

よい朝のために。

**KYORITSU**  
HOTELS & DORMITORIES

9616

2018年3月期  
決算説明資料

2018.6.1

Topics

- |    |               |      |
|----|---------------|------|
| 01 | 事業概要          | P.3  |
| 02 | 2018年3月期 決算概要 | P.5  |
| 03 | 2019年3月期 業績予想 | P.20 |
| 04 | 中期経営計画進捗      | P.31 |

Appendix

# 01.事業概要



強羅温泉 雪月花別邸 翠雲（箱根）

KYORITSU

## 当社の事業ポートフォリオについて

当社の事業ポートフォリオ概観

KYORITSU

寮事業
売上高470億円 (構成比27.2% ※ <sup>1</sup> )
営業利益75億円 (構成比46.7%)
473棟 定員:38,125名

ホテル事業
売上高701億円 (構成比40.5%)
営業利益71億円 (構成比44.1%)
ドミニー国内:69棟 海外:2棟 リゾート:27棟

育成事業
シニアライフ事業 売上高13億円 8棟
PKP事業 売上高59億円
不動産流動化事業 売上高15億円

サポート事業
デベロップメント事業 売上高208億円 ※ <sup>2</sup>
フーズ事業 売上高67億円
総合ビルマネジメント事業 売上高148億円
その他事業 売上高44億円

※<sup>1</sup>構成比は、内部取引消去前

※<sup>2</sup>デベロップメント事業の売上高は不動産流動化事業の売上高を除く値

KYORITSU

# 02.2018年3月期 決算概要



ドーミーイン本八戸  
5

KYORITSU

## 2018年3月期 エグゼクティブ・サマリー

1

### 経常利益8期連続増益、6期連続過去最高更新

- 寮事業・ホテル事業の安定的な利益成長  
(寮事業前期比+4.6%、ホテル事業前期比+3.2%)

2

### 中期経営計画1年目の業績予測を大幅上方修正

- 堅調な寮事業に加え、お客様満足度向上に伴う、ドーミーインのRevPAR上昇  
(前期比+5.1%)
- 不動産流動化事業による営業利益貢献2.7億円

3

### 株主還元の複合的实施

- 年間配当額を9円増配(分割調整後+29.0%)、6期連続増配
- 1対2の株式分割を実施(2017年4月1日付)

KYORITSU

# 2018年3月期 決算概要

(単位:億円)

損益項目	2017年3月期 実績	2018年3月期 予想(修正後)	2018年3月期		
			実績	前期比	予想比
売上高	1,358	1,510	1,520	+11.9%	+0.7%
営業利益	118	126	130	+10.8%	+3.9%
経常利益	115	123	129	+12.3%	+5.1%
当期純利益	71	82	87	+23.0%	+7.1%
設備投資額	256	260	213	-16.7%	-17.8%
減価償却費	39	48	44	+12.3%	-7.7%
キャッシュ・フロー	110	128	132	+19.2%	+3.2%
【主な指標】					
配当性向	16.8%	17.1%	17.7%	+0.9%	+0.6%
ROE	11.7%	-	12.9%	+1.2%	-
NetD/エレシオ	0.9x	-	0.9x	-	-

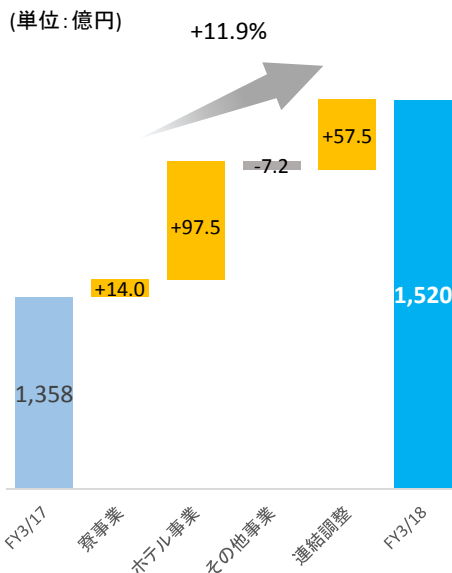
## 2018年3月期 売上・営業利益

売上高・利益ともに2桁成長を達成

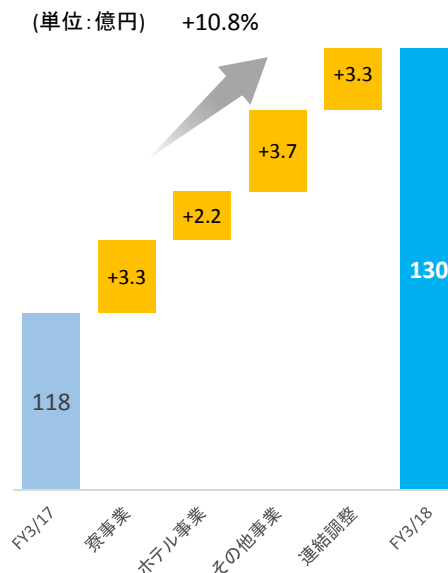
### 2018年3月期の概要

売上高	1,520億円	営業利益	130億円	当期純利益	87億円
-----	---------	------	-------	-------	------

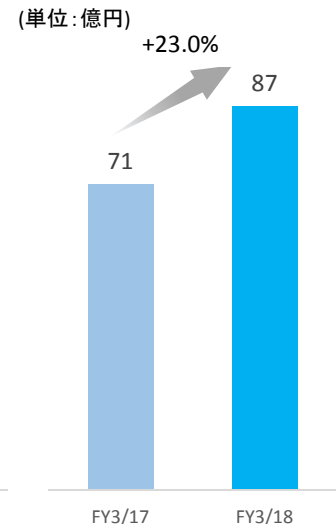
### 売上高の推移



### 営業利益の推移



### 当期純利益の推移



# 寮事業:売上高 営業利益

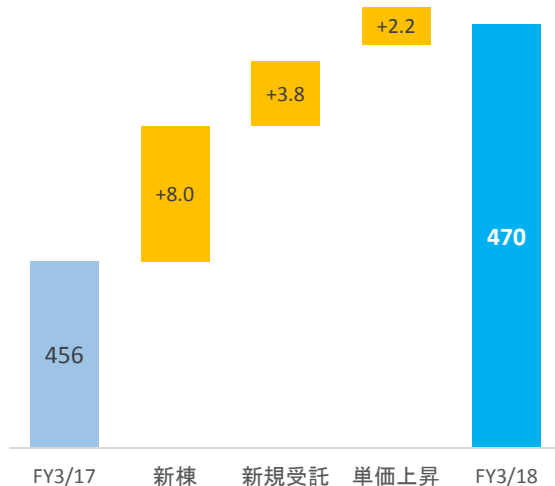
売上高3.1%、営業利益4.6%の安定成長

## 2018年3月期の寮事業の概要

売上高	470億円	営業利益	75億円	営業利益率	16.1%
-----	-------	------	------	-------	-------

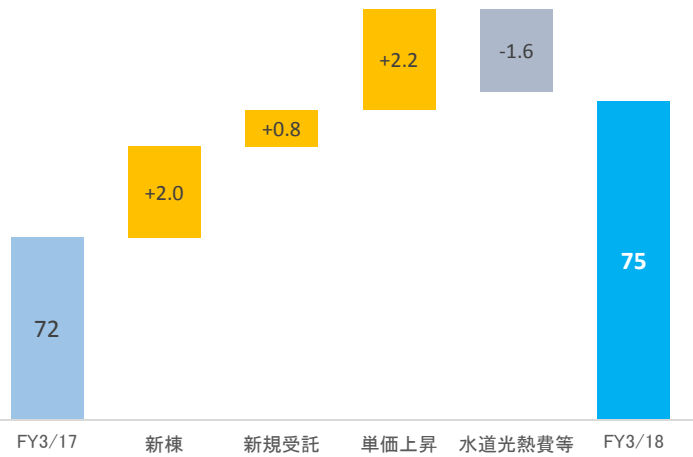
### 売上高の推移

(単位:億円)



### 営業利益の推移

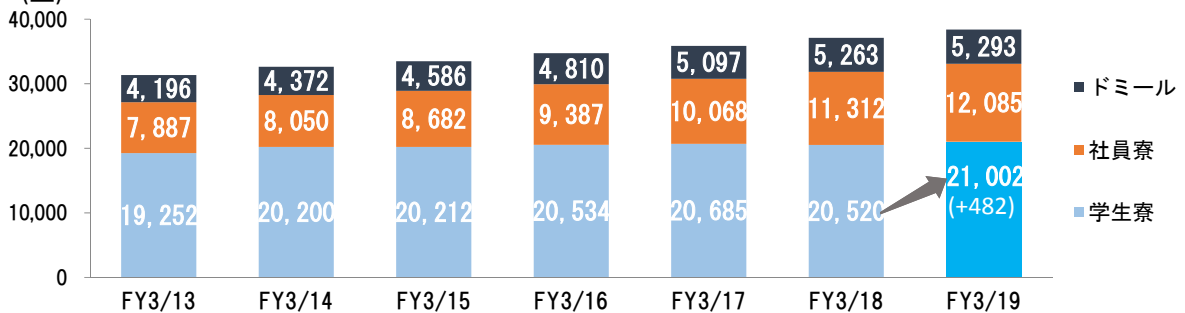
(単位:億円)



# 寮事業:稼働推移

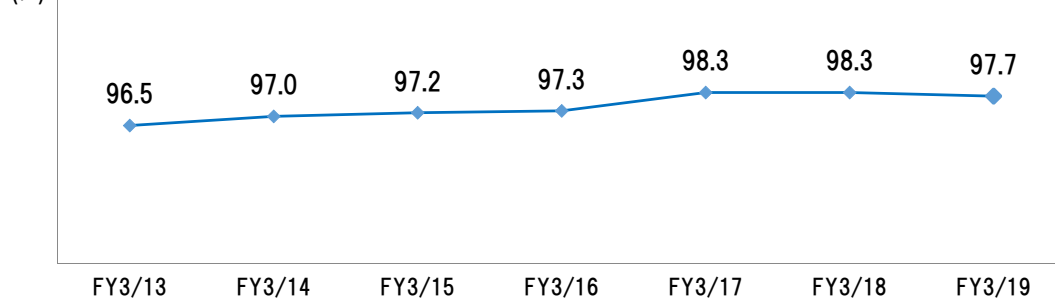
## 期初契約数内訳推移

(室)



## 期初稼働率推移

(%)



# ドーミーイン事業：売上高 営業利益

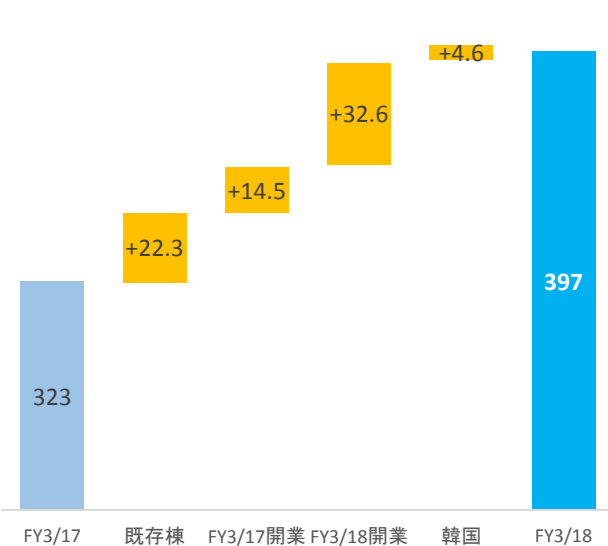
顧客満足度向上に伴うRevPARの上昇が貢献し、増収増益

## 2018年3月期のドーミーイン事業の概要

売上高	397億円	営業利益	55億円	営業利益率	13.9%
-----	-------	------	------	-------	-------

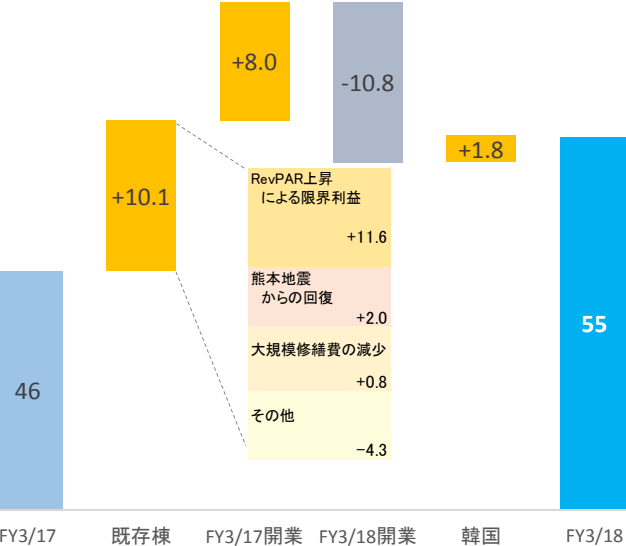
### 売上高の推移

(単位：億円)



### 営業利益の推移

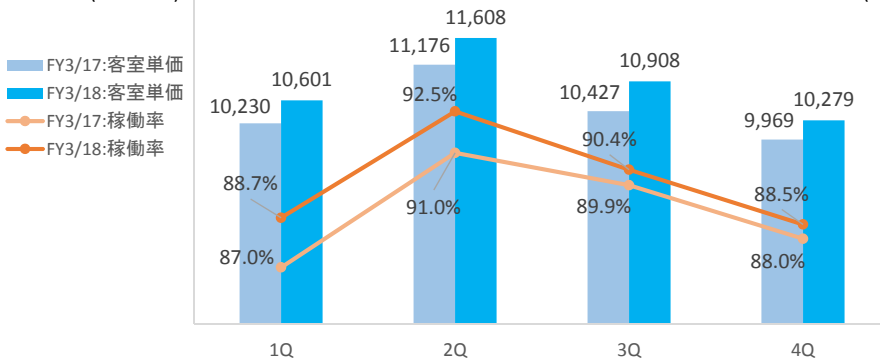
(単位：億円)



# ドーミーイン事業：稼働・単価・RevPAR推移

## 稼働と単価の推移

(単位：円)

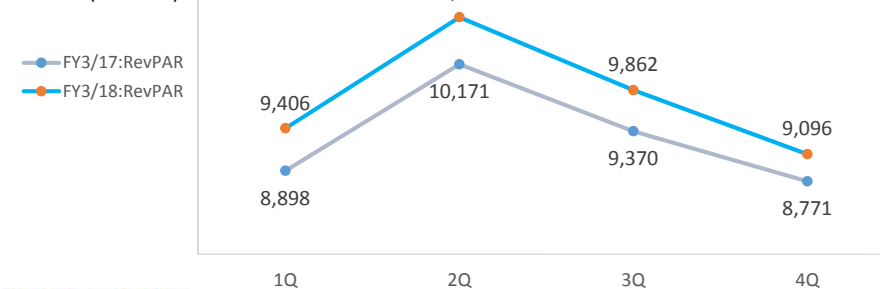


(単位：円)

客室単価 稼働率

## RevPARの推移

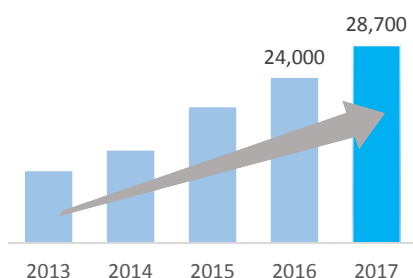
(単位：円)



(単位：円)

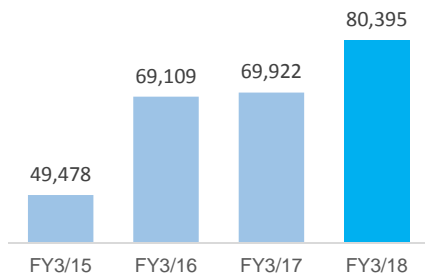
# ドーマーイン事業：インバウンド推移

インバウンド数(単位:千人)



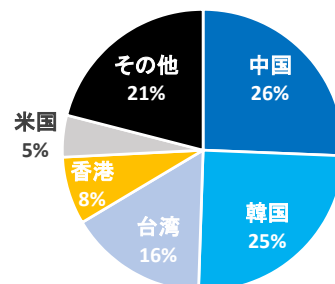
出所:JNTO 統計データ(訪日外国人・出国日本人)  
「国籍/月別 訪日外客数(2003年~2018年)」

インバウンド宿泊者数(単位:千人)



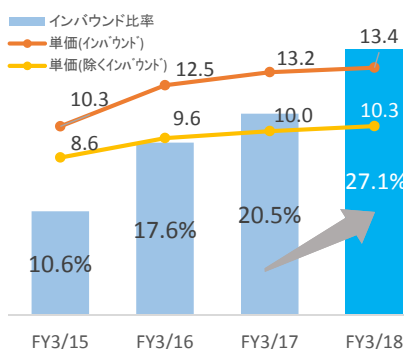
出所:観光庁 宿泊旅行統計調査「集計結果(平成30年2月)」

インバウンド数 国別シェア(FY3/18)

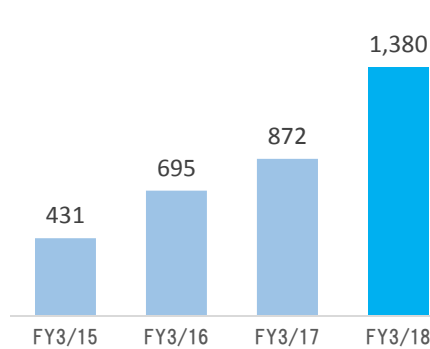


出所:JNTO 統計データ(訪日外国人・出国日本人)  
「国籍/月別 訪日外客数(2003年~2018年)」

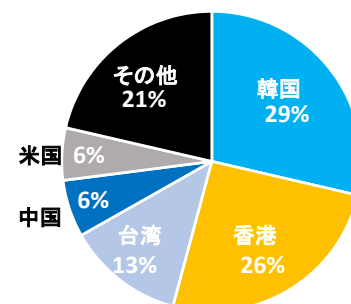
当社インバウンド比率・単価(単位:千円)



当社インバウンド宿泊者数(単位:千人)



当社インバウンド数 国別シェア(FY9/17)



KYORITSU

13

# リゾートホテル事業：売上高 営業利益

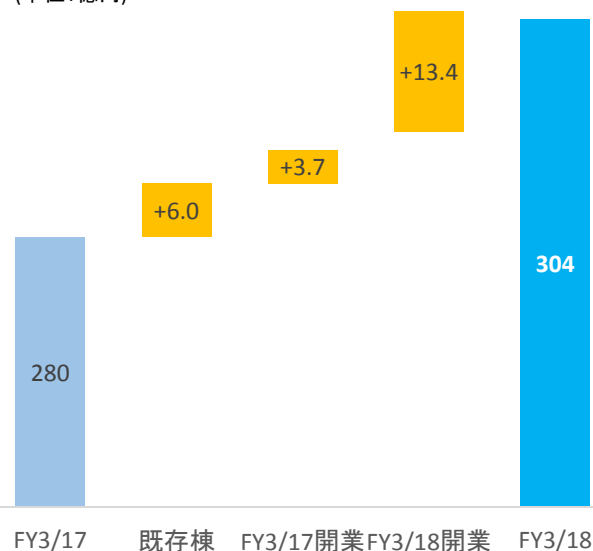
新規開業棟の立ち上がりが遅く、開業費用コスト増加により減益

2018年3月期のリゾートホテル事業の概要

売上高	304億円	営業利益	16億円	営業利益率	5.3%
-----	-------	------	------	-------	------

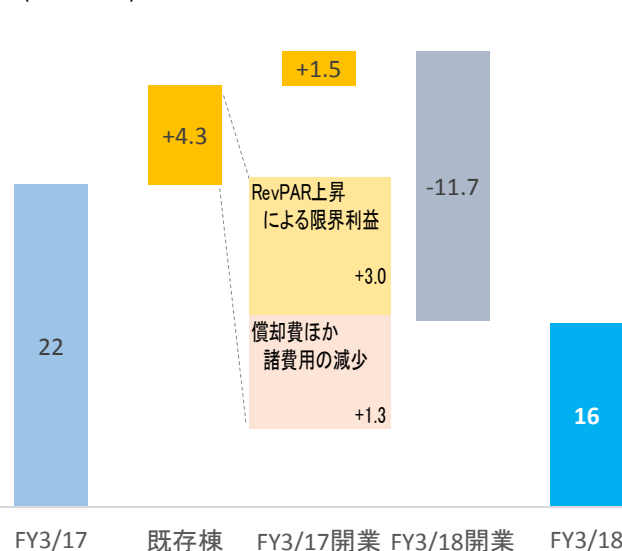
売上高の推移

(単位:億円)



営業利益の推移

(単位:億円)



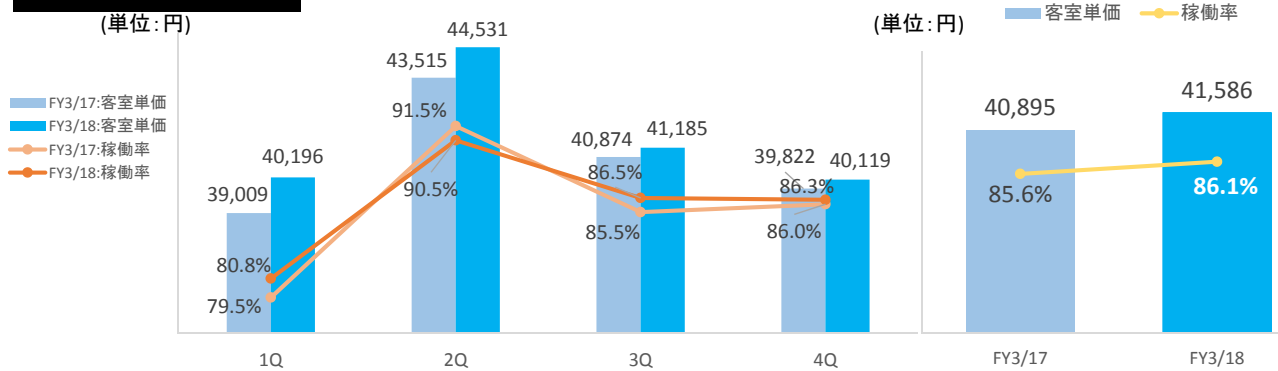
KYORITSU

14

# リゾートホテル事業：稼働・単価・RevPAR推移

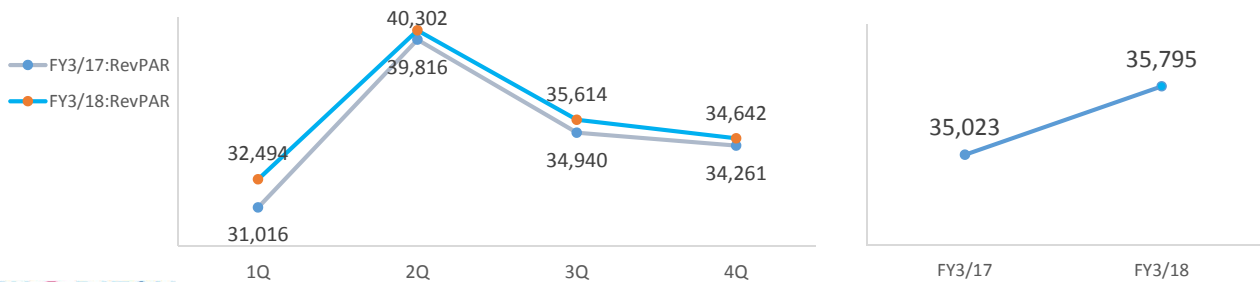
## 稼働と単価の推移

(単位：円)



## RevPARの推移

(単位：円)



# その他事業：売上高 営業利益

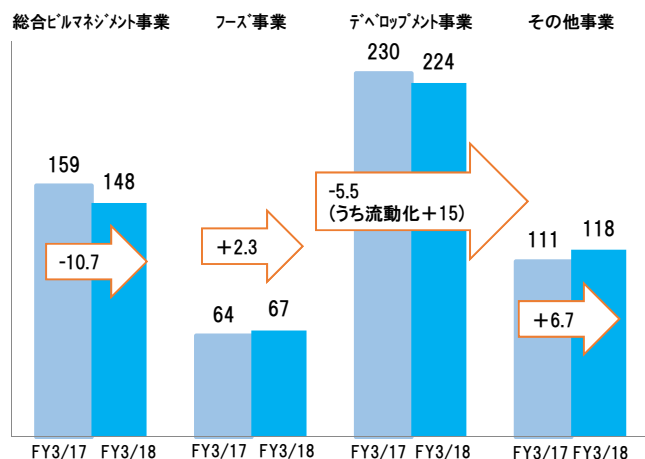
不動産流動化の取り組みにより2.7億円の利益貢献

2018年3月期のその他事業の概要

売上高	559億円	営業利益	14億円	営業利益率	2.7%
-----	-------	------	------	-------	------

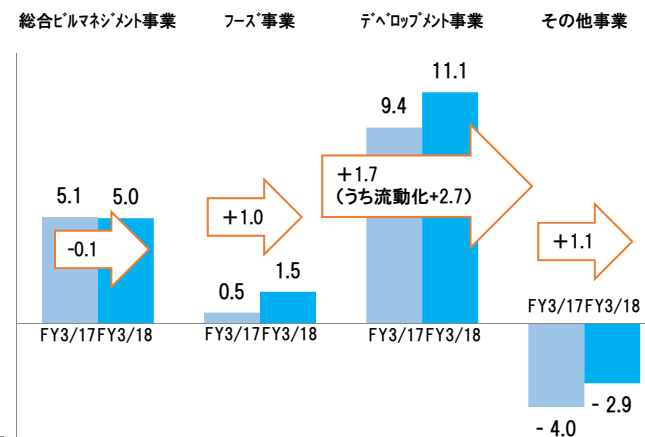
## 売上高の推移

(単位：億円)



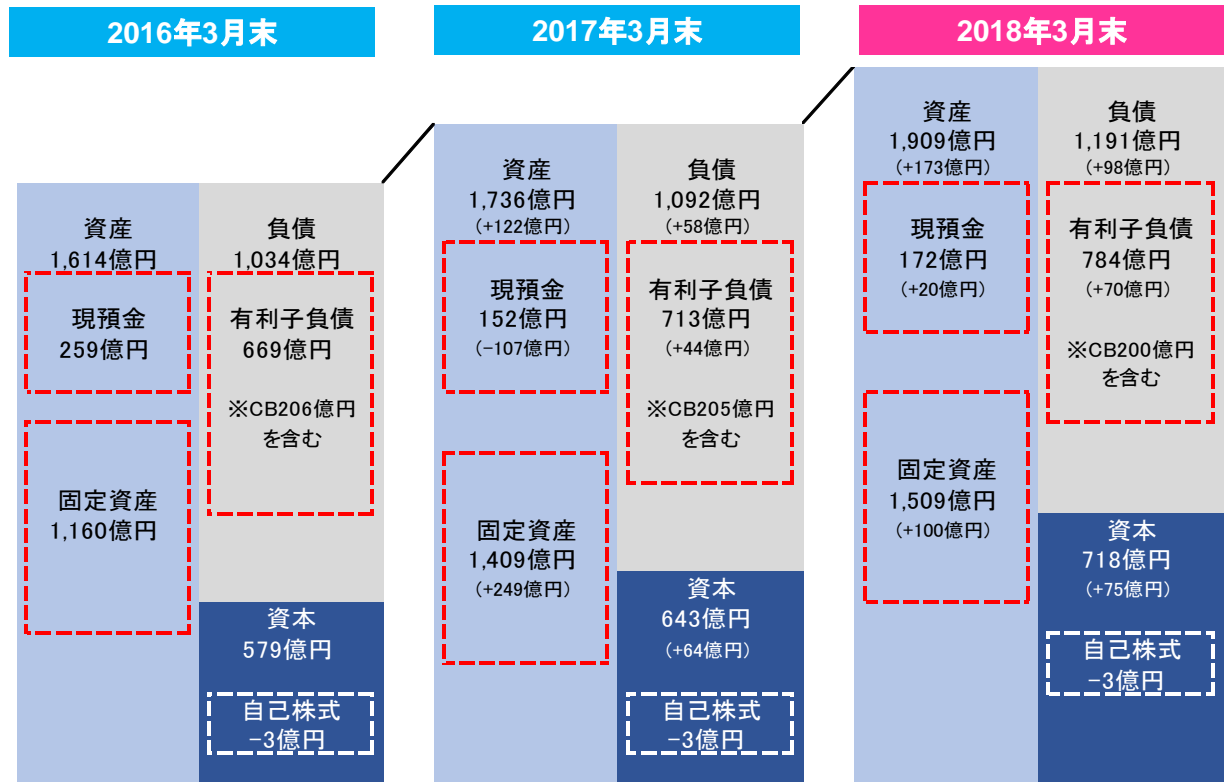
## 営業利益の推移

(単位：億円)





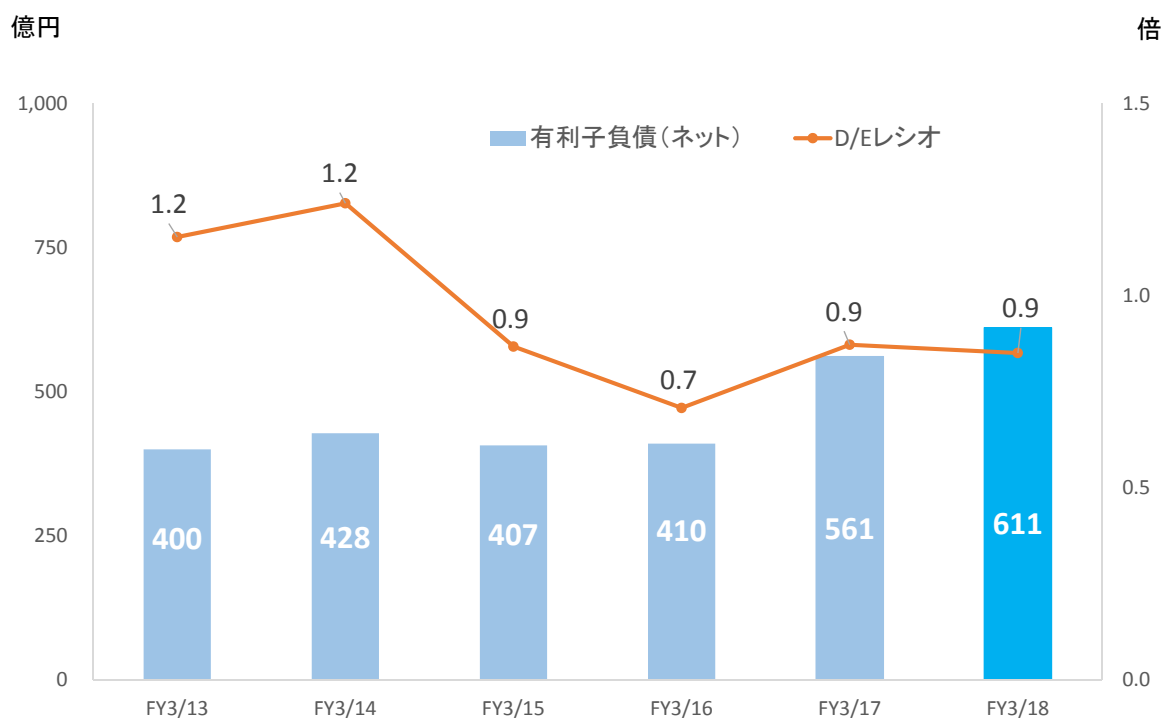
# 貸借対照表



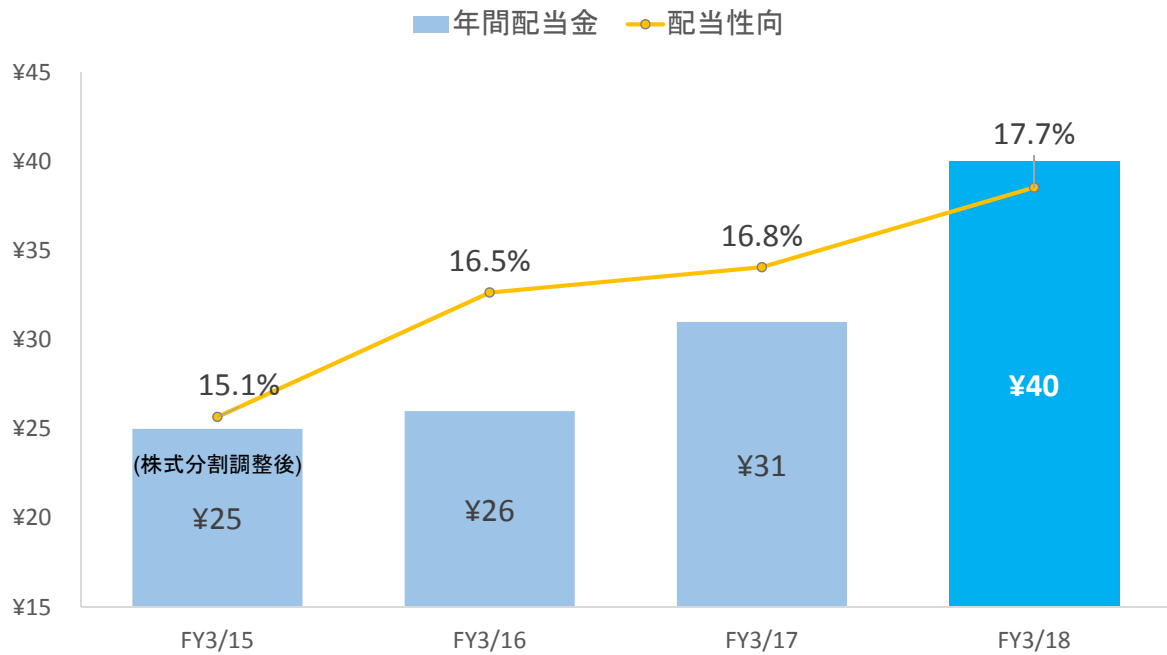
有利子負債＝短期借入金＋1年以内償還社債＋社債＋長期借入金＋CB(転換社債)

( )は前期比

## 有利子負債：D/Eレシオ

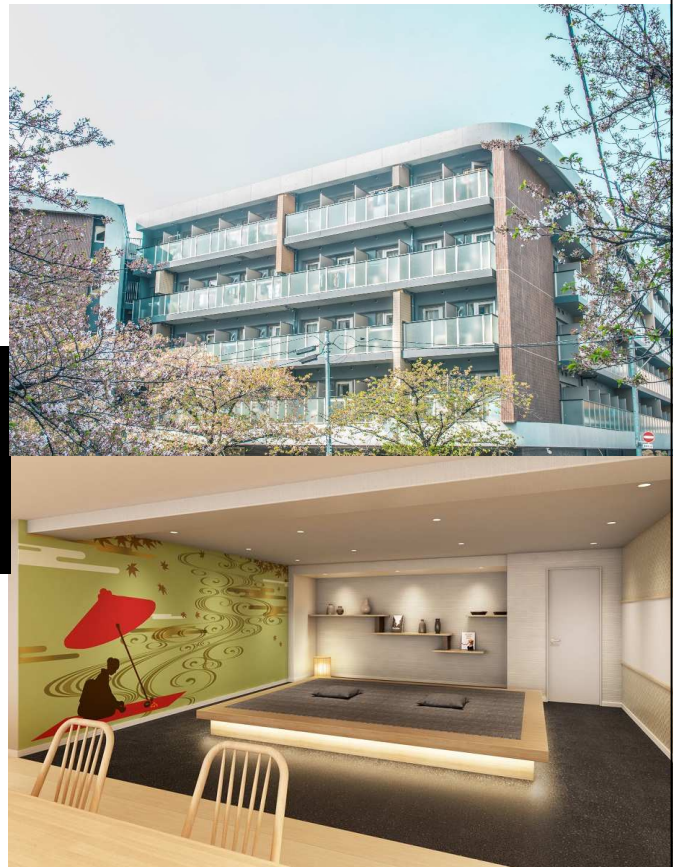


# 株主様還元



2017/4/1に1:2の割合で株式分割をしています。

## 03.2019年3月期 業績予想



# 2019年3月期 業績予想

(単位: 億円)

損益項目	2018年3月期 実績	2019年3月期		
		予想	前期差	前期比
売上高	1,520	1,646	+125	+8.3%
営業利益	130	140	+9	+7.0%
経常利益	129	136	+6	+5.2%
当期純利益	87	93	+5	+5.9%
設備投資額	213	200	-13	-6.5%
減価償却費	44	45	+1	+2.3%
キャッシュ・フロー	132	138	+5	+4.5%
【主な指標】				
配当性向	17.7%	18.0%	+0.3%	-

## 業績予想 寮事業: 売上高 営業利益

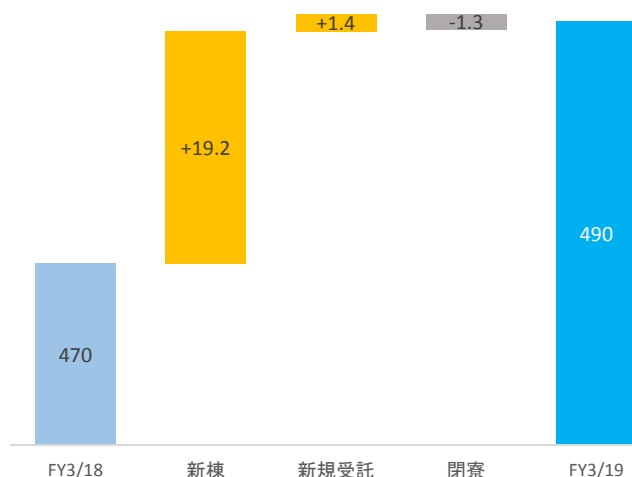
学生寮の期初契約数は前期を上回り、従来の増加基調に回復

2019年3月期の寮事業の業績予想

売上高	490億円	営業利益	78億円	営業利益率	15.9%
-----	-------	------	------	-------	-------

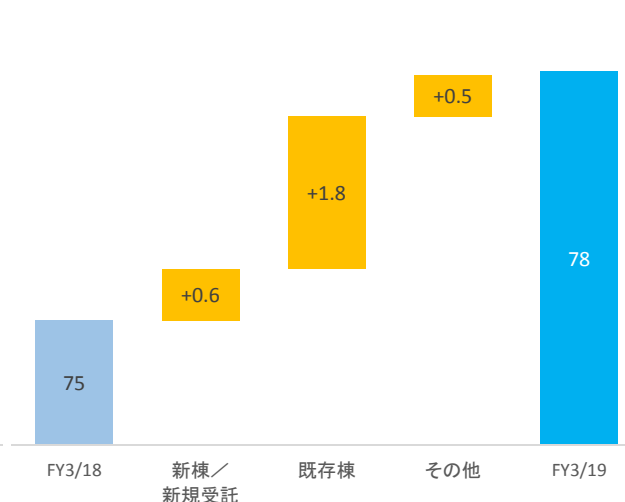
### 売上高の推移

(単位: 億円)



### 営業利益の推移

(単位: 億円)



# 業績予想 ドーミーイン事業:売上高 営業利益

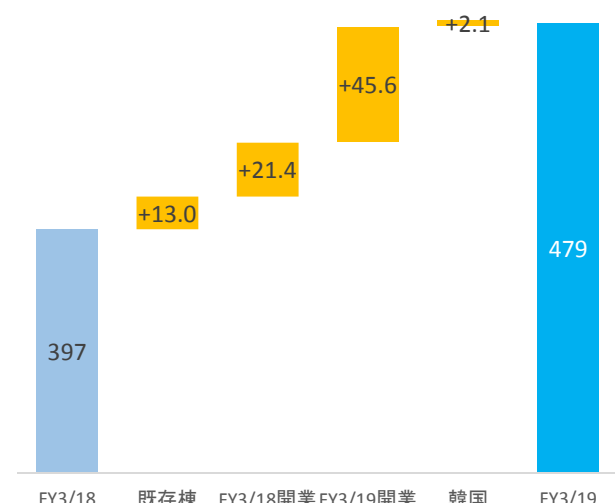
11棟 1,900室開業とお客様満足度向上に伴うRevPAR上昇による増収増益を計画

## 2019年3月期のドーミーイン事業の業績予想

売上高	479億円	営業利益	64億円	営業利益率	13.5%
-----	-------	------	------	-------	-------

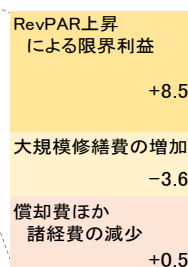
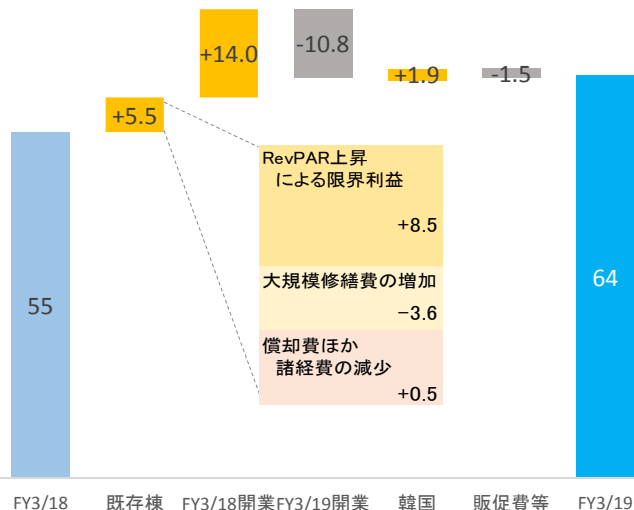
### 売上高の推移

(単位:億円)



### 営業利益の推移

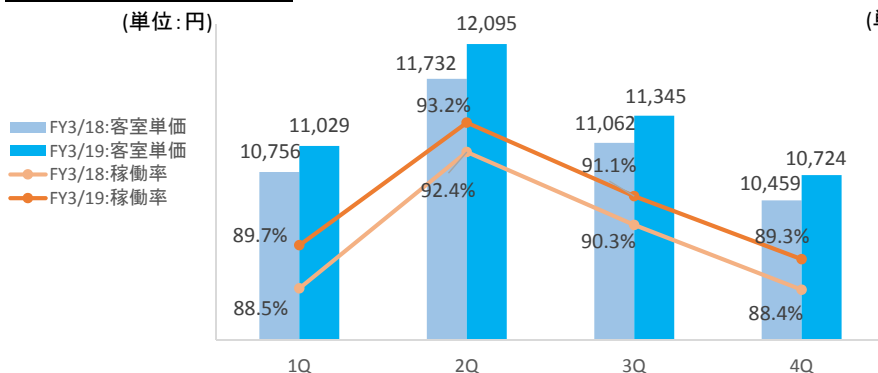
(単位:億円)



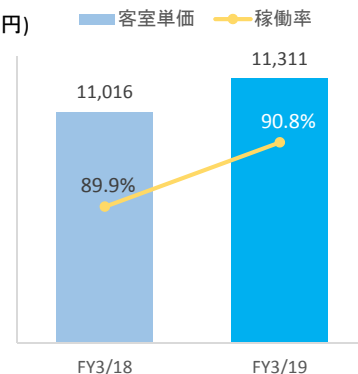
# 業績予想 ドーミーイン事業:稼働・単価・RevPAR推移

## 稼働と単価の推移

(単位:円)

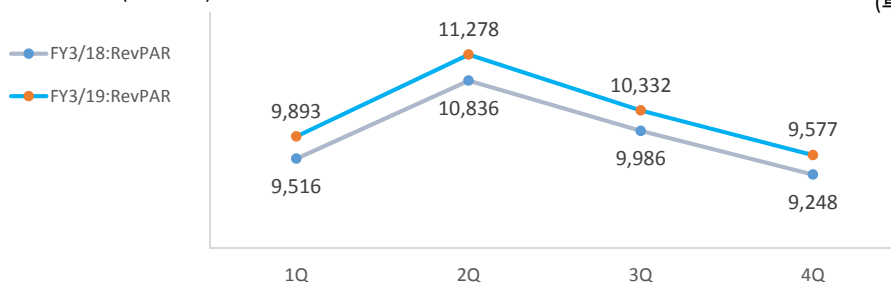


(単位:円)

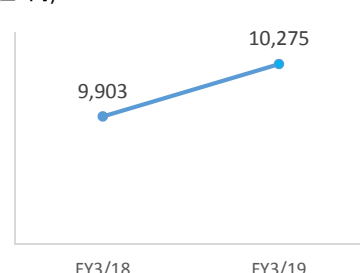


## RevPARの推移

(単位:円)



(単位:円)



# 業績予想 リゾートホテル事業:売上高 営業利益

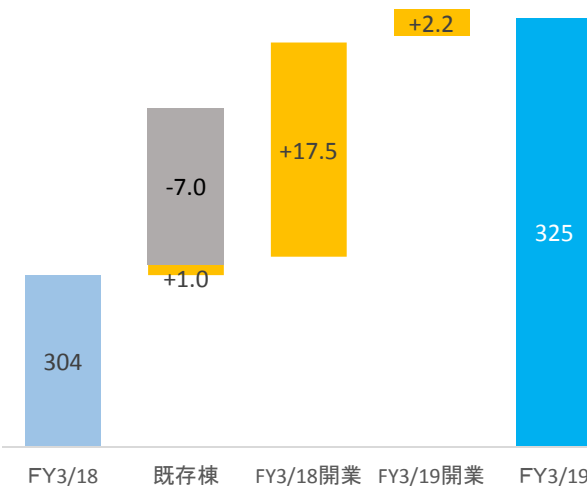
3棟 約260室の開業予定、顧客満足度向上により稼働率・客室単価ともに上昇を計画

## 2019年3月期のリゾートホテル事業の業績予想

売上高	325億円	営業利益	18億円	営業利益率	5.8%
-----	-------	------	------	-------	------

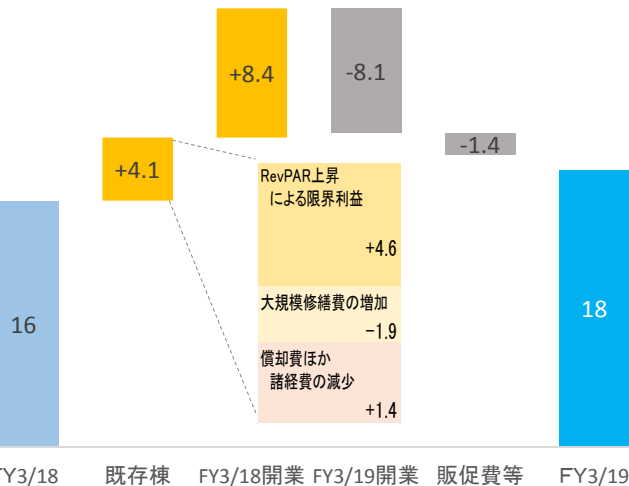
### 売上高の推移

(単位:億円)



### 営業利益の推移

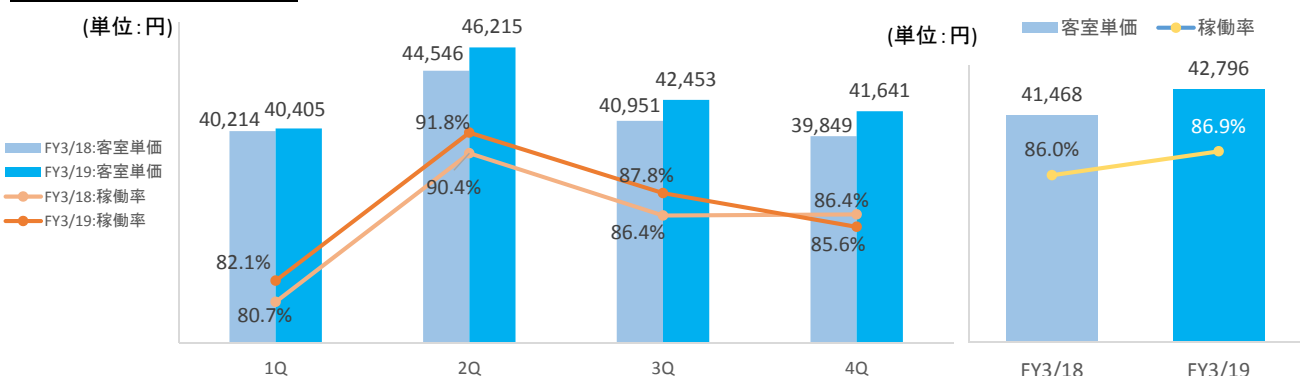
(単位:億円)



# 業績予想 リゾートホテル事業:稼働・単価・RevPAR推移

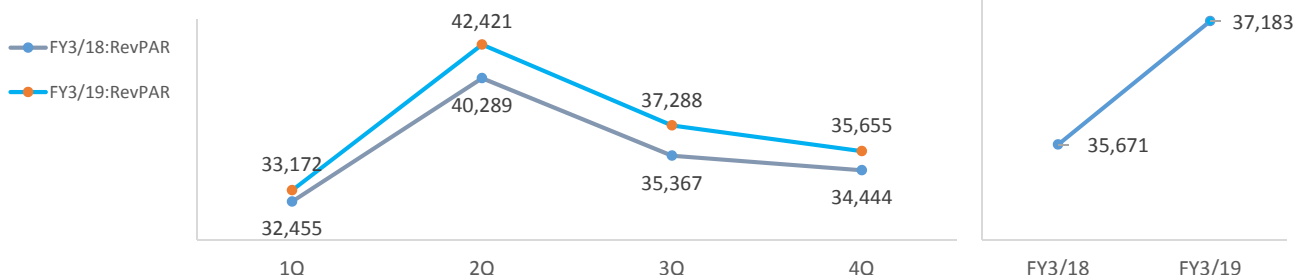
## 稼働と単価の推移

(単位:円)



## RevPARの推移

(単位:円)



# 業績予想 その他事業:売上高 営業利益

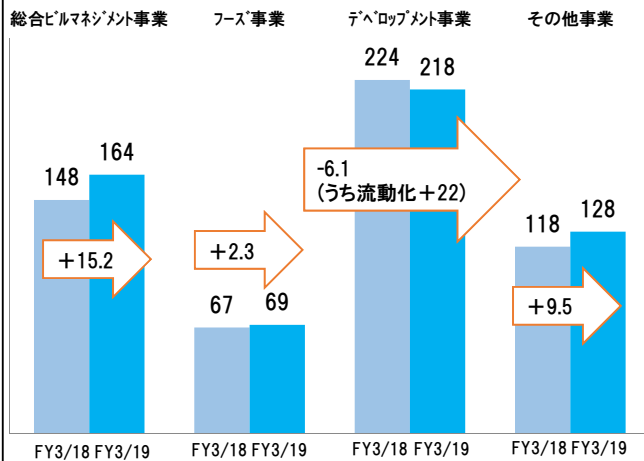
シニアライフ事業、PKP事業の早期収益化の実現へ取り組む

## 2019年3月期のその他事業の業績予想

売上高	580億円	営業利益	16億円	営業利益率	2.9%
-----	-------	------	------	-------	------

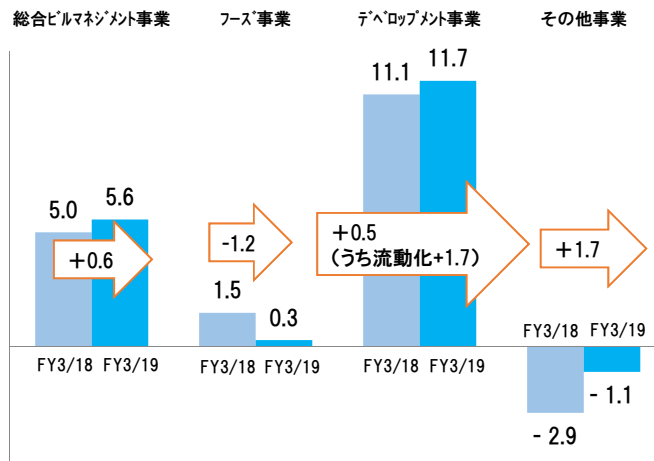
### 売上高の推移

(単位:億円)



### 営業利益の推移

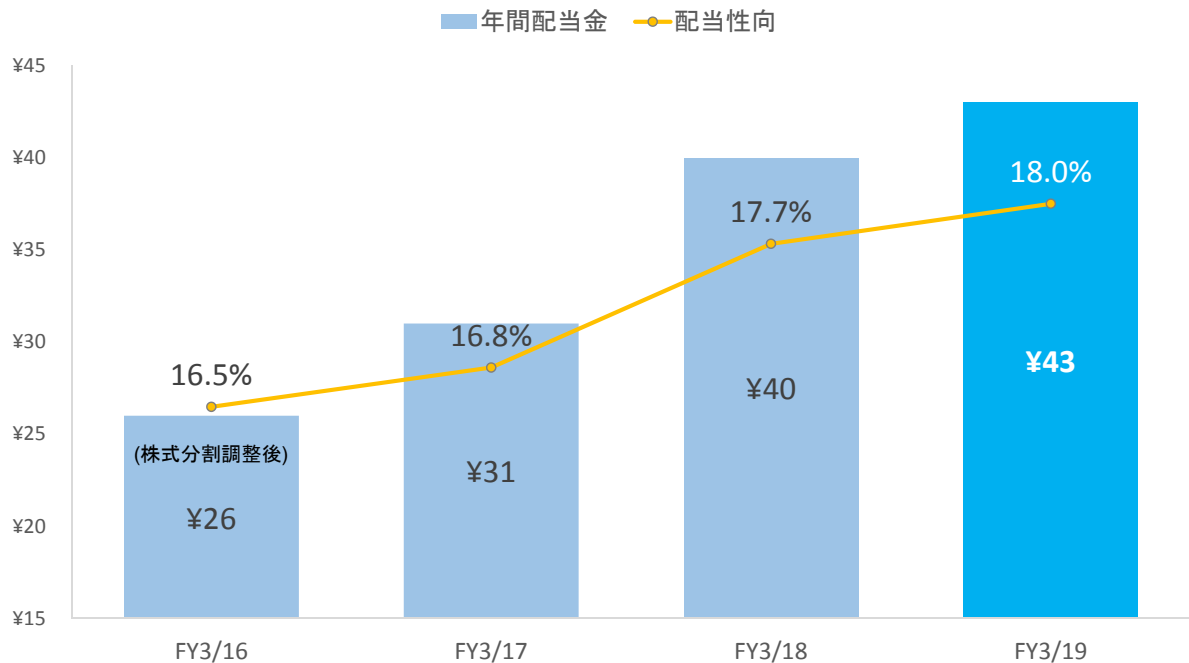
(単位:億円)



## 開発計画

	FY3/17 実績		FY3/18 実績		FY3/19 計画	
寮 ドミール	二俣川 湘南藤沢 新葛西 新潟 ほか	14 施設 1,098 室	野田ANNEX 千住仲町 網島駅前 東大阪 ほか	10 施設 963 室	早稲田 曳舟 慶應網島 鶴ヶ島 ほか	15 施設 1,852 室
ドミーン (国内)	網走 global cabin 五反田 野乃富山 長野 PREMIUM小伝馬町 野乃なんば	6 施設 841 室	PREMIUM 神田 宮崎 global cabin 水道橋 甲府ANNEX 出雲 EXPRESS仙台シーサイト 野乃奈良 高知 松山	9 施設 1,579 室	本八戸 6月 大阪谷町 7月 後樂園 7月 大分 7月 global cabin 浜松 8月 global cabin横浜中華街 10月 高松中央公園 10月 PREMIUMなんばANNEX 10月 PREMIUM大阪北浜 12月 前橋 1月 福井 3月	11 棟 1,900 室
ドミーン (海外)	カンナム(ソウル)	1 施設 223 室				
リゾート	鳴子温泉 湯元吉祥	1 施設 59 室	佳雲 月夜のうさぎ Le Chien 旧軽井沢 強羅 翠雲	4 施設 253 室	La Vista 霧島(鹿児島) 12月 越後湯沢(新潟) 3月 白川郷(岐阜) 3月	3 施設 260 室

# 株主様還元



2017/4/1に1:2の割合で株式分割をしております。

## 企業認知・お客様満足度向上の施策

### ■「箱根駅伝」「出雲駅伝」中継番組での企業TVCM

### ■日本女子サッカーリーグ2018年オフィシャルスポンサー

「強く元気な女性」が輝く、なでしこリーグとのオフィシャルスポンサー契約をいたしました。なでしこリーグで懸命にプレーする選手たちから、夢や感動をひとりでも多くの方々に伝える普及活動をサポートしていきます。



### ■各種IRイベント参加等

国内個人投資家向けIR・・・個人・機関投資家説明会の開催、IRフェアへの参加  
投資家様とのミーティングなど

海外機関投資家向けIR・・・海外IRロードショー（18年3月期実績 年間3回）

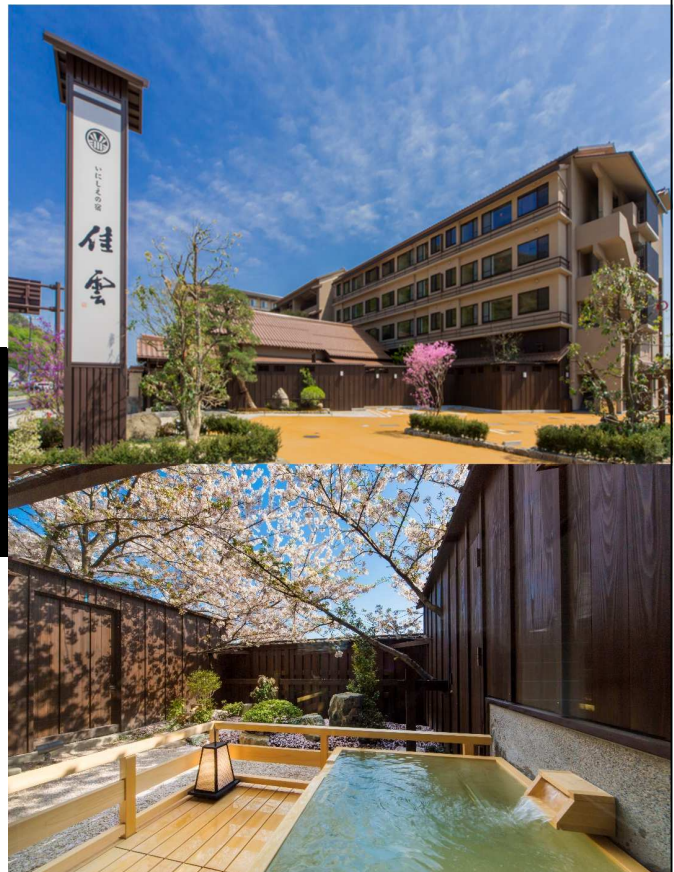
### ■「総合顧客ネットワーク室」の活動

お客様の情報を統合し、当社グループすべての全商品・サービスを  
タイムリーにお届けし、更なるお客様満足度の向上を図る。



## 04.中期経営計画 進捗

KYORITSU



いにしへの宿 佳雲  
31

## 中計の主な定量目標と初年度進捗状況

中期経営計画初年度である当期は、「堅調な寮事業」に加え「ホテル事業の客室稼働率および客室単価がお客様のご好評を得て前年を上回って推移」さらに「不動産流動化事業の取り組み」等により、5ヶ年計画の前半における利益成長をスピードアップさせました。

主な定量目標	中期経営計画最終年度（平成34年3月期）	当期進捗状況（初年度）
売上高	2,200億円	1,520億円
営業利益	190億円	130億円
ネットDER	財務健全性の目途となる1.0倍以内	0.9倍
配当性向	配当性向を20%超とすべく、 漸次水準切り上げ	17.7%(次期18.0%予定)
ROE	10%以上	12.9%
開発計画	中期経営計画最終年度（平成34年3月期）	当期進捗状況（初年度）
寮	7,000室	963室
ドームイン	9,000室	1,579室
リゾート	1,400室	253室

KYORITSU

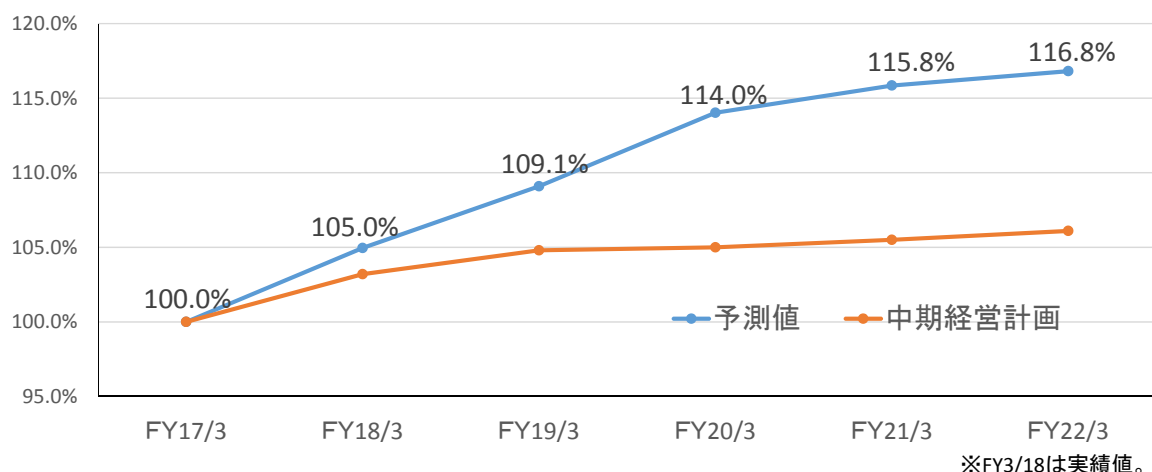


# 持続的な成長に向けた開発計画

	2018/3期 実績		2019/3期 計画		2020/3期 計画		2021/3期 計画		2022/3期 計画	
寮・ドミール	10棟	963室	15棟	1,852室	9棟	1,215室				
5年計 約4,000室 <b>進捗率 57.6%</b>	野田CH2、 千住中町、舞浜、 綱島駅前、 南越谷、琴似Ⅱ、 いりなかⅡ、香榎園、 東大阪 他		早稲田、曳船、 慶応綱島、 鶴ヶ島、おもろまち、 海浜幕張、 所沢、小倉駅前、 博多駅南Ⅱ 他		明大和泉、 市ヶ谷、 名古屋本山、 高速神戸、 大阪天満宮、鹿児島、 仙台鉄砲町 他					
ドミーイン	9棟	1,579室	11棟	1,900室	9棟	1,945室	8棟	1,968室	2棟	978室
5年計 約8,000室 <b>進捗率 93.0%</b>	PREMIUM神田、 宮崎、 出雲、 野乃奈良、 キャビン水道橋、 高知、 松山、 仙台シーサイド、 甲府丸の内		本八戸、 キャビン浜松、 大阪谷町、 大分、後楽園、 キャビン横浜中華街、 前橋、 なんばアクセス、福井、 PREMIUM大阪北浜、 高松中央公園		福山、 盛岡、 野乃浅草、 川崎、 富良野、 水戸、 PREMIUM銀座、 野乃金沢、 豊橋		池袋、 野乃浅草別邸、 野乃淀屋橋、 野乃京都七条、 長崎駅前、 神戸、 横浜、 松江		熊本、 東京ベイ(豊洲)	
ドミーイン (海外)										
リゾート	4棟	253室	3棟	260室	2棟	146室	5棟	364室	4棟	330室
5年計 約1,300室 <b>進捗率 96.6%</b>	佳雲、月のうさぎ(出雲)、 ルシア/旧軽井沢、 翠雲(強羅)		元スズ霧島、 越後湯沢、 白川郷		琴平、 稲住		和倉温泉、 仁和寺、 ラビスタ草津、 定山溪、 菊屋別邸水月			

〔中期経営計画 開発予定室数〕 寮事業/7,000室 ドミーイン9,000室 リゾート1,400室

## ドミーインRevPARが当初予定以上の伸び

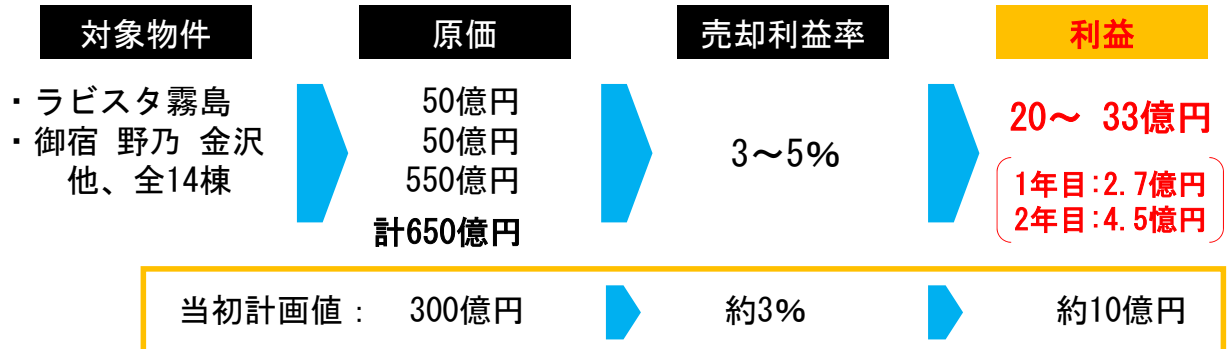


訪日外客数想定 訪日外国人は足元でも16.5%増加。年間で+473万人ペースとなり、2020年4,000万人も射程圏内。



# 不動産の流動化計画

EXIT先： 三井住友ファイナンス&リース 様



EXIT先： 追加計画



## ガイダンス

名称 Kyoritsu Jump Up Plan

基本方針

### I. 顧客満足度の向上

顧客満足度向上に繋がる商品・サービスを創造し、お客様からの当社への評価を高め、さらなる信頼を得る。

### II. 開発の先行的実施

事業拠点を拡大し、盤石な基盤を構築する。

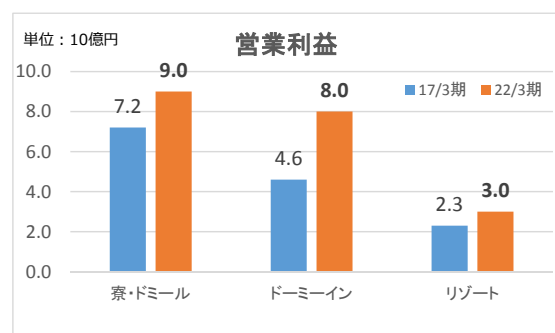
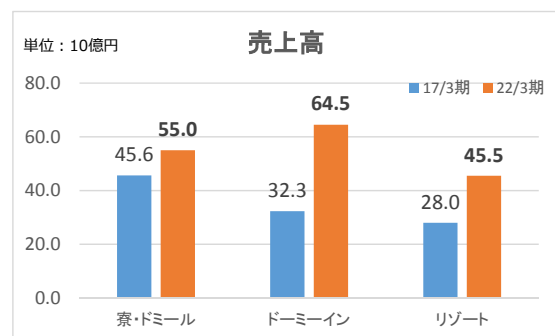
期間 2017年4月～2022年3月（5カ年）

定量目標

単位：10億円

	17/3期	22/3期	増減比
売上高	135.8	220.0	+62%
営業利益	11.8	19.0	+61%

年平均10%以上の利益成長



# 中期経営計画の重点施策



人材の安定確保



寮のラインナップの拡充と、付加価値の向上

多様化するお客様のニーズに応える、新たな価値の創出



自社サイトの販売チャネルとしての影響力を強める

利便性や会員特典を改善。リピーターを生み出し、顧客基盤を強化



持続的な成長に向けた開発計画

5年総額1,400億円の投資計画

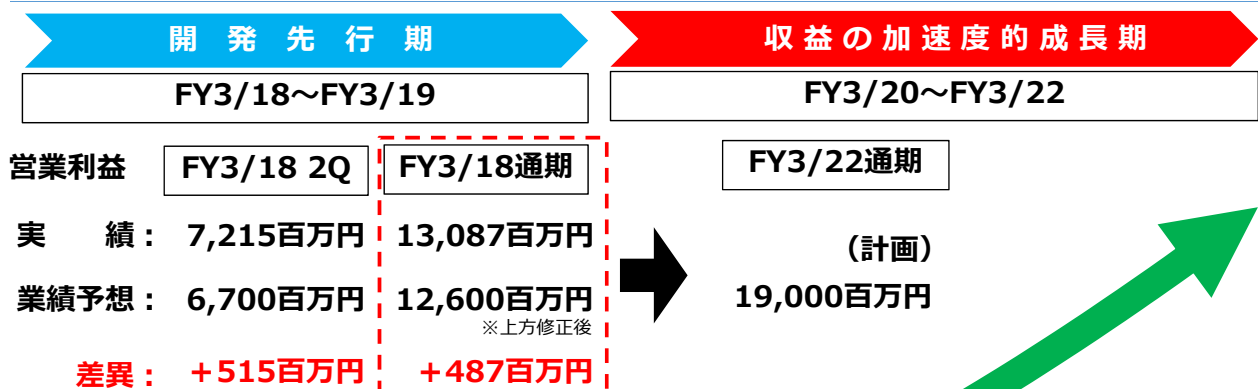


オフバランスによる300億円の資金調達

配当性向20%超の達成

定量目標の見通し

## 開発先行期における利益成長



## 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
- ・ドーマーインのRevPARの当初予定以上の伸び



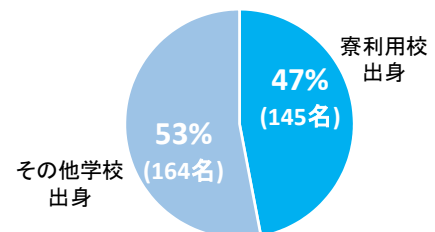
# 人材の安定確保

	FY3/18	FY3/19	FY3/19~FY3/22
新卒採用数	309名(実績)	325名(予定)	320~340名/年
	総合職：30名 ホテル：266名 シニア：13名	総合職：30名 ホテル：283名 シニア：12名	総合職：30名 ホテル：300名 シニア：10名
	内留学生：38名 (中国、韓国、 ベトナム、ベトナムなど)	外国籍の採用人数に制限はなく、 優秀な人材なら積極的に採用する。	

採用  
ルート

寮事業で培った学校様との  
良好な関係を活用し、  
学校様より、ご紹介を頂けている。

新卒採用者 出身校内訳



# 寮のラインナップ拡充

お客様のニーズに応える新たな価値を創出する

## 専用寮開発 『WID早稲田』

学校提携により開発・運営



## 新商品 サービスアパートメント

レストラン・コンシェルジュサービス等



〔市ヶ谷サービスアパートメント〕

2020年3期

2019年3期

2018年3期

## 出店エリア拡大

寮開発の全国展開

2018年3期

2019年3期



〔沖縄〕

〔鹿児島〕

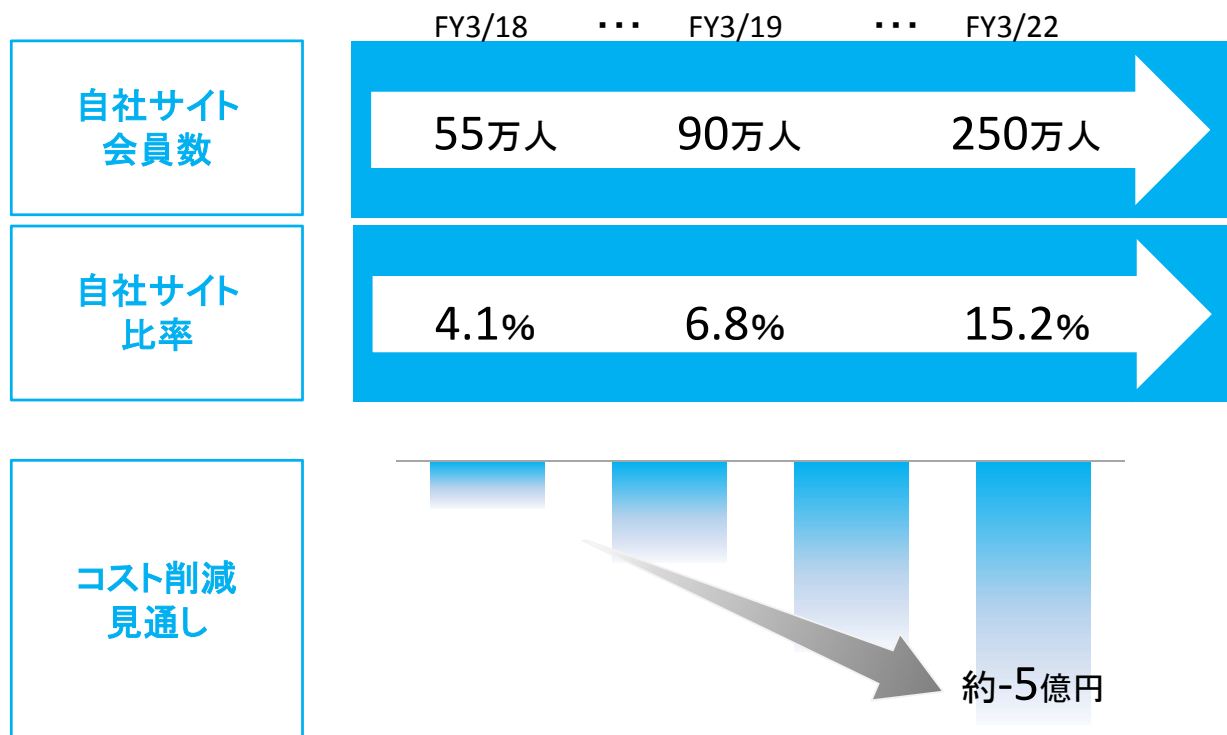
## 専用寮開発 『明治大学グローバル・ウイング』

学校内に共立寮を開発・運営

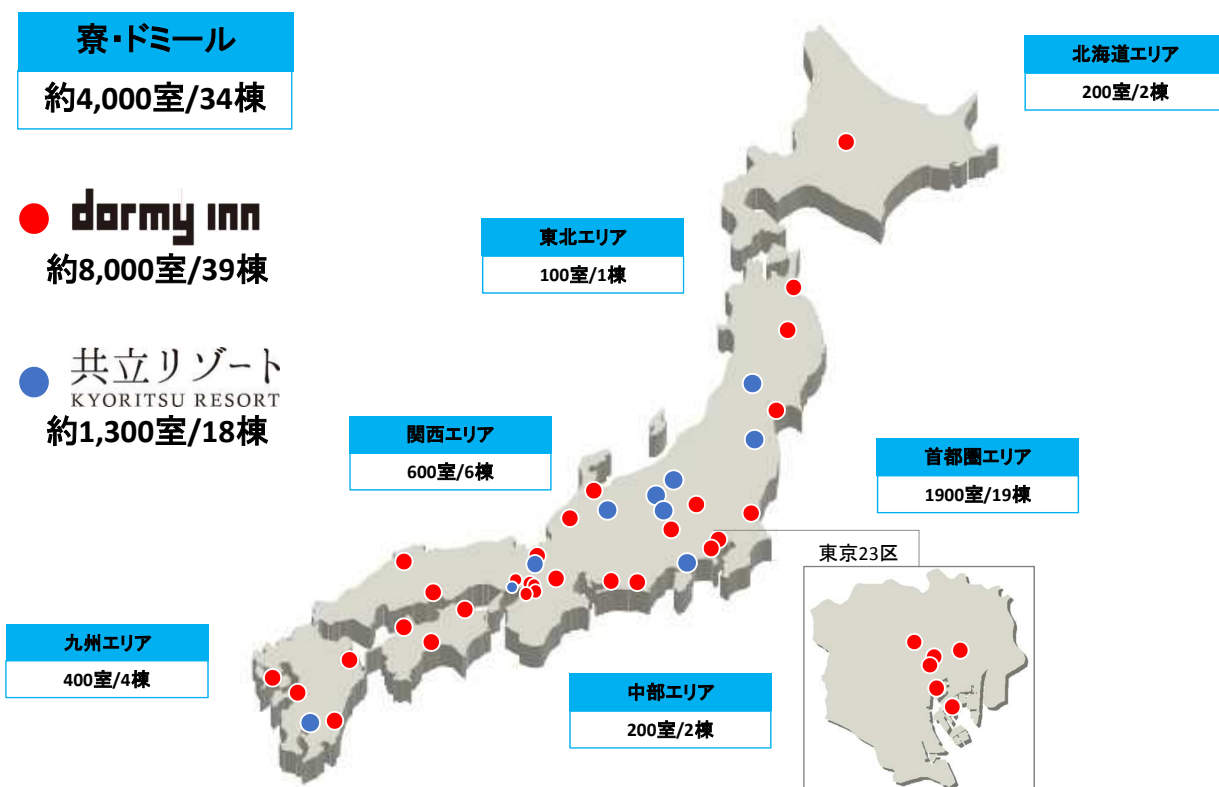


## チャネルコストの削減見通し

中計期間中の自社サイト比率、  
チャネルコストの削減、それが中計に与える影響



## 開発計画マップ



# Appendix

43

## DORMITORY



44



## BREAKFAST & DINNER



45

## SPA



46



# GUEST ROOM



47

よい朝のために。

**KYORITSU**  
HOTELS & DORMITORIES

9616

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。