2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年11月12日

上場会社名　　株式会社長栄　　上場取引所　東
コード番号　　2993　　ＵＲＬ　https://www.kk-choei.co.jp/
代表者　　（役職名）代表取締役　社長執行役員　　（氏名）舩井　渉
問合せ先責任者　（役職名）取締役　上席執行役員　統括本部長　（氏名）田中　直樹　　ＴＥＬ　075（343）1600

半期報告書提出予定日　　2026年11月12日　　配当支払開始予定日　　－
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：無

（百万円未満切捨て）

１．2027年３月期第２四半期（中間期）の業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

（１）経営成績（累計）　　（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年３月期中間期	5,798	10.3	1,293	42.2	937	34.6	626	32.4
2026年３月期中間期	5,255	7.8	910	△13.4	696	△23.9	473	△24.1

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年３月期中間期	144.29	142.93
2026年３月期中間期	107.32	106.29

（２）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2027年３月期中間期	72,876	12,268	16.8
2026年３月期	73,016	12,302	16.8

（参考）自己資本　2027年３月期中間期　12,268百万円　2026年３月期　12,302百万円

２．配当の状況

	年間配当金				
	第１四半期末	第２四半期末	第３四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年３月期	－	0.00	－	125.00	125.00
2027年３月期	－	0.00			
2027年３月期（予想）			－	100.00	100.00

（注）１.直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
　　２.2026年３月期期末配当金の内訳　普通配当　100円00銭　特別配当　25円00銭

３．2027年３月期の業績予想（2026年４月１日～2027年３月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	11,525	4.7	2,291	16.4	1,384	△2.3	925	△7.1	210.22

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※　注記事項

（１）中間財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

（注）詳細は、添付資料Ｐ．７「２．中間財務諸表及び主な注記（４）中間財務諸表に関する注記事項（中間財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記）」をご覧ください。

（２）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無
② ①以外の会計方針の変更　：無
③ 会計上の見積りの変更　：無
④ 修正再表示　：無

（３）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2027年３月期中間期	4,473,400株	2026年３月期	4,473,400株
② 期末自己株式数	2027年３月期中間期	134,332株	2026年３月期	86,432株
③ 期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	4,341,579株	2026年３月期中間期	4,410,435株

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

（決算補足説明資料の入手方法について）

決算補足説明資料についてはＴＤｎｅｔで本日開示しております。

○添付資料の目次

１．当中間決算に関する定性的情報 …… 2
（１）経営成績の概況 …… 2
（２）財政状態の概況 …… 2
（３）キャッシュ・フローの概況 …… 3
（４）業績予想などの将来予測情報に関する説明 …… 3
２．中間財務諸表及び主な注記 …… 4
（１）中間貸借対照表 …… 4
（２）中間損益計算書 …… 5
（３）中間キャッシュ・フロー計算書 …… 6
（４）中間財務諸表に関する注記事項 …… 7
（中間財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記） …… 7
（セグメント情報等の注記） …… 7
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 8
（継続企業の前提に関する注記） …… 8
（重要な後発事象の注記） …… 8

１．当中間決算に関する定性的情報

（１）経営成績の概況

当中間会計期間におけるわが国の経済は、個人消費や設備投資に持ち直しの動きがみられ、雇用情勢も改善するなど、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、物価上昇による個人消費への影響や中東情勢の動向、金融資本市場の変動等により、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界では、都市部を中心に賃貸住宅の募集家賃が上昇傾向を維持するなど、賃貸市場は堅調に推移しております。一方で、人件費や建築費等のコスト上昇に加え、金利動向など、事業環境の変化には引き続き留意が必要な状況であります。

当社はこのような環境の中、管理獲得に注力し、管理戸数（自社物件除く）は前事業年度末より485戸増加いたしました。また、自社物件戸数は前事業年度末より75戸増加いたしました。新規取得物件が前年同期より減少したことにより、新規取得に係る費用は減少しました。他方で、ベースアップ及びインセンティブの拡充等により人件費が増加しました。また、借入金利の上昇の影響から支払利息が増加いたしました。

以上の結果、当中間会計期間の経営成績は売上高5,798,177千円（前年同期比10.3％増）、営業利益1,293,837千円（同42.2％増）、経常利益937,823千円（同34.6％増）、中間純利益626,467千円（同32.4％増）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

① 不動産管理事業

管理戸数の増加に伴い管理収入が堅調に推移するとともに、売買仲介が好調であったため仲介収入が増加し、増収増益となりました。その結果、売上高は2,231,806千円（前年同期比7.6％増）、営業利益は375,749千円（同30.5％増）となりました。

② 不動産賃貸事業

当中間会計期間では、千葉県において１棟の自社物件を取得しました。既存物件の修繕費が増加しましたが、前事業年度に取得した物件が家賃収入の増加に寄与したこと、新規物件取得に伴う経費が減少したことなどから増収増益となりました。その結果、売上高は3,566,371千円（前年同期比12.1％増）、営業利益は918,088千円（同47.6％増）となりました。

（２）財政状態の概況

（資産）

当中間会計期間の末日における流動資産は12,216,873千円となり、前事業年度末に比べ401,530千円減少いたしました。これは取締役に交付した権利確定前の譲渡制限付株式報酬を流動資産に計上したことなどからその他の流動資産が310,969千円増加した一方、配当金の支払や自己株式の取得などで現金及び預金が651,619千円減少したこと及び売掛金が51,680千円減少したことなどによるものであります。

固定資産は60,659,615千円となり、前事業年度末に比べ261,692千円増加いたしました。これは、執行役員に交付した権利確定前の譲渡制限付株式報酬を固定資産に計上したことなどから投資その他の資産が193,415千円増加したこと及び自社物件を１棟取得したため、有形固定資産が71,908千円増加したことなどによるものであります。

以上の結果、当中間会計期間の末日における総資産は72,876,489千円となり、前事業年度末に比べ139,837千円減少いたしました。

（負債）

当中間会計期間の末日における流動負債は4,729,766千円となり、前事業年度末に比べ41,540千円増加いたしました。これは主にその他の流動負債が101,955千円及び買掛金が100,856千円それぞれ減少した一方、未払法人税等が187,488千円、１年内返済予定の長期借入金が31,646千円増加したことなどによるものであります。

固定負債は55,877,836千円となり、前事業年度末に比べ147,285千円減少いたしました。これは主に長期借入金が151,020千円減少したことによるものであります。

以上の結果、当中間会計期間の末日における負債合計は、60,607,603千円となり、前事業年度末に比べ105,745千円減少いたしました。

（純資産）

当中間会計期間の末日における純資産合計は12,268,886千円となり、前事業年度末に比べ34,092千円減少いたしました。これは主に、配当金548,371千円の支払いをした一方、中間純利益626,467千円の計上などにより利益剰余金が72,158千円増加したものの、自己株式が106,251千円増加したことによるものであります。

（３）キャッシュ・フローの概況

当中間会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ708,459千円減少し、10,945,087千円となりました。

当中間会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果増加した資金は1,595,883千円（前年同期は625,487千円の増加）となりました。これは主に、営業活動によるキャッシュ・フローのその他の減少227,859千円、法人税等の支払額124,206千円などがあった一方、減価償却費956,034千円、税引前中間純利益937,826千円を計上したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果減少した資金は1,098,980千円（前年同期は3,395,050千円の減少）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,051,109千円により資金が減少したことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果減少した資金は1,205,361千円（前年同期は1,781,151千円の増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入852,000千円などにより資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出971,373千円、配当金の支払額548,371千円及び自己株式の取得による支出518,768千円などにより資金が減少したことによるものであります。

（４）業績予想などの将来予測情報に関する説明

2027年３月期の業績予想につきましては、2026年５月13日に公表した業績予想から変更はございません。

２．中間財務諸表及び主な注記

（１）中間貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 （2026年３月31日）	当中間会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,966,543	11,314,924
売掛金	336,792	285,112
未成工事支出金	59,112	54,529
貯蔵品	17,825	13,073
その他	238,765	549,735
貸倒引当金	△636	△500
流動資産合計	12,618,403	12,216,873
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	30,836,945	30,673,808
土地	28,471,725	28,711,393
その他（純額）	788,339	783,717
有形固定資産合計	60,097,010	60,168,918
無形固定資産	14,741	11,110
投資その他の資産		
その他	288,571	482,045
貸倒引当金	△2,400	△2,458
投資その他の資産合計	286,171	479,587
固定資産合計	60,397,923	60,659,615
資産合計	73,016,327	72,876,489
負債の部		
流動負債		
買掛金	316,914	216,057
短期借入金	360,000	360,000
１年内返済予定の長期借入金	2,003,191	2,034,838
未払法人税等	153,246	340,734
賞与引当金	87,180	112,398
その他	1,767,694	1,665,738
流動負債合計	4,688,226	4,729,766
固定負債		
長期借入金	52,519,615	52,368,595
役員退職慰労引当金	988,473	1,006,126
資産除去債務	432,122	433,489
その他	2,084,910	2,069,625
固定負債合計	56,025,121	55,877,836
負債合計	60,713,348	60,607,603
純資産の部		
株主資本		
資本金	714,764	714,764
資本剰余金	797,166	797,166
利益剰余金	10,971,050	11,043,208
自己株式	△180,002	△286,253
株主資本合計	12,302,979	12,268,886
純資産合計	12,302,979	12,268,886
負債純資産合計	73,016,327	72,876,489

（２）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
売上高	5,255,620	5,798,177
売上原価	3,517,011	3,768,154
売上総利益	1,738,609	2,030,022
販売費及び一般管理費	828,442	736,184
営業利益	910,166	1,293,837
営業外収益		
受取利息	355	531
受取配当金	15,504	18,404
受取手数料	56,209	57,576
受取保険金	15,822	28,290
補助金収入	44,763	14,258
経営指導料	22,813	22,813
その他	24,156	14,993
営業外収益合計	179,625	156,868
営業外費用		
支払利息	391,733	511,988
その他	1,180	893
営業外費用合計	392,914	512,882
経常利益	696,878	937,823
特別利益		
固定資産売却益	2,263	820
特別利益合計	2,263	820
特別損失		
固定資産除却損	－	818
特別損失合計	－	818
税引前中間純利益	699,141	937,826
法人税等	225,822	311,358
中間純利益	473,319	626,467

（３）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	699,141	937,826
減価償却費	852,431	956,034
固定資産除却損	－	818
固定資産売却損益（△は益）	△2,263	△820
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,116	△78
賞与引当金の増減額（△は減少）	21,831	25,218
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△91,382	17,653
受取利息及び受取配当金	△15,860	△18,936
支払利息	391,733	511,988
売上債権の増減額（△は増加）	86,846	51,680
未成工事支出金の増減額（△は増加）	△59,669	4,583
仕入債務の増減額（△は減少）	△19,369	△100,856
長期前受収益の増減額（△は減少）	△32,840	△32,840
未払消費税等の増減額（△は減少）	△15,735	91,868
その他	△465,786	△227,859
小計	1,347,961	2,216,278
利息及び配当金の受取額	15,860	18,936
利息の支払額	△392,197	△515,125
法人税等の支払額	△346,136	△124,206
営業活動によるキャッシュ・フロー	625,487	1,595,883
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△408,323	△268,299
定期預金の払戻による収入	360,761	211,458
有形固定資産の取得による支出	△3,357,090	△1,051,109
有形固定資産の売却による収入	2,410	949
保険積立金の積立による支出	△21,440	△11,573
保険積立金の解約による収入	33,506	23,500
その他	△4,873	△3,907
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,395,050	△1,098,980
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,427,000	852,000
長期借入金の返済による支出	△877,980	△971,373
リース債務の返済による支出	△15,418	△19,548
配当金の支払額	△551,750	△548,371
自己株式の取得による支出	△209,800	△518,768
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	9,100	700
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,781,151	△1,205,361
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△988,412	△708,459
現金及び現金同等物の期首残高	11,552,099	11,653,547
現金及び現金同等物の中間期末残高	10,563,686	10,945,087

（４）中間財務諸表に関する注記事項

（中間財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記）

（税金費用の計算）

税金費用については、当中間会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

（セグメント情報等の注記）

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

Ⅰ　前中間会計期間（自　2025年４月１日　至　2025年９月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額	中間損益計算書計上額（注）２
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	835,257	－	835,257	－	835,257
工事売上	826,577	－	826,577	－	826,577
その他の売上　（注）１	278,118	144,645	422,763	－	422,763
計	1,939,953	144,645	2,084,599	－	2,084,599
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	134,209	3,036,812	3,171,021	－	3,171,021
計	134,209	3,036,812	3,171,021	－	3,171,021
外部顧客への売上高	2,074,163	3,181,457	5,255,620	－	5,255,620
セグメント間の内部売上高又は振替高	336,068	75,205	411,273	△411,273	－
計	2,410,231	3,256,663	5,666,894	△411,273	5,255,620
セグメント利益	288,029	622,137	910,166	－	910,166

（注）１．不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等であります。

２．セグメント利益の合計は、中間損益計算書の営業利益と一致しております。

Ⅱ　当中間会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額	中間損益計算書計上額（注）２
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	883,090	－	883,090	－	883,090
工事売上	852,616	－	852,616	－	852,616
その他の売上　（注）１	387,364	145,050	532,415	－	532,415
計	2,123,071	145,050	2,268,122	－	2,268,122
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	108,734	3,421,321	3,530,055	－	3,530,055
計	108,734	3,421,321	3,530,055	－	3,530,055
外部顧客への売上高	2,231,806	3,566,371	5,798,177	－	5,798,177
セグメント間の内部売上高又は振替高	375,286	61,840	437,127	△437,127	－
計	2,607,092	3,628,212	6,235,305	△437,127	5,798,177
セグメント利益	375,749	918,088	1,293,837	－	1,293,837

（注）１．不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。
また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等であります。
２．セグメント利益の合計は、中間損益計算書の営業利益と一致しております。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）
該当事項はありません。

（継続企業の前提に関する注記）
該当事項はありません。

（重要な後発事象の注記）
該当事項はありません。