



2025年3月期 第3四半期

# 決算補足説明資料

2025年2月10日

## 企業理念

企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる

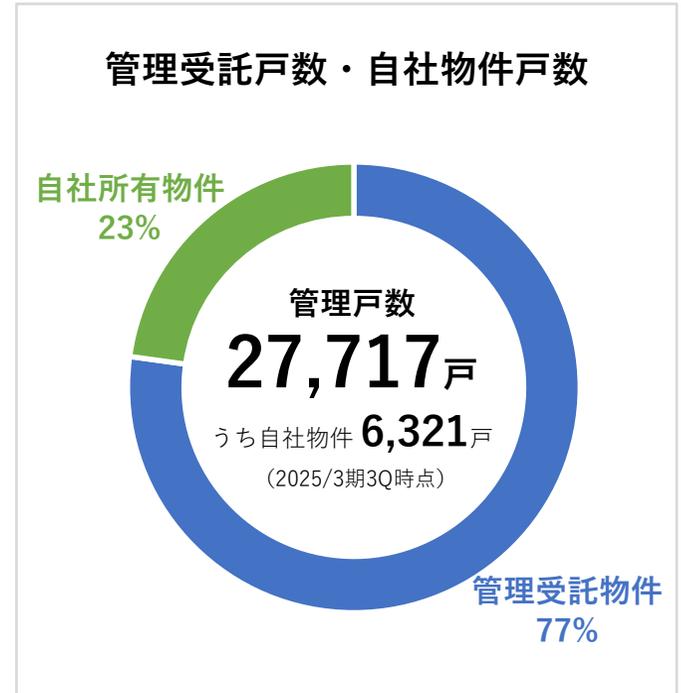
## 経営方針

- 一. 管理業を通じて社会に貢献する
- 一. 創意と工夫で業界の発展と社会的地位の向上に努める
- 一. 仕事は厳しく、人に優しく人間性豊かな企業を目指す



## 会社概要

会社名	株式会社長栄
設立	1988年4月
代表者	代表取締役 社長執行役員 長田修
本社所在地	京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町369 No.60京都烏丸万寿寺ビル
事業内容	<b>【不動産管理事業】</b> 賃貸不動産の入居者管理 ビルメンテナンス・リフォーム工事 賃貸・売買仲介 マンション・マンション運営  <b>【不動産賃貸事業】</b> 自社保有不動産の賃貸
従業員数	250名（2024年3月31日現在）



2025年3月期 第3四半期決算概要	●	P.5
事業内容	●	P.12
株主還元	●	P.16

# 2025年3月期 第3四半期 決算概要

売上高 【増収】 売買仲介、工事等が好調であったことに加え家賃収入が増加。

営業利益 【減益】 新規物件の取得に伴う一時的な費用が増加。自社物件の計画修繕も実施。

経常利益 【減益】 新規物件の取得額増加により税負担（控除対象外消費税等）が増加。

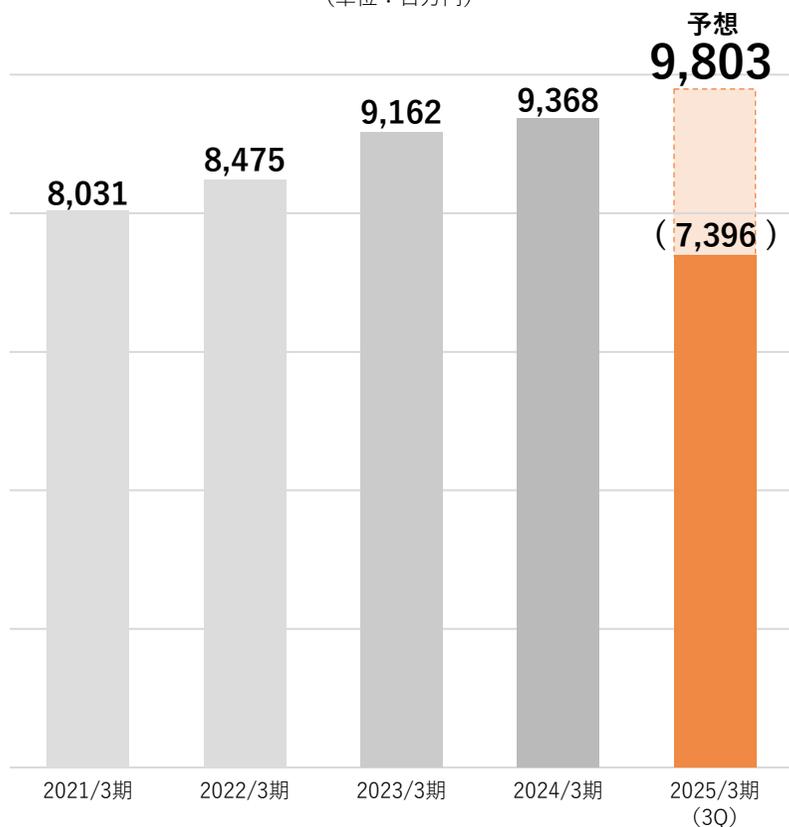
純利益 【減益】 前期計上の特別利益が剥落。当期は3月に特別利益を見込む。（2024年11月13日  
適示開示参照）

(単位：百万円)	2025/3期 3Q実績	2024/3期 3Q実績	前年同期比	業績予想	進捗率
売上高	7,396	6,844	+ 8.1%	9,803	75.5%
不動産 <b>管理</b> 事業	2,995	2,675	+ 12.0%	4,009	74.7%
不動産 <b>賃貸</b> 事業	4,401	4,169	+ 5.6%	5,794	76.0%
営業利益	1,301	1,574	△17.4%	1,511	86.1%
不動産 <b>管理</b> 事業	435	330	+ 31.8%	502	86.7%
不動産 <b>賃貸</b> 事業	865	1,244	△30.5%	1,008	85.8%
経常利益	1,050	1,334	△21.3%	1,166	90.0%
当期純利益	709	1,125	△36.9%	1,822	39.0%

当第3四半期会計期間において自社物件を3棟660戸取得（当期の増加累計は5棟768戸）。業績予想に対する進捗率は堅調に推移。

## 売上高

(単位：百万円)



## 経常利益・経常利益率

(単位：百万円)



管理受託戸数の増加に伴い管理収入が堅調に推移。

また、工事売上や利益に直結する仲介手数料収入も好調であり増収増益となった。

管理獲得のための営業活動の結果、管理戸数は前期末比で249戸増加。入居率も98%を超える高水準となった。

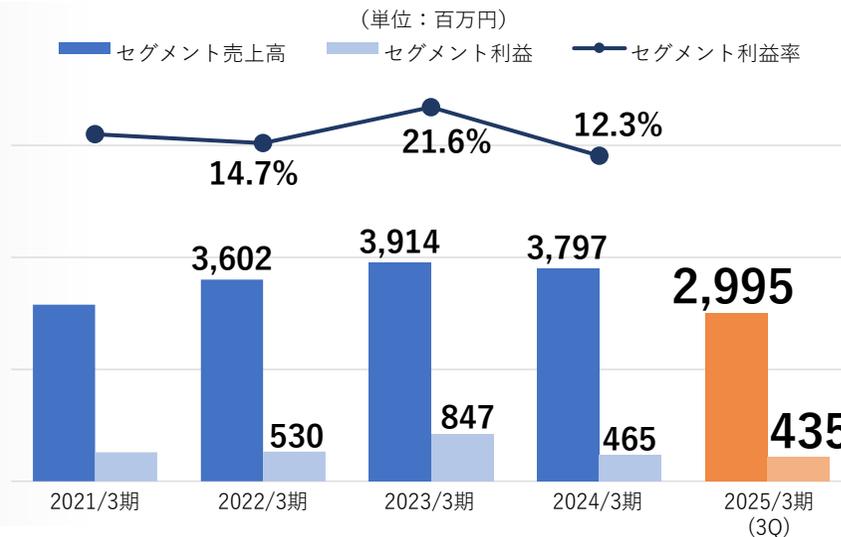


〔入居者サービスの 일환として、当社管理物件の入居者限定のプレゼントキャンペーン「長栄チャボン宝（だから）くじ」を実施。〕

※1 2022/3期の値から2023年4月の組織変更に伴うセグメント区分の変更及び全社費用の配賦方法の変更を反映。

※2 賃貸用マンションの全戸の管理を受託し、管理センターで入居者対応と建物の共用部を24時間管理している物件を管理受託物件としてカウント。

セグメント別業績 ※1



管理受託物件入居率・戸数の推移 ※2



大型物件の取得に伴う一時的な取得諸費用等の増加により前期比で減益となった。費用が先行しているが、翌期以降の収益・利益への貢献を見込む。

所有物件は150棟、6,000戸を達成。

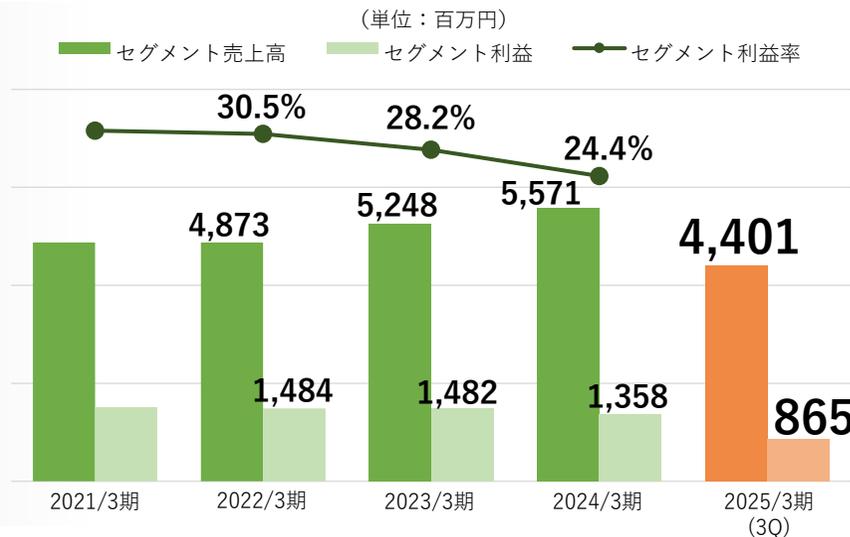
購入物件の空室が多く入居率は一時的に低下。

転居シーズンである1月～3月の成約を目指す。

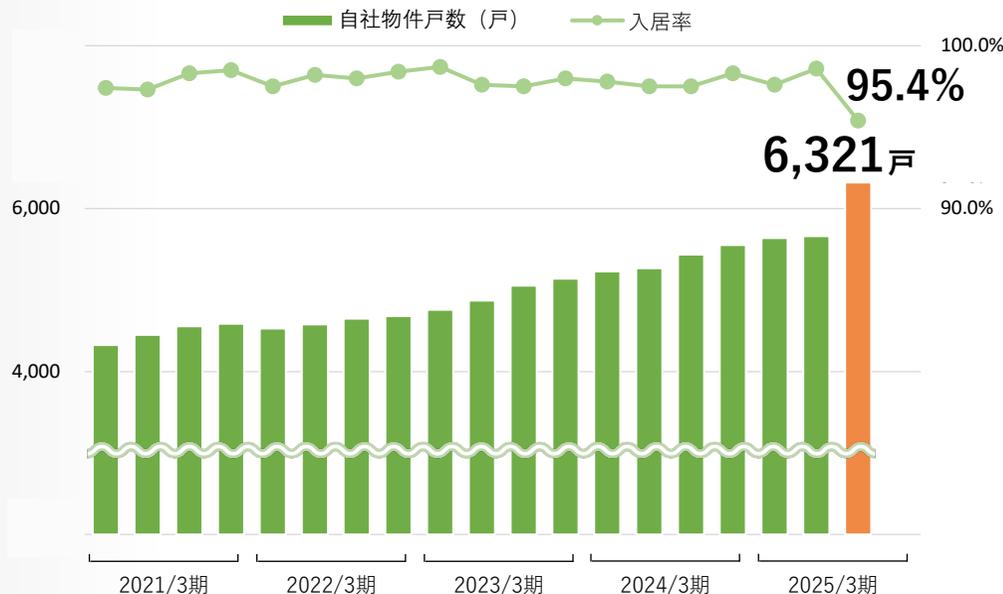


※2022/3期の値から2023年4月の組織変更に伴うセグメント区分の変更及び全社費用の配賦方法の変更を反映。

セグメント別業績※



自社物件入居率・戸数の推移

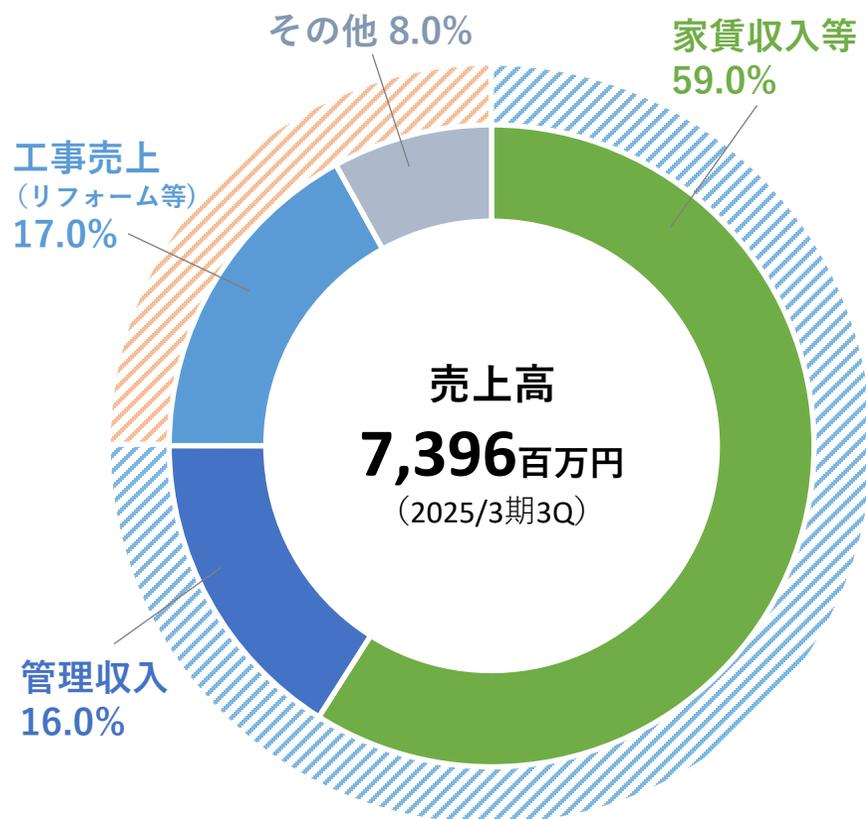


決算概要

事業内容

株主還元

家賃収入、管理収入などの安定的な収入が75%を占める。



安定的な収入 **75.0%**

■ 家賃収入等	4,363 百万円
■ 管理収入	1,184 百万円

小計 **5,548 百万円**

変動的な収入 **25.0%**

■ 工事売上	1,255 百万円
■ その他	593 百万円

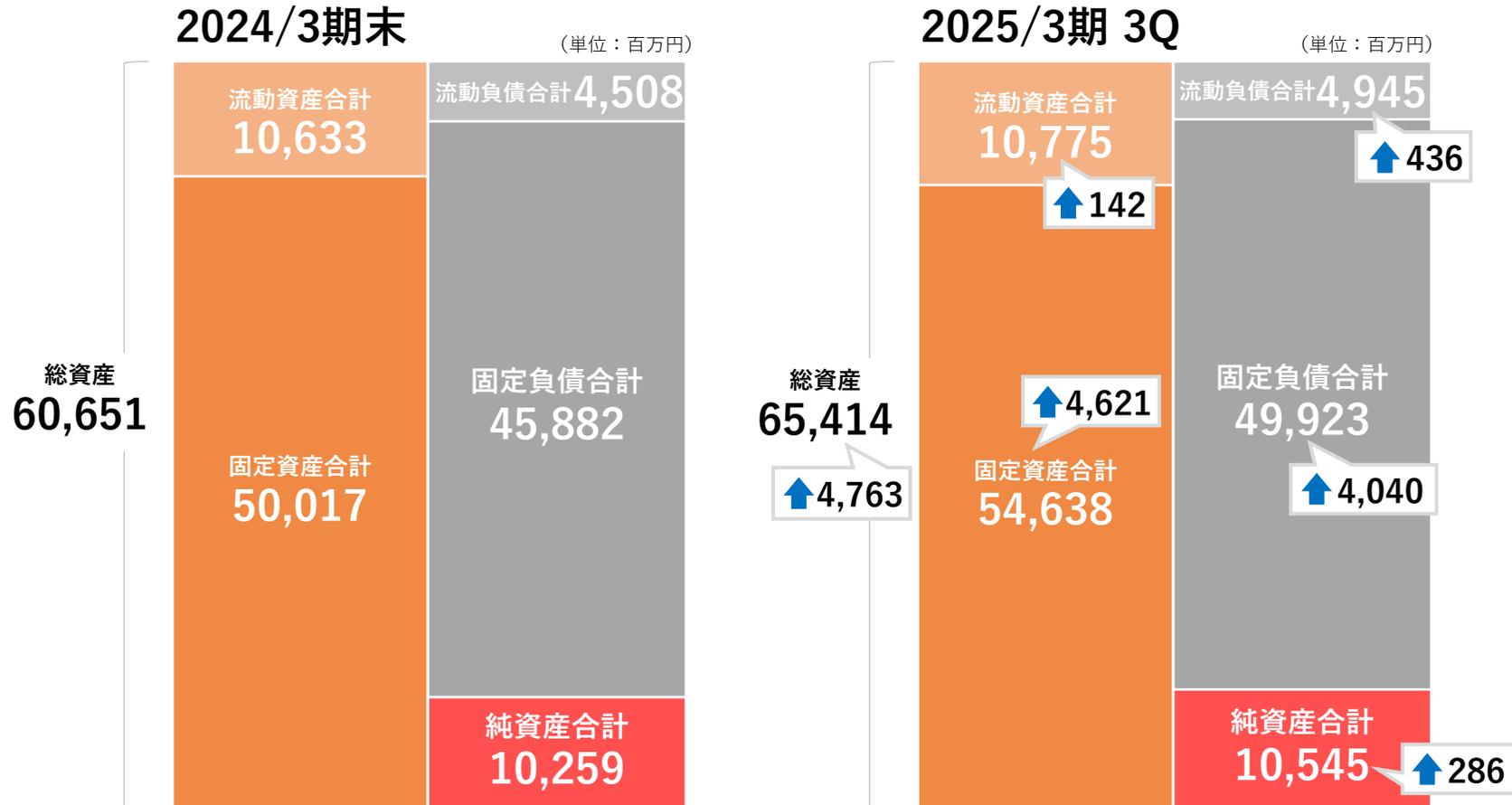
小計 **1,848 百万円**

流動資産【増加】 現預金が増加。

固定資産【増加】 自社物件の取得により建物、土地等が増加。

流動負債【増加】 3月末譲渡予定物件に係る借入金を、長期借入金(固定負債)から1年内返済予定の長期借入金(流動負債)へ振替。

固定負債【増加】 物件取得に伴い長期借入金が増加。借入は物件ごとに将来収支を試算し実行、運転資金の借入は無い。



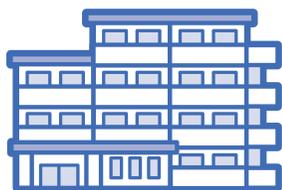
# 事業内容

# Bellevie

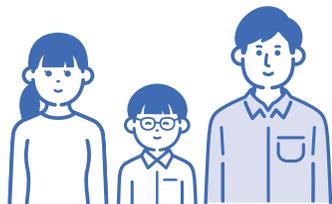
オーナーの不動産価値の最大化を目的とした  
賃貸不動産管理サービスを提供

入居者満足度および定着率の  
向上に  
寄与する  
サービスを提供

要望に対する  
スピーディな対応  
収益最大化に  
寄与する提案



入居者



## 入居者管理

- 賃料収納
- 入退去管理
- 契約更新

## 賃貸仲介

- 賃貸マンションの紹介
- 入居前審査等

## 入居者サービス

- 入居者向け会員組織「Bellevie Club」の運営
- トラブル対応 等

## ビルメンテナンス

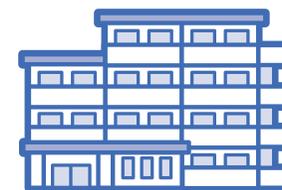
- エレベーター点検
- 消防施設保守点検
- 共用部・貯水槽清掃

## 売買仲介

- 不動産投資に関する相談
- 収益物件紹介、売買仲介

## リフォーム

- 外壁塗装
- 設備入替等



マンション・  
オーナー

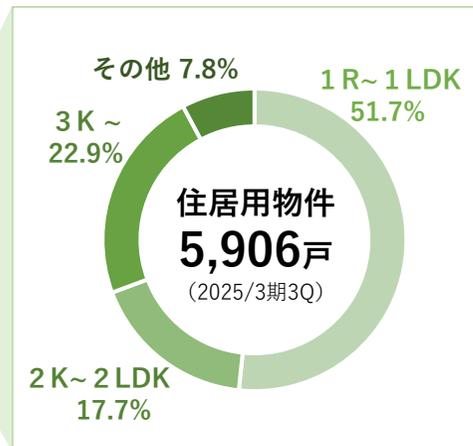


※現状、部屋のタイプ別では1R~1LDKを中心に幅広い物件を管理  
 ※管理料は部屋のタイプ（広さ）別に設定  
 ※基本的には、入居戸数に応じた管理費を報酬として得ている

事業用 6.6%



住居用  
93.4%



クレスト草津 (540戸)

**近畿** 4,616戸 (103棟)

京都	1,995戸	(68棟)
大阪	1,242戸	(19棟)
滋賀	1,238戸	(14棟)
兵庫	141戸	(2棟)



ベルヴィ能見台A棟・B棟 (120戸)

**関東** 541戸 (14棟)

神奈川	350戸	(7棟)
千葉	166戸	(6棟)
埼玉	25戸	(1棟)



ウーリィパレス大森 (48戸)

**中部** 854戸 (29棟)

愛知	854戸	(29棟)
----	------	-------



オークヴィラ小倉 (60戸)

**九州** 310戸 (6棟)

福岡	287戸	(5棟)
熊本	23戸	(1棟)

## 当第3四半期の取得実績例



### クレスト草津

滋賀県草津市の南端にある町、笠山に位置する総戸数540戸の単身者向け大規模マンション。物件周辺には自転車や徒歩で通学可能な大学が複数存在する。

所在	滋賀県草津市
交通	JR東海道線（琵琶湖線）瀬田駅 車12分 近江バス クレスト草津前停 徒歩1分
戸数	居住用540戸・駐車場92台
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付11階建
取得日	2024年11月29日

## 今後のエリア展開イメージ

### ■ 自社物件の保有都道府県

- ・ 京都府
- ・ 滋賀県
- ・ 神奈川県
- ・ 千葉県
- ・ 埼玉県
- ・ 大阪府
- ・ 愛知県
- ・ 福岡県
- ・ 兵庫県
- ・ 熊本県



### B 管理拠点の進出都道府県

- ・ 京都府
- ・ 愛知県
- ・ 福岡県
- ・ 滋賀県
- ・ 東京都
- ・ 大阪府
- ・ 千葉県

# 株主還元

## 株主還元方針

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけている。

利益還元については、今後の財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としている。

2024/3期  
107円

- ・ 普通配当 80円
- ・ 特別配当 27円

2025/3期  
90円を予想

## 配当金の推移

