

東証1部 証券コード:9616



2009年3月期  
第2四半期  
決算説明資料  
2008年11月26日

取締役副社長 上田 卓味

【お問い合わせ先】 経営企画部

Tel:03-5295-7875

E-mail:kh@kyoritsugroup.co.jp

ホームページ: <http://www.kyoritsugroup.co.jp>

# 2009年3月第2四半期累計業績ハイライト(対前期比)

(単位: 百万円、%)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		増減額	増減比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	39,520	100.0	42,018	100.0	2,498	6.3
売上総利益	7,873	19.9	8,572	20.4	699	8.9
販売管理費	4,862	12.3	5,100	12.1	238	4.9
営業利益	3,011	7.6	3,472	8.3	461	15.3
経常利益	2,783	7.0	3,110	7.4	327	11.7
四半期純利益	1,571	4.0	1,466	3.5	▲105	▲6.7
設備投資額	6,221		3,532		▲2,689	▲43.2
減価償却費	1,355		1,781		426	31.4
CF	2,926		3,247		321	11.0

※CF: 四半期純利益+減価償却費

# セグメント別営業利益

(単位:百万円)

営業利益	08/3期第2四半期累計	09/3期第2四半期累計	増減額
	3,011	3,472	461
寮事業	3,583	3,534	▲49
ホテル事業	5	338	333
総合ビルマネジメント事業	216	284	68
フーズ事業	▲3	26	29
デベロップメント事業	3	▲14	▲17
その他事業	102	110	8
消去または全社	▲896	▲807	89

※各セグメント営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

# ホテル事業の概況

(単位:百万円)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		2009年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
売上高	10,062	4,035	13,045	2,983	25,386	5,029
営業利益	5	354	338	333	312	768

※各セグメント売上高・営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

## 09/3期第2四半期累計

ビジネスホテルは5棟を開業し、既存事業所と合わせた全32事業所が高い稼働率(平均稼働率81.2%)で推移。リゾートホテルは、「ラビスタ函館ベイ」をオープン。新規計6事業所のオープン費用等の発生もありましたが、販路の拡大強化、及びコスト管理の徹底など、前期までにオープンした大型ホテルの収益改善が進み、収益改善に貢献。

## 2009年3月期(予)

ビジネスホテルは、引き続き全国主要都市部を中心に積極展開の計画。リゾートホテルは、今期の開発・出店を延期し、「成長を続ける収益構造」を確実に築くべく、1事業所毎にお客様へのサービスの充実と収益管理の徹底を図ります。

# 当社のビジネスホテルの特長

## ■ドリーミン事業(ビジネスホテル)

下宿屋(学生寮・社員寮)ならではの「おもてなし」(食・寝・風呂へのこだわり)

宿泊であれ、入浴であれ、最高の「くつろぎ」を求めて

他にはないビジネスホテル



<ビジネスホテルに大浴場>

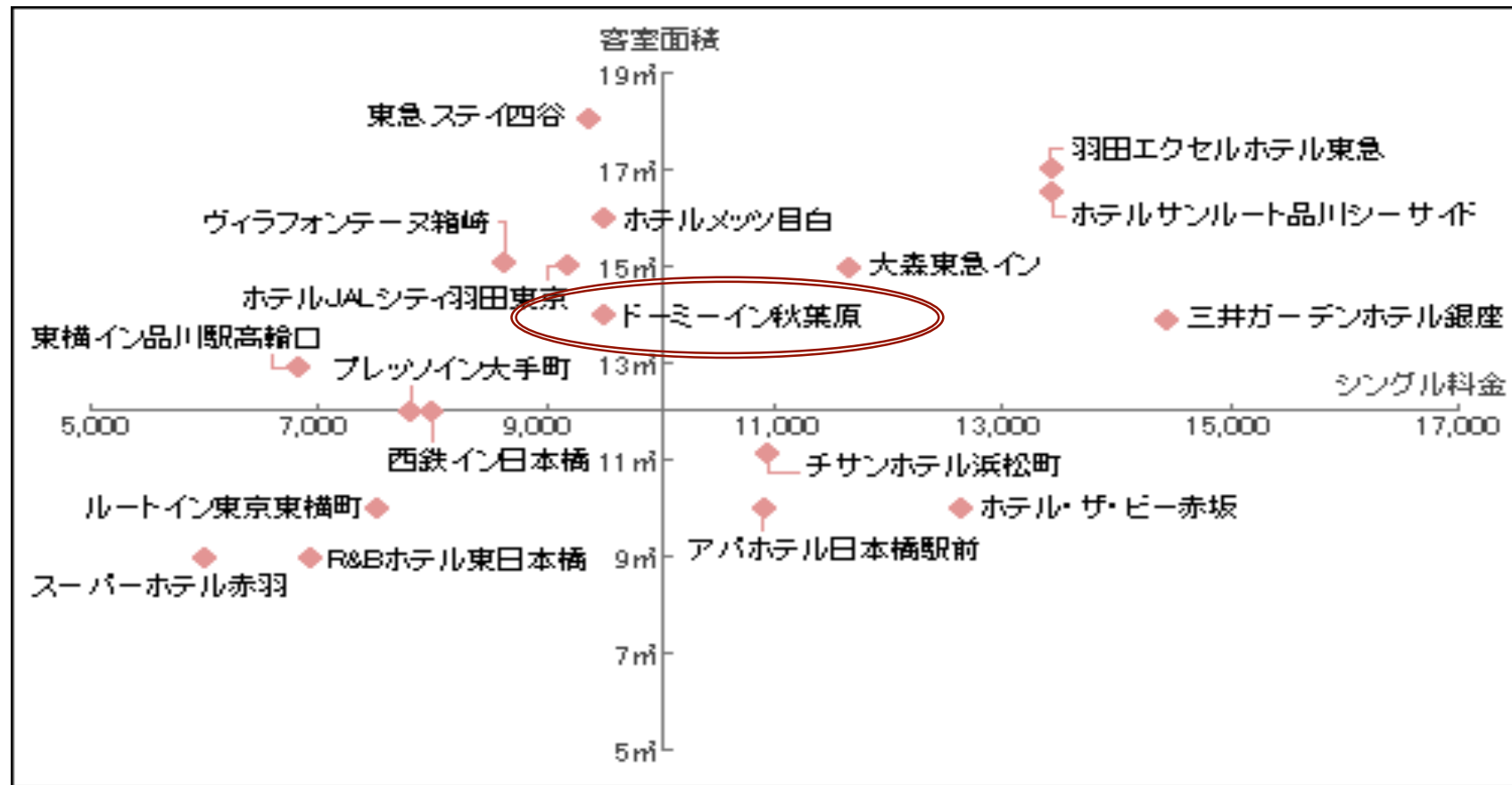


<我が家感覚の部屋作り>



<手作りのおいしさと充実メニュー>

# ポジションマップ



## 主要なビジネスホテルチェーン20社のポジショニング（東京都区部）

出処：「新たなステージに入ったホテル投資マーケット」(2006.7)

楽天トラベルホームページおよびKPMGヒアリング調査

[http://www.kpmg.or.jp/resources/research/r\\_fas200607\\_1/03.html](http://www.kpmg.or.jp/resources/research/r_fas200607_1/03.html)

# 当社のリゾートホテルの特長

## ■リゾート事業

リーズナブルで質の高いリゾートライフ空間を創造し、提供する “癒しの宿”



南紀白浜 景勝の宿 浜千鳥の湯 海舟



ラビスタ大雪山

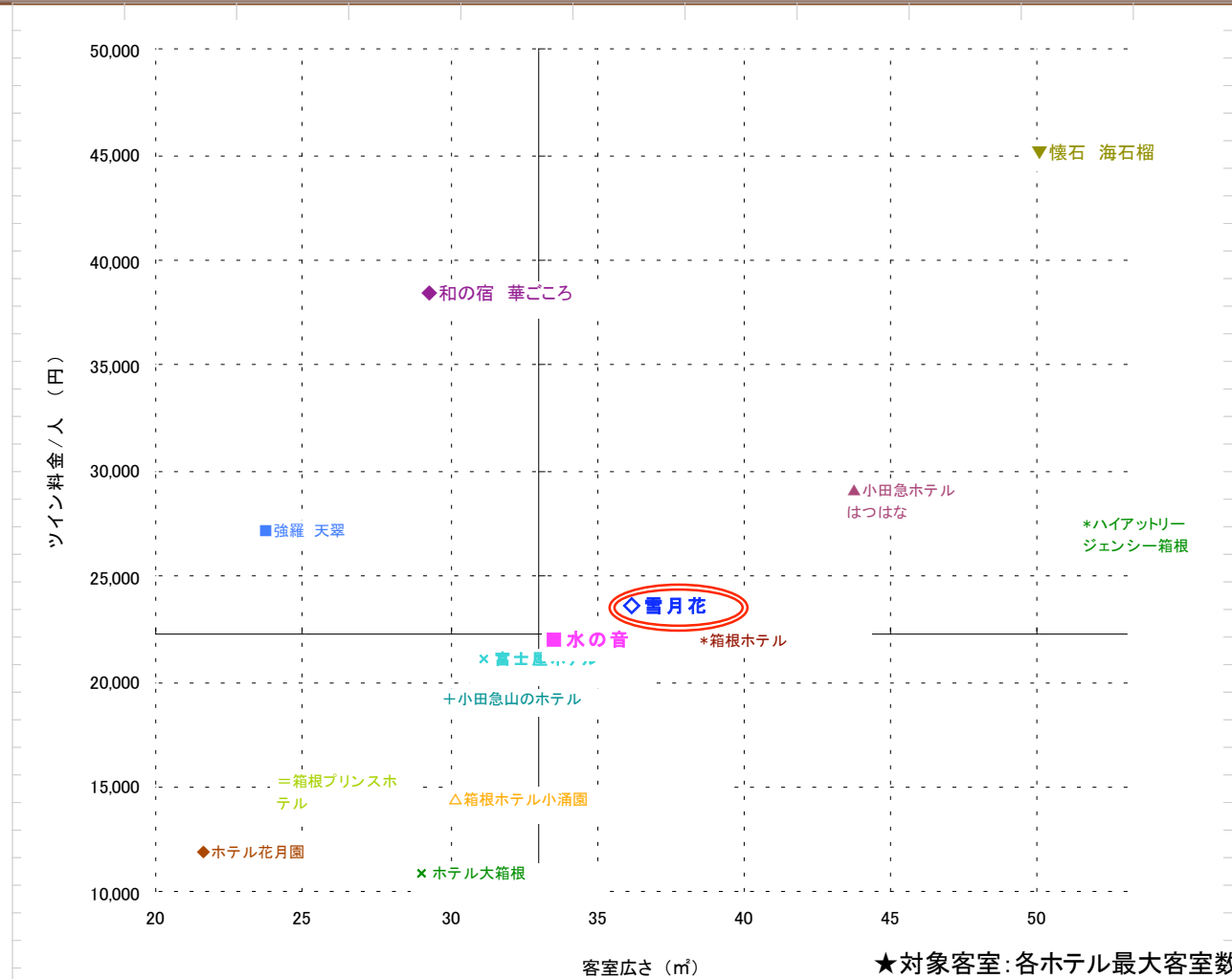


奥飛騨温泉郷 平湯 匠の宿 深山桜庵



箱根小涌谷温泉 水の音

# ポジションマップ (リゾート 箱根地区)



季の湯 雪月花  
HPより

★対象客室:各ホテル最大客室数のツインルーム。  
朝夕2食付 平日1部屋2名利用の1人あたり料金

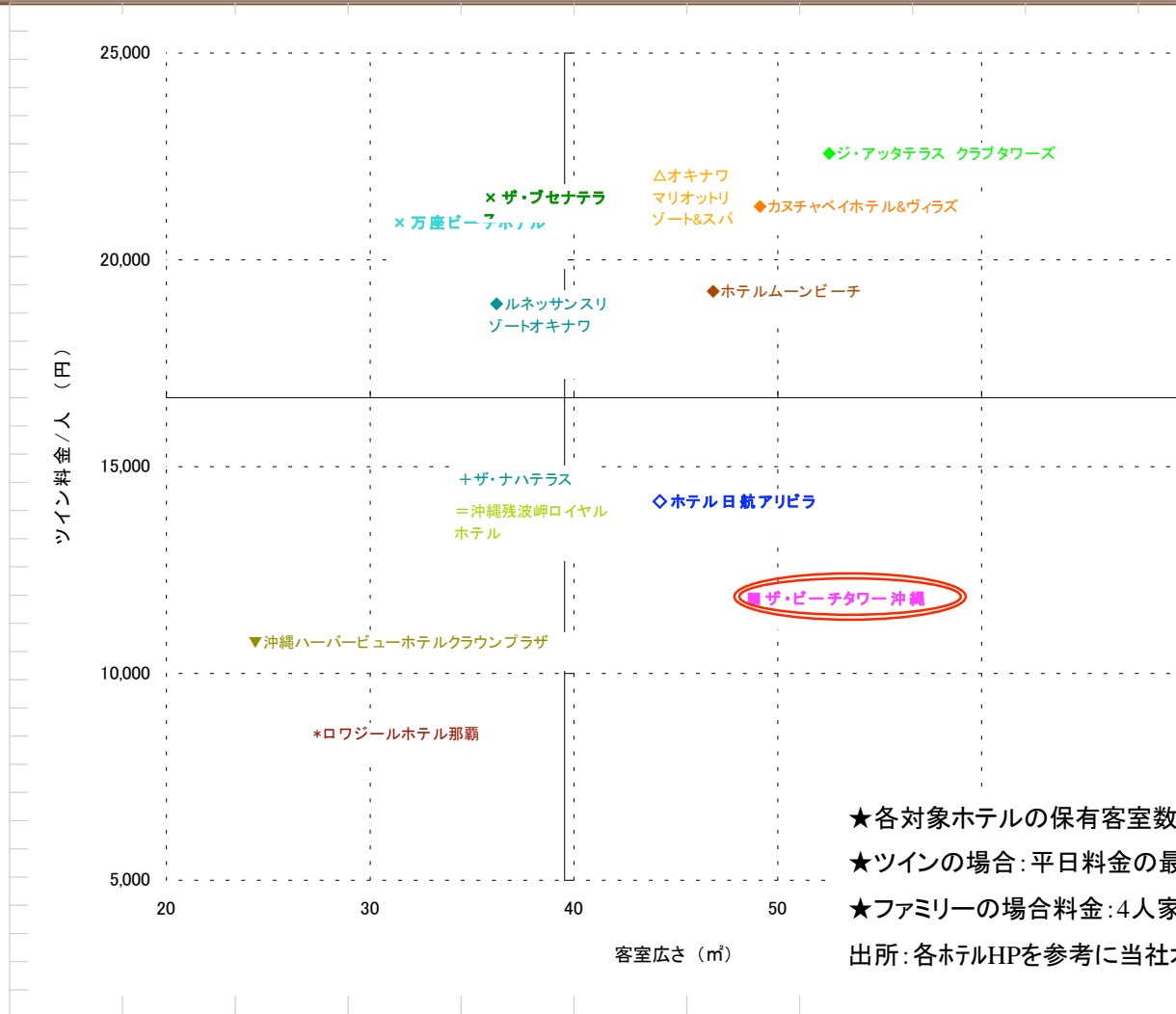
出所:各ホテルHPを参考に当社オリジナル作成(平成  
20年11月現在)

## <箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 の主な特徴>

- ・選べる お部屋とお食事、お風呂(貸切風呂) ・充実した客室内設備(展望露天風呂つき)
- ・部屋の広さと価格とのコストパフォーマンスの高さ
- ・従来、高級旅館でしか体験できなかった個室露天風呂を併設



# ポジションマップ (リゾート 沖縄地区)



★各対象ホテルの保有客室数が最大の客室を対象  
 ★ツインの場合: 平日料金の最低価格(2008.11現在) 1人あたり平日1泊2日朝食つき  
 ★ファミリーの場合料金: 4人家族想定 1人あたり平日1泊2日朝食つき  
 出所: 各ホテルHPを参考に当社オリジナル作成(平成20年11月現在)

## ＜ザ・ビーチタワー沖縄 の主な特徴＞

- ・ファミリースイート(定員3~5名)などバリエーションに富んだ客室
- ・プライベートビーチや沖縄エリアでは珍しい温泉(ちゅらゆ)など付帯設備の充実
- ・振興著しいホテル周辺の商業施設
- ・長期滞在型ホテルの開発
- ・充実した商業施設を擁した立地で、ビーチ意外の楽しみを提供

# ホテル事業の売上高・営業利益の分析

(単位:百万円、%)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		2009年3月期(予)	
<b>ビジネスホテル</b>	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
<b>売上高</b>	4,344	1,585	5,614	1,270	10,954	2,240
<b>事業利益*</b>	437	115	515	78	1,084	246
<b>リゾートホテル</b>	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
<b>売上高</b>	5,718	2,867	7,432	1,744	14,432	2,658
<b>事業利益*</b>	▲87	251	223	310	711	787
<b>本社費等</b>	▲344	▲8	▲399	▲55	▲1,483	▲265
<b>営業利益</b>	6	354	339	333	312	768
<b>減価償却費</b>	828	361	1,205	381	2,319	437
<b>CF</b>	834	716	1,543	709	2,631	1,205

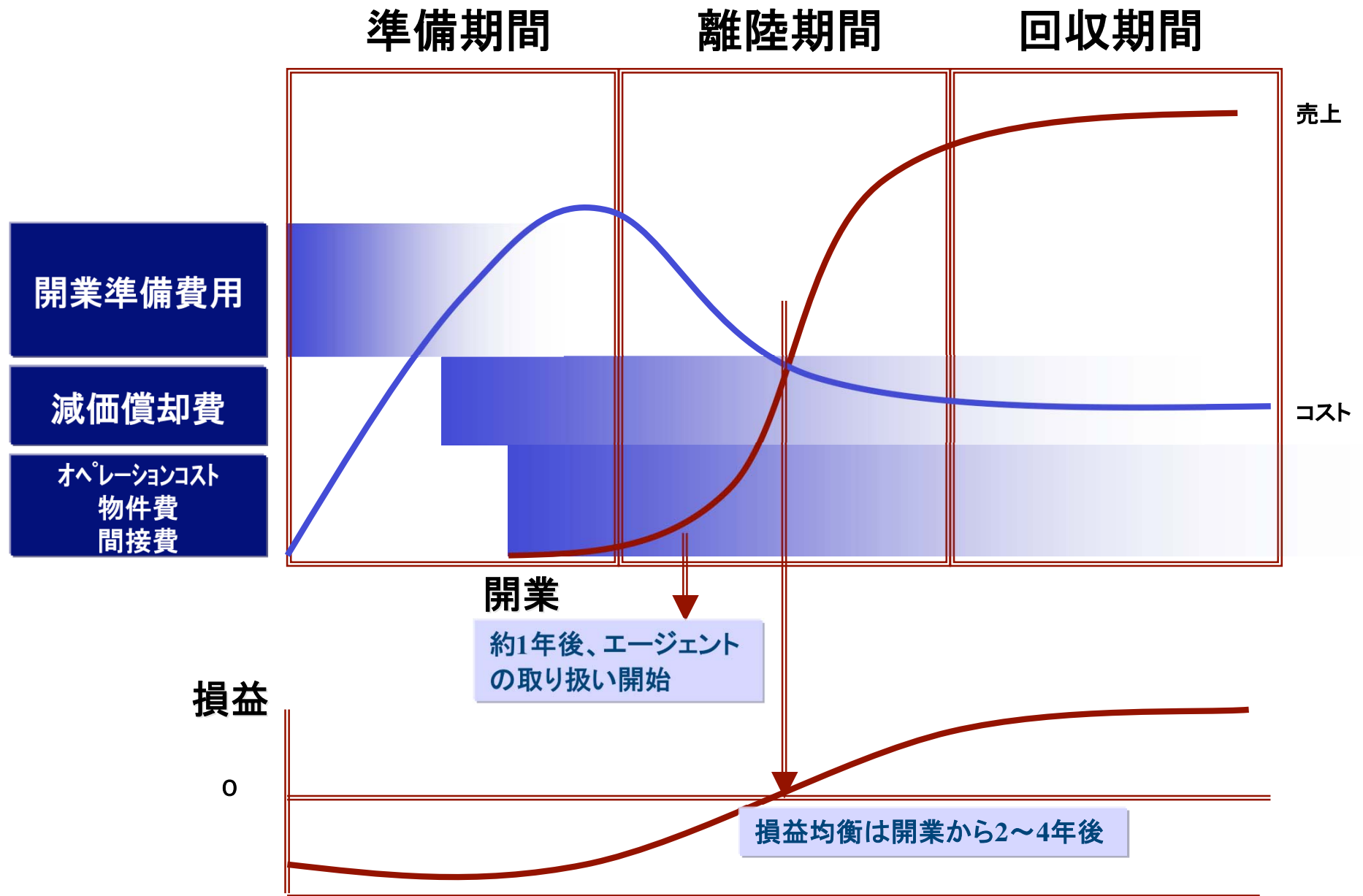
※各サブセグメントの事業利益は、事業部間接コスト及び本社費控除前の利益です。

# リゾートホテル事業の収益構造改善

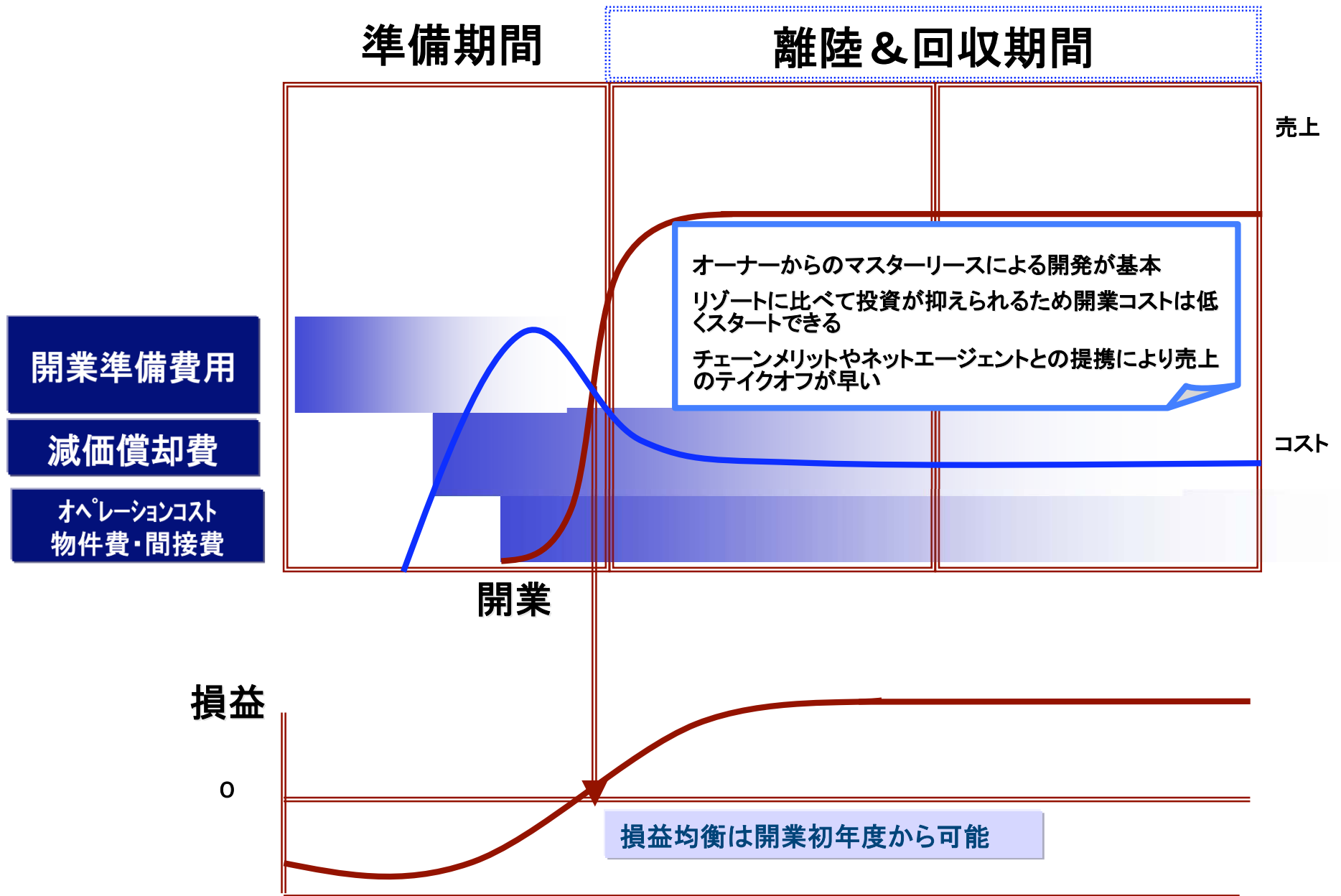
(単位:百万円、%)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		2009年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
今期オープン1棟 (函館)	—	—	▲150	▲150	▲124	▲124
前期オープン3棟 (大雪山・深山桜庵・海舟)	▲252	▲252	▲82	170	▲153	497
前々期オープン5棟(菊屋・水の音・きらりの里・雪月花・銀花)	70	300	271	201	599	258
* 上記ホテル開業に伴う 一時的な費用(内数)	(▲93)		(▲57)		(▲89)	
沖縄	302	67	316	14	366	▲23
その他既存9棟 (那須・伊豆山・伊東・米屋・上宝・秀峰閣軽井沢・安比・函館)	▲102	▲8	▲16	86	50	119
間接費用	▲105	▲30	▲116	▲11	▲27	60
事業利益	▲87	78	223	310	711	787

# リゾートホテルの収益構造の変化(イメージ)



# ビジネスホテルの収益構造の変化(イメージ)



# 寮事業の概況

(単位:百万円)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		2009年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
売上高	18,764	1,204	19,716	952	37,816	2,086
営業利益	3,583	305	3,534	▲49	5,534	73

## 09/3期第2四半期累計

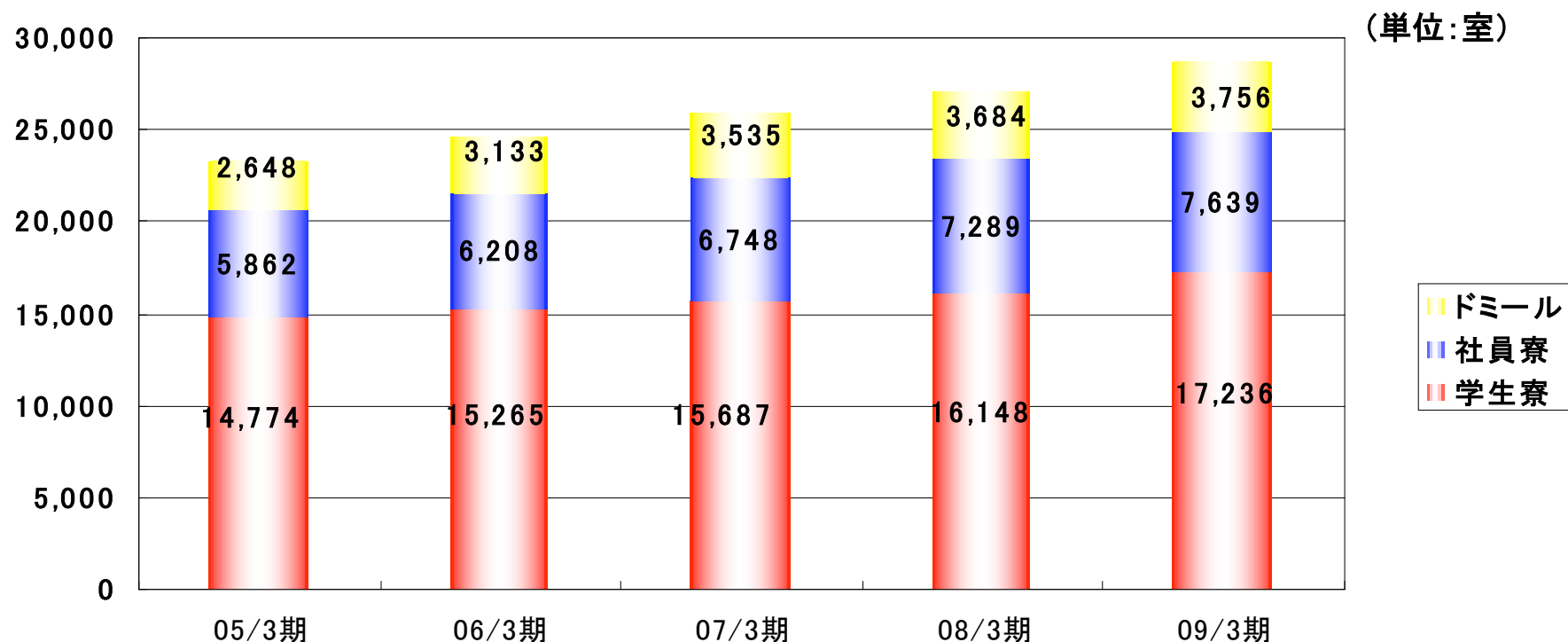
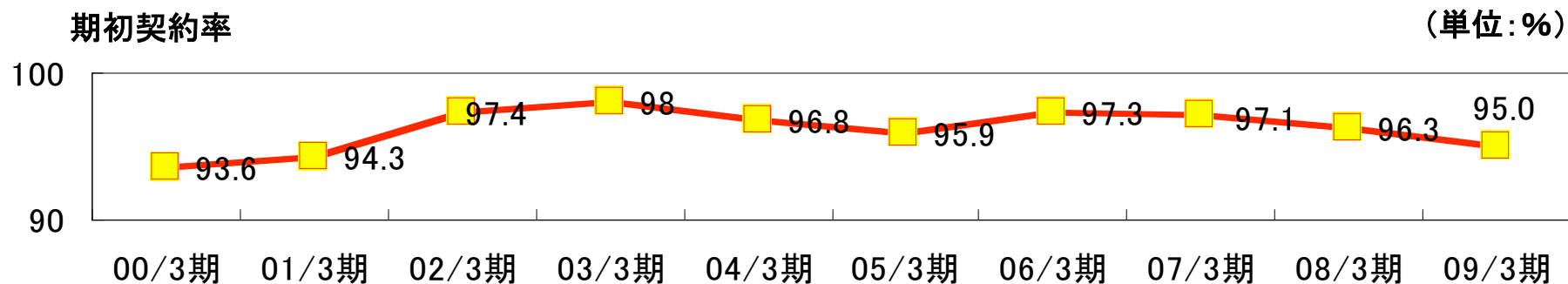
※各セグメント売上高・営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

今期は学生市場からの強いニーズを受け開発を推進した学生寮の利用実績は、学校数で1,727校(前期比2.6%増)、契約者数で16,858名(同6.7%増)と堅調に推移。**社員寮事業**は、採用の活発化等量的側面と、寮利用による社内一体化等質的側面からニーズを高め、実績企業数で1,055社(同8.5%増)となり、**契約者数**で**6,511名(同3.9%増)**と大幅に増加。ドミール(ワンルームマンションタイプ寮)も、学生寮入居者の卒業後の住み替え需要や、寮利用者からの紹介などの相乗効果で、入居者数3,724名(同5.1%増)と好調を持続。営業利益は前連結会計期間末に期間満了に伴い財務戦略的に精算したSPCの影響等により前期比1.4%減となりました。但しこの影響は一過性のもので営業キャッシュ・フローベースでは増化傾向を維持しております。

## 2009年3月期(予)

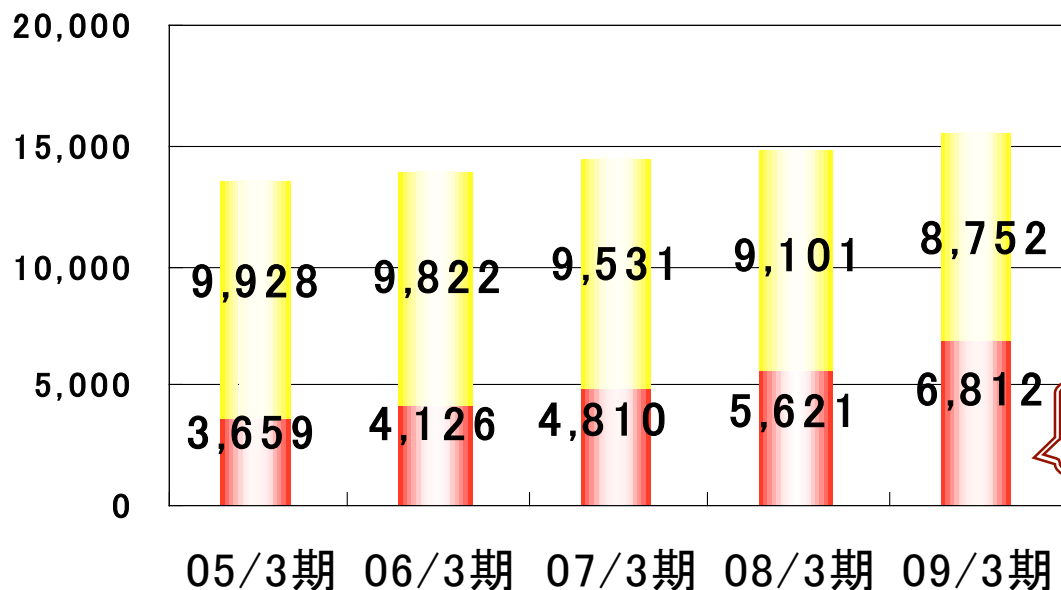
堅調な学生寮に加え、社員寮が大幅に伸張。今期も需要旺盛な首都圏中心に開発を強化。加えて、地方中核都市への展開も強化し、商圈の拡大を推進中。特に大都市圏である名古屋・京都・神戸などを重点地域とし、地元に着した営業・開発体制を推進中。

# 学生寮・社員寮・ドミールの契約率・契約者数の推移 (期初値)



# 有力大学を中心に提携学校増加が加速

(単位:校)



大学比率  
が43.8%

■ 大学 ■ 専門学校他

2009年3月期 新規提携校(20校)

- ・東京工芸大学様
- ・明星大学様
- ・東京家政大学様
- ・関西国際大学様
- ・同志社大学様
- ・同志社女子大学様
- ・金沢星陵大学様
- ・西南学院大学様
- その他有名私立大学 13校

## 少子化の影響について

自宅外通学の学生は全国で136万人(内首都圏32万人名)  
当社寮ユーザーのシェアは、全国で僅か1.1%(首都圏2.8%)

出所:文部科学省学校基本調査

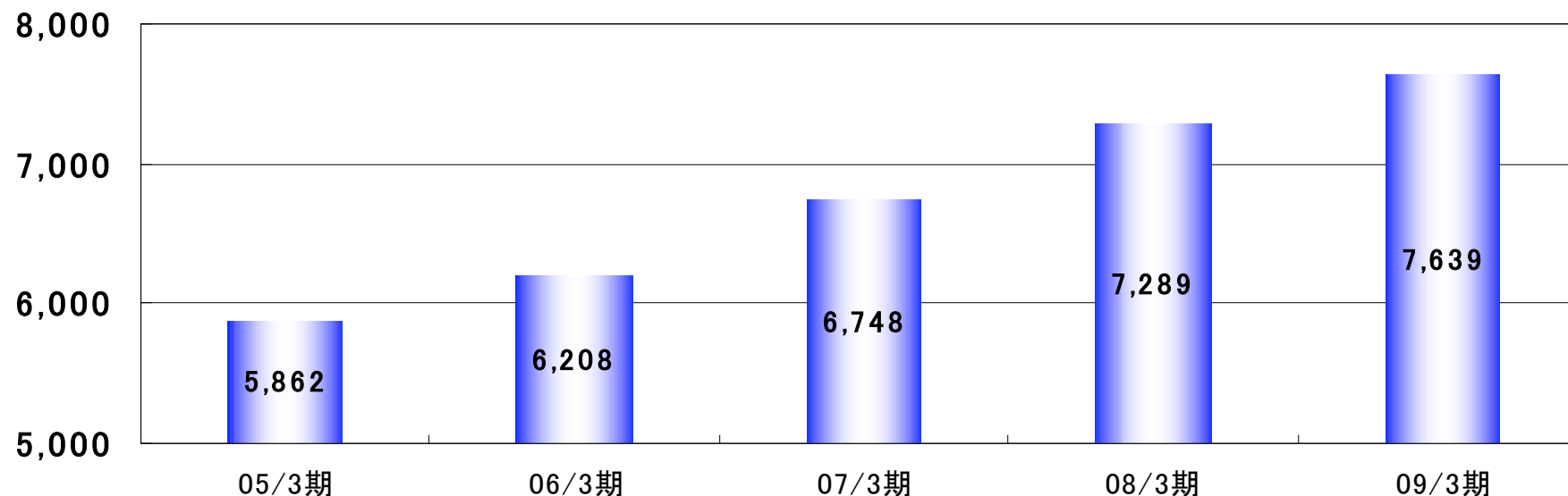
→膨大な潜在ユーザーを擁し、成長余力は大きい



# 社員寮事業 契約数の推移(期初値)

社員寮の期初契約数

(単位:室数)



## 主な契約先

大手金融機関、総合商社、大手流通会社

## 社員寮が求められる背景

従来の単身赴任用に加え、好景気に支えられた新卒用の需要が旺盛。一社当りの契約数増大。「コミュニケーションが生まれる場」及び「社員の絆を深める場」としてのニーズが増加。

# 総合ビルマネジメント事業の概況

(単位:百万円)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		2009年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
売上高	5,506	▲205	5,785	279	13,282	1,185
営業利益	216	▲126	284	68	652	73

※各セグメント売上高・営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

## 09/3期第2四半期累計

依然として厳しい価格競争や、管理委託会社の集約化等による値下げ要請・解約等、厳しい経営環境が継続  
オフィス系とレジデンス系業務のシナジー効果とコスト管理の徹底により増。

## 2009年3月期(予)

厳しい事業環境の中、更に信頼していただける技術力・商品力の向上に努め、より質の高いビルサービスが  
提供できる体制づくりを積極的に推進。また、全国展開を進めている当社グループのホテルを、建物施設管理  
の側面からサポートしていき、全国に拠点網を構築する計画。

# フーズ事業の概況

(単位:百万円)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		2009年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
売上高	2,473	618	2,574	101	4,794	76
営業利益	▲3	71	26	29	8	▲20

※各セグメント売上高・営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

## 09/3期第2四半期累計

新規ホテルレストランへの出店を推進するとともに、変動原価管理を強化・徹底し収益構造の抜本的な見直しに取り組んだ結果、営業利益では黒字転化いたしました。

## 2009年3月期(予)

グループ施設のレストラン運営効率を高めるとともに、運営ノウハウを確立したゴルフ場レストランの営業体制を強化し、新規取引先の開拓に努める。

# デベロップメント事業の概況

(単位:百万円)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		2009年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
売上高	6,021	643	3,952	▲2,069	12,270	▲1,259
営業利益	3	▲193	▲14	▲17	448	75

※各セグメント売上高・営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

## 09/3期第2四半期累計

不動産価格の下落及び原材料価格の高騰など、市場環境は急速に厳しい環境へと変化。

当期は分譲マンション等の企画開発を一時抑制し 寮・ビジネスホテルの開発体制を増強しております。

## 2009年3月期(予)

寮及びビジネスホテルの開発体制を増強。

# その他事業の概況

(単位:百万円)

	08/3期第2四半期累計		09/3期第2四半期累計		2009年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
売上高	2,182	263	2,334	152	4,876	394
営業利益	102	▲25	110	8	207	▲33

※各セグメント売上高・営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

## 09/3期第2四半期累計

ウェルネスライフ事業(高齢者向け住宅の管理運営事業)、ライフサービス事業(通販・レンタル販売等)、不動産賃貸借の仲介斡旋・管理事業、单身生活者支援及び保険代理事業、総合人材サービス事業、融資事業、総合広告代理店事業、その他の付帯事業。

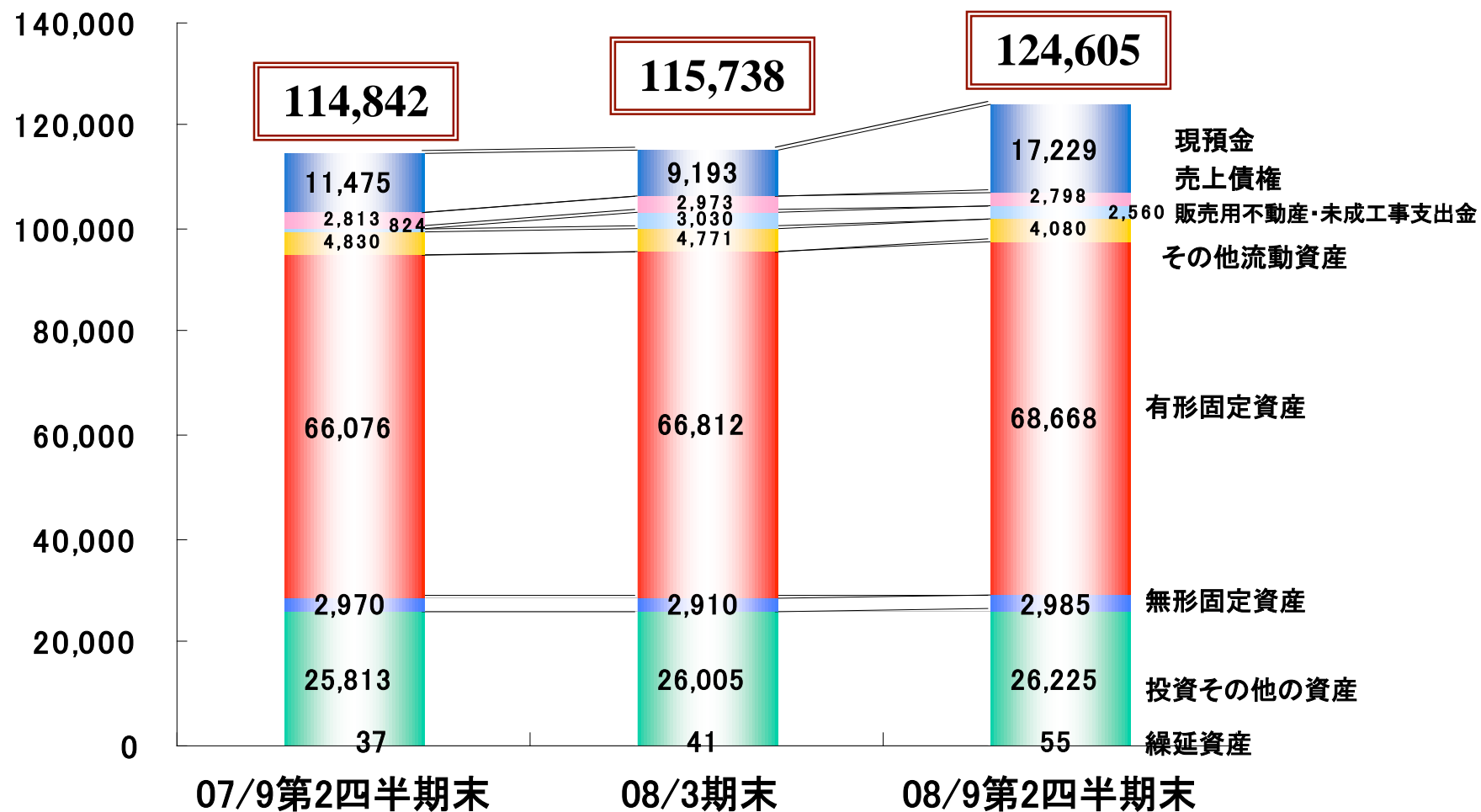
(株)共立トラストのライフサービス事業の伸長が、業績に貢献。

## 2009年3月期(予)

JPCで展開している総合人材サービス事業を筆頭に、各事業とも更なる拡大を目指し、確固たる収益基盤を構築していく計画。

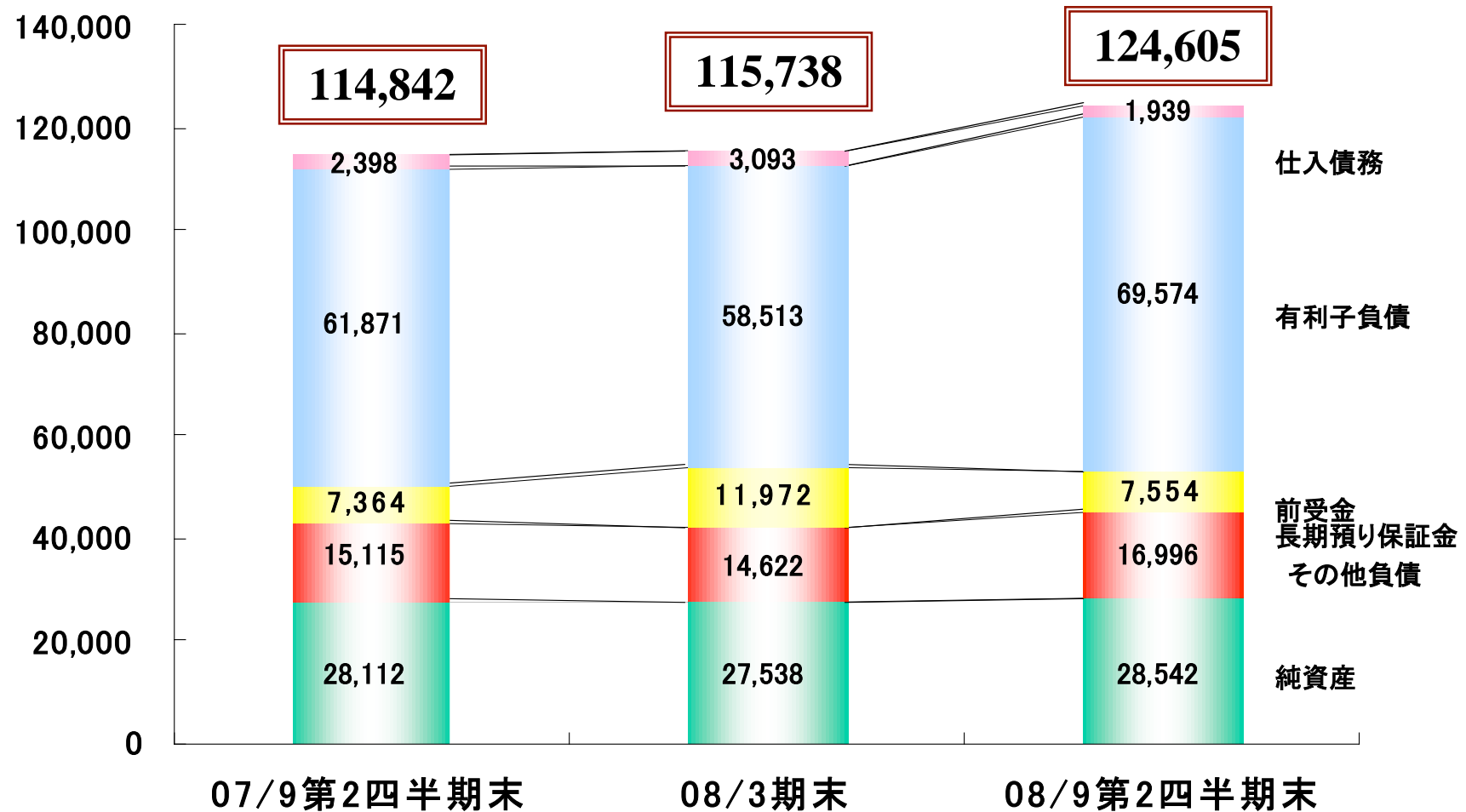
# 貸借対照表(資産の部)

(単位:百万円)



# 貸借対照表(負債・純資産の部)

(単位:百万円)



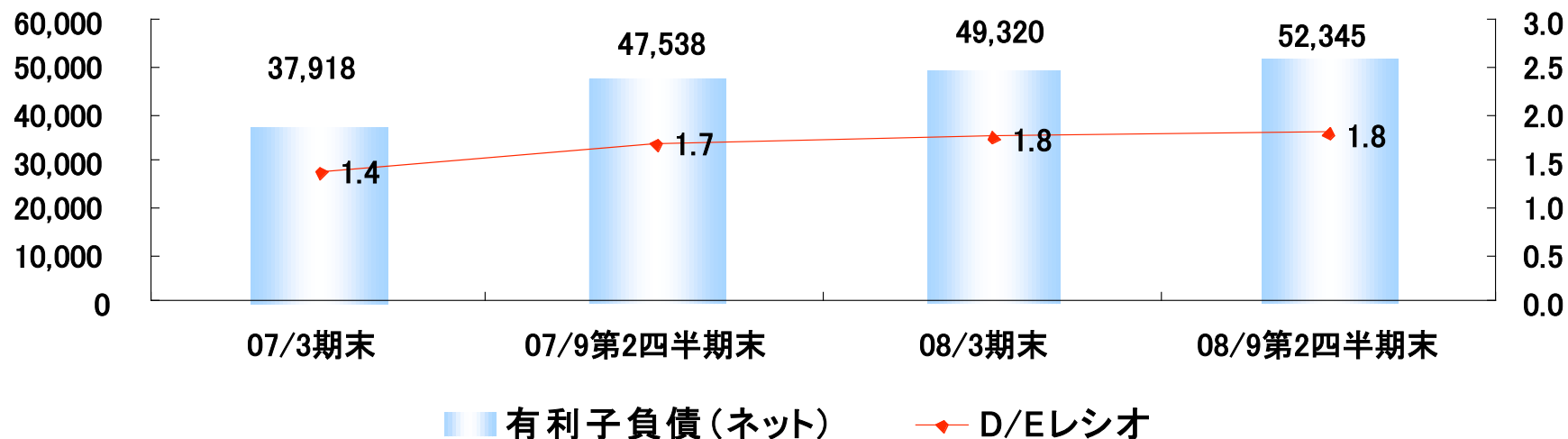
有利子負債 = 短期借入金 + 1年以内償還社債 + 社債 + 長期借入金 + リース債務

# 有利子負債

## 有利子負債(ネット)及びD/Eレシオ

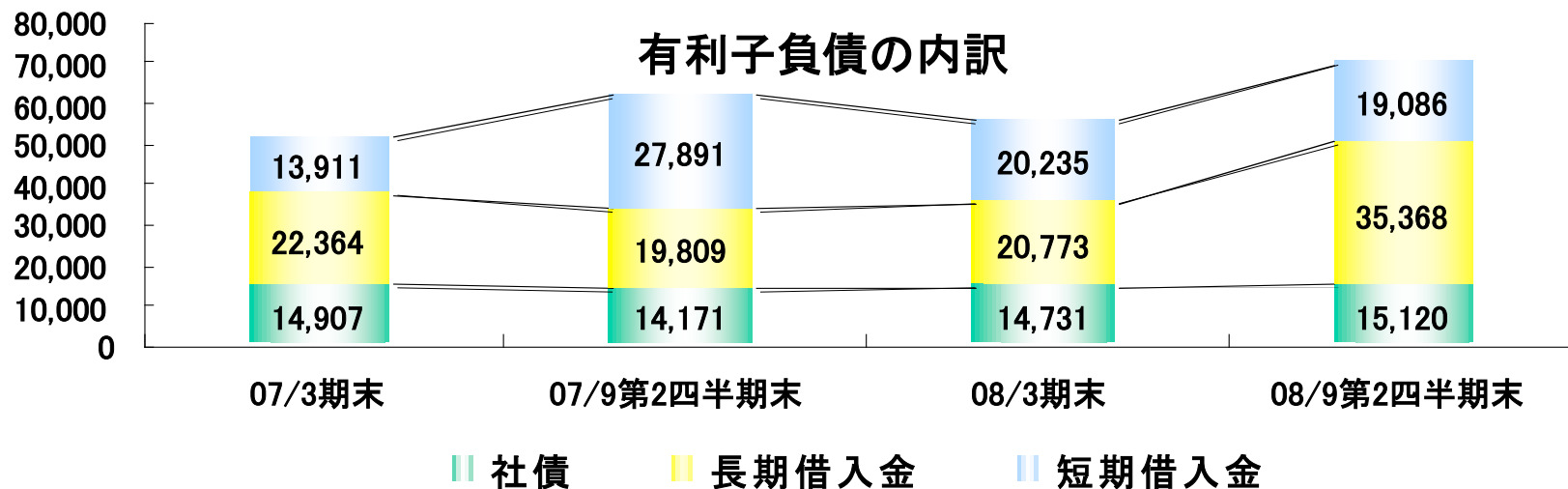
(単位:百万円)

(単位:倍)



D/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 純資産

## 有利子負債の内訳





# 2009年3月期業績予想ハイライト

(単位:百万円、%)

	2008年3月期		2009年3月期(予)		増減額	増減比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	75,606	100.0	85,100	100.0	9,494	12.6
売上総利益	14,183	18.8	15,970	18.8	1,787	12.6
販売管理費	9,691	12.9	10,710	12.6	1,019	10.5
営業利益	4,492	5.9	5,260	6.2	768	17.1
経常利益	4,167	5.5	4,600	5.4	433	10.4
当期純利益	2,740	3.6	2,790	3.3	50	1.8
EPS	186.66		194.19		7.53	4.0
設備投資額	13,266		7,921		▲5,345	▲4.0
減価償却費	2,927		3,315		388	10.8
CF	5,666		6,105		439	7.7

※CF: 四半期純利益+減価償却費