

東証1部 証券コード:9616



# 2009年3月期

# 決算説明資料

2009年6月4日

取締役副社長 上田 卓味

【お問い合わせ先】 総合企画部

Tel:03-5295-7875

E-mail:kh@kyoritsugroup.co.jp

ホームページ: <http://www.kyoritsugroup.co.jp>

# 2009年3月期業績ハイライト

(単位: 百万円、%)

	2008年3月期		2009年3月期			
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	前期比 (%)	予想比 (%)
売上高	75,606	100.0	82,303	100.0	8.9	▲3.3
売上総利益	14,183	18.8	15,507	18.8	9.3	
販管費	9,691	12.9	10,157	12.3	4.8	
営業利益	4,492	5.9	5,349	6.5	19.1	1.7
経常利益	4,167	5.5	4,510	5.8	8.2	▲2.0
当期純利益	2,740	3.6	2,133	2.6	▲22.2	▲23.5
設備投資額	13,182		10,813		▲16.2	
減価償却費	2,927		3,695		26.2	
CF	5,666		5,828		2.9	

ホテル事業の黒字転換が寄与し、前期比二桁増益を達成

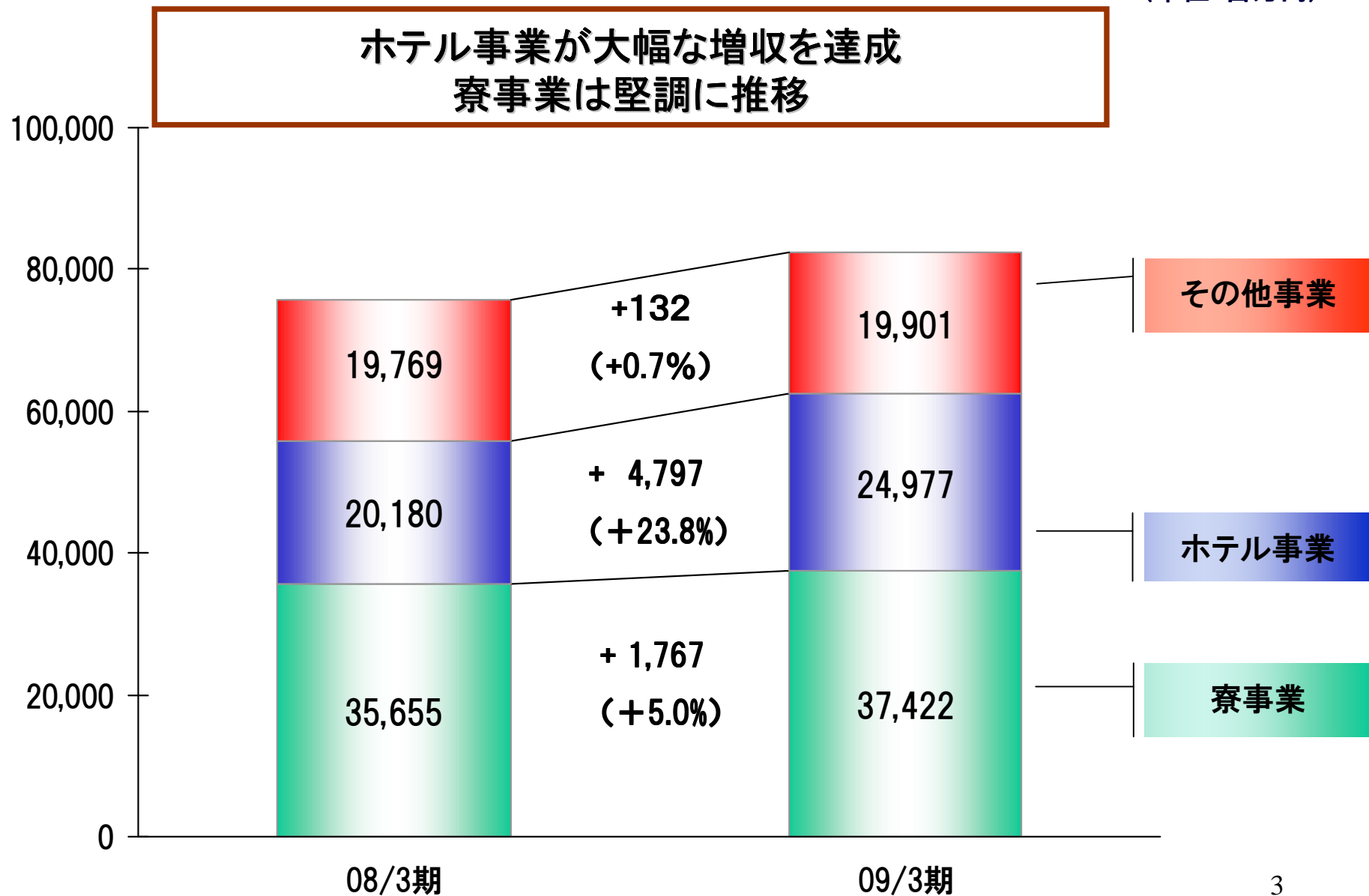
SPC清算益の反動減に加え、有価証券評価損を計上

寮 44億円  
ホテル 65億円

※CF: 当期純利益+減価償却費

# 売上高の差異分析

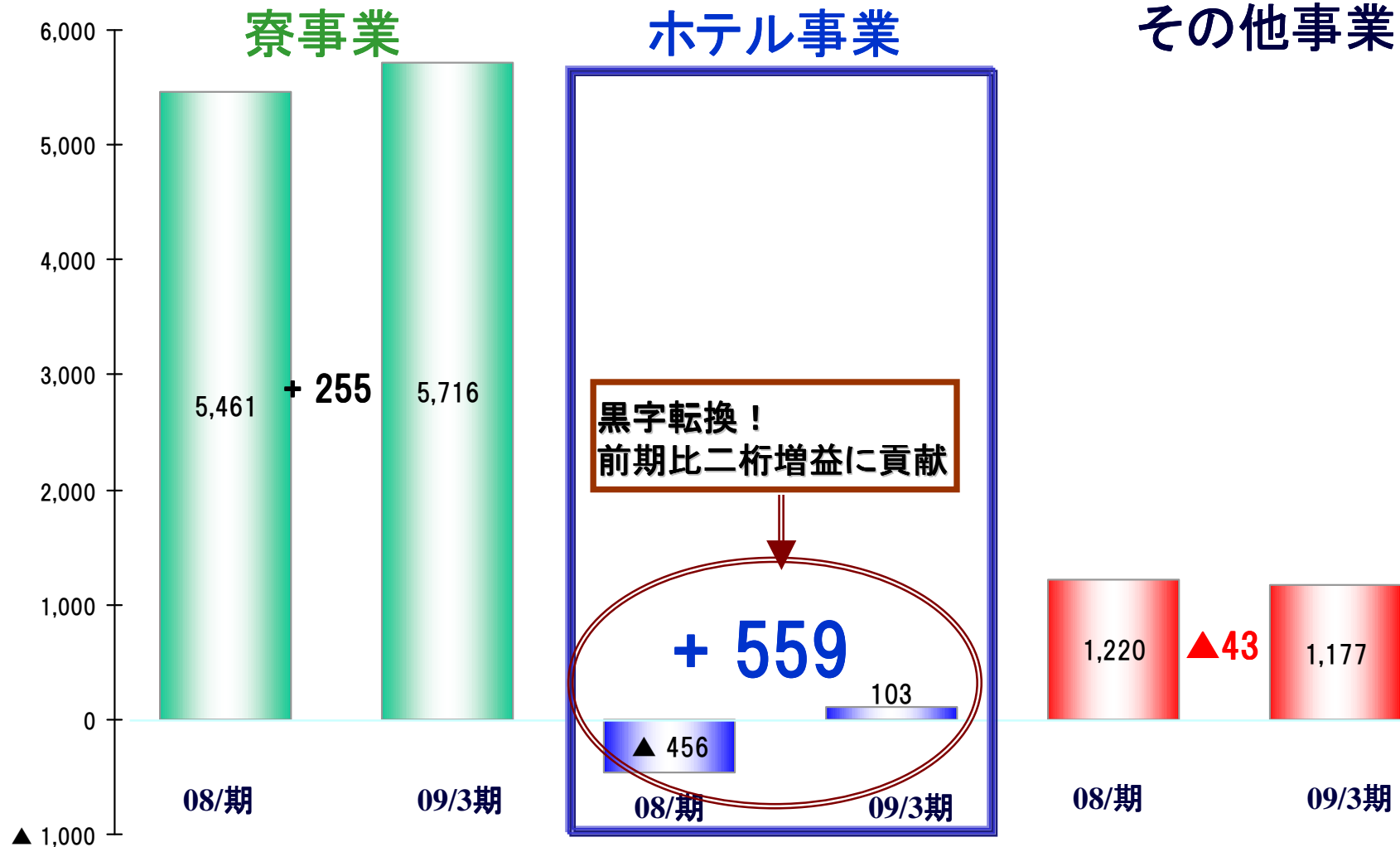
(単位: 百万円)



# 営業利益の差異分析

ホテル事業が黒字転換、寮事業は増益基調を維持

(単位:百万円)



※各セグメント売上高には、連結子会社間の取引を含んでおります。

# ホテル事業の概況

(単位:百万円)

	2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
売上高	20,357	6,929	25,148	4,791	28,662	3,514
営業利益	▲456	671	103	559	644	541

※各セグメント売上高・営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

## 2009年3月期

ビジネスホテルは5棟を開業し、既存事業所と合わせた全32事業所が高い稼働率(平均稼働率80.1%)で推移。リゾートホテルは、「ラビスタ函館ベイ」をオープンし、そのオープン費用等が発生したが、販路の拡大強化、及びコスト管理の徹底など、前期までにオープンした大型ホテルの収益改善が進み、全体で黒字化。

## 2010年3月期(予)

ビジネスホテルは、引き続き全国主要都市部を中心に積極展開(6棟予定)の計画。リゾートホテルは、「飛騨花里の湯 高山桜庵」を4月にオープンし、既存ホテルとともに「成長を続ける収益構造」を確実に築くべく、お客様へのサービスの充実と1事業所毎の収益管理を徹底。

# ホテル事業の売上高・営業利益の分析

(単位:百万円)

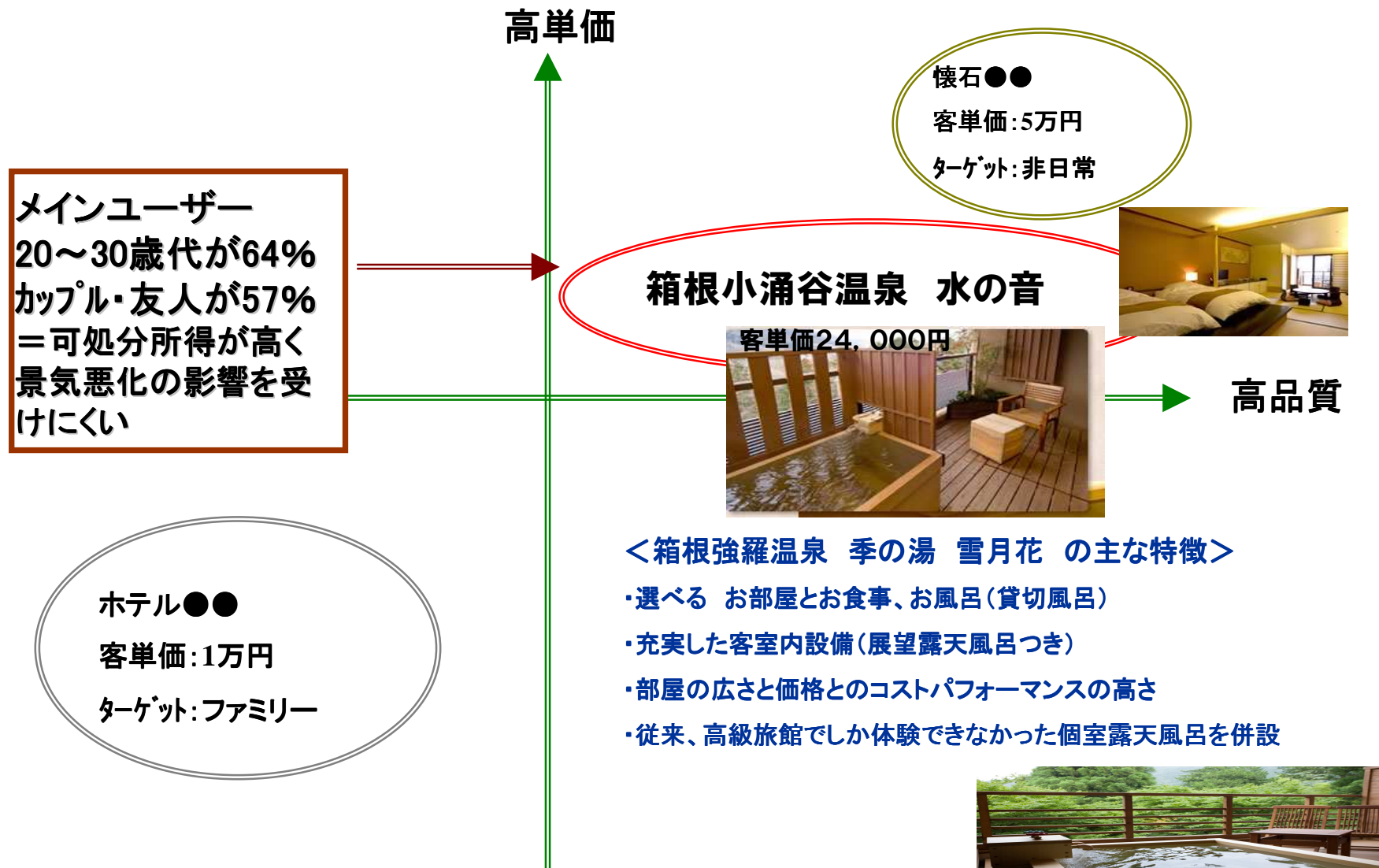
	2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
<b>リゾートホテル</b>						
売上高	11,774	4,793	14,563	2,789	15,982	1,419
事業利益	▲76	332	504	580	1,050	546
CF (事業利益ベース)	1,182	875	1,799	617	2,469	670
<b>ビジネスホテル</b>						
売上高	8,714	2,677	10,818	2,104	12,946	2,128
事業利益	838	243	753	▲85	887	134
CF (事業利益ベース)	1,462	489	2,035	573	2,409	374
<b>本社費等</b>	▲1,218	97	▲1,154	64	▲1,293	▲139
<b>営業利益</b>	▲456	671	103	559	644	541
<b>減価償却費</b>	1,882	78	2,577	695	2,941	364
<b>CF</b>	1,426	1,452	2,680	1,254	3,585	905

# リゾートホテル事業の収益構造改善

(単位:百万円 %)

	2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
今期オープン1棟 (高山桜庵)	—	—	—	—	▲140	▲140
前期オープン1棟 (函館)	—	—	▲289	▲289	▲20	269
前々期オープン3棟 (大雪山・深山桜庵・海舟)	▲650	▲650	▲220	430	32	252
3期前オープン5棟(菊屋・水の音・きらりの里・雪月花・銀花)	341	760	672	331	779	107
<b>沖縄</b>	389	128	346	▲43	369	23
その他既存9棟 (那須・伊豆山・伊東・米屋・上宝・秀峰閣軽井沢・安比・函館)	▲156	16	▲5	151	30	35
<b>事業利益</b>	▲76	332	504	580	1,050	546

# 当社リゾートホテルの優位性 (例:箱根地区)



客単価:主要ホテル最大客室数のツインルーム、朝夕2食付 平日1部屋2名利用の1人あたり料金(イメージ)

出所:各ホテルHPを参考に当社作成



# マスメディアの活用と顧客囲い込み



平成21年1月～6月末まで放映中

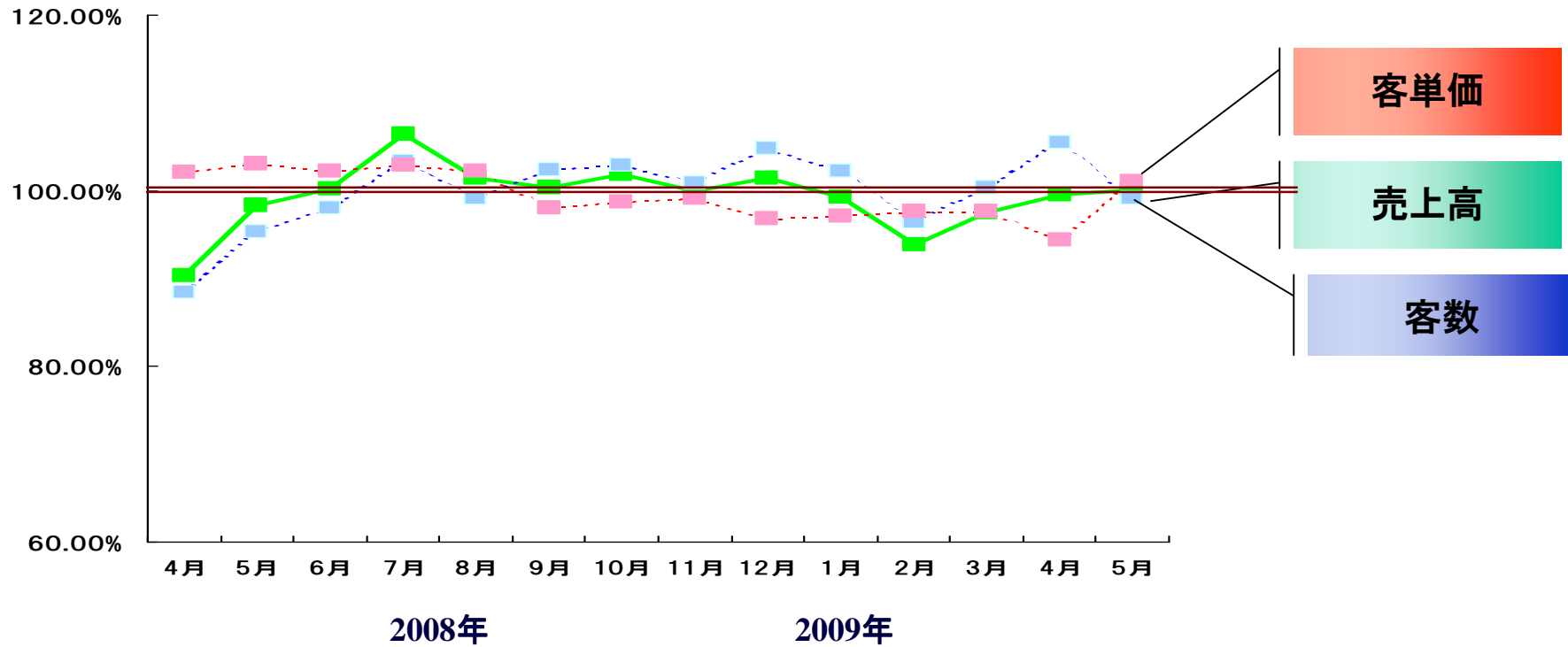


「心の旅へ」  
放送局：テレビ東京  
毎週木曜日 22:54～23:00  
放送局：BSジャパン  
毎週金曜日 21:54～22:00

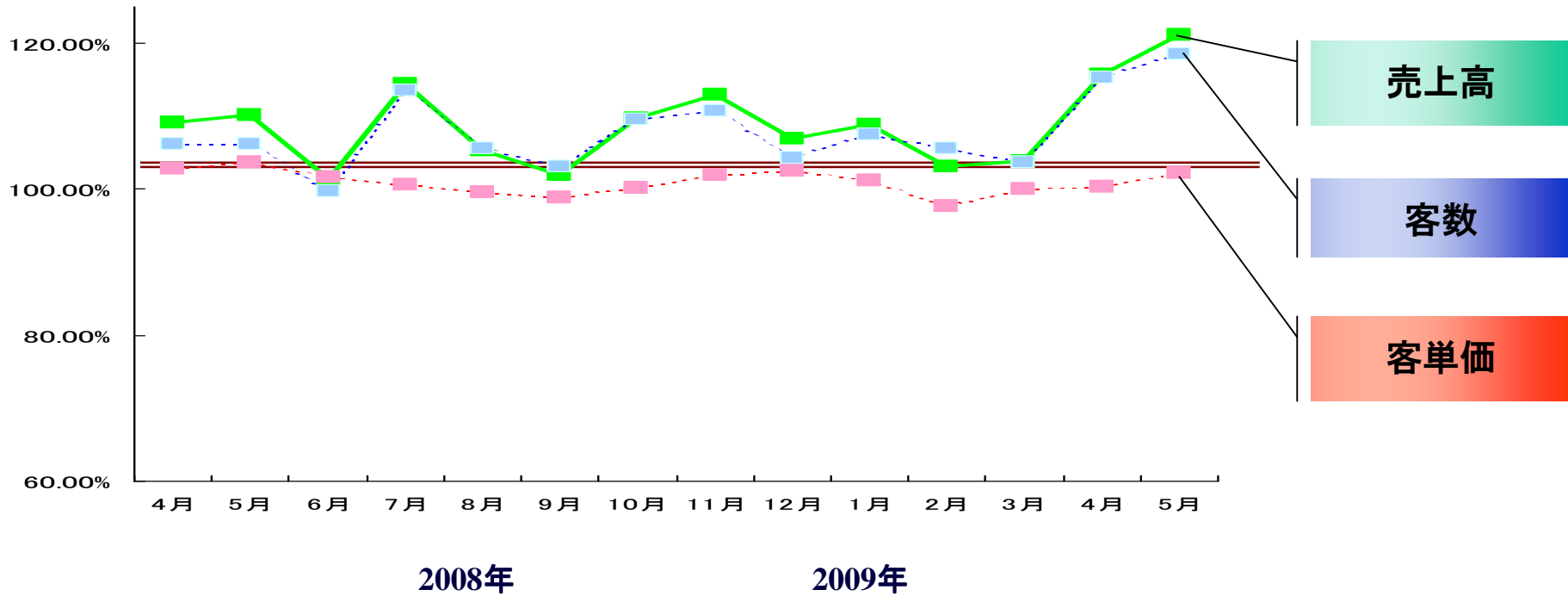


「にっぽん原風景紀行」  
放送局：BSジャパン  
毎週水曜日 21:00～22:00

# ビジネスホテル事業の既存事業所売上高(前年同月比)



# リゾートホテル事業の既存事業所売上高(前年同月比)



# 寮事業の概況

(単位:百万円)

	2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期(予)	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
売上高	35,730	2,283	37,515	1,785	38,555	1,040
営業利益	5,461	121	5,716	255	5,766	50

## 2009年3月期

※各セグメント売上高・営業利益には、連結子会社間の取引を含んでおります。

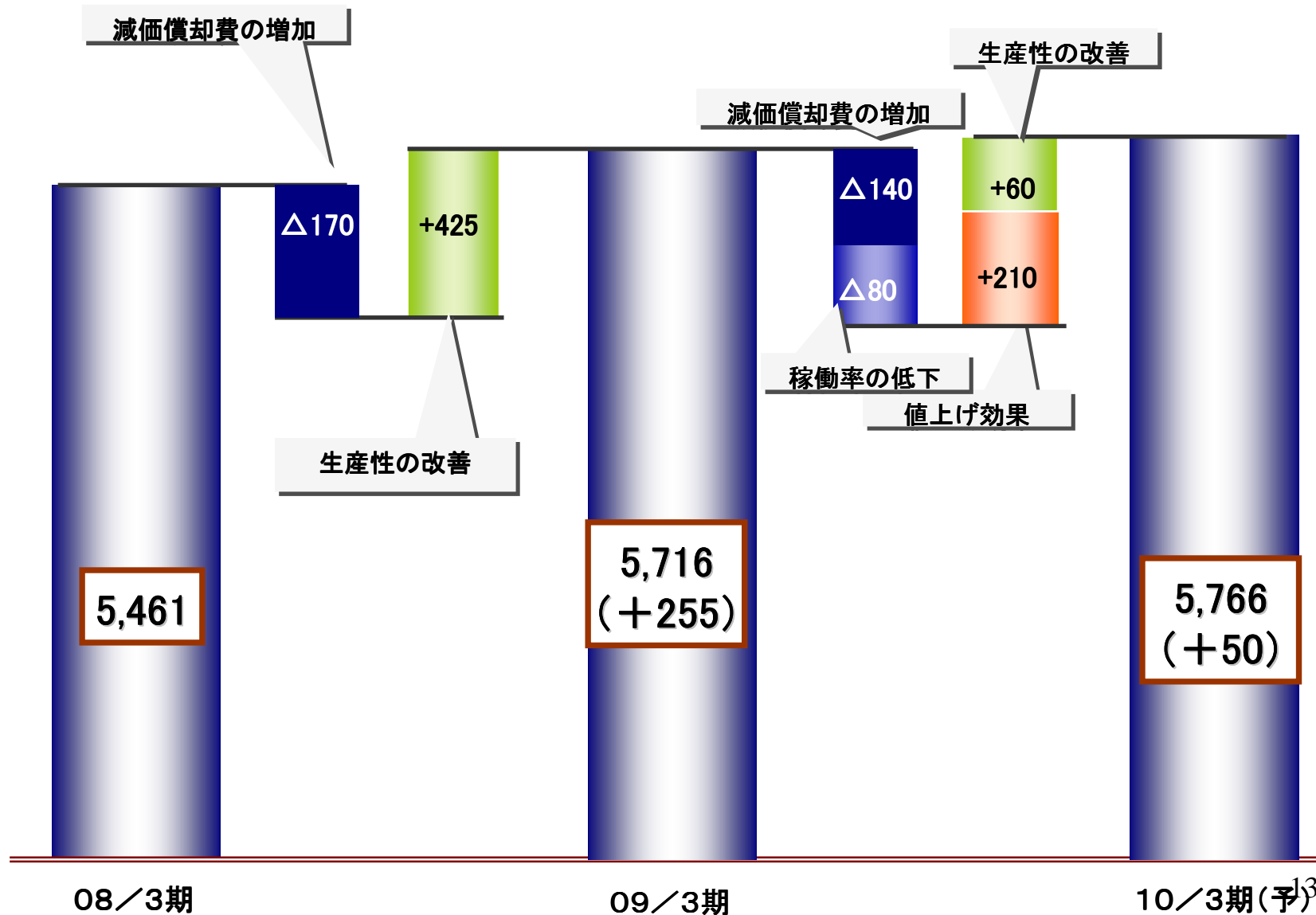
今期の学生寮事業は、四年生大学を主とした学生市場からの強いニーズを受け続伸し、その利用実績は、学校数で1,573校、契約者数で16,736名(前期比4.7%増)と堅調に推移。社員寮事業は、寮利用による社内一体化等質的側面からニーズが高まった一方で、景気変動による個室契約調整もあり、実績企業数で1,203社、契約者数で7,411名(同▲1.3%、3月31日現在)と微減。ドミール(ワンルームマンションタイプ寮)も、学生寮入居者の卒業後の住み替え需要や、寮利用者からの紹介などの相乗効果で、入居者数3,888名(同5.2%増)と好調を持続。

## 2010年3月期(予)

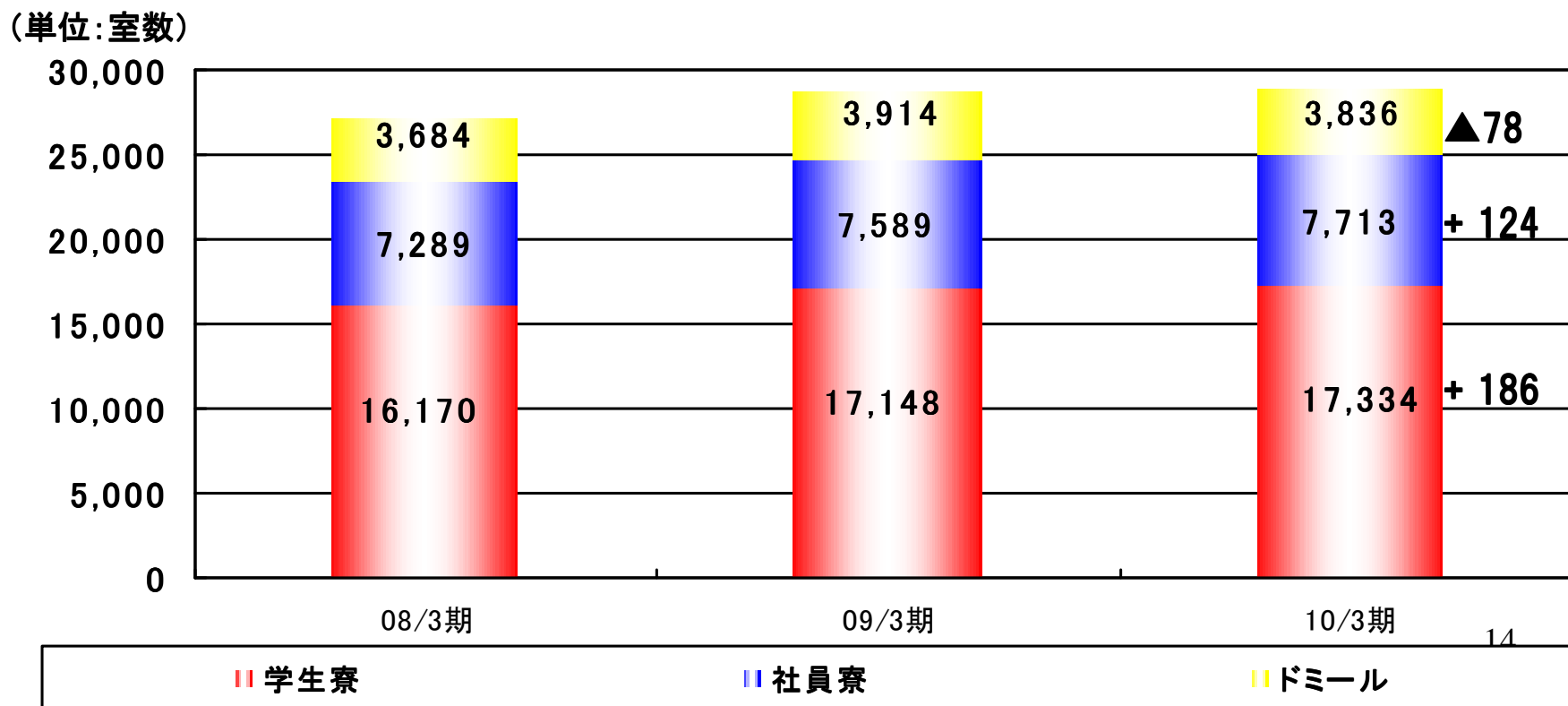
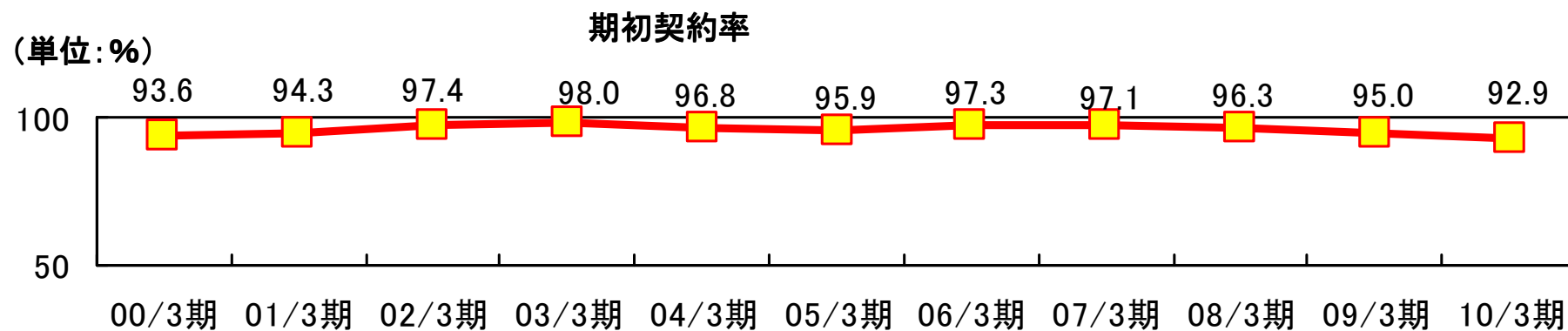
学生寮は引き続き四年生大学の提携拡大を主に堅調に推移。社員寮は、景気変動の影響によりマンスリー契約が923名(同▲0.6%)と減少しているが、契約数は7,713名(前期比+1.6%)と微増でスタート。今期も需要旺盛な首都圏を中心に、お客様のターゲットを絞った好立地物件の開発を推進中。

# 寮事業における営業利益の増減要因分析

(単位: 百万円)

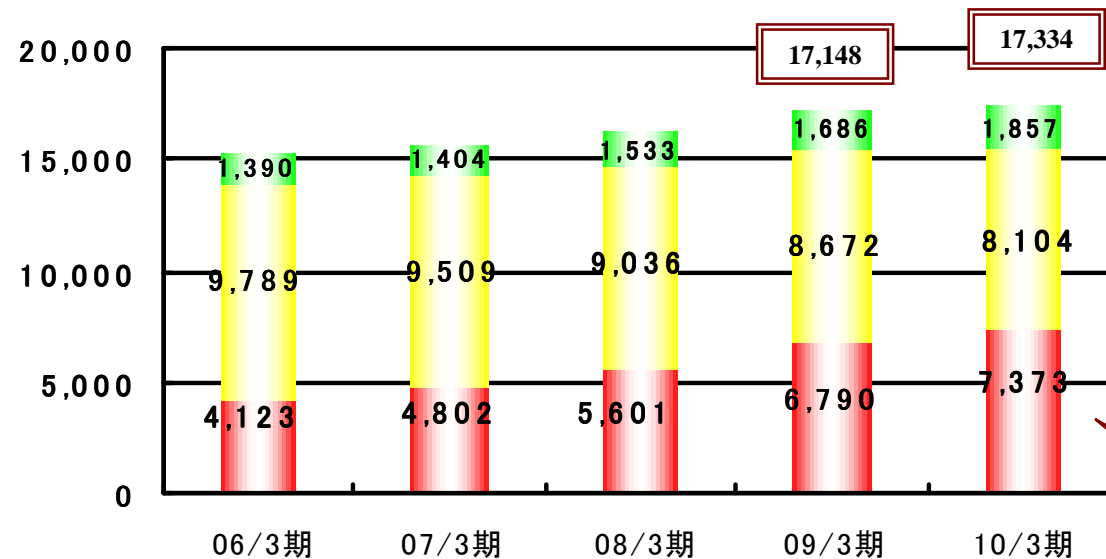


# 契約率及び契約数の推移(期初値)



# 有力大学を中心に提携学校増加が加速

(単位:校)



- 2009年3月期 新規提携校(19校)
- 慶応義塾大学様
  - 明治大学様
  - 東京工芸大学様
  - 東京都市大学様
  - 明星大学様
  - など
  - その他 有名私立大学

大学比率  
が42.5%

■ 大学 ■ 専門学校 ■ 留学生

## 少子化の影響について

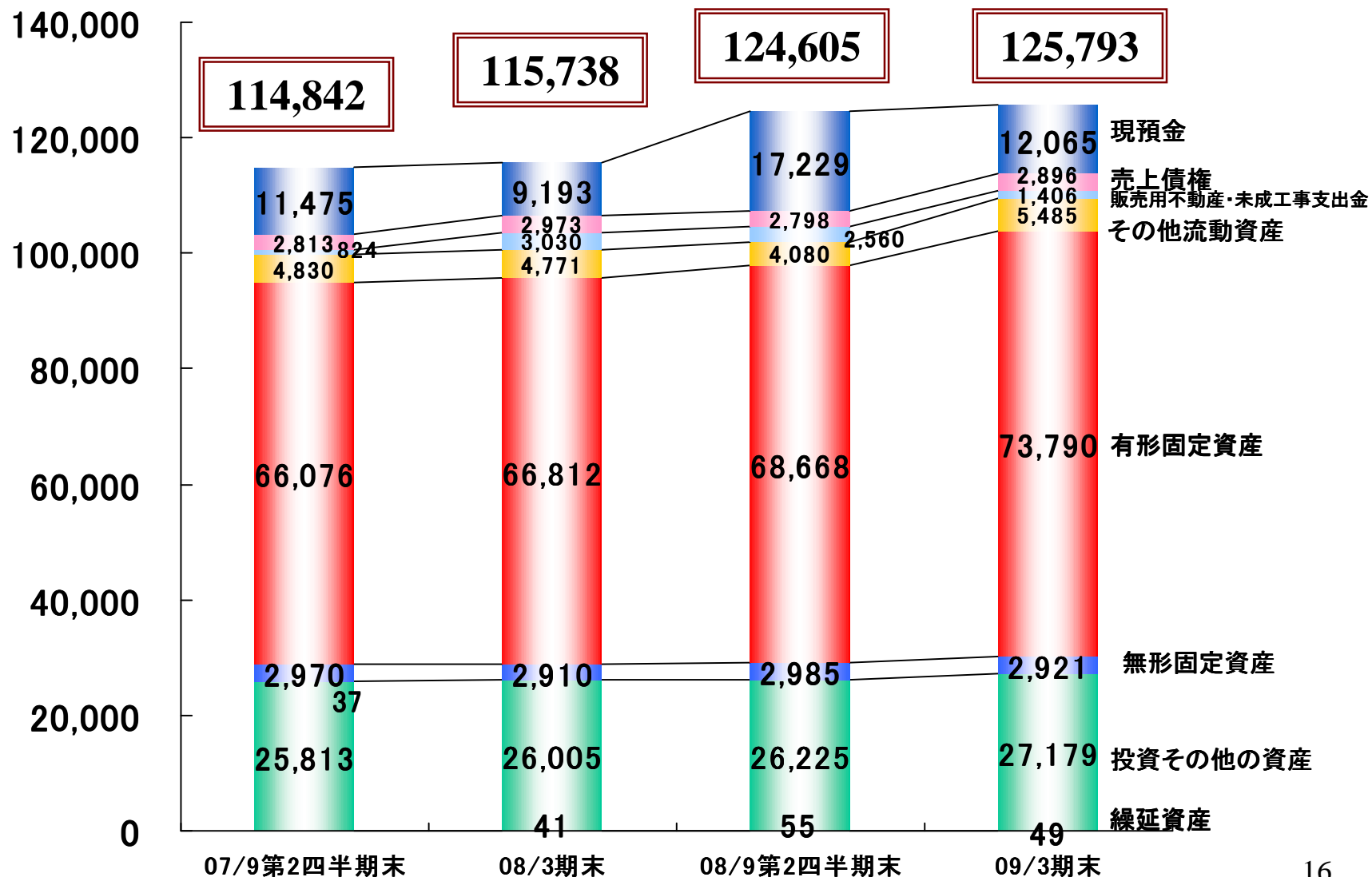
自宅外通学の学生は全国で136万人(内首都圏32万人名)  
当社寮ユーザーのシェアは、全国で僅か1.1%(首都圏2.8%)

出所:文部科学省学校基本調査

→膨大な潜在ユーザーを擁し、成長余力は大きい

# 貸借対照表(資産の部)

(単位:百万円)

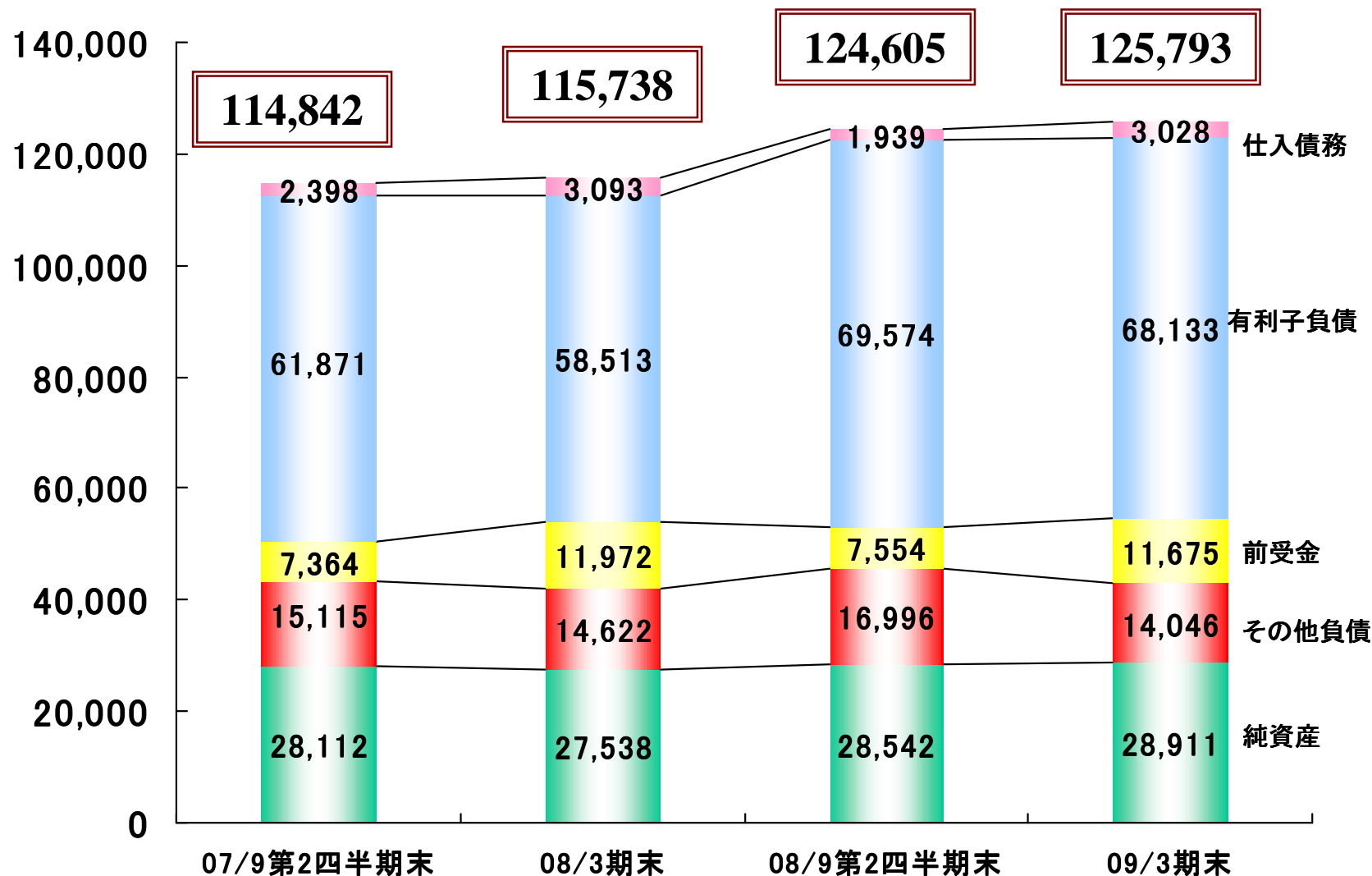




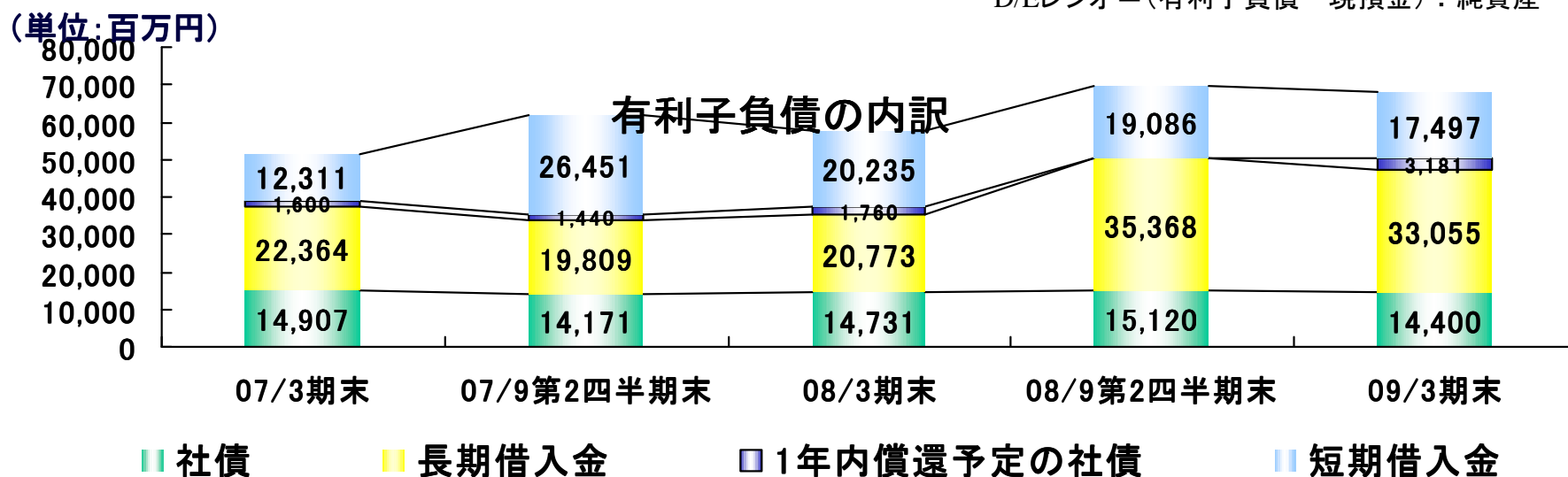
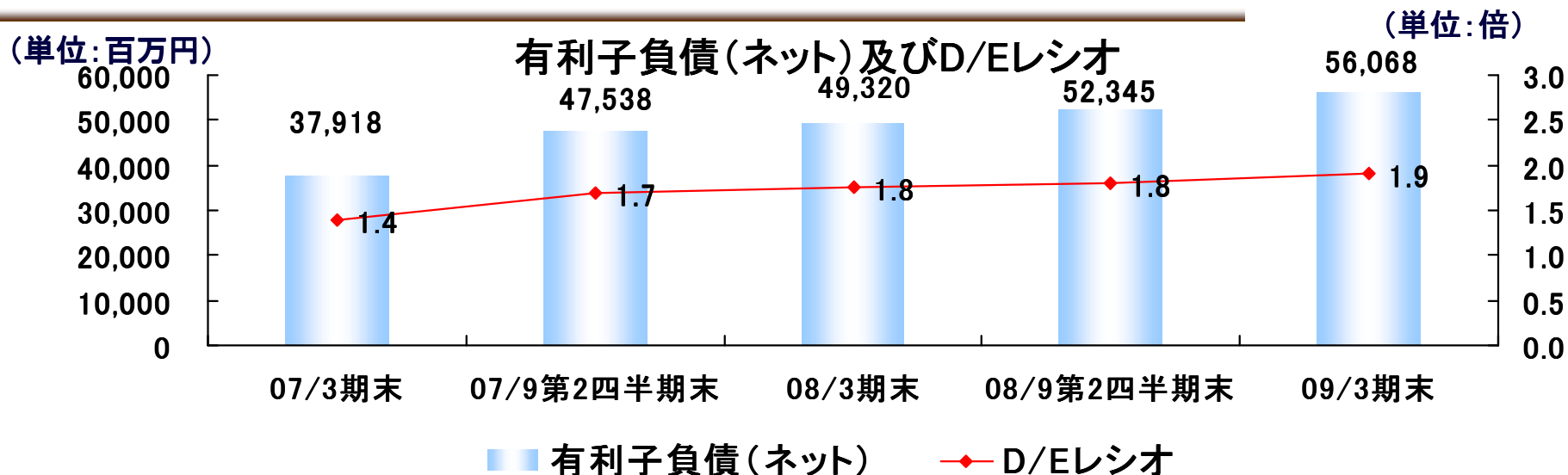
# 貸借対照表(負債・純資産の部)

(単位:百万円)

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＋リース債務



# 有利子負債



2008年9月30日 長期借入金260億円を先行調達  
 2009年3月31日 三井住友銀行をアレンジャーとする向こう2年間のコミット型シンジケートローン契約(300億円)を締結

# 2010年3月期業績予想ハイライト

(単位:百万円、%)

	2009年3月期		2010年3月期 (予)		
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	前期比 (%)
売上高	82,303	100.0	89,210	100.0	8.4
売上総利益	15,507	18.8	16,650	18.7	7.4
販管費	10,157	12.3	10,760	12.1	5.9
営業利益	5,349	6.5	5,890	6.6	10.1
経常利益	4,510	5.8	4,690	5.3	4.0
当期純利益	2,133	2.6	2,320	2.6	8.8
設備投資額	10,813		7,241		▲3.2
減価償却費	3,695		4,183		13.2
CF	5,828		6,503		11.6

前期比二桁増益を維持

寮 39億円  
ホテル 34億円

※CF: 当期純利益+減価償却費

# 2010年3月期 第2四半期累計 業績予想ハイライト

(単位:百万円、%)

	2009年3月期 第2四半期累計		2010年3月期 (予) 第2四半期累計		
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	前期比 (%)
売上高	42,018	100.0	43,650	100.0	3.9
営業利益	3,472	8.3	3,490	8.0	0.5
経常利益	3,110	7.4	2,820	6.5	▲9.4
四半期純利益	1,466	3.5	1,470	3.4	0.3

お客様のニーズに従い  
契約時期を変更したこと  
に伴う影響

金利負担増

## 「原点である運営力のさらなる強化」 次への飛躍のための基盤固め

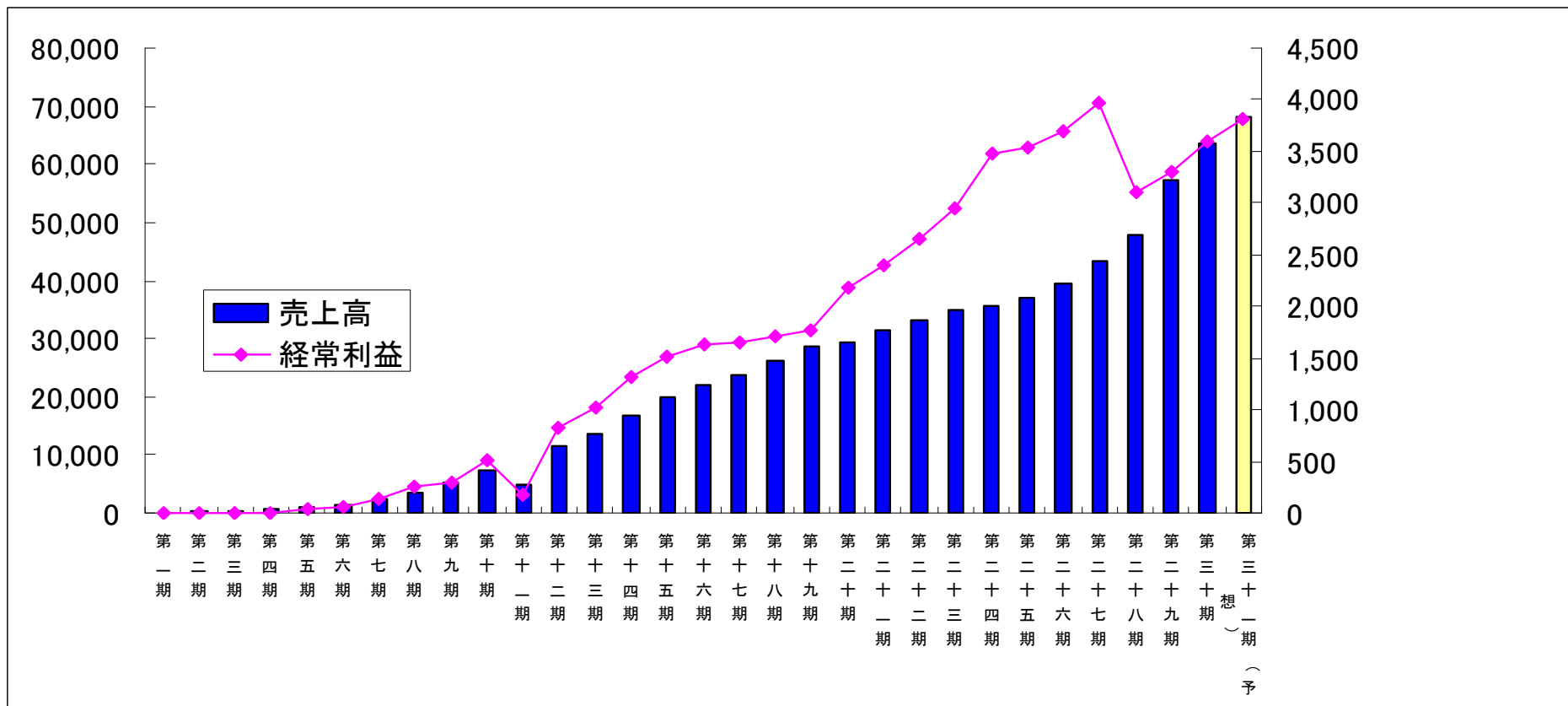
代表取締役社長 佐藤 充孝

# オペレーターとしての歴史

(

売上高

経常利益



# 事業環境と経営の基本スタンス

## 当社を取り巻く事業環境

- ・金融システムの混乱は最悪期を脱し、安定化の兆し。
- ・実体経済はさらに悪化しつつあるが、一部に明るさ。

## 経営の基本スタンス

### 「持続的な成長を支える経営基盤の強化」

- ・既存事業の収益力強化
- ・財務健全性の強化
- ・確実な資金調達パイプ確保

# 既存事業の収益力強化

## 販売価格の適正化

- ・ 寮事業とホテル事業における価格の見直し

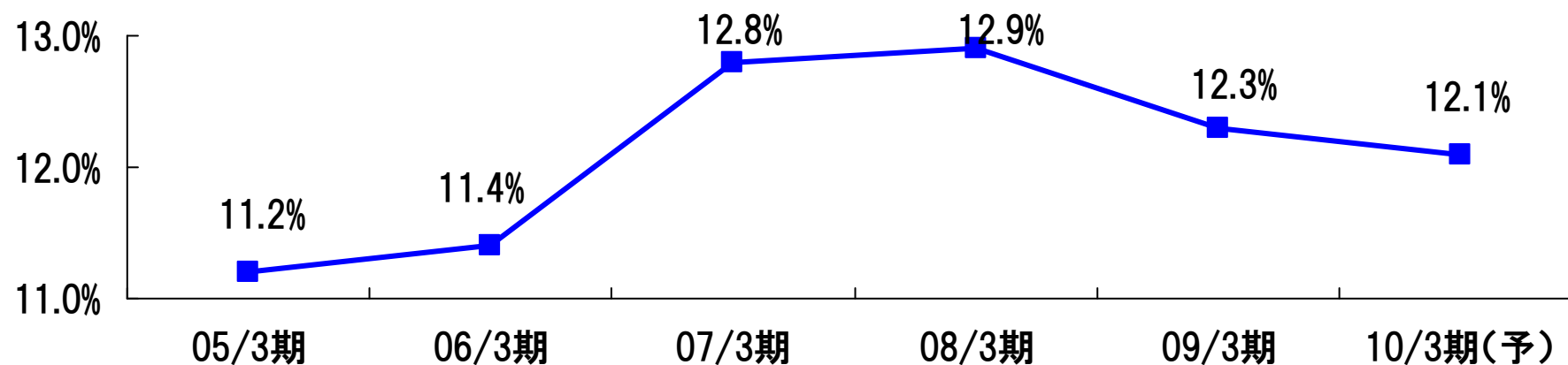
## 徹底的なコストパフォーマンスの追及

- ・ コスト管理の徹底
- ・ スクラップ&ビルドの推進
- ・ スモールガバメントの実現



# スモールガバメントの実現

## 販管費率の推移



## 基本的な施策

- ・ 人員の適正配置・・・グループ会社間の異動を含めた再配置
- ・ 経費の見直し・・・あらゆる経費の見直し・削減

# 財務健全性の強化

## 開発投資のスタンス

- ・ 投資案件を厳選
- ・ 当社ビジネスモデルである有効活用サブリースへの傾斜

## 有利子負債の削減

- ・ 資産売却手法の多様化と実行