



2026年3月期 第1四半期

# 決算補足説明資料

2025年8月12日

## 企業理念

企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる

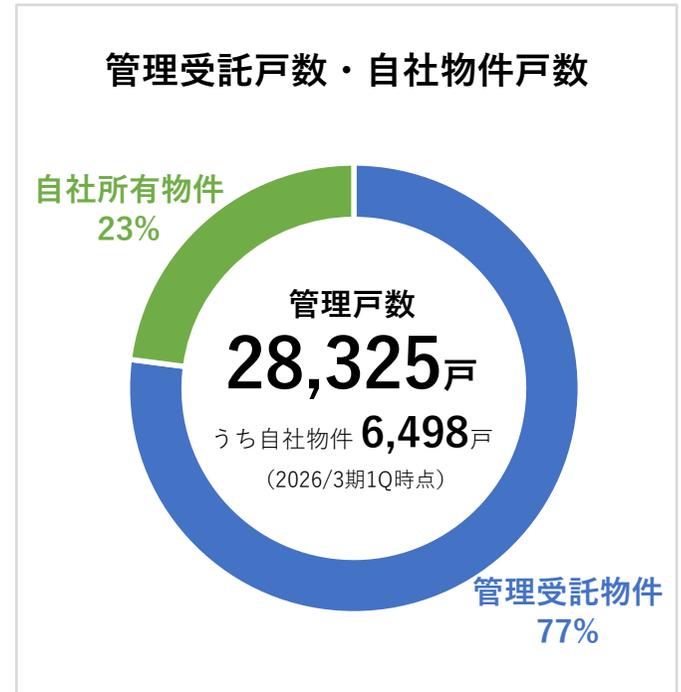
## 経営方針

- 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 涉
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）



2026年3月期 第1四半期決算概要	●	P.5
事業内容	●	P.12
株主還元	●	P.16

# 2026年3月期 第1四半期 決算概要

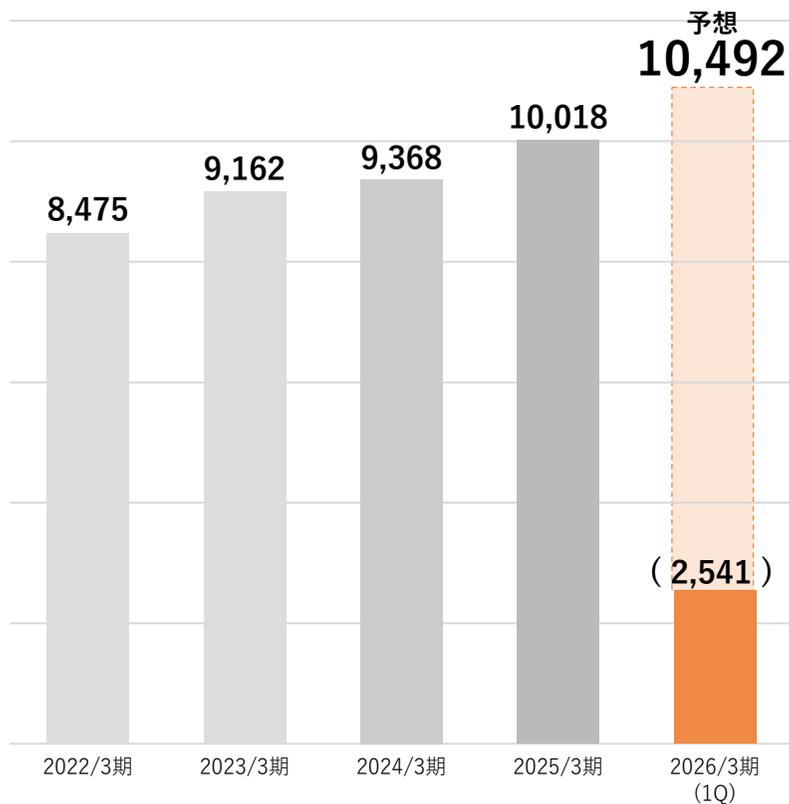
売上高 【増収】 家賃収入、管理収入が増加。売買仲介、マンスリー売上も好調。  
 営業利益 【増益】 人件費（退職金含）等の費用は増加したものの、売上増が上回り増益。  
 経常利益 【減益】 } 貸出金利上昇の影響等から支払利息が増加し減益。  
 四半期純利益 【減益】 }

(単位：百万円)	2026/3期 1Q実績	2025/3期 1Q実績	前年同期比	業績予想	進捗率
売上高	2,541	2,374	+7.0%	10,492	24.2%
不動産 <b>管理</b> 事業	966	931	+3.7%	4,215	22.9%
不動産 <b>賃貸</b> 事業	1,575	1,443	+9.1%	6,276	25.1%
営業利益	527	497	+6.2%	1,948	27.1%
不動産 <b>管理</b> 事業	129	125	+3.4%	596	21.7%
不動産 <b>賃貸</b> 事業	398	372	+7.1%	1,352	29.5%
経常利益	410	436	△5.9%	1,366	30.1%
四半期(当期)純利益	278	297	△6.3%	925	30.1%

当第1四半期会計期間において自社物件を1棟99戸取得。  
業績予想に対する進捗率は堅調に推移。

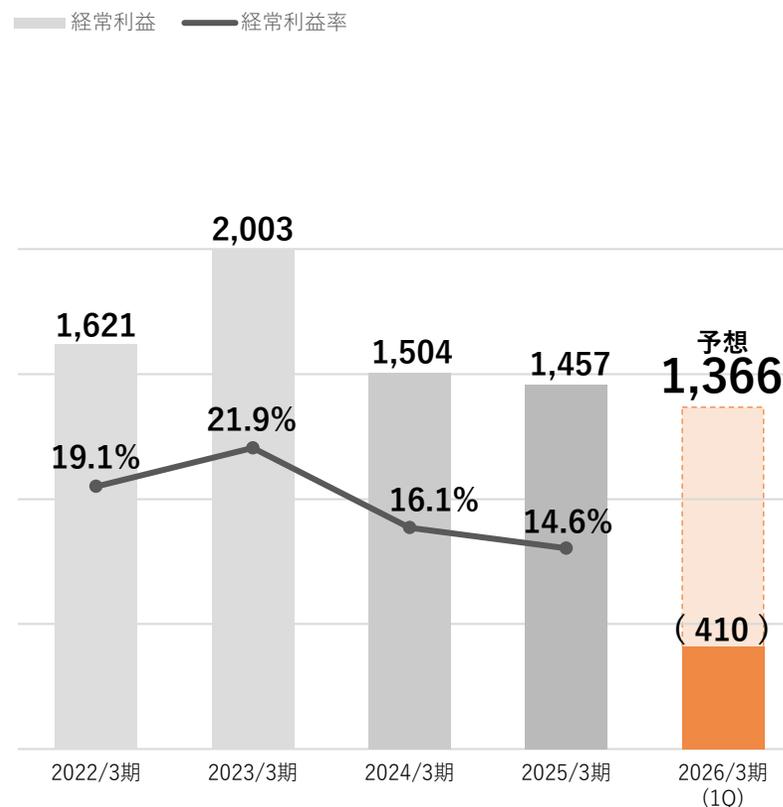
## 売上高

(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、仲介手数料収入やマンスリー売上等も好調で増収増益となった。

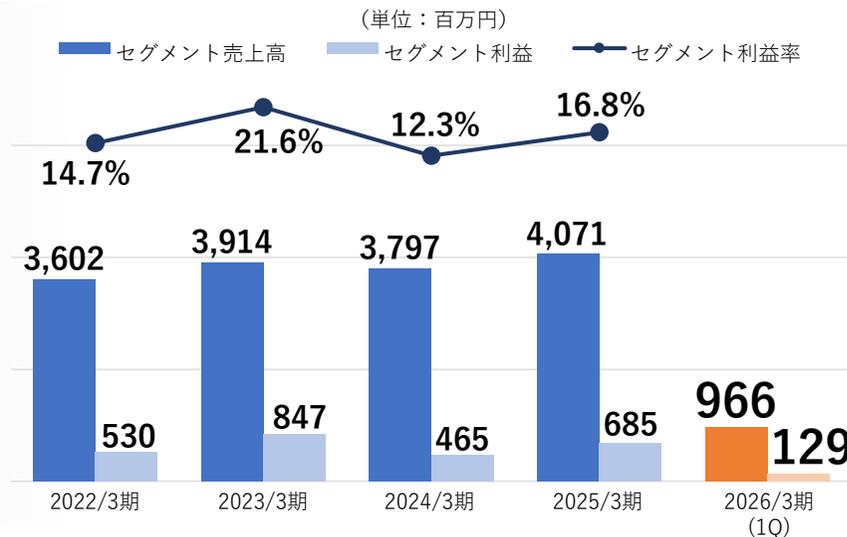
管理獲得のための営業活動の結果、管理戸数は前期末比で440戸増加。入居率も97.6%と高水準を維持。



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合計4,000名の入居者を招待。10月開催予定。

※ 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



## 管理受託物件入居率・戸数の推移

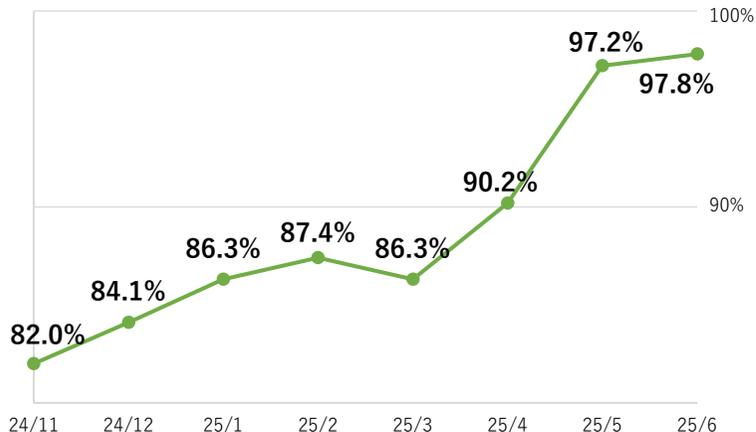


## 前事業年度に取得した物件が、 家賃収入増加に寄与し増収増益。

全体の入居率は98.2%に上昇。

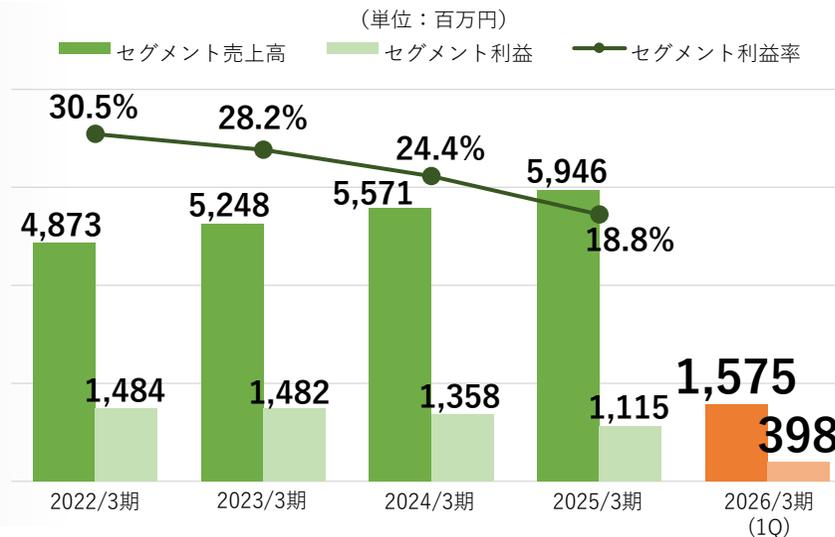
前事業年度に取得した大型物件(クレスト草津・総戸数540戸)の入居率も順調に推移。

### ex.クレスト草津 購入後の入居率の推移

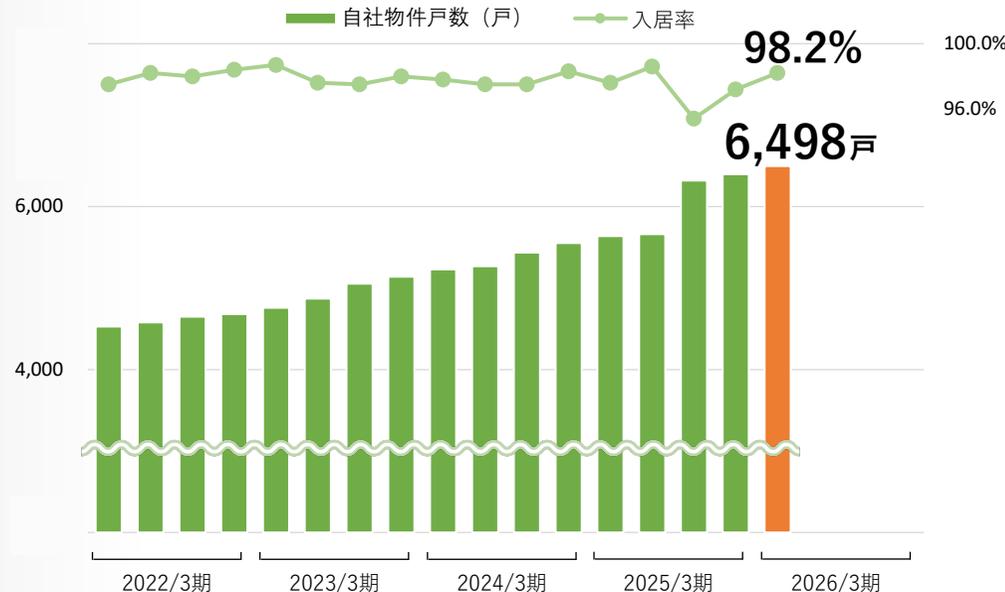


2024年11月末に購入後順調に入居率を伸ばし、3月に周辺大学の卒業生が退去後も入学生および社会人・マンションリー利用の入居者は増加。共用部改修も好評。

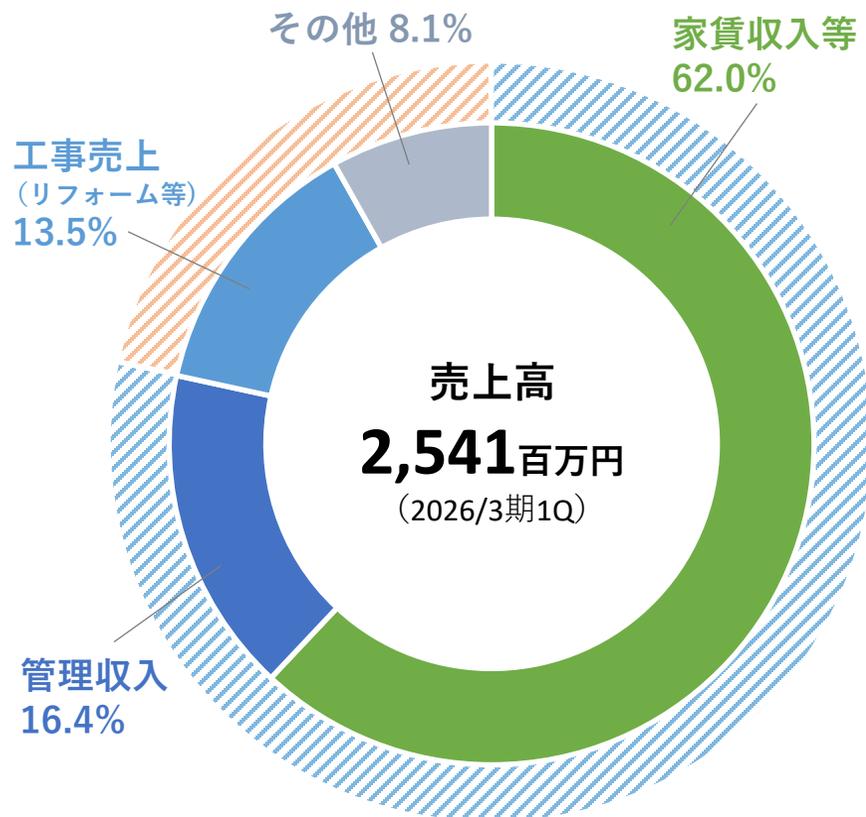
### セグメント別業績



### 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 **78.4%**

■ 家賃収入等	1,574 百万円
■ 管理収入	417 百万円

小計 **1,991 百万円**

変動的な収入 **21.6%**

■ 工事売上	342 百万円
■ その他	206 百万円

小計 **549 百万円**

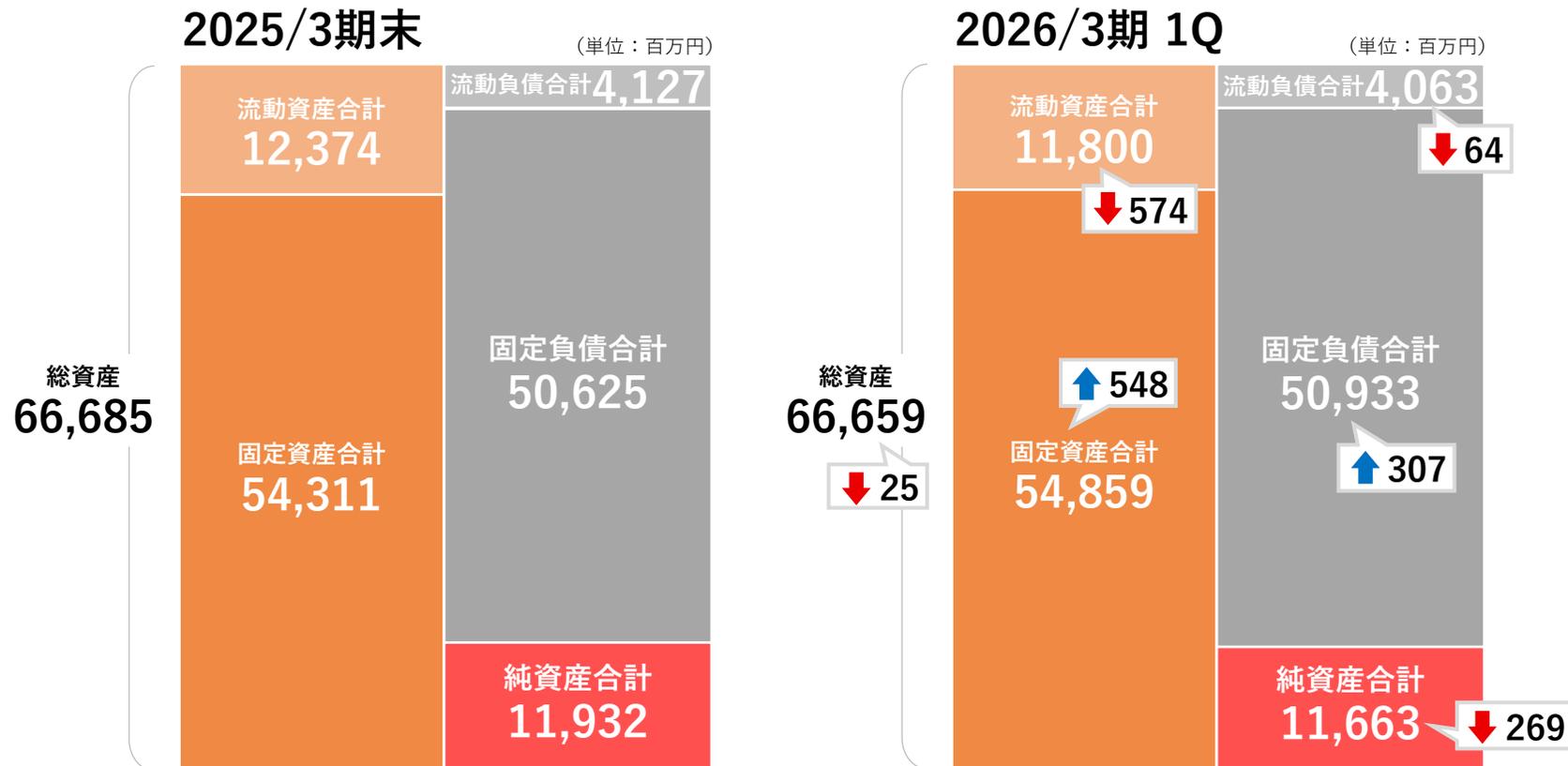
流動資産【減少】 納税や配当金支払などで現預金が減少。

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。

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。



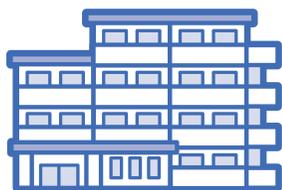
# 事業内容

# Bellevie

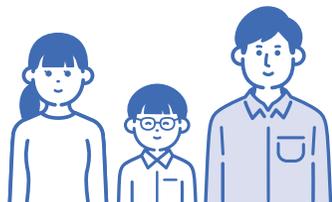
オーナーの不動産価値の最大化を目的とした  
賃貸不動産管理サービスを提供

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

## マンスリーマンション

## ビルメンテナンス

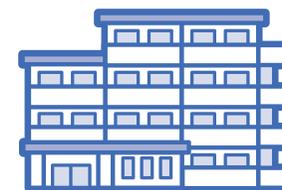
- ・エレベーター点検
- ・消防施設保守点検
- ・共用部・貯水槽清掃

## 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

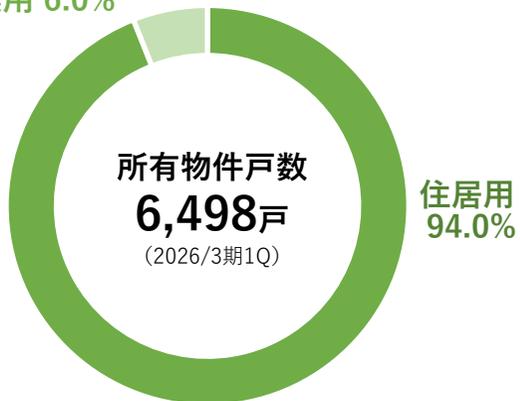


マンション・  
オーナー



※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 6.0%



第16洛西ハイツ瀬田 (99戸)

近畿	4,690戸	(103棟)
京都	1,995戸	(68棟)
滋賀	1,337戸	(15棟)
大阪	1,217戸	(18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)



ドール塩釜口 (33戸)

中部	854戸	(29棟)
愛知	854戸	(29棟)



パラシオ高塔 (84戸)

九州	413戸	(8棟)
福岡	390戸	(7棟)
熊本	23戸	(1棟)

## 当第1四半期の取得実績例



### 第16洛西ハイツ瀬田

滋賀県の南東部、大津市大將軍に位置するシングル・ファミリー複合タイプのマンション。徒歩圏内に大規模なショッピングモールがあるなど日常生活に便利な地域。育児・教育環境も充実。

所在 滋賀県大津市

交通 JR東海道本線 瀬田駅 徒歩12分

戸数 居住用95戸・事業用4戸・駐車場52台

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建

取得日 2025年5月1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

# 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

## 配当金の推移

