



天然温泉 凌雲の湯 御宿 野乃 浅草



ことひら温泉 御宿 敷島館

2020年3月期 第3四半期 決算説明資料

2020年2月

代表取締役社長

上田 卓味

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES

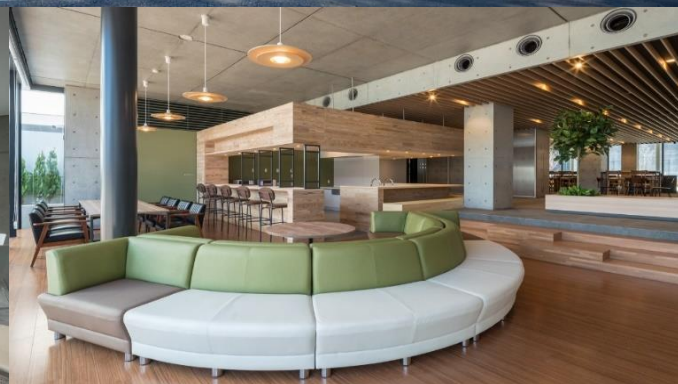
9616

- | | | |
|-----------|--------------------|------|
| <u>01</u> | 2020年3月期 第3四半期決算概要 | P. 2 |
| <u>02</u> | 2020年3月期 業績予想 | P.17 |
| <u>03</u> | 中期経営計画進捗状況 | P.20 |

天然温泉 さんさの湯
ドーミーイン盛岡

2020年3月期 第3四半期 決算概要

明治大学グローバル・ヴィレッジ



Executive Summary

1

**2020年3月期 第3四半期累計の経常利益は9期連続増益、
8期連続過去最高益更新**

2

2019年4-12月の新規開業は計画通りに進捗

➤ 寮事業 14棟 (1,505室)、イン事業 4棟 (705室)、リゾート事業 3棟 (235室)

3

**寮事業の安定成長：営業利益は前年同期から+5.7%
(期初稼働率98.7%・前年同期比+1.0PP)**

4

ホテル事業は自然災害から回復しつつ、営業利益は微減益

➤ ドーミーイン事業は、インバウンドの影響を克服して成長継続

➤ リゾート事業は、10月の台風の影響から改善傾向も、新規開業費用等をカバーする迄には至らず

2020年3月期 第3四半期累計 連結業績と主要経営指標

(単位: 億円)

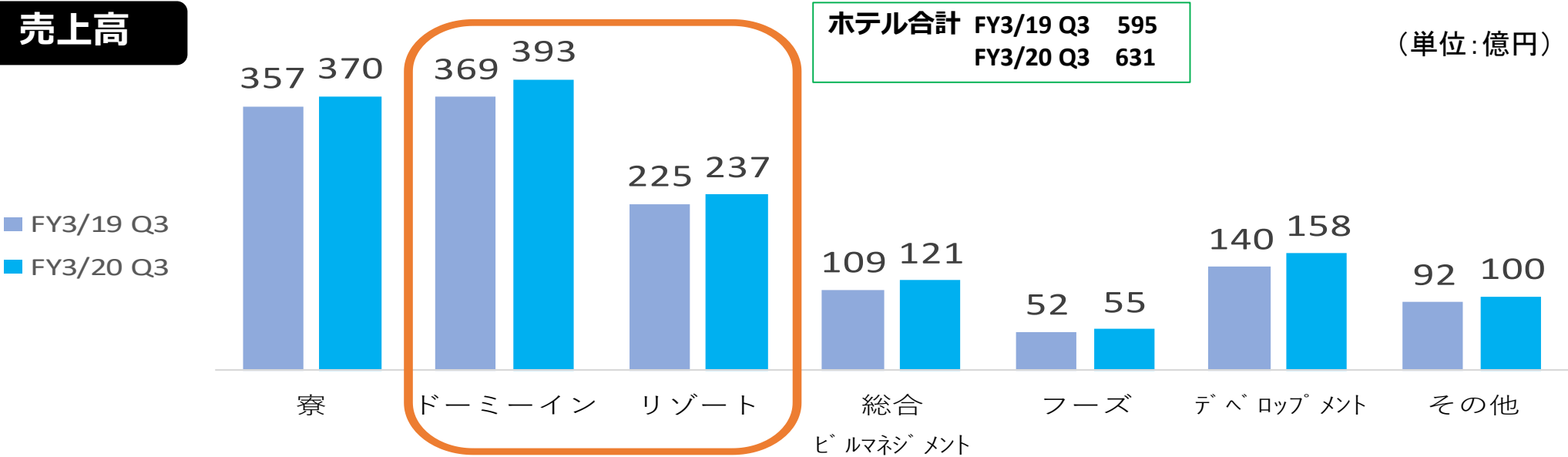
	FY3/19 Q3実績	FY3/20 Q3実績	対前年同期	
売上高	1,238.8	1,330.9	+92.1	+7.4%
営業利益	120.4	122.2	+1.7	+1.5%
経常利益	117.5	121.4	+3.9	+3.3%
当期純利益	79.7	81.8	+2.1	+2.6%
EPS (円)	204.5	209.9	+5.3	+2.6%

減価償却費	34.9	38.0	+3.0	+8.7%
キャッシュ・フロー	114.6	119.8	+5.1	+4.5%

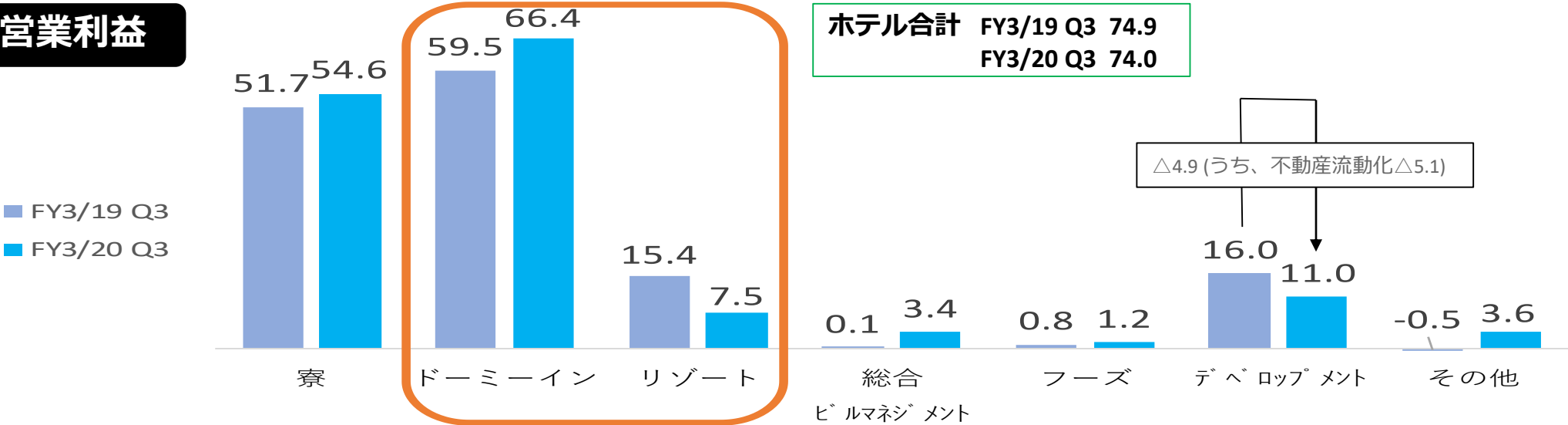
※キャッシュ・フロー：当期純利益＋減価償却費

2020年3月期 第3四半期累計売上高・営業利益の事業セグメント別内訳

売上高

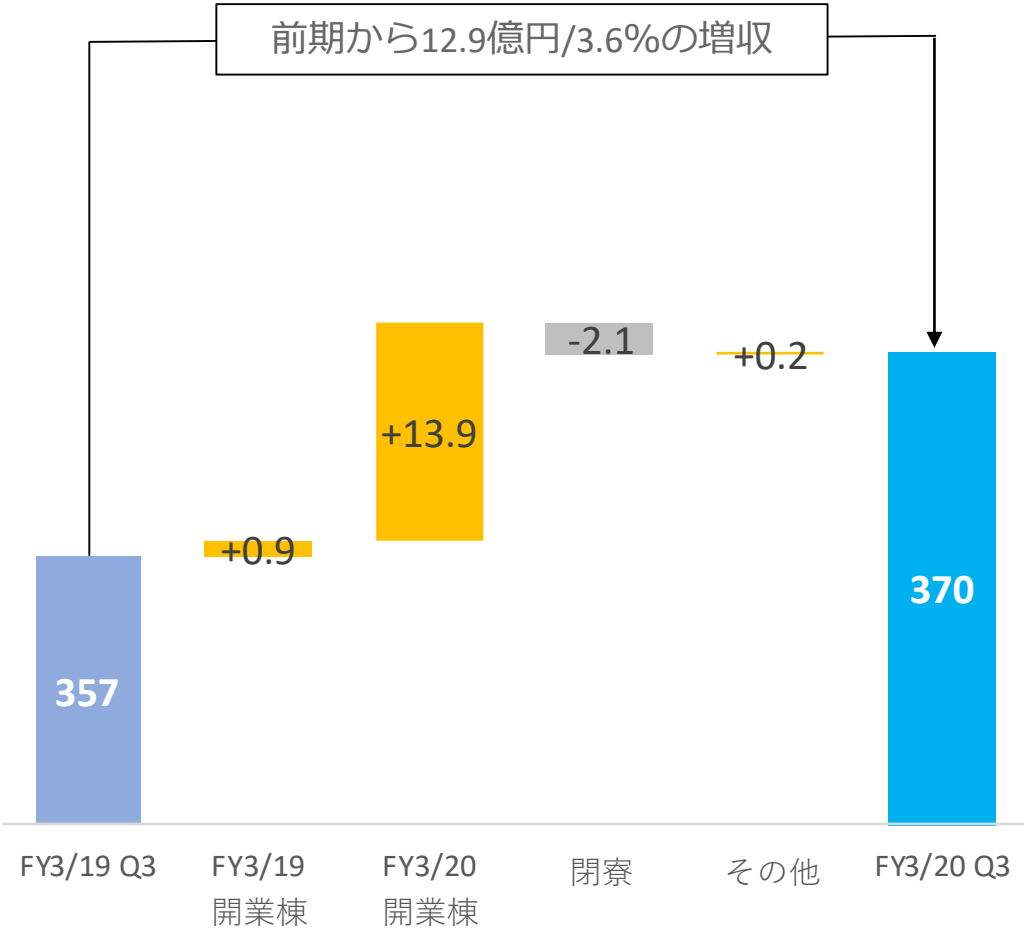


営業利益



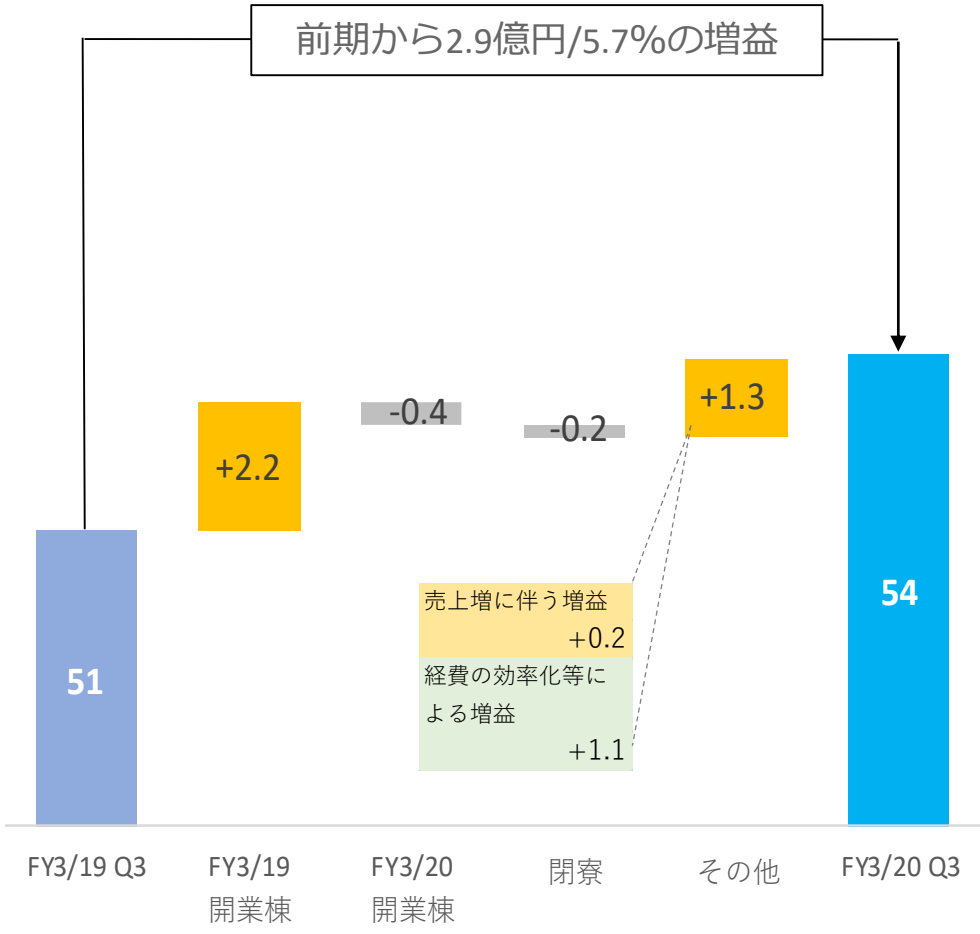
寮事業: 2020年3月期 第3四半期累計売上高・営業利益

売上高



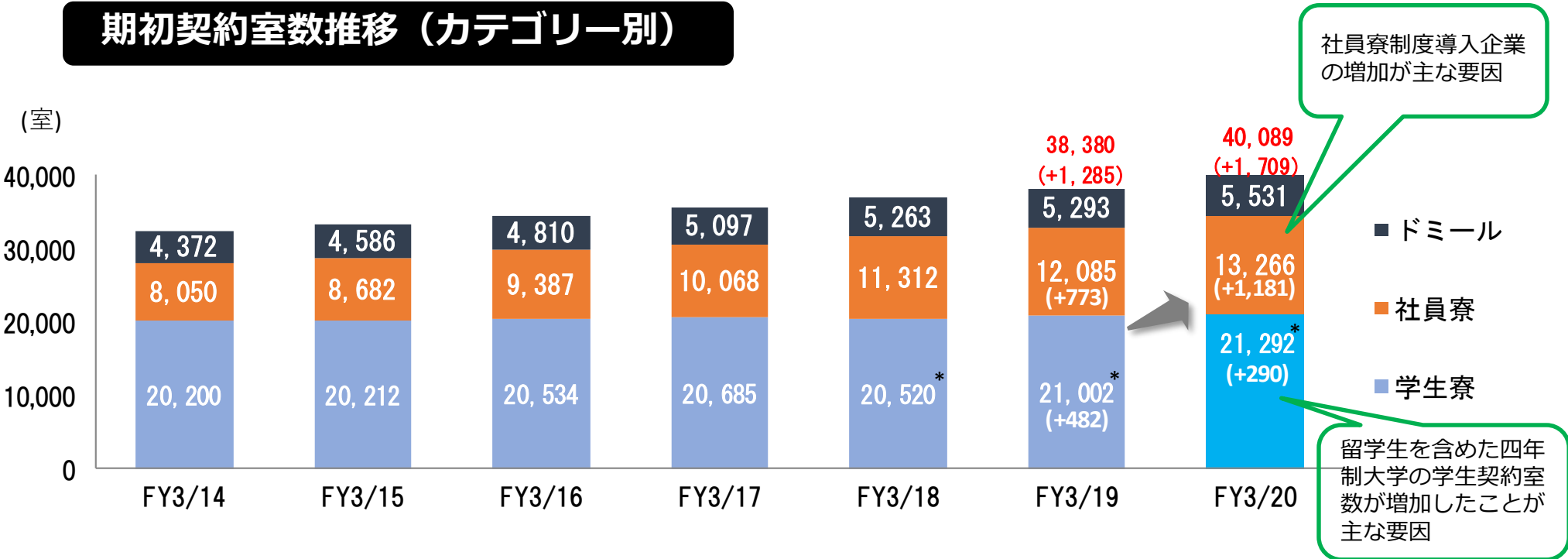
営業利益

(単位: 億円)

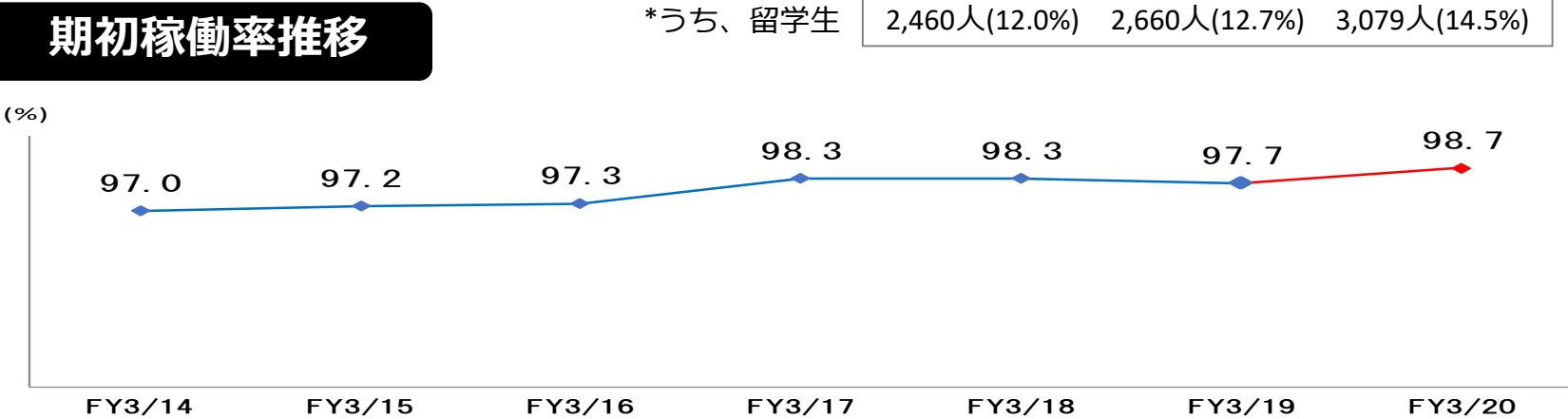


寮事業: 期初契約室数・稼働率推移

期初契約室数推移（カテゴリー別）

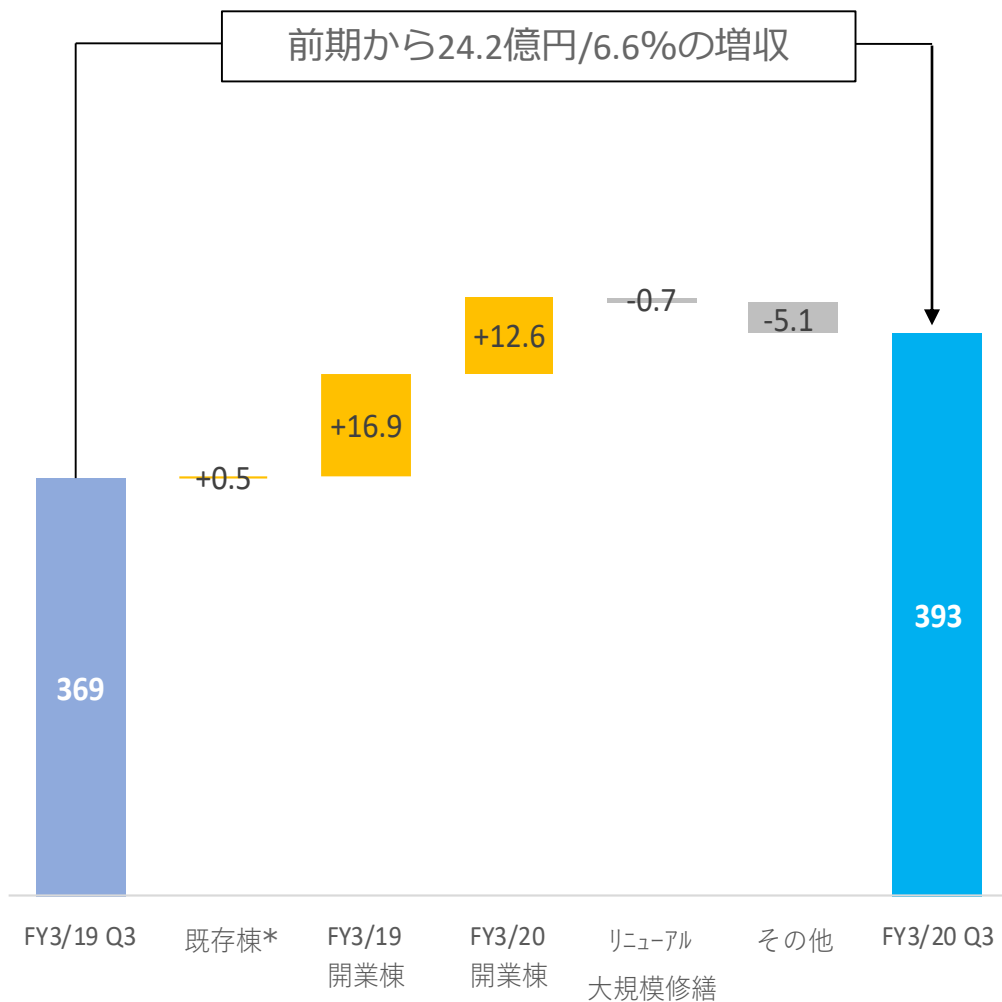


期初稼働率推移



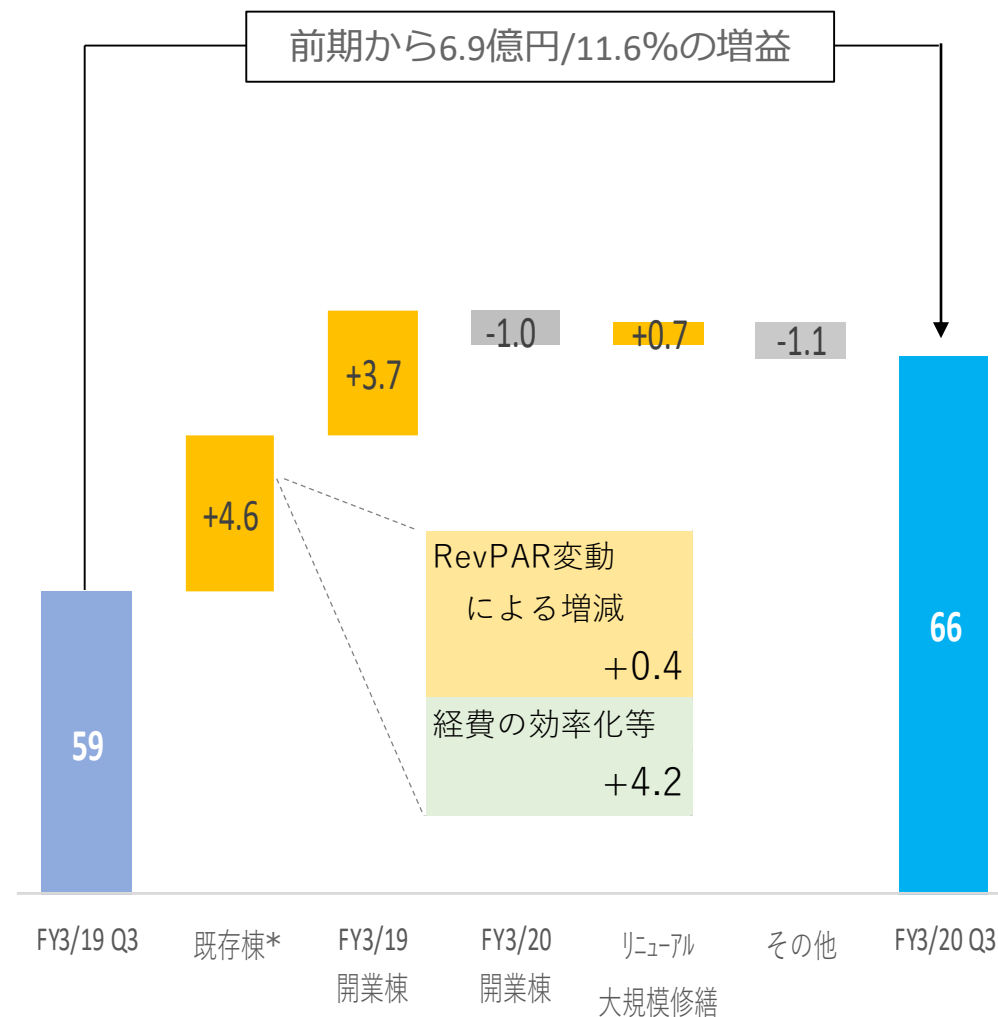
ドミーイン事業: 2020年3月期 第3四半期累計売上高・営業利益

売上高



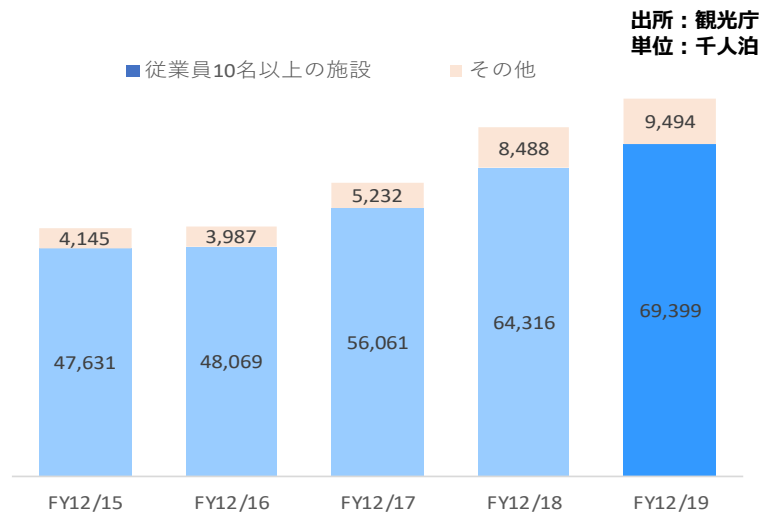
営業利益

(単位: 億円)

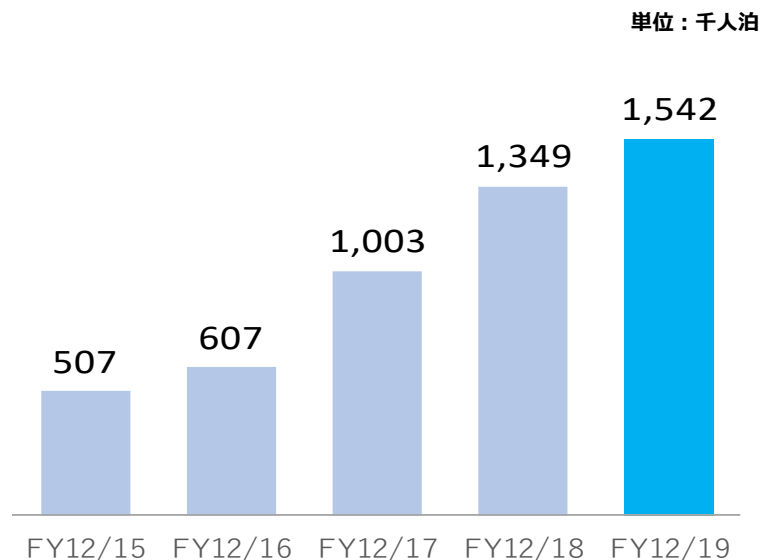


ドーマーイン事業:インバウンド需要の推移

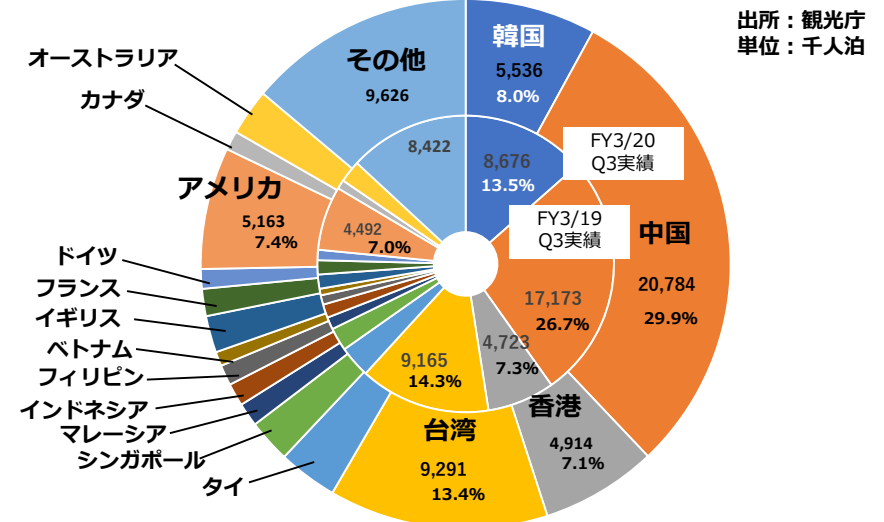
インバウンド宿泊者数



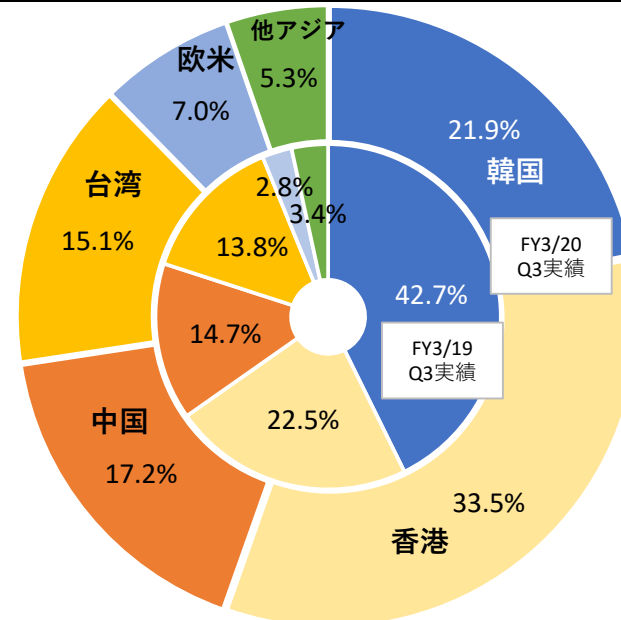
ドーマーイン インバウンド宿泊者数



インバウンド宿泊者数 国別シェア (従業員10名以上の施設)


















ドーマーイン インバウンド宿泊者数 国別シェア



ドーミーイン事業: 対外評価

2019年度JCSI(日本顧客満足度指数)において、ビジネスホテル部門で1位を受賞

顧客満足スコア ビジネスホテル部門

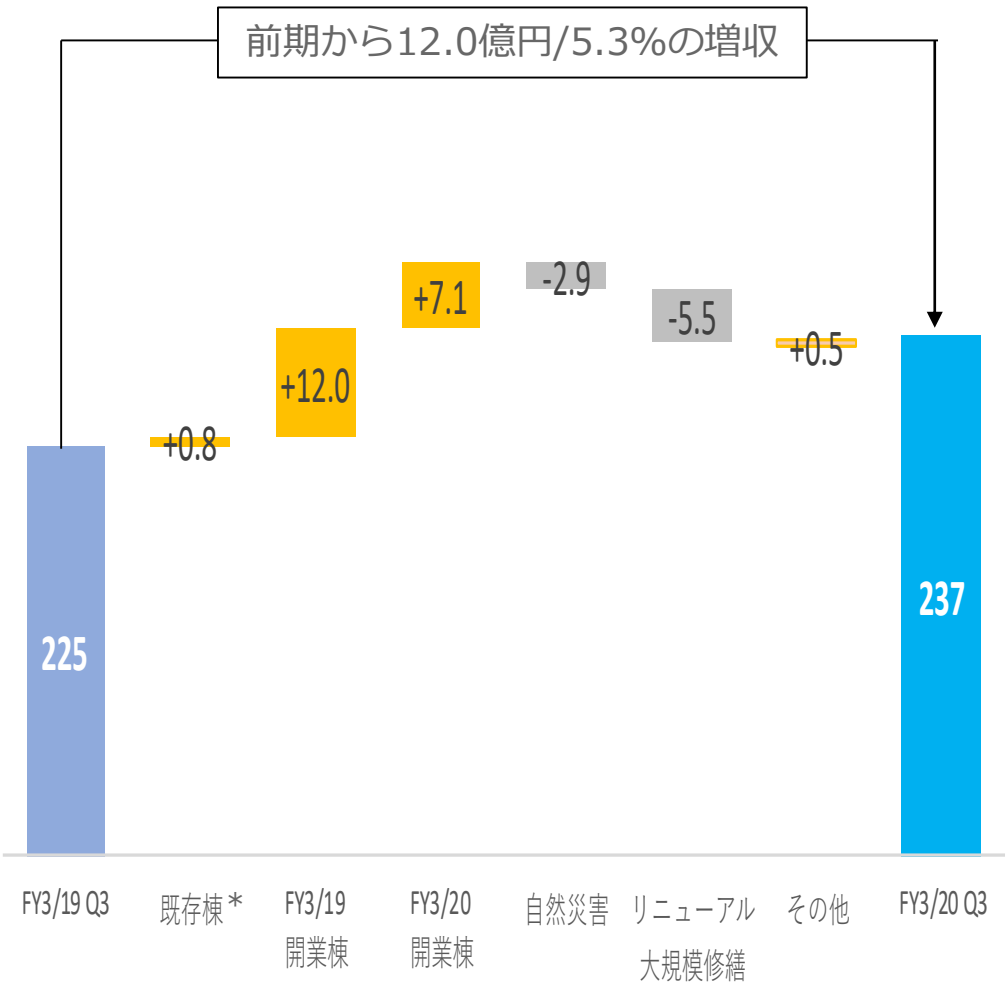
順位	2019年度	2018年度	2017年度
1	 ドーミーイン 81.7	 リッチモンドホテル 81.8	 リッチモンドホテル 81.2
2	 リッチモンドホテル 81.0	 ドーミーイン 80.0	 スーパーホテル 80.7
3	 コンフォートホテル 79.1	 コンフォートホテル 79.0	 ダイワロイネットホテル 79.4
4	 スーパーホテル 78.5	 スーパーホテル 78.3	 ドーミーイン 79.2
5	 ダイワロイネットホテル 77.4	 ダイワロイネットホテル 77.3	 コンフォートホテル 76.6



「JCSI(日本顧客満足度指数)」とは
サービス産業に開かれた顧客満足度指数の調査
公益財団法人 日本生産性本部が年6回実施しており、約30種類の業種、約400の企業が対象

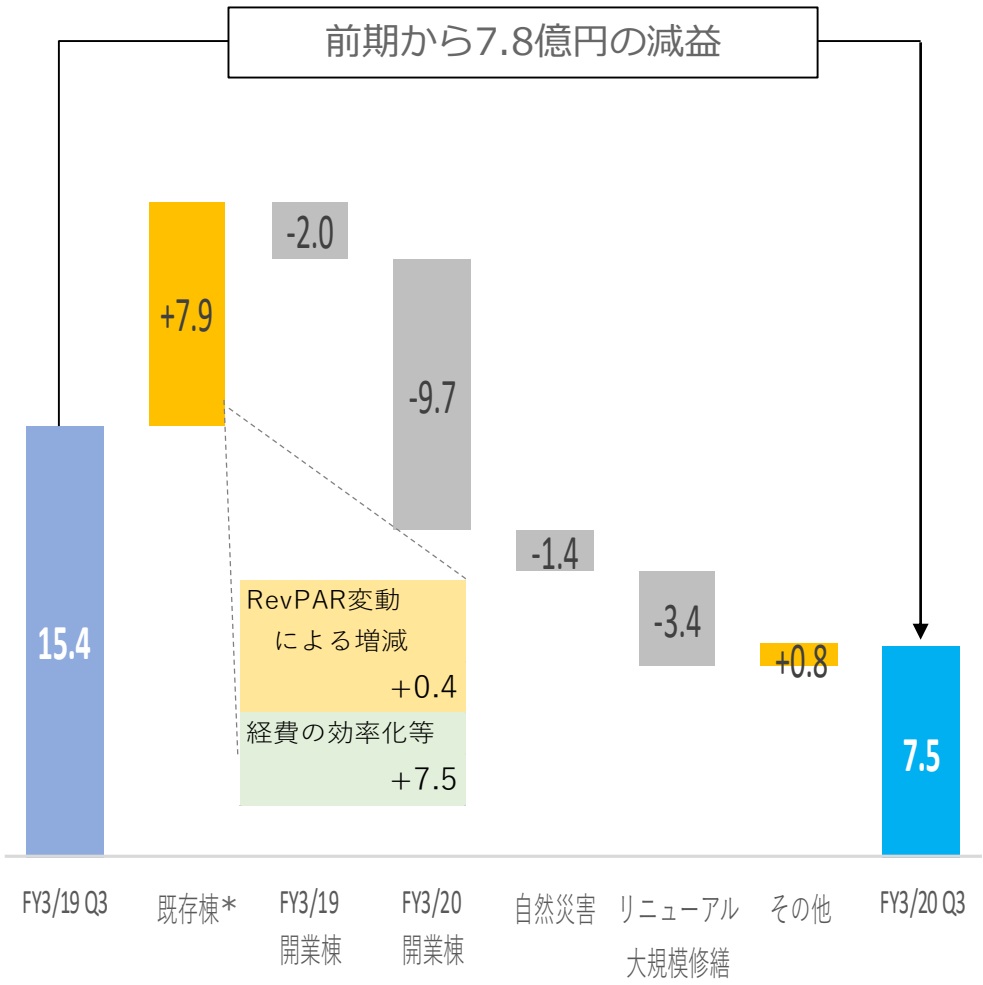
リゾート事業: 2020年3月期 第3四半期累計売上高・営業利益

売上高



営業利益

(単位: 億円)



* 2018年3月末時点で開業済の棟

その他事業: 2020年3月期 第3四半期累計売上高・営業利益

売上高：対前年同期 +10.9%

営業利益：対前年同期 +17.4%

(単位:億円)

総合ビルメンテナンス事業

フーズ事業

デベロップメント事業

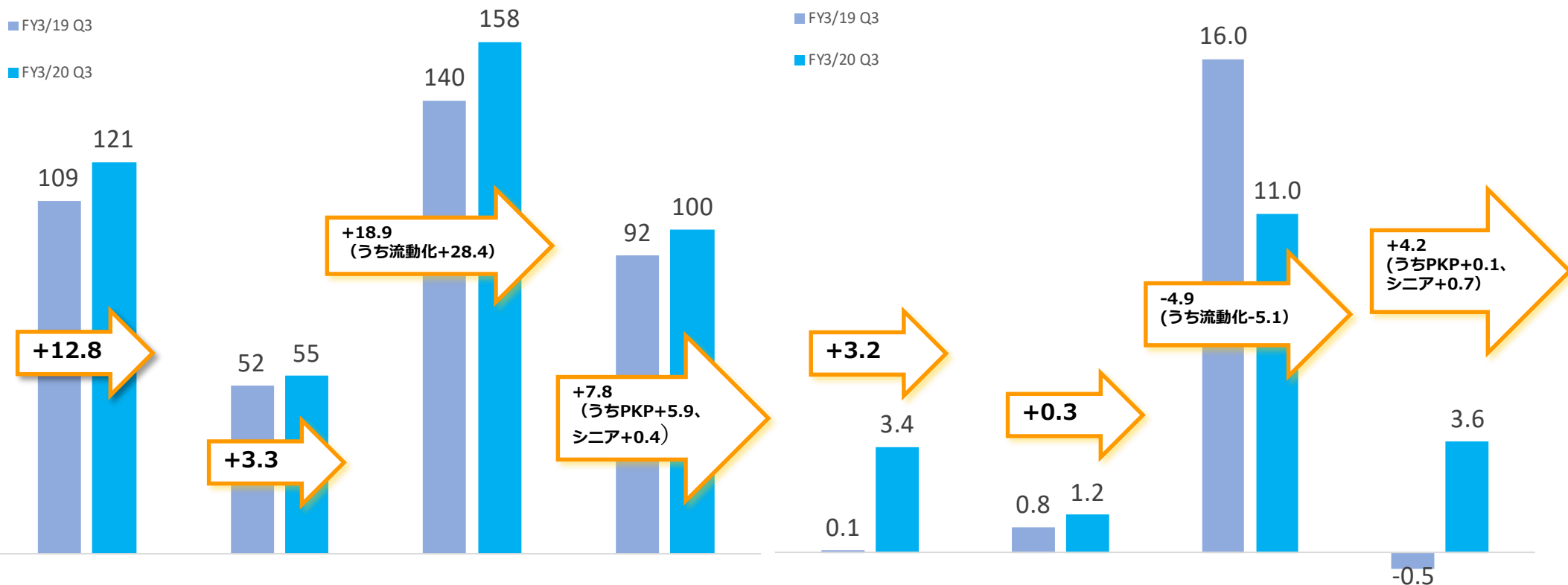
その他事業

総合ビルメンテナンス事業

フーズ事業

デベロップメント事業

その他事業



貸借対照表

2019年3月末

資産	負債
2,025億円	1,229億円
現預金 166億円	有利子負債 829億円
	※CB199億円 を含む
固定資産 1,607億円	資本 795億円
	自己株式 -3億円

2019年9月末

資産	負債
2,089億円 (+64億円)	1,245億円 (+16億円)
現預金 204億円 (+38億円)	有利子負債 897億円 (+68億円)
	※CB199億円 を含む
固定資産 1,605億円 (-2億円)	資本 843億円 (+48億円)
	自己株式 -3億円

2019年12月末

資産	負債
2,116億円 (+27億円)	1,258億円 (+13億円)
現預金 150億円 (-54億円)	有利子負債 884億円 (-13億円)
	※CB199億円 を含む
固定資産 1,622億円 (+17億円)	資本 857億円 (+14億円)
	自己株式 -3億円

ESGにかかる取り組み

・ コーポレートガバナンスの強化

- 社外取締役の選任（今後も人物重視で適任者を厳選のうえ、増加させていく方針）

監査等委員ではない社外取締役（1名）：当期6月に新設。元観光庁長官。国土交通行政、観光行政の分野に精通

監査等委員である社外取締役（2名）：財務、会計、企業経営、経済の分野に精通

- ー 以上の3名とも、独立役員（東京証券取引所に届け出済）として当社経営をモニタリングする体制を構築。
当社取締役会にすべて出席し、積極的に建設的な意見を述べている。

- 招集通知の早期電子開示等を通じて、株主の皆さまに総会議案について十分な検討をいただける期間の担保を徹底

・ ジェンダー平等実現



- 2019年6月の株主総会において、当社初の女性取締役選任
- 女性正社員就業比率は上昇基調（2018年度末の当該比率は、2015年度末から4.9pp上昇の47.5%）
- 管理職に占める女性比率、女性正社員に占める管理職比率とも緩やかに上昇

・ エネルギーをみんなに、そしてクリーンに



- 再生可能エネルギー
 - ー 電力の地産地消による地域活性化を推進する群馬県中之条町の活動に参画
- 環境保護活動
 - ー 「連泊WECO活動*」の実施
 - ー 石灰石からうまれた名刺（LIMEX名刺）を導入

企業認知度向上の施策

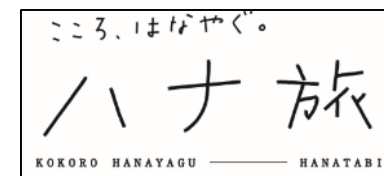
■「箱根駅伝」中継番組での企業TVCM



たまむすび

■テレビ朝日 オリジナル番組/ TBSラジオ番組 オリジナルコーナーの提供

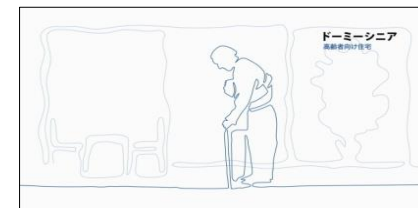
■日本テレビ「スッキリ」、フジテレビ「ノンストップ」番組提供(2月～3月)



■ 共立リゾート PR動画放映

■ 日本女子サッカーリーグ2019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、カンファレンスへの参加
(19年3月期実績 年間5回)

お客様満足度向上の施策

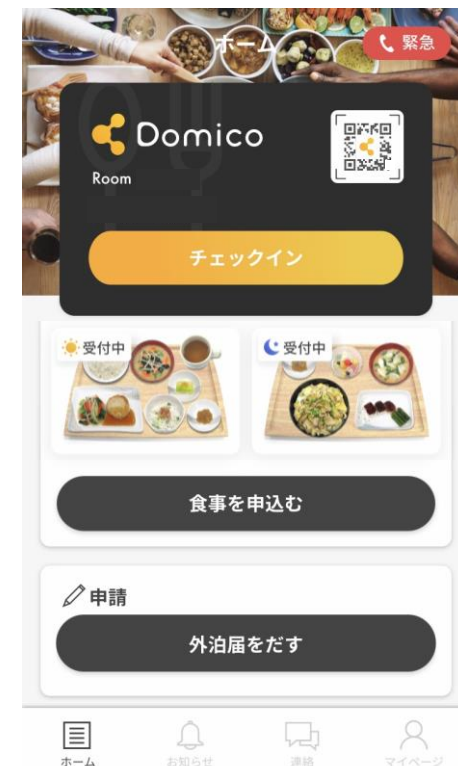
■ 総合顧客ネットワークの構築・強化

- お客様への最適なおもてなしの提供に資するカスタマーデータの活用
 - お客様に当社をよりご理解いただき、末永くご利用いただくためのメンバーシッププログラムの設計
 - 自社予約チャネルのご利用を通じて、メリットをご享受いただけるポイントプログラムの企画スタート
- ホテル予約サイト会員数 2018年3月末 55万人→2019年12月末 79万人(+43.6%)



■ 寮入居者様専用アプリ“Domico”の開発 (2020年全国導入)

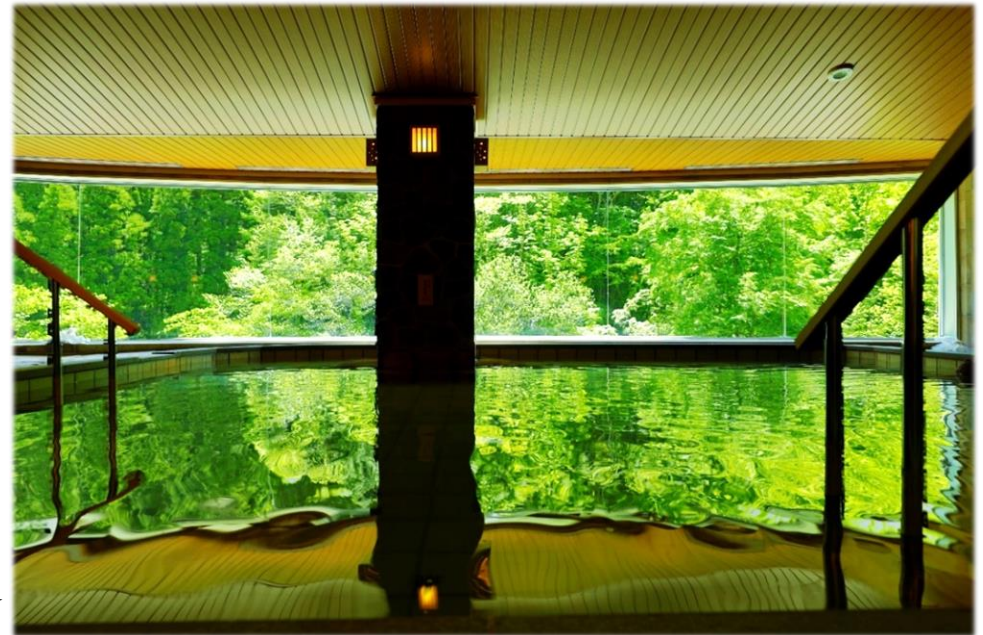
- メニューを写真で確認でき、食事を簡単に申込
- 寮のイベント・点検などの通知
- マネージャー(寮長)・寮母さんへの連絡 等々



2020年3月期 業績予想



学生寮での一コマ



秋の宮温泉郷 湯けむりの宿
稲住温泉

2020年3月期 連結業績見通しと主要経営指標

(単位: 億円)

	FY3/19 実績	FY3/20 業績見通し	対 FY3/19	
売上高	1,628.1	1,830.0	+201.8	+12.4%
営業利益	145.6	157.0	+11.3	+7.8%
経常利益	143.2	154.0	+10.7	+7.5%
当期純利益	95.6	102.0	+6.3	+6.6%
EPS (円)	245.4	261.6	+16.1	+6.6%

設備投資額	174.8	153.4	-21.4	-12.3%
減価償却費	47.5	50.0	+2.4	+5.0%
キャッシュ・フロー [*]	143.2	152.0	+8.7	+6.1%
1株当たり配当金(円)	45	47	+2.0	+4.4%
配当性向	18.3%	18.0%	-0.4pp	-

※キャッシュ・フロー：当期純利益＋減価償却費

- ・ 2020年3月期の営業利益見通しには、対前期で、開業費 +4.5億円に加え、顧客満足度向上に資するものとして大規模リニューアルに伴う費用等 +8.0億円、システム改修費 +2.0億円、合計+14.5億円の損影響を織り込んでいる。
- ・ 新たに発生した新型コロナウイルス感染症による今後のホテル事業への影響が、現時点においては予見し難いため、2019年5月に公表した通期の連結業績予想の変更には至っておりません。

2020年3月期業績見通し策定にあたっての
主要指標にかかる前提条件

寮事業

- 期初稼働率: 98.7%、対前期 +1.0pp
- 期初契約室数: 40,089室、対前期 +4.5%

ドリーミン事業

- 開業ホテル数および室数
 - ・ Hotels 7棟/ 1,535室 (+11.6%)
- RevPAR: 10.3千円、対前期 +3.0%

リゾート事業

- 開業ホテル数および室数
 - ・ Hotels 3棟/ 235室 (+8.9%)
- RevPAR: 36.7千円、対前期 +4.8%

開発計画

	FY3/18 実績		FY3/19 実績		FY3/20 計画	
寮・ドミール 中計計画7,000室 FY3/20 迄開業室数 約4,300室 進捗率 61%	+10棟	+963室	+14棟	+1,780室	+15棟	+1,574室
	野田ANNEX、千住仲町、 綱島駅前、東大阪、 舞浜、南越谷、 いりなかⅡ、香櫨園、 琴似Ⅱ、Pedal花小金井		早稲田、曳舟、慶應綱島、 鶴ヶ島、おもろまち、海浜幕張、 所沢、博多駅南Ⅱ、小倉駅前、 北大前2、花園丸太町、緑地公園3、 大倉山、湘南藤沢Ⅱ		仙台東口V、本山、大阪天満 鹿児島、天神南、神戸、市ヶ谷 駒込、明治大学グローバルヴィレッジ、 世田谷等々力、上石神井、南浦和 獨協大学前、京都御所南、金沢駅西	
ドミーイン 中計計画 9,000室 FY3/20 迄開業室数 約4,600室 進捗率 51%	+9棟	+1,571室	+9棟	+1,530室	+7棟	+1,535室
	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、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 4月 福井 6月 盛岡 7月 野乃浅草 10月 川崎 2月 富良野 3月 水戸 3月	
リゾート 中計計画1,400室 FY3/20 迄開業室数 約660室 進捗率 47%	+4棟	+253室	+2棟	+171室	+3棟	+235室
	佳雲（出雲）、 月夜のうさぎ（出雲）、 Le Chien 旧軽井沢、 翠雲（強羅）		La Vista 霧島(鹿児島)、 白川郷(岐阜)		越後湯沢（新潟） 4月 琴平(香川) 9月 稲住(秋田) 11月	

越後湯沢温泉
湯けむりの宿 雪の花



中期経営計画 進捗状況



南紀白浜
浜千鳥の湯 海舟

中期経営計画（2018年3月期～2022年3月期）主な定量目標と進捗状況

本中期経営計画名称

Kyoritsu Jump Up Plan

基本方針

1. 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。

2. 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

主な定量目標

主な定量目標	中期経営計画の起点となる FY3/17実績	FY3/19時点の進捗状況	中期経営計画最終年度となる FY3/22実績
売上高	1,358億円	1,628億円(CAGR: +10%)	2,200億円(CAGR: +10%)
営業利益	118億円	146億円(CAGR: +11%)	190億円(CAGR: +10%)
Net D/E Ratio	0.9倍	0.8倍	財務健全性の目途となる1.0倍以下
配当性向	16.8%	18.3%	20%超とするべく、漸次水準切り上げ
ROE	11.7%	12.6%	10%以上

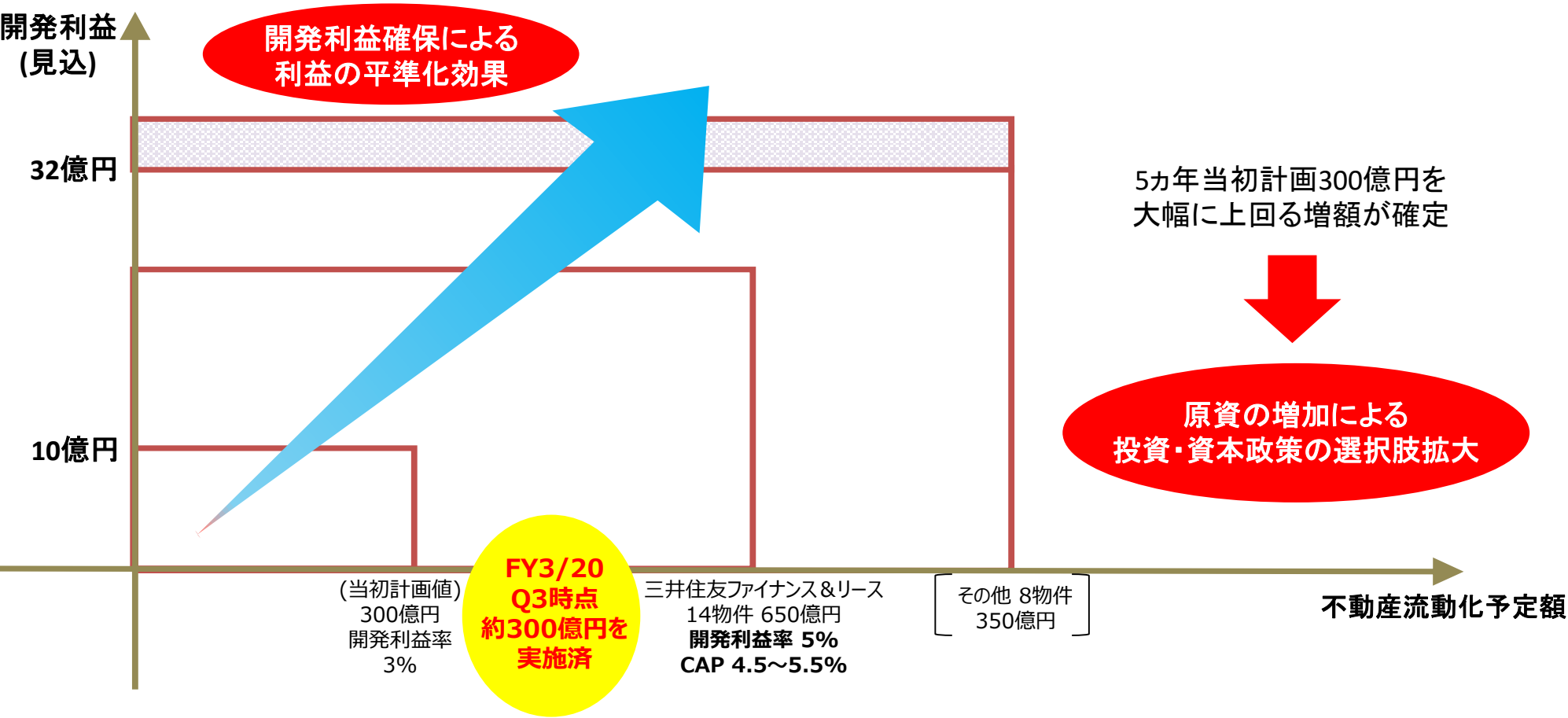
開発計画	中期経営計画の起点となる FY3/17実績	FY3/20 Q3時点の進捗状況 (FY3/18-FY3/20 Q3累計)	中期経営計画最終年度となる FY3/22末
寮	37,000室	- 開業ベース: 4,248室 - 機関決定済案件: 約6,000室 (進捗率: 86%)	7,000室
ドーマーイン	10,200室	- 開業ベース: 3,806室 - 機関決定済案件: 約9,000室 (進捗率: 100%)	9,000室
リゾート	2,200室	- 開業ベース: 659室 - 機関決定済案件: 約1,500室 (進捗率: 107%)	1,400室

持続的成長の実現に向けた寮・ホテルの開発計画

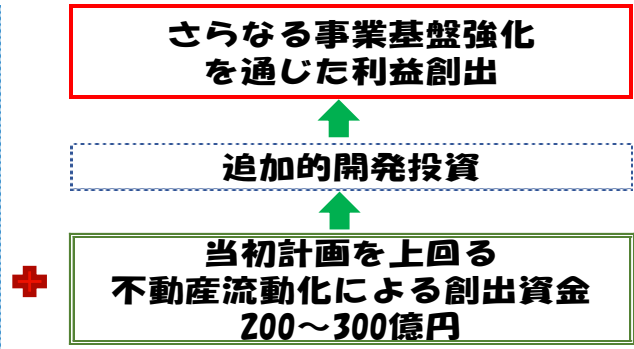
	FY3/18 実績		FY3/19 実績		FY3/20 計画		FY3/21 計画		FY3/22 計画	
寮・ドミール	+10棟*	+963室*	+14棟*	+1,780室*	+15棟*	+1,574室*	+16棟*	+1,262室*	+5棟*	+437室*
FY3/17末： 463棟/37,000室 中計計画7,000室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	473棟 88.5% 38,166室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	485棟 88.5% 39,450室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	493棟 87.4% 40,632室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	505棟 87.7% 41,796室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	507棟 87.5% 41,992室
→機関決定済案件 約6,000室 進捗率 86%	野田ANNEX、[L]千住仲町、 [L]綱島駅前、東大阪、 [L]舞浜、[L]南越谷、 [L]いりなかⅡ、[L]香櫨園 他		[L]早稲田、[L]曳舟、 [L]慶應綱島、[L]鶴ヶ島、 おもろまち、[L]海浜幕張、 [L]所沢、[L]博多駅南Ⅱ、 [L]小倉駅前 他		[L]仙台東口Ⅴ、[L]本山、 [L]大阪天満、[L]鹿児島、 [L]神戸、[L]市ヶ谷、[L]駒込、 明治大学グローバル・イレッジ、 [L]世田谷等々力 他		[L]札幌北、[L]日暮里、 [L]仙台東口、[L]名古屋日進、 [L]浜田山、[L]駒沢公園、 [L]江坂公園、[L]百万遍アネックス [L]浜田山、[L]麻布十番 他		[L]坂戸Ⅱ、新潟Ⅱ、 [L]京都くいな橋、 [L]平尾駅前、[L]入谷	
ドミーイン	+9棟	+1,571室	+9棟*	+1,530室*	+7棟	+1,535室	+8棟	+1,949室	+12棟	+2,440室
FY3/17末： 64棟/10,200室 中計計画9,000室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	72棟 98.8% 11,811室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	80棟 98.9% 13,248室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	87棟 99.0% 14,783室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	95棟 99.2% 16,732室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	107棟 99.3% 19,172室
→機関決定済案件 約9,000室 進捗率 100%	[L]PREMIUM神田、[L]宮崎、 [L]global cabin 水道橋、 [L]甲府丸の内、[L]出雲、 [L]EXPRESS仙台シサイト、 [L]野乃奈良、[L]高知、 [L]松山		[L]本八戸、[L]大阪谷町、 [L]後楽園、[L]大分、 [L]global cabin 浜松、 [L]global cabin 横浜中華街、 [L]高松中央公園前、 [L]PREMIUMなんばANNEX、 [L]PREMIUM大阪北浜		[L]前橋、[L]福井、 [L]盛岡、[L]野乃浅草、 [L]川崎、[L]富良野、 [L]水戸		[L]野乃京都七条、[L]神戸、 [L]PREMIUM銀座、[L]池袋、 [L]長崎駅前、[L]豊橋、 [L]御殿場、[L]野乃金沢		[L]野乃松本、[L]野乃仙台、 [L]東京へイ（豊洲）、 [L]広島ANNEX、[L]江の島、 [L]野乃淀屋橋、[L]岡山、 [L]野乃松江、[L]野乃熊本、 [L]野乃浅草別邸、[L]横浜、 [L]福山	
リゾート	+4棟	+253室	+2棟	+171室	+3棟	+235室	+6棟	+486室	+5棟	+359室
FY3/17末： 24棟/2,200室 中計計画1,400室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	29棟 58.7% 2,478室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	31棟 60.2% 2,649室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	34棟 61.6% 2,884室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	40棟 60.4% 3,370室	期末稼働棟数 リース比率 期末稼働室数	45棟 66.9% 3,729室
→機関決定済案件 約1,500室 進捗率 107%	佳雲（出雲）、 月夜のうさぎ（出雲）、 [L]Le Chien 旧軽井沢、 [L]翠雲（強羅）		[L]La Vista 霧島(鹿児島)、 [L]白川郷(岐阜)		[L]越後湯沢（新潟） [L]琴平(香川)、 稲住(秋田)		[L]La Vista草津(群馬)、 [L]那須塩原蓮月(栃木)、 [L]和倉温泉(石川)、 菊屋別邸水月（静岡） 他		[L]河津温泉(静岡)、 [L]仁和寺(京都)、 [L]La Vista函館へイANNEX、 [L]定山渓 他	
全社リース比率	89.4%		89.7%		89.1%		89.3%		89.8%	

* 開発案件の棟数・室数の増加数を示している(期末稼働棟数・室数の前期末からの増加数を表しているものではない)
(注) 赤字はインバウンド比率が当社平均を上回る開発案件、[L] はリース案件、アンダーラインは今後予定しているものを含む流動化案件

不動産流動化の推進



【中期計画】		
開発投資	1,400億円	
資金手当	営業CF/外部調達	不動産流動化
	1,100億円	300億円



安定的な人員・人材確保

	2019年4月	2020年4月	2021年4月
新卒採用数	296名(実績) 総合職：31名 ホテル：260名 シニア：5名 内留学生：57名 (ベトナム、中国、韓国など)	300名(予定) 総合職：22名 ホテル：270名 シニア：8名	300～320名(予定) 総合職：20名 ホテル：270～290名 シニア：10名
	外国籍の採用人数に制限はなく、優秀な人材なら積極的に採用。		
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、ご紹介を頂いている。		新卒採用者の寮利用校出身者割合は49.7% (147名)

- ドーマーイン
- 外国語対応スタッフ

- ホテル現地から、当社内コールセンターへの電話にて代理対応できる体制を構築
 - 特にインバウンド比率が高い首都圏・関西エリアは、フロントデスクに外国語対応スタッフを常時配置（英・中・韓対応）
- 清掃・リネンスタッフ

- 当社ブランドの採用力を生かし、国籍を問わない直雇用・直教育が可能な自社直営対応が現在18棟あり、その他では一事業所毎に複数業者での運営などで対応
 - 業務改革により、品質を落とさない清掃業務の簡略化を推進中

重要な注意事項

本注意事項において、「プレゼンテーション（presentation）」とは、本プレゼンテーションにおいて株式会社 共立メンテナンス（以下、「共立」）によって説明または配布された本書類、口頭のプレゼンテーション、質疑応答および書面または口頭の資料を意味します。本プレゼンテーション（それに関する口頭の説明および質疑応答を含みます）は、いかなる法域においても、いかなる有価証券の購入、取得、申し込み、交換、売却その他の処分の提案、案内もしくは勧誘またはいかなる投票もしくは承認の勧誘のいずれの一部を構成、表明または形成するものではありません。

共立が直接的に、または間接的に投資している会社は別々の会社になります。本プレゼンテーションにおいて、「共立」という用語は、共立およびその子会社全般を参照するものとして便宜上使われていることがあります。同様に、「当社（we、usおよびour）」という用語は、子会社全般またはそこで勤務する者を参照していることもあり得ます。これらの用語は、特定の会社を明らかにすることが有益な目的を与えない場合に用いられることもあり得ます。

将来に関する見通し情報

本プレゼンテーションおよび本プレゼンテーションに関して配布された資料には、共立の見積もり、予測、目標および計画を含む当社の将来の事業、将来のポジションおよび業績に関する将来見通し情報、理念または見解が含まれています。将来見通し情報は、「目標にする（targets）」、「計画する（plans）」、「信じる（believes）」、「望む（hopes）」、「継続する（continues）」、「期待する（expects）」、「目指す（aims）」、「意図する（intends）」、「だろう（will）」、「かもしれない（may）」、「すべきであろう（should）」、「であろう（would）」、「することができた（could）」、「予想される（anticipations）」、「見込む（estimates）」、「予想する（projects）」などの用語または同様の用語もしくはその否定表現を含むことが多いですが、それに限られるものではありません。この書類における将来見通し情報は、現在当社が入手可能な情報に鑑みて行った当社の現在の前提および理念に基づくものです。かかる将来見通し情報は、当社または当社の役員による、将来の業績に関する保証を表すものではなく、既知および未知のリスクとその不確実性、その他の要素を伴います。リスクと不確実性には、日本および世界中の一般的な経済条件を含む当社の事業を取り巻く経済状況、競合品の出現・開発、規制当局による判断とその時期、自然災害などが含まれますが、これらに限られません。これらにより、当社の実際の業績、経営結果、財務内容は、将来見通し情報において、明示または暗示された将来の業績、経営結果、財務内容とは、大きく異なる可能性があります。当社または当社の役員は、この将来見通し情報において示された予想が結果的に正しいということを何ら保証するものではなく、実際の業績または経営結果は予想と大きく異なることがあります。本プレゼンテーションの受領者は、将来見通し情報に過度に依存するべきではありません。共立は本プレゼンテーションに含まれる、または当社が提示するいかなる将来見通し情報について、これを更新する義務を負うものではありません。過去の実績は将来の経営結果の指針とはならず、また本プレゼンテーションにおける共立の経営結果は当社の将来の経営結果を示すものではなく、またその予測、予想または見積もりではありません。

中期経営計画（2018年3月期-2022年3月期）に掲げた重点施策を
さらに加速的に推進し、業績のさらなる向上に努めてまいります

Thank you!

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES

9616