

2027年3月期第1四半期

決算補足説明資料

2026年8月12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

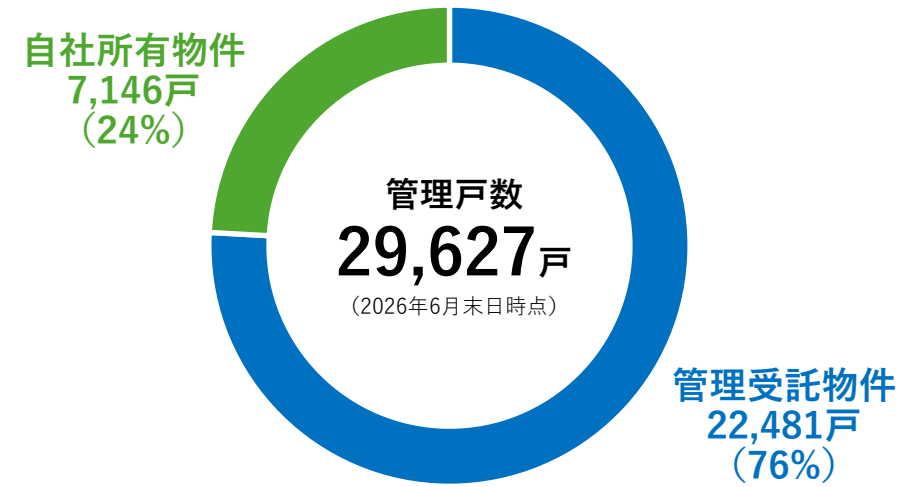
- 一. 管理業を通じて社会に貢献する
- 一. 創意と工夫で業界の発展と社会的地位の向上に努める
- 一. 仕事は厳しく、人に優しく人間性豊かな企業を目指す



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）

管理受託戸数・自社物件戸数



全体入居率 **98.1%**

第1四半期
実績

売上高

2,959
百万円

営業利益

770
百万円

経常利益

622
百万円

四半期純利益

416
百万円

前年同期比

16.5%増 

46.0%増 

51.6%増 

49.4%増 

進捗率
(対中間業績予想)

52.0% 

68.4% 

82.3% 

82.4% 

TOPICS

- 管理物件は前年同期より1,302戸増加（管理受託物件654戸、自社物件648戸）。
- 前年同期比は売上、利益ともに大幅に増加。業績予想に対する進捗率も好調。
 - └ 前期に取得した自社物件が売上高の増加に貢献。
 - └ 売買仲介の好調により売上高、各利益に大きく貢献。
 - └ 工事売上などの周辺業務も好調にスタート。

P.6 ● 2027年3月期 第1四半期決算概要

P.13 ● 事業内容

P.18 ● 株主還元

2027年3月期 第1四半期 決算概要

2027/3期 第1四半期実績

売上高 【増収】 売買仲介が好調であったことに加えて、工事売上など各種売上が好調。家賃収入も10%超の増加。
営業利益 【増益】 自社物件の増加により修繕費、減価償却費などが増加したが、増収により吸収。
経常利益 【増益】 増収が支払利息の増加を上回り、増益。
当期純利益 【増益】 当四半期、前年同期ともに大きな特別損益なし。

(単位：百万円)	2027/3期 1 Q 実績	2026/3期 1 Q 実績	前年同期比	中間業績予想	進捗率
売上高	2,959	2,541	+16.5%	5,688	52.0%
不動産 管理 事業	1,175	966	+21.6%	2,234	52.6%
不動産 賃貸 事業	1,783	1,575	+13.3%	3,454	51.6%
営業利益	770	527	+46.0%	1,127	68.4%
不動産 管理 事業	242	129	+87.1%	298	81.0%
不動産 賃貸 事業	528	398	+32.6%	828	63.8%
経常利益	622	410	+ 51.6%	756	82.3%
当期純利益	416	278	+49.4%	505	82.4%

決算概要

事業内容

株主還元

売上高 【増収予想】 不動産管理事業の成長、自社物件の取得により増収を見込む。

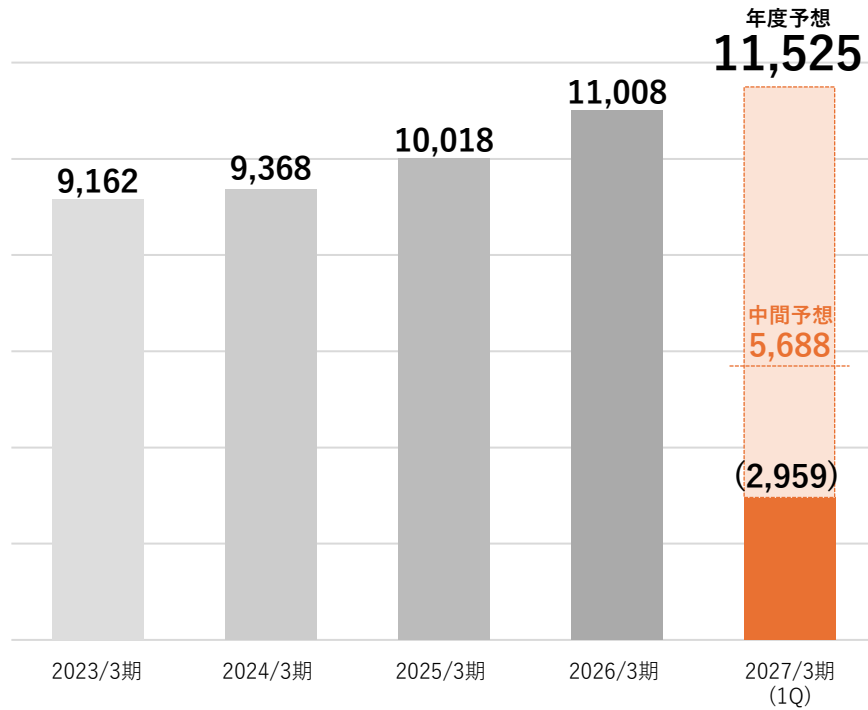
当四半期は予想を上回る増収となった。

経常利益 【減益予想】 金利上昇に伴う支払利息の増加により経常利益率の低下を見込む。

当四半期は売買仲介が好調であったため、業績予想に対して大きく進捗した。

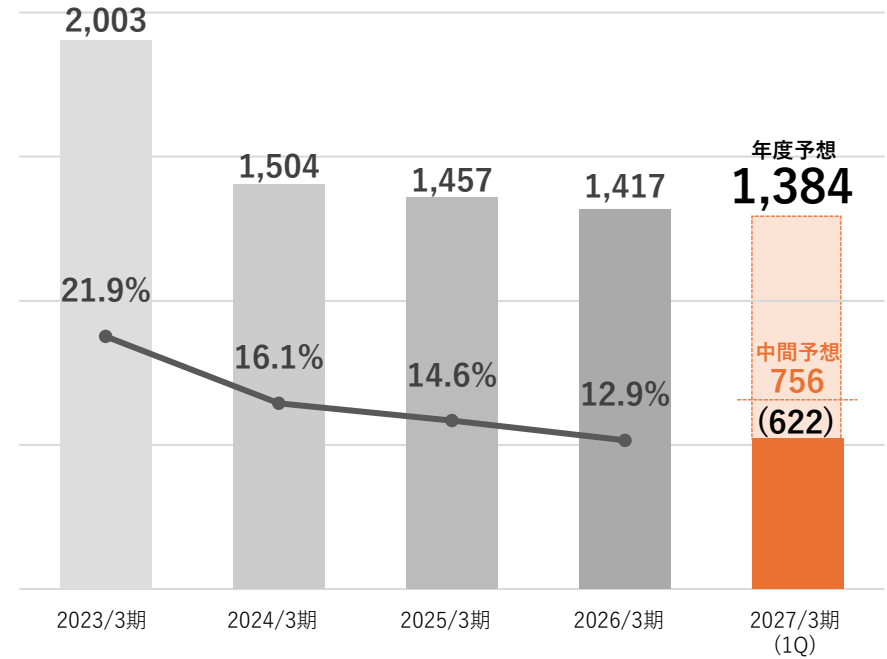
売上高

(単位：百万円)



経常利益・経常利益率

(単位：百万円)



セグメント別：不動産管理事業

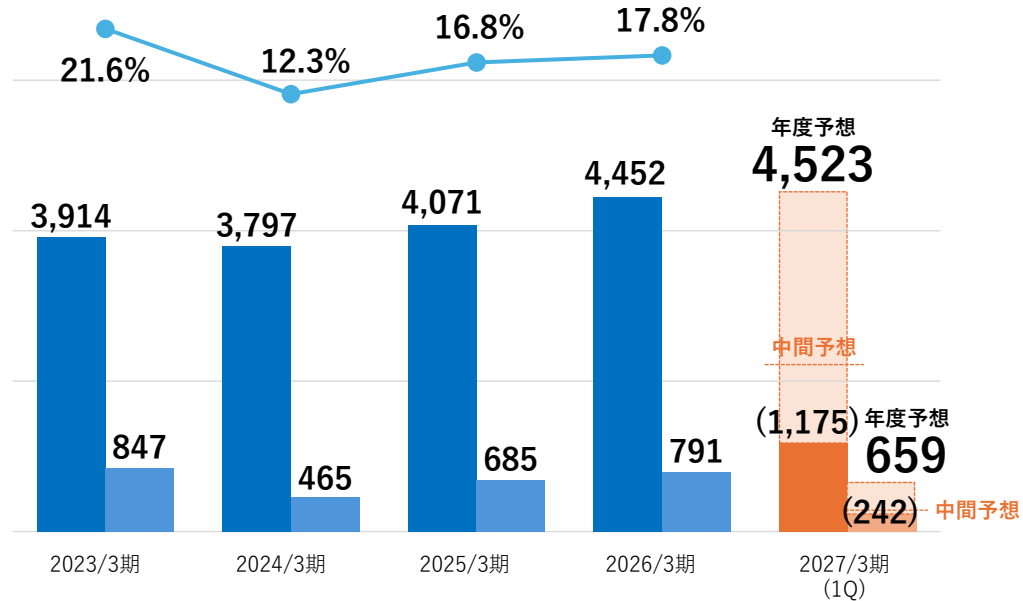
利益に直結する不動産売買仲介が好調であった。また管理受託戸数の増加が加速し管理費収入も順調に増加。増収増益となった。

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350戸増加。

セグメント別業績

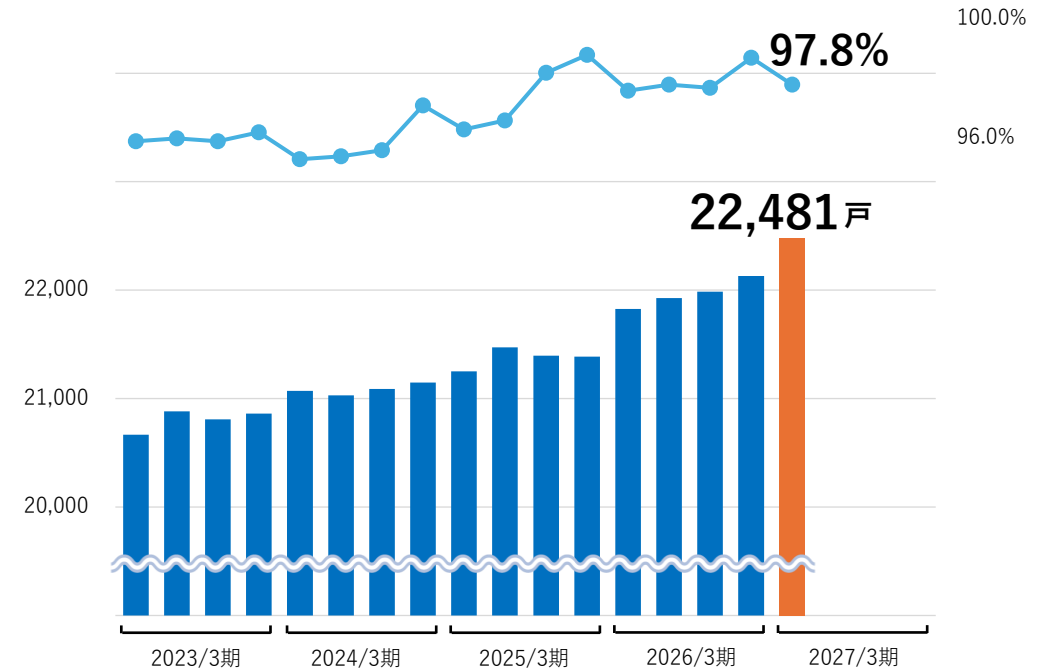
(単位：百万円)

■ セグメント売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率



管理受託物件入居率・戸数の推移※

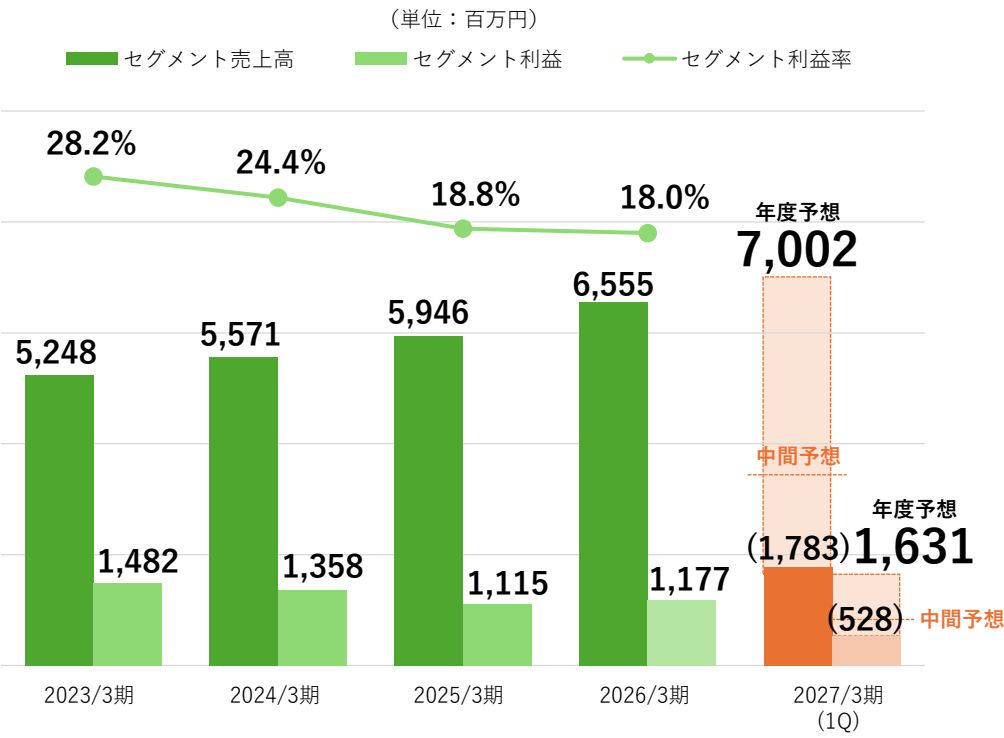
■ 管理受託戸数 ● 入居率



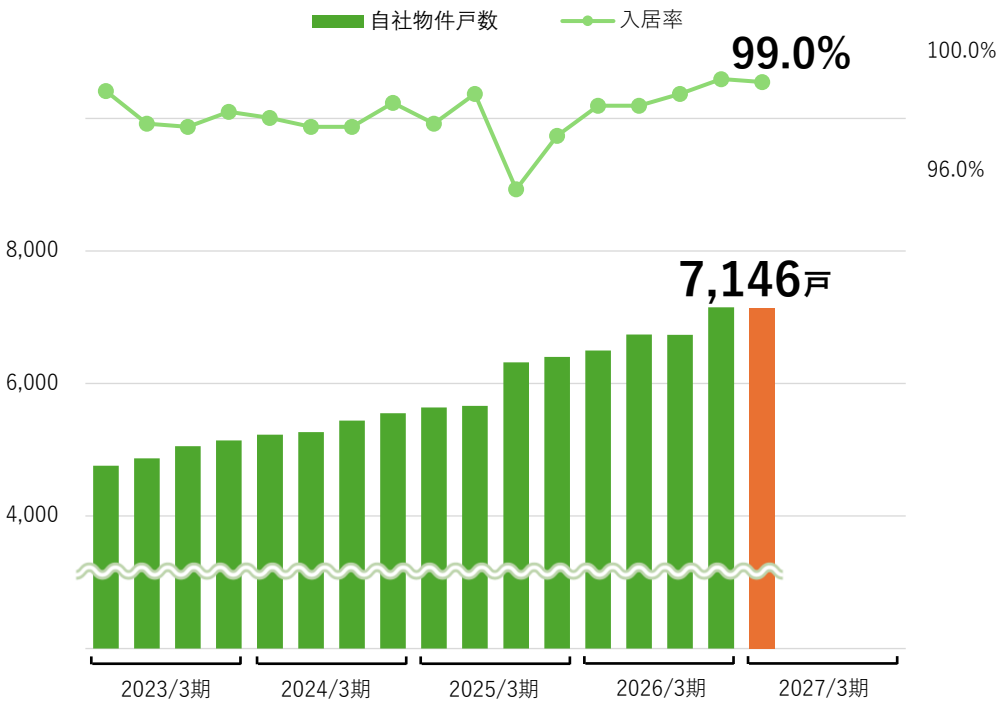
セグメント別：不動産賃貸事業

前期取得物件（751戸）が年初より稼働し、増収増益。
当四半期では新規の物件取得はせず、取得諸費用の計上は無かった。

セグメント別業績



自社物件入居率・戸数の推移



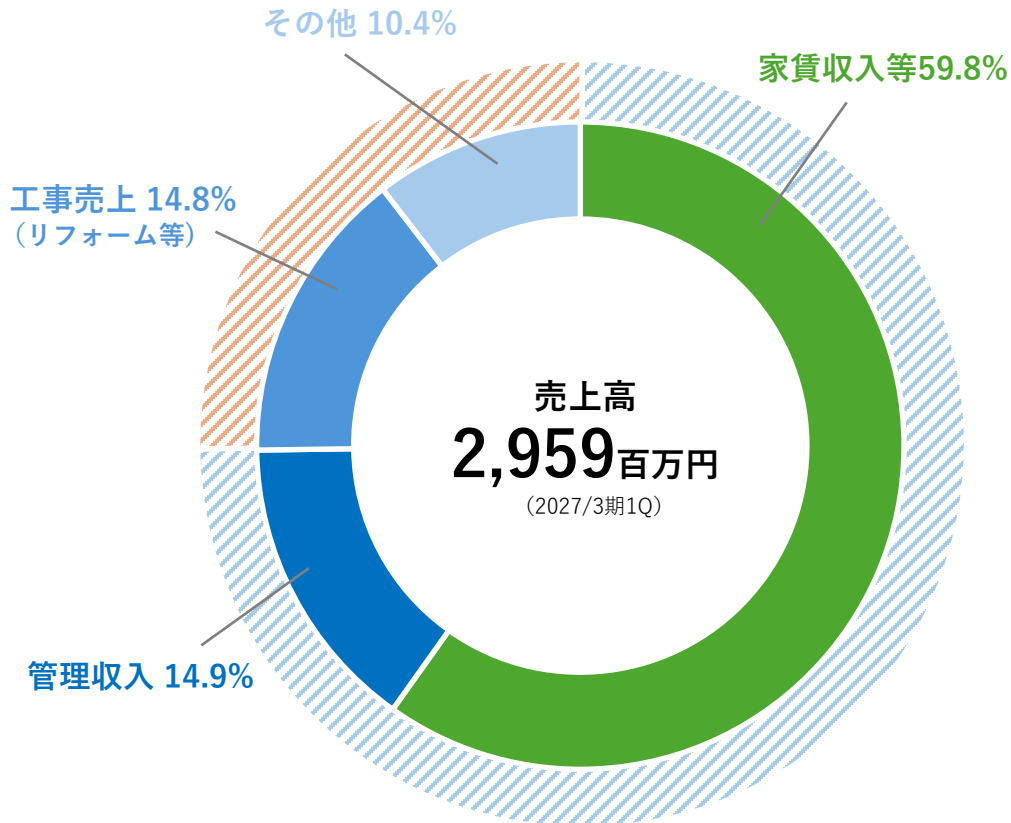
決算概要

事業内容

株主還元

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 **74.8%**

■ 家賃収入等	1,770 百万円
■ 管理収入	442 百万円

小計 **2,212 百万円**

変動的な収入 **25.2%**

■ 工事売上	437 百万円
■ その他	309 百万円

小計 **746 百万円**

流動資産【減少】

配当金支払、納税等により現預金が減少。

固定資産【減少】

自社物件の取得はなく、主に減価償却により減少。

流動負債【減少】

繁忙期を過ぎ、買掛金が減少。

固定負債【減少】

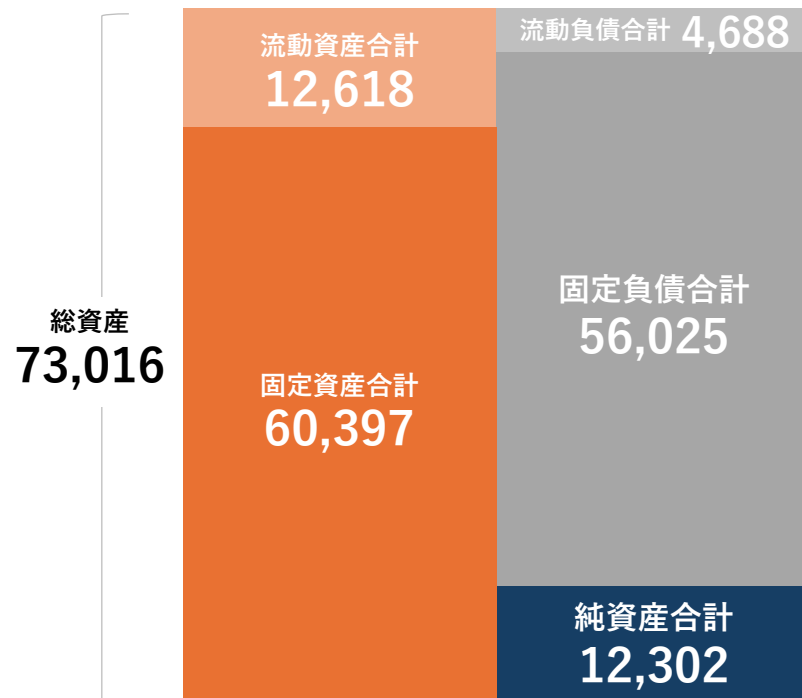
新規借入は無く、長期借入金の返済が進み減少。

純資産【減少】

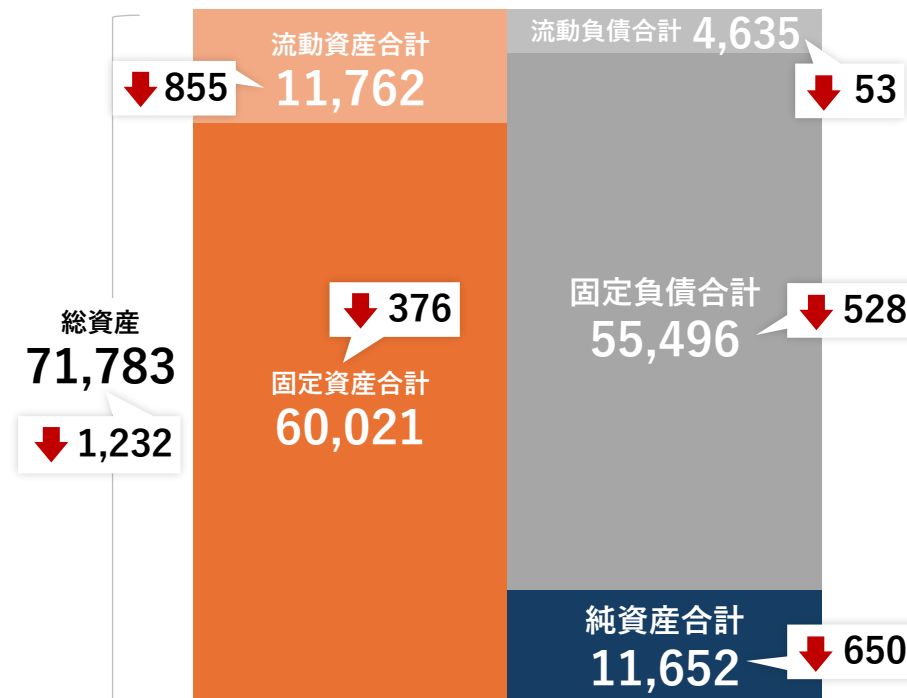
配当金の支払、自己株式の取得等により減少。

2026/3期末

(単位：百万円)

**2027/3期 1Q**

(単位：百万円)



事業内容

Bellevie

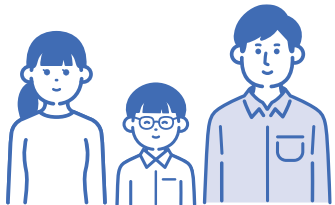
オーナーの不動産価値の最大化を目的とした
賃貸不動産管理サービスを提供

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



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

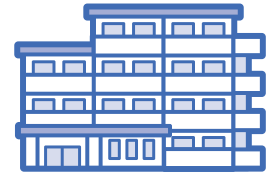
- エレベーター点検
- 消防施設保守点検
- 共用部・貯水槽清掃

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



不動産**管理**事業：テナントリテンションを実現する入居者向けサービス

「長栄の管理する物件に住みたい」と思っただけ、住む“+α”のサービスを提供

24時間365日かけつけ対応

安心
Relief

安全
Safety

快適
Comfort

- 24時間、365日当社専用のコールセンターにて対応
- 原則30分以内にかかけつけが可能なエリアに管理センターを配置（京都市）



イベント・キャンペーンの実施

だから
長栄チャポン宝くじ



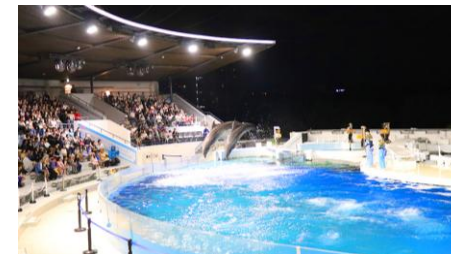
年2回・総額5,000万円が当たる抽選会
（2026年夏で33回目）

アゲちゃうベルヴィ



京野菜やお食事券のプレゼント、
イベントご招待など（過去24回開催）

ベルヴィ夏祭り



2025年京都水族館夜間貸切
2日間で4,000名様をご招待



2026年は8月6日にびわ湖大花火大会有料
観覧席に2,000名様ご招待。

資産効率が高い優良な物件を取得。収益性の高い物件のみを購入することで借入金利の上昇に対応。

不動産賃貸事業概要

- ・ 自社保有物件の賃貸を行う（一部サブリース含む）
- ・ 空室を活用したマンスリーマンションも展開

自社管理のため管理料の支払が不要



様々な取り組み



StamP !

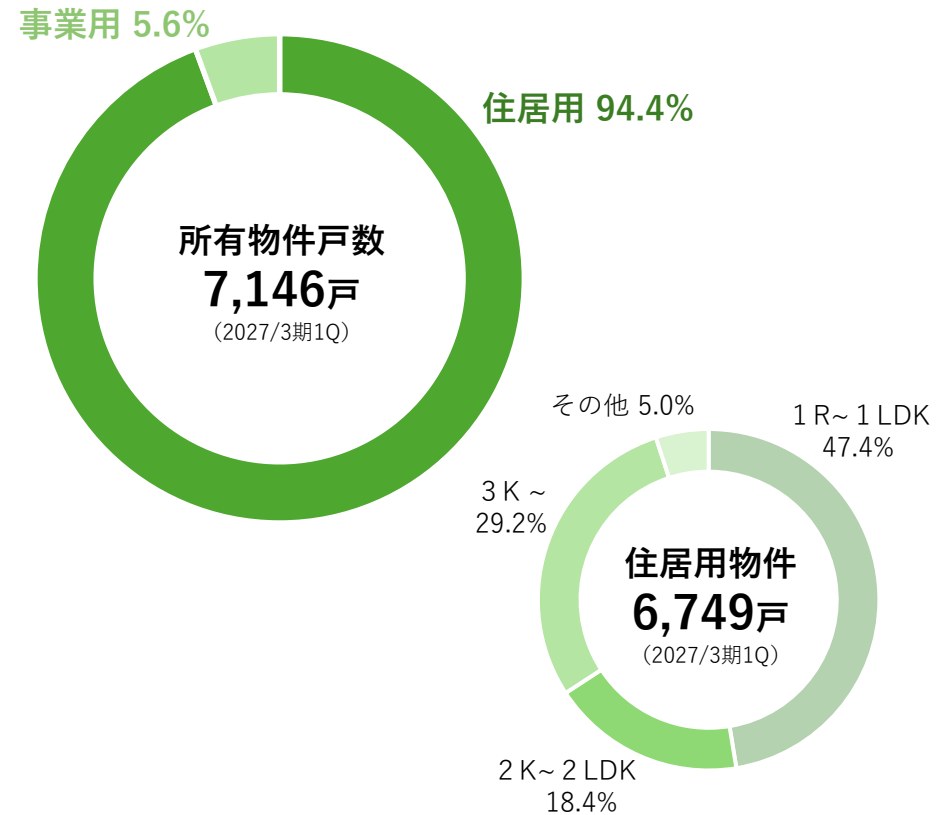
京都芸術大学との産学共同プロジェクト（2026年で16年目）。学生がデザインした部屋を実際に施工し、賃貸する。



ベルヴィタウン京都伏見

京都市若者・子育て応援住宅（愛称:こと×こと）事業に参画。向島市営住宅9街区の空き住居を当社が借上げ、リノベーション改装を施し、住居探しに悩む子育て世帯にお部屋を提供。

所有物件の状況



地域別所有物件数

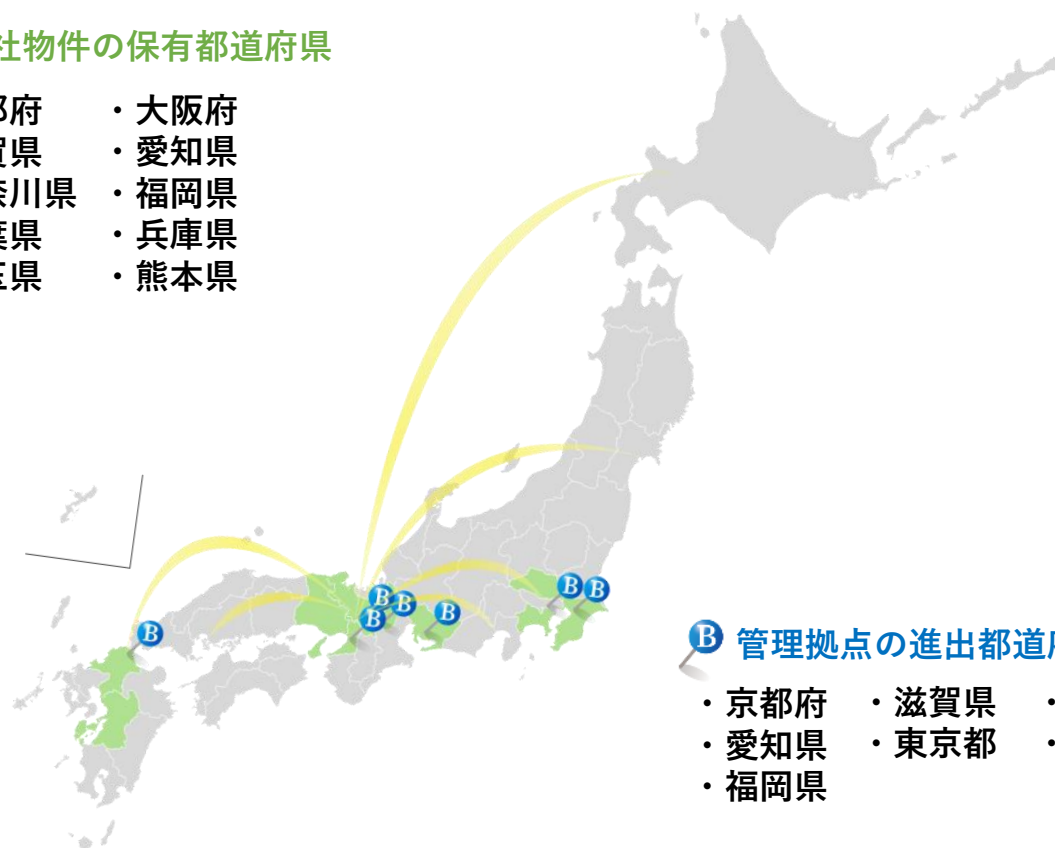
近畿	4,837戸	(108棟)
京都	2,100戸	(72棟)
滋賀	1,337戸	(15棟)
大阪	1,259戸	(19棟)
兵庫	141戸	(2棟)
中部	922戸	(30棟)
愛知	922戸	(30棟)
関東	877戸	(16棟)
神奈川	387戸	(8棟)
千葉	465戸	(7棟)
埼玉	25戸	(1棟)
九州	510戸	(10棟)
福岡	487戸	(9棟)
熊本	23戸	(1棟)

今後のエリア展開イメージ

進出先は自社物件の取得が先行し、事業基盤を整えた後に管理拠点を出店する

■ 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



B 管理拠点の進出都道府県

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

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

- ・ 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

