



東証1部 証券コード : 9616

2012年3月期 決算説明資料

2012年6月1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

I. 2012年3月期 決算

ハイライト	4
東日本大震災による影響	5
2012年3月期 決算の概況	6
売上高 前期比増減要因	7
営業利益 前期比増減要因	8
寮事業契約状況	9
ビジネスホテルの稼働実績	10
リゾートホテルの稼働実績	11
貸借対照表	12
フリーキャッシュフロー・有利子負債の推移	13

II. 2013年3月期 業績予想

2013年度目標	15
2013年3月期 業績予想	16
売上高予想 前期比増減内訳	17
営業利益予想 前期比増減内訳	18
寮事業 営業利益予想増減要因	19
ホテル事業 営業利益予想増減要因	20

III. 中期経営計画の取組状況

中期経営計画の進捗状況	22
重点施策	23
寮事業 首都圏98プロジェクト概要	24
開発計画	25
ドーミーイン海外展開	26
PKP事業の進捗状況	27

Appendix

中期経営計画 Kyoritsu Value Up Plan!	29
中期経営計画 前提条件	30
中期経営計画 財務指標	31
株価の動向	32

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。

I . 2012年3月期 決算

ハイライト

■ 震災影響を克服し、営業利益過去最高

⇒ 寮事業堅調、ホテル事業高稼働推移

■ バランスシートのスリム化促進

⇒ 前年に引き続き不動産流動化による有利子負債の圧縮

■ 中期経営計画策定（5ヶ年計画）

⇒ 初年度は計画を大幅超過達成

東日本大震災による影響

(単位：百万円)

	2011年3月期		2012年3月期	
	通期実績	震災影響	通期当初予想	震災影響見込
売上高	84,983	▲ 936	92,000	▲ 1,900
売上総利益	15,408	-	16,600	-
営業利益	4,610	▲ 765	4,850	▲ 1,030
利益率	5.4%	-	5.3%	-
経常利益	3,308	▲ 765	3,500	▲ 1,030
利益率	3.9%	-	3.8%	-
当期純利益	1,052	▲ 362	1,430	▲ 425
EPS (円)	73.29	-	99.55	-

2012年3月期		
通期実績	当初予想比	前期比
91,170	▲ 830	+6,187
17,863	+1,263	+2,455
6,017	+1,167	+1,407
6.6%	+1.3%	+1.2%
4,602	+1,102	+1,294
5.0%	+1.2%	+1.1%
2,376	+946	+1,324
166.35	+66.80	+93.06

内訳

事業区分	内容	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
寮	東北6県からの申込減少	▲ 360	▲ 187	▲ 187	▲ 77
	留学生のキャンセル	▲ 40	▲ 21	▲ 21	▲ 9
リゾートホテル	予約キャンセル及び宿泊見込減少	▲ 1,500	▲ 822	▲ 822	▲ 340
震災影響額計		▲ 1,900	▲ 1,030	▲ 1,030	▲ 425

2012年3月期 決算の概況

(単位：百万円)

	2011年3月期 実績		2012年3月期 実績				(ご参考) 中計1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	84,983	100.0	91,170	100.0	+6,187	7.3%	92,000
売上総利益	15,408	18.1	17,863	19.6	+2,455	15.9%	16,600
販管費	10,797	12.7	11,845	13.0	+1,048	9.7%	11,750
営業利益	4,610	5.4	6,017	6.6	+1,407	30.5%	4,850
経常利益	3,308	3.9	4,602	5.0	+1,294	39.1%	3,500
当期純利益	1,052	1.2	2,376	2.6	+1,324	125.9%	1,430
設備投資額	3,037		3,957		+920	30.3%	4,700
減価償却費	4,278		3,429		▲849	-19.8%	3,602
キャッシュ・フロー	5,330		5,805		+475	8.9%	5,032

※キャッシュ・フロー=当期純利益+減価償却費

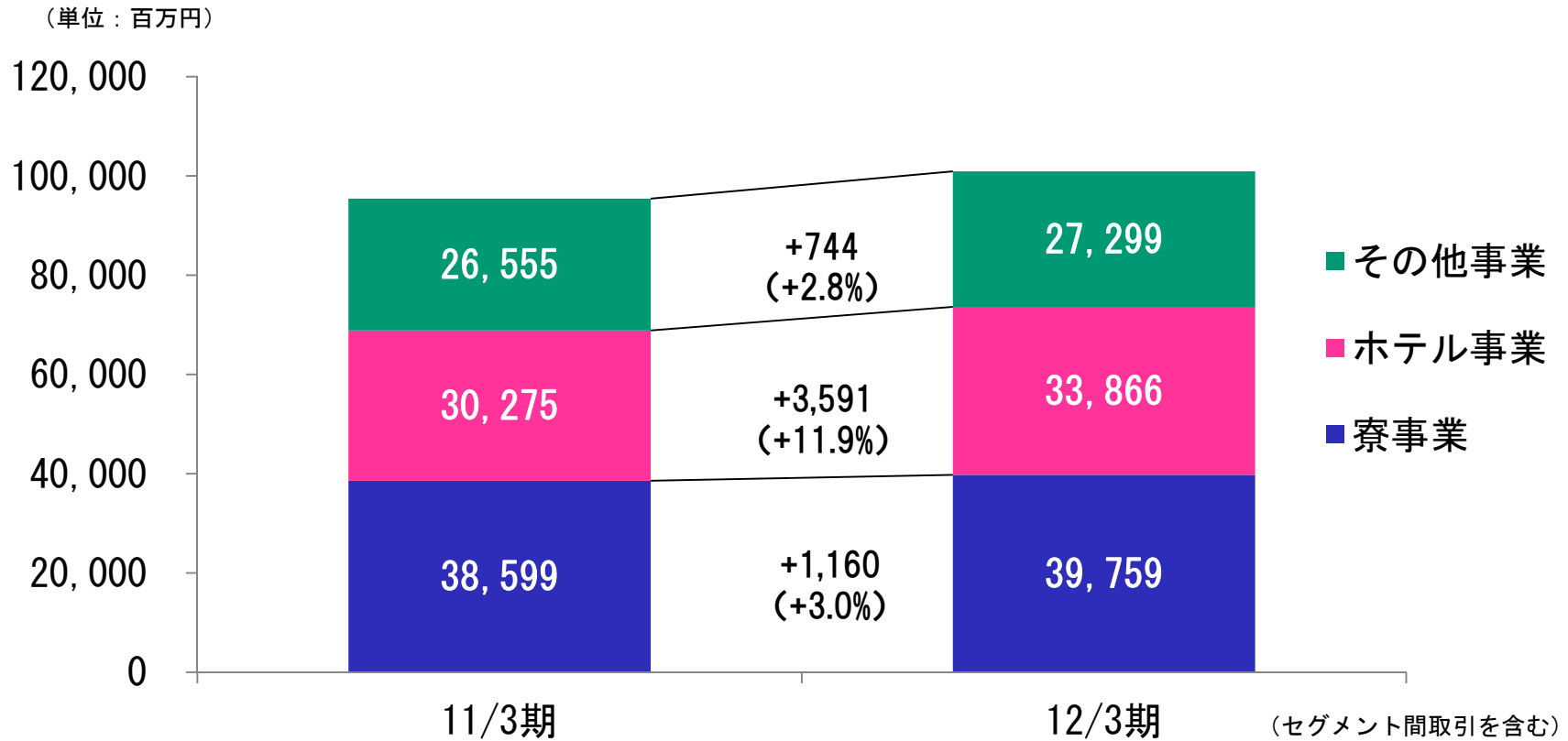
資産除去債務▲696百万円

不動産流動化による売却益
+555百万円



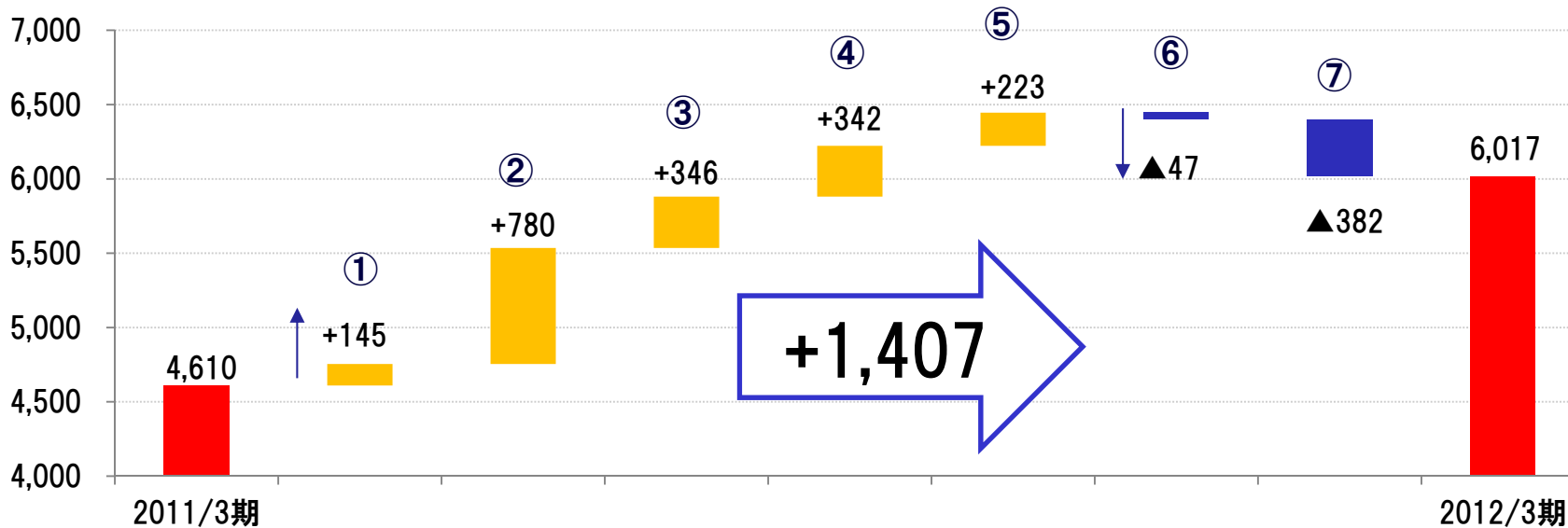
売上高 前期比増減要因

- 寮事業 : 新棟開業による定員増及び稼働率向上による増収
- ホテル事業 : 震災影響吸収、新棟開業効果及び稼働率の向上
- その他事業 : デベロップメント事業の減収をその他事業が補い増収確保



営業利益 前期比増減要因

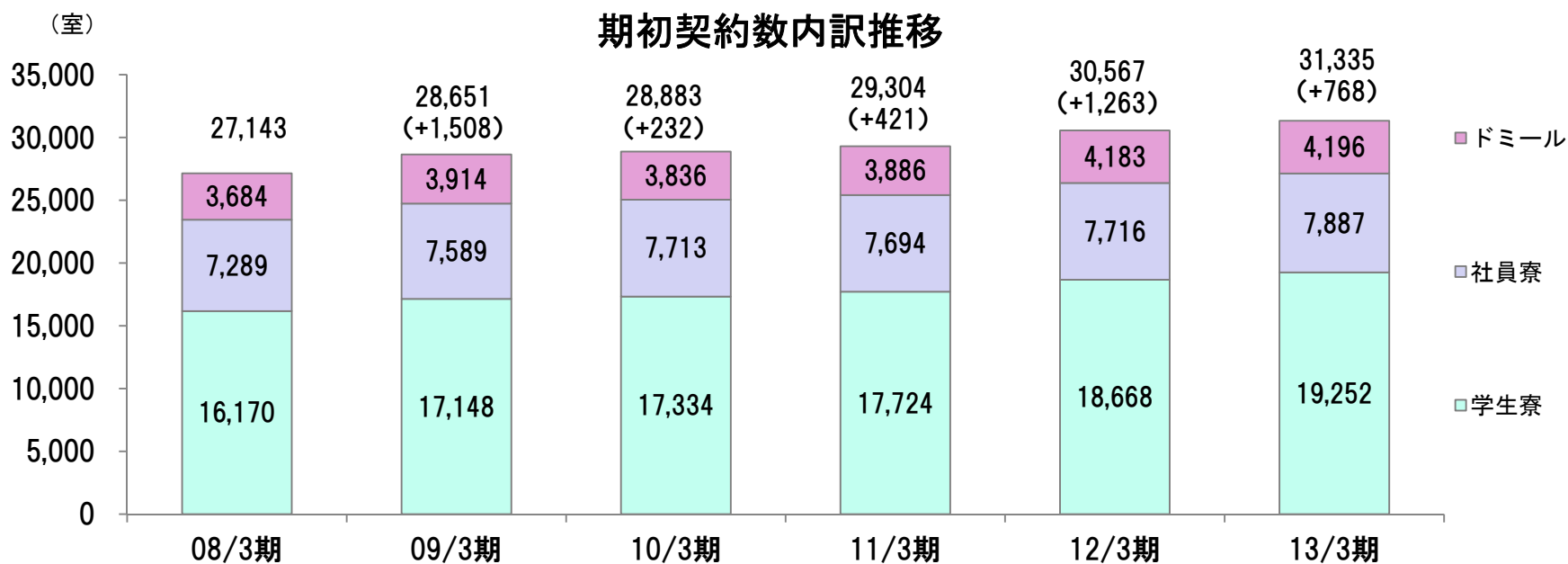
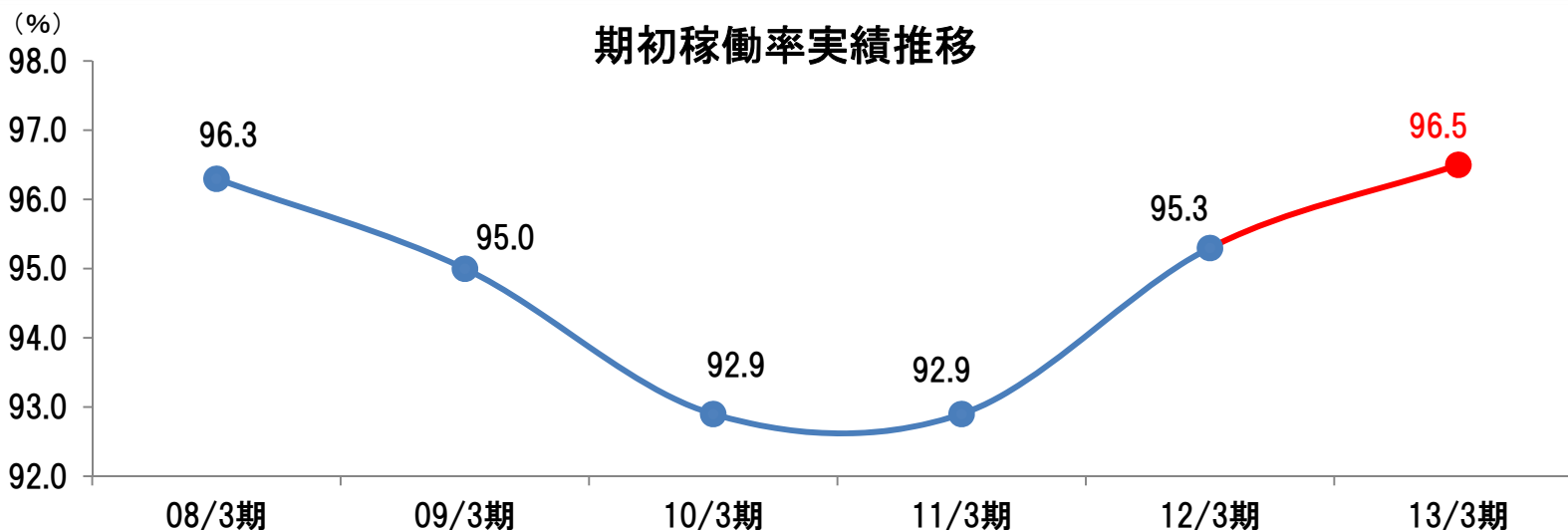
(単位：百万円)



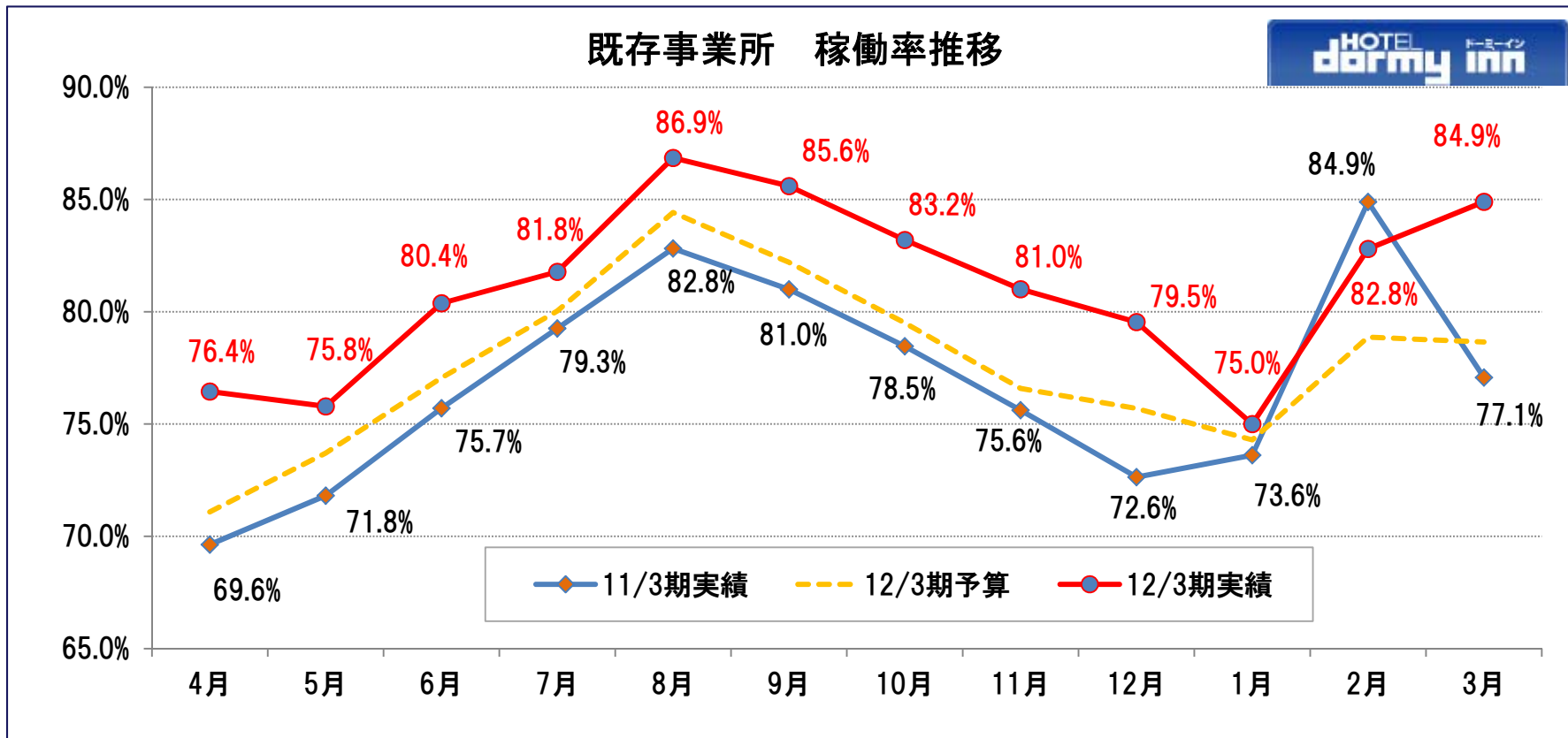
増減要因

- ①寮事業 (+145百万円) : 期初稼働率の改善 (11/3期 : 92.9%→12/3期 : 95.3%)
- ②ビジネスホテル (+780百万円) : 震災復興需要に加え、全国的に稼働率改善
- ③リゾートホテル (+346百万円) : きめ細かな販売戦略による単価改善の取り組みが奏効
- ④デベロップメント (+342百万円) : 分譲マンションの開発利益が寄与
- ⑤その他 (+223百万円) : フーズ事業+70, 人材派遣+82, 他
- ⑥総合ビルマネジメント (▲47百万円) : ビルメン業界価格競争激化
- ⑦PKP (▲382百万円) : 事業立ち上げに伴う費用先行

寮事業契約状況



ビジネスホテルの稼働実績



稼働率

	1Q	2Q	3Q	4Q
11/3期	72.4%	81.0%	75.6%	78.3%
12/3期	77.5%	84.7%	81.2%	80.9%
増減	+5.1%	+3.7%	+5.6%	+2.6%

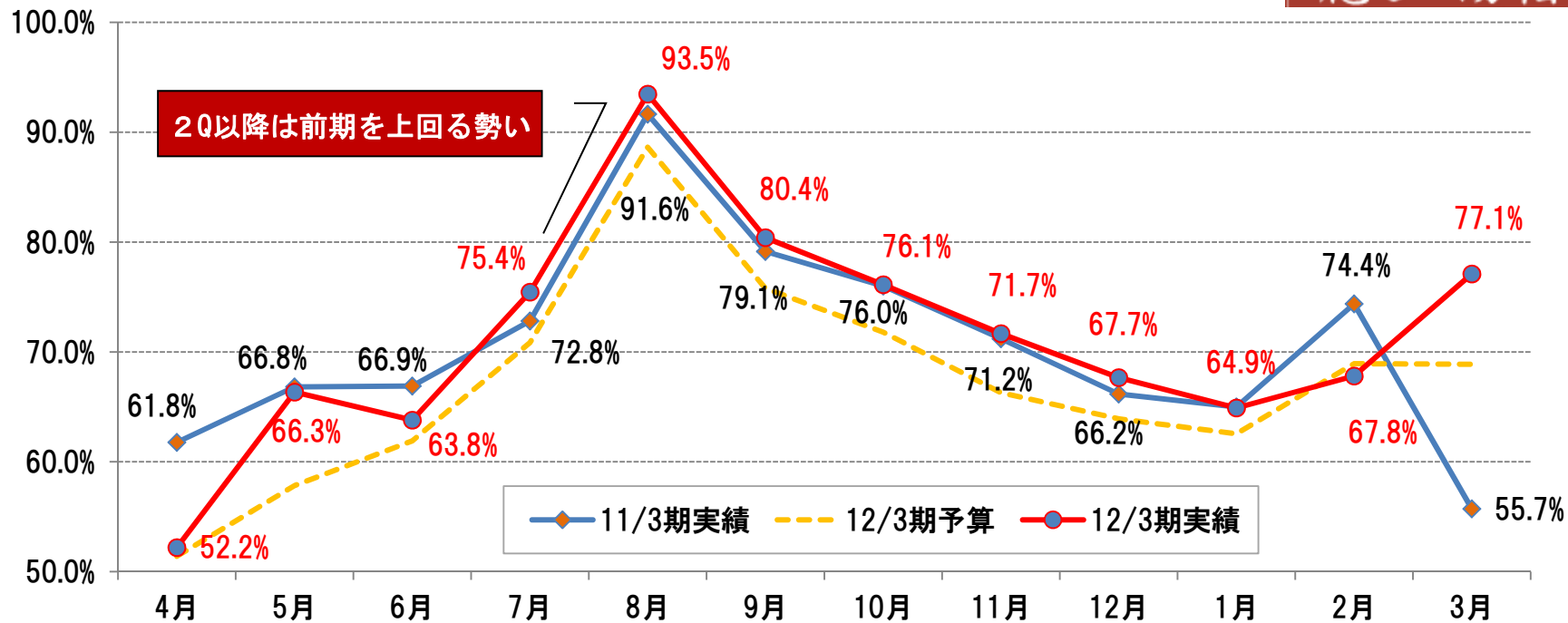
客単価

	1Q	2Q	3Q	4Q
11/3期	5,931円	6,076円	5,852円	5,482円
12/3期	5,818円	6,228円	5,931円	5,782円
増減	▲ 113円	+152円	+79円	+300円

リゾートホテルの稼働実績

既存事業所 稼働率推移

癒しの湯宿



稼働率

	1Q	2Q	3Q	4Q
11/3期	65.2%	81.2%	71.1%	64.7%
12/3期	60.8%	83.1%	71.8%	70.0%
増減	▲ 4.4%	+1.9%	+0.7%	+5.3%

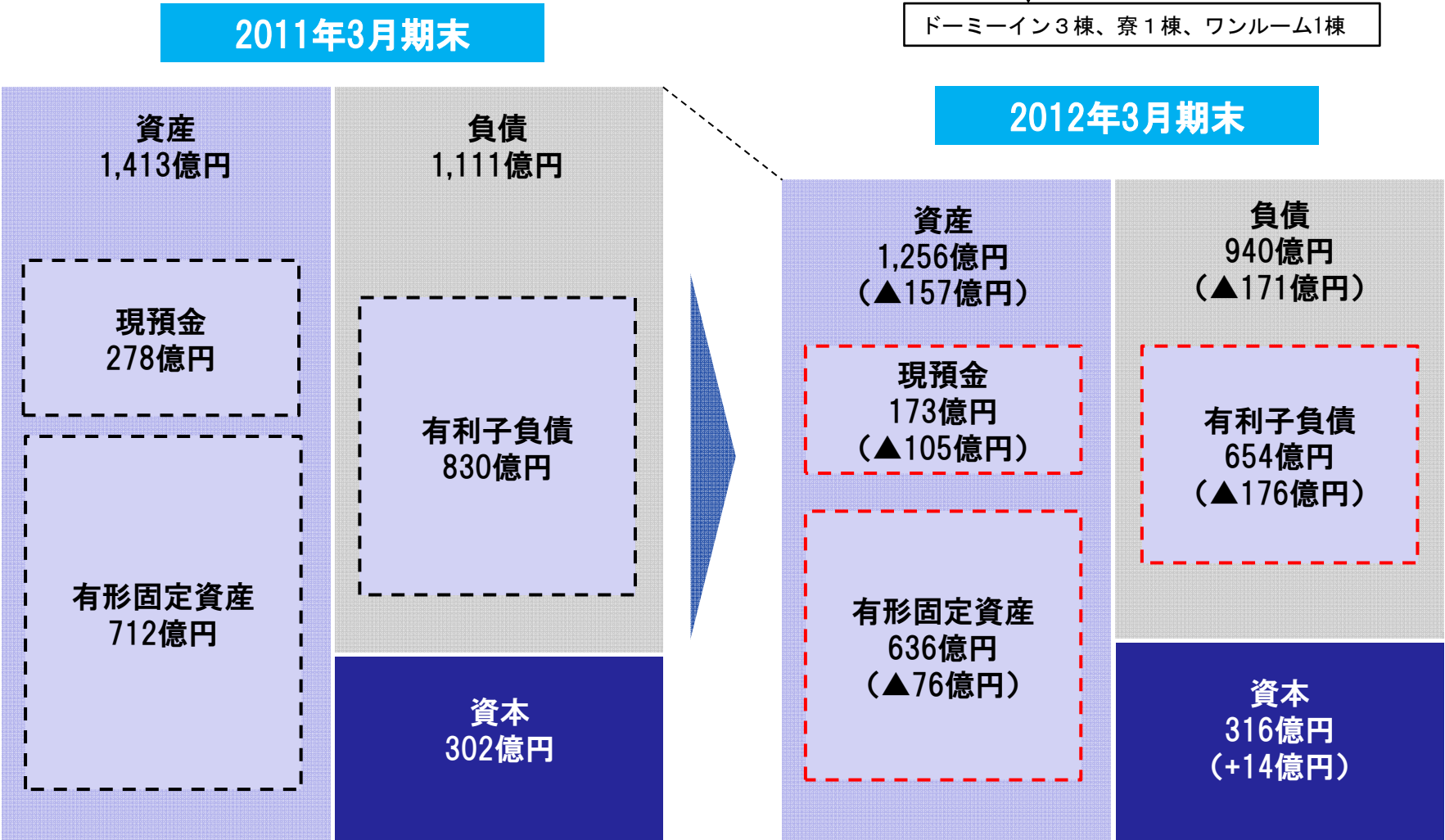
客室単価

	1Q	2Q	3Q	4Q
11/3期	34,290円	37,984円	34,445円	33,268円
12/3期	34,312円	38,458円	35,419円	34,909円
増減	+22円	+474円	+974円	+1,641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、2012年3月期 約48億円

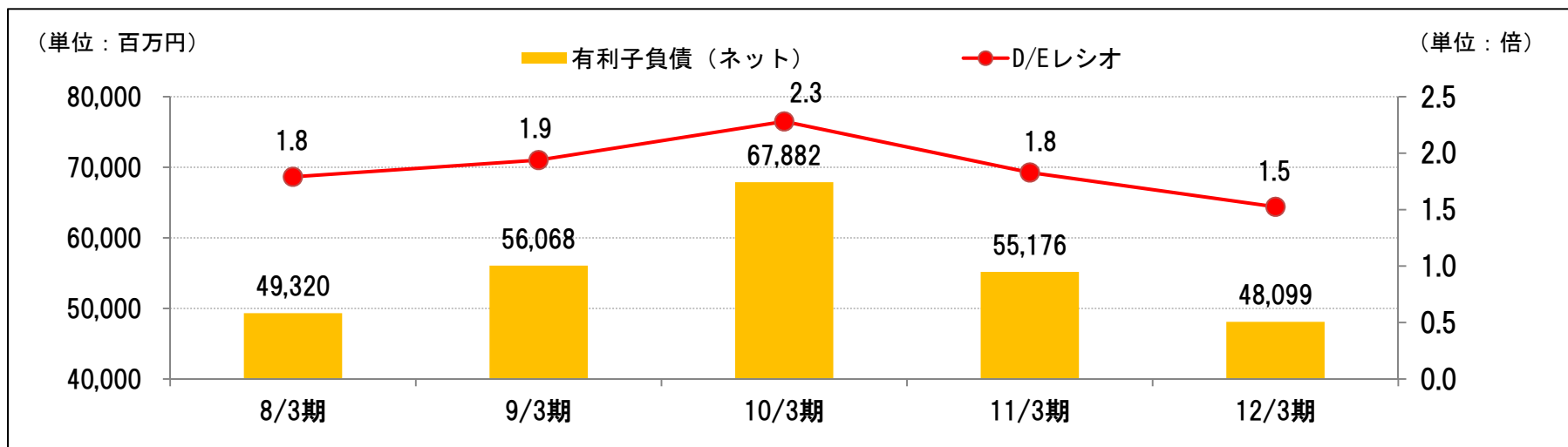
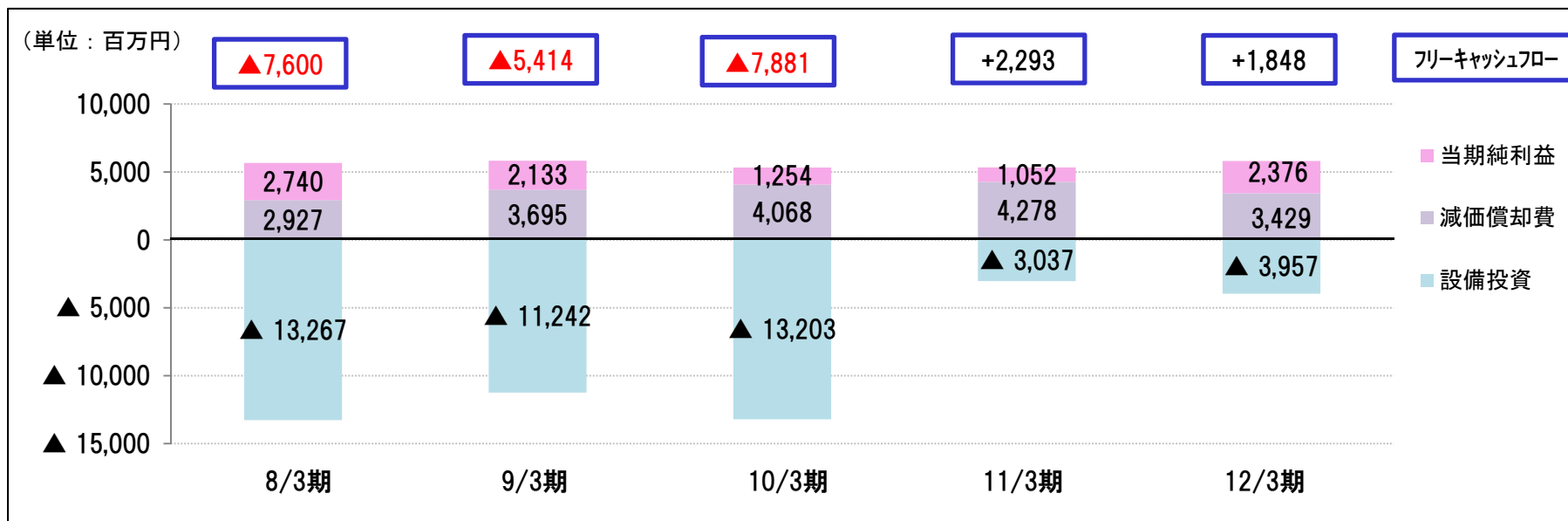
↓
ドミーイン3棟、寮1棟、ワンルーム1棟



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



フリーキャッシュフロー・有利子負債の推移

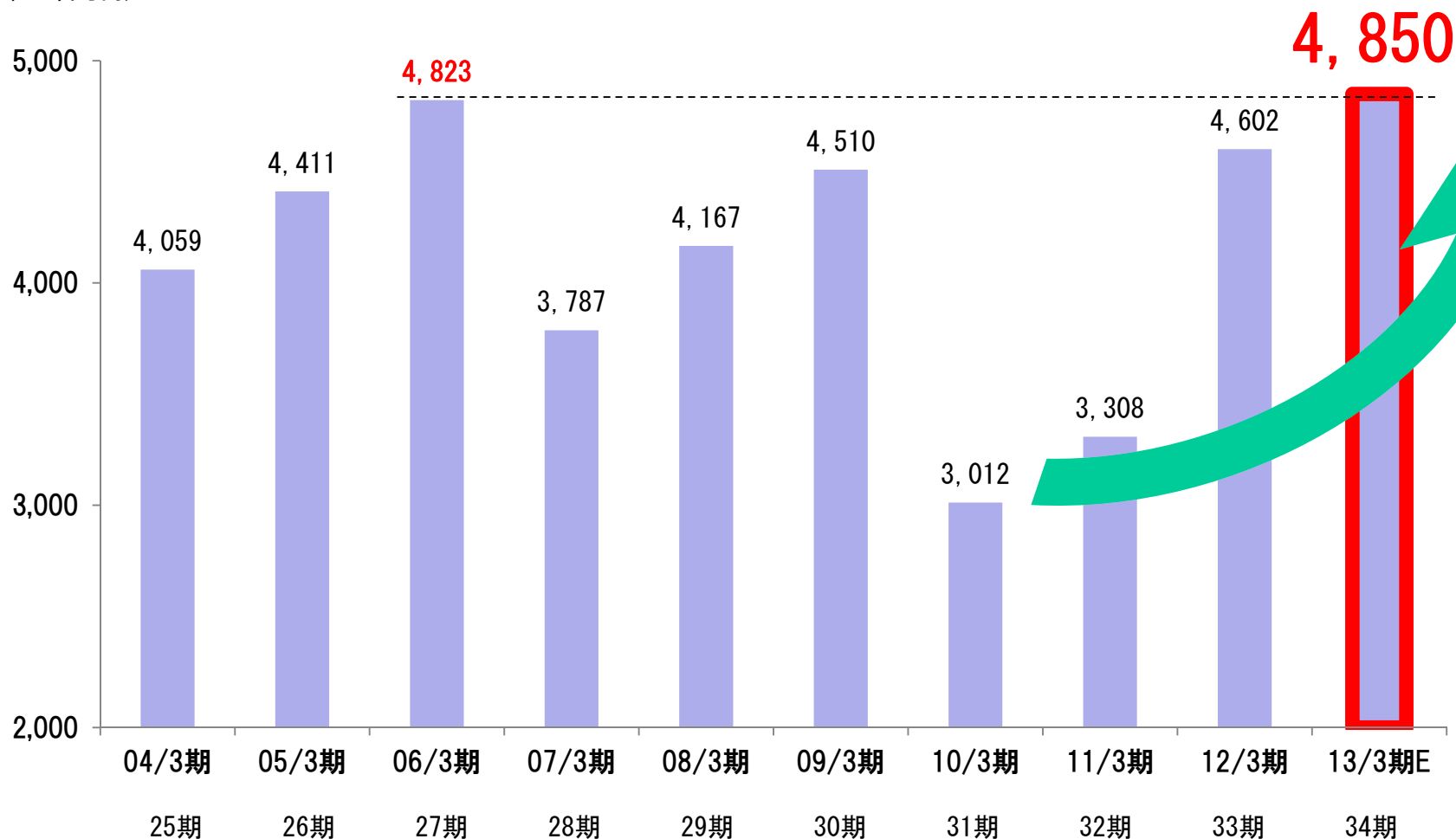


Ⅱ. 2013年3月期 業績予想

2013年度目標

經常利益 過去最高更新

(單位：百万円)



2013年3月期 業績予想

(単位：百万円)

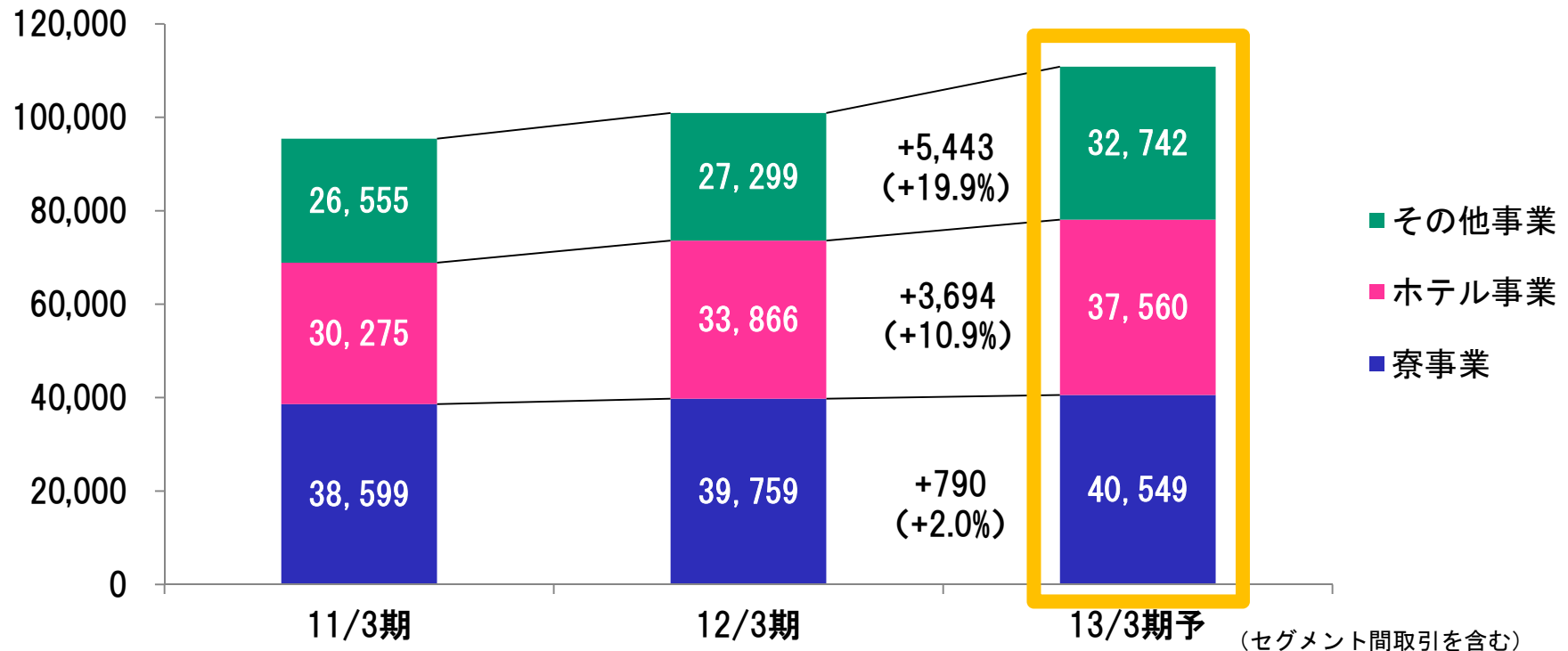
	2012年3月期 実績		2013年3月期 予想				(ご参考) 中計2年目 計画値
	金額	百分比	金額	百分比	前期比	増減率	金額
売上高	91,170	100.0	100,000	100.0	+8,830	9.7%	97,855
売上総利益	17,863	19.6	19,347	19.3	+1,484	8.3%	18,974
販管費	11,845	13.0	13,217	13.2	+1,372	11.6%	12,673
営業利益	6,017	6.6	6,130	6.1	+113	1.9%	6,301
経常利益	4,602	5.0	4,850	4.9	+248	5.4%	4,831
当期純利益	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

売上高予想 前期比増減内訳

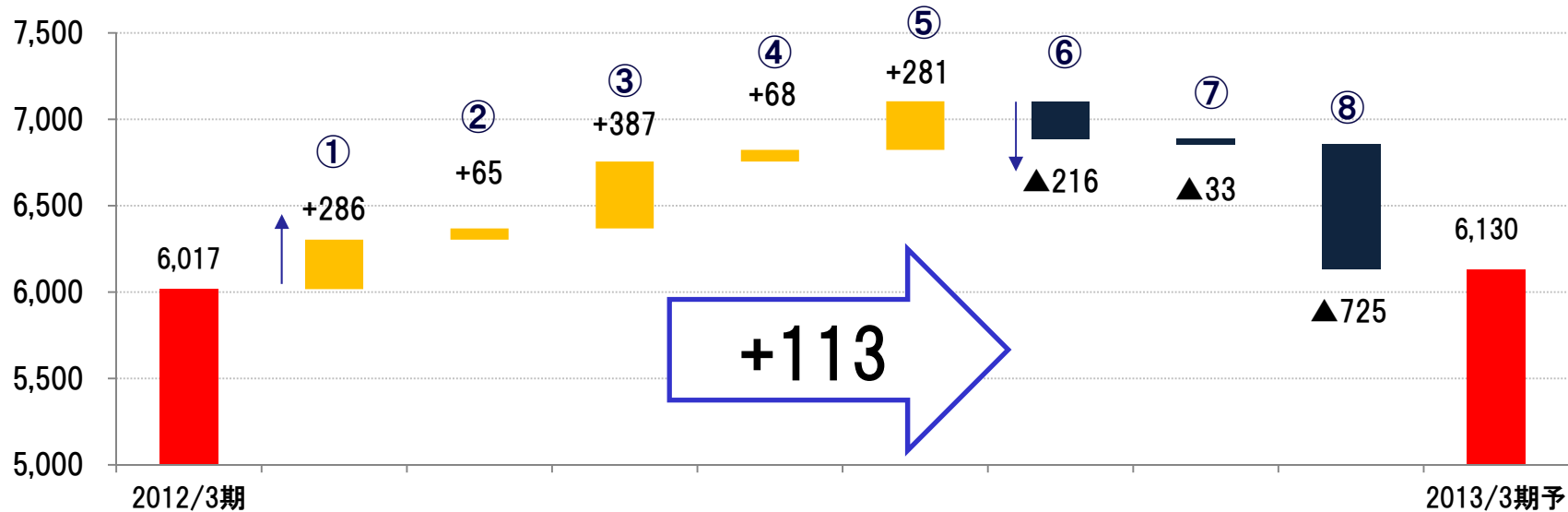
- 寮事業 : 期初稼働率の改善及び首都圏営業強化による底上げ
- ホテル事業 : 新規開業ホテルが売上増に寄与
- その他事業 : PKP事業の手持ち案件獲得、開発案件増加に伴うデベロップメント事業の増収等

(単位：百万円)



営業利益予想 前期比増減内訳

(単位：百万円)

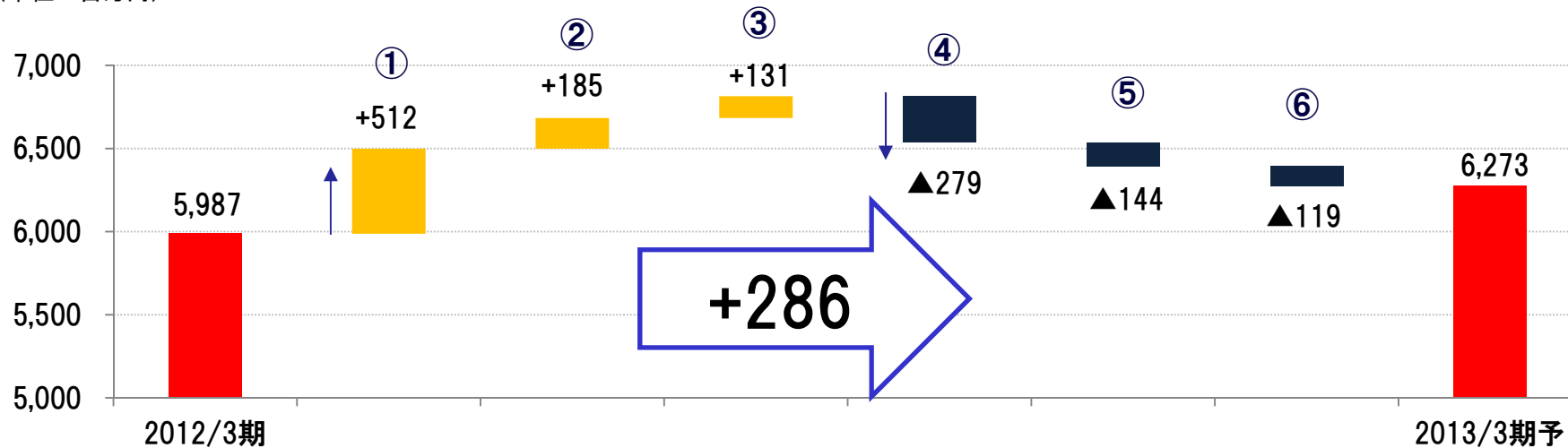


増減内訳

- ①寮事業 (+286百万円) :
 - ②ビジネスホテル (+65百万円) :
 - ③リゾートホテル (+387百万円) :
 - ④フーズ (+68百万円) :
 - ⑤PKP (+281百万円) :
 - ⑥デベロップメント (▲216百万円) :
 - ⑦総合ビルマネジメント (▲33百万円) :
 - ⑧その他 (▲725百万円) :
- ①②③ } 水光熱費上昇分として▲350百万円織り込み
 増減内訳の詳細についてはP19~P20ご参照
 ④ 「いろは横丁」開業費負担減少及び通年稼働
 ⑤ 増収に伴う利益改善
 ⑥ 前期分譲マンション販売の反動減
 ⑦ 賃貸ビル稼働率低下
 ⑧ 戦略的広告宣伝、特例子会社対応、システム償却等

寮事業 営業利益予想増減要因

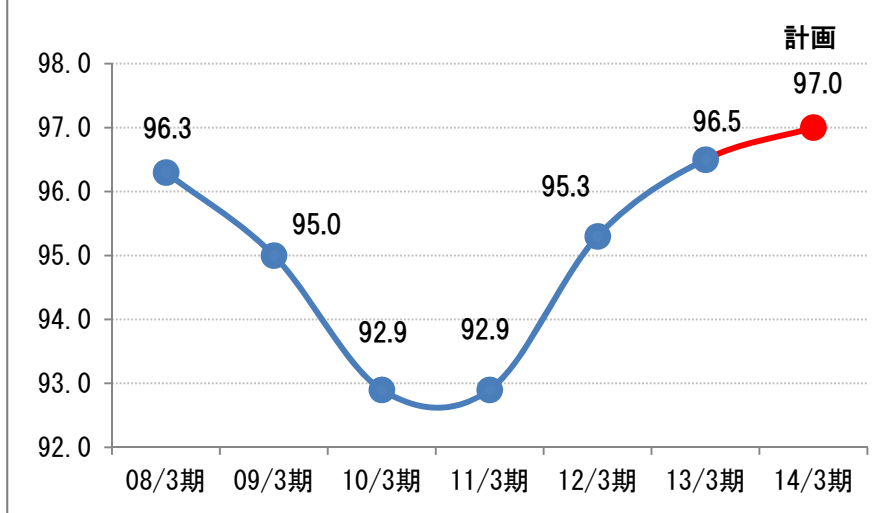
(単位：百万円)



増減要因

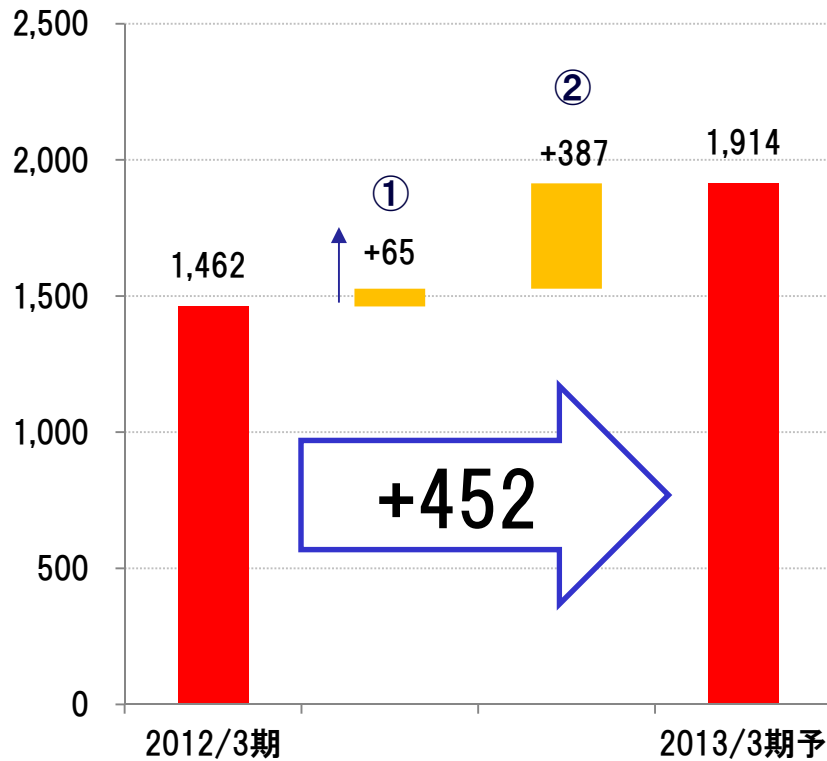
- | | |
|---------------|---------|
| ①稼働増加に伴う限界利益増 | +512百万円 |
| ②期中稼働の底上げ | +185百万円 |
| ③修繕費・開業費用減少 | +131百万円 |
| ④学生入館費の期ズレ | ▲279百万円 |
| ⑤大口留学生契約 | ▲144百万円 |
| ⑥水道光熱費増加 | ▲119百万円 |

寮事業期初稼働率推移



ホテル事業 営業利益予想増減要因

(単位：百万円)



増減要因

①ビジネス (+65百万円)

既存事業所の収益改善	+153百万円
前期開業棟の収益改善	+102百万円
新棟開業費負担	▲71百万円
ソウル開業負担	▲119百万円

<前提条件>…全事業所

稼働率	82.0%	(前年比+0.3%)
客数	2,972千人	(前年比+254千人)
客単価	6,140円	(前年比+81円)

②リゾート (+387百万円)

既存事業所の収益改善	+342百万円
花伝抄(京都) 通年稼働	+153百万円
販売システムリプレイス等	▲95百万円
新棟開業費等	▲13百万円

<前提条件>…全事業所

稼働率	71.7%	(前年比+0.4%)
客数	1,139千人	(前年比+66千人)
客単価	38,898円	(前年比+1,936円)

Ⅲ. 中期経営計画の取組状況

中期経営計画の進捗状況

(単位：百万円)	初年度 第33期 計画 2012/3期			2年目 第34期 計画 2013/3期			5年目 第37期 計画 2016/3期
		実績	計画差異		予算	計画差異	
売上高	92,000	91,170	▲ 830	97,855	100,000	2,145	137,707
寮事業	39,889	39,759	▲ 130	40,779	40,549	▲ 230	47,544
ホテル事業	31,792	33,866	2,074	36,383	37,560	1,177	51,880
ドリーミン（海外含む）	15,397	16,410	1,013	16,962	18,437	1,475	26,793
リゾート	16,395	17,455	1,060	19,421	19,123	▲ 298	25,087
その他事業	29,986	27,298	▲ 2,688	30,670	32,742	2,072	49,740
消去又は全社	▲ 9,667	▲ 9,753	▲ 86	▲ 9,977	▲ 10,851	▲ 874	▲ 11,457
営業利益	4,850	6,017	1,167	6,301	6,130	▲ 171	11,030
寮事業	6,135	5,987	▲ 148	6,452	6,273	▲ 179	7,462
ホテル事業	387	1,462	1,075	1,372	1,914	542	4,401
ドリーミン（海外含む）	657	1,015	358	762	1,080	318	2,386
リゾート	▲ 271	447	718	610	834	224	2,015
その他事業	454	179	▲ 275	493	320	▲ 173	1,336
消去又は全社	▲ 2,126	▲ 1,611	515	▲ 2,016	▲ 2,377	▲ 361	▲ 2,169
経常利益	3,500	4,602	1,102	4,831	4,850	19	8,949
当期純利益	1,430	2,376	946	2,263	2,390	127	4,269
総資産	127,190	125,649	▲ 1,541	126,228			136,240
有利子負債	65,780	65,441	▲ 339	63,366			62,791

初年度は、営業利益・経常利益ともに計画を大幅に超過達成！

重点施策

1. コア事業の成長加速

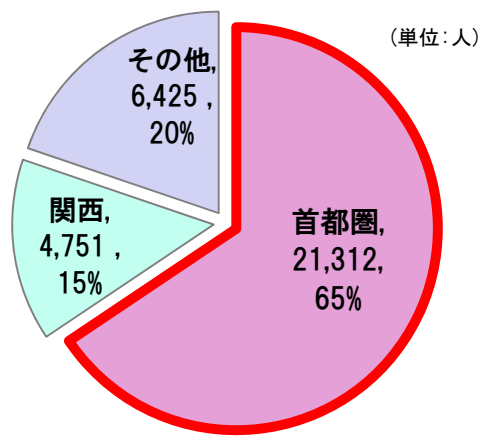
- 「寮事業 首都圏98プロジェクト」
最重要マーケットである首都圏の営業力徹底強化
- 開発強化
個別クライアント(大学、企業)のニーズに紐づいた重点エリアの開発
- 海外展開への挑戦
ドーミーインの海外展開を契機としたグローバル化

2. 新規事業の育成

- P K P 事業の取組強化

寮事業 首都圏98プロジェクト概要

エリア別 34期初定員数



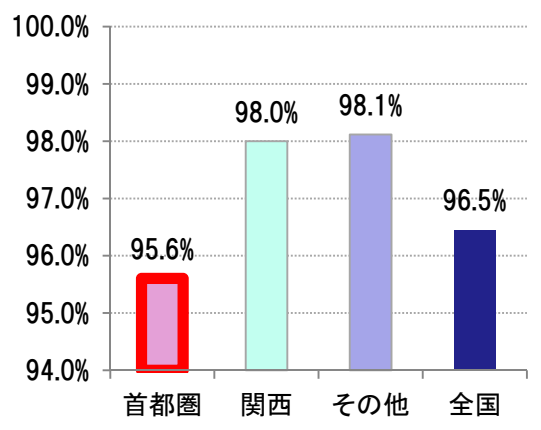
総定員数 : 32,488人

- ✓ エリア別の定員数では首都圏が65%のシェア。
- ✓ 一方、34期初の稼働率では首都圏が苦戦。

首都圏稼働率向上が急務！

「首都圏 98プロジェクト発足」⇒首都圏の来期初稼働率を98%まで引き上げ

エリア別 34期初稼働率



学生寮

【期中対策】

- ① 途中退寮の防止
- ② 講習・スクーリング等の受講者への営業強化

【期初に向けた対策】

- ① 女子学生向けプロモーション
- ② 高校様との関係強化
- ③ 推薦入学者、AO入試対象者向けプロモーション強化

社員寮

【期中対策】

- ① マンスリーキャンペーン

【期初に向けた対策】

- ① ドーミーイン事業部との連携による合同営業
- ② 業界大手企業OBの採用による人脈活用
- ③ 提案営業の強化（自社寮保有企業様、採用増企業様等）
- ④ 池袋～渋谷間営業強化

開発計画

■ 開発力向上の施策

● ピンポイント開発

大学様・企業様の特定地域指定に基づく、エリアを絞り込んだ戦略的開発。

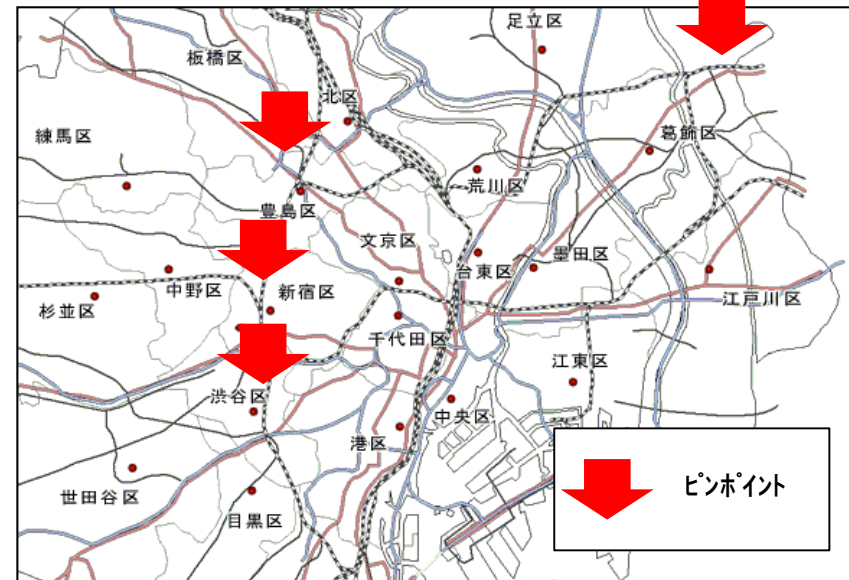
● 情報間口の拡大とパイプの強化

大手金融機関様、大手不動産会社様、大手商社様、大手ゼネコン様とのパイプライン強化。

● 出口戦略

前々期、J-REIT宛て物件売却によるアナウンスメント効果により、物件売却の引合いが顕著に増加。

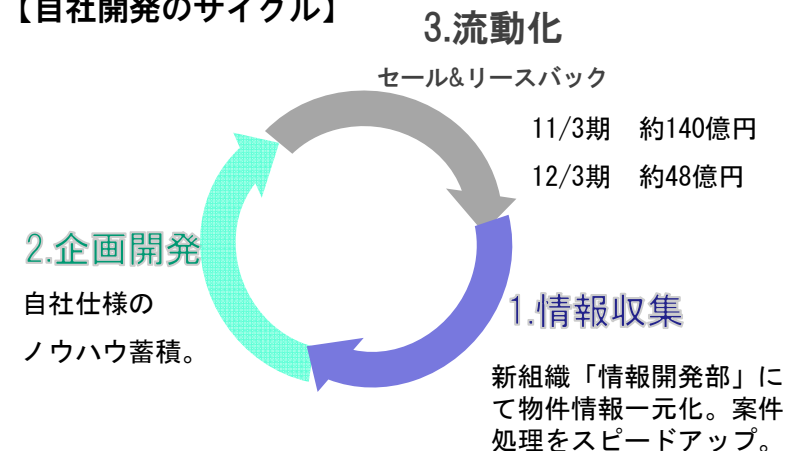
【都心部ピンポイントマップ】



■ ピンポイント開発計画と実績

- A 大学様 . . . 葛飾区金町 ⇒ 成約
- B 学園様 . . . 長野松本市 ⇒ 成約
- C 大学様 . . . 池袋エリア ⇒ 探索中
- D 大学様 . . . 新宿エリア ⇒ 探索中
- E 大学様 . . . 渋谷エリア ⇒ 探索中
- F 大学策 . . . 大阪・茨木 ⇒ 探索中
- 大手商社様 . . . 武蔵新田 ⇒ 成約
- 大手金融機関様 . . . 武蔵境 ⇒ 成約

【自社開発のサイクル】



ドーミーイン海外展開

Overseas deployment of Dormy inn

■候補案件概要

● 住所

韓国ソウル市瑞草（ソチヨ）区

ソウル市の副都心として位置づけられており、大法院（最高裁判所）などの公共施設、国立中央図書館や国立国楽院などの文化施設、サムスン本社などがある。一方でオフィスも多く存在し、レクサスやホンダ、インフィニティ、BMW等といった輸入車ディーラーも瑞草駅付近に集中している。（出所：Wikipedia）

ソウル市拡大図



● 建築規模・設備

地下5階・地上15階建（レストラン・大浴場・商業施設含む）

● 客室数

400室（ダブル166, ツイン212, トリプル11, フォース11）

● 運営形態

賃貸借方式（契約期間 20年）

● 想定客室単価（円換算ベース）

13,000円前後 ⇒ 『PREMIUM』ブランドの価格帯

● 開業時期

来春開業予定



ドーミーインPREMIUM渋谷神宮前

PKP事業の進捗状況

Public Kyoritsu Partnership - 自治体業務受託事業

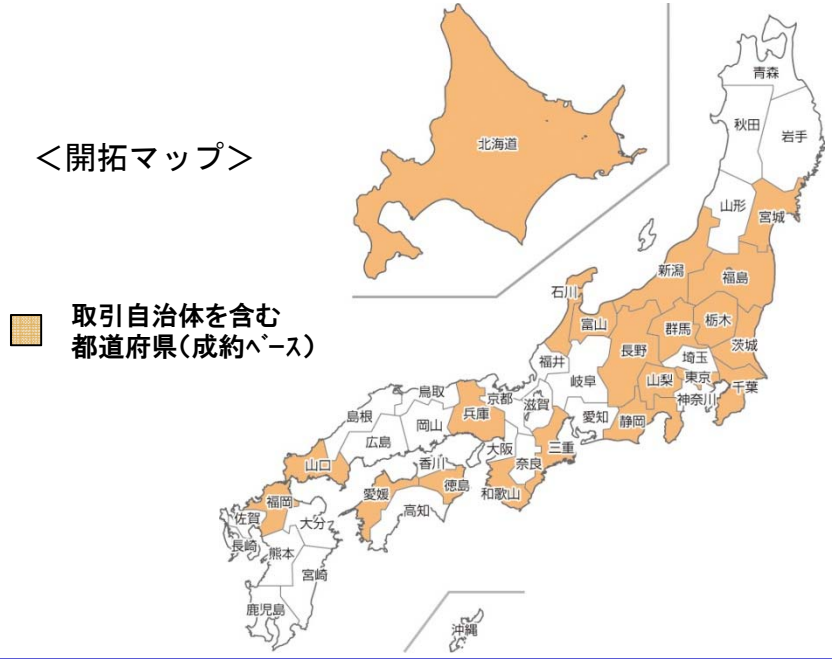
◆事業開始1年目の受託実績

- ・取引自治体数 16自治体
- ・受託契約件数 37件

◆主な新規案件

- ・北海道・湧別町（包括受託）
- ・和歌山県・日高川町（包括受託）

<開拓マップ>



◆今年度新規案件

エリア	案件数	案件金額	備考
北日本エリア	9件	291 百万円	-
東日本エリア	23件	703 百万円	包括8件
中日本エリア	37件	1,149 百万円	包括9件
西日本エリア	18件	932 百万円	包括9件
計	87件	3,075 百万円	

内、約16億円については契約確定済み

◆業績計画

	(百万円)				
	33期 H24/3期 (実績)	34期 H25/3期 (予算)	35期 H26/3期 (計画)	36期 H27/3期 (計画)	37期 H28/3期 (計画)
取引自治体数	16	64	110	131	162
受託契約件数	37	104	176	206	253
売上合計	915	3,066	6,467	8,582	10,808
期中獲得	915	2,210	3,527	5,432	3,600
売上総利益	30	316	642	852	1,078
(利益率)	3.3%	10.3%	9.9%	9.9%	10.0%
事業部利益	▲378	▲97	117	219	314
(利益率)	-	-	1.8%	2.6%	2.9%

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)	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)	CAGR (5年間)
	2011/3期	2012/3期	2013/3期	2014/3期	2015/3期	2016/3期	
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%
ドーミーイン (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） 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	
		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。

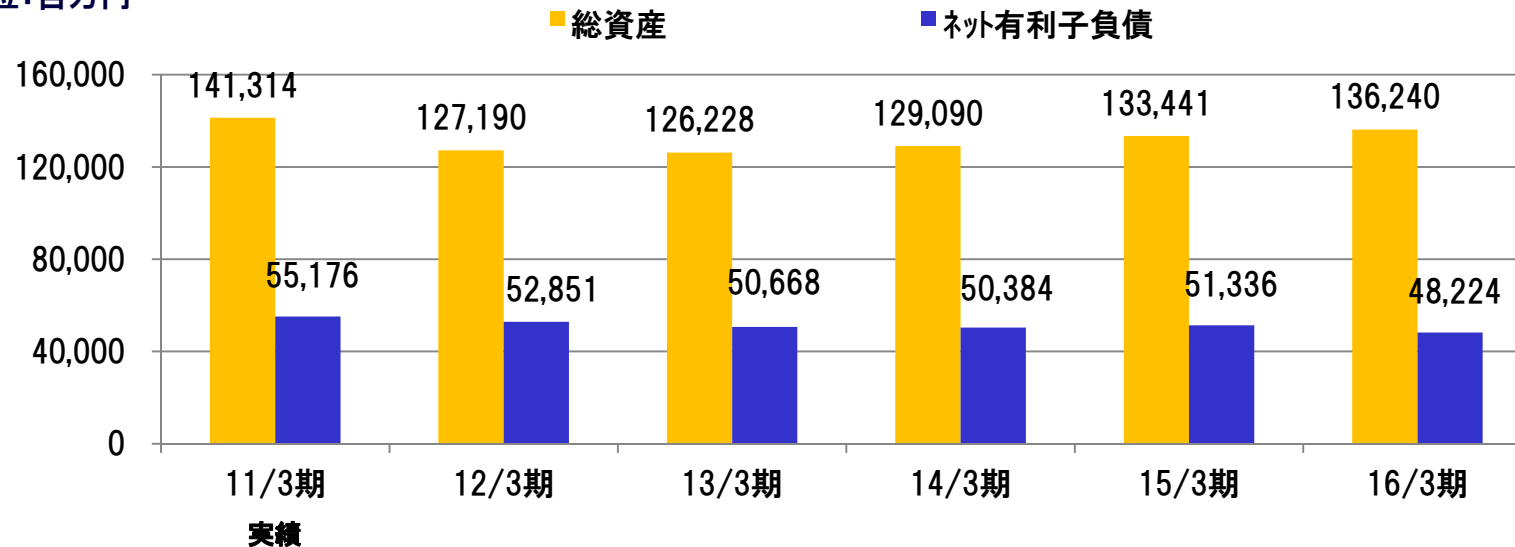
<ご参考>

ホテル 開発候補地

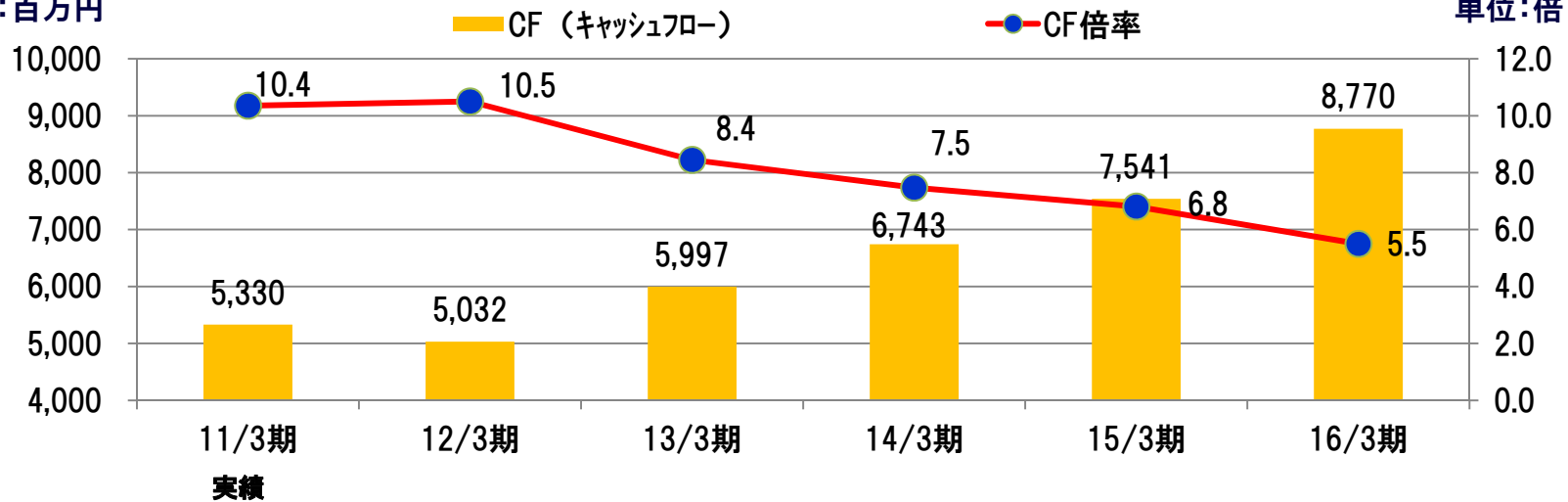
ドミーイン：●34期 渋谷神宮前、和歌山、鹿児島、松江、岐阜、ソウル
 ●35期以降 大阪日本橋、掛川、新大阪、名古屋栄
 リゾート：●34期 安比高原
 ●35期以降 伊勢神宮、箱根湯本、阿寒川、河口湖、越後湯沢、黒川、有馬

中期経営計画 財務指標

単位:百万円



単位:百万円



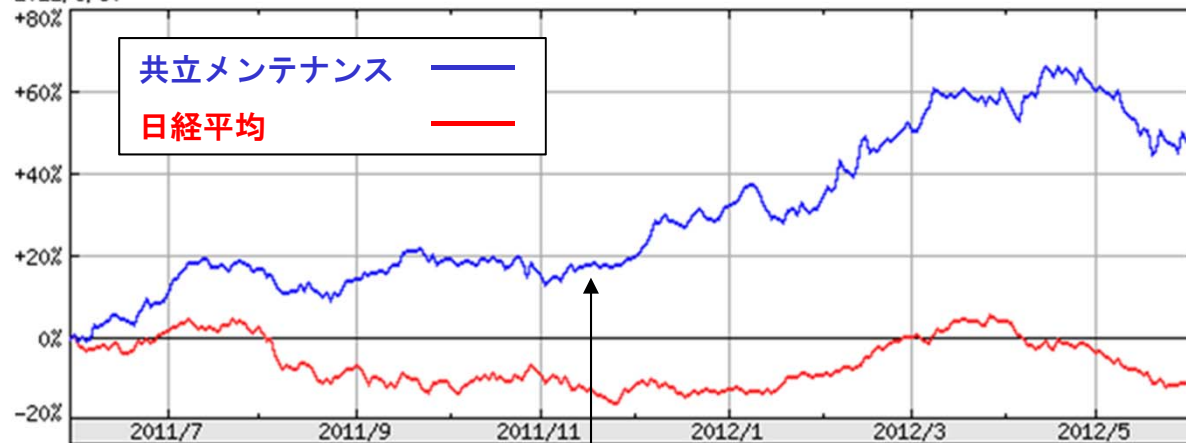
有利子負債のバランスを適正化

株価の動向

● 過去1年間の株価の推移 (2011.5.31~2012.5.30)

KYORITSU MAINTENANCE CO.,LTD.
2012/5/30

(注) 2011年5月31日終値を基準値とした指数



(C) 2012 Yahoo Japan Corporation.

<http://stocks.finance.yahoo.co.jp>

参考指標

時価総額 <small>用語</small>	25,139 百万円 (15:00)
発行済株式数 <small>用語</small>	15,125,582 株 (05/31)
配当利回り(実績) <small>用語</small>	2.29% (15:00)
1株配当(実績) <small>用語</small>	38.00 (2012/03)
PER(実績) <small>用語</small>	(連) 9.99 倍 (15:00)
PBR(実績) <small>用語</small>	(連) 0.74 倍 (15:00)
EPS(実績) <small>用語</small>	(連) 166.35 (2012/03)
BPS(実績) <small>用語</small>	(連) 2,235.83 (2012/03)

2012年5月31日終値ベース

平成23年11月9日

「自己株式の取得に関するお知らせ」を公表

- 取得する株式の種類 普通株式
- 取得する株式の総数 320,000株 (上限)
- 取得価額の総額 400百万円 (上限)
- 取得期間 平成23年11月14日～
平成24年1月6日
- 取得方法 市場買付

取得した自己株式の累計

- 取得株式の総数 252,500株
- 取得価額の総額 337,567,400円

<ご参考>

- 平成24年3月期末
- 発行済株式数 15,125,582株
 - 自己株式数 1,013,844株