



ヒューマンメンテナンス  
**共立メンテナンス**

東証1部 証券コード : 9616

# 2013年3月期 第2四半期 決算説明資料

2012年12月3日

【お問い合わせ先】

経営管理部

*Tel:03-5295-7875*

*E-mail : ir@dormy.co.jp*

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

# 目次

トピックス	3	II. 2013年3月期 業績予想	
I. 第2四半期 決算概要		2013年3月期 経常利益予想	20
2013年3月期 第2四半期累計 決算の概況	5	2013年3月期 業績予想	21
営業利益 期初予想との差異分析	6	開発案件の進捗状況	22
売上高 前年同期比増減要因	7	ドローイン 海外1号店概要	23
営業利益 前年同期比差異	8	格付引き上げの背景	24
寮事業営業利益 前年同期比差異分析	9	CI戦略	25
寮事業契約状況	10		
学生寮事業の環境と取組み	11		
ホテル事業 営業利益前年同期比差異分析	12	Appendix	
ホテル事業の対外的評価	13	中期経営計画 Kyoritsu Value Up Plan!	27
ビジネスホテルの概況	14	中期経営計画 前提条件	28
リゾートホテルの概況	15	中期経営計画 財務指標	29
その他事業 営業利益前年同期比差異分析	16		
貸借対照表	17		
有利子負債	18		

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。

## ■ 上期ベースの営業利益過去最高達成

⇒通期経常利益最高更新に向け好発進

## ■ ホテル事業の躍進

⇒前期に引き続き成長ドライバー

⇒売上高で寮事業に肉薄(寮:199億円、ホテル:197億円)

## ■ 格付の引き上げ

⇒JCR 長期発行体格付「BBB-」→「BBB」

# I. 第2四半期 決算概要



# 2013年3月期 第2四半期累計 決算の概況

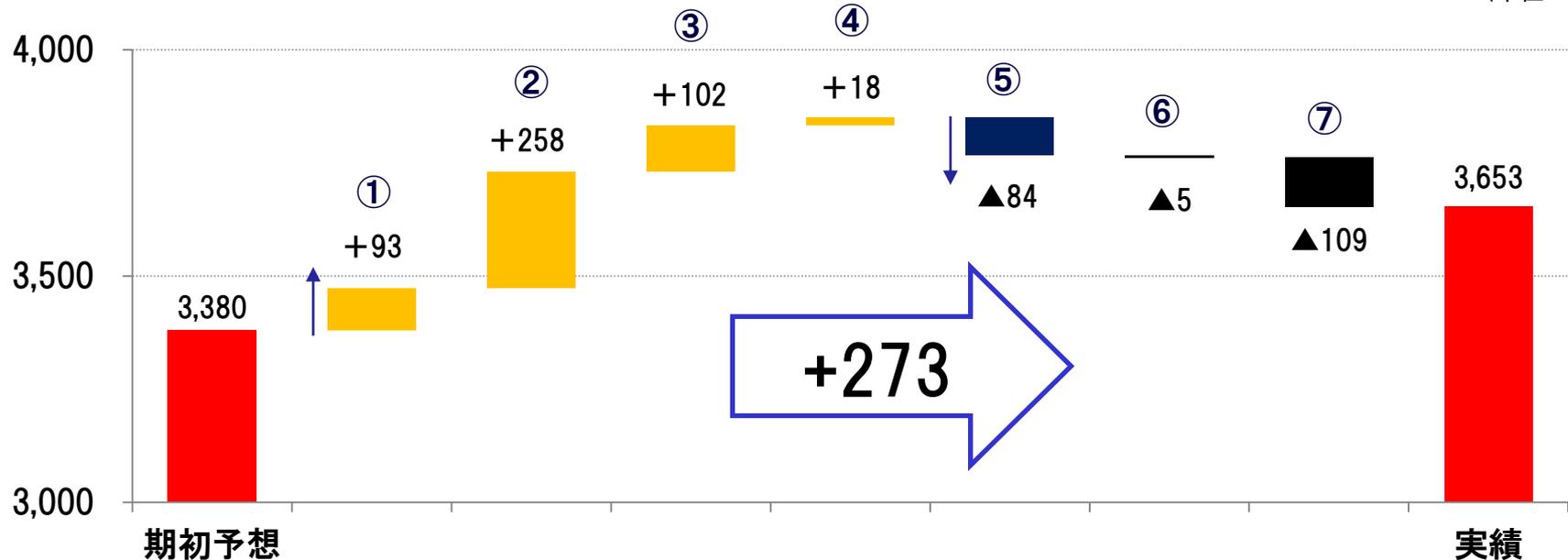
(単位：百万円)

	2012年3月期 第2四半期累計		2013年3月期 第2四半期累計					
	実績		期初予想		実績			
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	前期比	予想比
売上高	43,833	100.0	48,000	100.0	47,333	100.0	+3,500	▲667
売上総利益	9,162	20.9	9,730	20.3	10,103	21.3	+941	+373
販管費	5,803	13.2	6,350	13.2	6,450	13.6	+647	+100
営業利益	3,359	7.7	3,380	7.0	3,653	7.7	+294	+273
経常利益	2,564	5.8	2,590	5.4	3,039	6.4	+475	+449
四半期純利益	1,148	2.6	1,260	2.6	1,619	3.4	+471	+359
設備投資額	2,565				1,492			▲1,073
減価償却費	1,669				1,462			▲207
キャッシュ・フロー	2,817				3,081			+264

※キャッシュ・フロー＝四半期純利益＋減価償却費

# 営業利益 期初予想との差異分析

(単位：百万円)



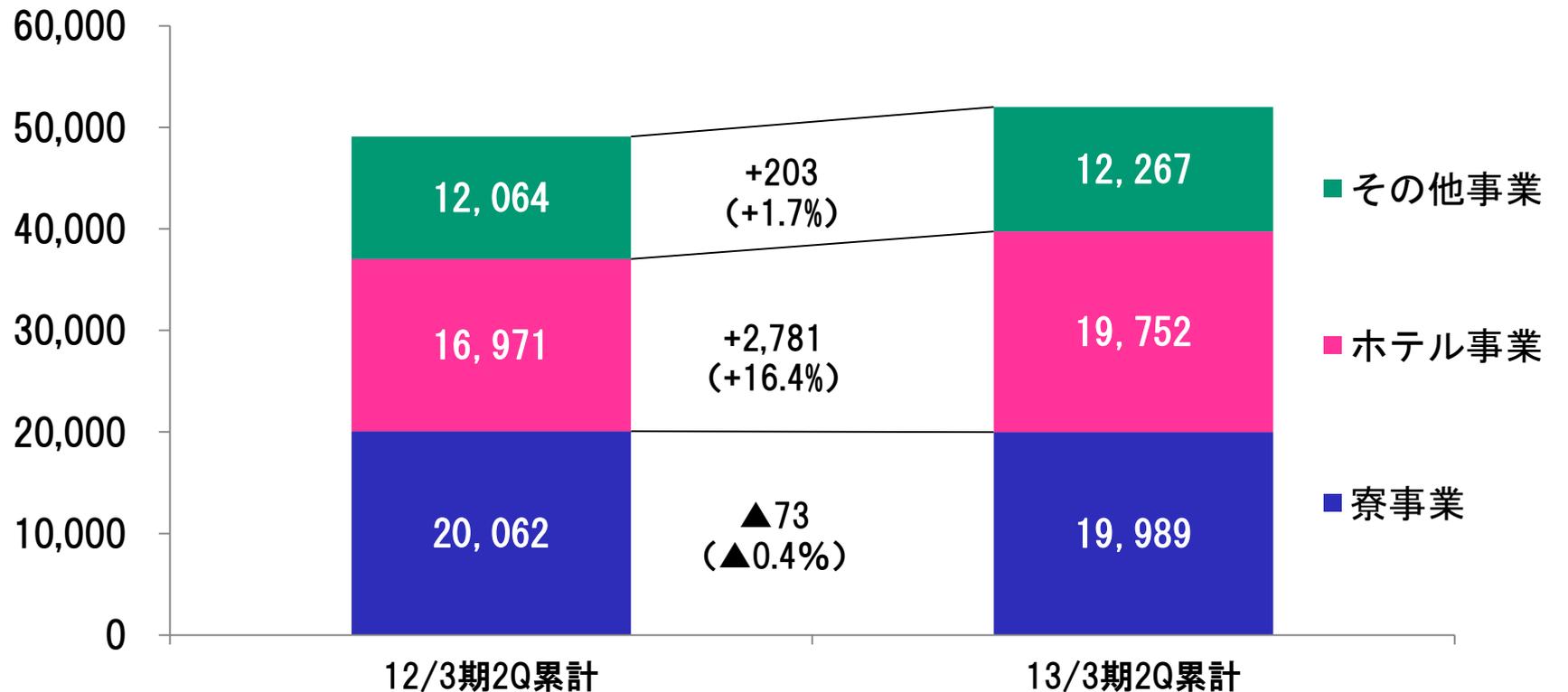
## 差異要因

- ① 寮事業 (+ 93百万円) : 賃借料の見直し等によるコスト削減
- ② ビジネスホテル (+258百万円) : 期初予想を上回るパフォーマンス (稼働及び単価)
- ③ リゾートホテル (+102百万円) : 期初予想を上回る稼働
- ④ その他 (+ 18百万円) : フーズ▲42, 連結消去+56, その他+4
- ⑤ デベロップメント (▲ 84百万円) : 開発物件が下期に傾斜
- ⑥ 総合ビルマネジメント (▲ 5百万円) : ビルメン業界価格競争激化
- ⑦ PKP (▲109百万円) : 営業強化に伴う費用先行

# 売上高 前年同期比増減要因

- 寮事業：高い期初稼働（96.5%）を実現したものの3月入寮の影響もあり微減
- ホテル事業：新規事業所（ドームイン4棟、リゾート1棟）の寄与及び稼働率の向上
- その他：開発事業の減収をその他事業が補い増収を確保

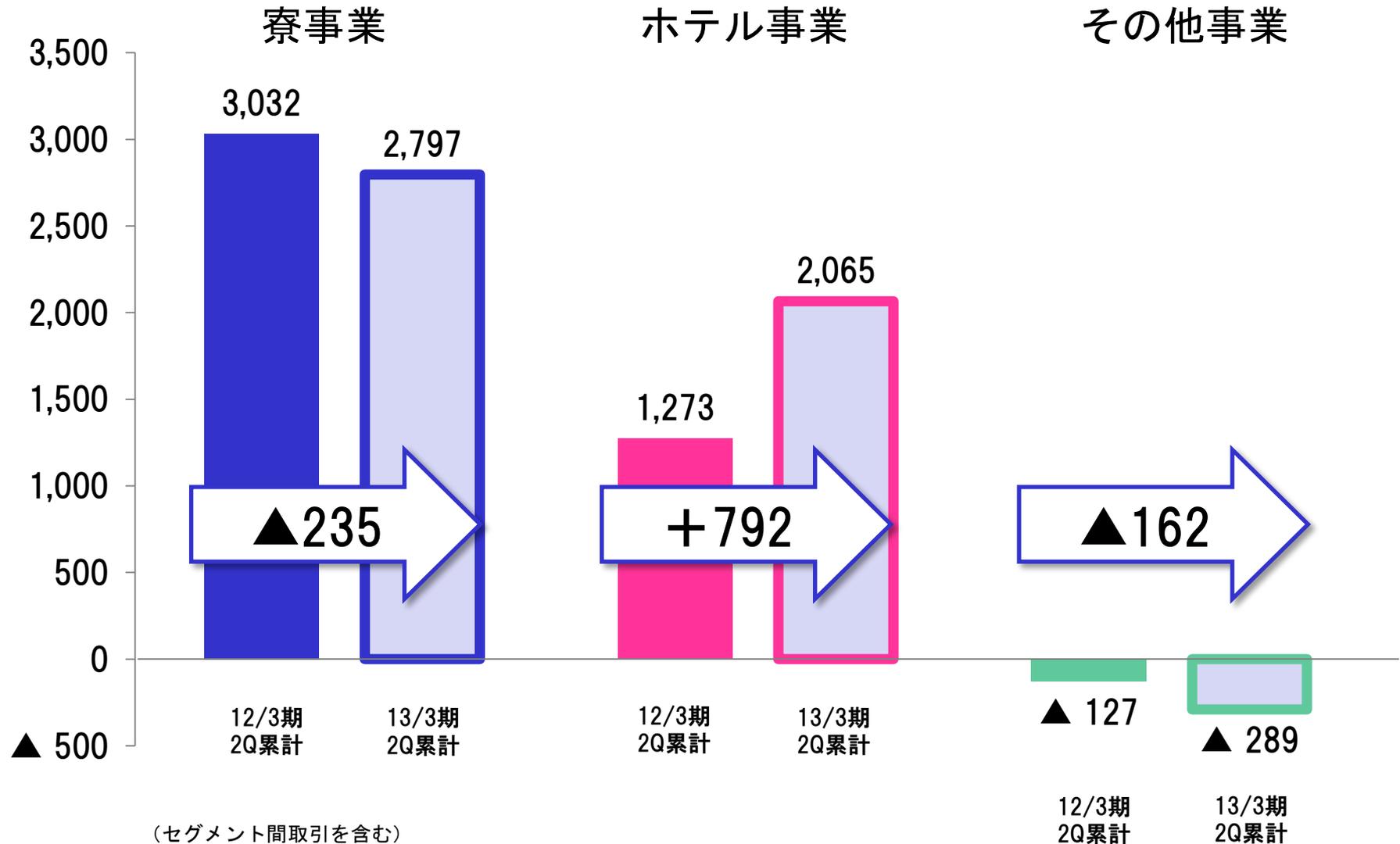
(単位：百万円)



(セグメント間取引を含む)

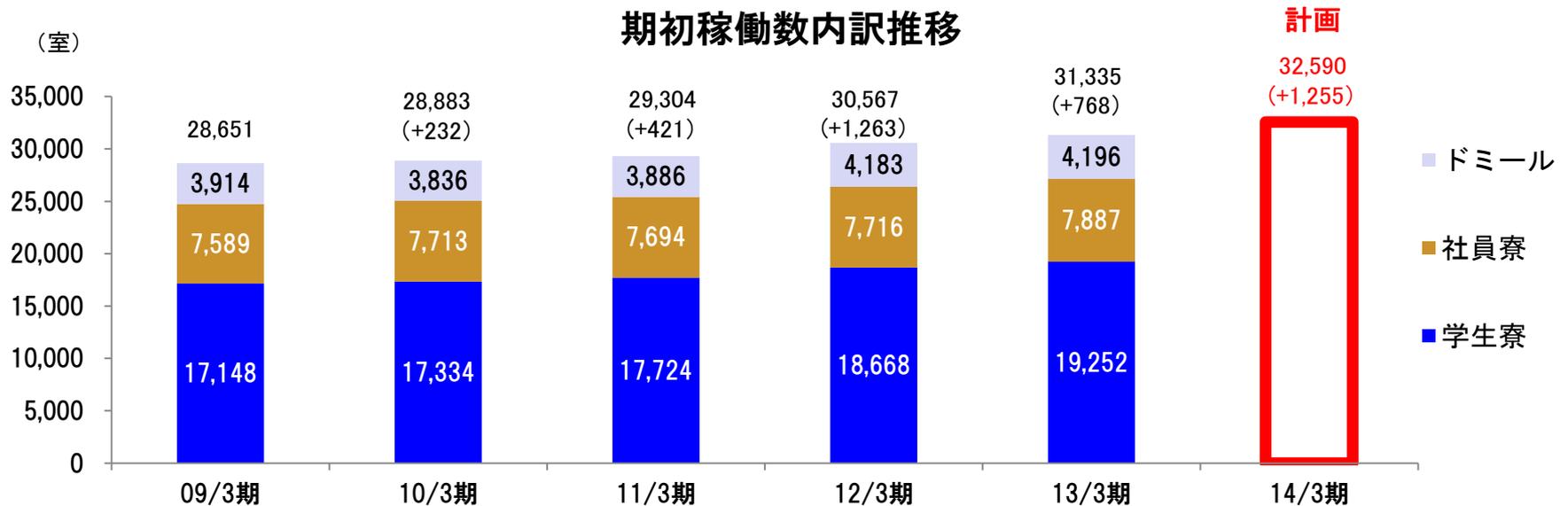
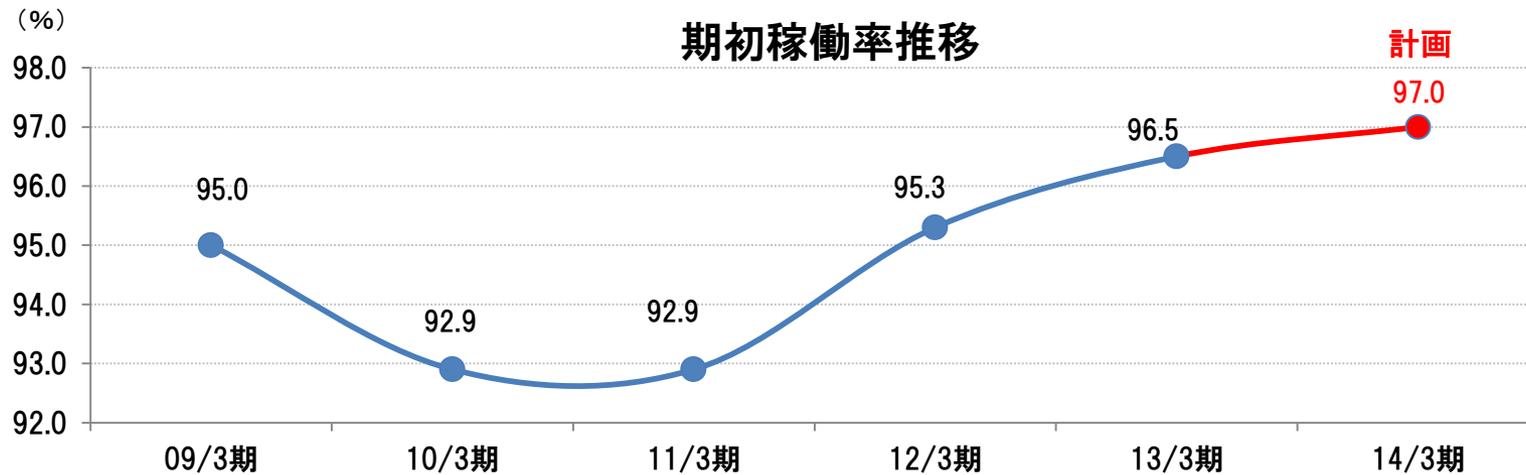
# 営業利益 前年同期比差異

(単位：百万円)

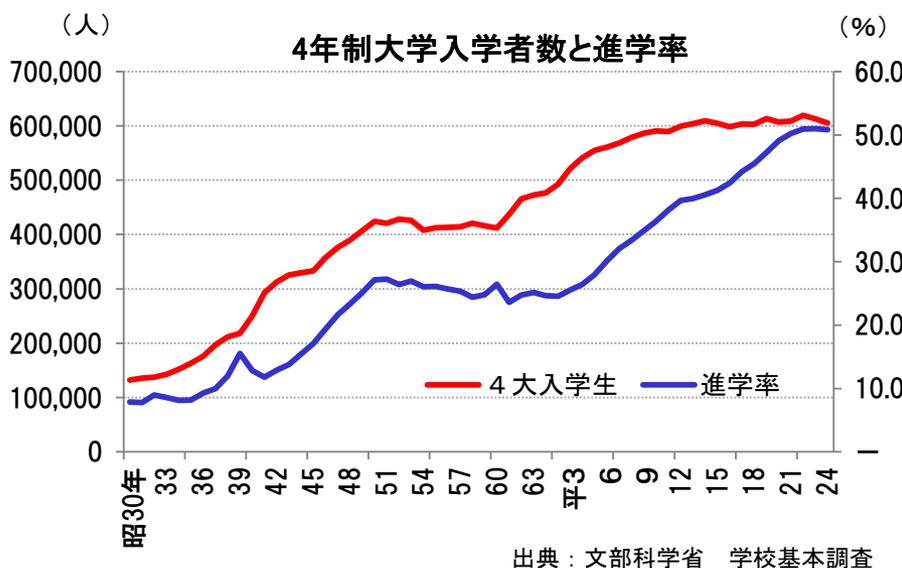
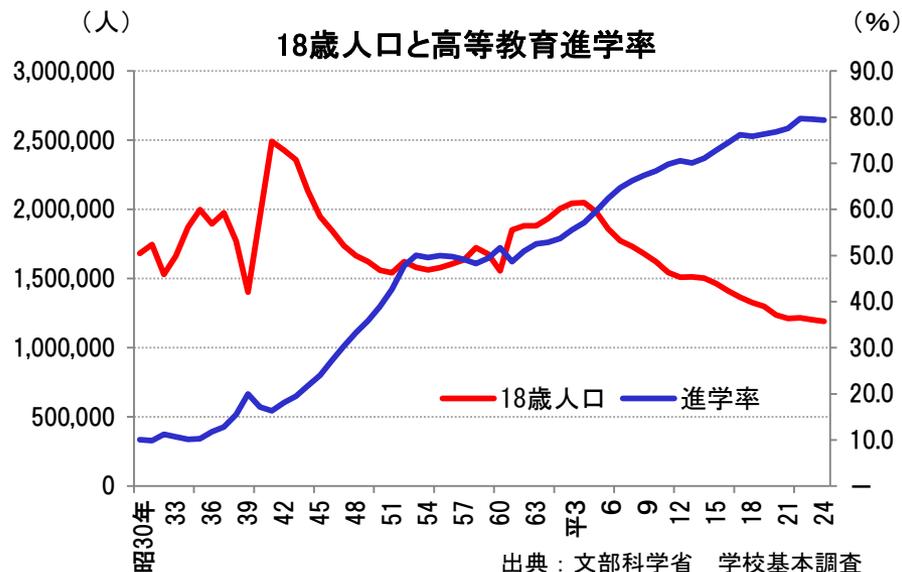




# 寮事業契約状況



# 学生寮事業の環境と取組み



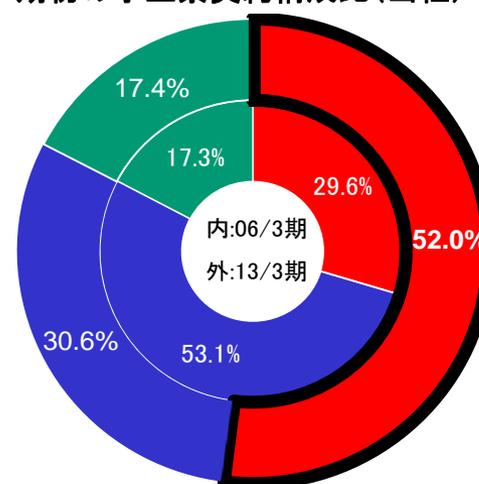
Q. 少子高齢化によりマーケットが縮小するのでは？

A. 18歳人口は減少傾向にありますが、逆に、大学・短大・専門学校などの高等教育機関への進学率は年々上昇傾向にあり、この結果、当面の間は一定程度の学生数が維持されていくものと思われます。

Q. 学校との提携は進んでいますか？

A. 近年、東西の有力大学様を中心に、順次提携を拡大しています。従来は学生寮契約のうち専門学校生の比率が5割を超えていましたが、現在では4年制大学生の比率が5割を超えています。

期初の学生寮契約構成比(当社)



在学者数内訳

平成24年5月現在

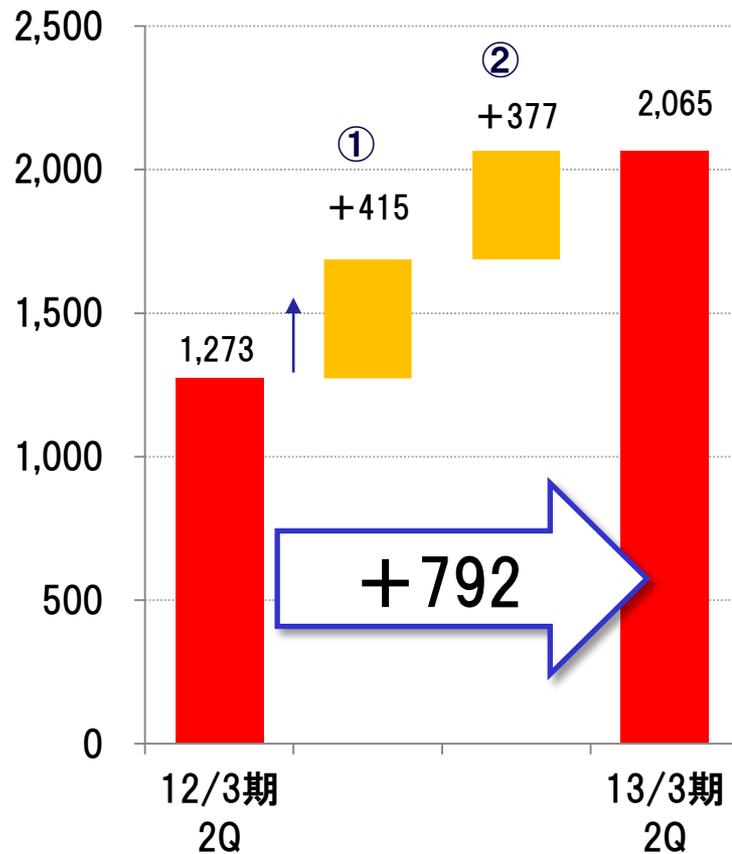
種別	在学者数
大学	287.6万名
短大	14.2万名
専門学校	65.1万名
合計	366.9万名

出典：文部科学省 学校基本調査

■ 4年制大学 ■ 専門学校 ■ その他

# ホテル事業 営業利益前年同期比差異分析

(単位：百万円)



## 増減要因

### ① ビジネス (+415百万円)

既存事業所の収益改善	+351百万円
開業負担等	+64百万円

#### <全事業所ベース>

稼働率	84.1%	(前年比+2.5%)
客数	1,525千人	(前年比+157千人)
客単価	6,337円	(前年比+224円)

### ② リゾート (+377百万円)

既存事業所の収益改善	+393百万円
開業負担等	▲16百万円

#### <全事業所ベース>

稼働率	77.3%	(前年比+5.8%)
客数	607千人	(前年比+80千人)
客室単価	38,338円	(前年比+736円)

# ホテル事業の対外的評価

- サービス産業生産性協議会 2012年度JCSI(日本版顧客満足度指数)によるビジネスホテル部門で顧客満足度第1位を受賞(注1)
- J.D. パワー アジア・パシフィックによる2012年日本ホテル宿泊客満足度調査<sup>SM</sup> 1泊9,000円未満部門で宿泊客満足度ランキング第1位を受賞(注2)

(注1)

出典：サービス産業生産性協議会 2012年度JCSI  
(日本版顧客満足度指数) ビジネスホテル部門。  
<http://www.service-js.jp/>

## 2012年度JCSI顧客満足度ランキング ビジネスホテル部門

ブランド	ポイント
ドーミーイン	80.4
リッチモンド	79.7
スーパーホテル	78.7
コンフォート	77.7

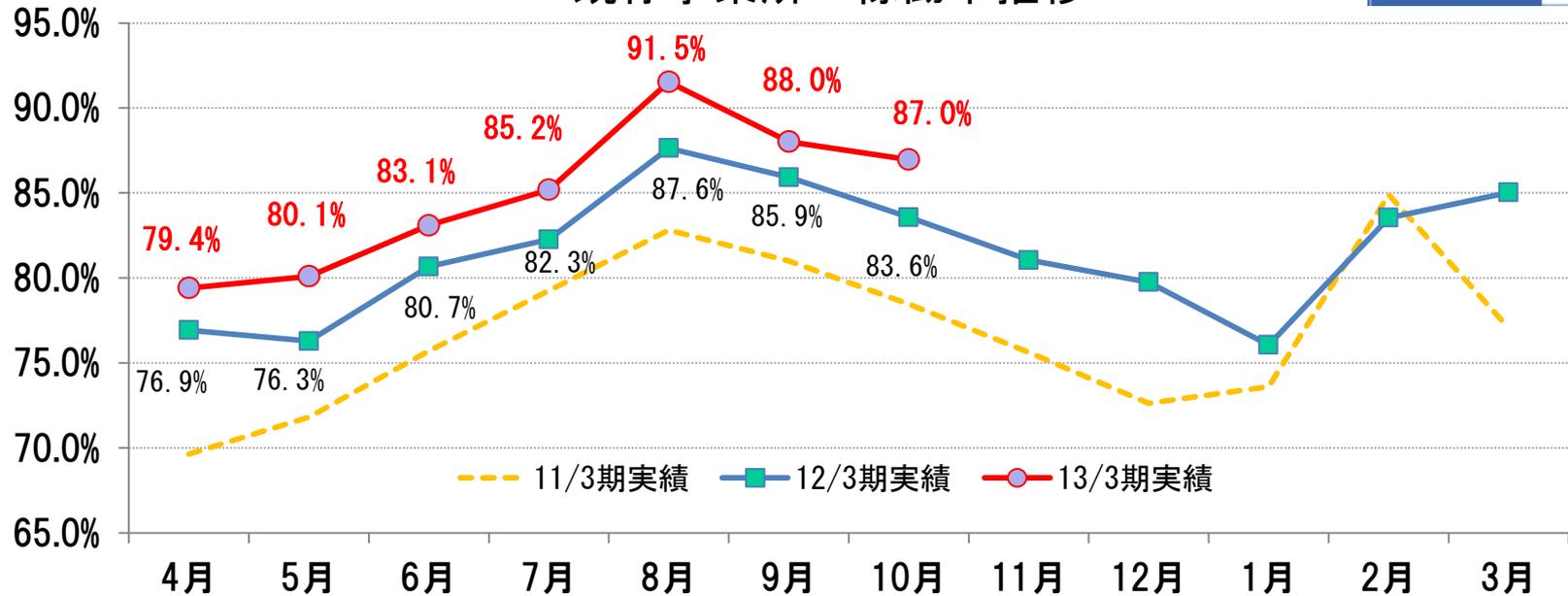
(注2)

出典：J.D. パワー アジア・パシフィック2012年日本ホテル宿泊客満足度調査<sup>SM</sup>。当部門の調査対象は正規宿泊料金最多価格帯9,000円未満のホテル。直近1年間に宿泊したホテルに関して8,542名から回答を得た結果。  
<http://japan.jdpower.com/>



# ビジネスホテルの概況

## 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

	1Q	2Q	3Q	4Q
12/3期	77.9%	85.3%	81.5%	81.5%
13/3期	80.9%	88.3%		
増減	+3.0%	+3.0%		

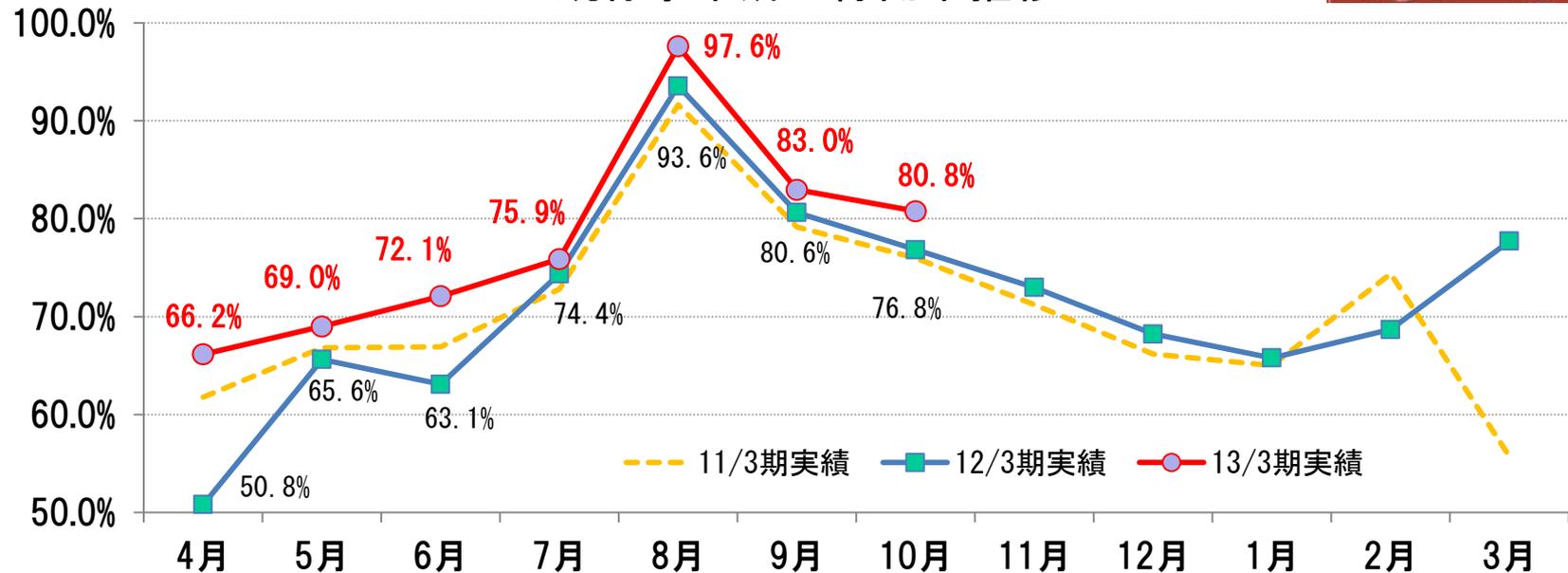
#### 客単価

	1Q	2Q	3Q	4Q
12/3期	5,900円	6,299円	6,083円	5,871円
13/3期	6,205円	6,391円		
増減	+305円	+92円		

# リゾートホテルの概況

## 既存事業所 稼働率推移

癒しの湯宿



### 四半期実績比較 (既存事業所)

#### 稼働率

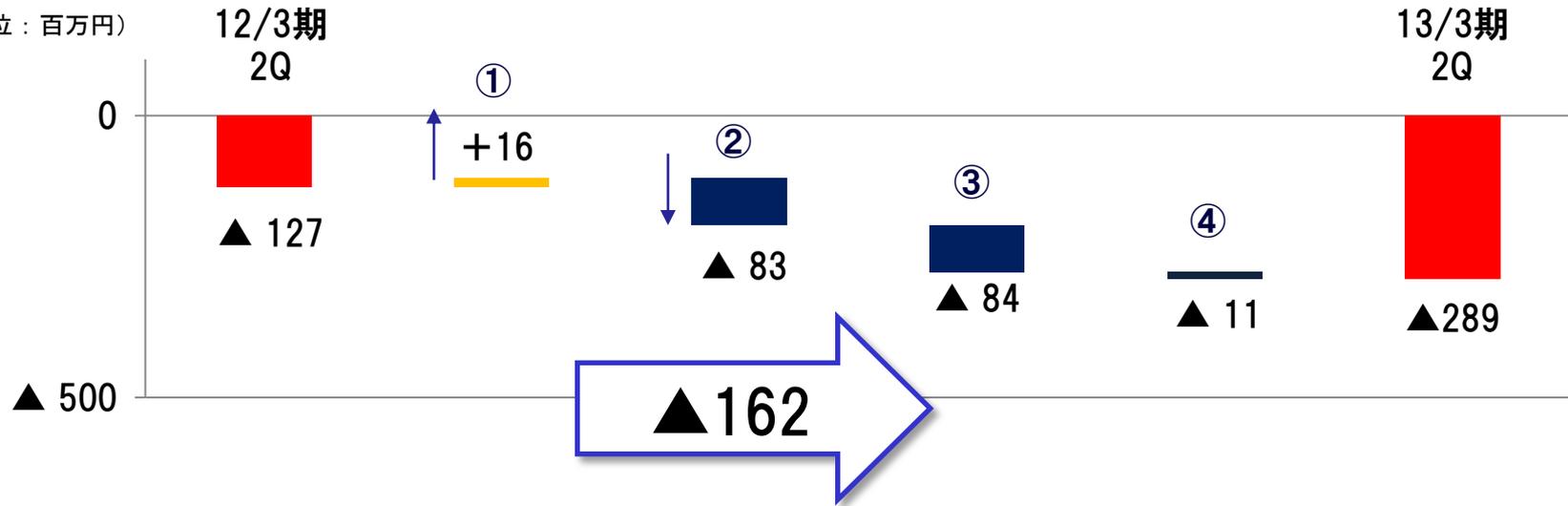
	1Q	2Q	3Q	4Q
12/3期	59.9%	82.9%	72.7%	70.8%
13/3期	69.0%	85.5%		
増減	+9.1%	+2.6%		

#### 客室単価

	1Q	2Q	3Q	4Q
12/3期	34,919円	39,008円	36,216円	35,563円
13/3期	36,055円	39,986円		
増減	+1,136円	+978円		

# その他事業 営業利益前年同期比差異分析

(単位：百万円)



## 増減要因

- |                |            |                  |
|----------------|------------|------------------|
| ① フーズ事業        | ( +16百万円 ) | : 食堂・給食受託部門の収益改善 |
| ② 総合ビルマネジメント事業 | ( ▲83百万円 ) | : ビル賃貸部門の大口解約影響  |
| ③ デベロップメント事業   | ( ▲84百万円 ) | : 開発物件が下期に傾斜     |
| ④ その他事業        | ( ▲11百万円 ) | : うち、PKP ▲32百万円  |

# 貸借対照表

不動産流動化実績（契約ベース）：2011年3月期 約140億円（実績）、2012年3月期 約48億円（実績）  
2013年3月期 約60億円（予定）

## 2010年9月末

資産	負債
1,340億円	1,040億円
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">現預金 103億円</div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">有利子 負債 818億円</div>
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">有形固定 資産 810億円</div>	
	資本 300億円

## 2011年9月末

資産	負債
1,231億円	921億円
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">現預金 100億円</div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">有利子 負債 691億円</div>
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">有形固定 資産 691億円</div>	
	資本 310億円

( )は2010年9月末比

## 2012年9月末

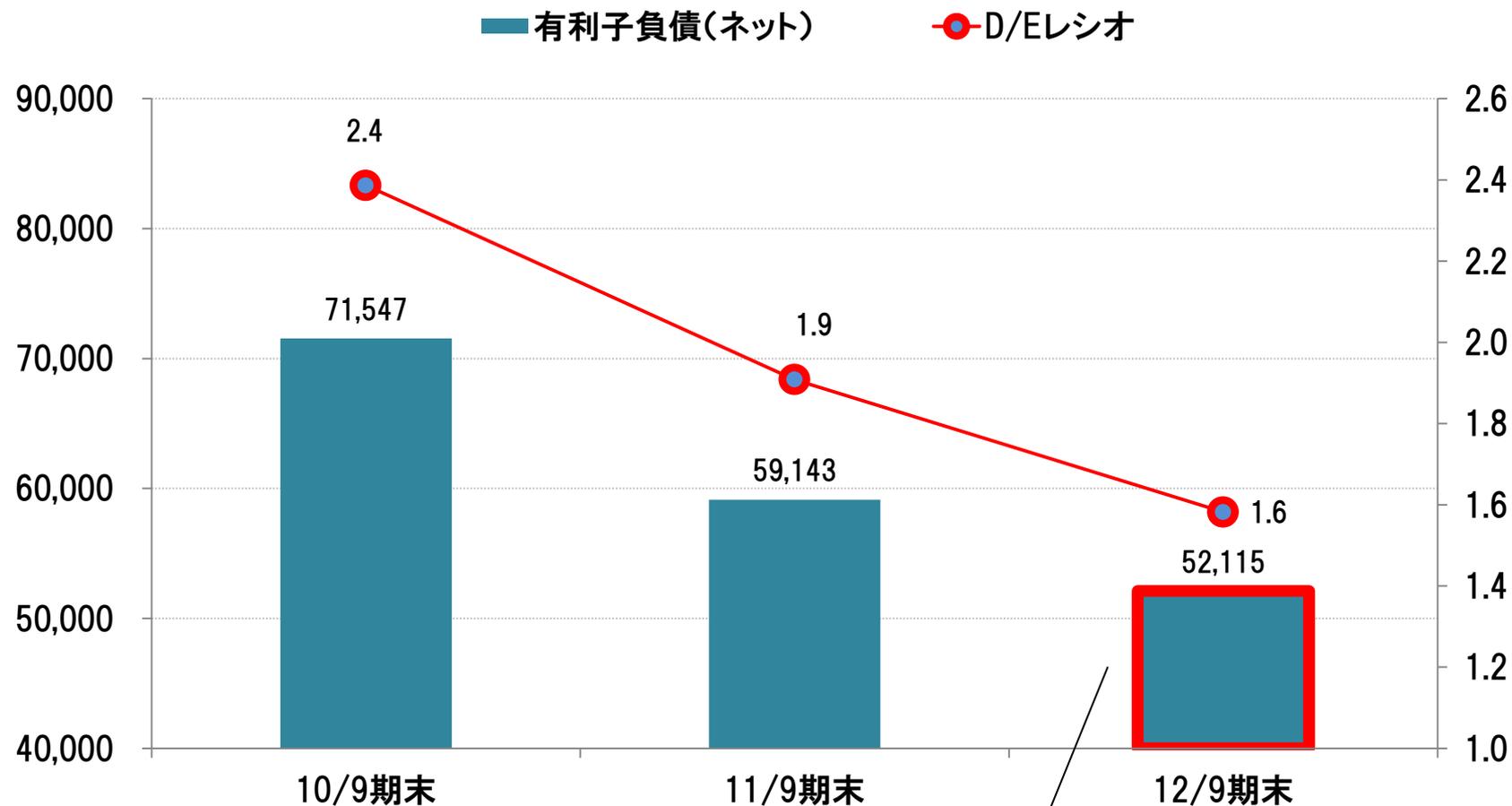
資産	負債
1,194億円 (▲146億円)	864億円 (▲176億円)
<div style="border: 1px dashed red; padding: 5px;">現預金 111億円 (+8億円)</div>	<div style="border: 1px dashed red; padding: 5px;">有利子 負債 632億円 (▲186億円)</div>
<div style="border: 1px dashed red; padding: 5px;">有形固定 資産 625億円 (▲185億円)</div>	
	資本 330億円 (+30億円)

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

# 有利子負債

(単位：百万円)

(単位：倍)



10/9期末比 ▲19,432百万円

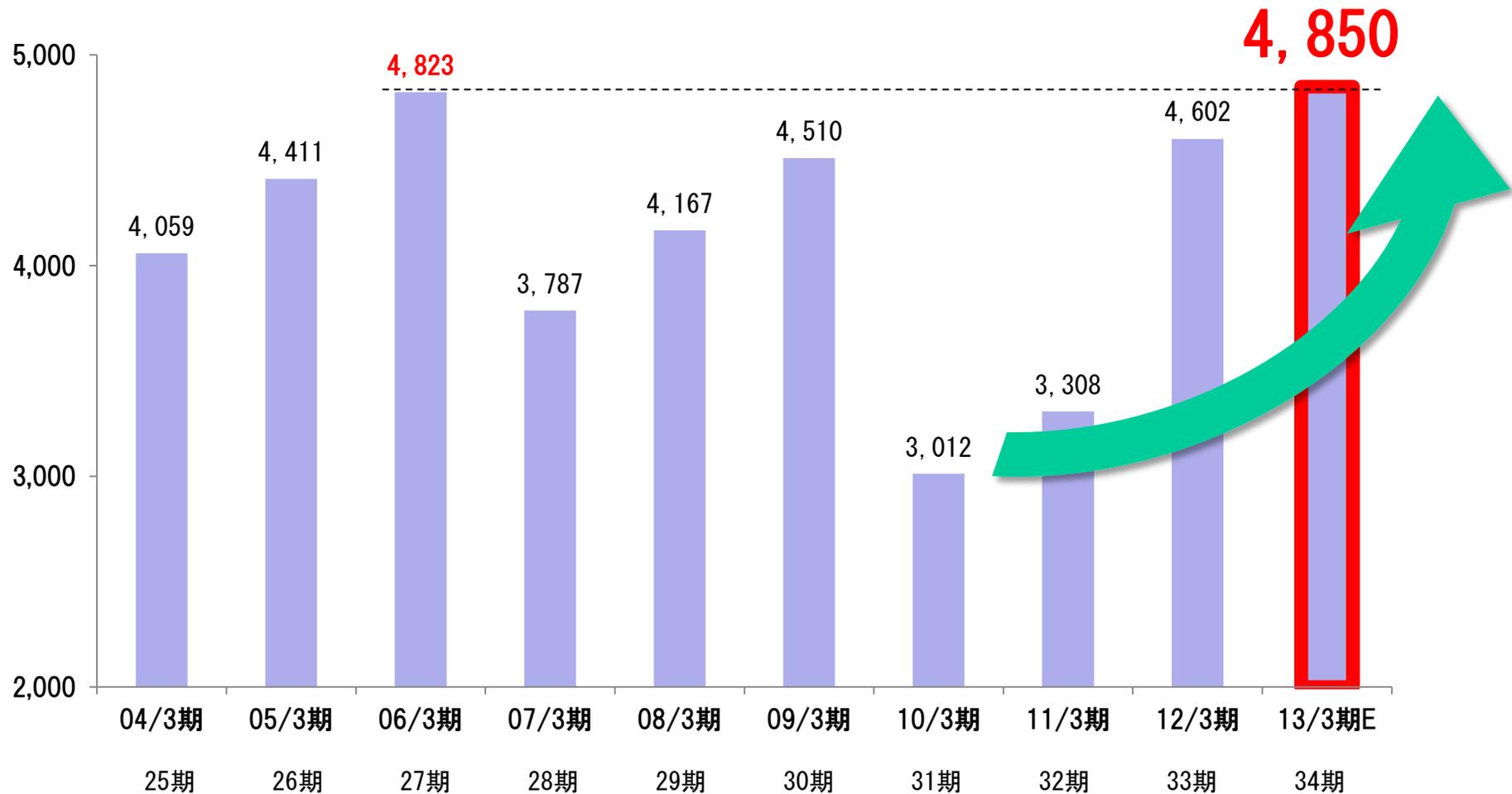
## Ⅱ. 2013年3月期 業績予想



# 2013年3月期 経常利益予想

## 経常利益 過去最高更新

(単位：百万円)



## 2013年3月期 業績予想

※通期業績予想は据置

(単位：百万円)

	2012年3月期 実績		2013年3月期 予想				(ご参考) 中計2年目 計画値
	金額	百分比	金額	百分比	前期比	増減率	金額
売上高	91,170	100.0	100,000	100.0	+8,830	9.7%	97,855
売上総利益	17,863	19.6	19,347	19.3	+1,484	8.3%	18,974
販管費	11,845	13.0	13,217	13.2	+1,372	11.6%	12,673
営業利益	6,017	6.6	6,130	6.1	+113	1.9%	6,301
経常利益	4,602	5.0	4,850	4.9	+248	5.4%	4,831
当期純利益	2,376	2.6	2,390	2.4	+14	0.6%	2,263
設備投資額	3,957		3,690		▲267	-6.7%	2,745
減価償却費	3,429		3,569		+140	4.1%	3,734
キャッシュ・フロー	5,805		5,959		+154	2.7%	5,997

※キャッシュ・フロー＝当期純利益＋減価償却費

# 開発案件の進捗状況

## ■ 来期(35期)開業予定案件

寮（学生寮・社員寮）		ドミール（ワンルーム）		ドーマーイン（国内）		リゾート		シニア	
所在	室数	所在	室数	所在	室数	所在	室数	所在	室数
湘南台	158	日吉	184	大阪日本橋	230	伊勢神宮	58	中野江古田	80
金町	100	横浜	96	掛川	136				
金町2	94								
松本	90								
横浜	112								
大通南	119								
博多駅東	112								
小倉	72								
蒲田	83								
計 9棟	940	計 2棟	280	計 2棟	366	計 1棟	58	計 1棟	80

## ■ 中期経営計画との差異

寮（学生寮・社員寮）		ドミール（ワンルーム）		ドーマーイン（国内）		リゾート		シニア	
中計	見込	中計	見込	中計	見込	中計	見込	中計	見込
1,000	940	250	280	364	366	160	58	120	80
差異	▲60	差異	+30	差異	+2	差異	▲102	差異	▲40

# ドーミーイン 海外1号店概要

## ● 住所

カンナムク シンサドン  
韓国ソウル市江南区新沙洞

## ● 名称

『(仮称) Dormy Inn Premium Seoul Garosugil St.』

## ● 建築規模

地下5階・地上20階建・285室

## ● 運営形態

賃貸借方式 (契約期間 20年)

⇒2012年11月27日付で韓国共立メンテナンスを  
賃借人とする賃貸借契約を締結済み。

## ● 開業時期

2014年6月開業予定

## ● ソウル市内中心部



## ● 立地特性

江南エリアを南北に走る大動脈「江南大路」より東へ向かう繁華街に位置する。地下鉄3号線「新沙」駅至近。

ソウルを代表するトレンドスポット『カロスギル(街路樹通り)』まで徒歩1分と、ビジネスだけでなく観光ニーズの取り込みも期待されるエリア。

# 格付引き上げの背景

1. 主力の寮事業の安定した収益力
2. ホテル事業の収益基盤の確立
3. 財務バランスの改善

株式会社日本格付研究所による長期発行体格付引き上げ

	変更前	変更後
格付	BBB-	BBB
見通し	安定的	安定的

## TV-CM

「寮事業」篇



「ホテル事業」篇



# Appendix

---

# 中期経営計画 Kyoritsu Value Up Plan!

	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	(百万円)	
	第32期 (実績) 2011/3期	第33期 (計画) 2012/3期	第34期 (計画) 2013/3期	第35期 (計画) 2014/3期	第36期 (計画) 2015/3期	第37期 (計画) 2016/3期	CAGR (5年間)
売上高	84,983	92,000	97,855	108,446	120,867	137,707	10.1%
寮事業	38,599	39,889	40,779	42,486	44,573	47,544	4.3%
ホテル事業	30,275	31,792	36,383	40,658	45,675	51,880	11.4%
ドリーミン (海外含む)	14,378	15,397	16,962	19,570	22,982	26,793	13.3%
リゾート	15,897	16,395	19,421	21,088	22,693	25,087	9.6%
その他事業	26,555	29,986	30,670	35,590	41,533	49,740	13.4%
消去又は全社	▲ 10,446	▲ 9,667	▲ 9,977	▲ 10,288	▲ 10,914	▲ 11,457	1.9%
営業利益	4,610	4,850	6,301	7,767	9,030	11,030	19.1%
寮事業	5,842	6,135	6,452	6,878	7,103	7,462	5.0%
ホテル事業	336	387	1,372	2,257	3,115	4,401	67.3%
イン	235	657	762	1,367	1,766	2,386	59.0%
リゾート	101	▲ 271	610	890	1,349	2,015	82.0%
その他事業	165	454	493	649	928	1,336	51.9%
消去又は全社	▲ 1,733	▲ 2,126	▲ 2,016	▲ 2,017	▲ 2,116	▲ 2,169	4.6%
経常利益	3,308	3,500	4,831	6,156	7,208	8,949	22.0%
当期純利益	1,052	1,430	2,263	2,912	3,428	4,269	32.3%
総資産	141,314	127,190	126,228	129,090	133,441	136,240	-0.7%
純資産	30,166	31,293	32,280	33,755	35,761	38,382	4.9%
現預金	27,855	12,929	12,698	13,099	13,689	14,567	-12.2%
有利子負債	83,031	65,780	63,366	63,483	65,025	62,791	-5.4%

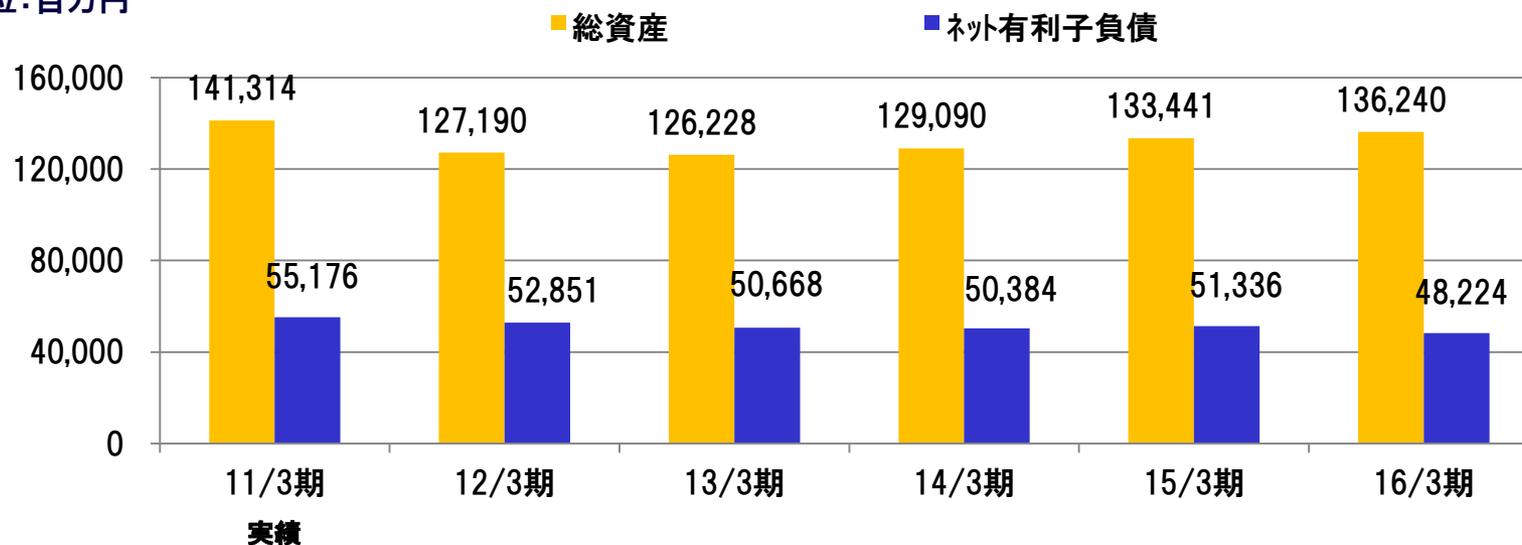
# 中期経営計画 前提条件

		初年度		2年目		3年目		4年目		5年目	
		第33期（計画）		第34期（計画）		第35期（計画）		第36期（計画）		第37期（計画）	
		2012/3期		2013/3期		2014/3期		2015/3期		2016/3期	
		棟	室	棟	室	棟	室	棟	室	棟	室
開発計画	寮（学生寮・社員寮）	8	783	5	576	10	1,000	11	1,100	13	1,300
	ドミール（ワンルーム）	4	155	3	134	2	250	9	900	17	1,700
	ドーミーイン（海外含む）	3	445	6	980	4	758	7	1,394	7	1,394
	リゾート	1	129	1	28	3	160	2	118	2	189
	設備投資	4,700百万円		2,745百万円		4,444百万円		5,661百万円		4,093百万円	
	減価償却費	3,602百万円		3,734百万円		3,831百万円		4,113百万円		4,501百万円	
稼働率	寮（期初）	95.3%		97.0%		97.0%		97.0%		97.0%	
	寮（期中平均）	91.5%		93.0%		93.0%		93.0%		93.0%	
	ドーミーイン（海外含む）	77.9%		76.9%		76.7%		77.3%		77.8%	
	リゾート	72.2%		72.9%		72.2%		71.1%		70.2%	
客単価	ドーミーイン（海外含む）	5,835円		5,911円		6,213円		6,399円		6,540円	
	リゾート	16,515円		16,939円		17,613円		18,061円		18,684円	
定員数	寮（学生寮・社員寮・ドミール）	32,062室		32,416室		34,116室		36,016室		38,516室	
	ドーミーイン	7,516室		8,496室		9,254室		10,648室		12,042室	
	リゾート	1,892室		1,920室		2,080室		2,198室		2,387室	

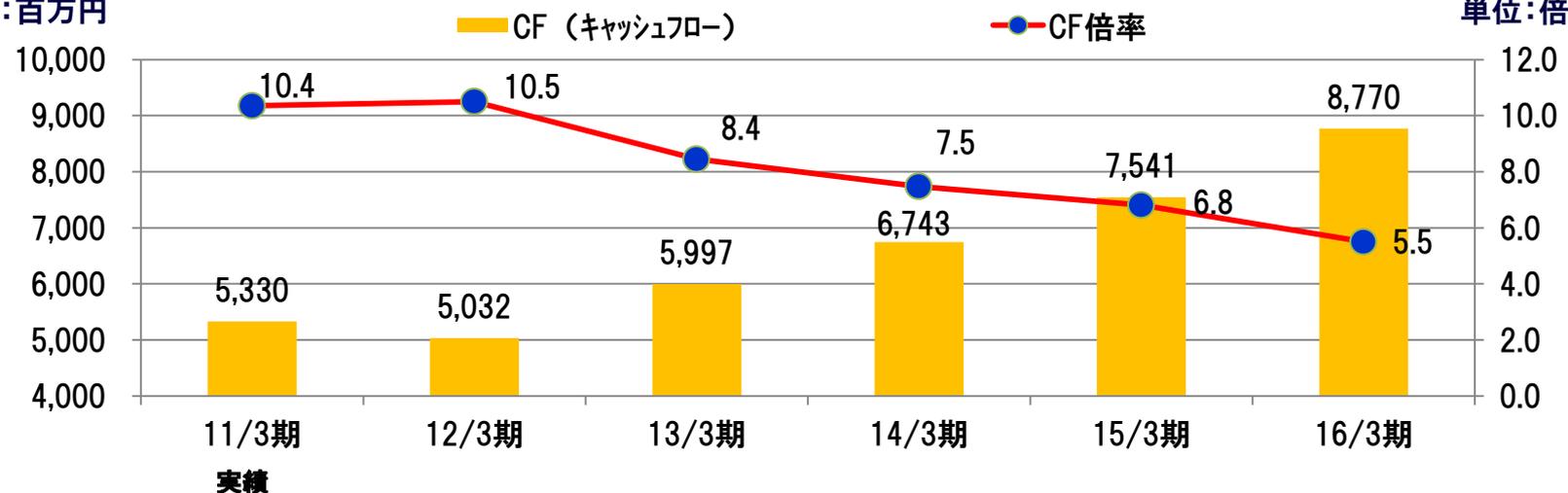
（注）寮（学生寮・社員寮・ドミール）の定員数は、各期の期初の数値。

# 中期経営計画 財務指標

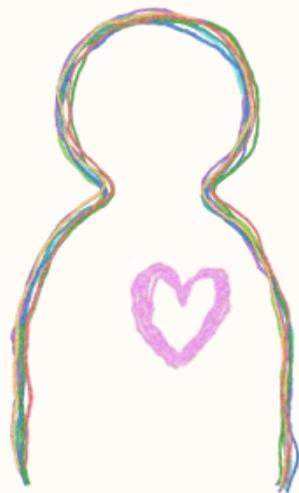
単位:百万円



単位:百万円



**有利子負債のバランスを適正化**



ヒューマンメンテナンス  
**共立メンテナ**