



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

# 2017年3月期 決算説明資料

2017年6月1日

【お問い合わせ先】

経営企画部

Tel: 03-5295-7875

E-mail : [ir@dormy.co.jp](mailto:ir@dormy.co.jp)

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

# 第一部

I . 2017年3月期 決算概要

II . 2018年3月期 業績予想

取締役経営企画本部長 中村 幸治

天然温泉 善光の湯 ドーミーイン長野（長野県長野市）



# I . 2017年3月期 決算概要

## ■ 経常利益7期連続増益、5期連続過去最高更新

⇒ 寮事業・ホテル事業ともに2桁の利益成長

(寮事業前期比+10.2%、ホテル事業前期比+15.4%)

## ■ 中期経営計画利益目標を1年前倒しで達成

⇒ 営業利益110億円・経常利益100億円ともに1年前倒しで達成

## ■ 株主還元の複合的实施

⇒ 年間配当額を10円増配(+19.2%)、5期連続増配

⇒ 1対2の株式分割及び長期保有株主優待制度新設

# 2017年3月期 決算の概況

(単位：百万円)

	2016/3期 実績	2017/3期 予想	2017/3期 実績			
	金額	金額	金額	前期比	増減率	予想比
売上高	135,053	138,000	135,828	+775	0.6%	-1.6%
売上総利益	27,863	30,500	30,573	+2,710	9.7%	0.2%
販管費	17,619	19,000	18,757	+1,138	6.5%	-1.3%
営業利益	10,244	11,500	11,815	+1,571	15.3%	2.7%
経常利益	9,775	11,000	11,514	+1,739	17.8%	4.7%
当期純利益	5,970	6,900	7,135	+1,165	19.5%	3.4%

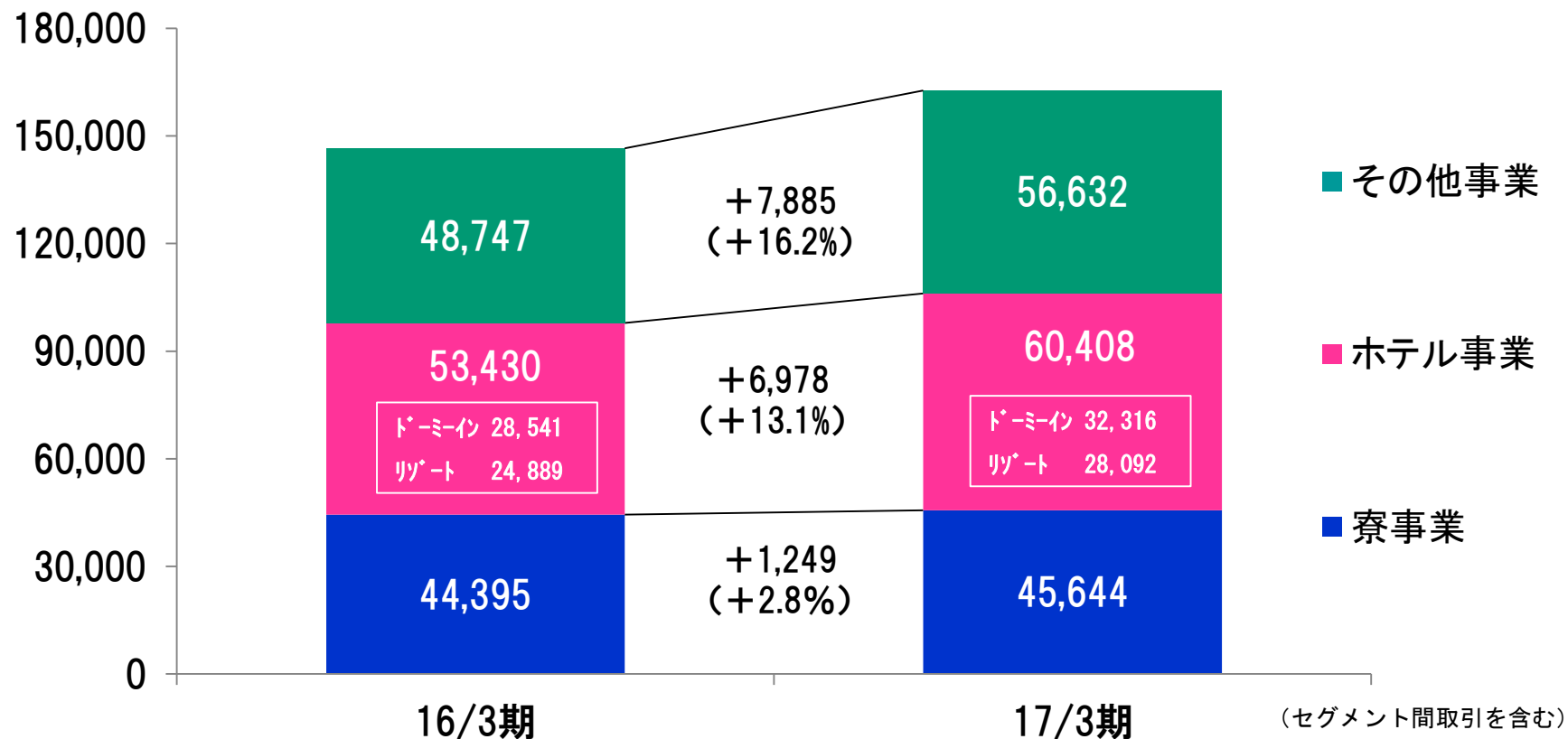
設備投資額	15,686	26,200	25,659	+9,973	63.6%
減価償却費	3,602	4,200	3,945	+343	9.5%
キャッシュ・フロー	9,572	11,100	11,080	+1,508	15.8%

※ 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

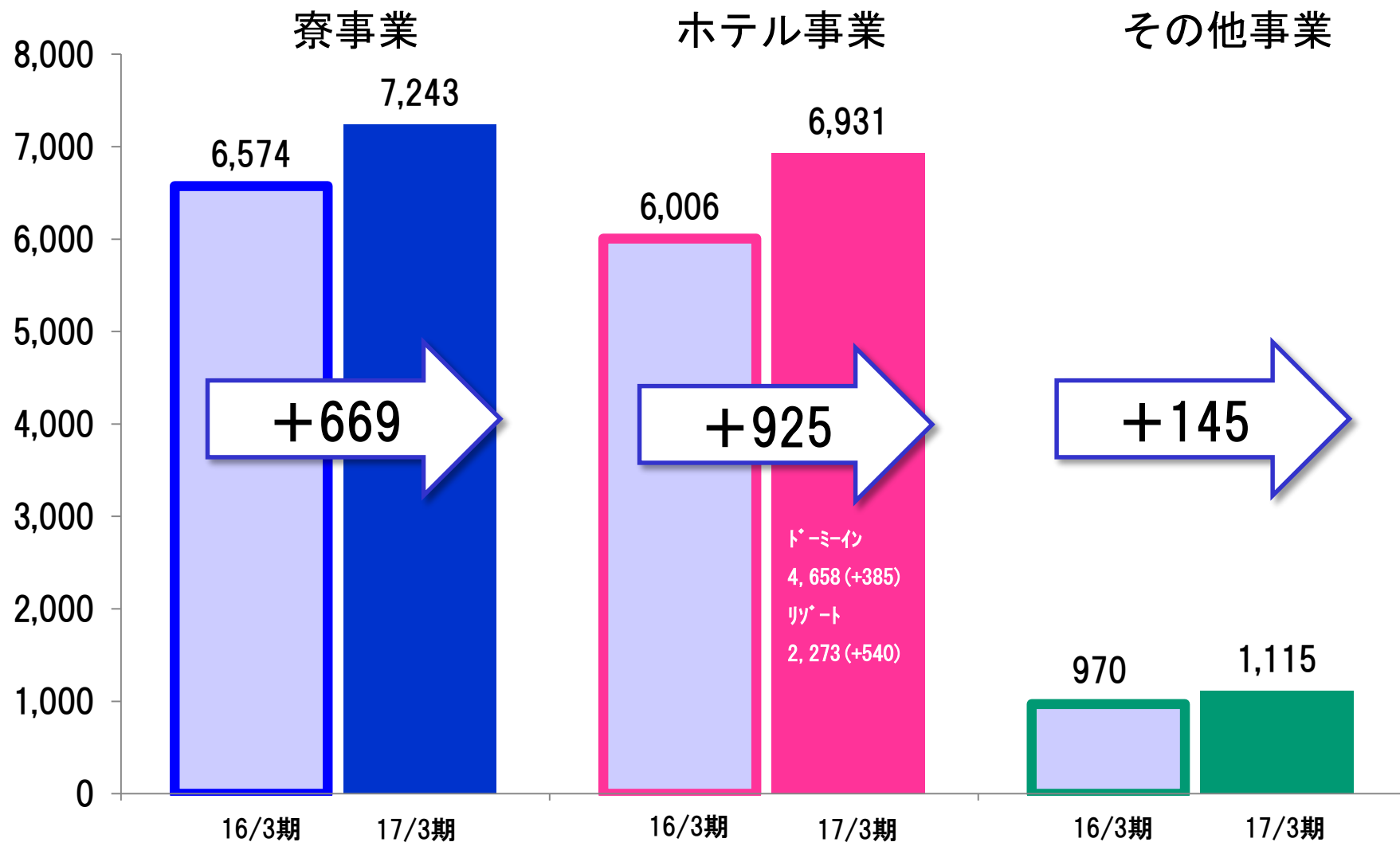
- 寮事業：高い期初稼働率（98.3%）を実現
- ホテル事業：新規開業8棟（ドームイン7棟、リゾート1棟）及び客室単価・稼働率の上昇
- その他事業：ホテル開発の受注増、建物管理や建設工事の案件増加

（単位：百万円）



# 営業利益 前年同期比差異

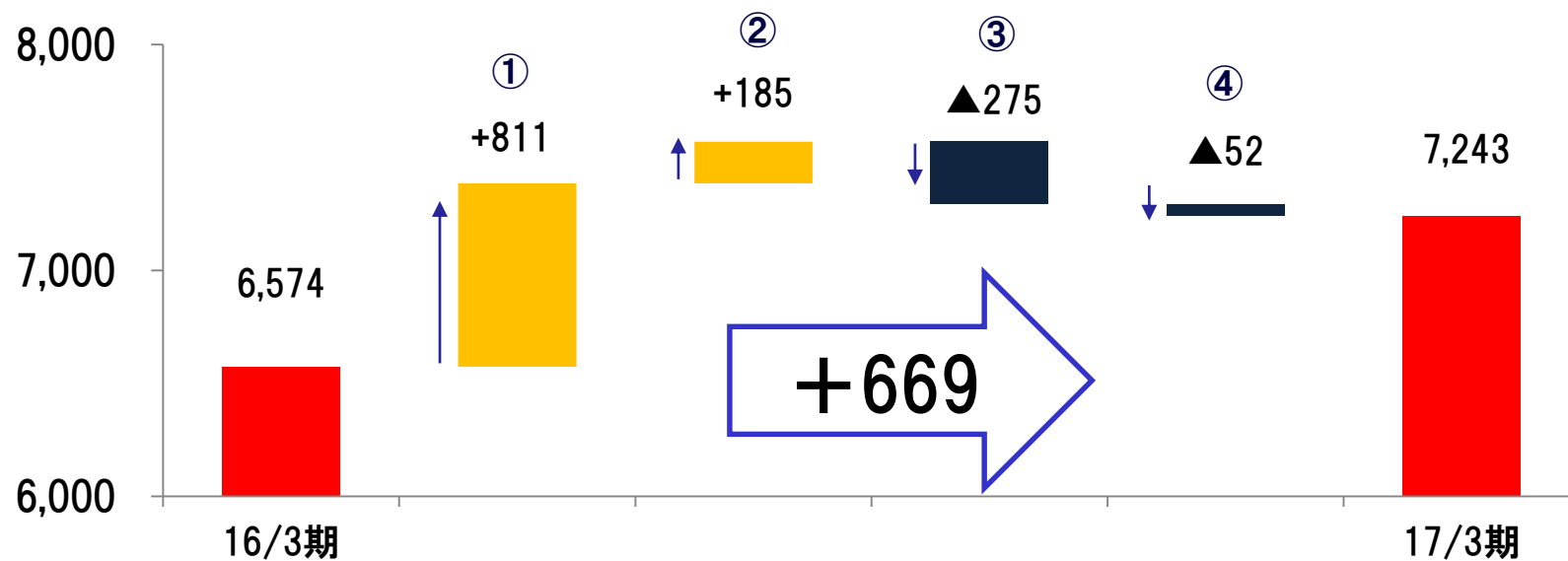
(単位：百万円)



(セグメント間取引を含む)

# 事業 營業利益増減要因

(単位：百万円)



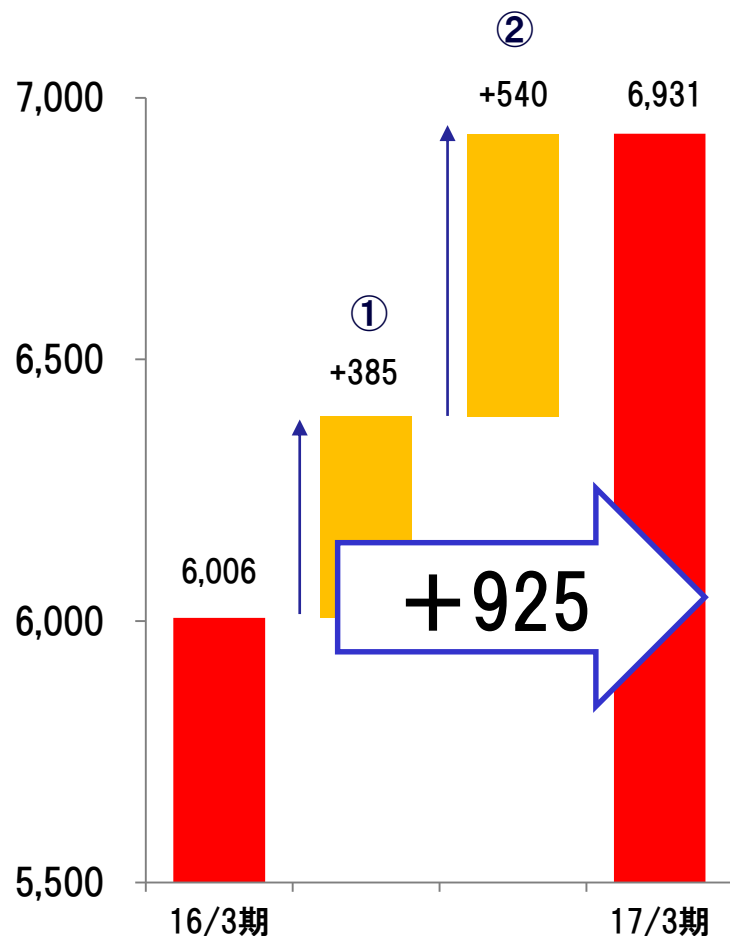
## 營業利益増減要因

①限界利益	+811百万円
②水道光熱費	+185百万円
③賃借料	▲275百万円
④修繕費等	▲52百万円



# ホテル事業 営業利益増減要因

(単位：百万円)



① ドーミーイン (+385百万円：4,273→4,658百万円)

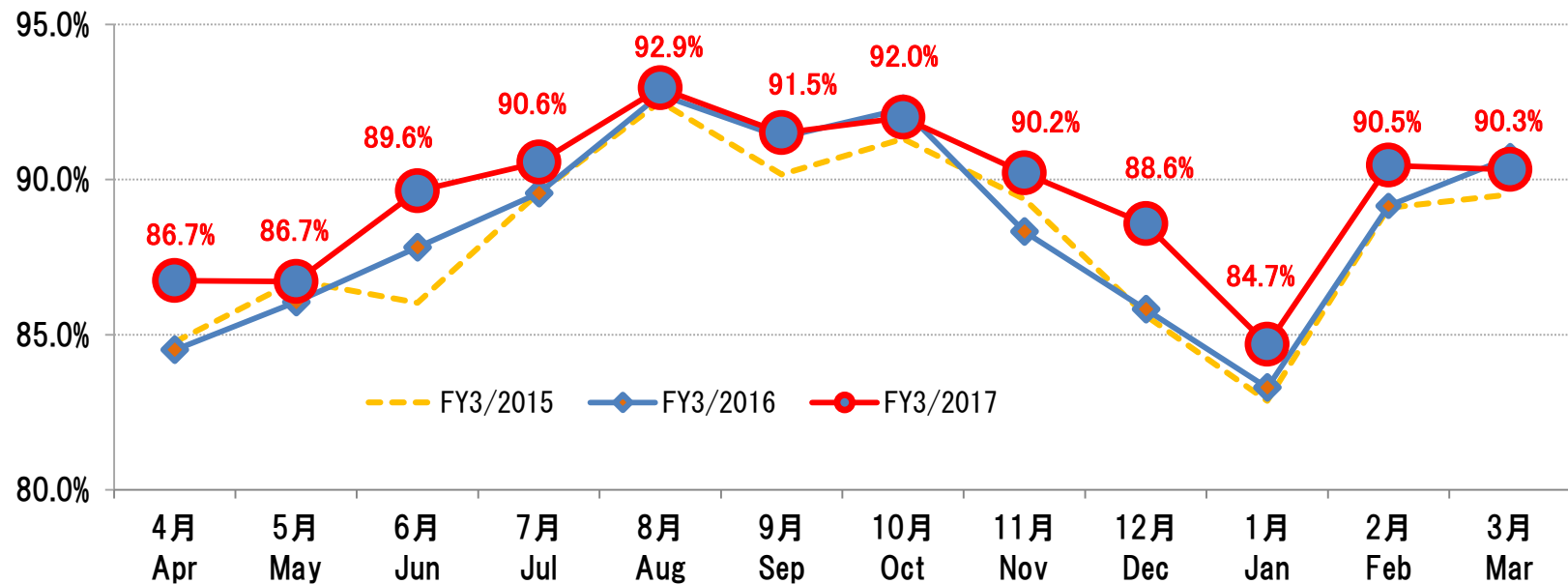
国内 +499百万円：4,881→5,380百万円  
海外 ▲114百万円：▲608→▲722百万円

国内 合計	+499百万円
既存事業所RevPAR上昇による限界利益及び開業2年目の事業所の通年寄与	+586百万円
リニューアル費用：▲701→▲481百万円	+220百万円
当期開業6棟PLインパ°外等	▲307百万円
海外 合計	▲114百万円
既存事業所RevPAR上昇による限界利益	+221百万円
当期開業1棟PLインパ°外	▲335百万円

② リゾート (+540百万円：1,733→2,273百万円)

国内 合計	+540百万円
既存事業所RevPAR上昇による限界利益及び開業2年目の事業所の通年寄与	+800百万円
当期開業1棟PLインパ°外	▲260百万円

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	Q4累計
FY3/2016	86.1%	91.2%	88.8%	87.7%	88.5%
FY3/2017	87.7%	91.7%	90.3%	88.4%	89.5%
YoY	+1.6%	+0.5%	+1.5%	+0.7%	+1.0%

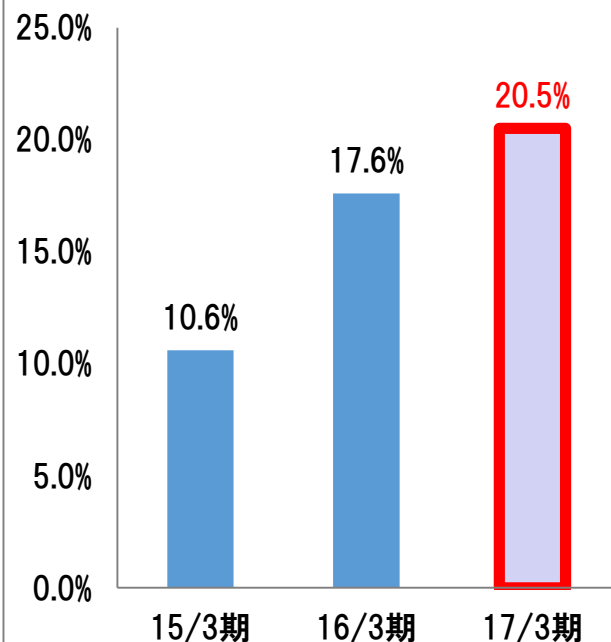
客室単価 / ADR

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q4累計
FY3/2016	9.5千円	10.9千円	9.9千円	9.5千円	10.0千円
FY3/2017	10.1千円	11.1千円	10.3千円	9.9千円	10.4千円
YoY	+0.6千円	+0.2千円	+0.4千円	+0.4千円	+0.4千円

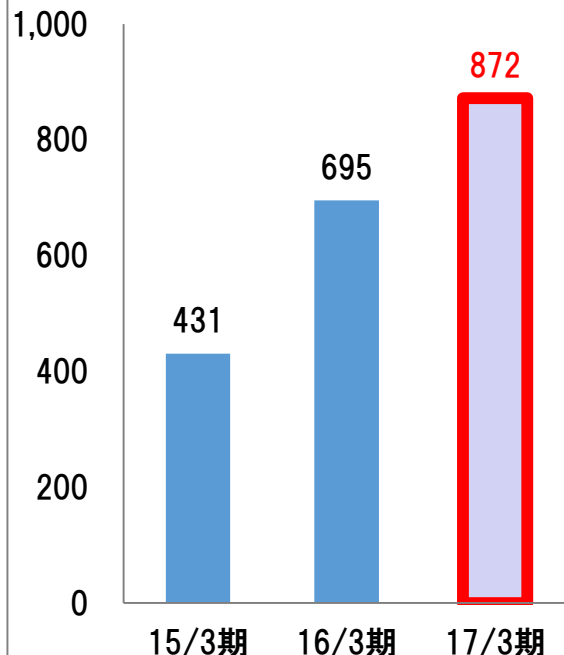
RevPAR

	Q4累計
FY3/2016	8.8千円
FY3/2017	9.3千円
YoY	+0.5千円

インバウンド比率

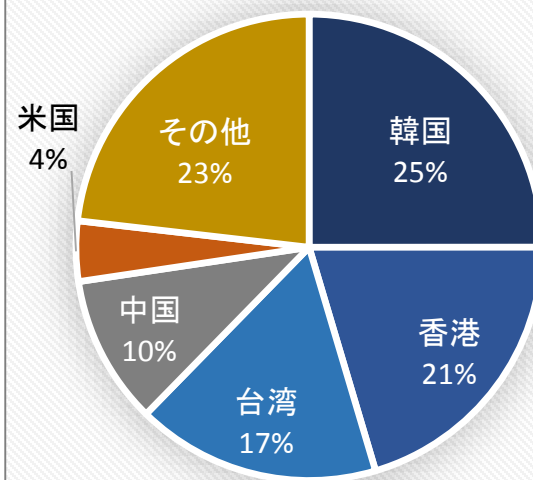


(千人) インバウンド宿泊者数



インバウンド国別シェア

(2017年3月期通期実績)



(注) 当社集計値

インバウンド比率 四半期実績比較

% of inbound	Q1	Q2	Q3	Q4	Q4累計
FY3/2016	15.2%	16.9%	18.3%	19.8%	17.6%
FY3/2017	18.6%	17.4%	21.6%	24.5%	20.5%
YoY	+3.4%	+0.5%	+3.3%	+4.7%	+2.9%

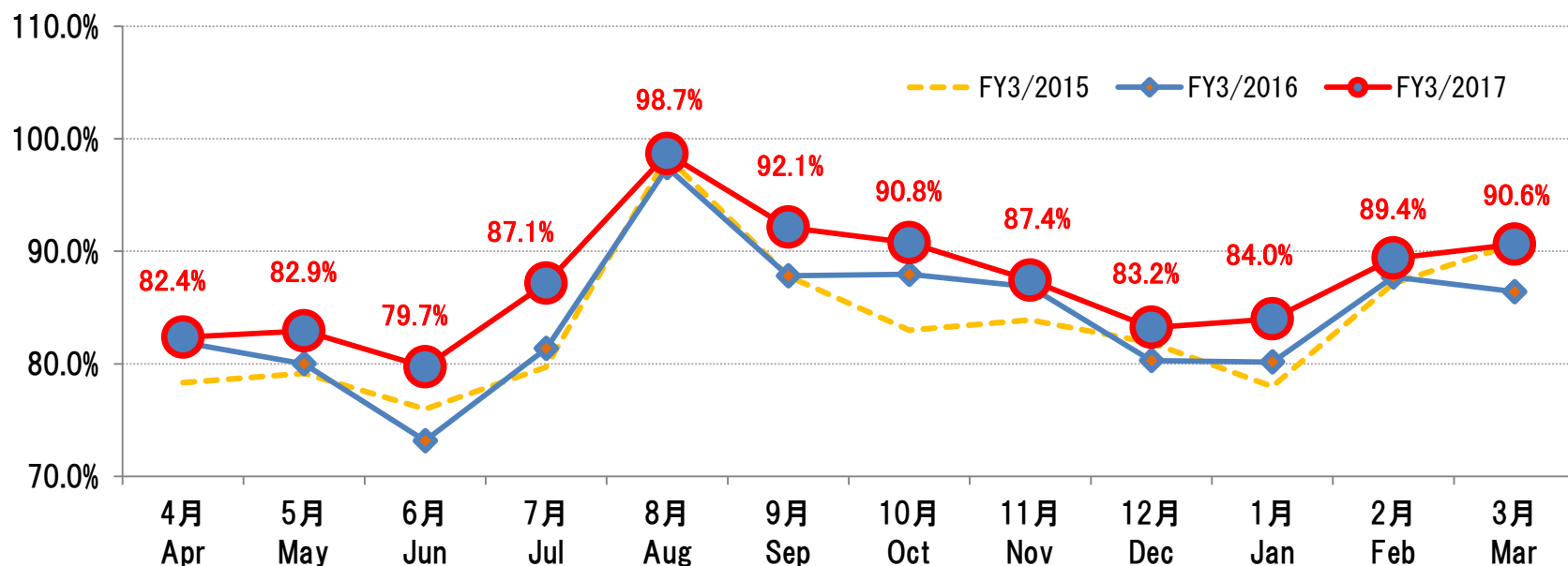
客室単価比較

ADR	FY3/16	FY3/17	change	% change
除くインバウンド*	9.6千円	10.0千円	+0.4千円	+3.9%
インバウンド*	12.5千円	13.2千円	+0.7千円	+5.5%
差異	+2.9千円	+3.2千円	+0.3千円	+1.5%

# リゾートの概況

既存事業所 稼働率推移

共立リゾート  
KYORITSU RESORT



四半期実績比較 (既存事業所)

稼働率 / Occupancy Rate

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q4累計
FY3/2016	78.4%	88.9%	85.0%	84.7%	84.3%
FY3/2017	81.7%	92.7%	87.2%	88.0%	87.4%
YoY	+3.3%	+3.8%	+2.2%	+3.3%	+3.1%

客室単価 / ADR

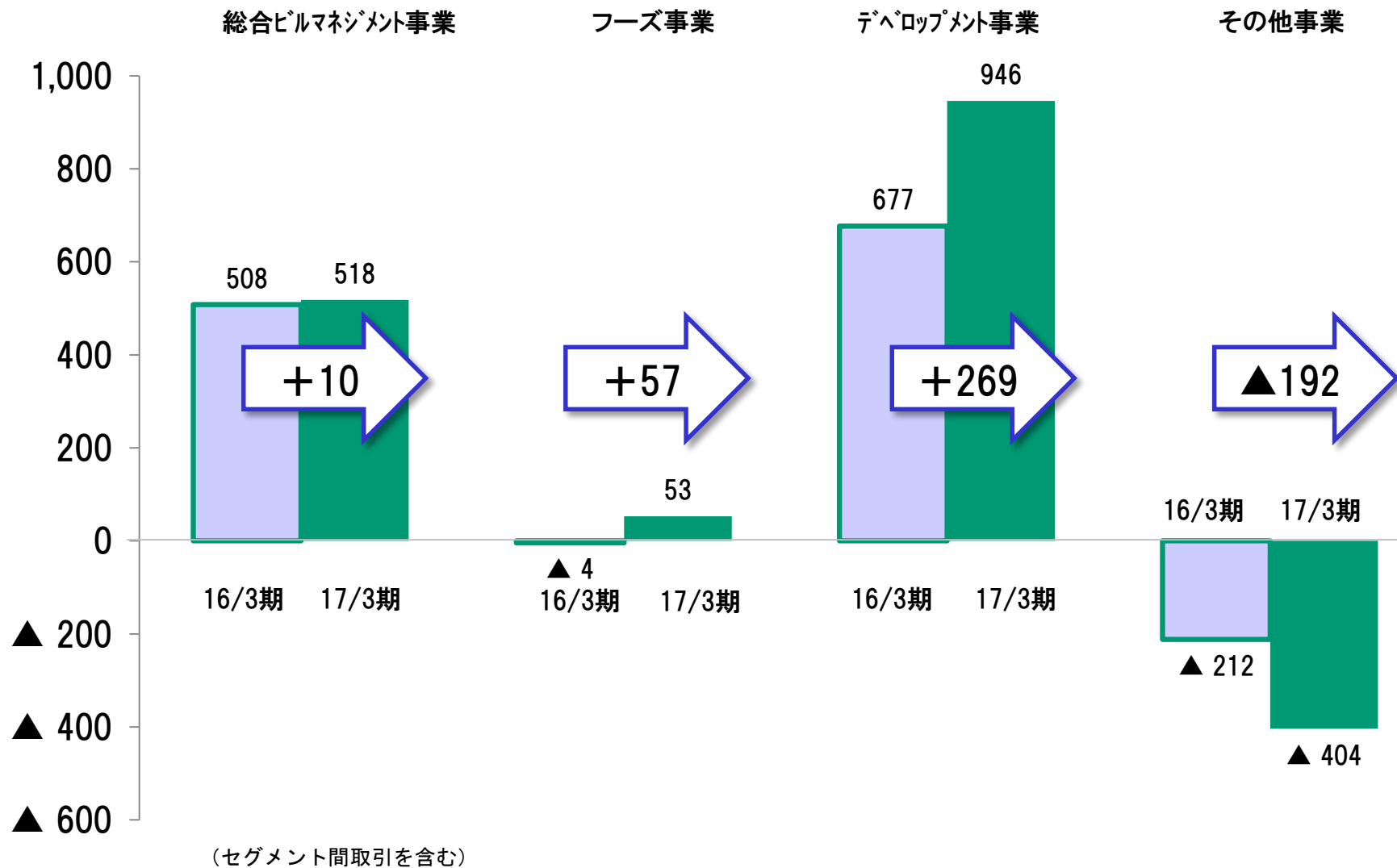
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q4累計
FY3/2016	37.7千円	42.7千円	39.3千円	39.0千円	39.8千円
FY3/2017	38.7千円	43.5千円	40.7千円	39.5千円	40.7千円
YoY	+1.0千円	+0.8千円	+1.4千円	+0.5千円	+0.9千円

RevPAR

	Q4累計
FY3/2016	33.5千円
FY3/2017	35.5千円
YoY	+2.0千円

# 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

2015年3月末	2016年3月末	2017年3月末
<b>資産</b> 1,397億円 <div> <b>現預金</b> 161億円                 </div> <div> <b>固定資産</b> 1,081億円                 </div>	<b>資産</b> 1,614億円 <div> <b>現預金</b> 259億円                 </div> <div> <b>固定資産</b> 1,160億円                 </div>	<b>資産</b> 1,736億円 (+122億円) <div> <b>現預金</b> 152億円 (▲107億円)                 </div> <div> <b>固定資産</b> 1,409億円 (+249億円)                 </div>
<b>負債</b> 928億円 <div> <b>有利子負債</b> 568億円 ※CB73億円を含む                 </div> <div> <b>資本</b> 469億円                 <div> <b>自己株式</b> ▲11億円                 </div> </div>	<b>負債</b> 1,035億円 <div> <b>有利子負債</b> 669億円 ※CB206億円を含む                 </div> <div> <b>資本</b> 579億円                 <div> <b>自己株式</b> ▲3億円                 </div> </div>	<b>負債</b> 1,093億円 (+58億円) <div> <b>有利子負債</b> 713億円 (+44億円) ※CB205億円を含む                 </div> <div> <b>資本</b> 643億円 (+64億円)                 <div> <b>自己株式</b> ▲3億円                 </div> </div>

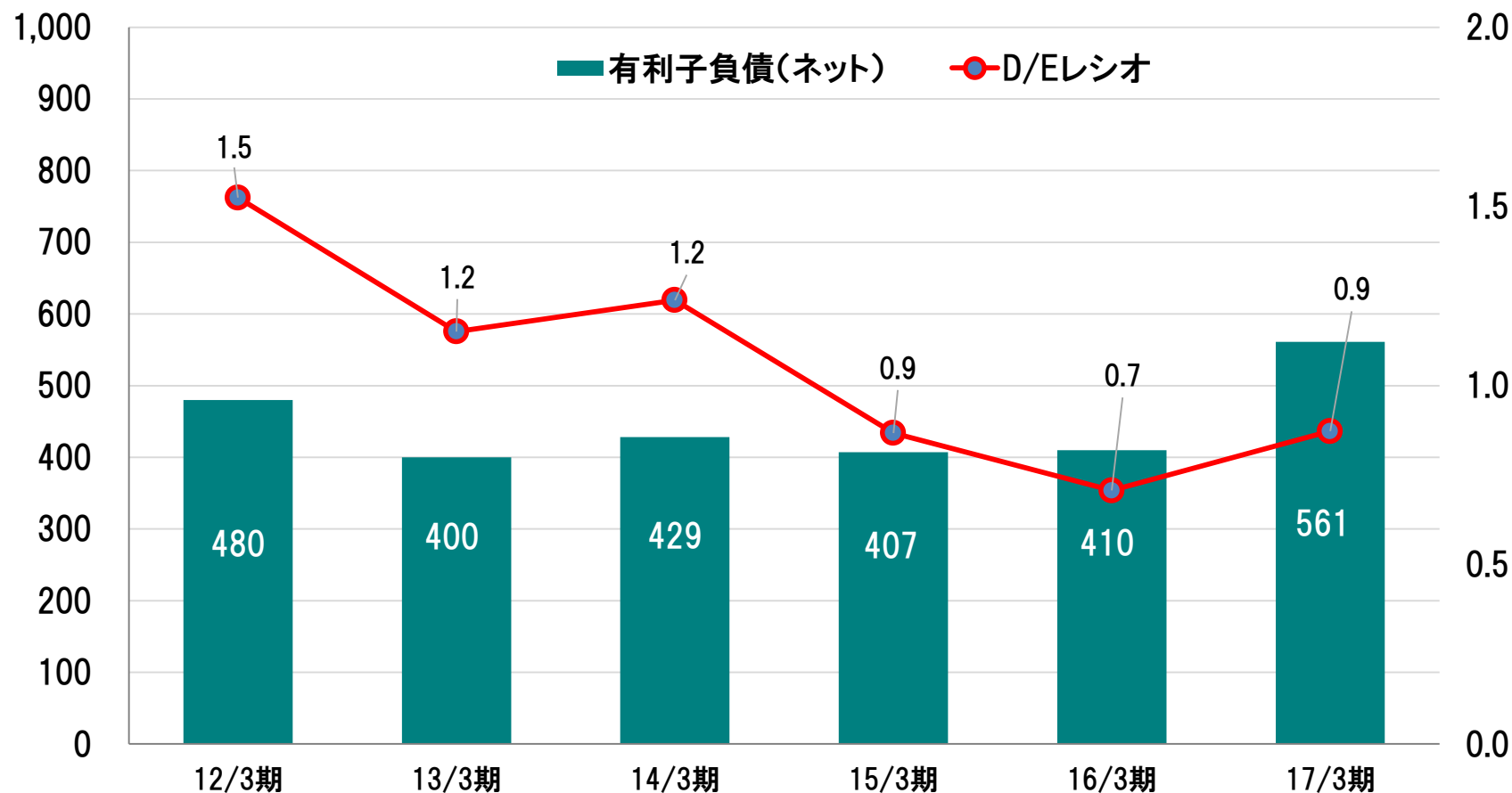
有利子負債＝短期借入金＋1年以内償還社債＋社債＋長期借入金＋CB（転換社債）

（ ）は2016年3月末比

# 有利子負債の状況

(単位：億円)

(単位：倍)



\* 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



カムイの湯 ラビスタ阿寒川（北海道釧路市阿寒町）

## Ⅱ．2018年3月期 業績予想



# 2018年3月期 業績予想

(単位：百万円)

	2017年3月期 実績	
	金額	百分比
売上高	135,828	100.0
売上総利益	30,573	22.5
販管費	18,757	13.8
営業利益	11,815	8.7
経常利益	11,514	8.5
当期純利益	7,135	5.3

設備投資額	25,659
減価償却費	3,945
キャッシュ・フロー	11,080

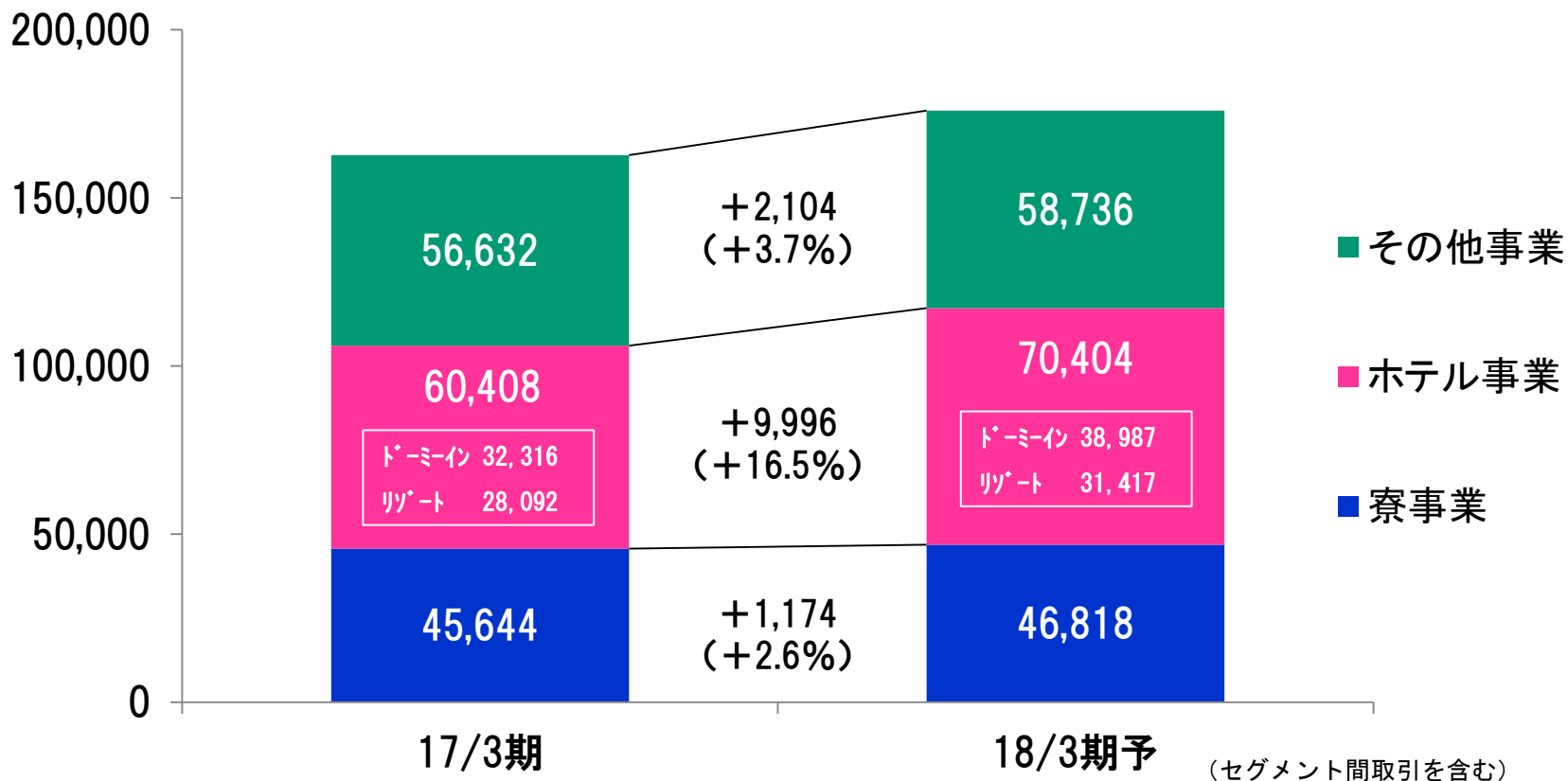
※ キャッシュ・フロー＝当期純利益＋減価償却費

2018年3月期 予想			
金額	百分比	前期比	増減率
148,200	100.0	+12,372	9.1%
33,200	22.4	+2,627	8.6%
21,000	14.2	+2,243	12.0%
12,200	8.2	+385	3.3%
11,700	7.9	+186	1.6%
8,000	5.4	+865	12.1%
26,000		+341	1.3%
4,800		+855	21.7%
12,800		+1,720	15.5%

# 売上高予想 前年同期比増減要因

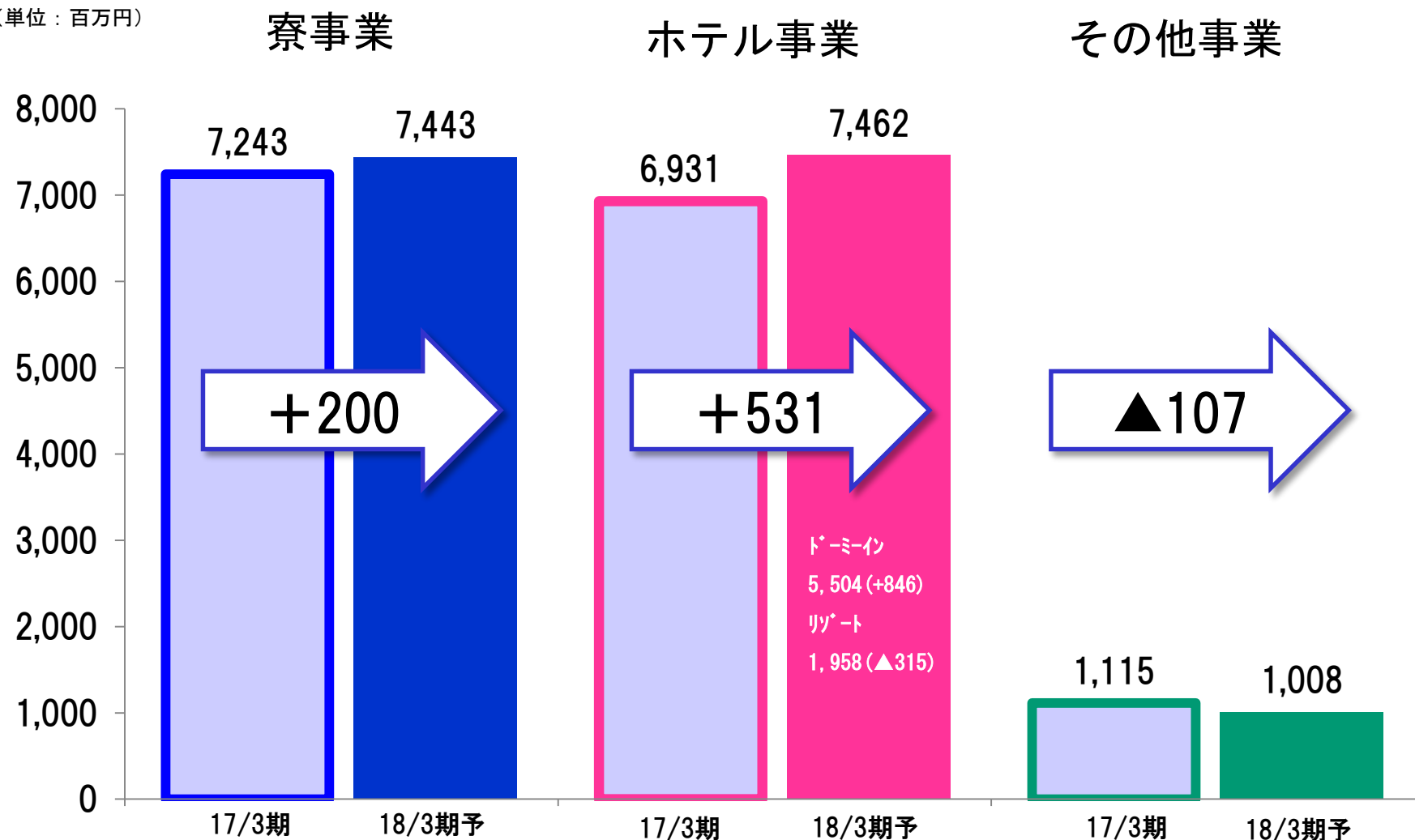
- 寮事業：新規開業による定員増及び高い期初稼働率により増収
- ホテル事業：新規事業所（ドームイン国内9棟、リゾート4棟）の寄与
- その他：総合ビルマネジメント事業及びPKP事業の増収

（単位：百万円）



# 営業利益予想 前年同期比差異

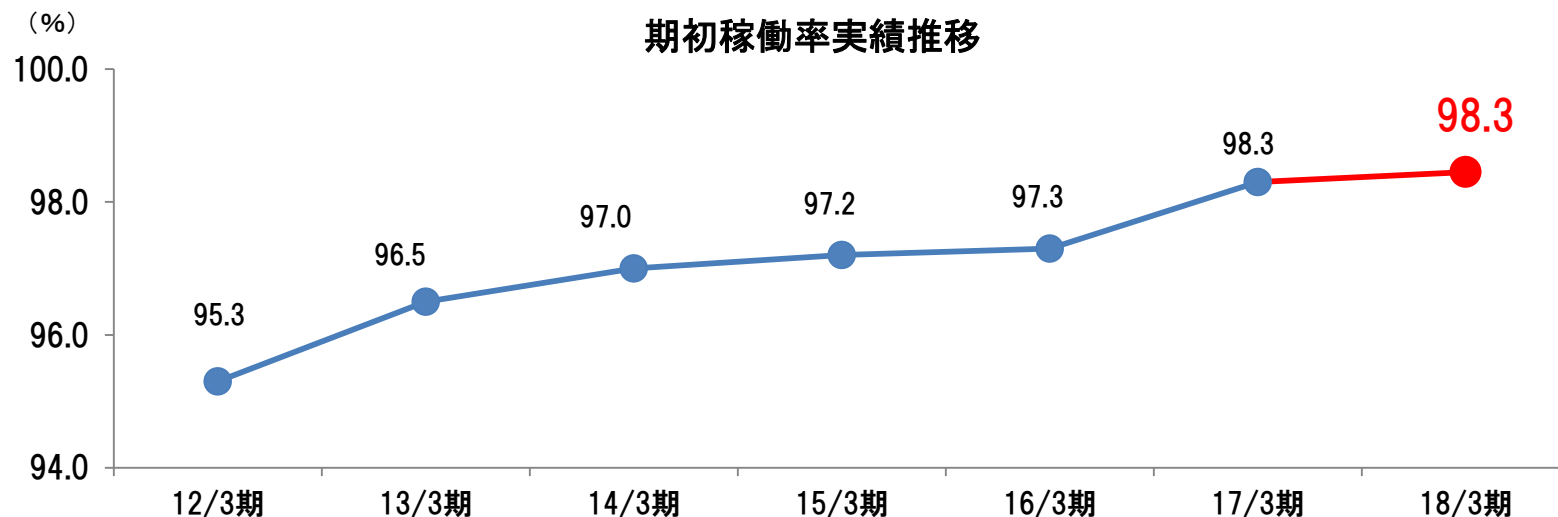
(単位：百万円)



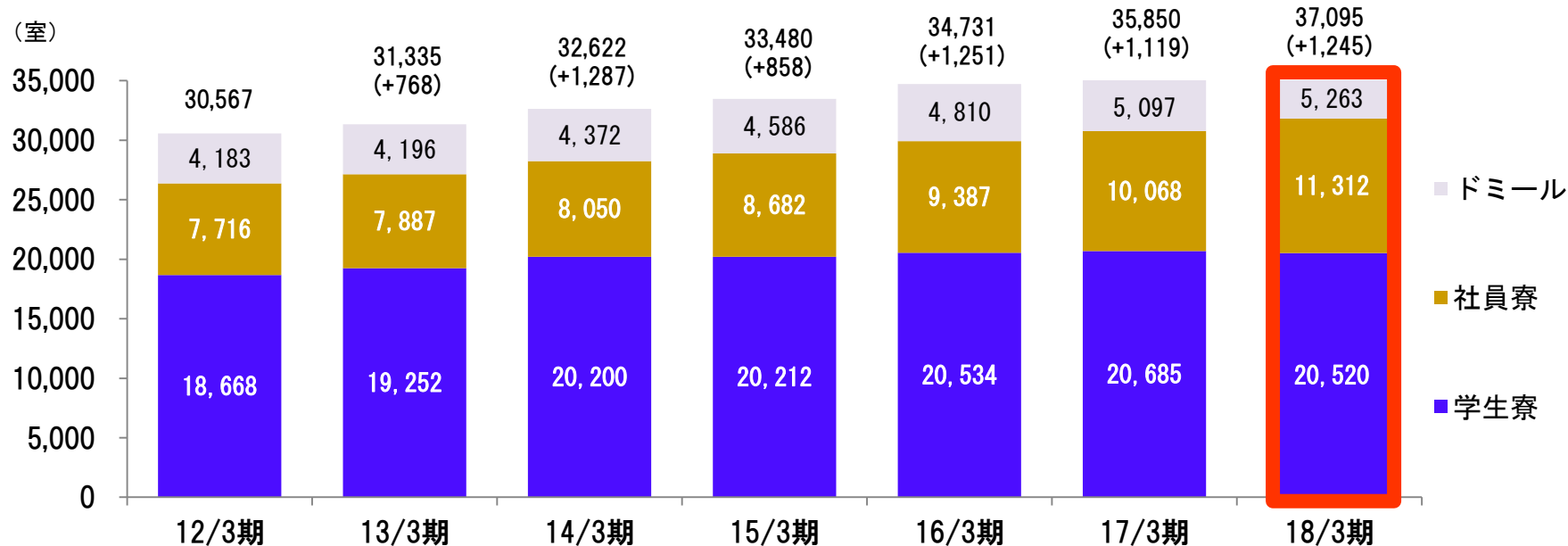
(セグメント間取引を含む)

# 寮事業契約状況

## 期初稼働率実績推移

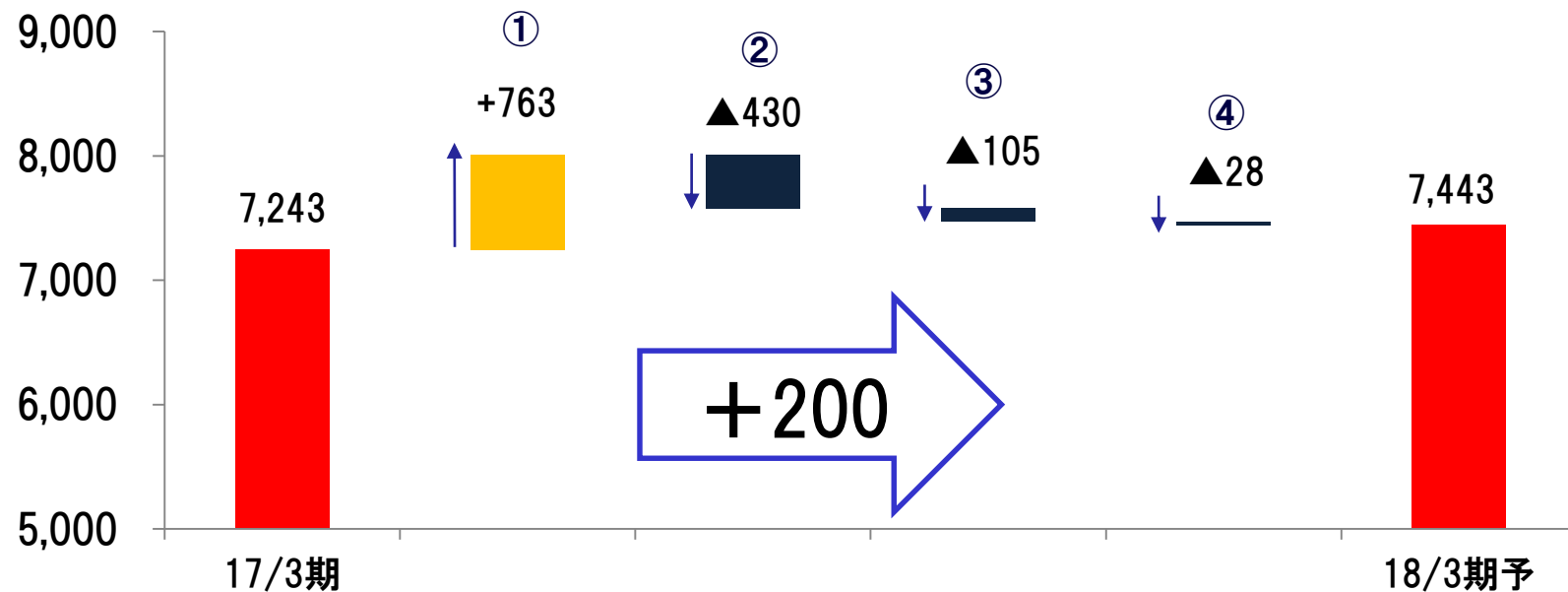


## 期初契約数内訳推移



# 寮事業 営業利益予想増減要因

(単位：百万円)

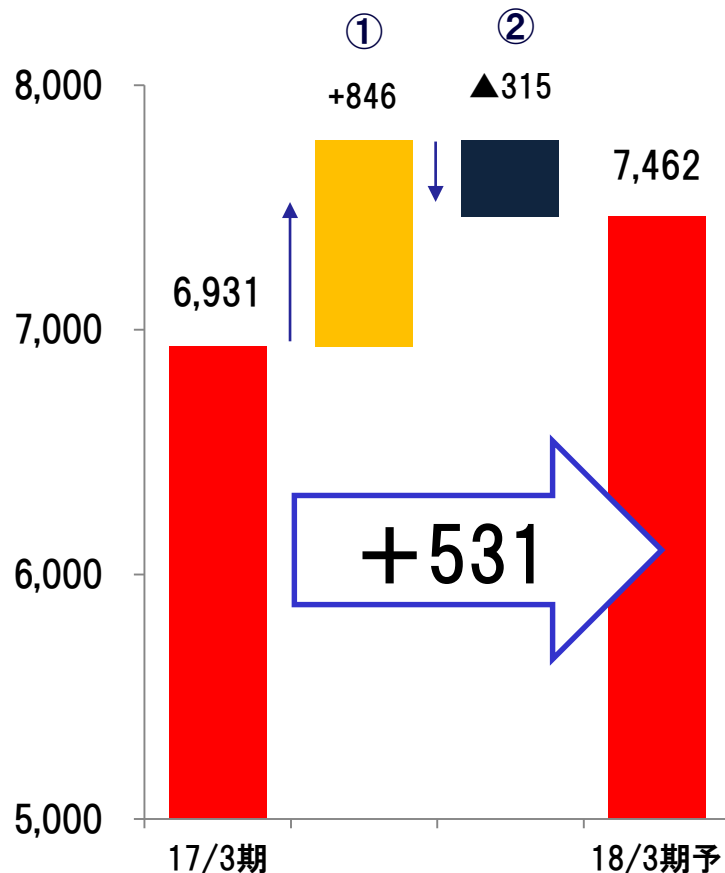


## 営業利益増減要因

①限界利益	+763百万円
②賃借料	▲430百万円
③水道光熱費	▲105百万円
④その他	▲28百万円

# ホテル事業 営業利益予想増減要因

(単位：百万円)



①ドーマーイン (+846百万円：4,658→5,504百万円)

国内 +248百万円：5,380→5,628百万円  
海外 +598百万円：▲722→▲124百万円

国内 合計		+248百万円
既存事業所RevPAR上昇による限界利益及び開業2年目の事業所の通年寄与		+862百万円
リニューアル費用：▲481→▲346百万円		+135百万円
当期開業9棟PLインパ°外		▲470百万円
その他		▲279百万円
海外 合計		+598百万円
既存事業所RevPAR上昇による限界利益		+21百万円
前期開業1棟通年稼働		+577百万円

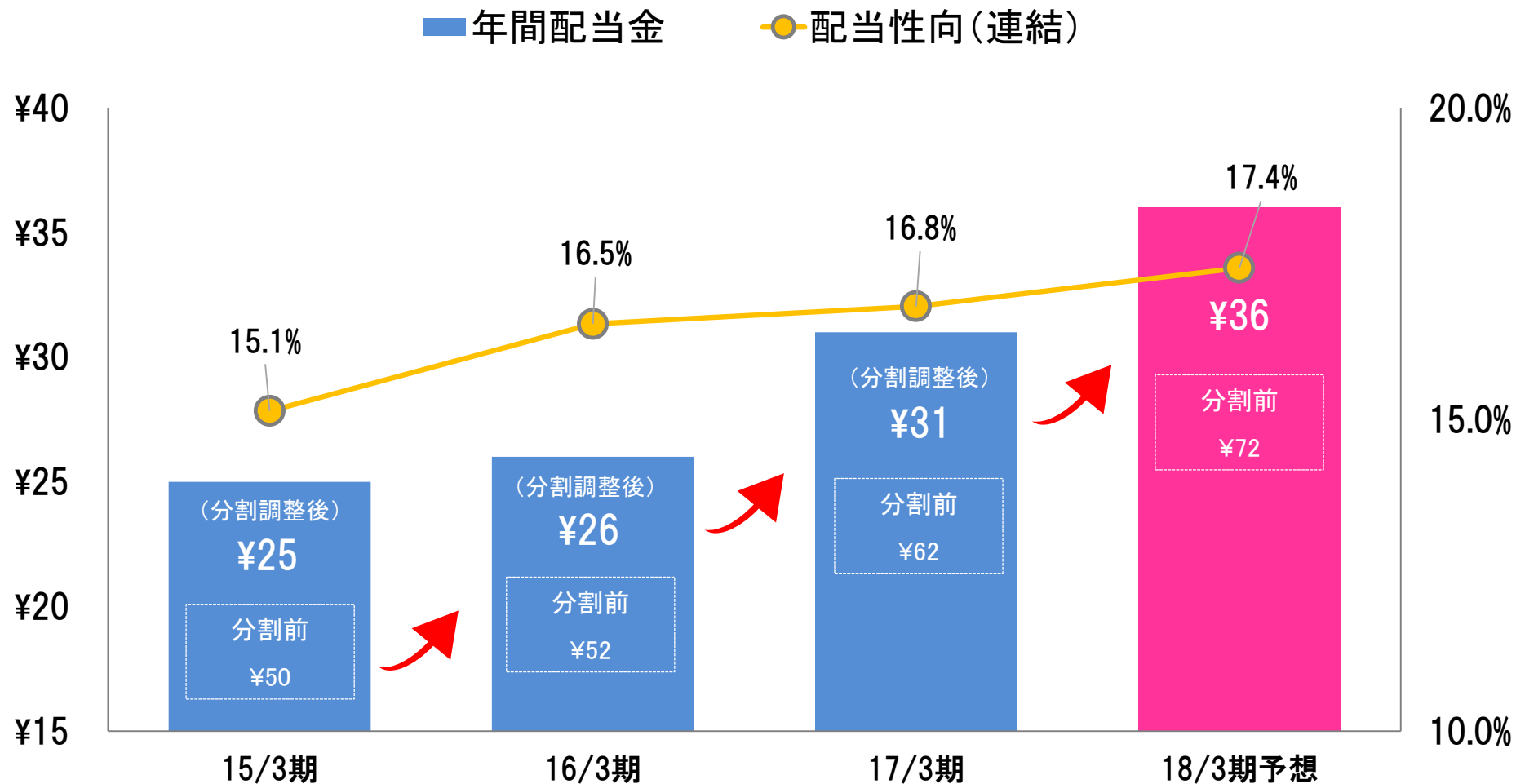
②リゾート (▲315百万円：2,273→1,958百万円)

国内 合計		▲315百万円
既存事業所RevPAR上昇による限界利益及び開業2年目の事業所の通年寄与		+687百万円
当期開業4棟PLインパ°外		▲800百万円
その他		▲202百万円

# 開発計画

	2016/3期 実績		2017/3期 実績		2018/3期 計画	
寮 ドミール	御茶ノ水 護国寺 茨木 清水五条、他		二俣川 湘南藤沢 新葛西 新潟、他		野田アネックス 千住仲町 綱島駅前 東大阪、他	
	20棟	1,650室	14棟	1,098室	13棟	1,001室
ドリーミン (国内)	PREMIUM名古屋栄 上野・御徒町 東室蘭 境港 野乃		網走 global cabin五反田 富山 野乃 長野 PREMIUM小伝馬町 なんば 野乃		PREMIUM神田 宮崎 global cabin水道橋 甲府アネックス 出雲 EXPRESS仙台シーサイト <sup>*</sup> 奈良 野乃 高知 松山	
	4棟	712室	6棟	841室	9棟	1,581室
ドリーミン (海外)			カンナム(ソウル)			
			1棟	223室		
リゾート	ニスタ阿寒川(北海道釧路市) ニスタ富士河口湖(山梨県南都留郡) 月の宿 紗ら(神奈川県足柄下郡箱根町)		鳴子温泉 湯元 吉祥(宮城県大崎市)		佳雲(島根県出雲市) 月夜のうさぎ(島根県出雲市) ル・シアン軽井沢(長野県軽井沢町) 強羅 翠雲(神奈川県足柄下郡箱根町)	
	3棟	203室	1棟	59室	4棟	253室

# 配当実績・予想



※2017年4月1日付で普通株式  
1株につき2株の割合で株式分割  
を実施。



# 第二部

## 中期経営計画

Kyoritsu Jump Up Plan (2018-2022)

代表取締役社長 上田 卓味

# 株式会社共立メンテナンス 中期経営計画



## Kyoritsu Jump Up Plan (2018-2022)



いにしへの宿 大社の湯 佳雲（出雲）

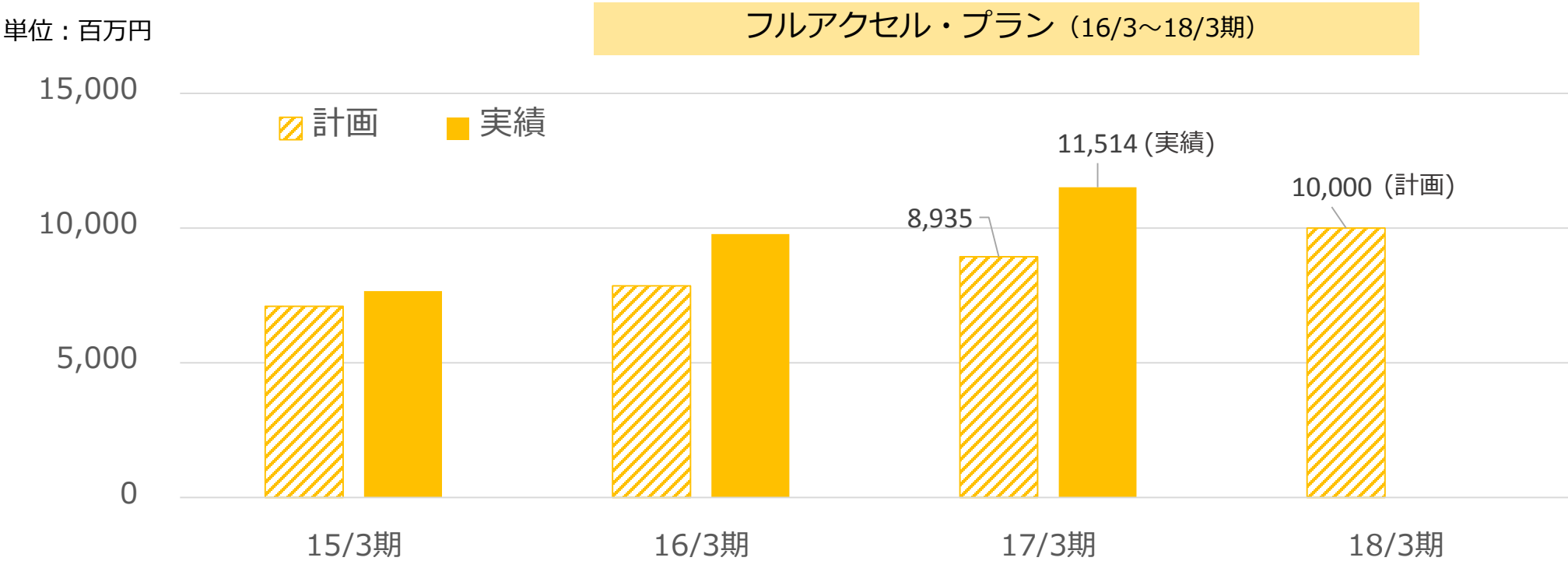


お宿 月夜のうさぎ（出雲）



明神の湯  
ドーミーインPREMIUM神田

# 定量目標の**経常利益100億円**を1年前倒しで達成



事業環境  
の変化

好 材 料

- ・ 訪日外国人旅行者数の大幅な増加
- ・ 東京オリンピック2020の開催決定
- ・ スーパーグローバル大学制度導入

不 安 定 要 素

- ・ 建築費高騰
- ・ 労働力不足
- ・ イギリスのEU離脱など世界情勢の不確実性
- ・ 寮・ホテル事業へ他業態からの新規参入

将来の環境変化に打ち勝つ  
強固な事業基盤を早期に  
構築する必要がある



将来の環境変化に打ち勝つ強固な事業基盤を早期に構築するため「顧客第一」を再認識し、  
お客様からのさらなる信頼を得ながら、「先行的開発」を実施する。

名 称 「 Kyoritsu Jump Up Plan 」

基本方針

I . 顧客満足度の向上

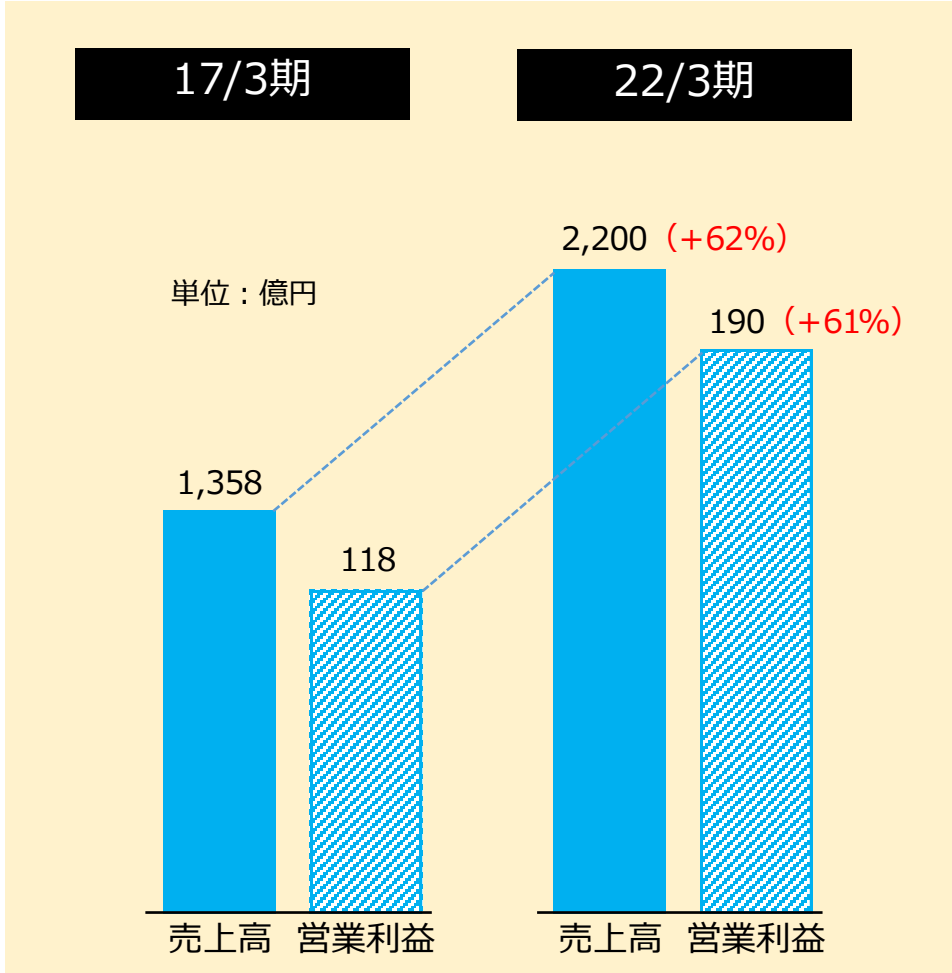
顧客満足度向上に繋がる商品・サービスを創造し、  
お客様からの当社への評価を高め、さらなる信頼を得る。

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

定量目標 22/3期 売上高：2,200億円  
営業利益： 190億円  
年平均10%成長



## 人材の安定確保

### 事業の拡大スピードに応じた人材確保



お客様の気持ちにお応えできる、能力の高い人材の安定確保

顧客満足度の向上

必要新卒社員採用数（計画）

18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期
350名	400名	400名	400名	450名

活用

多様な人材の活用

グローバル化へ対応すべく、多様な人材の確保と活用

教育

研修プログラムの充実

サービスレベルの維持・向上、階層別研修制度の充実

確保

人材の安定的確保

採用力の更なる強化に加え、定着（離職防止）の促進

## 商品ラインナップの拡充、付加価値の強化

### 多様化を続けるニーズに応える、新たな商品の供給



学生寮  
社員寮



ドミール（賃貸マンション）  
オンキャンパス寮・ニアキャンパス寮  
コンセプトドミー（シェアハウスなど）  
受託事業（管理代行など）



初の海外進出



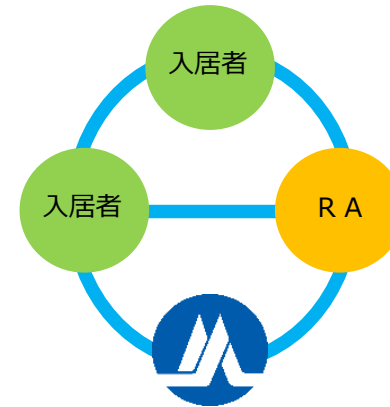
タイ王国 シラチャへ、  
サービスアパートメントを出店

発展著しいタイ王国の日本人街シラチャで、  
現地駐在の日本人を主なターゲットに、  
海外1号店を2018年OPEN予定。

### 「教育の場」としての価値向上

#### レジデントアシスタント制度（RA）の展開

RA制度とは、入居者の立場で、入居者の身近な相談役となり、  
入居者間の交流の活性化を担う存在を集い、  
当社がサポートしていく制度。



寮内に人間関係を持つことで、  
コミュニケーション能力を育み、  
横だけではなく、縦の関係も生ま  
れる

既に首都圏の大学専用寮で導入しており、  
寮内のコミュニケーション円滑化や、  
協調性を養う一助を担っている。  
また、大学関係者からの評価も高い。



「住」と「教育」を結び付け、差別化を図る



## 自社サイトを活性化させ、販売チャネルとしての影響力を強める

HOTESPA.net サイトのリニューアルで、リピーターの拡大を図る



自社サイトの利便性・会員特典を改善。顧客情報を蓄積、  
リピーターを生み出すサイクルを構築し、顧客基盤を強化する。



支持層（ファン・リピーター）の拡大へ

還元

ロイヤルティを高め、リピーター獲得へ

削減

エージェントフィーなどのチャネルコストを削減

認知

会員専用プランなど、自社サイトへ誘導

### 持続的な成長に向けた開発計画

17/3期末 実績

22/3期末 計画

寮事業  
453棟  
約36,000室

ドームイン  
61棟/海外2棟  
約10,000室

共立リゾート  
26棟  
約2,300室

寮事業  
521棟/海外3棟  
約43,000室

+7,000室

ドームイン  
国内109棟/海外3棟  
約19,000室

+9,000室

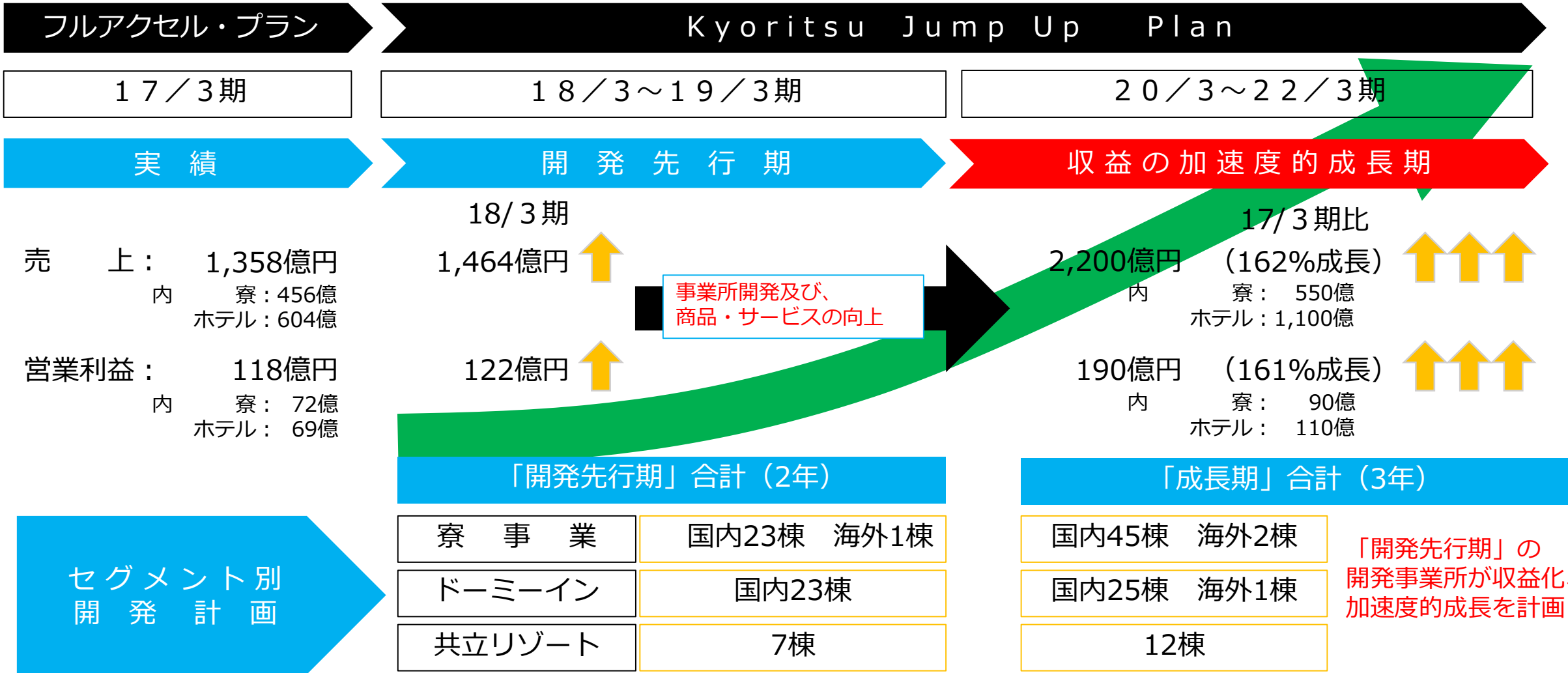
共立リゾート  
45棟  
約3,700室

+1,400室



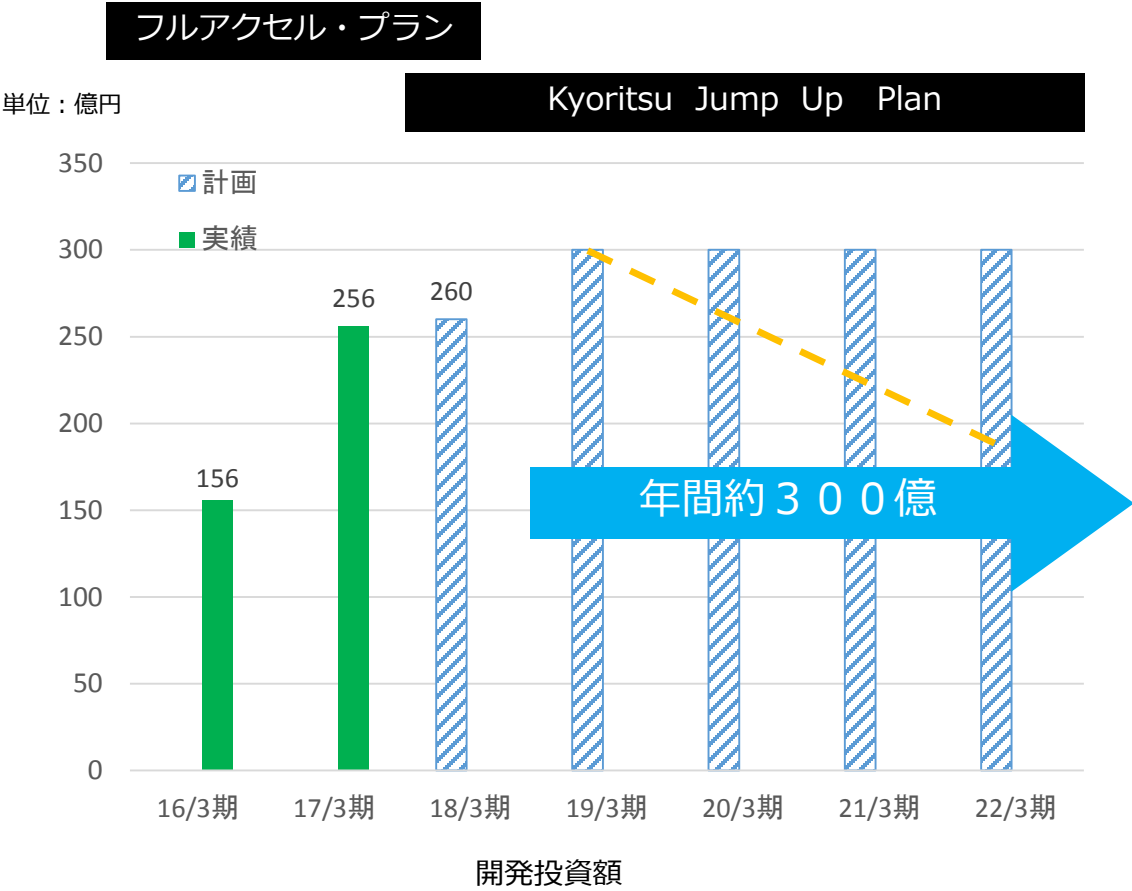


飛躍のための「開発先行型」プラン



財務の健全性を維持

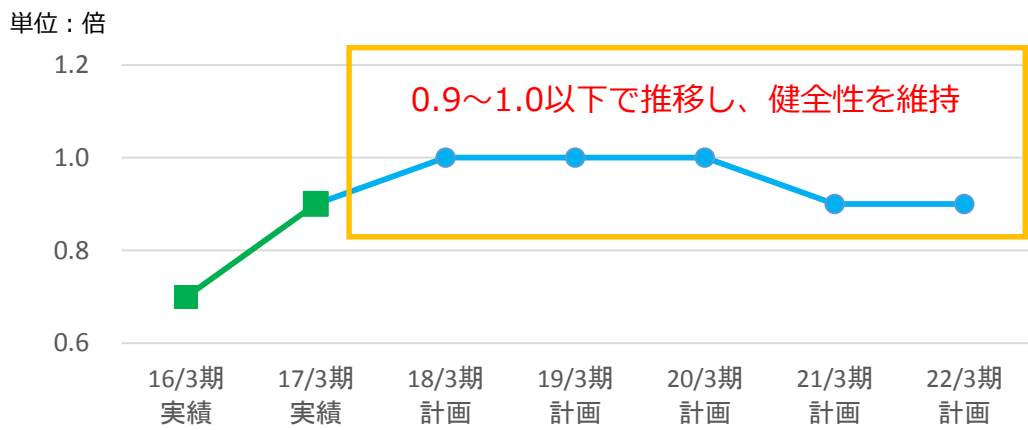
開発投資計画 5年総額1,400億円



資金調達計画（5年総額）

キャッシュフロー	700億
オフバランス（セール&リースバック）	300億
外部資金調達	400億
合計	1,400億

D/Eレシオ（ネット）



ご参考：22/3期時点 ネット有利子負債額 930億円 C F 倍率 5.0倍

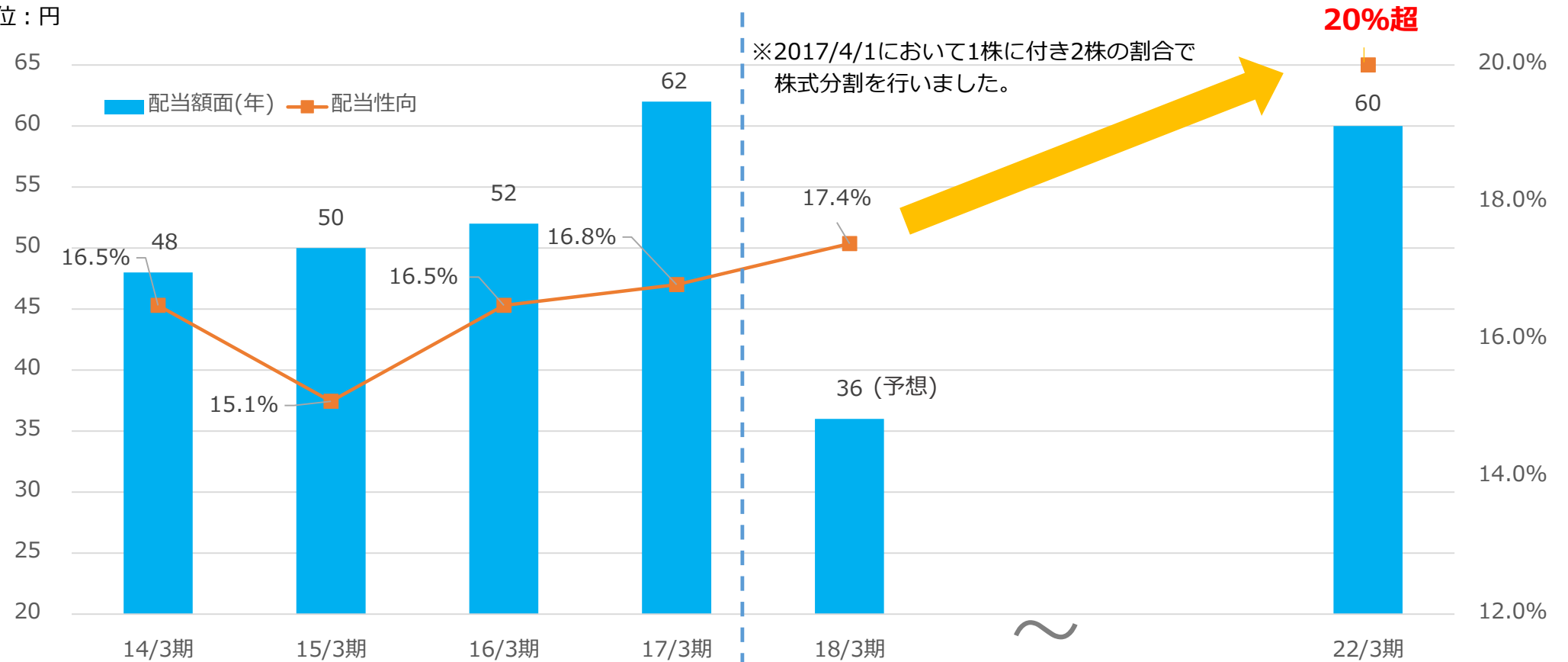


## 株主様への還元について

目標配当性向20%

22/3期までに配当性向20%超を目指します。

単位：円





## 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ご承知おきください。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。

