



2018年3月期 第2四半期 決算説明資料

2017年12月1日

【お問い合わせ先】

経営企画部

Tel: 03-5295-7875

E-mail : ir@dormy.co.jp

WEB : <http://www.kyoritsugroup.co.jp>

第一部

I . 2018年3月期 第2四半期 決算概要

II . 2018年3月期 通 期 業績予想

取締役経営企画本部長 中村 幸治

I . 2018年3月期 第2四半期

決算概要



いにしへの宿 大社の湯 佳雲（島根県出雲市）



お宿 月夜のうさぎ（島根県出雲市）

■ 第2四半期累計減益予想を覆し増益決算

第2四半期累計ベースで

経常利益7期連続増益・5期連続過去最高更新

⇒ホテル事業の先行的開発費用を各事業で吸収し増益

■ 株主還元の計画的実施

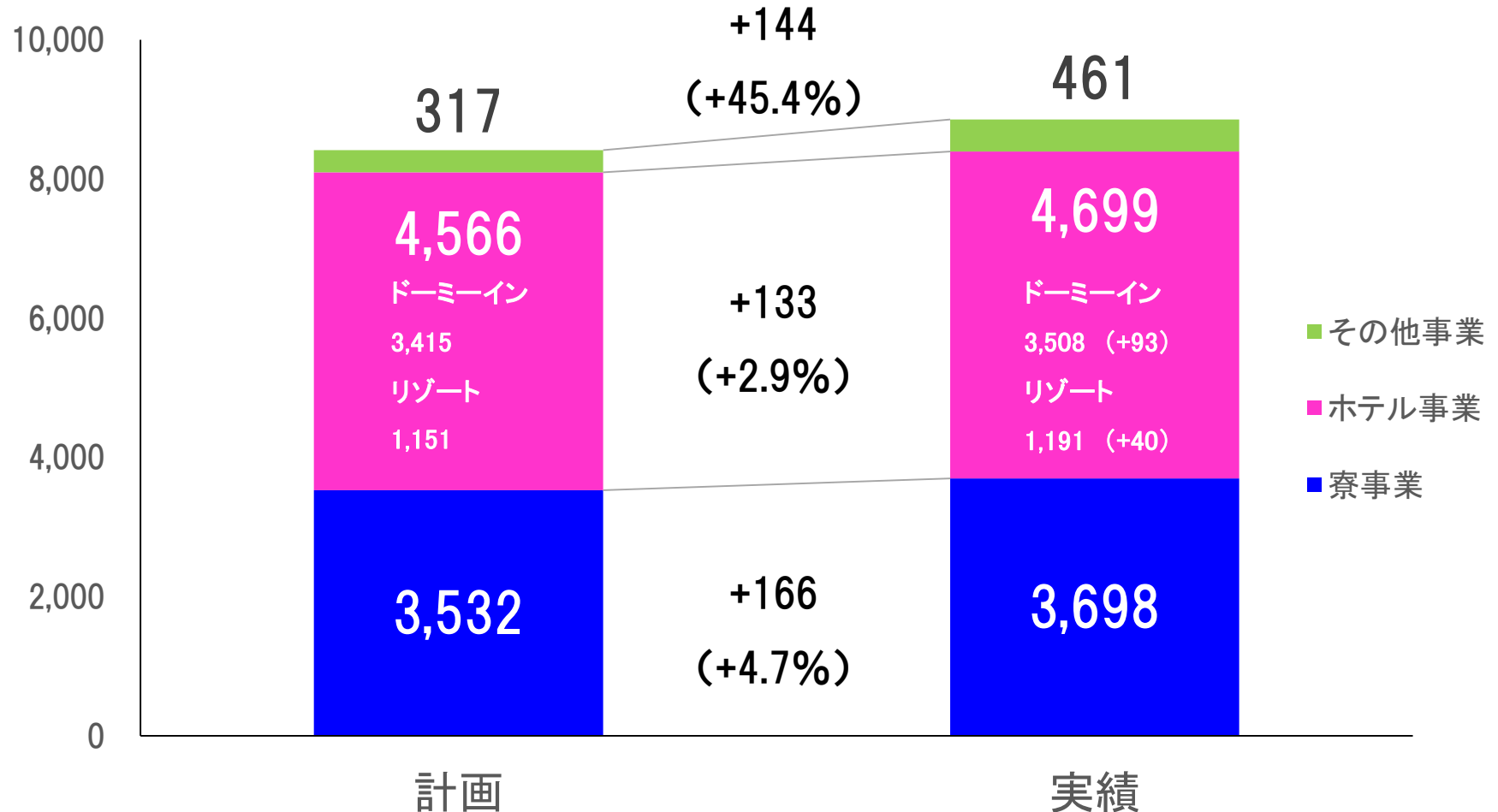
⇒期初予想通り1株当たり配当金18円[5円増配]の実行

(分割調整後 38%増)

第2四半期累計減益予想を覆し増益決算(セグメント利益計画対比)

ホテル事業の先行的開発費用を各事業で吸収し増益

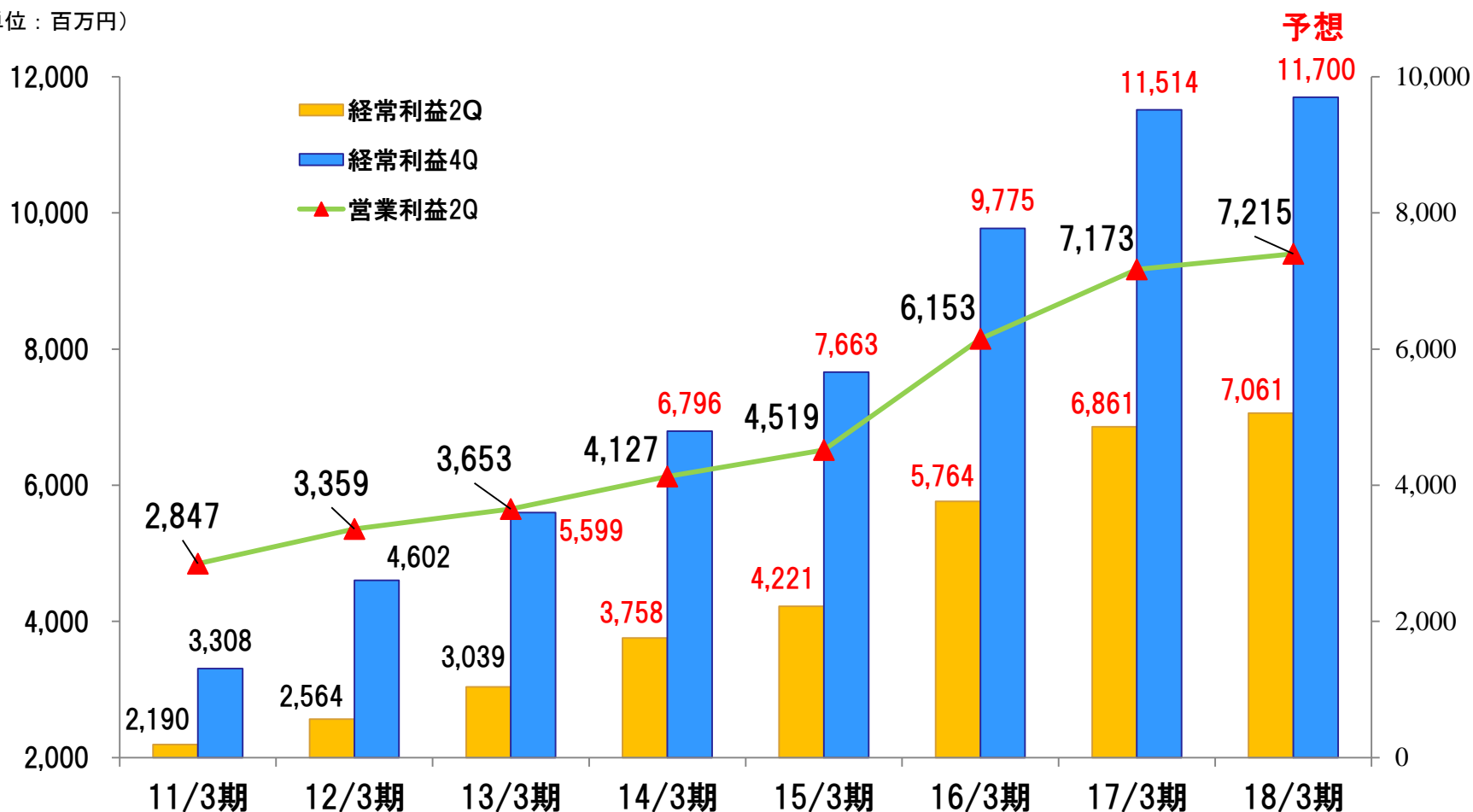
(単位: 百万円)



経常利益7期連続増益・5期連続過去最高更新(第2四半期累計ベース)

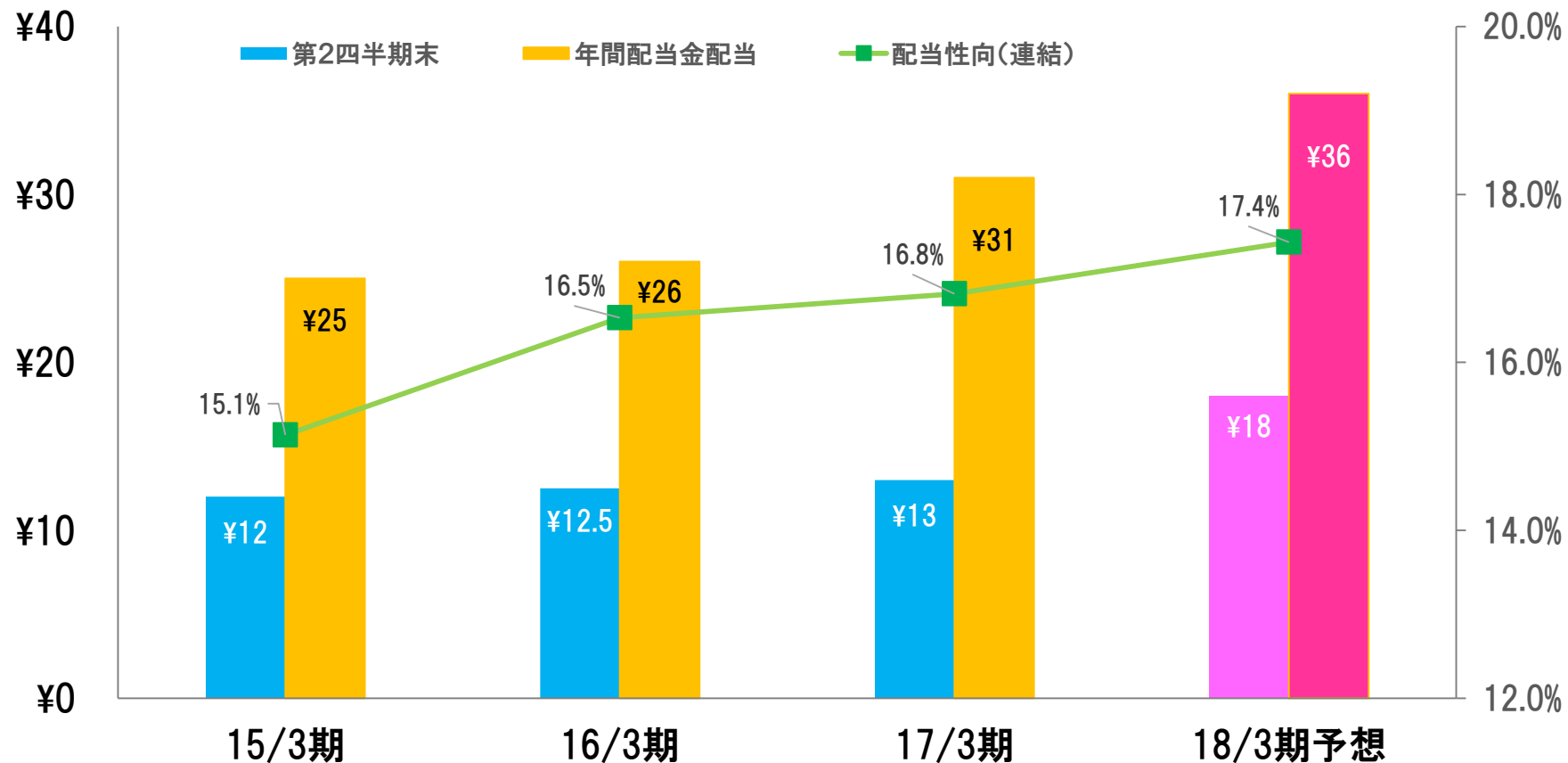
減益の業績予想を増益決算に転じ連続増益を継続、通期も増益の見込み

(単位：百万円)



株主還元の計画的実施

第2四半期末 18円/株の配当金(+5円/38%増配)を実行



※2017年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施。上記の配当金は全て分割調整後。

2018年3月期 第2四半期累計 決算概況

(単位：百万円)

	2017/3期 2Q累計	2018/3期 2Q累計				
	実績	期初予想	実績	前期比	増減率	予想比
売上高	68,477	74,000	70,936	+2,459	3.6%	▲3,064
売上総利益	16,172	16,900	17,415	+1,243	7.7%	+515
販管費	8,998	10,200	10,200	+1,202	13.4%	+0
営業利益	7,173	6,700	7,215	+42	0.6%	+515
経常利益	6,861	6,400	7,061	+200	2.9%	+661
四半期純利益	4,268	4,300	4,632	+364	8.5%	+332
設備投資額	14,024		13,229	▲795	▲5.7%	
減価償却費	1,849		2,084	+235	12.7%	
キャッシュ・フロー	6,117		6,716	+599	9.8%	

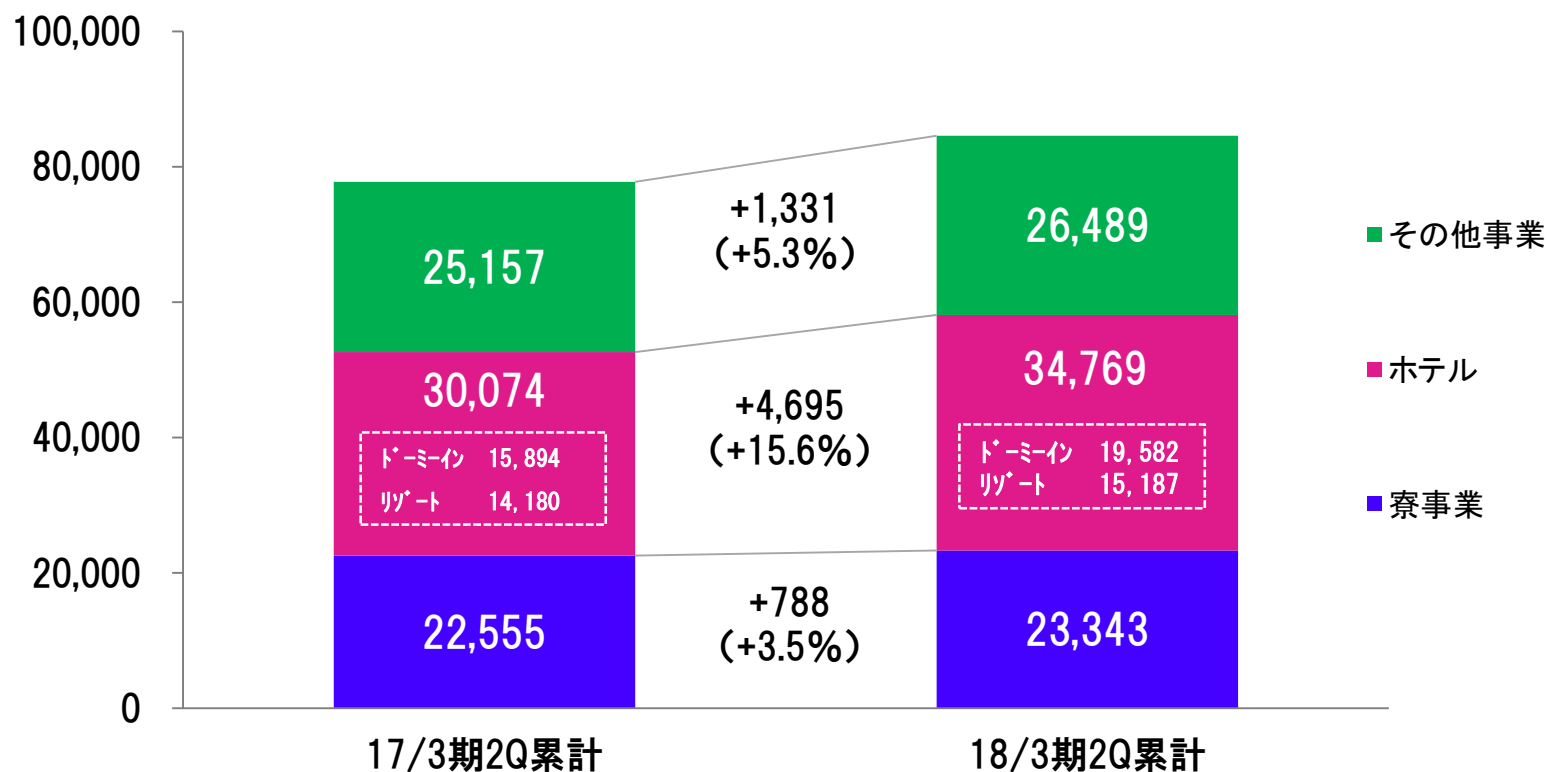
※設備投資額＝投資活動によるキャッシュ・フロー

※キャッシュ・フロー＝四半期純利益＋減価償却費

売上高 セグメント別増減要因

- 寮事業：期初高稼働（98.3%）を実現。受託寮事業も案件増加
- ホテル事業：既存事業所のRevPAR上昇及び、新規事業所の増加による寄与
- その他事業：ホテル開発受注の増加によるデベロッップ及びフーズセグメントの増加

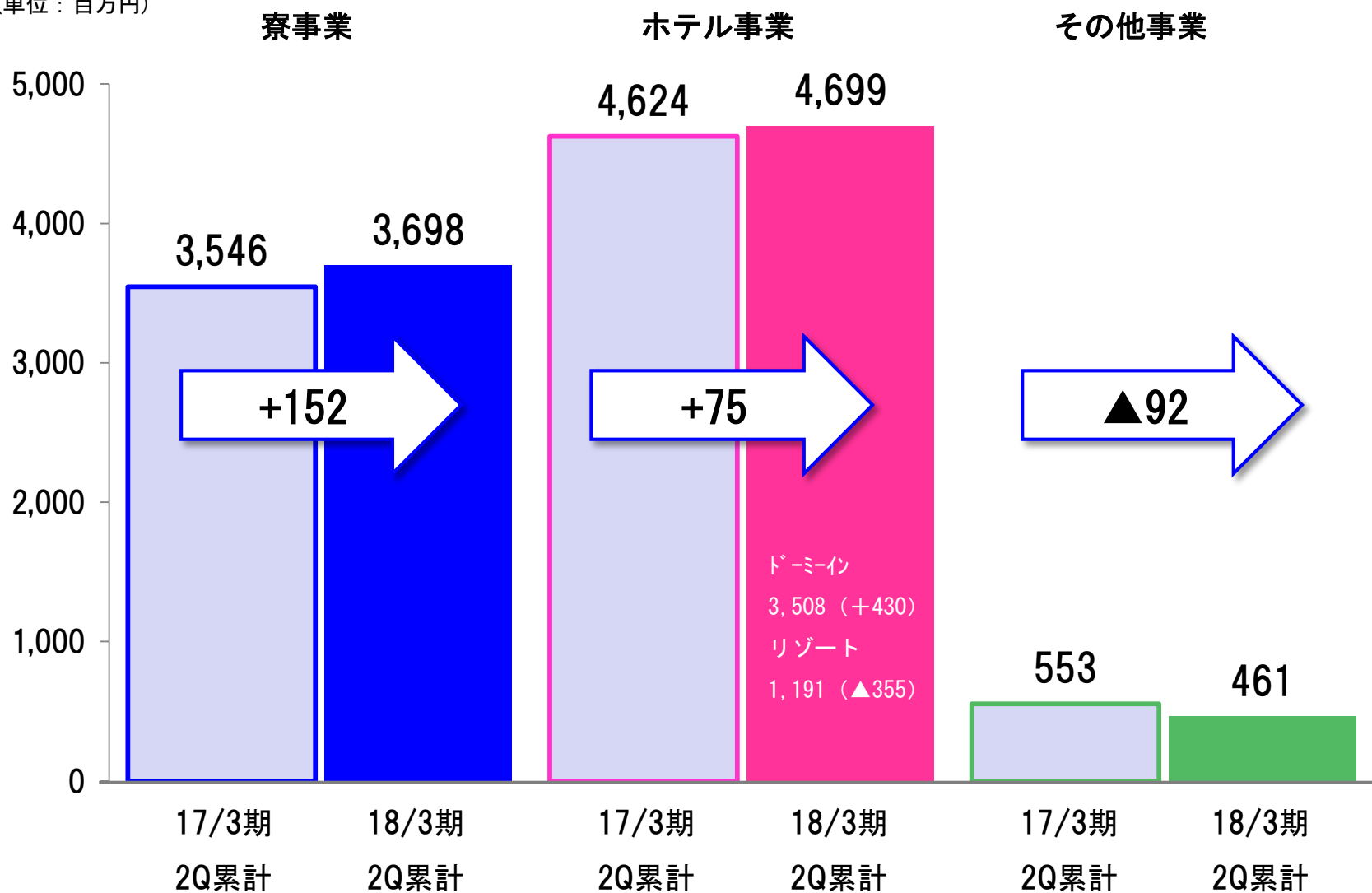
（単位：百万円）



（セグメント間取引を含む）

営業利益 セグメント別増減要因

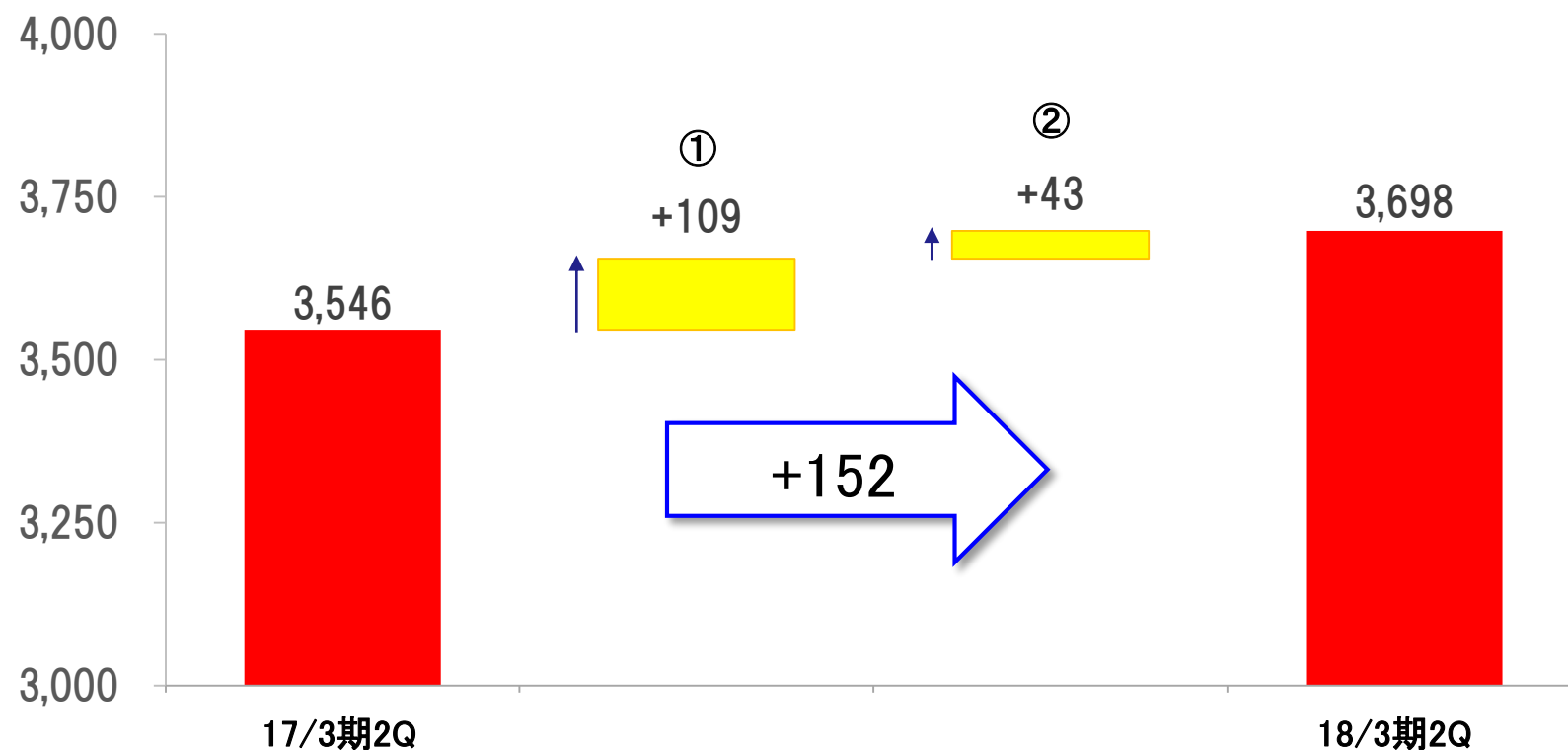
(単位：百万円)



(セグメント間取引を含む)

寮事業 営業利益増減要因

(単位: 百万円)

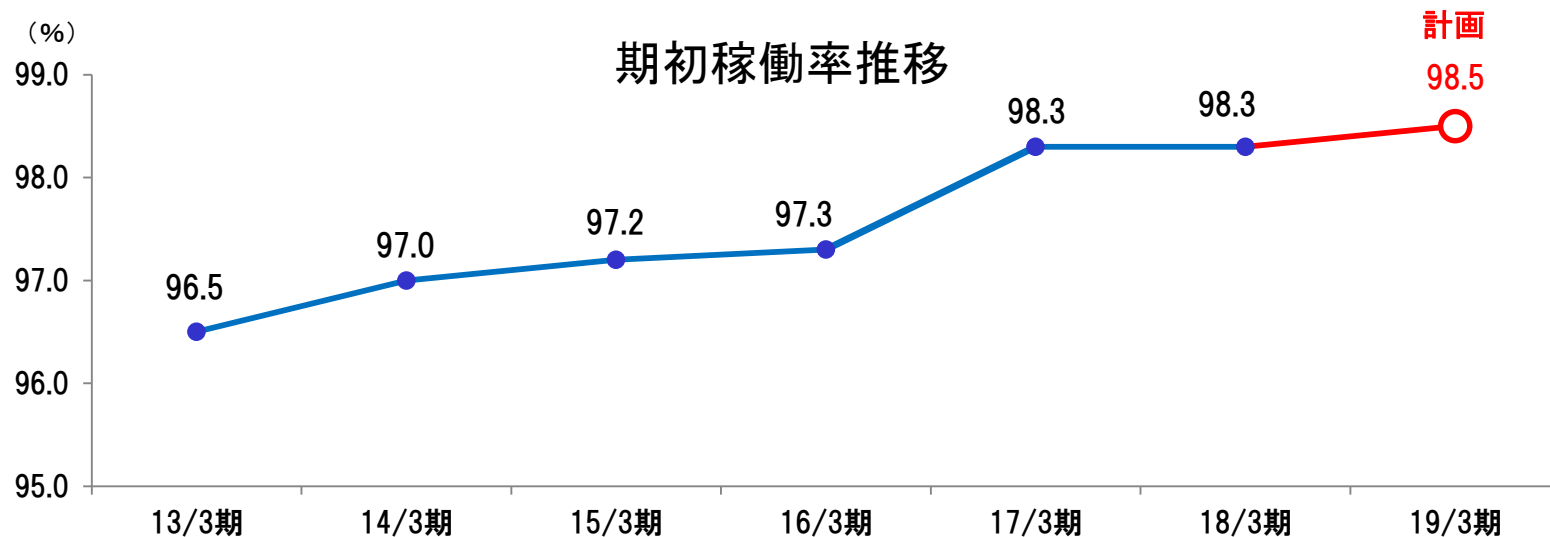


増減要因

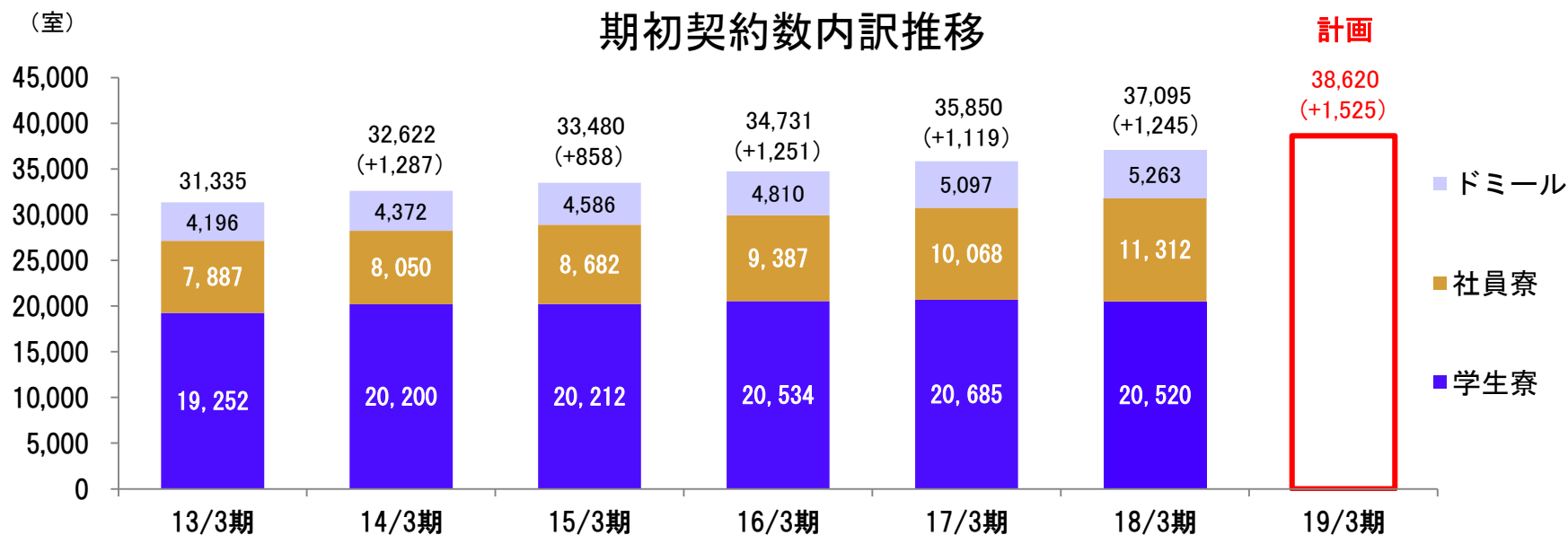
①学生寮・社員寮契約増加	+109百万円
②受託・ドミール契約増加	+43百万円

寮事業 契約状況

期初稼働率推移

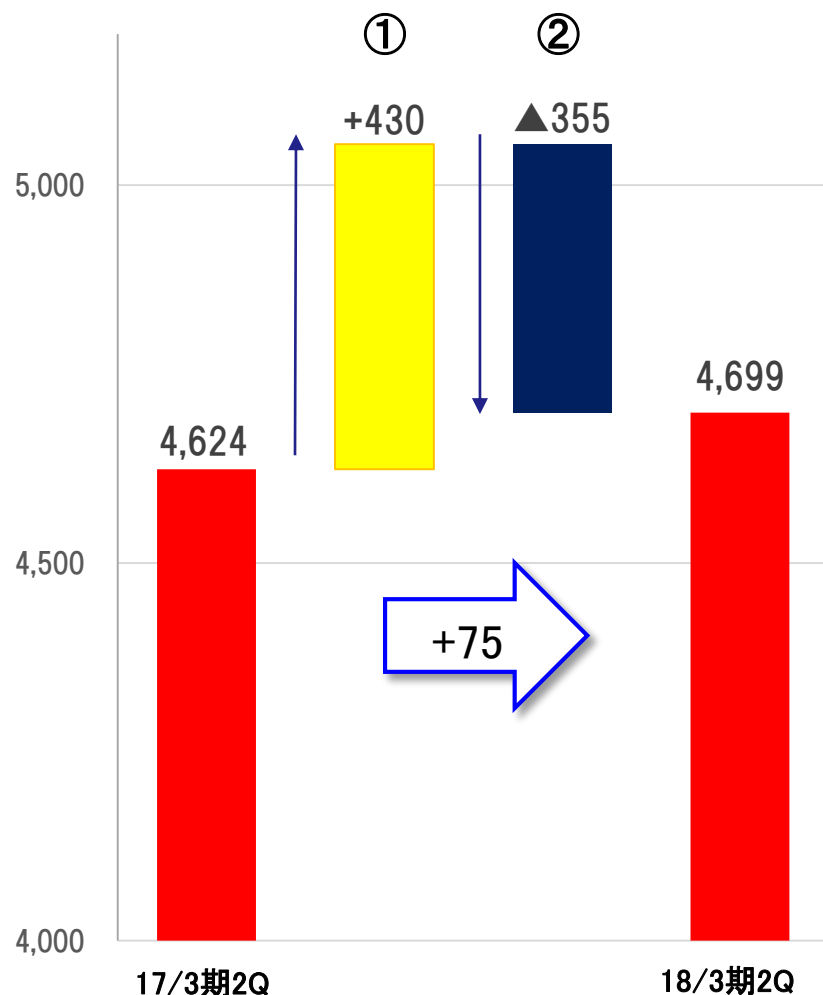


期初契約数内訳推移



ホテル事業 営業利益増減要因

(単位: 百万円)



増減要因

① ドーミーイン (+430百万円 : 3,078→3,508百万円)

(1) 国内事業所合計 ... +557百万円

a. 既存事業所要因 +590百万円

稼働率 90.6% (前年比 +1.6%)

客室単価 11.1千円 (前年比 +0.4千円)

→限界利益 (熊本除く) +394百万円

イン熊本 +196百万円

b. 前期開業棟の貢献 +407百万円

c. 当期開業コスト要因 ▲ 440百万円

(2) 海外事業所合計 ... ▲ 127百万円

稼働率 65.0% (前年比 ▲8.6%)

客室単価 11.3千円 (前年比 ▲2.4千円)

② リゾート (▲355百万円 : 1,546→1,191百万円)

(1) 既存事業所要因 ... +242百万円

稼働率 85.7% (前年比 +0.2%)

客室単価 42.5千円 (前年比 +1.1千円)

→限界利益 +242百万円

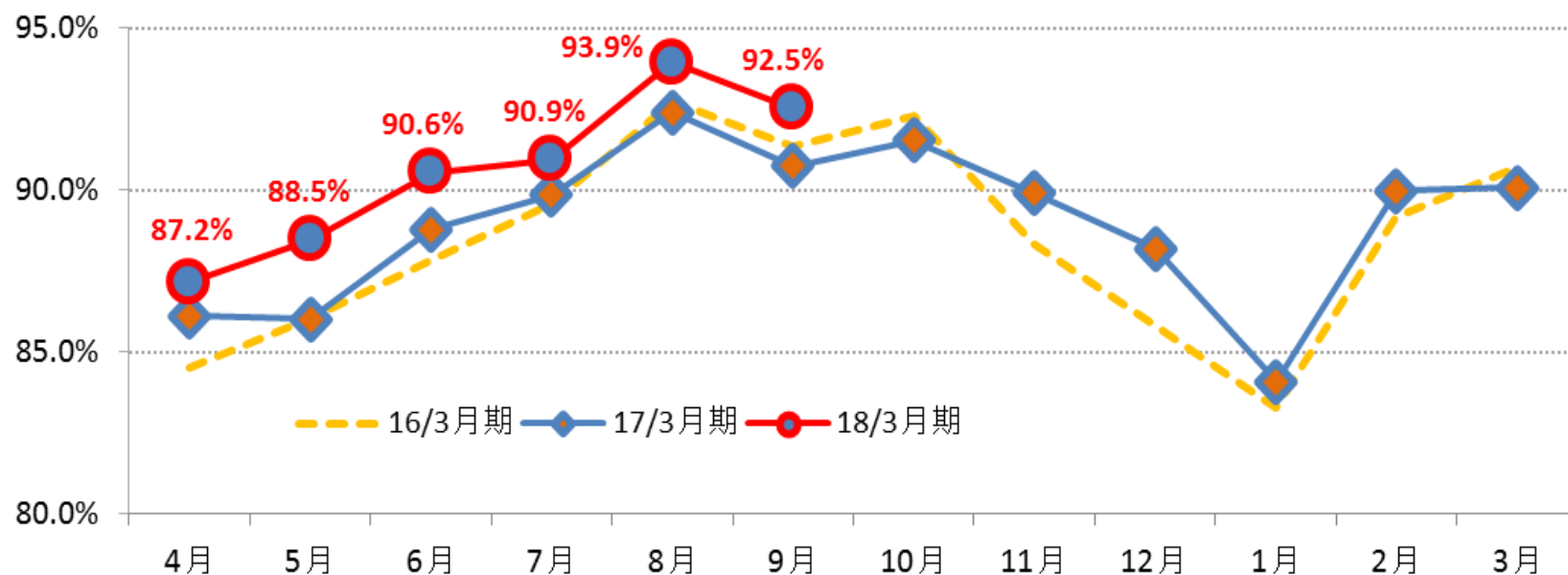
(2) 前期開業棟 ▲ 140百万円

(3) 当期開業コスト要因 ▲ 457百万円

ドーマーインの概況

dormy inn

既存事業所 稼働率推移



四半期実績比較 (既存事業所)

稼働率

OCC	Q1	Q2	Q3	Q4	Q2累計
17/3月期	87.0%	91.0%	89.9%	88.0%	89.0%
18/3月期	88.7%	92.5%			90.6%
前期比	+1.7%	+1.5%			+1.6%

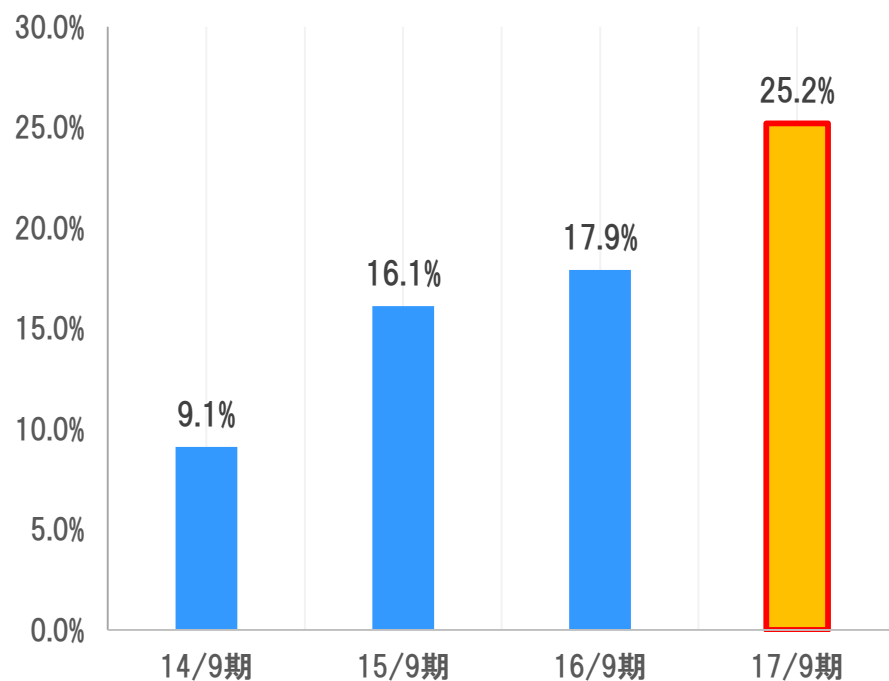
客室単価

ADR	Q1	Q2	Q3	Q4	Q2累計	RevPAR	Q2累計
17/3月期	10.2千円	11.2千円	10.4千円	10.0千円	10.7千円	17/3月期	9.5千円
18/3月期	10.6千円	11.6千円			11.1千円	18/3月期	10.1千円
前期比	+0.4千円	+0.4千円			+0.4千円	前期比	+0.6千円

インバウンドの状況 ①売上構成比

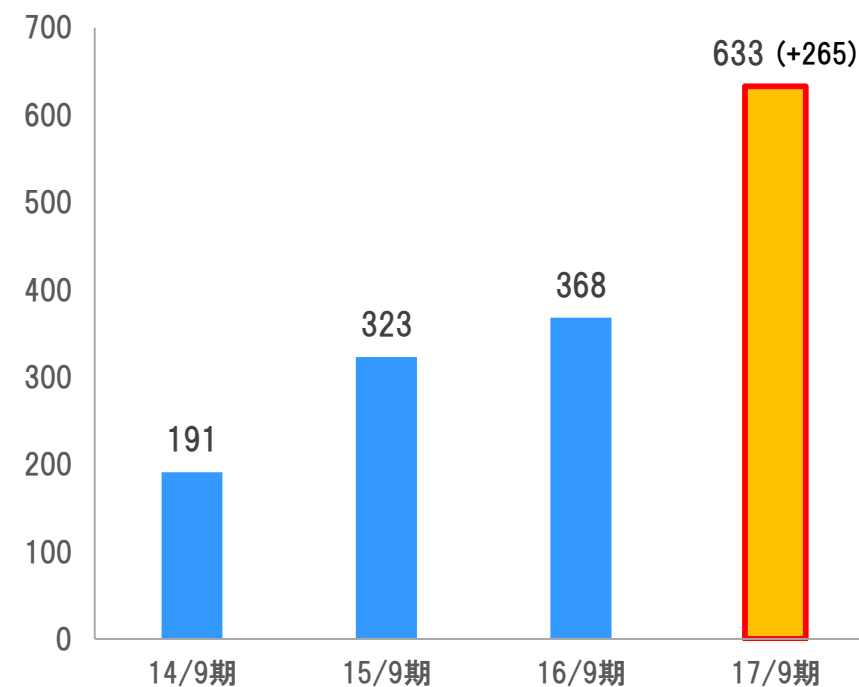
dormy inn

インバウンド比率



(千人)

インバウンド宿泊者数



インバウンド比率

% of inbound	Q1	Q2	Q3	Q4	Q2累計
17/3月期	18.6%	17.4%	21.6%	24.5%	17.9%
18/3月期	26.1%	24.5%			25.2%
YoY	+7.5%	+7.1%			+7.3%

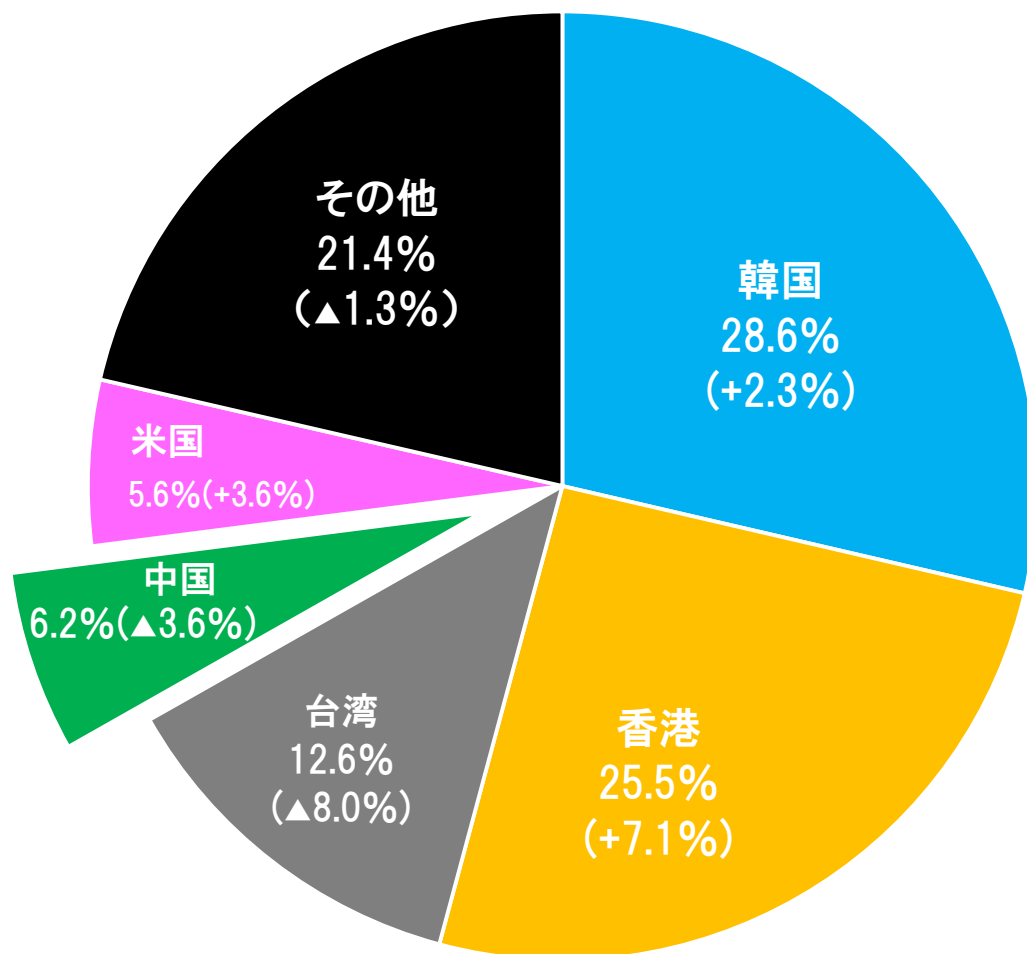
客室単価比較

ADR	16/9月期	17/9月期	前期差異	前期比
除くインバウンド*	10.7千円	11.1千円	+0.4千円	+3.3%
インバウンド*	13.5千円	13.9千円	+0.4千円	+3.0%
差異	+2.8千円	+2.8千円	+0.0千円	▲0.3%

インバウンドの状況 ②国別構成比

dormy inn

17/9月期 インバウンド 国別シェア



当社におけるインバウンド 国別シェア比較

国名	17/3期2Q	18/3期2Q	前期差異	観光局*1 国別シェア
韓国	26.4%	28.6%	+2.3%	23.9%
香港	18.5%	25.5%	+7.1%	8.1%
台湾	20.6%	12.6%	▲8.0%	16.6%
中国	9.8%	6.2%	▲3.6%	26.7%
米国	2.1%	5.6%	+3.6%	4.9%
その他	22.7%	21.4%	▲1.3%	19.8%
計	100.0%	100.0%	-	100.0%

*1 日本政府観光局発表の数値より4～9月の累計から算出した

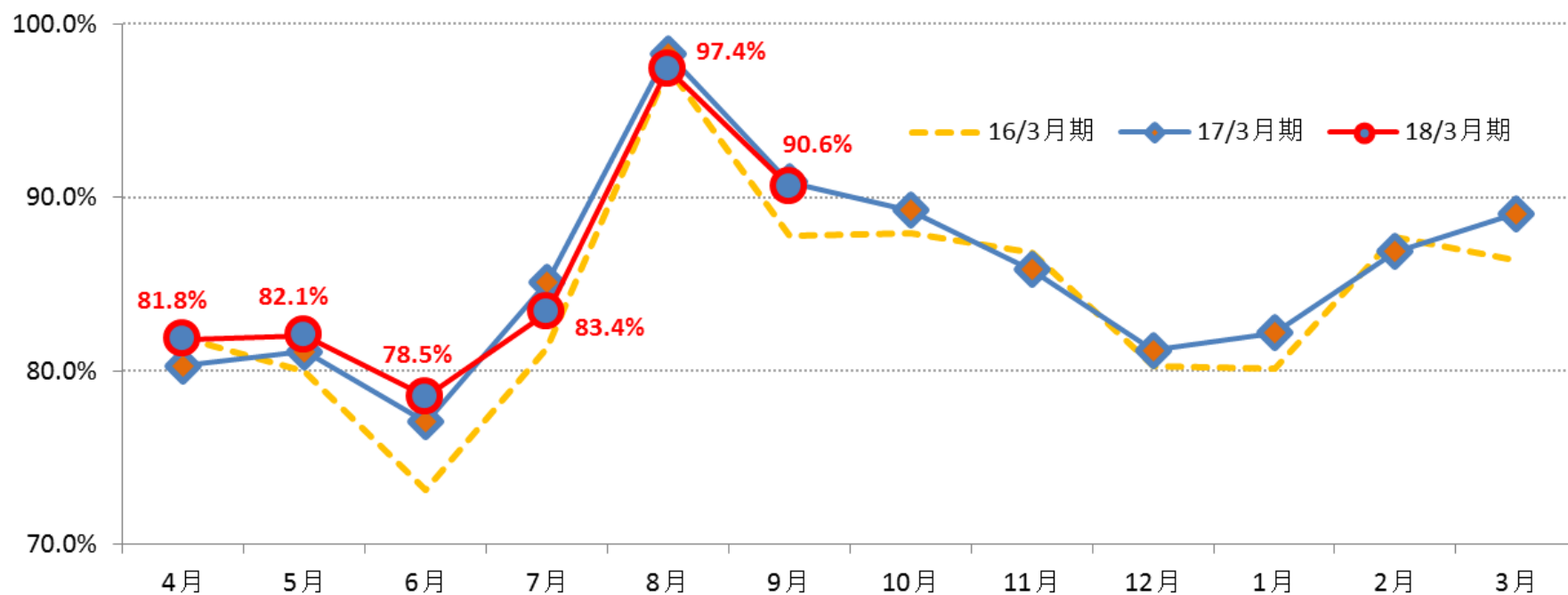


中国のシェアは抑制的であり、
中国人観光客の影響は軽微

リゾートホテルの概況

共立リゾート
KYORITSU RESORT

既存事業所 稼働率推移



四半期実績比較 (既存事業所)

稼働率

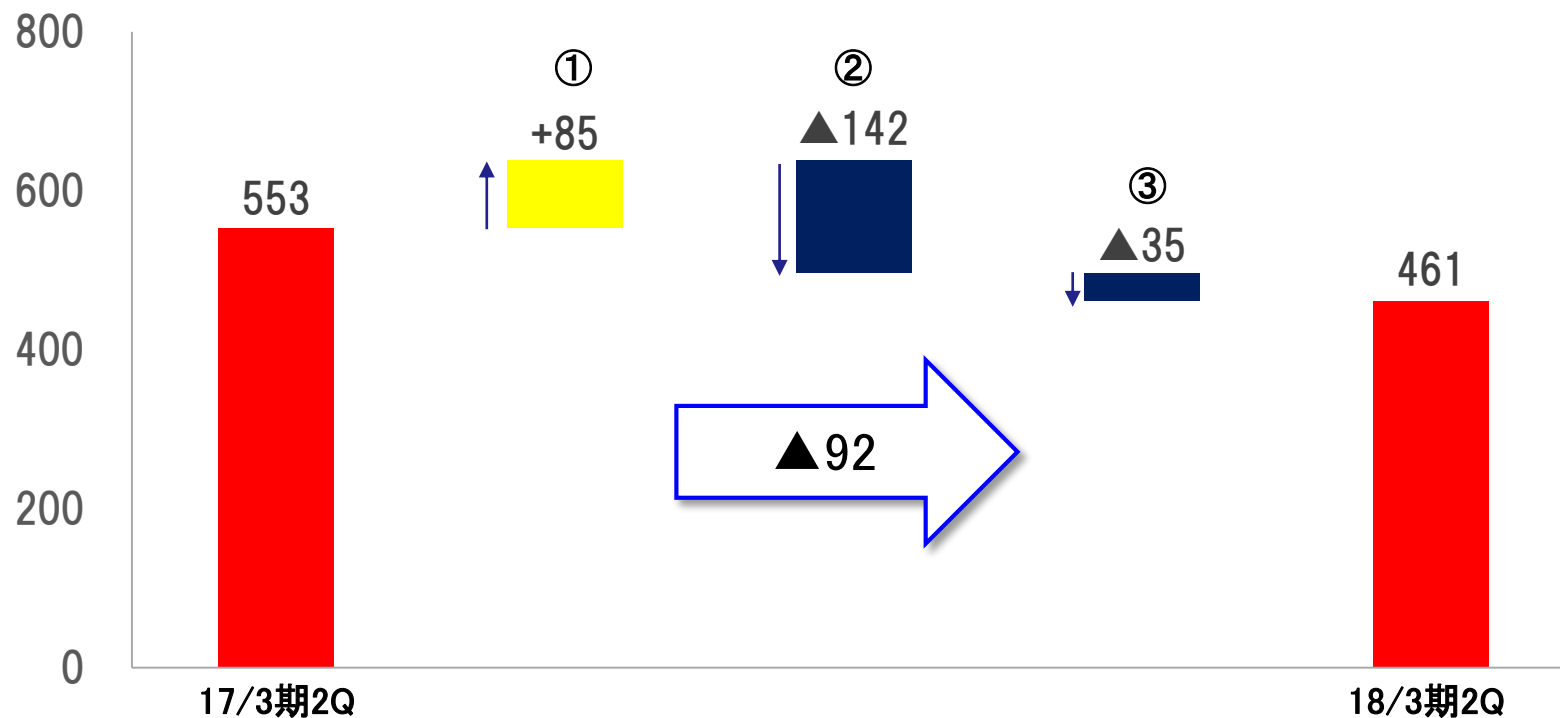
OCC	Q1	Q2	Q3	Q4	Q2累計
17/3月期	79.5%	91.5%	85.5%	86.0%	85.5%
18/3月期	80.8%	90.5%			85.7%
前期比	+1.3%	▲1.0%			+0.2%

客室単価

ADR	Q1	Q2	Q3	Q4	Q2累計	RevPAR	Q2累計
17/3月期	39.0千円	43.5千円	40.9千円	39.8千円	41.4千円	17/3月期	35.4千円
18/3月期	40.2千円	44.5千円			42.5千円	18/3月期	36.5千円
前期比	+1.2千円	+1.0千円			+1.1千円	前期比	+1.1千円

その他事業 営業利益増減要因

(単位：百万円)



増減要因

- | | |
|--------|--------------------------------|
| ①フーズ | +85百万円：リゾートホテルの稼働増による、レストラン売上増 |
| ②デベロップ | ▲142百万円：前期分譲マンション販売利益の反動減 |
| ③その他 | ▲35百万円：総合ビルマネ、PKP、シニアライフ事業などの計 |

貸借対照表

- 2016年3月：CB（転換社債型新株予約権付社債）発行により200億円調達

2016年9月末

資産	負債
1,574億円	960億円
現預金 144億円	有利子 負債 667億円 ※CB205億円 を含む
固定資産 1,271億円	資本 614億円 自己株式 ▲3億円

2017年3月末

資産	負債
1,736億円 (+162億円)	1,093億円 (+133億円)
現預金 152億円 (+8億円)	有利子 負債 713億円 (+46億円) ※CB205億円 を含む
固定資産 1,409億円 (+138億円)	資本 643億円 (+29億円) 自己株式 ▲3億円

2017年9月末

資産	負債
1,855億円 (+281億円)	1,170億円 (+210億円)
現預金 168億円 (+24億円)	有利子 負債 837億円 (+170億円) ※CB203億円 を含む
固定資産 1,520億円 (+249億円) 2017年3月末比 +111億円	資本 685億円 (+71億円) 自己株式 ▲3億円

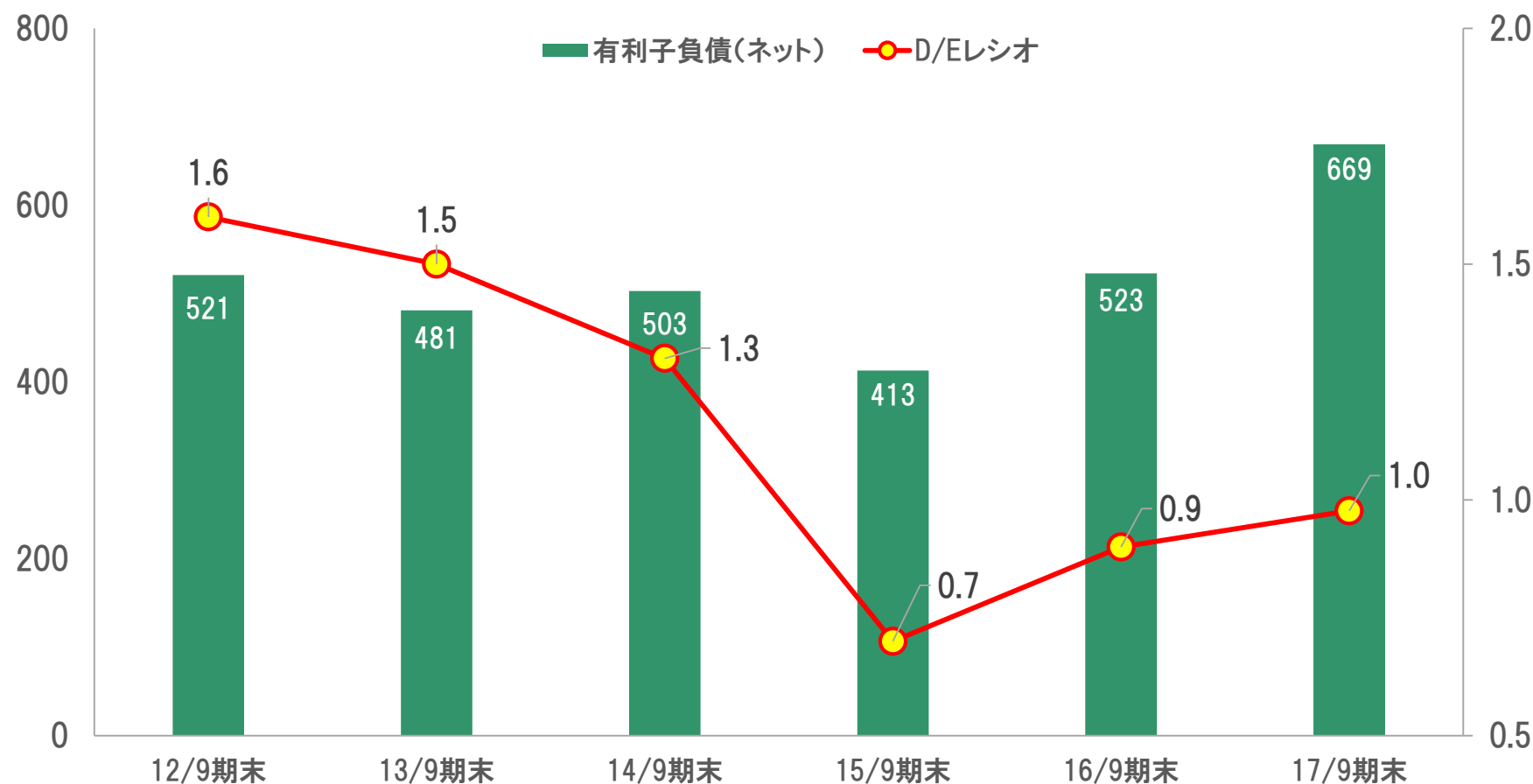
有利子負債＝短期借入金＋1年以内償還社債＋社債＋長期借入金＋CB（転換社債）

（ ）は2016年9月末比

有利子負債

(単位：億円)

(単位：倍)



* 有利子負債（ネット）＝（短期借入金＋１年以内償還社債＋社債＋長期借入金）－現預金

* 社債には、ＣＢを含む



天然温泉 吉野桜の湯 御宿 野乃 奈良（奈良県奈良市）

※『御宿 野乃（おんやどのの）』

ドリーミーインブランドの和風プレミアムホテル



Ⅱ. 2018年3月期 業績予想



2018年3月期 業績予想

(単位：百万円)

				2017年3月期 実績	
				実績	百分比
売	上	高		135, 828	100. 0
売	上	総	利 益	30, 573	22. 5
販	管	費		18, 757	13. 8
営	業	利 益		11, 815	8. 7
経	常	利 益		11, 514	8. 5
当	期	純	利 益	7, 135	5. 3

設 備 投 資 額	25,659
減 価 償 却 費	3,945
キ ャ ッ シ ュ ・ フ ロ ー	11,080

2018年3月期 予想			
金額	百分比	前期比	増減率
148,200	100.0	+12,372	9.1%
33,200	22.4	+2,627	8.6%
21,000	14.2	+2,243	12.0%
12,200	8.2	+385	3.3%
11,700	7.9	+186	1.6%
8,000	5.4	+865	12.1%
26,000		+341	1.3%
4,800		+855	21.7%
12,800		+1,720	15.5%

第二部 Ⅲ. 中期経営計画

「Kyoritsu Jump Up Plan」進捗



Le Chien 旧軽井沢（長野県軽井沢）

※Le Chien・・・”ルシアン” フランス語で「犬」を意味する

ペットバスや屋内ドッグランなど、ペット専用の設備を多数備える共立リゾートが2017年10月グランドオープン。

開発先行期における利益成長

開発先行期

18/3～19/3期

18/3期 2Q

18/3期 通期

営業利益： 7,215百万円

業績予想： 6,700百万円

差異： +515百万円

(計画)

12,200百万円



(計画)

19,000百万円

収益の加速度的成長期

20/3～22/3期

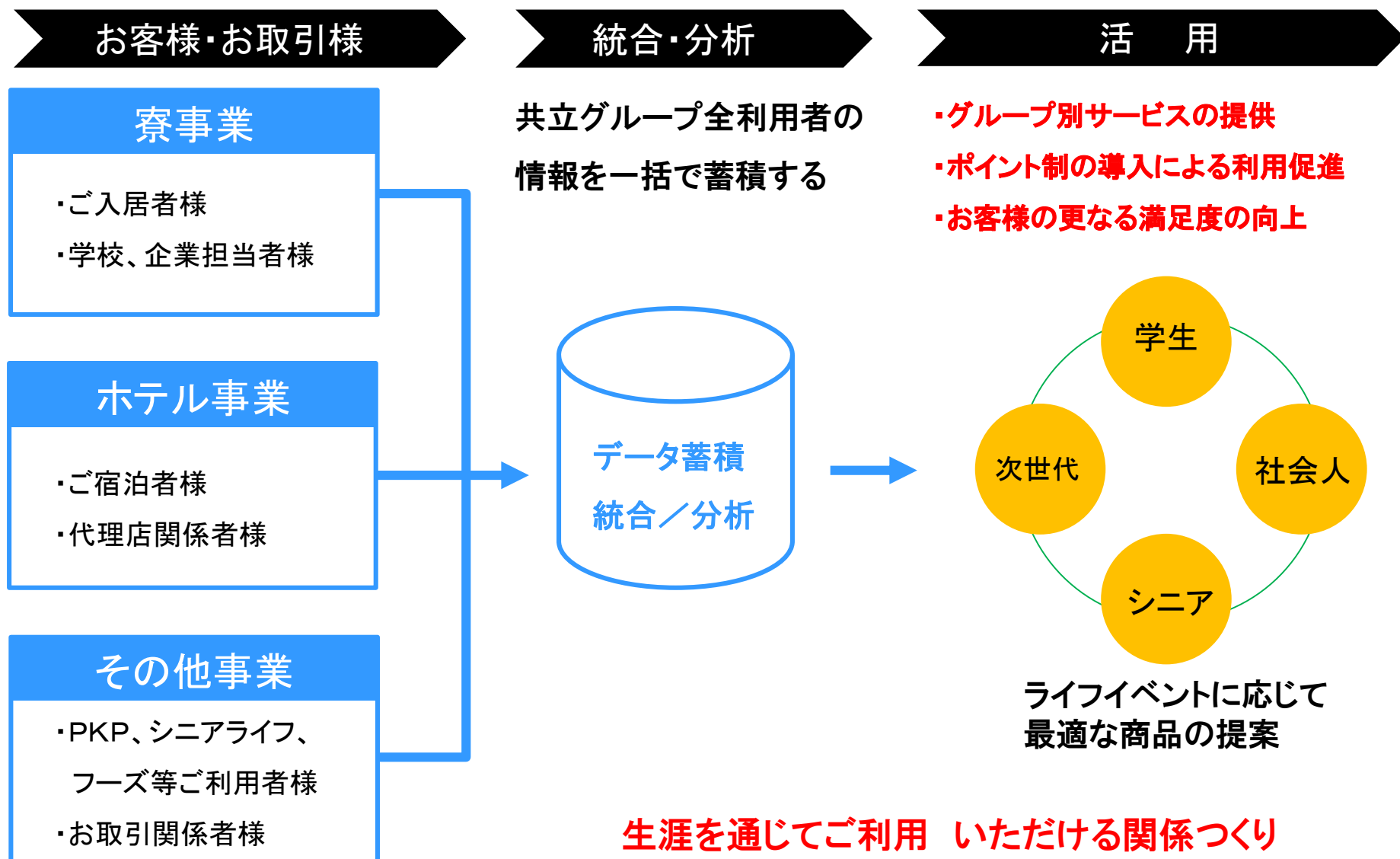
22/3期 通期

開発先行期における利益成長の実現

成長要素

- ・ 既存のお客様と、より一層の関係深耕
- ・ オフバランスのスピードアップ
- ・ ドーミーインのRevPARの当初予定以上の伸び

総合顧客ネットワーク室の設立



「不動産流動化事業部」の設立

環境認識

組 織

効 果

市 場

- ・好調な業績に対し、
軟調な株価

オフバランス環境

- ・当社の信用、商品に対する
評価の高まりにより、
買い手候補の増加
- ・既存の物件を含め、
オフバランス案件の増加

不動産流動化事業部の設立



オフバランスを
前倒しで実行

役 割

先行開発期における

・キャッシュフローの改善

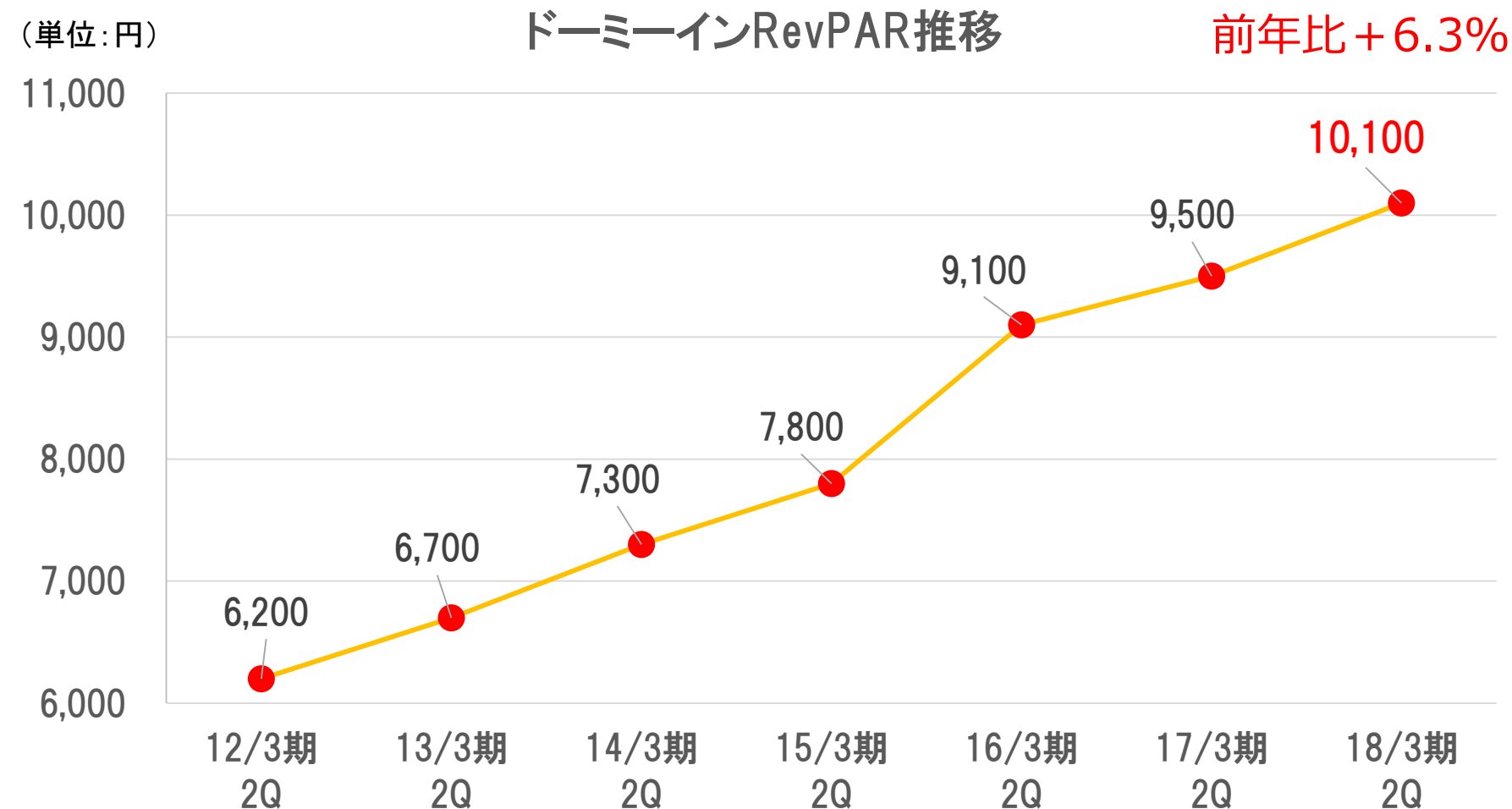
既存の物件も含め、
オフバランスによる
キャッシュを生み出す

・開業準備費用の吸収

開業コストのインパクトを
開発利益によって吸収する

4. ドーミーインRevPAR推移

ドーミーインのRevPARが当初予定以上の伸び



RevPAR = 稼働率 × 客室単価

(注)各対象期間の全施設を対象とした値



ヒューマンメンテナンス
共立メンテナンス

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。本資料に記載された意見や予測などは資料作成時点での弊社の判断であり、様々な要因の変化により、実際の業績や結果とは大きく異なる可能性があることを御承知おき下さい。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。

強羅温泉 雪月花 別邸 「翠雲」



強羅温泉 雪月花 別邸 「 翠雲 」 (すいうん) (神奈川県箱根町)

2017年12月OPEN予定

全室 檜の天然温泉露天風呂付。「季の湯 雪月花」のハイクラスな“別邸”

ドーマーインEXPRESS仙台シーサイド



天然温泉 海神の湯 ドーマーインEXPRESS仙台シーサイド（宮城県仙台市）

露天風呂、岩風呂、シルキーバス、檜風呂、寝湯、ロウリュウサウナ（ドライサウナ）といった多様な浴槽をご用意。

日帰り温泉としてのご利用も可能。