



2016年3月期 決算説明資料

2016年5月27日

【お問い合わせ先】

経営管理部

Tel: 03-5295-7875

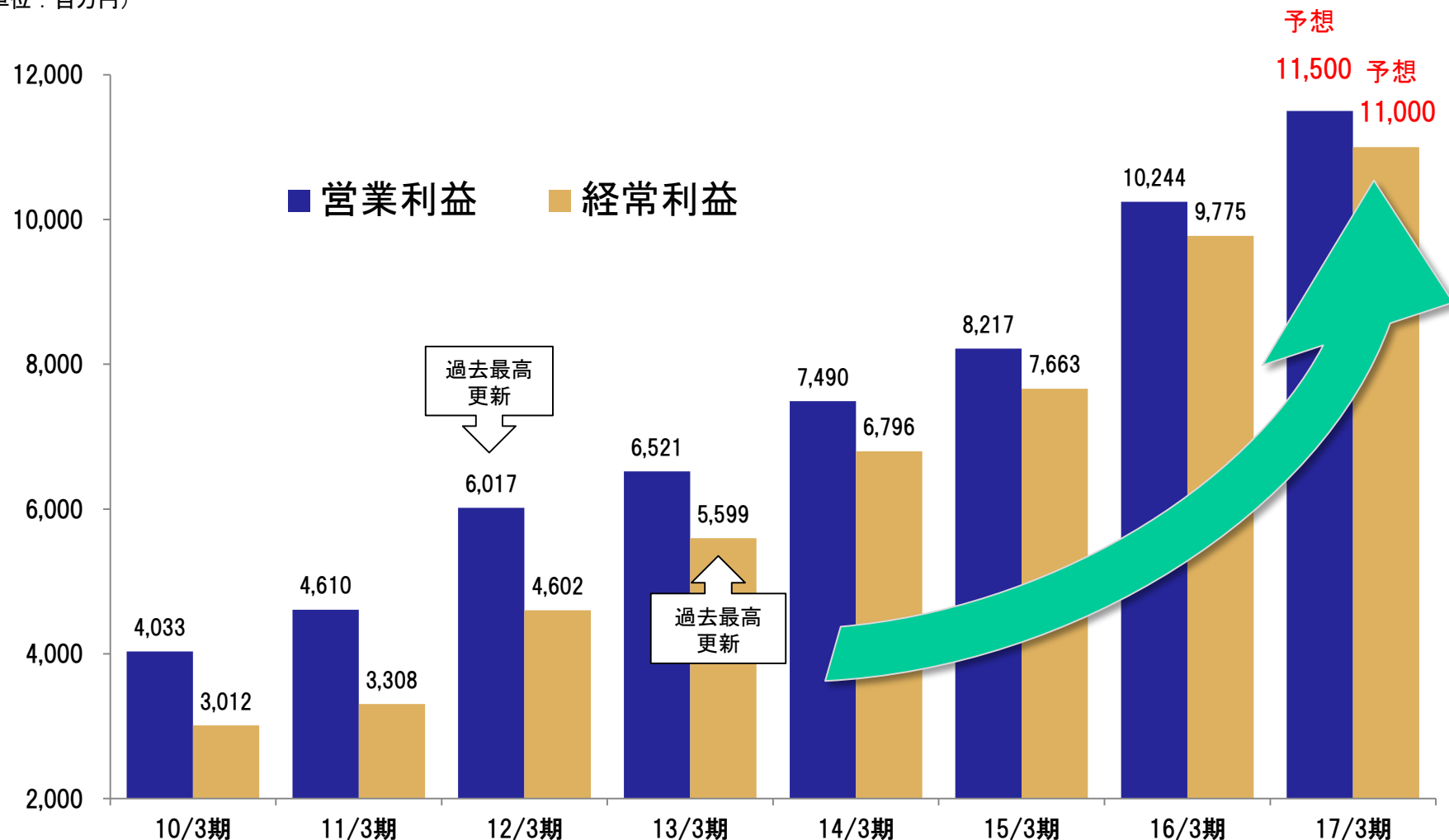
E-mail : ir@dormy.co.jp

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

- 経常利益6期連続増益、4期連続過去最高更新
⇒ 寮事業の着実な成長とドーミーイン事業の躍進
- 営業利益100億円の大台突破
⇒ 現中計「共立フルアクセル・プラン」ロケット・スタート
⇒ 現中計の前倒し達成が視野
- ゼロクーポンCB発行により200億円の資金調達
⇒ 成長加速のための開発資金として調達

営業利益・経常利益の推移

(単位：百万円)





天然温泉 境港 夕風の湯 御宿 野乃（鳥取県境港市）

※『御宿 野乃（おんやど のの）』

ドリーミーインブランド初の和風プレミアムホテル

I . 2016年3月期 決算概要



2016年3月期 決算の概況

(単位：百万円)

	2015/3期 実績	2016/3期 修正予想	2016/3期 実績			
	金額	金額	金額	前期比	増減率	修正予想比
売上高	110,212	131,600	135,053	+24,841	22.5%	2.6%
売上総利益	23,338	27,200	27,863	+4,525	19.4%	2.4%
販管費	15,120	17,040	17,619	+2,499	16.5%	3.4%
営業利益	8,217	10,160	10,244	+2,027	24.7%	0.8%
経常利益	7,663	9,430	9,775	+2,112	27.6%	3.7%
当期純利益	4,387	5,420	5,970	+1,583	36.1%	10.1%

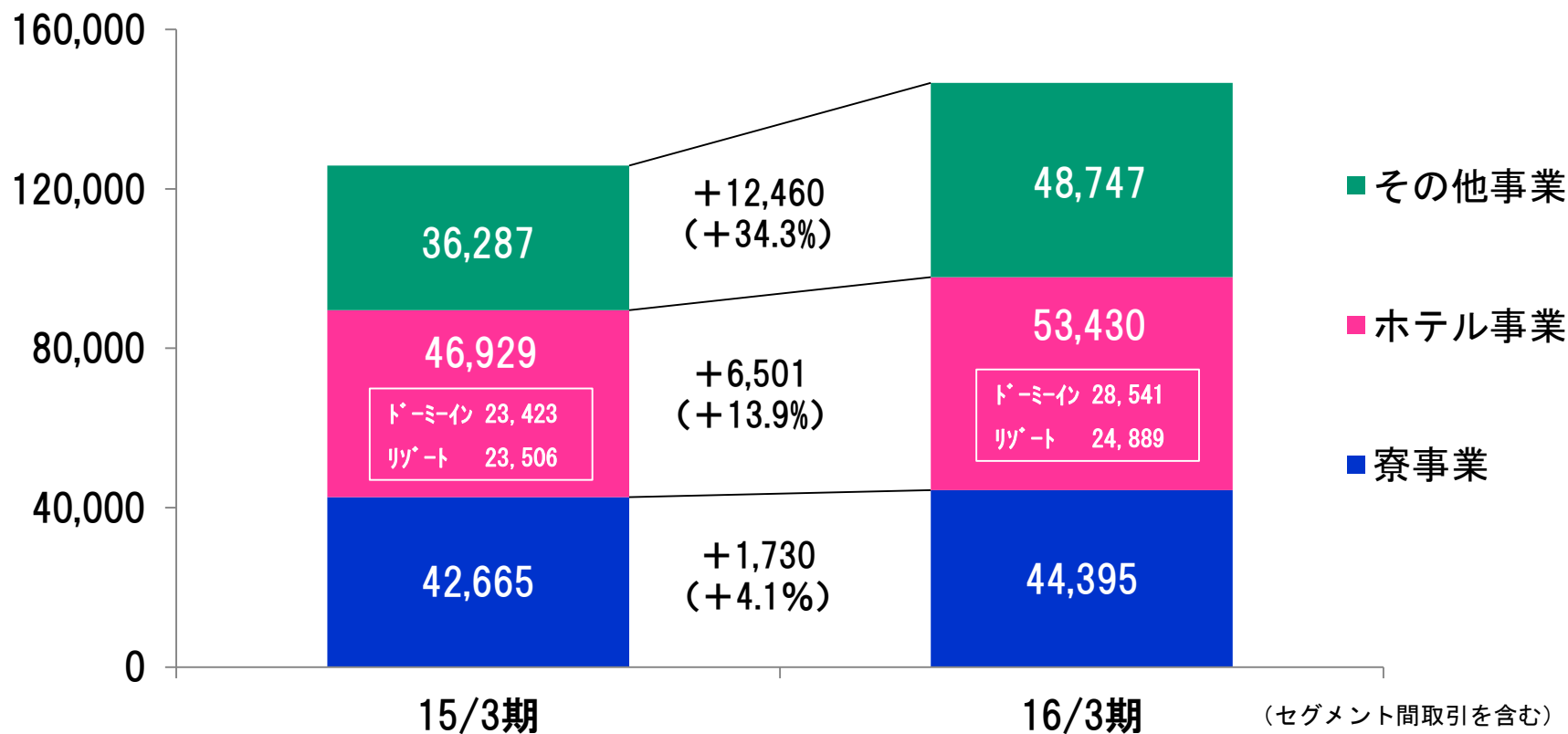
設備投資額	12,134	15,300	15,686	+3,552	29.3%
減価償却費	3,128	4,000	3,602	+474	15.2%
キャッシュ・フロー	7,515	9,420	9,572	+2,057	27.4%

※ キャッシュ・フロー＝当期純利益＋減価償却費

売上高 前年同期比増減要因

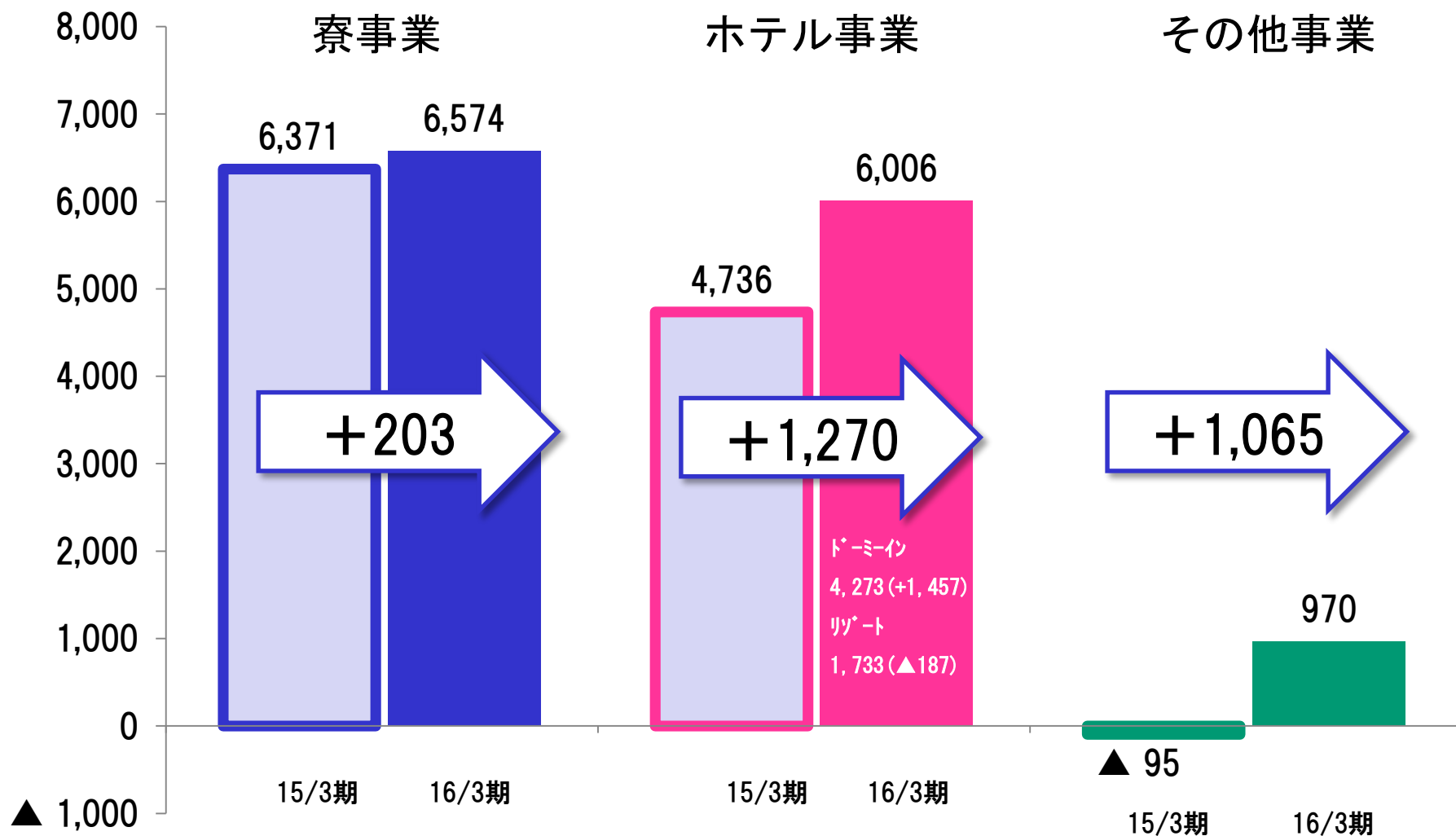
- 寮事業：高い期初稼働率（97.3%）を実現
- ホテル事業：既存事業所の稼働率・単価の上昇
- その他事業：ホテル開発の受注増、分譲マンション集中販売、PKP事業の新規案件獲得

（単位：百万円）



営業利益 前年同期比差異

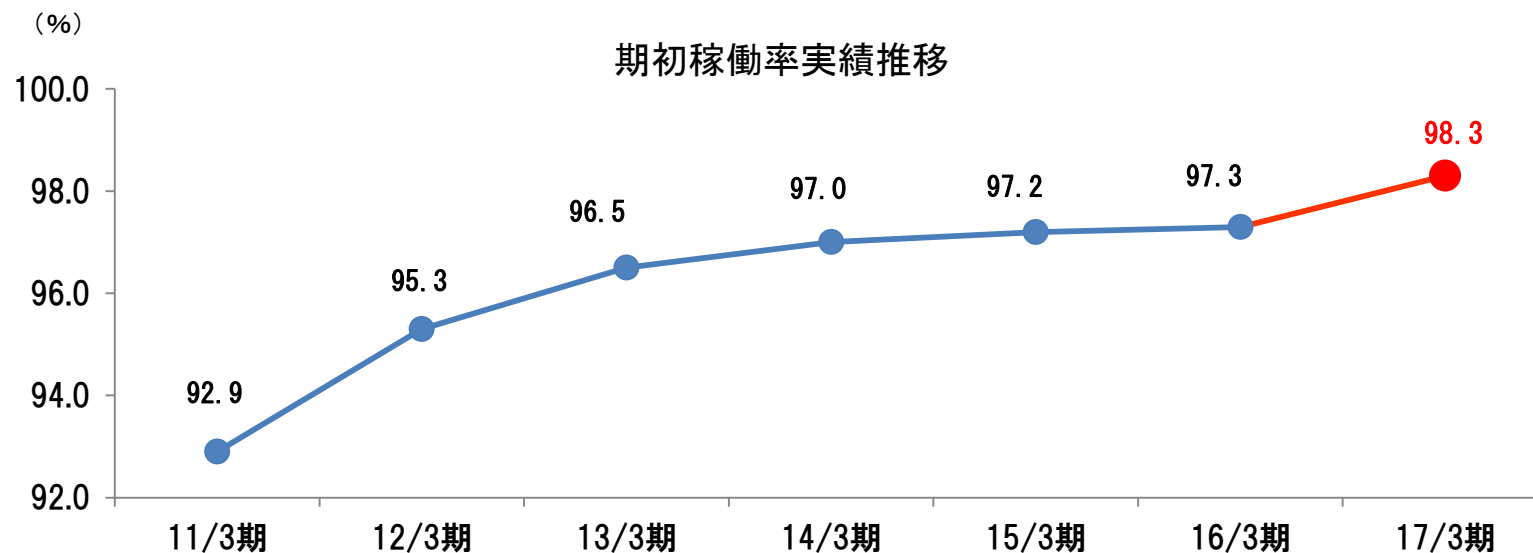
(単位：百万円)



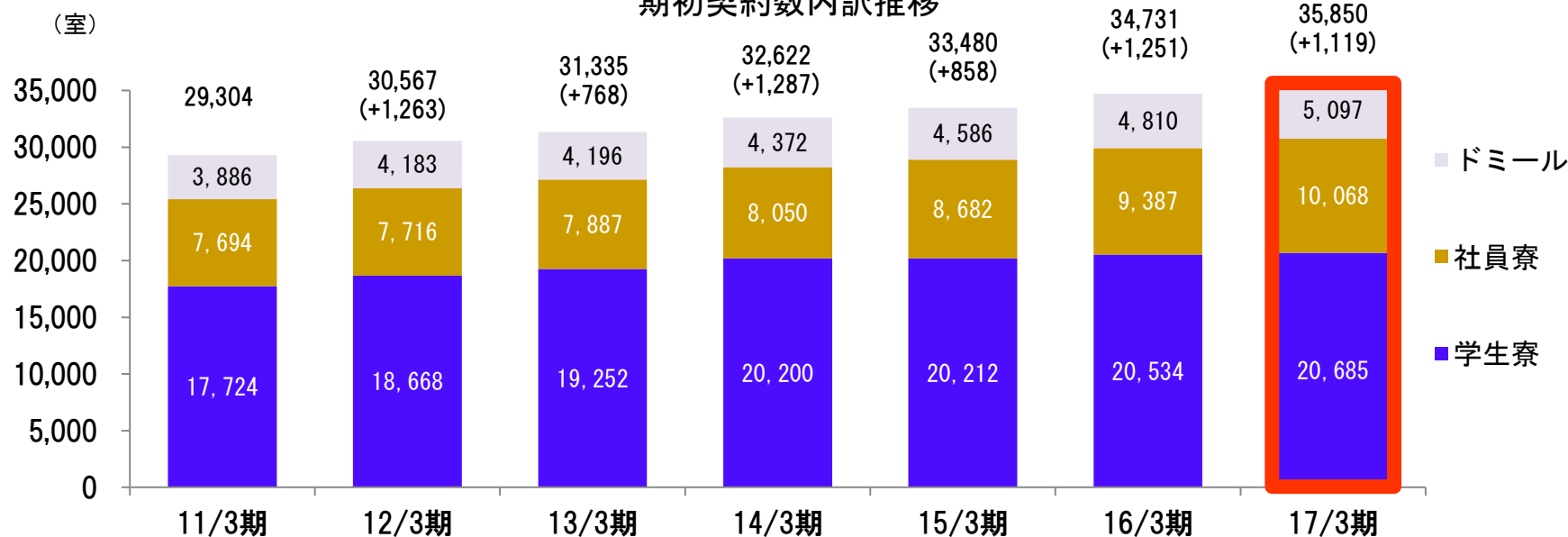
(セグメント間取引を含む)

寮事業契約状況

期初稼働率実績推移

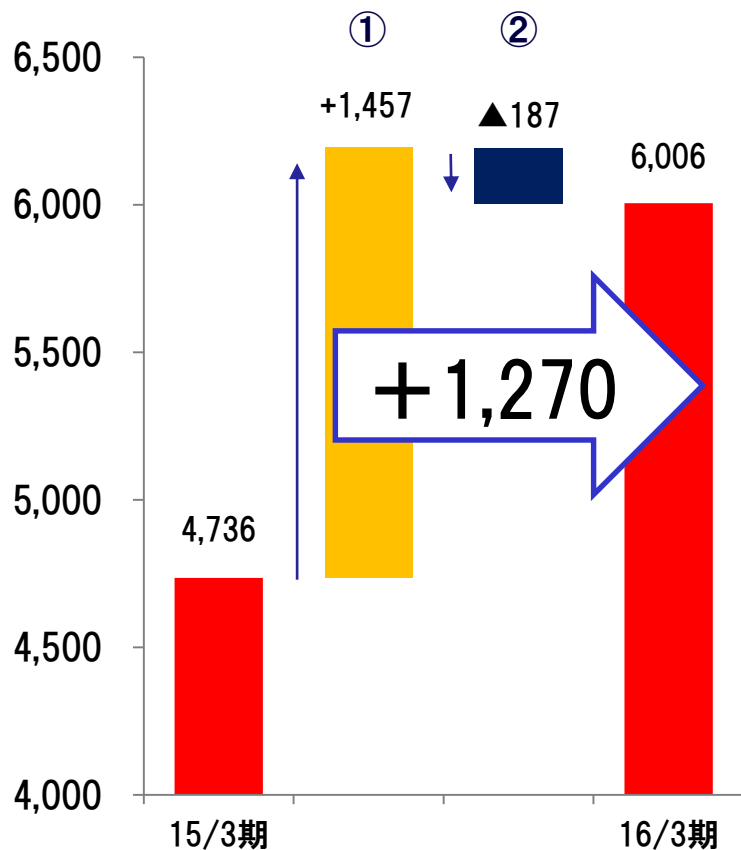


期初契約数内訳推移



ホテル事業 営業利益増減要因

(単位：百万円)



増減要因

①ビジネス (+1,457百万円：2,816→4,273百万円)

国内 +1,543百万円：3,338→4,881百万円
 海外 ▲86百万円：▲522→▲608百万円

(1) 既存事業所 (国内) ... +1,477百万円
 稼働率 88.5% (前年比 +0.4%)
 客室単価 10.0千円 (前年比 +1.3千円)
 リニューアル費用 ▲700百万円 (前年比 ▲340百万円)

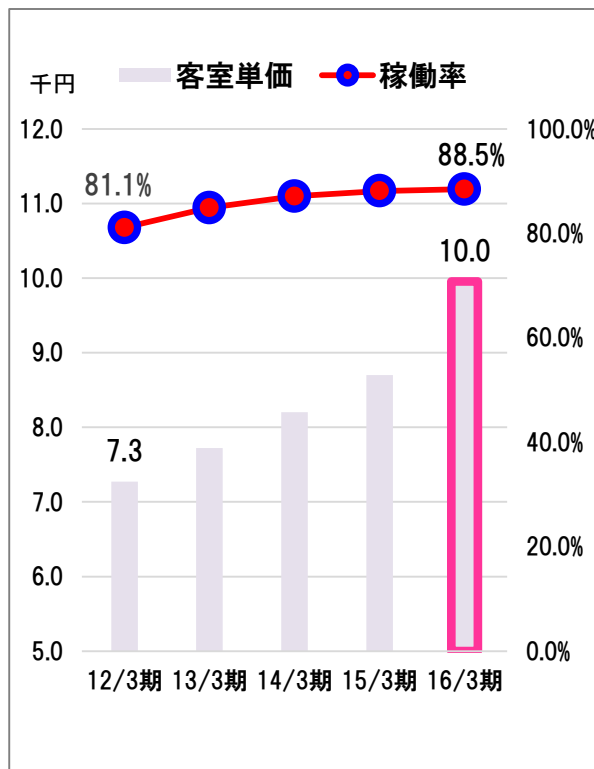
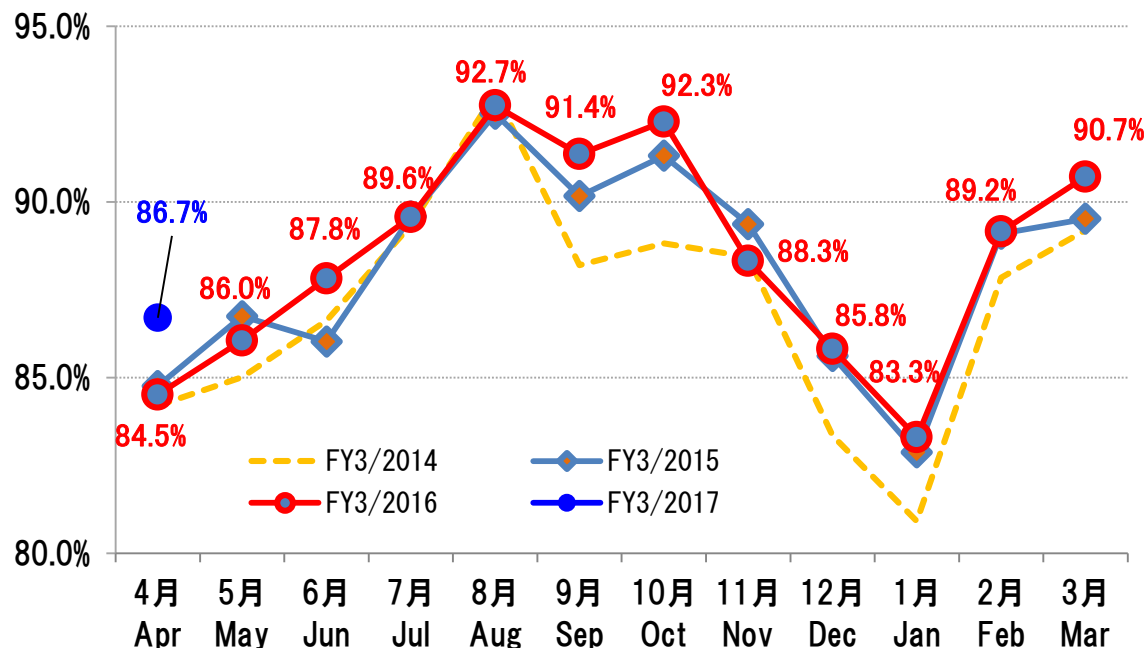
(2) 前期開業棟通年稼働 ±0百万円 (該当なし)
 (3) 当期開業4棟PLインパ外 +66百万円

②リゾート (▲187百万円：1,920→1,733百万円)

(1) 既存事業所 ... +423百万円
 稼働率 84.4% (前年比 +0.7%)
 客室単価 39.9千円 (前年比 +0.8千円)
 箱根噴火影響 ▲340百万円

(2) 前期開業1棟通年稼働 +45百万円
 (3) 当期開業3棟PLインパ外 ▲655百万円

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/Occupancy Rate

	Q1	Q2	Q3	Q4	4Q累計
15/3期	85.9%	90.8%	88.8%	87.1%	88.1%
16/3期	86.1%	91.2%	88.8%	87.7%	88.5%
YoY	+0.2%	+0.4%	+0.0%	+0.6%	+0.4%

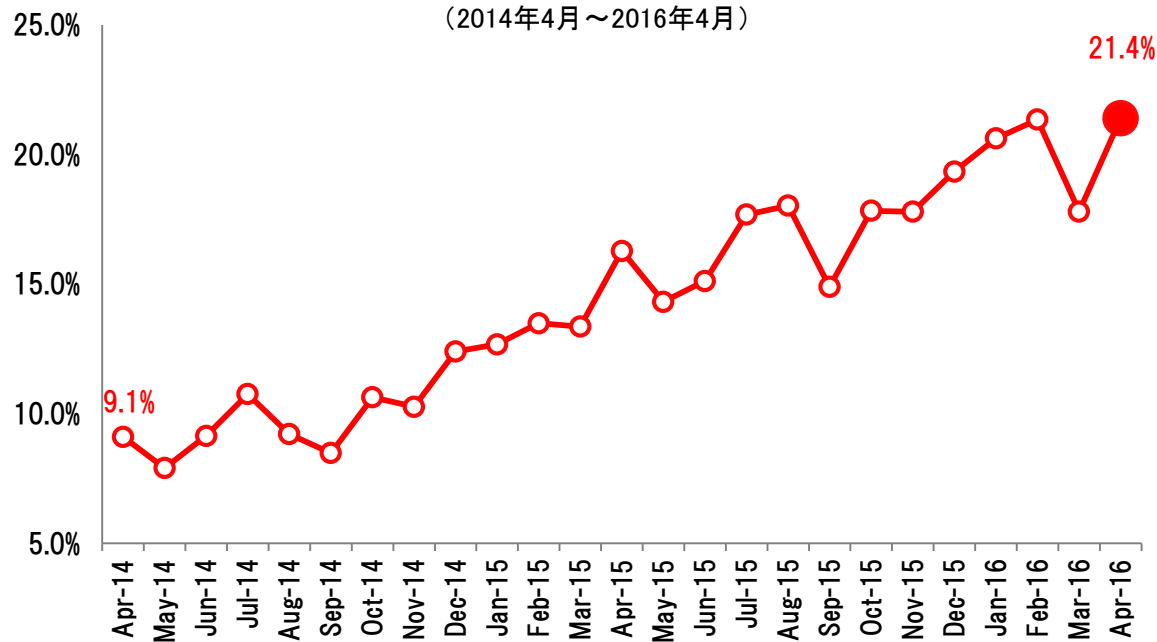
客室単価/ADR

(thousands Yen)

	Q1	Q2	Q3	Q4	4Q累計
15/3期	8.3千円	9.2千円	8.8千円	8.4千円	8.7千円
16/3期	9.5千円	10.9千円	9.9千円	9.5千円	10.0千円
YoY	+1.2千円	+1.7千円	+1.1千円	+1.1千円	+1.3千円

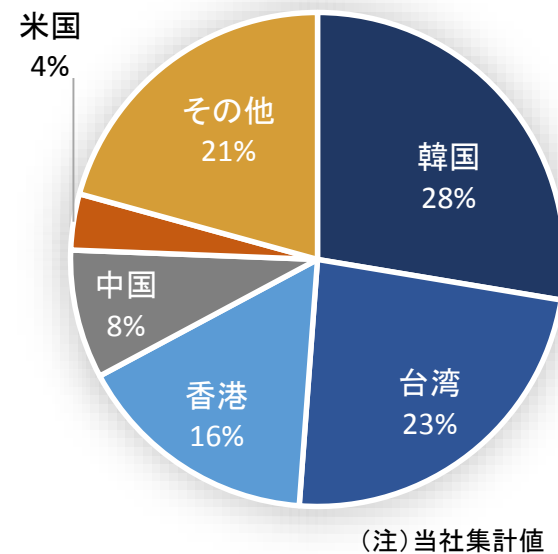
インバウンド比率

(2014年4月～2016年4月)



インバウンド国別シェア

(2016年3月期通期実績)



インバウンド比率 四半期実績比較

% of inbound	1Q	2Q	3Q	4Q	4Q累計
15/3期	8.7%	9.5%	11.1%	13.2%	10.6%
16/3期	15.2%	16.9%	18.3%	19.8%	17.6%
YoY	+6.5%	+7.4%	+7.2%	+6.6%	+7.0%

客室単価比較

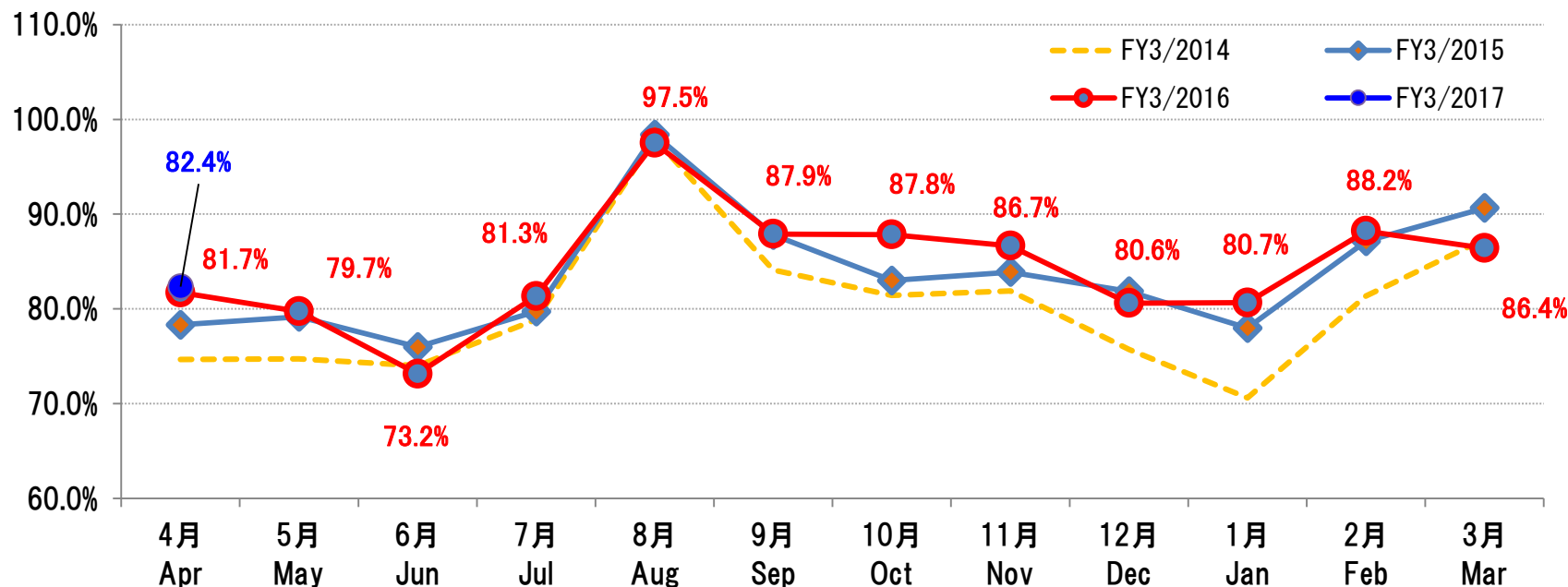
(thousands Yen)

ADR	15/3期 4Q累計	16/3期 4Q累計	change	% change
除くインバウンド*	8.6千円	9.6千円	+1.0千円	+12.3%
インバウンド*	10.3千円	12.5千円	+2.2千円	+21.7%
差異	+1.7千円	+2.9千円	+1.2千円	+9.4%

リゾートホテルの概況

癒しの湯宿

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/Occupancy Rate

	Q1	Q2	Q3	Q4	4Q累計
15/3期	77.8%	88.7%	82.9%	85.2%	83.7%
16/3期	78.2%	89.0%	85.0%	85.0%	84.4%
YoY	+0.4%	+0.3%	+2.1%	▲0.2%	+0.7%

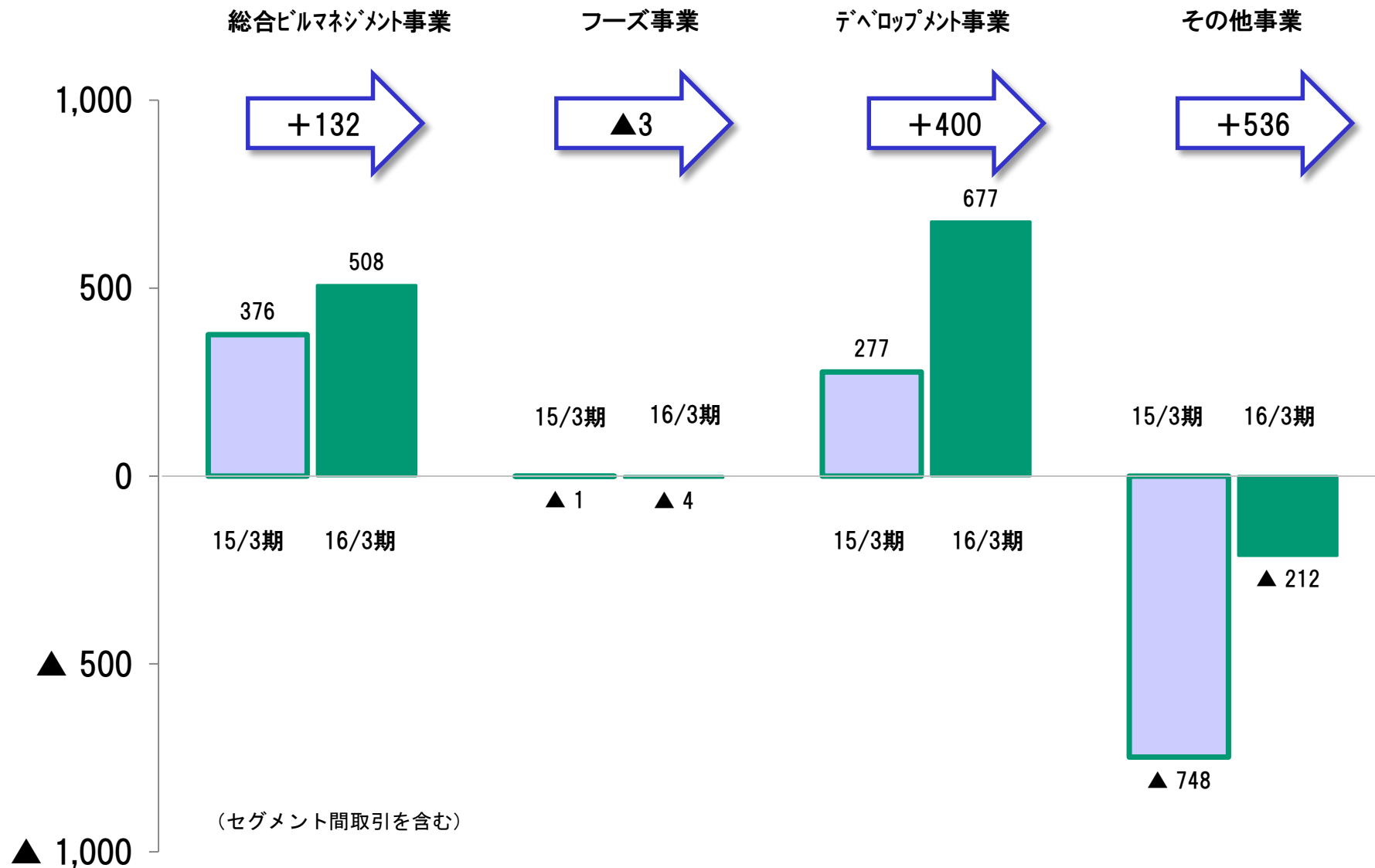
客室単価/ADR

(thousands Yen)

	Q1	Q2	Q3	Q4	4Q累計
15/3期	37.2千円	42.3千円	39.2千円	37.5千円	39.1千円
16/3期	37.8千円	42.8千円	39.4千円	39.1千円	39.9千円
YoY	+0.6千円	+0.5千円	+0.2千円	+1.6千円	+0.8千円

その他事業 営業利益前年同期比差異

(単位：百万円)



貸借対照表

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

2014年3月末

資産	負債
1,320億円	974億円
現預金 247億円	有利子 負債 676億円
有形固定 資産 610億円	※CB150億円 を含む
	資本 346億円
	自己株式 ▲55億円

2015年3月末

資産	負債
1,397億円	928億円
現預金 161億円	有利子 負債 568億円
有形固定 資産 722億円	※CB73億円 を含む
	資本 469億円
	自己株式 ▲11億円

2016年3月末

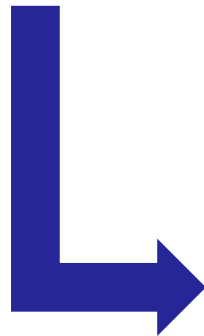
資産	負債
1,614億円 (+217億円)	1,035億円 (+107億円)
現預金 259億円 (+98億円)	有利子 負債 669億円 (+101億円)
有形固定 資産 792億円 (+70億円)	※CB206億円 を含む
	資本 579億円 (+110億円)
	自己株式 ▲3億円

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2015年3月末比

転換社債発行概要

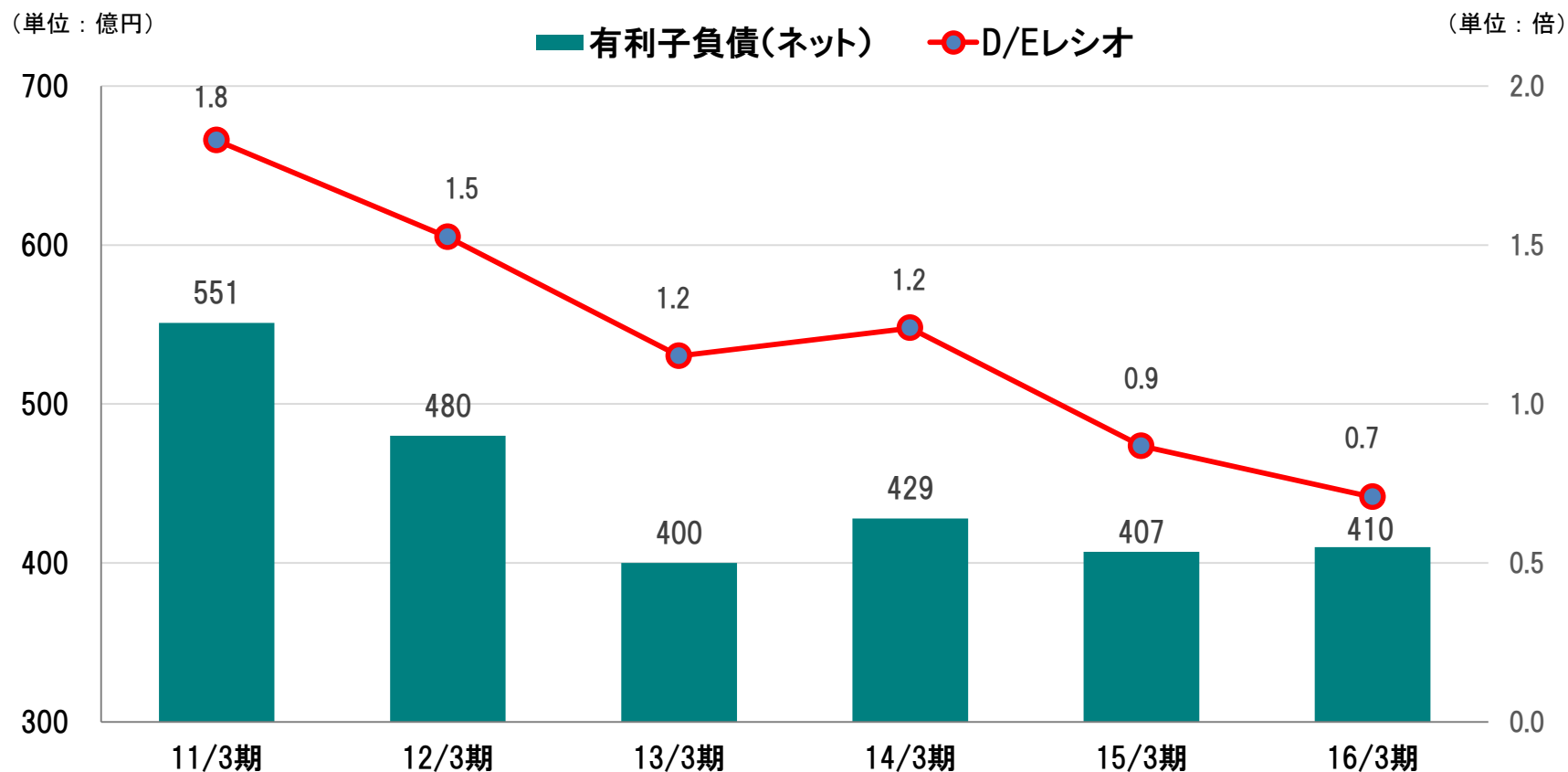
社債の名称 : 株式会社共立メンテナンス第4回無担保転換社債型新株予約権付社債
 社債の総額 : 200億円
 社債の利率 : 利息を付さない
 社債の発行価格 : 各社債の金額100円につき金102.5円
 払込期日 : 平成28年3月23日
 償還期限 : 平成33年3月31日
 転換価額 : 12,083円 ⇒ アップ率 37.0%



(注)既支払額は平成27年12月末日現在

セグメント の名称	設備等の主な 内容・目的	設備投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完成予定	
		総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完成予定
寮事業	学生寮・社員寮 の新設及び設備 改修等	1,774	364	新株予約権付 社債発行資金、 自己資金及び 借入金	平成25年12月～ 平成28年1月	平成28年3月～ 平成29年9月
ホテル事業	ドーマーイン・ リゾートの新設 及び設備改修等	26,725	12,633	新株予約権付 社債発行資金、 自己資金及び 借入金	平成25年8月～ 平成28年1月	平成27年9月～ 平成30年7月
その他事業	高齢者向け住宅の 新設	268	86	自己資金	平成27年3月	平成28年3月
計	—	28,767	13,083	—	—	—

有利子負債の状況



* 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



ラビスタ富士河口湖（山梨県南都留郡富士河口湖町）

※ラビスタ（La Vista）＝眺望・絶景

Ⅱ．2017年3月期 業績予想

2017年3月期 業績予想

(単位：百万円)

	2016年3月期 実績	
	金額	百分比
売上高	135,053	100.0
売上総利益	27,863	20.6
販管費	17,619	13.0
営業利益	10,244	7.6
経常利益	9,775	7.2
当期純利益	5,970	4.4

設備投資額	15,686
減価償却費	3,602
キャッシュ・フロー	9,572

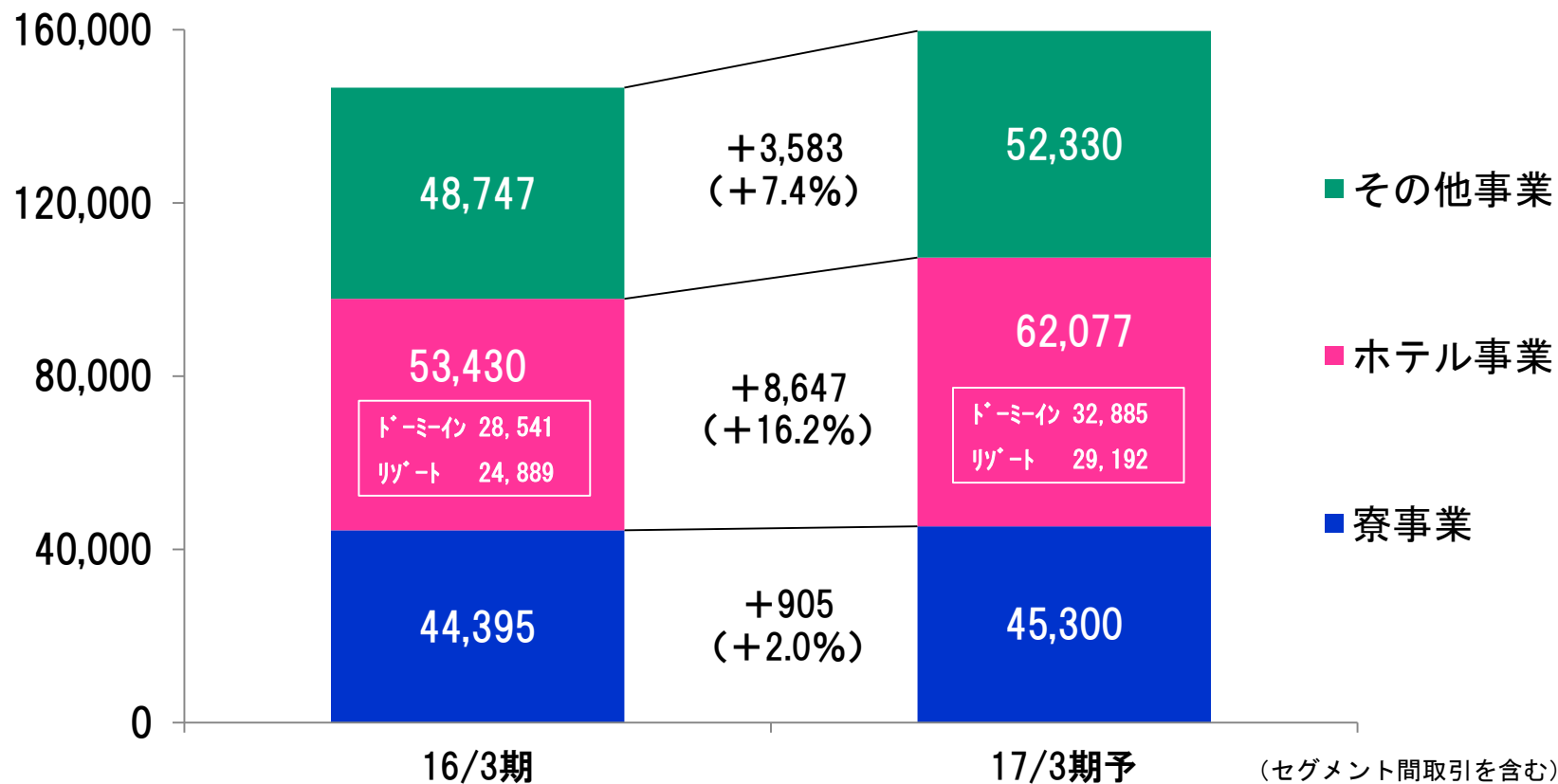
※ キャッシュ・フロー＝当期純利益＋減価償却費

2017年3月期 予想			
金額	百分比	前期比	増減率
138,000	100.0	+2,947	2.2%
30,500	22.1	+2,637	9.5%
19,000	13.8	+1,381	7.8%
11,500	8.3	+1,256	12.3%
11,000	8.0	+1,225	12.5%
6,900	5.0	+930	15.6%
16,500		+814	5.2%
4,200		+598	16.6%
11,100		+1,528	16.0%

売上高予想 前年同期比増減要因

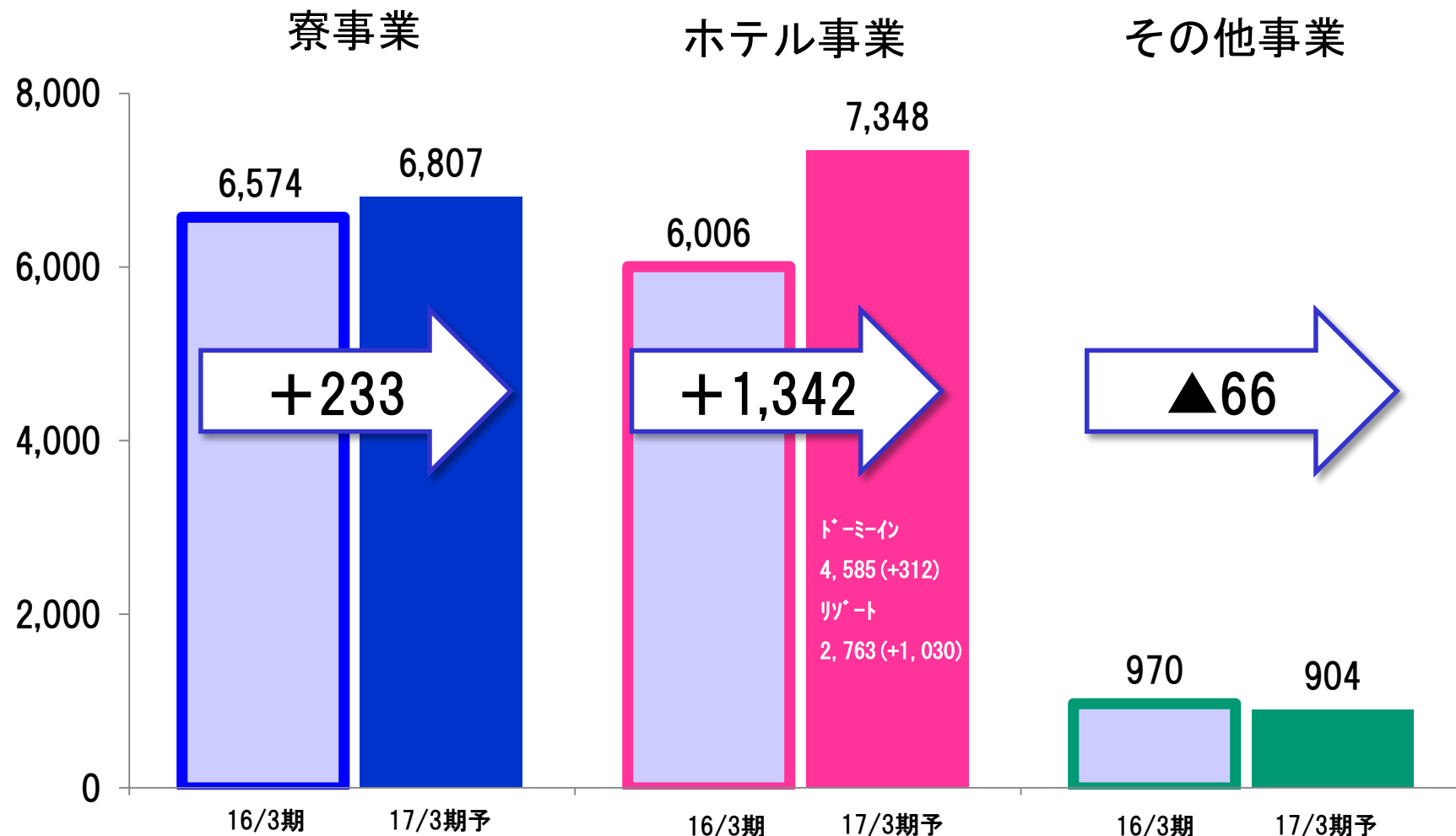
- 寮事業：新規開業による定員増及び高い期初稼働率により増収
- ホテル事業：新規事業所（ドームイン国内6棟・海外1棟、リゾート1棟）の寄与
- その他：総合ビルマネジメント事業及びデベロップメント事業の増収

（単位：百万円）



営業利益予想 前年同期比差異

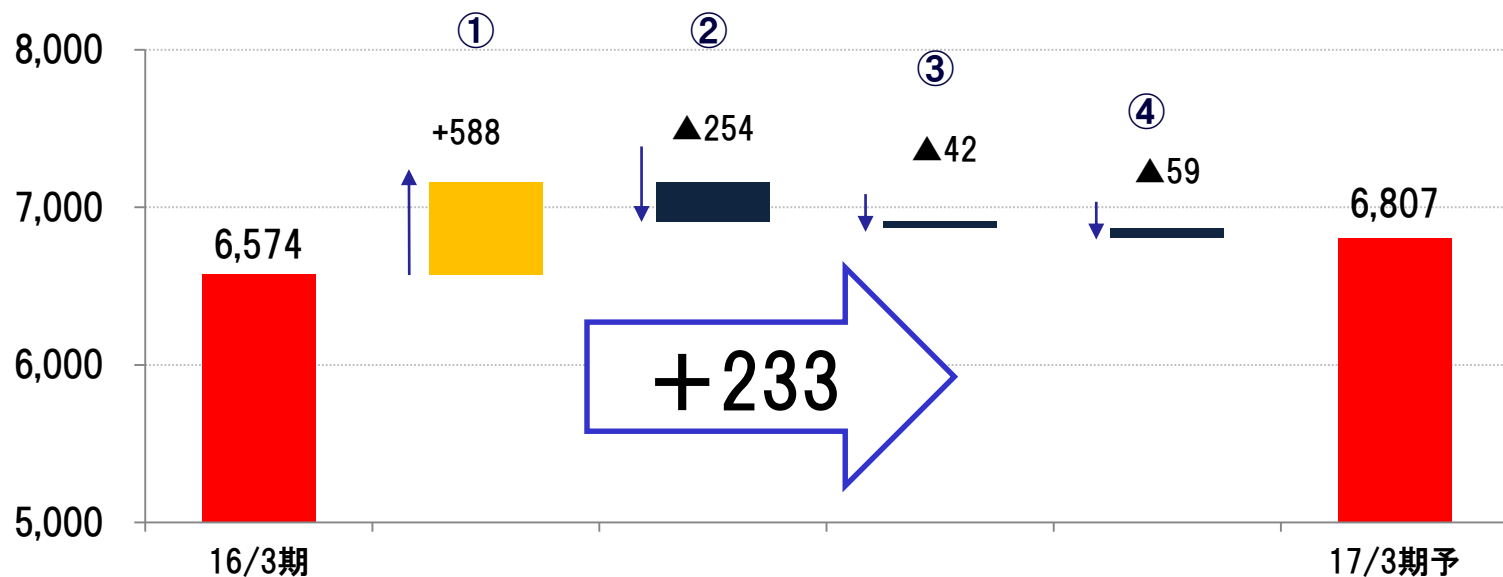
(単位：百万円)



(セグメント間取引を含む)

寮事業 営業利益予想増減要因

(単位：百万円)

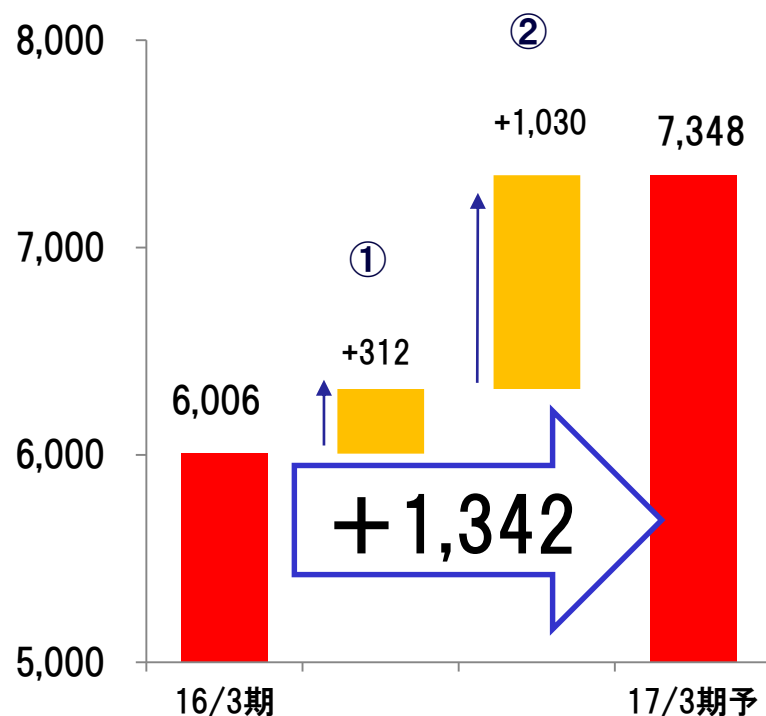


増減要因

①限界利益	+588百万円
②賃借料	▲254百万円
③減価償却費	▲42百万円
④その他	▲59百万円

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 (+312百万円：4,273→4,585百万円)

国内 +231百万円：4,881→5,112百万円

海外 +81百万円：▲608→▲527百万円

<前提条件>・・・国内

(1) 既存事業所 ... +121百万円

稼働率 88.5% (前年比 ±0%)

客室単価 10.6千円 (前年比 +0.6千円)

リニューアル費用 ▲1,150百万円 (前年比 ▲450百万円)

(2) 前期開業4棟通年稼働 +230百万円

(3) 今期開業6棟PLインパ外 ▲120百万円

②リゾート (+1,030百万円：1,733→2,763百万円)

<前提条件>

(1) 既存事業所 ... +715百万円

稼働率 85.2% (前年比 +0.9%)

客室単価 42.6千円 (前年比 +2.8千円)

箱根2棟回復 +340百万円

(2) 前期開業3棟通年稼働 +565百万円

(3) 今期開業1棟PLインパ外 ▲250百万円

Ⅲ. 中期経営計画進捗状況

共立フルアクセル・プラン

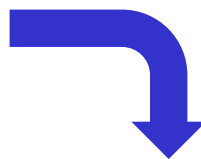
2016年3月期～2018年3月期

■ 定量目標(2018年3月期)

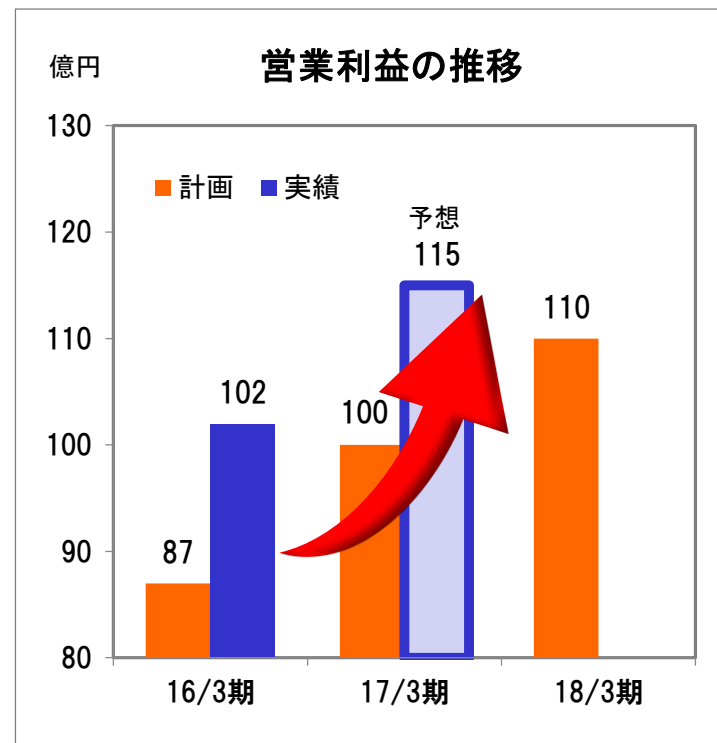
売上高 1,500億円

営業利益 110億円

経常利益 100億円



	16/3期		17/3期		18/3期
	実績	計画 進捗率	予想	計画 進捗率	計画
売上高	1,350億円	90.0%	1,380億円	92.0%	1,500億円
営業利益	102億円	92.7%	115億円	104.5%	110億円
経常利益	97億円	97.0%	110億円	110.0%	100億円

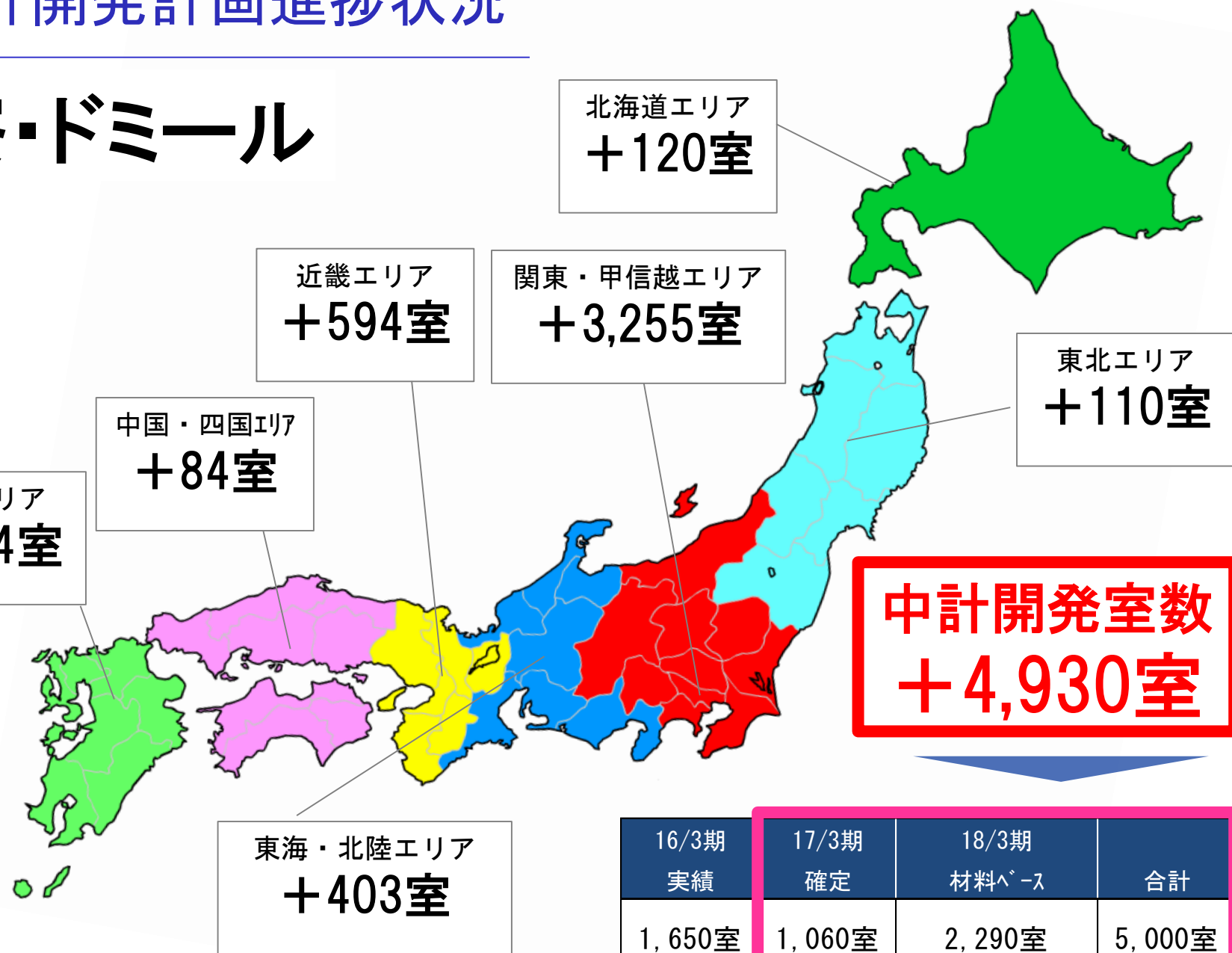


■ 基本方針

1. お客様のニーズに応えるべく、開発投資を集中的かつ積極的に加速
2. 価値と価格のバランス適正化による収益力の強化

中計開発計画進捗状況

寮・ドミール



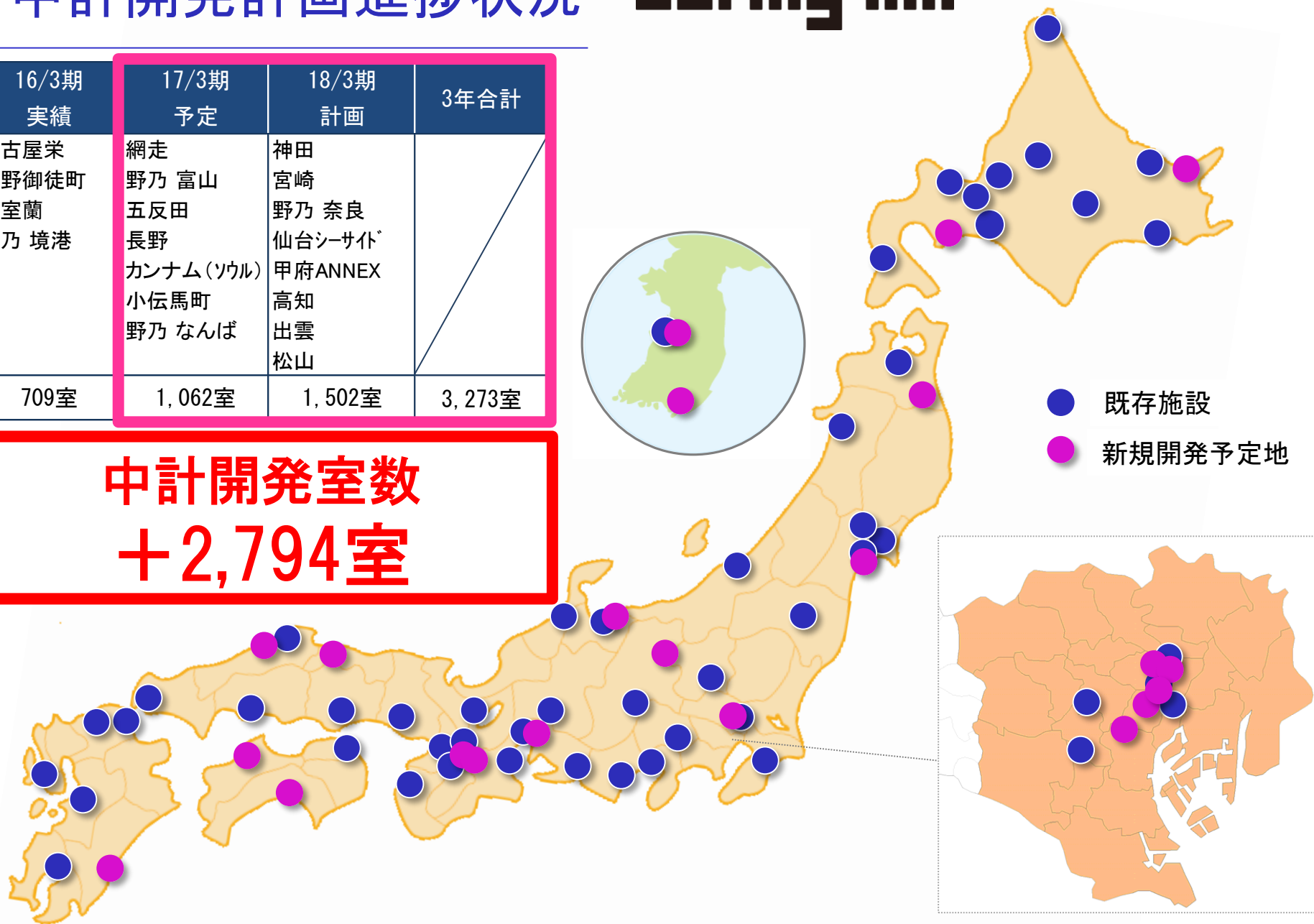
16/3期 実績	17/3期 確定	18/3期 材料ベース	合計
1,650室	1,060室	2,290室	5,000室

中計開発計画進捗状況

dormy inn

16/3期 実績	17/3期 予定	18/3期 計画	3年合計
名古屋栄 上野御徒町 東室蘭 野乃 境港	網走 野乃 富山 五反田 長野 カンナム(ソウル) 小伝馬町 野乃 なんば	神田 宮崎 野乃 奈良 仙台シーサイト* 甲府ANNEX 高知 出雲 松山	
709室	1,062室	1,502室	3,273室

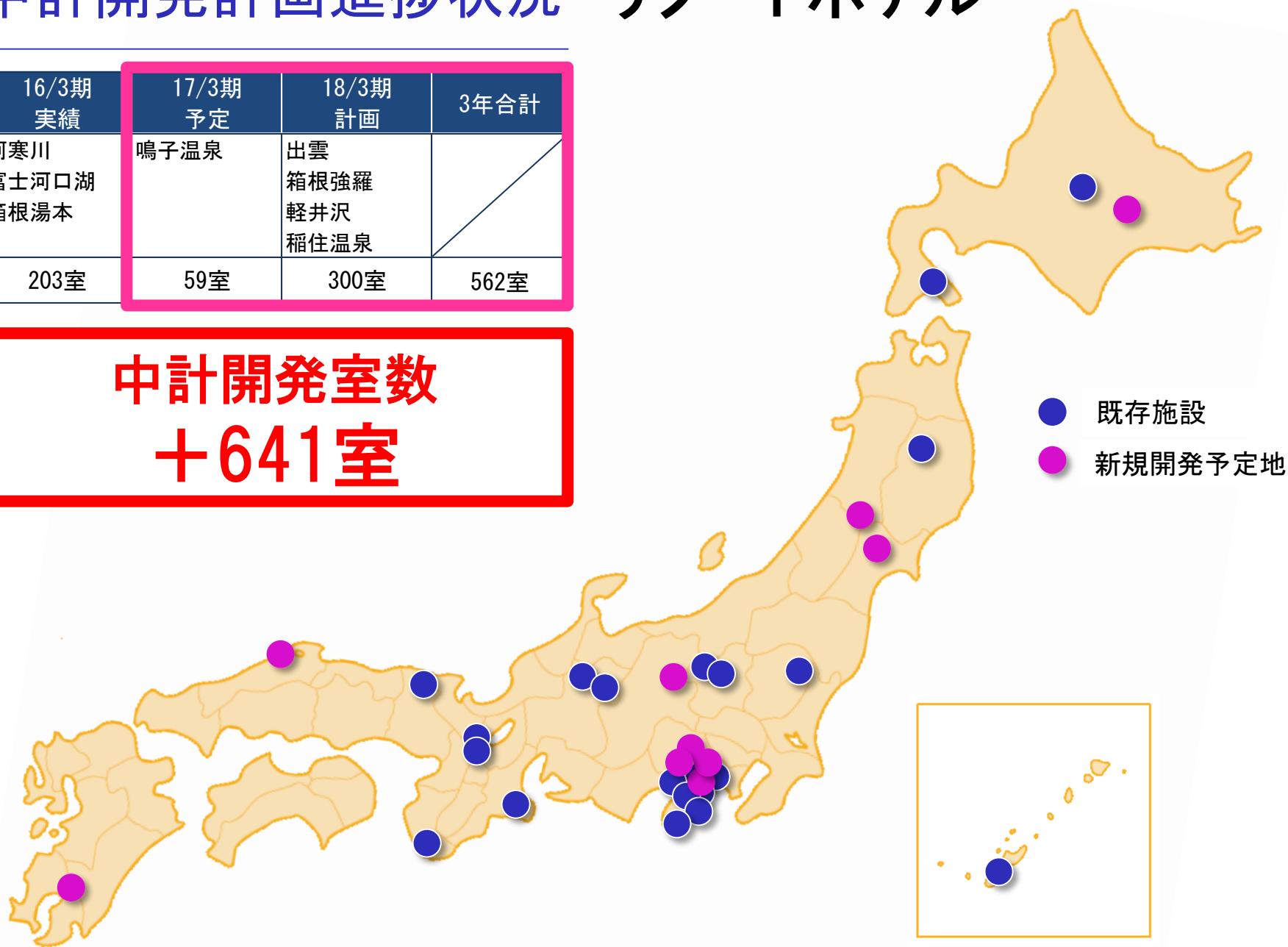
中計開発室数
+2,794室



中計開発計画進捗状況 リゾートホテル

16/3期 実績	17/3期 予定	18/3期 計画	3年合計
阿寒川 富士河口湖 箱根湯本	鳴子温泉	出雲 箱根強羅 軽井沢 稲住温泉	
203室	59室	300室	562室

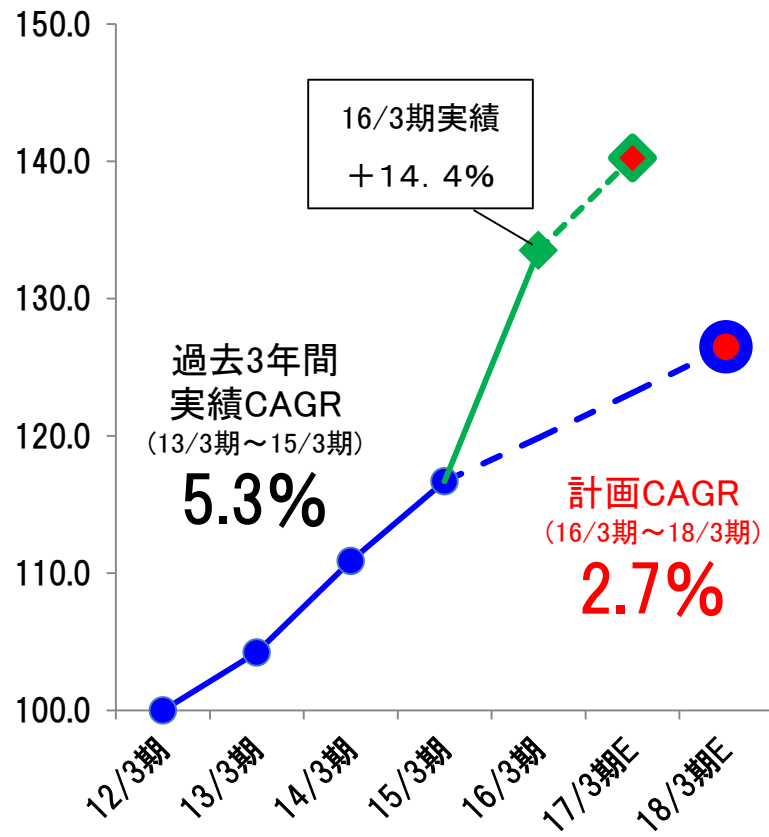
中計開発室数
+641室



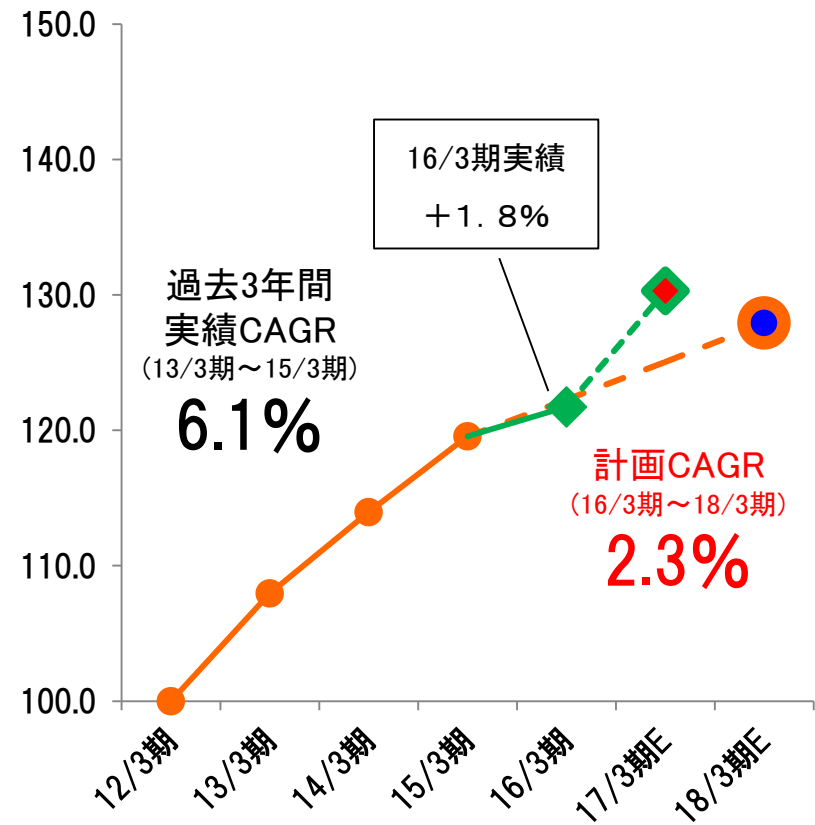
価値と価格のバランス適正化 進捗状況

2012年3月期の客室単価実績を100とした指数トレンド

ドーマーイン客室単価推移



リゾート客室単価推移





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。