

よい朝のために。

KYORITSU

HOTELS & DORMITORIES

9616

2019年3月期 第2四半期 決算説明資料 2018年12月4日

【お問い合わせ先】

経営企画本部 IR室

Tel:03-5295-7875

E-mail:ir@dormy.co.jp

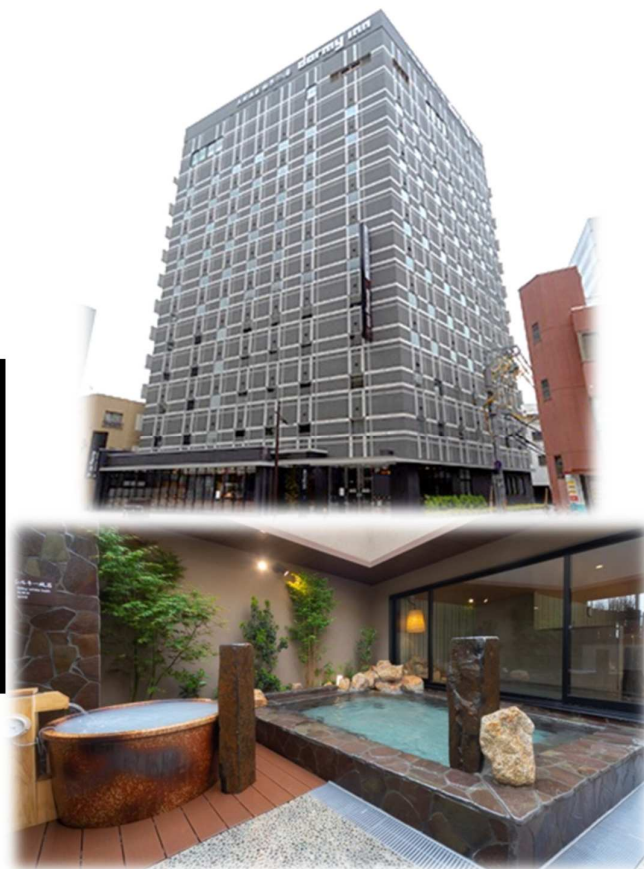
WEB:<https://www.kyoritsugroup.co.jp>

Topics

- | | | |
|----|--------------------|------|
| 01 | 2019年3月期第2四半期 決算概要 | P.3 |
| 02 | 2019年3月期 業績予想 | P.24 |
| 03 | 中期経営計画進捗 | P.27 |

Appendix

01.2019年3月期 第2四半期 決算概要



天然温泉 白糸の湯
ドーミーイン大分

3

KYORITSU

2019年3月期第2四半期 エグゼクティブ・サマリー

1

第2四半期累計ベースで経常利益8期連続増益、6期連続過去最高更新

- 寮事業の安定成長とホテル事業の自然災害の克服、開発利益によるサポート
(営業利益: 寮事業前期比+0.8%、ホテル事業前期比+1.8%)

2

当期(中計2年目)上期予想を上振れ、通期予想を上方修正

- 堅調な寮事業に加え、ドーミーインのRevPAR上昇維持(前期比+2.4%)
自然災害に迅速かつ全国エリアでカバー
- 特殊要因を除く利益の成長基調を維持
- 不動産流動化の追加的実施による開発利益の実現

3

株主還元の原資の拡大

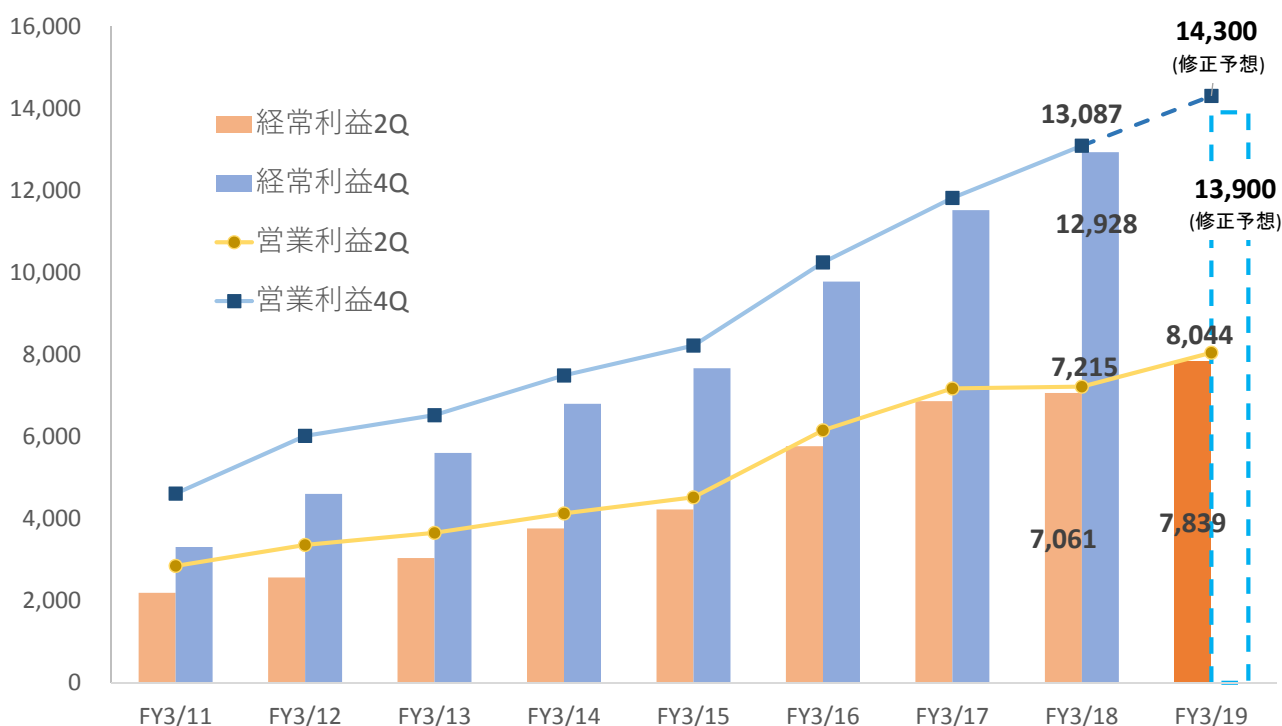
- 期初予想通り、中間配当額を2円増配の20円(+11.1%)、6期連続増配
- 不動産流動化の量的拡大による原資拡大および選択肢の確保(650億円他)

KYORITSU

4

サマリー1: 2Q累計 経常利益 8期連続増益 6期連続最高益更新

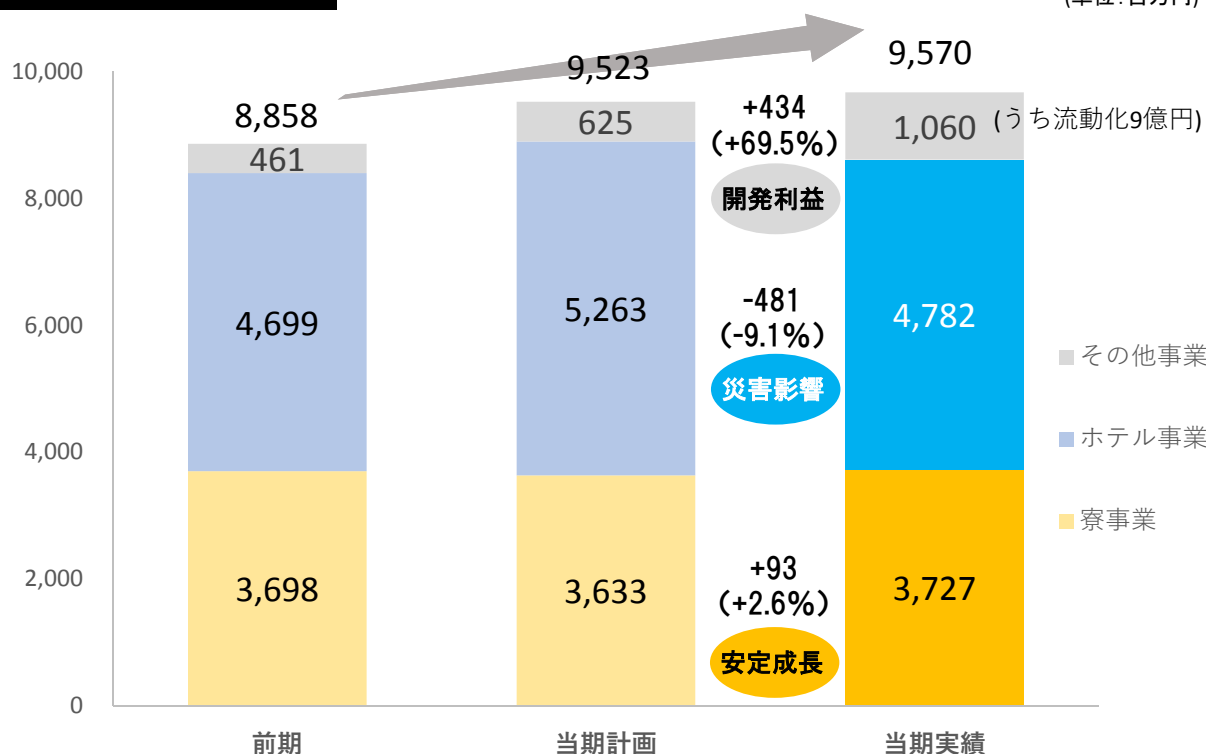
(単位: 百万円)



サマリー2-1: 当期(中計2年目)上期予想を上振れ

セグメント別営業利益

(単位: 百万円)

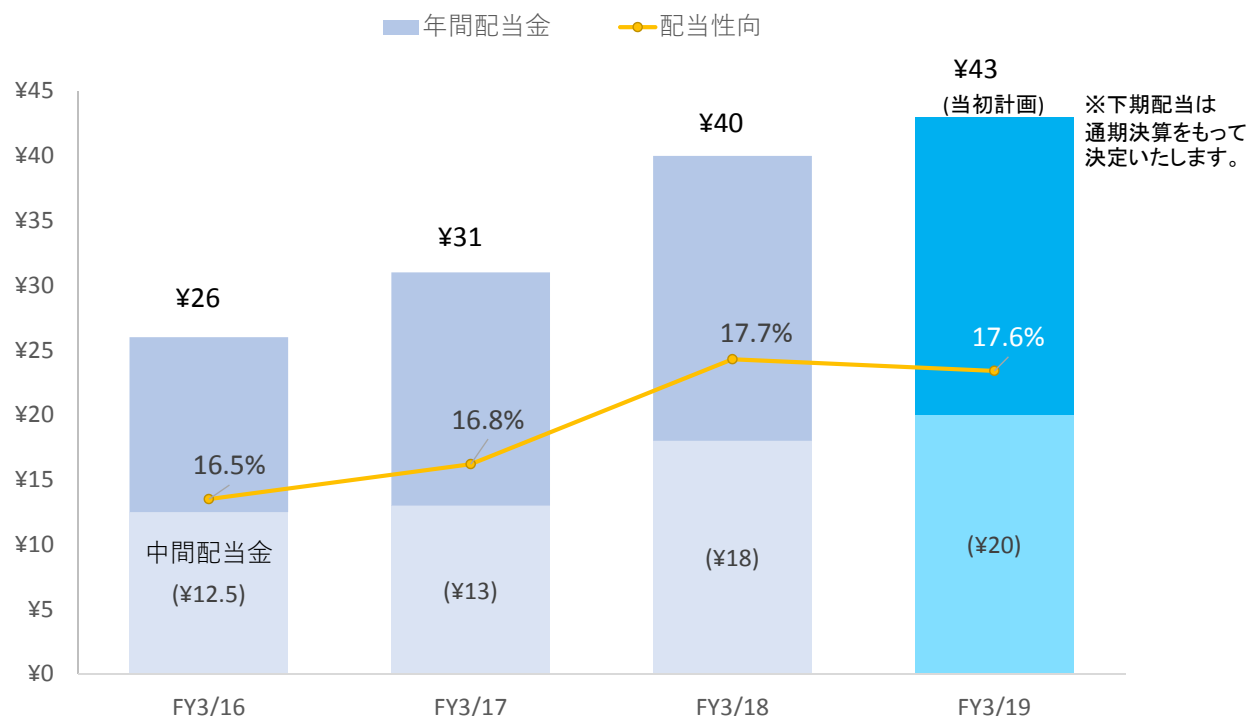


サマリー2-2: 特殊要因除く営業利益推移

(単位: 億円)

	上期実績				通期				※ご参考 下期差異			
	FY3/18	FY3/19	前期差異	前期比	FY3/18	FY3/19	前期差異	前期比	FY3/18	FY3/19	前期差異	前期比
	実績	実績			実績	修正予想			実績	予想差異		
売上高	709.3	792.0	82.6	+11.7%	1,520.2	1,646.0	125.7	+8.3%	810.8	853.9	43.1	+5.3%
不動産開発売却額	-	26.9	26.9	-	15.9	65.2	49.3	+310.1%	15.9	38.3	22.4	+140.9%
開発売却額除く売上高	709.3	765.1	55.7	+7.9%	1,504.3	1,580.8	76.5	+5.1%	794.9	815.6	20.7	+2.6%
営業利益	72.1	80.4	8.2	+11.5%	130.8	143.0	12.1	+9.3%	58.7	62.5	3.8	+6.5%
開業費	10.4	8.8	-1.6	-15.2%	18.7	19.3	0.6	+3.0%	8.4	10.5	2.1	+25.6%
修繕費	0.1	2.2	2.1	1892.6%	2.5	7.6	5.2	+206.8%	2.4	5.4	3.1	+128.0%
租税	0.2	0.6	0.4	+293.3%	0.2	0.6	0.4	+200.0%	0.1	-	0.1	-
災害	0.5	4.0	3.5	+780.0%	1.1	4.0	2.9	+277.1%	0.6	-	0.6	-
その他(手数料増)	-	1.9	1.9	-	-	1.9	1.9	-	-	-	-	-
特殊要因小計	11.1	17.4	6.4	+57.5%	22.5	33.4	10.9	+48.7%	11.4	16.0	4.5	+39.9%
特殊要因除く営業利益	83.2	97.8	14.6	+17.6%	153.3	176.4	23.1	+15.1%	69.4	78.5	9.0	+13.0%
不動産開発利益	-	9.0	9.0	-	2.7	13.4	10.7	+387.7%	2.7	4.4	1.7	+61.6%
開発利益除く営業利益	83.2	88.8	5.6	+6.8%	150.5	162.9	12.4	+8.2%	66.7	74.1	7.4	+11.1%

サマリー3: 株主様還元



2017/4/1に2:1の割合で株式分割を行っており、上記は分割調整後の数値となっております。

2019年3月期第2四半期 決算概要

(単位: 億円)

損益項目	2018年3月期	2019年3月期	2019年3月期		
	上期	上期	上期		
	実績	予想	実績	前期比	予想比
売上高	709.3	785.0	792.0	+11.7%	+0.9%
営業利益	72.1	75.0	80.4	+11.5%	+7.3%
経常利益	70.6	72.0	78.3	+11.0%	+8.9%
四半期純利益	46.3	48.0	53.1	+14.8%	+10.8%
設備投資額	132.2		109.0	-17.6%	-
減価償却費	20.8		22.6	+8.7%	-
キャッシュ・フロー	67.1		75.8	+12.9%	-
【主な指標】					
ネットD/Eレシオ	1.0x		0.9x	-10.9%	-

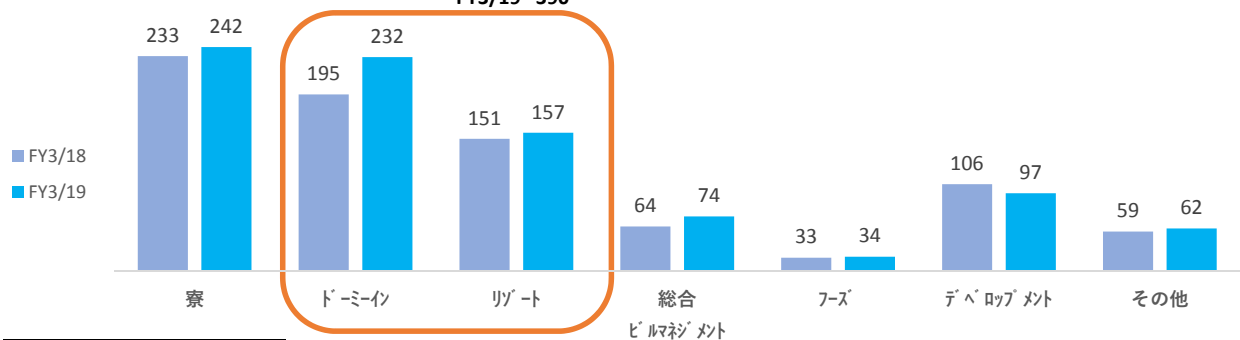
※設備投資額＝投資活動によるキャッシュ・フロー
 ※キャッシュ・フロー＝四半期純利益＋減価償却費

2019年3月期第2四半期 セグメント別 売上・営業利益

売上高

ホテル合計 FY3/18 347
FY3/19 390

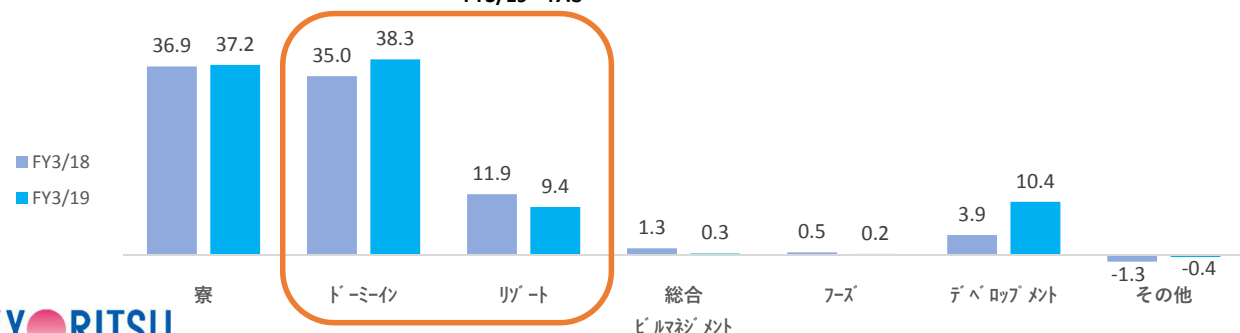
(単位: 億円)



営業利益

ホテル合計 FY3/18 46.9
FY3/19 47.8

(単位: 億円)



寮事業:売上高 営業利益

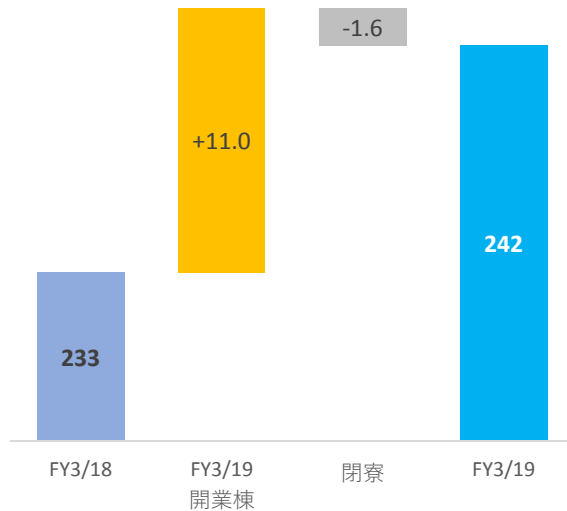
売上高4.0%、営業利益0.8%の安定成長

2019年3月期 上期の寮事業の概要

売上高	242億円	営業利益	37億円	営業利益率	15.4%
-----	-------	------	------	-------	-------

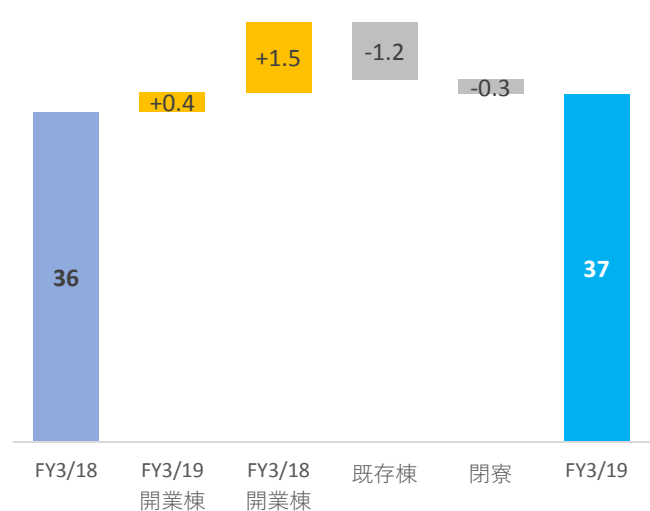
売上高の推移

(単位:億円)



営業利益の推移

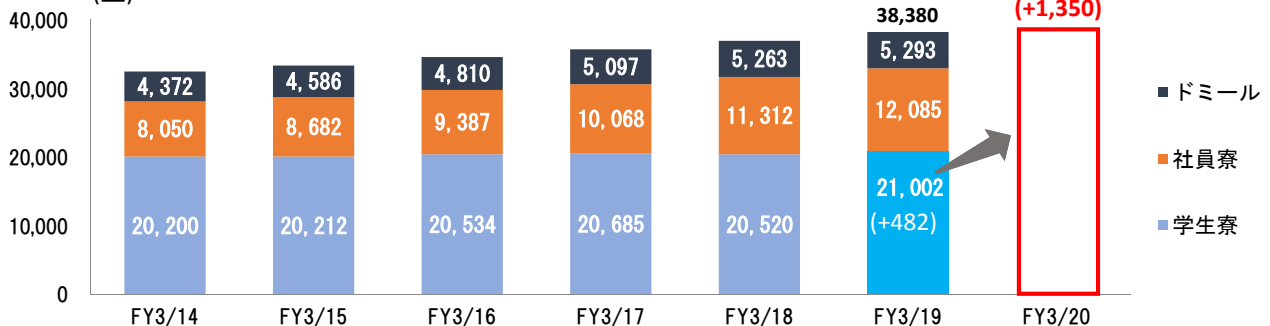
(単位:億円)



寮事業:稼働推移

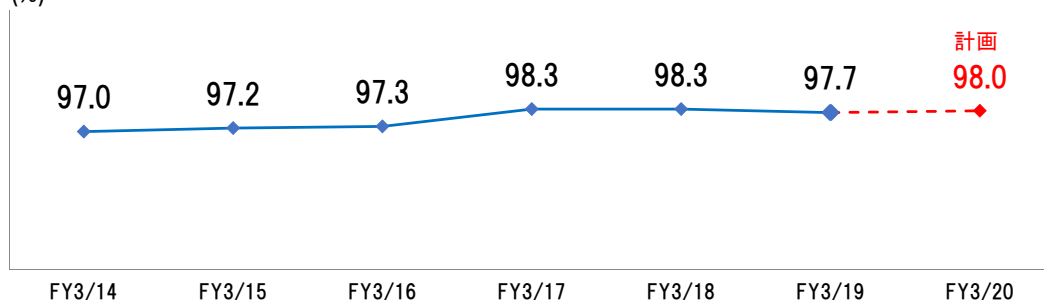
期初契約数内訳推移

(室)



期初稼働率推移

(%)



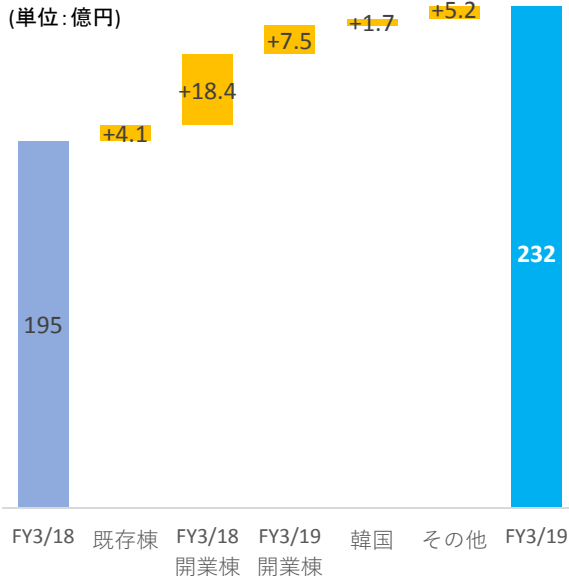
ドーミーイン事業：売上高 営業利益

自然災害の影響を克服し、増収増益

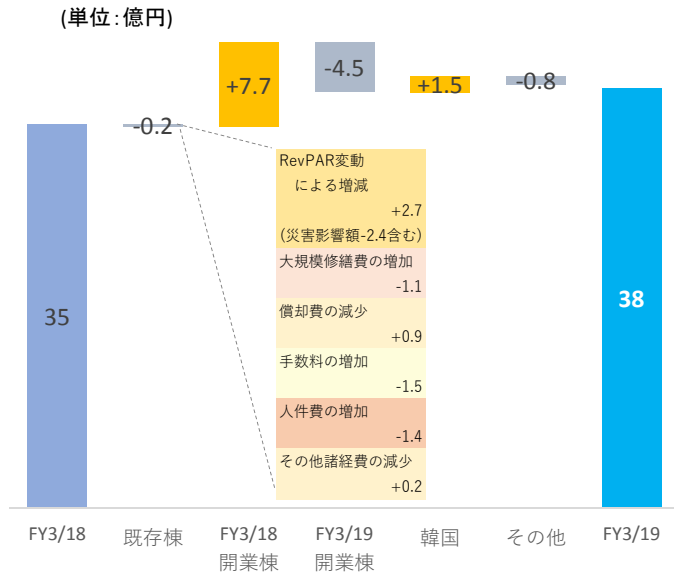
2019年3月期 上期のドーミーイン事業の概要

売上高	232億円	営業利益	38億円	営業利益率	16.5%
-----	-------	------	------	-------	-------

売上高の推移

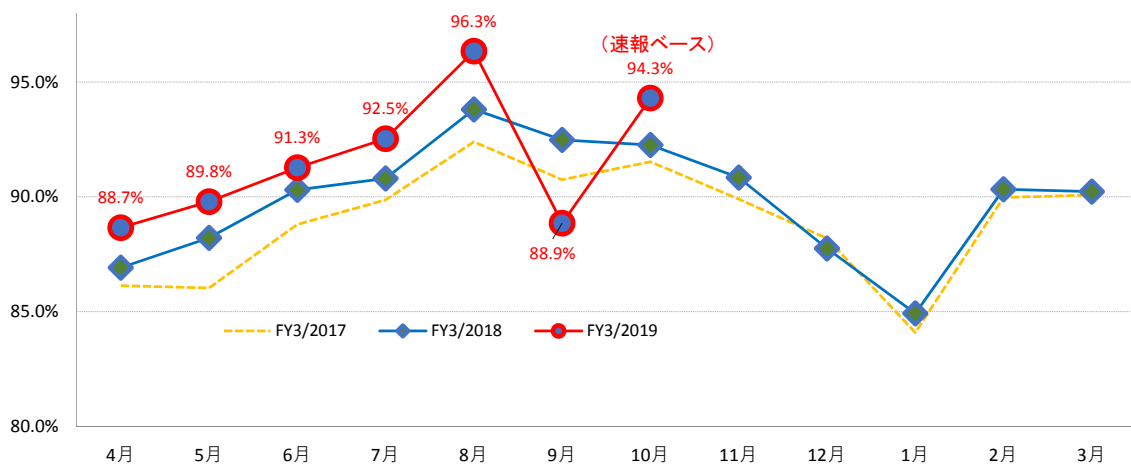


営業利益の推移



ドーミーイン事業：稼働・単価・RevPAR推移

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	Q1	Q2	2Q累計	Q3	Q4	4Q累計
FY3/2018	88.5%	92.4%	90.4%	90.3%	88.4%	89.9%
FY3/2019	89.9%	92.6%	91.3%			
YoY	+1.4%	+0.3%	+0.8%			

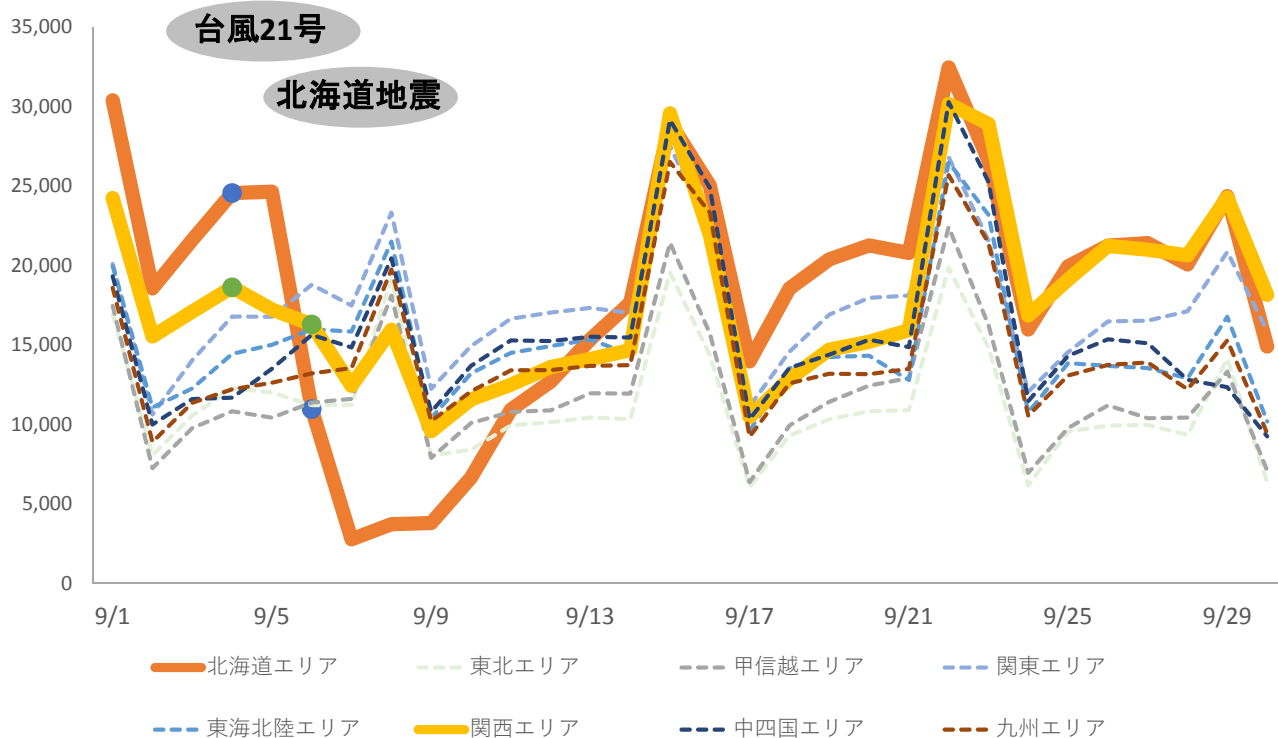
客室単価	Q1	Q2	2Q累計	Q3	Q4	4Q累計
FY3/2018	10.8千円	11.7千円	11.3千円	11.1千円	10.5千円	11.0千円
FY3/2019	11.0千円	11.8千円	11.4千円			
YoY	+0.2千円	+0.1千円	+0.2千円			

RevPAR	Q2累計
FY3/2018	10.2千円
FY3/2019	10.4千円
YoY	+0.2千円

(注)「既存事業所」：2017年3月31日以前に開業した事業所

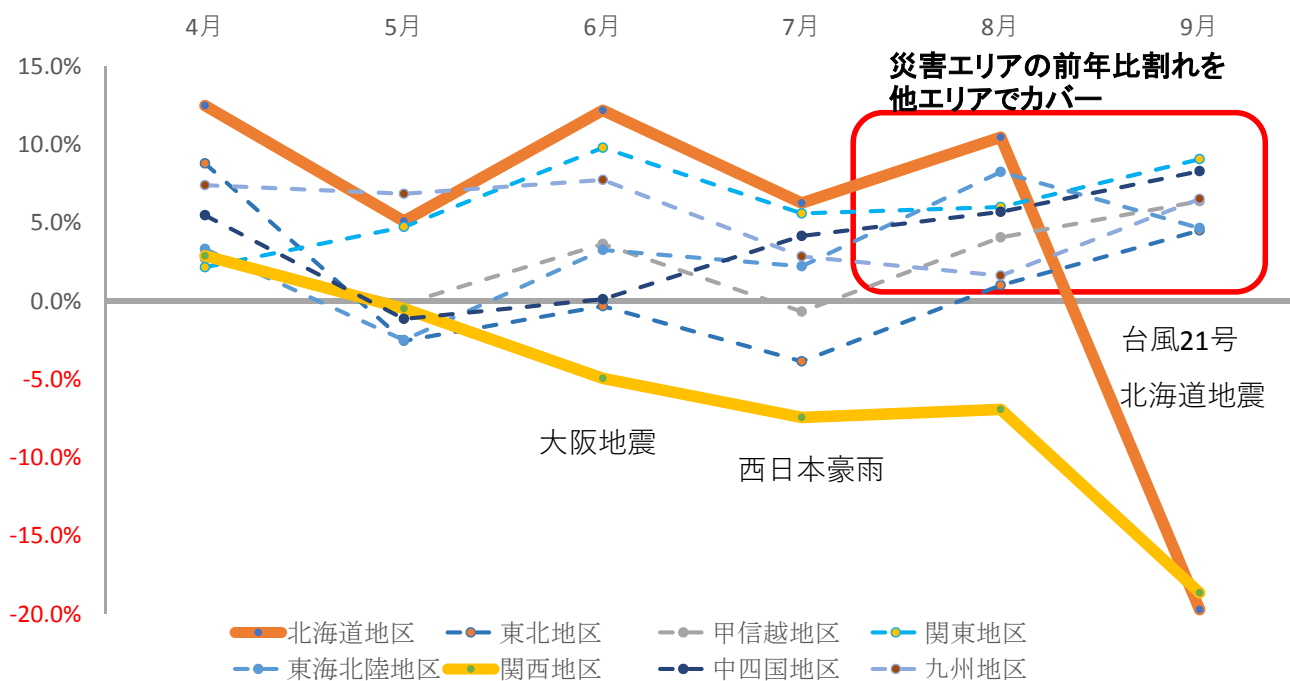
ドリーイン事業:エリア別日毎売上

(単位:千円)



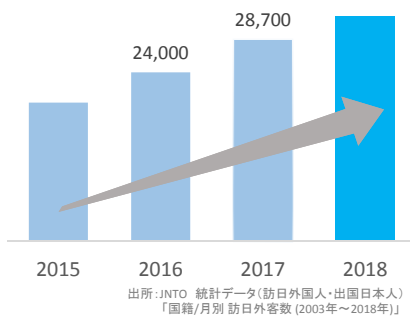
ドリーイン事業:エリア別RevPAR推移

RevPAR前年同月比

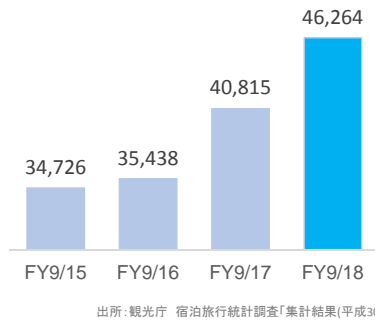


ドーミーイン事業：インバウンド推移

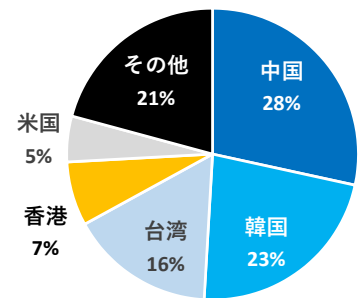
インバウンド数(単位:千人)



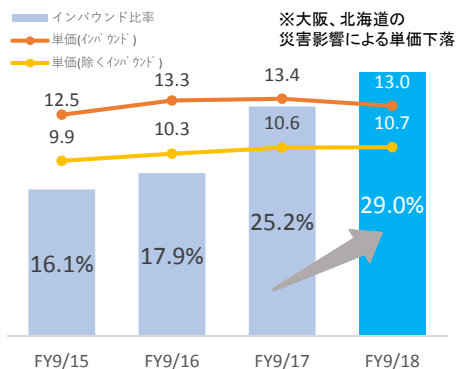
インバウンド宿泊者数(単位:千人)



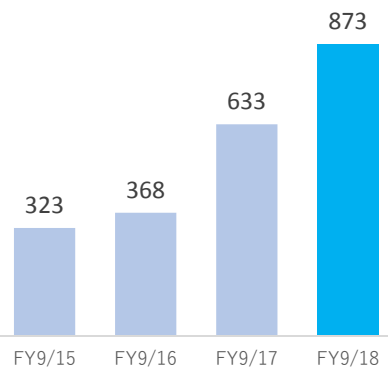
インバウンド数 国別シェア(FY9/18)



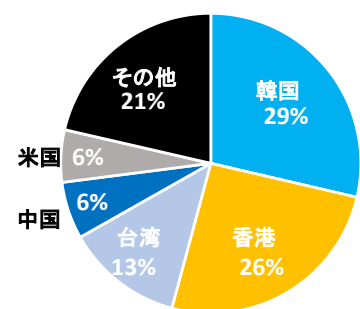
当社インバウンド比率・単価(単位:千円)



当社インバウンド宿泊者数(単位:千人)

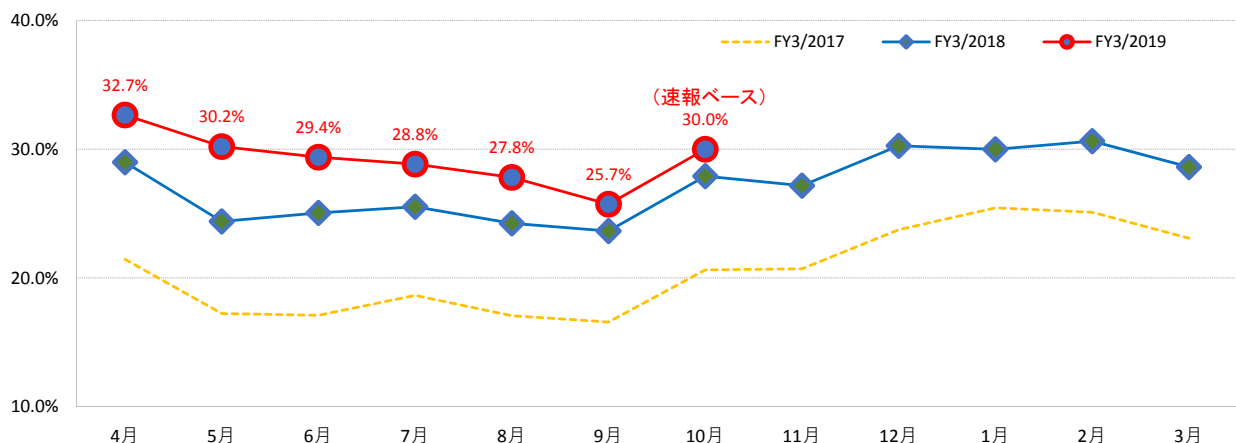


当社インバウンド数 国別シェア(FY9/17)



ドーミーイン事業：インバウンド比率 月別推移

インバウンド比率



四半期実績比較

インバウンド比率

	Q1	Q2	20累計	Q3	Q4	Q4累計
FY3/2018	26.1%	24.5%	25.2%	28.4%	29.7%	27.1%
FY3/2019	30.7%	27.5%	29.0%			
YoY	+4.6%	+3.1%	+3.8%			

客室単価

	FY3/18 20累計	FY3/19 20累計	前期差異	前期比
除くインバウンド	10.7千円	10.8千円	0.1千円	+1.1%
インバウンド	13.5千円	13.4千円	-0.1千円	-0.4%
差異	+2.8千円	+2.6千円	-0.2千円	

リゾートホテル事業：売上高 営業利益

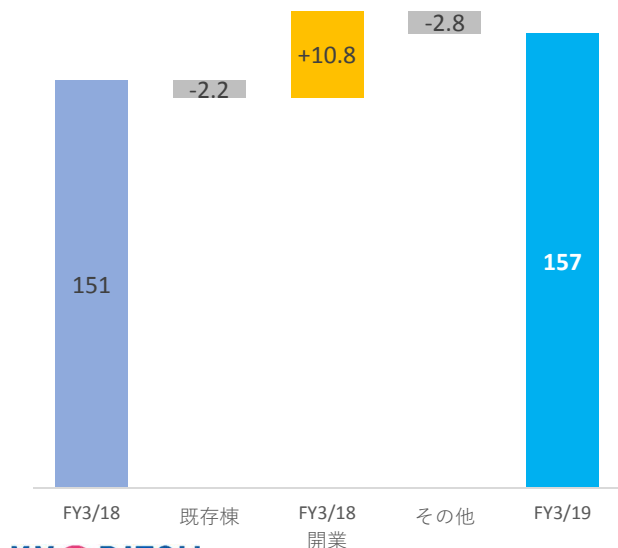
大阪地震と北海道地震、台風などの災害影響による減益

2019年3月期 上期のリゾートホテル事業の概要

売上高	157億円	営業利益	9億円	営業利益率	6.0%
-----	-------	------	-----	-------	------

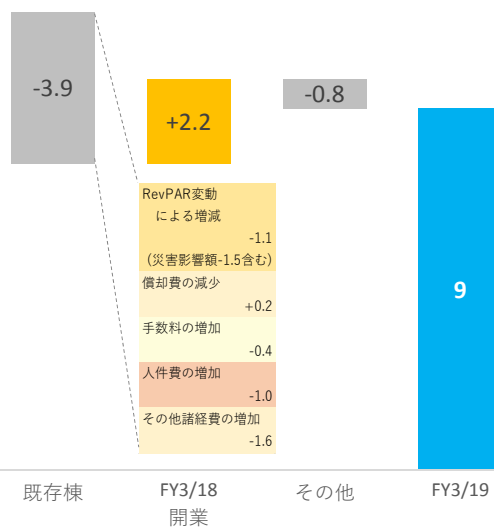
売上高の推移

(単位：億円)



営業利益の推移

(単位：億円)



RevPAR変動による増減

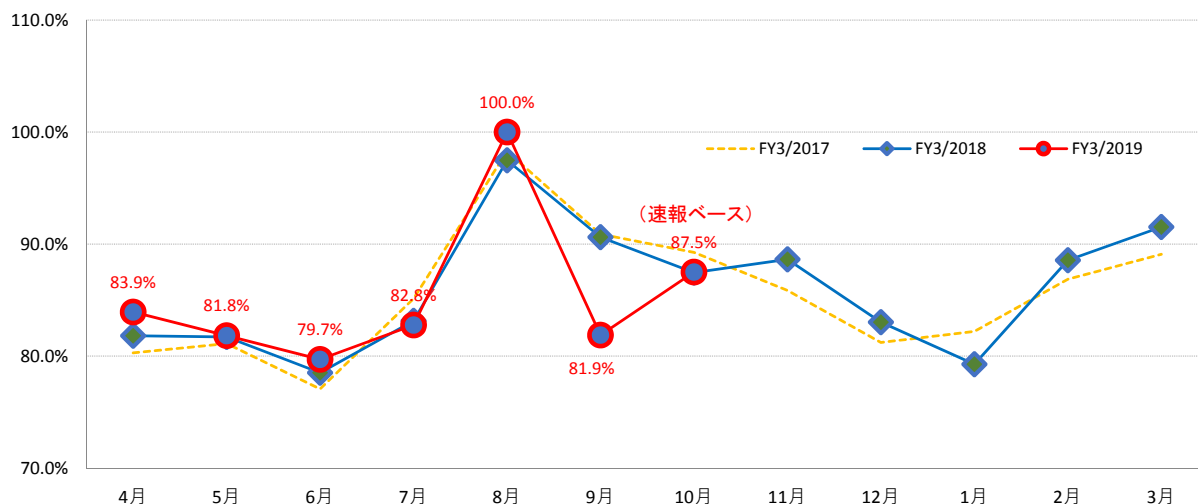
(災害影響額-1.5含む)	-1.1
償却費の減少	+0.2
手数料の増加	-0.4
人件費の増加	-1.0
その他諸経費の増加	-1.6

KYORITSU

19

リゾートホテル事業：稼働・単価・RevPAR推移

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	Q1	Q2	2Q累計	Q3	Q4	4Q累計
FY3/2018	80.7%	90.4%	85.6%	86.4%	86.4%	86.0%
FY3/2019	81.8%	88.3%	84.6%			
YoY	+1.1%	-2.1%	-1.0%			

客室単価	Q1	Q2	2Q累計	Q3	Q4	4Q累計
FY3/2018	40.2千円	44.5千円	42.5千円	41.0千円	39.8千円	41.5千円
FY3/2019	39.8千円	44.6千円	42.3千円			
YoY	-0.5千円	+0.0千円	-0.2千円			

RevPAR	Q2累計
FY3/2018	36.4千円
FY3/2019	35.8千円
YoY	-0.6千円

(注)「既存事業所」：2017年3月31日以前に開業した事業所

KYORITSU

20

その他事業:売上高 営業利益

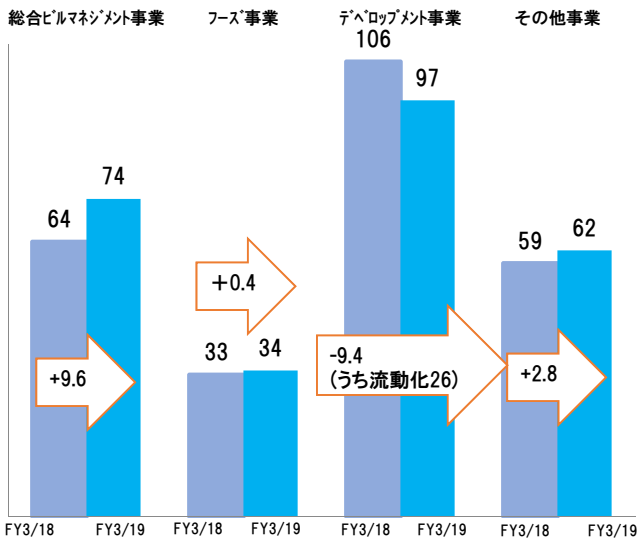
不動産流動化の取り組みにより9億円の利益貢献

2019年3月期 上期その他事業の概要

売上高	268億円	営業利益	10億円	営業利益率	4.0%
-----	-------	------	------	-------	------

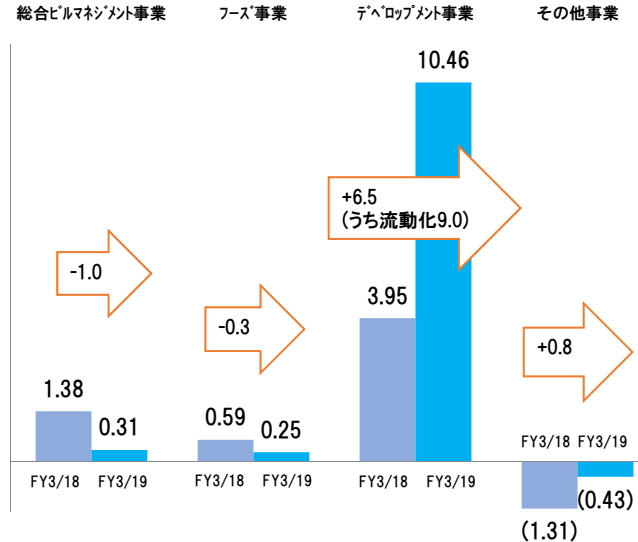
売上高の推移

(単位:億円)



営業利益の推移

(単位:億円)



KYORITSU

21

貸借対照表

2017年9月末

2018年3月末

2018年9月末

2017年9月末	2018年3月末	2018年9月末
資産 1,855億円 負債 1,170億円 現預金 168億円 有利子負債 836億円 ※CB203億円を含む 固定資産 1,520億円 資本 684億円 自己株式 -3億円	資産 1,909億円 (+54億円) 負債 1,190億円 (+20億円) 現預金 172億円 (+4億円) 有利子負債 784億円 (-52億円) ※CB200億円を含む 固定資産 1,520億円 資本 718億円 (+34億円) 自己株式 -3億円	資産 2,004億円 (+95億円) 負債 1,240億円 (+50億円) 現預金 203億円 (+31億円) 有利子負債 869億円 (+85億円) ※CB199億円を含む 固定資産 1,563億円 (+43億円) 資本 764億円 (+46億円) 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)

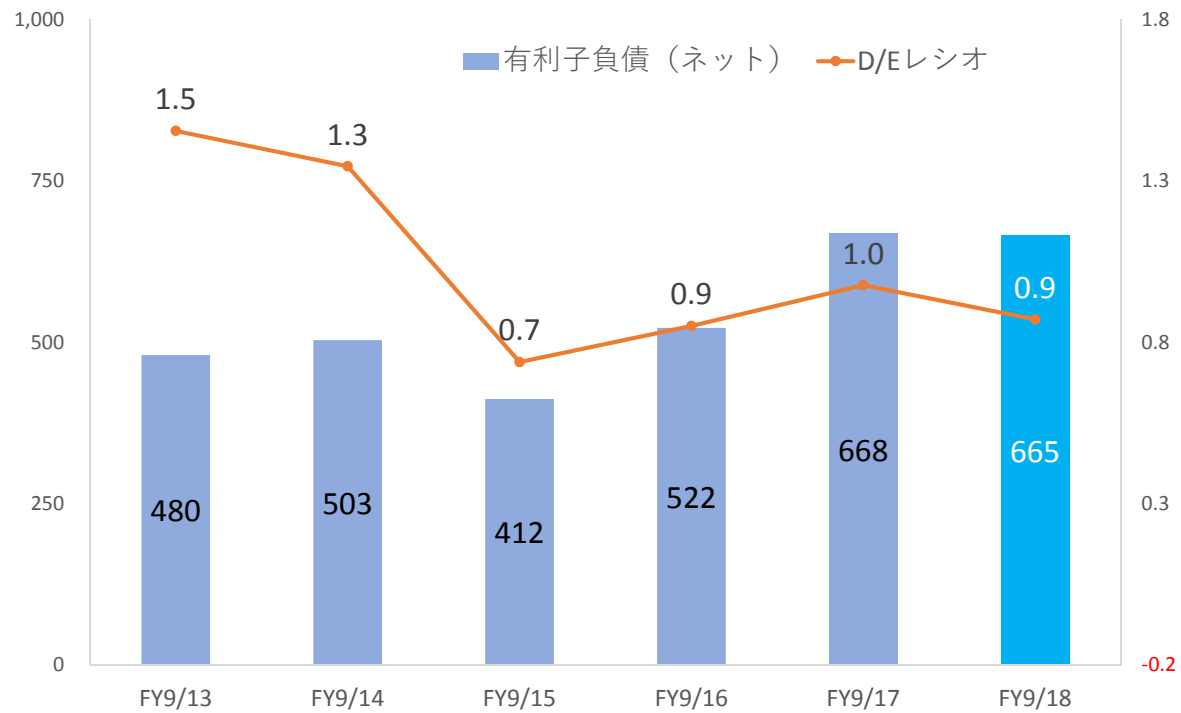
KYORITSU

22

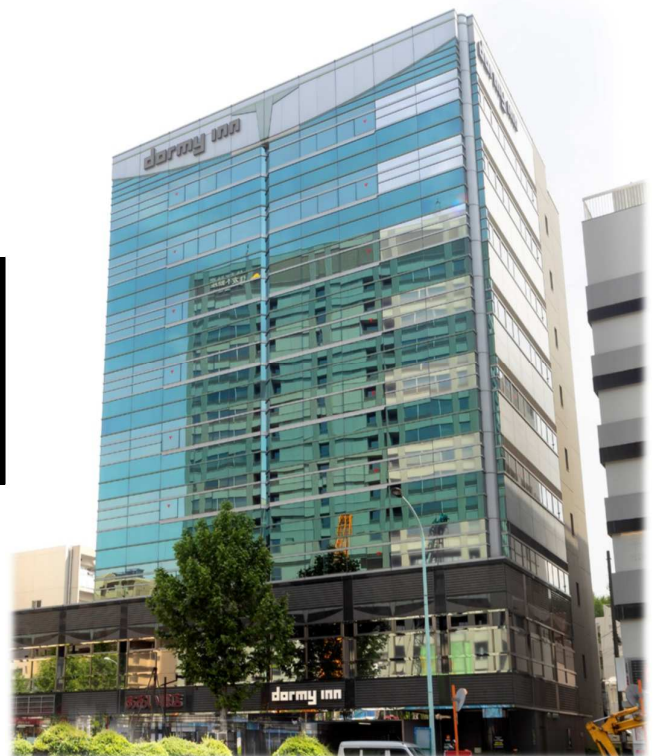
有利子負債：D/Eレシオ

(単位：億円)

(単位：倍)



02.2019年3月期 業績予想



春日の湯
ドリーミン後楽園

2019年3月期 通期業績予想

(単位：億円)

損益項目	2018年3月期	2019年3月期	2019年3月期		
	実績	当初予想	修正予想	前期差	前期比
売上高	1,520	1,646	1,646	+125	+8.3%
営業利益	130	140	143	+12	+9.3%
経常利益	129	136	139	+9	+7.5%
当期純利益	87	93	95	+7	+8.2%
設備投資額	213	200	200	-13	-6.5%
減価償却費	44	45	45	+1	+2.3%
キャッシュ・フロー	132	138	140	+7	+6.0%
【主な指標】					
配当額	¥40	¥43	¥43	+¥3	+7.5%

※キャッシュ・フロー＝四半期純利益+減価償却費

開発計画

	FY3/17 実績		FY3/18 実績		FY3/19 計画	
寮 ドミール	二俣川 湘南藤沢 新葛西 新潟 ほか		野田ANNEX 千住仲町 網島駅前 東大阪 ほか		早稲田 曳舟 慶應網島 鶴ヶ島 ほか	
	14 施設	1,098 室	10 施設	963 室	15 施設	1,852 室
ドミーン (国内)	網走 global cabin 五反田 野乃富山 長野 PREMIUM小伝馬町 野乃なんば		PREMIUM 神田 宮崎 global cabin 水道橋 甲府丸の内 出雲 EXPRESS仙台シーサイド 野乃奈良 高知 松山		本八戸 6月 大阪谷町 7月 後樂園 7月 大分 7月 global cabin 浜松 8月 global cabin横浜中華街 10月 高松中央公園 10月 PREMIUMなんばANNEX 10月 PREMIUM大阪北浜 12月 前橋 1月 福井 3月	
	6 施設	841 室	9 施設	1,579 室	11 棟	1,900 室
ドミーン (海外)	カンナム(ソウル)					
	1 施設	223 室				
リゾート	鳴子温泉 湯元吉祥		住雲 月夜のうさぎ Le Chien 旧軽井沢 強羅 翠雲		ラビスタ 霧島ヒルズ(鹿児島) 12月 越後湯沢(新潟) 3月 白川郷(岐阜) 3月	
	1 施設	59 室	4 施設	253 室	3 施設	260 室

03.中期経営計画 進捗



ラビスタ霧島ヒルズ

27

KYORITSU

持続的な成長に向けた開発計画

	2018/3期 実績		2019/3期 計画		2020/3期 計画		2021/3期 計画		2022/3期 計画	
寮・ドミール	10棟	963室	15棟	1,852室	9棟	1,215室				
FY3/17末 37,000室 中計計画7,000室 →決定済み案件 約4,000室 進捗率 57.6%	野田ANNEX、 千住仲町、 綱島駅前、東大阪 舞浜、南越谷、琴似Ⅱ、 いりなかⅡ、 香榭園、他		早稲田、曳舟、 慶應綱島、 鶴ヶ島、おもしろまち、 海浜幕張、 所沢、小倉駅前、 博多駅南Ⅱ 他		明大和泉、 市ヶ谷、 名古屋本山、 高連神戸、 大阪天満宮、鹿児島、 仙台鉄砲町 他					
ドミーイン	9棟	1,579室	11棟	1,900室	9棟	1,945室	10棟	2,253室	3棟	1,140室
FY3/17末 9,800室 中計計画9,000室 →決定済み案件 約8,800室 進捗率 98.0%	PREMIUM神田、 宮崎、 global cabin 水道橋、 甲府ANNEX、 出雲、 EXPRESS仙台シーサイド、 野乃奈良、 高知、 松山		本八戸、大阪谷町、 後楽園、大分、 global cabin 浜松、 global cabin 横浜中華街、 高松中央公園、 PREMIUMなんばANNEX、 PREMIUM大阪北浜、 前橋、福井		福山、 盛岡、 野乃浅草、 川崎、 富良野、 水戸、 PREMIUM銀座、 野乃金沢、 豊橋		池袋、 野乃浅草別邸、 野乃淀屋橋、 野乃京都七条、 長崎駅前、 神戸、横浜、 松江、御殿場、 野乃仙台		野乃熊本、 東京ベイ（豊洲）、 広島ANNEX	
ドミーイン (海外)										
リゾート	4棟	253室	3棟	260室	2棟	146室	5棟	364室	4棟	330室
FY3/17末 2,200室 中計計画1,400室 →決定済み案件 約1,300室 進捗率 96.6%	住雲、 月夜のうさぎ（出雲）、 Le Chien 旧軽井沢、 翠雲（強羅）		ラビスタ霧島ヒルズ（鹿児島）、 越後湯沢（新潟）、 白川郷（岐阜）		琴平（香川）、 稲佐（秋田）		和倉温泉（石川）、 仁和寺（京都）、 グスタ草津（群馬）、 定山溪（北海道）、 菊屋別邸水月（静岡）			

【中期経営計画 開発予定室数】 寮事業/7,000室 ドミーイン9,000室 リゾート1,400室

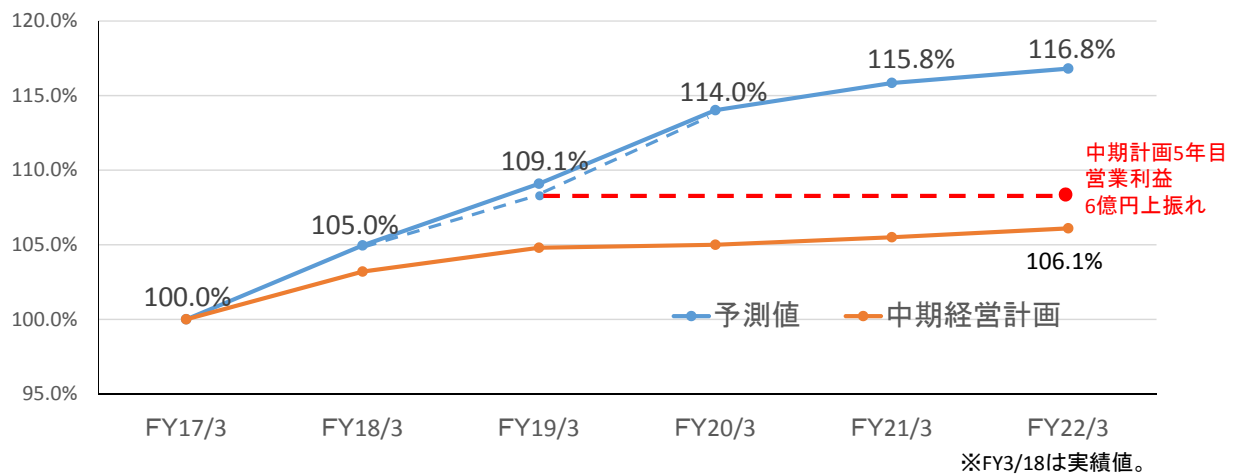
※開発予定のドミーインのうち、赤字はインハウント比率が当社平均を上回る地域。

※開発予定のホテルのうち、下線が引いてあるものは、流動化予定の物件。

KYORITSU

28

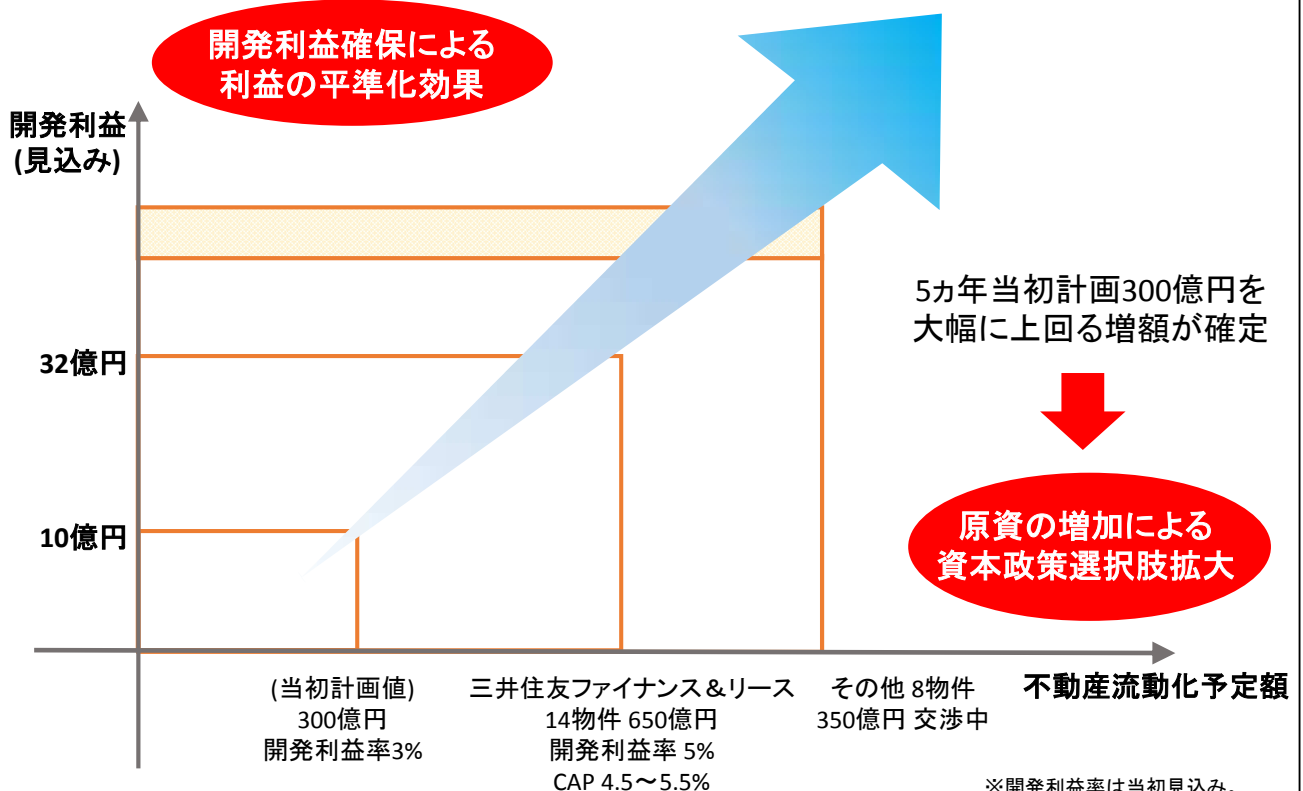
ドーミーインRevPARが当初予定以上の伸び



訪日外客数想定 訪日外国人は足元でも16.5%増加。年間で+473万人ペースとなり、2020年4,000万人も射程圏内。



不動産の流動化計画



企業認知

■「箱根駅伝」「出雲駅伝」中継番組での企業TVCM



■日本女子サッカーリーグ2018年オフィシャルスポンサー

「強く元気な女性」が輝く、なでしこリーグとのオフィシャルスポンサー契約をいたしました。なでしこリーグで懸命にプレーする選手たちから、夢や感動をひとりでも多くの方々に伝える普及活動をサポートしていきます。



■各種IRイベント参加等

国内個人投資家向けIR・・・個人・機関投資家説明会の開催、IRフェアへの参加
投資家様とのミーティングなど

海外機関投資家向けIR・・・海外IRロードショー（18年3月期実績 年間3回）

お客様満足度向上の施策

■「総合顧客ネットワーク室」の活動

- ・お客様情報を統合し、おもてなしに繋ぐ総合顧客データベース構築
- ・お客様に長く繰り返しご利用いただけるメンバーシッププログラムの設計
- ・さらに自社サイト比率向上に向けたポイントプログラムの企画

■ポイントプログラム開始

NTTドコモが運営する共通ポイントサービス「dポイント」を導入。
共通ポイントの汎用性とビッグデータを活用し、お客様満足度の向上と新規顧客の獲得を図る。

※dポイントのご利用は2019年春頃開始予定

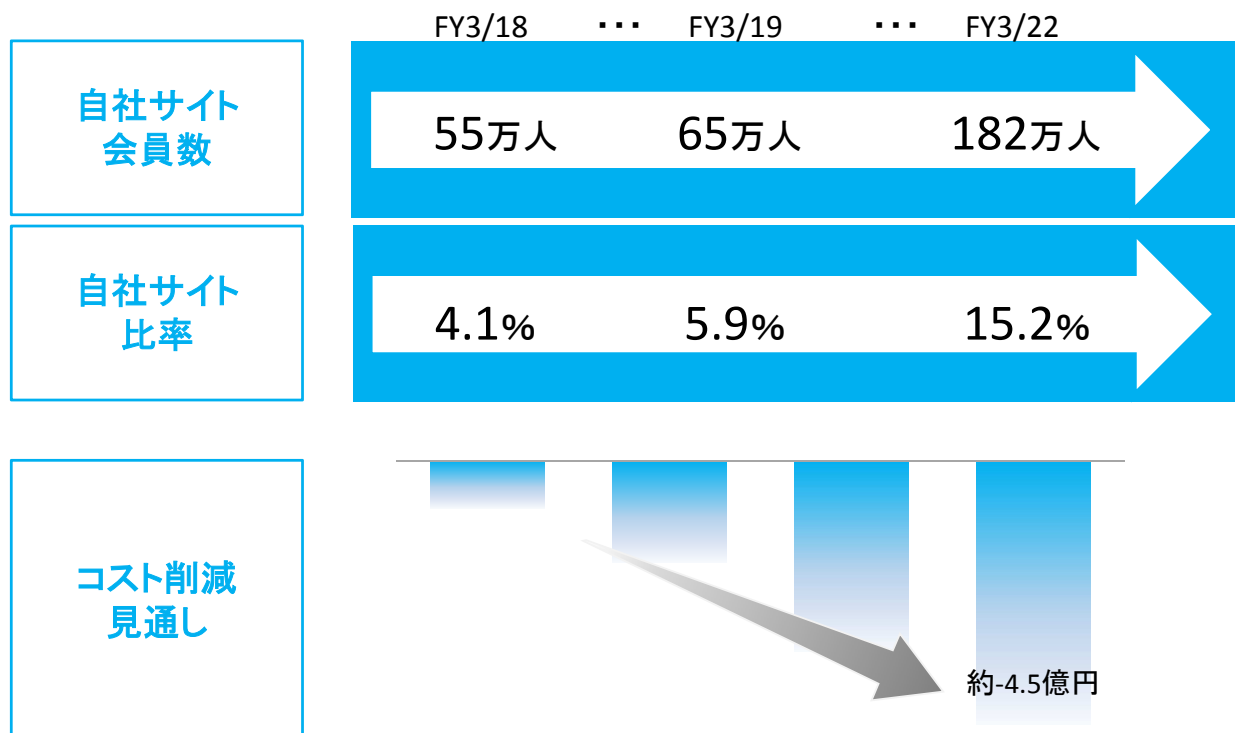


■自社サイトの刷新

- ・日英中韓の4か国語に対応
- ・スマートフォン最適表示対応
- ・ベストプライス保証

チャネルコストの削減見通し

中計期間中の自社サイト比率、
チャネルコストの削減、それが中計に与える影響



Appendix

ガイダンス

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。

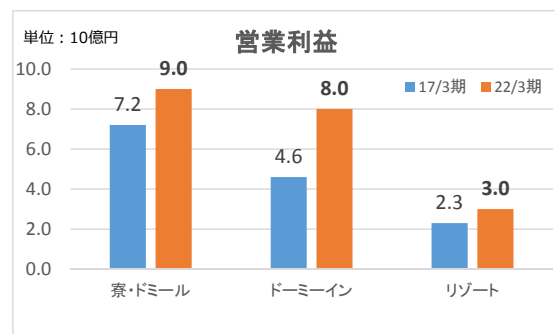
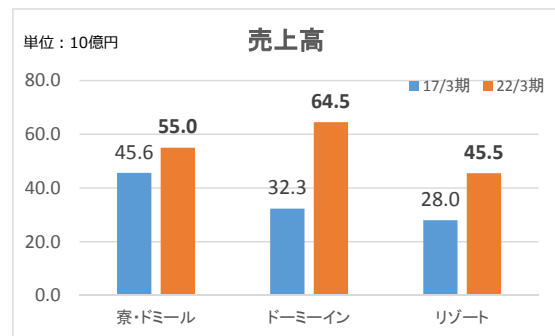
期間 2017年4月～2022年3月（5カ年）

定量目標

単位：10億円

	17/3期	22/3期	増減比
売上高	135.8	220.0	+62%
営業利益	11.8	19.0	+61%

年平均10%以上の利益成長



中期経営計画の重点施策



人材の安定確保



寮のラインナップの拡充と、付加価値の向上

多様化するお客様のニーズに応える、新たな価値の創出



お客様満足度の向上と、自社サイトの販売チャネル強化

利便性や会員特典を改善。リピーターを生み出し、顧客基盤を強化



持続的な成長に向けた開発計画

5年総額1,400億円の投資計画



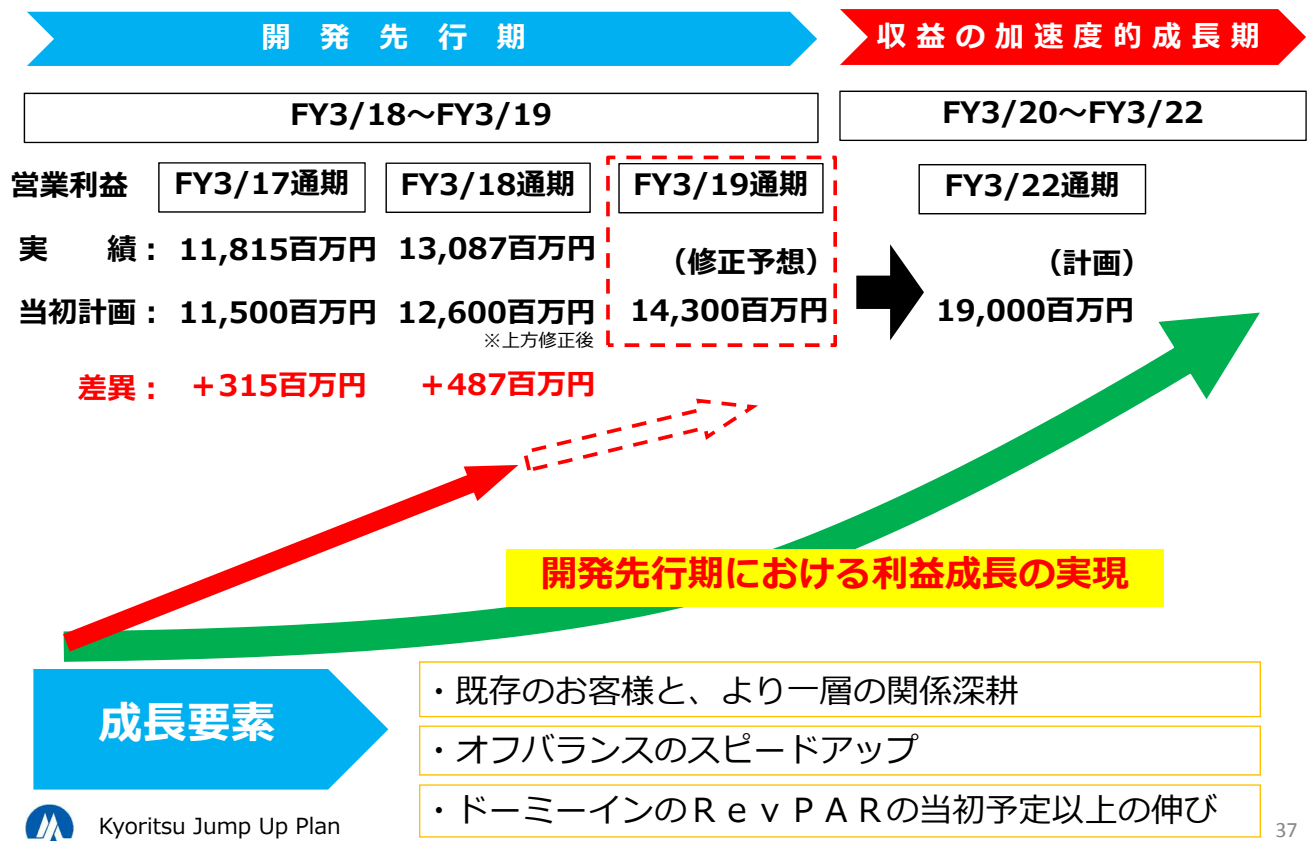
オフバランスによる300億円の資金調達

配当性向20%超の達成



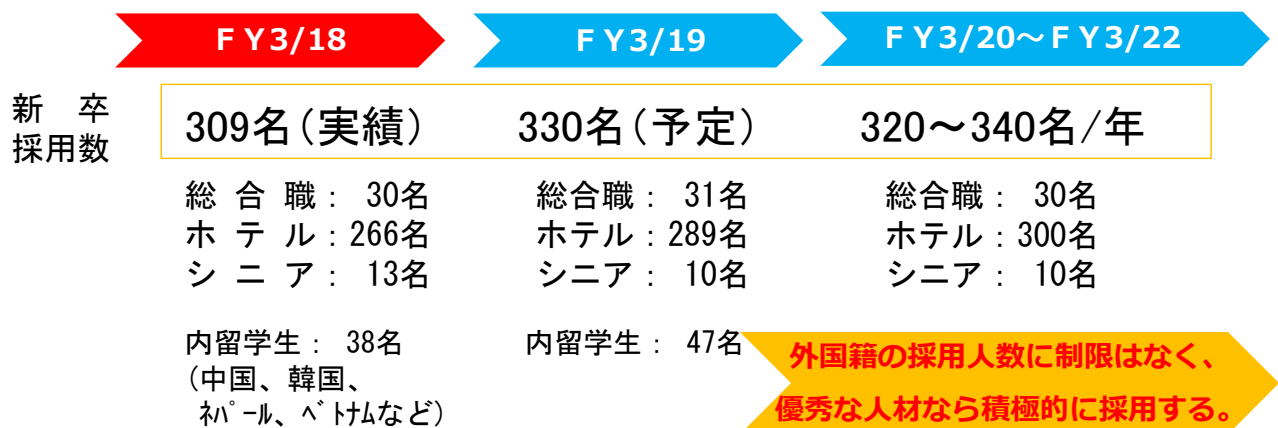
企業認知の向上

開発先行期における利益成長



37

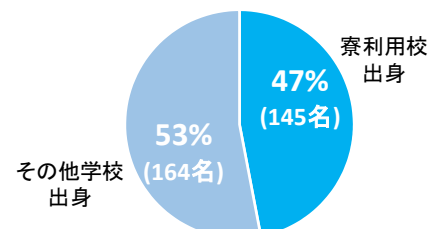
人材の安定確保



採用
ルート

寮事業で培った学校様との
良好な関係を活用し、
学校様より、ご紹介を頂けている。

新卒採用者 出身校内訳



寮のラインナップ拡充

お客様のニーズに応える新たな価値を創出する

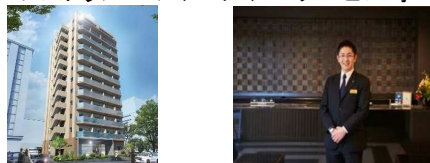
専用寮開発 『WID早稲田』

学校提携により開発・運営



新商品 サービスアパートメント

レストラン・コンシェルジュサービス等



〔市ヶ谷サービスアパートメント〕

2020年3期

2019年3期

2018年3期

出店エリア拡大

寮開発の全国展開

2018年3期

2019年3期



〔沖縄〕



〔鹿児島〕

専用寮開発 『明治大学グローバル・ウレッジ』

学校内に共立寮を開発・運営



KYORITSU

39

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES

9616

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。