

2026年3月期

決算補足説明資料

2026年5月13日 | 株式会社長栄（証券コード：2993）



企業理念

企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる

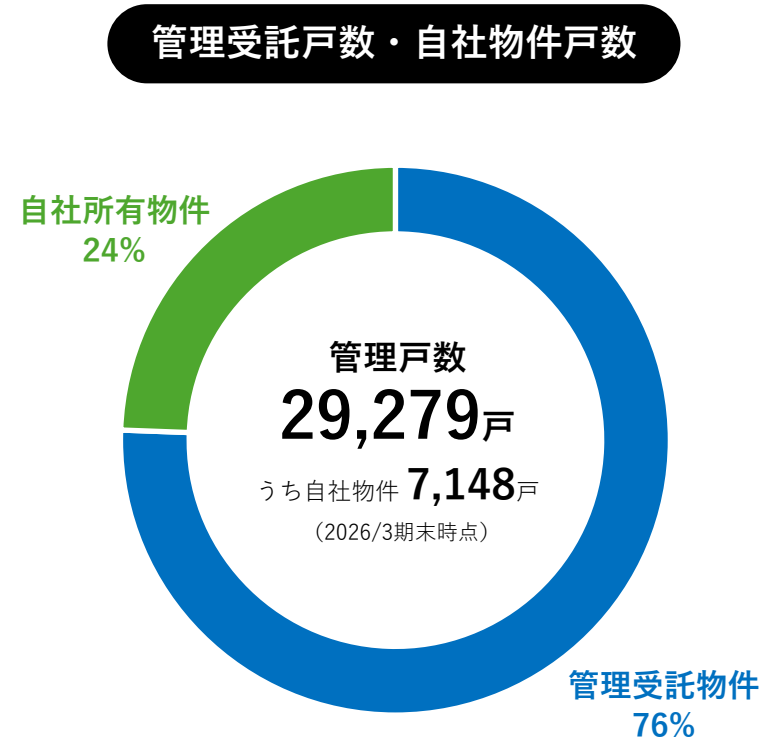
経営方針

- 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



本社 (No.60京都烏丸万寿寺ビル)

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 マンション運営 【不動産賃貸事業】 自社保有不動産の賃貸
従業員数	261名（2026年3月31日現在）



当期実績
(単位：百万円)

売上高

11,008

営業利益

1,968


経常利益


1,417


当期純利益


996

前期比


9.9%増 


9.3%増 


2.8%減 


51.8%減 

業績予想達成率

104.9% 

101.0% 

103.7% 

107.7% 

TOPICS

- 管理物件1,492戸（管理受託物件744戸、自社物件748戸）増加。
- 前期に取得した自社物件が売上高の増加に貢献。
賃貸管理事業の管理収入、工事売上をはじめ各売上高が軒並み増加。
- 売上高増加により費用の増加をカバー。営業利益は増加。
- 借入金利上昇により経常利益が減少。前期固定資産売却益の影響により当期純利益は大幅減。
- 業績予想達成率については、売上高、各段階利益とも100%を超えた。

- P.6 ● 2026年3月期 決算概要
- P.15 ● 業績予想
- P.18 ● 事業内容
- P.23 ● 株主還元
- P.25 ● 成長戦略
- P.29 ● 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

2026年3月期 決算概要

2026/3期 実績（前期比・業績予想比）

売上高 【増収】管理収入が堅調であったことに加え、工事売上をはじめとした各種売上が好調。家賃収入も10%増加。
 営業利益 【増益】修繕費、人件費その他の費用が増加したが、増収により吸収。
 経常利益 【減益】借入金利上昇により支払利息が増加し減益。
 当期純利益 【減益】前期計上の特別利益が剥落したことにより減益。

(単位：百万円)	2026/3期 実績	2025/3期 実績	前期比	2026/3期 業績予想	達成率
売上高	11,008	10,018	+9.9%	10,492	104.9%
不動産 管理 事業	4,452	4,071	+9.4%	4,215	105.6%
不動産 賃貸 事業	6,555	5,946	+10.2%	6,276	104.5%
営業利益	1,968	1,800	+9.3%	1,948	101.0%
不動産 管理 事業	791	685	+15.5%	596	132.6%
不動産 賃貸 事業	1,177	1,115	+5.5%	1,352	87.1%
経常利益	1,417	1,457	△2.8%	1,366	103.7%
当期純利益	996	2,067	△51.8%	925	107.7%

決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

資本コスト

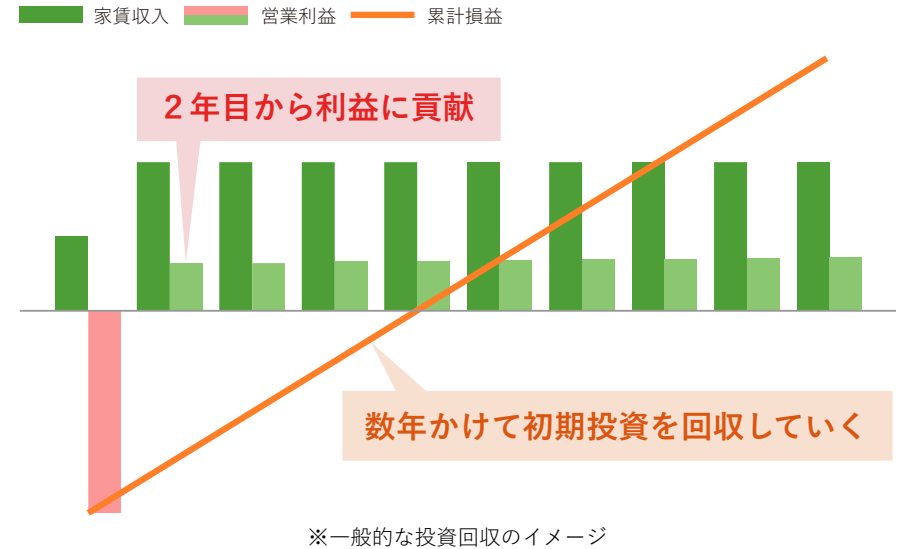
物件の取得が営業利益に与える影響

当期は計画を上回る数の物件を取得したため、取得にかかる費用が増加したが、前期取得物件の通年稼働によりその影響を吸収。

当期物件取得数：11棟 751戸（前期：7棟 873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	
当期売上高	4,452	6,281	274	11,008
当期営業利益	791	1,706	△ 528	1,968

物件の取得にかかる費用



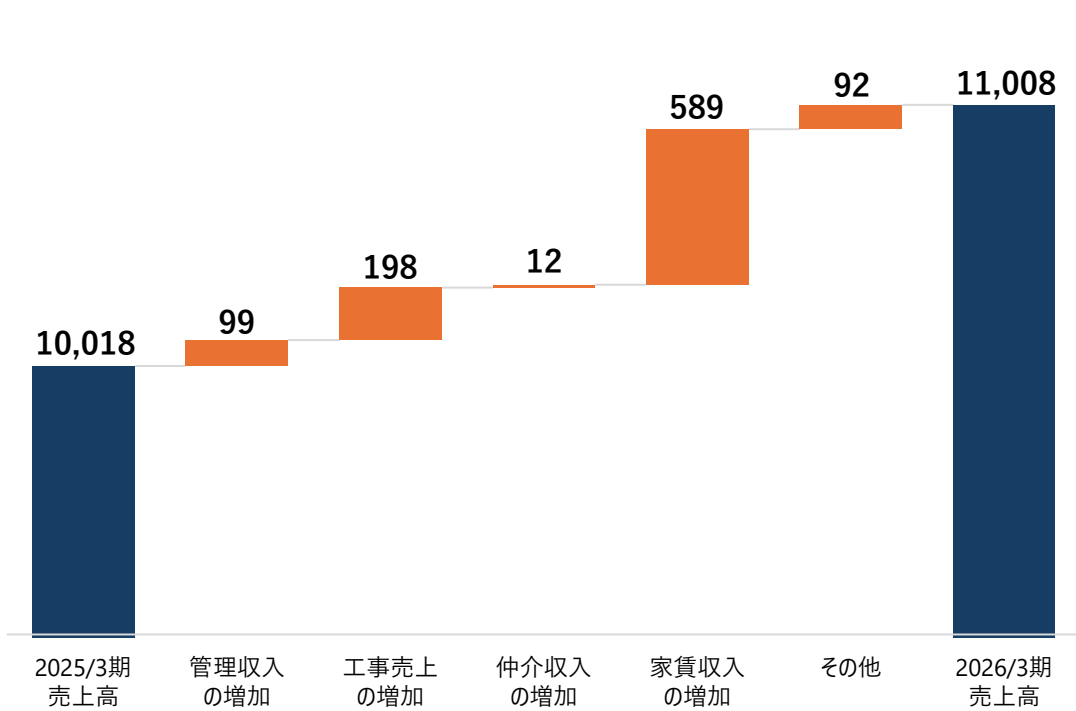
居住用建物の購入に係る消費税等は経費として処理する。また登記費用、不動産取得税等の一時費用も発生する。このため居住用物件の取得は、初年度は利益にマイナスの影響が出る。

2026/3期 売上高・営業利益増減要因

売上高 【増収】 自社物件の増加により家賃収入が大きく増加したほか、管理収入及び工事売上をはじめとした各売上が増加。
 営業利益 【増益】 自社物件取得に係る諸費用や修繕費、人件費などの増加を増収の影響が上回り増益。

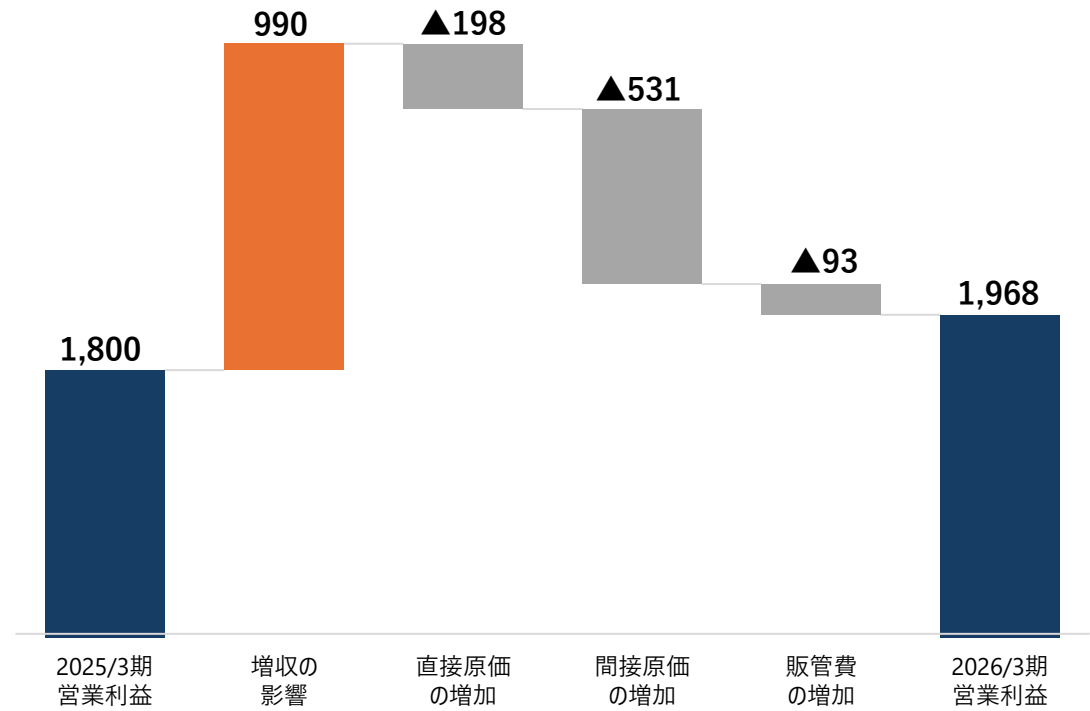
売上高増減要因

■ 増加 ■ 減少 ■ 合計 (単位: 百万円)



営業利益増減要因

■ 増加 ■ 減少 ■ 合計 (単位: 百万円)



決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

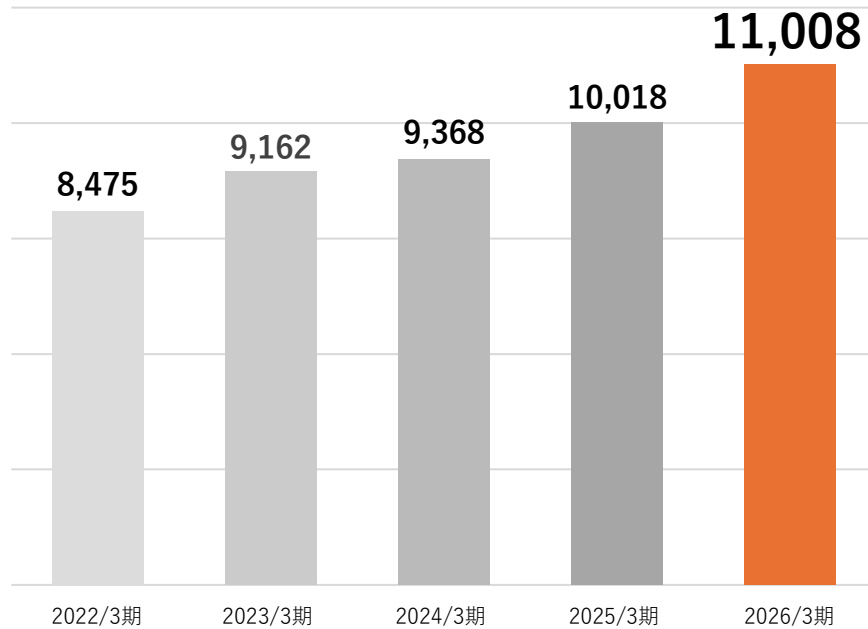
資本コスト

業績推移

売上高 【増収】 当事業年度は自社物件を11棟、751戸取得。自社物件の増加及び管理事業の各売上の増加により売上高は約10%増加した。
経常利益 【減益】 金利上昇に伴う支払利息の増加により経常利益率が低下。

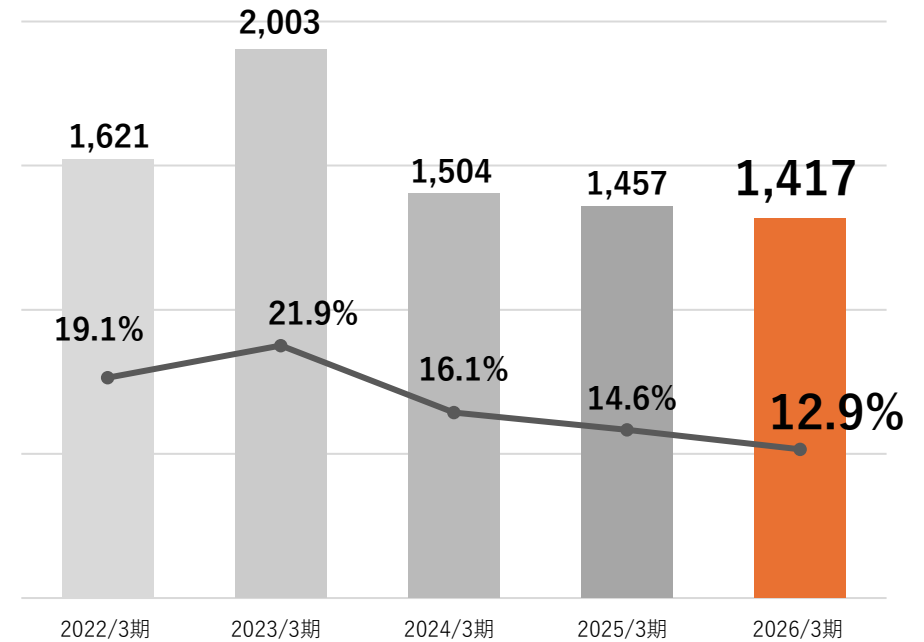
売上高

(単位：百万円)



経常利益・経常利益率

(単位：百万円)



決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

資本コスト

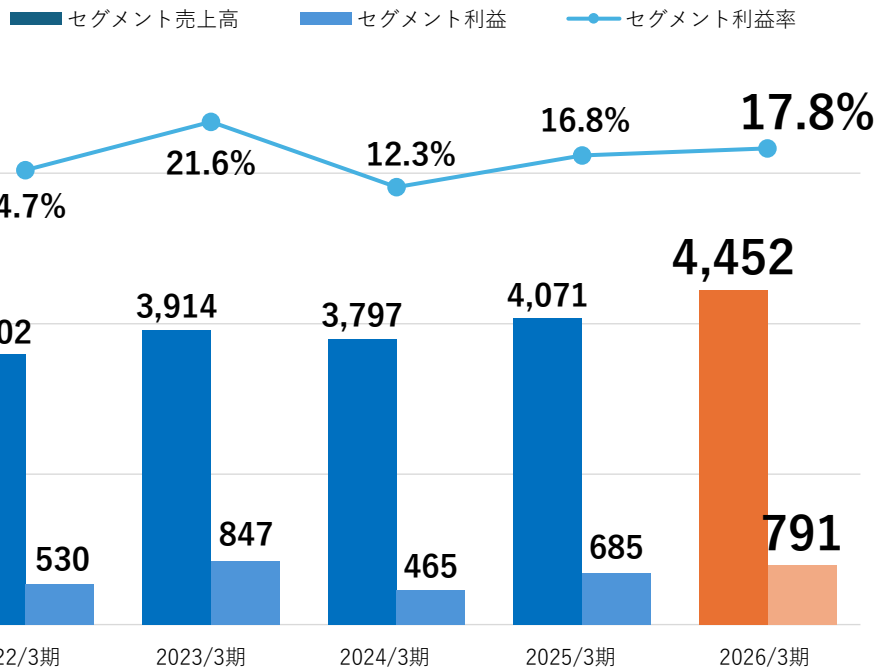
セグメント別：不動産**管理**事業

管理受託戸数の増加に伴い管理収入が堅調に推移。また工事売上をはじめとした各種売上が軒並み好調で増収増益となった。

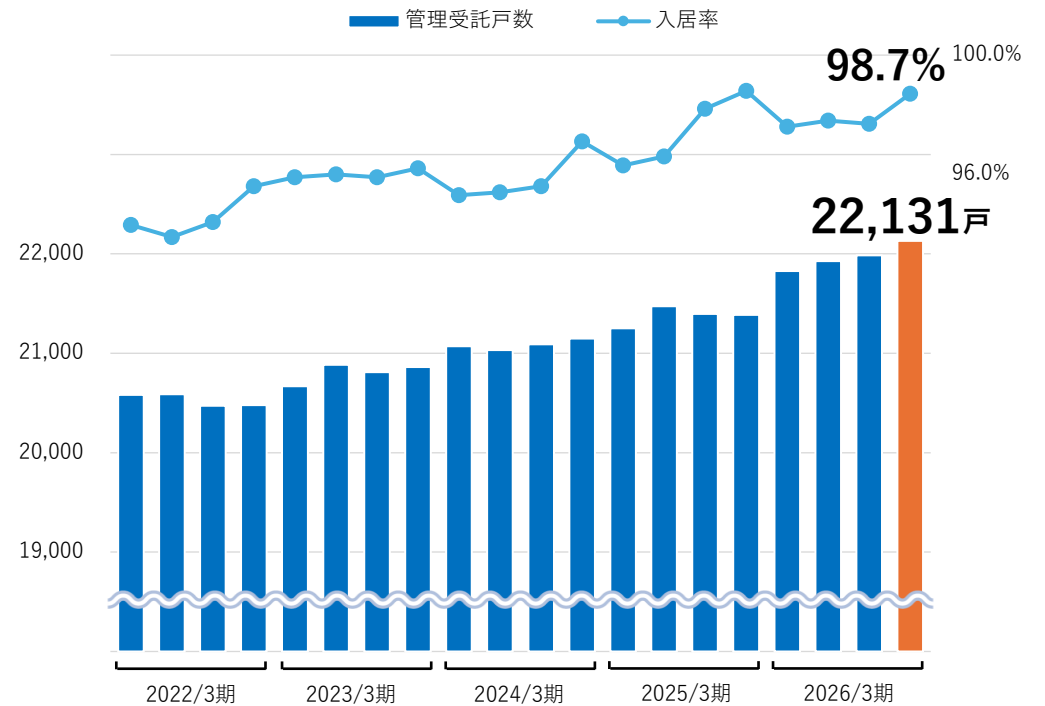
管理獲得のための営業活動の結果、管理戸数は前事業年度末より744戸増加。入居率も98%を超え高水準を維持。

セグメント別業績

(単位：百万円)



管理受託物件入居率・戸数の推移※



決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

資本コスト

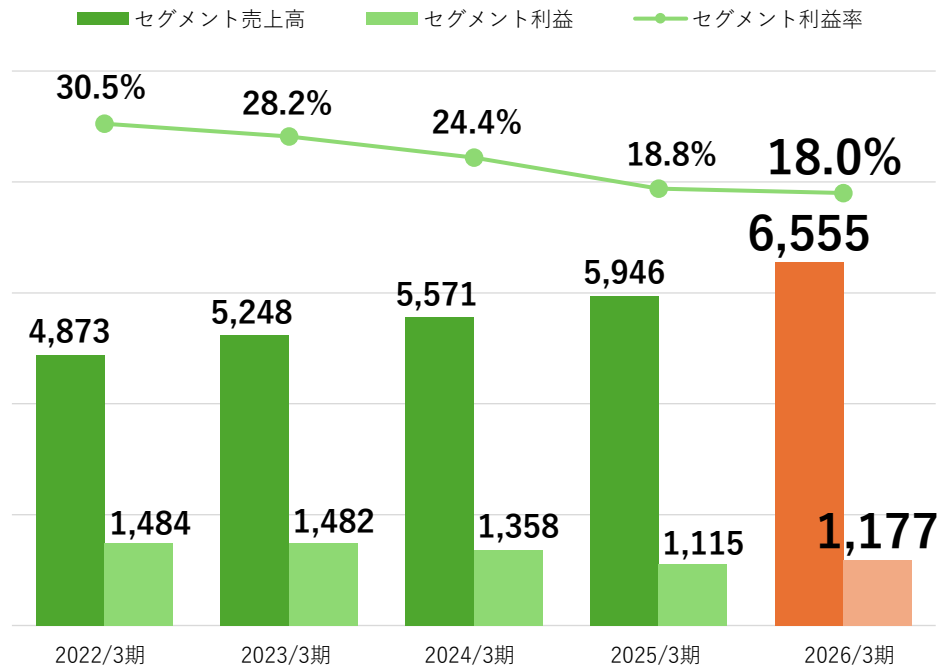
セグメント別：不動産賃貸事業

前期取得物件（873戸）の通年稼働により増収増益。

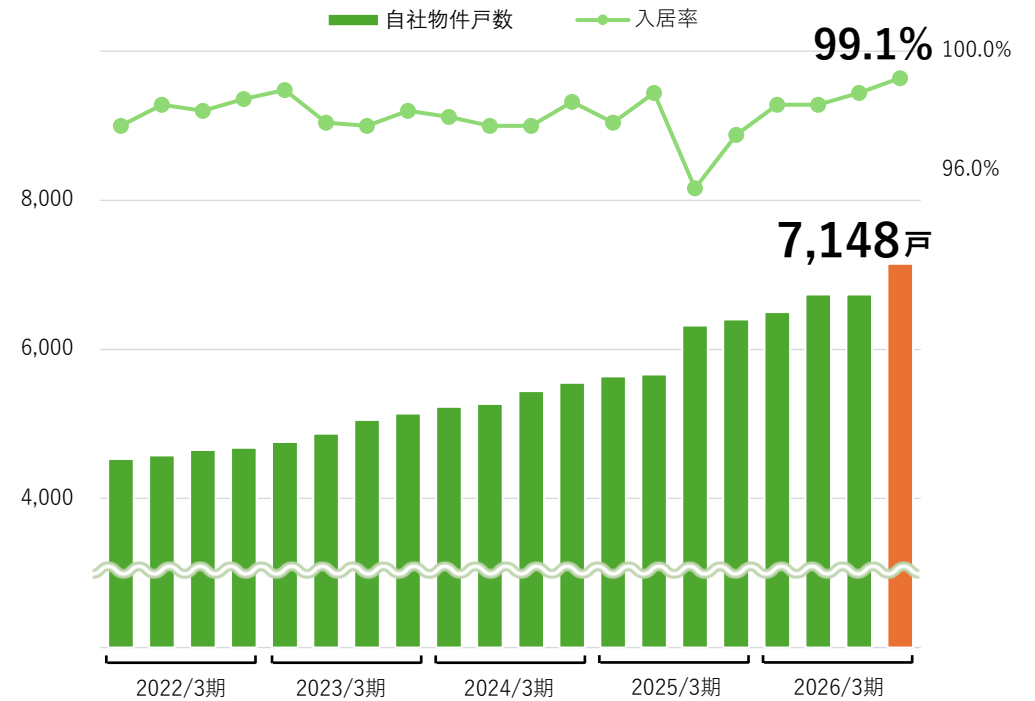
新規取得物件（751戸）も売上に寄与。取得費用の利益への影響は少くないが、家賃収入の増加が取得費用の影響を吸収。

セグメント別業績

(単位：百万円)



自社物件入居率・戸数の推移



決算概要

業績予想

事業内容

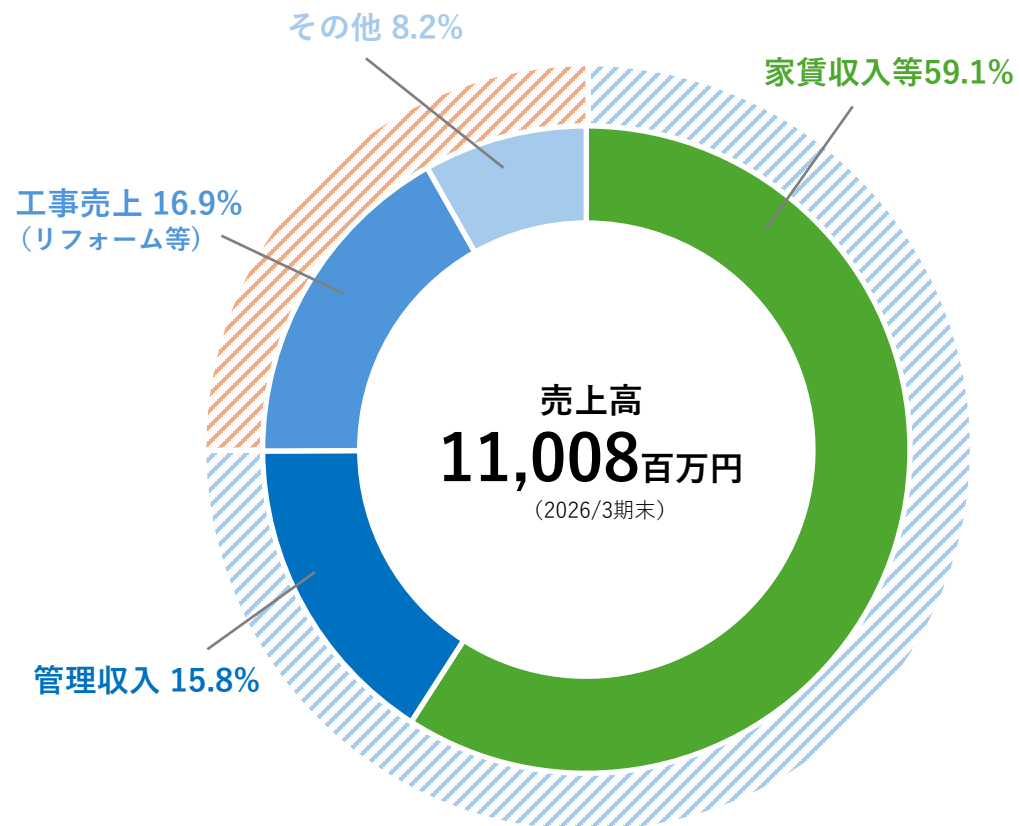
株主還元

成長戦略

資本コスト

売上構成比

家賃収入、管理収入などの安定的な収入が約75%を占める。



安定的な収入 **74.9%**

■ 家賃収入等	6,504 百万円
■ 管理収入	1,743 百万円

小計 **8,247 百万円**

変動的な収入 **25.1%**

■ 工事売上	1,859 百万円
■ その他	900 百万円

小計 **2,760 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】

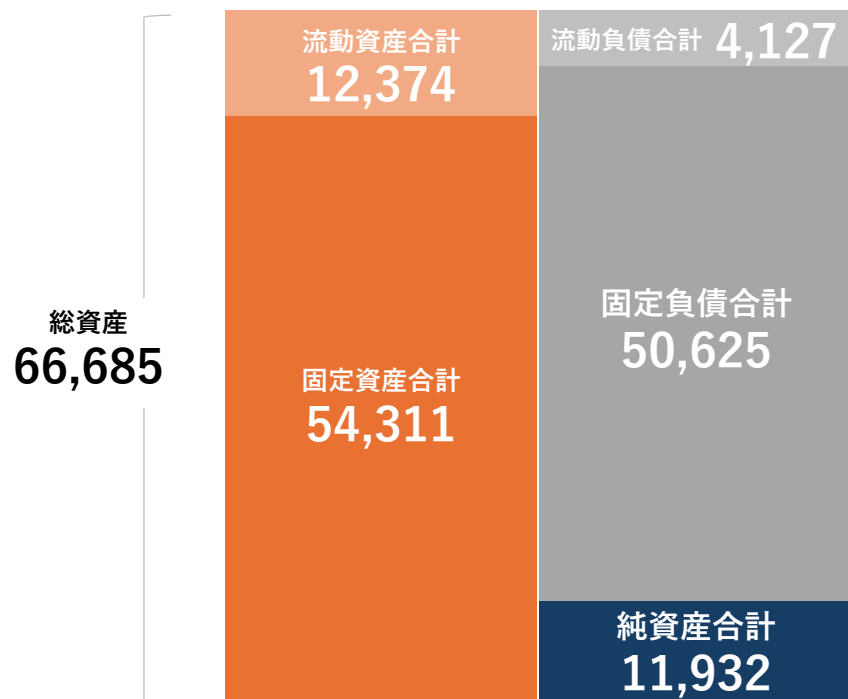
短期借入金、1年内返済予定の長期借入金が増加。

固定負債【増加】

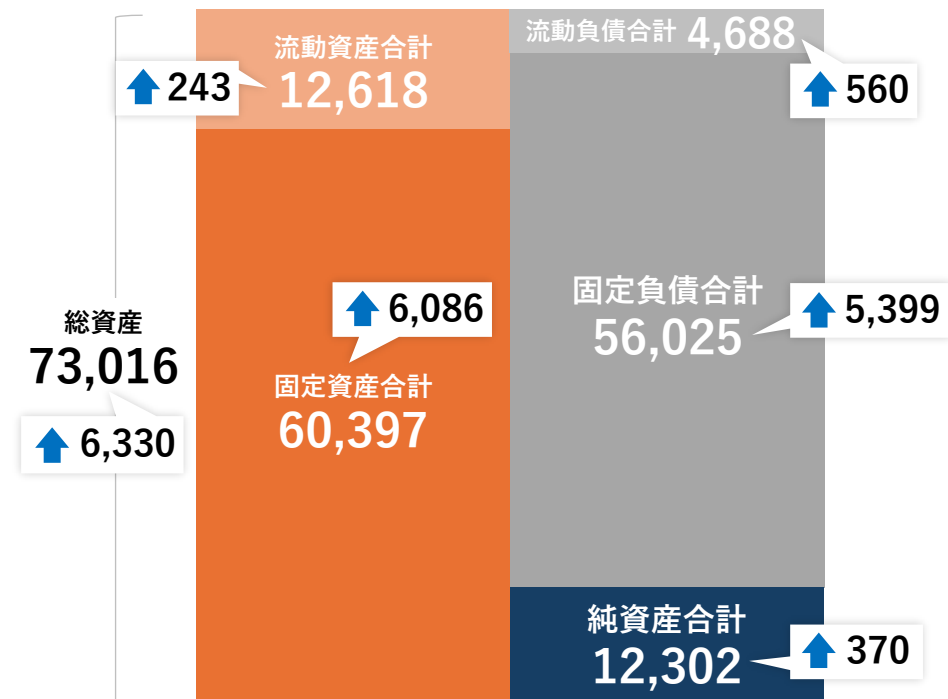
物件取得に伴い長期借入金が増加。

2025/3期末

(単位：百万円)

**2026/3期末**

(単位：百万円)



業績予想

2027/3期 業績予想

- 売上高 【増加】 前期取得物件の通年稼働、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】 新規取得物件を厳選。取得費用の減少等を見込み、売上高を上回る成長を見込む。
 経常利益 【減少】 借入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。
 当期純利益 【減少】 金利負担の増加とともに、防衛特別法人税の影響を見込む。

(単位：百万円)	2026/3期 実績	2027/3期 予想	利益率	前期比増減	増減率
売上高	11,008	11,525		517	+4.7%
不動産 管理 事業	4,452	4,523		70	+1.6%
不動産 賃貸 事業	6,555	7,002		446	+6.8%
営業利益	1,968	2,291	19.9%	323	+16.4%
不動産 管理 事業	791	659	14.6%	△131	△16.6%
不動産 賃貸 事業	1,177	1,631	23.3%	454	+38.6%
経常利益	1,417	1,384	12.0%	△32	△2.3%
当期純利益	996	925	8.0%	△71	△7.1%

決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

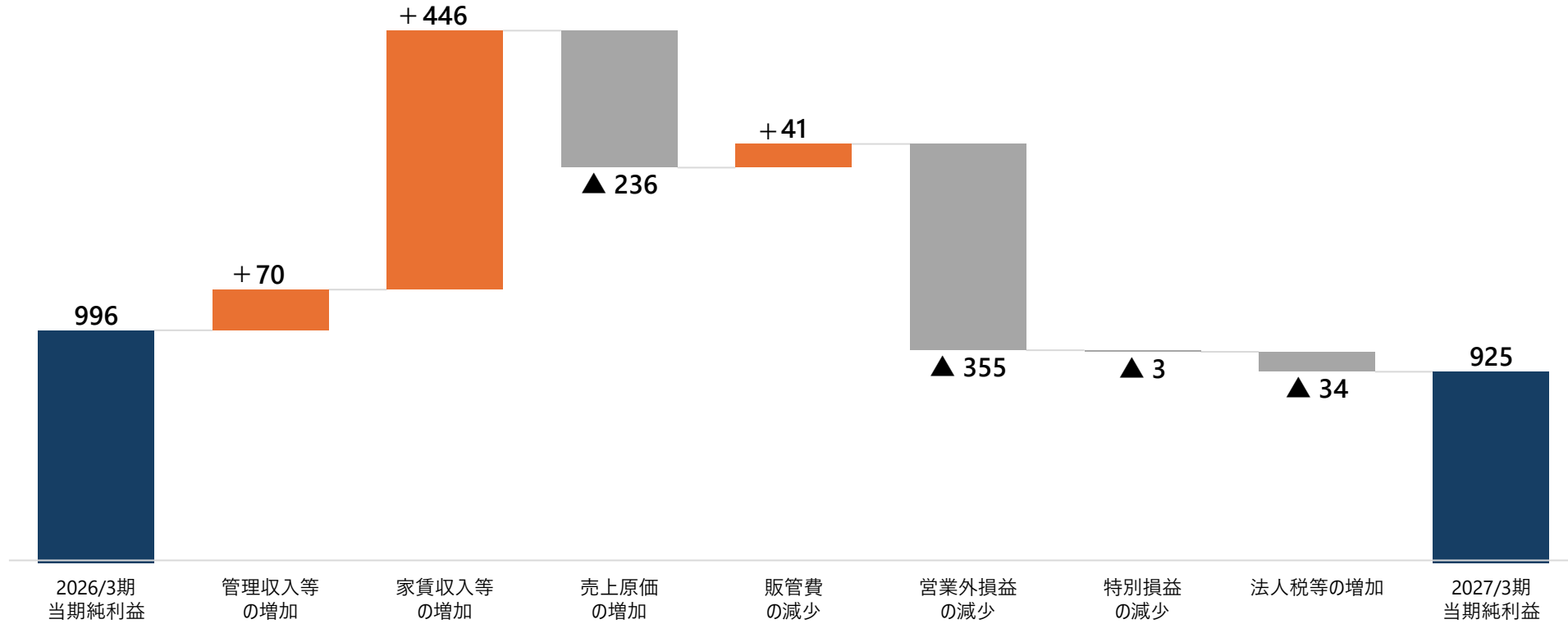
成長戦略

資本コスト

売上高の増加及び売上原価、販管費の抑制による堅調な成長を見込むが、金利負担（営業外費用）の増加により当期純利益は減少する見込み。

業績予想：翌期純利益増減要因

■増加 ■減少 ■合計 (単位：百万円)



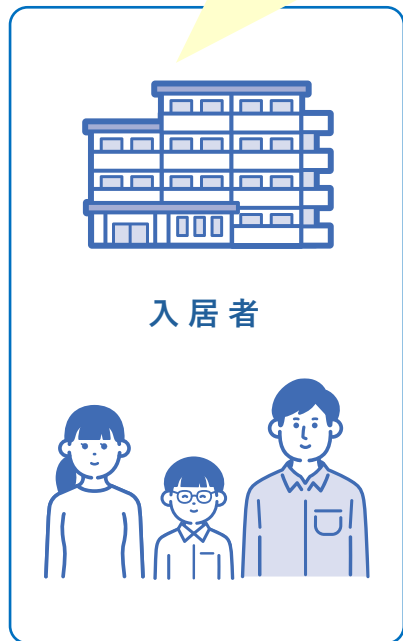
事業内容

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

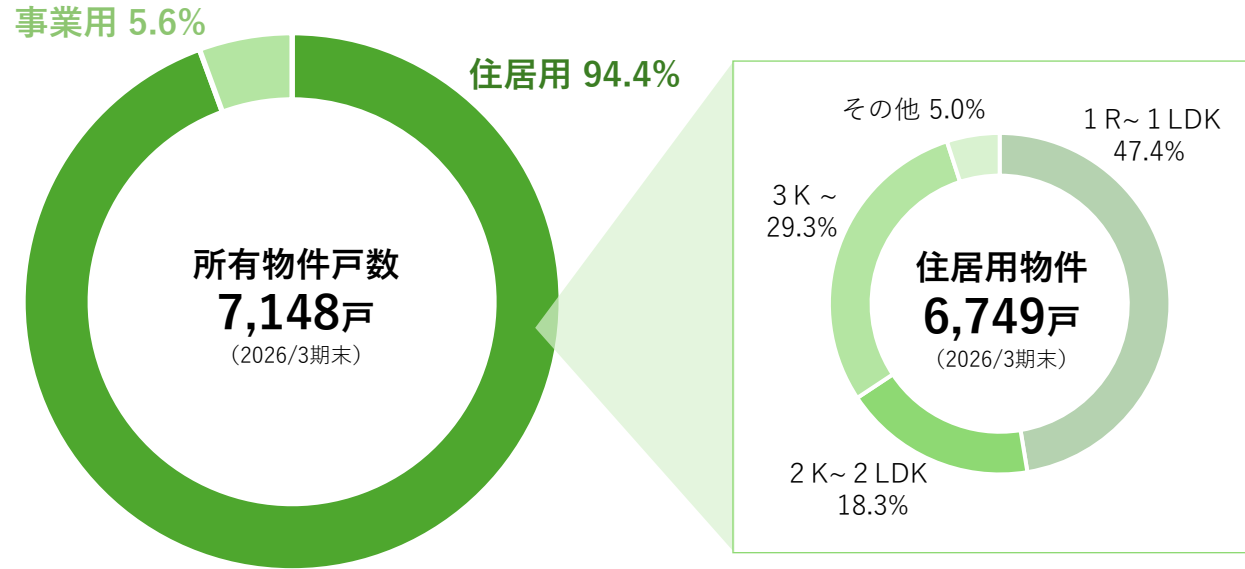
売買仲介

- 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





地域別所有物件数

近畿	4,839戸	(108棟)
京都	2,102戸	(72棟)
滋賀	1,337戸	(15棟)
大阪	1,259戸	(19棟)
兵庫	141戸	(2棟)
中部	922戸	(30棟)
愛知	922戸	(30棟)
関東	877戸	(16棟)
神奈川	387戸	(8棟)
千葉	465戸	(7棟)
埼玉	25戸	(1棟)
九州	510戸	(10棟)
福岡	487戸	(9棟)
熊本	23戸	(1棟)



第16路西ハイツ瀬田 (99戸)



テラスレジデンス鳴海 (68戸)



白井ロジュマン (299戸) ※区分所有



アプス嵯峨野 (32戸)

既存物件の収益力向上の取り組み — 資産価値の維持向上と収益基盤の強化 —

当社では、既存ストックの収益力最大化を目的に、毎年複数の所有物件において外壁・共用部の改修を計画的に実施しております。改修により資産価値の維持向上を図りつつ、物件競争力の強化を通じて入居稼働率の安定および賃料水準の改善を実現しており、再現性の高いバリューアップ手法として継続的な収益向上に寄与しております。今後も同様の取り組みを継続し、中長期的な収益基盤の強化を推進してまいります。

京都市下京区 **パークスクエア** リフォーム完了年月：2025年9月

既存の価値を活かし、明るく清潔感のあるファミリーマンションへ



外観・共用部の改修により物件競争力を向上。改修前から人気物件であったものの、改修によりリーシング状況がさらに改善し、収益性が高まる。

改修前

賃料収入 **51,900,319円**

2024年10月～2025年3月の
6か月間

改修後

賃料収入 **53,989,682円**

2025年10月～2026年3月の
6か月間



約4%増

+2,089,363円

※同条件比較（同期間）

大阪市城東区 **ハレルアナ** リフォーム完了年月：2026年1月

既存の価値を活かし、収益性の向上を図るファミリーマンション



築26年のファミリー物件。高稼働を維持し、空室発生後も短期間で成約。

2025年3月期：前年比+1% 年間賃料収入：約6,400万円

賃料・ガレージ代の適正化を進め、稼働率を維持しながら収益性の向上を図る。

決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

資本コスト

直近の取得実績例



ブライトコート宇治

京都府宇治市にあるファミリー向けのマンション。
長年当社管理物件であり、取得時点で満室稼働。

所在	京都府宇治市宇治野上66番地 他
交通	近鉄京都線 伊勢田駅 徒歩18分 JR奈良線 宇治駅 徒歩18分
戸数	居住用20戸・駐車場14台
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建
取得日	2026年3月31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



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。

2026/3期

125円 (株主総会決議予定)

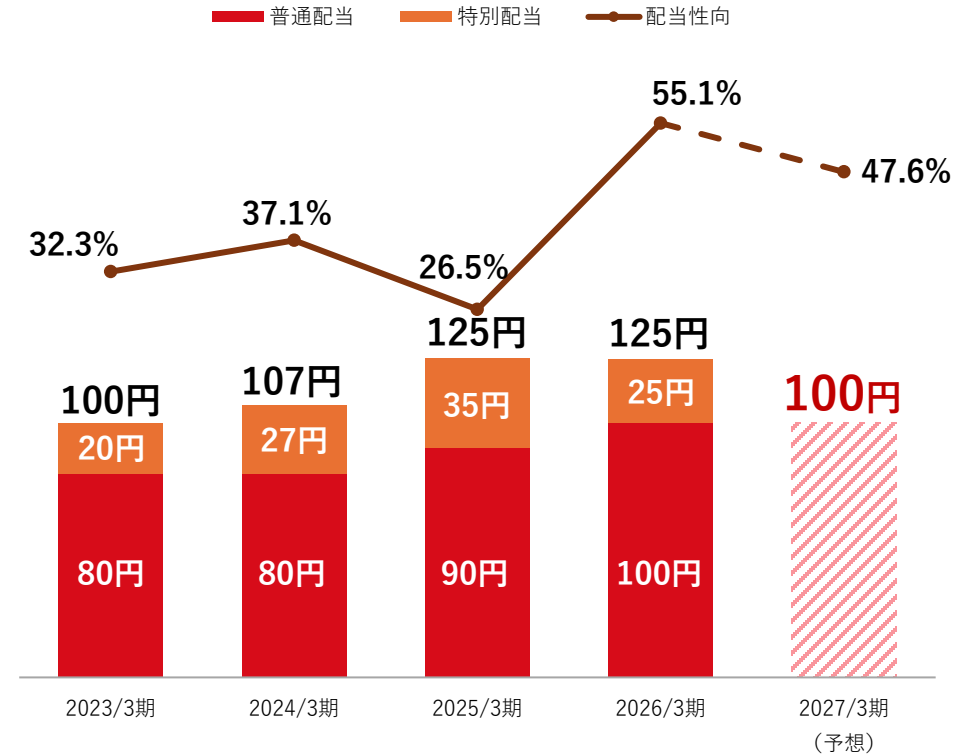
- 普通配当 100円
- 特別配当 25円

2027/3期

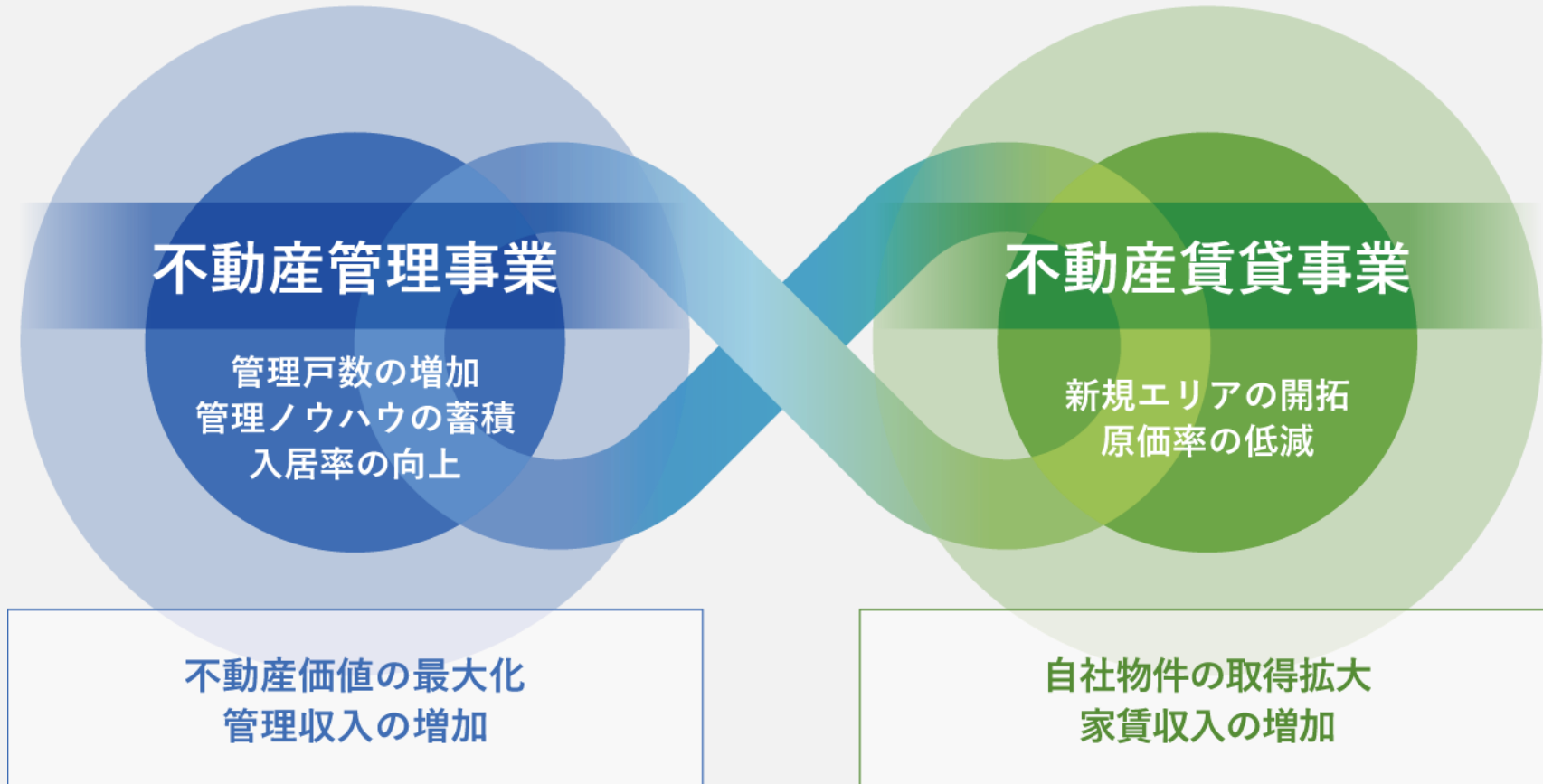
100円を予想

- 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

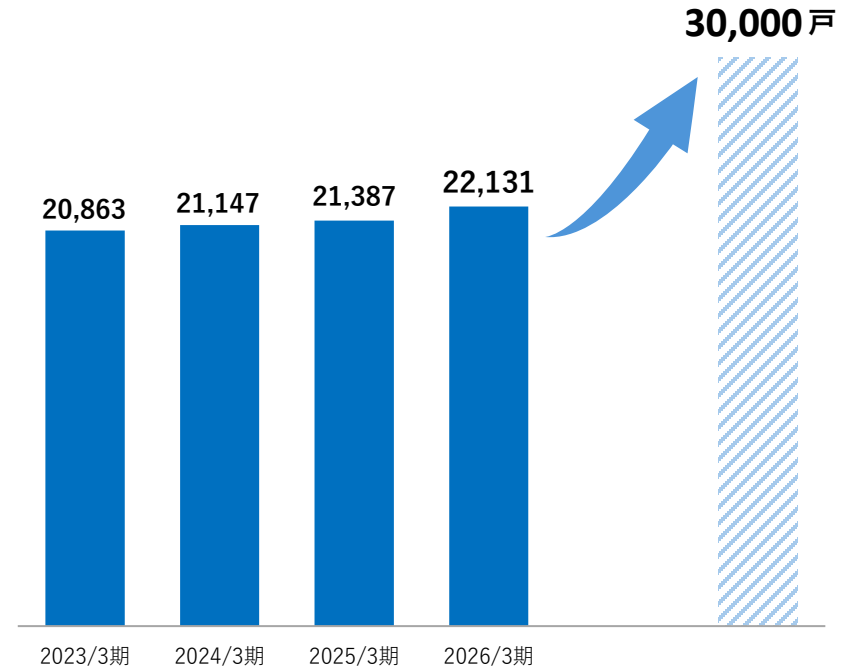
- ▶ オーナーのサービス満足度向上の強化
 - ➡ 適切なリーシング活動による入居率向上
 - ➡ ビルメンテナンスの提案等による設備維持
 - ➡ 社内弁護士等 専門家によるスムーズな対応

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

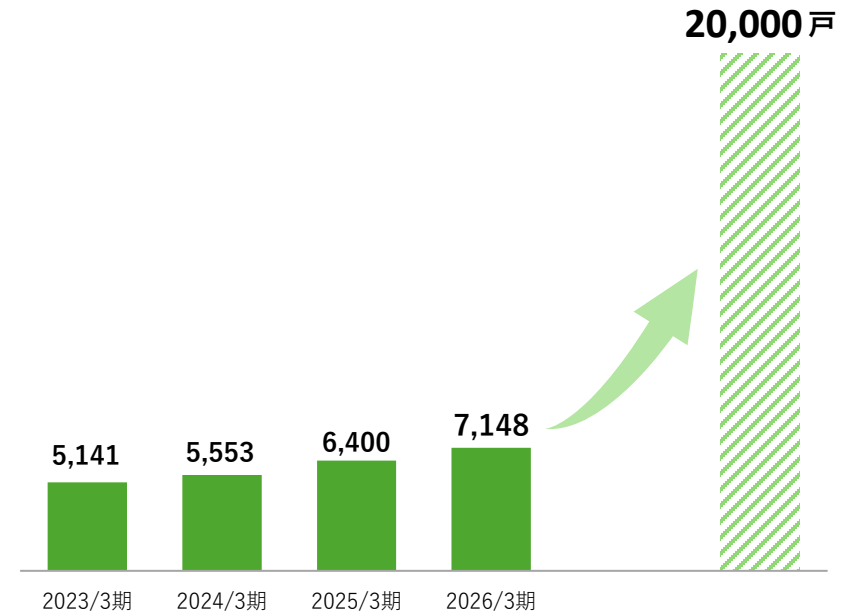
新規物件

- ▶ 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

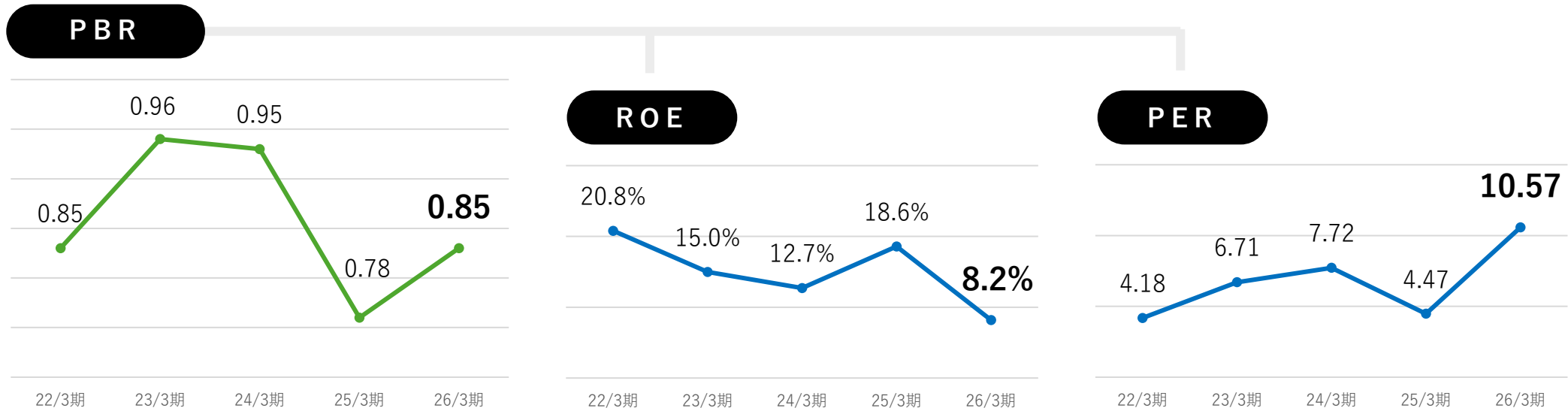
自社物件戸数の推移と増加目標



資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応（アップデート）

PBR : 当期は持ち直すものの、依然として目標とするPBR 1倍を下回る状況が継続している。
株主資本コスト : 近年の市場環境の変化を背景に、株主資本コストは上昇しているものと認識。



株主資本コスト

前回（2025年5月13日開示（決算補足説明資料））
CAPMを用いた株主資本コストは約5～6%程度と認識



- CAPMを用いた株主資本コストは約7～8%程度
- PERの逆数は9.5%程度

株主資本コストは前期と比較して上昇。7～9%程度であると認識

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応（アップデート）

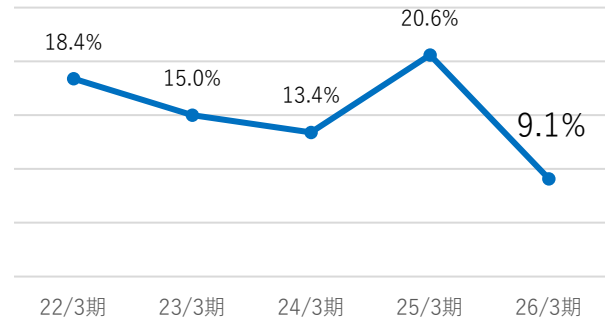
ROE：前期は特別利益による当期純利益率増が寄与したことでROE上昇も、長期的に低下傾向が継続している。

PER：直近の当社株価が安定的に推移したことで、PER上昇に寄与。

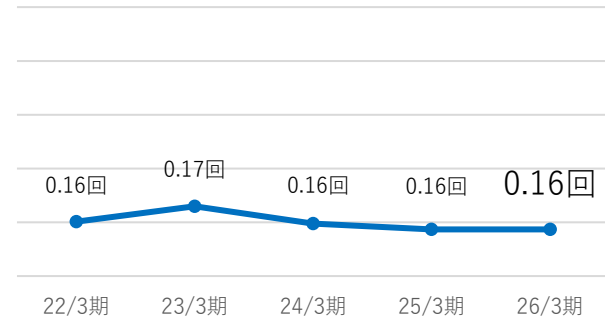
ROE



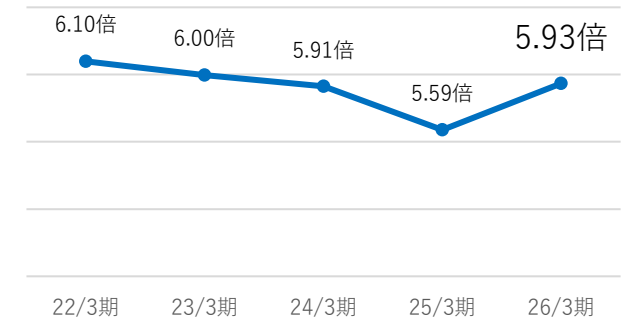
当期純利益率



総資産回転率



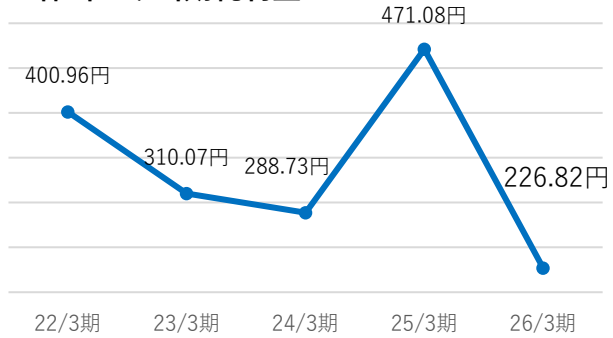
財務レバレッジ



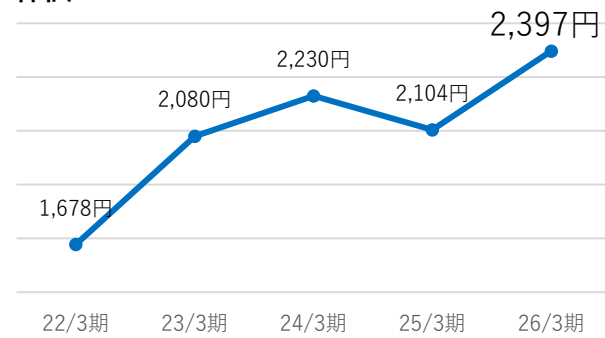
PER



1株当たり当期純利益



株価



実現に向けて継続的に対応

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

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