



天然温泉 凌雲の湯 御宿 野乃 浅草



越後湯沢温泉 湯けむりの宿 雪の花

2020年3月期 連結決算業績の概要

2020年5月27日

代表取締役社長

上田 卓味

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES

9616

Topics

- | | | |
|-----------|---------------|------|
| <u>01</u> | 2020年3月期 連結業績 | P. 2 |
| <u>02</u> | 2021年3月期 業績予想 | P.18 |
| <u>03</u> | 中期経営計画進捗状況 | P.20 |

天然温泉 扇浜の湯
ドームイン川崎

2020年3月期 連結業績



法政大学駒込寮

Executive Summary

1

2020年3月期実績は新型コロナウイルスの影響により減益

- 寮事業は、新型コロナウイルスの影響を一部受けるも営業利益は+2.7%と安定成長
- ホテル事業は、新型コロナウイルスの影響によるインバウンド減少や出張・旅行の自粛により減益
- ホテル事業におけるグローバルキャビン(簡易型ホテル)等の資産を中心に減損損失2,227百万円を計上

2

2020年3月期の新規開業は計画通りに進捗

- 寮事業 15棟 (1,574室)、イン事業 7棟 (1,535室)、リゾート事業 3棟 (235室)

3

1株当たり年間配当は、45円と前期実績を維持

- 配当性向は**25.3%に上昇** (前年同期は18.3%)

2020年3月期 連結業績と主要経営指標

(単位：億円)

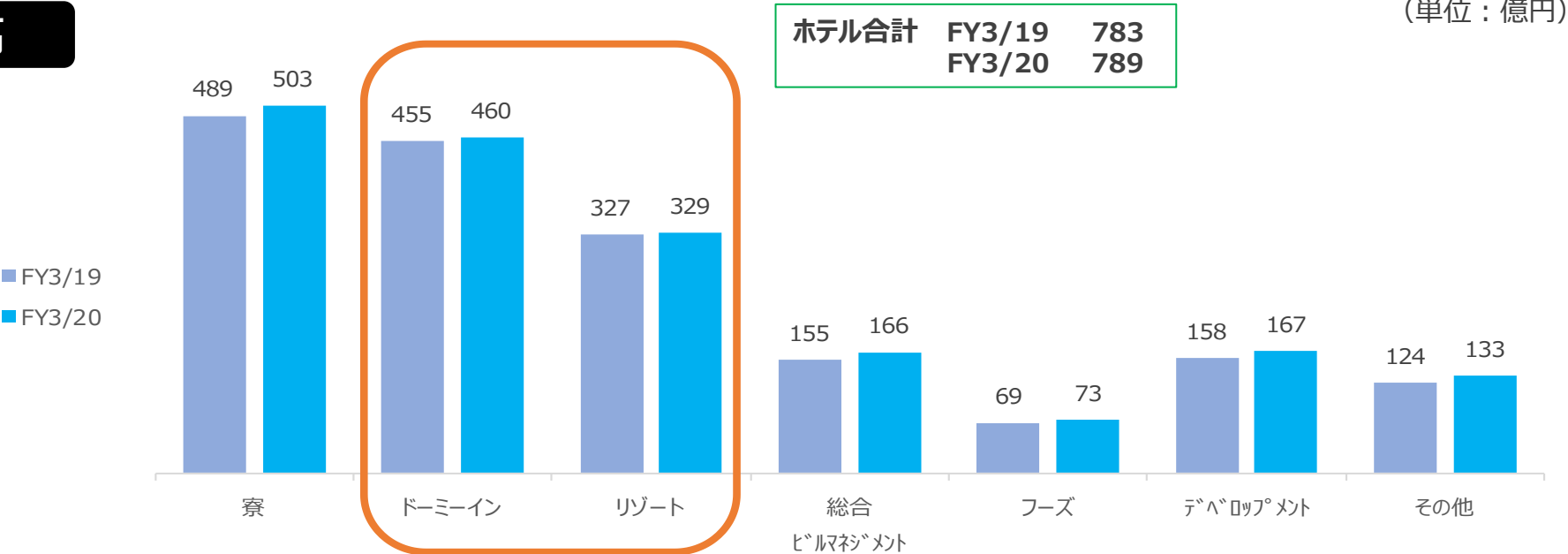
	FY3/19 実績	FY3/20 実績	対前期	
売上高	1,628.1	1,697.7	+69.5	+4.3%
営業利益	145.6	112.0	-33.6	-23.1%
経常利益	143.2	124.9	-18.2	-12.7%
当期純利益	95.6	69.2	-26.3	-27.6%
EPS (円)	245.3	177.6	-67.7	-27.6%

設備投資額	174.8	226.3	+51.5	+29.5%
減価償却費	47.5	52.6	+5.0	+10.5%
キャッシュ・フロー	143.2	121.8	-21.3	-14.9%
1株当たり配当金(円)	45.0	45.0	-	-
配当性向	18.3%	25.3%	+7.0pp	-
ROE	12.6%	8.5%	-4.1pp	-
Net D/Eレシオ	0.8x	0.9x	0.0x	-

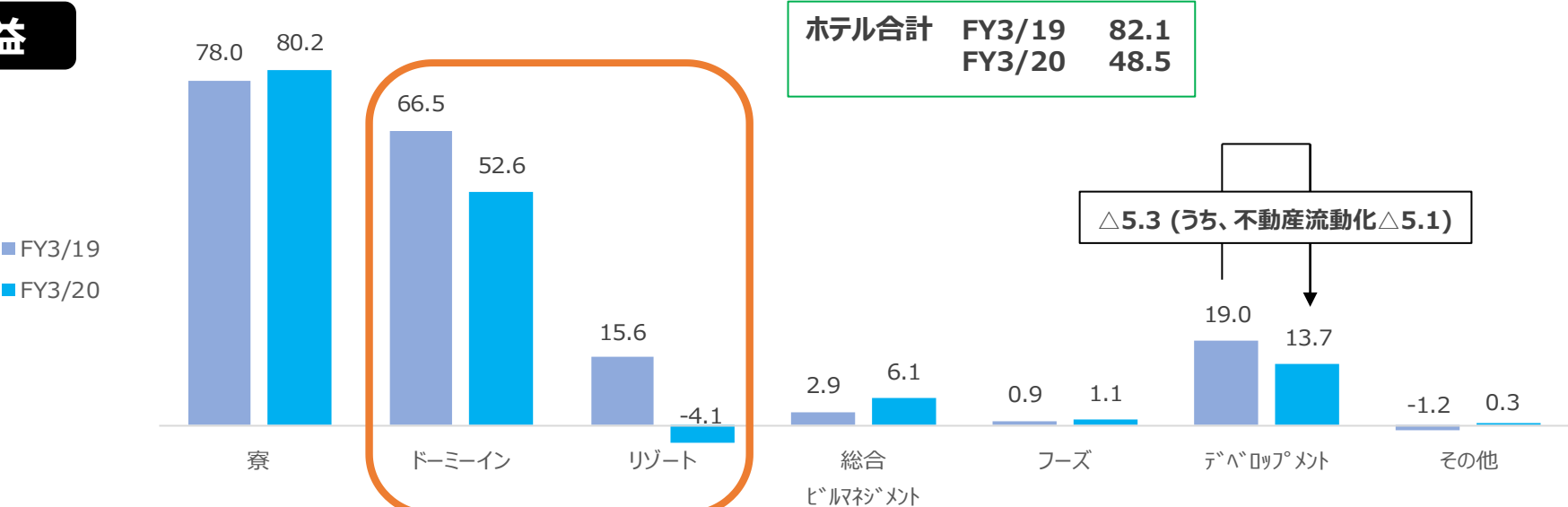
※キャッシュ・フロー：当期純利益＋減価償却費

2020年3月期 売上高・営業利益の事業セグメント別内訳

売上高



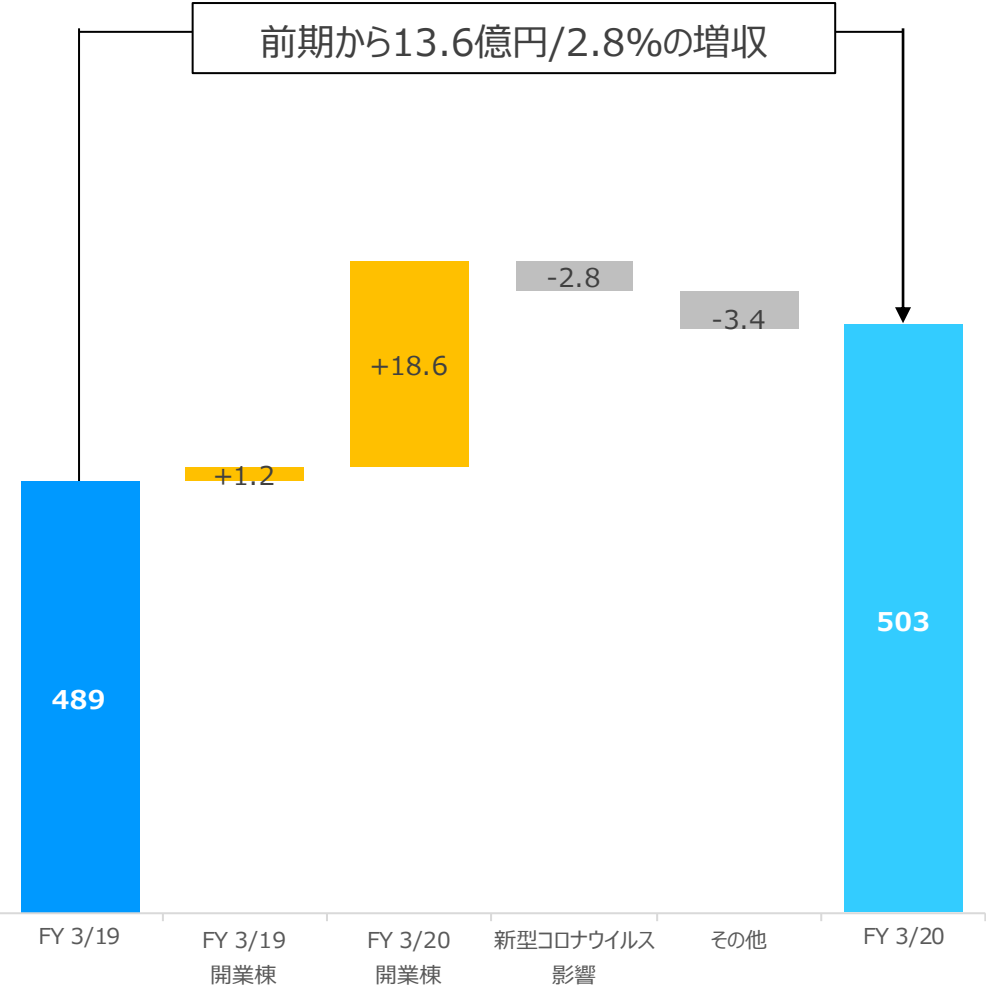
営業利益



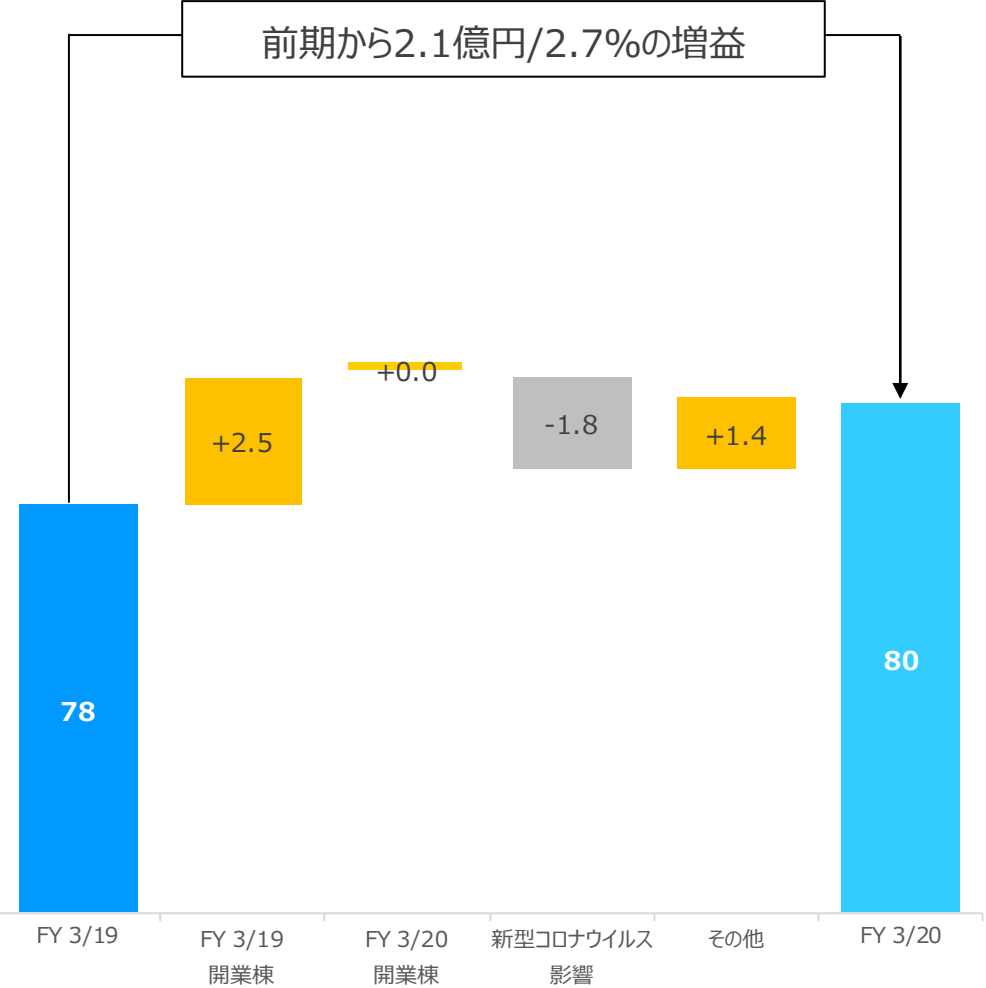
寮事業: 2020年3月期 売上高・営業利益

(単位：億円)

売上高

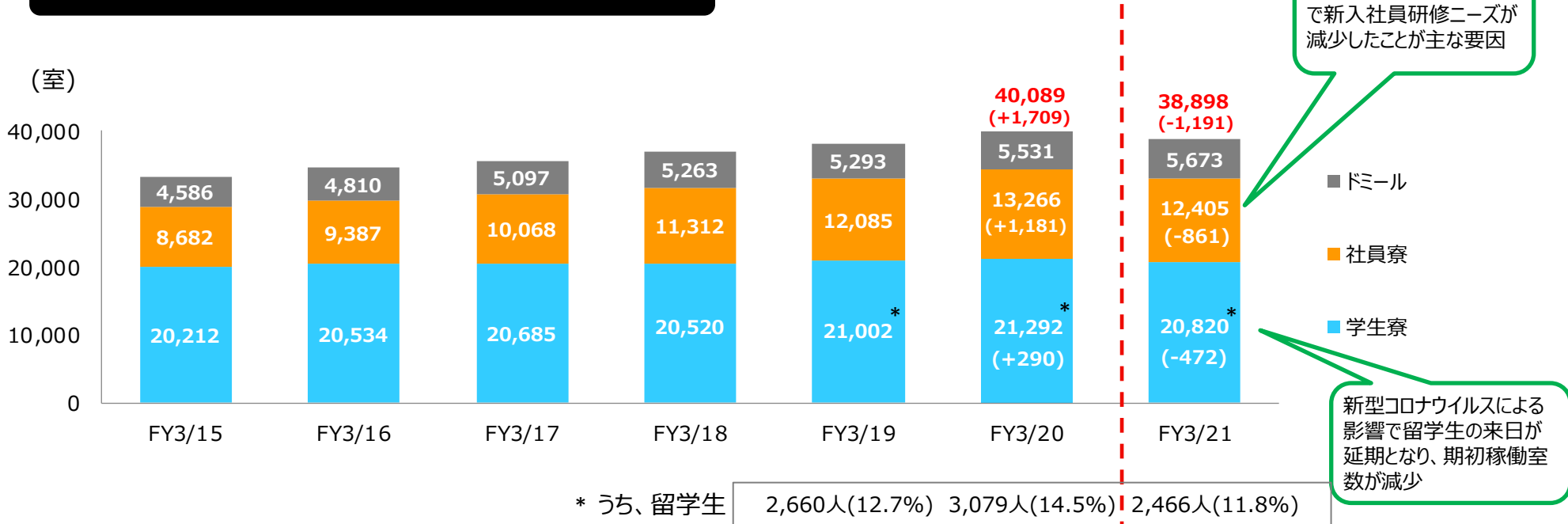


営業利益

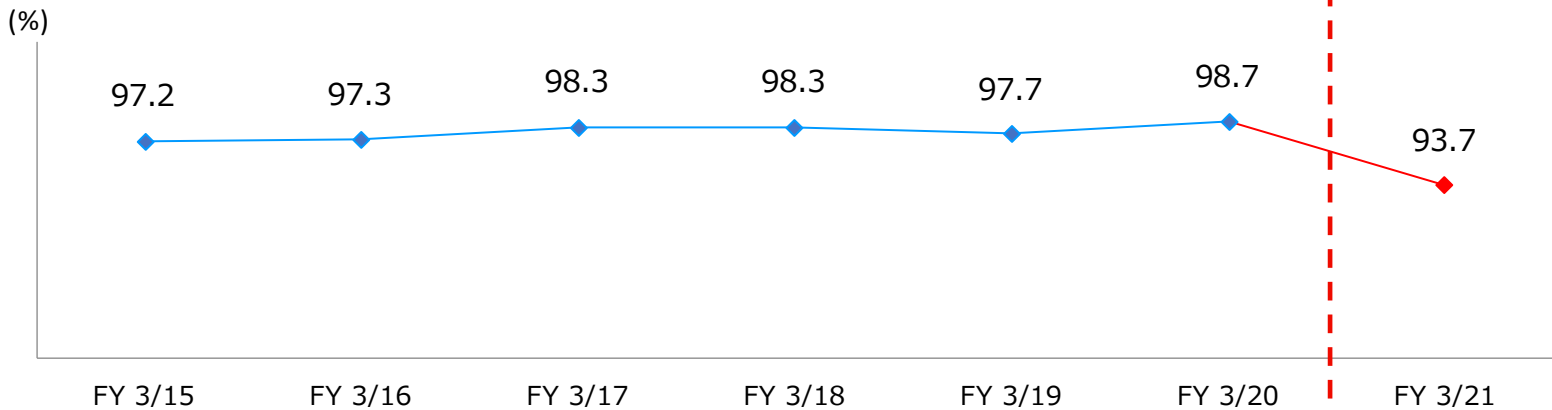


寮事業：期初契約室数・稼働率推移

期初契約室数推移（カテゴリー別）



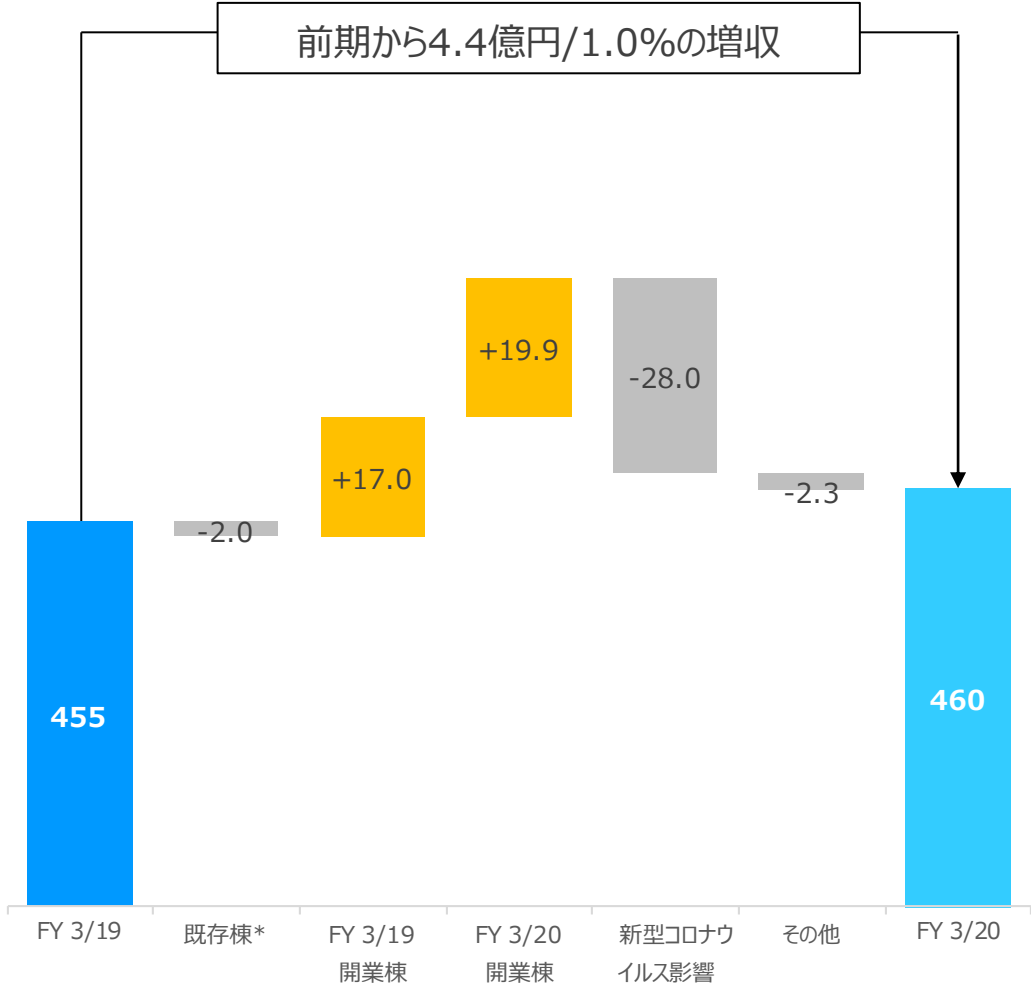
期初稼働率推移



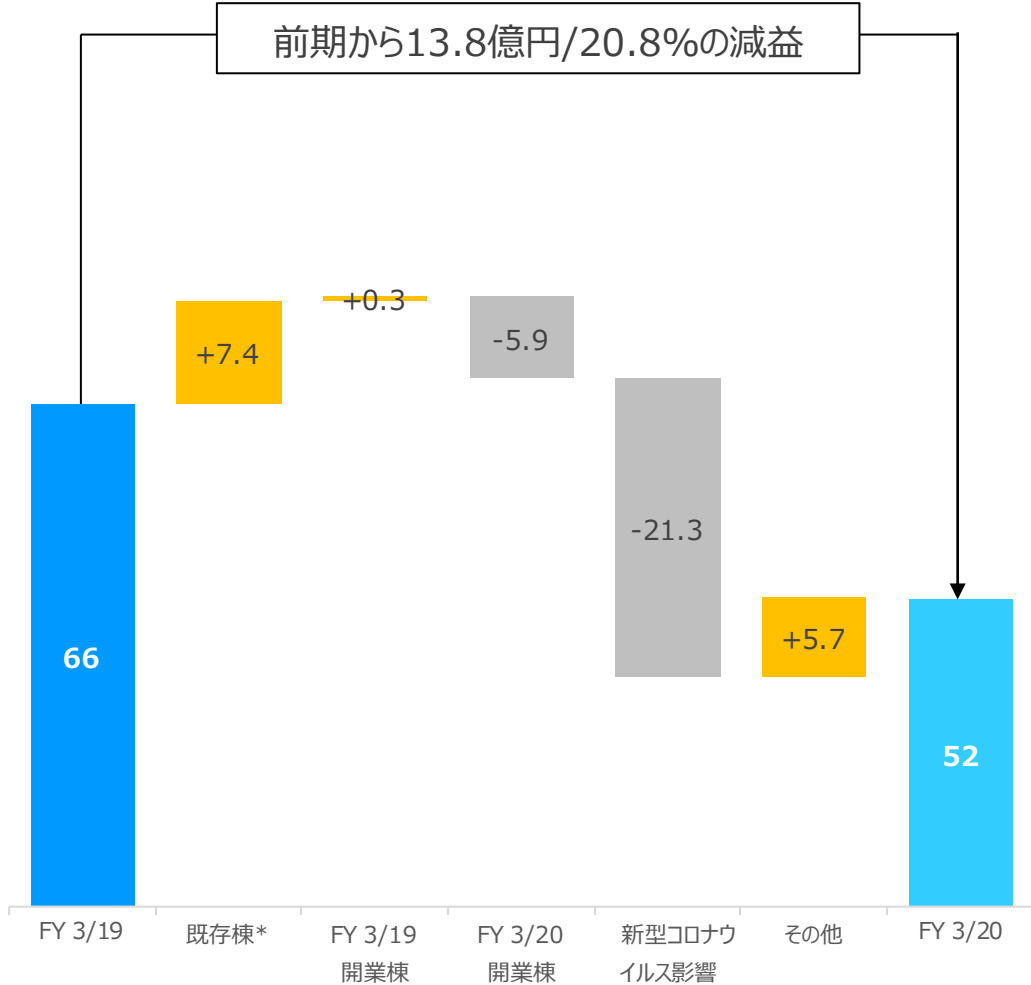
ドミーイン事業: 2020年3月期 売上高・営業利益

(単位: 億円)

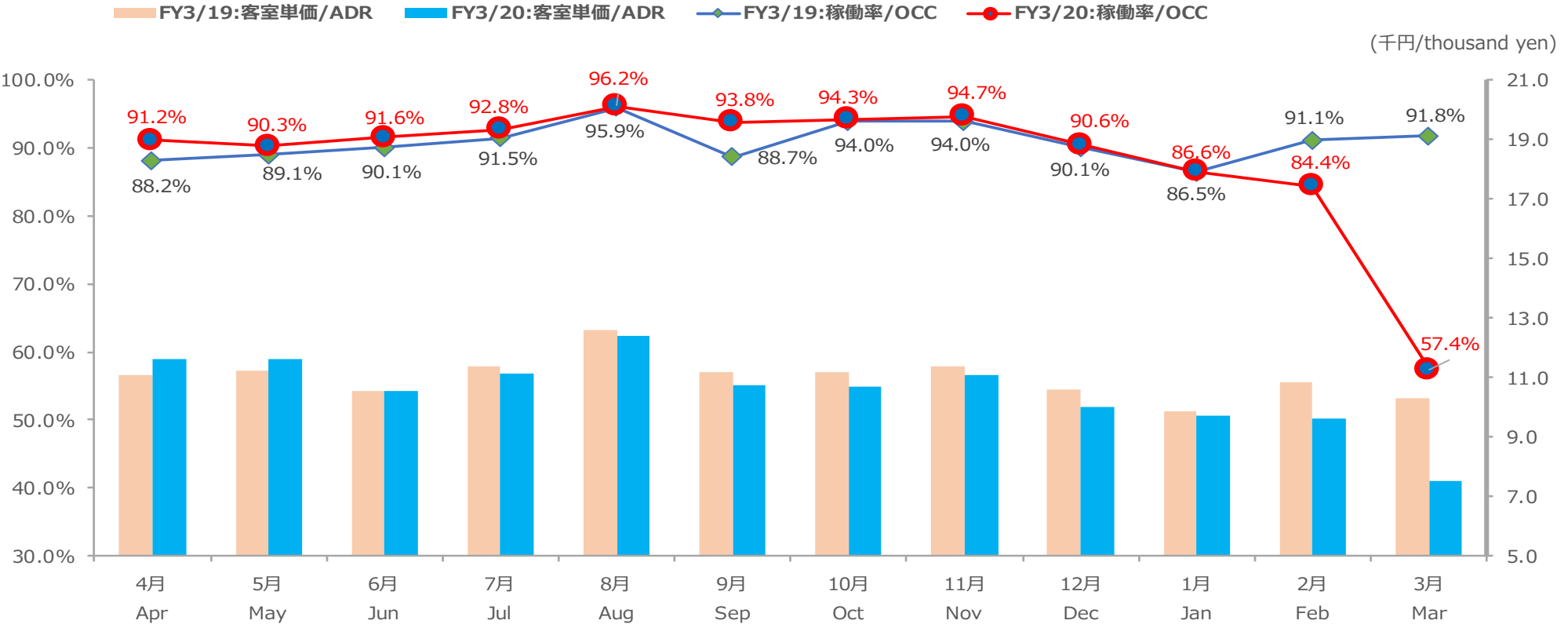
売上高



営業利益



ドミーイン事業:稼働率および客室単価の月別推移



稼働率/OCC

	Q1	Q2	Q3	Q4	年間累計 Full year
FY3/19(実績/Act)	89.1%	92.1%	92.7%	89.7%	90.9%
FY3/20(実績/Act)	91.0%	94.3%	93.2%	75.9%	88.6%
対前年同期 (vs. PY)	+1.9pp	+2.2pp	+0.5pp	-13.8pp	-2.3pp

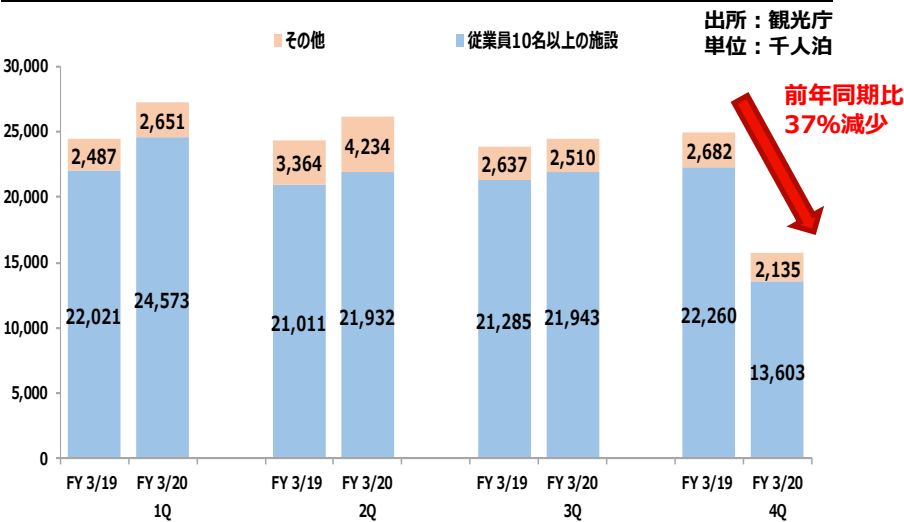
客室単価/ADR

	Q1	Q2	Q3	Q4	年間累計 Full year
FY3/19(実績/Act)	10.9	11.7	11.0	10.3	11.0
FY3/20(実績/Act)	11.3	11.4	10.6	9.1	10.7
対前年同期 (vs. PY)	+0.3	-0.3	-0.4	-1.2	-0.3

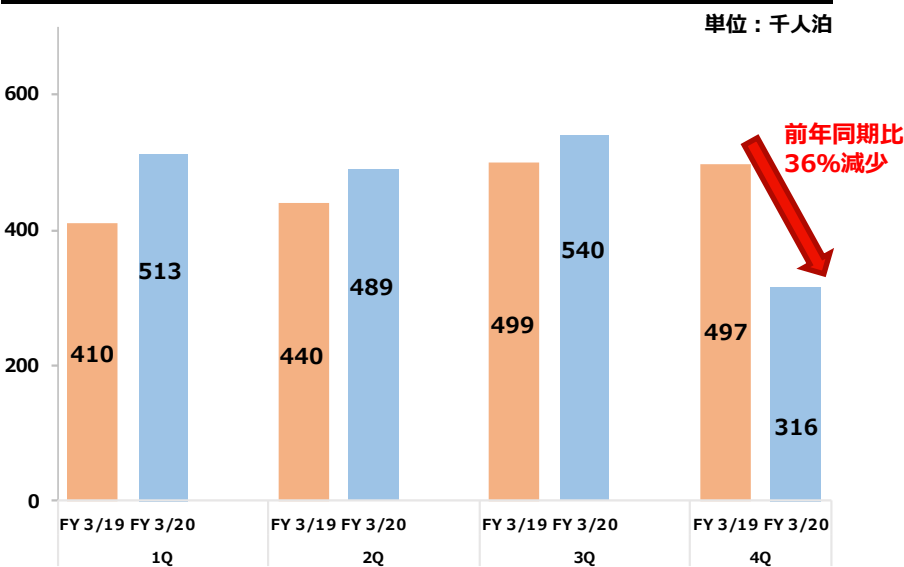
(注) 上表は2018年4月以降に開業したホテル除きベースで表示している (上表に示した2期を同一条件下で比較できるようにするため)

ドミーイン事業:インバウンド需要の推移

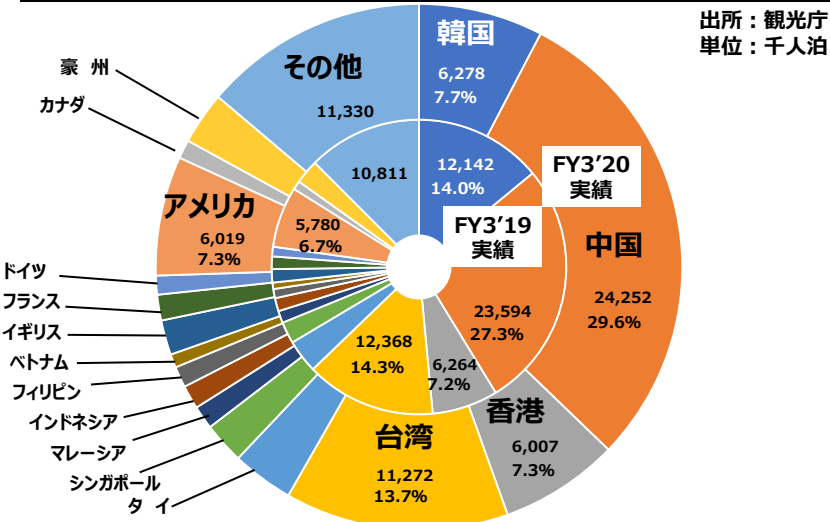
宿泊旅行 インバウンド宿泊者数 前年対比



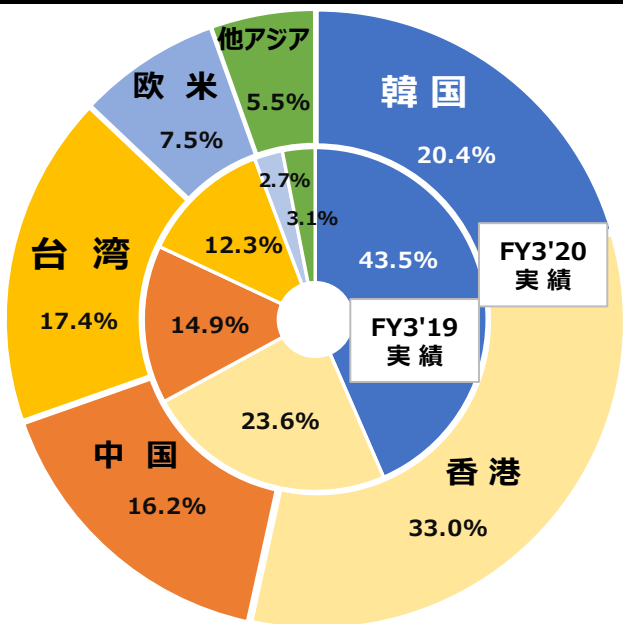
ドミーイン インバウンド宿泊者数 前年対比



宿泊旅行 インバウンド宿泊者数 国別シェア



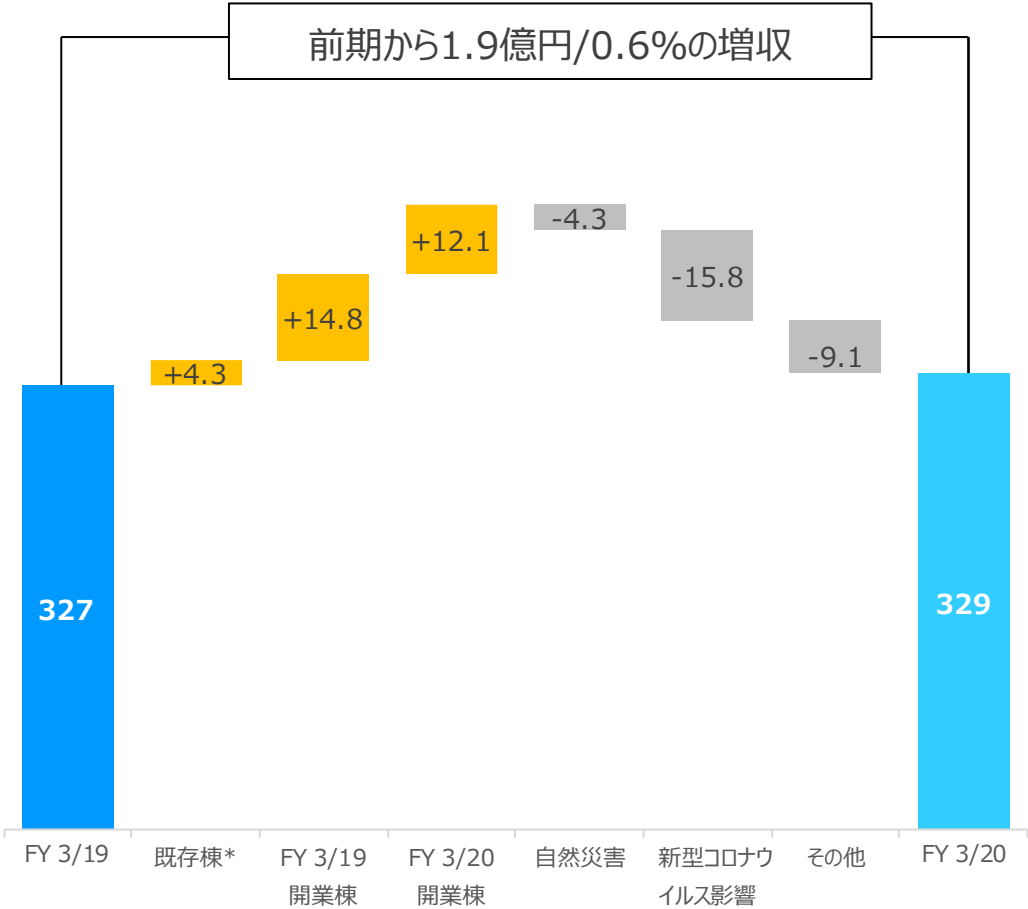
ドミーイン インバウンド宿泊者数 国別シェア



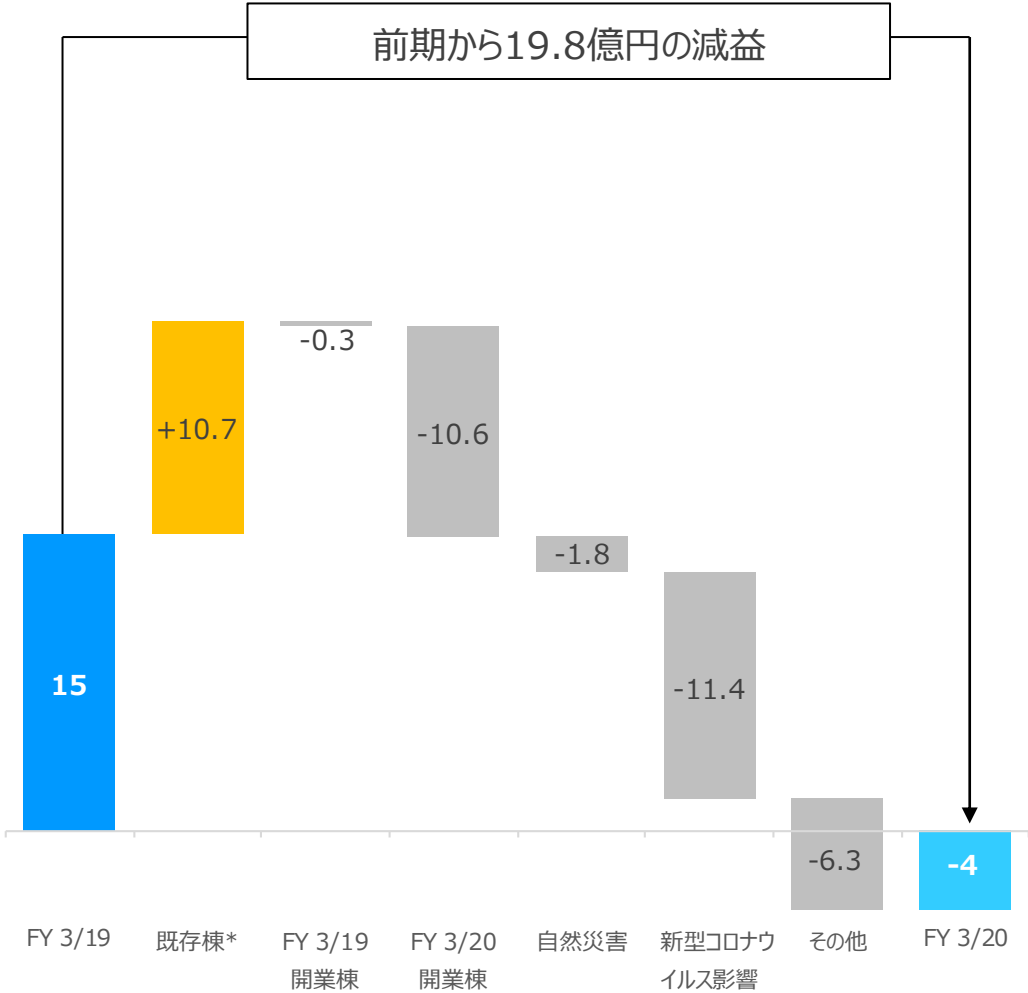
リゾート事業: 2020年3月期 売上高・営業利益

(単位：億円)

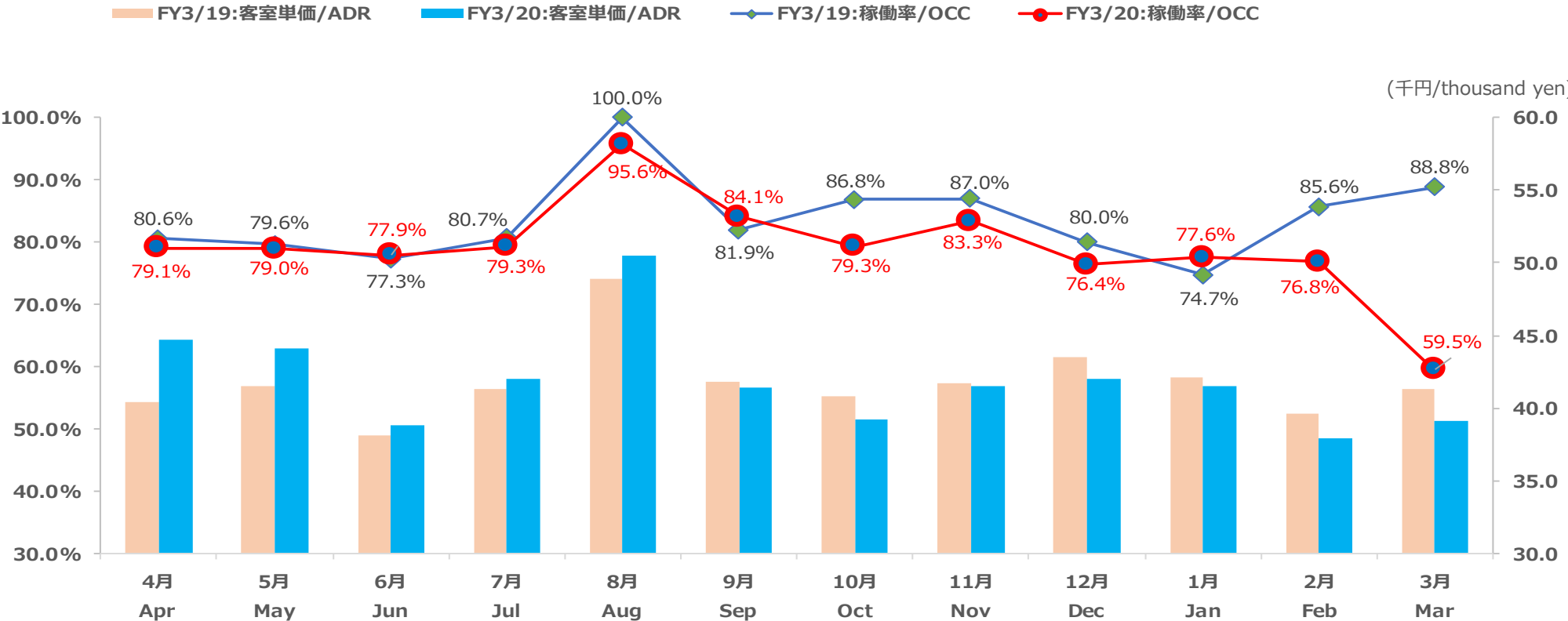
売上高



営業利益



リゾート事業：稼働率および客室単価の月別推移



稼働率/OCC

	Q1	Q2	Q3	Q4	年間累計 Full year
FY3/19(実績/Act)	79.2%	87.6%	84.6%	83.0%	83.6%
FY3/20(実績/Act)	78.7%	86.4%	79.7%	71.2%	79.0%
対前年同期 (vs. PY)	-0.5pp	-1.2pp	-4.9pp	-11.8pp	-4.6pp

客室単価/ADR

	Q1	Q2	Q3	Q4	年間累計 Full year
FY3/19(実績/Act)	40.0	44.4	42.0	41.0	41.9
FY3/20(実績/Act)	42.7	45.0	40.9	39.6	42.2
対前年同期 (vs. PY)	+2.7	+0.6	-1.1	-1.4	+0.3

(注) 上表は2018年4月以降に開業したホテル除きベースで表示している（上表に示した2期を同一条件下で比較できるようにするため）

その他事業：2020年3月期 売上高・営業利益

(単位：億円)

売上高：対前年同期 +6.5%

営業利益：対前年同期 -2.1%

総合ビルマネジメント事業

フーズ事業

デベロップメント事業

その他事業

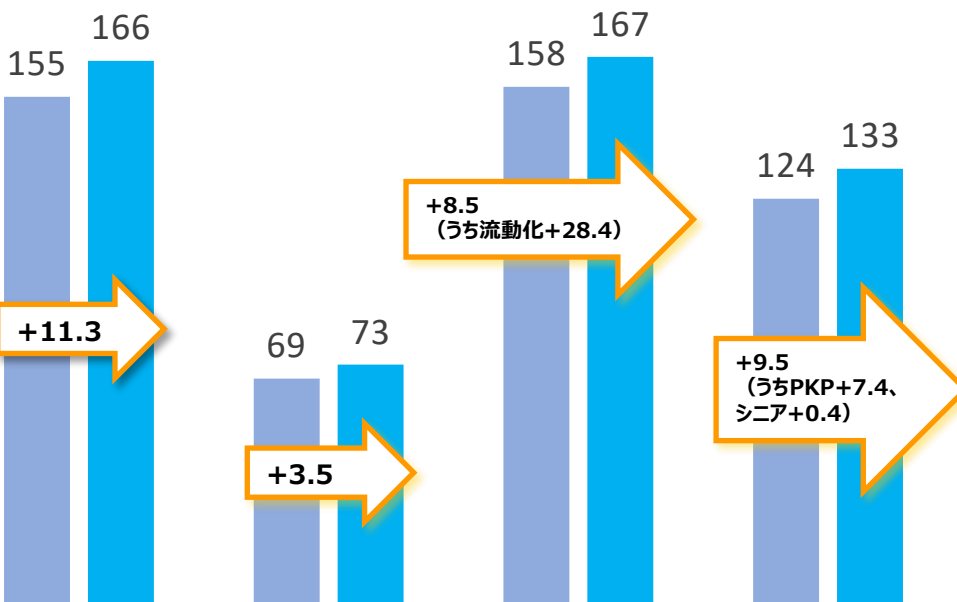
総合ビルマネジメント事業

フーズ事業

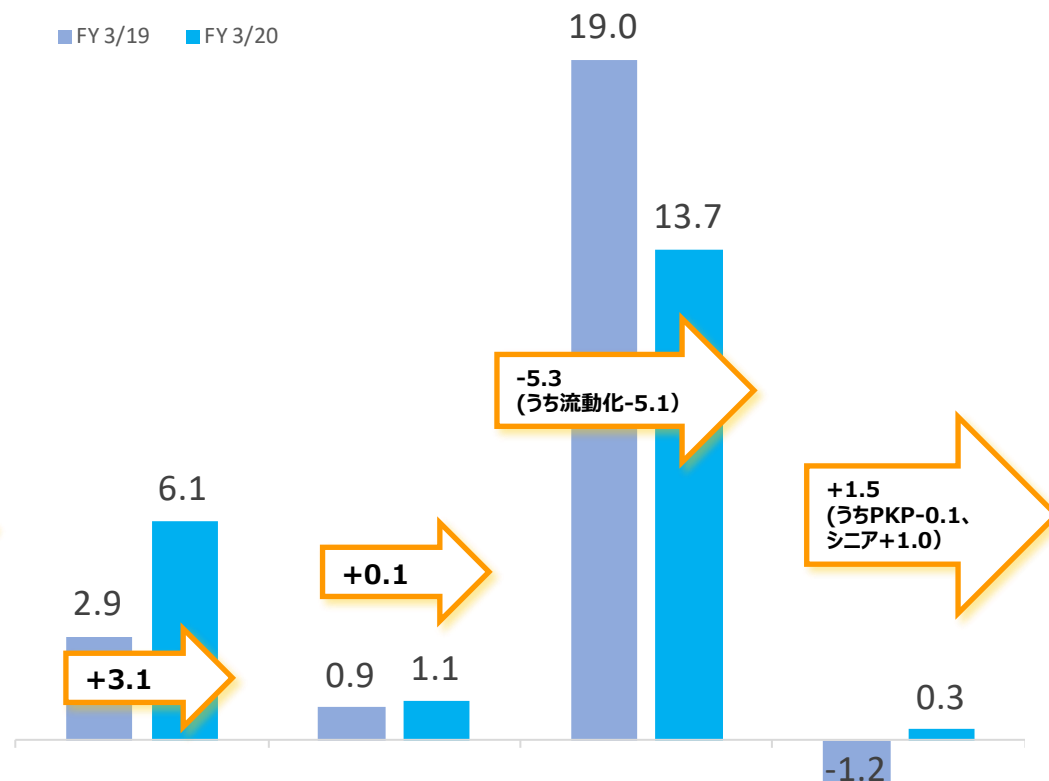
デベロップメント事業

その他事業

■ FY 3/19 ■ FY 3/20



■ FY 3/19 ■ FY 3/20



貸借対照表

2019年3月末

資産 2,025億円	負債 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	純資産 795億円
	自己株式 -3億円

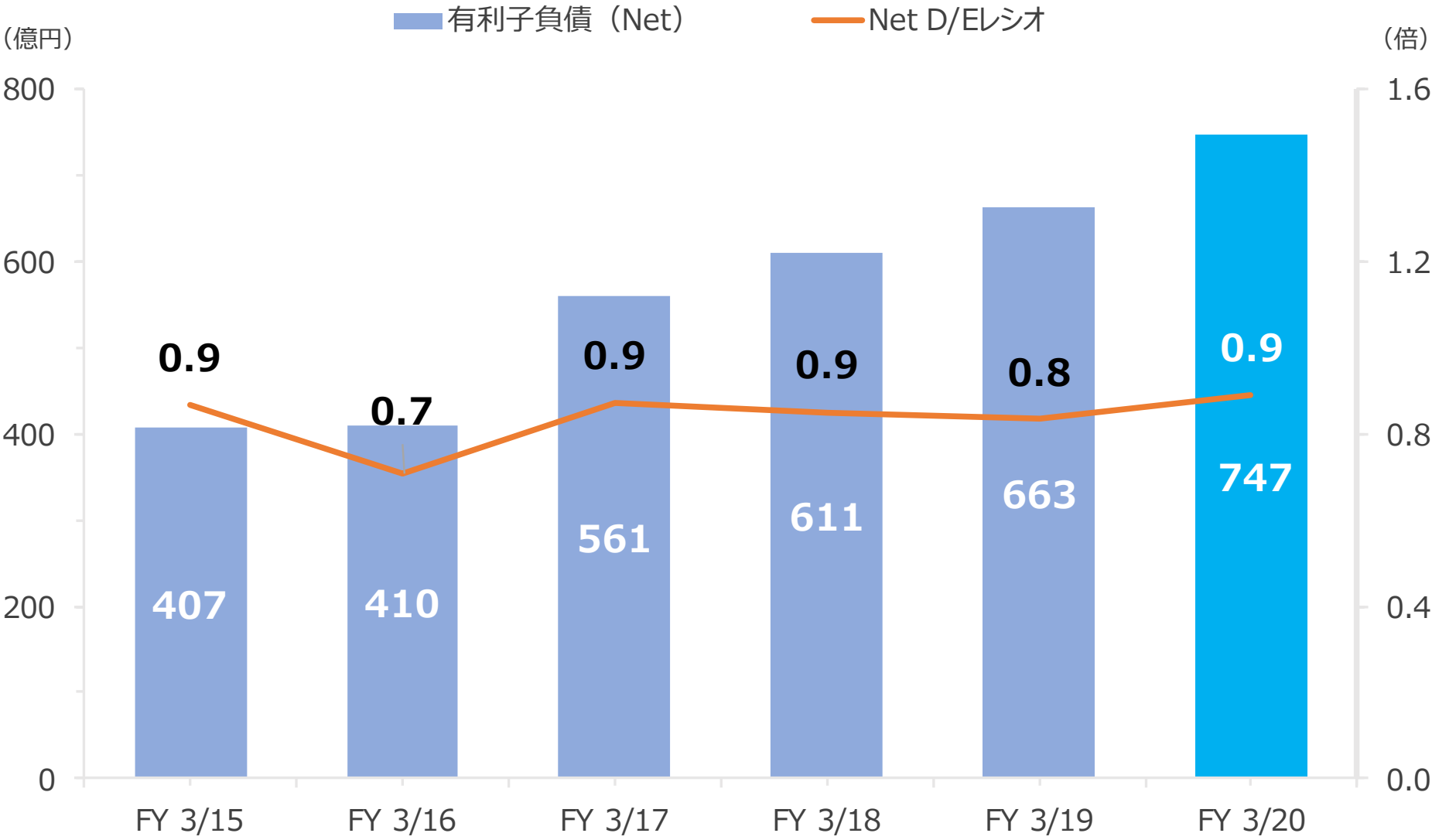
2020年3月末

資産 2,170億円 (+145億円)	負債 1,331億円 (+101億円)
現預金 183億円 (+16億円)	有利子負債 930億円 (+100億円)
	※CB199億円 を含む
固定資産 1,659億円 (+51億円)	純資産 839億円 (+43億円)
	自己株式 -3億円

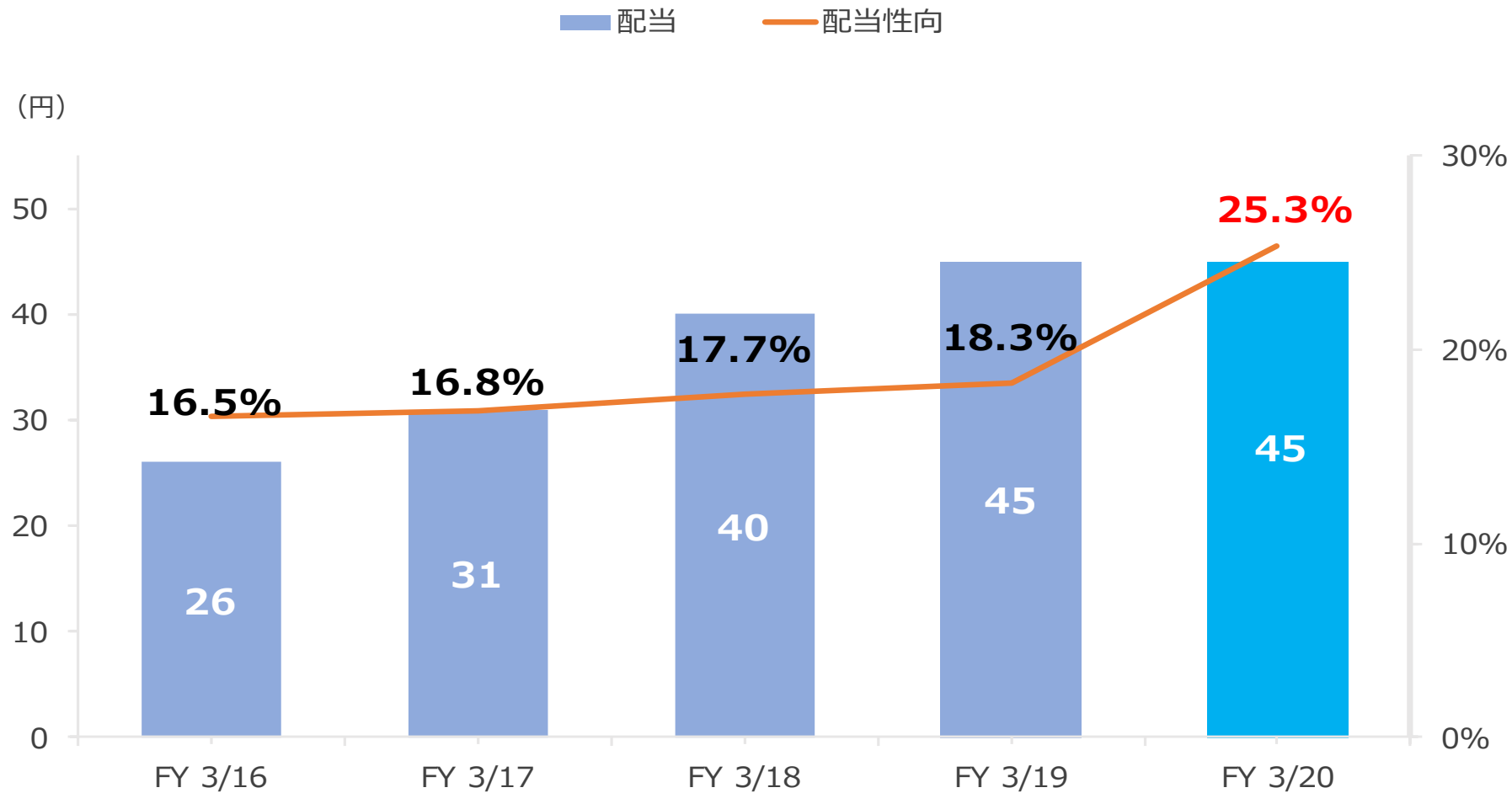
有利子負債 = 短期借入金 + 1年以内償還社債 + 社債 + 長期借入金 + CB(転換社債)

() は前期比

有利子負債・Net D/E レシオ



配当金・配当性向



2017/4/1に1 : 2の割合で株式分割をしております。

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

監査等委員ではない社外取締役（1名）：昨年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

－ 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

－ 更に、2020年6月に予定している株主総会で、3名の独立社外取締役の増員を予定

※これにより社外取締役の比率は1/3以上となります

➤ 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月当社初の女性取締役選任、更に2020年6月に選任予定の社外取締役のうち1名は女性
- 女性正社員就業比率は上昇基調（2019年度末の当該比率は、2015年度末から4.8pp上昇の47.4%）
- 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

－ 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

－ 「連泊WECO活動*」の実施

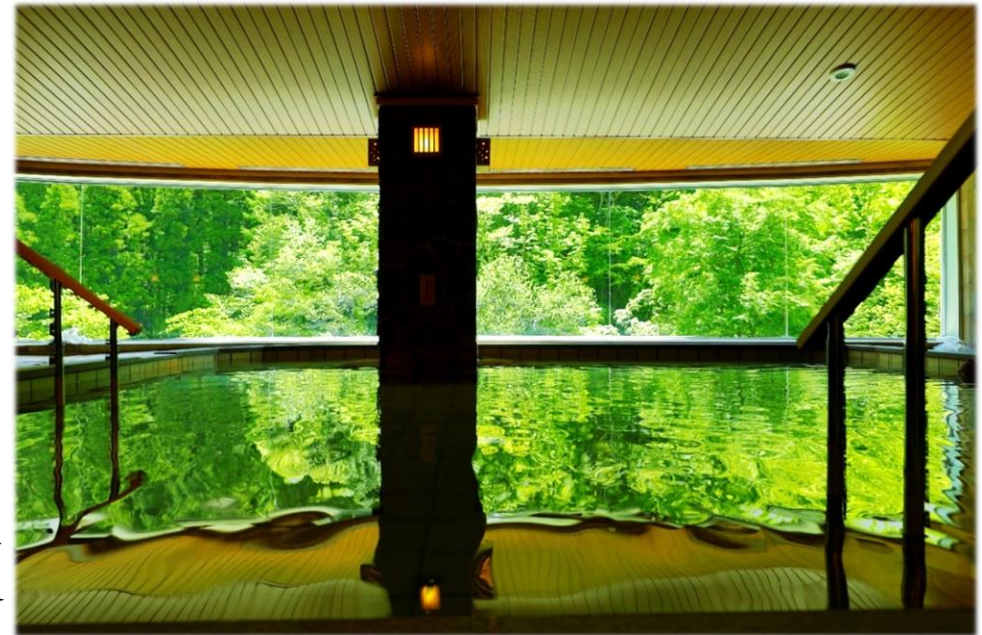
* ドーミーインで連泊時に客室の清掃範囲をお客様に指定いただくことで環境保全を図る、当社独自の活動

－ 石灰石から生まれた名刺（LIMEX名刺）を導入

2021年3月期 業績予想



ことひら温泉 御宿 敷島館



秋の宮温泉郷 湯けむりの宿
稲住温泉

新型コロナウイルスによる影響



今後の動向が不明瞭かつ合理的な算定根拠がないため、未定

○主要施策

I. 徹底的な経費圧縮

全社をあげて徹底的な**コストセーブ**を実行し、**骨太な体制の構築**

II. 段階的な緊急事態宣言解除を見据えた**反転攻勢**への歩み出し

◇前提条件

- ・コロナウイルス感染防止策の徹底的実施（食事の提供方法や客室・共用部の除菌・消毒の徹底など）
- ・インバウンドの回復は、1年～1年半以上かかると想定



国内のお客様向けを中心とした、新しいプランやサービスを提供・発信

III. 必要予定資金の確保

当面必要と予定される資金については、金融機関と借入枠増額で約定し、確保しております

ことひら温泉
御宿 敷島館



中期経営計画 進捗状況



奥飛騨温泉郷
匠の宿 深山桜庵

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 FY 3/17 実績	FY 3/20 時点の進捗状況	中期経営計画最終年度となる FY 3/22 実績
売上高	1,358億円	1,697億円(CAGR: +6%)	2,200億円(CAGR: +10%)
営業利益	118億円	112億円(CAGR: —)	190億円(CAGR: +10%)
Net D/E Ratio	0.9倍	0.9倍	財務健全性の目途となる1.0倍以下
配当性向	16.8%	25.3%	20%超とするべく、漸次水準切り上げ
ROE	11.7%	8.5%	10%以上

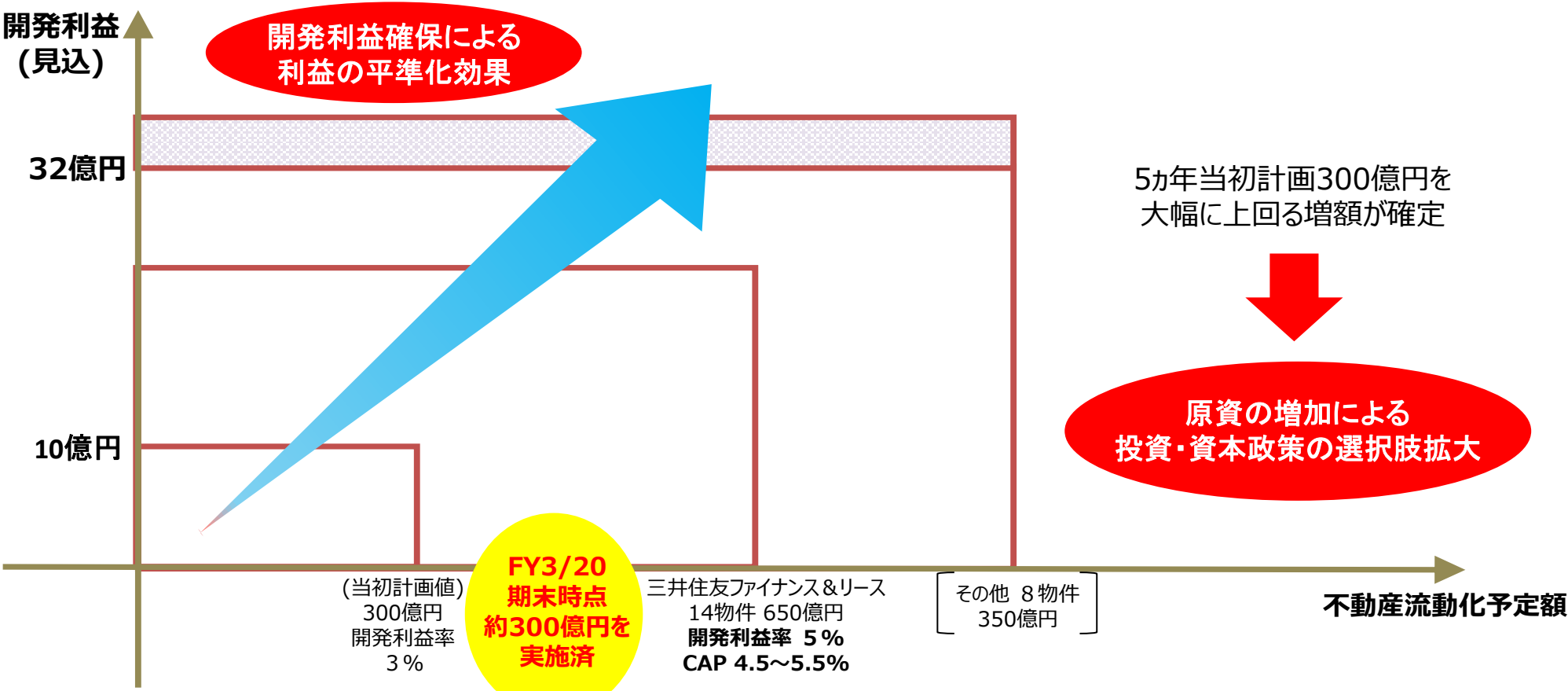
開発計画	中期経営計画の起点となる FY 3/17 実績	FY 3/20 時点の進捗状況 (FY 3/18 — FY 3/20)	中期経営計画最終年度となる FY 3/22 末
寮	37,000室	- 開業ベース: 4,317室 - 機関決定済案件: 約6,100室 (進捗率: 87%)	7,000室
ドーマーイン	10,200室	- 開業ベース: 4,636室 - 機関決定済案件: 約9,000室 (進捗率: 100%)	9,000室
リゾート	2,200室	- 開業ベース: 659室 - 機関決定済案件: 約1,500室 (進捗率: 107%)	1,400室

持続的成長の実現に向けた寮・ホテルの開発計画

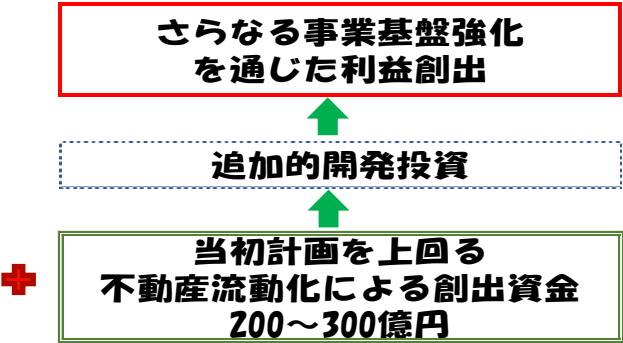
	FY 3/18 実績		FY 3/19 実績		FY 3/20 実績		FY 3/21 計画		FY 3/22 計画	
寮・ドミール	+10棟*	+963室*	+14棟*	+1,780室*	+15棟*	+1,574室*	+15棟*	+1,180室*	+8棟*	+608室*
FY3/17末： 463棟/37,000室 中計計画7,000室	期末稼働棟数	473棟	期末稼働棟数	485棟	期末稼働棟数	494棟	期末稼働棟数	506棟	期末稼働棟数	512棟
	リース比率	88.5%	リース比率	88.5%	リース比率	87.6%	リース比率	87.9%	リース比率	87.5%
	期末稼働室数	38,166室	期末稼働室数	39,450室	期末稼働室数	40,633室	期末稼働室数	41,620室	期末稼働室数	41,987室
→機関決定済案件 約6,100室 進捗率 87%	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レッジ、 [L]世田谷等々力 他		[L]北大Avenue、[L]日暮里、 [L]仙台榴ヶ岡、[L]長久手、 [L]浜田山、[L]駒沢公園、 [L]江坂公園、[L]百万遍アクセス [L]横浜西、[L]麻布十番 他		[L]坂戸Ⅱ、新潟Ⅱ、 [L]京都いな橋、[L]入谷、 [L]平尾駅前、[L]亀有、 他	
ドミーン	+9棟	+1,571室	+9棟*	+1,530室*	+7棟	+1,535室	+7棟	+1,797室	+13棟	+2,694室
FY3/17末： 64棟/10,200室 中計計画9,000室	期末稼働棟数	72棟	期末稼働棟数	80棟	期末稼働棟数	87棟	期末稼働棟数	94棟	期末稼働棟数	107棟
	リース比率	98.8%	リース比率	98.9%	リース比率	99.0%	リース比率	99.1%	リース比率	99.3%
	期末稼働室数	11,811室	期末稼働室数	13,248室	期末稼働室数	14,783室	期末稼働室数	16,580室	期末稼働室数	19,274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]野乃金沢		[L]御殿場、[L]野乃松本、 [L]野乃仙台、 [L]東京ベイ(豊洲)、 [L]広島ANNEX、[L]青森、 [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	+4棟	+407室
FY3/17末： 24棟/2,200室 中計計画1,400室	期末稼働棟数	29棟	期末稼働棟数	31棟	期末稼働棟数	34棟	期末稼働棟数	40棟	期末稼働棟数	44棟
	リース比率	58.7%	リース比率	60.2%	リース比率	61.6%	リース比率	60.4%	リース比率	68.9%
	期末稼働室数	2,478室	期末稼働室数	2,649室	期末稼働室数	2,884室	期末稼働室数	3,370室	期末稼働室数	3,777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]京都梅小路、 [L]La Vista函館ベイANNEX、 [L]定山溪	
全社リース比率	89.4%		89.7%		89.2%		89.4%		89.9%	

* 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	285名（実績） 総合職：21名 ホテル：256名 シニア：8名 内留学生：62名 （ベトナム、中国、韓国など）	180～260名（予定） 総合職：15名 ホテル：155～235名 シニア：10名
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。		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。 新卒採用者の寮利用校出身者割合は49.1%（140名）

- ドーマーイン
外国語対応
スタッフ
- 清掃・リネン
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）
- 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

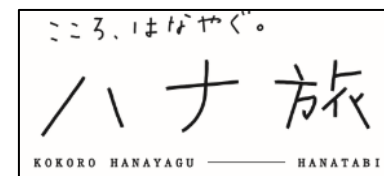
■ 「箱根駅伝」中継番組での企業TVCM



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)

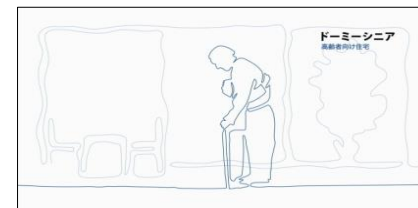


■ TBSラジオ 60秒生CM×9本放送 (パブリシティ)

■ 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。



なでしこLEAGUE™

■ 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 (20年3月期実績 年間3回)

お客様満足度向上の施策

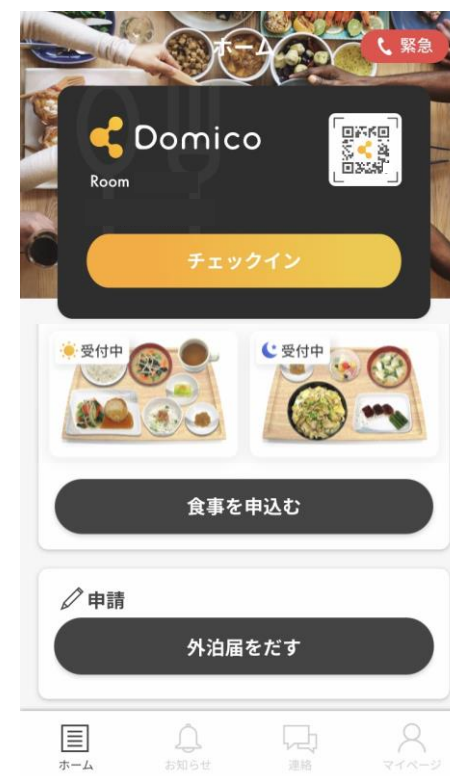
■ 総合顧客ネットワークの構築・強化

- 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→2020年3月末 83万人（+50.9%）



■ 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



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用さ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