



# 2014年3月期 第2四半期 決算説明資料

2013年11月18日

【お問い合わせ先】

経営管理部

Tel: 03-5295-7875

E-mail : [ir@dormy.co.jp](mailto:ir@dormy.co.jp)

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

## ■ 全ての利益において過去最高達成(2Q累計)

⇒通期経常利益最高達成に向け好発進

## ■ ホテル事業の躍進

⇒売上高・営業利益で寮事業を上回る好業績

## ■ 通期業績予想上方修正

⇒上期実績を踏まえ、通期業績予想を上方修正

# I. 第2四半期 決算概要

いにしへの宿 伊久（三重県伊勢市）



## 2014年3月期 第2四半期累計 決算の概況

(単位：百万円)

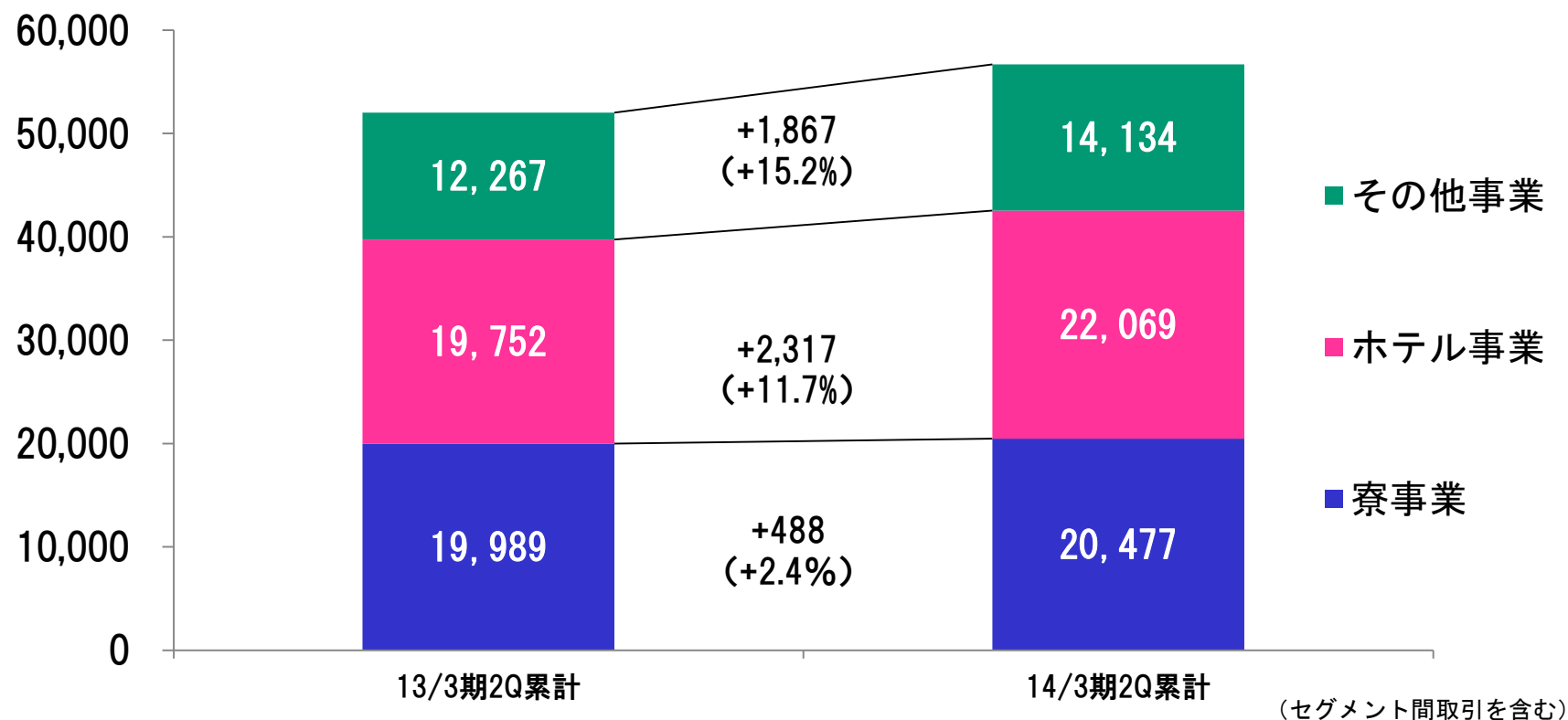
	2013年3月期 第2四半期累計		2014年3月期 第2四半期累計					
	実績		期初予想		実績			
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	前期比	予想比
売上高	47,333	100.0	51,600	100.0	51,624	100.0	+4,291	+24
売上総利益	10,103	21.3	10,400	20.2	10,955	21.2	+852	+555
販管費	6,450	13.6	6,850	13.3	6,828	13.2	+378	▲22
営業利益	3,653	7.7	3,550	6.9	4,127	8.0	+474	+577
経常利益	3,039	6.4	2,950	5.7	3,758	7.3	+719	+808
四半期純利益	1,619	3.4	1,600	3.1	2,190	4.2	+571	+590
設備投資額	1,492				2,248		+756	
減価償却費	1,462				1,375		▲87	
キャッシュ・フロー	3,081				3,565		+484	

※キャッシュ・フロー＝四半期純利益＋減価償却費

# 売上高 前年同期比増減要因

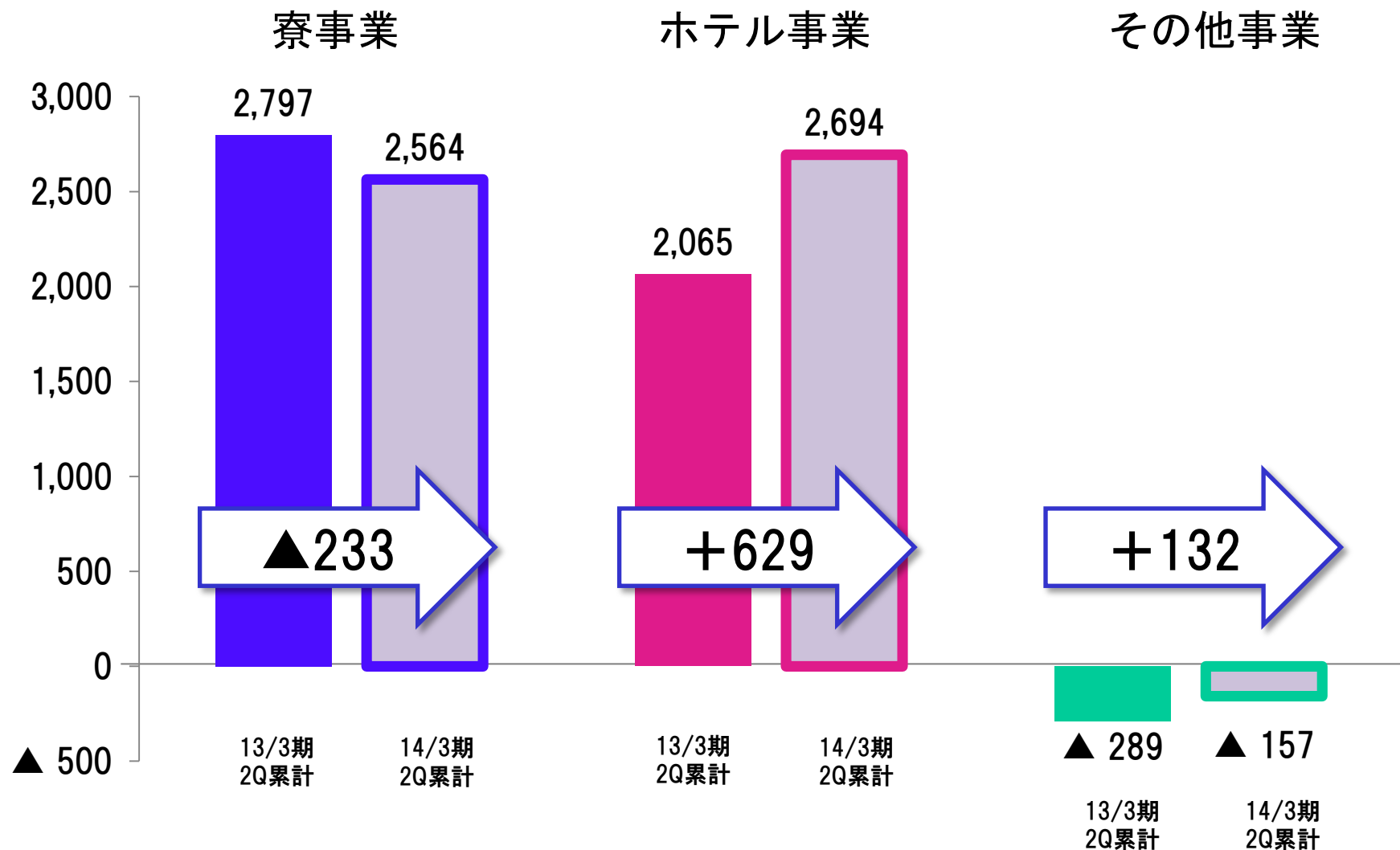
- 寮事業：高い期初稼働（97.0%）を実現
- ホテル事業：新規事業所（ドゥーミン1棟、リゾート1棟）の寄与及び稼働率・単価の改善
- その他事業：デベロップメント事業の開発案件増加等

（単位：百万円）



# 営業利益 前年同期比差異

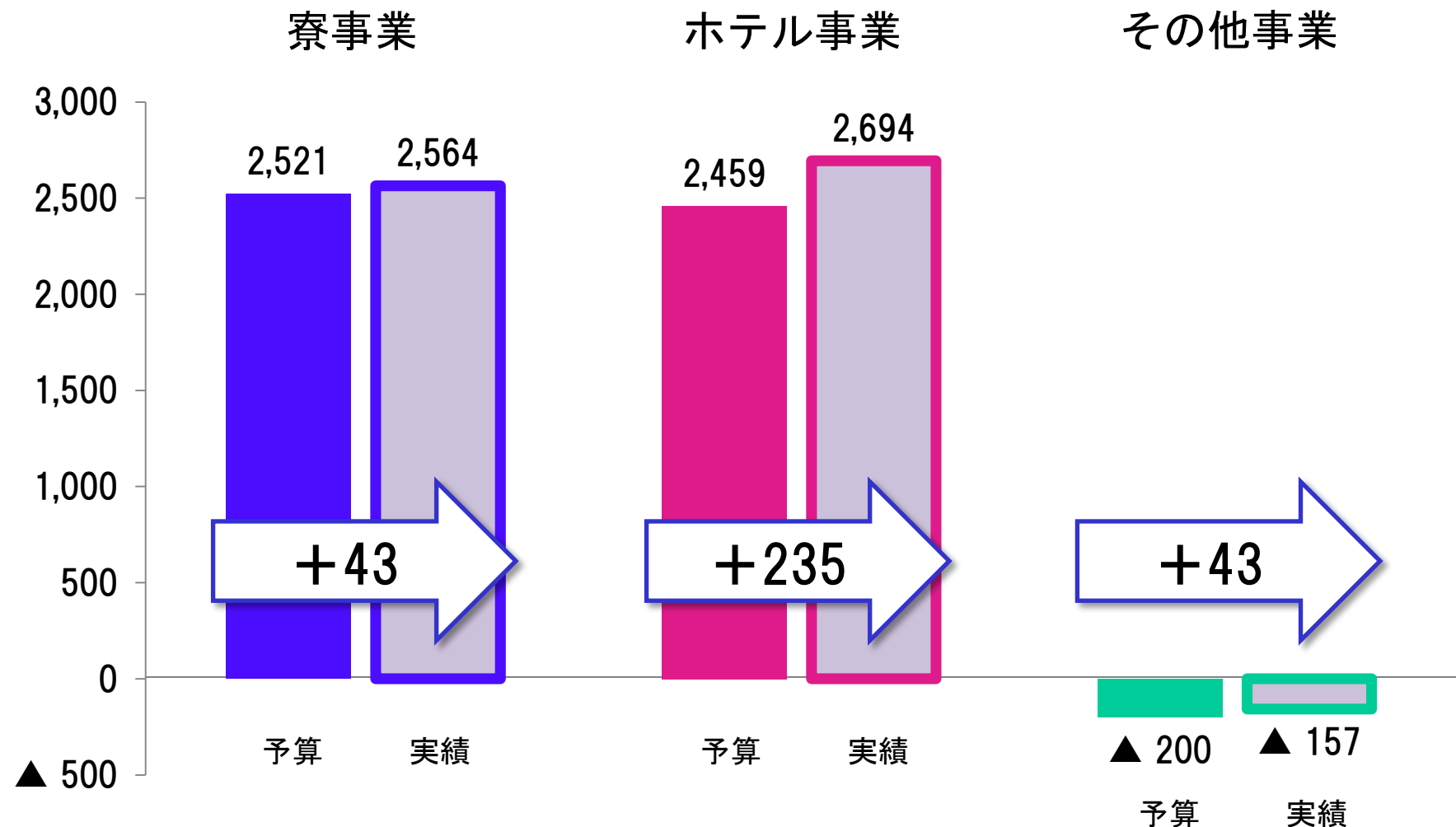
(単位：百万円)



(セグメント間取引を含む)

# 営業利益 期初予想との差異

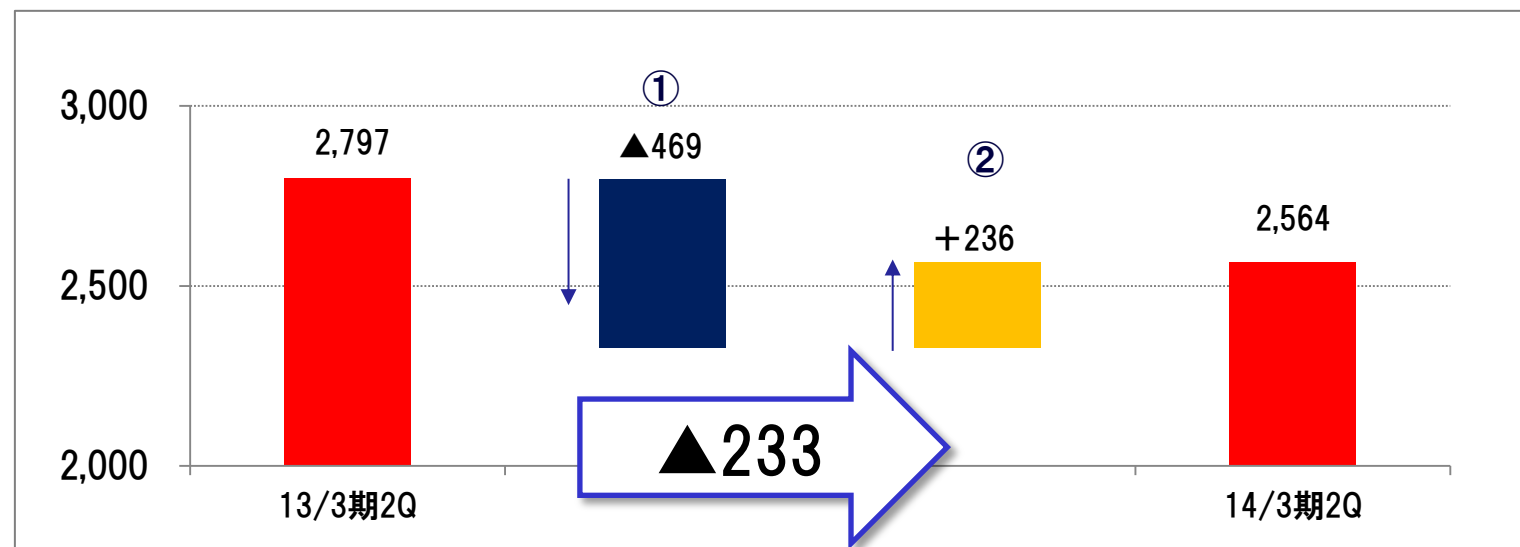
(単位：百万円)



(セグメント間取引を含む)

# 寮事業 営業利益前年同期比差異分析

(単位：百万円)



## ① 第1四半期増減要因

- ・ 稼働室数増加に伴う限界利益増 +260百万円
- ・ 3月入寮、大口留学生契約の変更 ▲306百万円
- ・ 開業費負担増 ▲150百万円
- ・ 水道光熱費増加 ▲50百万円
- ・ その他（修繕費増等） ▲223百万円

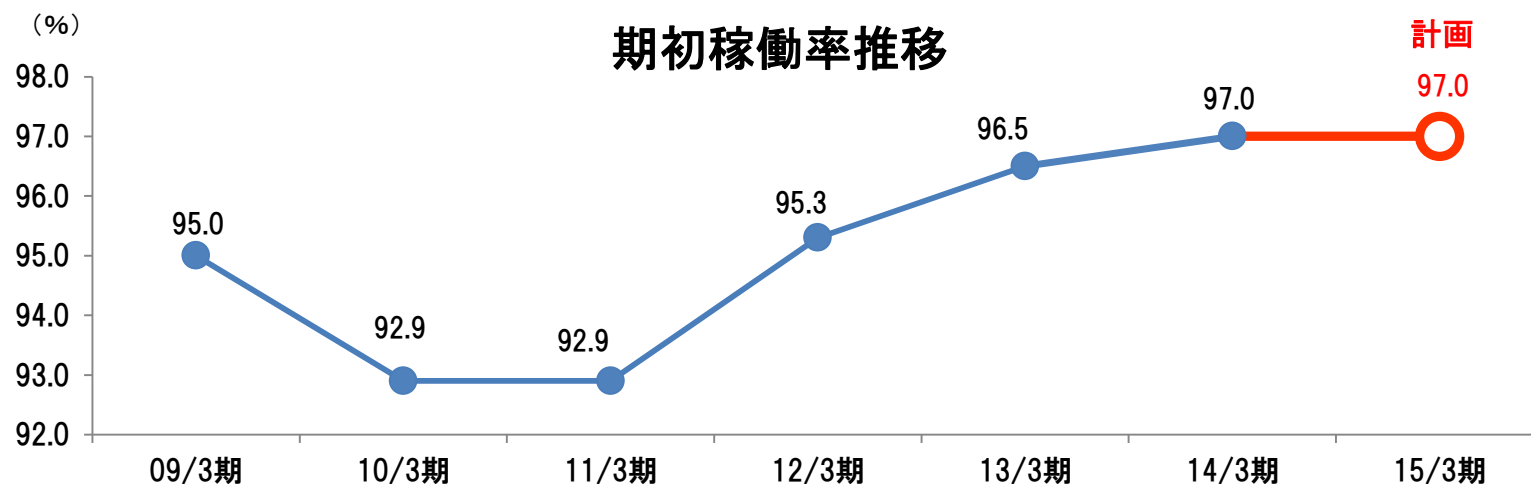
## ② 第2四半期増減要因

- ・ 稼働室数増加に伴う限界利益増 +254百万円
- ・ その他（水道光熱費増加等） ▲18百万円

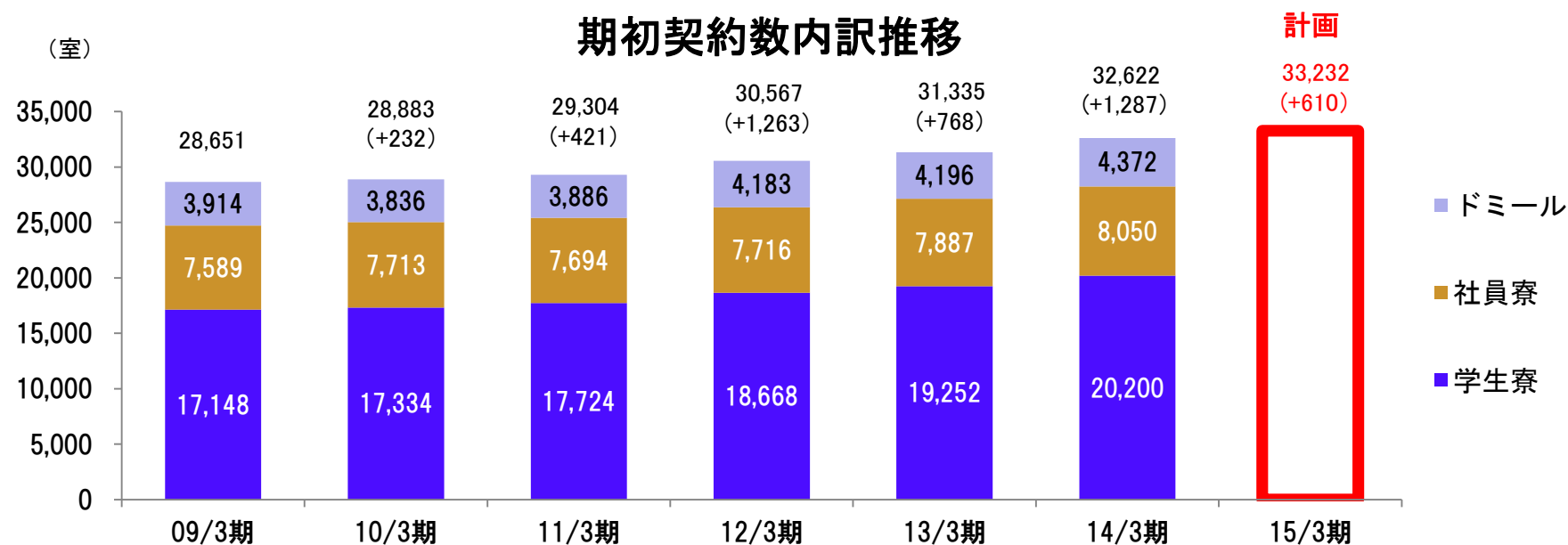


# 寮事業契約状況

## 期初稼働率推移

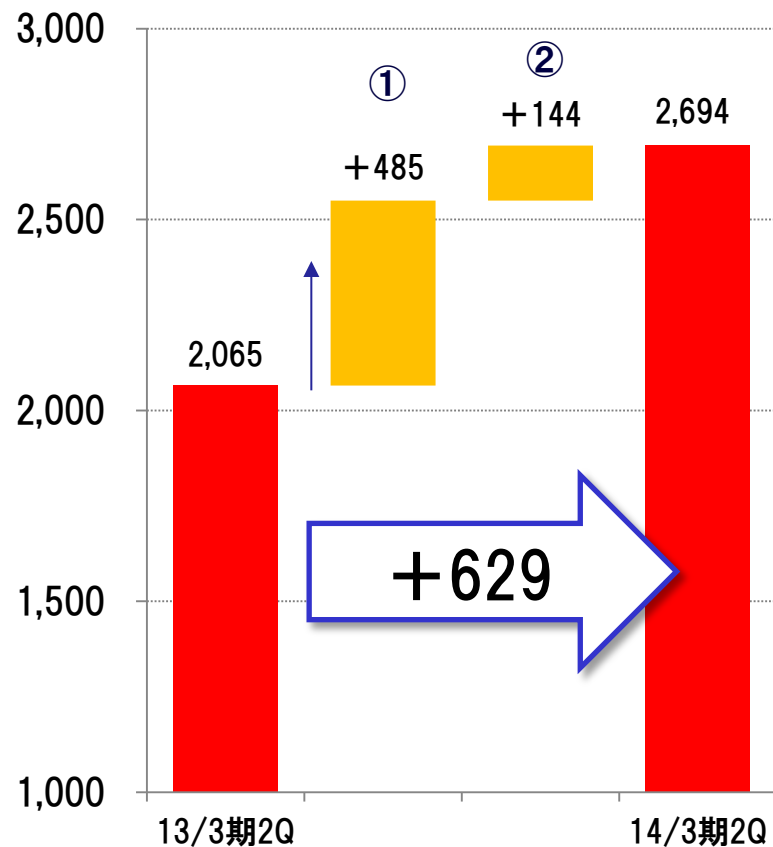


## 期初契約数内訳推移



# ホテル事業 営業利益前年同期比差異分析

(単位：百万円)



## 増減要因

### ① ビジネス (+485百万円)

既存事業所の収益改善	+534百万円
開業負担等	▲49百万円

#### <既存事業所ベース>

稼働率	88.0%	(前年比+3.2%)
客数	1,509千人	(前年比+76千人)
客単価	6,587円	(前年比+274円)

### ② リゾート (+144百万円)

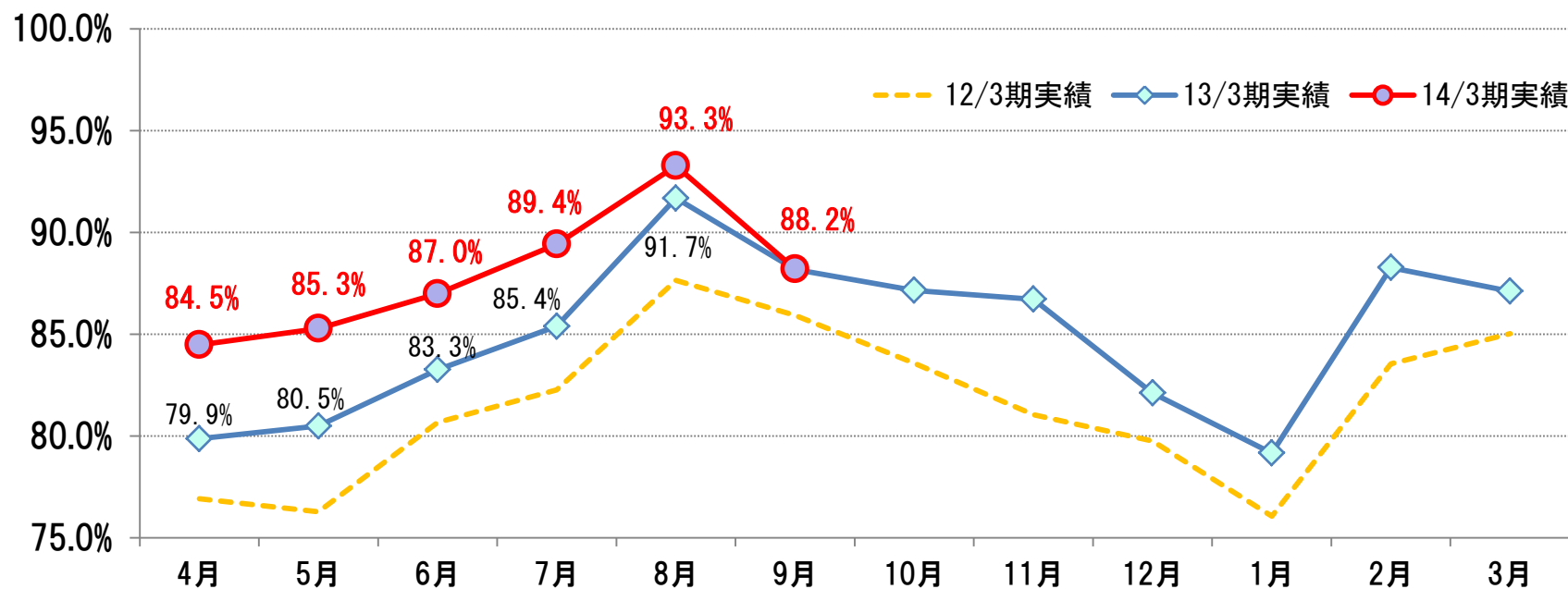
既存事業所の収益改善	+308百万円
開業負担等	▲164百万円

#### <既存事業所ベース>

稼働率	81.1%	(前年比+3.4%)
客数	643千人	(前年比+40千人)
客室単価	39,187円	(前年比+1,029円)

# ビジネスホテルの概況

## 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

	1Q	2Q	3Q	4Q
13/3期	81.2%	88.4%	85.3%	84.7%
14/3期	85.6%	90.3%		
増減	+4.4%	+1.9%		

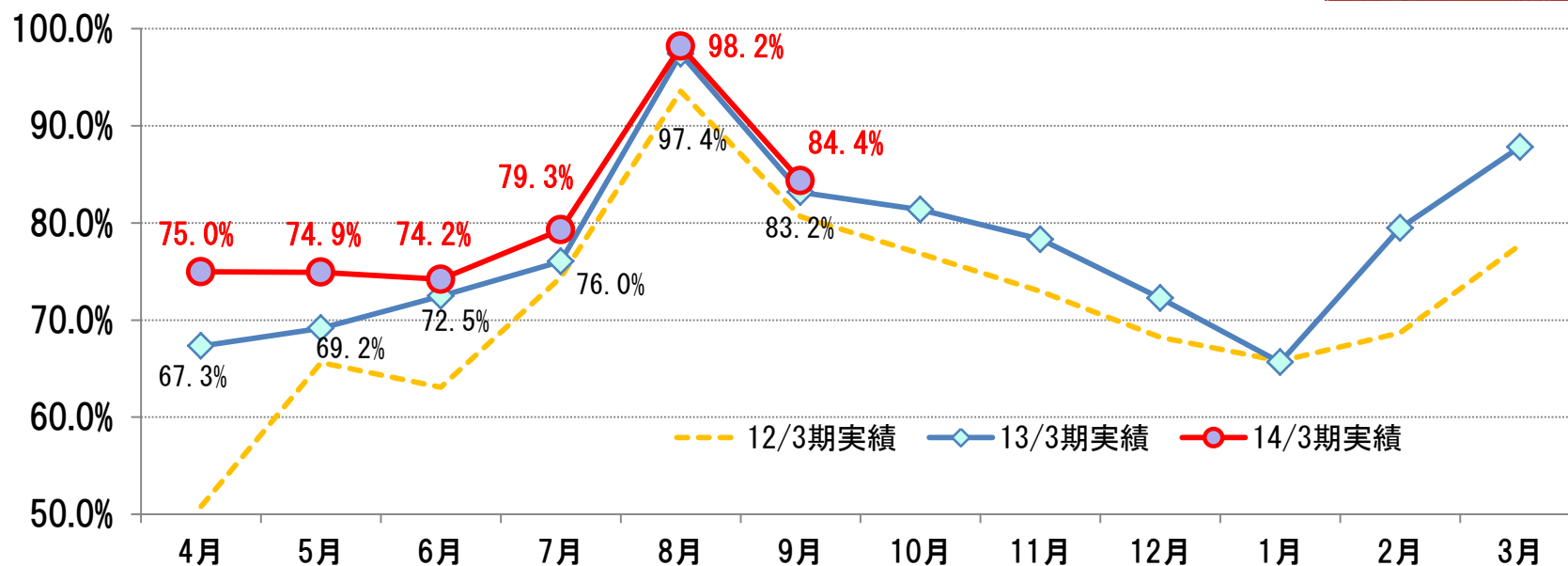
客単価

	1Q	2Q	3Q	4Q
13/3期	6,217円	6,398円	6,300円	5,969円
14/3期	6,381円	6,772円		
増減	+164円	+374円		

# リゾートホテルの概況

## 既存事業所 稼働率推移

癒しの湯宿



### 四半期実績比較 (既存事業所)

稼働率

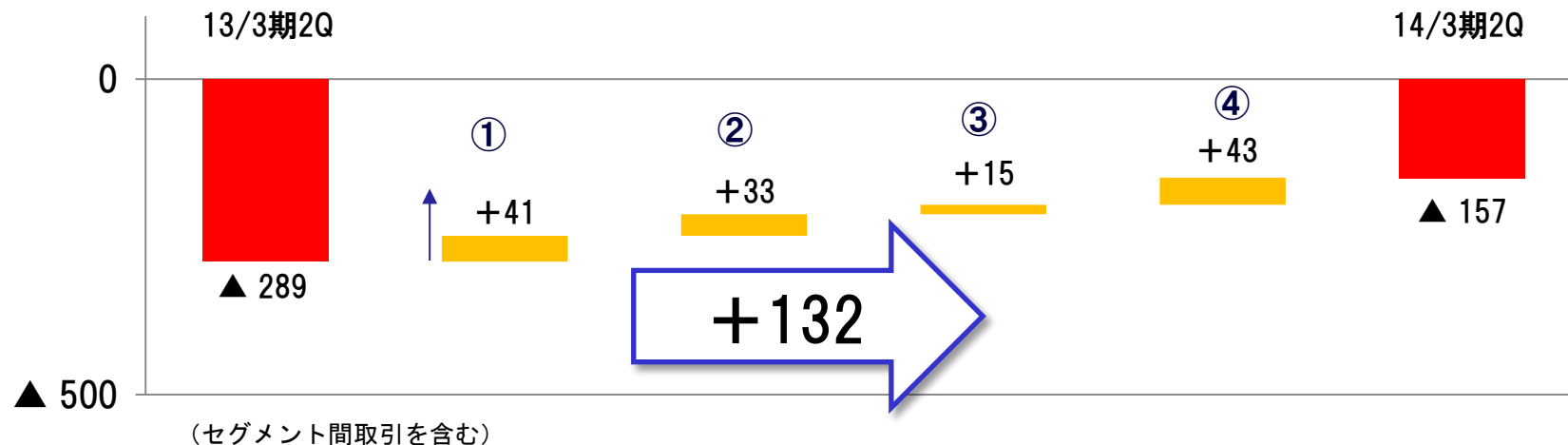
	1Q	2Q	3Q	4Q
13/3期	69.6%	85.6%	77.3%	77.6%
14/3期	74.7%	87.3%		
増減	+5.1%	+1.7%		

客室単価

	1Q	2Q	3Q	4Q
13/3期	36,127円	39,774円	37,359円	36,511円
14/3期	36,973円	41,009円		
増減	+846円	+1,235円		

# その他事業 営業利益前年同期比差異分析

(単位：百万円)



## 増減要因

- |               |          |   |               |
|---------------|----------|---|---------------|
| ①総合ビルマネジメント事業 | (+41百万円) | : | コスト削減効果       |
| ②デベロップメント事業   | (+33百万円) | : | 前期は開発案件が下期に傾斜 |
| ③フーズ事業        | (+15百万円) | : | 外食部門の収益改善     |
| ④その他事業        | (+43百万円) | : | うち、PKP+15百万円  |

# 貸借対照表

不動産流動化実績（契約ベース）：2011年3月期 約140億円（実績）、2012年3月期 約48億円（実績）  
2013年3月期 約70億円（実績）

## 2010年9月末

資産	負債
1,340億円	1,040億円
現預金 103億円	有利子負債 818億円
有形固定資産 810億円	資本 300億円
	※自己株式▲15億円

（ ）は2010年9月末比

## 2013年9月末

資産	負債
1,175億円 (▲165億円)	844億円 (▲196億円)
現預金 132億円 (+29億円)	有利子負債 613億円 (▲205億円)
有形固定資産 588億円 (▲222億円)	資本 331億円 (+31億円)
	※自己株式▲55億円

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

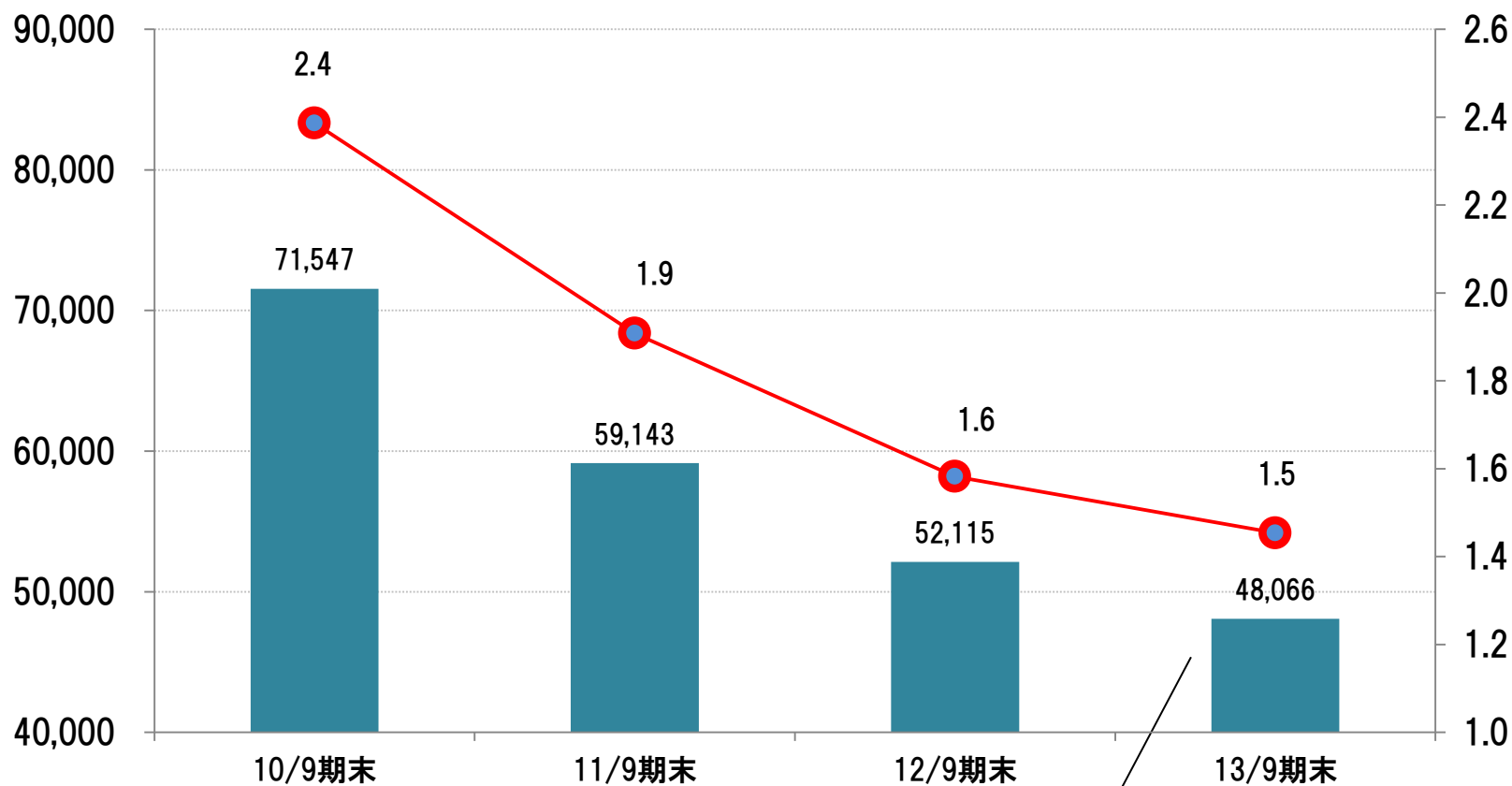
# 有利子負債

(単位：百万円)

有利子負債(ネット)

D/Eレシオ

(単位：倍)



10/9期末比 ▲23,481百万円

有利子負債（ネット）＝（短期借入金＋1年以内償還社債＋社債＋長期借入金）－現預金

## Ⅱ. 2014年3月期 業績予想

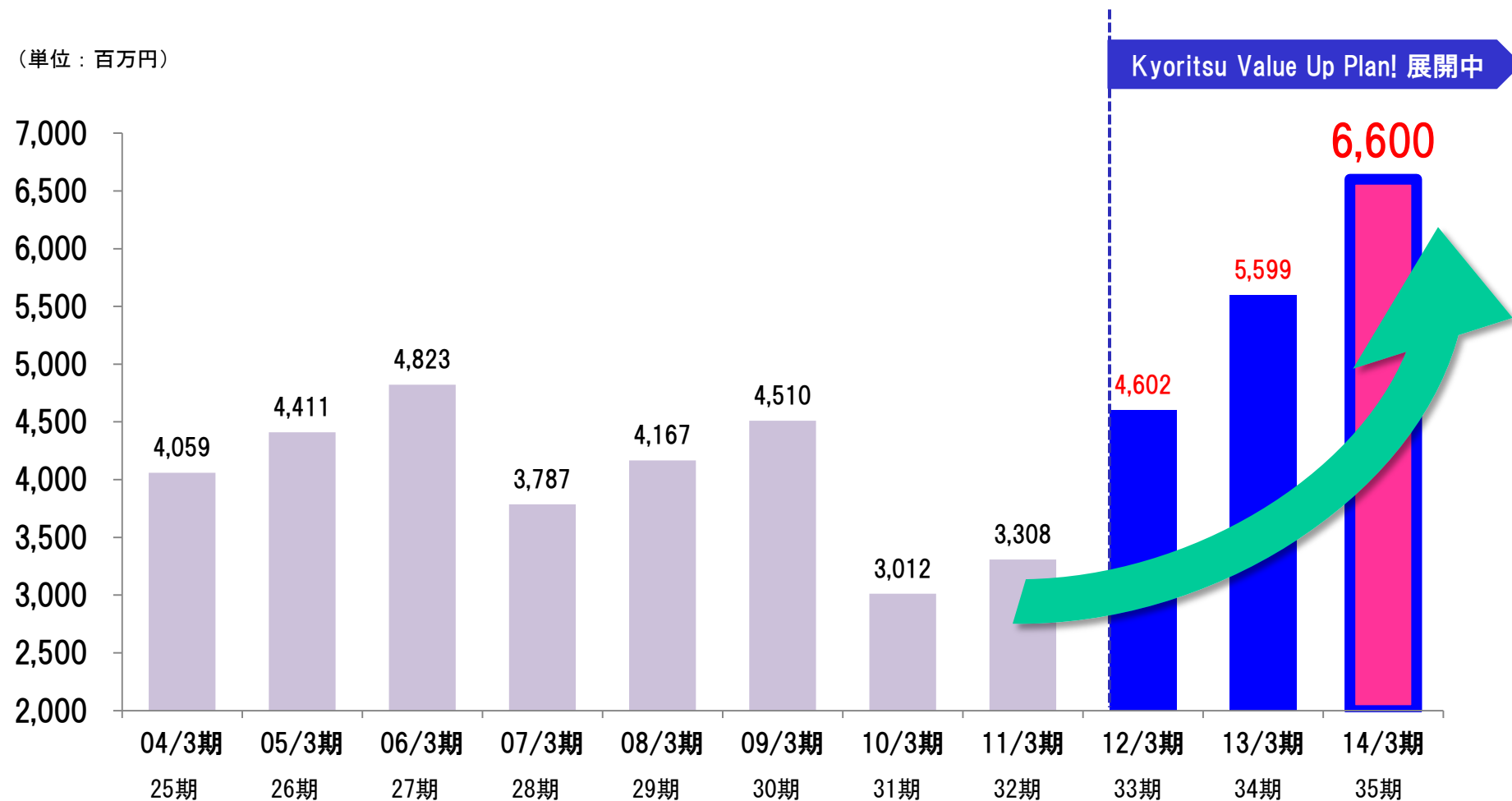




## 2014年3月期 経常利益予想

## 経常利益 過去最高更新

(単位：百万円)



## 2014年3月期 業績予想

※通期業績予想を上方修正

(単位：百万円)

	2013年3月期 実績		2014年3月期 予想					(ご参考) 中計3年目 計画値
	金額	百分比	当初予想	11月8日付 修正予想				金額
			金額	金額	修正額	前期比	増減率	
売上高	99,472	100.0	106,200	106,200	0	+6,728	6.8%	108,446
売上総利益	19,910	20.0	20,900	21,350	+450	+1,440	7.2%	21,465
販管費	13,389	13.5	13,800	13,950	+150	+561	4.2%	13,698
営業利益	6,521	6.6	7,100	7,400	+300	+879	13.5%	7,767
経常利益	5,599	5.6	6,200	6,600	+400	+1,001	17.9%	6,156
当期純利益	3,206	3.2	3,400	3,600	+200	+394	12.3%	2,912
設備投資額	5,736		4,100	7,198		+1,462	25.5%	4,444
減価償却費	2,986		3,124	3,124		+138	4.6%	3,831
キャッシュ・フロー	6,192		6,524	6,724		+532	8.6%	6,743

※キャッシュ・フロー＝当期純利益＋減価償却費

# Appendix

---

# 中期経営計画 Kyoritsu Value Up Plan!

		初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	(百万円)
	第32期 (実績) 2011/3期	第33期 (計画) 2012/3期	第34期 (計画) 2013/3期	第35期 (計画) 2014/3期	第36期 (計画) 2015/3期	第37期 (計画) 2016/3期	CAGR (5年間)
売上高	84,983	92,000	97,855	108,446	120,867	137,707	10.1%
寮事業	38,599	39,889	40,779	42,486	44,573	47,544	4.3%
ホテル事業	30,275	31,792	36,383	40,658	45,675	51,880	11.4%
ドーマーイン (海外含む)	14,378	15,397	16,962	19,570	22,982	26,793	13.3%
リゾート	15,897	16,395	19,421	21,088	22,693	25,087	9.6%
その他事業	26,555	29,986	30,670	35,590	41,533	49,740	13.4%
消去又は全社	▲ 10,446	▲ 9,667	▲ 9,977	▲ 10,288	▲ 10,914	▲ 11,457	1.9%
営業利益	4,610	4,850	6,301	7,767	9,030	11,030	19.1%
寮事業	5,842	6,135	6,452	6,878	7,103	7,462	5.0%
ホテル事業	336	387	1,372	2,257	3,115	4,401	67.3%
イン	235	657	762	1,367	1,766	2,386	59.0%
リゾート	101	▲ 271	610	890	1,349	2,015	82.0%
その他事業	165	454	493	649	928	1,336	51.9%
消去又は全社	▲ 1,733	▲ 2,126	▲ 2,016	▲ 2,017	▲ 2,116	▲ 2,169	4.6%
経常利益	3,308	3,500	4,831	6,156	7,208	8,949	22.0%
当期純利益	1,052	1,430	2,263	2,912	3,428	4,269	32.3%
総資産	141,314	127,190	126,228	129,090	133,441	136,240	-0.7%
純資産	30,166	31,293	32,280	33,755	35,761	38,382	4.9%
現預金	27,855	12,929	12,698	13,099	13,689	14,567	-12.2%
有利子負債	83,031	65,780	63,366	63,483	65,025	62,791	-5.4%

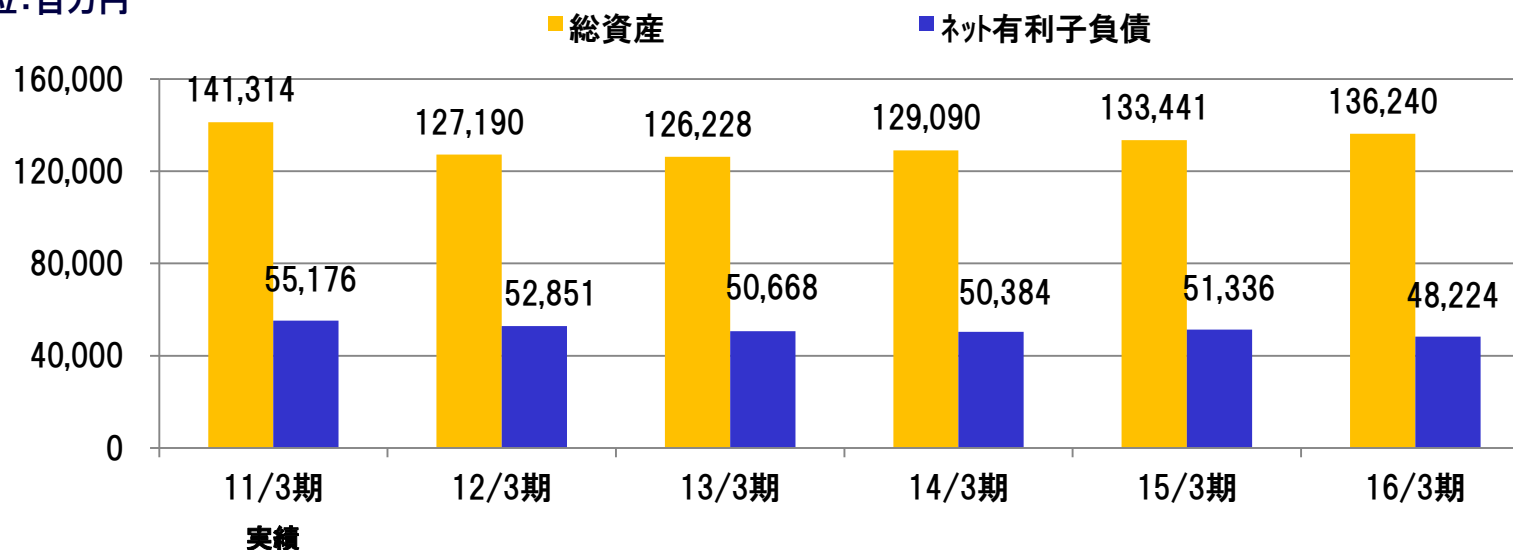
# 中期経営計画 前提条件

		初年度		2年目		3年目		4年目		5年目	
		第33期（計画） 2012/3期		第34期（計画） 2013/3期		第35期（計画） 2014/3期		第36期（計画） 2015/3期		第37期（計画） 2016/3期	
		棟	室	棟	室	棟	室	棟	室	棟	室
開発計画	寮（学生寮・社員寮）	8	783	5	576	10	1,000	11	1,100	13	1,300
	ドミール（ワンルーム）	4	155	3	134	2	250	9	900	17	1,700
	ドーマーイン（海外含む）	3	445	6	980	4	758	7	1,394	7	1,394
	リゾート	1	129	1	28	3	160	2	118	2	189
	設備投資	4,700百万円		2,745百万円		4,444百万円		5,661百万円		4,093百万円	
	減価償却費	3,602百万円		3,734百万円		3,831百万円		4,113百万円		4,501百万円	
稼働率	寮（期初）	95.3%		97.0%		97.0%		97.0%		97.0%	
	寮（期中平均）	91.5%		93.0%		93.0%		93.0%		93.0%	
	ドーマーイン（海外含む）	77.9%		76.9%		76.7%		77.3%		77.8%	
	リゾート	72.2%		72.9%		72.2%		71.1%		70.2%	
客単価	ドーマーイン（海外含む）	5,835円		5,911円		6,213円		6,399円		6,540円	
	リゾート	16,515円		16,939円		17,613円		18,061円		18,684円	
定員数	寮（学生寮・社員寮・ドミール）	32,062室		32,416室		34,116室		36,016室		38,516室	
	ドーマーイン	7,516室		8,496室		9,254室		10,648室		12,042室	
	リゾート	1,892室		1,920室		2,080室		2,198室		2,387室	

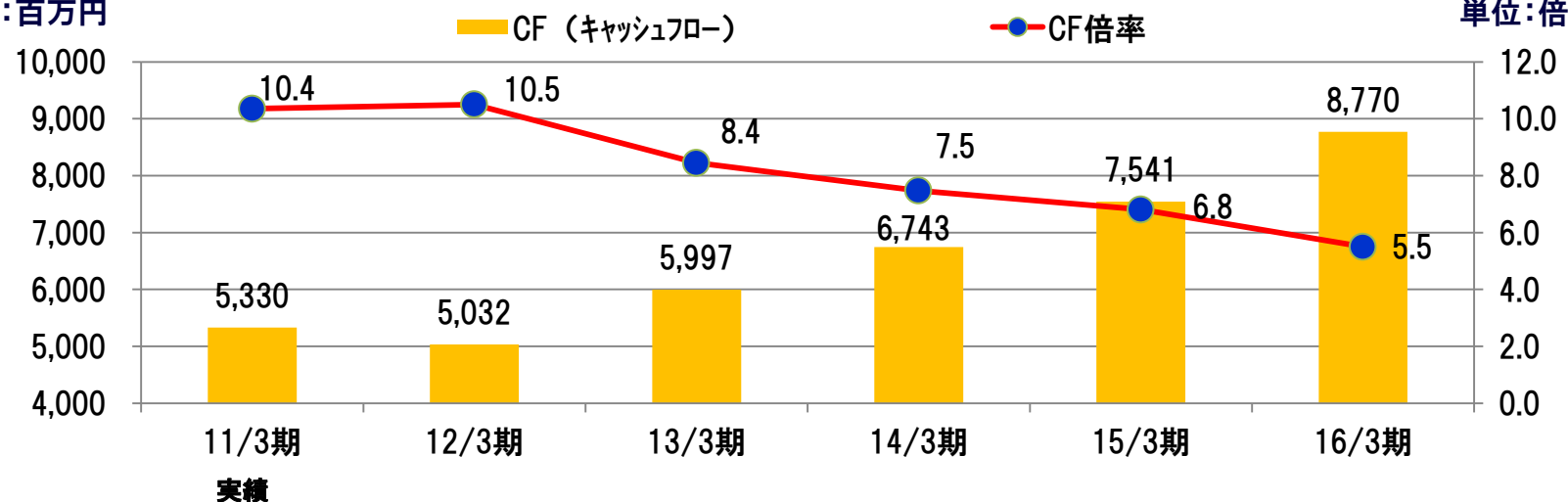
（注）寮（学生寮・社員寮・ドミール）の定員数は、各期の期初の数値。

# 中期経営計画 財務指標

単位:百万円



単位:百万円



有利子負債のバランスを適正化



ヒューマンメンテナンス  
**共立メンテナ**

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。