

2023年3月期 第2四半期
(2022/4-9)

決算説明資料

2022年11月22日

株式会社共立メンテナンス

〔証券コード 9616〕



01 2023年3月期 第2四半期決算概要 P.02

02 2023年3月期 業績予想 P.23

03 新中期経営計画の策定方針 P.33

01 2023年3月期 第2四半期決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 新中期経営計画の策定方針

寮事業の安定稼働とホテル事業の力強い回復により、3期ぶりに黒字回復

Ⅰ 寮事業

期初稼働率は日本人学生が大幅に増加したことにより前期から1.4ポイント増93.5%でスタートし、期中においては入国規制緩和に伴い留学生が増加

Ⅰ ホテル事業

3期ぶりに行動制限のない環境下で、県民割などの観光需要喚起策の効果もあり、稼働率および客室単価が大幅に上昇し、新規開業費用も吸収して黒字回復

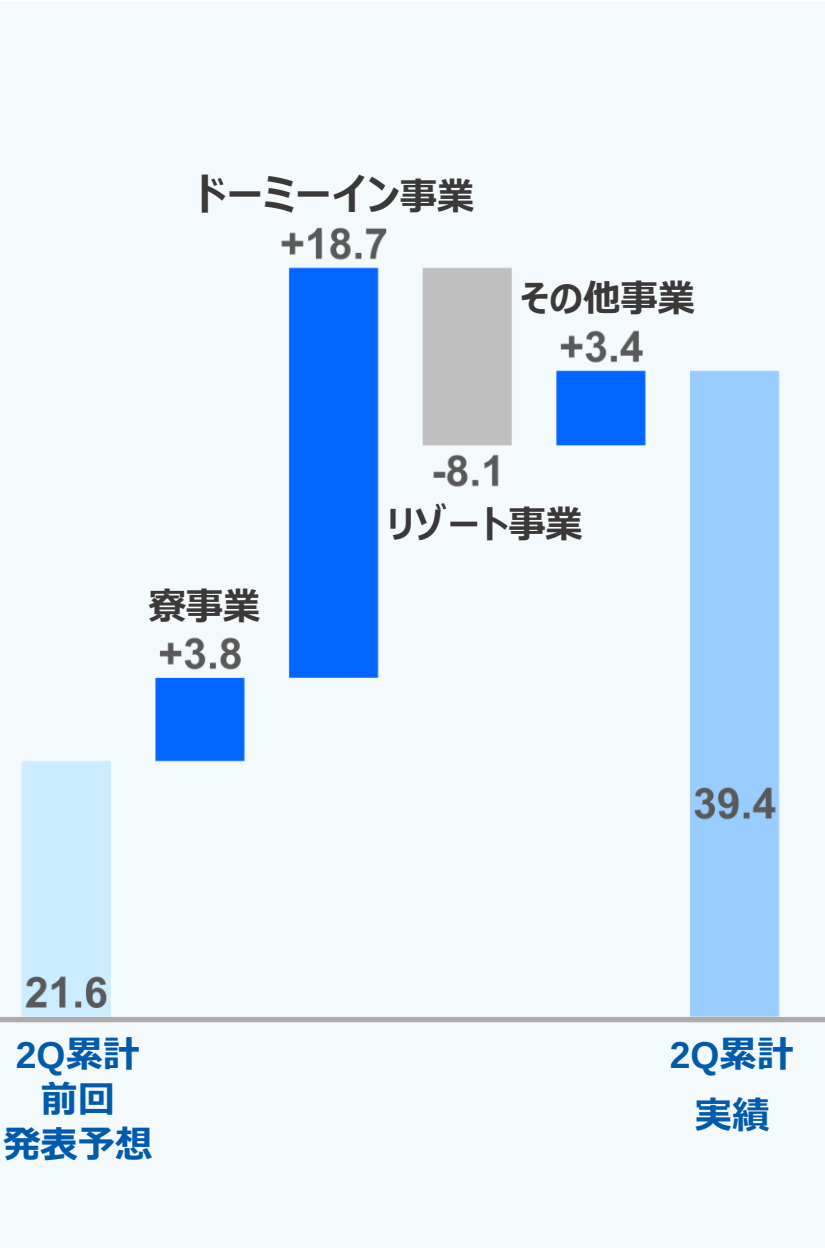
連結業績と主要経営指標

億円	FY 3/22 2Q累計 実績 (2021/4 - 9)	FY 3/23 2Q累計 前回発表 予想※1 (2022/4 - 9)	FY 3/23 2Q累計 実績 (2022/4 - 9)	対前年同期		対前回発表 予想※1		不動産 流動化 増減分 B	新規 開業棟 増減分 C	左記要因 除く 対前年同期 A - B - C	FY 3/23 前回発表 予想 I	達成率	FY 3/23 今回修正 予想 II	増減額 II - I
売上高	677	838	830	+153	+22.7%	-7	-0.9%	-51	+24	+180	1,740	47.8%	1,700	-40
営業利益	-56	21	39	+95	—	+17	+82.4%	-5	-16	+118	30	131.5%	55	+25
経常利益	-52		37	+90	—						22	171.9%	51	+29
当期純利益	-40		22	+63	—						10	229.2%	28	+18
EPS (円)	-104.6		58.8	+163.3	—						25.7	229.2%	71.8	+46.2
減価償却費	29		28	-1	-3.7%						65	44.2%	65	—
キャッシュ・ フロー※2	-10		51	+62	—						75	68.9%	93	+18
設備投資額	26		33	+6	+25.5%						164	20.1%	164	—

※1 2022年5月24日にリリースした『2022年3月期 決算説明資料』25ページに記載

※2 キャッシュ・フロー：当期純利益+減価償却費

営業利益の予想との乖離要因



営業利益 (億円)		1Q (2022/4 - 6)	2Q (2022/7 - 9)	2Q累計 (2022/4 - 9)	主要因
寮事業	前回発表 予想	10	8	18	・ 入国規制緩和に伴い留学生数が計画を超過 ・ エネルギーコストの上昇が想定を下回る
	実績	12	9	22	
	差異	+ 2	+ 1	+ 3	
ドーマーイン 事業	前回発表 予想	8	14	22	・ 県民割などの観光需要喚起策の追い風効果 ・ コロナ宿泊療養施設契約の期間延長要請
	実績	14	26	41	
	差異	+ 6	+11	+18	
リゾート 事業	前回発表 予想	-13	8	-5	・ 6月下旬からの新型コロナウイルス感染症再拡大 ・ 高い回復率を計画していたため未達
	実績	-13	- 0	-13	
	差異	+ 0	- 8	- 8	
その他事業	前回発表 予想	-7	-6	-13	・ フーズ事業及びPKP事業が計画を超過 ・ シニアライフ事業は、計画通り新規 2 棟開業
	実績	-3	-6	-10	
	差異	+ 3	- 0	+ 3	
合 計	前回発表 予想	-2	24	21	
	実績	10	28	39	
	差異	+13	+ 4	+17	

売上高及び営業利益の事業セグメント別内訳

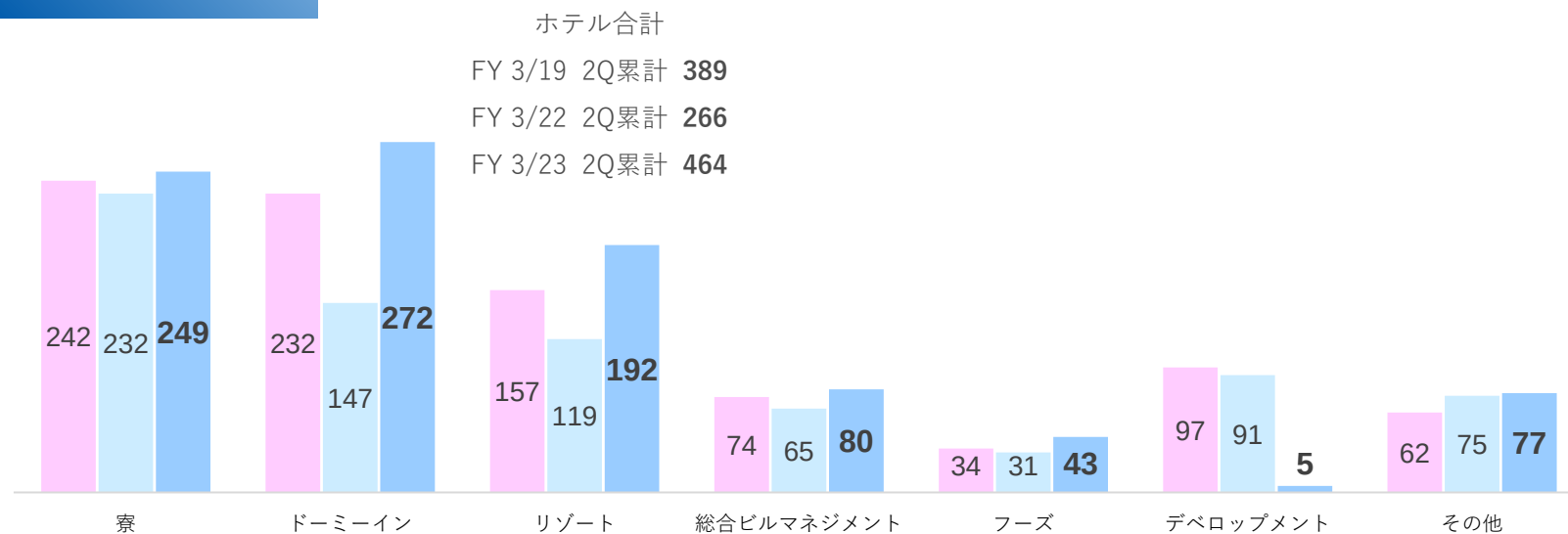
売上高

■ FY 3/19 2Q累計実績

■ FY 3/22 2Q累計実績

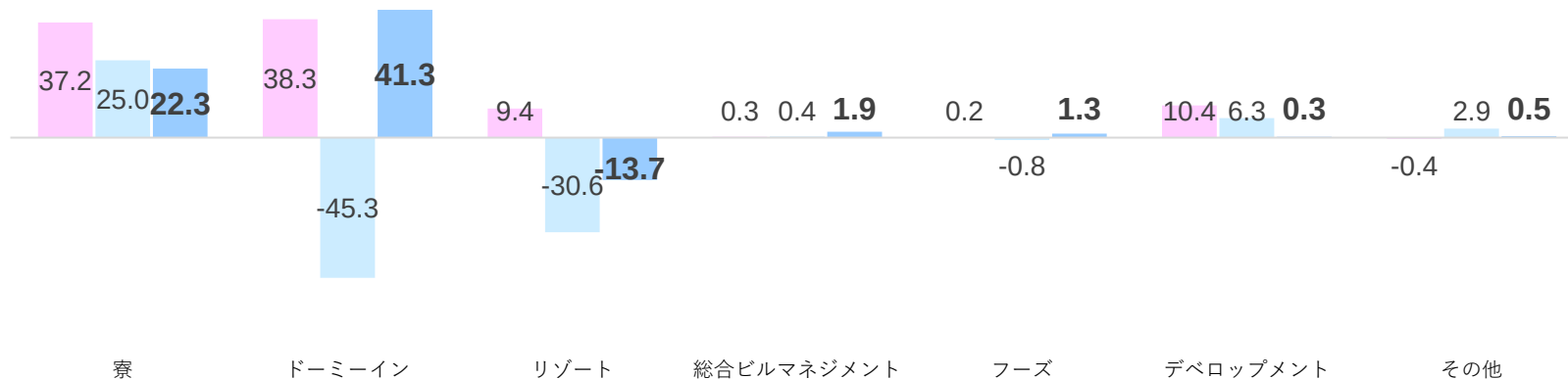
■ FY 3/23 2Q累計実績

(億円)



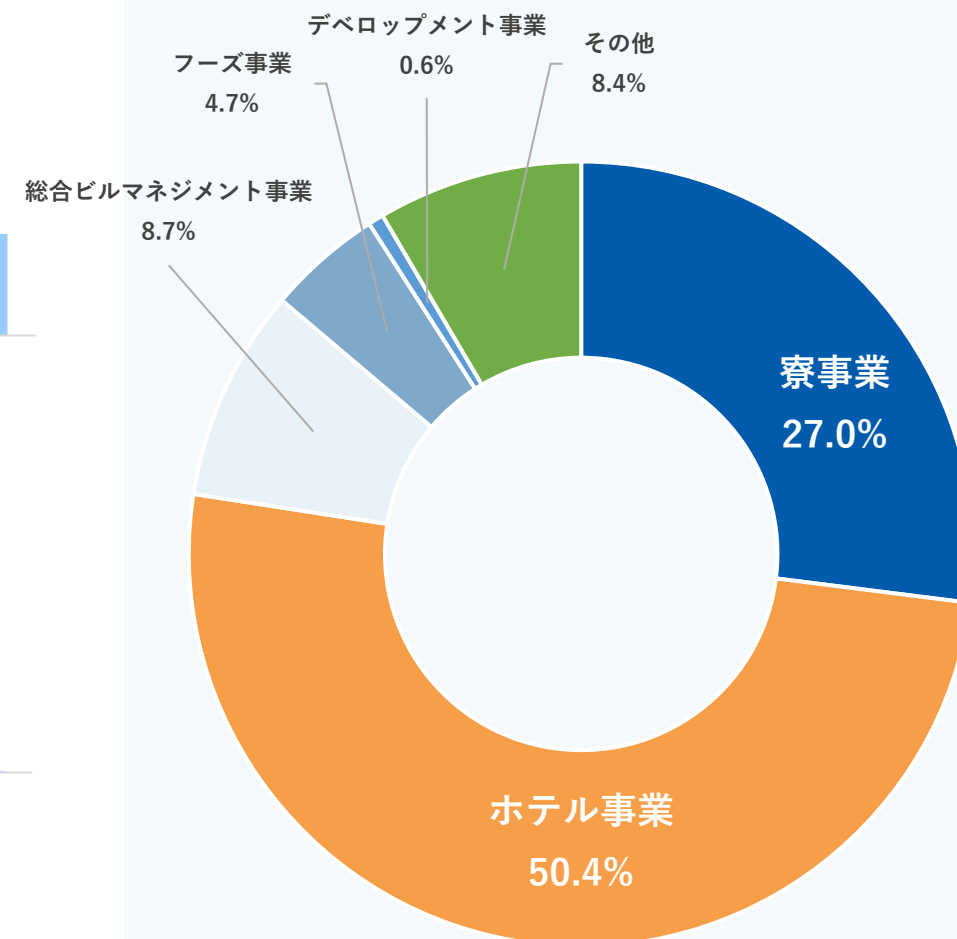
営業利益

ホテル合計
FY 3/19 2Q累計 47.7
FY 3/22 2Q累計 -76.0
FY 3/23 2Q累計 27.5



セグメント別売上構成比 FY 3/23 2Q累計

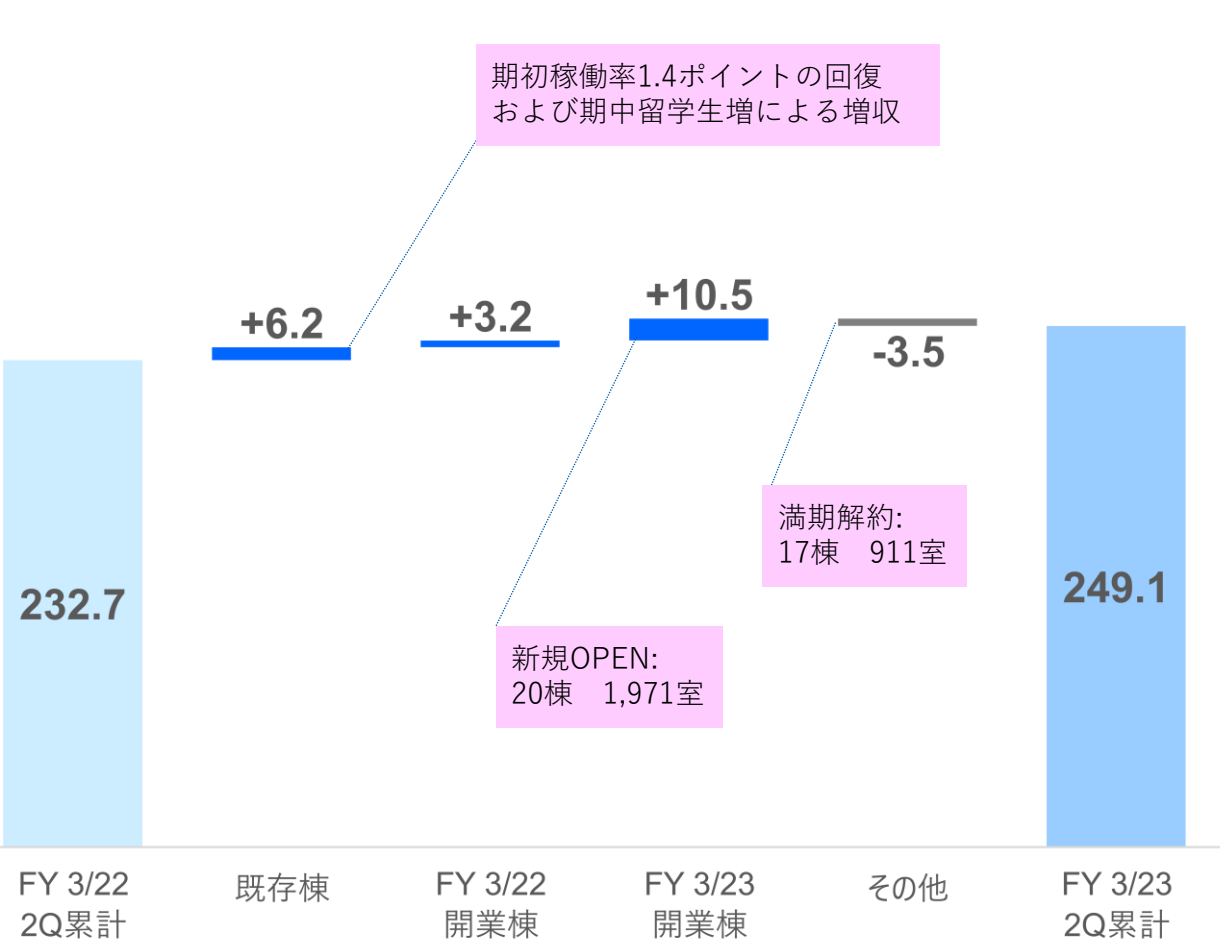
(セグメント間の内部売上高を含む)



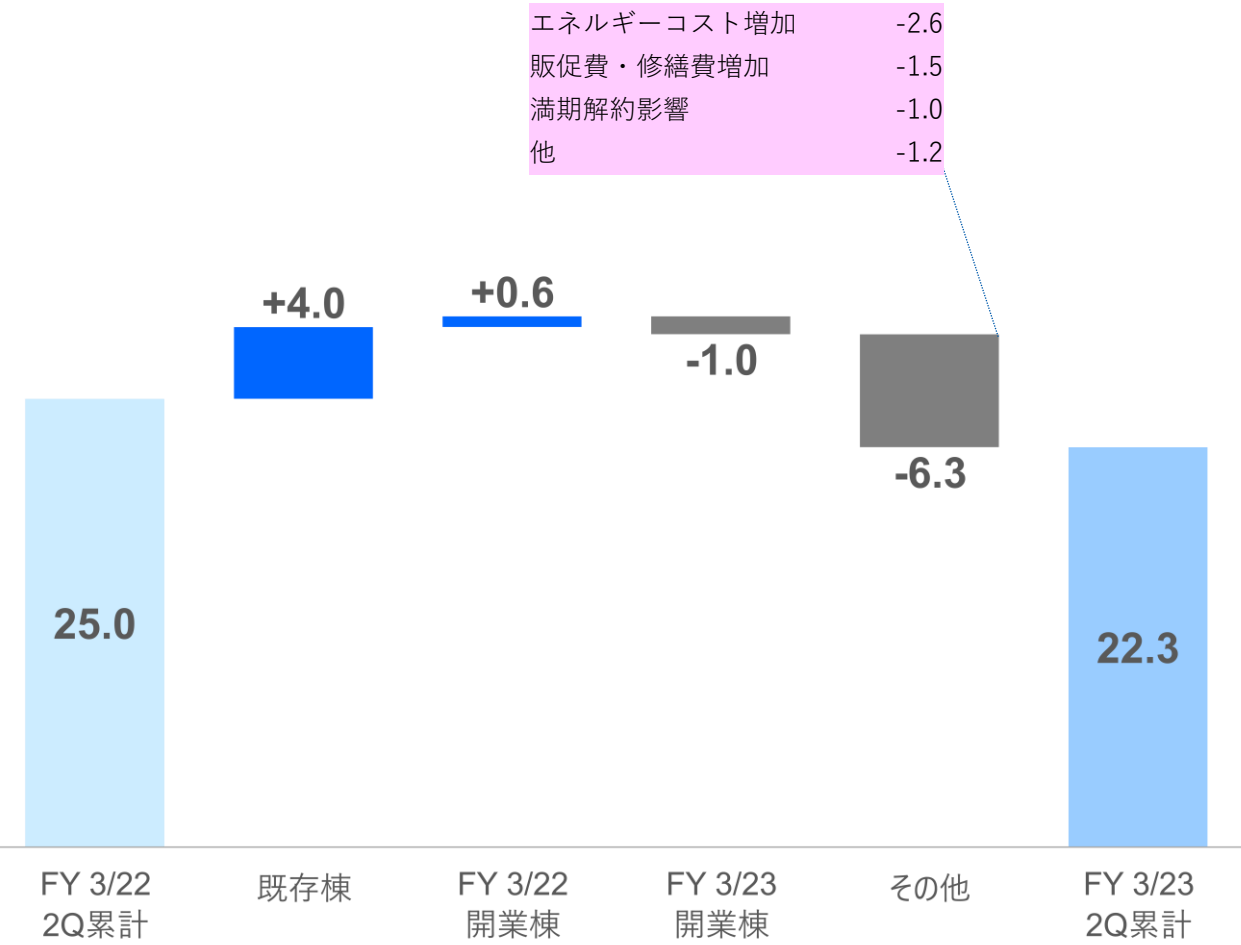
寮事業：売上高及び営業利益

(億円)

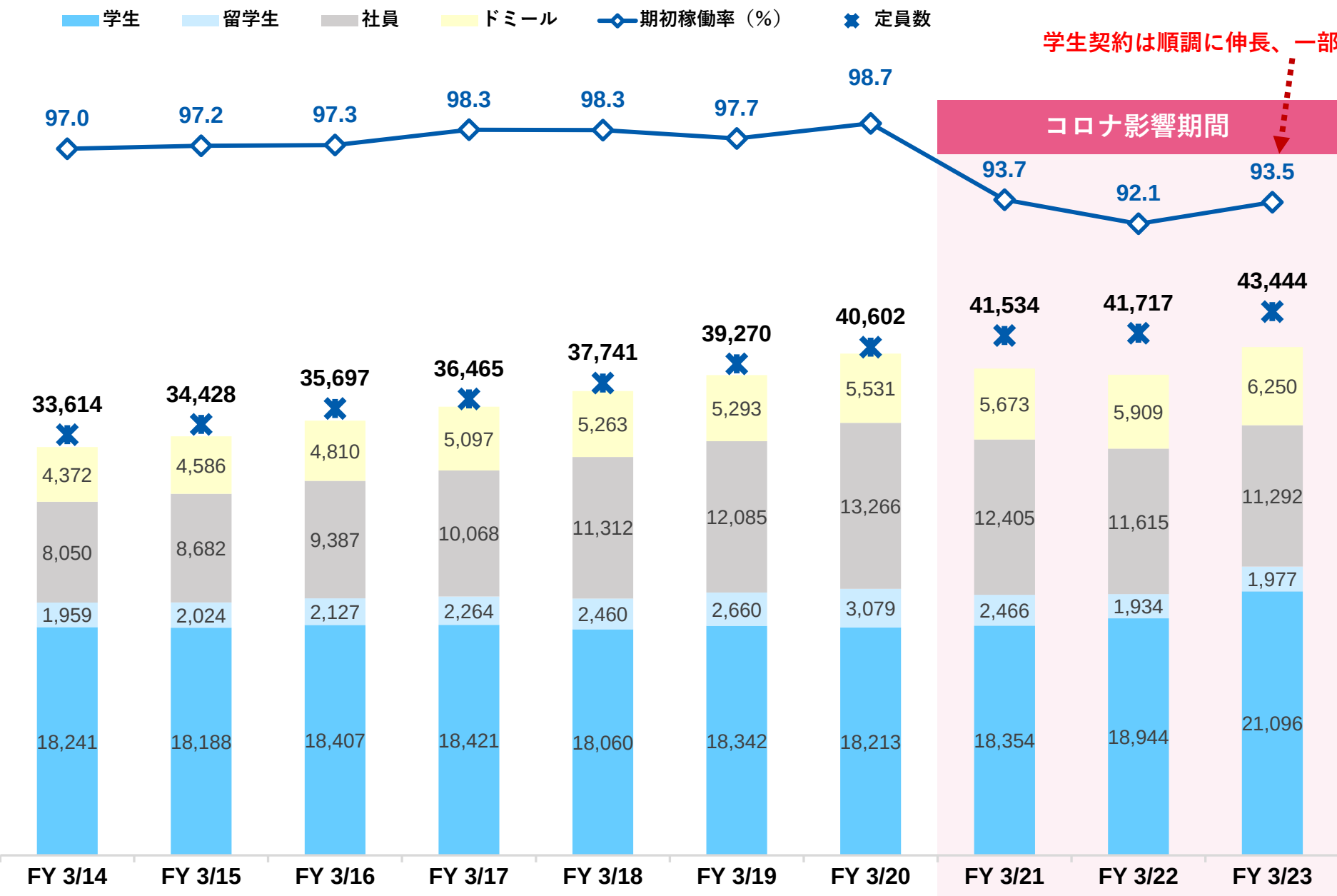
売上高 前年同期から 16億円 / 7.0%の増収



営業利益 前年同期から2.7億円/ 10.8%の減益



寮事業：期初稼働率及び契約別室数推移



学生契約は順調に伸長、一部の留学生が入国延期

コロナ影響期間

	FY 3/22	FY 3/23	YOY
期初稼働率	92.1%	93.5%	+1.4pt
物件数(棟)	502	514	+12
定員数(室)	41,717	43,444	+1,727
稼働数(室)	38,402	40,615	+2,213

稼働室数の内訳 (室)			
ドミール	5,909	6,250	+341
社員	11,615	11,292	-323
留学生	1,934	1,977	+43
学 生	18,944	21,096	+2,152

9月オープンのドーミー中葛西グローバルハウスを含め、計20事業所1,971室を開業

施設名	都道府県	開業月
帝京大学国際学生寮 八王子大塚	東京都	2022年4月
愛知東邦大学球心館	愛知県	2022年4月
ドーミー京都山科	京都府	2022年4月
ドーミー鷺沼	神奈川県	2022年4月
ドーミー宇都宮	栃木県	2022年4月
ドーミー札幌大谷地	北海道	2022年4月
ドーミー仙台山本丁	宮城県	2022年4月
ドーミー西新宿	東京都	2022年4月
ドーミー近大前	大阪府	2022年4月
グローバルハウス 西宮北口	兵庫県	2022年4月

施設名	都道府県	開業月
ドーミー南森町	大阪府	2022年4月
ドーミー広島駅前	広島県	2022年4月
RYUKOKU STUDENT HOME 光輝	京都府	2022年4月
ドーミー東海大学前	神奈川県	2022年4月
ドーミー小倉 さくら通り	福岡県	2022年4月
ドーミー中野坂上	東京都	2022年4月
グランセリオ大麻	北海道	2022年4月
アーバンテラス 緑地公園	大阪府	2022年4月
ドミール柏	千葉県	2022年4月
ドーミー中葛西 グローバルハウス	東京都	2022年9月
合 計	20棟	1,971室



帝京大学国際学生寮
八王子大塚



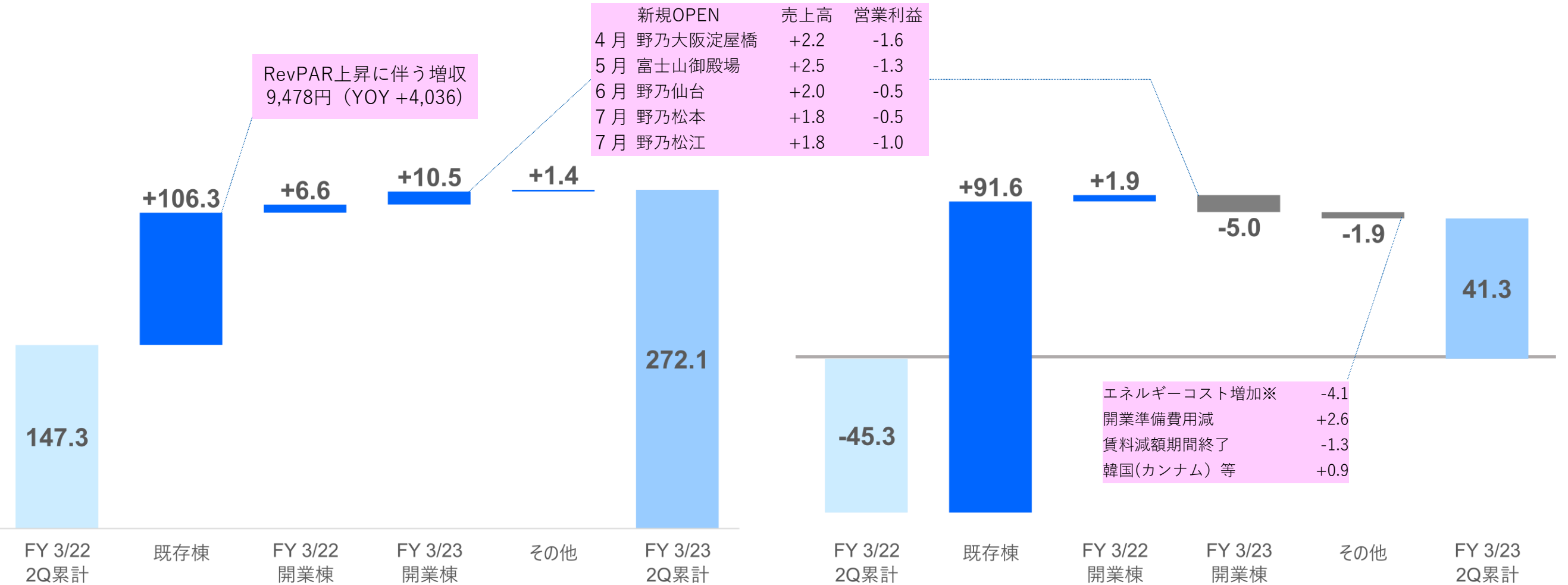
RYUKOKU STUDENT HOME 光輝

ドリーミン事業：売上高及び営業利益

(億円)

売上高 前年同期から 124億円 / 84.7%の増収

営業利益 前年同期から 86.6億円の増益



※RevPAR換算で280円を見込んでいたエネルギーコスト上昇は160円に収まり、前期から4,036円のRevPAR回復をもって吸収

ドーミーイン事業：稼働率及び客室単価の月別推移

緊急事態宣言

Go Toトラベルキャンペーン

第1回

東京除く

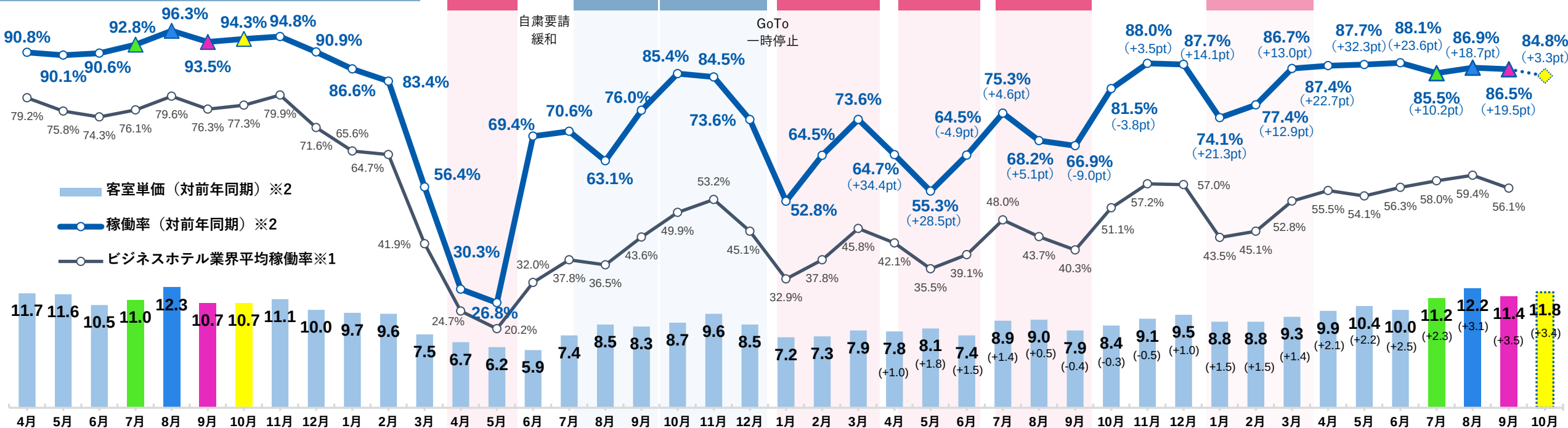
東京追加

第2回

第3回

第4回

まん延防止
等重点措置



四半期別稼働率推移※2

(%)

実績
(対前年同期)

FY 3/20						FY 3/21					FY 3/22					FY 3/23	
1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計		1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q
90.5%	94.2%	93.3%	74.9%	88.1%		42.1%	69.8%	81.1%	63.8%	64.7%	61.5% (+19.3pt)	70.2% (+0.3pt)	85.7% (+4.6pt)	79.5% (+15.6pt)	74.2% (+9.5pt)	87.7% (+26.3pt)	86.3% (+16.1pt)

四半期別客室単価推移※2

(千円)

実績
(対前年同期)

FY 3/20						FY 3/21					FY 3/22					FY 3/23	
1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計		1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q
11.3	11.4	10.6	9.1	10.6		6.2	8.0	8.9	7.5	7.9	7.8 (+1.6)	8.6 (+0.5)	9.0 (+0.0)	9.0 (+1.5)	8.7 (+0.7)	10.1 (+2.3)	11.6 (+3.0)

※1 出典：観光庁ホームページ

※2 3期を同一条件下で比較するために 2021年4月以降に開業したホテルを除外

ドリーミン事業：RevPARの月別推移

緊急事態宣言

Go Toトラベルキャンペーン

第1回

東京除く

東京追加

第2回

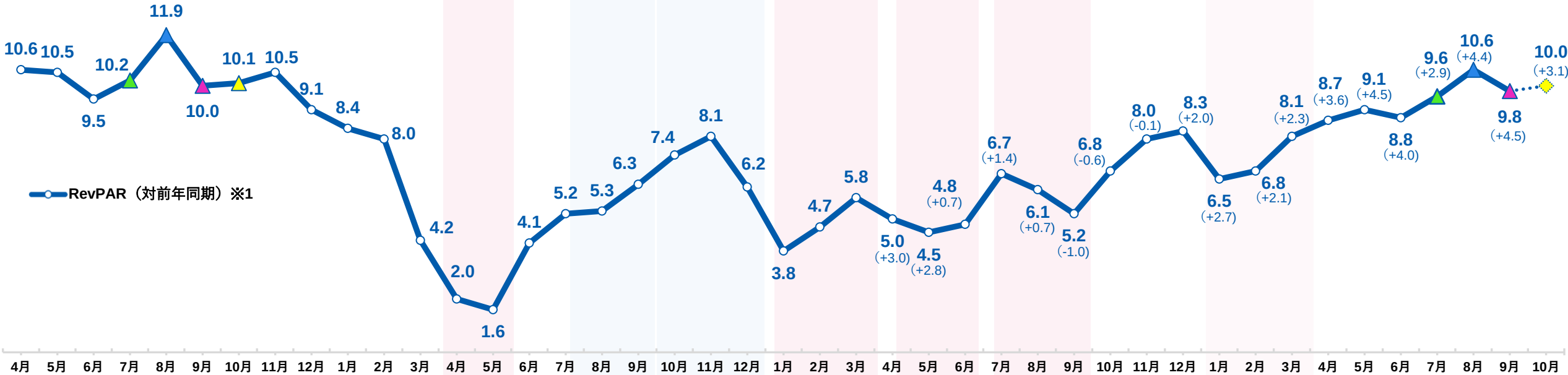
第3回

第4回

まん延防止
等重点措置

自粛要請
緩和

GoTo
一時停止



FY3/20

FY3/21

FY3/22

FY3/23

四半期別RevPAR推移 ※1

(千円)

実績
(対前年同期)

FY 3/20

1Q

2Q

3Q

4Q

年間累計

10.2

10.7

9.9

6.8

9.4

FY 3/21

1Q

2Q

3Q

4Q

年間累計

2.6

5.6

7.2

4.8

5.1

FY 3/22

1Q

2Q

3Q

4Q

年間累計

4.8 (+2.1)

6.0 (+0.4)

7.7 (+0.4)

7.2 (+2.3)

6.4 (+1.3)

FY 3/23

1Q

2Q

8.8 (+4.0)

10.0 (+3.9)

※1 3期を同一条件下で比較するために 2021年4月以降に開業したホテルを除外

ドーマーイン事業：評価・受賞

2021年度JCSI(日本版顧客満足度指数)において、
ビジネスホテル部門で1位を受賞

顧客満足スコア ビジネスホテル部門

順位	2019年度	2021年度
1	↑ドーマーイン 81.7	⇒ドーマーイン 82.3
2	↓リッチモンドホテル 81.0	⇒リッチモンドホテル 82.2
3	⇒コンフォートホテル 79.1	↑スーパーホテル 78.8
4	⇒スーパーホテル 78.5	↓コンフォートホテル 76.9
5	⇒ダイワロイネットホテル 77.4	

※2020年度は、コロナ禍の影響を考慮し、調査実施なし



「JCSI(日本版顧客満足度指数)」とはサービス産業に
開かれた顧客満足度指数の調査 公益財団法人 日本
生産性本部が年6回実施しており、約30種類の業種、
約400の企業が対象

一番好きな「ビジネスホテル」ランキングで1位を受賞

調査期間：2022年4月17日から4月24日

調査機関：ねとらぼ調査隊（ソフトバンクグループ アイティメディア社）

順位	ホテル名	票数
1	ドーマーイン	3,357
2	ルートインホテルズ	1,651
3	東横イン	1,096
4	ダイワロイネットホテルズ	992
5	スーパーホテル	705
6	リッチモンドホテル	560
7	三井ガーデンホテルズ	486
8	アパホテル	414
9	相鉄フレッサイн	236
10	東急REIホテル	187
11	マイステイズ	111
12	ホテルリブマックス	103
13	スマイルホテル	94
	その他	383

『ドーマーインSEOULカンナム』が
カスタマーレビュー8.0以上（10点中）且つ
良質なサービスを提供する施設に贈られる
Agoda Customer Review Awards2022 を受賞



Agoda Customer Review Awards

平均カスタマーレビュースコアが8.0以上で、その他の基準を
満たした施設に授与
清潔さ・設備・ロケーション・部屋の快適さ・品質・サービ
ス・料金においてお客さまのアンケートに基づいて評価される

ドリーイン事業：新規開業

野乃シリーズを中心に5事業所・約800室と開業が進み、5年ぶりとなるロードサイド出店のEXPRESS富士山御殿場も大好評

施設名	都道府県	室数	開業月
御宿 野乃 大阪淀屋橋	大阪府	159室	2022年4月
ドリーイン EXPRESS富士山御殿場	静岡県	150室	2022年5月
御宿 野乃 仙台	宮城県	125室	2022年6月
御宿 野乃 松本	長野県	168室	2022年7月
御宿 野乃 松江	島根県	199室	2022年7月
ドリーイン岡山	岡山県	152室	2022年11月
ドリーイン PREMIUM銀座	東京都	154室	2023年3月 予定
合 計	7棟	1,107室	



御宿 野乃 大阪淀屋橋



ドリーイン EXPRESS
富士山御殿場



御宿 野乃 仙台



御宿 野乃 松本



御宿 野乃 松江

リゾート事業：売上高及び営業利益

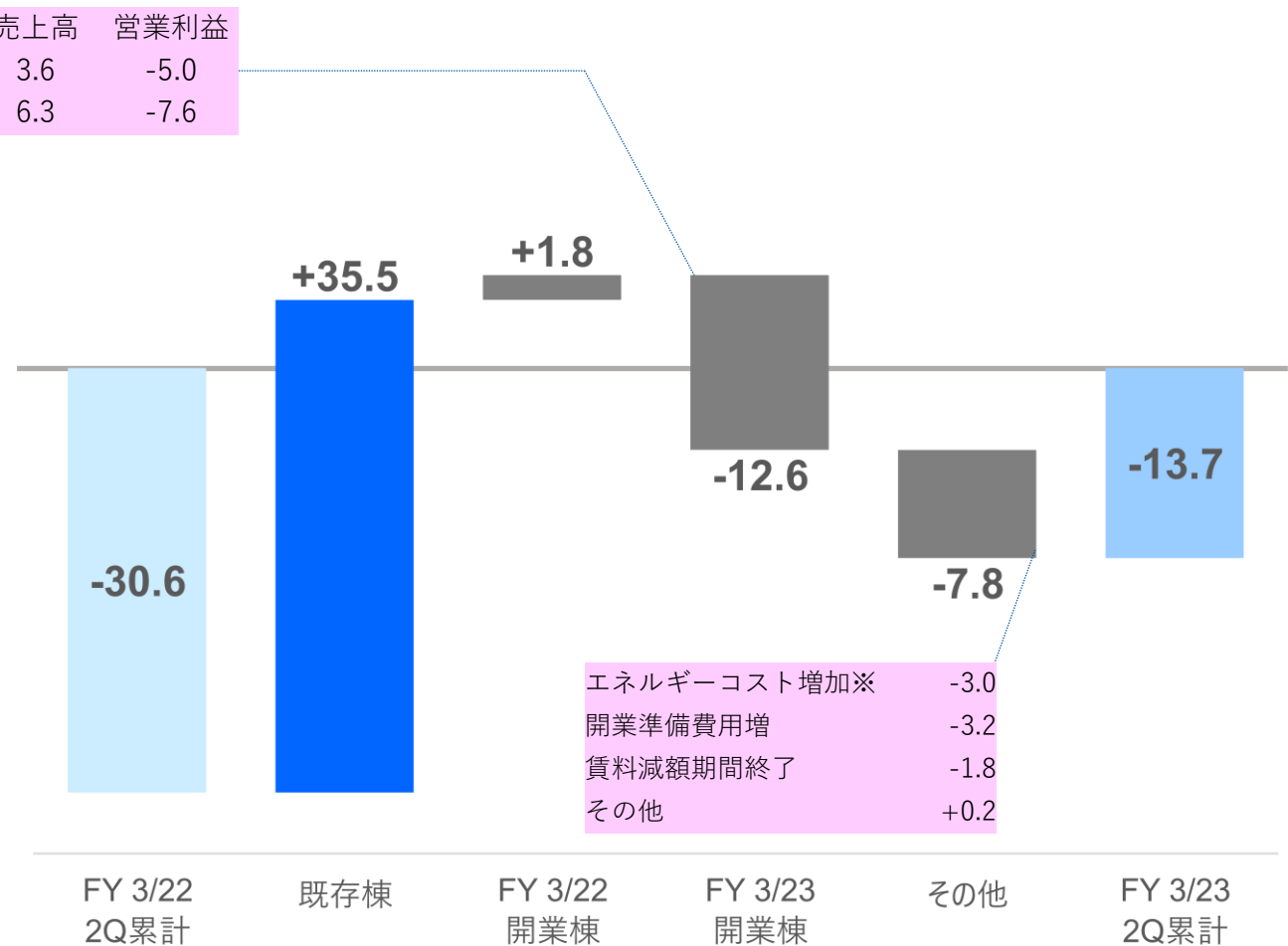
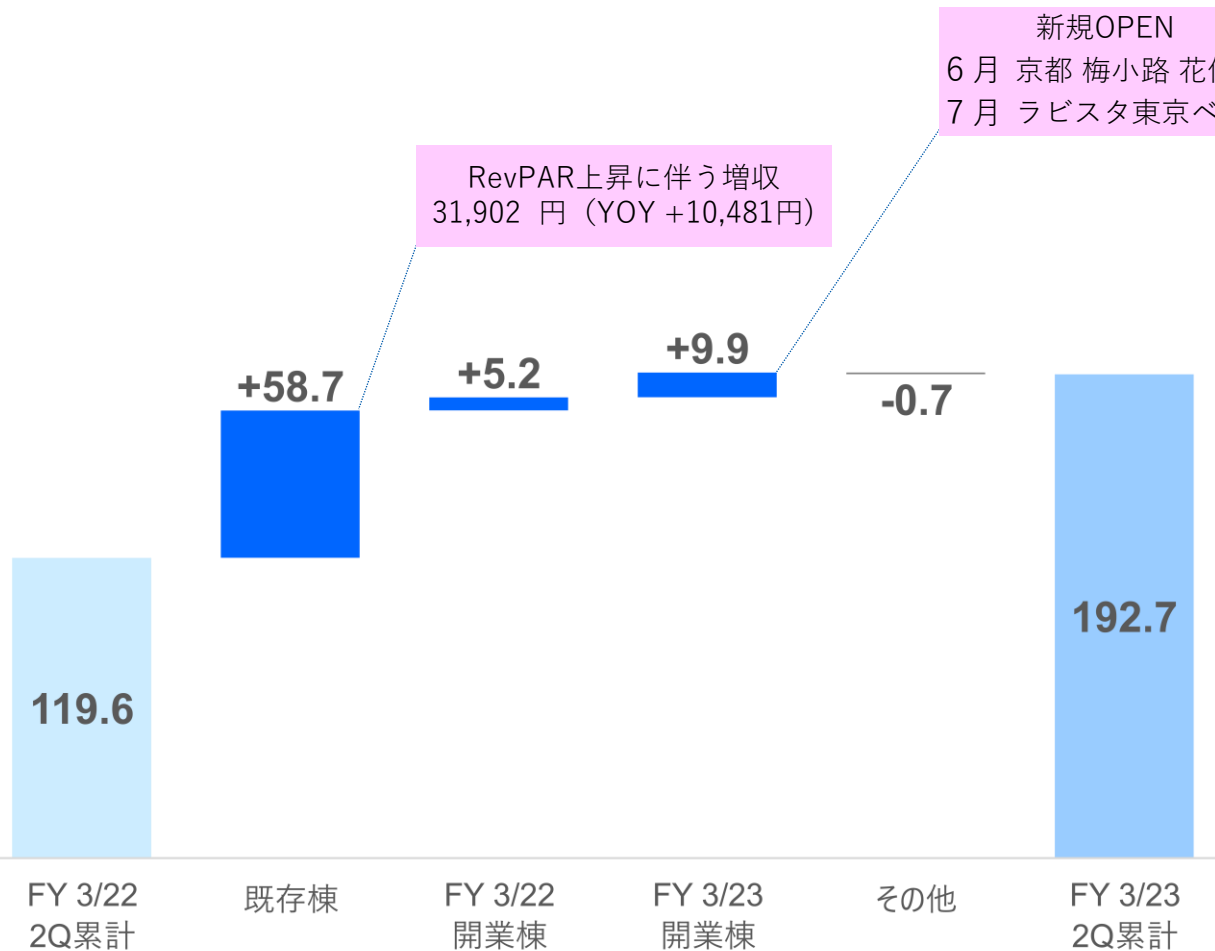
(億円)

売上高

前年同期から 73億円 / 61.1%の増収

営業利益

前年同期から 16.9億円の増益



※RevPAR換算で580円を見込んでいたエネルギーコスト上昇は551円に収まり、前期から10,481円のRevPAR回復をもって吸収

リゾート事業：稼働率及び客室単価の月別推移

緊急事態宣言

Go Toトラベルキャンペーン

第1回

東京除く

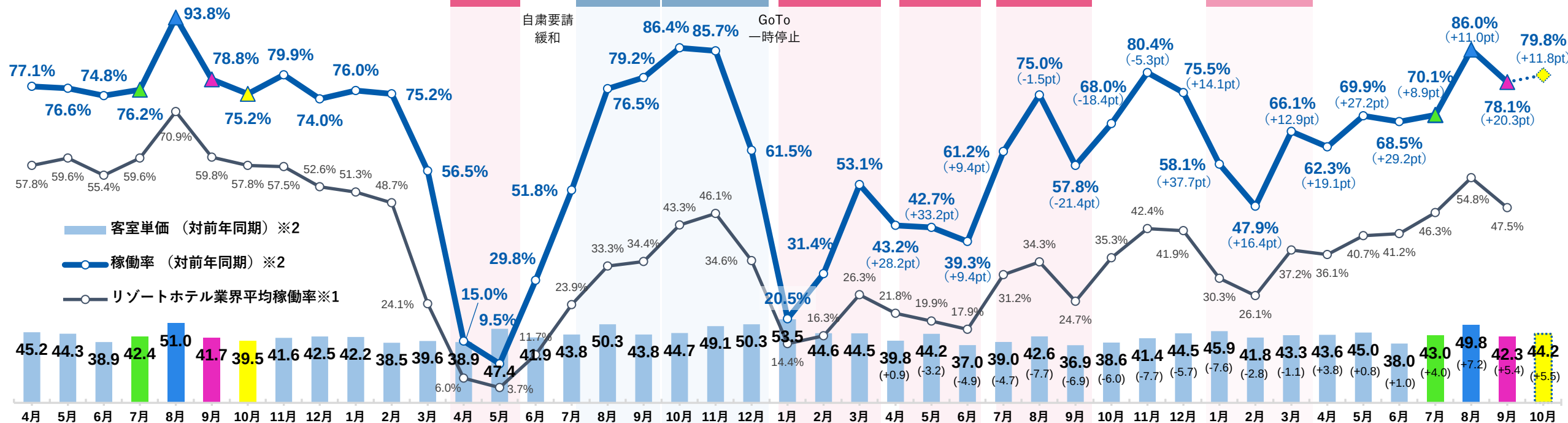
東京追加

第2回

第3回

第4回

まん延防止
等重点措置



FY3/20

FY3/21

FY3/22

FY3/23

四半期別稼働率推移※2

(%)

実績
(対前年同期)

FY 3/20					FY 3/21					FY 3/22					FY 3/23	
1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q
76.2%	82.9%	76.3%	69.0%	76.1%	17.1%	69.3%	77.3%	35.0%	51.8%	41.7% (+24.7pt)	64.7% (-4.6pt)	74.5% (-2.8pt)	57.7% (+22.6pt)	59.7% (+7.9pt)	67.0% (+25.2pt)	78.1% (+13.4pt)

四半期別客室単価推移※2

(千円)

実績
(対前年同期)

FY 3/20					FY 3/21					FY 3/22					FY 3/23	
1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計	1Q	2Q
43.0	45.4	41.2	40.2	42.5	41.9	46.3	47.9	46.4	46.6	40.5 (-1.3)	39.8 (-6.4)	41.5 (-6.3)	43.8 (-2.5)	41.4 (-5.2)	42.2 (+1.7)	45.3 (+5.5)

※1 出典：観光庁ホームページ

※2 3期を同一条件下で比較するために 2021年4月以降に開業したホテルを除外

リゾート事業：RevPARの月別推移

緊急事態宣言

Go Toトラベルキャンペーン

第1回

東京除く

東京追加

第2回

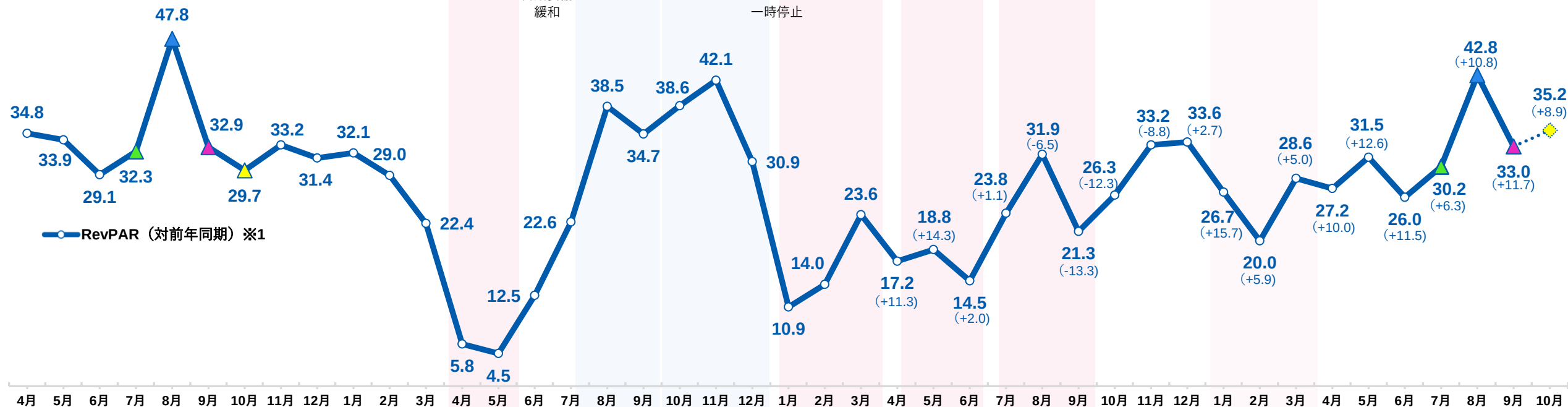
第3回

第4回

まん延防止
等重点措置

自粛要請
緩和

GoTo
一時停止



FY3/20

FY3/21

FY3/22

FY3/23

四半期別RevPAR推移 ※1

(千円)

実績
(対前年同期)

FY 3/20						FY 3/21						FY 3/22						FY 3/23	
1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計		1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計		1Q	2Q	3Q	4Q	年間累計		1Q	2Q
32.7	37.7	31.4	27.7	32.3		7.1	32.0	37.0	16.2	24.1		16.9 (+9.7)	25.7 (-6.3)	30.9 (-6.0)	25.3 (+9.0)	24.7 (+0.5)		28.3 (+11.4)	35.4 (+9.6)

※1 3期を同一条件下で比較するために 2021年4月以降に開業したホテルを除外

リゾート事業：評価・受賞

Japan Brand Collection 2022

2年連続受賞

JTBが選ぶ サービス最優秀 旅館・ホテル2021年度

旅館・ホテルTOP100 (株)メディアパル



御宿 敷島館



湯けむりの宿 稲住温泉

JTB サービス優秀 旅館・ホテル 3 棟受賞



湯けむりの宿 稲住温泉



いにしえの宿 佳雲



ラビスタ霧島ヒルズ

楽天トラベルアワード2021

じゃらんアワード2021

第60 回北海道食品衛生大会

ゴールドアワード・日本の宿アワード2021 TOP47

じゃらんパックプロフェッショナル大賞

北海道知事賞受賞



浜千鳥の湯 海舟

季の湯 雪月花
京都 嵐山温泉 花伝抄
ラビスタ函館ベイ
御宿 敷島館



ラビスタ函館ベイ



北の番屋

ラビスタ函館ベイ
のレストラン
『北の番屋』が
食品衛生優良店舗
として北海道知事
賞を受賞

リゾート事業：新規開業

都市型リゾート 2 事業所・約760室をグランドオープンし、下半期も好立地の 3 事業所を計画通りに進捗

施設名	都道府県	室数	開業月
京都 梅小路 花伝抄	京都府	180室	2022年6月
ラビスタ東京ベイ	東京都	582室	2022年7月
塩の湯温泉 蓮月	栃木県	89室	2022年10月
定山溪 ゆらく草庵	北海道	102室	2022年11月 プレオープン
ラビスタ函館ベイ ANNEX	北海道	74室	2023年2月 プレオープン予定
合 計	5棟	1,027室	



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

その他事業：新規開業

シニア事業は着実に 2 棟103室を新規開業し、フーズ事業も出店再開

	施設名	都道府県	室数	開業月
シニアライフ事業	ドーミー岩槻Levi II	埼玉県	50室	2022年6月
	ドーミー月島駅前	東京都	53室	2022年9月
フーズ事業	季の庭 ラビスタ東京ベイ 豊洲店	東京都		2022年4月
	CAFE OASIS ラビスタ東京ベイ 豊洲店	東京都		2022年4月
	料亭 佐藤 季の庭 赤坂店 小料理 小雪	東京都		2022年8月



ドーミー岩槻Levi II



ドーミー月島駅前



季の庭 ラビスタ東京ベイ
豊洲店



CAFE OASIS
ラビスタ東京ベイ
豊洲店



料亭 佐藤
季の庭 赤坂店
小料理 小雪

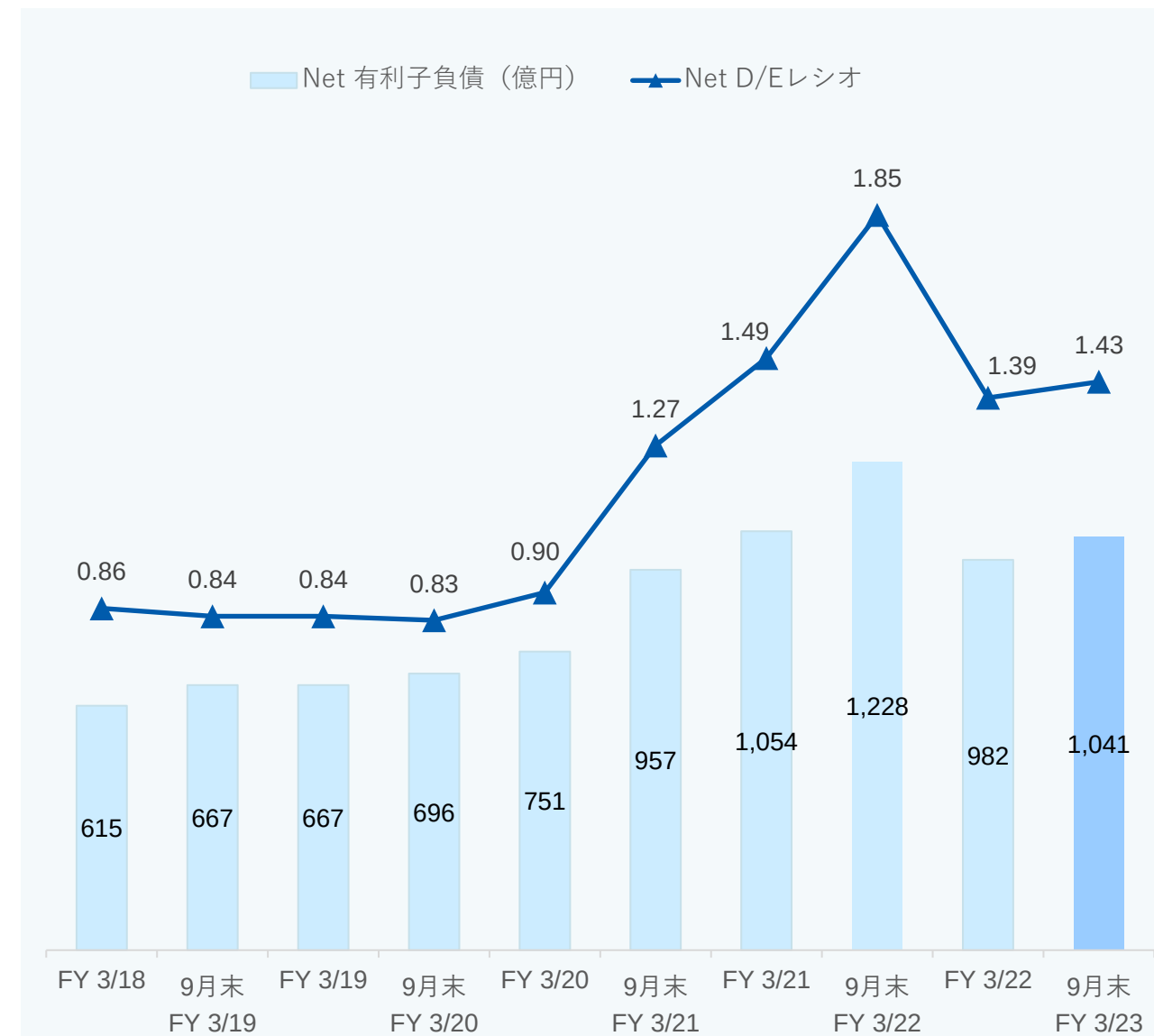
貸借対照表・Net D/E レシオ

2022年3月末

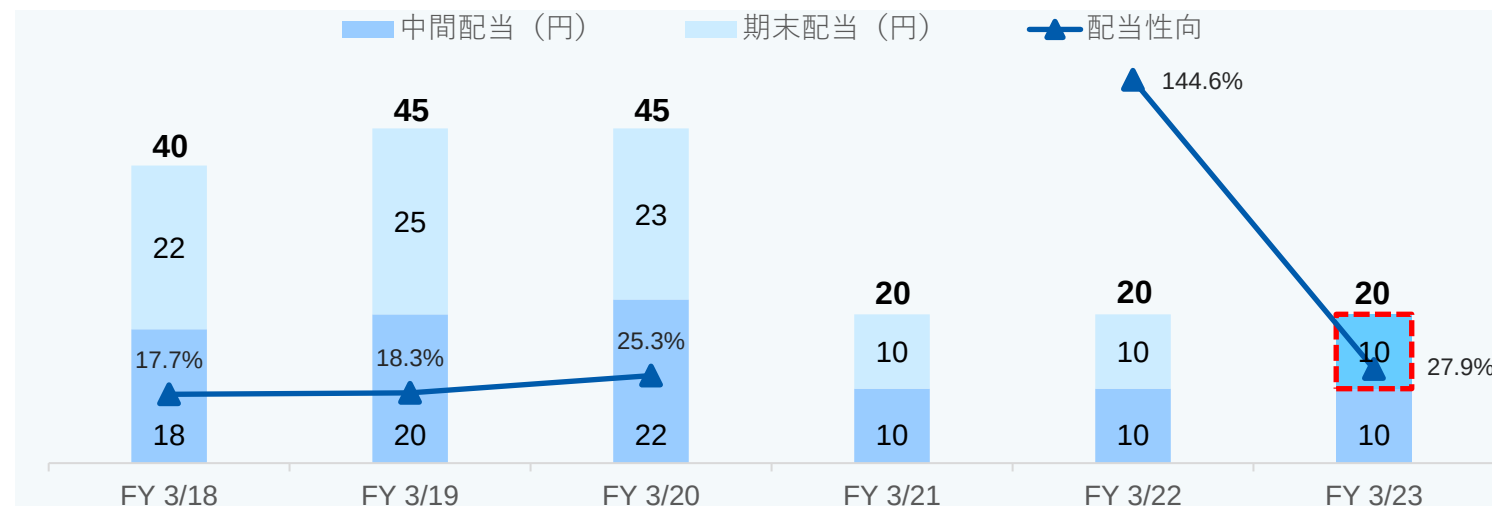
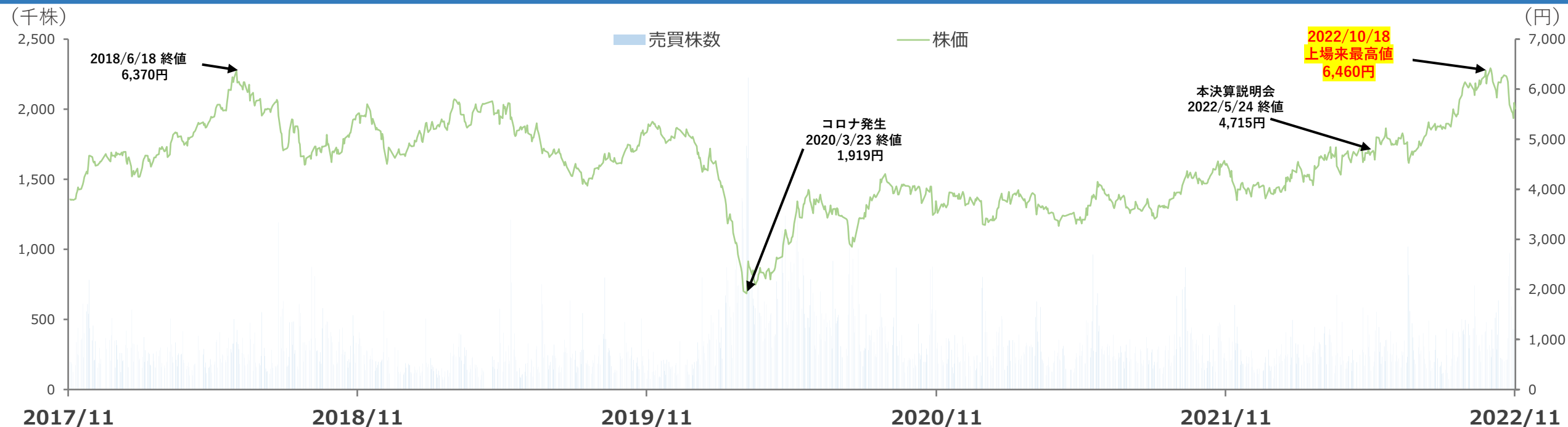
2022年9月末

資産	負債
2,417億円	1,711億円
現預金 379億円	有利子負債 1,361億円 ※CB301億円を含む
固定資産 1,682億円	純資産 705億円 自己株式 -3億円
資産	負債
2,335億円 (-82億円)	1,607億円 (-103億円)
現預金 275億円 (-103億円)	有利子負債 1,316億円 (-44億円) ※CB300億円を含む
固定資産 1,670億円 (-12億円)	純資産 727億円 (+21億円) 自己株式 -3億円

(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)



株価および配当金推移



【信用格付】 2022年10月3日 JCR
長期発行体格付 **BBB**
格付の見通し ネガティブ → 安定的

格付事由（抜粋）：

寮事業の事業基盤は強固で当社の業績を下支えしている。ホテル事業は強い競争力が認められ、こだわりの食事や大浴場などの差別化施策が、顧客から高く評価されている。

今後業績は徐々に改善していくと想定し、財務基盤の改善も進むとみている。

(注) 当社の利益配分は、「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」という観点および、「長期にわたり、安定して着実に、株主の皆様へ報いる」という基本スタンスに基づき、判断させていただいております。

01 2023年3月期 第2四半期決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 新中期経営計画の策定方針

連結業績予想：主要経営指標

億円	FY 3/22 実績 (2021/4 – 2022/3)	FY 3/23 前回発表 予想 A (2022/4 – 2023/3)	FY 3/23 今回修正 予想 B (2022/4 – 2023/3)	増減額 B – A		不動産流動化 を控除した FY 3/22 実績 C	新規 開業棟 増減分※1 D	大規模 リニューアル工事 費用増減分 ※1 E	左記要因 除く 対前年同期 B – C – D – E
売上高	1,737	1,740	1,700	-40	-2.3%	1,363	+77	0	+259
営業利益	14	30	55	+25	+83.3%	-68	-29	-7	+160
経常利益	18	22	51	+29	+131.8%				
当期純利益	5	10	28	+18	+180.0%				
EPS（円）	13.8	25.6	71.8	+46.2	+180.0%				
1株当たり配当金（円）	20	20	20	—	—				
減価償却費	60	65	65	—	—				
キャッシュ・フロー※2	66	75	93	+18	+24.0%				
設備投資額	95	164	164	—	—				

※1 2022年5月24日にリリースした『2022年3月期 決算説明資料』のグロス表記から前期対比増減分へ表記を変更

※2 キャッシュ・フロー：当期純利益+減価償却費

連結業績予想：事業セグメント別内訳

売上高

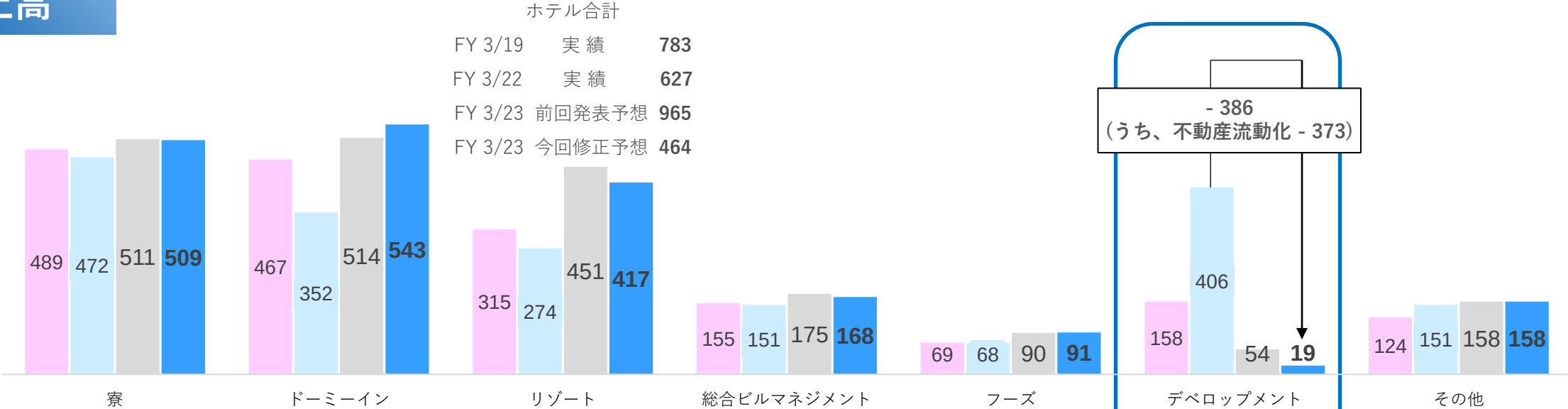
FY 3/19 実績

FY 3/22 実績

FY 3/23 前回発表予想

FY 3/23 今回修正予想

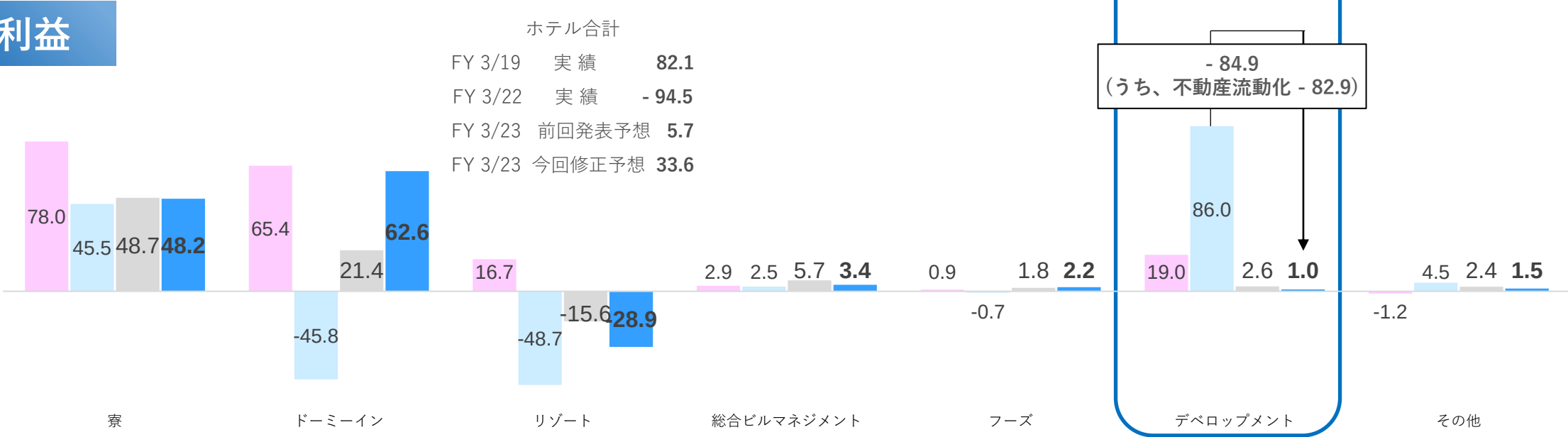
(億円)



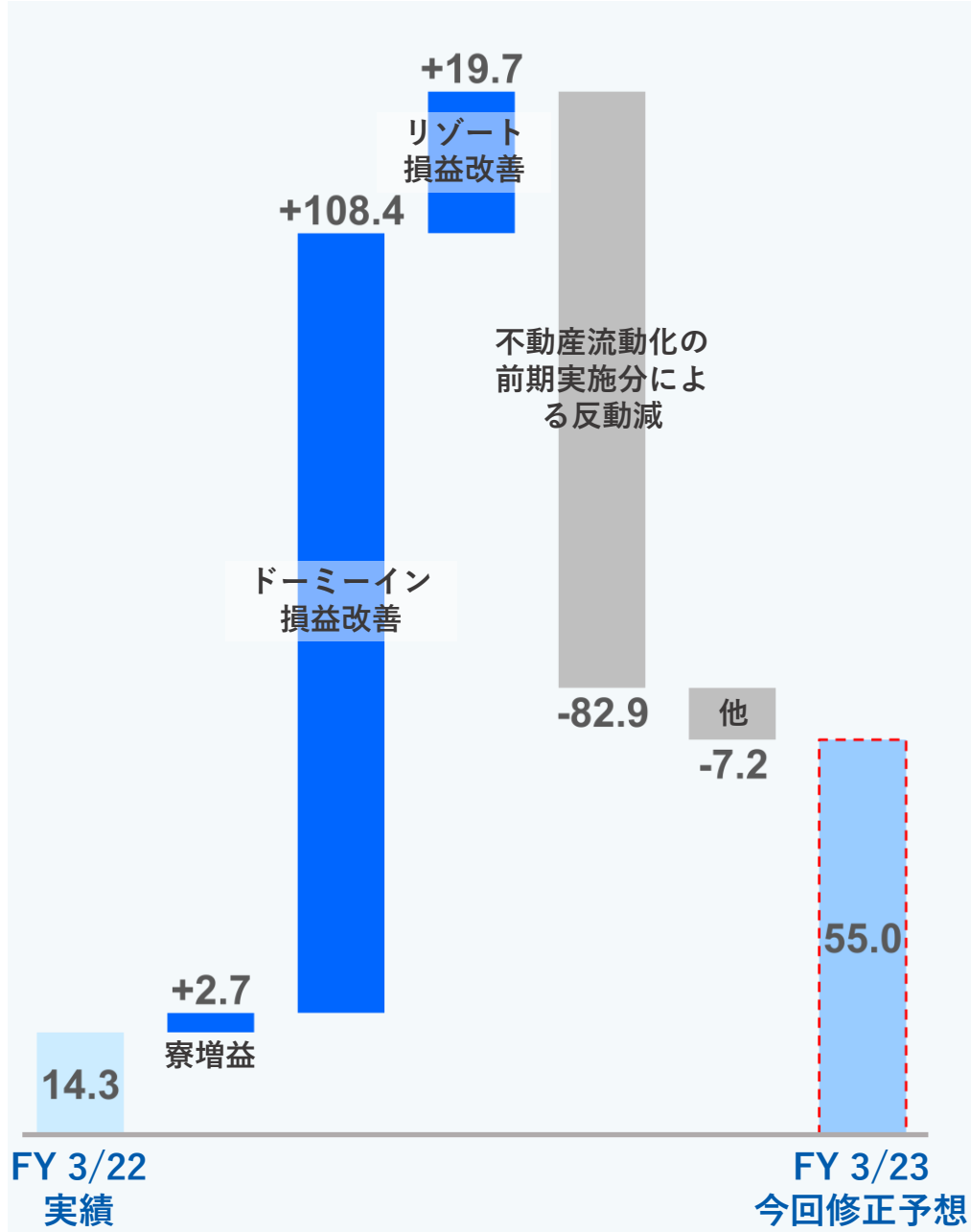
営業利益

ホテル合計

FY 3/19 実績	82.1
FY 3/22 実績	- 94.5
FY 3/23 前回発表予想	5.7
FY 3/23 今回修正予想	33.6

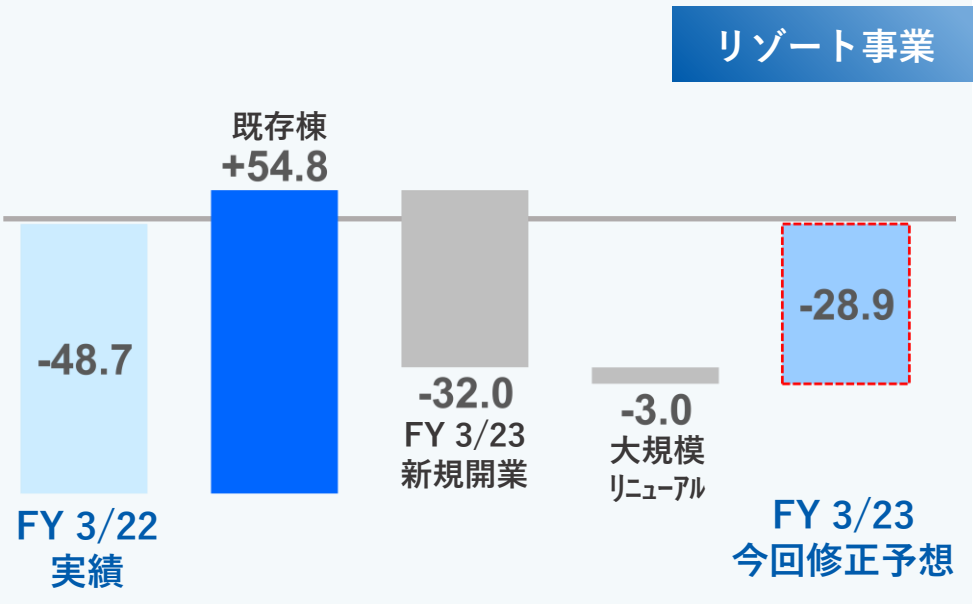
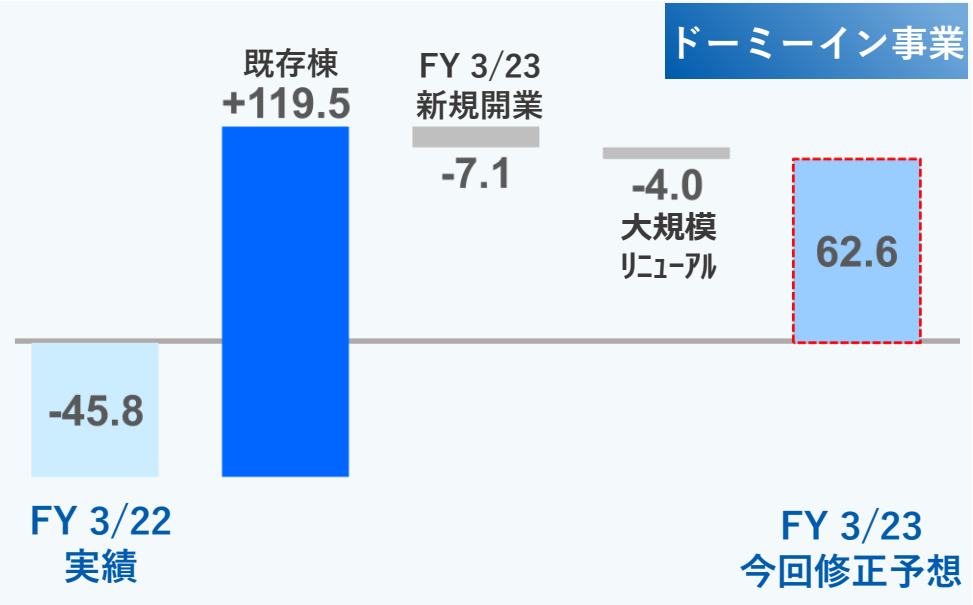


連結業績予想：主要セグメント四半期別営業利益



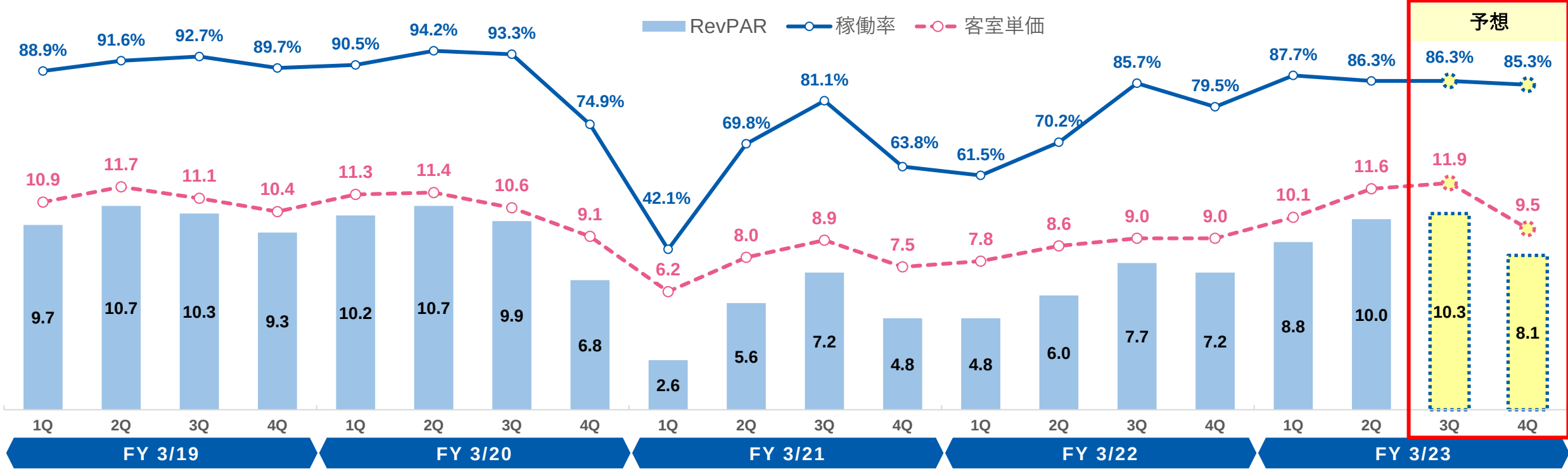
営業利益 (億円)		1Q (4－6月)	2Q (7－9月)	3Q (10－12月)	4Q (1－3月)	通 期
寮事業	FY 3/22 実績	14	10	4	15	45
	FY 3/23 前回発表予想	10	8	8	22	48
	FY 3/23 今回修正予想	12	9	6	19	48
ドーマーイン事業	FY 3/22 実績	- 27	- 17	4	- 5	- 45
	FY 3/23 前回発表予想	8	14	5	- 6	21
	FY 3/23 今回修正予想	14	26	29	- 8	62
リゾート事業	FY 3/22 実績	- 21	- 9	- 1	- 16	- 48
	FY 3/23 前回発表予想	- 13	8	1	- 11	- 15
	FY 3/23 今回修正予想	- 13	- 0	5	- 20	- 28
不動産流動化事業	FY 3/22 実績	－	5	－	77	82
	FY 3/23 前回発表予想	－	－	－	－	－
	FY 3/23 今回修正予想	－	－	－	－	－
その他事業	FY 3/22 実績	- 5	- 5	- 4	- 4	- 19
	FY 3/23 前回発表予想	- 7	- 6	- 6	- 4	- 24
	FY 3/23 今回修正予想	- 3	- 6	- 9	- 7	- 26
合 計	FY 3/22 実績	- 40	- 15	3	66	14
	FY 3/23 前回発表予想	- 2	24	8	- 0	30
	FY 3/23 今回修正予想	10	28	32	- 16	55

連結業績予想：ホテル事業サブセグメント



営業利益 (億円)			1Q (4－6月)	2Q (7－9月)	3Q (10－12月)	4Q (1－3月)	通 期
ドリーイン事業	既存棟	FY 3/22 実績	- 27	- 17	4	- 5	- 45
		FY 3/23 前回発表予想	10	16	8	- 2	32
		FY 3/23 今回修正予想	18	27	30	- 3	73
	FY 3/23 新期開業 (7棟)	FY 3/22 実績	－	－	－	－	－
		FY 3/23 前回発表予想	- 2	- 1	- 2	- 0	- 6
		FY 3/23 今回修正予想	- 3	- 1	0	- 2	- 7
	大規模リニューアル	FY 3/22 実績	－	－	－	－	－
		FY 3/23 前回発表予想	－	－	- 1	- 3	- 4
		FY 3/23 今回修正予想	－	－	- 1	- 3	- 4
	合 計	FY 3/22 実績	- 27	- 17	4	- 5	- 45
		FY 3/23 前回発表予想	8	14	5	- 6	21
		FY 3/23 今回修正予想	14	26	29	- 8	62
リゾート事業	既存棟	FY 3/22 実績	- 21	- 9	- 1	- 16	- 48
		FY 3/23 前回発表予想	- 10	14	10	0	15
		FY 3/23 今回修正予想	- 9	8	10	- 3	6
	FY 3/23 新期開業 (5棟)	FY 3/22 実績	－	－	－	－	－
		FY 3/23 前回発表予想	- 3	- 6	- 8	- 9	- 28
		FY 3/23 今回修正予想	- 3	- 8	- 4	- 14	- 32
	大規模リニューアル	FY 3/22 実績	－	－	－	－	－
		FY 3/23 前回発表予想	－	－	－	- 3	- 3
		FY 3/23 今回修正予想	－	－	－	- 3	- 3
	合 計	FY 3/22 実績	- 21	- 9	- 1	- 16	- 48
		FY 3/23 前回発表予想	- 13	8	1	- 11	- 15
		FY 3/23 今回修正予想	- 13	- 0	5	- 20	- 28

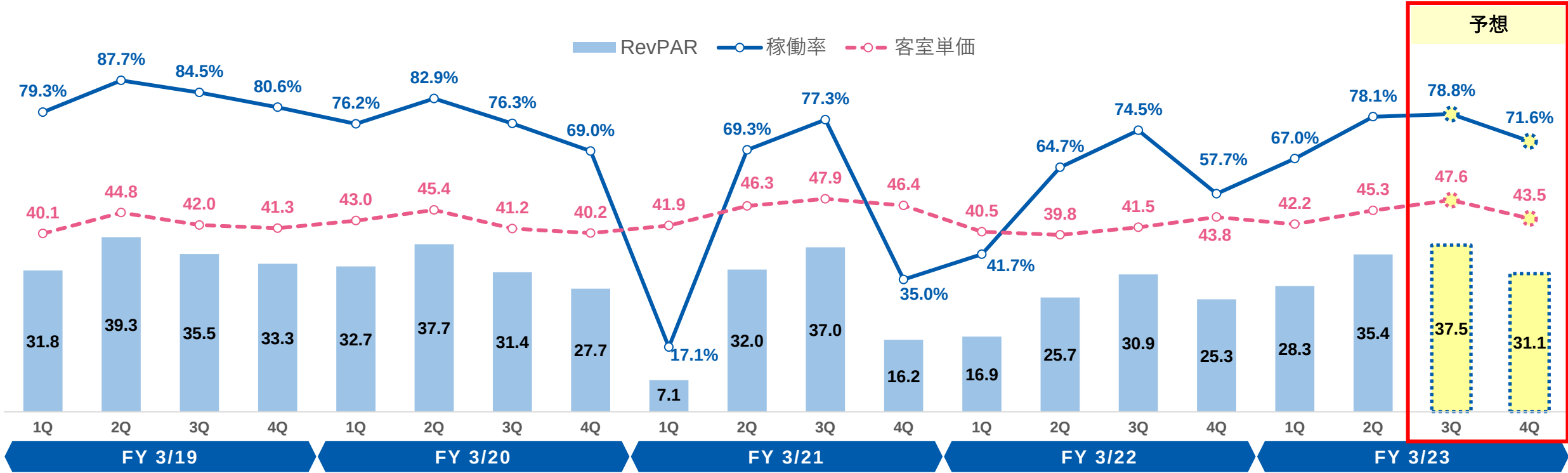
連結業績予想：ドーミーイン事業KPI四半期推移



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	年間累計
FY 3/19	88.9	91.6	92.7	89.7	90.8	FY 3/19	10.9	11.7	11.1	10.4	11.0	FY 3/19	9.7	10.7	10.3	9.3	10.0
FY 3/20	90.5	94.2	93.3	74.9	88.1	FY 3/20	11.3	11.4	10.6	9.1	10.6	FY 3/20	10.2	10.7	9.9	6.8	9.4
FY 3/21	42.1	69.8	81.1	63.8	64.7	FY 3/21	6.2	8.0	8.9	7.5	7.9	FY 3/21	2.6	5.6	7.2	4.8	5.1
FY 3/22	61.5	70.2	85.7	79.5	74.2	FY 3/22	7.8	8.6	9.0	9.0	8.7	FY 3/22	4.8	6.0	7.7	7.2	6.4
FY 3/23 前回発表予想	87.3	89.1	88.9	85.3	87.7	FY 3/23 前回発表予想	9.6	10.5	9.8	9.5	9.9	FY 3/23 前回発表予想	8.4	9.4	8.7	8.1	8.6
FY 3/23 今回修正予想	87.7	86.3	86.3	85.3	86.4	FY 3/23 今回修正予想	10.1	11.6	11.9	9.5	10.8	FY 3/23 今回修正予想	8.8	10.0	10.3	8.1	9.3
FY 3/19対比	-1.1pt	-5.3pt	-6.4pt	-4.5pt	-4.3pt	FY 3/19対比	-0.8	-0.1	+0.8	-0.8	-0.2	FY 3/19対比	-0.8	-0.7	+0.0	-1.2	-0.7

(注) 3期を同一条件下で比較するために 2021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	年間累計
FY 3/19	79.3	87.7	84.5	80.6	83.0	FY 3/19	40.1	44.8	42.0	41.3	42.1	FY 3/19	31.8	39.3	35.5	33.3	35.0
FY 3/20	76.2	82.9	76.3	69.0	76.1	FY 3/20	43.0	45.4	41.2	40.2	42.5	FY 3/20	32.7	37.7	31.4	27.7	32.3
FY 3/21	17.1	69.3	77.3	35.0	51.8	FY 3/21	41.9	46.3	47.9	46.4	46.6	FY 3/21	7.1	32.0	37.0	16.2	24.1
FY 3/22	41.7	64.7	74.5	57.7	59.7	FY 3/22	40.5	39.8	41.5	43.8	41.4	FY 3/22	16.9	25.7	30.9	25.3	24.7
FY 3/23 前回発表予想	66.9	80.2	77.8	71.1	74.1	FY 3/23 前回発表予想	43.5	49.2	47.9	46.4	46.9	FY 3/23 前回発表予想	29.1	39.5	37.3	33.0	34.8
FY 3/23 今回修正予想	67.0	78.1	78.8	71.6	73.9	FY 3/23 今回修正予想	42.2	45.3	47.6	43.5	44.8	FY 3/23 今回修正予想	28.3	35.4	37.5	31.1	33.1
FY 3/19対比	-12.3pt	-9.6pt	-5.6pt	-9.0pt	-9.1pt	FY 3/19対比	+2.1	+0.4	+5.5	+2.1	+2.6	FY 3/19対比	-3.4	-3.9	+2.0	-2.1	-1.8

(注) 3期を同一条件下で比較するために 2021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開発計画

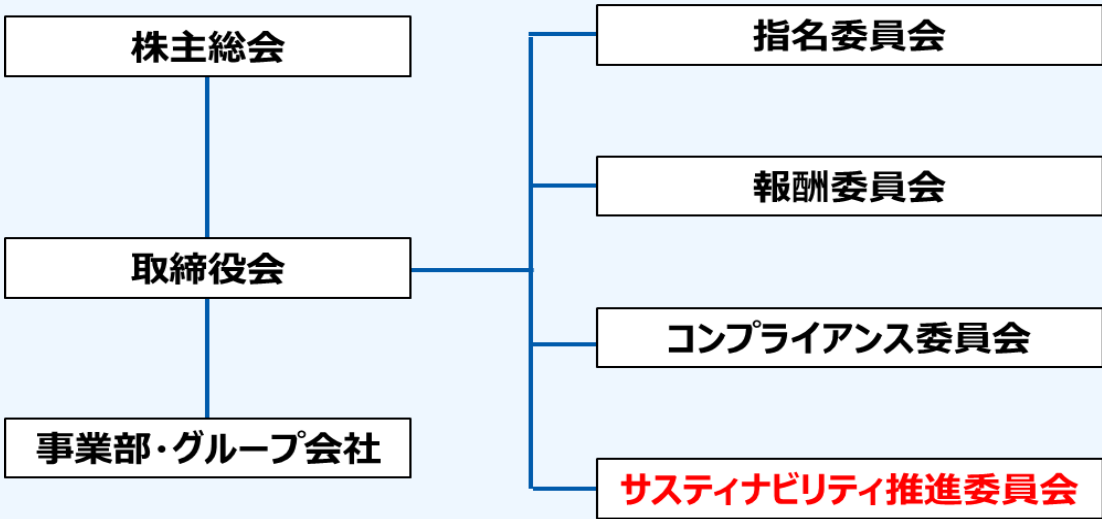
	FY 3/21		FY 3/22		FY 3/23		FY 3/24		FY 3/25	
寮・ドミール	+15棟* +1,181室*		+21棟* +1,928室*		+20棟* +1,971室*		+11棟* +948室*		+15棟* +1,500室*	
	期末棟数 507棟		期末棟数 512棟		期末棟数 513棟		期末棟数 520棟		期末棟数 531棟	
	期末定員室数 41,927室		期末定員室数 42,551室		期末定員室数 43,280室		期末定員室数 43,828室		期末定員室数 44,928室	
	リース比率 87.9%		リース比率 87.7%		リース比率 87.6%		リース比率 87.8%		リース比率 87.8%	
	[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]山形本町、[L]あすと長町 [L]大塚、[L]京都西院 [L]中野坂上、[L]相模大野 [L]大和南、他		[L]札幌西、[L]仙台川内 水戸渡里町、[L]京都伏見 [L]大阪京橋、[L]仁川 [L]神戸六甲台、 [L]堺海岸通り、他	
ドミーイン	+4棟* 1,166室*		+2棟* +471室*		+7棟* +1,107室*		+4棟* +766室*		+3棟* +550室*	
	期末棟数 85棟		期末棟数 85棟		期末棟数 91棟		期末棟数 95棟		期末棟数 98棟	
	期末定員室数 15,219室		期末定員室数 15,468室		期末定員室数 16,447室		期末定員室数 17,213室		期末定員室数 17,763室	
	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 99.2%		リース比率 99.2%	
	[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		野乃シリーズ ロードサイド ドミーイン	
リゾート	+3棟* +297室*		+1棟* +69室*		+5棟* +1,027室*		+1棟* +79室*		+2棟* +127室*	
	期末棟数 36棟		期末棟数 37棟		期末棟数 41棟		期末棟数 43棟		期末棟数 45棟	
	期末定員室数 3,135室		期末定員室数 3,207室		期末定員室数 4,193室		期末定員室数 4,272室		期末定員室数 4,399室	
	リース比率 58.3%		リース比率 64.2%		リース比率 73.6%		リース比率 74.1%		リース比率 74.9%	
	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]観音崎ホテル		京都御室 花伝抄 仁和寺 高湯温泉	
全社リース比率	89.2%		89.3%		89.7%		89.9%		90.0%	

* 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

サスティナビリティ推進委員会の設置・運営

社長を委員長とし、管理グループ担当常務・企画開発グループ担当常務・人事総務本部長・施設管理本部長の計5名で組織されるサスティナビリティ推進委員会を2022年4月より設置
推進委員会の下部組織として幅広い部署から構成される事務局も設置し、全社体制でサスティナビリティの推進をサポート
長期的な企業価値向上を目的とし、サスティナビリティ基本方針、マテリアリティ、関連して取り組むポリシーを立案、協議、決定し、サステナビリティ推進への取組みを管理、統括



ウクライナ避難学生へ住居を無償提供

ウクライナ支援の一環として、一般財団法人共立国際交流奨学財団の協力を得て、ウクライナからの避難学生に対し、住居を最長1年間無償で提供
現在12名が入居中であり、今後もウクライナ避難学生の支援を継続

人材開発

オリジナル研修カリキュラムと実践や体験からの「学び」を活かした様々なモチベーションアップ活動を実施

ジェンダー平等実現

2022年の新入社員のうち、女性社員は72.5%を占める
女性社員比率は50.2%、性別に係わらず活躍できる職場環境を整えており、ジェンダーレスの制服も開発・導入
管理職に占める女性の比率は現在13.1%(前期比+1.4%)

RA制度

RA（レジデント・アシスタント）とは寮内コミュニケーションの活性化を支援する寮生リーダーであり、地域イベントへの出展、地元飲食店とのコラボイベント開催など、地域に密着した様々なイベントを実施
RA活動を通して地域社会への関心が高まり、コミュニケーション能力及びリーダーシップが育まれ、寮生の方々の成長にも繋がる

ダイバーシティ

社員のうち5.5%を占める外国籍社員151名が各地域で活躍
人種や文化の違いに係わらず、高いモチベーションをもって働けるように各種サポート体制を整備し、異文化交流研修も実施

	北海道	東北	関東甲信越	東海北陸	近畿	中国四国	九州沖縄	合 計
外国籍社員数	8	9	59	21	30	11	13	151
外国籍社員比率	3.7%	6.7%	4.4%	6.1%	9.3%	7.2%	6.0%	5.5%



脱プラスチック

2022年4月よりワンウェイプラスチック製品の削減に取り組むため、客室に設置していた歯ブラシやヘアブラシなどのアメニティを、ロビー専用ブースでの提供に変更し、一部のリゾートホテルでは脱炭素素材を使用したアメニティも導入



電気自動車充電インフラサービス

2016年よりCO2削減等の地球に配慮した「電気自動車充電器」を一部の事業所で設置

EVエクスペリエンス2022 at ラビスタ東京ベイ

2022年10月23日にラビスタ東京ベイと豊洲スマートシティで、電気自動車の普及拡大を目的とした最新電気自動車体験イベントに参画



- ◆ 産業廃棄物の削減と再資源化：寮とホテルの事業所で食廃油のリサイクル回収を実施
- ◆ 食材ロスの削減：寮生活支援アプリ「Domico」を導入し、喫食数の管理効率を向上させ発注ロスを削減
- ◆ 電力使用量抑制によるCO2削減：建設設備の更新時に、高効率機器への交換を計画的に実施
- ◆ 水耕栽培：寮で生活しながら都市農業を体験できる新プロジェクト『アグリカレッジ』を開始
- ◆ パンダバンブープロジェクト：ジャイアントパンダが食べ残した竹幹で作成した「竹あかり」を設置

01 2023年3月期 第2四半期決算概要

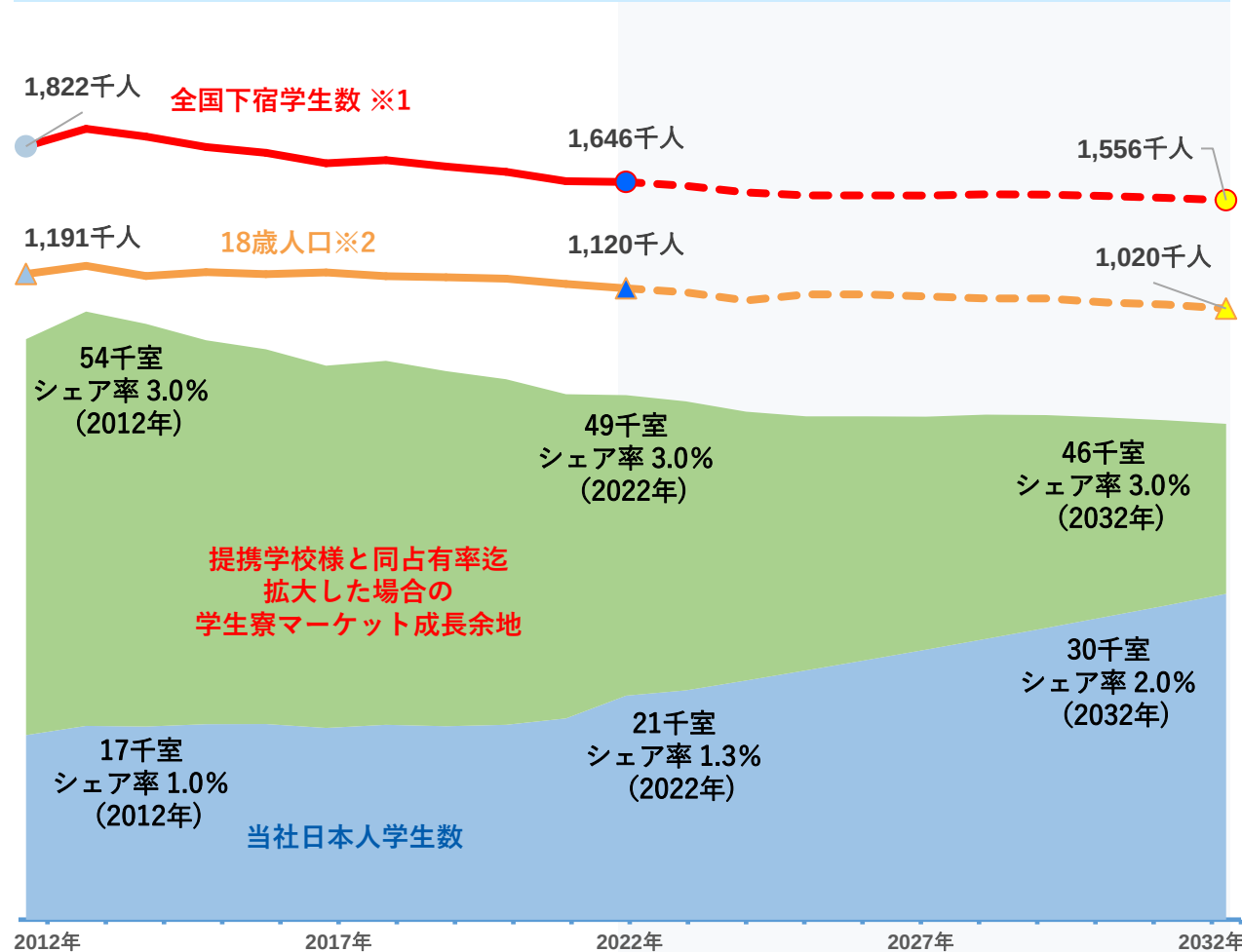
02 2023年3月期 業績予想

03 新中期経営計画の策定方針

寮事業における市場環境の長期見通し

日本人学生の影響分析

18歳人口の減少傾向が続く中、シェア率の伸長による事業拡大を図る

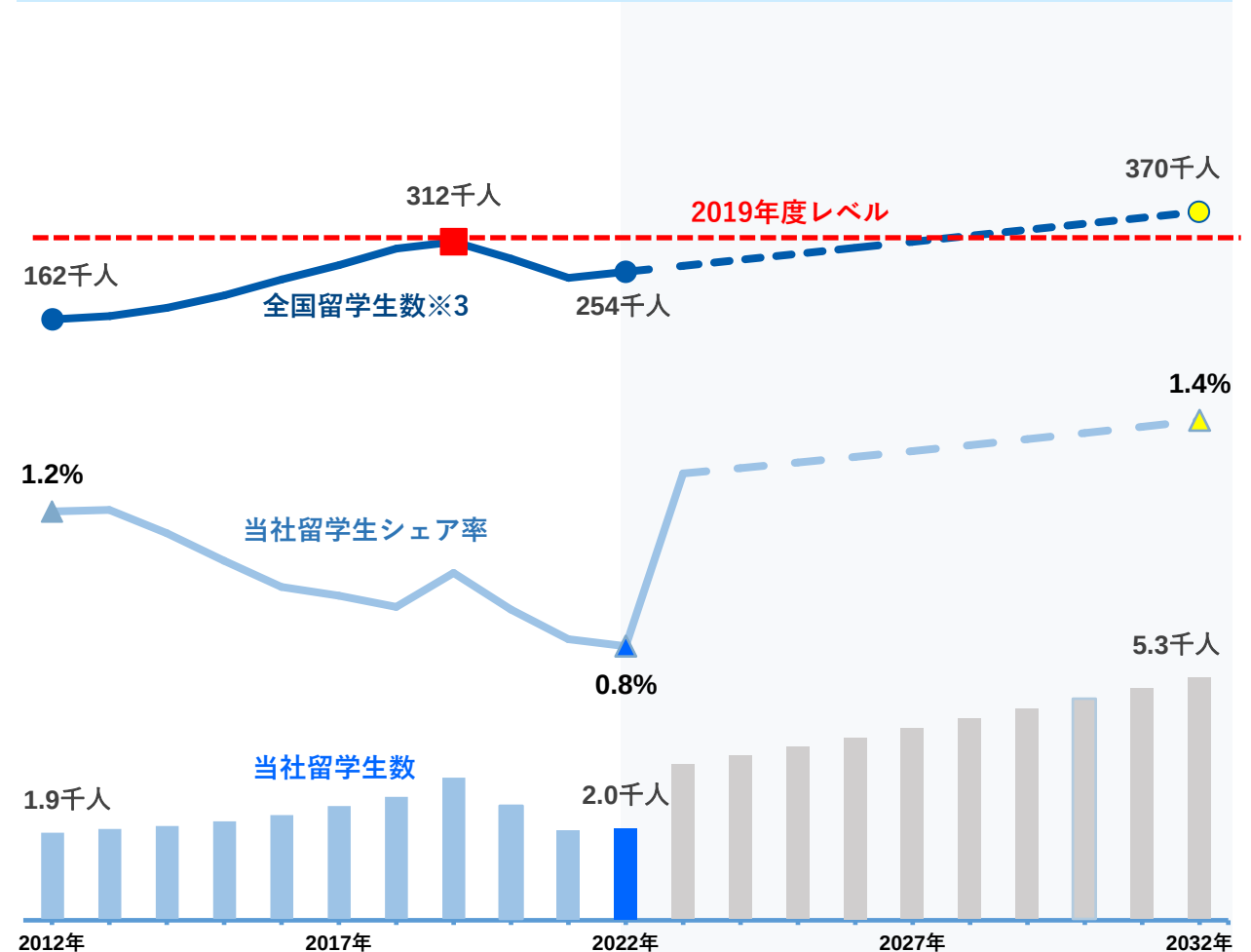


※1：日本政策金融公庫「教育費負担の実態調査結果」、全国大学生生活協同組合連合会「学生生活実態調査の概要報告」に基づき当社作成

※2：文部科学省 将来構想部会「大学進学者数の将来推計について」に基づき当社作成

留学生の影響分析

海外留学生は緩やかに回復し、その後増加見込、各大学の国際化に合わせて増室

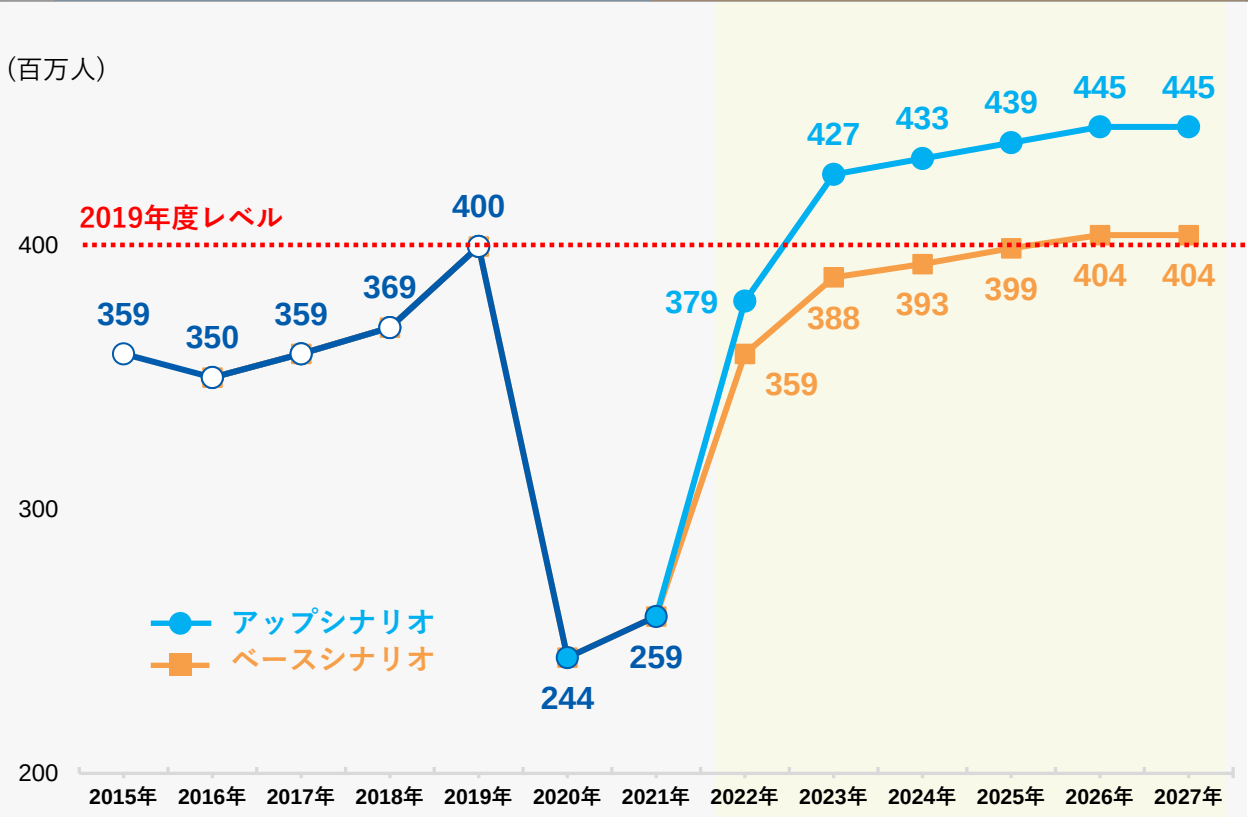


※3：文部科学省 大学分科会「高等教育を軸としたグローバル政策の方向性（案）」に基づき当社予想

ホテル事業における市場環境見通し

日本人延べ宿泊者数の影響分析

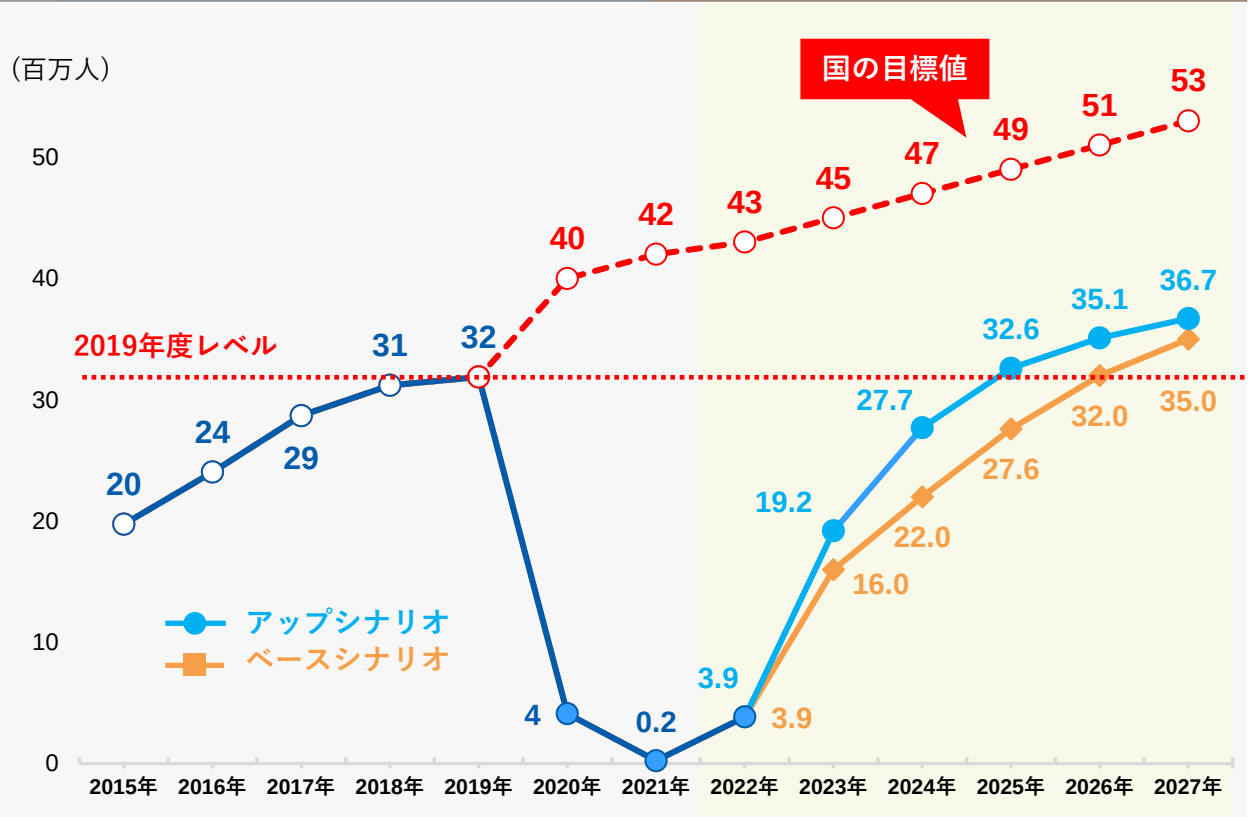
	アップシナリオ	ベースシナリオ
観光客	2019年対比110%の回復率を達成	2019年対比100%の回復率を達成
商用客	直近の商用目的旅行の需要回復傾向を鑑み、2019年の100%水準の回復率で想定	デジタルの浸透により出張需要が減少、2019年の90%水準の回復に留まるものと想定
全体	↓ 2019年水準への回復時期 ↓	
	CY2023	CY2025~2026



※出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」、厚生労働省「衛生行政報告書」に基づき大手調査機関調べ

訪日外客数への影響分析

	アップシナリオ	ベースシナリオ
観光客	海外旅行敬遠の影響を考慮し、過渡期間としてアジア4ヶ月、ヨーロッパ・アメリカ6ヶ月と想定 過渡期間後は、航空旅客数の回復に伴う訪日外国人数の回復を国籍別分析	
商用客	2022年末にCY2019水準の100%まで回復	2022年末にCY2019水準の90%まで回復
全体	↓ 2019年水準への回復時期 ↓	
	CY2025	CY2026~2027



※出典：国際航空運送協会(IATA)「Air Passenger Forecasts」、JNTO「訪日観光客」データ等に基づき大手調査機関調べ

		前中期経営計画	新中期経営計画(策定方針)
対象期間		2017年4月 ～ 2022年3月	2023年4月 ～ 2028年3月
テーマ		①顧客満足度の向上 ②開発の先行的実施	①回復から再成長へ 外部成長&内部成長 ②顧客満足度の更なる追求とエリア拡大
定量目標	売上高	2,200億円	
	営業利益	190億円	
事業ポートフォリオ		寮事業/安定したベース基盤 ホテル事業/成長のドライバー 育成事業とサポート事業	寮事業/安定したベース基盤 ホテル事業/回復から再成長へ 育成事業とサポート事業
市場環境と 事業戦略	寮	大都市圏での安定的供給によるシェア拡大 国際交流寮の推進とオンキャンパス寮	左記の従来の戦略に加えて… 全国国立大学の立地への新規出店
	ホテル	インバウンド増加を背景とした需要急増に対す る拠点網の拡充と、価値と価格の適正化	左記の従来の戦略に加えて… 対象顧客の多様化とエリア拡大

		前中期経営計画	新中期経営計画(策定方針)
トップライン	寮	年間1000～2000室ペースの定員室数の増加 期初稼働率95～98% 室単価は横ばい 増室効果による年間3～5%の増収計画	年間1000～2000室ペースの定員室数の増加 期初稼働率95～98% 室単価のインフレ対応 増室効果による年間3～5%の増収計画
	ホテル	需要急増に対する客室数の急拡大 価値と価格の適正化 RevPAR急上昇 ドーマーイン インバウンドシェア30%	再拡大/ドーマーイン+野乃&ロードサイド ドーマーイン インバウンドシェア > 30% リゾート/トップライン拡大=収益獲得期 総合法人会員プログラムによるボトムアップ
コスト		建築コストの高騰をRevPAR上昇で吸収	一人当たり人件費アップ必要 エネルギーコストの高騰対策 送客手数料比率の抑制合理化 建築コストの高止まり対応

		前中期経営計画	新中期経営計画(策定方針)
開発投資		開発投資計画 5年総額1,400億円	有効活用開発とブリッジリース包括提携を軸とした開発投資計画により 外部成長と内部成長により年率10%前後の利益成長率を実現する
	寮	従来の有効活用開発 オンキャンパス寮への所有権投資	
	ホテル	ドーマーイン/有効活用開発 リゾート/不動産流動化 包括提携契約	
資金調達		キャッシュフロー 700億円 オバランス（セール&リースバック） 300億円 外部資金調達 400億円 D/Eレシオ（ネット） 1.0倍以下	有効活用開発とブリッジリース包括提携を軸とした開発投資計画と財務規律に基づいた資金調達のバランスを考慮

		前中期経営計画	新中期経営計画(策定方針)
人財		人財の安定確保、研修プログラムの充実、 多様な人材の活用 年間400名前後の新卒社員を採用	人財の安定確保、 労務管理と教育チームの機能融合 評価制度の見直し、従業員満足度の大幅改善 多様な人材の積極採用、教育・研修の強化
DX		自社サイトリニューアルによるリピーター獲得	人財、顧客管理システム、事務システム等への DX投資による顧客満足度の向上、コスト削減
ESG		WECOプラン（清掃等の省略）の推進	食材ロス防止・脱プラ推進・ 高齢者雇用機会創出・女性役職者登用強化・ 多様な人材の積極採用・リスク管理体制強化
海外	寮	タイに出店	学生寮の出店エリアの調査に着手
	ホテル	韓国、台湾、ベトナム、タイへの展開	既存案件の整理と再出店エリアの調査に着手

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。

KY**RITSU**
HOTELS & DORMITORIES