

## 2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 2023年6月28日 配当支払開始予定日 2023年6月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月28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. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	175,630	1.1	7,326	411.8	7,115	292.2	4,241	686.8
2022年3月期	173,701	43.2	1,431	—	1,814	—	539	—

（注）包括利益 2023年3月期 4,719百万円（496.0％） 2022年3月期 791百万円（—％）

	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	%	%	%
2023年3月期	108.76	93.04	5.8	2.8	4.2
2022年3月期	13.83	—	0.8	0.8	0.8

（参考）持分法投資損益 2023年3月期 ー百万円 2022年3月期 ー百万円

（注）前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

#### （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
2023年3月期	272,308	74,579	27.4	1,912.28
2022年3月期	241,723	70,586	29.2	1,810.40

（参考）自己資本 2023年3月期 74,579百万円 2022年3月期 70,586百万円

#### （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
2023年3月期	7,753	△6,651	16,982	55,651
2022年3月期	25,721	△16,731	4,130	37,565

### 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			
2022年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00	779	144.6	1.1
2023年3月期	—	10.00	—	12.00	22.00	858	20.2	1.2
2024年3月期(予想)	—	16.00	—	16.00	32.00		20.5	

### 3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	198,000	12.7	10,000	36.5	9,400	32.1	6,100	43.8	156.41

※ 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：有  
 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

2023年3月期	39,219,818株	2022年3月期	39,219,818株
2023年3月期	219,668株	2022年3月期	230,499株
2023年3月期	38,997,056株	2022年3月期	38,989,870株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	160,469	13.9	5,773	—	8,011	—	5,631	—
2022年3月期	140,947	37.2	△4,488	—	△3,836	—	△3,958	—

	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
2023年3月期	144.40	123.68
2022年3月期	△101.53	—

(注) 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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		
2023年3月期	255,059		67,546		26.5	1,731.94		
2022年3月期	224,161		62,142		27.7	1,593.83		

(参考) 自己資本 2023年3月期 67,546百万円 2022年3月期 62,142百万円

※ 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) .....	22
4. その他 .....	23

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 2022年3月期	当 期 2023年3月期	増減率 (%)
売 上 高	173,701 (136,307)	175,630	1.1 (28.8)
営 業 利 益	1,431 (△6,868)	7,326	411.8 (差額+14,195)
経 常 利 益	1,814	7,115	292.2
親会社株主に帰属する 当期純利益	539	4,241	686.8

※括弧内は前期の不動産流動化の実施額を差し引いた比較となっております。

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影響が落ち着き始め、徐々に経済活動が正常化しつつも、原材料やエネルギーコストの高騰など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

このような中、当社グループにおきましては、入国・行動制限の解除などにより国内旅行、海外留学生や香港、韓国、米国を主としたインバウンド需要が高まったことに加え、全国旅行支援などの観光需要喚起策の実施もあり、ホテル事業を中心に大幅に業績が回復いたしました。また、昨年12月より新たな試みとして、ご利用に応じた特典や、会員限定サービスをご用意した共立メンテナンスグループのメンバーシッププログラム『Dormy's（ドーマーズ）-KYORITSU HOTELS&DORMITORIES-』の運用を開始し、多くのお客様にご利用いただいております。

この結果、当連結会計年度における経営成績は、売上高は175,630百万円（前期比1.1%増）、営業利益は7,326百万円（前期比411.8%増）、経常利益は7,115百万円（前期比292.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は4,241百万円（前期比686.8%増）となり、連結業績予想を大幅に上回り増益となりました。なお、前期に実施した不動産流動化の実施額（売上高37,394百万円、営業利益8,299百万円）を差し引いて比較した実質的な運営実績は、売上高39,323百万円増（前期比28.8%増）、営業利益14,195百万円増（前期は6,868百万円の損失）の回復となりました。

また、2022年11月9日に公表しました2023年3月期通期連結業績予想と実績値との差異につきましては、本日（2023年5月15日）公表いたしました『2023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』をご参照ください。

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 2022年3月期	当 期 2023年3月期	増減率 (%)
売 上 高	47,246	50,358	6.6
営 業 利 益	4,554	4,558	0.1

寮事業では、4月に全国で合計19事業所、1,921室を新たに開業いたしました。コロナ禍における当社寮事業所の安心・安全性が改めてご評価いただけたことや、国内需要の取り込みに注力したことなどもあり、日本人学生が大幅に増加し期初稼働率は93.5%（前年と比べ1.4ポイント増）でのスタートとなりました。一方の留学生に関しましても入国規制の緩和などにより増加傾向が続いた結果、エネルギーコスト上昇等の影響もありましたが、順調に回復いたしました。

以上の結果、寮事業全体の売上高は50,358百万円（前期比6.6%増）となり、商品別では、学生寮売上高28,075百万円（前期比10.9%増）、社員寮売上高13,293百万円（前期比1.4%増）、ドミール（ワンルームマンションタイプ寮）売上高4,945百万円（前期比4.0%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4,043百万円（前期比0.7%減）となりました。一方、営業利益は新規開業費用の発生に加え、エネルギーコストの上昇等もあり4,558百万円（前期比0.1%増）となりました。

なお、2023年3月末現在の事業所数は511ヶ所（前期比1ヶ所減・受託除く）、定員数は43,291名（前期比740名増）、契約者数は42,422名（前期比2,932名増）となっております。

<ホテル事業（ドリーミン・リゾート）>

（単位：百万円）

	前 期 2022年3月期	当 期 2023年3月期	増減率 (%)
売 上 高	62,772	101,053	61.0
営 業 利 益	△9,451	5,513	—

ホテル事業では、当期にドリーミン事業で『天然温泉 花波の湯 御宿 野乃大阪淀屋橋』、『天然温泉 富士桜の湯 ドリーミンEXPRESS富士山御殿場』、『天然温泉 杜都の湯 御宿 野乃仙台』、『天然温泉 あづみの湯 御宿 野乃松本』、『天然温泉 だんだんの湯 御宿 野乃松江』、『天然温泉 吉備の湯 ドリーミン岡山』、『天然温泉 七宝の湯 ドリーミンPREMIUM銀座』の7事業所をオープンし、リゾート事業では『京都 梅小路 花伝抄』、『ラビスタ東京ベイ』、『塩の湯温泉 蓮月』、『定山溪 ゆらく草庵』、『ラビスタ函館ベイANNEX』の5事業所をオープンいたしました。

当期におきましては新型コロナウイルス感染症に起因する入国・行動制限の解除を始め、全国旅行支援などの観光需要喚起策もあり回復トレンドが継続したことに加え、当社ホテルの特徴である温泉大浴場や本格的なサウナを始め、ご当地メニューを中心としたこだわりのお食事や夜鳴きそばなどのサービスが高く評価され、多くのお客様にご利用いただいたことにより稼働率・客室単価が大幅に改善し、大幅な増収増益となりました。

この結果、売上高は101,053百万円（前期比61.0%増）となり、営業利益は5,513百万円（前期は9,451百万円の損失）と大幅な増収増益となり黒字回復いたしました。

なお、2023年3月末現在のホテル事業全体の事業所数は132ヶ所（前期比10ヶ所増）、客室数は20,628室（前期比1,953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 2022年3月期	当 期 2023年3月期	増減率 (%)
売 上 高	15,108	18,593	23.1
営 業 利 益	258	671	159.9

総合ビルマネジメント事業では、ホテルの清掃業務や建設工事案件が増加したことなどにより、売上高は18,593百万円（前期比23.1%増）となり、営業利益は671百万円（前期比159.9%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 2022年3月期	当 期 2023年3月期	増減率 (%)
売 上 高	6,827	9,528	39.6
営 業 利 益	△74	183	—

フーズ事業では、ホテルレストラン受託案件の増加やホテル稼働率の上昇による喫食率の上昇及び、外食店舗での営業制限が解除されたことなどにより、売上高は9,528百万円（前期比39.6%増）となり、営業利益は183百万円（前期は74百万円の損失）となりました。

<デベロップメント事業>

（単位：百万円）

	前 期 2022年3月期	当 期 2023年3月期	増減率 (%)
売 上 高	40,661 (3,267)	1,807	△95.6 (△44.7)
営 業 利 益	8,608 (308)	133	△98.4 (△56.7)

※括弧内は前期の不動産流動化の実施額を差し引いた比較となっております。

デベロップメント事業では、前期に実施した不動産流動化の反動減及び建設工事案件が減少したことなどにより、売上高は1,807百万円（前期比95.6%減）となり、営業利益は133百万円（前期比98.4%減）となりました。

<その他事業>

（単位：百万円）

	前 期 2022年3月期	当 期 2023年3月期	増減率 (%)
売 上 高	15,195	15,684	3.2
営 業 利 益	459	△55	－

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15,684百万円（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により55百万円（前期は459百万円の利益）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、272,308百万円となり、前連結会計年度末に比べ30,584百万円の増加となりました。主な要因は、現金及び預金の増加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、197,728百万円となり、前連結会計年度末に比べ26,591百万円の増加となりました。主な要因は、短期借入金、長期借入金の増加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、74,579百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,992百万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27.4%となり、前連結会計年度末に比べ1.8ポイントの減少となりました。

(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18,085百万円増加し、55,651百万円となりました。

(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、棚卸資産の増減額の影響により、前連結会計年度に比べ17,967百万円収入が減少し、7,753百万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10,080百万円支出が減少し、6,651百万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、長期借入れによる収入の影響により、前連結会計年度に比べ12,851百万円収入が増加し、16,982百万円の収入となりました。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期
自己資本比率（%）	39.3	38.7	29.6	29.2	27.4
時価ベースの自己資本比率（%）	105.7	42.8	59.8	74.5	76.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	4.6	5.7	△7.3	5.3	19.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	45.3	47.2	△39.1	43.4	13.2

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 2023年3月期	次期見通し 2024年3月期	増減率 (%)
売上高	175,630	198,000	12.7
営業利益	7,326	10,000	36.5
経常利益	7,115	9,400	32.1
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,241	6,100	43.8

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症の5類移行や制限緩和による国内旅行、訪日需要が拡大していくものと想定される一方で、ロシアウクライナ問題の長期化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、当社グループでは早期の業績回復及び次なる成長戦略の一環として、積極的に開業・大規模リニューアル工事等を実施するとともに、サステナビリティ戦略や人財戦略、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、2023年4月の期初稼働率が98.2%（前年と比べ4.7ポイント増）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、寮生活支援専用アプリ『Domico』を始めとしたDX活用によるコスト削減を推進し、併せて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、全国旅行支援などの観光需要喚起策の延長や訪日外国人観光客の回復など明るい兆しもあり、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。ドリーミン事業におきましては、2024年3月期に『（仮称）ドリーミンEXPRESS豊橋』、『（仮称）御宿 野乃浅草 別邸』、『（仮称）ドリーミン青森』、『（仮称）御宿 野乃別府』の4事業所、リゾート事業におきましては『（仮称）ラビスタ観音崎テラス』の1事業所の開業を予定しており、今後の成長に向けさらに開発を加速させつつ、新たな人財戦略、DX戦略を掲げ、人財も安定的に確保してまいります。また、顧客満足度の一層の向上のための大規模リニューアル工事も積極的に行ってまいります。

総合ビルマネジメント事業では、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・商品力を向上させるとともに、総合力を高めた新組織体制にて質の高いビルサービスを提供し、市場競争力を積極的に強化してまいります。

フーズ事業では、より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収益構造の改善に努めてまいります。

デベロップメント事業では、共立グループの開発・出店計画を支援するとともに、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。

その他事業では、シニアライフ事業及びPKP事業を育成事業と位置付け、事業モデルの早期確立を図ってまいります。

以上より、当社グループの2024年3月期の業績見通しは、売上高は198,000百万円（当期比12.7%増）、営業利益は10,000百万円（当期比36.5%増）、経常利益は9,400百万円（当期比32.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は6,100百万円（当期比43.8%増）を予想しております。

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。

また、当社は、2024年3月期を初年度とする5か年の新たな中期経営計画『KYORITSU Growth Vision / Rise Up Plan 2028』を策定いたしました。概要につきましては本日（2023年5月15日）公表いたしました『新中期経営計画策定に関するお知らせ』をご参照ください。



（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、新型コロナウイルス感染症拡大による人流抑制政策の解除や全国旅行支援などの観光需要喚起策の実施により回復スピードが想定を上回り、連結業績予想を大幅に上回る増益となったことに伴い、期末配当を12円とさせていただき、年22円とし、前期と比較し2円(10%)の増配とさせていただき予定であります。なお、次期につきましては、通期で10円増配となる32円の配当を予想しております。

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、I F R S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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	37,942	56,027
受取手形、売掛金及び契約資産	11,856	15,211
販売用不動産	7,681	11,750
仕掛販売用不動産	7,719	6,873
未成工事支出金	61	95
その他	7,769	8,918
貸倒引当金	△76	△74
流動資産合計	72,953	98,802
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	85,313	88,893
減価償却累計額	△38,276	△41,250
建物及び構築物（純額）	47,037	47,643
土地	39,359	39,862
建設仮勘定	13,173	14,811
その他	16,984	19,486
減価償却累計額	△13,335	△14,849
その他（純額）	3,648	4,637
有形固定資産合計	103,218	106,954
無形固定資産	3,384	4,154
投資その他の資産		
投資有価証券	3,151	3,525
長期貸付金	1,709	1,612
差入保証金	18,826	18,581
敷金	19,033	19,915
繰延税金資産	6,928	5,864
その他	12,133	12,606
貸倒引当金	△122	△113
投資その他の資産合計	61,660	61,991
固定資産合計	168,264	173,100
繰延資産		
社債発行費	502	405
その他	2	—
繰延資産合計	505	405
資産合計	241,723	272,308

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,202	7,249
短期借入金	14,820	23,947
1年内償還予定の社債	5,080	4,880
未払法人税等	1,035	865
賞与引当金	979	1,935
役員賞与引当金	76	289
完成工事補償引当金	5	0
その他	21,234	28,214
流動負債合計	49,433	67,383
固定負債		
社債	23,460	18,580
転換社債型新株予約権付社債	30,112	30,082
長期借入金	61,961	75,743
長期預り保証金	2,992	3,066
繰延税金負債	7	23
退職給付に係る負債	1,013	1,029
役員退職慰労引当金	254	255
資産除去債務	610	492
その他	1,291	1,072
固定負債合計	121,703	130,345
負債合計	171,137	197,728
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,964	7,964
資本剰余金	12,821	12,862
利益剰余金	50,383	53,845
自己株式	△361	△349
株主資本合計	70,807	74,322
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	82	160
繰延ヘッジ損益	225	648
為替換算調整勘定	△583	△589
退職給付に係る調整累計額	53	36
その他の包括利益累計額合計	△221	256
純資産合計	70,586	74,579
負債純資産合計	241,723	272,308

（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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）	当連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
売上高	173,701	175,630
売上原価	151,659	142,871
売上総利益	22,042	32,758
販売費及び一般管理費		
給料手当及び賞与	5,309	5,434
福利厚生費	991	1,147
賞与引当金繰入額	293	606
役員賞与引当金繰入額	77	289
退職給付費用	136	131
役員退職慰労引当金繰入額	1	1
販売促進費	1,916	2,280
支払手数料	6,839	10,254
貸倒引当金繰入額	32	—
業務委託費	1,813	2,085
賃借料	751	1,361
減価償却費	413	459
その他	2,035	1,378
販売費及び一般管理費合計	20,610	25,431
営業利益	1,431	7,326
営業外収益		
受取利息	108	109
受取配当金	86	129
助成金収入	600	208
解約保証金収入	105	111
その他	807	256
営業外収益合計	1,708	815
営業外費用		
支払利息	603	575
新型コロナウイルス対策費用	195	100
その他	526	350
営業外費用合計	1,326	1,026
経常利益	1,814	7,115

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>特別利益</b>		
関係会社株式売却益	196	—
投資有価証券売却益	—	18
特別利益合計	196	18
<b>特別損失</b>		
減損損失	51	345
災害による損失	65	119
店舗閉鎖損失	453	111
解体撤去費用	—	119
その他	40	21
特別損失合計	611	716
税金等調整前当期純利益	1,399	6,417
法人税、住民税及び事業税	1,233	1,309
法人税等調整額	△372	866
法人税等合計	860	2,175
当期純利益	539	4,241
親会社株主に帰属する当期純利益	539	4,241

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	539	4,241
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	26	77
繰延ヘッジ損益	225	423
為替換算調整勘定	△28	△5
退職給付に係る調整額	29	△17
その他の包括利益合計	252	477
包括利益	791	4,719
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	791	4,719

（3）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	50,831	△357	71,259
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			539		539
連結範囲の変動			△206		△206
自己株式の取得				△4	△4
自己株式の処分					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計			△447	△4	△451
当期末残高	7,964	12,821	50,383	△361	70,807

	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	55	—	△555	24	△474	70,784
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						539
連結範囲の変動						△206
自己株式の取得						△4
自己株式の処分						
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	26	225	△28	29	252	252
当期変動額合計	26	225	△28	29	252	△198
当期末残高	82	225	△583	53	△221	70,586

当連結会計年度（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
連結範囲の変動					
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
連結範囲の変動						
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



（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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,399	6,417
減価償却費	6,070	6,117
長期前払費用償却額	470	484
差入保証金償却額	322	393
賞与引当金の増減額（△は減少）	264	956
受取利息及び受取配当金	△195	△238
支払利息	603	575
助成金収入	△600	△208
解約保証金収入	△105	△111
新型コロナウイルス対策費用	195	100
減損損失	51	345
災害による損失	65	119
店舗閉鎖損失	453	111
解体撤去費用	—	119
売上債権の増減額（△は増加）	△2,140	△3,354
未収入金の増減額（△は増加）	2,048	△2,170
棚卸資産の増減額（△は増加）	17,100	△3,619
仕入債務の増減額（△は減少）	1,526	1,047
未払費用の増減額（△は減少）	△191	837
前受金の増減額（△は減少）	△69	1,486
未払金の増減額（△は減少）	△2,273	1,106
未払消費税等の増減額（△は減少）	4,633	△1,707
預り金の増減額（△は減少）	△629	△171
預り保証金の増減額（△は減少）	△299	269
その他	△603	2,087
小計	28,097	10,992
利息及び配当金の受取額	90	163
利息の支払額	△592	△586
法人税等の還付額	2	0
法人税等の支払額	△1,956	△2,759
助成金の受取額	600	208
新型コロナウイルス対策費用の支払額	△195	△100
店舗閉鎖損失の支払額	△325	△162
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,721	7,753

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の取得による支出	—	△286
有価証券の売却による収入	1,056	20
有形固定資産の取得による支出	△10,594	△4,644
有形固定資産の売却による収入	6	2
無形固定資産の取得による支出	△352	△381
長期前払費用の取得による支出	△133	△267
貸付けによる支出	△530	△102
貸付金の回収による収入	167	183
敷金及び保証金の差入による支出	△5,869	△1,713
敷金及び保証金の回収による収入	480	415
保険積立金の積立による支出	△991	△677
保険積立金の解約による収入	30	960
その他	0	△158
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△16,731</b>	<b>△6,651</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	2,400	300
長期借入れによる収入	12,480	26,130
長期借入金の返済による支出	△4,643	△3,520
社債の償還による支出	△5,280	△5,112
自己株式の取得による支出	△4	△6
配当金の支払額	△781	△778
その他	△40	△29
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,130</b>	<b>16,982</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	0
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	13,118	18,085
現金及び現金同等物の期首残高	24,212	37,565
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	234	—
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>37,565</b>	<b>55,651</b>

（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）

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、これによる連結財務諸表への影響はありません。

（追加情報）

（グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用）

当社及び一部の国内連結子会社は、当連結会計年度の期首から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。）に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

（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 2021年4月1日 至 2022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	46,924	62,660	7,487	789	41,126	158,988	14,713	173,701	—	173,701
セグメント間の内部 売上高又は振替高	322	111	7,621	6,038	△464	13,628	481	14,109	△14,109	—
計	47,246	62,772	15,108	6,827	40,661	172,616	15,195	187,811	△14,109	173,701
セグメント利益又は 損失（△）	4,554	△9,451	258	△74	8,608	3,894	459	4,354	△2,922	1,431
セグメント資産	55,778	100,361	18,811	2,283	22,024	199,260	15,991	215,251	26,471	241,723
その他の項目										
減価償却費	1,410	4,387	70	71	42	5,981	130	6,112	△41	6,070
減損損失	49	—	—	2	—	51	—	51	—	51
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	2,373	6,985	39	130	—	9,528	55	9,584	△64	9,519

(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	18
全社費用（注）	△2,941
合計	△2,922

(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	△18,535
全社資産（注）	45,006
合計	26,471

(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 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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	25,193	12,938	4,732	4,059	35,249	27,411	4,017	3,469	789	41,126	14,713	173,701

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 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。

**【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 2021年4月1日 至 2022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 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。

**【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

**【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額（円）	1,810.40	1,912.28
1株当たり当期純利益（円）	13.83	108.76
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益（円）	—	93.04

（注）1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	539	4,241
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)	539	4,241
普通株式の期中平均株式数 (千株)	38,989	38,997
(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
(うち受取利息(税額相当額控除後)) (百万円)	—	△20
普通株式増加数 (千株)	—	6,365
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	2021年1月13日（取締役会）決議による2026年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債（新株予約権の数3,000個）	—

（重要な後発事象）

該当事項はありません。



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	50,358	6.6
学生寮	28,075	10.9
社員寮	13,293	1.4
ドミール	4,945	4.0
受託寮	4,043	△0.7
ホテル	101,053	61.0
ドリーイン事業	57,665	63.4
リゾート事業	43,387	57.9
総合ビルマネジメント	18,593	23.1
オフィスビルマネジメント事業	4,734	12.3
レジデンスビルマネジメント事業	13,859	27.2
フーズ	9,528	39.6
デベロップメント	1,807	△95.6
報告セグメント計	181,340	5.1
その他	15,684	3.2
調整額	△21,394	51.6
合計	175,630	1.1

（注）上記金額には、消費税等は含まれておりません。