

よい朝のために。

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES

2026年3月期 第2四半期(中間期)

(2025/4- 2025/9)

決算説明資料

2025年11月21日

株式会社共立メンテナンス

〔証券コード 9616〕

共立メンテナンスの高久でございます。

- ・今年の夏も引き続き厳しい猛暑となりましたが、大阪・関西万博による宿泊需要の高まりや、訪日外客数が10月まで21か月連続で同月過去最高を更新し、最速で3,500万人を突破するなど、継続的な訪日旅行人気の高まりが見受けられました。

なお一方で、アジアの一部にて『7月5日に日本で大災害が発生する』という誤情報の拡散もあり、フライトが減便になるということもありました。また、直近では政治的な日中関係問題に起因した動向にも注視していく必要があると認識しています。

- ・そのような中、今回の決算説明会では、第2四半期として2期連続で過去最高益を更新した2026年3月期 第2四半期の決算概要と、現時点での宿泊予約状況を織り込んだ2026年3月期の通期業績予想をご報告させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

<u>01</u>	2026年3月期 第2四半期(中間期)決算概要	P.02
<u>02</u>	2026年3月期 業績予想	P.14

- それでは、まず私、高久より
第2四半期の決算概要についてご説明をさせていただきます、
その後、社長の中村より、
通期業績予想についてご説明をさせていただきます。

01 2026年3月期 第2四半期(中間期)決算概要

02 2026年3月期 業績予想

4期連続増収増益、営業利益112億円(前期比+6.1%) 2期連続最高益更新

寮事業

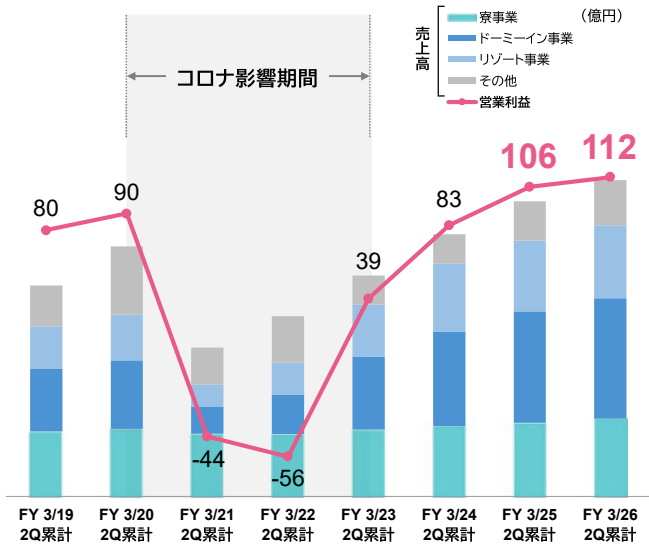
- ・長期契約室数の増加による増収
 - ↳ 学生(前期比6.2%増) / 社員(前期比8.7%増)
- ・食材費をはじめとする運営コストの増加により減益

ホテル事業

- ・販売価格の適正化推進、コスト増加を吸収して増収増益
- ・自社予約比率26.0%(前期比4.3ポイント増)
 - ↳ Dormy's会員163万人(前期比75.8%増)
- ・インバウンド比率18.8%(前期比1.2ポイント増)

その他

- ・不動産流動化を1件実行
 - ↳ (売上高29.5億円 営業利益2.4億円)
- ・転換社債型新株予約権付社債の転換行使
 - ↳ 転換率65.1%(833万株)



Copyright © kyoritsugroup.co.jp All rights reserved.

3

- ・まず始めに、2026年3月期 第2四半期の決算ハイライトでございます。
- ・当期は、雇用や所得環境の改善により、景気は緩やかな回復基調で推移しましたが、物価上昇や米国関税政策の影響懸念から市場の変動性が一層高まっており、依然として先行き不透明な状況が継続いたしました。
- ・そのような中、当期の連結業績は、食材費や人件費などのコスト上昇の影響を受けたものの、大阪・関西万博による宿泊需要の拡大や、継続的な訪日旅行人気の高まりを背景に、第2四半期として2期連続で最高益を更新いたしました。
- ・事業別の主なポイントとしては、
 - ・まず寮事業は、地方国公立大学周辺ニーズの開拓や、雇用環境の改善を背景に学生・社員の長期契約室数が増加し増収となったものの、コストの増加もあり減益となりました。
 - ・次にホテル事業ですが、7月5日災害予言の誤情報拡散により、一部アジア地域からの訪日旅行のキャンセルが発生したものの、需要の変化に対応した販売活動やレベニューマネジメントの徹底により、コスト増を吸収し増収増益となりました。なお、自社予約比率向上のキーとなるメンバーシッププログラム『Dormy's』の会員数と、インバウンド比率はご覧の通り推移しております。
 - ・そのほかでは、不動産流動化の実行による投資資金の早期回収や、2026年1月に償還期限を迎えるCBの転換行使などがありました。

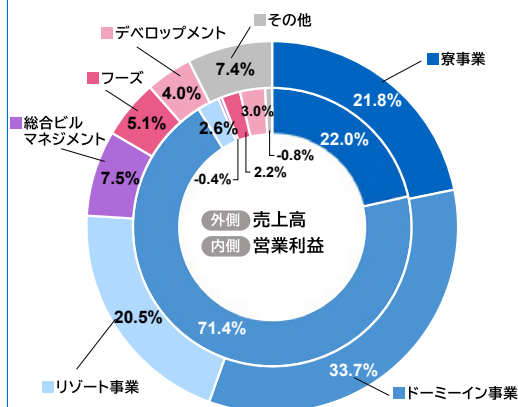
(億円)

	FY 3/25 2Q累計実績 (2024/4-9)	FY 3/26 2Q累計実績 (2025/4-9)	前期対比	
売上高	1,113	1,195	+82	+7.4%
営業利益	106	112	+6	+6.1%
経常利益	112	119	+7	+6.6%
中間純利益	77	87	+10	+13.6%
EPS(円)	99.0	*1 109.9	+10.9	+11.0%
減価償却費	36	42	+6	+18.5%
キャッシュ・フロー*2	113	130	+17	+15.2%
設備投資額	198	192	-5	-3.0%

*1 2025年4月1日から2025年9月30日までになされた転換社債型新株予約権付社債の転換行使による新株発行(8,339,727株)の影響を考慮して算定、影響額を控除したEPSは112.4円(前期比+13.6%)

*2 キャッシュ・フロー：当期純利益+減価償却費

セグメント別構成比 FY 3/26 2Q 累計
(セグメント間内部取引消去前)



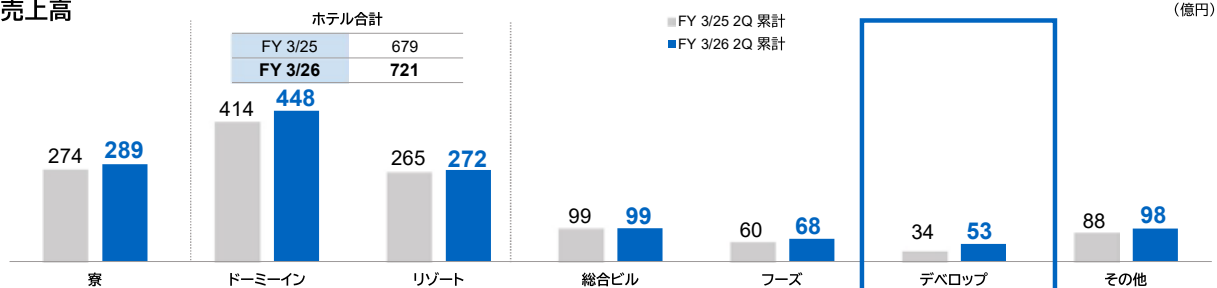
Copyright © kyoritsugroup.co.jp All rights reserved.

4

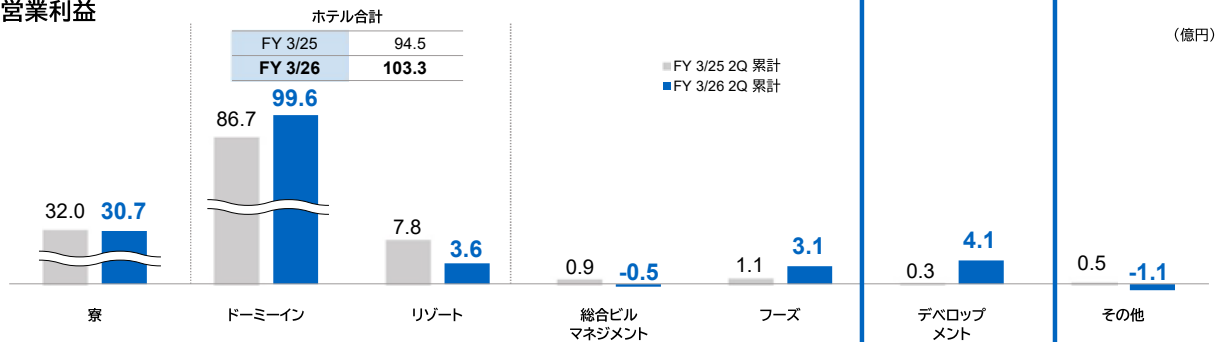
- 続いては、連結業績と主要な経営指標についてご説明いたします。
売上高は、前期比7.4%増の1,195億円、
営業利益は、前期比6.1%増の112億円となり、最高益更新となりました。
- また、中間純利益においては、経常利益の増益に加え災害損失の減少や、
税効果会計による実効税率の影響もあり、前期比13.6%増の87億円となりました。
- EPS 一株当たり利益につきましては、下段に注意書きをさせていただきましたが、
2025年9月末までに約65%転換行使されたCBの影響を考慮して算出しており、
前期比11%増の109円93銭となりました。
ちなみに転換前ベースでは、112円41銭となっております。

売上高および営業利益の事業セグメント別内訳

売上高



営業利益

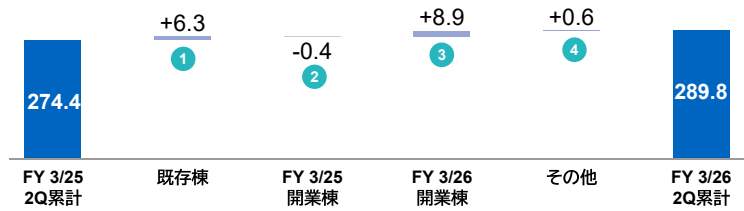


- 続いてのスライドでは、売上高および営業利益の事業セグメント別内訳を、前期との比較でお示しております。
- デベロップメント事業の大幅な増益につきましては、不動産流動化を実行したことによるものであり、下期にさらに実行していく予定でございます。

売上高

前年同期から 15.3億円 / 5.6%の増収

(億円)

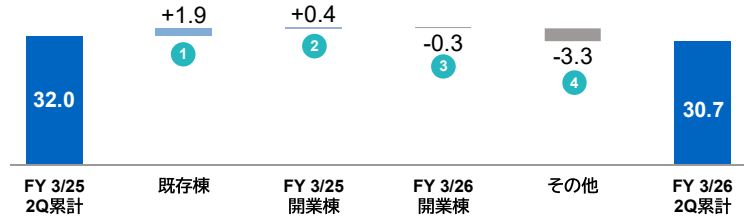


① 販売価格適正化および稼働増加	+7.3
契約金減少	-1.0
② 契約金減少	-0.8
稼働増加 他	+0.4
③ FY 3/26開業棟 12棟(1,364室)	
ドールー 相模大野2 53室	ドールー 名駅島田アネックス 89室
ドールー 坂戸駅前 172室	ドールー 壬生三条 77室
ドールー 浦安3 33室	ドールー 西大路五条 114室
ドールー 札幌西18丁目 147室	ドールー 岡山南方 178室
ドールー 札幌西11丁目 100室	ドールー 高松錦町 126室
ドールー 仙台川内Hills 156室	徳島大学提携国際学生寮アズール 119室
④ 受託事業 他	+0.6

営業利益

前年同期から 1.3億円の減益

(億円)



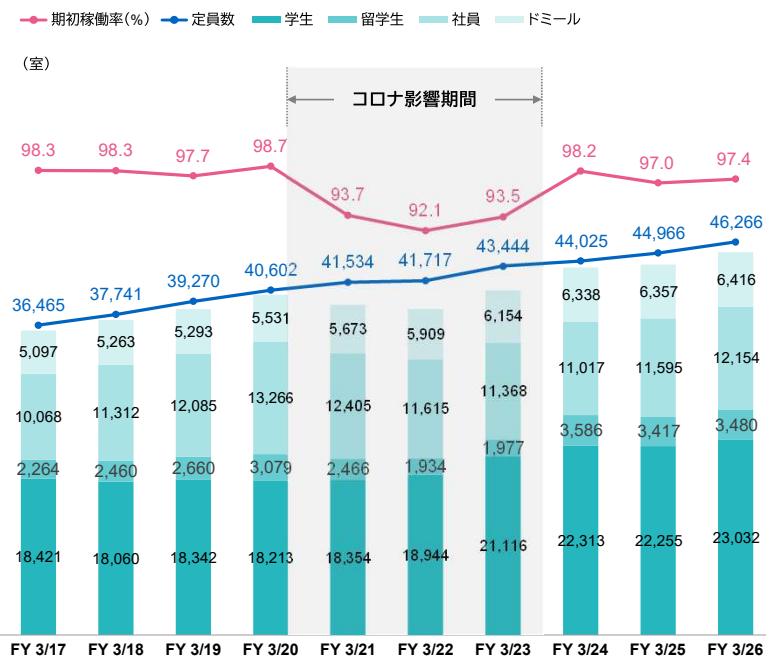
① 販売価格適正化および稼働増加	+6.7
契約金減少	-1.0
コストインフレーション 他(食材費・リフォーム費等)	-3.8
② 契約金減少	-0.8
開業費減少	+0.8
稼働増加 他	+0.4
③ 契約金増加	+1.5
開業費増加 他	-1.8
④ 本部費用 他(人件費・販促費等)	-3.3

・それではここからは、セグメント毎にご説明いたします。

・まず、寮事業についてです。

KPIとなる期初稼働率は、前期比0.4ポイント増となる97.4%でのスタートとなり、販売価格の適正化や、当期開業の12棟1,364室の増室効果等もあり、売上高は、前期から5.6%増となる289億8,000万円となりました。

・営業利益につきましては、増収による増益効果があったものの、食材費等のコストインフレや本部費用の増加等もあり、前期から1億3,000万円減益となる30億7,000万円となりましたが、概ね計画どおりでの推移となっております。



	FY 3/25	FY 3/26	前期対比
期初稼働率	97.0%	97.4%	+0.4pt
物件数(棟)	526	536	+10
定員数(室)	44,966	46,266	+1,300
稼働数(室)	43,624	45,082	+1,458

稼働数の内訳(室)

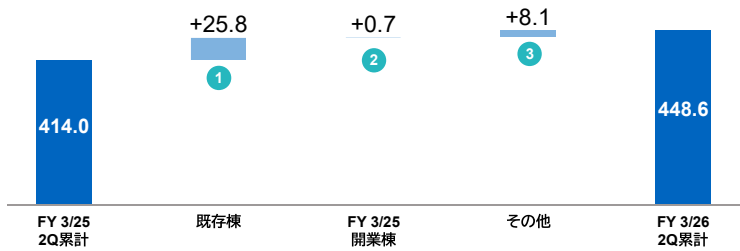
	FY 3/25	FY 3/26	前期対比
ドミール	6,357	6,416	+59
社員	11,595	12,154	+559
留学生	3,417	3,480	+63
学生	22,255	23,032	+777

- このスライドでは、寮事業のKPIである期初稼働率と、契約室数をお示しております。
- ご覧の通り、当期の期初稼働率は97.4%でのスタートとなりました。
- 期初稼働室数につきましては、積極的な販売活動が奏功し、学生寮室数は前期より777室増の2万3,032室となり、社員寮室数は前期より559室増の1万2,154室、留学生やドミールを含めた合計で、前期より1,458室増の4万5,082室となりました。

売上高

前年同期から 34.6億円 / 8.4%の増収

(億円)



2Q累計

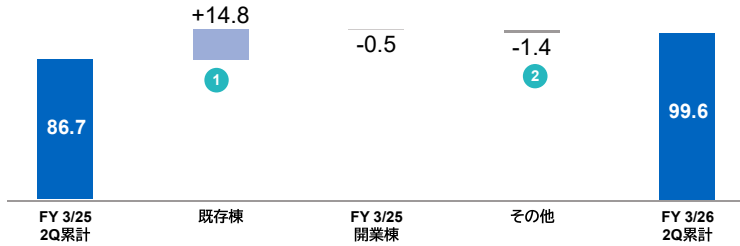
自社予約比率	27.5%
(前期対比+4.9pt)	
インバウンド比率	22.7%
(前期対比+0.5pt)	

① RevPAR上昇に伴う増収	+25.8
@14,477円 前期対比 +1,086円(+8.1%)	
② FY 3/25開業棟 1棟(78室)	
10月 global cabin 横浜中華街(リニューアル)	78室
③ 大規模リニューアル影響	+8.3
韓国 他	-0.2

営業利益

前年同期から 12.8億円 / 14.8%の増益

(億円)

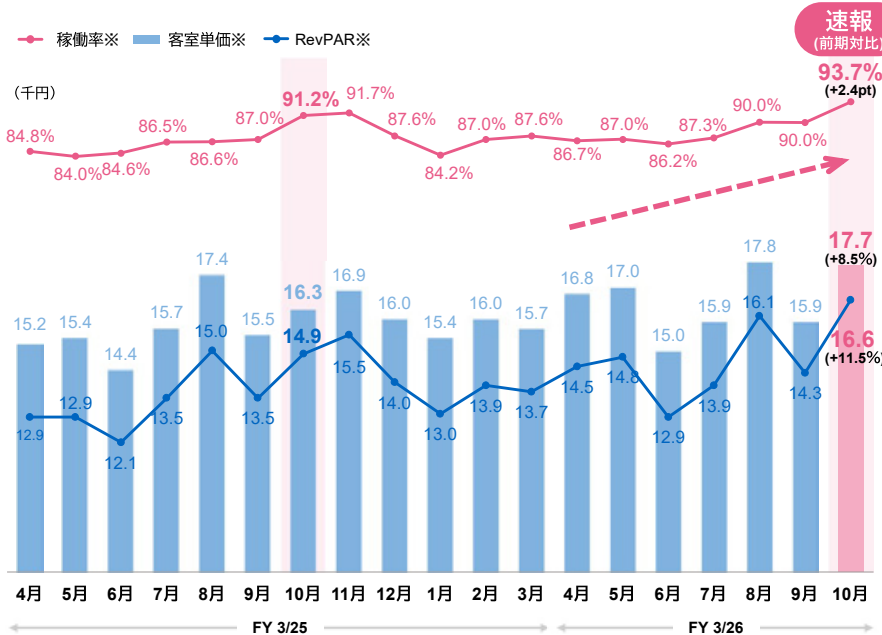


① RevPAR上昇に伴う増益	+21.1
集客手数料減少(自社予約比率上昇)	+1.4
コストインフレーション(人件費・リネン・食材費)	-7.7
② 大規模リニューアル影響	+2.4
開業準備費用	+1.8
本部費用 他(人件費等)	-5.6

• 続きまして、ドリーミン事業です。

当期は、7月5日の災害予言の誤情報による影響もありましたが、大阪・関西万博による宿泊需要の高まりや、需要を捉えた積極的な販売活動およびレベニューマネジメントを徹底してまいりました。右上に記載の通り、自社予約比率は前期比4.9ポイント増の27.5%、インバウンド比率は前期比0.5ポイント増の22.7%となりました。

- その結果、既存棟においては、RevPARが前年同期に比べて1,086円・8.1%上昇し、25億8,000万円の増収となり、利益ベースでも、ランニングコストの上昇を吸収して、14億8,000万円の増益となりました。
- またその他では、大規模リニューアル工事は減少し、増収となったものの、本部費用等の増加もあり、利益影響額は前期比マイナス1億4,000万円となっております。
- この結果、ドリーミン事業全体では、売上高は、前期比8.4%増となる448億6,000万円となり、営業利益は、前期比14.8%増となる99億6,000万円と大幅な増益となりました。



稼働率 (%)

	1Q	2Q	2Q累計	3Q	4Q	通期
FY 3/25	84.5	86.7	85.6	90.2	86.2	86.9
FY 3/26	86.6	89.1	87.9	-	-	-
前期対比	+2.2pt	+2.4pt	+2.3pt	-	-	-

客室単価 (千円)

	1Q	2Q	2Q累計	3Q	4Q	通期
FY 3/25	15.0	16.2	15.6	16.4	15.7	15.8
FY 3/26	16.3	16.6	16.4	-	-	-
前期対比	+1.2	+0.3	+0.8	-	-	-

RevPAR (千円)

	1Q	2Q	2Q累計	3Q	4Q	通期
FY 3/25	12.7	14.0	13.3	14.8	13.5	13.7
FY 3/26	14.1	14.8	14.4	-	-	-
前期対比	+1.4	+0.7	+1.0	-	-	-

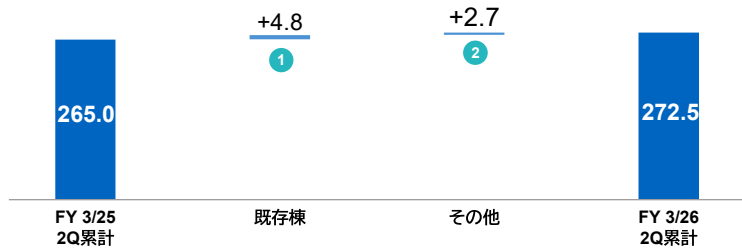
※ 同一条件下で比較するために2024年4月以降に開業したホテルを除外

- 続いては、ドリーミン事業のKPIである稼働率、客室単価及びRevPARを月別にお示しております。
 - 当期は、前期と比較して、稼働率はプラス2.3ポイント、客室単価はプラス828円となり、掛け合わせたRevPARは前期比プラス1,086円の1万4,477円となりました。
 - 7月5日の災害予言の誤情報拡散によるアジア需要の急減を、大阪・関西万博やその他の国内ニーズを捉えて販売したことにより、稼働率は上昇しましたが、客室単価はマーケット価格の一時的な低下に引っ張られた結果、伸び率は鈍化いたしました。
 - なお、10月の状況は赤くお示している通り順調に推移しております。
- また、足元11月の状況は11月18日時点で稼働率は93.4%、客室単価は1万8,060円、RevPARは1万6,860円での推移となっており、第2四半期期間での伸び率の鈍化から大幅な回復傾向にて推移しております。

売上高

前年同期から 7.4億円 / 2.8%の増収

(億円)



2Q累計

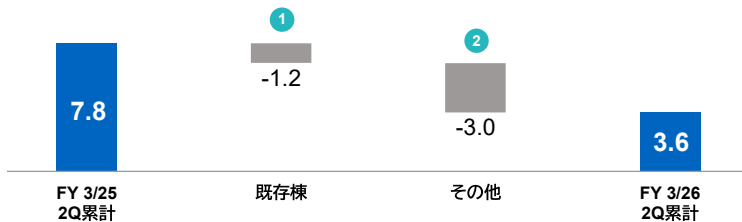
自社予約比率	23.7% (前期対比+3.3pt)
インバウンド比率	12.6% (前期対比+1.9pt)

1 RevPAR上昇に伴う増収 @37,676円 前期対比 +1,179円(+3.2%)	+4.8
2 大規模リニューアル影響	+2.7

営業利益

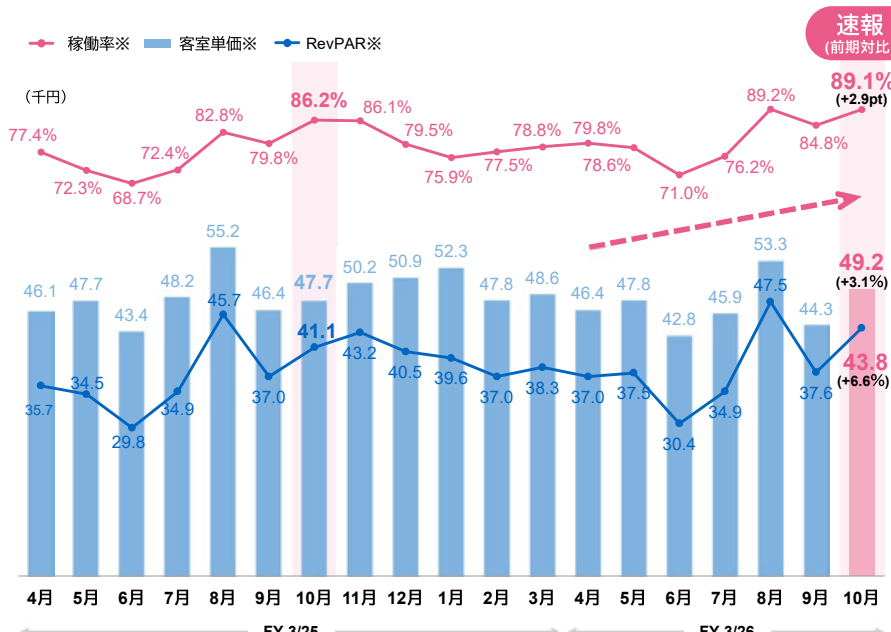
前年同期から 4.1億円の減益

(億円)



1 RevPAR上昇に伴う増益	+1.7
集客手数料減少(自社予約比率上昇)	+0.7
コストインフレーション(人件費・リネン・食材費)	-3.7
2 大規模リニューアル影響	-0.8
開業準備費用	-0.4
本部費用 他(人件費等)	-1.8

- 続きまして、リゾート事業となります。
リゾート事業につきましても、ドリーミン事業と同様に積極的な販売活動およびレベニューマネジメントを徹底してまいりました。
右上に記載の通り、自社予約比率は前期比3.3ポイント増の23.7%、インバウンド比率は前期比1.9ポイント増の12.6%となりました。
- 既存棟においては、RevPARが前年同期に比べて1,179円・3.2%上昇し、4億8,000万円の増収となりましたが、利益ベースでは、コストインフレを吸収しきれず、1億2,000万円の減益となりました。
- その他では、前期大規模リニューアル工事による休館からの回復影響により増収となったものの、償却費用や本部コストの増加等もあり、利益影響額は前期比マイナス3億円となりました。
- 以上の結果、リゾート事業全体では、売上高は、前期比2.8%増となる272億5,000万円となり、営業利益は、前期から4億1,000万円減益となる3億6,000万円となりました。



※ 同一条件下で比較するために2024年4月以降に開業したホテルを除外

稼働率 (%)

	1Q	2Q	2Q累計	3Q	4Q	通期
FY 3/25	73.0	78.4	75.7	83.9	77.4	78.2
FY 3/26	76.6	83.4	80.1	-	-	-
前期対比	+3.7pt	+5.0pt	+4.3pt	-	-	-

客室単価 (千円)

	1Q	2Q	2Q累計	3Q	4Q	通期
FY 3/25	45.9	50.1	48.1	49.5	49.6	48.9
FY 3/26	45.9	48.0	47.0	-	-	-
前期対比	-0	-2.0	-1.1	-	-	-

RevPAR (千円)

	1Q	2Q	2Q累計	3Q	4Q	通期
FY 3/25	33.5	39.3	36.4	41.6	38.4	38.2
FY 3/26	35.1	40.1	37.6	-	-	-
前期対比	+1.6	+0.8	+1.1	-	-	-

・次のスライドでは、リゾート事業のKPIである稼働率、客室単価及びRevPARを月別にお示しております。

・当期は、ドーマイン同様、7月5日の災害予言の誤情報拡散によるアジア需要の急減を、その他の国内外ニーズを捉えて販売したことにより、稼働率は前期比4.3ポイント上昇しました。

一方で客室単価は、マーケットプライスの一時的な低下に引っ張られた結果、前期に比べ1,131円低下いたしました。

この結果、掛け合わせたRevPARは前期比プラス1,179円の3万7,676円となりました。

・なお、10月の状況は赤くお示している通り順調に推移しており、足元11月の状況は、11月18日時点で、稼働率は89.7%、客室単価は5万651円、RevPARは4万5,432円と順調な推移となっております。

連結貸借対照表

2025年3月末

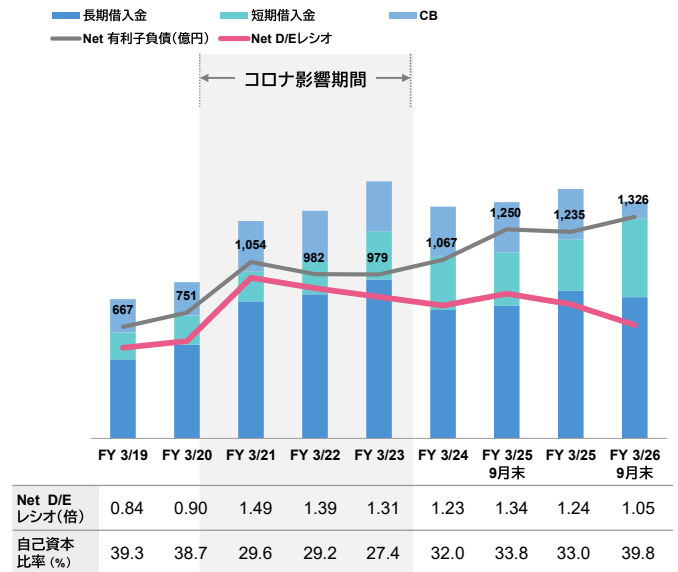
資産	負債
3,014億円	2,021億円
流動資産 695億円	流動負債 1,080億円
現預金 256億円	有利子負債 1,492億円 ※CB300億を含む
販売用不動産等 165億円	固定負債 940億円
固定資産 2,316億円	純資産 993億円
土地・建設仮勘定等 967億円	自己株式 -2億円

2025年9月末

資産	負債
3,173億円 (+158億円)	1,910億円 (-110億円)
流動資産 953億円 (+257億円)	流動負債 1,054億円 (-26億円)
現預金 209億円 (-47億円)	有利子負債 1,536億円 (+43億円) ※CB104億を含む
販売用不動産等 419億円 (+253億円)	固定負債 855億円 (-84億円)
固定資産 2,218億円 (-98億円)	純資産 1,263億円 (+269億円)
土地・建設仮勘定等 846億円 (-121億円)	自己株式 -2億円

(注)有利子負債=短期借入金+1年以内償還社債+社債+長期借入金+リース債務+CB(転換社債)

Net D/E レシオ

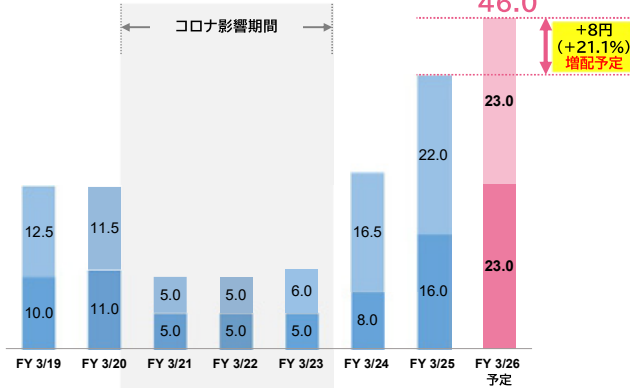


Copyright © kyoritsugroup.co.jp All rights reserved.

- それでは次に、連結貸借対照表とネットD/Eレシオについてご説明いたします。
- 9月末の総資産は、前期末に比べ158億円増の3,173億円となりました。主な増加要因は、当期開業予定のラビスタ熱海テラスなど、ホテル開発に伴う建築資産の増加によるものでございます。
- また、負債・純資産では、開発に伴う短期借入金の増加等がありましたが、CBの転換により負債が減少したこともあり、純資産が前期末からプラス269億円・27.1%の増加となりました。
- この結果、ネット有利子負債は1,326億円、ネットDEレシオは 1.05倍、自己資本比率は、前期末から6.8ポイントプラスの39.8%となりました。
- なお、コロナ前からの当社の財務指針である、ネットDEレシオ1倍以下の実現に向け、引き続き業績の更なる改善を図るとともに、不動産流動化などによる早期の資金回収等も活用して、有利子負債のコントロールにも努めてまいります。

配当

■中間配当(円) ■期末配当(円)



項目	FY 3/19	FY 3/20	FY 3/21	FY 3/22	FY 3/23	FY 3/24	FY 3/25	FY 3/26 予定
EPS (円)	122.7	88.8	-156.0	6.9	54.4	159.1	186.6	216.5
配当性向 (%)	18.3	25.3	-	144.6	20.2	15.4*	20.4	21.2

※ 2024年3月期における特殊要因である、持分法による投資利益50.2億円および減損損失20.1億円の影響を除いた場合の配当性向は20.3%

株主優待

- 「株主優待券」(7月・12月)
- 「長期保有株主優待券」(7月)
- 「リゾートホテル優待」(7月・12月)



ご所有株式数	株主優待券	長期保有株主優待券 ^{※1}	リゾートホテル優待 ^{※2}
100株以上 ~ 200株未満	2,000円分	2,000円分	1枚
200株以上 ~ 500株未満	4,000円分	4,000円分	2枚
500株以上 ~ 1,000株未満	8,000円分	6,000円分	3枚
1,000株以上 ~ 2,000株未満	16,000円分	10,000円分	3枚
2,000株以上 ~ 5,000株未満	30,000円分	20,000円分	10枚
5,000株以上 ~ 10,000株未満	50,000円分	40,000円分	
10,000株以上	120,000円分	60,000円分	

※1 「長期保有株主優待券」は3月31日時点で当社の株式を3年以上継続保有されている株主様が対象
 ※2 「リゾートホテル優待」の割引率(※)は下記の通りとなります。詳細は当社コーポレートサイトにてご確認ください
 平日(および一部特定日)：通常料金の約30%割引
 休前日・休日等：通常料金の約10%割引

・それでは私から最後に、配当と株主優待についてご説明いたします。

・まず、配当金についてご説明いたします。

現時点における当期の配当金は、前期から一株あたり8円増の年46円・配当性向21.2%、前期比プラス21.1%の増配を予定しております。

・次に、株主優待制度についてご説明いたします。

・優待金額につきましては、記載の通り株式数・保有期間に応じた内容となっており、優待の利用可能期間は12ヶ月間、また配布方法は電子チケットのため1円単位でご利用いただけます。
 ちなみに、現在一株3,000円で100株取得した場合の株主優待利回りは、1.33%、3年保有株主は2.0%、当期の配当予想と合わせると、年率2.86%、3年保有3.53%の実質投資利回りとなっております。

・なお株主優待制度は、2025年3月末の株主様より拡充した内容となっており、今後も株主の皆さまの利便性向上と、当社サービスをご利用いただく個人投資家層への投資魅力の向上に務めてまいります。

・以上をもちまして、2026年3月期 第2四半期の決算概要のご説明を終わらせていただきます。

続きまして、社長の中村より『2026年3月期 通期業績予想』をご説明させていただきます。

01 2026年3月期 第2四半期(中間期)決算概要

02 2026年3月期 業績予想

社長の中村でございます。

それでは、通期の業績予想についてご説明させていただきます。

通期業績予想を据置、営業利益250億円、3期連続最高益を計画に織り込む

寮事業

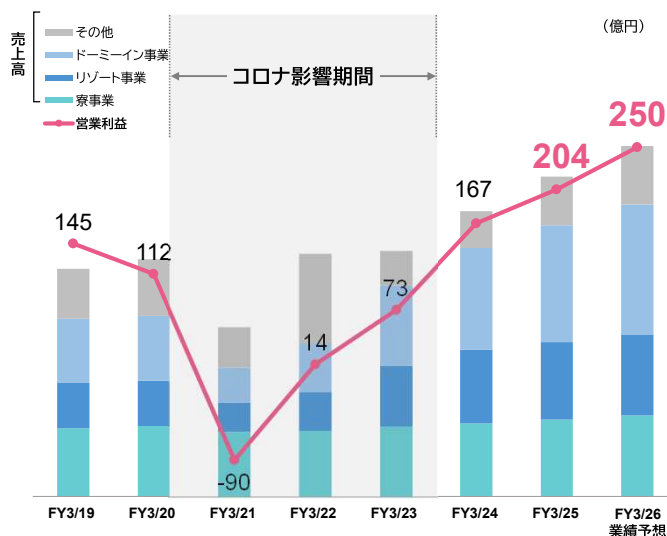
- ・4月に12棟1,364室を開業し、期初稼働率は前期から0.4ポイント高い97.4%と高稼働でスタート
- ・新規開業事業所の増収効果に加え、販売価格の適正化について継続的に取り組み、増収増益を計画

ホテル事業

- ・「開発・開業元年」として、5棟876室の新規開業を計画
- ・ダイナミックプライシングによる柔軟なレバニユーマネジメントを徹底継続、ランニングコストや開業費などの増加を吸収して増益を計画

その他

- ・投資資金回収および開業一時費用のオフセットを目的とした不動産流動化を計画(4案件・営業利益合計18億円)



Copyright © kyoritsugroup.co.jp All rights reserved.

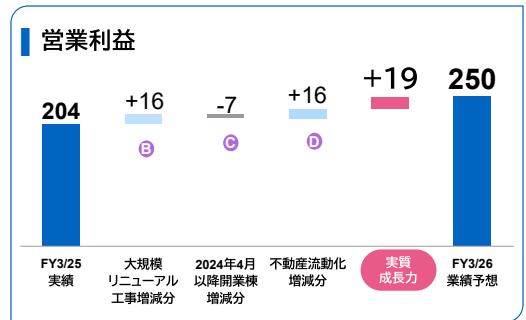
15

- ・まず、通期の業績予想です。
営業利益の250億円については、期初のとおりで変更はありません。
- ・この上半期については、先ほどのご説明の通り、一過性の風評問題でホテル事業の未達が生じております。しかしながら、足元の向こう6カ月間の先行予約データは、ADR、RevPARともに回復し、前期比、計画比も上回って推移しております。上期のショートを、ホテルセグメントの3Q、4Q、下半期の上振れでリカバーできると予想して、据え置きとさせていただきます。
- ・また、先日の高市首相発言による中国インバウンドへの影響ですが、11月19日までで一定のキャンセルが出ていますが、需要は旺盛で、中国を除く海外、また、国内のお客様で十分にリカバーできており、現時点での影響は軽微にとどまると判断しております。
- ・ちなみに、ホテルセグメントの国内外の全売上に占める中国からのお客様のシェアは約4%です。インバウンドが急増し始めた2012年以降、ポリティカルリスクによって、中国や韓国からの訪日客が大きく増減した時期も経験しましたが、コロナ期間を除いたインバウンドトータルでは一貫して増加してきたという背景があります。円安に伴うコスト増なども含めて、今後の動きを注視の上、適切な対応をしてまいります。

(億円)

	FY 3/25 実績 (2024/4-2025/3)	FY 3/26 業績予想 (2025/4-2026/3)	前期対比 A	
売上高	2,289	2,740	+450	+19.7%
営業利益	204	250	+45	+22.0%
経常利益	214	250	+35	+16.7%
当期純利益	145	180	+34	+23.6%
EPS(円)	186.6	*1 216.5	+29.9	+16.0%
1株当たり配当金(円)	38.0	46.0	+8	+21.1%
減価償却費	77	95	+17	+23.1%
キャッシュ・フロー*2	222	275	+52	+23.4%
設備投資額	480	550	+69	+14.5%

特殊要因			左記要因除く 前期対比	
大規模 リニューアル工事 増減分 B	2024年4月 以降開業棟 増減分 C	不動産流動化 増減分 D	A-B-C-D	
+21	+34	+287	+106	+4.7%
+16	-7	+16	+19	+9.6%



*1 2025年4月1日から2025年10月31日までになされた転換社債型新株予約権付社債の行使による新株発行(8,352,531株)の影響を考慮して算定、影響額を控除したEPSは230.5円(前期比+23.5%)
*2 キャッシュ・フロー: 当期純利益+減価償却費

Copyright © kyoritsugroup.co.jp All rights reserved. 16

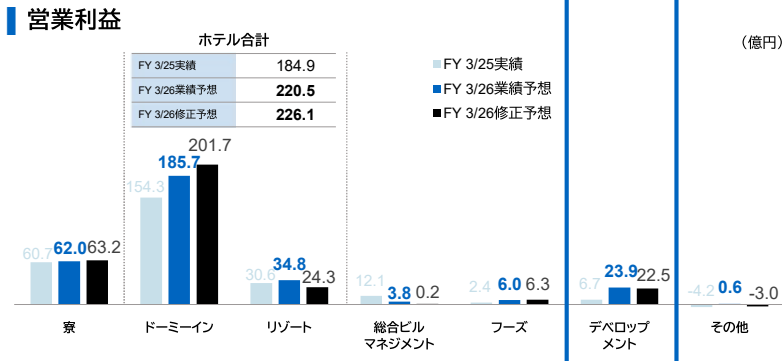
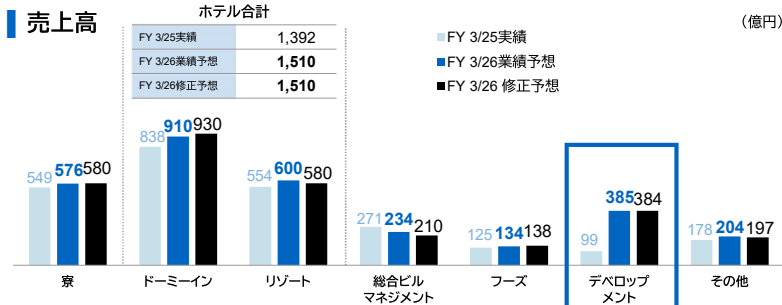
・次に通期予想について、特殊要因をご説明します。

・まず、売上高と営業利益です。

前期の大規模リニューアル工事の反動増、開業費の増減差額、
また、コロナ後再開した不動産流動化による影響が、ご覧の通りとなっております。

・これら特殊要因を除いた、巡航速度下での営業利益については、

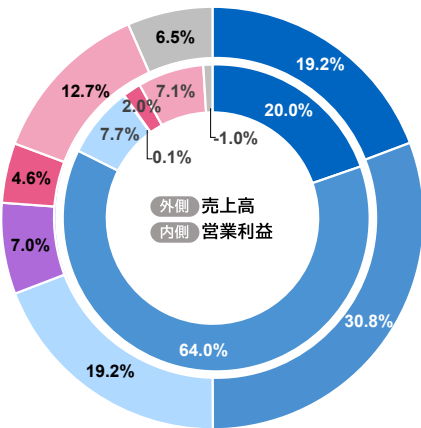
前期実績の204億円に補正值19億円を加算した、223億円がその実力値とみております。



セグメント別構成比 FY 3/26 修正予想

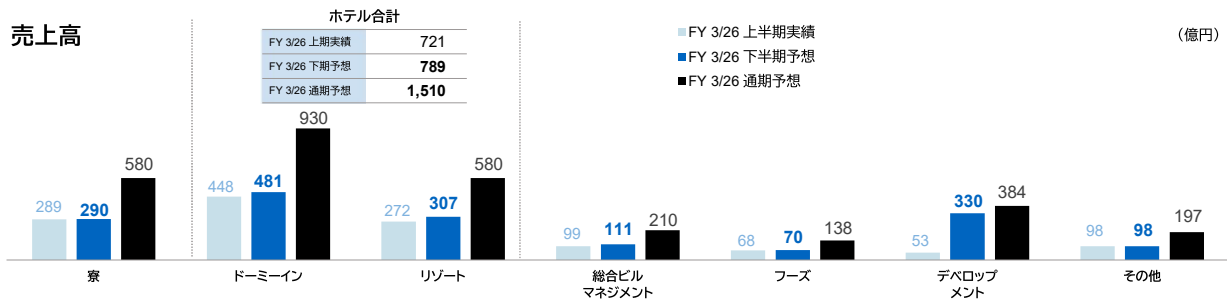
(セグメント間内部取引消去前)

■京 ■ドームイン ■リゾート ■総合ビルマネジメント
■フーズ ■デベロップメント ■その他

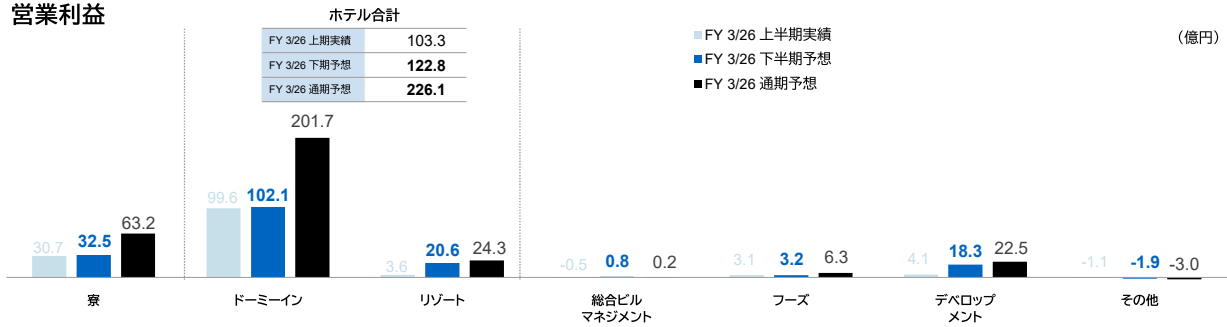


- ・次にセグメントごとに、売上高、営業利益について、前期実績、期初予想、今回の修正予想、3段階で比較したものです。
- ・通期予想について、連結計での変更はありませんが、セグメント間で若干の修正を加えており、その要因の詳細について後ほどご説明します。
- ・特殊要因でも触れましたが、四角い枠で囲んだデベロップメント事業で、285億円の増収と15億円の増益を見込んでおります。これは、再開した不動産流動化事業によるもので、ホテル事業所4案件の合計でございます。

売上高



営業利益

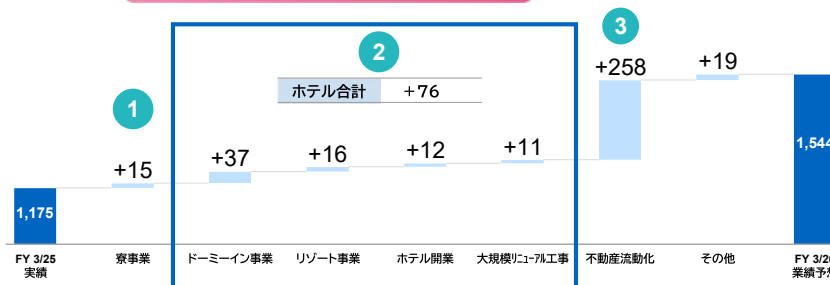


・次に、下期の回復をどのように見込んでいるか、ということで、セグメント毎に、売上高、営業利益について、上期実績、下期計画の内訳を示しております。

ご覧の通り、寮事業、ホテル事業、デベロップメント事業で、下期での増益を見込んでおります。

売上高

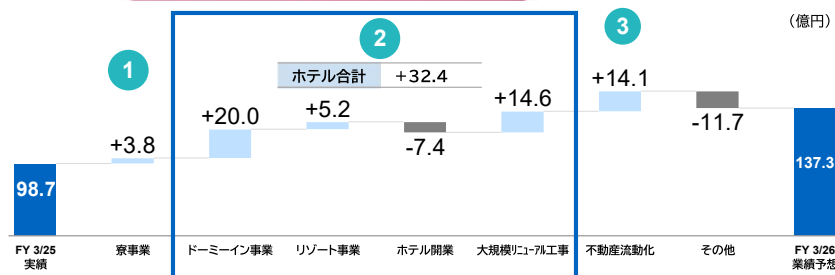
前年同期から 368.5億円 / 31.3%の増収



1 販売価格適正化および稼働増加	+15
ホテルのRevPAR上昇	+53
2 ホテル新規開業	+12
大規模リニューアル影響	+11
3 不動産流動化(3物件実施予定)	+258

営業利益

前年同期から 38.5億円 / 39.1%の増益



1 販売価格適正化および稼働増加	+3.8
ホテルのRevPAR上昇	+25.2
2 開業費用の増加	-7.4
大規模リニューアル影響	+14.6
3 不動産流動化(3物件実施予定)	+14.1

Copyright © kyoritsugroup.co.jp All rights reserved.

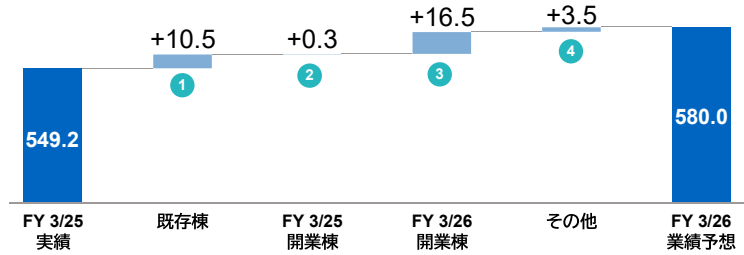
19

- それでは、下期回復計画のブレイクダウンについてご説明します。
- まず寮事業ですが、販売価格適正化及び増室効果に加え、期末、第4四半期に計上する新規契約の入室料売上の増加を織り込み、下期は15億円の増収、3億8,000万円の増益を計画しております。
- また、ホテル事業は、既存事業所のRevPAR上昇により、前期から53億円の増収、ランニングコストの増加を吸収して25億2,000万円の増益に加えて、ホテル開業費用の増加によるマイナス7億4,000万円を見込む一方で、大規模リニューアル工事の減少による14億6,000万円の増益など、ホテルセグメントトータルで32億4,000万円の利益増を見込みます。
- そして不動産流動化事業は、上半期に実施済みの「野乃熊本」に続いて、下期は3物件を予定しており、下期だけで前期比258億円の増収、14億1,000万円の増益を計画しております。

売上高

前年同期から 30.7億円 / 5.6%の増収

(億円)

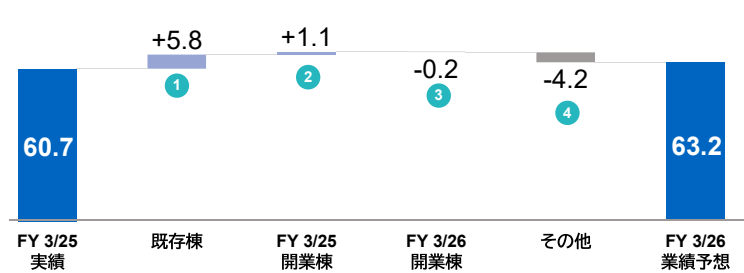


① 販売価格適正化および稼働増加	+13.1		
契約金減少	-2.6		
② 契約金減少	-0.7		
稼働増加 他	+1.0		
③ FY 3/26開業棟 12棟(1,364室)			
ドールー相模大野2	53室	ドールー名駅島アネックス	89室
ドールー坂戸駅前	172室	ドールー壬生三条	77室
ドールー浦安3	33室	ドールー西大路五条	114室
ドールー札幌西18丁目	147室	ドールー岡山南方	178室
ドールー札幌西11丁目	100室	ドールー高松錦町	126室
ドールー仙台川内Hills	156室	徳島大学提携国際学生寮アズール	119室
④ 受託事業 他	+3.5		

営業利益

前年同期から 2.4億円 / 4.1%の増益

(億円)



① 販売価格適正化および稼働増加	+12.5
契約金減少	-2.6
コストインフレーション 他(食材費・水道光熱費等)	-4.1
② 契約金減少	-0.7
開業費減少	+0.8
稼働増加 他	+1.0
③ 契約金増加	+1.5
開業費増加 他	-1.7
④ 本部費用 他(人件費等)	-4.2

• それではここから、セグメント毎の売上・利益の増減要因について、
通期ベースであらためてご説明いたします。

• まず、寮事業です。

売上高は、
当期開業の12棟・1,364室の増室による16億5,000万円の増収効果に加え、
販売価格の適正化による増収効果10億5,000万円が寄与し
前期比5.6%増収の580億円、

営業利益につきましては、
変動費の増加を織り込み、前期比4.1%増、
期初計画比2%増の63億2,000万円を見込んでおります。

寮事業 ※すべて2025年4月開業

施設名	都道府県	室数
ドーミー相模大野2	神奈川県	53室
ドーミー坂戸駅前	埼玉県	172室
ドーミー浦安3	千葉県	33室
ドーミー札幌西18丁目	北海道	147室
ドーミー札幌西11丁目	北海道	100室
ドーミー仙台川内Hills	宮城県	156室
ドーミー名駅亀島アクセス	愛知県	89室
ドーミー壬生三条	京都府	77室
ドーミー西大路五条	京都府	114室
ドーミー岡山南方	岡山県	178室
ドーミー高松錦町	香川県	126室
徳島大学提携国際学生寮アズール	徳島県	119室
合計	12棟	1,364室



ドーミー高松錦町

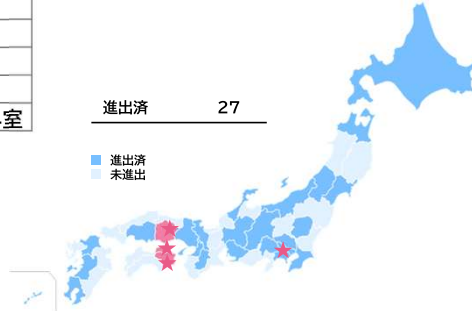


ドーミー岡山南方



ドーミー大井町二葉

進出済 27

■ 進出済
■ 未進出

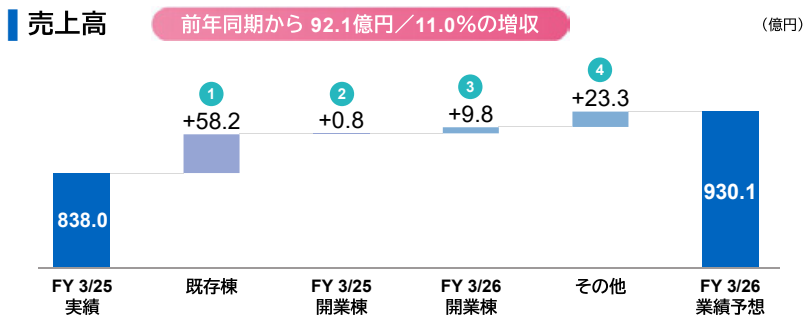
シニアライフ事業

施設名	都道府県	室数	開業月
大井町二葉	東京都	70室	2025年4月
大森町	東京都	80室	2025年10月
合計	2棟	150室	

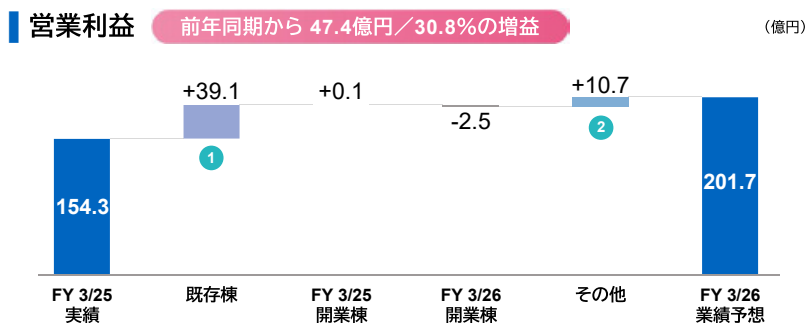
・こちらは、寮事業とシニアライフ事業の当期オープンの実業所でございます。

・寮事業では、首都圏を始めとして
学校法人様・事業法人様が集積する全国の政令指定都市に、
継続的かつ重点的に出店を重ねておりますが、
今回の中期計画より地方中核都市に立地する国公立大学様向けにも出店エリアを拡大し、
当期は新たに 岡山・香川高松・徳島に開業し、
大学様・学生様のご要望に幅広くお応えする体制が進展しております。

・シニアライフ事業については、
許認可型の新規出店を、当期までで計画的かつ一時的に凍結し、
事業の黒字化を優先させるとともに、
あらたに多世代共生型の高齢者向けレジデンスの開発に着手して参ります。



① RevPAR上昇に伴う増収 @14,873円(前期対比+1,077円)	+58.2
② FY 3/25開業棟 1棟(78室) 10月 global cabin 横浜中華街(リニューアル)	78室
③ FY 3/26開業棟 4棟(637室) 10月 敦賀 199室 11月 御宿野乃 熊本 191室 10月 EXPRESS 雲南 94室 2月 御宿野乃 福井 153室	
④ 大規模リニューアル影響 韓国 他	+18.9 +4.4



① RevPARの上昇に伴う増益 集客手数料減少 コストインフレーション	+50.6 +3.5 -15.0
② 大規模リニューアル影響 開業準備費用 本部費用 他	+18.2 +2.4 -9.9

・次に、ドーマーイン事業です。

・まず、既存事業所は、
RevPARを前期比1,077円(期初計画比+324円)の上昇と設定、
売上高は58億2千万円の増収、営業利益は39億1,000万円の増益を見込みます。

・前期開業の『global cabin横浜中華街』は、
8,000万円の増収、1,000万円の増益を見込み、
当期開業のドーマーイン敦賀、ドーマーインEXPRESS雲南、野乃熊本、野乃福井の
4棟637室の合計で、売上高9億8,000万円、開業費用2億5,000万円を織り込みます。

・また、大規模リニューアル工事の減少に伴う増益18億2,000万円、
開業費用の減少による2億4,000万円の増益、
本部費用等でマイナス9億9,000万円、
あわせて合計10億7,000万円の利益増を織り込んだ結果、

ドーマーイン事業全体では、
売上高は11.0%増収の930億1,000万円、
営業利益は、30.8%増益となる201億7,000万円と予想しております。

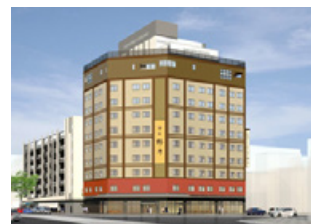
ドーマーイン事業

施設名	都道府県	室数	開業月
敦賀	福井県	199室	2025年10月
EXPRESS雲南	島根県	94室	2025年10月
御宿野乃 熊本	熊本県	191室	2025年11月
御宿野乃 福井	福井県	153室	2026年2月
合計	4棟	637室	

進出済 40

進出済
未進出

EXPRESS雲南



御宿野乃 福井

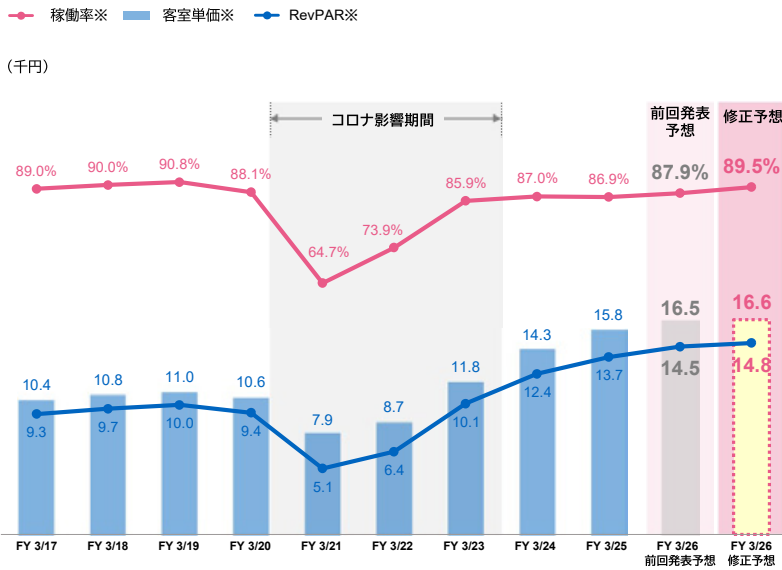


御宿野乃 熊本



敦賀

- ・こちらは、ドーマーイン事業の当期オープンの事業所でございます。
- ・コロナ対応で抑制したホテルの開発出店の出店再開ということで、当期を「開発・開業・元年」と位置付けております。
- ・当期のドーマーインの新店開業は 4棟・637室 でございます。
- ・北陸新幹線延伸でビジネス・レジャー、両ニーズを取り込むドーマーイン敦賀、そして、新たな展開地域のクライテリアとしたロードサイドのEXPRESS雲南、また、既存のドーマーインとのドミナント効果を狙った野乃熊本と野乃福井、これらの出店によって従来からのビジネス利用に加えて、国内外で増加しているレジャー利用のお客様にも、しっかりと当社のユニークなホテルサービスをお届けして、益々ブランドバリューを高めて参ります。



※ 3期を同一条件下で比較するために2024年4月以降に開業したホテルを除外

	FY 3/25	FY 3/26 前発表予想	前対比	FY 3/26 修正予想	前対比
OCC (%)	86.9	87.9	+1.0pt	89.5	+2.6pt
ADR (千円)	15.8	16.5	+4.3%	16.6	+4.7%
RevPAR (千円)	13.7	14.5	+5.5%	14.8	+7.8%

	上期			下期		
	FY 3/25	FY 3/26	前対比	FY 3/25	FY 3/26 予測	前対比
OCC (%)	85.6	87.9	+2.3pt	88.3	91.1	+2.8pt
ADR (千円)	15.6	16.4	+5.3%	16.1	16.7	+4.1%
RevPAR (千円)	13.3	14.4	+8.1%	14.2	15.2	+7.4%

- 次にご覧の資料は、ドリーミンのKPIである稼働率、客室単価、RevPARについて、時系列に示したものでございます。
- また、右の表に前期実績、期初計画、赤枠内に今回の修正予想、右下に上・下の内訳を記載しております。
- 今回の修正予想は、前期比、稼働率がプラス2.6ポイント、客室単価はプラス700円の1万6,600円、この結果RevPARは7.8%増の1万4,800円を見込んでおります。
- 期初計画に対しては、稼働率1.6ポイントの上昇、客室単価100円程度の上昇、RevPARを300円のアップとしております。
- なお、直近足元の10月・11月においても、これらのKPIは計画をやや上回って、順調に推移しております。

売上高

前年同期から 25.6億円 / 4.6%の増収

(億円)

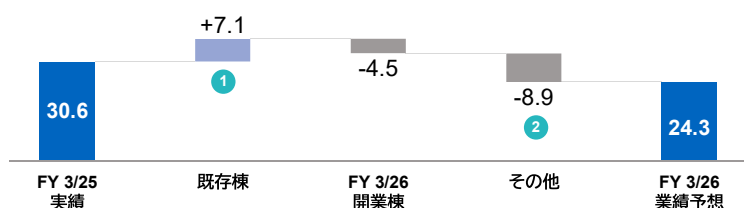


① RevPAR上昇に伴う増収 @40,311円(前期対比 +2,043円)	+19.4
② FY 3/26開業棟 1棟(239室) 3月 ラビスタ熱海テラス	239室
③ 大規模リニューアル影響 他	+4.6

営業利益

前年同期から 6.2億円の減益

(億円)



① RevPAR上昇に伴う増益 集客手数料減少(自社予約比率上昇) コストインフレーション(人件費・食材費・清掃費)	+12.6 +0.7 -6.2
② 大規模リニューアル影響 開業準備費用 本部費用 他(人件費等)	-2.0 -2.1 -4.8

Copyright © kyoritsugroup.co.jp All rights reserved.

25

・次にリゾート事業です。

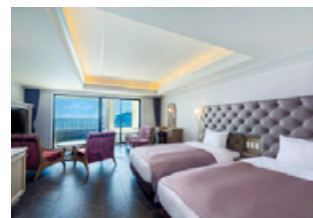
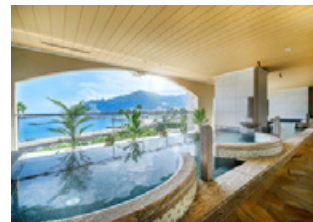
・まず既存事業所は、RevPARを前期比2,043円の上昇と設定し、売上高は19億4,000万円の増収、営業利益は7億1,000万円の改善を見込みます。

・来年3月に開業予定のラビスタ熱海テラスは、客室数239室、売上高は1億6,000万円、開業費用は4億5,000万円と織り込んでおります。なお、期初計画で予定していた京都仁和寺門前の御室花伝抄は、開業準備の関係によりオープンは来期となりました。

・次にコスト要因ですが、大規模リニューアルで2億円のコスト増や開業費用で2億1,000万円、本部費用4億8,000万円の増加などを織り込んだ結果、リゾート事業全体では、売上高は4.6%の増収となる580億円、営業利益は6.2億円の減益を見込みます。

リゾート事業

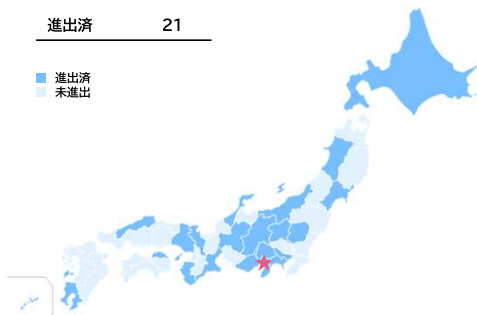
施設名	都道府県	室数	開業月
ラビスタ熱海テラス	静岡県	239室	2026年3月
合計	1棟	239室	



ラビスタ熱海テラス

進出済 21

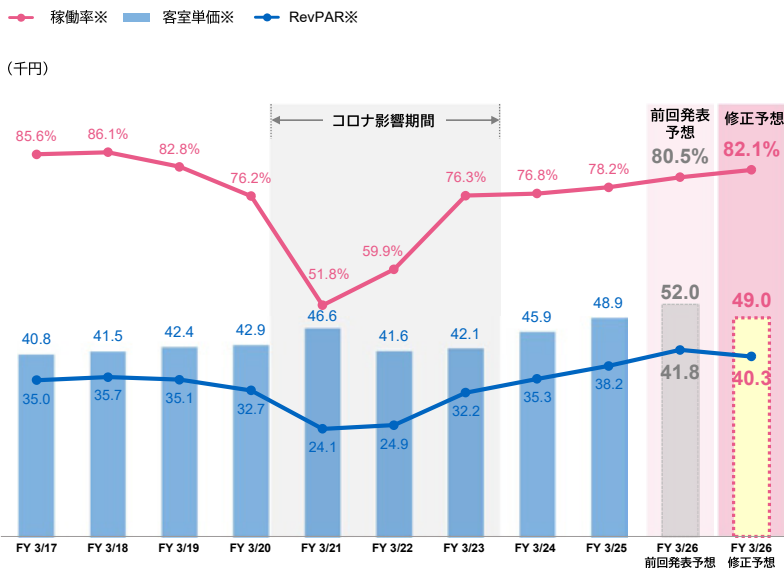
■ 進出済
■ 未進出



・こちらのスライドは、来年3月に開業予定のラビスタ熱海テラスの概要でございます。

・熱海駅から徒歩7分で、「寛一・お宮の像」で有名な熱海サンビーチの目の前に位置する、大型かつシンボリックなヨーロッパスタイルのホテルで、当社のリゾート事業を代表する事業所の開業となり、グループをあげて、万全の体制で事業開始に取り組む計画です。

・すでに9月末より、自社予約サイトにて先行予約の受付を開始しておりますが、おかげさまで順調な滑り出しとなっております。



※ 3期を同一条件下で比較するために2024年4月以降に開業したホテルを除外

	FY 3/25	FY 3/26 前発表予想	前期対比	FY 3/26 修正予想	前期対比
OCC (%)	78.2	80.5	+2.2pt	82.1	+3.9pt
ADR (千円)	48.9	52.0	+6.4%	49.0	+0.3%
RevPAR (千円)	38.2	41.8	+9.4%	40.3	+5.3%

	上期			下期		
	FY 3/25	FY 3/26	前期対比	FY 3/25	FY 3/26 予測	前期対比
OCC (%)	75.7	80.1	+4.3pt	80.7	84.2	+3.5pt
ADR (千円)	48.1	47.0	-2.3%	49.5	51.0	+2.9%
RevPAR (千円)	36.4	37.6	+3.2%	40.4	42.9	+7.4%

- こちらは、リゾート事業のKPIの推移です。
- 今回の修正予想値は、前期比で、稼働率がプラス3.9ポイント、客室単価はプラス100円の4万9,000円、この結果RevPARは5.3%増の4万300円を見込んでおります。
- これにより期初計画に対しては、稼働率は1.6ポイントの上昇となりますが、客室単価は2,900円、RevPARは1,500円のダウンとなります。

寮事業およびホテル事業の開業見込み

	実績				意思決定済・事業化予定					
	FY 3/24		FY 3/25		FY 3/26		FY 3/27		FY 3/28	
	+12棟*	+1,037室*	+8棟*	+907室*	+12棟*	+1,364室*	+14棟*	+2,428室*	+11棟*	+1,216室*
寮・ドミール	期末棟数	519棟	期末棟数	526棟	期末棟数	536棟	期末棟数	543棟	期末棟数	553棟
	期末定員室数	44,057室	期末定員室数	44,908室	期末定員室数	46,266室	期末定員室数	48,066室	期末定員室数	49,223室
	リース比率	86.9%	リース比率	87.1%	リース比率	87.1%	リース比率	87.0%	リース比率	86.8%
	[L]弘前、[L]仙台小松島 [L]仙台鉄砲町、[L]山形本町 [L]あすと長町、[L]大塚 [L]葛西グローバルハウス [L]中野坂上、[L]相模大野 [L]大和南、[L]京都西院、[L]神戸山手		[L]大森北、[L]堺海岸通り [L]西葛西北口、[L]西葛西南口 [L]千種南、[L]大塚京橋、 [L]グローバルハウス仁川、 [L]JKU ROKKO HOUSE		[L]札幌西11丁目、[L]札幌西18丁目、[L]高松 [L]仙台川内、[L]西大路五条、[L]壬生三条、 [L]坂戸駅前、[L]名駅亀島アネックス、[L]徳島 岡山南方、[L]浦安3、[L]相模大野2		北海道 1棟 東北 - 関東・甲信越 7棟 東海・北陸 - 近畿 3棟 中国・四国 1棟 九州・沖縄 2棟		北海道 - 東北 1棟 関東・甲信越 1棟 東海・北陸 2棟 近畿 6棟 中国・四国 1棟 九州・沖縄 -	
ドミーイン	+4棟*	+750室*	+1棟*	+78室*	+4棟*	+637室*	+5棟*	+918室*	+7棟*	+1,263室*
	期末棟数	95棟	期末棟数	96棟	期末棟数	100棟	期末棟数	105棟	期末棟数	111棟
	期末定員室数	17,107室	期末定員室数	17,180室	期末定員室数	17,817室	期末定員室数	18,735室	期末定員室数	19,996室
	リース比率	97.5%	リース比率	98.5%	リース比率	96.9%	リース比率	93.2%	リース比率	90.2%
[L]EXRESS豊橋 野乃浅草別邸 [L]野乃別府 [L]青森		[L]global cabin横浜中華街(リニューアル)		敦賀 EXRESS雲南 野乃福井 [L]野乃熊本		Standard 3棟 570室 Premium - - 御宿 野乃 - - EXRESS 1棟 134室 リモデル 1棟 214室		Standard - - Premium 1棟 222室 御宿 野乃 5棟 862室 EXRESS 1棟 179室 リモデル - -		
リゾート	+1棟*	+75室*			+1棟*	+239室*	+2棟*	+157室*	+3棟*	+163室*
	期末棟数	42棟	期末棟数	42棟	期末棟数	43棟	期末棟数	45棟	期末棟数	48棟
	期末定員室数	4,260室	期末定員室数	4,260室	期末定員室数	4,499室	期末定員室数	4,656室	期末定員室数	4,819室
	リース比率	73.8%	リース比率	73.8%	リース比率	69.9%	リース比率	67.6%	リース比率	65.3%
[L]ラビスタ横須賀観音崎テラス				ラビスタ熱海テラス		旅館タイプ 1棟 67室 ラビスタ - - リゾートタイプ - - リモデル 1棟 90室		旅館タイプ - - ラビスタ 1棟 77室 リゾートタイプ 1棟 24室 リモデル 1棟 62室		
全社リース比率	88.7%	89.2%	88.6%	87.4%	86.4%					

* 開発案件の棟数・室数の増加数を示している(期末稼働棟数・室数の前期末からの増加数を表しているものではない)

(注)[L]はリース案件、下線を引いている文字は不動産流動化可能な案件

Copyright © kyoritsugroup.co.jp All rights reserved.

- 最後に、中期経営計画期間における寮・ホテルの新規開業の予定をまとめたものでございます。
- 当期2026年3月期につきましては、先ほどの説明の通り、寮事業は12棟、1,364室を期初の4月に開業し、ホテルについては、ドミーイン4棟637室、リゾート1棟239室の開業を予定しております。
- 現時点での中期計画の進捗状況は、定員数ベースで、寮事業は計画5万室に対して4万9,200室、ドミーイン事業は概ね計画通りの2万室、リゾート事業は5,500室に対して4,800室の見込みとなっております。
- 建築費用の高止まりなど、不透明な外部環境は継続しておりますが、リブランド案件の活用などあらたな手法も取り入れて、持続的な成長力を確保してまいります。
- 以上、外部成長と内部成長により、環境変化に対応し、計画を実現してまいりますので、ご助言、ご支援、どうぞよろしくお願いいたします。

重要な注意事項

本注意事項において、「プレゼンテーション(presentation)」とは、本プレゼンテーションにおいて株式会社 共立メンテナンス(以下、「共立」)によって説明または配布された本書類、口頭のプレゼンテーション、質疑応答および書面または口頭の資料を意味します。本プレゼンテーション(それに関する口頭の説明および質疑応答を含みます)は、いかなる法域においても、いかなる有価証券の購入、取得、申し込み、交換、売却その他の処分、提案、案内もしくは勧誘またはいかなる投票もしくは承認の勧誘のいずれの一部を構成、表明または形成するものではありません。

共立が直接的に、または間接的に投資している会社は別々の会社になります。本プレゼンテーションにおいて、「共立」という用語は、共立およびその子会社全般を参照するものとして便宜上使用されていることがあり得ます。同様に、「当社(we, usおよびour)」という用語は、子会社全般またはそこで勤務する者を参照していることもあり得ます。これらの用語は、特定の会社を明らかにすることが有益な目的を与えない場合に用いられることもあり得ます。

将来に関する見通し情報

本プレゼンテーションおよび本プレゼンテーションに関して配布された資料には、共立の見積もり、予測、目標および計画を含む当社の将来の事業、将来のポジションおよび業績に関する将来見通し情報、理念または見解が含まれています。将来見通し情報は、「目標にする(targets)」、「計画する(plans)」、「信じる(believes)」、「望む(hopes)」、「継続する(continues)」、「期待する(expects)」、「目指す(aims)」、「意図する(intends)」、「だろう(will)」、「かもしれない(may)」、「すべきであろう(should)」、「であろう(would)」、「することができた(could)」、「予想される(anticipations)」、「見込む(estimates)」、「予想する(projects)」などの用語または同様の用語もしくはその否定表現を含むことが多いですが、それに限られるものではありません。この書類における将来見通し情報は、現在当社が入手可能な情報に鑑みて行った当社の現在の前提および理念に基づくものです。かかる将来見通し情報は、当社または当社の役員による、将来の業績に関する保証を表すものではなく、既知および未知のリスクとその不確実性、その他の要素を伴います。リスクと不確実性には、日本および世界中の一般的な経済条件を含む当社の事業を取り巻く経済状況、競合品の出現・開発、規制当局による判断とその時期、自然災害などが含まれますが、これらに限りません。これらにより、当社の実績、経営結果、財務内容は、将来見通し情報において、明示または暗示された将来の業績、経営結果、財務内容とは、大きく異なる可能性があります。当社または当社の役員は、この将来見通し情報において示された予想が結果的に正しいということを何ら保証するものではなく、実際の業績または経営結果は予想と大きく異なることがあり得ます。本プレゼンテーションの受領者は、将来見通し情報に過度に依存するべきではありません。共立は本プレゼンテーションに含まれる、または当社が提示するいかなる将来見通し情報について、これを更新する義務を負うものではありません。過去の実績は将来の経営結果の指針とはならず、また本プレゼンテーションにおける共立の経営結果は当社の将来の経営結果を示すものではなく、またその予測、予想または見積もりではありません。

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES