



2025年3月期

決算補足説明資料

2025年5月13日

企業理念

企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる

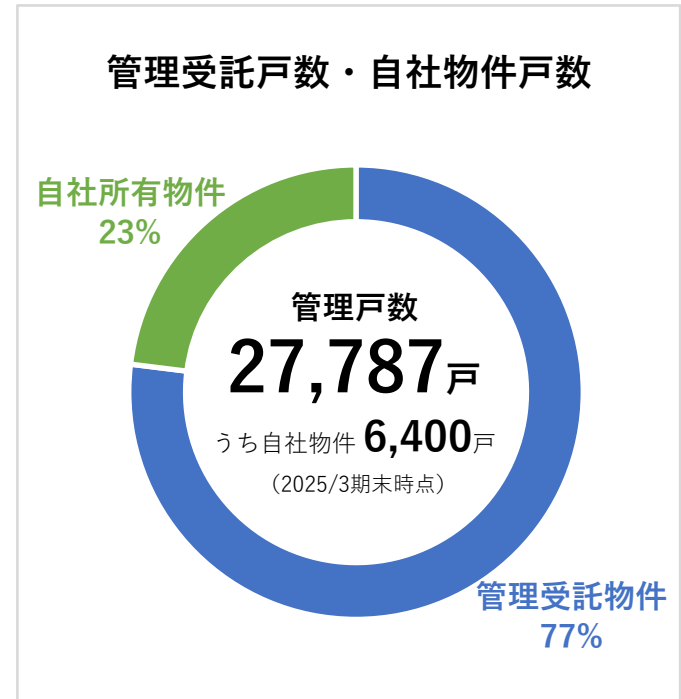
経営方針

- 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	【不動産管理事業】 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 マンスリーマンション運営 【不動産賃貸事業】 自社保有不動産の賃貸
従業員数	254名（2025年3月31日現在）



2025年3月期 決算概要	●	P.5
業績予想	●	P.13
事業内容	●	P.16
株主還元	●	P.22
成長戦略	●	P.24
その他	●	P.28

2025年3月期 決算概要

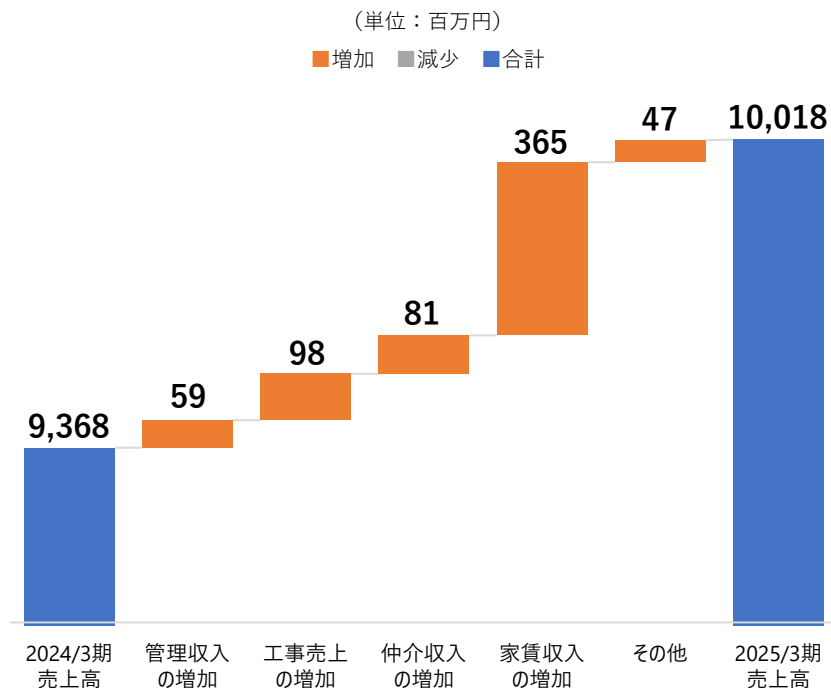
売上高 【増収】 売買仲介、工事、管理収入等が好調であったことに加え家賃収入が増加。
営業利益 【減益】 新規物件の取得に伴う一時的な費用が増加。自社物件の計画修繕も実施。
経常利益 【減益】 金利上昇により支払利息が増加。
当期純利益 【増益】 自社物件 1 棟売却。前期を上回る固定資産売却益を計上し大幅増益。（2024年11月13日）
適示開示参照

(単位：百万円)	2025/3期 実績	2024/3期 実績	前期比	2025/3期 業績予想	達成率
				※2024/11/13修正	
売上高	10,018	9,368	+6.9%	9,803	102.2%
不動産管理事業	4,071	3,797	+7.2%	4,009	101.5%
不動産賃貸事業	5,946	5,571	+6.7%	5,794	102.6%
営業利益	1,800	1,824	△1.3%	1,511	119.2%
不動産管理事業	685	465	+47.1%	502	136.3%
不動産賃貸事業	1,115	1,358	△17.9%	1,008	110.6%
経常利益	1,457	1,504	△3.1%	1,166	125.0%
当期純利益	2,067	1,256	+64.6%	1,822	113.5%

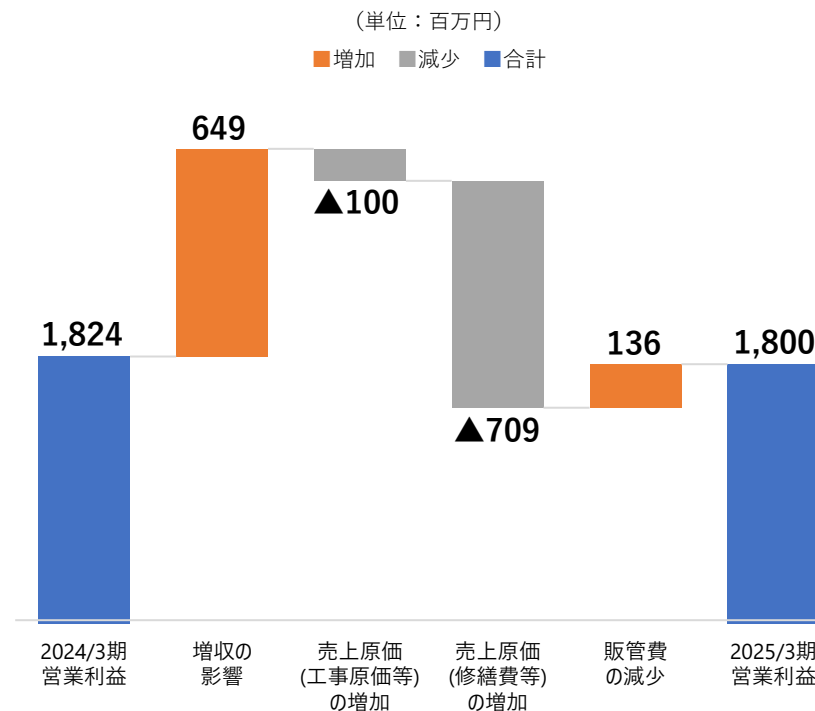
売上高 【増収】 自社物件を順調に取得したことにより家賃収入が大きく増加したほか、管理収入及び工事、仲介売上なども堅調に増加。

営業利益 【減益】 自社物件の取得諸経費や修繕費などが増加したことにより微減。

売上高増減要因



営業利益増減要因

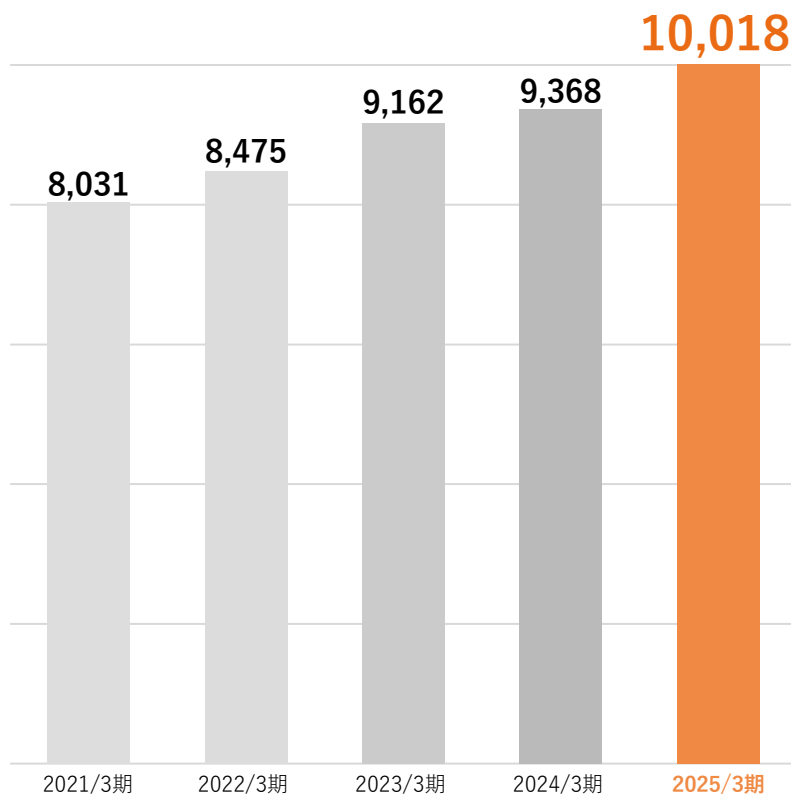


売上高 【増収】 当事業年度において自社物件を7棟、873戸取得。売上高は100億円超を達成。

経常利益 【減益】 経費の増加および金利上昇に伴う支払利息の増加により経常利益率は低下。

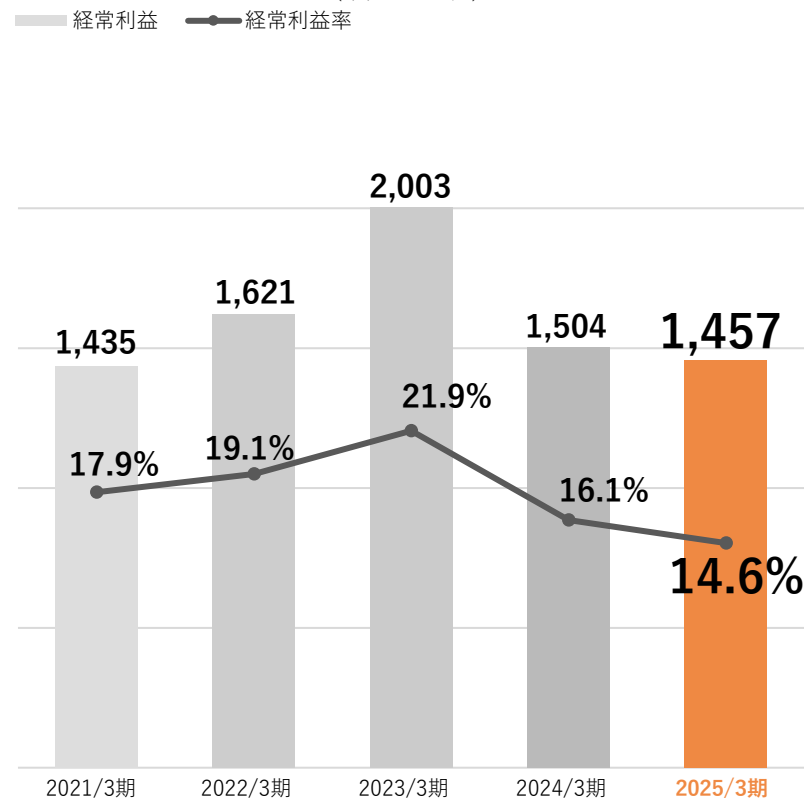
売上高

(単位：百万円)



経常利益・経常利益率

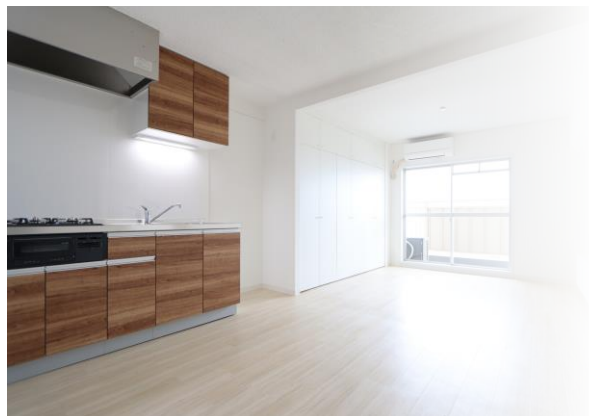
(単位：百万円)



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、
管理戸数は前事業年度末より240戸増加。
入居率も98%を超える高水準となった。

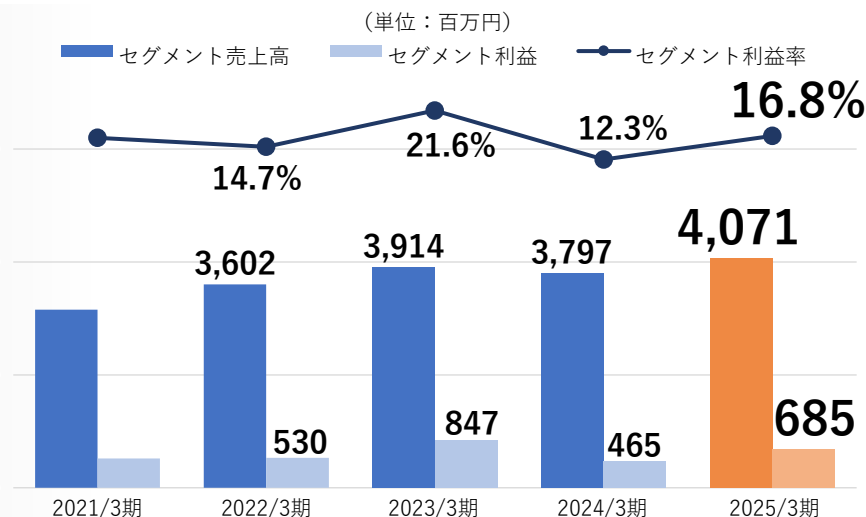


〔向島9街区1棟の空き住戸を活用した若者・子育て向け住宅の活用
第2期募集を開始〕

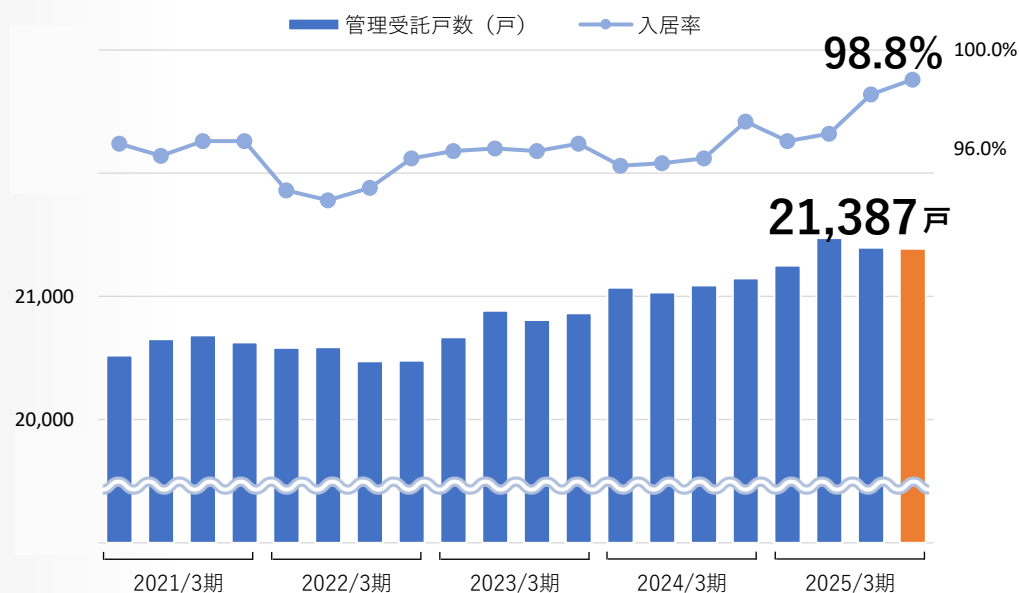
※1 2022/3期の値から2023年4月の組織変更に伴うセグメント区分の変更及び
全社費用の配賦方法の変更を反映。

※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



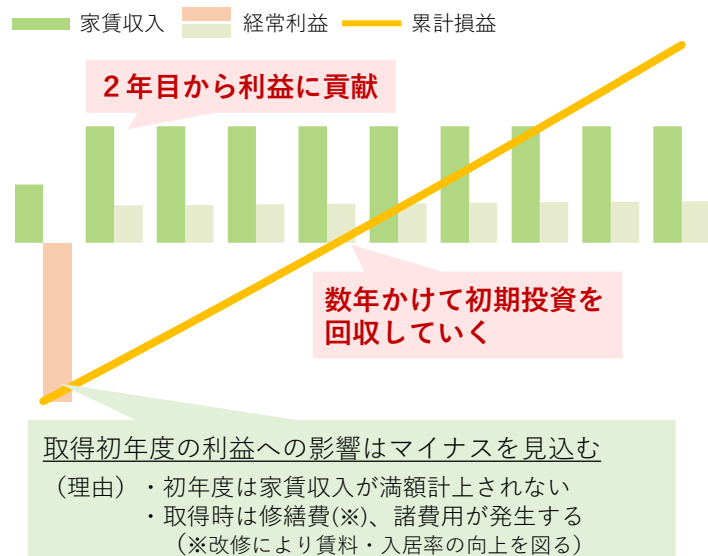
管理受託物件入居率・戸数の推移
※2



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。

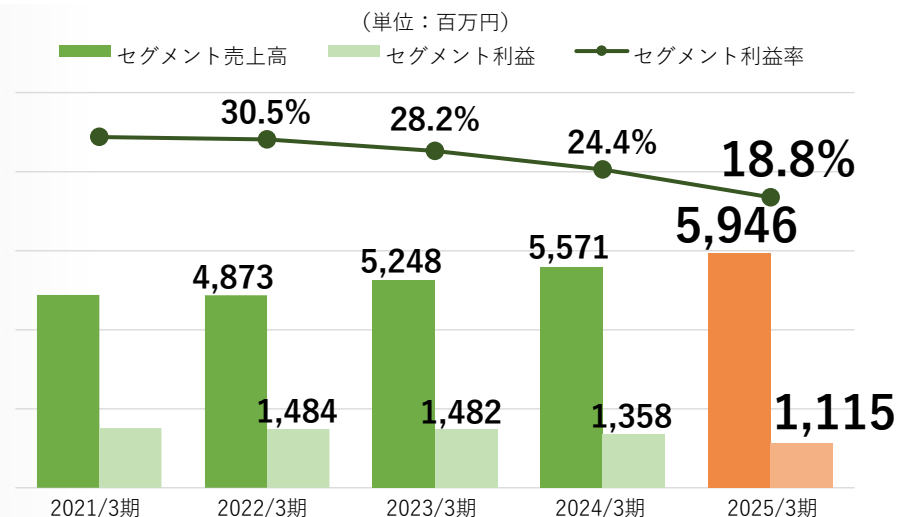
当事業年度末の自社物件は152棟、6,400戸となった。新規購入物件の入居が進み、入居率は97%台に回復。

(参考) 物件を取得することによる、売上・利益への影響

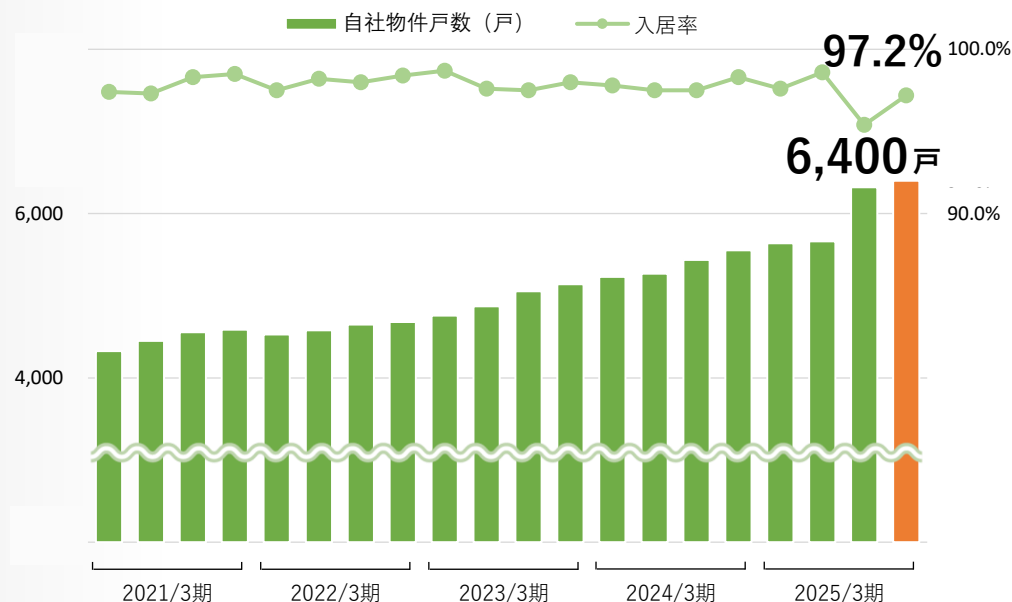


※2022/3期の値から2023年4月の組織変更に伴うセグメント区分の変更及び全社費用の配賦方法の変更を反映。

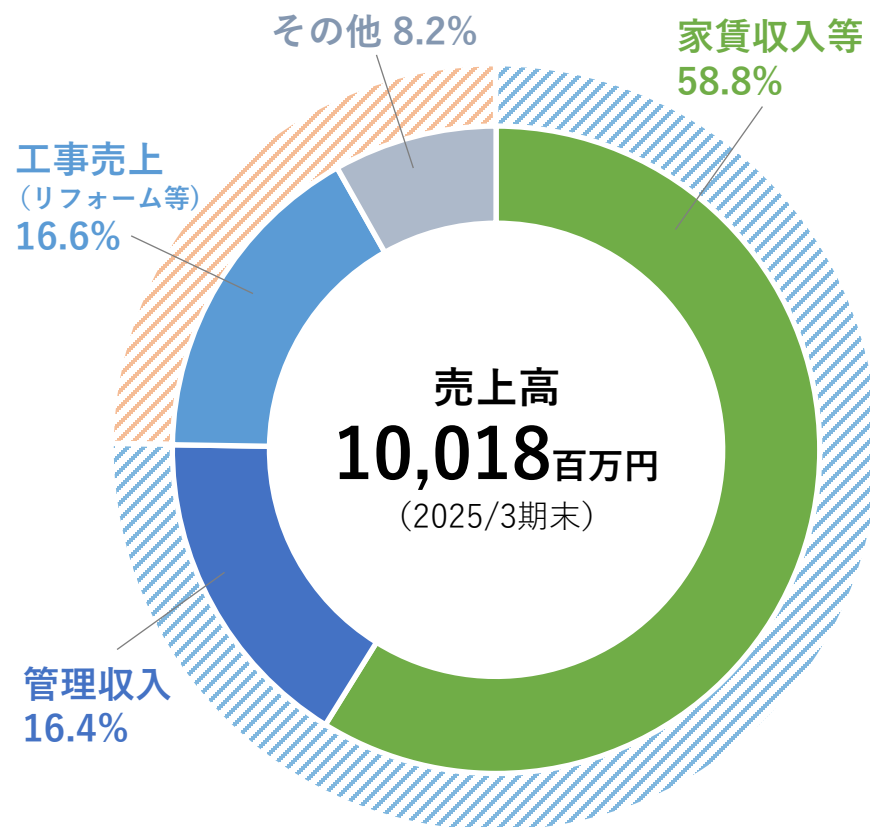
セグメント別業績※



自社物件入居率・戸数の推移



家賃収入、管理収入などの安定的な収入が75%以上を占める。



安定的な収入 75.2%

■ 家賃収入等 5,893 百万円
■ 管理収入 1,643 百万円

小計 7,537 百万円

変動的な収入 24.8%

■ 工事売上 1,661 百万円
■ その他 818 百万円

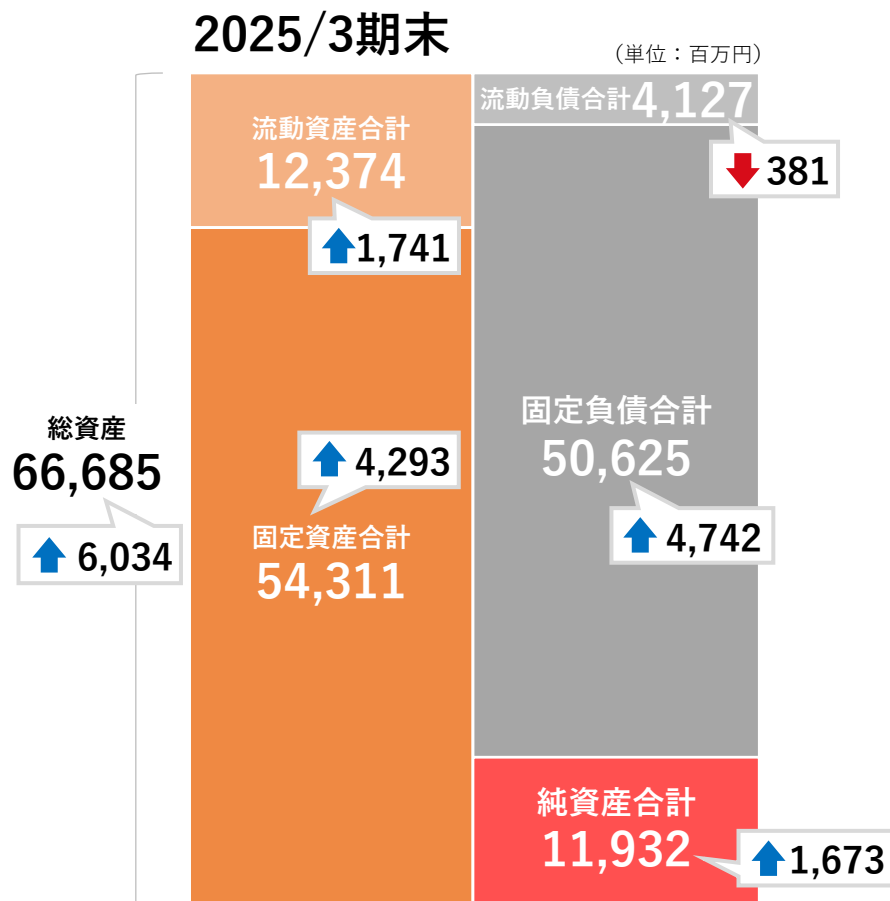
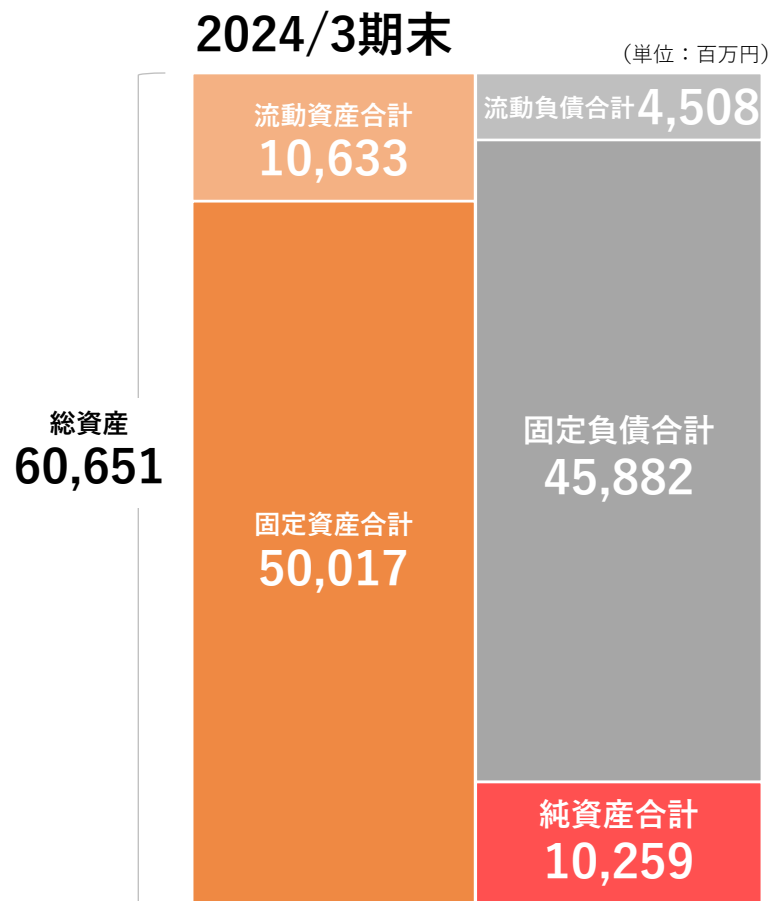
小計 2,480 百万円

流動資産【増加】 自社物件売却などにより現預金が増加。

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【減少】 前期の過年度消費税修正の影響などから、当事業年度は未払消費税等が減少。

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。



業績予想

売上高 【増加】 自社物件の取得、管理物件の増加に伴う堅調な増加を見込む。
営業利益 【増加】 原価率の改善により売上高の成長率を上回る増加を見込む。
経常利益 【減少】 貸出金利の上昇に伴う金利負担増加を保守的に織り込み、減少の予想。
純利益 【減少】 特別利益剥落の影響が大きく、減少の予想。

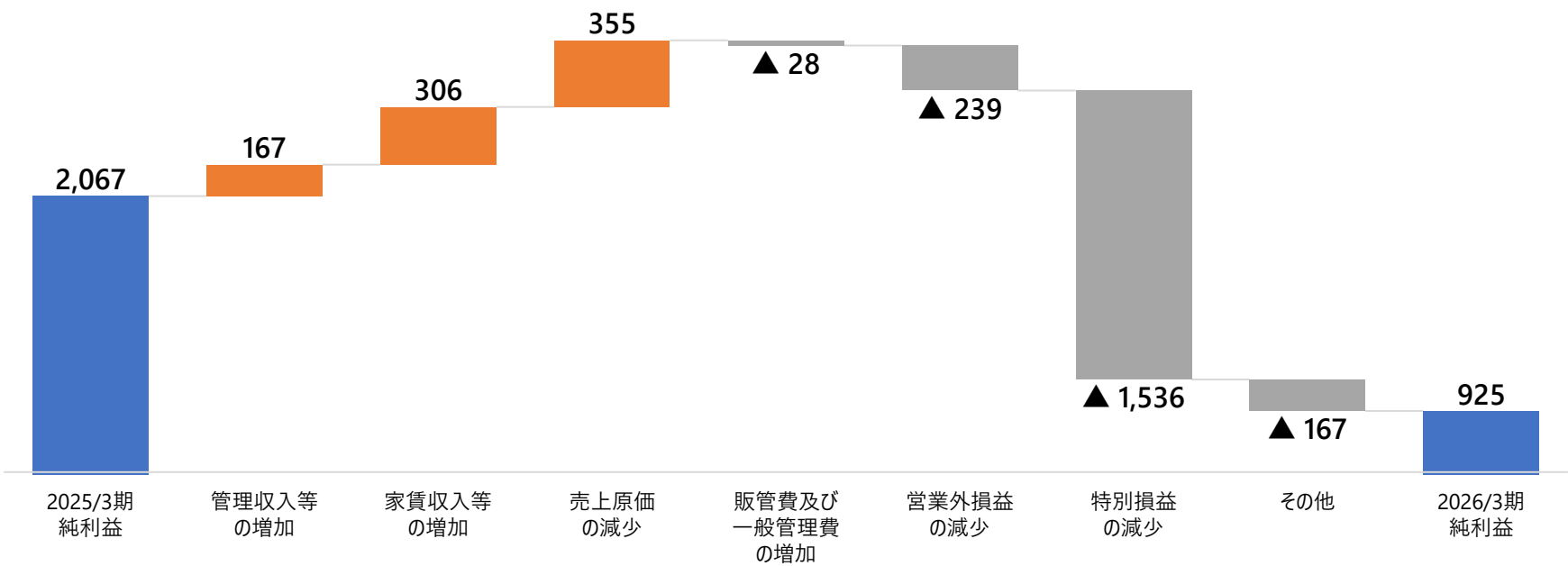
(単位：百万円)	2025/3期 実績	2026/3期 予想	利益率	前期比増減	増減率
売上高	10,018	10,492		474	4.7%
不動産 管理 事業	4,071	4,215		144	3.6%
不動産 賃貸 事業	5,946	6,276		329	5.5%
営業利益	1,800	1,948	18.6%	147	8.2%
不動産 管理 事業	685	596	14.2%	△88	△12.9%
不動産 賃貸 事業	1,115	1,352	21.5%	236	21.2%
経常利益	1,457	1,366	13.0%	△91	△6.3%
当期純利益	2,067	925	8.8%	△1,142	△55.3%

売上高の増加及び売上原価の減少による堅調な成長を見込むが、金利負担の増加や当期に発生した特別利益（自社物件の売却益）の剥落を織り込むことで、当期純利益は大きく減少すると見込んでいる。

業績予想：翌期純利益増減要因

(単位：百万円)

■ 増加 ■ 減少 ■ 合計



事業内容

Bellevie

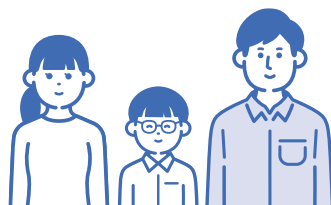
オーナーの不動産価値の最大化を目的とした
賃貸不動産管理サービスを提供

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

マンスリーマンション

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

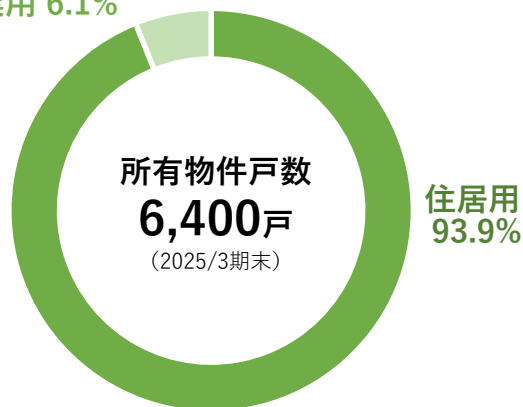


マンション・
オーナー



※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 6.1%



その他 7.6%

1R~1LDK
51.0%3K~
23.3%住居用物件
6,010戸
(2025/3期末)2K~2LDK
18.0%

クレスト草津 (540戸)

近畿 4,591戸 (102棟)

京都	1,995戸	(68棟)
滋賀	1,238戸	(14棟)
大阪	1,217戸	(18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)



ウーリパレス大森 (48戸)

中部 854戸 (29棟)

愛知	854戸	(29棟)
----	------	-------



Make a Wish (20戸)

九州 414戸 (8棟)

福岡	391戸	(7棟)
熊本	23戸	(1棟)

【自社物件改装事例 1】千葉県美浜区にある単身用マンション

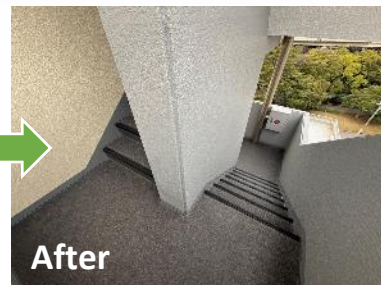
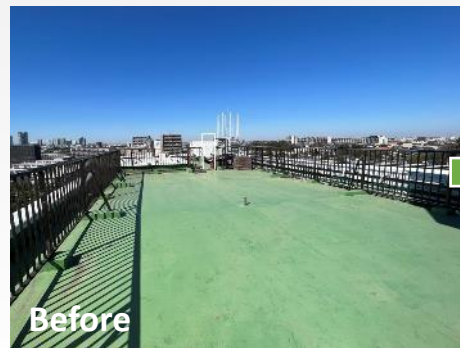
リフォーム事例

物件名：プラザ真砂 取得年月：2024年3月 リフォーム完了年月：2025年3月



改修内容：外壁塗装、屋上防水、屋外階段長尺シート張替、エントランス壁面改修、アスファルト再舗装、駐輪場床面コンクリート、トランクルーム内内装工事

白を基調としたシンプルな外壁から、優しい色味のイエローとグレーへ変更し、当マンションのシンボルとも言える特徴的なアプローチは、ロイヤルレッドのような赤茶色に塗装。全体的に華やかであたたかみのある印象に生まれ変わりました。



決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

その他

【自社物件改装事例 2】滋賀県草津市にある総戸数540戸の単身用マンション

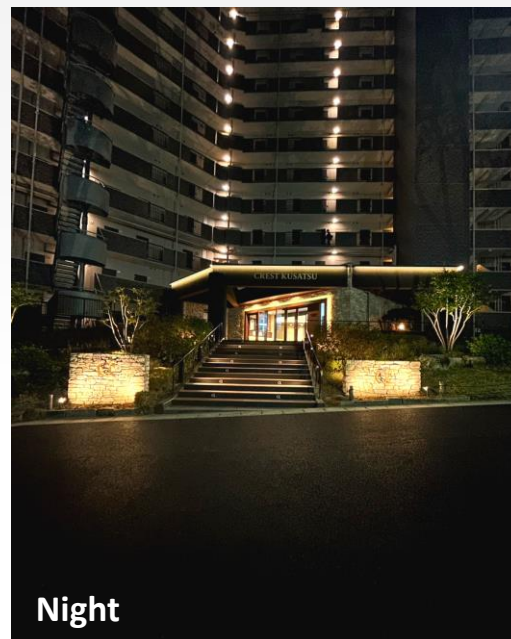
リフォーム事例

物件名：クレスト草津 取得年月：2024年11月 リフォーム完了年月：2025年3月



改修内容：アプローチ・エントランス改修工事、アスファルト再舗装

既存の緑と重厚感のある石壁がマンションに深みと落ち着きをもたらします。夜にはアプローチを照らす間接照明が入居者を迎え、マンションへの期待感を高めます。緑と建築が調和し、マンションに安心感と高級感を与えます。



決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

その他

直近の取得実績例



パラシオ高塔

北九州市若松区の東部、白山に位置するファミリータイプのマンション。

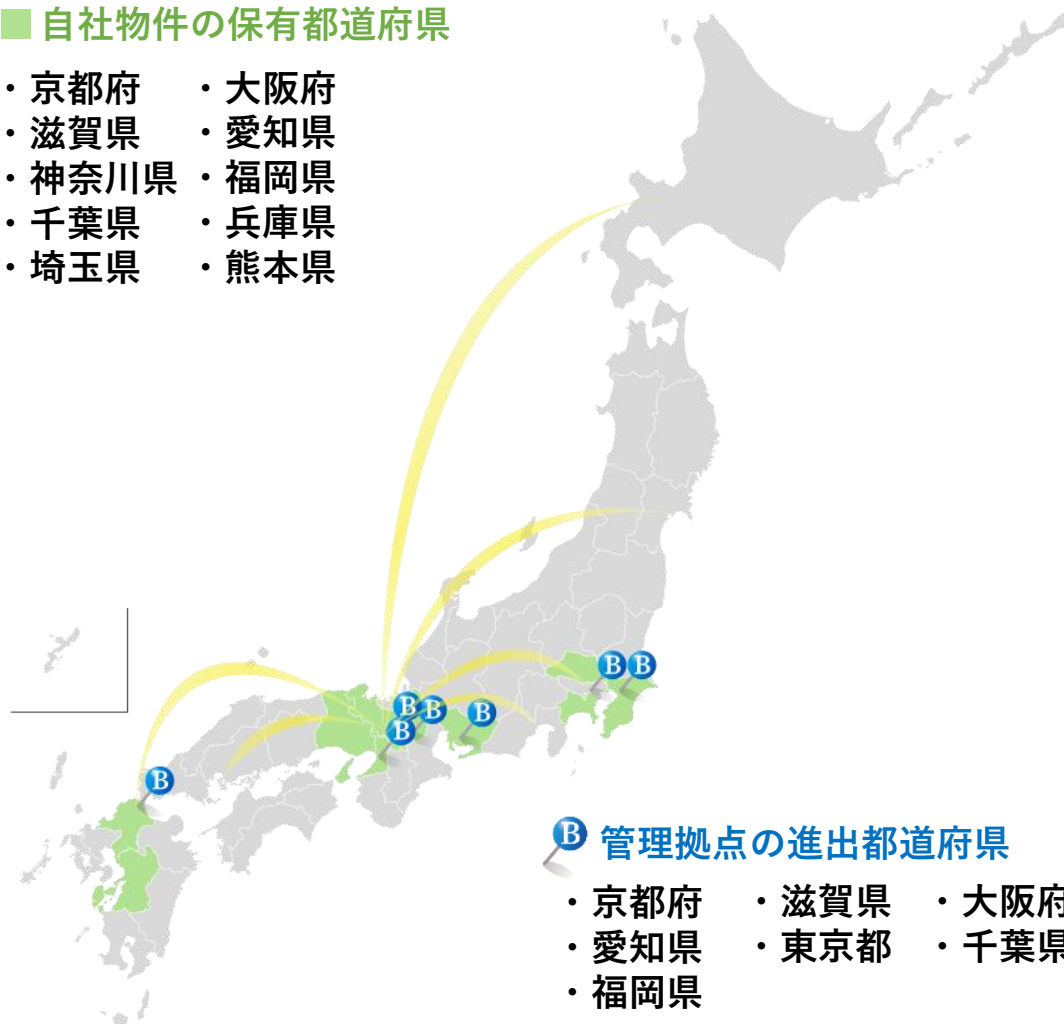
住みやすい環境と自然に囲まれた地域にあり、市内各地へのアクセスも便利。

所在	福岡県北九州市若松区白山
交通	JR筑豊線 若松駅 徒歩12分 北九州市営バス 西園町停 徒歩 5 分
戸数	居住用84戸・駐車場92台
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 地下 1 階付10階建
取得日	2025年3月26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。

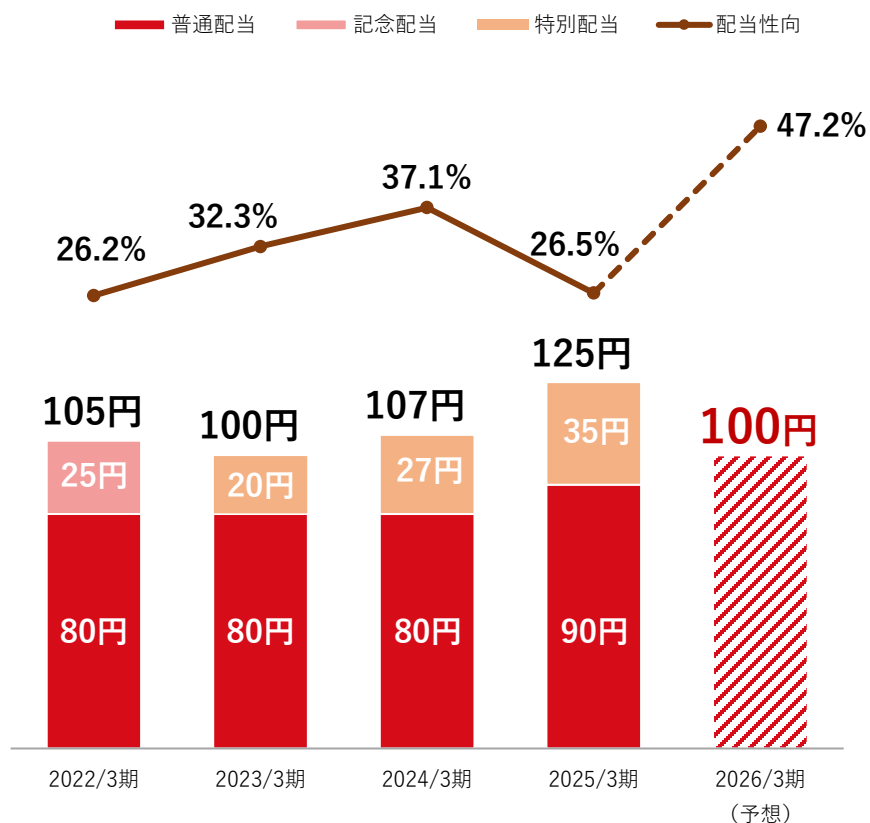
2025/3期
125円

- ・ 普通配当 90円
- ・ 特別配当 35円

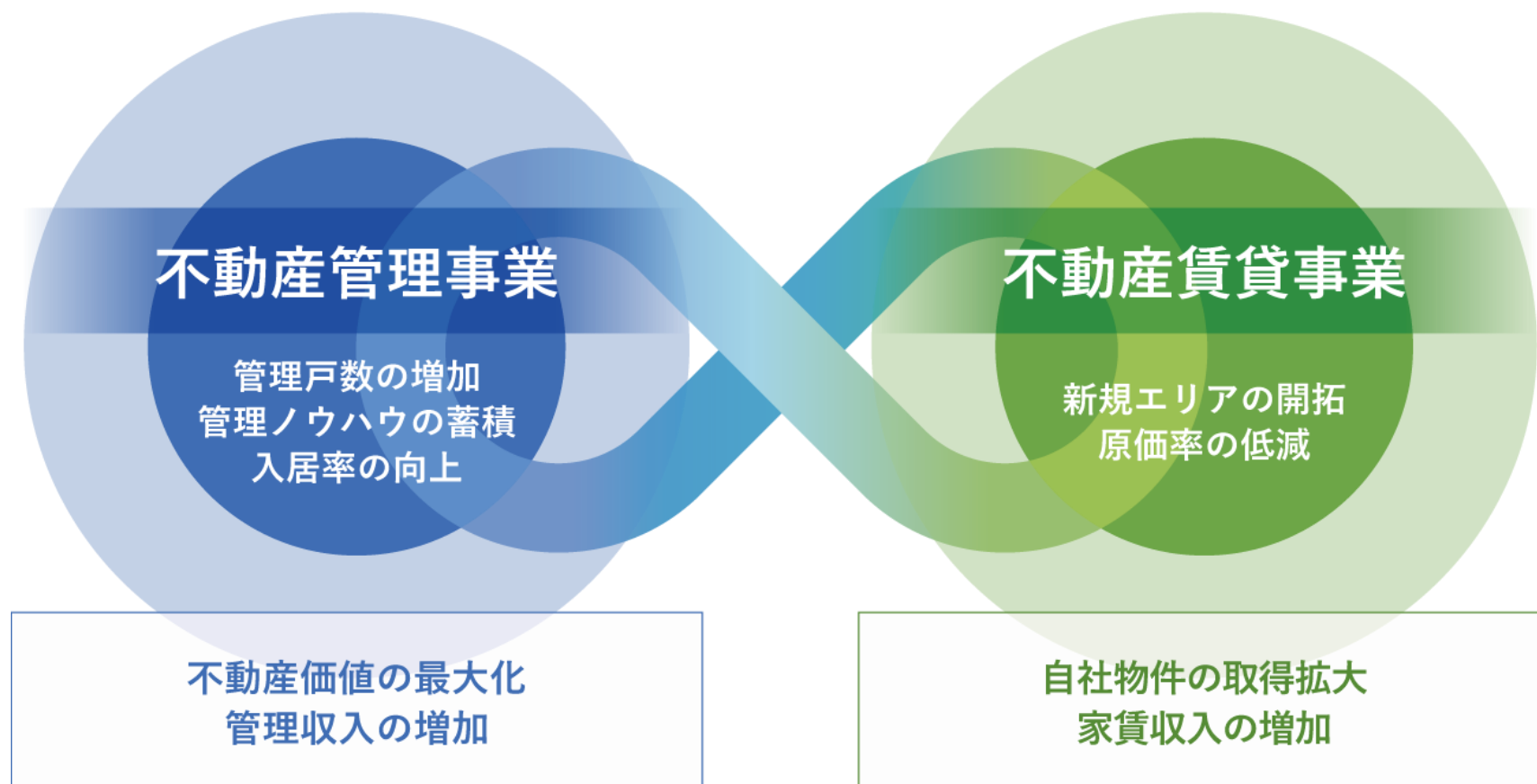
2026/3期
100円を予想

- ・ 普通配当 100円

配当金の推移



成長戦略



管理物件

新規獲得

- ▶ 新規管理獲得インセンティブの対象を全社員とし社員へ意識付け（既存の取組み）
- ▶ 新規エリアでの管理獲得成功事例の共有

解約率低減

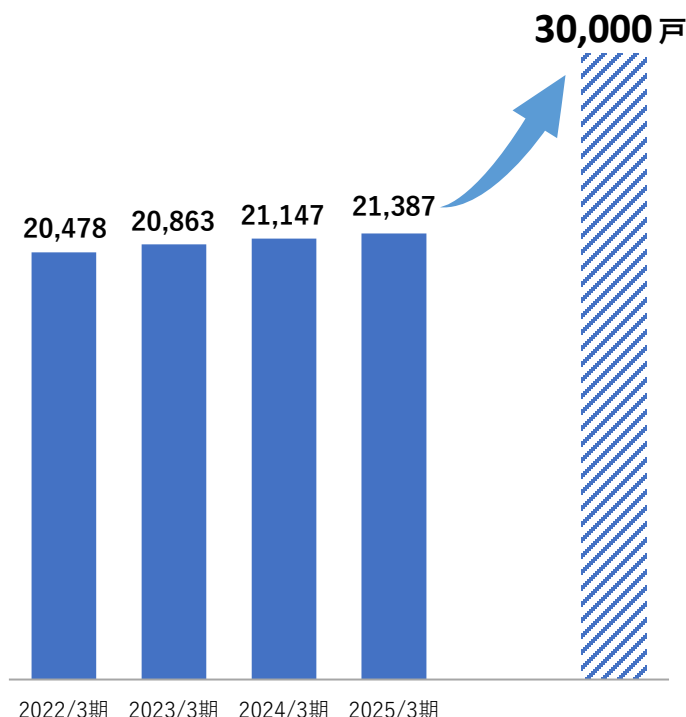
- ▶ オーナーのサービス満足度向上の強化
 - ➡ 適切なリーシング活動による入居率向上
 - ➡ ビルメンテナンスの提案等による設備維持
 - ➡ 社内弁護士等 専門家によるスムーズな対応

その他売上

工事売上 各種手数料 など

- ▶ 管理外顧客へのメンテナンス等サービス拡大
 - ➡ 管理獲得も視野に入れた営業活動
- ▶ サービス対応エリアの拡大
- ▶ 新商品や新サービスの展開
- ▶ 社内部署間での協力強化

管理受託戸数の推移と増加目標



自社物件

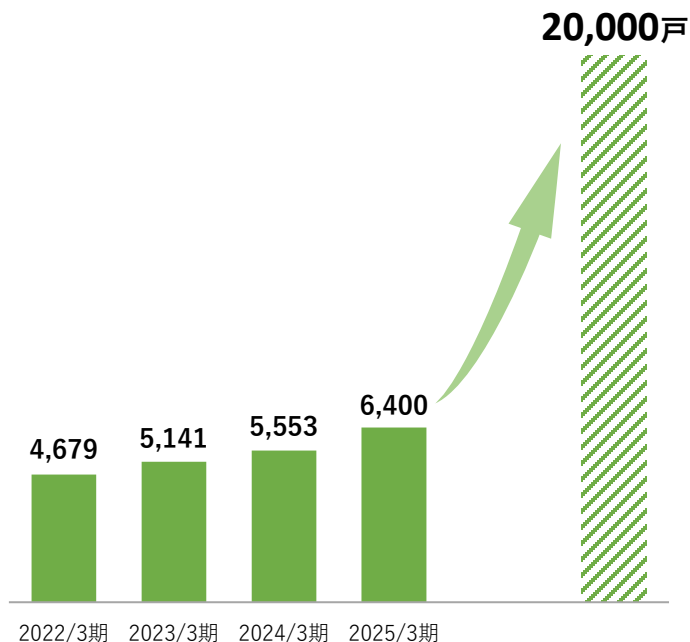
新規物件

- ▶ 社内基準を満たす優良な物件を取得
- ▶ 全国の大都市近郊15エリアへ進出し商圏の拡大を目指す
- ▶ 物件を保有している会社のM&Aなど物件取得方法の多様化を検討

既存物件

- ▶ 金利上昇時は賃料アップ等に対応
- ▶ 資産価値の向上
 - ➡ 社内の専門家を活用、設備の適切な維持管理
- ▶ 収益性を意識した高稼働の実現
 - ➡ 室内外のバリューアップ工事の実施
 - ➡ 適切なリーシング活動

自社物件戸数の推移と増加目標



その他

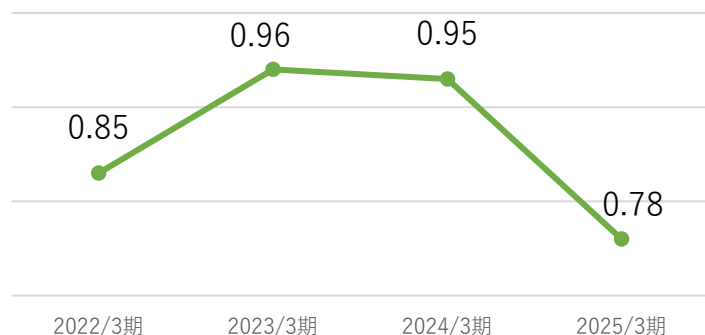
課題

上場以来PBR 1 倍を下回る状況が継続している

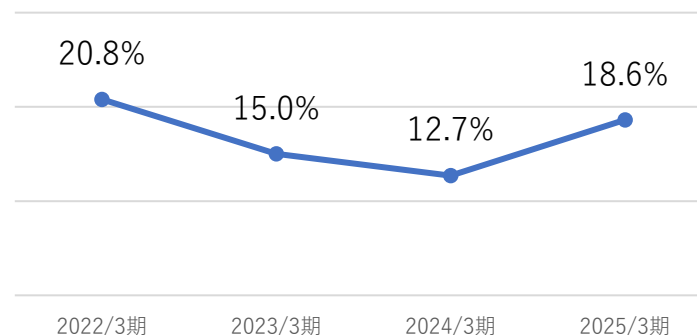
目標

PBR 1 倍以上の維持を実現

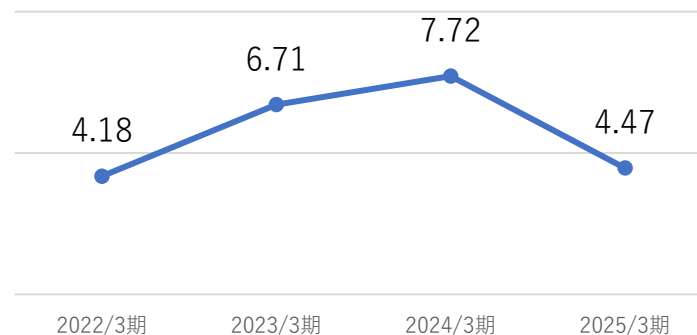
PBR



ROE 10% 超えだが、当期純利益変動に影響を受ける



PER 同業他社と比べて割安



株主資本コスト

CAPMを用いた株主資本コストは約 5 ～ 6 % 程度



ROEは株主資本コストを上回る一方で、株主資本コスト算出についてさらなる検証が必要

- ✓ 当期純利益率：個別案件の一時的要因で利益が変動
- ✓ 総資産回転率：収益物件は長期運用のため資産効率はやや控えめ
- ✓ 財務レバレッジ：高い水準にあるが下降傾向

収益力強化

- ・継続的な高利益確保

資産効率改善

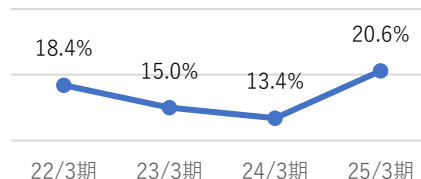
- ・賃料値上げの実施
- ・バリューアップによる資産価値向上

PBR

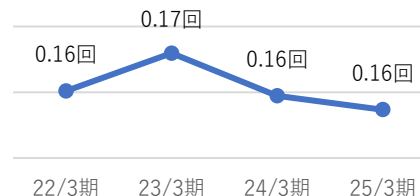
ROE



当期純利益率



総資産回転率



財務レバレッジ



PER



1株当たり当期純利益



株価



- ✓ 1株当たり当期純利益：株式数は変動せず当期純利益に連動
- ✓ 株価：上場時以降堅調に推移も2024年3月期以降はやや下降傾向

開示の充実

- ・中期経営計画の公表

非財務戦略

- ・人的資本の取組み強化