

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES

2024年3月期 第2四半期
(2023/4 - 9)

決算説明資料

2023年11月21日

株式会社共立メンテナンス

〔証券コード 9616〕

ラビスタ 観音崎テラス



01 2024年3月期 第2四半期決算概要 P.02

02 2024年3月期 業績予想 P.16

01 2024年3月期 第2四半期決算概要

02 2024年3月期 業績予想

寮事業の高稼働とホテル事業の力強い回復によりV字回復

寮事業

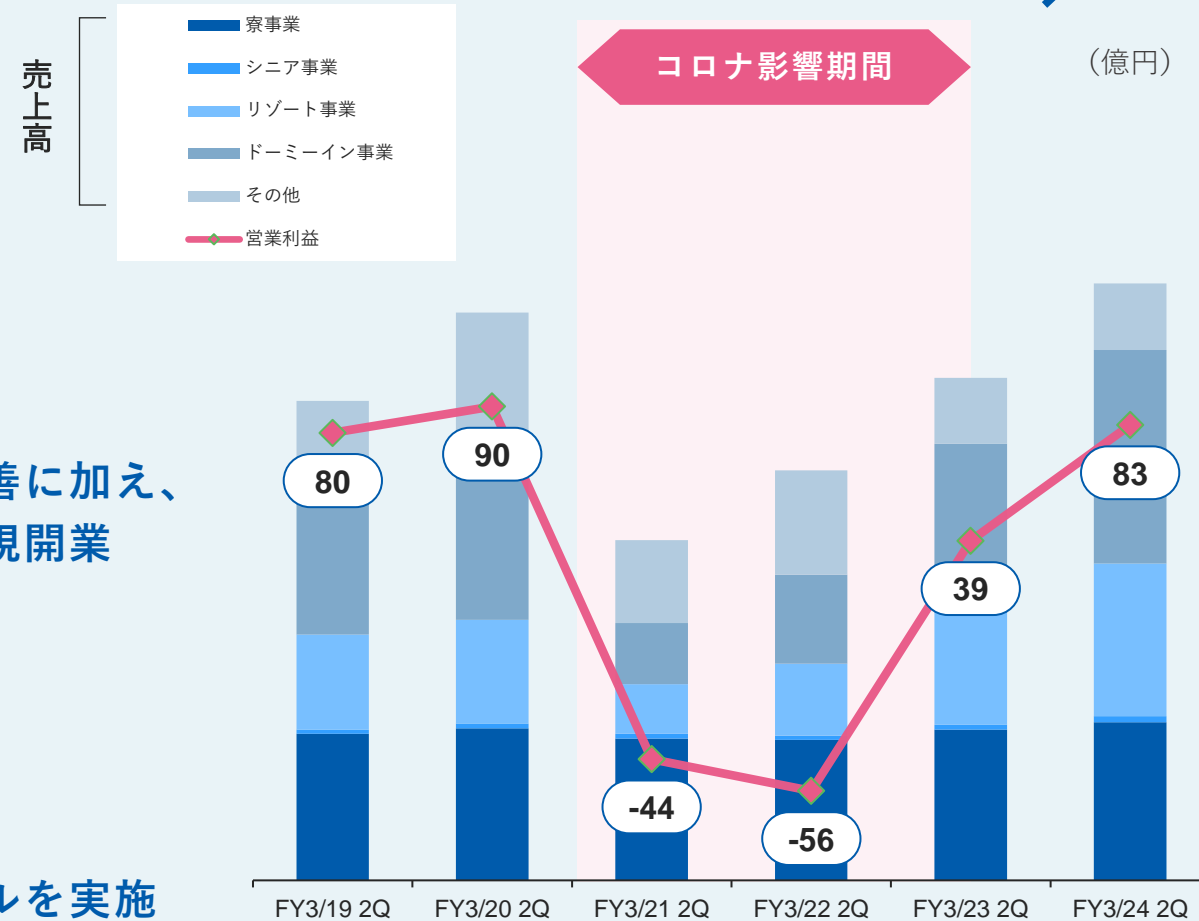
日本人学生および留学生の稼働室数が前年同期から大幅に増加したことにより増収増益

ホテル事業

国内およびインバウンド需要の急回復による事業環境の改善に加え、販売価格の適正化も奏功し大幅に増収増益、2事業所を新規開業

その他

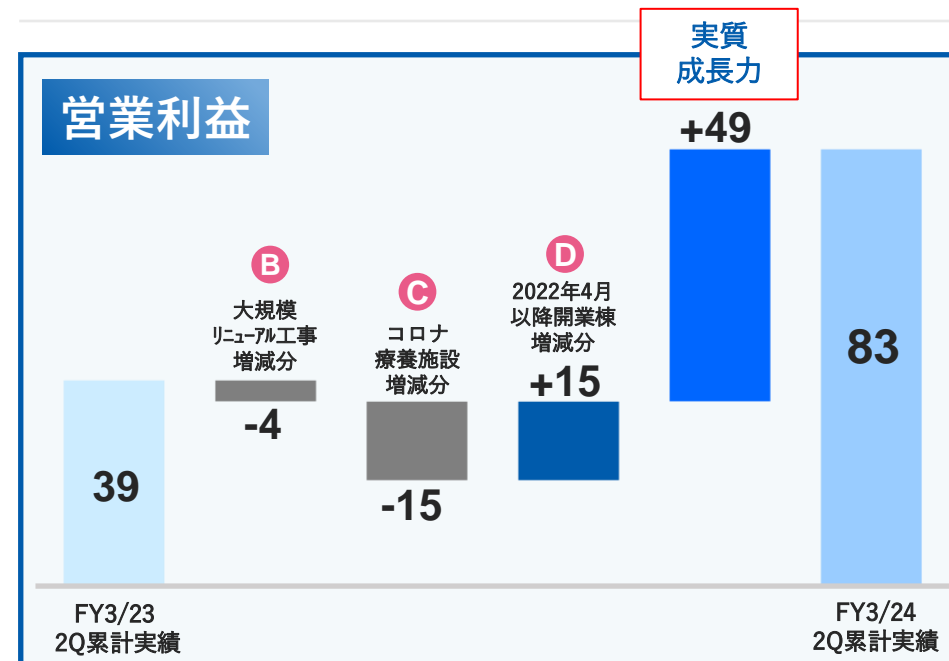
エネルギーコストの上昇は想定の範囲内にて推移
 ベースアップを始めとした従業員の待遇改善を実施
 顧客満足度の維持・向上のため積極的に大規模リニューアルを実施



連結業績と主要経営指標

億円	FY 3/19	FY 3/23	FY 3/24	前期対比 A	
	2Q累計実績 (2018/4-9)	2Q累計実績 (2022/4-9)	2Q累計実績 (2023/4-9)		
売上高	792	830	986	+155	+18.7%
営業利益	80	39	83	+44	+112.8%
経常利益	78	37	82	+44	+117.2%
当期純利益	53	22	47 *2	+24	+105.2%
EPS (円)	136.5	58.8	120.6	+61.8	+105.1%
減価償却費	22	28	32	+3	+12.2%
キャッシュ・フロー*1	75	51	79	+27	+53.5%
設備投資額	109	33	84	+51	+157.4%

特殊要因			左記要因 除く 前期対比 A-B-C-D
大規模 リニューアル工事 増減分 B	コロナ 療養施設 増減分 C	2022年4月 以降開業棟 増減分 D	
-4	-1	+60	+101
-4	-15	+15	+49

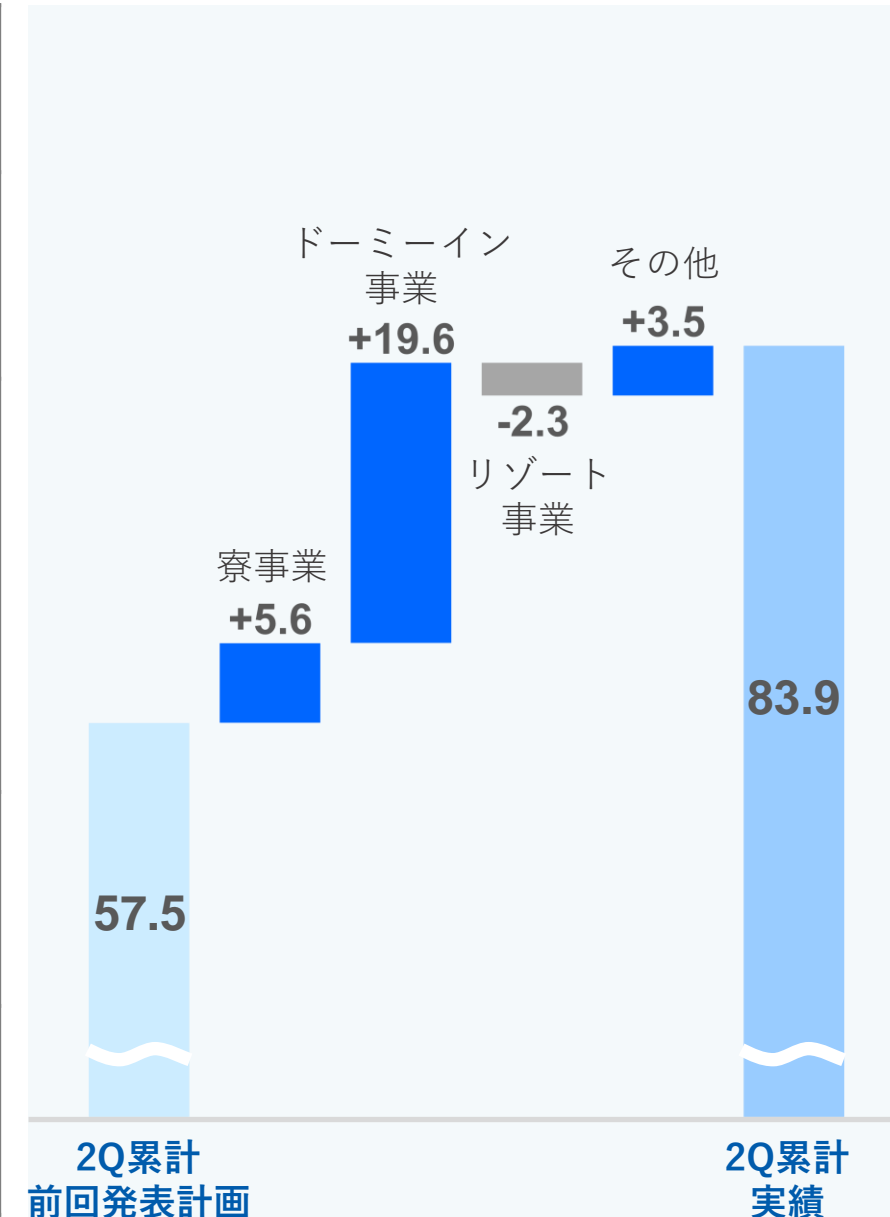


※1 キャッシュ・フロー：当期純利益+減価償却費

※2 タイでのサービスアパートメント1事業所の閉鎖を決定したことに伴い、特別損失として768百万円を計上

営業利益の計画との乖離要因

営業利益 (億円)		1Q (2023/4-6)	2Q (2023/7-9)	2Q累計 (2023/4-9)	主要因
寮事業	前回発表計画	13	10	24	<ul style="list-style-type: none"> ・社員寮マンスリー(短期利用)が堅調に推移し計画を超過 ・水道光熱費が計画を下回って推移
	実績	16	13	29	
	差異	+2	+3	+5	
ドーマーイン事業	前回発表計画	22	27	49	<ul style="list-style-type: none"> ・国内およびインバウンド需要の急回復による事業環境の改善に加え、コストインフレに対応した販売価格の適正化も奏功し、計画を超過 ・ドーマーイン青森とラビスタ観音崎テラスの2事業所を早期開業
	実績	28	40	69	
	差異	+6	+13	+19	
リゾート事業	前回発表計画	-6	12	5	<ul style="list-style-type: none"> ・総合ビルマネジメント事業(ビルネット社)とその他事業の共立ソリューションズ社が計画を超過 ・介護付有料老人ホーム「ドーマー目白台」は2023年9月1日に新規開業
	実績	-6	9	3	
	差異	+0	-2	-2	
その他	前回発表計画	-11	-10	-21	<ul style="list-style-type: none"> ・総合ビルマネジメント事業(ビルネット社)とその他事業の共立ソリューションズ社が計画を超過 ・介護付有料老人ホーム「ドーマー目白台」は2023年9月1日に新規開業
	実績	-9	-8	-18	
	差異	+2	+1	+3	
合計	前回発表計画	17	39	57	
	実績	29	54	83	
	差異	+11	+15	+26	



売上高及び営業利益の事業セグメント別内訳

売上高

■ FY 3/19 2Q累計実績

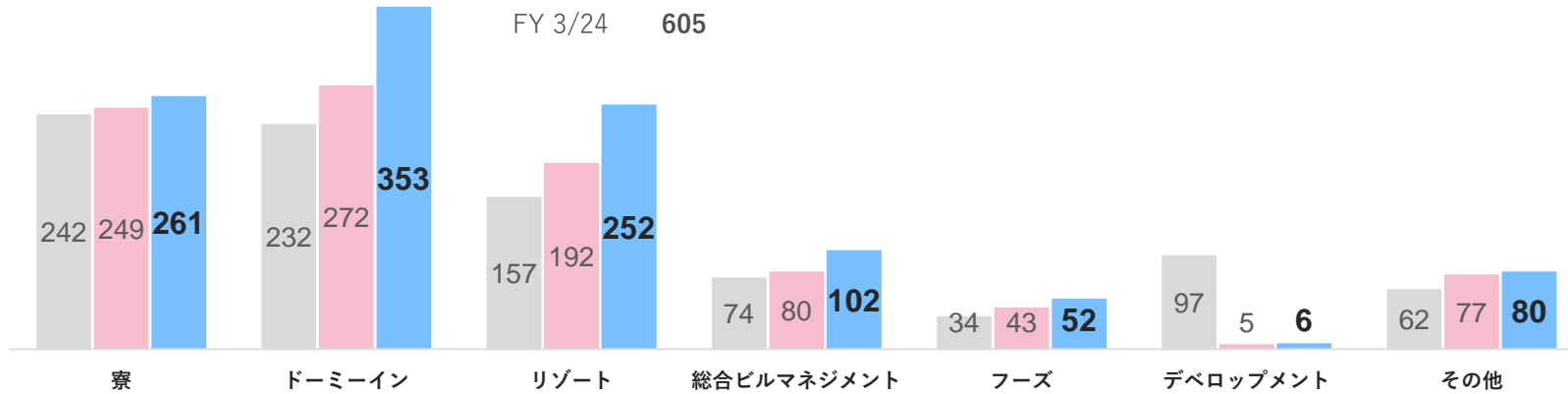
■ FY 3/23 2Q累計実績

■ FY 3/24 2Q累計実績

(億円)

ホテル合計 2Q累計

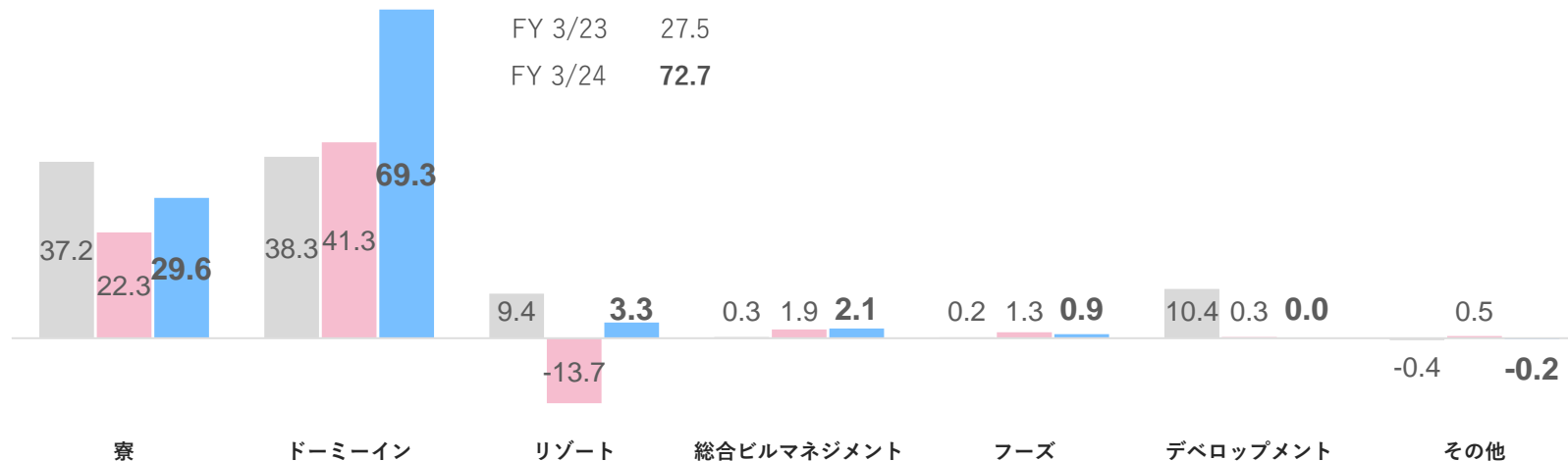
FY 3/19	390
FY 3/23	464
FY 3/24	605



営業利益

ホテル合計 2Q累計

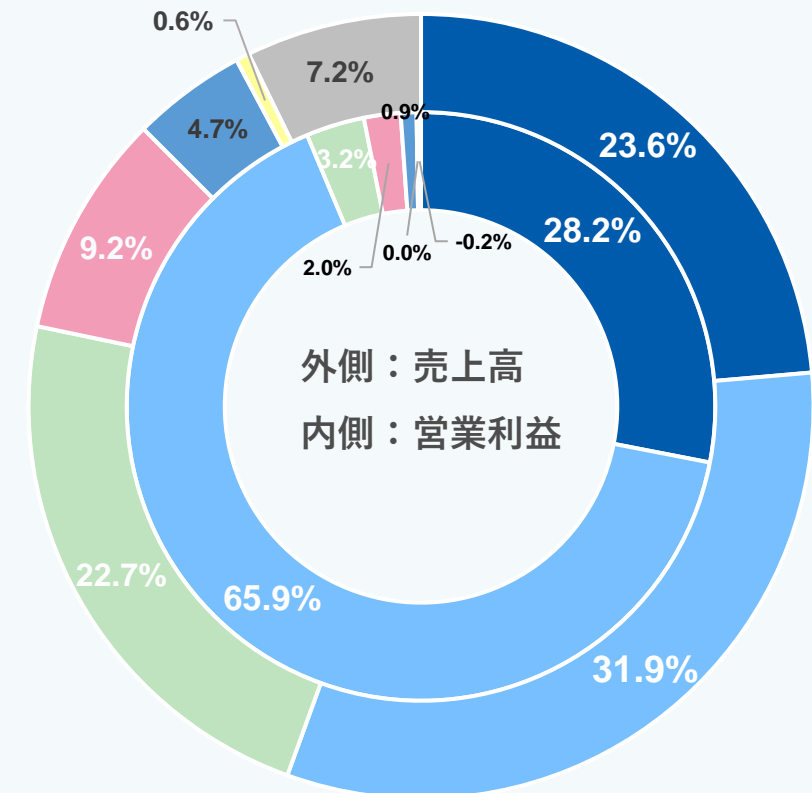
FY 3/19	47.8
FY 3/23	27.5
FY 3/24	72.7



セグメント別構成比 FY 3/24 2Q累計

(セグメント間内部取引消去前)

- 寮 (Dark Blue)
- ドーマーイン (Light Blue)
- リゾート (Green)
- 総合ビルマネジメント (Pink)
- フーズ (Blue)
- デベロップメント (Yellow)
- その他 (Grey)



寮事業：売上高及び営業利益

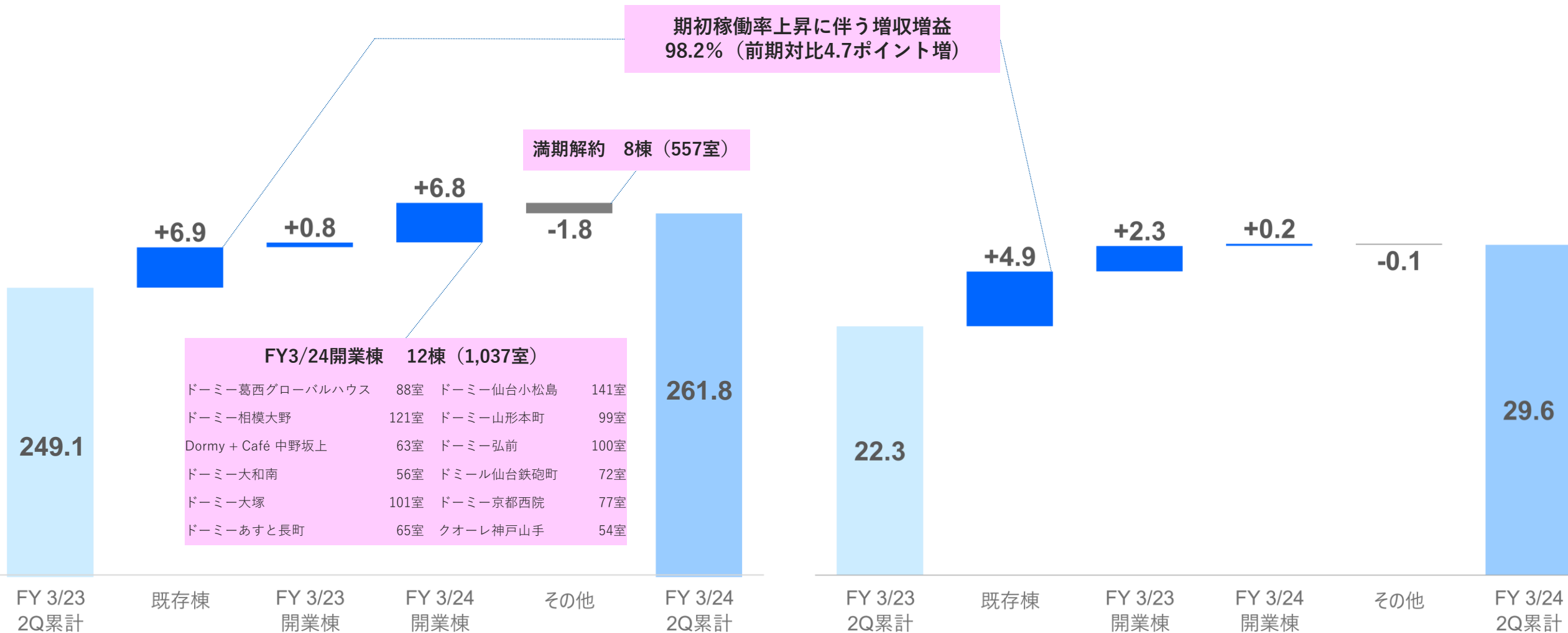
(億円)

売上高

前年同期から 12.7億円 / 5.1%の増収

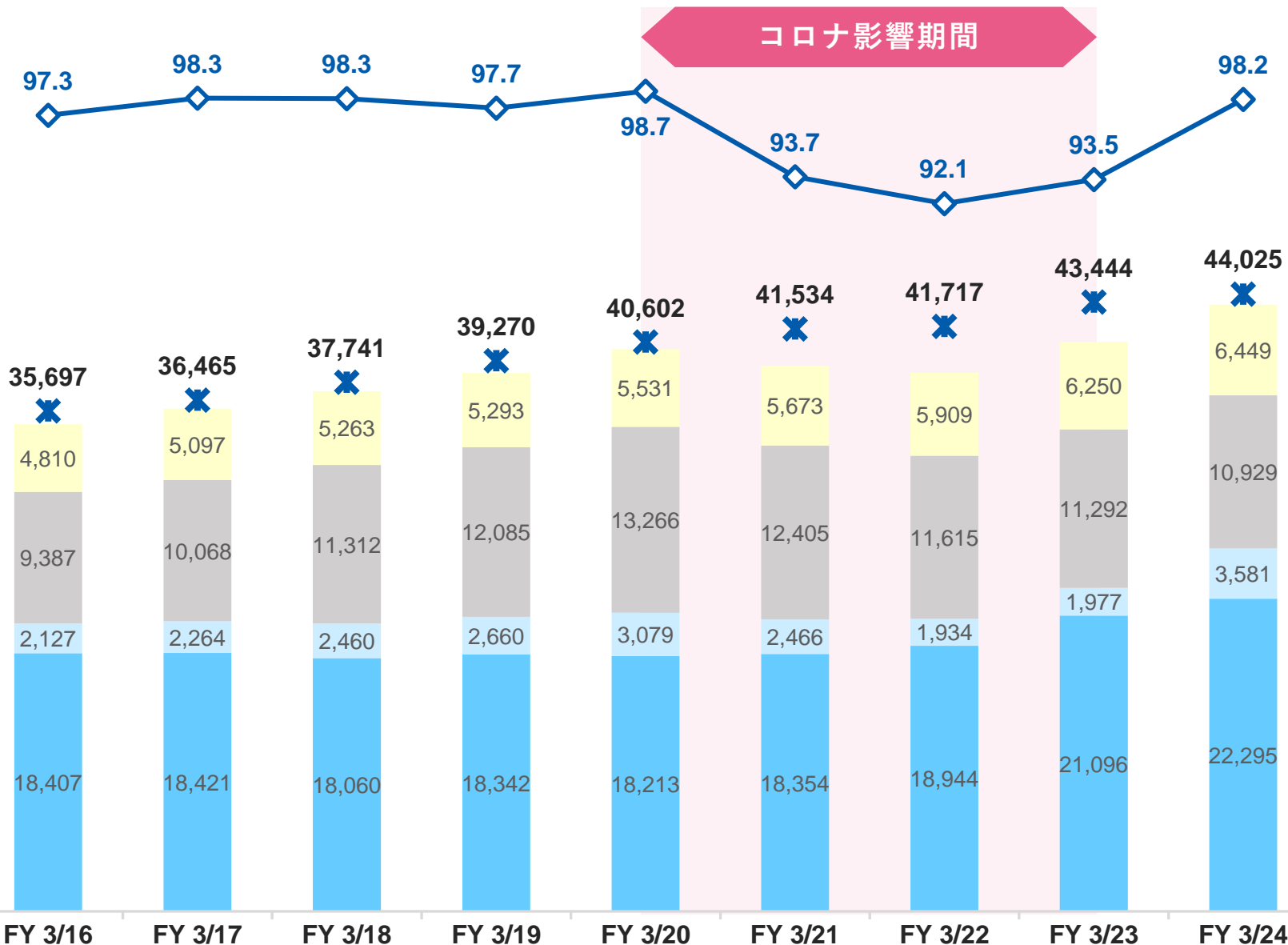
営業利益

前年同期から 7.2億円 / 32.4%の増益



寮事業：期初稼働率及び契約別室数推移

■ 学生 ■ 留学生 ■ 社員 ■ ドミール ◆ 期初稼働率 (%) ✖ 定員数



	FY 3/22	FY 3/23	前期対比	FY 3/24	前期対比
期初稼働率	92.1%	93.5%	+1.4pt	98.2%	+4.7pt
物件数(棟)	502	514	+12	519	+5
定員数(室)	41,717	43,444	+1,727	44,025	+581
稼働数(室)	38,402	40,615	+2,213	43,254	+2,639

稼働数の内訳 (室)

	FY 3/22	FY 3/23	前期対比	FY 3/24	前期対比
ドミール	5,909	6,250	+341	6,449	+199
社員	11,615	11,292	-323	10,929	-363
留学生	1,934	1,977	+43	3,581	+1,604
学生	18,944	21,096	+2,152	22,295	+1,199

ドーミーイン事業：売上高及び営業利益

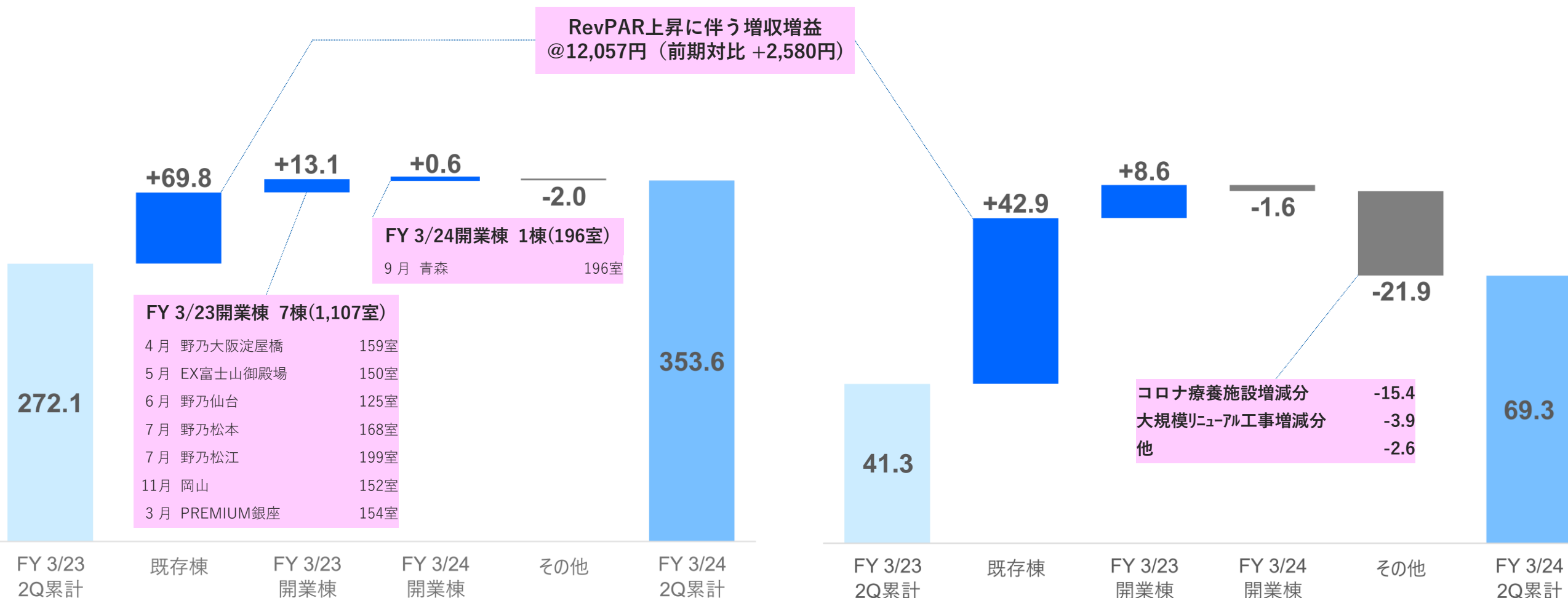
(億円)

売上高

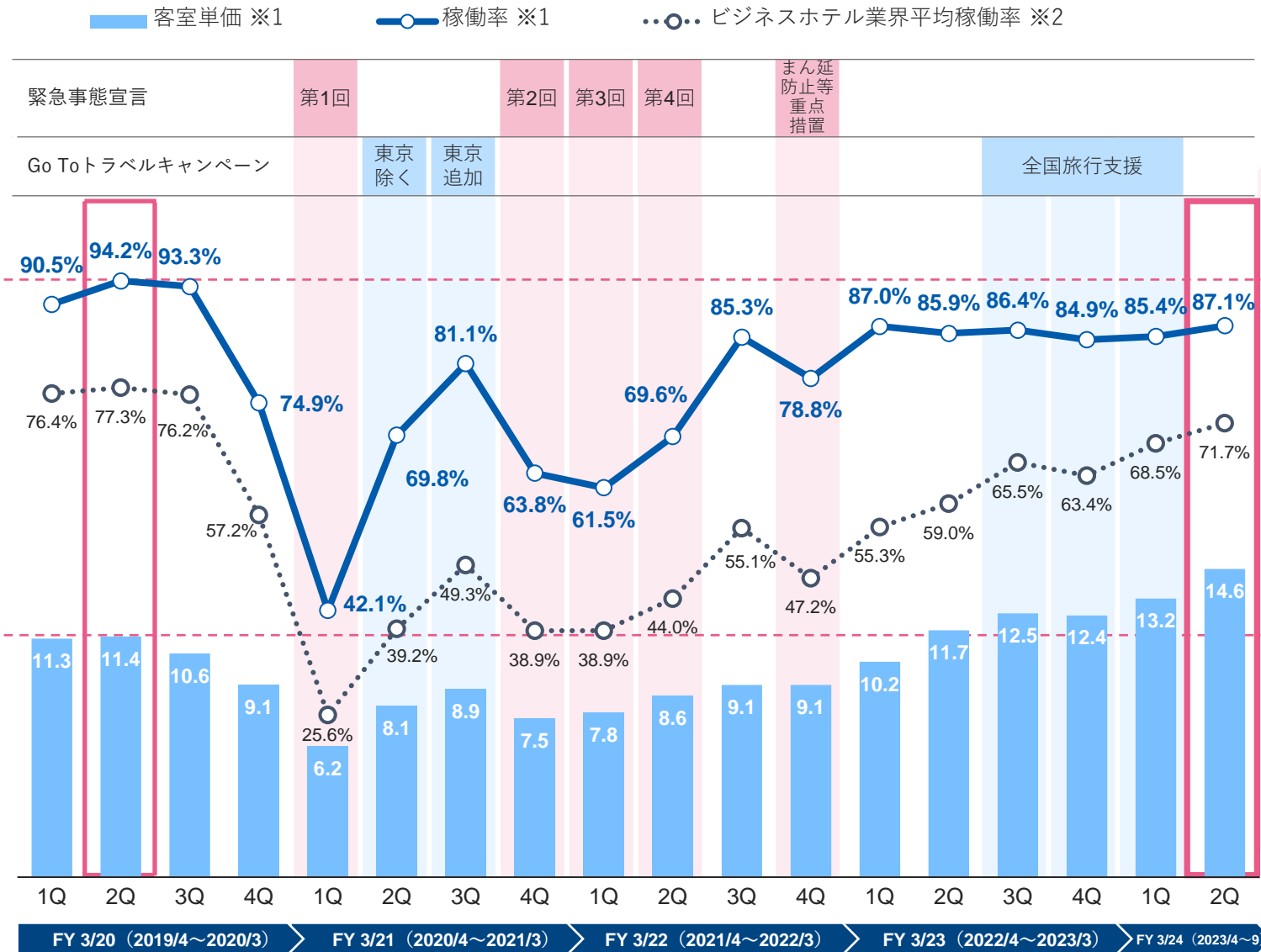
前年同期から 81.5億円 / 30.0%の増収

営業利益

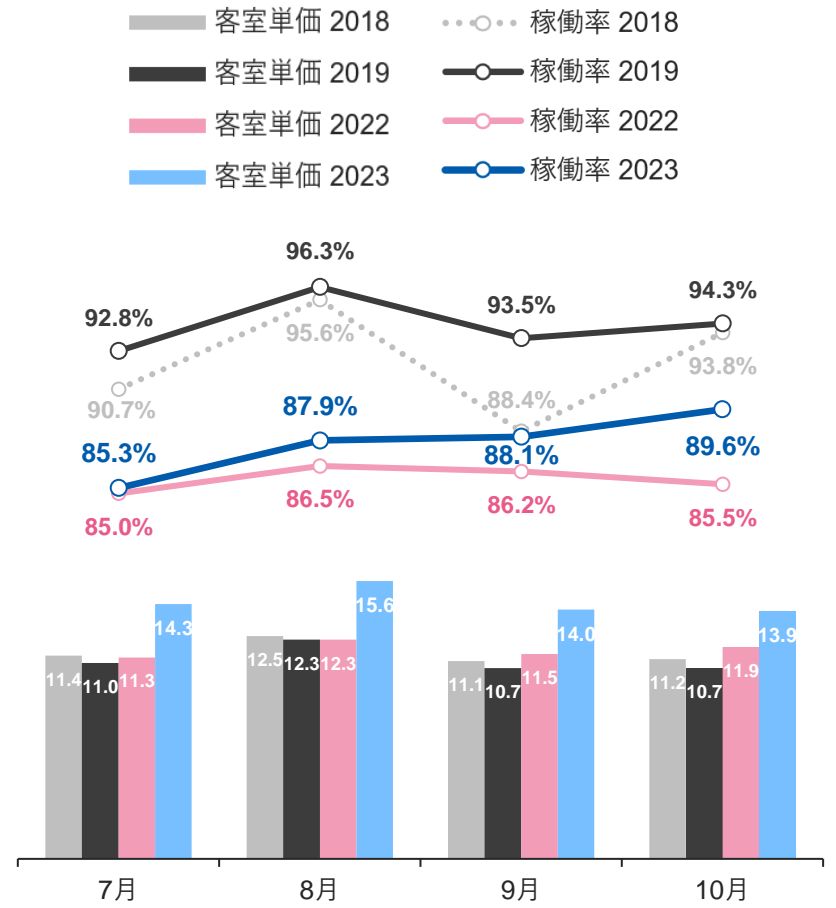
前年同期から 28億円 / 67.8%の増益



ドーミーイン事業：稼働率及び客室単価の四半期別推移



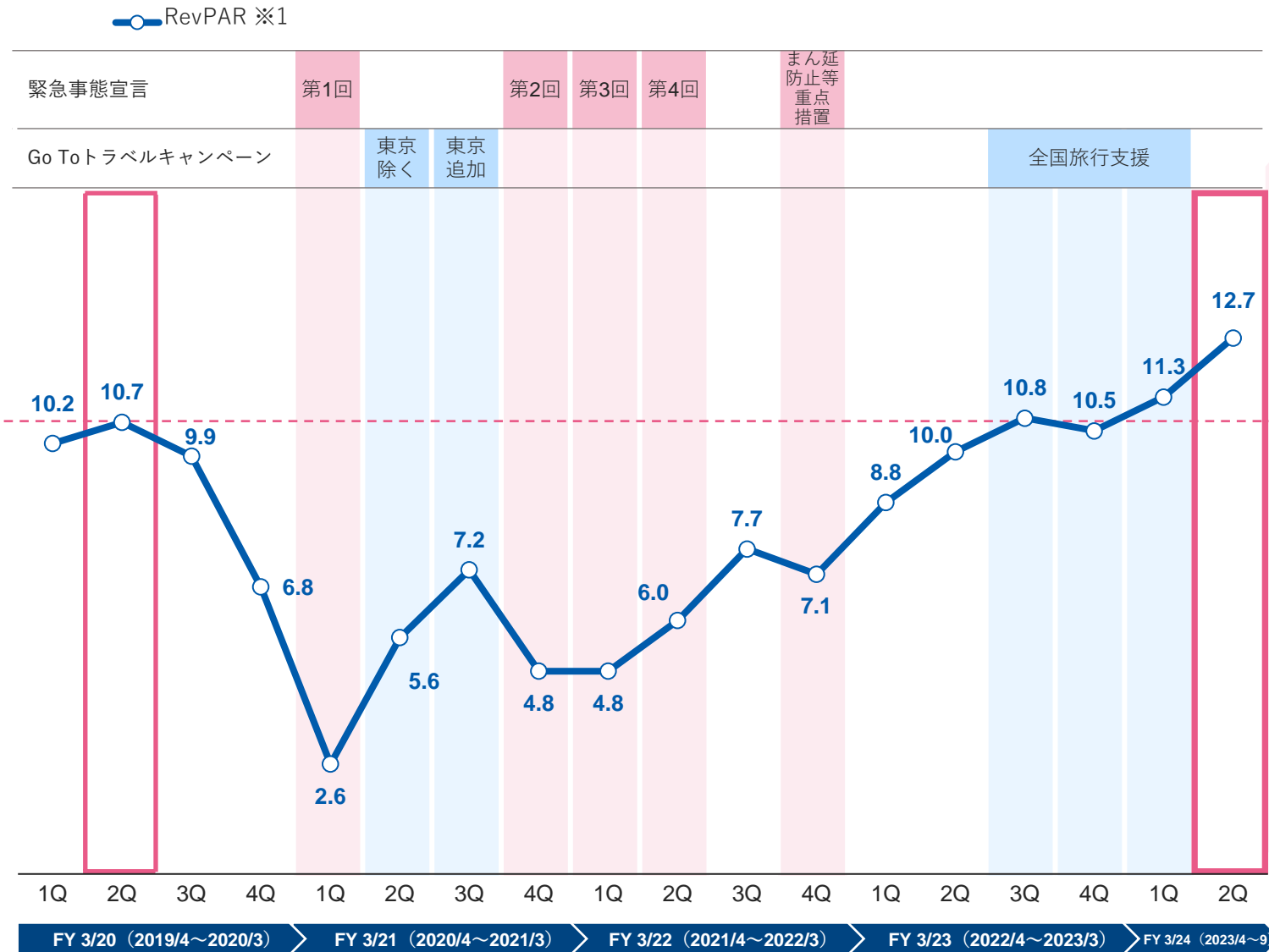
7~9月実績及び10月速報



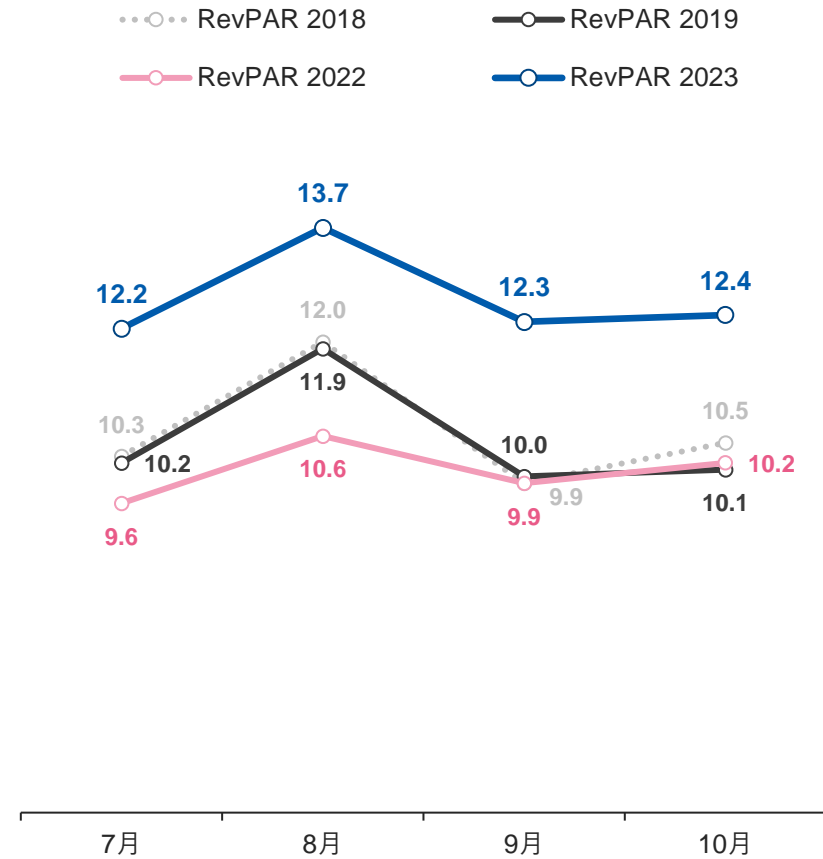
※1 3期を同一条件下で比較するために2022年4月以降に開業したホテルを除外

※2 出典：観光庁ホームページに基づいて当社作成

ドーミーイン事業：RevPARの四半期別推移



7~9月実績及び10月速報



※1 3期を同一条件下で比較するために2022年4月以降に開業したホテルを除外

リゾート事業：売上高及び営業利益

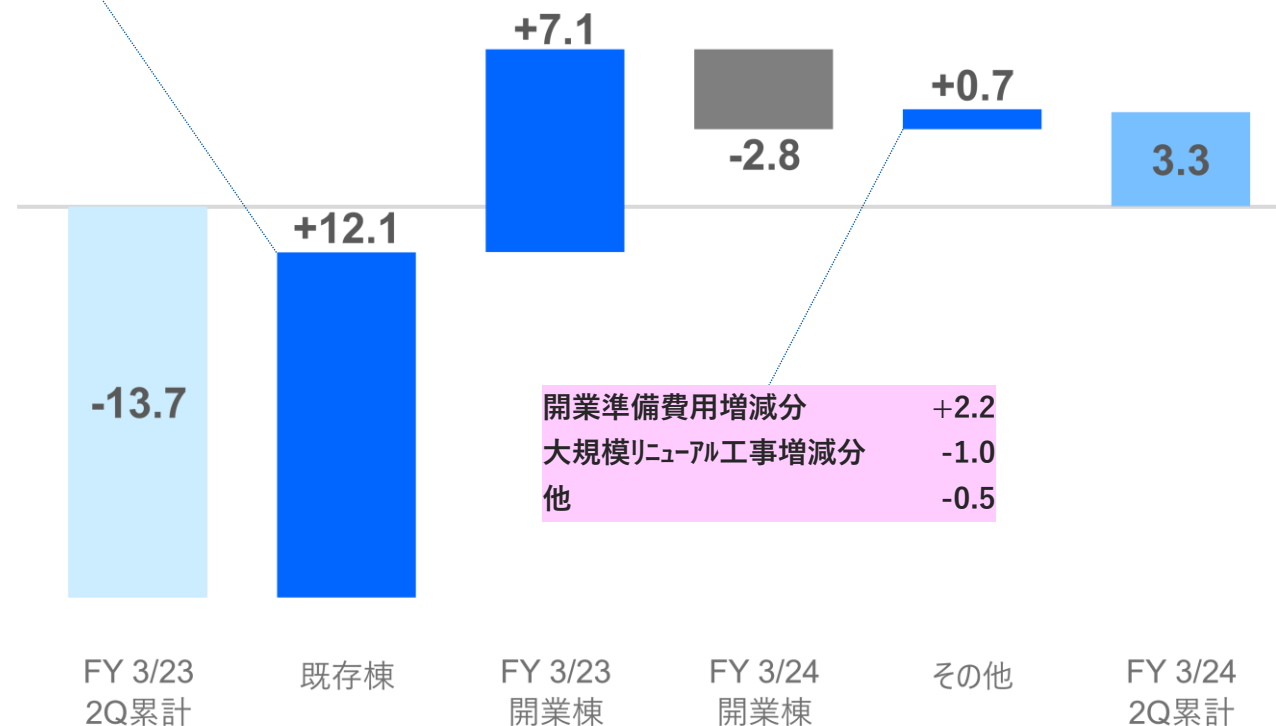
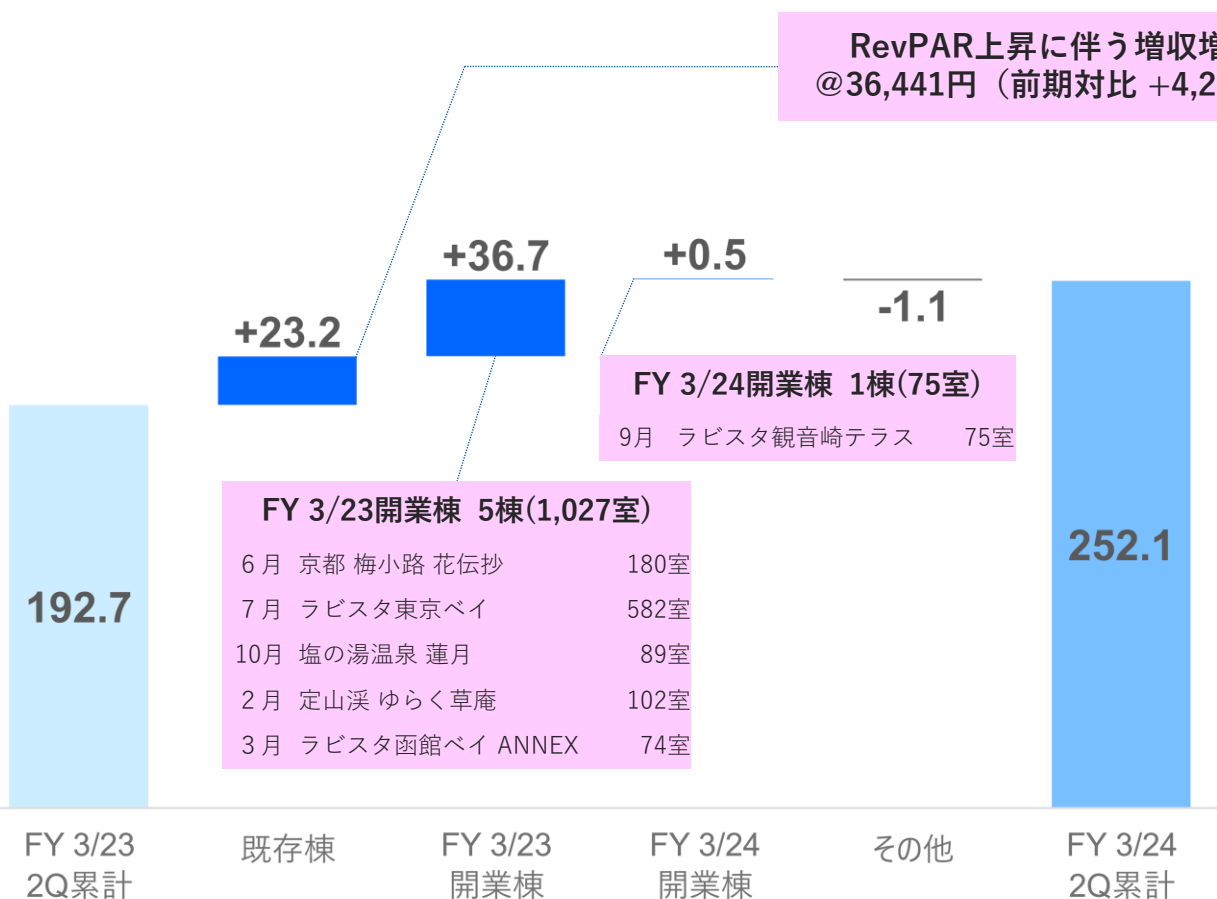
(億円)

売上高

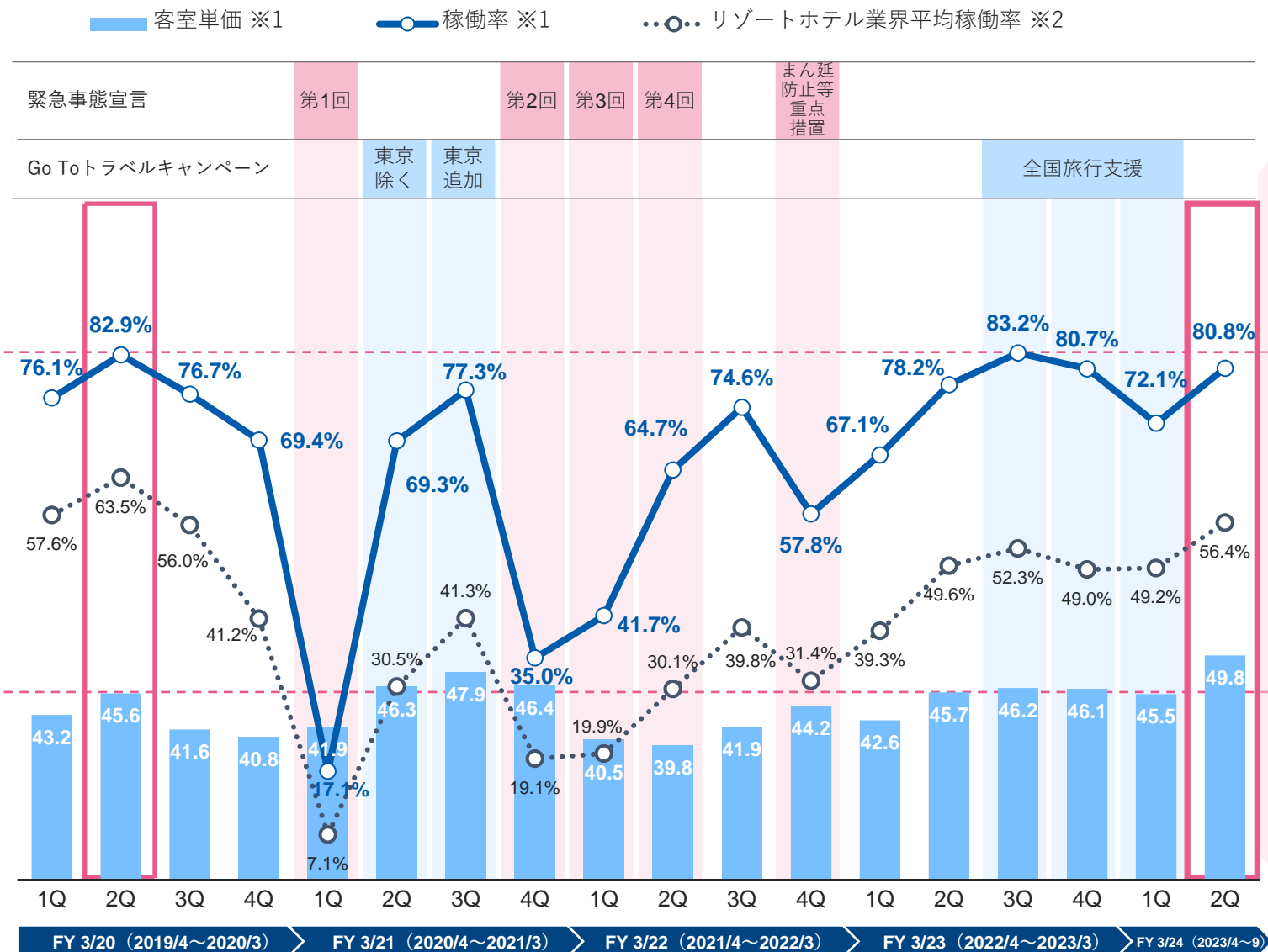
前年同期から 59.3億円 / 30.8%の増収

営業利益

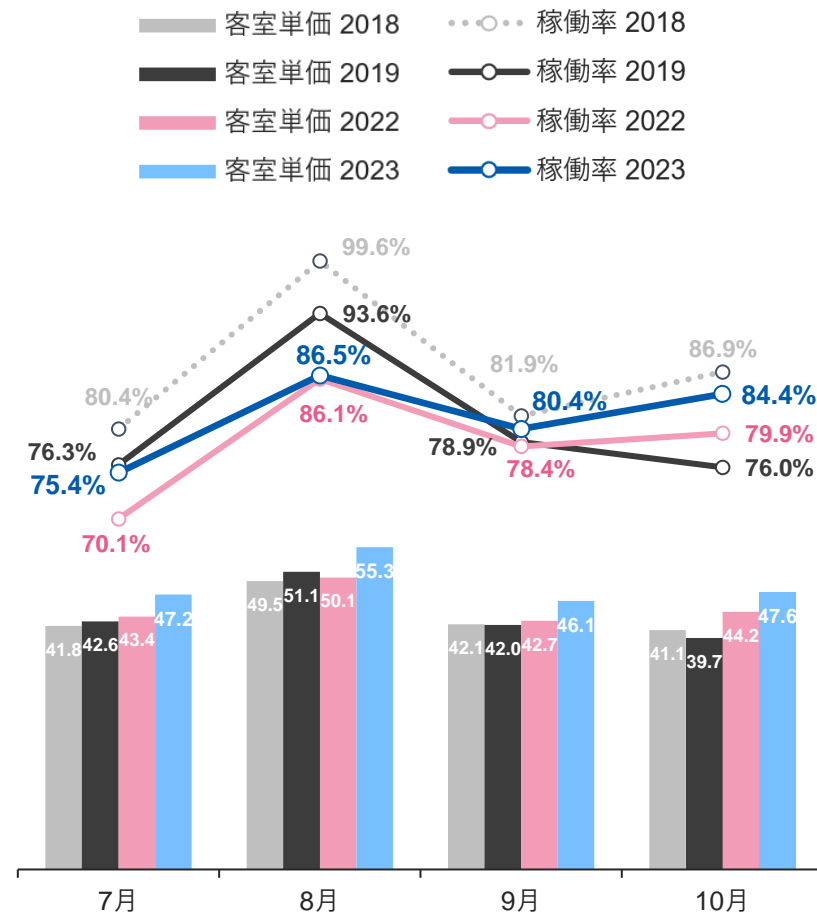
前年同期から 17.1億円の増益



リゾート事業：稼働率及び客室単価の四半期別推移



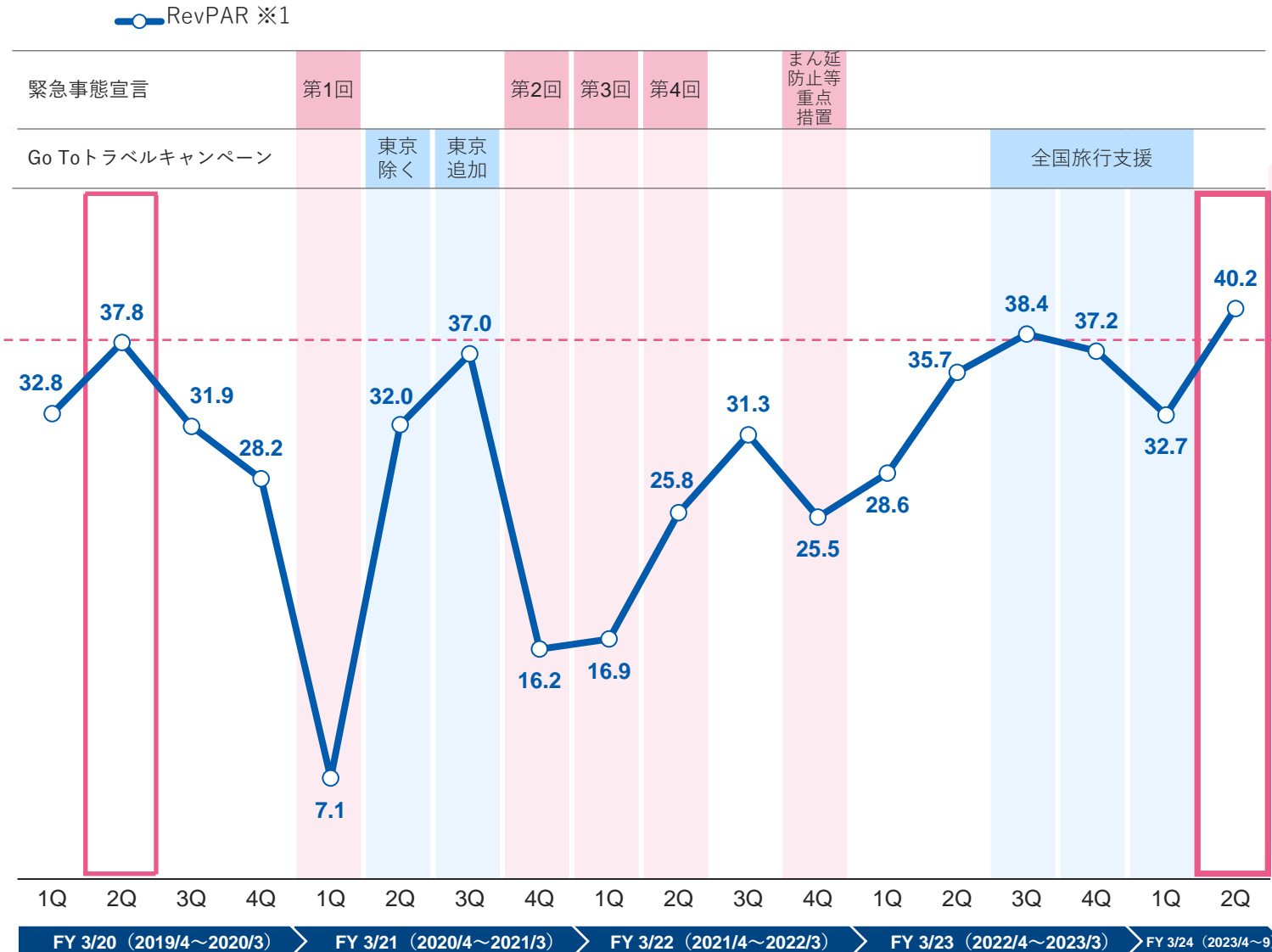
7～9月実績及び10月速報



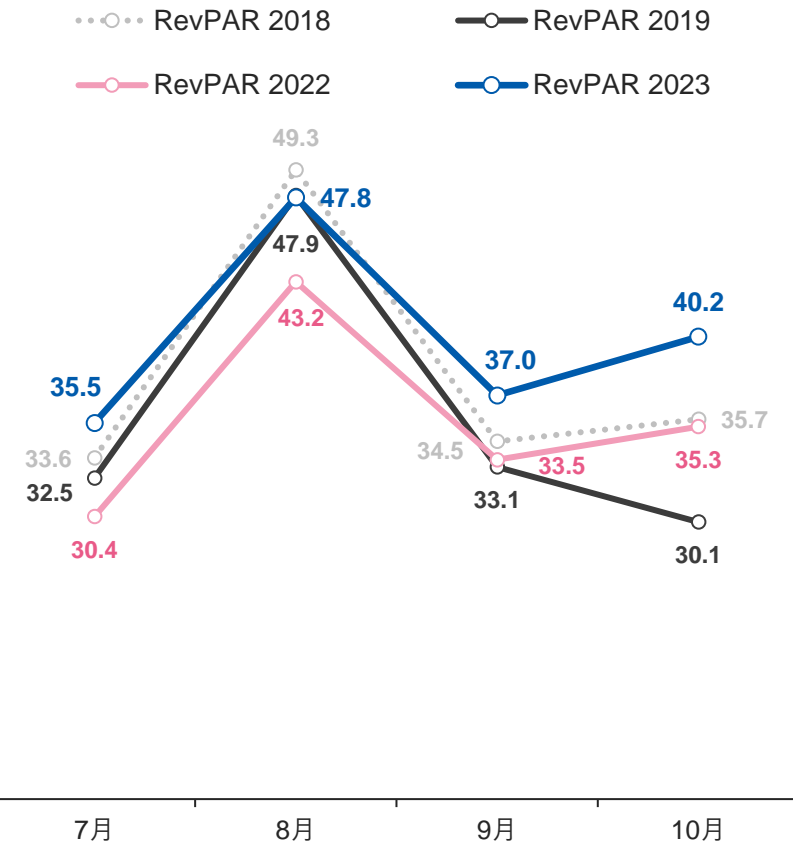
※1 3期を同一条件下で比較するために2022年4月以降に開業したホテルを除外

※2 出典：観光庁ホームページに基づいて当社作成

リゾート事業：RevPARの四半期別推移



7~9月実績及び10月速報

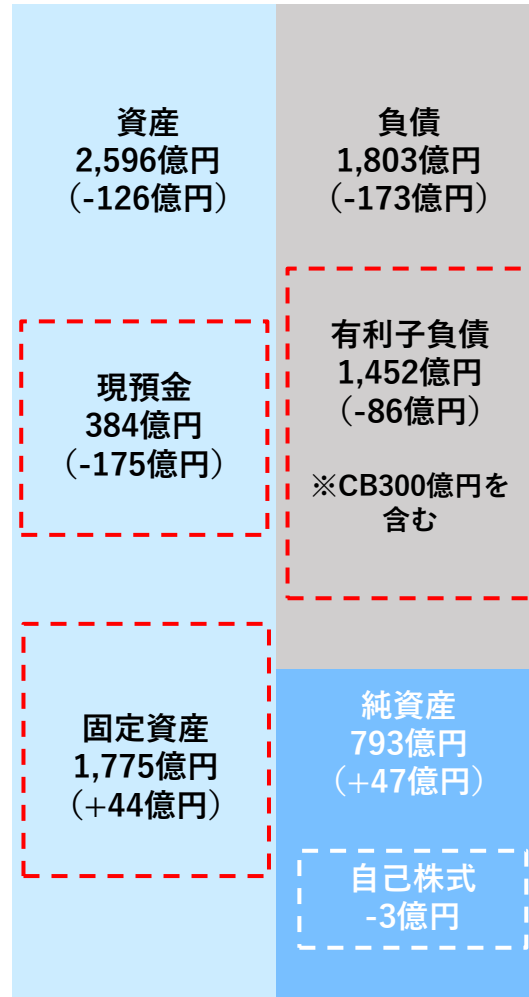
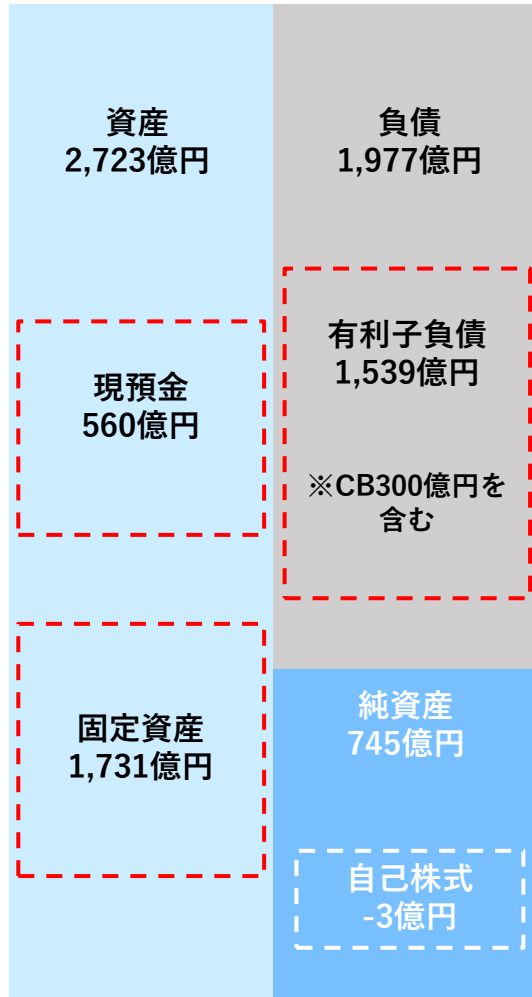


※1 3期を同一条件下で比較するために2022年4月以降に開業したホテルを除外

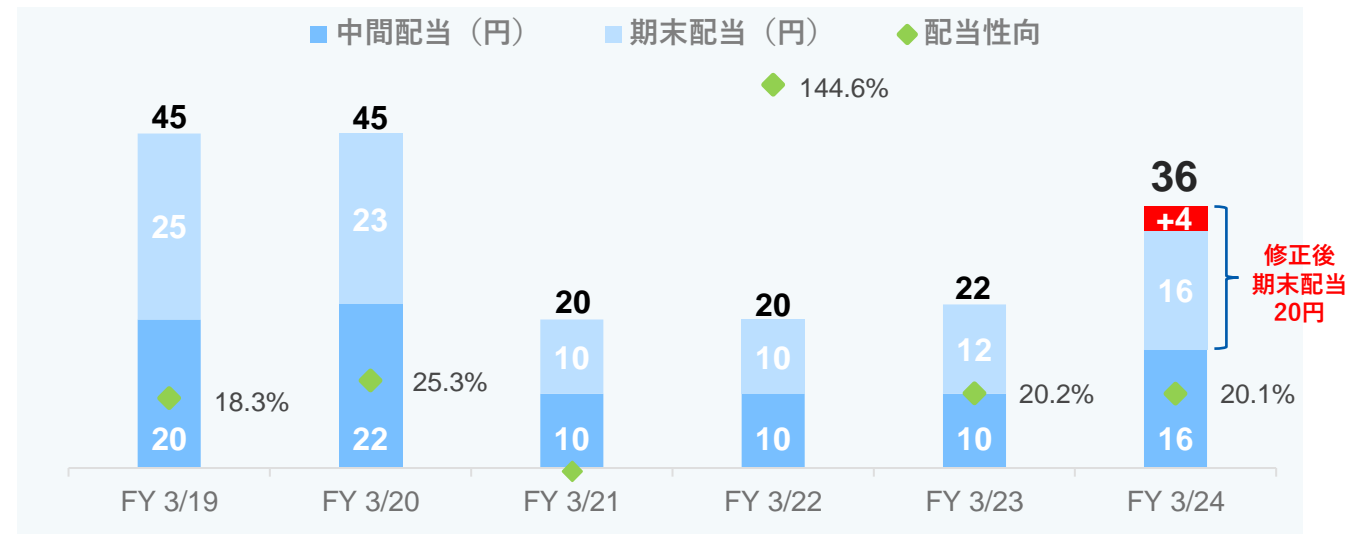
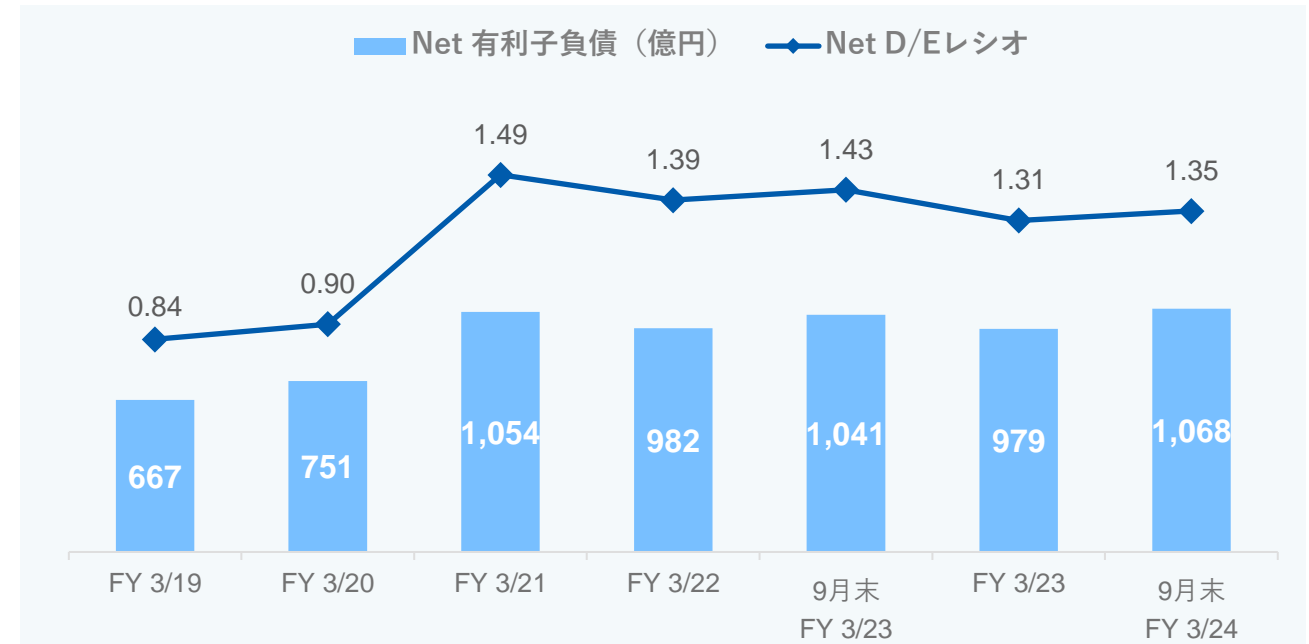
貸借対照表・Net D/E レシオ・配当金推移

2023年3月末

2023年9月末



(注) 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 + CB(転換社債)



01 2024年3月期 第2四半期決算概要

02 2024年3月期 業績予想

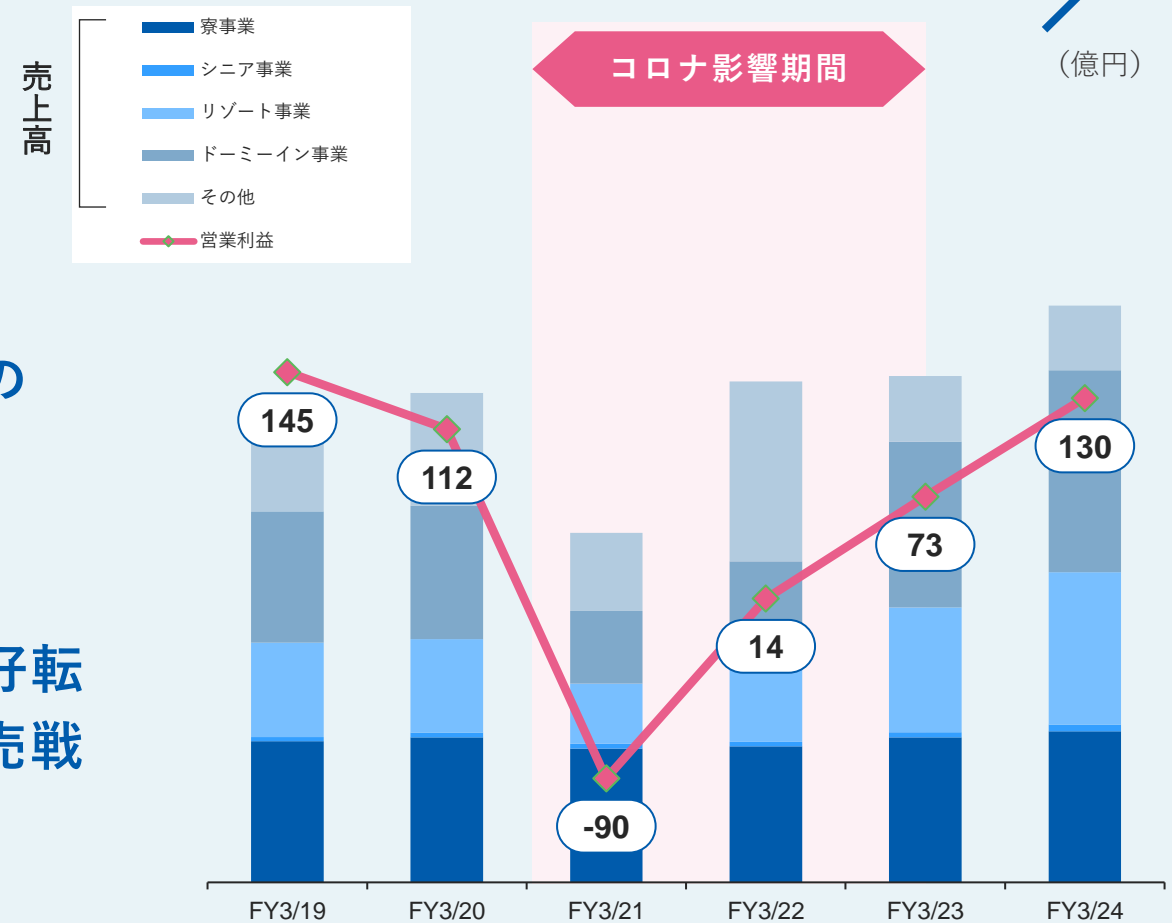
業績の急回復により上方修正し、コロナ前の利益水準までV字回復

寮事業

期初稼働率は前期から4.7ポイント増、98.2%でスタートし増収増益を計画。また販売価格の回復と適正化に取り組む。

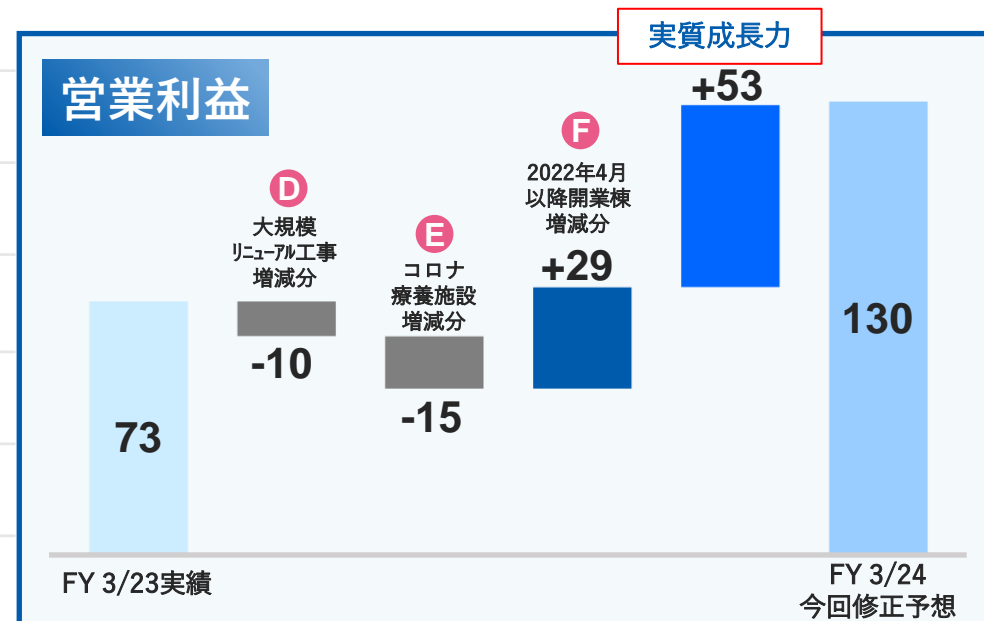
ホテル事業

国内およびインバウンド需要の急回復により好転した事業環境を捉え、客室単価を重視した販売戦略を引き続き継続する。



連結業績予想：主要経営指標

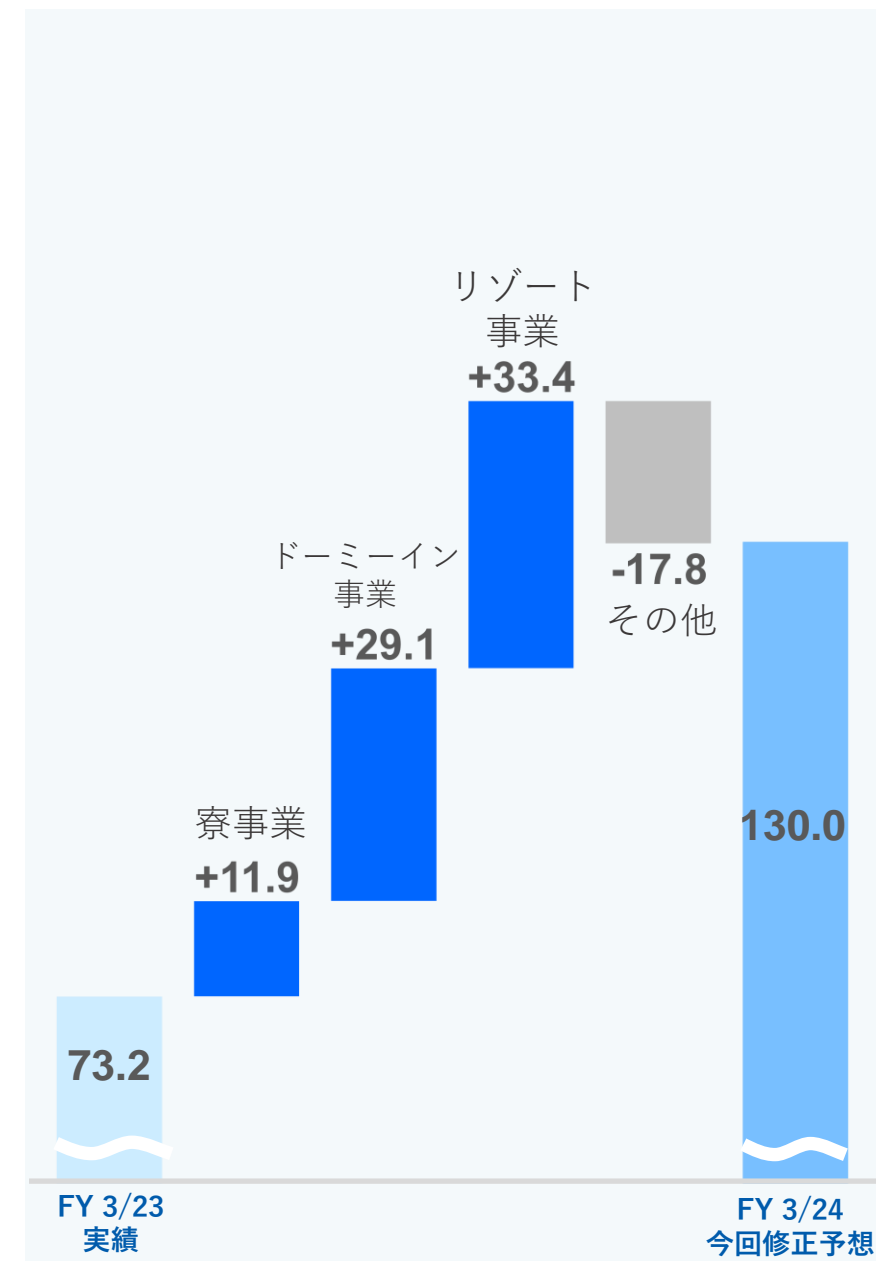
億円	FY 3/23 実績 (2022/4 - 2023/3) A	FY 3/24 前回発表 予想 (2023/4 - 2024/3) B	FY 3/24 今回修正 予想 (2023/4 - 2024/3) C	増減額 C-B		特殊要因			左記要因 除く 前期対比 C-A-D-E-F
						大規模 リニューアル工事 増減分 D	コロナ 療養施設 増減分 E	2022年4月 以降開業棟 増減分 F	
売上高	1,756	1,980	2,000	+20	+1.0%	-10	+8	+108	+137
営業利益	73	100	130	+30	+30.0%	-10	-15	+29	+53
経常利益	71	94	120	+26	+27.7%				
当期純利益	42	61	70	+9	+14.8%				
EPS (円)	108.8	156.4	179.4	+23.0	+14.7%				
1株当たり配当金 (円)	22	32	36	+4	+12.5%				
減価償却費	61	70	70	-	-				
キャッシュ・フロー※1	103	131	140	+9	+6.9%				
設備投資額	133	200	200	-	-				



※1 キャッシュ・フロー：当期純利益+減価償却費

連結業績予想：主要セグメント別営業利益

営業利益 (億円)		上期 4 - 9月	下期 10 - 3月	通期	下期業績予想修正主要因
寮事業	FY 3/23 実績	22	23	45	<ul style="list-style-type: none"> 水道光熱費の上昇が想定を下回った上期実績を鑑み修正 留学生の秋入学が若干計画を下回ったため修正
	FY 3/24 前回発表予想	24	28	52	
	FY 3/24 今回修正予想	29	27	57	
ドーマーイン事業	FY 3/23 実績	41	35	76	<ul style="list-style-type: none"> 想定以上に事業環境の回復スピードが早かったことを踏まえ、下期のRevPARを引き上げ 顧客満足度向上のための修繕計画を一段と強化
	FY 3/24 前回発表予想	49	27	77	
	FY 3/24 今回修正予想	69	36	105	
リゾート事業	FY 3/23 実績	-13	-7	-21	<ul style="list-style-type: none"> 概ね計画通りだが、11月に計画していたラビスタ観音崎テラスの開業費用が9月に前倒し、水道光熱費等を修正
	FY 3/24 前回発表予想	5	2	7	
	FY 3/24 今回修正予想	3	8	11	
その他	FY 3/23 実績	-10	-16	-27	<ul style="list-style-type: none"> シニアライフ事業の稼働率が未達 総合ビルマネジメント事業の計画未達 連結消去と配賦不能本部費用が増加
	FY 3/24 前回発表予想	-21	-15	-37	
	FY 3/24 今回修正予想	-18	-26	-45	
合計	FY 3/23 実績	39	33	73	
	FY 3/24 前回発表予想	57	42	100	
	FY 3/24 今回修正予想	83	46	130	



連結業績予想：事業セグメント別内訳

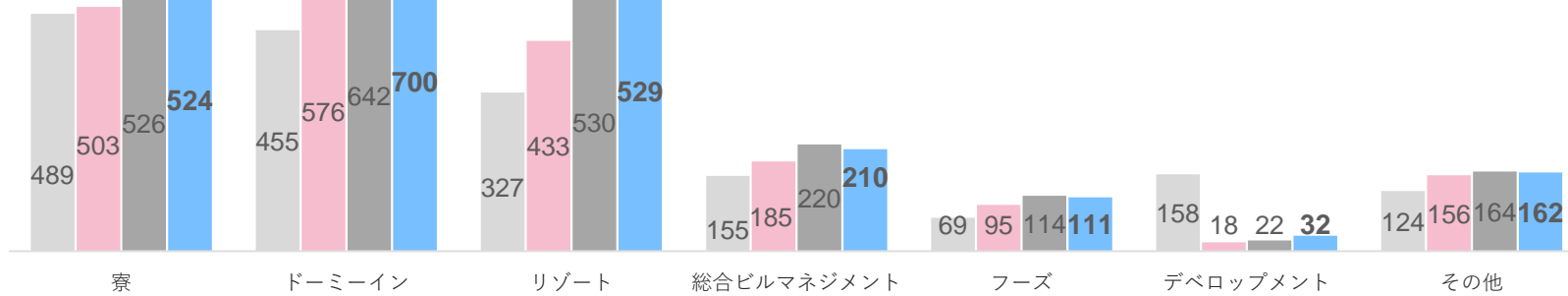
売上高

■ FY 3/19 実績 ■ FY 3/23 実績 ■ FY 3/24 前回発表予想 ■ FY 3/24 今回修正予想

(億円)

ホテル合計

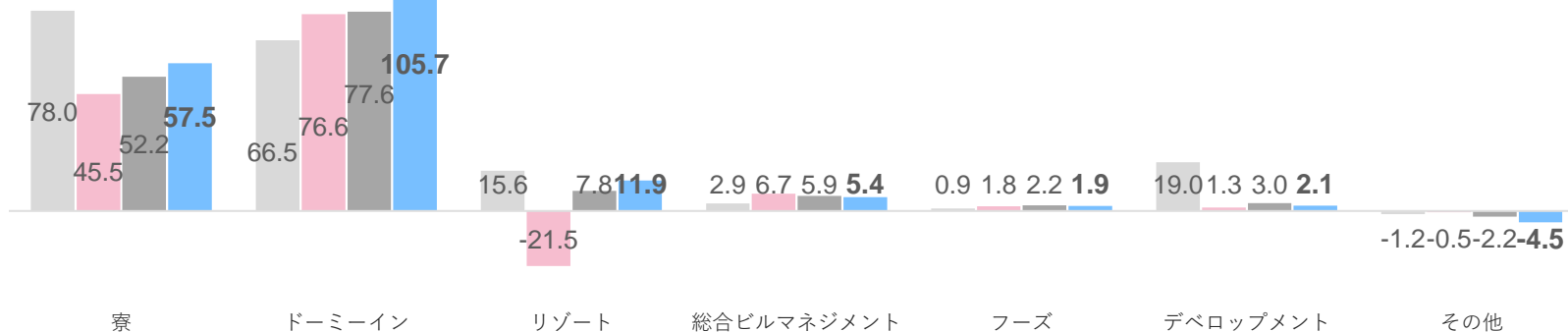
FY 3/19	実績	783
FY 3/23	実績	1,010
FY 3/24	前回発表予想	1,173
FY 3/24	今回修正予想	1,229



営業利益

ホテル合計

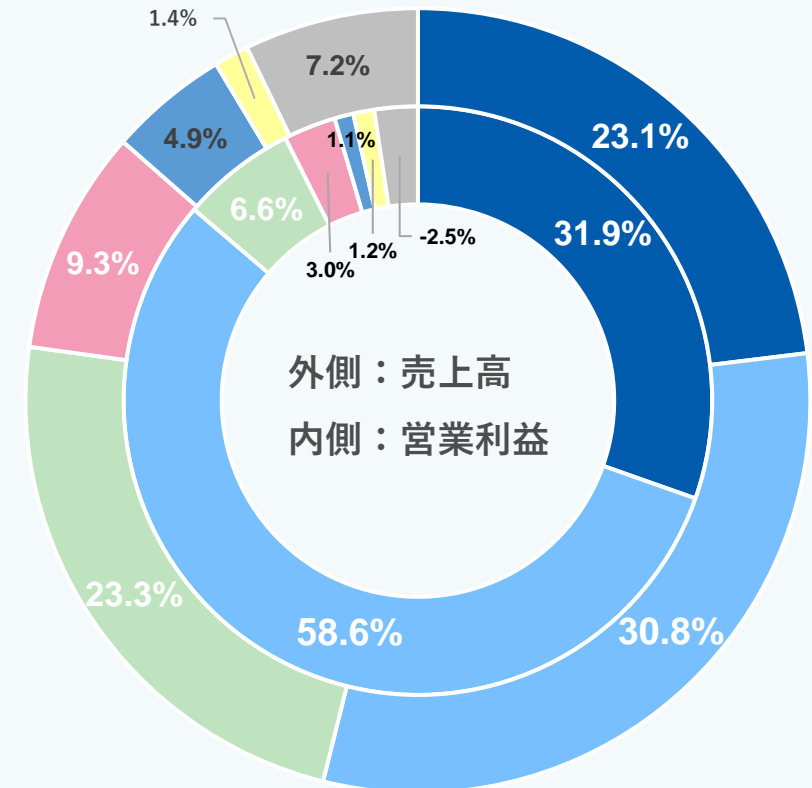
FY 3/19	実績	82.1
FY 3/23	実績	55.1
FY 3/24	前回発表予想	85.5
FY 3/24	今回修正予想	117.7



セグメント別構成比 FY 3/24 今回修正予想

(セグメント間内部取引消去前)

■ 寮 ■ ドーマーイン ■ リゾート
■ 総合ビルマネジメント ■ フーズ
■ デベロップメント ■ その他



連結業績予想 寮事業：売上高及び営業利益

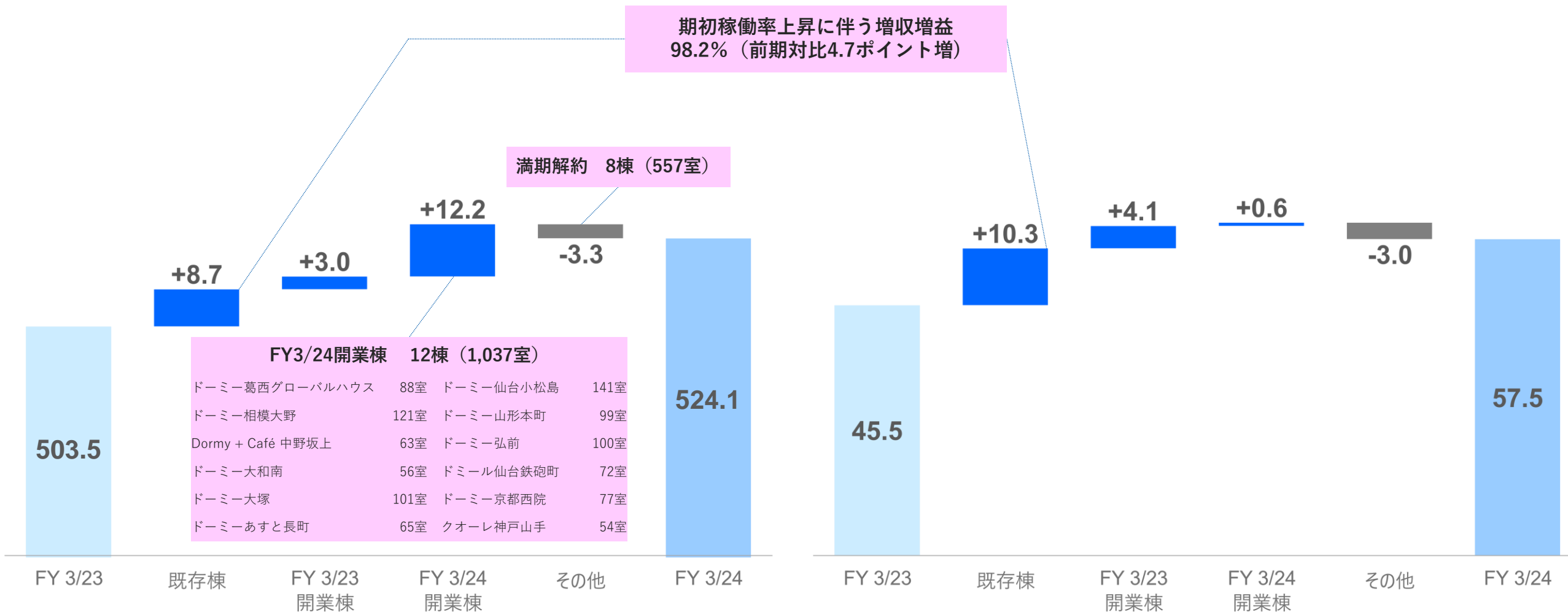
(億円)

売上高

前年同期から 20.5億円 / 4.1%の増収

営業利益

前年同期から11.9億円/ 26.3%の増益



連結業績予想 ドーミーイン事業：売上高及び営業利益

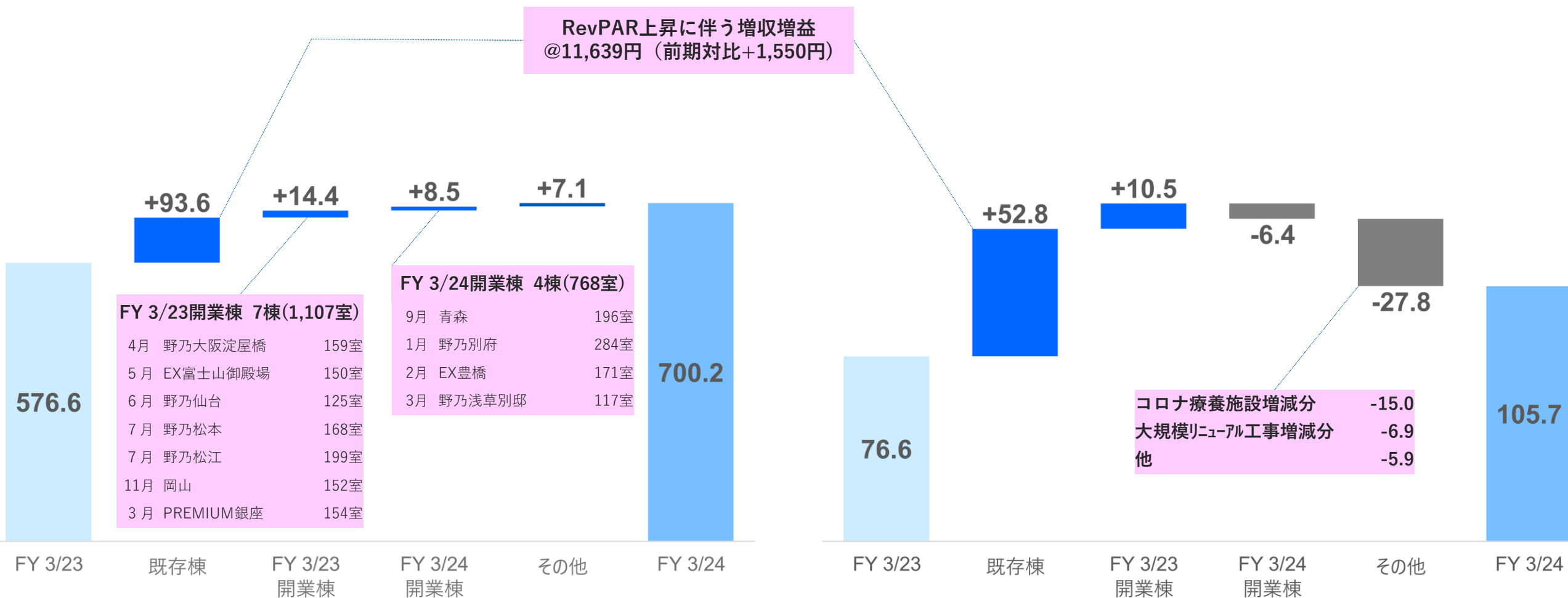
(億円)

売上高

前年同期から 123.5億円 / 21.4%の増収

営業利益

前年同期から 29.1億円 / 38.0%の増益



連結業績予想 リゾート事業：売上高及び営業利益

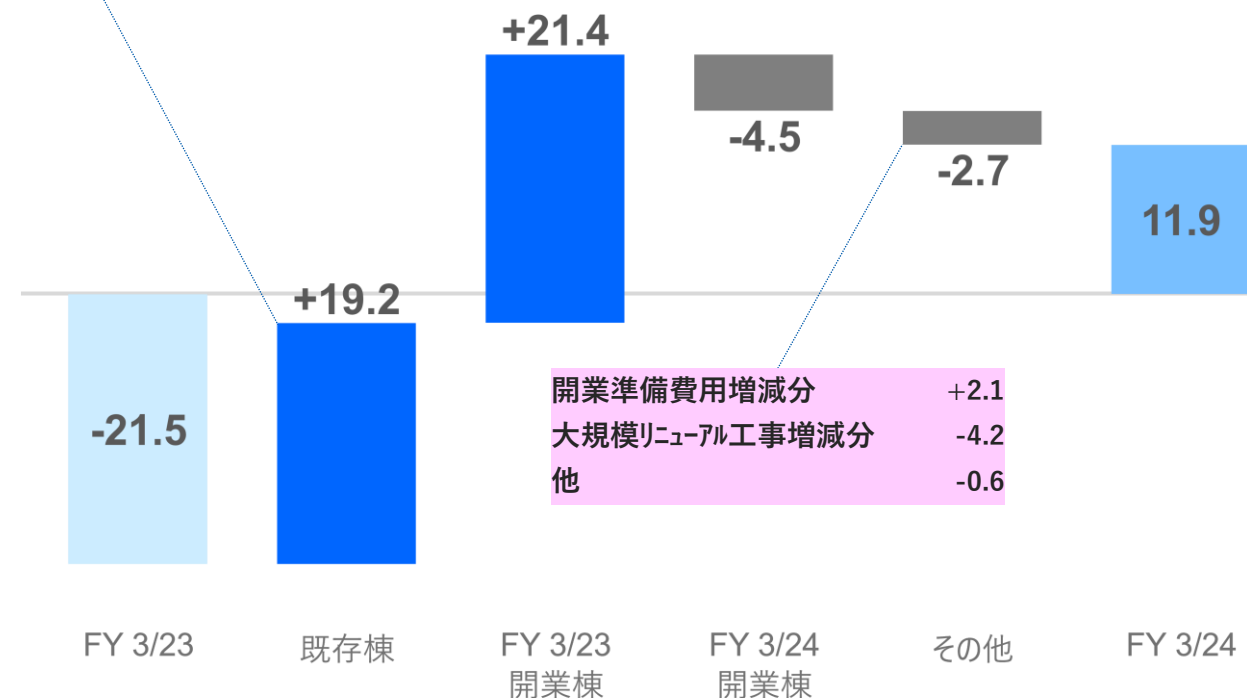
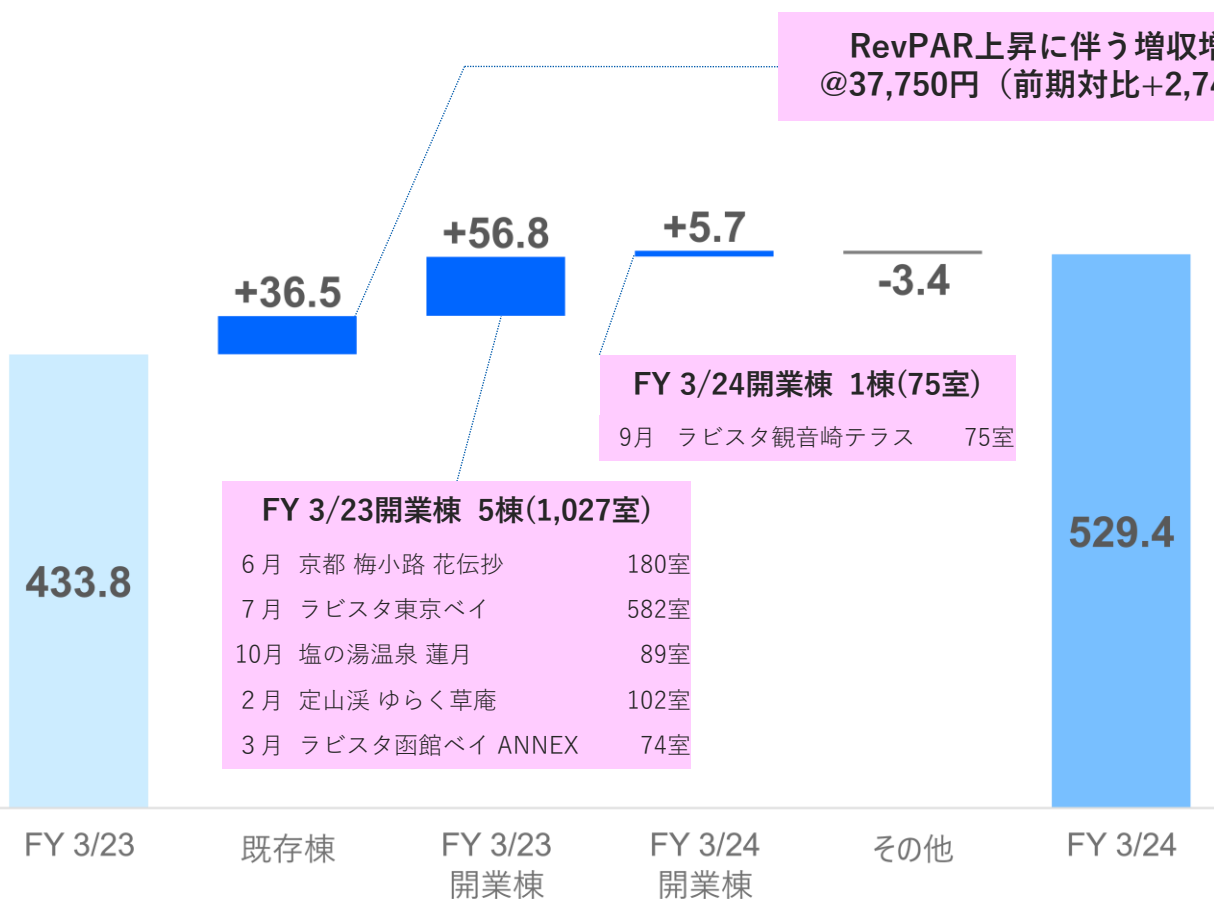
(億円)

売上高

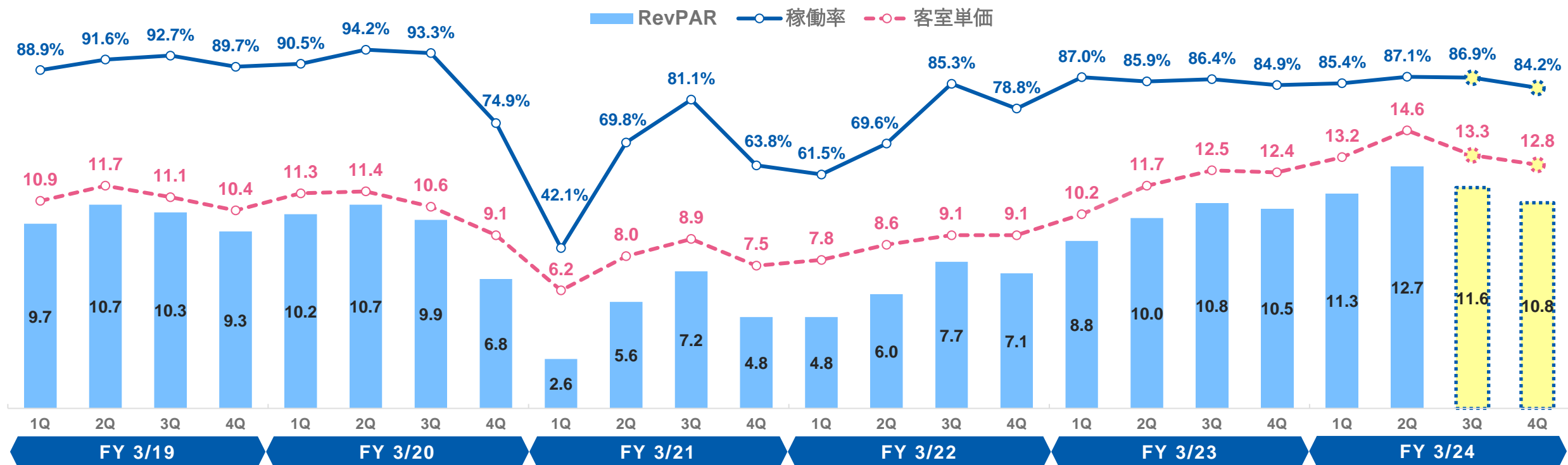
前年同期から 95.6億円 / 22.0%の増収

営業利益

前年同期から 33.4億円の増益



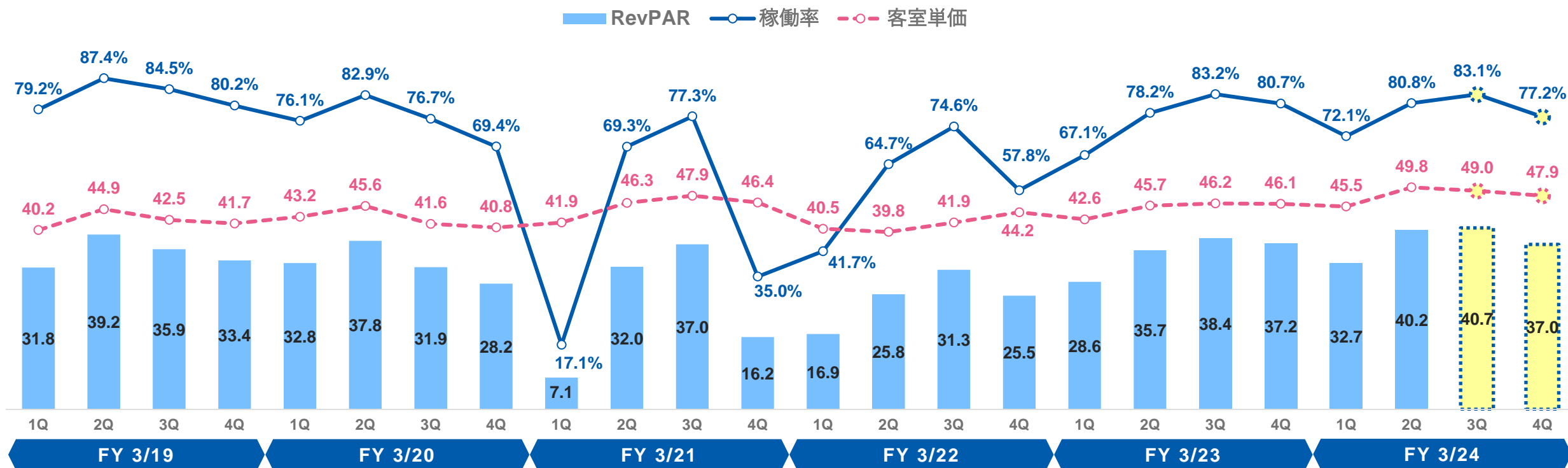
連結業績予想 ドーミーイン事業：KPI四半期推移



	稼働率					客室単価					RevPAR						
	(%)	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	(千円)	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	(千円)	1Q	2Q	3Q	4Q
FY 3/19	88.9	91.6	92.7	89.7	90.8	10.9	11.7	11.1	10.4	11.0	9.7	10.7	10.3	9.3	10.0		
FY 3/20	90.5	94.2	93.3	74.9	88.1	11.3	11.4	10.6	9.1	10.6	10.2	10.7	9.9	6.8	9.4		
FY 3/21	42.1	69.8	81.1	63.8	64.7	6.2	8.0	8.9	7.5	7.9	2.6	5.6	7.2	4.8	5.1		
FY 3/22	61.5	69.6	85.3	78.8	73.9	7.8	8.6	9.1	9.1	8.7	4.8	6.0	7.7	7.1	6.4		
FY 3/23	87.0	85.9	86.4	84.9	86.1	10.2	11.7	12.5	12.4	11.7	8.8	10.0	10.8	10.5	10.0		
FY 3/24 前回発表予想	86.9	89.9	89.1	86.1	88.0	12.3	12.4	11.8	11.4	12.0	10.7	11.1	10.5	9.8	10.5		
FY 3/24 今回修正予想	85.4	87.1	86.9	84.2	85.9	13.2	14.6	13.3	12.8	13.5	11.3	12.7	11.6	10.8	11.6		
前回発表予想対比	-1.5pt	-2.8pt	-2.2pt	-1.9pt	-2.1pt	+0.9	+2.2	+1.5	+1.4	+1.5	+0.6	+1.6	+1.0	+1.0	+1.0		

(注) 3期を同一条件下で比較するために2022年4月以降に開業したホテルを除外

連結業績予想 リゾート事業：KPI四半期推移



	稼働率					客室単価					RevPAR						
	(%)	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	(千円)	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	(千円)	1Q	2Q	3Q	4Q
FY 3/19	79.2	87.4	84.5	80.2	82.8	40.2	44.9	42.5	41.7	42.4	31.8	39.2	35.9	33.4	35.1		
FY 3/20	76.1	82.9	76.7	69.4	76.2	43.2	45.6	41.6	40.8	42.9	32.8	37.8	31.9	28.2	32.7		
FY 3/21	17.1	69.3	77.3	35.0	51.8	41.9	46.3	47.9	46.4	46.6	7.1	32.0	37.0	16.2	24.1		
FY 3/22	41.7	64.7	74.6	57.8	59.9	40.5	39.8	41.9	44.2	41.6	16.9	25.8	31.3	25.5	24.9		
FY 3/23	67.1	78.2	83.2	80.7	77.3	42.6	45.7	46.2	46.1	45.3	28.6	35.7	38.4	37.2	35.0		
FY 3/24 前回発表予想	75.2	84.3	82.3	76.9	79.7	45.4	49.5	49.5	48.0	48.2	34.1	41.7	40.7	36.9	38.4		
FY 3/24 今回修正予想	72.1	80.8	83.1	77.2	78.4	45.5	49.8	49.0	47.9	48.1	32.7	40.2	40.7	37.0	37.7		
前回発表予想対比	-3.2pt	-3.5pt	+0.8pt	+0.3pt	-1.4pt	+0.0	+0.3	-0.4	-0.0	+0.0	-1.3	-1.4	-0.0	+0.0	-0.6		

(注) 3期を同一条件下で比較するために2022年4月以降に開業したホテルを除外

寮事業およびホテル事業の新規開業

	FY 3/20		FY 3/21		FY 3/22		FY 3/23		FY 3/24	
寮・ドミール	+15棟*	+1,574室*	+15棟*	+1,181室*	+21棟*	+1,928室*	+20棟*	+1,971室*	+12棟*	+1,037室*
	期末棟数	494棟	期末棟数	507棟	期末棟数	512棟	期末棟数	511棟	期末棟数	518棟
	期末定員室数	40,633室	期末定員室数	41,927室	期末定員室数	42,551室	期末定員室数	43,291室	期末定員室数	44,085室
	リース比率	87.6%	リース比率	87.0%	リース比率	86.7%	リース比率	86.6%	リース比率	86.9%
	[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]横浜西 [L]百万遍アネックス [L]麻布十番 他		[L]坂戸花町、新潟明石通り [L]中央大学南平、[L]入谷 [L]Duo自由が丘、[L]亀有 [L]アンジェリーク・コア [L]鶴舞公園、[L]大阪福島 [L]京都くいな橋、玄南荘 他		[L]西新宿、帝京大学八王子 [L]宇都宮、[L]東海大学前 [L]柏、[L]札幌大谷地 [L]仙台山本丁、[L]南森町 [L]西宮北口、[L]京都山科 [L]小倉さくら通り 他		[L]弘前、[L]仙台小松島 [L]仙台鉄砲町、[L]山形本町 [L]あすと長町、[L]大塚 [L]葛西グローバルハウス [L]中野坂上、[L]相模大野 [L]大和南、[L]京都西院、[L]神戸山手	
ドミーイン	+7棟*	+1,535室*	+4棟*	+1,166室*	+2棟*	+471室*	+7棟*	+1,107室*	+4棟*	+768室*
	期末棟数	87棟	期末棟数	85棟	期末棟数	85棟	期末棟数	91棟	期末棟数	95棟
	期末定員室数	14,783室	期末定員室数	15,219室	期末定員室数	15,468室	期末定員室数	16,435室	期末定員室数	17,203室
	リース比率	99.0%	リース比率	99.1%	リース比率	99.1%	リース比率	99.1%	リース比率	97.5%
	[L]前橋、[L]PREMIUM福井 [L]盛岡、[L]野乃浅草 [L]川崎、[L]ラビスタ富良野 [L]水戸		[L]PREMIUM長崎駅前 [L]野乃京都七条 [L]神戸元町 [L]池袋		[L]野乃金沢 [L]広島ANNEX		[L]野乃大阪淀屋橋 [L]EXPRESS富士山御殿場 [L]野乃仙台、[L]野乃松本 [L]野乃松江、[L]岡山 [L]PREMIUM銀座		EXPRESS豊橋 野乃浅草別邸 [L]野乃別府 [L]青森	
リゾート	+3棟*	+224室*	+3棟*	+297室*	+1棟*	+69室*	+5棟*	+1,027室*	+1棟*	+75室*
	期末棟数	34棟	期末棟数	36棟	期末棟数	37棟	期末棟数	41棟	期末棟数	42棟
	期末定員室数	2,872室	期末定員室数	3,135室	期末定員室数	3,239室	期末定員室数	4,193室	期末定員室数	4,283室
	リース比率	61.6%	リース比率	58.5%	リース比率	66.0%	リース比率	71.6%	リース比率	72.2%
	[L]越後湯沢 雪の花 [L]ことひら温泉 御宿 敷島館 稲住温泉		修繕寺温泉 桂川 奥飛騨温泉 平湯館 [L]和倉温泉 能登海舟		[L]ラビスタ草津ヒルズ		[L]京都梅小路 花伝抄 [L]ラビスタ東京ベイ 塩の湯温泉 蓮月 [L]定山溪 ゆらく草庵 [L]ラビスタ函館ベイANNEX		[L]ラビスタ観音崎テラス	
全社リース比率	89.2%		88.5%		88.7%		88.8%		88.7%	

* 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） [L] はリース案件、下線を引いている文字は不動産流動化可能の案件

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わ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。

よい朝のために。

よい朝のために。

KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES