



2023年3月期

# 決算補足説明資料

2023年5月12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

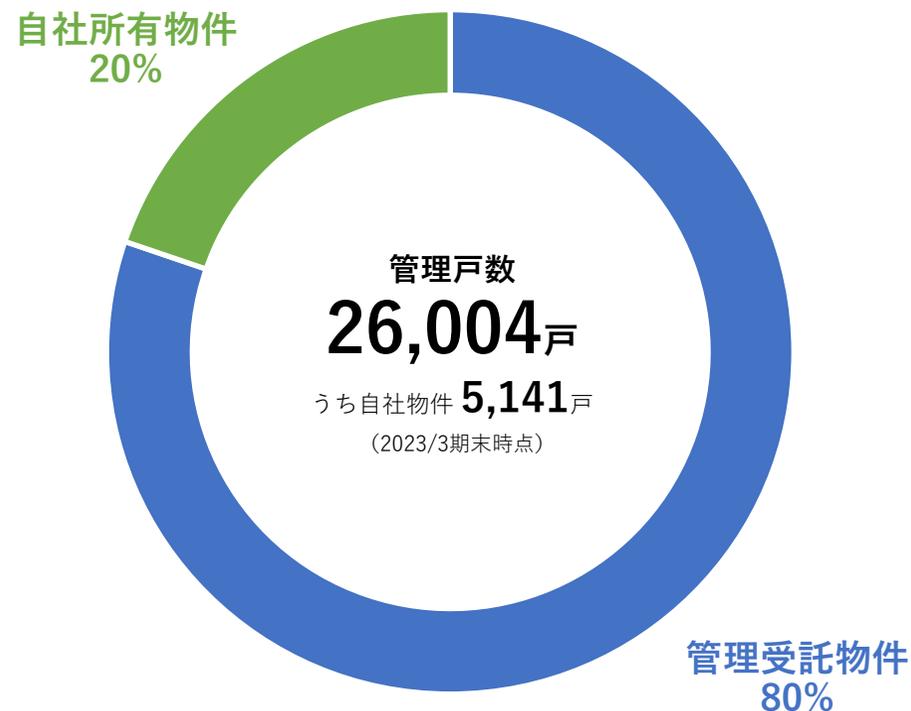
事業内容

- 【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 242名（2023年3月31日現在）

## 管理受託戸数・自社物件戸数



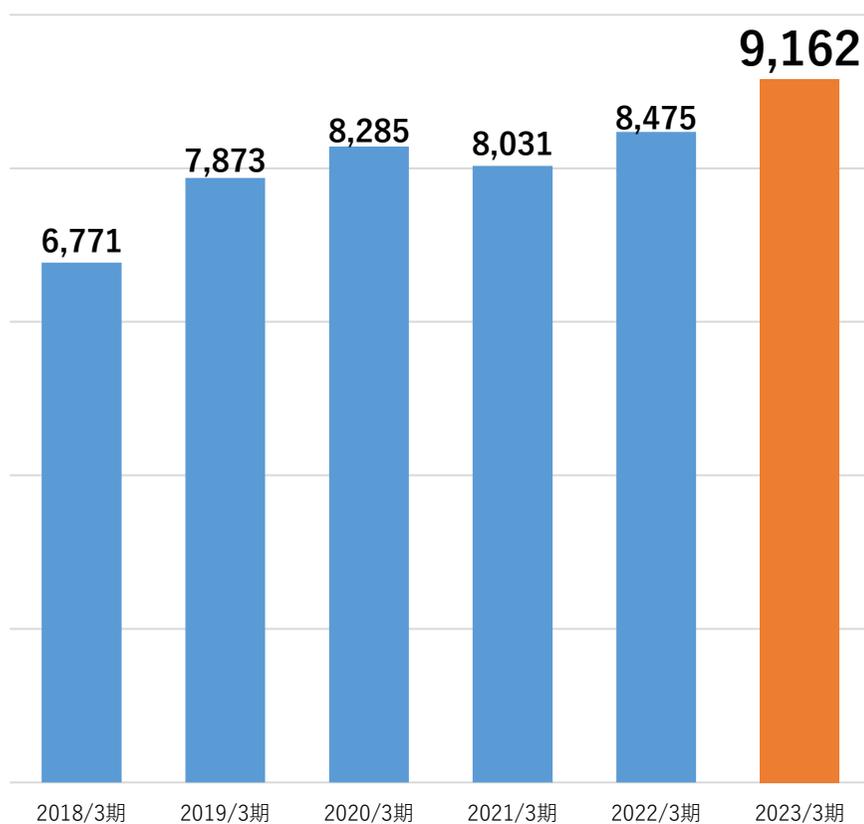
<b>1</b>	<b>2023年3月期決算概要</b>	<b>P.4</b>
<b>2</b>	<b>2024年3月期業績予想</b>	<b>P.13</b>
<b>3</b>	<b>株主還元</b>	<b>P.16</b>
<b>4</b>	<b>事業内容</b>	<b>P.18</b>
<b>5</b>	<b>成長戦略</b>	<b>P.27</b>

# 2023年3月期 決算概要

大型の不動産売買仲介案件の成約、留学生に係る賃貸仲介サポート業務の増加、家賃収入の増加等の要因により売上高、経常利益増。

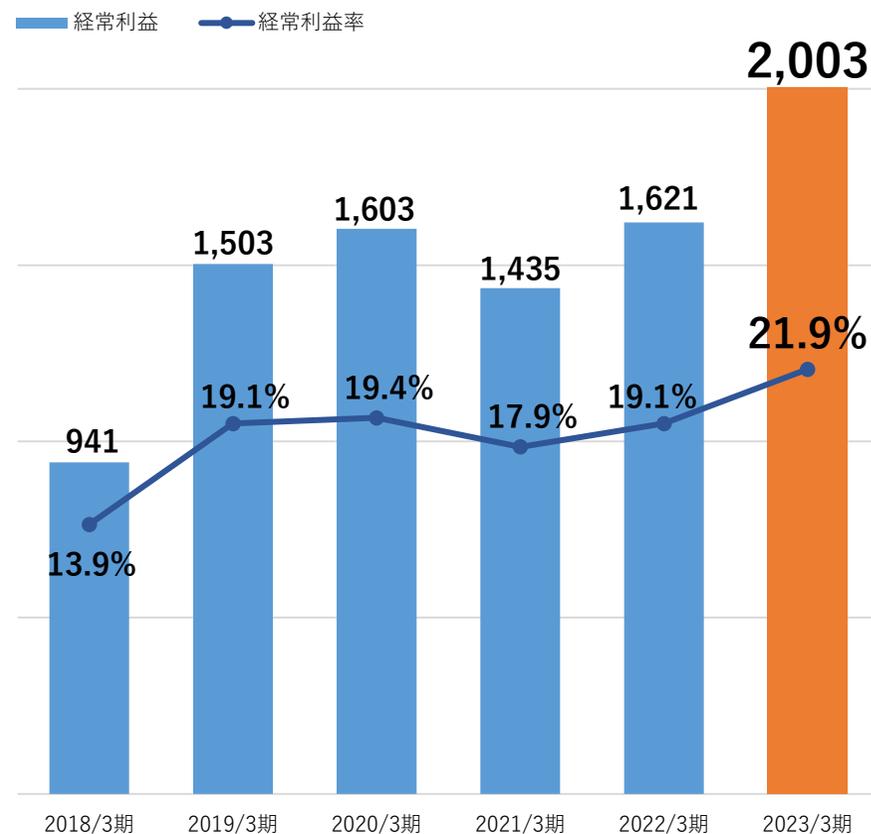
## 売上高

(単位：百万円)



## 経常利益・経常利益率

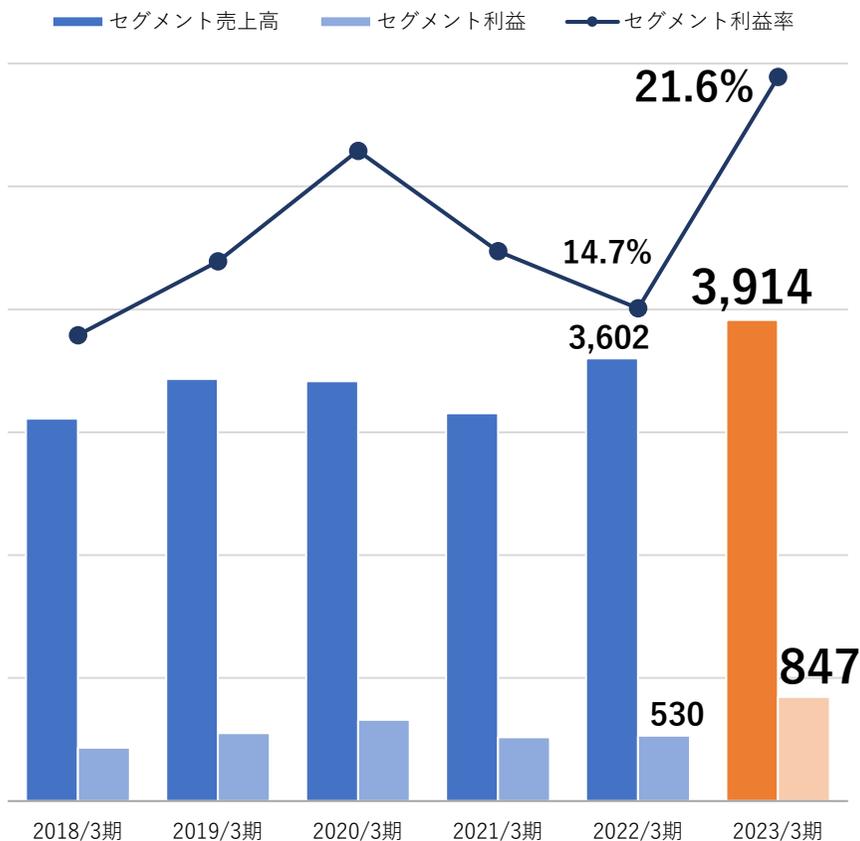
(単位：百万円)



- ・不動産管理事業：大型の不動産仲介案件が収益に大きく貢献・管理収入が堅調に推移、留学生に係る賃貸仲介サポート業務などが増加したこともあり増収増益。
- ・不動産賃貸事業：前事業年度に取得した物件が通年稼働したこと及び当事業年度に取得した物件の影響により増収。営業利益は、修繕費、租税公課等が増加したこと及び全社費用の負担額の増加などにより微減。

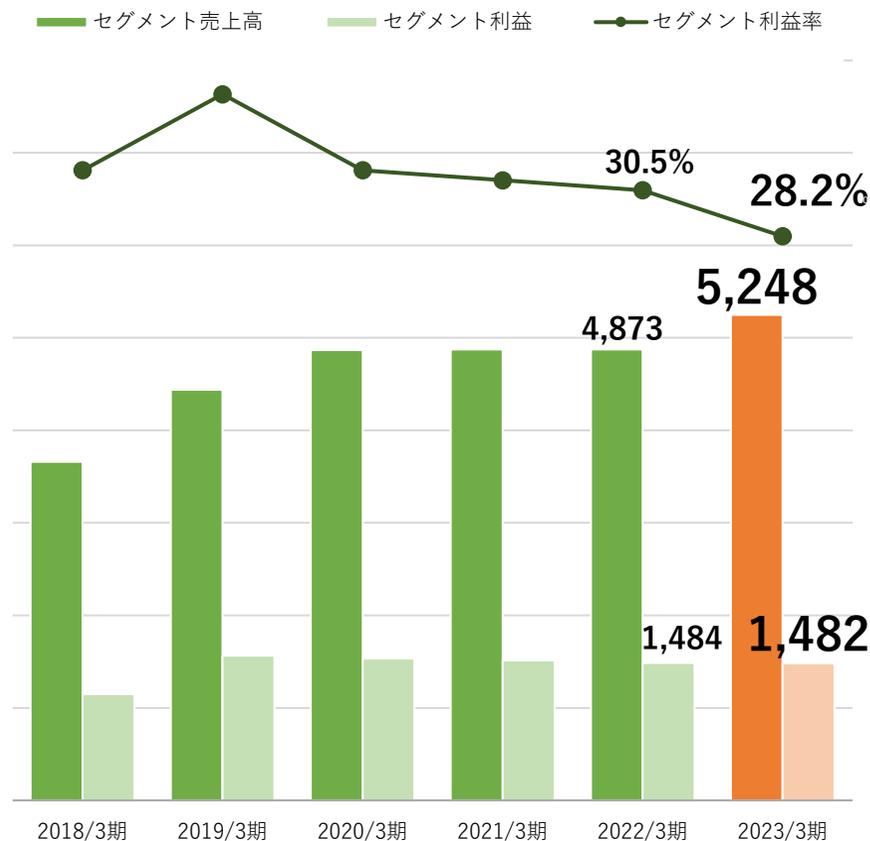
## 不動産管理事業

(単位：百万円)



## 不動産賃貸事業

(単位：百万円)



※2022/3期・2023期の値は、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10～12頁をご確認ください。

# 2023/3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。

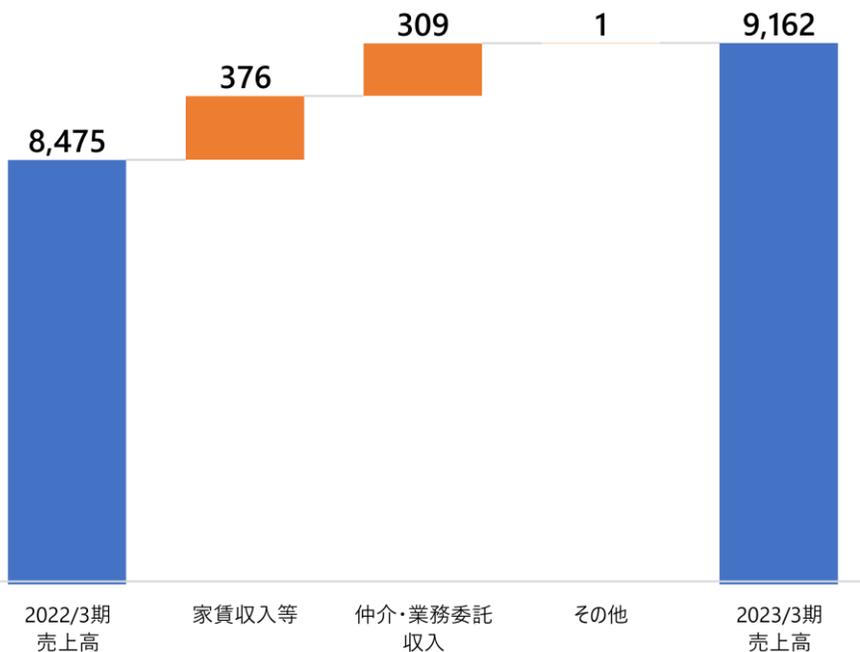
(単位：百万円)		2022/3期 実績	2023/3期 実績	前年同期比	業績予想 (2023年3月15日公表)	達成率
売上高		8,475	9,162	+8.1%	9,147	100.2%
	不動産管理事業	3,602	3,914	+8.7%		
	不動産賃貸事業	4,873	5,248	+7.7%		
営業利益		2,015	2,329	+15.6%	2,330	99.9%
	不動産管理事業	530	847	+59.6%		
	不動産賃貸事業	1,484	1,482	△0.2%		
経常利益		1,621	2,003	+23.5%	2,000	100.1%
当期純利益		1,562	1,370	△12.3%	1,364	100.4%

※2022/3期・2023期の値は、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10～12頁をご確認ください。

家賃収入が増加した他、大型の不動産売買仲介案件成約による仲介・業務委託収入の増加が収益に大きく貢献。

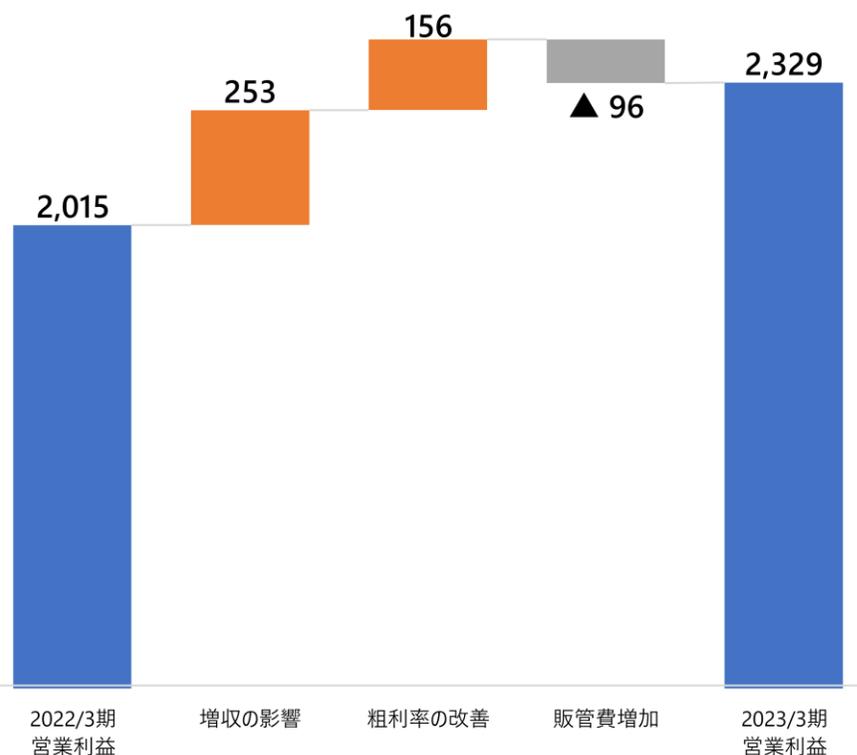
## 売上高増減要因

(単位：百万円)  
 ■ 増加 ■ 減少 ■ 合計



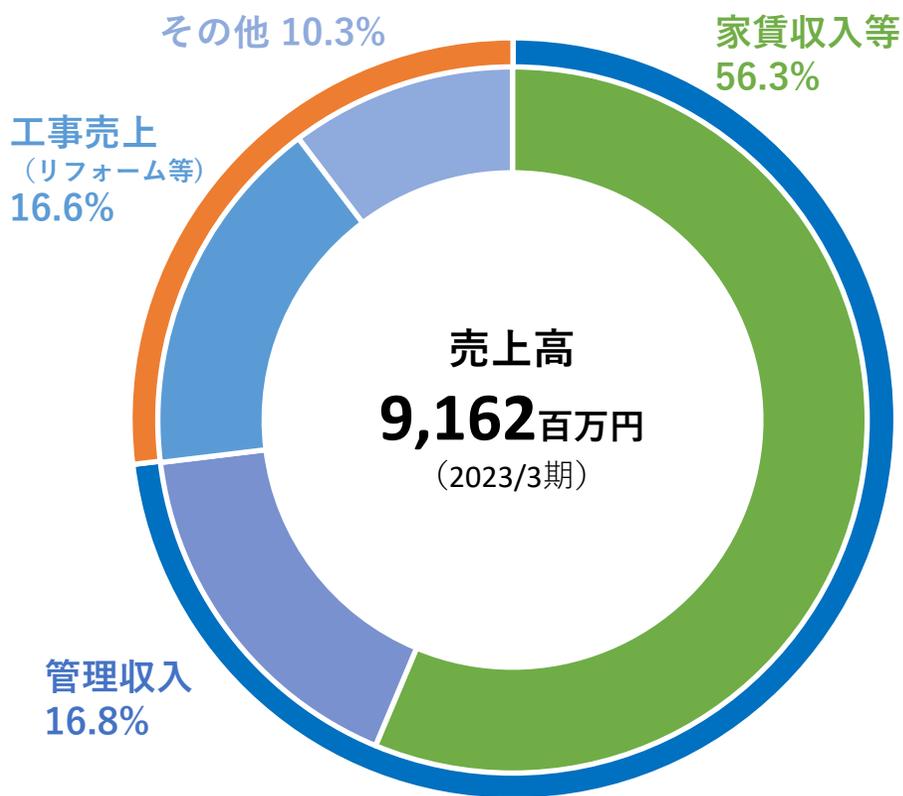
## 営業利益増減要因

(単位：百万円)  
 ■ 増加 ■ 減少 ■ 合計



家賃収入、管理収入などの安定的な収入が7割以上を占める。

## 売上構成比



## 安定的な収入

■ 家賃収入等	5,158 百万円
■ 管理収入	1,536 百万円
<b>小計</b>	<b>6,695 百万円</b>

**73.1%**

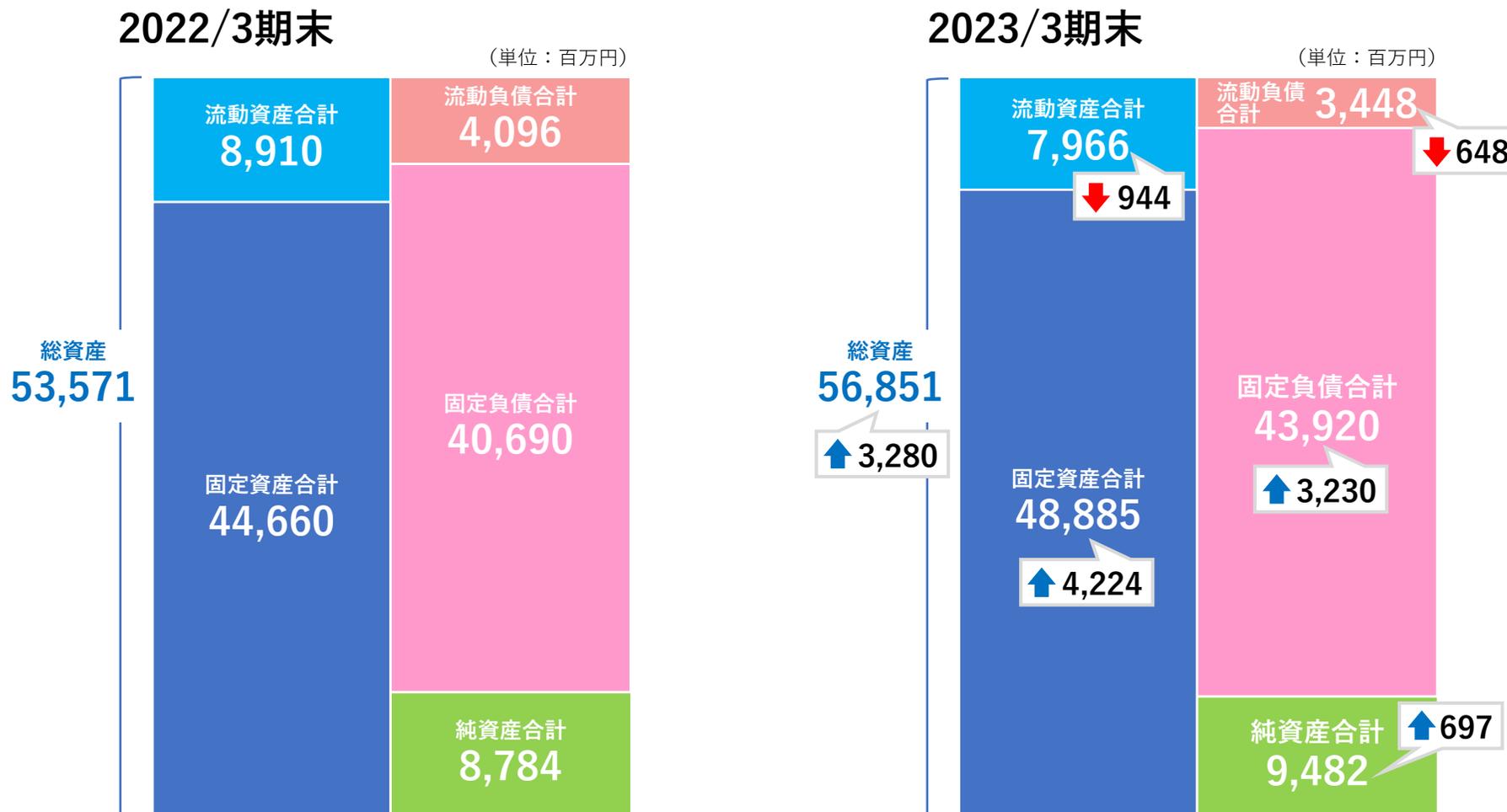
## 変動的な収入

■ 工事売上	1,522 百万円
■ その他	944 百万円
<b>小計</b>	<b>2,466 百万円</b>

**26.9%**

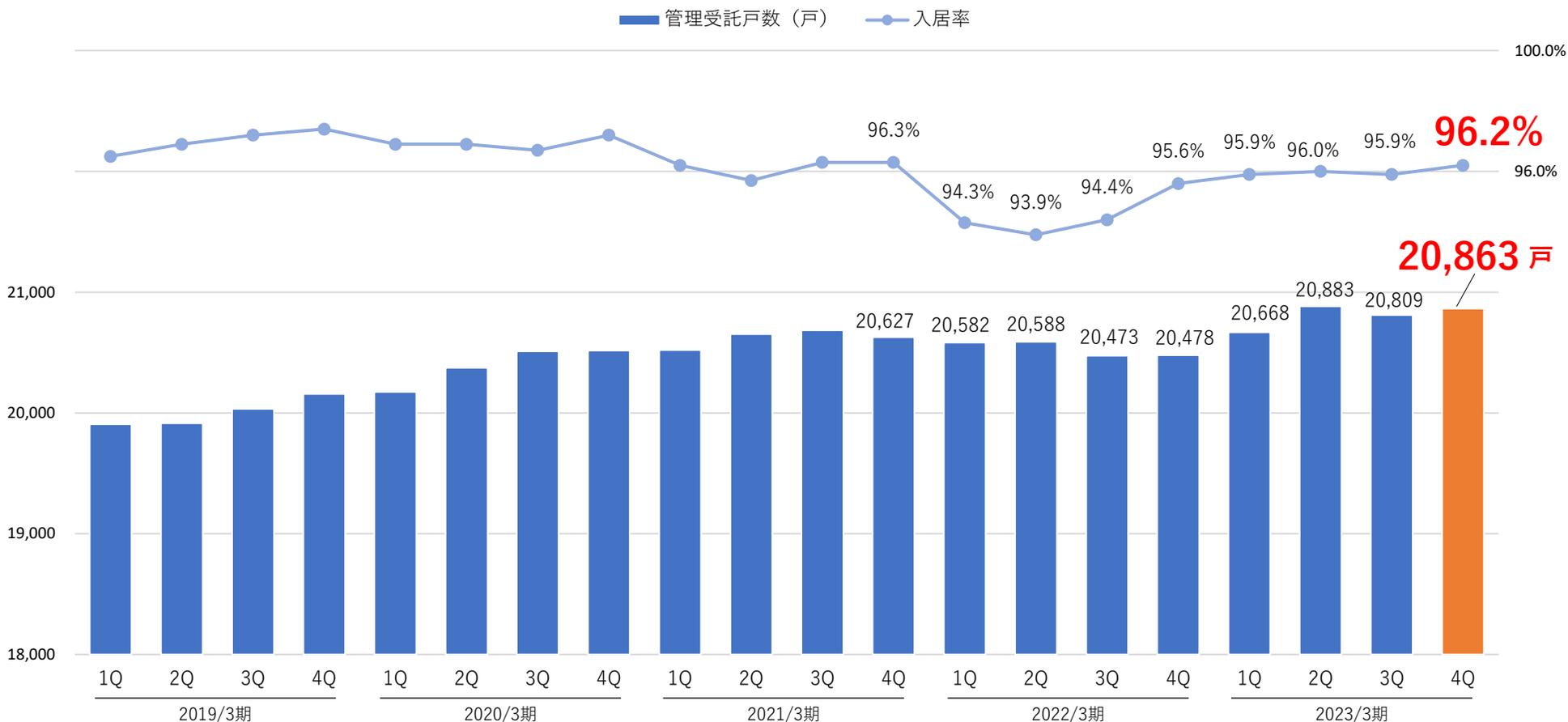
- ・賃貸物件を13棟取得したことにより固定資産、固定負債が増加。
- ・自社物件を全額借入金で購入しているため、自己資本比率は低い水準となっている。※
- ・自社物件は長期保有を前提として物件毎に十分な検討を行い、余裕をもって返済することが可能な物件を選定している。
- ・当社の投資基準を満たす優良な物件の取得を進め、事業拡大を推進していく。

※2023年3月取得のエスペランサ野川については、自己資金で取得後、同年4月に借入を実行。



前事業年度に低下した入居率は、入国制限解除による外国人留学生の増加等の要因により順調に推移。

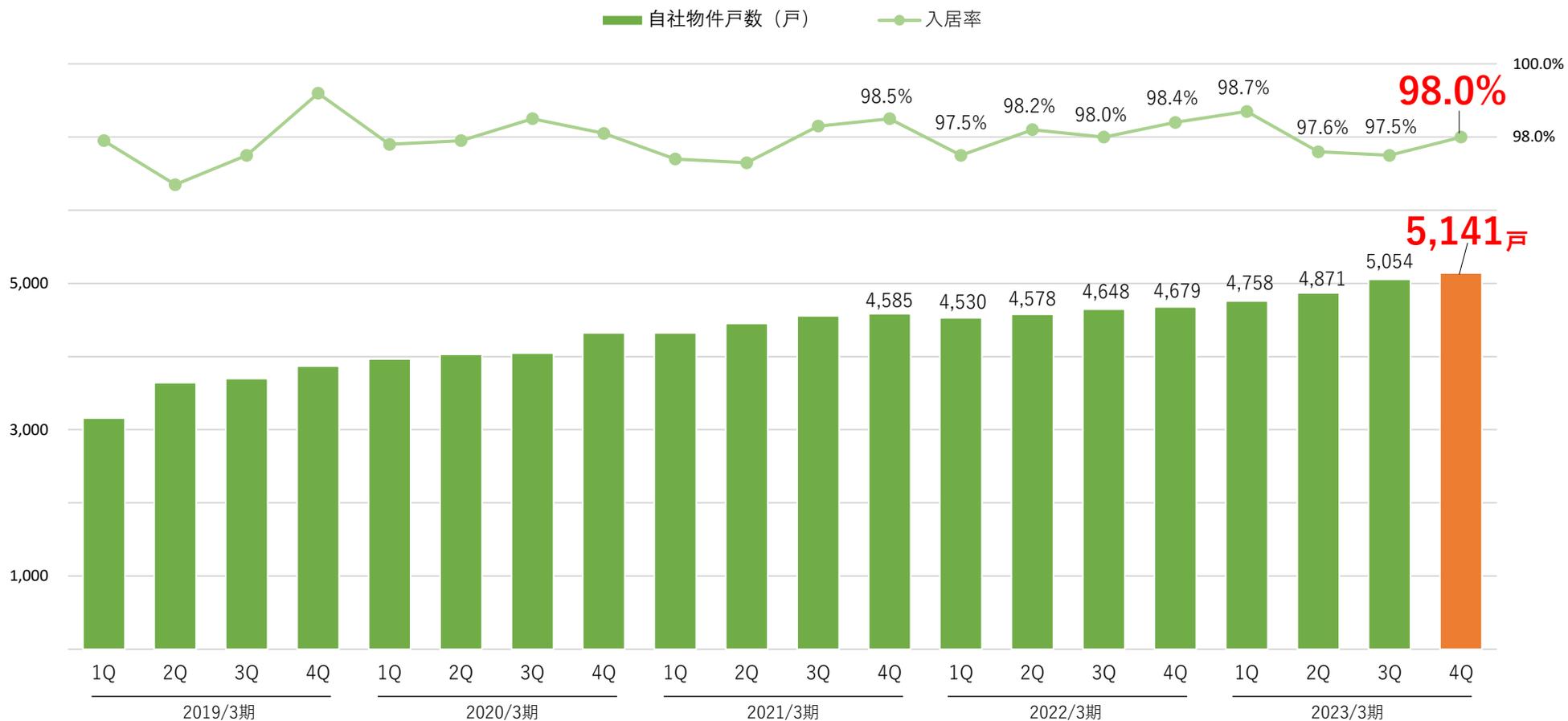
## 管理受託戸数※・入居率の推移



※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

- ・ 自社物件を13棟取得し、前期比+462戸と大幅増加。
- ・ 入居率は未入居の新規取得物件の影響などで一時的な変動はあるものの、高水準を維持。

## 自社物件戸数・入居率の推移



# 2024年3月期 業績予想

- ・ 自社物件取得による家賃収入増加および新規管理物件獲得に伴う管理収入等の増加を要因とした売上高増を予想。
- ・ 2023/3期に増益の要因となった仲介収入については保守的に計画をしている他、自社物件取得に係る租税公課、修繕費用の増加および物価上昇に伴うコスト増などから各段階利益は減益を予想。

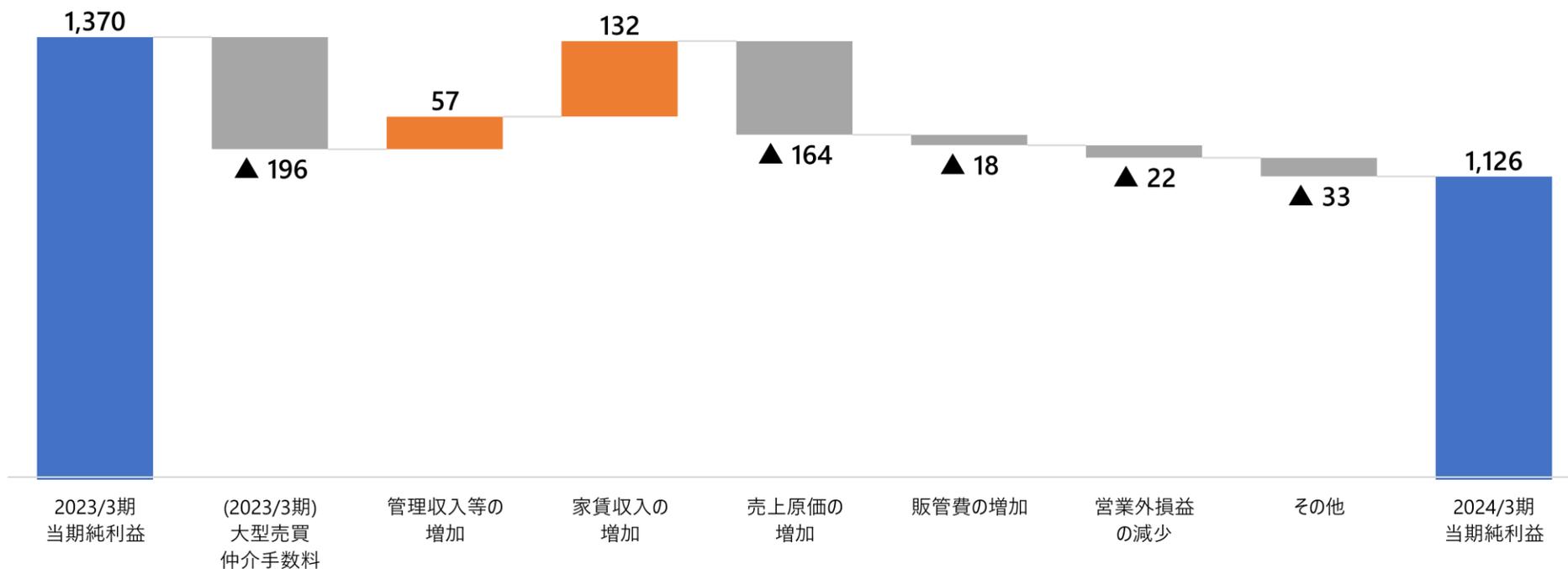
(単位：百万円)		2023/3期 実績	2024/3期 予想	利益率	前期比増減	増減率
売上高		9,162	9,345		183	2.0%
	不動産管理事業	3,914	3,787		△126	△3.2%
	不動産賃貸事業	5,248	5,558		310	5.9%
営業利益		2,329	2,062	22.1%	△266	△11.4%
	不動産管理事業	847	512	13.5%	△335	△39.5%
	不動産賃貸事業	1,482	1,550	27.9%	68	4.6%
経常利益		2,003	1,694	18.1%	△308	△15.4%
当期純利益		1,370	1,126	12.1%	△243	△17.8%

売上高については、管理収入等、家賃収入の増加を見込んでいる。当期純利益については、2023/3期の大型売買仲介手数料収入は減益要因となる上、自社物件取得に係る租税公課、修繕費用や物価上昇に伴い売上原価の増加が見込まれることから減益を予想。

### 業績予想：翌期純利益増減要因

(単位：百万円)

■ 増加 ■ 減少 ■ 合計



# 株主還元

## 株主還元方針

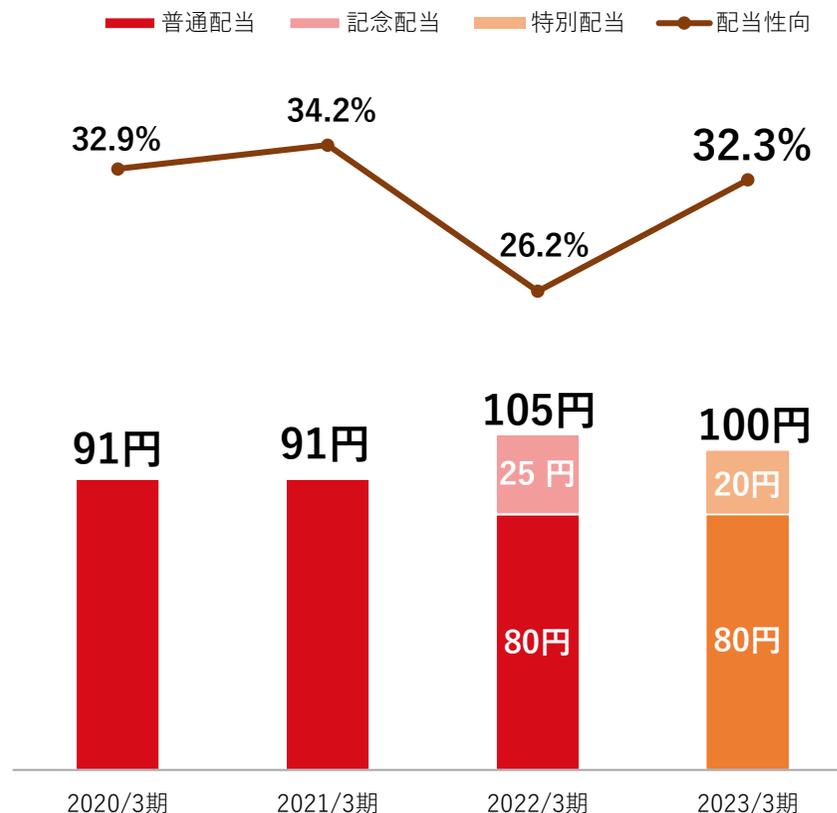
- 当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけている。
- 利益還元については、今後の財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案しつつ、安定した配当を継続していくことが基本方針。

2023/3期  
100円

- 普通配当 80円
- 特別配当 20円

2024/3期  
80円を予想

## 配当金の推移



# 事業内容

## 不動産管理事業概要

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

# Bellevie

### 入居者管理

- 賃料収納
- 入退去管理
- 契約更新

### 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

\* 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

### 仲介

- 売買仲介
- 賃貸仲介

### リフォーム

- 外壁塗装
- 設備入替等

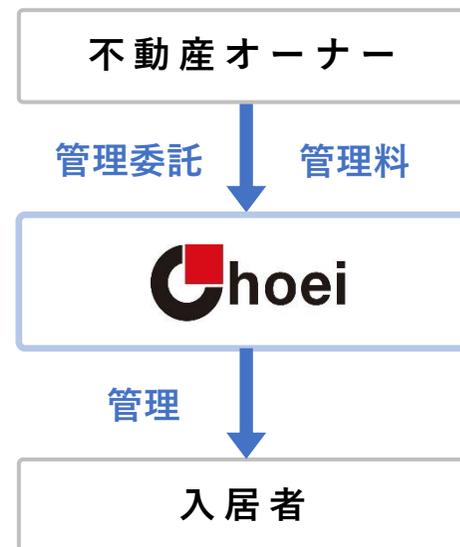
### 入居者向け

- 入居者向け会員組織「Bellevie Club」の運営

## 管理形態

- 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料を徴収

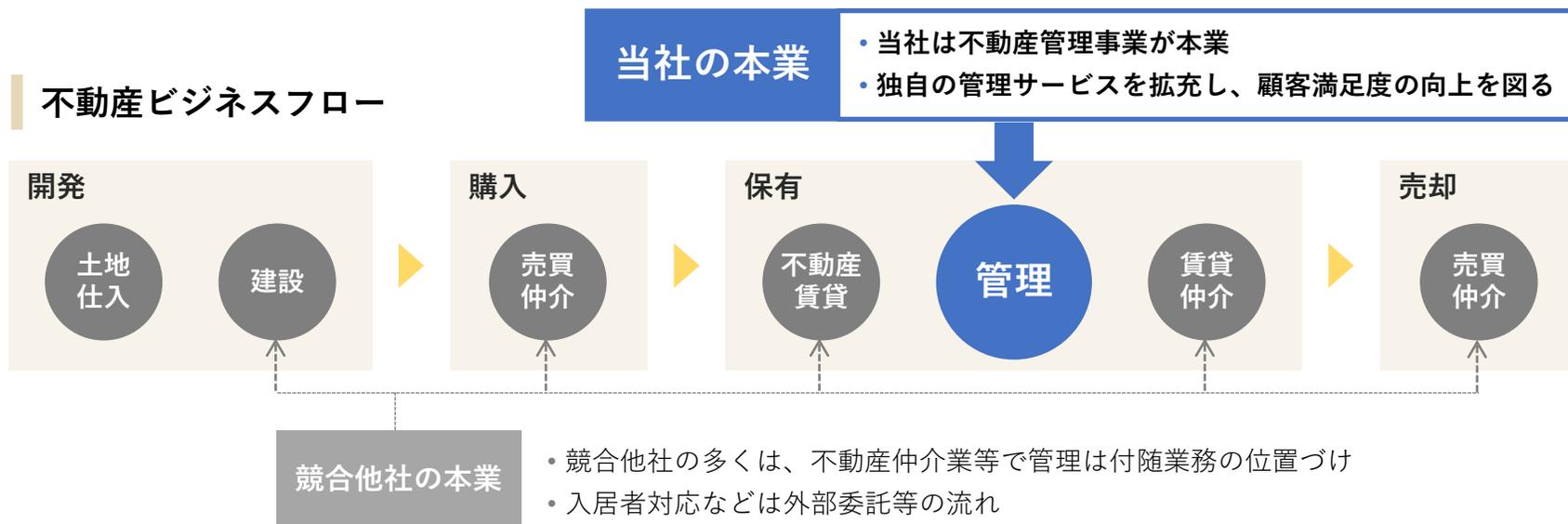
入居率を高めて収益性を高める目的をマンションオーナーと共有



# 類似サービスとの比較

		「賃貸」マンション管理会社		「分譲」マンション管理会社
		当社（管理受託会社）	サブリース会社	
契約者		マンションオーナー		マンション管理組合
契約形態		管理委託契約	賃貸借契約（一括借り上げ） *入居者とは転貸借契約	管理委託契約
主なサービス内容		入居者募集・審査、賃貸借契約管理、賃料の徴収、建物・施設管理、 （クレーム等）入居者対応		事務管理業務、管理員業務、 清掃業務、建物・設備管理業務
管理料		基本管理料と 入居戸数に応じた管理料を オーナーから徴収	物件を一括借り上げし 手数料（満室時賃料の10～20%）を 差し引いた賃料をオーナーに支払	サービス内容や付帯設備の内容、 グレードによって決定
空室保証		なし	あり※	—
入居率が 上昇した場合の 影響	オーナー	賃料収入が増加	なし	—
	管理会社	管理料が増加	賃料収入が増加	—
参入事業者の特徴		建設、不動産仲介会社等が 付属サービスとして行うケースが 多いが、当社はマンション管理が 本業で独立系	大手サブリース会社は マンション建設工事とセットで契約	大手管理会社は マンションデベロッパー系列

※ 家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブル多発の情勢を受け、2020年12月15日から契約前の重要事項説明の義務化、不当な勧誘行為・誇大広告の禁止等の規制措置が施行されている



<b>当社の不動産管理サービス</b>	<b>不動産オーナー向け</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要望に対するスピーディな対応</li> <li>収益最大化に寄与する提案</li> </ul>
	<b>入居者向け</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居満足度および定着率の向上に寄与するサービスを提供</li> </ul>

2023/3期末時点で、京都67棟（1,934戸）、大阪18棟（1,154戸）、兵庫1棟（99戸）、滋賀13棟（697戸）、愛知26棟（836戸）、神奈川4棟（147戸）、千葉5棟（122戸）、福岡3棟（152戸）所有。

## 京都



アーネスト西大路  
(54戸)



第43長栄大晋メゾネ西院ノ森  
(43戸)



アクシス葛野  
(32戸)

## 大阪



レジュールアッシュ福島  
(101戸)

## 滋賀



第45長栄シャルト五条  
(90戸)



第40長栄グランドモール上鳥羽  
(30戸)



スカイビュー東土川  
(50戸)



グッドライフ南草津I (127戸)

## 愛知



NTビル (22戸)

## 神奈川



エスペランサ野川  
(59戸)

## 千葉



稲毛山王町レジデンス  
(24戸)

## 福岡

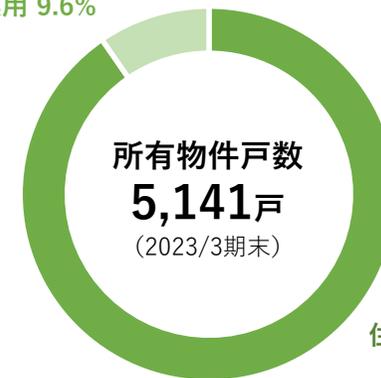


ヒットパークレジデンス三萩野  
(101戸)

## 所有物件の状況

原則、表面利回り8%以上の物件を取得

事業用 9.6%



住居用 90.4%

寮・老人ホーム 8.9%



3K以上  
21.2%

2K～2LDK  
19.8%

1R～1LDK  
50.1%

原則表面利回り8%以上の物件を取得。リフォーム(外装・内装)を行うことで入居率・賃料UPに寄与し、更なる高利回りへと繋げている。また実験的な設備投入等も行い、成功体験を不動産管理事業へフィードバック。

## リフォーム事例

物件名：コロニアル宇治 竣工：1990年4月



購入時には20室中12室が空室。小型ペット飼育可に条件変更を行い、ペットのモチーフを組み込んだデザインに。外観は落ち着いたツートンカラー。

### 外装改修内容

外壁塗装・タイル補修・共用廊下、階段 長尺シート貼り・玄関扉ダイノックシート貼り・メールBOX 取替・屋根改修工事・アスファルトやりかえ・上下水道工事



### 外装改修

- ・ 建物の維持保全
- ・ 顧客から選ばれるデザイン⇒空室期間の短縮

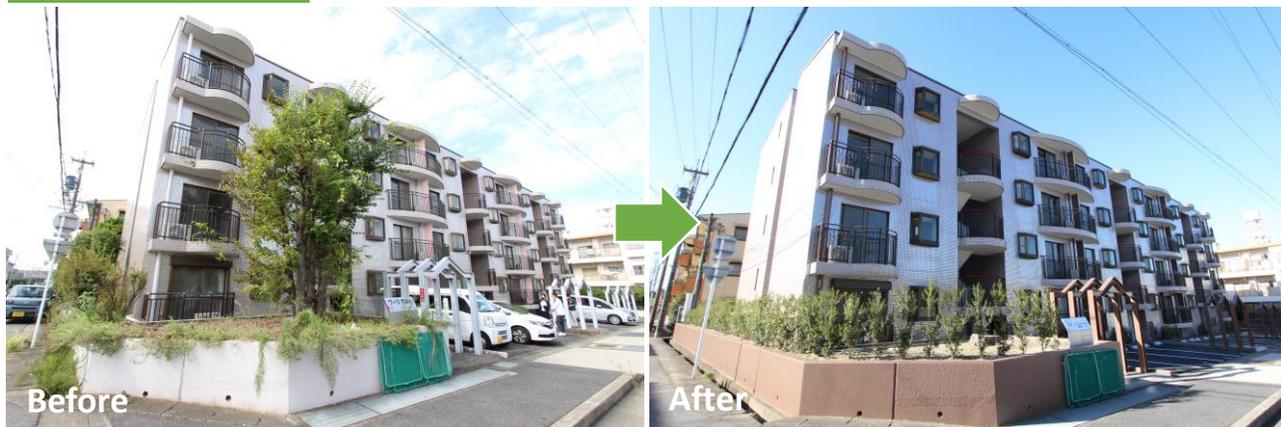
### 内装改修

- ・ 家賃最大1.1万円UPに成功、年間収入UP
- ・ 高入居率を維持

外装の一部改修と、24室全戸空室から水回り設備の取替・床材等の内装張替を行い人気のナチュラルカラーにリノベーション。近隣の築浅物件と同等の賃料帯にて成約、購入から7か月で満室運営。

## リフォーム事例

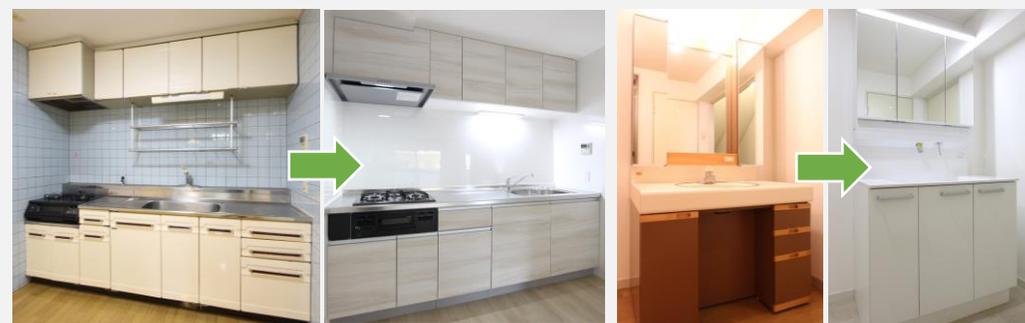
物件名：ヴィラ若葉台 竣工：1990年3月



室内だけでなく、外装も一部改修。駅から徒歩18分ながら周辺環境の良さや70㎡超えの3LDKの特徴と、小型ペット飼育可の条件を追加し、新婚様・子育て世帯の長期入居ターゲットを想定。

### 外装改修内容

共用部鉄部塗装・照明器具交換・階段 長尺シート貼り・室名札交換・掲示板交換・宅配BOX新設・メールBOX取替・アスファルトやりかえ・植栽剪定



### 外装改修

- ・ 建物の維持保全
- ・ 顧客から選ばれるデザイン ⇒ **空室期間の短縮**

### 内装改修

全24戸を一斉に改装発注することにより、改装単価の削減に成功

## 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分以内にかけてが可能なエリアに管理センターを配置



## イベント・キャンペーンの実施

### 長栄チャポン宝 くじ



現金総額5,000万円が当たる当社独自の抽選会  
(2022年で25回目)

### アゲちゃうベルヴィ



京野菜やお食事券等をプレゼント  
(過去17回開催)

### ベルヴィ夏祭り※



東映太秦映画村貸切



京都水族館貸切



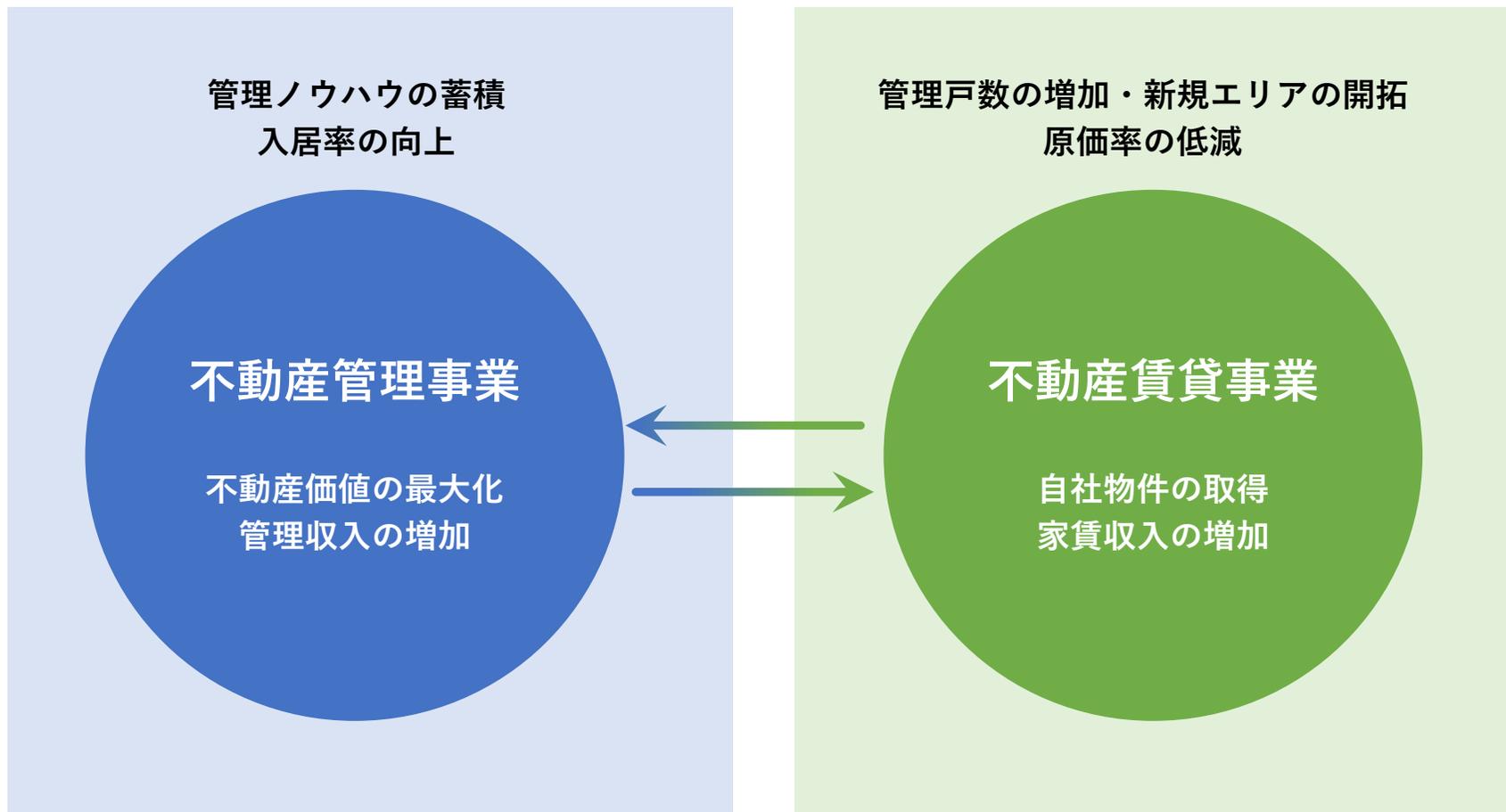
木下大サーカス貸切



びわ湖大花火大会

※2013～2019年開催のイベント事例。2020年以降は新型コロナの影響により中止、2023年開催に向け調整中

## 管理と賃貸の両輪で成長



# 成長戦略

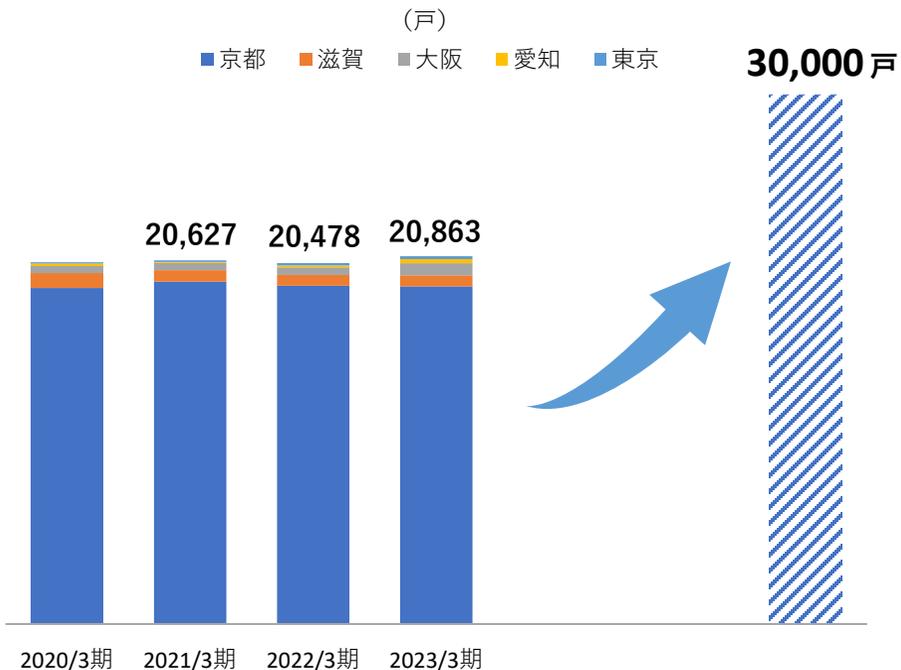
不動産管理事業

既存及び新規エリアにおける  
管理受託戸数の増加

不動産賃貸事業

自社物件の取得拡大

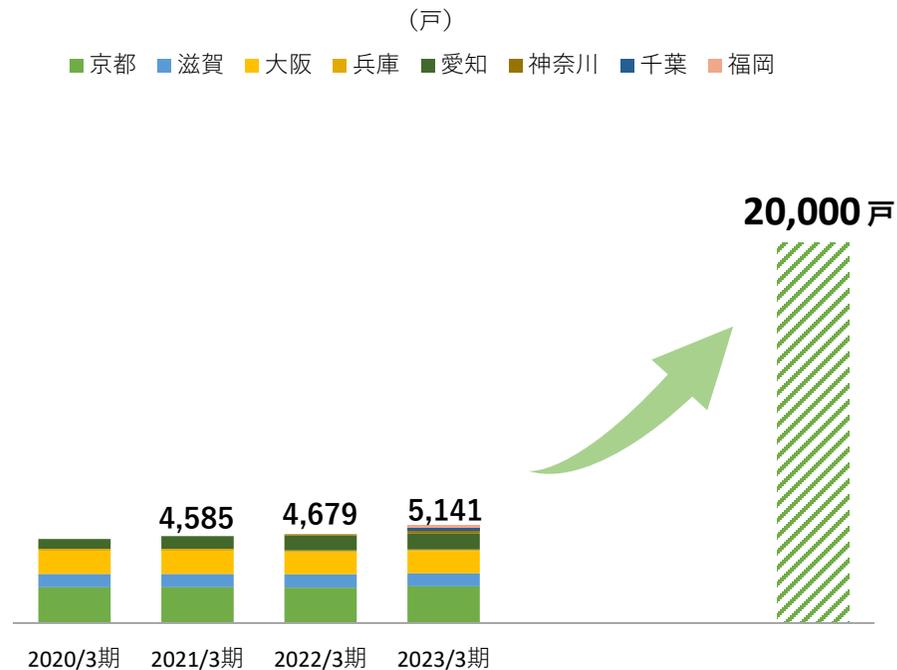
## 管理受託戸数の拡大予測



### 今後の管理拡大見込

関東・中部エリアの自社物件も増えており、これらを足掛かりに管理受託戸数の拡大を見込む

## 自社物件戸数の推移と見通し



### 今後の取得方針

- 原則、表面利回り8%以上
- 大都市圏の都市部の賃貸需要が高いエリア
- 物件毎に厳格な審査を行い、取得の可否を決定
- 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

## 直近の取得実績例

2022年10月福岡県で初取得



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



アーバンKN5 (18戸)  
福岡県北九州市 2023/2/21取得



ステップビル (9戸)  
千葉県船橋市 2023/3/20取得



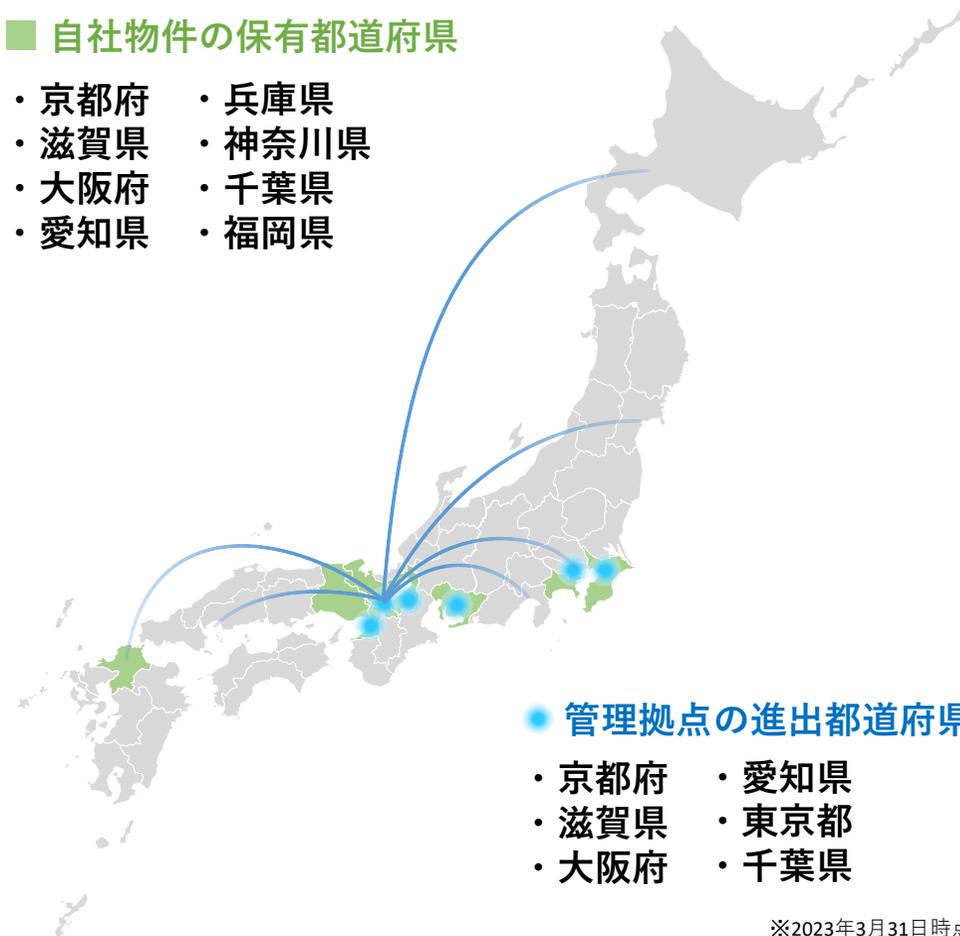
エスペランサ野川 (59戸)  
神奈川県川崎市 2023/3/31取得

## 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3月31日時点