2027年3月期第2四半期（中間期）

決算補足説明資料

2026年11月12日｜株式会社長栄（証券コード：2993）

エグゼクティブサマリー

	売上高	営業利益	経常利益	中間純利益
中間期実績	5,798 百万円	1,293 百万円	937 百万円	626 百万円
前年同期比	+10.3%	+42.2%	+34.6%	+32.4%
達成率（対中間業績予想）	101.9%	114.8%	123.9%	123.9%

TOPICS

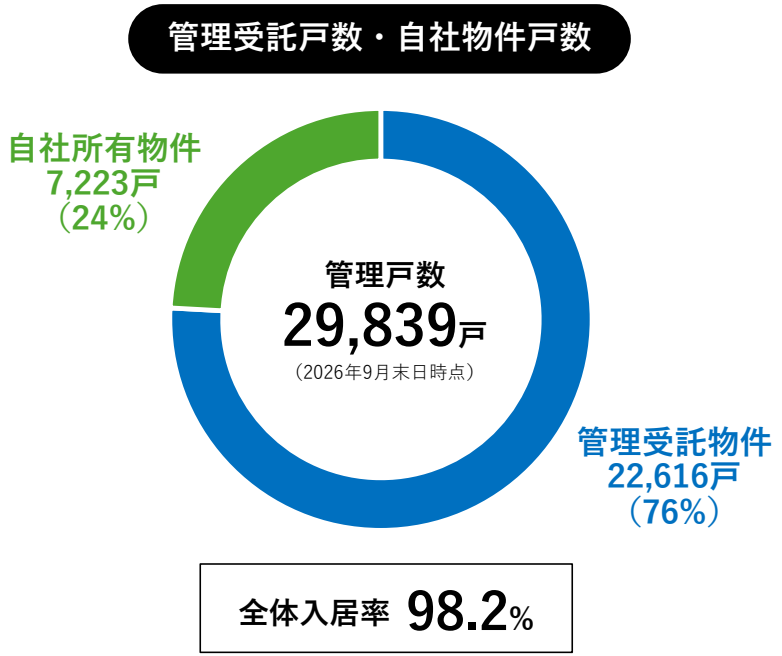
■ 前年同期比は売上、利益とも大幅に増加。中間業績予想も上回る。

- 前期に取得した自社物件が売上高の増加に貢献
- 売買仲介が好調。売上高、各段階利益に貢献
- 自社物件の取得が１棟（前中間期6棟）であったため、新規取得物件に係る費用が大きく減少。

■ 通期の自社物件取得計画は変更せず、通期業績予想は据置く。

会社概要

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 舩井 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 マンスリーマンション運営 【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）



P.5 2027年3月期 第２四半期（中間期）決算概要

P.12 事業内容

P.18 株主還元

©Choei Inc.

2027年3月期 第2四半期(中間期)
決算概要

©Choei Inc.

2027/3期 中間期実績

売上高　【増収】売買仲介を中心とした各種売上が好調。家賃収入も10%超の増加。
営業利益　【増益】新規取得物件に係る費用は減少。一方、減価償却費、修繕費、人件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。
中間純利益【増益】当中間期、前年同期ともに大きな特別損益なし。

（単位：百万円）	2027/3期 中間期実績	2026/3期 中間期実績	前年同期比	2027/3期 業績予想（中間期）	対中間業績予想 達成率
売上高	**5,798**	**5,255**	**+10.3%**	**5,688**	**101.9%**
不動産管理事業	2,231	2,074	+7.6%	2,234	99.9%
不動産賃貸事業	3,566	3,181	+12.1%	3,454	103.2%
営業利益	**1,293**	**910**	**+42.2%**	**1,127**	**114.8%**
不動産管理事業	375	288	+30.5%	298	125.7%
不動産賃貸事業	918	622	+47.6%	828	110.8%
経常利益	**937**	**696**	**+34.6%**	**756**	**123.9%**
中間純利益	**626**	**473**	**+32.4%**	**505**	**123.9%**

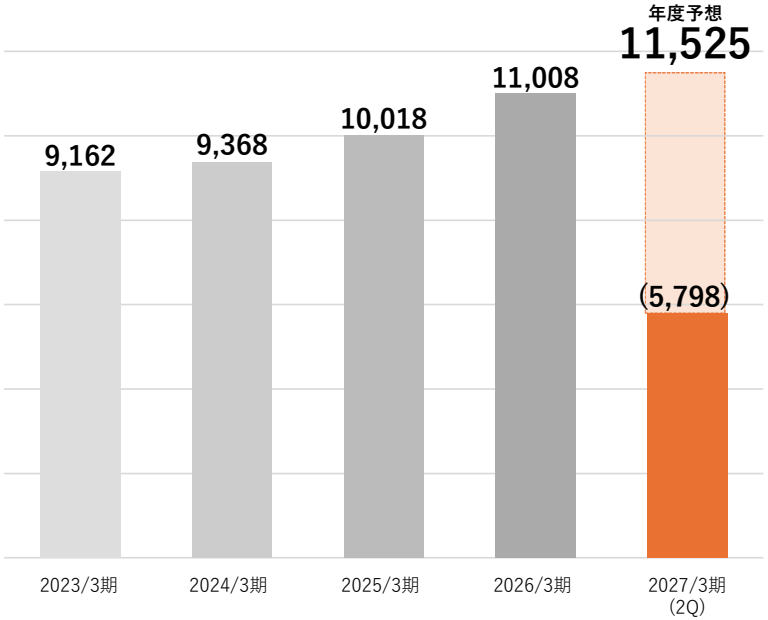
©Choei Inc.

業績推移

売上高　【増収予想】中間期は予想を上回り増収となった。
　　通期でも不動産管理事業の成長と自社物件の増加に伴う増収を見込む。
経常利益【減益予想】中間期は主に売買仲介が好調であったことと、物件取得に係る費用が減少したことにより、予想を大きく上回った。
　　通期では金利上昇に伴う支払利息の増加と、自社物件の取得による一時費用の発生を見込む。

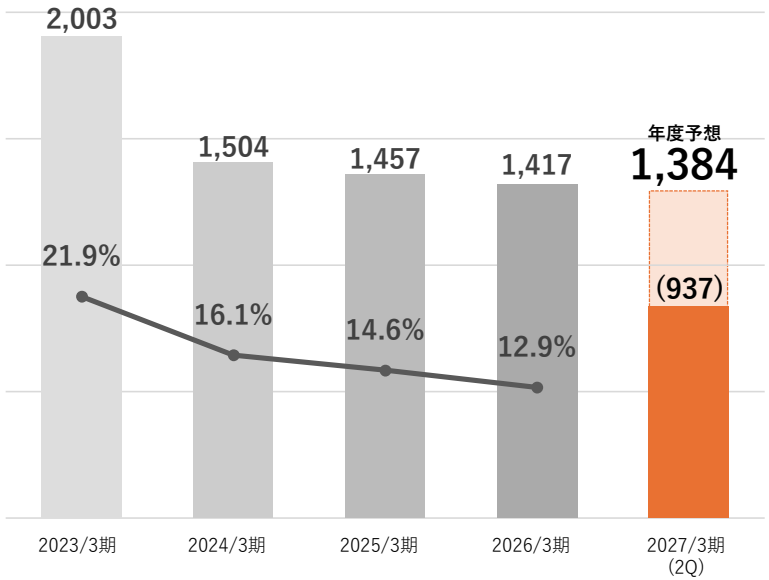
売上高

（単位：百万円）



経常利益・経常利益率

（単位：百万円）



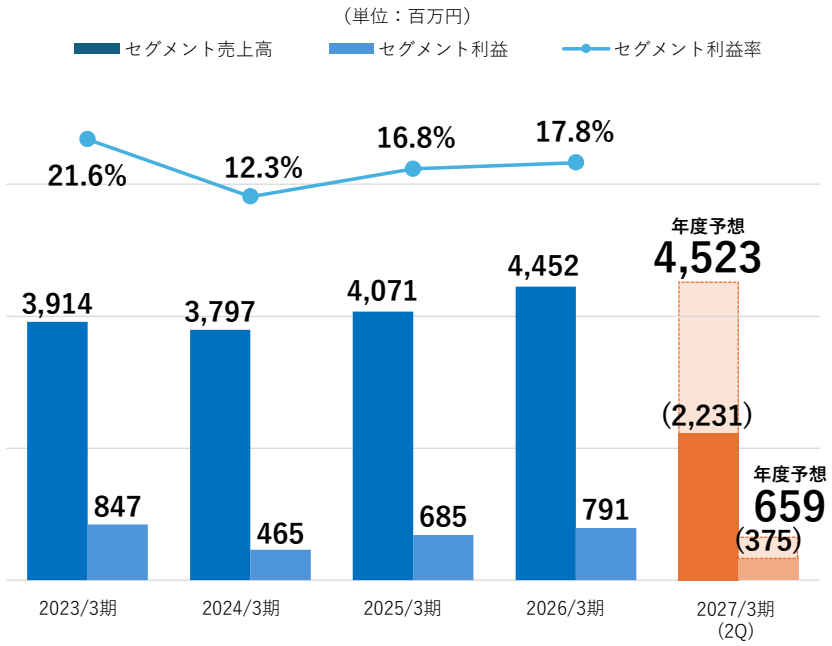
©Choei Inc.

セグメント別：不動産管理事業

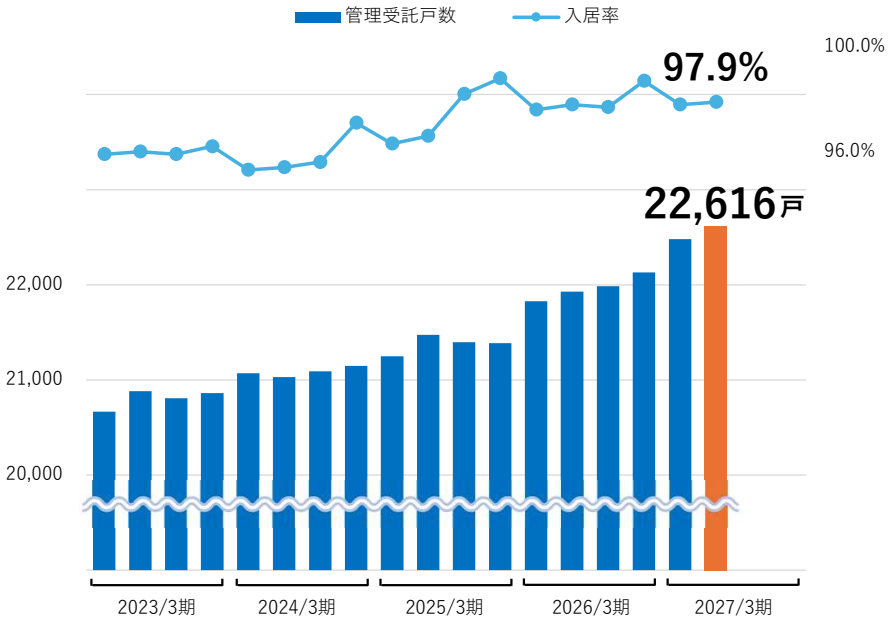
利益に直結する不動産売買仲介が好調。管理費収入も順調に増加し増収増益。

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485戸増加。

セグメント別業績



管理受託物件入居率・戸数の推移※



©Choei Inc.

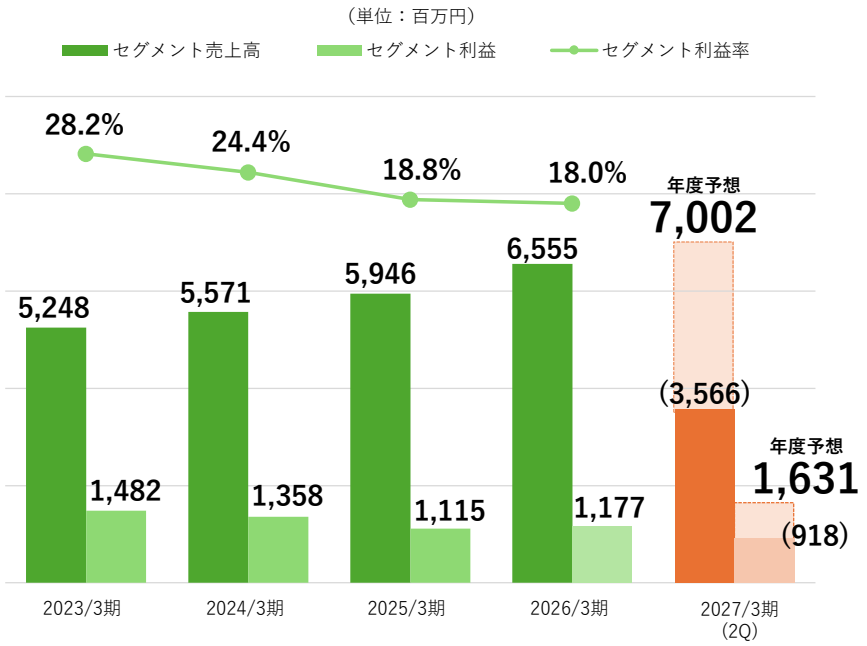
※賃貸用マンションの全戸の管理を受託し、管理センターで入居者対応と建物の共用部を24時間管理している物件を管理受託物件としてカウント。

セグメント別：不動産賃貸事業

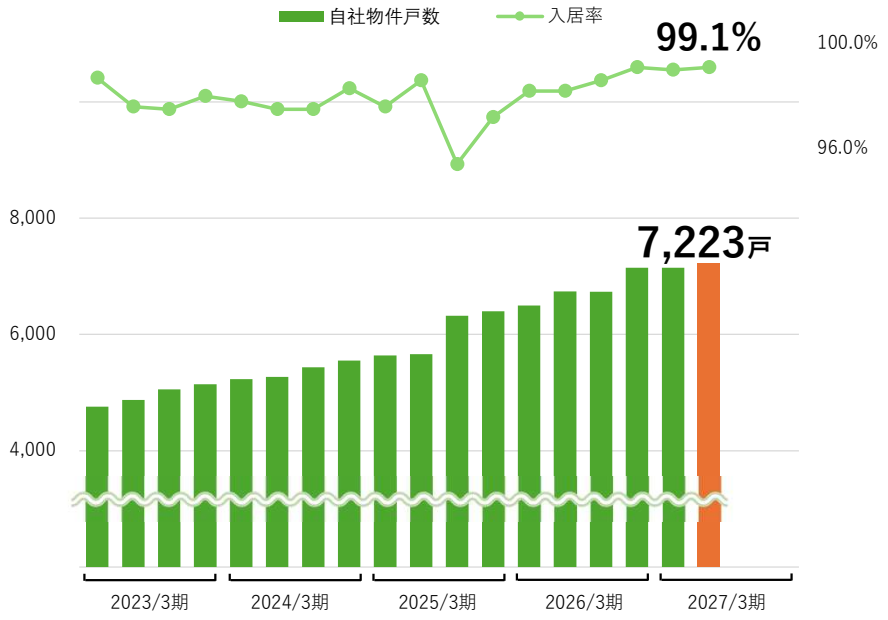
前期取得物件（751戸）が通期稼働したことに加え、物件取得に係る費用が減少したことから増収増益となった。

当中間期においては、新規取得は１棟77戸（前年同期６棟339戸）

セグメント別業績



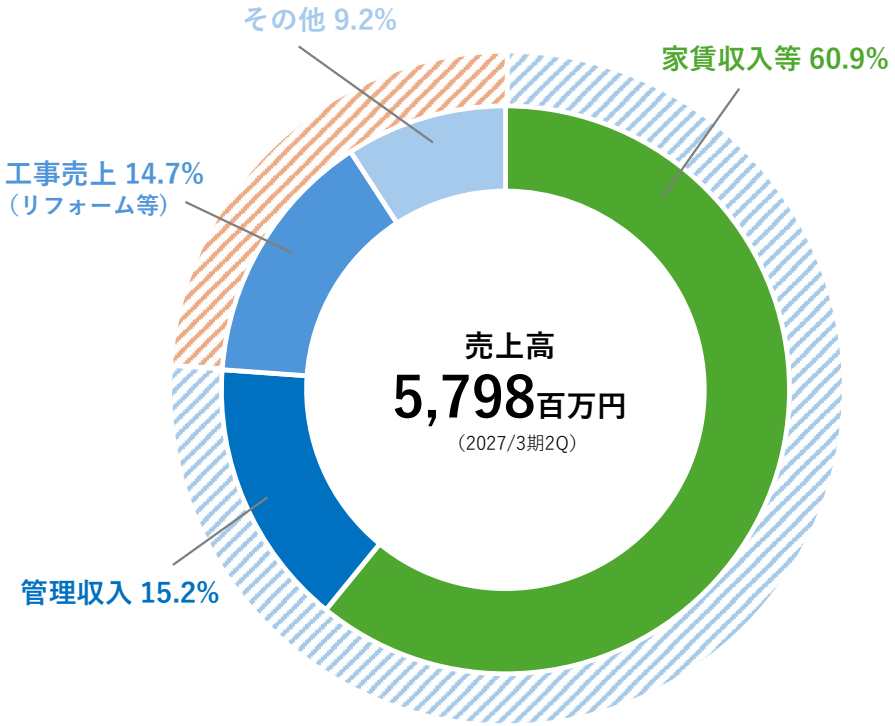
自社物件入居率･戸数の推移



©Choei Inc.

売上構成比

家賃収入、管理収入などの安定的な収入が75%以上を占める。



安定的な収入 76.1%

家賃収入等	3,530 百万円
管理収入	883 百万円
小計	**4,413 百万円**

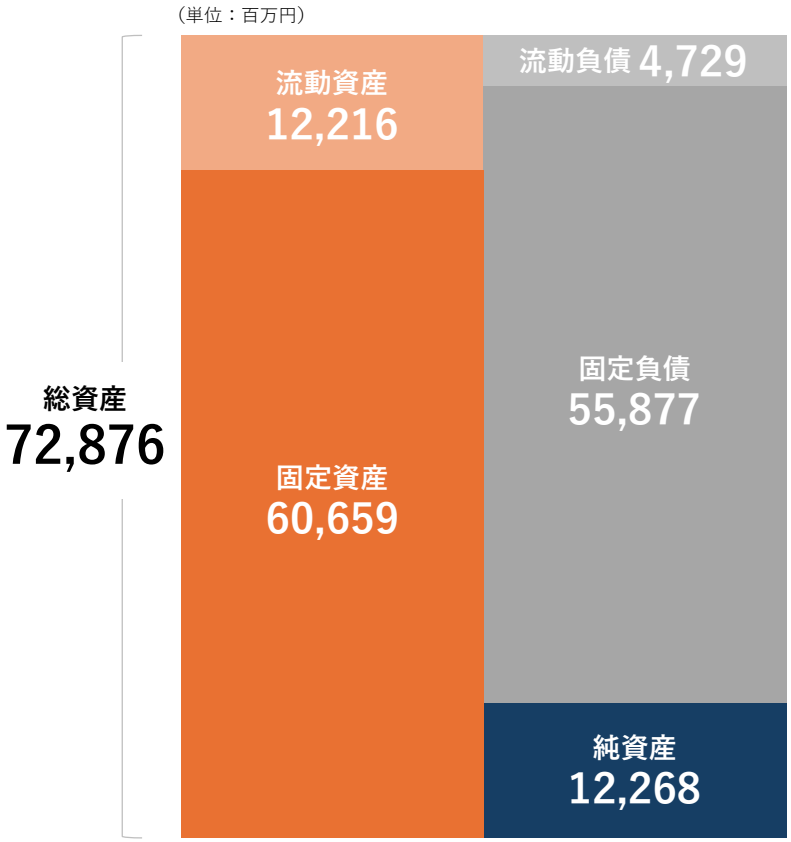
変動的な収入 23.9%

工事売上	852 百万円
その他	532 百万円
小計	**1,385 百万円**

©Choei Inc.

BS

（単位：百万円）



資産　▲ 139 百万円

流動資産　▲ 401 百万円

配当金支払、自己株式取得などにより現預金が減少。

固定資産　＋ 261 百万円

執行役員に対する未確定の譲渡制限付株式報酬の計上、新規取得物件1棟取得により増加。

負債　▲ 105 百万円

流動負債　＋ 41 百万円

買掛金などの減少などがあった一方、未払法人税等などが増加したため。

固定負債　▲ 147 百万円

物件取得のための借入はあったものの、長期借入金の返済が進み減少。

純資産

純資産　▲ 34 百万円

配当金の支払、自己株式の増加により減少。

Choei ©Choei Inc.

事業内容

©Choei Inc.

不動産管理事業：サービスの概要

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



入居者



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

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



マンション・
オーナー



©Choei Inc.
※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　※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費を報酬として得ている

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」と思っていただける、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分以内にかけつけが可能なエリアに管理センターを配置（京都市）



※2026/10/1 に大阪に「ベルヴィ江坂」オープン

イベント・キャンペーンの実施

長栄チャポン宝（だから）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



2026年8月6日にびわ湖大花火大会有料観覧席へ2,000名様ご招待。



2026年8月13日に関門海峡花火大会へ20名様ご招待。（福岡県初開催）

©Choei Inc.

不動産賃貸事業

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

Choei 不動産オーナー → 賃貸 / サービス → 入居者

様々な取り組み

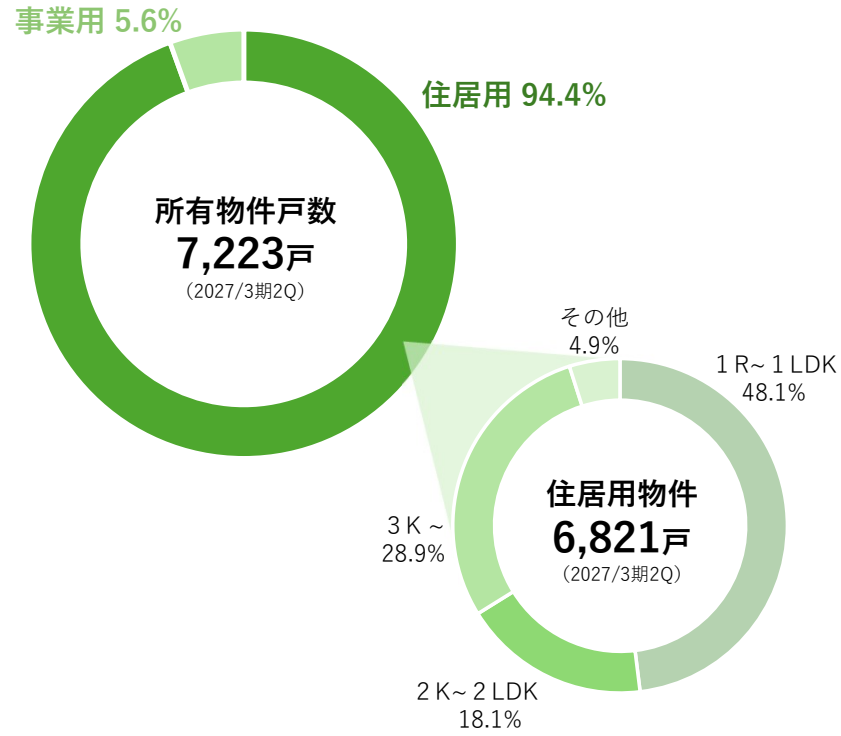


StamP！
京都芸術大学との産学共同プロジェクト（2026年で16年目）。学生がデザインした部屋を実際に施工し、賃貸する。



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



自社物件の保有状況と今後のエリア展開

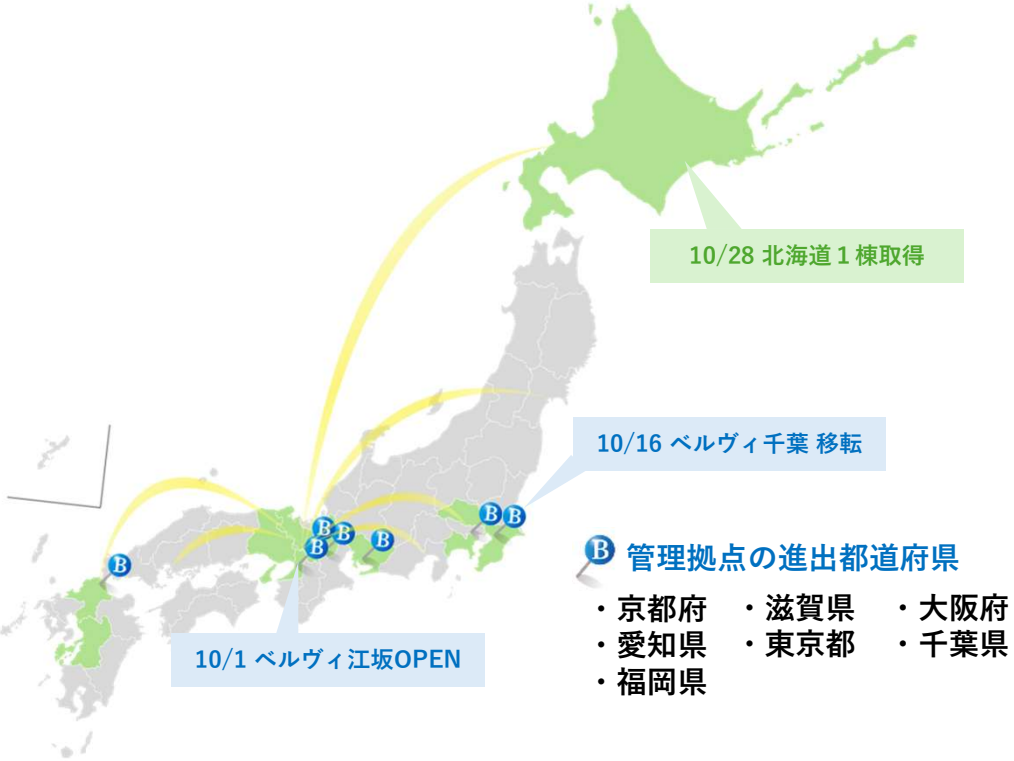
地域別所有物件数

（2026年9月末現在）

関東	**954戸**	**（17棟）**
神奈川	387戸	（8棟）
千葉	542戸	（8棟）
埼玉	25戸	（1棟）
中部	**922戸**	**（30棟）**
愛知	922戸	（30棟）
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）
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



©Choei Inc.

購入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。

京都市右京区 **アップス嵯峨野**











共用部設備の拡充



1階の倉庫部分を解体し屋根あり駐輪スペースを拡充。またコインパーキングを新設。来客用としても活用されています。

空室の室内改装



取得年月: 2025年7月／リフォーム完了年月: 2025年11月

購入時に空室であった5室の室内改修とあわせて、外壁・共用部を改修。
物件の美観・快適性を高め、
資産価値の向上と安定した賃料収入の確保につなげています。

改修前	改修後
賃料収入 3,075千円/月	賃料収入 3,763千円/月
（2025年9月分）	（2026年9月分）

約22.4%増
＋688千円/月
※同条件比較（同期間）

【改修内容】屋上防水工事、外壁タイル補修工事・クリア塗装、共用廊下長尺シート貼り、玄関ドア・EV扉ダイノックシート貼り、集合インターホン取替工事、共用部LED照明器具取替、植栽工事、防犯カメラ設置、コインパーキング設置

株主還元

©Choei Inc.

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

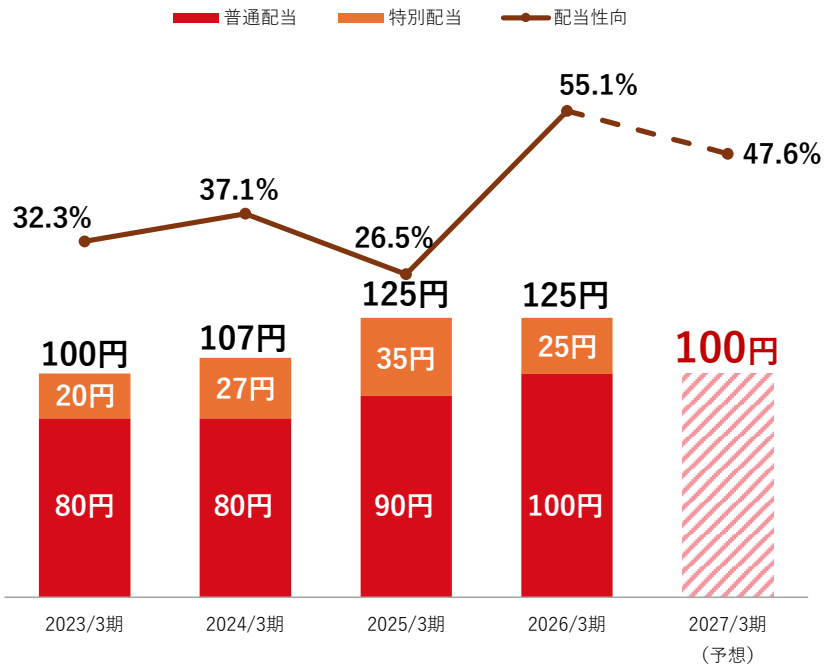
- 普通配当 100円
- 特別配当　25円

2027/3期

100円を予想

- 普通配当 100円

配当金の推移



©Choei Inc.