



2026年3月期 第2四半期(中間期)

決算補足説明資料

2025年11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

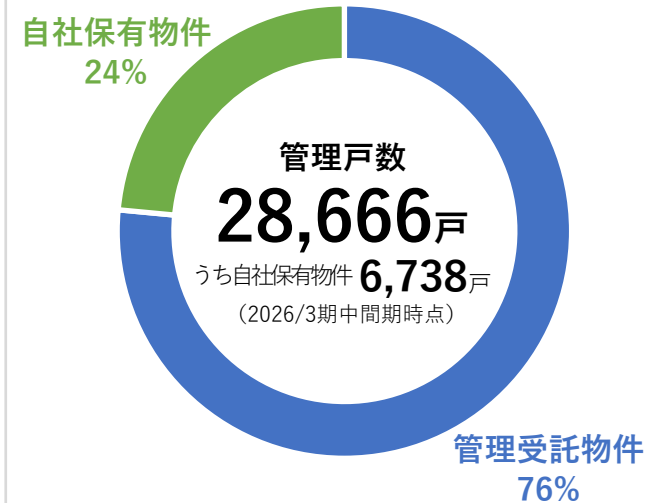
- 一. 管理業を通じて社会に貢献する
- 一. 創意と工夫で業界の発展と社会的地位の向上に努める
- 一. 仕事は厳しく、人に優しく人間性豊かな企業を目指す



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 船井渉
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 マンション・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日時点）

管理受託戸数・自社保有物件戸数



エグゼクティブサマリー

	売上高	営業利益	経常利益	中間純利益
中間期実績	5,255 百万円	910 百万円	696 百万円	473 百万円
前年同期比	7.8%増 	13.4%減 	23.9%減 	24.1%減 
中間期業績予想達成率	102.3% 	103.1% 	102.0% 	102.3% 

TOPICS

- 前期に取得した自社物件が、空室の少ない状態で通期稼働した。
 - ▷ 売上高の増加に大きく貢献した。
- 自社物件の取得が順調に進み、年間計画数の約68%を取得した。
 - ▷ 早期の取得により売上高の増加に貢献した。
 - ▷ 取得に伴う一時費用の計上が中間期の主な減益要因となった。
- 金利上昇の影響が経常利益に出始めた（業績予想には織り込み済み）。

●	決算概要	_____	P.6
●	事業内容	_____	P.14
●	株主還元	_____	P.20

2026年 3 月期 第 2 四半期(中間期) 決算概要

売上高 【増収】 家賃収入、管理収入が増加。工事売上等その他の売上も好調であり、増収。

営業利益 【減益】 物件取得に係る控除対象外消費税等、退職金を含む人件費等の一時費用が増加し減益。

経常利益 【減益】 } 借入金利上昇の影響等から支払利息が増加し減益。

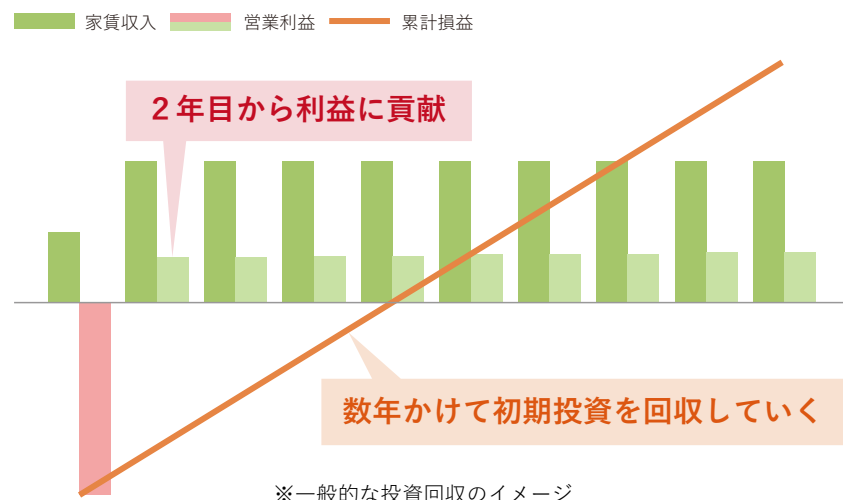
中間純利益 【減益】 }

(単位：百万円)	2026/3期 中間期実績	2025/3期 中間期実績	前年同期比	2026/3期 業績予想 (中間期)	対業績予想 達成率
売上高	5,255	4,874	+7.8%	5,137	102.3%
不動産管理事業	2,074	1,978	+4.8%	—	—
不動産賃貸事業	3,181	2,896	+9.8%	—	—
営業利益	910	1,051	△13.4%	882	103.1%
不動産管理事業	288	290	△0.9%	—	—
不動産賃貸事業	622	760	△18.2%	—	—
経常利益	696	916	△23.9%	683	102.0%
中間純利益	473	624	△24.1%	462	102.3%

当期は上半期に年間計画数の約68%を取得した。
前期は上半期の取得が少なかったことから、
取得にかかる費用が前年同期より増加した。

物件取得数 当中間期：6棟 339戸
（前年同期：2棟 109戸）

(単位：百万円)	不動産管理	不動産賃貸		合計
		既存物件	当期に取得した物件	
当中間期 売上高	2,074	3,123	58	5,255
当中間期 営業利益	288	829	△ 206	910



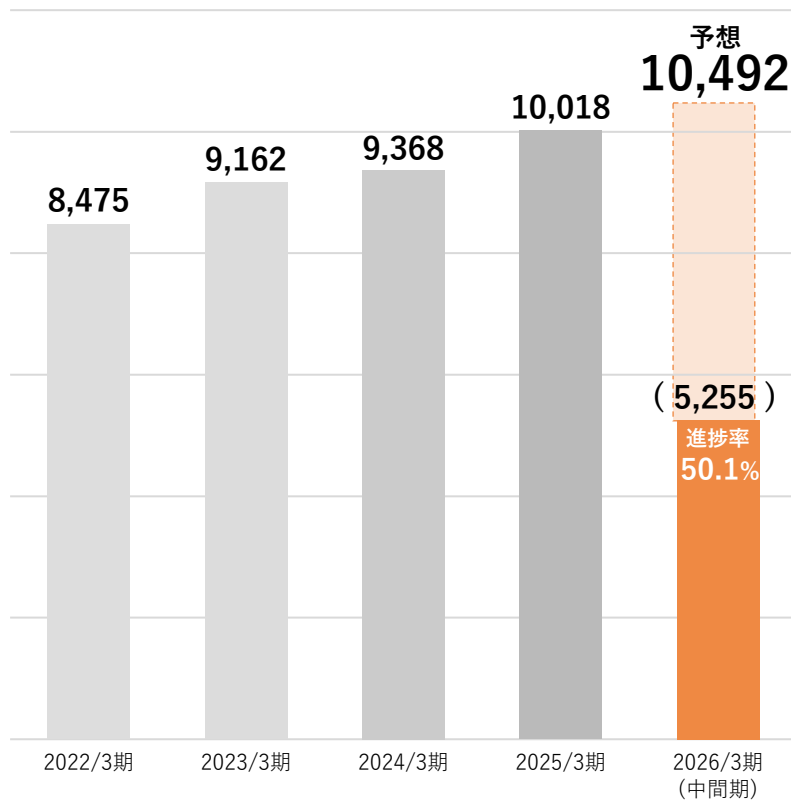
【物件の取得にかかる費用】

居住用建物の購入に係る消費税等は経費として処理する。
また登記費用、不動産取得税等の一時費用も発生する。
このため居住用物件の取得は、初年度は利益にマイナスの影響が出る。

通期業績予想に対する進捗率は堅調に推移。

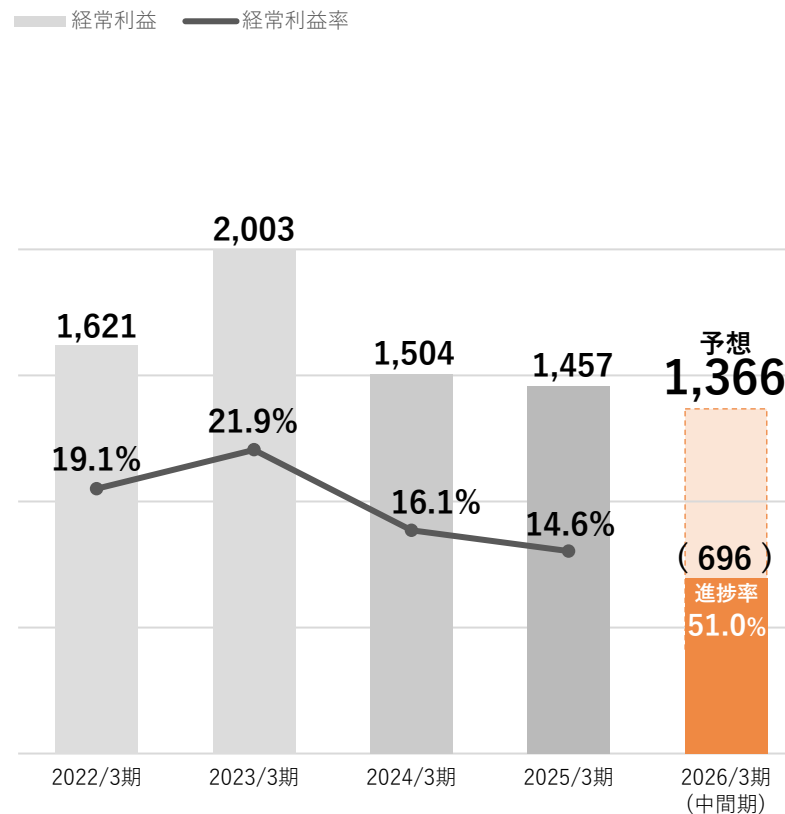
売上高

(単位：百万円)



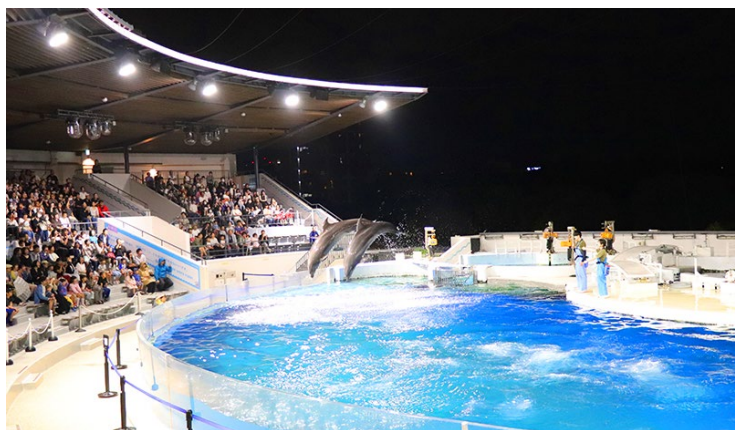
経常利益・経常利益率

(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。その他の売上も好調で増収となったが、人件費等の経費が増加し減益。

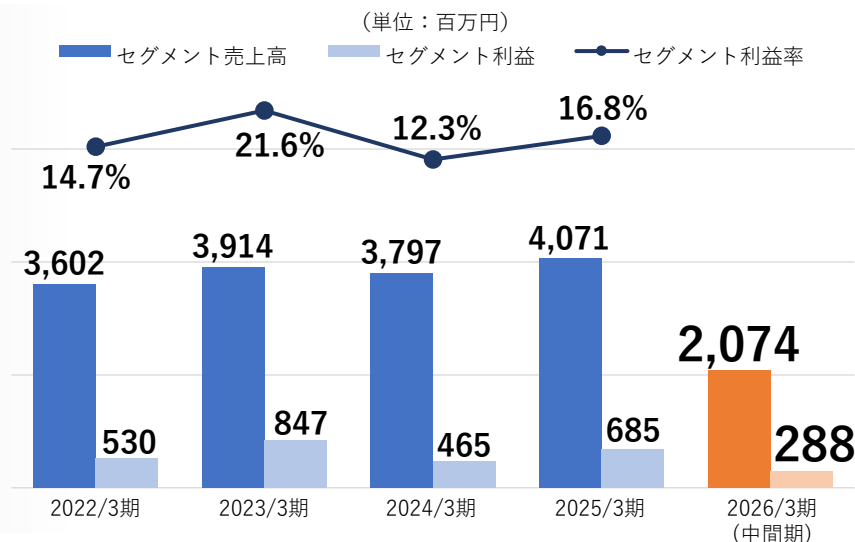
管理獲得のための営業活動の結果、学生寮の管理を獲得するなど、管理戸数は前期末比で541戸増加。入居率は97.8%と高水準を維持。



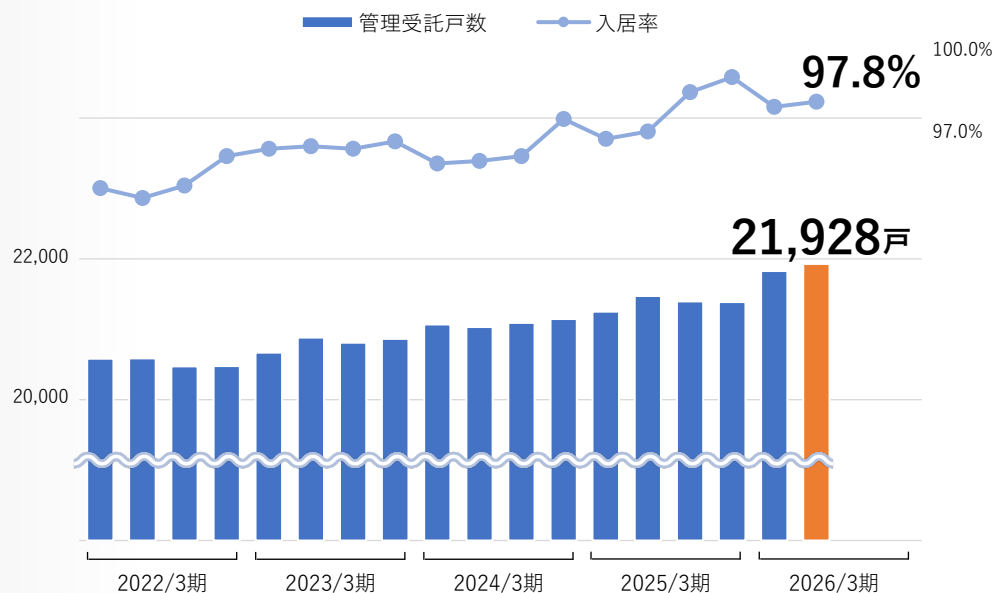
2025年の入居者向けイベントは秋祭りとし、京都水族館夜間貸切へ2日間合計4,000名の入居者をご招待。

※ 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時間管理している居住用物件を管理受託物件としてカウント。

セグメント別業績



管理受託物件入居率・戸数の推移



前事業年度に取得した物件が家賃収入の増加に寄与し増収となったが、新規物件の取得に伴う一時費用や修繕費等の経費が増加し減益。

クレスト草津【滋賀県】



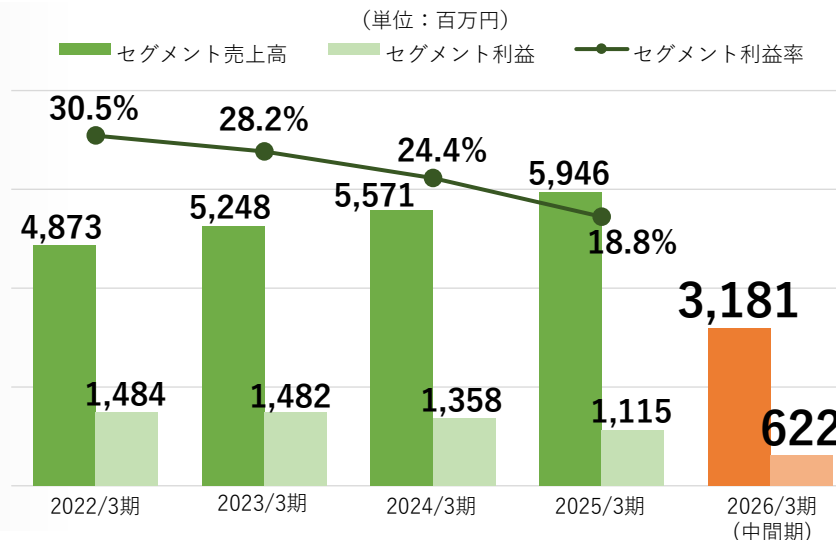
2024年11月に購入後、取得時点で空室だった97室も順調に入居。3月に周辺大学の卒業生が退去後も入居者が増加。2025年8月より**540戸**満室稼働中。

ベルヴィ能見台【神奈川県】

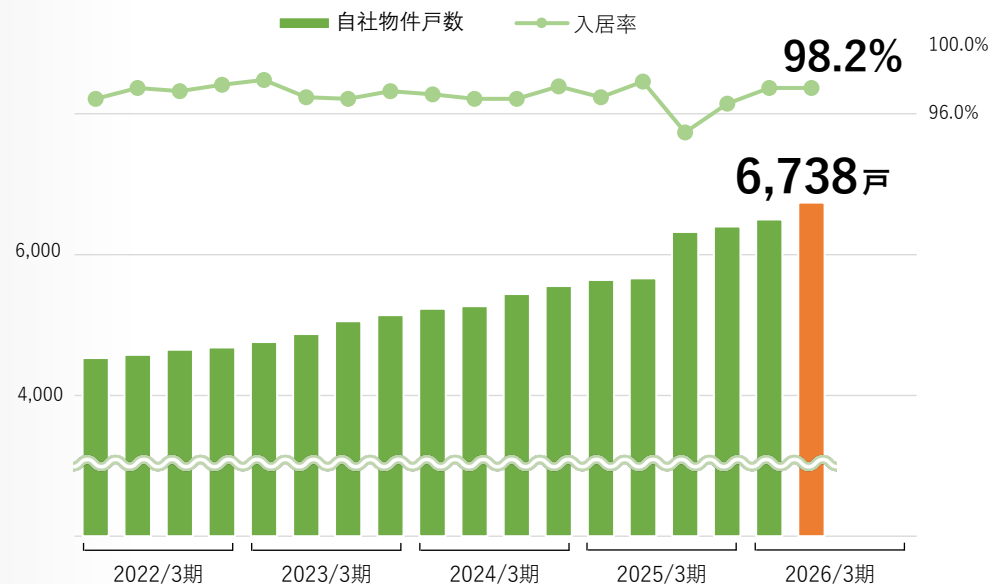


2024年12月に全室空室の状態で購入。必要な改装を行い、募集を開始し、順調に入居者を獲得。2025年9月より**120戸**満室稼働中。

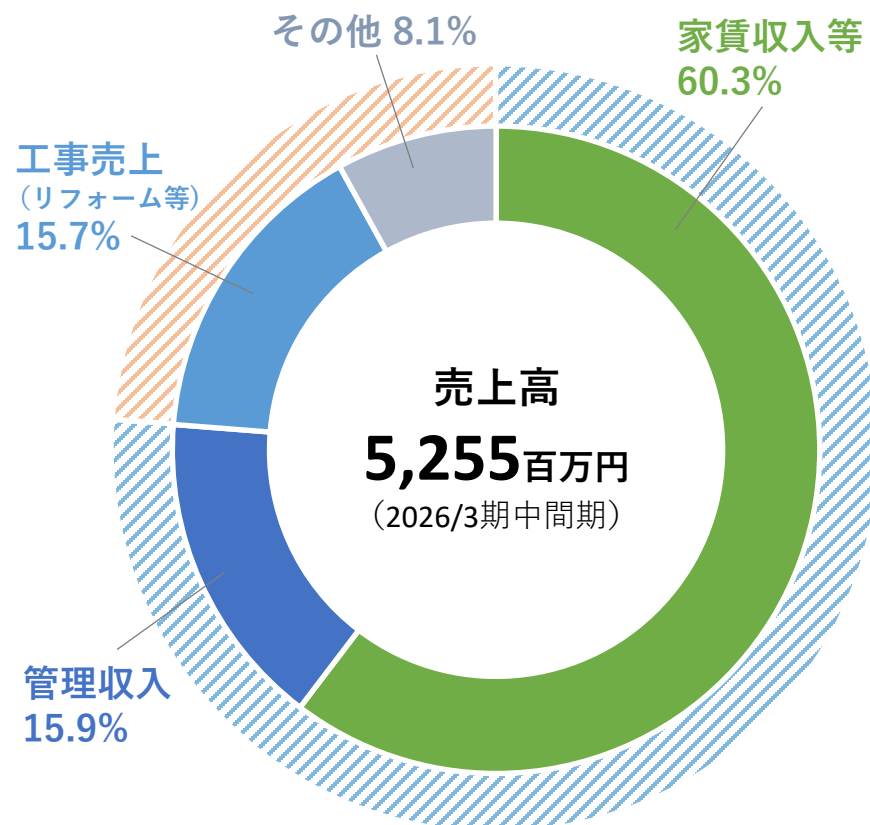
セグメント別業績



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 76.2%

■ 家賃収入等	3,171 百万円
■ 管理収入	835 百万円

小計 4,006 百万円

変動的な収入 23.8%

■ 工事売上	826 百万円
■ その他	422 百万円

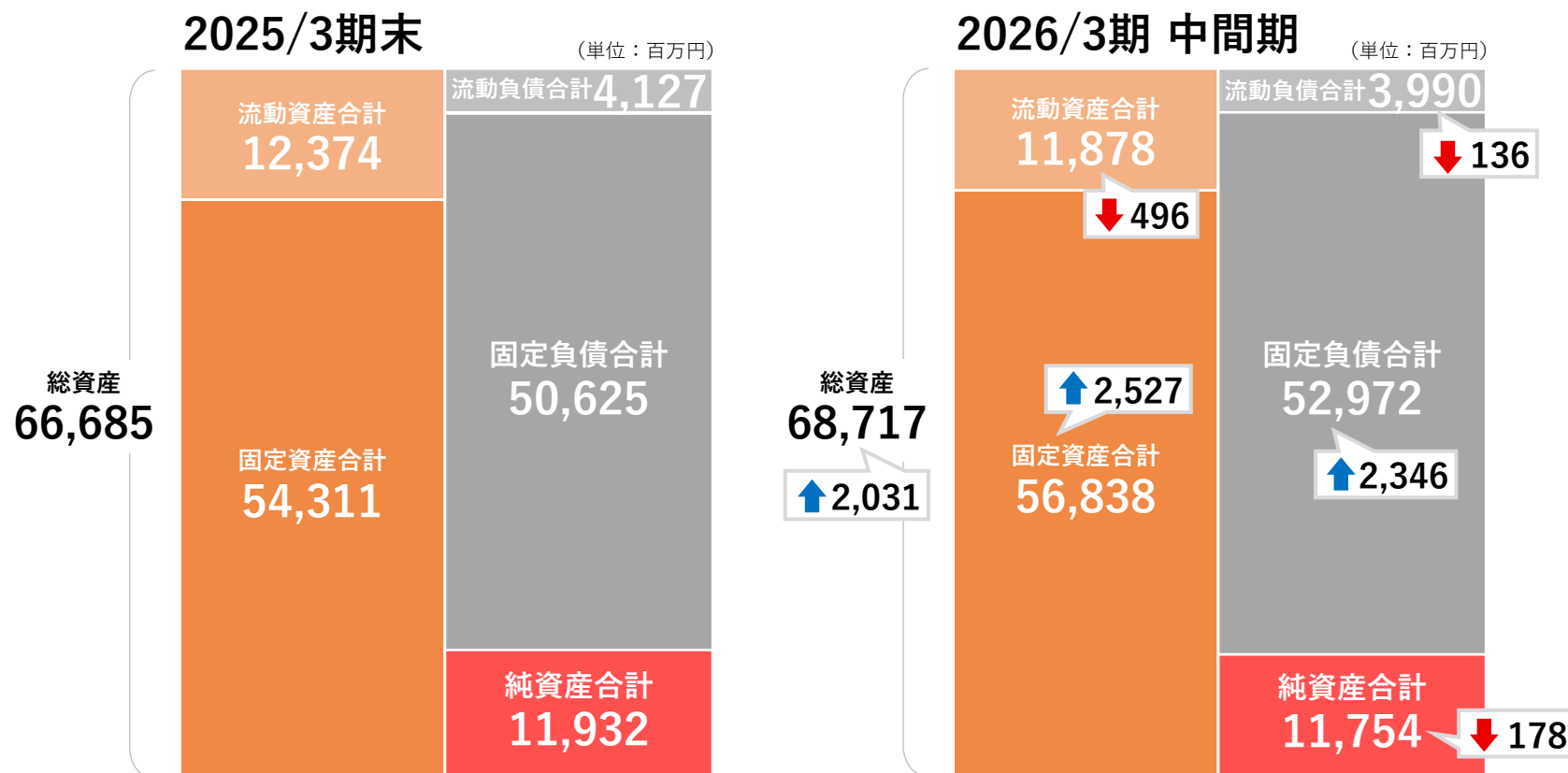
小計 1,249 百万円

流動資産【減少】 納税や配当金支払などで現預金が減少。

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】 納税により未払法人税等が減少。

固定負債【増加】 物件取得に伴い長期借入金が増加。運転資金の借入は無い。



事業内容

Bellevie

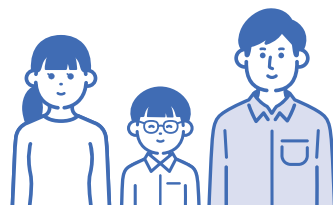
入居者満足度および定着率の
向上に
寄与する
サービスを提供

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

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

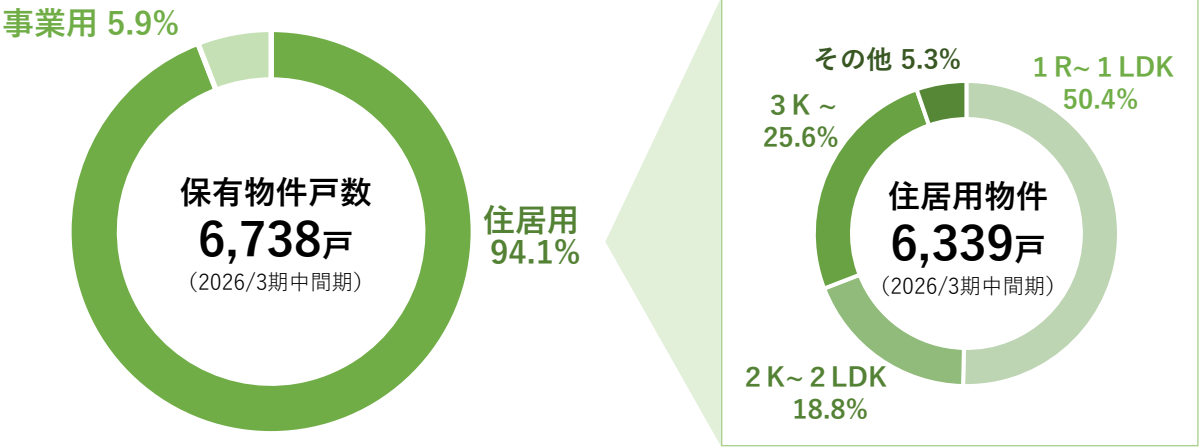
- ・外壁塗装
- ・設備入替等



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



フラット34茨木（42戸）

近畿	4,764戸	(105棟)
京都	2,027戸	(69棟)
滋賀	1,337戸	(15棟)
大阪	1,259戸	(19棟)
兵庫	141戸	(2棟)



プラザ真砂（43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	922戸	(30棟)
愛知	922戸	(30棟)



グランドアイ小倉（60戸）

九州	511戸	(10棟)
福岡	488戸	(9棟)
熊本	23戸	(1棟)

【自社物件改装事例】 5室あった空室をオール洋室へリノベーションし、満室に



※外観は購入時の写真（外壁改装中・2025年11月中旬完了予定）

リフォーム事例

物件名：アップス嵯峨野 取得年月：2025年7月

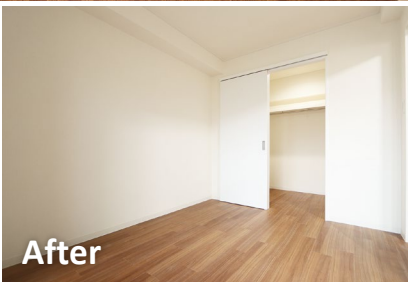
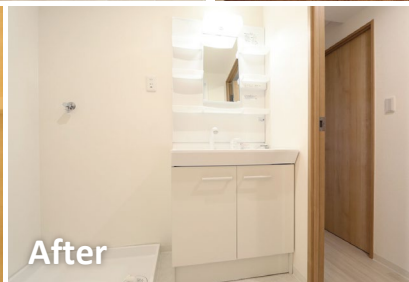
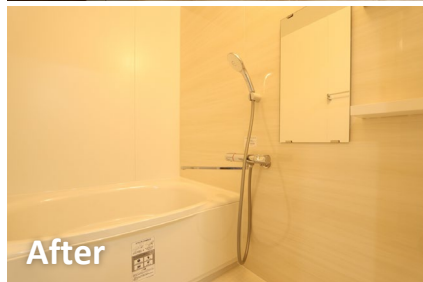
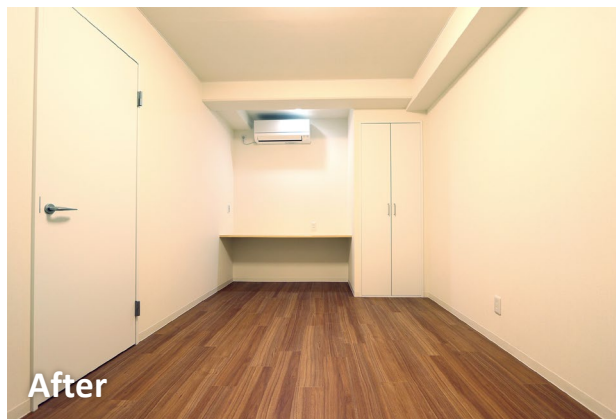
リフォーム完了年月：2025年11月中旬完了予定(空室は改装完了)

改修内容：外壁タイル補修工事、内外壁塗装工事、屋上防水工事、共用廊下長尺シート貼り、玄関ドア・EV扉ダイノックシート貼り、集合インターホン取替工事、空室改修工事

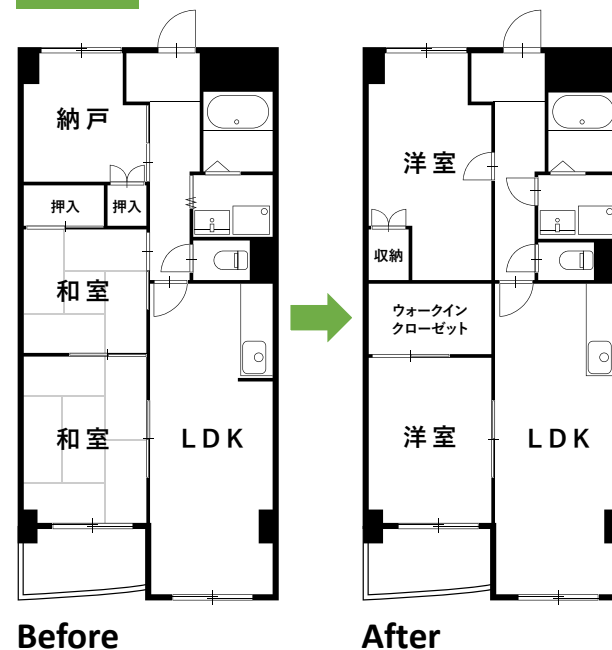
2025年7月の取得時は、総戸数30戸のうち5戸が空室。

和室のある既存の間取りを、ファミリー層に使いやすいオール洋室の2LDKまたは2SLDKにフルリノベーションし、若い世帯にも喜ばれる明るい居室に一新。水回り設備（キッチン・洗面台・トイレ・お風呂）も入れ替えを行った。

家賃を7,000～9,000円アップでの募集を行い成約。2025年9月末時点で満室稼働中。



改装例





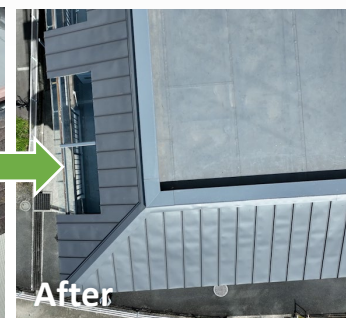
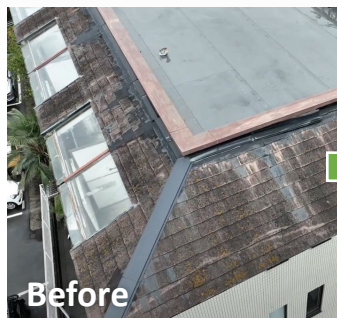
リフォーム事例

物件名：第24長栄アビタシオン

リフォーム完了年月：2025年3月

改修内容：外壁タイル補修工事、内壁塗装工事、屋上屋根ガルバリウム鋼板カバー工事、屋上防水工事、玄関キー交換工事

ドローンによる定期点検にて屋上部分の劣化を発見し、全体的な改修を行った。外壁のタイルは高圧洗浄を行い、傷んだ部分を交換。クリア塗装を実施することで元の風合いを生かしつつ明るく清潔な印象となった。建物の顔である入口と屋根の鉄骨には鮮やかな赤色を採用。大胆なカラーチェンジでメリハリと洗練された空間を演出。また住戸玄関にはタッチパネル式テンキーと非接触ICカードによる認証の両方に対応したハイブリット電子錠を採用。



当中間期の取得実績例



テラスレジデンス鳴海

愛知県名古屋市緑区にあるファミリー向けのマンション。
マンション周辺は自然が多く、保育施設やスーパーマーケットなどの店舗が充実している。

所 在	愛知県名古屋市緑区
交 通	名古屋市バス 簗山西停 徒歩1分
戸 数	居住用65戸・事業用3戸・駐車場66台
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根9階建
取得日	2025年9月26日

今後のエリア展開イメージ

全国で15の地域（大都市圏）への進出を目指す

B 管理拠点の進出都道府県

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



■ 自社物件の所在する都道府県

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

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

