



2026年3月期 第3四半期

# 決算補足説明資料

2026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

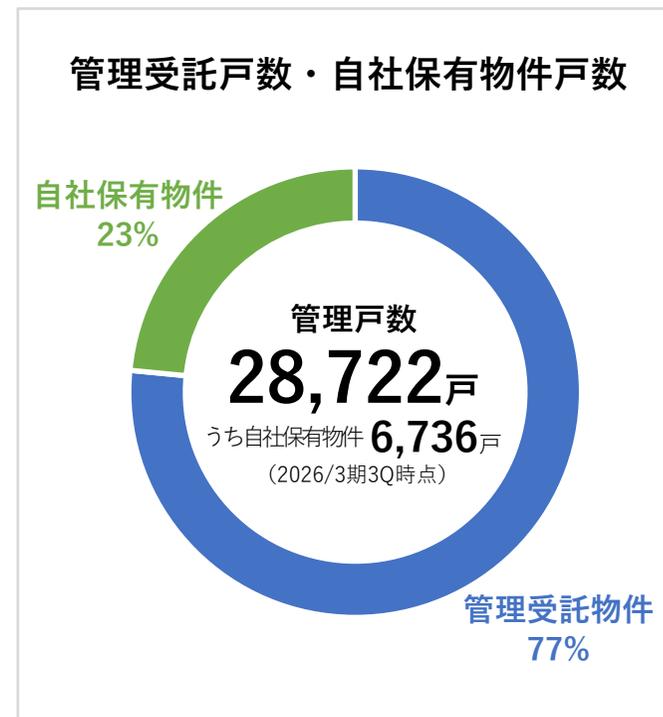
## 経営方針

- 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 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	<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	254名（2025年3月31日時点）



# エグゼクティブサマリー

	売上高	営業利益	経常利益	純利益
第3四半期実績	8,000 百万円	1,524 百万円	1,154 百万円	786 百万円
前年同期比	+8.2% 	+17.1% 	+9.9% 	+10.7% 
進捗率(年度)	76.2% 	78.2% 	84.5% 	85.0% 

## TOPICS

- 管理戸数の増加に伴い、管理収入等が堅調に増加した。
  - ▷ 業績予想に対しても順調に進捗している。
- 前期に取得した自社物件が通年稼働し、売上高、各利益の増加に貢献した。
  - ▷ 当期の取得も積極的に進め、売上高に貢献。
  - ▷ 第4四半期においても大型物件を取得、取得に係る費用を計上する見込み。
- 金利上昇の影響が経常利益に出ているが、業績予想には織り込み済み。

●	決算概要	—————	P.6
●	事業内容	—————	P.13
●	株主還元	—————	P.17

# 2026年3月期 第3四半期決算概要

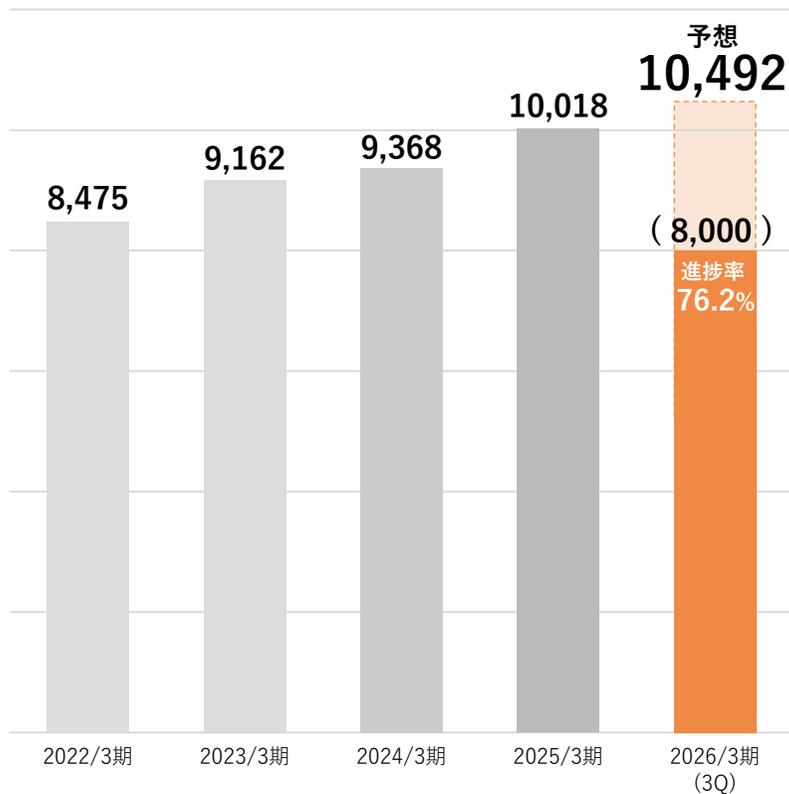
**売上高** 【増収】 家賃収入、管理収入が増加。工事売上等その他の売上も好調であり、増収。  
**営業利益** 【増益】 主に物件の取得に係る控除対象外消費税等の計上が減少した影響から、増益。  
**経常利益** 【増益】 } 営業利益の増加が支払利息の増加を吸収し、増益。  
**四半期純利益** 【増益】

(単位：百万円)	2026/3期 3Q実績	2025/3期 3Q実績	前年同期比	2026/3期 業績予想	対業績予想 達成率
<b>売上高</b>	<b>8,000</b>	7,396	+8.2%	10,492	76.2%
不動産 <b>管理</b> 事業	3,169	2,995	+5.8%	4,215	75.2%
不動産 <b>賃貸</b> 事業	4,830	4,401	+9.7%	6,276	77.0%
<b>営業利益</b>	<b>1,524</b>	1,301	+17.1%	1,948	78.2%
不動産 <b>管理</b> 事業	468	435	+7.4%	596	78.4%
不動産 <b>賃貸</b> 事業	1,056	865	+22.0%	1,352	78.1%
<b>経常利益</b>	<b>1,154</b>	1,050	+9.9%	1,366	84.5%
<b>四半期純利益</b>	<b>786</b>	709	+10.7%	925	85.0%

通期業績予想に対する進捗率は順調に推移。

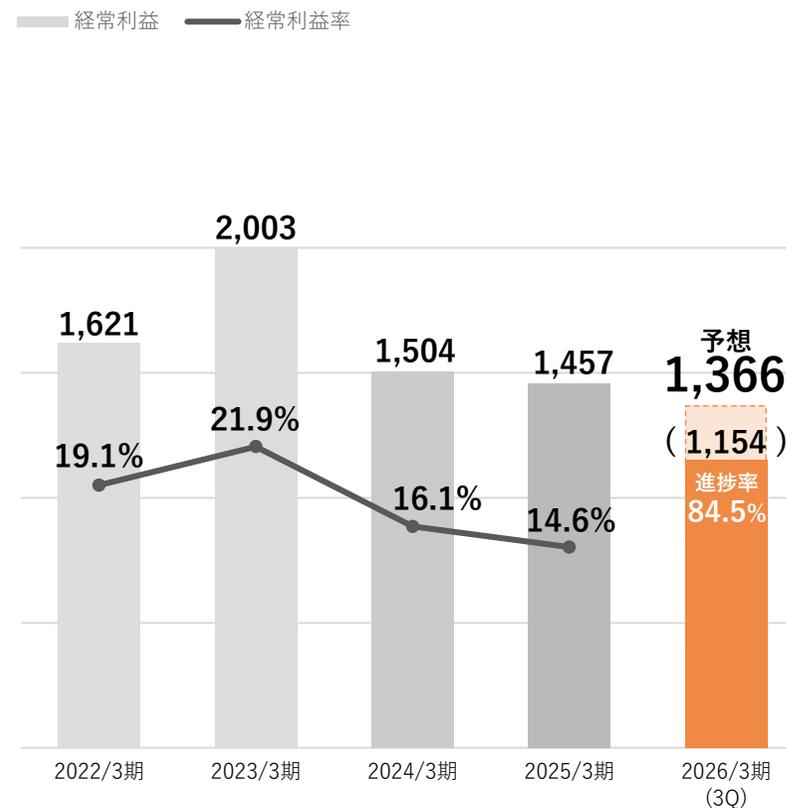
## 売上高

(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。工事売上やマンスリー売上など周辺業務も好調であったことから、増収増益。

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599戸増加。入居率は97.7%と高水準を維持。

## マンスリー運用中の自社物件例



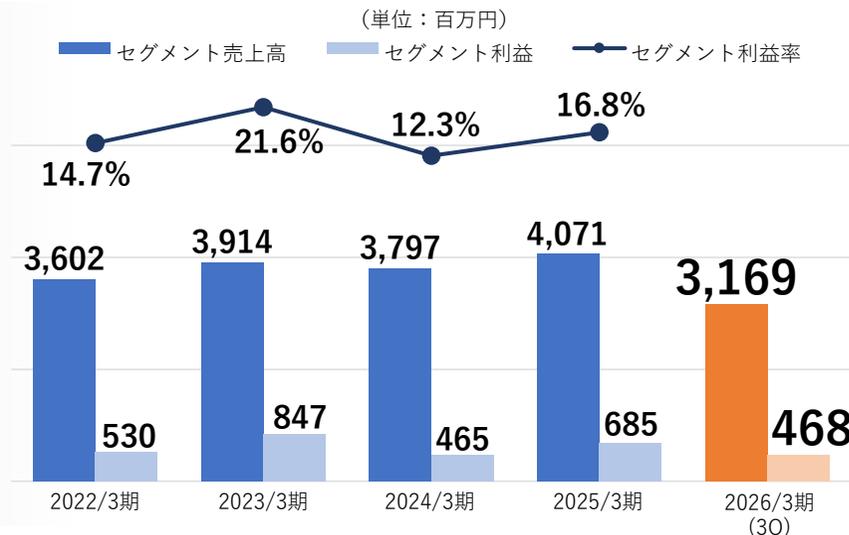
セレニテ梅田北Premium



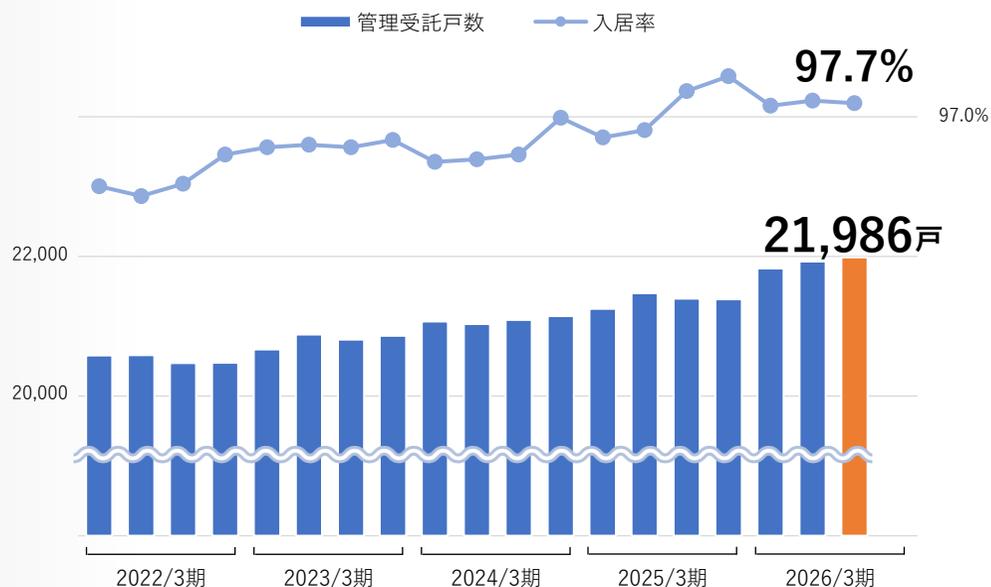
CMMクリステート京都

※ 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



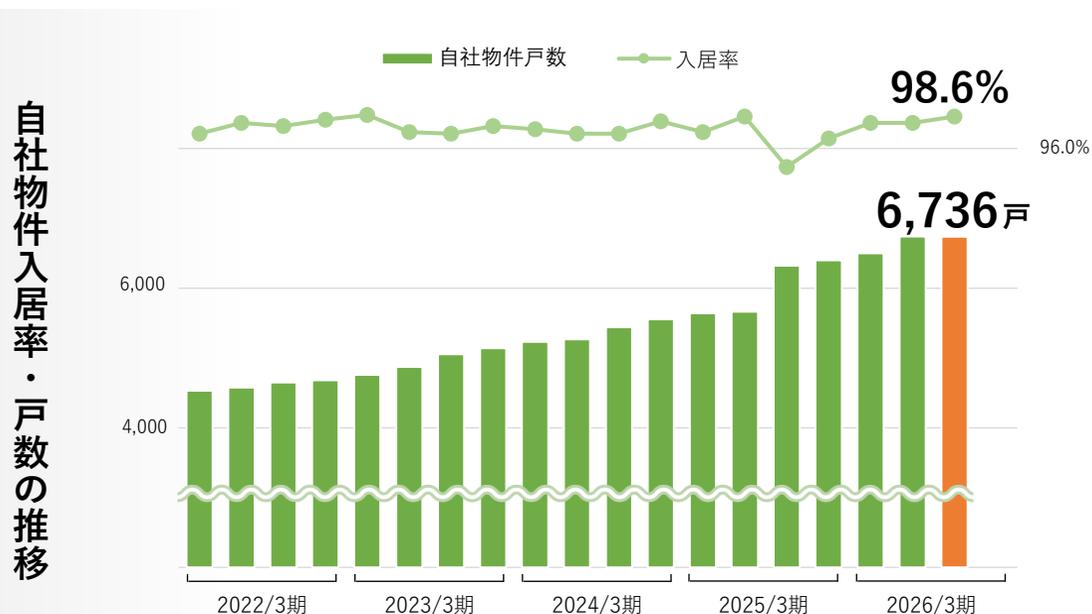
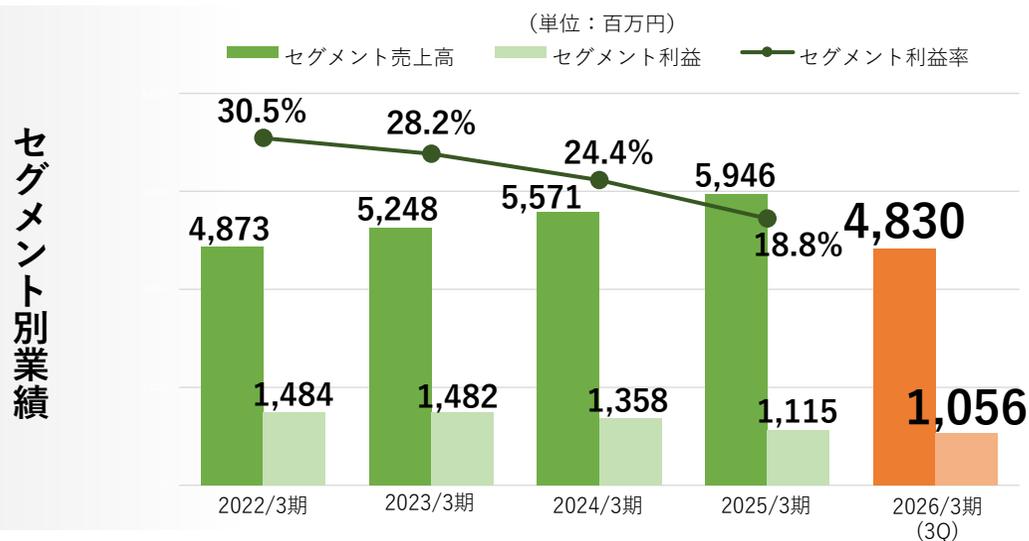
前事業年度に取得した物件が家賃収入の増加に寄与し増収となった。

また物件取得にかかる一時的な費用が減少し増益となった。

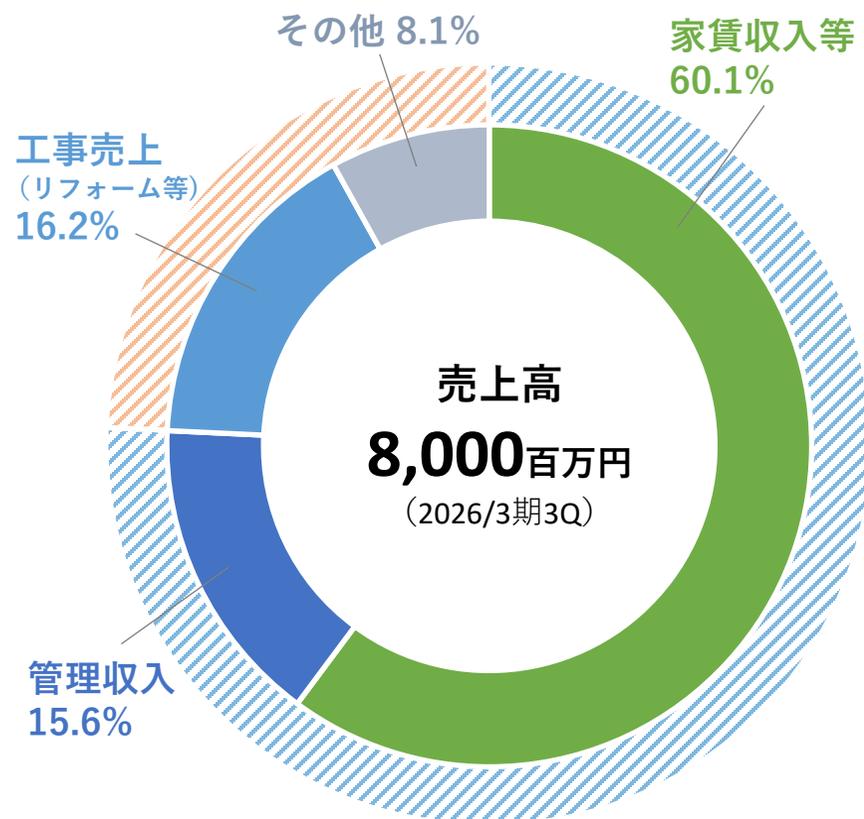
第3四半期累計期間では自社物件が6棟336戸増加。所有する物件は築古ながら、適切なメンテナンスとバリューアップ工事を行うことで入居率は98.6%と高水準を維持。



第2四半期に取得したアプス嵯峨野 2025年11月に改装完了



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 **75.7%**

■ 家賃収入等	4,811 百万円
■ 管理収入	1,248 百万円

小計 **6,060 百万円**

変動的な収入 **24.3%**

■ 工事売上	1,297 百万円
■ その他	642 百万円

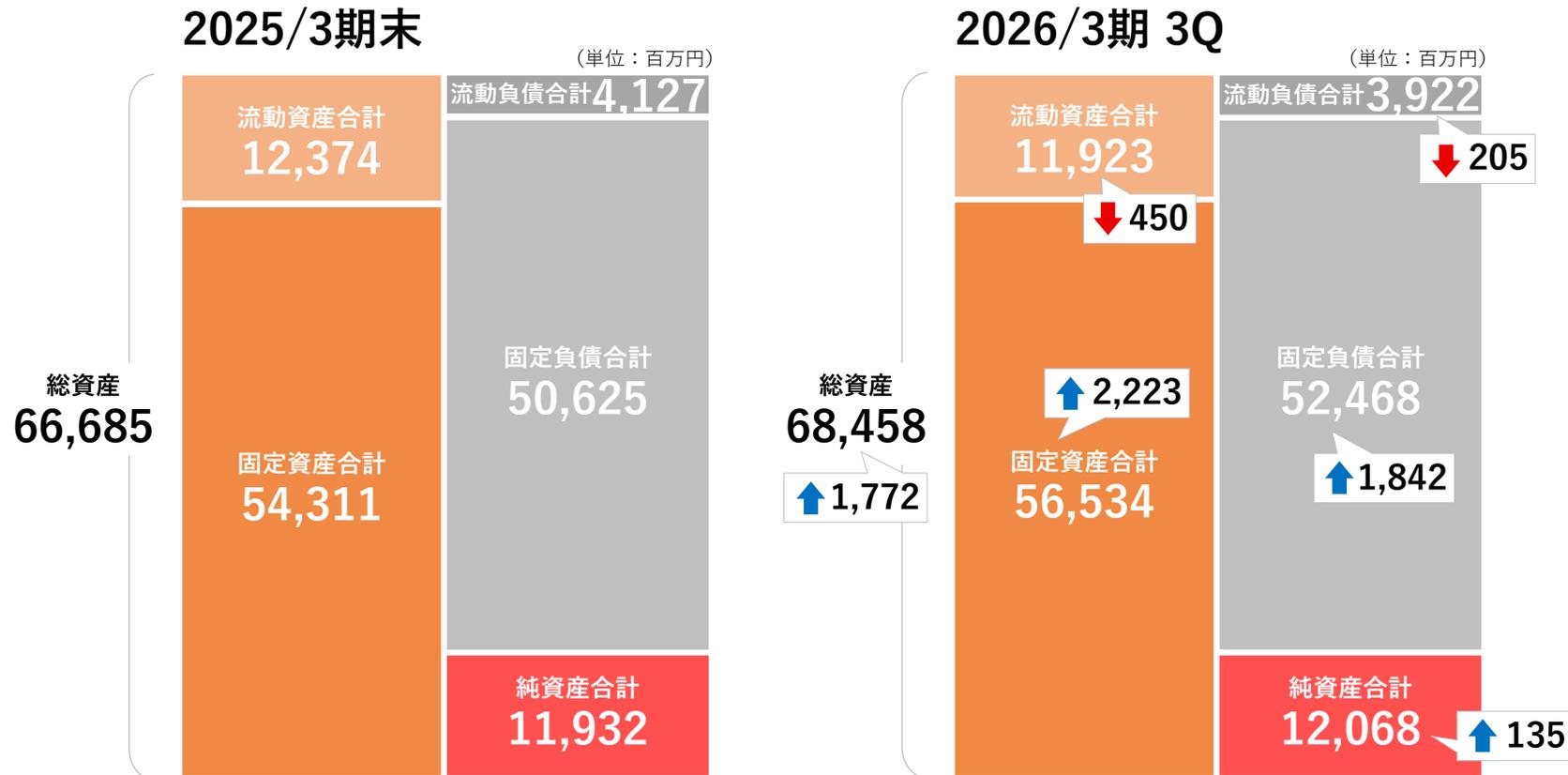
小計 **1,940 百万円**

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。



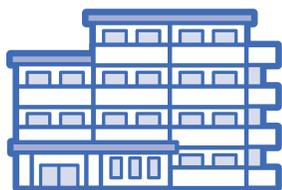
# 事業内容

# Bellevie

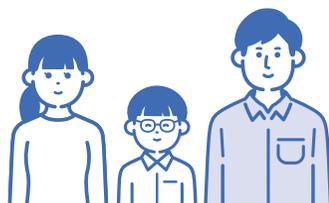
オーナーの不動産価値の最大化を目的とした  
賃貸不動産管理サービスを提供

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

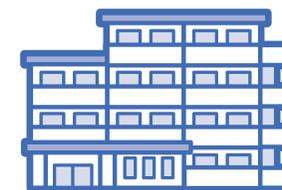
- ・エレベーター点検
- ・消防施設保守点検
- ・共用部・貯水槽清掃

## 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

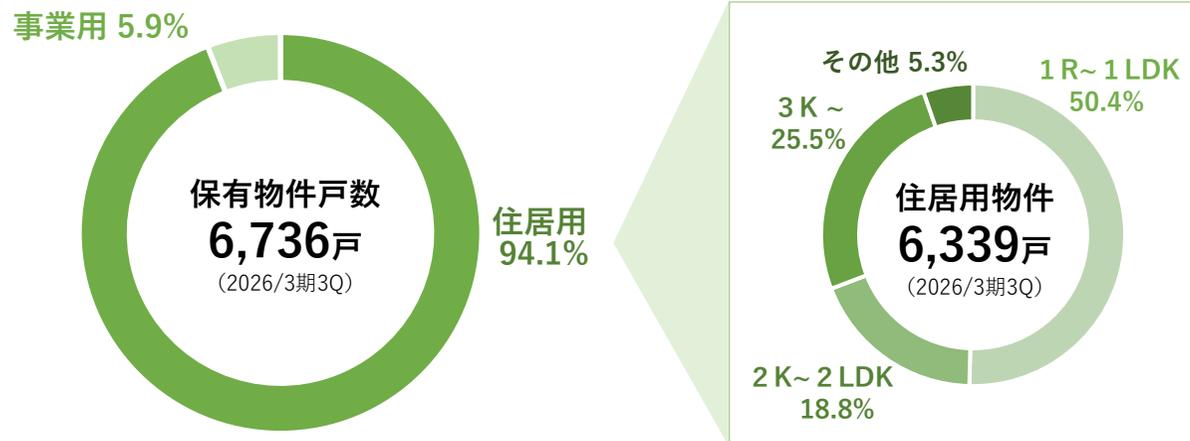
- ・外壁塗装
- ・設備入替等



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



クレスト草津 (540戸)

**近畿 4,763戸 (105棟)**

京都	2,026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)



テラスレジデンス鳴海 (68戸)

**中部 922戸 (30棟)**

愛知	922戸	(30棟)
----	------	-------



クラウンハイム若園 (38戸)

**九州 510戸 (10棟)**

福岡	487戸	(9棟)
熊本	23戸	(1棟)

## 直近の取得実績例



### 白井ロジュマン

千葉県白井市にあるファミリータイプのマンション。都心へのアクセスが良く、子育て世帯にも利便性の高い物件。

所 在 千葉県白井市

交 通 京成電鉄松戸線 鎌ヶ谷大仏駅 徒歩19分

戸 数 居住用299戸※

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建

取得日 2026年1月16日

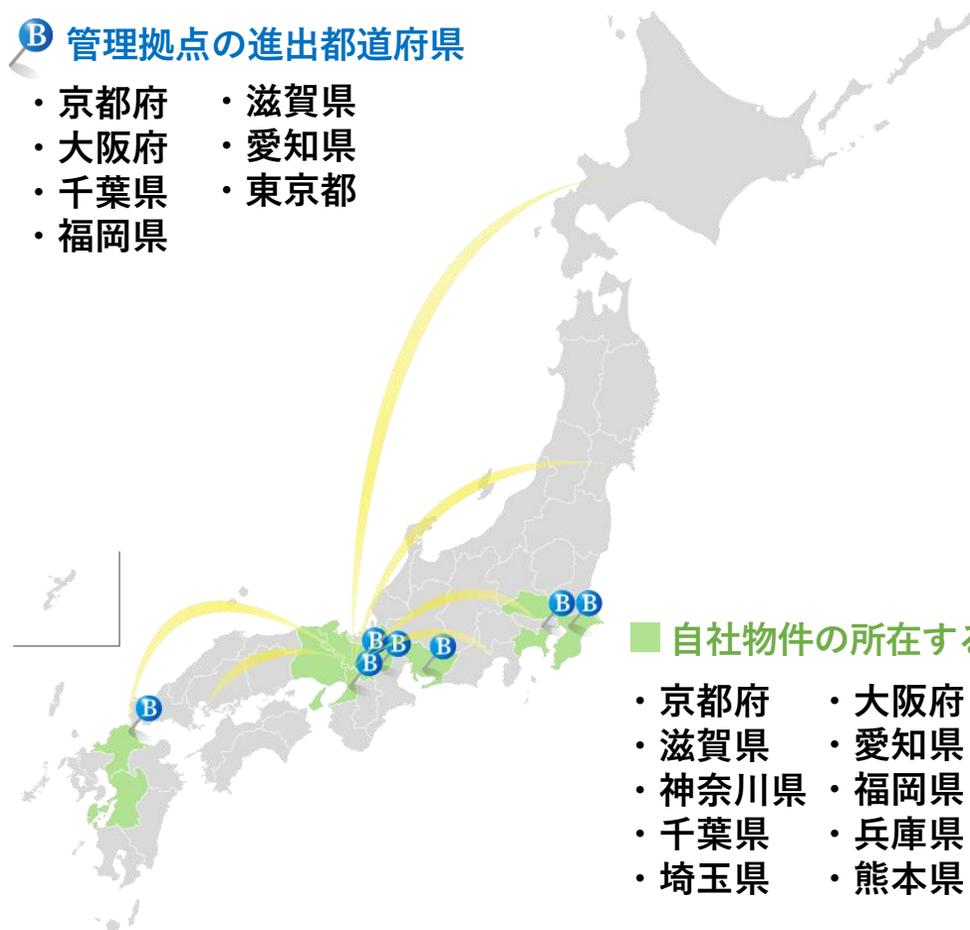
※当建物は分譲マンションであり、当社が所有する専有部分は総戸数337戸のうち299戸です。当社が公表する資料においては、当物件のうち当社が所有する居室をあわせて1棟として扱います。

## 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

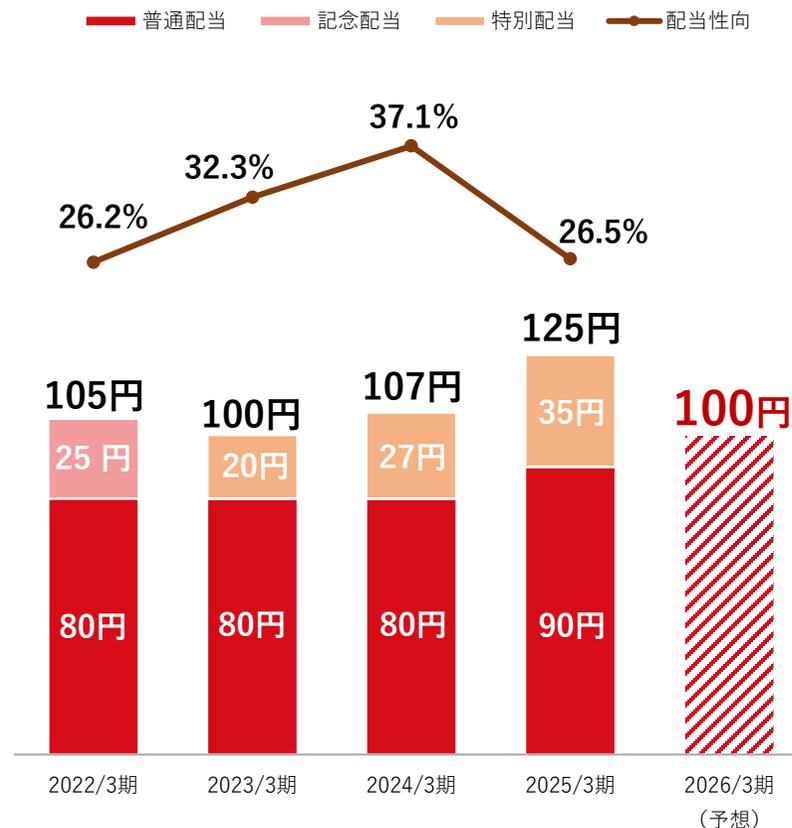
# 株主還元

## 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。

## 配当金の推移



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 〕