



2023年3月期第3四半期

決算説明資料

2023年2月13日

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 社長執行役員 長田修

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

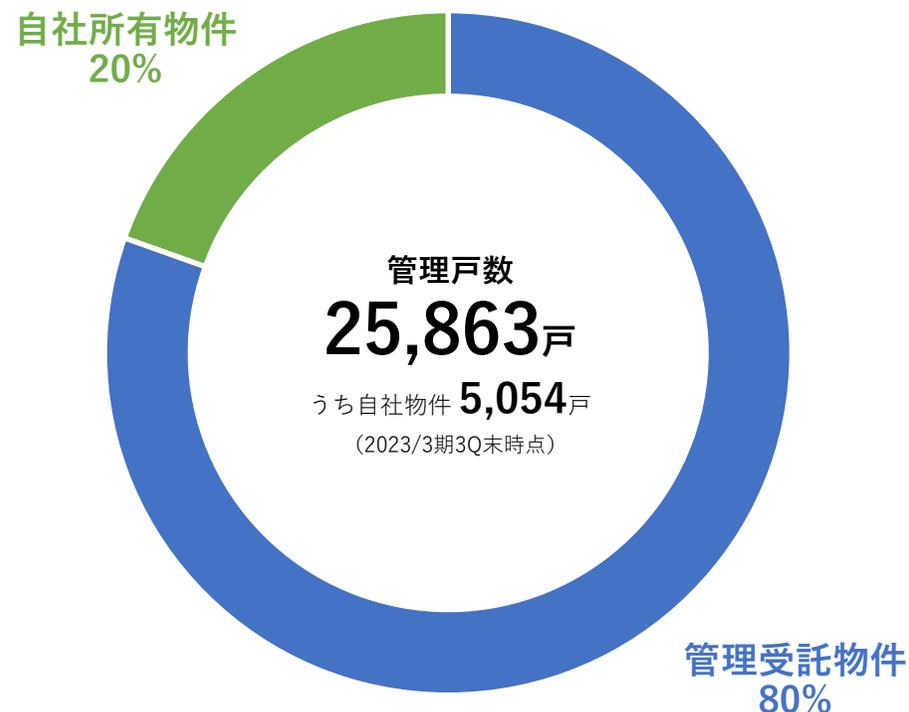
事業内容

- 【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 241名（2022年3月31日現在）

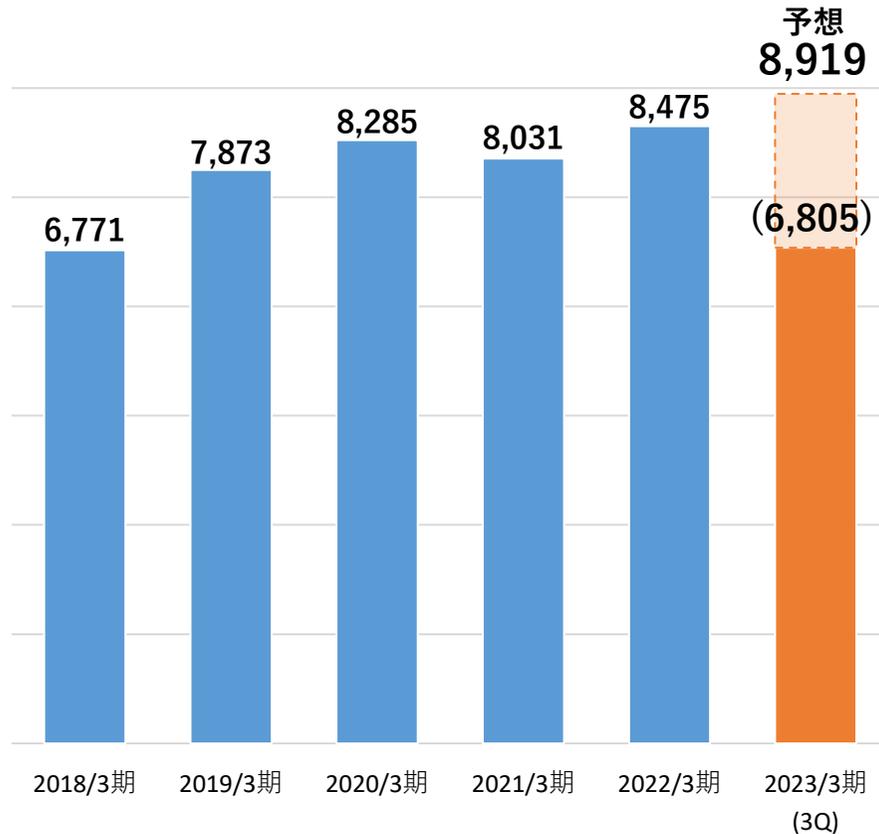
管理受託戸数・自社物件戸数



- ・大型の不動産売買仲介案件の成約、家賃収入の増加、工事売上の増加等の要因により売上高、経常利益増。
- ・1Qに大型の不動産売買仲介案件の成約があったことで進捗率は高い水準で推移しているが、通年では業績予想を修正しない範囲での着地を見込んでいる。

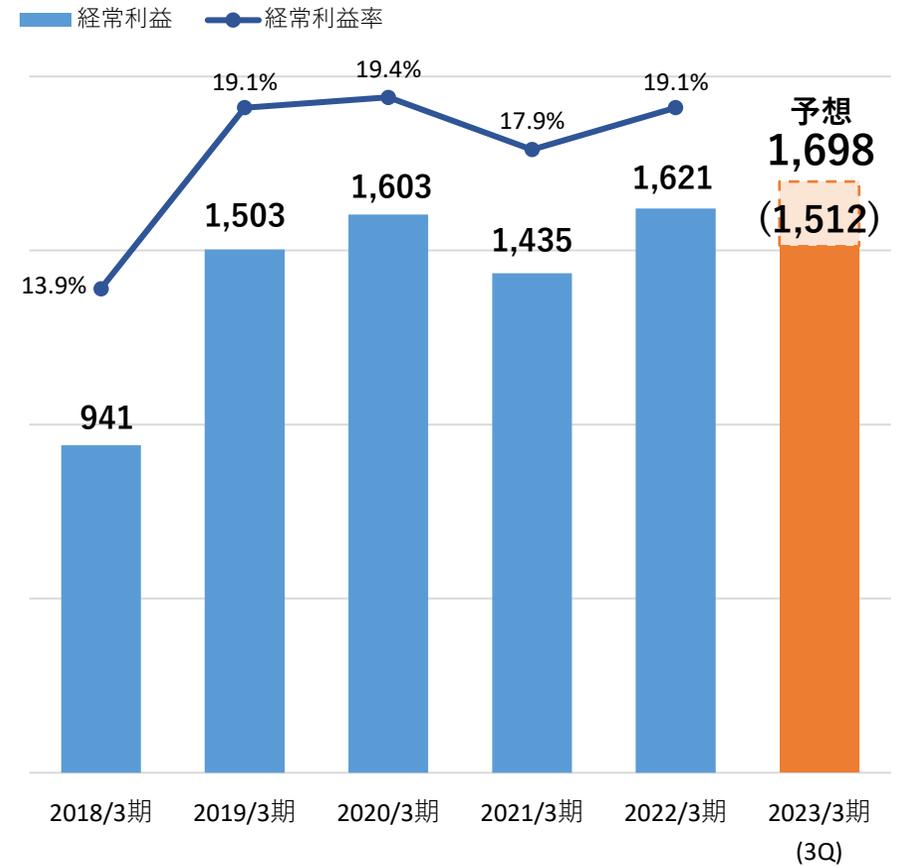
売上高

(単位：百万円)



経常利益・経常利益率

(単位：百万円)

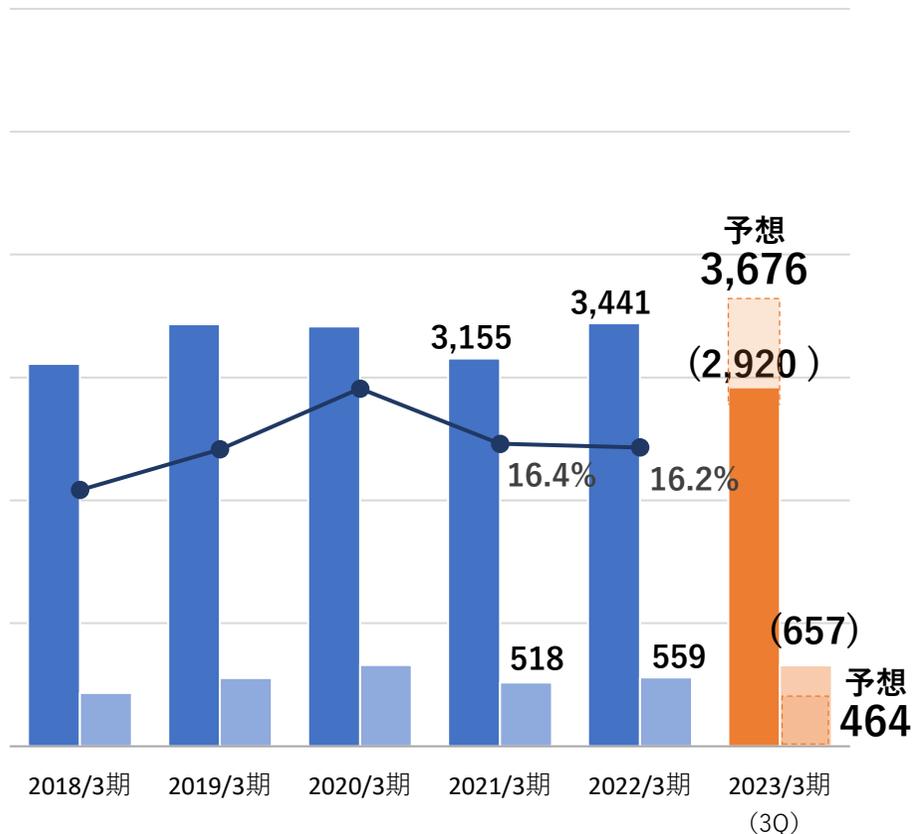


- ・不動産管理事業については、1Qに大型の不動産売買仲介案件の成約があったためセグメント利益実績が予想を上回っている。
- ・不動産賃貸事業については、堅調に推移。

不動産管理事業

(単位：百万円)

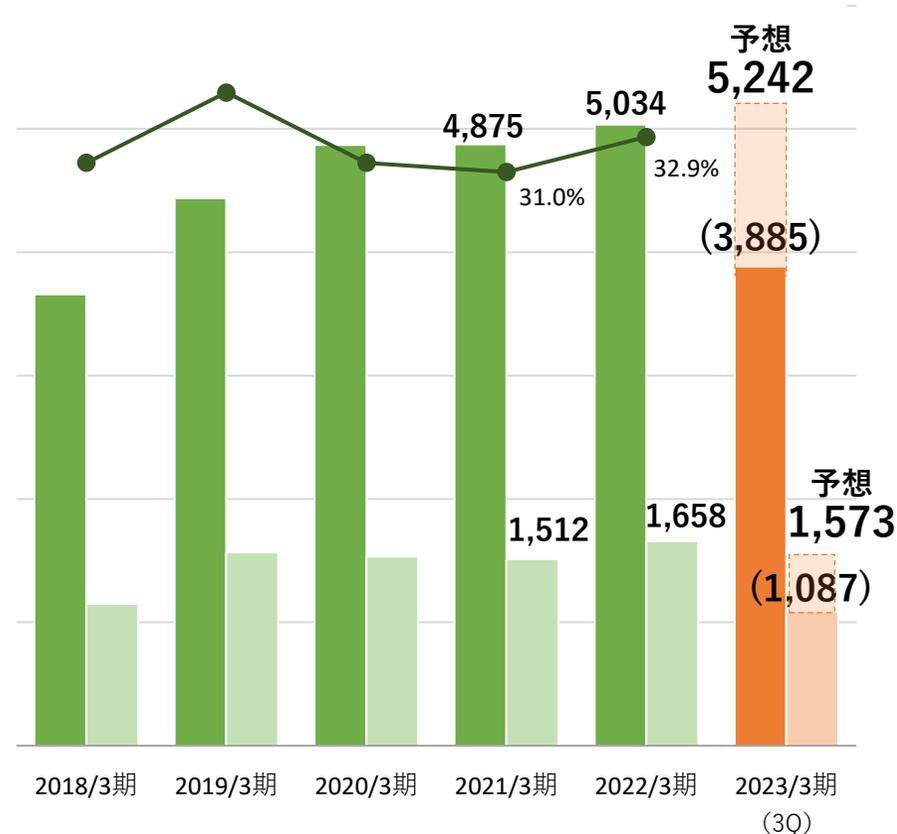
■ セグメント売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率



不動産賃貸事業

(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



※2022/3期以前の値は組織変更に伴うセグメント区分の変更及び全社費用の配賦方法の変更を反映しておりません。詳細は決算短信添付資料6、7頁をご確認ください。

2023/3期第3四半期実績（前年同期比）

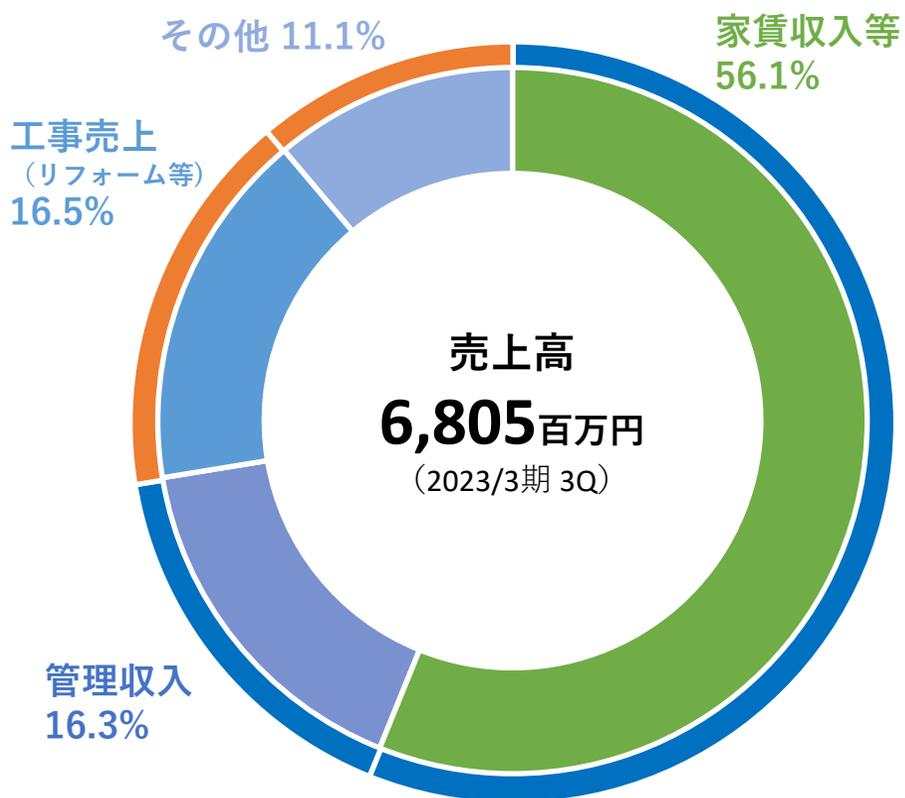
- 売上高、営業利益、経常利益は増収増益。当期純利益は前年同期に計上した不動産売却益の影響で減益。
- 不動産管理事業は、大型不動産売買仲介案件の成約、大型リフォーム工事の受注増加などにより増収増益。
- 不動産賃貸事業は、新規自社物件の取得及び前期取得の自社物件が通年稼働したことなどにより増収増益。

(単位：百万円)		2022/3期 3Q実績	2023/3期 3Q実績	前年同期比	業績予想	進捗率
売上高		6,211	6,805	+9.6%	8,919	76.3%
	不動産管理事業	2,587	2,920	+12.9%	3,676	79.4%
	不動産賃貸事業	3,623	3,885	+7.2%	5,242	74.1%
営業利益		1,409	1,745	+23.8%	2,037	85.7%
	不動産管理事業	340	657	+93.1%	464	141.8%
	不動産賃貸事業	1,068	1,087	+1.8%	1,573	69.1%
経常利益		1,111	1,512	+36.0%	1,698	89.0%
四半期純利益		1,382	1,003	△27.4%	1,158	86.6%

※2022/3期以前の値は組織変更に伴うセグメント区分の変更及び全社費用の配賦方法の変更を反映しております。詳細は決算短信添付資料6、7頁をご確認下さい。

家賃収入、管理収入などの安定的な収入が7割を占める。

売上構成比



安定的な収入

■家賃収入等	3,818 百万円
■管理収入	1,109 百万円
小計	4,927 百万円

72.4%

変動的な収入

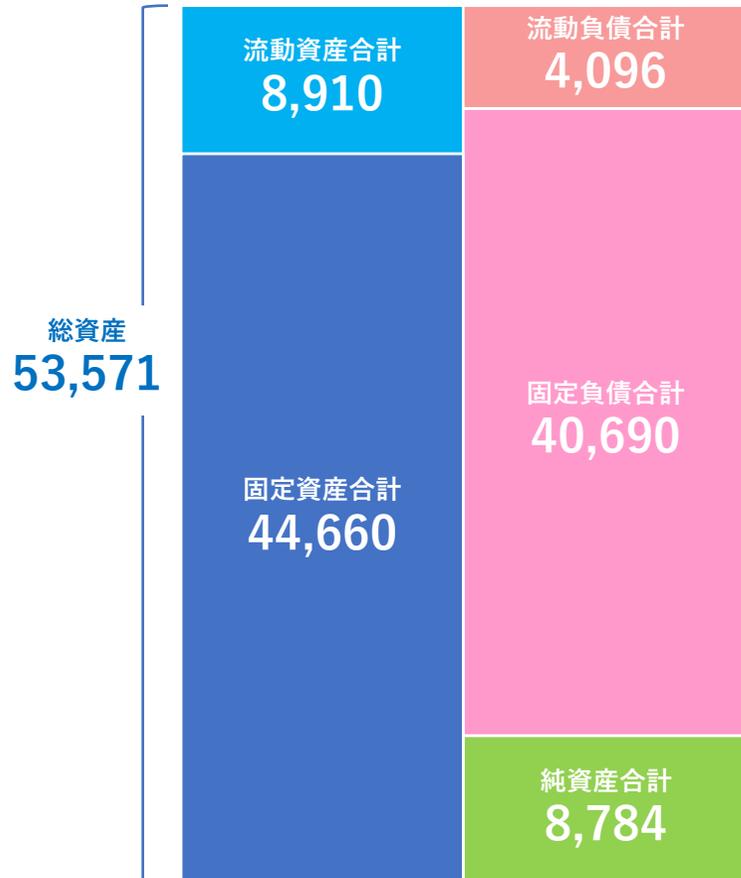
■工事売上	1,120 百万円
■その他	757 百万円
小計	1,878 百万円

27.6%

- 賃貸物件を10棟取得したことにより固定資産、固定負債が増加。
- 自社物件を全額借入金で購入しているため、自己資本比率は低い水準となっている。
- 自社物件は長期保有を前提として物件毎に十分な検討を行い、余裕をもって返済可能な物件を選定している。
- 当社の投資基準を満たす優良な物件の取得を進め、事業拡大を推進していく。

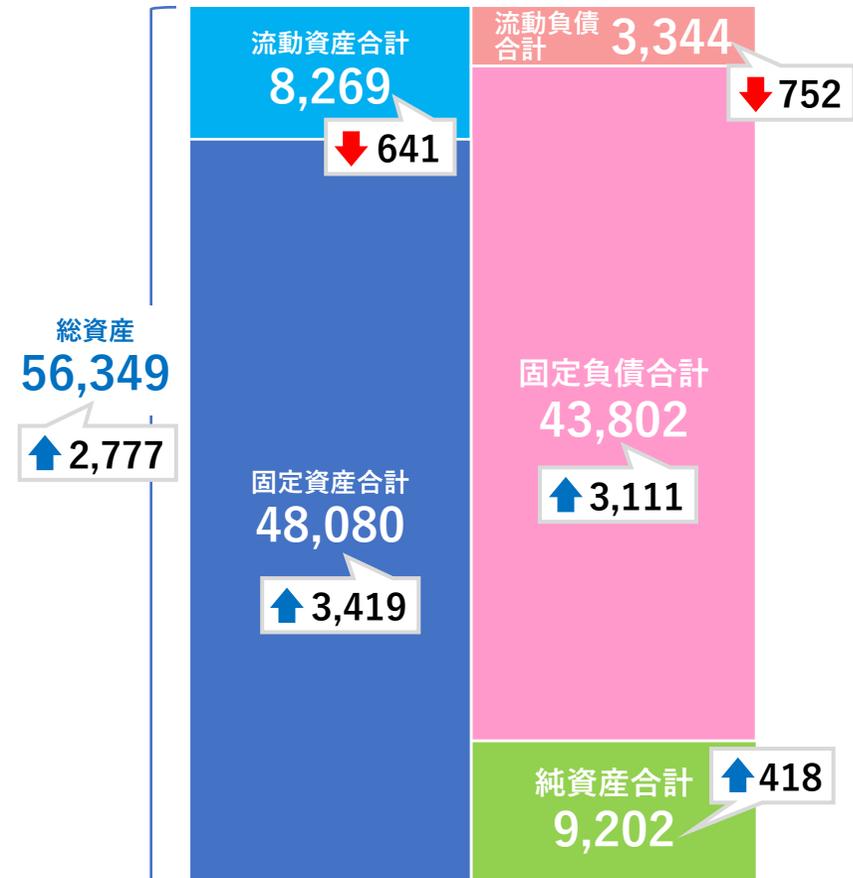
2022/3期末

(単位：百万円)



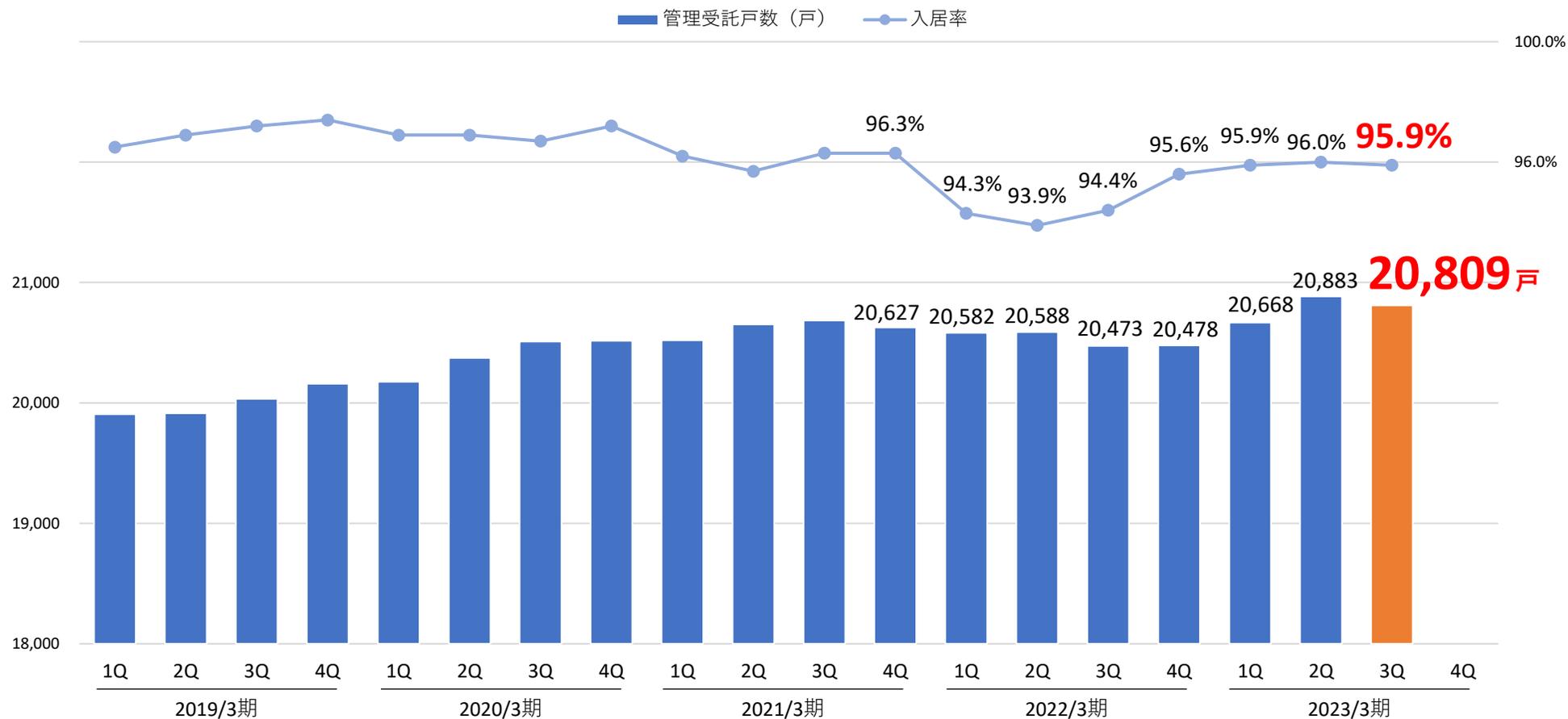
2023/3期 3Q

(単位：百万円)



前事業年度に減少した管理受託戸数、入居率が回復し、順調に推移。

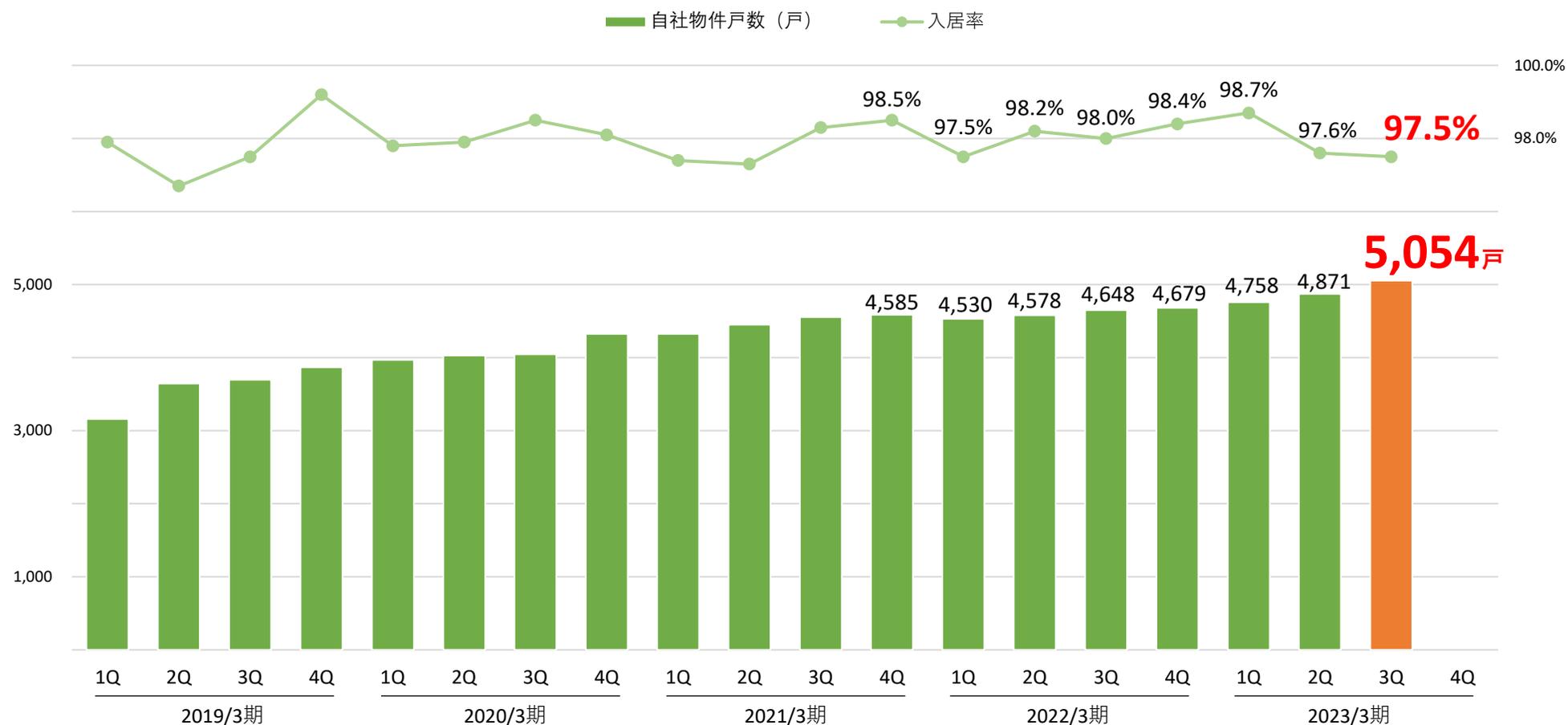
管理受託戸数※・入居率の推移



※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カウント

未入居の新規物件の取得などで入居率が一時的に下がったが、新規物件取得により戸数は増加。

自社物件戸数・入居率の推移



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が基本方針。

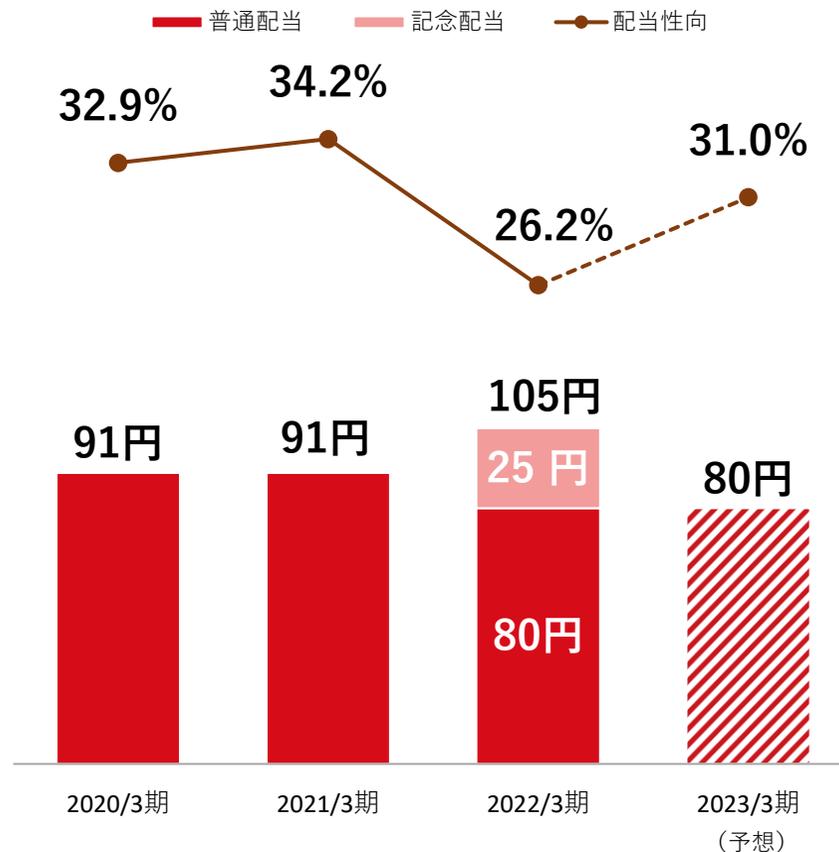
2022/3期

- 上場を記念し25円の記念配当を実施
- 普通配当80円と併せて105円

2023/3期

- 80円を予想

配当金の推移



直近の取得実績例

2022年10月福岡県で初取得



ヴィラ若葉台 (24戸)
愛知県名古屋市 2022/9/28取得



プラザ園生 (42戸)
千葉県千葉市 2022/9/28取得



稲毛山王町レジデンス (24戸)
千葉県千葉市 2022/10/7取得



ニューガイア高野 (33戸)
福岡県北九州市 2022/10/20取得



HP植田南ビル (24戸)
愛知県名古屋市 2022/10/31取得



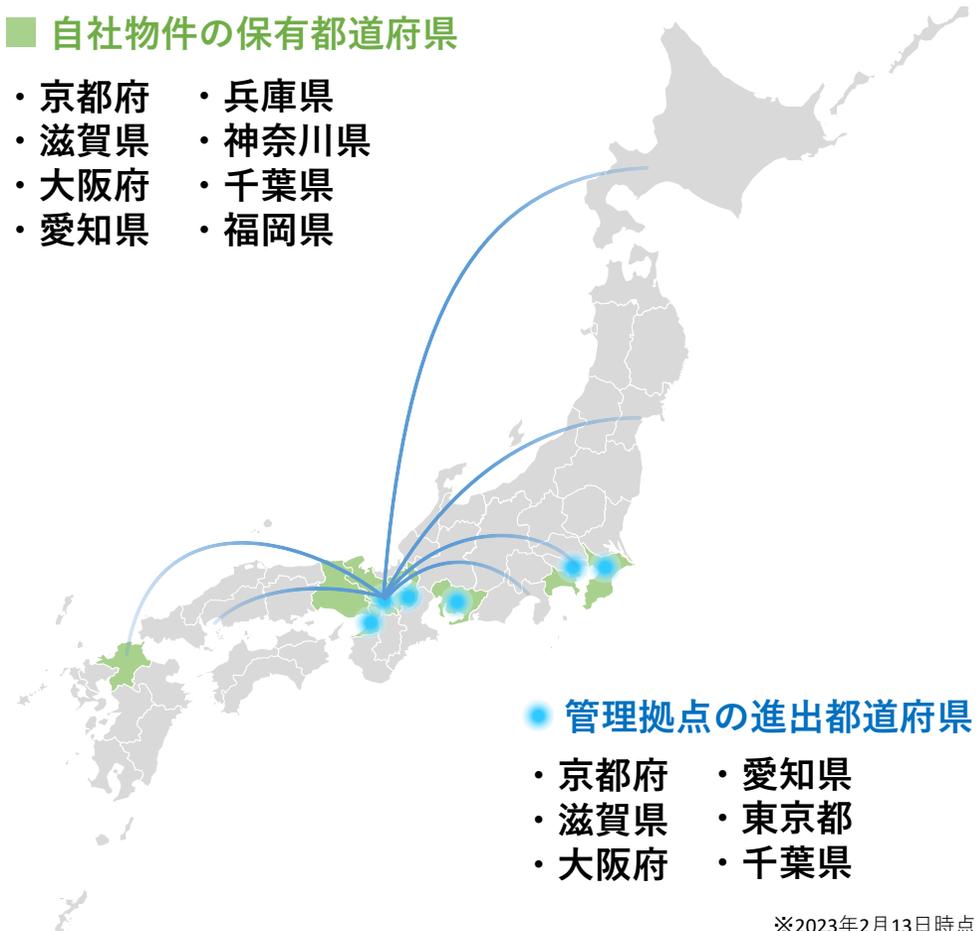
ヒットパークレジデンス三萩野 (101戸)
福岡県北九州市 2022/12/23取得

今後のエリア展開イメージ

2022年8月1日 関東地方2店舗目となるベルヴィ千葉をオープン

■ 自社物件の保有都道府県

- ・ 京都府
- ・ 滋賀県
- ・ 大阪府
- ・ 愛知県
- ・ 兵庫県
- ・ 神奈川県
- ・ 千葉県
- ・ 福岡県



● 管理拠点の進出都道府県

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

※2023年2月13日時点