



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月15日

上場会社名 株式会社 共立メンテナンス 上場取引所 東
コード番号 9616 URL <https://www.kyoritsugroup.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中村 幸治
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 高久 学 TEL 03-5295-7778
定時株主総会開催予定日 2024年6月26日 配当支払開始予定日 2024年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月26日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	204,126	16.2	16,708	128.0	21,116	196.8	12,414	192.7
2023年3月期	175,630	1.1	7,326	411.8	7,115	292.2	4,241	686.8

(注) 包括利益 2024年3月期 13,041百万円 (176.3%) 2023年3月期 4,719百万円 (496.0%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年3月期	159.12	136.57	15.4	7.8	8.2
2023年3月期	54.38	46.52	5.8	2.8	4.2

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 5,025百万円 2023年3月期 -百万円

(注) 当社は、2024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行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	270,921	86,604	32.0	1,109.91
2023年3月期	272,308	74,579	27.4	956.14

(参考) 自己資本 2024年3月期 86,604百万円 2023年3月期 74,579百万円

(注) 当社は、2024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行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年3月期	24,083	△31,533	△16,792	31,431
2023年3月期	7,753	△6,651	16,982	55,651

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年3月期	-	10.00	-	12.00	22.00	858	20.2	1.2
2024年3月期	-	16.00	-	33.00	49.00	1,911	15.4	2.4
2025年3月期(予想)	-	16.00	-	16.00	32.00		20.0	

(注) 当社は、2024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行っております。2023年3月期及び2024年3月期につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。なお、2025年3月期(予想)の中間配当金及び期末配当金については、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	226,000	10.7	18,500	10.7	19,000	△10.0	12,500	0.7	160.20

(注) 当社は、2024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行っております。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」につきましては、当該株式分割後の発行済株式数（自己株式を除く）により算定しております。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2024年3月期	78,439,636株	2023年3月期	78,439,636株
2024年3月期	410,902株	2023年3月期	439,336株
2024年3月期	78,020,925株	2023年3月期	77,994,113株

(注) 当社は、2024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行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	178,696	11.4	15,092	161.4	14,865	85.6	6,602	17.3
2023年3月期	160,469	13.9	5,773	—	8,011	—	5,631	—

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期	84.63	72.53
2023年3月期	72.20	61.84

(注) 当社は、2024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行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
2024年3月期	242,961		73,543		30.3	942.52		
2023年3月期	255,059		67,546		26.5	865.97		

(参考) 自己資本 2024年3月期 73,543百万円 2023年3月期 67,546百万円

(注) 当社は、2024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行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 6「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法)

決算補足説明資料はTDnetで同日開示するとともに、当社ウェブサイトに掲載することとしております。

また、決算説明会の内容を録画した動画は、後日当社ウェブサイトに掲載することとしております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(会計方針の変更)	17
(追加情報)	17
(セグメント情報)	17
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	23
4. その他	24

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

1. 当期の業績全般の概況

(連結業績)

(単位：百万円)

	前 期 2023年3月期	当 期 2024年3月期	増減率 (%)
売 上 高	175,630	204,126	16.2
営 業 利 益	7,326	16,708	128.0
経 常 利 益	7,115	21,116	196.8
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,241	12,414	192.7

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響はほぼ解消したものの、為替変動や物価上昇、地政学リスクの高まりなど、依然として先行き不透明な状況が継続いたしました。

このような中、当社グループにおきましては食材費や人件費などコスト上昇の影響を受けましたが、寮事業では学生の入寮契約数がコロナ前を上回ったことなどにより堅調に業績貢献し、ホテル事業では旺盛な内需に加え、2024年3月の訪日外国人客数が初めて300万人を超過する（出典：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数」）など、インバウンドが力強く増加したことなどにより、2019年3月期の過去最高益を更新しました。

この結果、当第4四半期連結累計期間における経営成績は、売上高は204,126百万円（前年同期比16.2%増）、営業利益は16,708百万円（前年同期比128.0%増）、経常利益は21,116百万円（前年同期比196.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は12,414百万円（前年同期比192.7%増）となり、コロナ危機を乗り越え業績が回復いたしました。

なお、2024年2月9日に『連結業績予想及び期末配当予想の修正に関するお知らせ』にて公表しました連結業績予想との乖離の主な原因としましては、売上高及び営業利益は訪日外国人の回復が想定を上回るペースで増加し、継続的な事業環境の改善によりホテル事業が続伸したほか、水道光熱費が想定を下回ったことなどによるものです。経常利益は上記に加え2024年5月9日に『営業外収益の計上に関するお知らせ』にて公表しました営業外収益（持分法による投資利益）5,025百万円を計上したことなどによるものであり、一方で親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、本日、『特別損失及び法人税等調整額（損）の計上に関するお知らせ』にて公表しました減損損失2,015百万円を計上したことなどによる影響を受けております。詳細につきましては、本日公表しました『2024年3月期通期連結業績予想と実績値との差異に関するお知らせ』を参照ください。

2. 当期の主な部門別の業績概況

<寮事業（学生寮・社員寮・ドミール・受託寮）>

(単位：百万円)

	前 期 2023年3月期	当 期 2024年3月期	増減率 (%)
売 上 高	50,358	52,303	3.9
営 業 利 益	4,558	5,881	29.0

寮事業では、4月に全国で合計12事業所、1,037室を新たに開業いたしました。当社寮事業所の安心・安全性を改めてご評価いただき日本人学生の契約数が増加したことに加え、留学生の契約数が大幅に増加したことなどにより期初稼働率は98.2%（前年と比べ4.7ポイント増）での好スタートとなりました。

以上の結果、寮事業全体の売上高は52,303百万円（前期比3.9%増）となり、商品別では、学生寮売上高29,999百万円（前期比6.9%増）、社員寮売上高13,406百万円（前期比0.9%増）、ドミール（ワンルームマンションタイプ寮）売上高5,027百万円（前期比1.6%増）、受託寮（企業・学校様が保有する寮の管理運営受託）売上高3,869百万円（前期比4.3%減）となりました。営業利益は新規開業費用や食材費の高騰などがありましたが、期初稼働率の上昇に加え新規開業に伴う事業所数の増加などによる増収でカバーし5,881百万円（前期比29.0%増）となりました。

なお、2024年3月末現在の事業所数は519ヶ所（前期比8ヶ所増・受託除く）、定員数は44,057名（前期比766名増）、契約者数は42,732名（前期比310名増）となっております。

<ホテル事業（ドーマーイン・リゾート）>

（単位：百万円）

	前 期 2023年3月期	当 期 2024年3月期	増減率 (%)
売 上 高	101,053	125,570	24.3
営 業 利 益	5,513	14,843	169.2

ホテル事業では、当期にドーマーイン事業で『天然温泉 淡雪の湯 ドーマーイン青森』、『天然温泉 別府八湯 御宿野乃別府』、『天然温泉 つつじの湯 ドーマーインEXPRESS豊橋』、『天然温泉 凌天の湯 御宿 野乃浅草別邸』、リゾート事業で『ラビスタ観音崎テラス』の5事業所をオープンいたしました。

入国制限の解除に伴う国際線の運航再開や増便、円安などによりインバウンドが想定より大幅に増加したほか、国内におきましても出張やレジャー需要の増加に加え、全国旅行支援の延長などを背景とした中、海外で開催された旅行博でのPR活動や国内向け旅行キャンペーンの実施などの積極的な販売促進も功を奏し、高稼働・高単価にて推移いたしました。

この結果、売上高は125,570百万円（前期比24.3%増）となり、営業利益は14,843百万円（前期比169.2%増）となり、コロナ前を上回りホテル事業での過去最高益を更新いたしました。

なお、2024年3月末現在のホテル事業全体の事業所数は137ヶ所（前期比5ヶ所増）、客室数は21,367室（前期比739室増）となっております。

<総合ビルマネジメント事業>

（単位：百万円）

	前 期 2023年3月期	当 期 2024年3月期	増減率 (%)
売 上 高	18,593	22,604	21.6
営 業 利 益	671	824	22.9

総合ビルマネジメント事業では、改修工事案件が増加したことなどにより、売上高は22,604百万円（前期比21.6%増）となり、営業利益は824百万円（前期比22.9%増）となりました。

<フーズ事業（外食・受託給食・ホテルレストラン等受託）>

（単位：百万円）

	前 期 2023年3月期	当 期 2024年3月期	増減率 (%)
売 上 高	9,528	11,103	16.5
営 業 利 益	183	208	13.8

フーズ事業では、ホテルレストランの受託案件が増加したことなどにより、売上高は11,103百万円（前期比16.5%増）となり、営業利益は208百万円（前期比13.8%増）となりました。

<デベロップメント事業>

（単位：百万円）

	前 期 2023年3月期	当 期 2024年3月期	増減率 (%)
売 上 高	1,807	3,623	100.5
営 業 利 益	133	340	155.0

デベロップメント事業では、新築工事案件が増加したことなどにより、売上高は3,623百万円（前期比100.5%増）となり、営業利益は340百万円（前期比155.0%増）となりました。

<その他事業>

（単位：百万円）

	前 期 2023年3月期	当 期 2024年3月期	増減率 (%)
売 上 高	15,684	16,190	3.2
営 業 利 益	△55	△310	－

その他事業は、シニアライフ事業（高齢者向け住宅の管理運営事業）、PKP事業（自治体向け業務受託事業）、単身生活者支援事業、保険代理店事業、総合人材サービス事業、融資事業及び事務代行業であります。これらの事業の合計の売上高は16,190百万円（前期比3.2%増）となり、営業損失は主にシニアライフ事業で新規開業費用が発生したことなどにより310百万円（前期は55百万円の損失）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における総資産は、270,921百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,386百万円の減少となりました。主な要因は、現金及び預金の減少などによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は、184,317百万円となり、前連結会計年度末に比べ13,411百万円の減少となりました。主な要因は、社債、長期借入金の減少などによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、86,604百万円となり、前連結会計年度末に比べ12,025百万円の増加となりました。主な要因は、利益剰余金の増加などによるものであります。

この結果、自己資本比率は32.0%となり、前連結会計年度末に比べ4.6ポイントの増加となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ24,219百万円減少し、31,431百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、税金等調整前当期純利益の影響により、前連結会計年度に比べ16,329百万円収入が増加し、24,083百万円の収入となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、有形固定資産の取得による支出の影響により、前連結会計年度に比べ24,881百万円支出が増加し、31,533百万円の支出となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済による支出の影響により、前連結会計年度に比べ33,774百万円支出が増加し、16,792百万円の支出となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期
自己資本比率 (%)	38.7	29.6	29.2	27.4	32.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	42.8	59.8	74.5	76.6	100.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	5.7	△7.3	5.3	19.9	5.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	47.2	△39.1	43.4	13.2	35.8

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。
4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(4) 今後の見通し

(連結業績)

(単位：百万円)

	当期実績 2024年3月期	次期見通し 2025年3月期	増減率 (%)
売上高	204,126	226,000	10.7
営業利益	16,708	18,500	10.7
経常利益	21,116	19,000	△10.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,414	12,500	0.7

今後の見通しにつきましては、国内におきまして出張やレジャー需要の増加に加え、2025年3月期は2019年以来、1年を通じて渡航制限の無い状況となることもあり、訪日需要が拡大していくものと想定される一方で、欧米の金融政策や長期化したロシアウクライナ問題と中東地域に拡散するガザ紛争のように世界情勢の不確実性が高まっております。

このような中、当社グループでは次なる成長戦略の一環として、積極的に新規事業所の開発・大規模リニューアル工事等を実施するとともに、メンバーシッププログラム『Dormy's-KYORITSU HOTELS&DORMITORIES-(以下『Dormy's』)』の機能拡充や、サステナビリティ戦略、人財戦略、DX戦略にも取り組み、社会情勢の変化に対応すべく盤石な経営基盤の構築に邁進してまいります。

寮事業では、4月に全国で合計8事業所、907室を新たに開業し、期初稼働率が97.0%（前年と比べ1.2ポイント減）となりました。コロナ禍でも発揮した当社の強みである安心・安全をさらに多くのお客様に広げていくとともに、エネルギーコスト等の増加に対応すべく、徹底したコスト管理を継続し、販売価格の適正化にも取り組んでまいります。

ホテル事業では、引き続き旺盛な内需に加え訪日外国人観光客がさらに増加傾向であり、ドリーミン事業、リゾート事業ともに前年を大幅に上回るRevPAR（客室単価に稼働率を乗じた係数）でのスタートとなっております。ホテル事業の新規開業につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により2020年4月より休館しておりました、

『global cabin 横浜中華街』のリニューアルオープンを予定しております。2025年3月期はコロナ禍での開発調整に伴う出店抑制の影響を受け1事業所となりますが、2026年3月期は現時点でドリーミン事業で6事業所、リゾート事業で1事業所のオープンを予定しており、以降は中期経営計画に沿って出店を進めてまいります。また、2024年2月に実施した予約サイトのリニューアル、『Dormy's』の会員様向けステータス制度の導入など、より多くのお客様にご利用・ご満足いただくための施策を強化してまいります。

総合ビルマネジメント事業では、ホテル事業の改修工事等を予定しており、増収を見込んでおります。お客様にさらに信頼していただける専門能力を含む技術力・商品力を向上させ質の高いビルサービスを提供するとともに、営業体制強化にも注力し市場競争力を高めてまいります。

フーズ事業では、市況回復を受けホテルレストラン運営受託事業及び外食事業において増収を見込んでおります。顧客満足度の高い商品・サービスを開発しつつ、コスト管理を徹底し外食店舗の早期回復にも注力してまいります。

デベロップメント事業では、共立グループの開発・出店計画の支援を継続するとともに、外部取引先の開拓及び原価管理体制の強化を徹底してまいります。また分譲マンションの販売による増収を見込んでおります。

その他事業では、シニアライフ事業を育成事業と位置付け、既存の認可型有料老人ホームの早期黒字化を目指し、また、新たなスタイルのシニアレジデンス事業について着手する方針です。

以上より、当社グループの2025年3月期の業績見通しは、当期でのコロナ危機からの回復を経て、再成長のステージに入り、売上高は226,000百万円（当期比10.7%増）、営業利益は18,500百万円（当期比10.7%増）、経常利益は19,000百万円（当期比10.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は12,500百万円（当期比0.7%増）を予想しております。なお、経常利益は減益、親会社株主に帰属する当期純利益は微増となっておりますが、当期の特殊要因である持分法による投資利益、減損損失を除いて比較しますと、どちらも10%超の増益となっております。

上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

（5）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、市場から調達した資本は株主の皆様から負託されたものと考えておりますので、利益配分につきましては「業績連動・収益対応型配当により株主の皆様へ利益還元をする」を最重要施策の一つと認識しております。配当金につきましては、目標配当性向20%を基準に「長期にわたり安定して着実に株主の皆様へ報いる」を基本スタンスとして配当性向の向上に努めております。

当期につきましては、主力事業である寮事業が安定的に業績を伸ばしたことに加え、ホテル事業が多くのお客様の評価を得て前期を大幅に上回り好調に推移した結果、過去最高益を更新することができました。そこで、2024年2月9日に公表しました配当予想をさらに増加させ、期末配当を33円とさせていただきます、年間配当を49円（配当性向15.4%）とし、通期で前期比123%増となる27円の増配とさせていただきます予定であります。なお、当期決算における特殊要因である持分法による投資利益5,025百万円及び減損損失2,015百万円の影響を除いた場合の配当性向は20.3%となっております。詳細につきましては、本日公表しました『剰余金の配当に関するお知らせ』を参照ください。

次期につきましては、通期で32円（2024年4月1日付株式分割前で64円、配当性向20.0%）の配当を予想しており、分割調整後で実質31%の増配とさせていただきますと考えております。

今後とも株主の皆様への利益還元につきましては、安定的かつ継続的な増配を目指す一方で、機動的な利益還元策もより一層追求してまいります。また、事業環境の変化に対応した設備投資・新規事業の展開等、将来を見据えた経営政策を的確なタイミングで実施していくために必要な内部留保を行ってまいります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,027	31,807
受取手形、売掛金及び契約資産	15,211	17,915
販売用不動産	11,750	11,451
仕掛販売用不動産	6,873	9,643
未成工事支出金	95	265
その他	8,918	9,367
貸倒引当金	△74	△64
流動資産合計	98,802	80,385
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	88,893	94,006
減価償却累計額	△41,250	△45,323
建物及び構築物 (純額)	47,643	48,682
土地	39,862	42,646
建設仮勘定	14,811	18,850
その他	19,486	21,766
減価償却累計額	△14,849	△16,643
その他 (純額)	4,637	5,123
有形固定資産合計	106,954	115,303
無形固定資産		
投資その他の資産	4,154	4,487
投資有価証券	3,525	15,018
長期貸付金	1,612	526
差入保証金	18,581	18,893
敷金	19,915	20,551
繰延税金資産	5,864	3,525
その他	12,606	12,026
貸倒引当金	△113	△106
投資その他の資産合計	61,991	70,433
固定資産合計	173,100	190,224
繰延資産		
社債発行費	405	311
繰延資産合計	405	311
資産合計	272,308	270,921

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,249	9,394
短期借入金	23,947	26,860
1年内償還予定の社債	4,880	4,880
未払法人税等	865	2,640
賞与引当金	1,935	2,928
役員賞与引当金	289	486
その他	28,215	23,936
流動負債合計	67,383	71,127
固定負債		
社債	18,580	13,700
転換社債型新株予約権付社債	30,082	30,052
長期借入金	75,743	62,453
長期預り保証金	3,066	3,305
繰延税金負債	23	0
退職給付に係る負債	1,029	986
役員退職慰労引当金	255	258
事業撤退損失引当金	—	1,160
資産除去債務	492	499
その他	1,072	773
固定負債合計	130,345	113,189
負債合計	197,728	184,317
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,964	7,964
資本剰余金	12,862	12,920
利益剰余金	53,845	65,167
自己株式	△349	△331
株主資本合計	74,322	85,721
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	160	675
繰延ヘッジ損益	648	692
為替換算調整勘定	△589	△601
退職給付に係る調整累計額	36	117
その他の包括利益累計額合計	256	882
純資産合計	74,579	86,604
負債純資産合計	272,308	270,921

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	175,630	204,126
売上原価	142,871	155,132
売上総利益	32,758	48,993
販売費及び一般管理費		
給料手当及び賞与	5,434	5,842
福利厚生費	1,147	1,301
賞与引当金繰入額	606	1,009
役員賞与引当金繰入額	289	486
退職給付費用	131	145
役員退職慰労引当金繰入額	1	2
販売促進費	2,280	2,540
業務委託費	2,085	2,504
賃借料	1,361	519
支払手数料	10,254	14,733
減価償却費	459	551
その他	1,378	2,649
販売費及び一般管理費合計	25,431	32,285
営業利益	7,326	16,708
営業外収益		
受取利息	109	119
受取配当金	129	161
持分法による投資利益	—	5,025
その他	577	497
営業外収益合計	815	5,804
営業外費用		
支払利息	575	672
支払手数料	35	482
新型コロナウイルス対策費用	100	—
その他	314	240
営業外費用合計	1,026	1,395
経常利益	7,115	21,116

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	18	—
特別利益合計	18	—
特別損失		
子会社株式評価損	—	441
事業撤退損	—	1,137
減損損失	345	2,015
その他	371	453
特別損失合計	716	4,047
税金等調整前当期純利益	6,417	17,069
法人税、住民税及び事業税	1,309	2,620
法人税等調整額	866	2,033
法人税等合計	2,175	4,654
当期純利益	4,241	12,414
親会社株主に帰属する当期純利益	4,241	12,414

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	4,241	12,414
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	77	515
繰延ヘッジ損益	423	43
為替換算調整勘定	△5	△12
退職給付に係る調整額	△17	80
その他の包括利益合計	477	626
包括利益	4,719	13,041
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,719	13,041

（3）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,964	12,821	50,383	△361	70,807
当期変動額					
剰余金の配当			△779		△779
親会社株主に帰属する当期純利益			4,241		4,241
自己株式の取得				△6	△6
自己株式の処分		0		0	0
譲渡制限付株式報酬		41		18	60
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	41	3,461	12	3,515
当期末残高	7,964	12,862	53,845	△349	74,322

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計	
当期首残高	82	225	△583	53	△221	70,586
当期変動額						
剰余金の配当						△779
親会社株主に帰属する当期純利益						4,241
自己株式の取得						△6
自己株式の処分						0
譲渡制限付株式報酬						60
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	77	423	△5	△17	477	477
当期変動額合計	77	423	△5	△17	477	3,992
当期末残高	160	648	△589	36	256	74,579

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,964	12,862	53,845	△349	74,322
当期変動額					
剰余金の配当			△1,092		△1,092
親会社株主に帰属する当期純利益			12,414		12,414
自己株式の取得				△5	△5
自己株式の処分		0		0	0
譲渡制限付株式報酬		58		24	82
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	58	11,322	18	11,398
当期末残高	7,964	12,920	65,167	△331	85,721

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	160	648	△589	36	256	74,579
当期変動額						
剰余金の配当						△1,092
親会社株主に帰属する当期純利益						12,414
自己株式の取得						△5
自己株式の処分						0
譲渡制限付株式報酬						82
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	515	43	△12	80	626	626
当期変動額合計	515	43	△12	80	626	12,025
当期末残高	675	692	△601	117	882	86,604

（4）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	6,417	17,069
減価償却費	6,117	6,780
長期前払費用償却額	484	512
差入保証金償却額	393	391
賞与引当金の増減額（△は減少）	956	992
受取利息及び受取配当金	△238	△280
支払利息	575	672
新型コロナウイルス対策費用	100	—
支払手数料	35	482
持分法による投資損益（△は益）	—	△5,025
子会社株式評価損	—	441
事業撤退損	—	1,137
減損損失	345	2,015
売上債権の増減額（△は増加）	△3,354	△2,696
未収入金の増減額（△は増加）	△2,170	432
棚卸資産の増減額（△は増加）	△3,619	△3,079
仕入債務の増減額（△は減少）	1,047	2,143
未払費用の増減額（△は減少）	837	566
前受金の増減額（△は減少）	1,486	409
未払金の増減額（△は減少）	1,106	△897
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,707	999
預り金の増減額（△は減少）	△171	517
預り保証金の増減額（△は減少）	269	322
その他	2,126	681
小計	11,038	24,588
利息及び配当金の受取額	163	171
利息の支払額	△586	△672
法人税等の還付額	0	1,051
法人税等の支払額	△2,759	△977
新型コロナウイルス対策費用の支払額	△100	—
事業撤退損失の支払額	—	△78
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,753	24,083

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△286	△6,164
有価証券の売却による収入	20	6
有形固定資産の取得による支出	△4,644	△22,892
有形固定資産の売却による収入	2	—
無形固定資産の取得による支出	△381	△652
長期前払費用の取得による支出	△267	△555
貸付けによる支出	△102	△284
貸付金の回収による収入	183	224
敷金及び保証金の差入による支出	△1,713	△1,742
敷金及び保証金の回収による収入	415	61
保険積立金の積立による支出	△677	△431
保険積立金の解約による収入	960	1,078
その他	△158	△181
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,651	△31,533
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	300	—
長期借入れによる収入	26,130	1,970
長期借入金の返済による支出	△3,520	△12,347
社債の償還による支出	△5,112	△4,880
シンジケートローン手数料の支払額	△2	△428
自己株式の取得による支出	△6	△5
配当金の支払額	△778	△1,089
その他	△27	△12
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,982	△16,792
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	22
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	18,085	△24,219
現金及び現金同等物の期首残高	37,565	55,651
現金及び現金同等物の期末残高	55,651	31,431

（5）連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（会計方針の変更）

該当事項はありません。

（追加情報）

該当事項はありません。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社グループ内にサービス別の事業部門（一部のサービスについては子会社）を置き、各事業部門及び子会社は、取り扱うサービスについて、戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは、これらの事業部門及び子会社を基礎としたサービス別のセグメントから構成されており、「寮事業」・「ホテル事業」・「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」の5つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの概要は以下のとおりであります。

「寮事業」：学生寮・社員寮・ドミール・受託寮の管理運営事業

「ホテル事業」：ドリーミン（ビジネスホテル）事業、リゾート（リゾートホテル）事業

「総合ビルマネジメント事業」：オフィスビルマネジメント事業、レジデンスビルマネジメント事業

「フーズ事業」：外食事業、受託給食事業、ホテルレストラン等の受託運営事業

「デベロップメント事業」：建設・企画・設計・仲介事業、分譲マンション事業、不動産流動化事業、その他開発付帯事業

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	寮	ホテル	総合ビル マネジメ ント	フーズ	デベロッ プメント	計				
売上高										
外部顧客への売上高	50,030	100,902	7,791	1,262	571	160,558	15,071	175,630	—	175,630
セグメント間の内部 売上高又は振替高	327	151	10,802	8,265	1,235	20,781	613	21,394	△21,394	—
計	50,358	101,053	18,593	9,528	1,807	181,340	15,684	197,025	△21,394	175,630
セグメント利益又は 損失 (△)	4,558	5,513	671	183	133	11,059	△55	11,004	△3,677	7,326
セグメント資産	56,022	108,896	15,738	2,549	24,243	207,450	16,489	223,940	48,367	272,308
その他の項目										
減価償却費	1,522	4,385	45	32	42	6,028	135	6,163	△46	6,117
減損損失	50	232	—	61	—	345	—	345	—	345
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	1,878	11,745	44	132	8	13,809	152	13,961	△623	13,338

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、シニアライフ事業（高齢者向け住宅の管理運営事業）、PKP事業（自治体向け業務受託事業）、単身生活者支援事業、保険代理店事業、総合人材サービス事業、融資事業及び事務代行業、その他の付帯事業を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

セグメント利益	
セグメント間取引消去	△11
全社費用 (注)	△3,666
合計	△3,677

(注) 全社費用は、主に本社の経理部等の管理部門に係る費用であります。

(単位：百万円)

セグメント資産	
セグメント間取引消去	△15,781
全社資産 (注)	64,149
合計	48,367

(注) 全社資産は、本社の現金及び預金、投資有価証券、管理部門に係る資産及び繰延税金資産であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	寮	ホテル	総合ビル マネジメ ント	フーズ	デベロッ プメント	計				
売上高										
外部顧客への売上高	52,062	125,433	7,784	1,651	1,653	188,585	15,540	204,126	—	204,126
セグメント間の内部 売上高又は振替高	240	136	14,819	9,452	1,969	26,619	649	27,269	△27,269	—
計	52,303	125,570	22,604	11,103	3,623	215,205	16,190	231,396	△27,269	204,126
セグメント利益又は 損失（△）	5,881	14,843	824	208	340	22,098	△310	21,788	△5,079	16,708
セグメント資産	59,209	118,672	16,309	2,525	27,565	224,283	16,775	241,059	29,862	270,921
その他の項目										
減価償却費	1,525	5,006	60	38	42	6,672	130	6,802	△21	6,780
減損損失	211	1,727	—	77	—	2,015	—	2,015	—	2,015
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	3,900	14,089	121	192	4	18,308	271	18,579	△675	17,904

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、シニアライフ事業（高齢者向け住宅の管理運営事業）、PKP事業（自治体向け業務受託事業）、単身生活者支援事業、保険代理店事業、総合人材サービス事業、融資事業及び事務代行業、その他の付帯事業を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

セグメント利益	
セグメント間取引消去	△563
全社費用（注）	△4,516
合計	△5,079

(注) 全社費用は、主に本社の経理部等の管理部門に係る費用であります。

（単位：百万円）

セグメント資産	
セグメント間取引消去	△15,609
全社資産（注）	45,471
合計	29,862

(注) 全社資産は、本社の現金及び預金、投資有価証券、管理部門に係る資産及び繰延税金資産であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

（単位：百万円）

	学生寮	社員寮	ドミール	受託寮	ドローイング	リゾート	オフィスビルマネジメント	レジデンスビルマネジメント	フーズ	開発	その他	合計
外部顧客への売上高	27,983	13,091	4,914	4,041	57,603	43,298	4,371	3,419	1,262	571	15,071	175,630

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

（単位：百万円）

	学生寮	社員寮	ドミール	受託寮	ドローイング	リゾート	オフィスビルマネジメント	レジデンスビルマネジメント	フーズ	開発	その他	合計
外部顧客への売上高	29,949	13,258	5,003	3,851	72,753	52,680	4,489	3,294	1,651	1,653	15,540	204,126

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	956.14	1,109.91
1株当たり当期純利益(円)	54.38	159.12
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益(円)	46.52	136.57

(注) 1. 当社は、2024年2月9日開催の取締役会の決議に基づき、2024年4月1日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
(1) 1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	4,241	12,414
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	4,241	12,414
普通株式の期中平均株式数 (千株)	77,994	78,020
(2) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	△20	△20
(うち受取利息(税額相当額控除後)) (百万円)	△20	△20
普通株式増加数 (千株)	12,730	12,730
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

（重要な後発事象）

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更）

当社は、2024年2月9日開催の取締役会の決議に基づき、2024年4月1日付で株式分割及び定款の一部変更を行っております。

1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることで、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えるとともに、株式の流動性の向上と株主様のさらなる拡大を図るため、実施するものであります。

2. 株式分割の概要

（1）分割の方法

2024年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載または記録されている株主の所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたします。

（2）分割により増加する株式数

株式の分割前の発行済株式総数	39,219,818株
今回の分割により増加する株式数	39,219,818株
株式の分割後の発行済株式総数	78,439,636株
株式の分割後の発行可能株式総数	118,000,000株

（3）分割の日程

基準日公告日	2024年3月15日
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年4月1日

（4）1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。

3. 株式分割に伴う定款の一部変更

（1）定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2024年4月1日をもって、当社定款第5条の発行可能株式総数を変更いたします。

（2）定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

（下線部分は変更部分を示しております。）

現行定款	変更後
（発行可能株式総数） 第5条 当社の発行可能株式総数は、 59,000,000株とする。	（発行可能株式総数） 第5条 当社の発行可能株式総数は、 <u>118,000,000株</u> とする。

（3）定款変更の日程

効力発生日	2024年4月1日
-------	-----------

4. その他

（1）資本金の額の変更

今回の株式分割に際しましては、資本金の額の変更はありません。

（2）転換価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の転換社債型新株予約権付社債の転換価額につきましては、以下のとおり調整いたします。なお、調整後転換価額の効力発生日は、2024年4月1日となります。

銘柄	調整前転換価額	調整後転換価額
2026年満期ユーロ円建転換社債型 新株予約権付社債	4,713円	2,356.5円

4. その他

(生産、受注及び販売の状況)

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額 (百万円)	前期比 (%)
寮	52,303	3.9
学生寮	29,999	6.9
社員寮	13,406	0.9
ドミール	5,027	1.6
受託寮	3,869	△4.3
ホテル	125,570	24.3
ドリーミン事業	72,800	26.2
リゾート事業	52,769	21.6
総合ビルマネジメント	22,604	21.6
オフィスビルマネジメント事業	4,920	3.9
レジデンスビルマネジメント事業	17,683	27.6
フーズ	11,103	16.5
デベロップメント	3,623	100.5
報告セグメント計	215,205	18.7
その他	16,190	3.2
調整額	△27,269	—
合計	204,126	16.2

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。