

東証1部 証券コード:9616



2011年3月期 決算説明資料

2011年6月1日

【お問い合わせ先】 経営管理部

Tel:03-5295-7875

E-mail:kh@kyoritsugroup.co.jp

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

東日本大震災に被災された皆様へ

このたびの東日本大震災に被災された皆様に
心よりお見舞い申し上げます。

被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し
上げます。

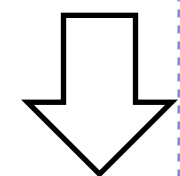
2011年3月期 決算概要

東日本大震災による影響概要

2011年3月期

(単位:百万円、円、%)

	10/3期 実績	従来予想 11月8日 公表	震災前 落着予測	前期比 増減率 (%)	予想比 増減率 (%)	震災要因	11/3期 実績	前期比 増減率 (%)	予想比 増減率 (%)
売上高	84,513	88,400	85,919	1.7	▲2.8	▲936	84,983	0.6	▲3.9
営業利益	4,033	5,300	5,375	33.3	1.4	▲765	4,610	14.3	▲13.0
経常利益	3,012	4,000	4,073	35.2	1.8	▲765	3,308	9.8	▲17.3
特別利益	147	—	761	416.0	—	—	761	416.0	—
特別損失	443	800	1,370	208.8	71.3	111	1,481	233.9	85.2
当期純利益	1,254	1,500	1,414	12.8	▲5.7	▲362	1,052	▲16.1	▲29.8
EPS	87.33	104.42	98.48			▲25.19	73.29		
DPS	38	38	38				38		
内1株当り期末配当金	19	19	19				19		
配当性向	43.5	36.4	38.6				51.8		



寮	東北6県からの申込減少による入館費売上等の減少	留学生のキャンセルによる入館費売上等の減少	ビジネスホテル	3/11~31予約キャンセル及び宿泊減少	リゾートホテル	3/11~31予約キャンセル及び宿泊減少	災害による損失	特別損失(修繕費等)	震災影響額計
売上高	▲60	▲20	▲156	▲700	—	▲936	▲60	▲60	▲60
営業利益	▲60	▲20	▲125	▲560	—	▲765	▲60	▲20	▲20
経常利益	▲60	▲20	▲125	▲560	—	▲765	▲60	▲20	▲20
当期純利益	▲25	▲8	▲52	▲231	▲46	▲362	—	—	—

2011年3月期 業績概要

(単位:百万円、%)

	2010年3月期実績		2011年3月期 実績			
	(A) 金額	百分比	(B) 金額	百分比	(C) = (B-A) 前期比 増減額	(C)/(A) × 100 前期比 増減率 (%)
売上高	84,513	100.0	84,983	100.0	470	0.6
売上総利益	13,957	16.5	15,408	18.1	1,451	10.4
販管費	9,923	11.7	10,797	12.7	874	8.8
営業利益	4,033	4.8	4,610	5.4	577	14.3
経常利益	3,012	3.6	3,308	3.9	296	9.8
当期純利益	1,254	1.5	1,052	1.2	▲202	▲16.1
設備投資額	13,203		3,037		▲10,166	▲77.0
減価償却費	4,068		4,278		210	5.2
CF	5,322		5,330		8	0.2

※CF: 当期純利益 + 減価償却費

資産除去債務696百万円
災害損失111百万円

売上高 前年同期比差異

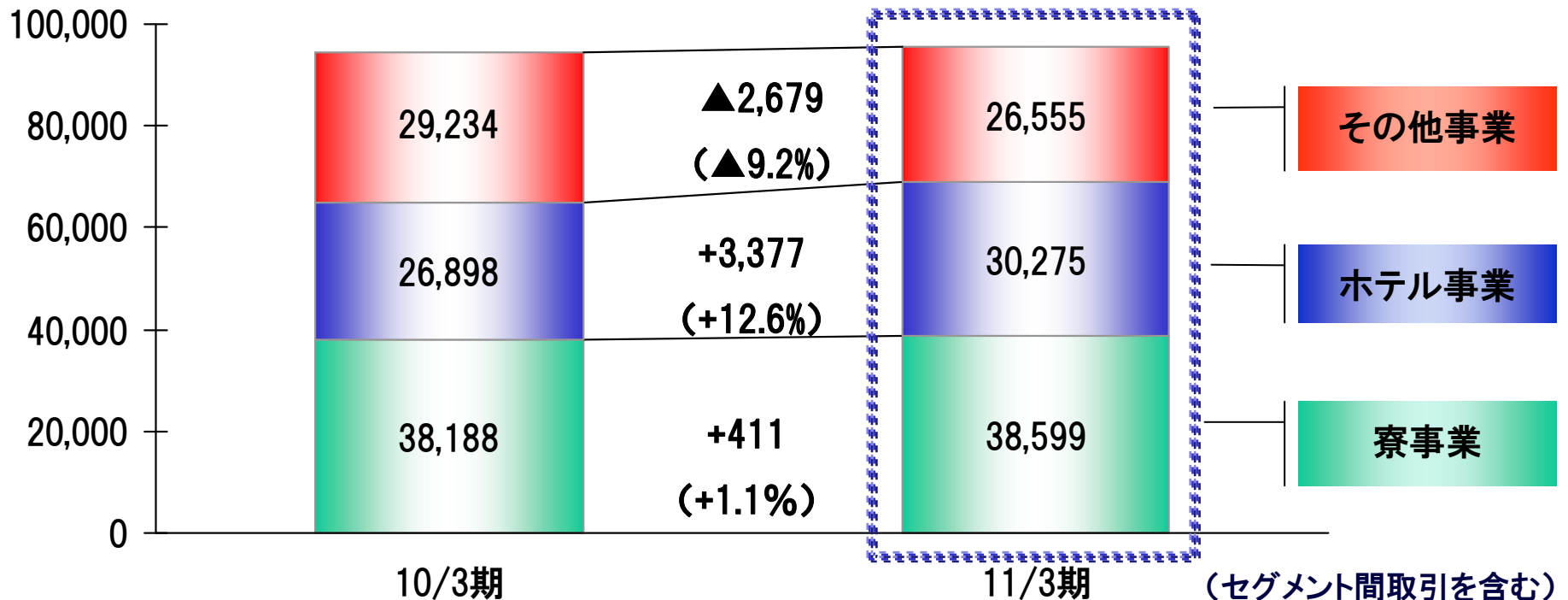
増減要因

寮事業：寮事業構造改革プロジェクトによる契約数の増加

ホテル事業：既存ホテルが堅調に推移し、新規オープンホテルが売上高が大幅増に寄与

その他：開発事業の開発計画の厳選化に伴い売上高が減少

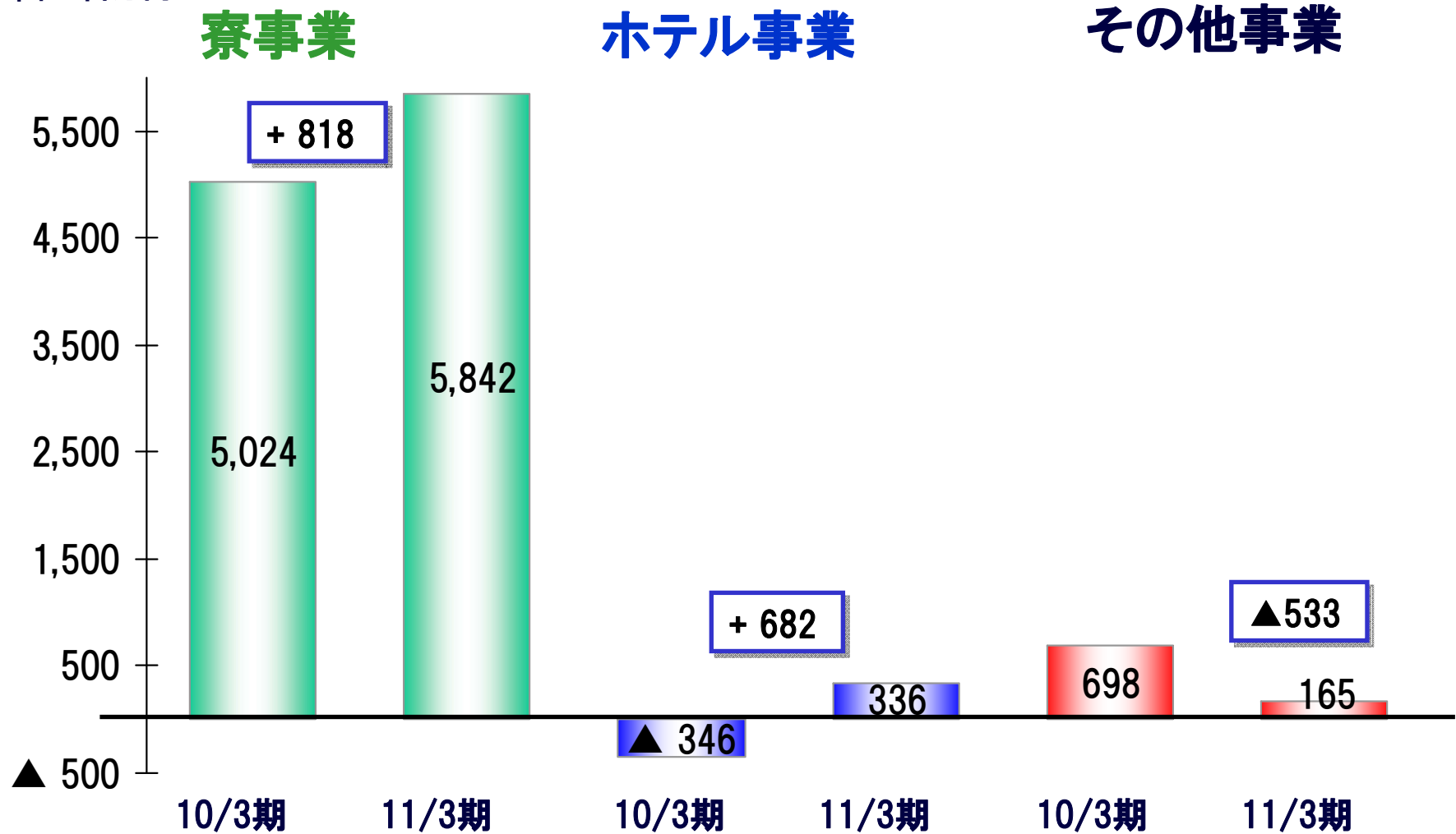
単位：百万円



(注)当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」および「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」を適用しています。10/3期の業績は、これらの基準が適用されていたと仮定して算出した数値を掲載しています(以降、同じ)。

営業利益 前年同期比差異

単位:百万円

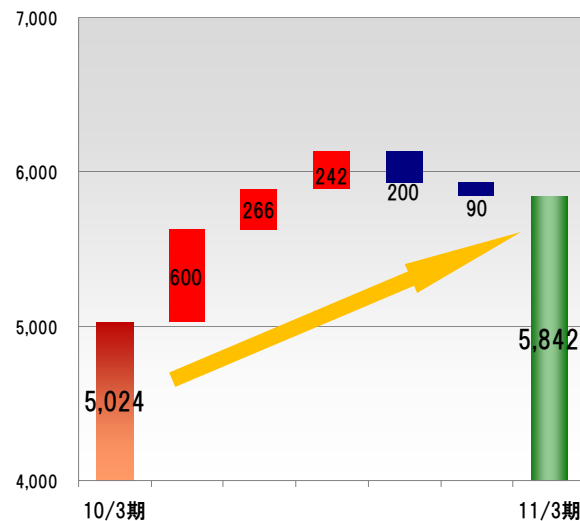


(セグメント間取引を含む)

セグメント別営業利益 前年同期比差異分析

寮事業

単位:百万円



増減要因

(増益要因)

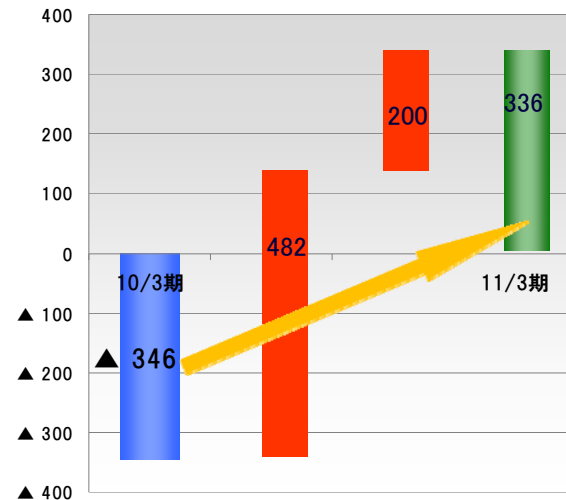
- ① 販促費などコスト削減(+600百万円)
- ② 複数年契約、ドミールキャンペーン(+266百万円)
- ③ 3月入寮の増加による影響(+242百万円)

(減益要因)

- ① 新規寮オープンなどコスト増(▲200百万円)
- ② 留学生の制度契約の期ズレ(▲90百万円)

ホテル事業

単位:百万円



増減要因

① ビジネス(+482百万円)

既存事業所 稼働率78.0%(▲1.5%)
単価7,237円(+50円)

既存事業所の利益改善(+202百万円)

開業負担の減少(+323百万円)

② リゾート(+200百万円)

既存事業所 稼働率72.1%(+4.4%)

単価15,761円(▲677円)

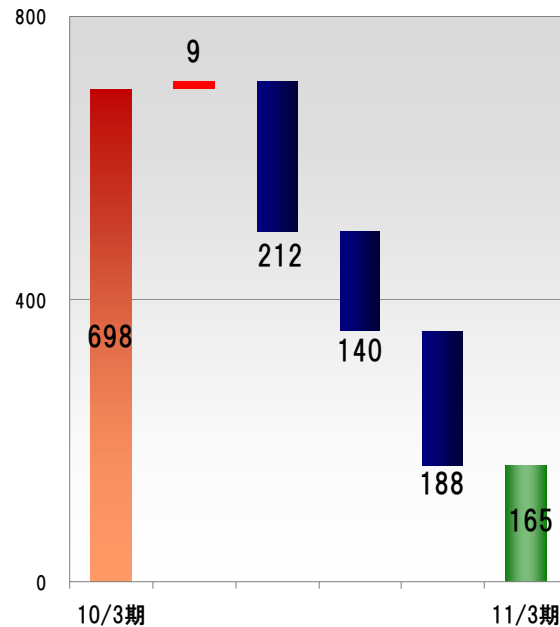
既存事業所の利益改善(+100百万円)

開業負担の減少(+123百万円)

セグメント別営業利益 前年同期比差異分析

その他事業

単位:百万円



増減要因

- ①総合ビルマネジメント事業(+9百万円)
賃貸ビル事業の稼働率回復
受託施設の解約及び値下げ増
- ②フーズ事業(▲212百万円)
開業費用負担増
- ③デベロップメント事業(▲140百万円)
自社開発物件の減少
- ④その他事業(▲188百万円)
グループ会社統廃合
及びシニア開業費負担増

今期業績予想

東日本大震災による影響概要

2012年3月期(予)

(単位:百万円、円、%)

	11/3期 前期実績	震災なし 予算	前期比 増減率 (%)
売上高	84,983	93,900	10.5
営業利益	4,610	5,880	27.5
経常利益	3,308	4,530	36.9
特別利益	761	0	—
特別損失	1,481	52	—
当期純利益	1,052	1,855	76.4
EPS	73.29	129.17	
DPS	38	38	
内1株当り期末配当金	19	19	
配当性向	51.8	29.4	

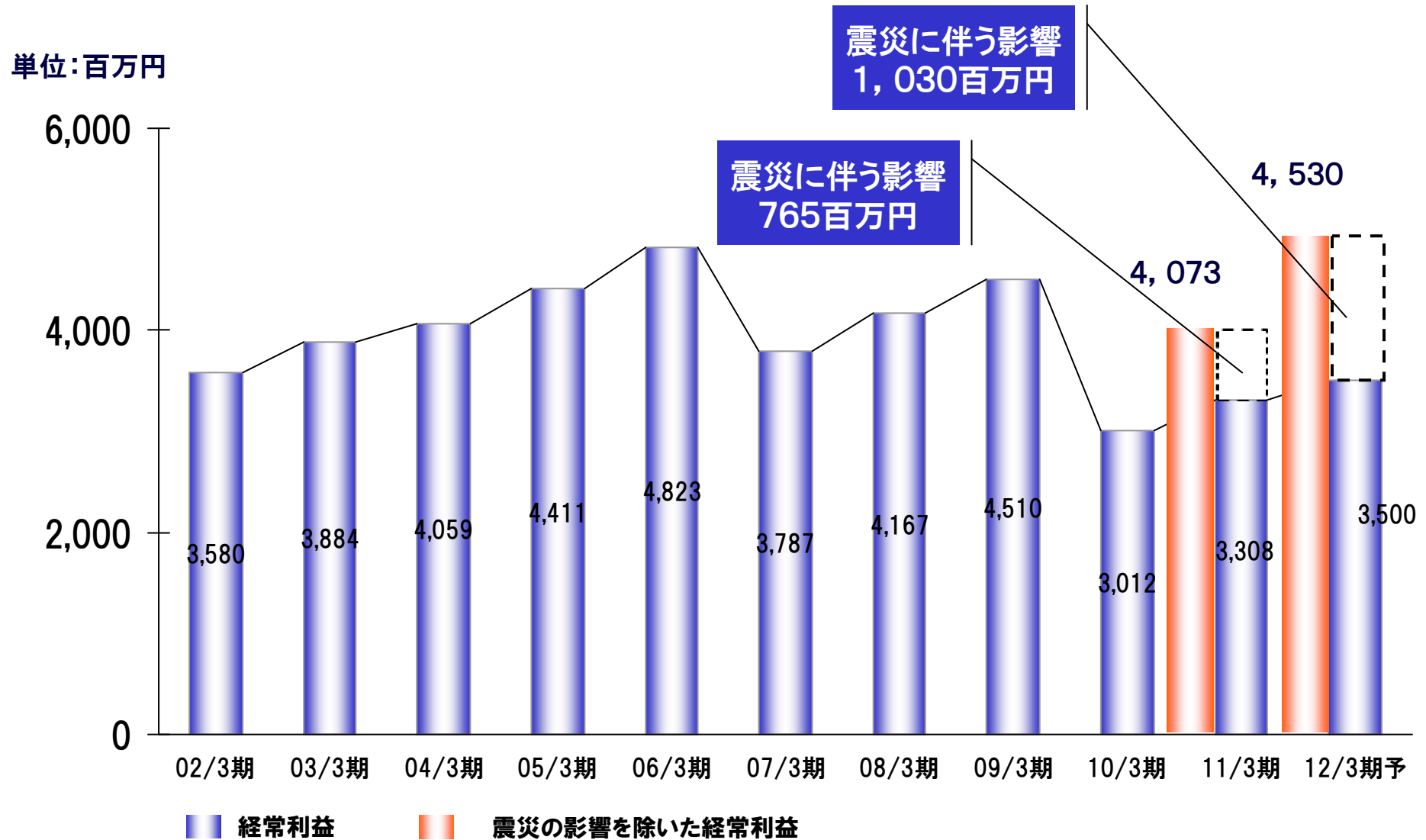
震災要因 見込み	12/3期 予想	前期比 増減率 (%)
▲1,900	92,000	8.3
▲1,030	4,850	5.2
▲1,030	3,500	5.8
—	0	—
—	52	—
▲425	1,430	35.8
▲29.62	99.55	26.26
	38	
	19	
	38.2	

12/3期予想(前期比増減率)
 設備投資額 4,700 (54.8%)
 減価償却費 3,602 (▲15.8%※)
 ※資産売却影響

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
▲360	▲187	▲187	▲77
▲40	▲21	▲21	▲9
▲1,500	▲822	▲822	▲340
▲1,900	▲1,030	▲1,030	▲425

寮	東北6県からの申込減少による入館費売上等の減少 留学生のキャンセルによる入館費売上等の減少
リゾートホテル	3/11~31予約キャンセル及び宿泊見込減少
震災影響額計	

東日本大震災による影響概要



売上高予想 前年同期比差異

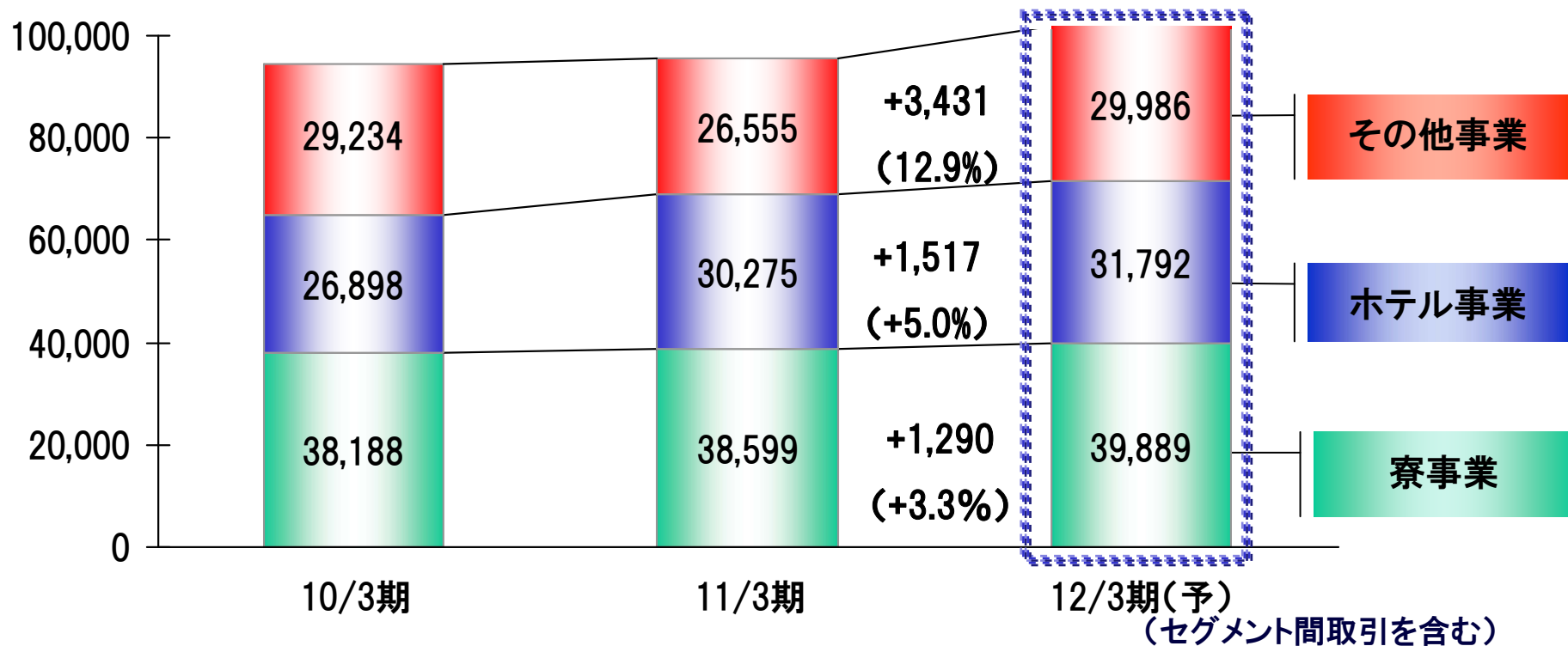
増減要因

寮事業：期初稼働率の大幅改善による売上増

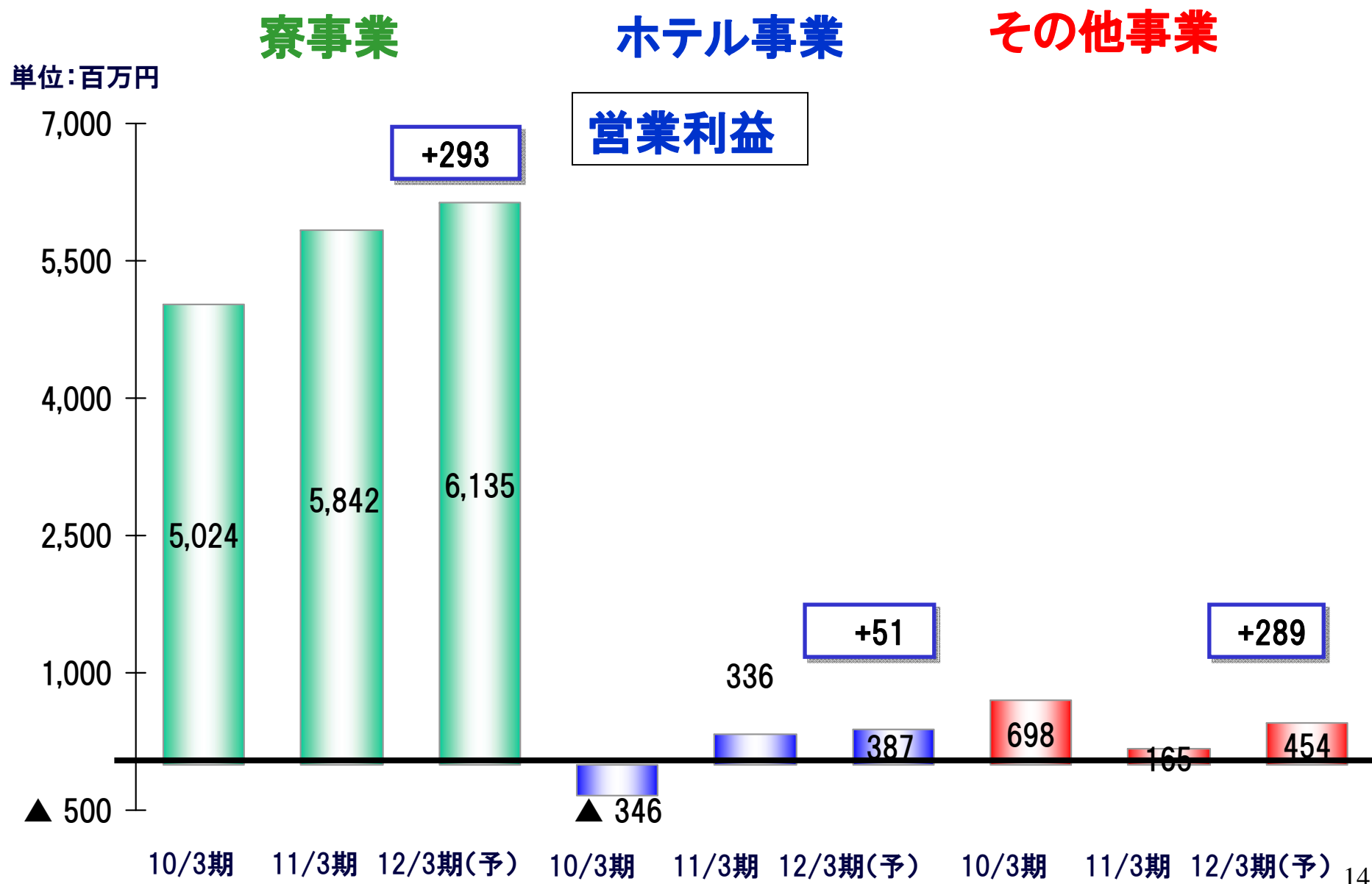
ホテル事業：既存ホテルの穏やかな回復とともに、新規オープンホテルが売上増に寄与

その他：総合ビルマネジメントの組織体制強化と新規事業(PKP)による売上増

単位：百万円



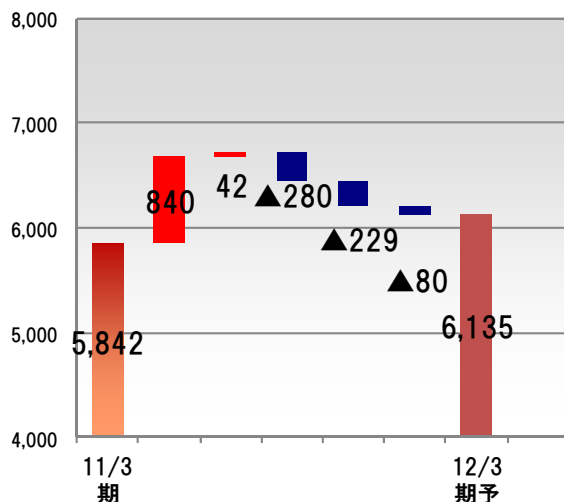
営業利益予想 前年同期比差異



セグメント別営業利益予想 前年同期比差異分析

寮事業

単位:百万円



増減要因 (増益要因)

- ①稼働増加による限界利益増(+840百万円)
(稼働室数+1,263室、稼働率2.4P改善)
- ②コスト削減(+42百万円)

(減益要因)

- ①8物件売却による費用増(▲280百万円)
- ②新棟に伴う固定費負担増(▲229百万円)
- ③学生入館費期ズレ (▲80百万円)

寮事業における構造改革の取り組み

【稼働率改善】

- 営業強化による空室削減
 - ・新規提携校への営業強化
 - ・複数年契約の推進
 - ・ドミール販促キャンペーン

■解約・転用による不稼働寮の挺入れ

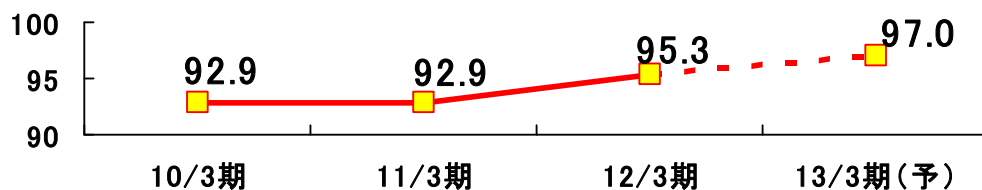
- ・解約:7棟、429室
- ・転用:7棟、593室

【コスト削減】

- エコ推進による水道光熱費等の削減
- 発注方法の見直しによる外部用益費の削減

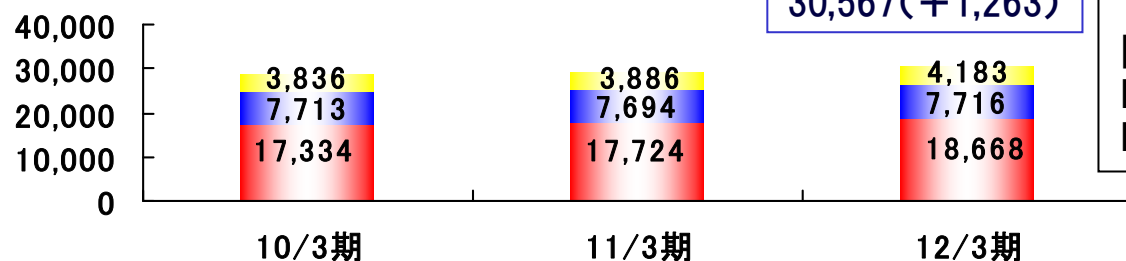
(単位:%)

期初稼働率

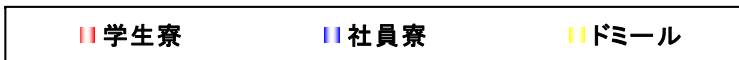


(単位:室)

期初稼働室数



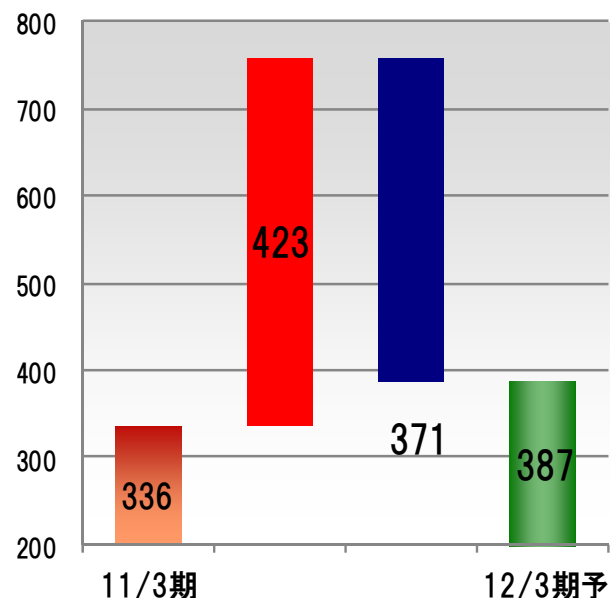
30,567(+1,263)



セグメント別営業利益予想 前年同期比差異分析

ホテル事業

単位:百万円



増減要因

- ①ビジネス(+423百万円)
 - 既存事業所の利益改善(+103百万円)
 - 開業負担の減少(+358百万円)
 - 震災による影響は軽微

<前提条件>

- 稼働率 77.8%(前年比+1.0%)
- 客数 2,644千名(前年比+200千名)
- 客単価 5,835円(前年比▲60円)

- ②リゾート(▲371百万円)
 - 既存事業所の利益減少(▲264百万円)
 - 開業負担の減少(+39百万円)
 - 営業体制強化(▲140百万円)

<前提条件>

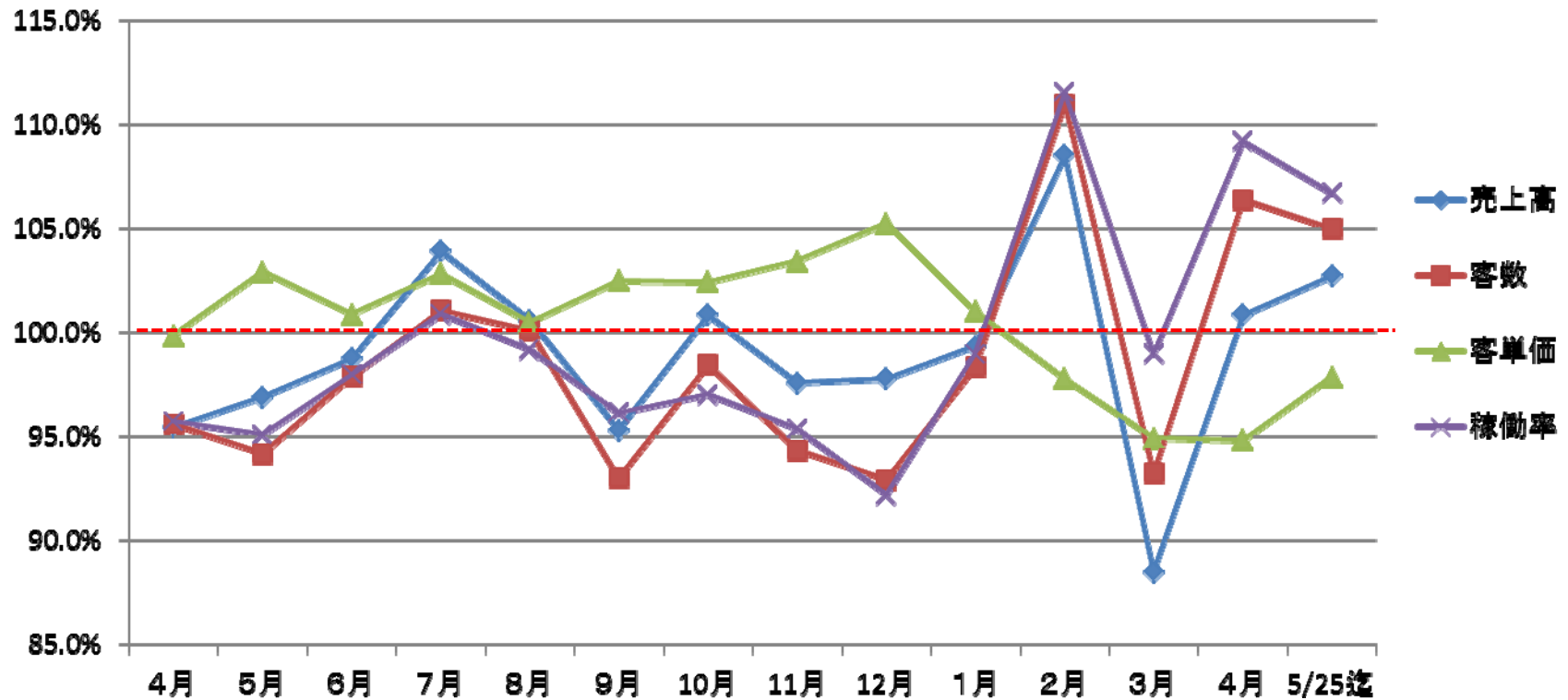
- 稼働率 67.4%(前年比▲3.4%)
- 客数 1,008千名(前年比+9千名)
- 客単価 16,463円(前年比+345円)

既存事業所指標(ビジネスホテル)

前年同月比

	2011年3月期												2012年3月期	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5/25迄
売上高	95.4%	96.9%	98.7%	103.9%	100.6%	95.3%	100.8%	97.6%	97.8%	99.3%	108.5%	88.5%	100.8%	102.7%
客数	95.6%	94.2%	97.9%	101.1%	100.1%	93.0%	98.4%	94.3%	92.9%	98.3%	111.0%	93.2%	106.4%	105.0%
客単価	99.8%	102.9%	100.9%	102.8%	100.5%	102.5%	102.4%	103.4%	105.2%	101.0%	97.8%	94.9%	94.8%	97.8%
稼働率	95.7%	95.1%	97.9%	100.9%	99.2%	96.1%	97.0%	95.4%	92.2%	98.9%	111.5%	99.0%	109.2%	106.7%

速報ベース

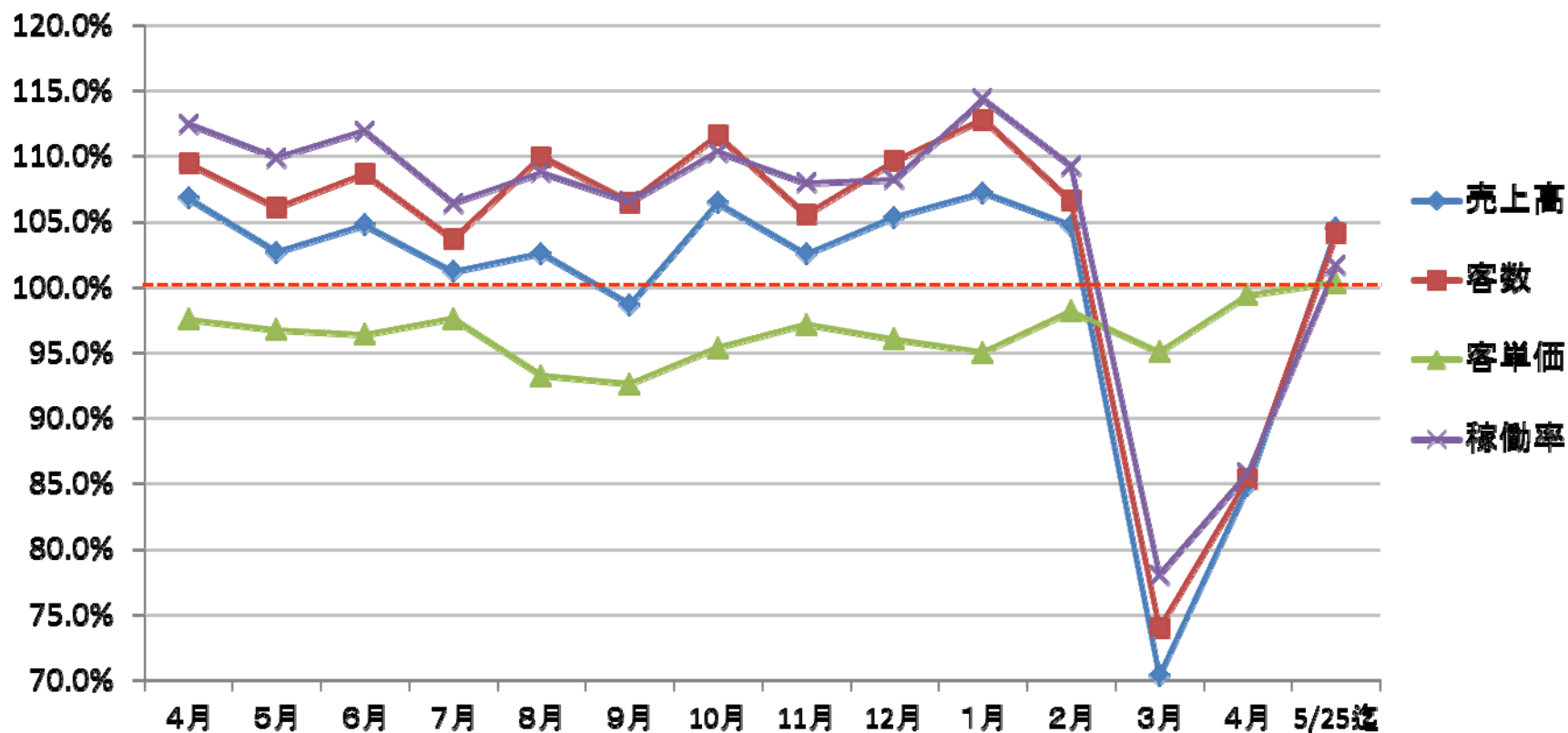


既存事業所指標(リゾートホテル)

前年同月比

	2011年3月期												2012年3月期	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5/25迄
売上高	106.8%	102.7%	104.8%	101.2%	102.6%	98.7%	106.5%	102.6%	105.3%	107.2%	104.7%	70.3%	84.8%	104.5%
客数	109.5%	106.1%	108.7%	103.7%	110.0%	106.5%	111.6%	105.6%	109.7%	112.8%	106.6%	74.0%	85.3%	104.1%
客単価	97.5%	96.8%	96.4%	97.6%	93.3%	92.6%	95.4%	97.2%	96.1%	95.0%	98.2%	95.1%	99.4%	100.4%
稼働率	112.5%	109.9%	112.0%	106.4%	108.8%	106.6%	110.3%	108.0%	108.3%	114.4%	109.3%	78.0%	85.8%	101.6%

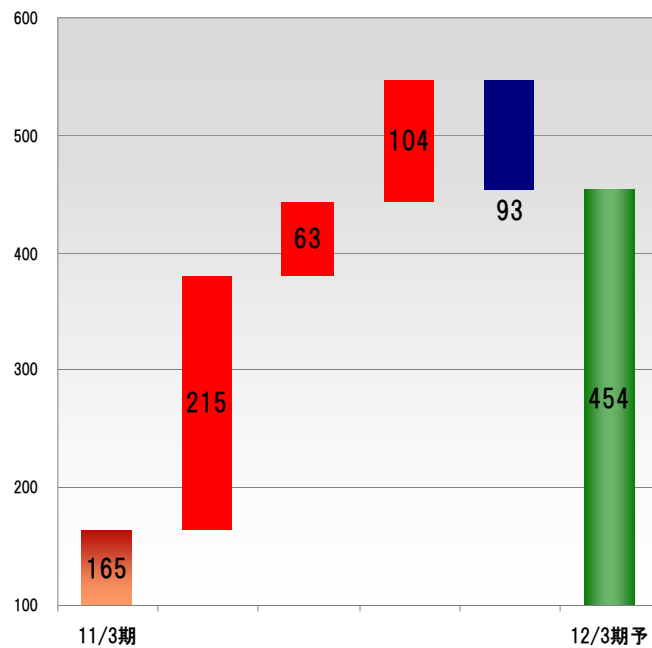
速報ベース



セグメント別営業利益予想 前年同期比差異分析

その他事業

単位:百万円



増減要因

- ①総合ビルマネジメント事業(+215万円)
賃貸ビル事業の回復傾向
組織体制変更に伴う営業強化
- ②フーズ事業(+63百万円)
新規受注と収益構造の改善
- ③デベロップメント事業(+104百万円)
分譲マンションの開発
- ④その他事業(▲93百万円)
IT人材派遣業の稼働回復
新規事業(PKP)の新設

新規事業

ドーマーインの海外展開 ①

◆海外展開に向けた取り組み

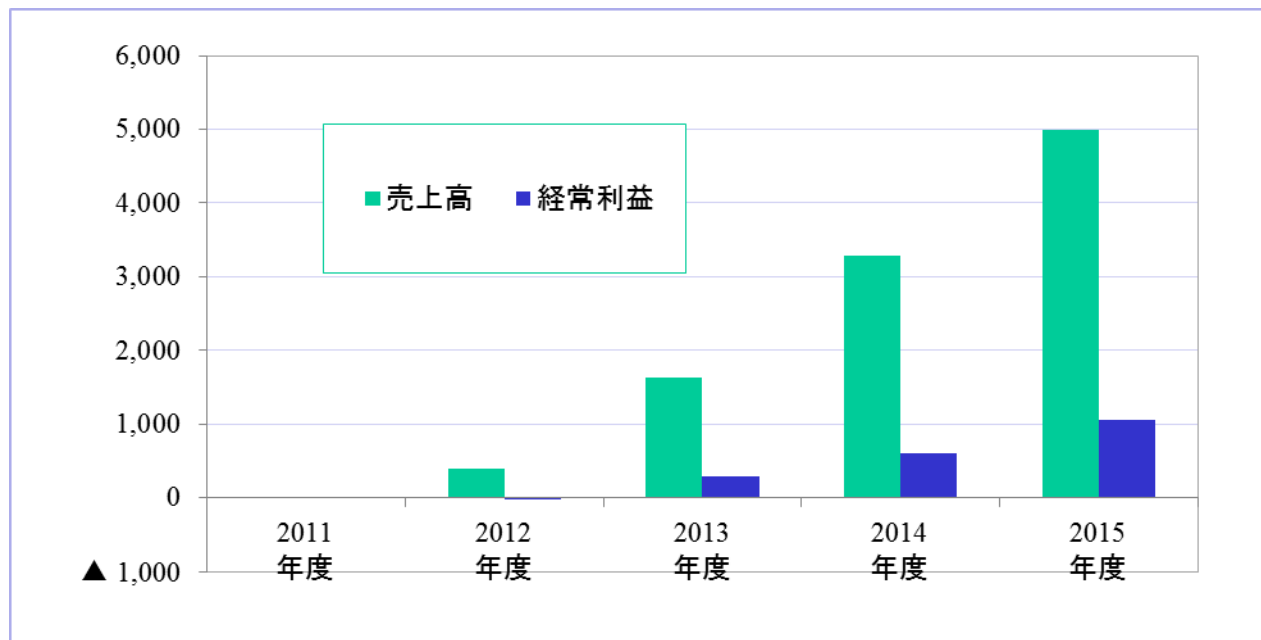
- ・ 2011年6月中 韓国における海外現地法人設立予定
- ・ 2012年度中 海外1店舗目を開業予定（ソウル市内）

◆収支計画（5ヶ年）

- ・ 事業スキームについて

「賃貸借契約」及び「マネジメント契約」での展開を想定

単位：百万円



ドーマーインの海外展開 ②

◆背景

- ・アジア圏の経済成長によるニーズの沸騰
- ・アジアNo.1* ブランド「ドーマーイン」への期待
- ・国内外でのブランド力の更なる向上

～「お世話するところ」のグローバル化～

ドーマーインの海外展開！

◆アジア圏の市場規模比較

国名	日本	韓国	台湾	マレーシア	ベトナム	タイ	モンゴル
首都	東京	ソウル	台北	クアラルンプール	ハノイ	バンコク	ウランバートル
2010年名目GDP (10億USD)	5,458.87	1,007.08	430.58	237.96	103.57	318.85	6.13
世界ランキング	3位	15位	24位	37位	59位	30位	138位
人口	127百万人	48百万人	23百万人	27百万人	88百万人	67百万人	2百万人
世界ランキング	10位	26位	50位	45位	13位	19位	138位
2010年 邦人海外渡航者数	—	3,023千人	1,080千人	415千人	442千人	984千人	データなし

出典：名目GDP～IMF - World Economic Outlook(2011年4月版)

出典：人口～国際連合経済社会局人口部「世界の人口推移2008年度版」

出典：邦人海外渡航者数～法務省・日本政府観光局(JINTO)

市場規模、成長性、日系企業の動向等を総合的に
勘案し、韓国を第一の出店候補とする。

新規事業 PKP事業本部(公民連携) ①

PKP事業: Public(自治体) - Kyoritsu(当社) - Partnership(連携)

行財政改革を推進する地方自治体業務を当社が包括請負することで、
地方財政負担の軽減と住民サービスの向上を図り、社会の発展に寄与いたします。

事業内容

施設運営管理: 施設管理業務や窓口関連業務等のサービス業務を受託



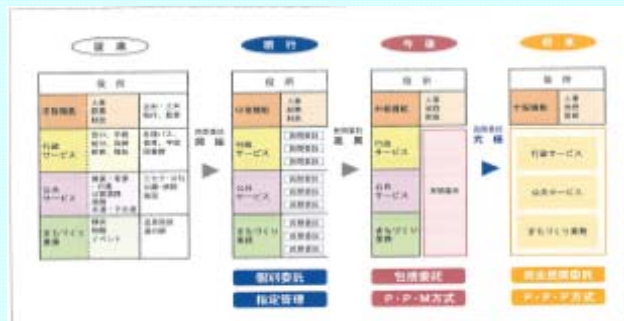
車両運行管理: 車両の運行、維持管理、システムの設計を受託



地域活性化支援: 地域振興事業や観光活性化、公的資産の整備等を受託



包括委託とは・・・



包括委託のメリット

- ①本庁部門の人員費の圧縮が実現
- ②住民サービスの向上により行政へ信頼度がUP
- ③行政のリスク回避と社会的責任が補完
- ④地域活性化プランへの支援・取り組みが可能

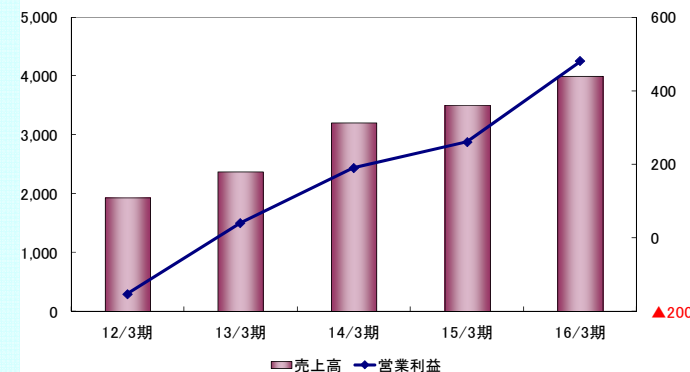
実績 (2011年4月現在)

北海道: 38カ所
 東北: 7カ所
 北関東: 6カ所
 中越北陸: 14カ所
 東海: 3カ所
 中国四国: 5ヶ所
 合計 73ヶ所



収支計画

単位: 百万円



財政狀態

物件売却の取り組み(契約ベース)

() は11/3期末の事業所数

寮(全412事業所)

前期売却物件

・ドーミー芦屋

他7事業所

計 8事業所(売買価格 約82億円)

ビジネスホテル(全42事業所)

前期売却物件

・ドーミーイン新潟

他1事業所

計 2事業所(売買価格 約39億円)

リゾートホテル(全17事業所)

前期売却物件

・草津 季の庭 木の葉

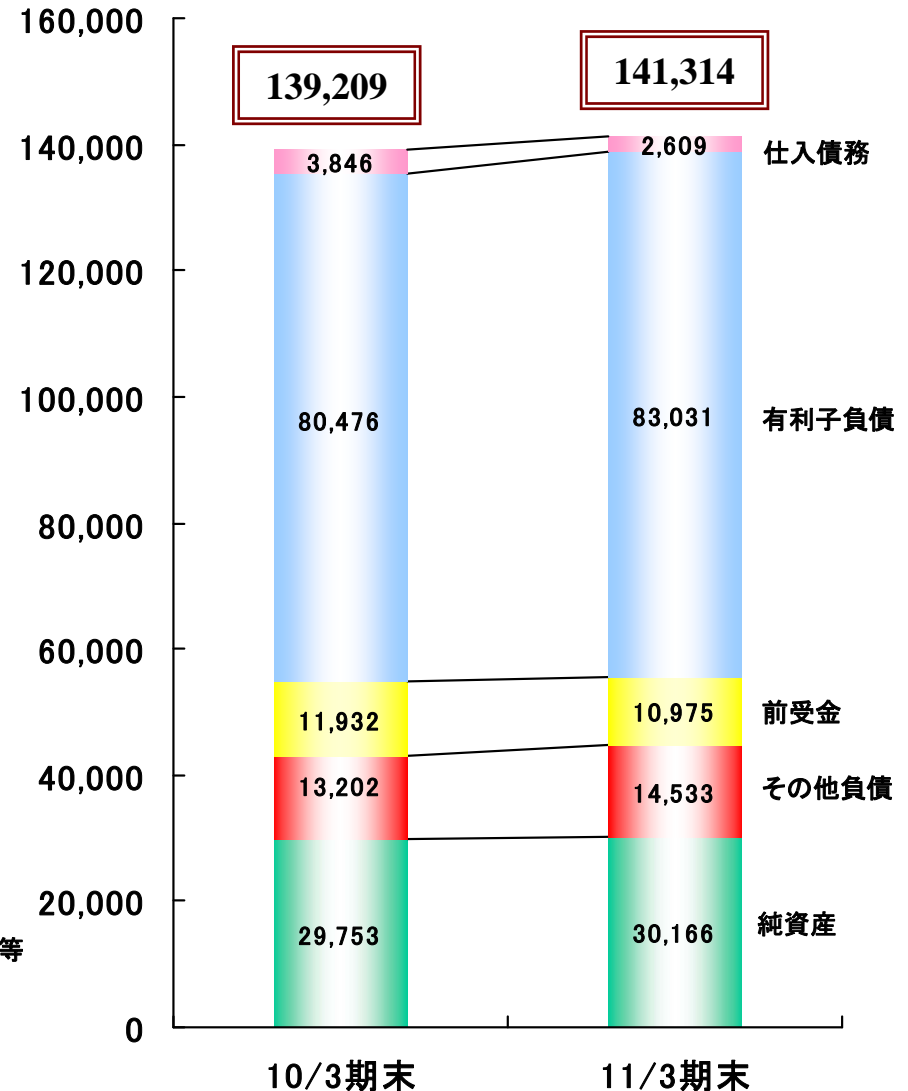
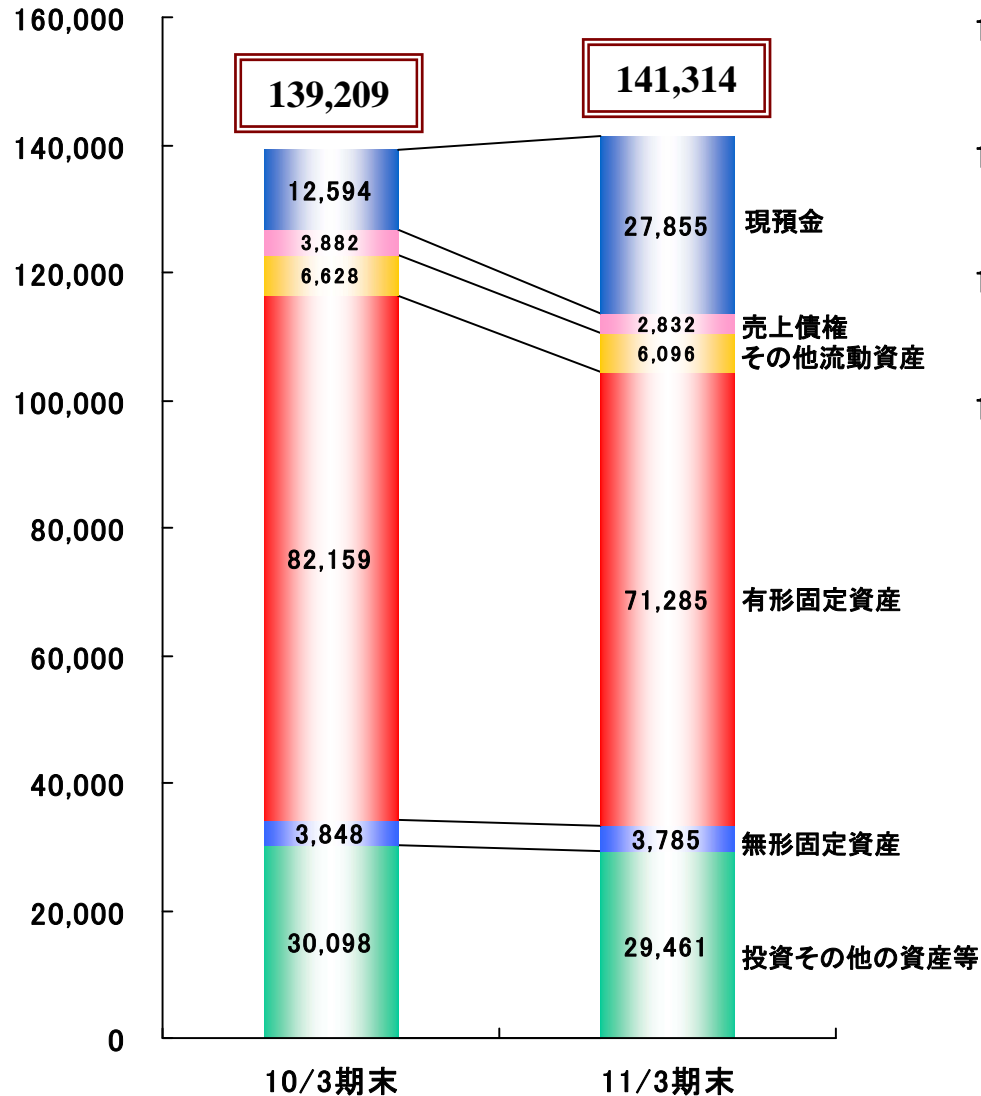
他1事業所

計 2事業所(売買価格 約19億円)

計約140億円

貸借対照表

(単位:百万円)



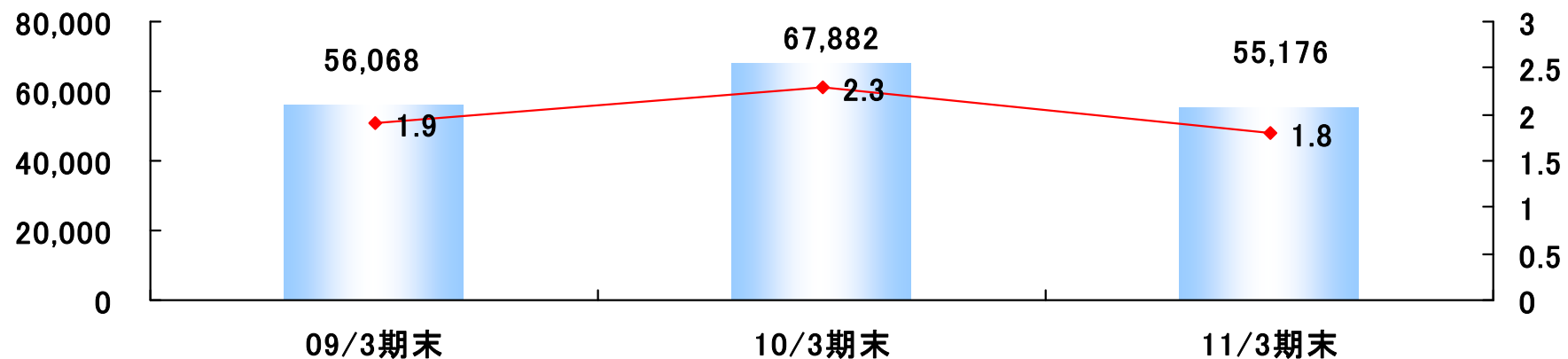
有利子負債＝短期借入金＋1年以内償還社債＋社債＋長期借入金

有利子負債の推移

(単位:百万円)

有利子負債(ネット)及びD/Eレシオ

(単位:倍)



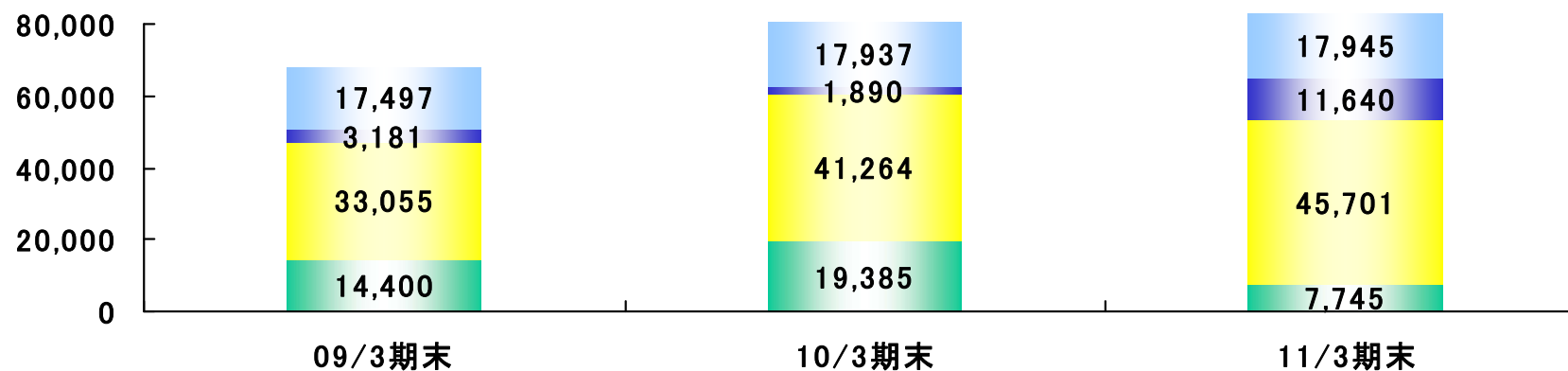
有利子負債(ネット)

D/Eレシオ

D/Eレシオ=(有利子負債-現預金)÷純資産

(単位:百万円)

有利子負債の内訳



社債

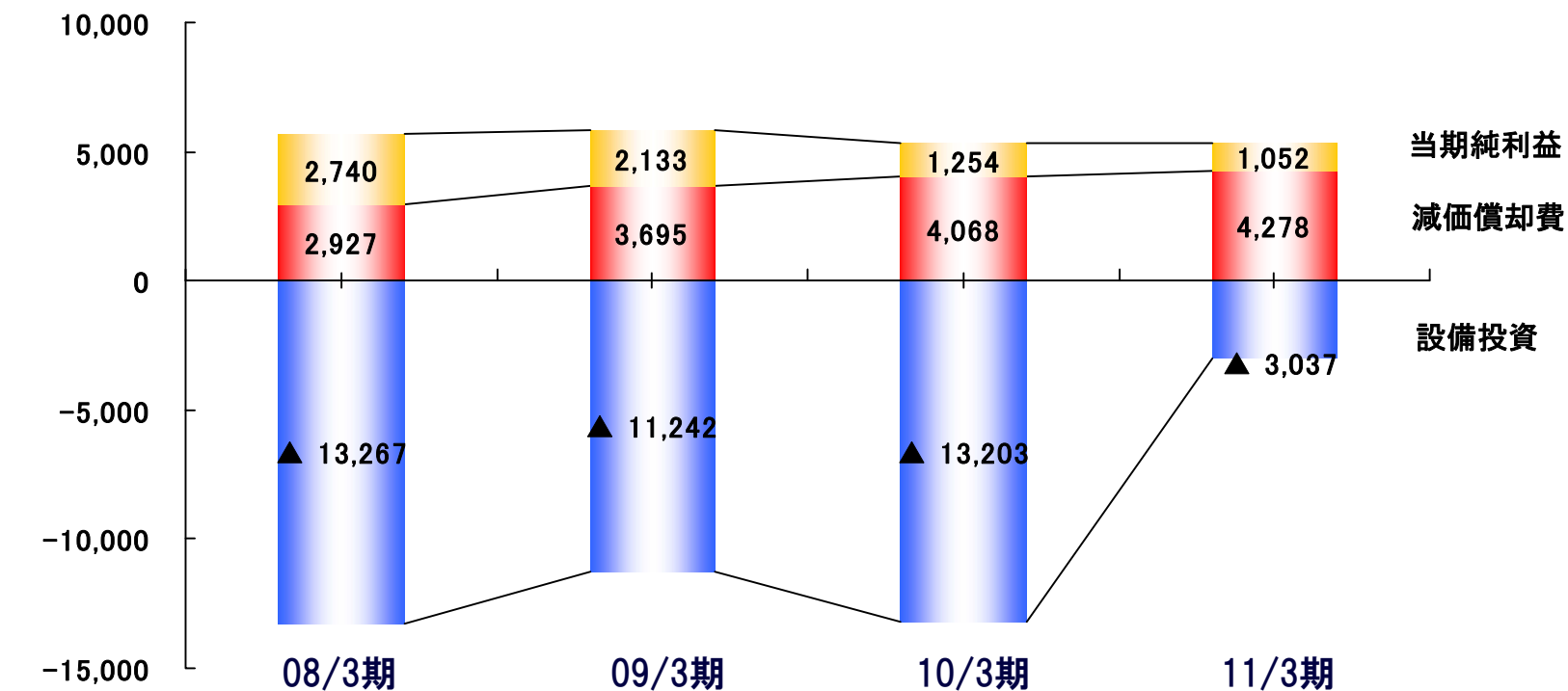
長期借入金

1年内償還予定の社債

短期借入金

フリーキャッシュフローの推移

(単位:百万円)



フリーキャッシュフローが黒字化

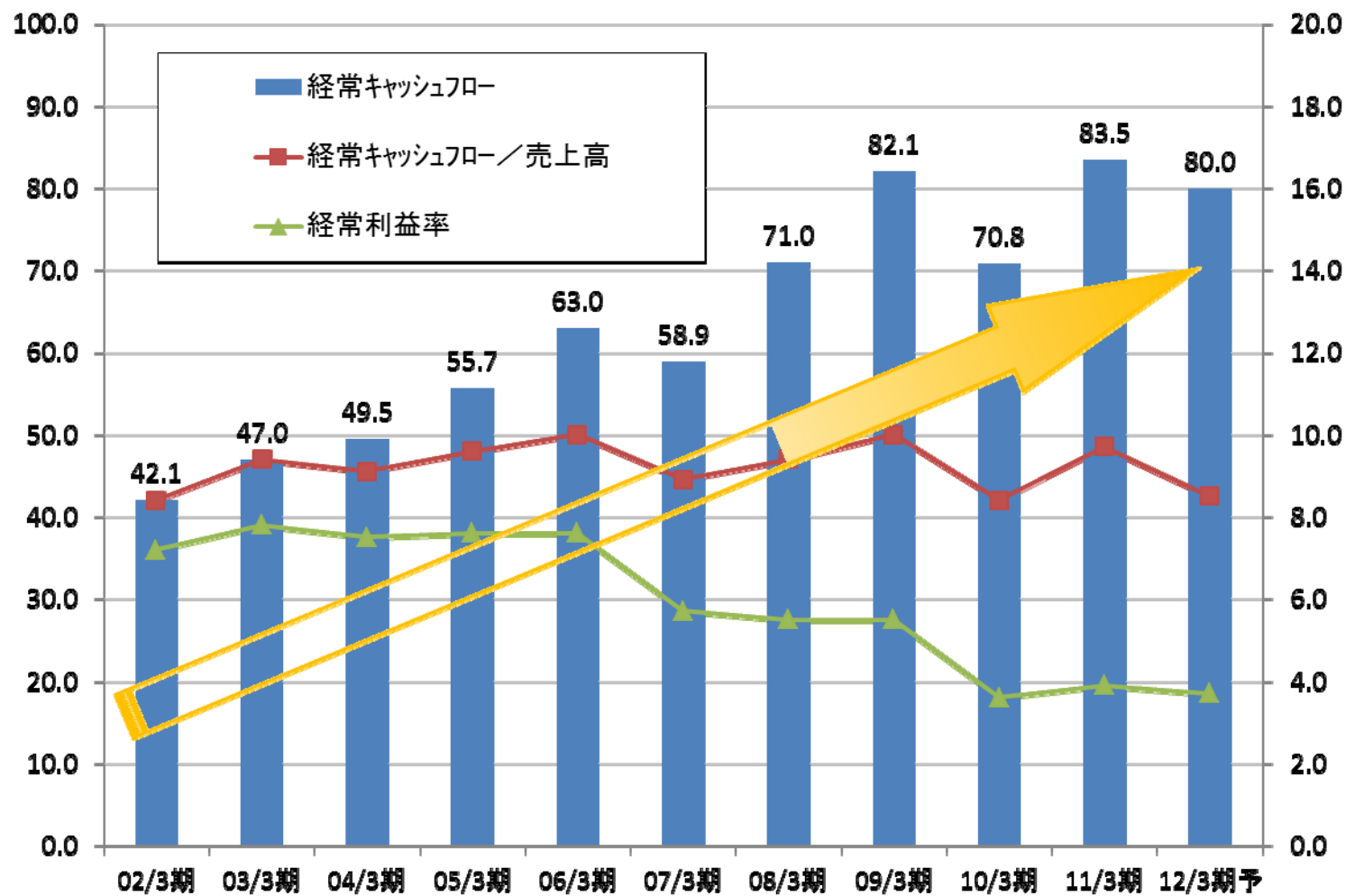


経常キャッシュフローの推移

経常キャッシュフローの継続的な成長を堅持

(単位：億円)

(単位：%)



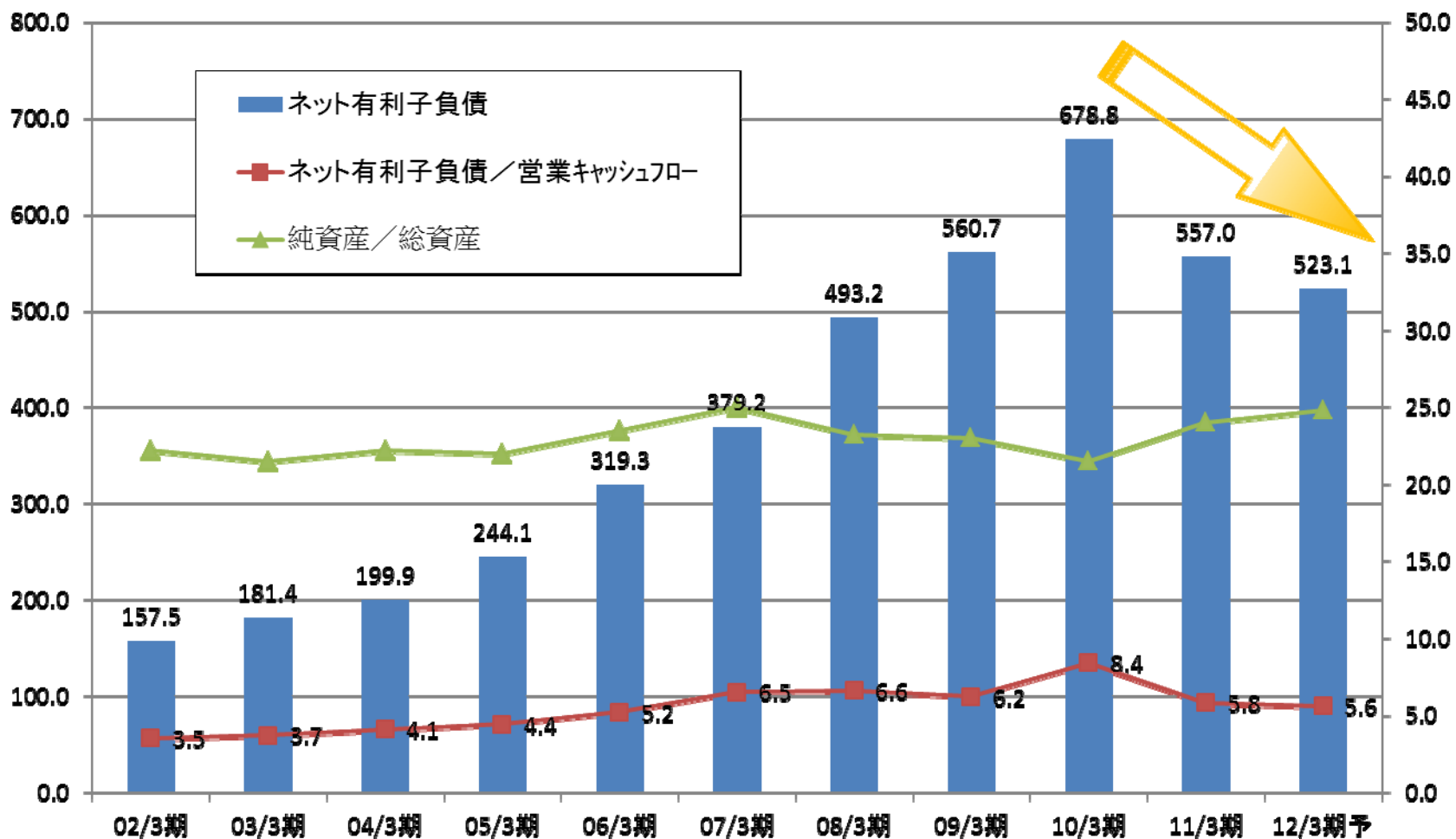
* 経常キャッシュフロー、売上高は、会計方針の変更、震災等の特殊要因影響を除いた補正数値

ネット有利子負債の推移

ネット有利子負債はピークアウト

(単位：億円)

(単位：%)



* 営業キャッシュフローは、会計方針の変更、震災等の特殊要因影響を除いた補正数値

* 本項において、ネット有利子負債に長期リース債務を含む



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。