

2025年3月期 第1四半期  
(2024/4 - 2024/6)

# 決算説明資料

2024年8月19日  
株式会社共立メンテナンス  
〔証券コード 9616〕



## 商品力の強化および、販売価格の適正化推進によりコスト増を吸収し最高益更新

### 寮事業

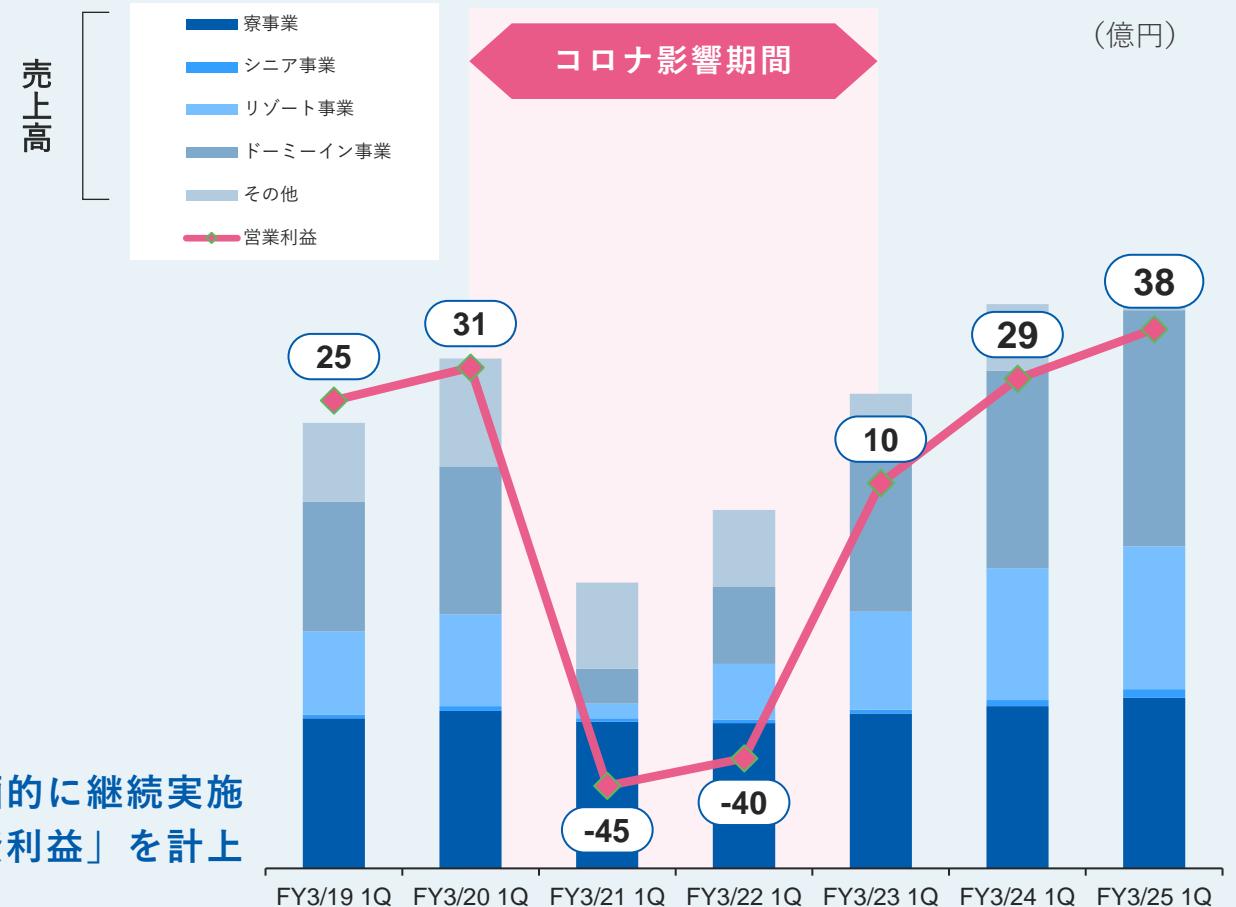
- ・ 社員寮契約室数の大幅な増加に加え、販売価格の適正化も奏功し増収増益

### ホテル事業

- ・ 計画的な大規模リニューアルによる商品力の強化に加え、積極的な販売活動やレベニューマネジメントを徹底したことにより、コスト増を吸収して最高益更新

### その他

- ・ スマートチェックインシステムの導入をスタート
- ・ 顧客満足度の維持・向上のために大規模リニューアル工事を計画的に継続実施
- ・ 株式会社コスモスイニシア株式の取得による「持分法による投資利益」を計上



# 連結業績と主要経営指標

億円	FY 3/24	FY 3/25	前期対比	
	1Q実績 (2023/4-2023/6)	1Q実績 (2024/4-2024/6)	A	
売上高	466	<b>520</b>	+53	+11.5%
営業利益	29	<b>38</b>	+9	+31.2%
経常利益※1	27	<b>41</b>	+13	+47.1%
当期純利益	17	<b>26</b>	+9	+54.1%
EPS(円)※2	22.4	<b>34.6</b>	+12.1	+54.0%
減価償却費	15	<b>17</b>	+1	+11.6%
キャッシュ・フロー※3	33	<b>44</b>	+11	+33.9%
設備投資額	21	<b>119</b>	+97	+446.4%

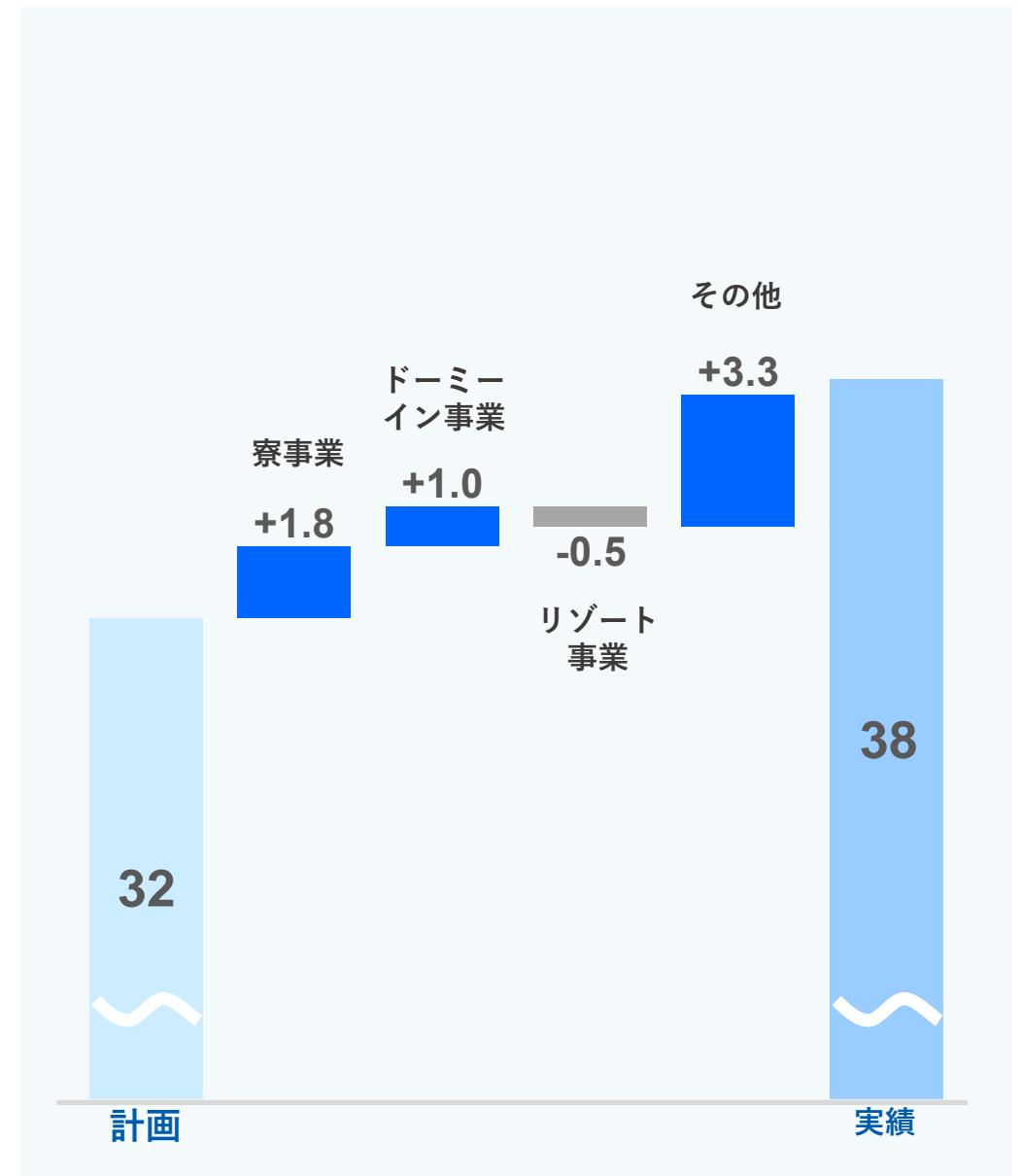
特殊要因			左記要因 除く 前期対比
大規模 リニューアル工事 増減分 B	2023年4月 以降開業棟 増減分 C	持分法による 投資利益 D	
-4	+16		<b>+42</b>
-4	+0		<b>+13</b>
-4	+0	+4	<b>+13</b>



※1 2024年2月の株式会社コスモスイニシア株式取得により、2025年3月期第1四半期において「持分法による投資利益」4.3億円を計上  
 ※2 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施。2024年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「EPS」を算定  
 ※3 キャッシュ・フロー：当期純利益+減価償却費

# 営業利益の計画との乖離要因

営業利益 (億円)		1Q (2024/4-6)	主要因
寮事業	計画	17	・水道光熱費や食材費などのコストが計画を下回って推移
	実績	19	
	差異	+1	
ドリーイン事業	計画	34	・計画していた大規模リニューアル工事が完了が一部遅延したことにより、費用の発生時期がずれこむ
	実績	35	
	差異	+1	
リゾート事業	計画	-5	・概ね計画通り
	実績	-5	
	差異	-0	
その他	計画	-14	・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 ・本社費用と連結消去が計画を下回って推移
	実績	-11	
	差異	+3	
合計	計画	32	
	実績	38	
	差異	+5	



# 売上高および営業利益の事業セグメント別内訳

■ FY 3/24 1Q実績 ■ FY 3/25 1Q実績

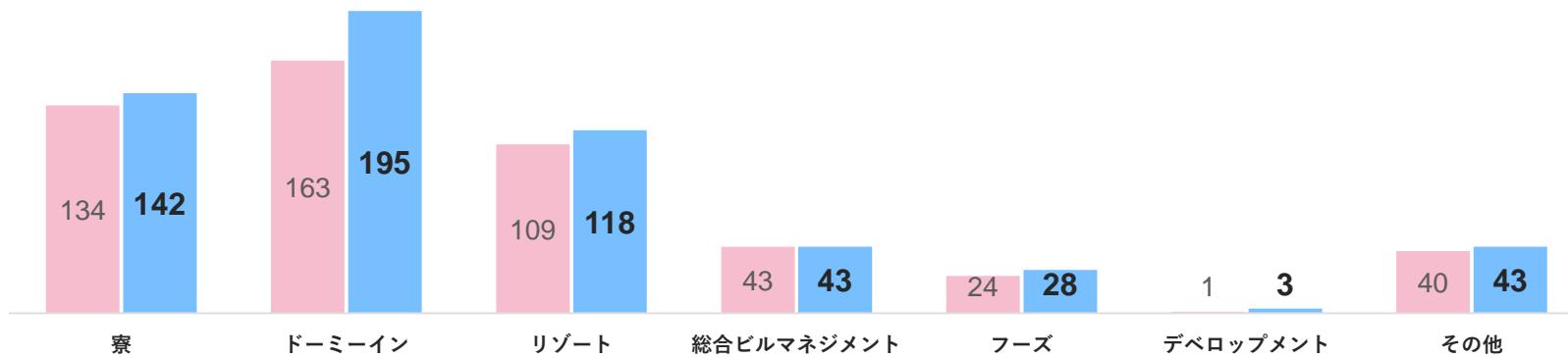
(億円)

## 売上高

ホテル合計

FY 3/24 273

FY 3/25 314



## 営業利益

ホテル合計

FY 3/24 22.3

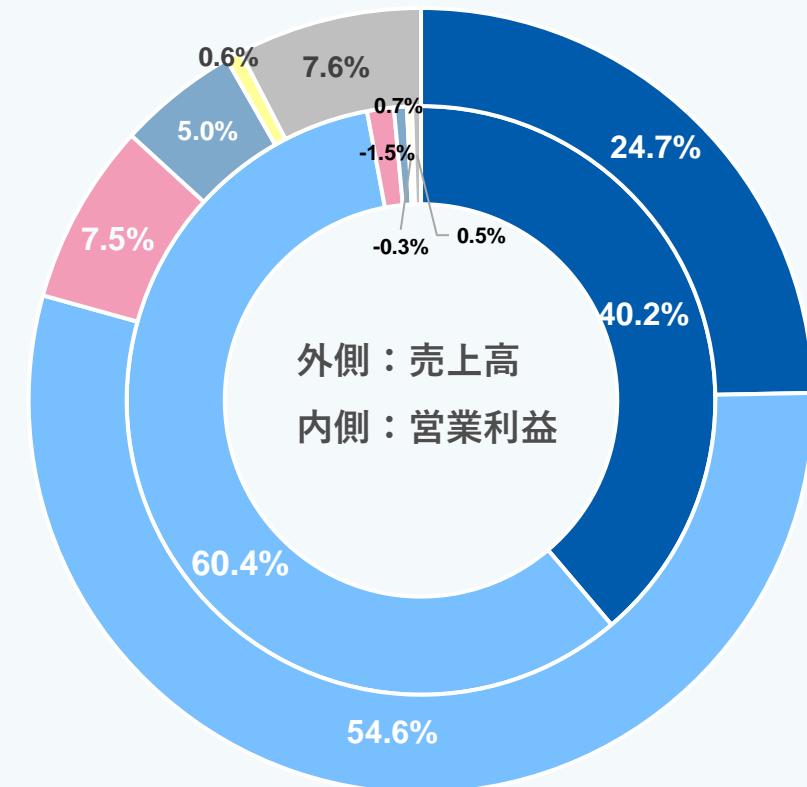
FY 3/25 29.4



## セグメント別構成比 FY 3/25 1Q

(セグメント間内部取引消去前)

■ 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 ■ その他



# 寮事業：売上高および営業利益

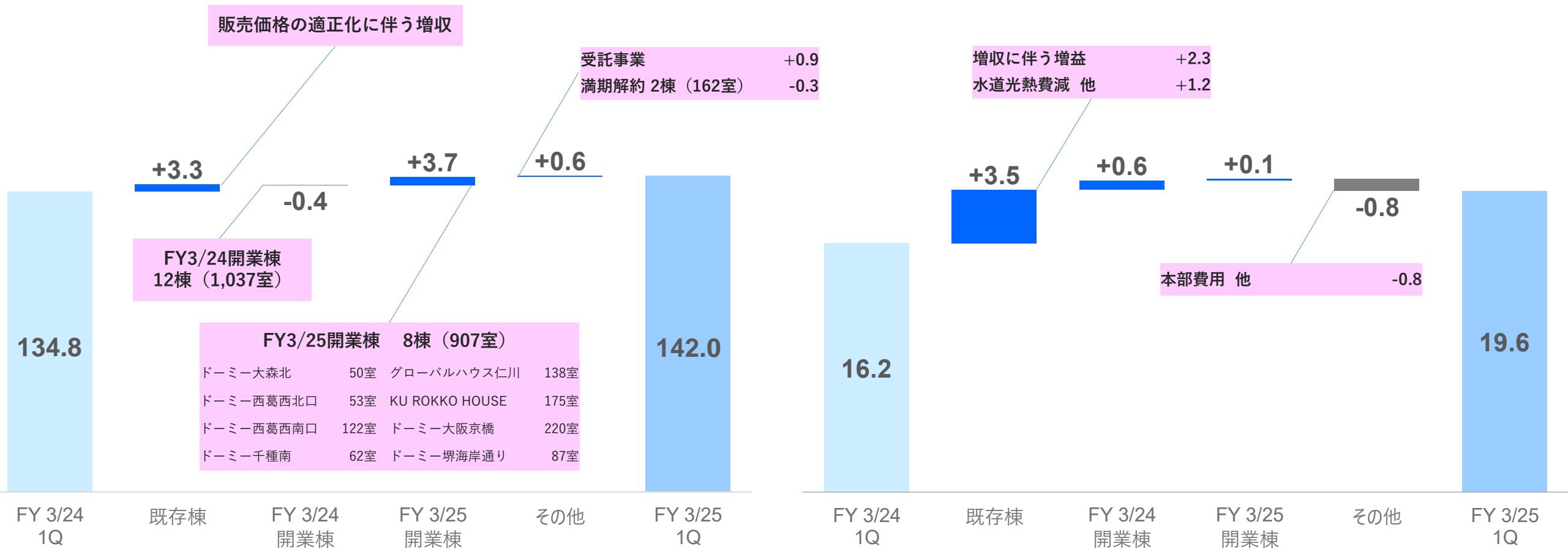
(億円)

## 売上高

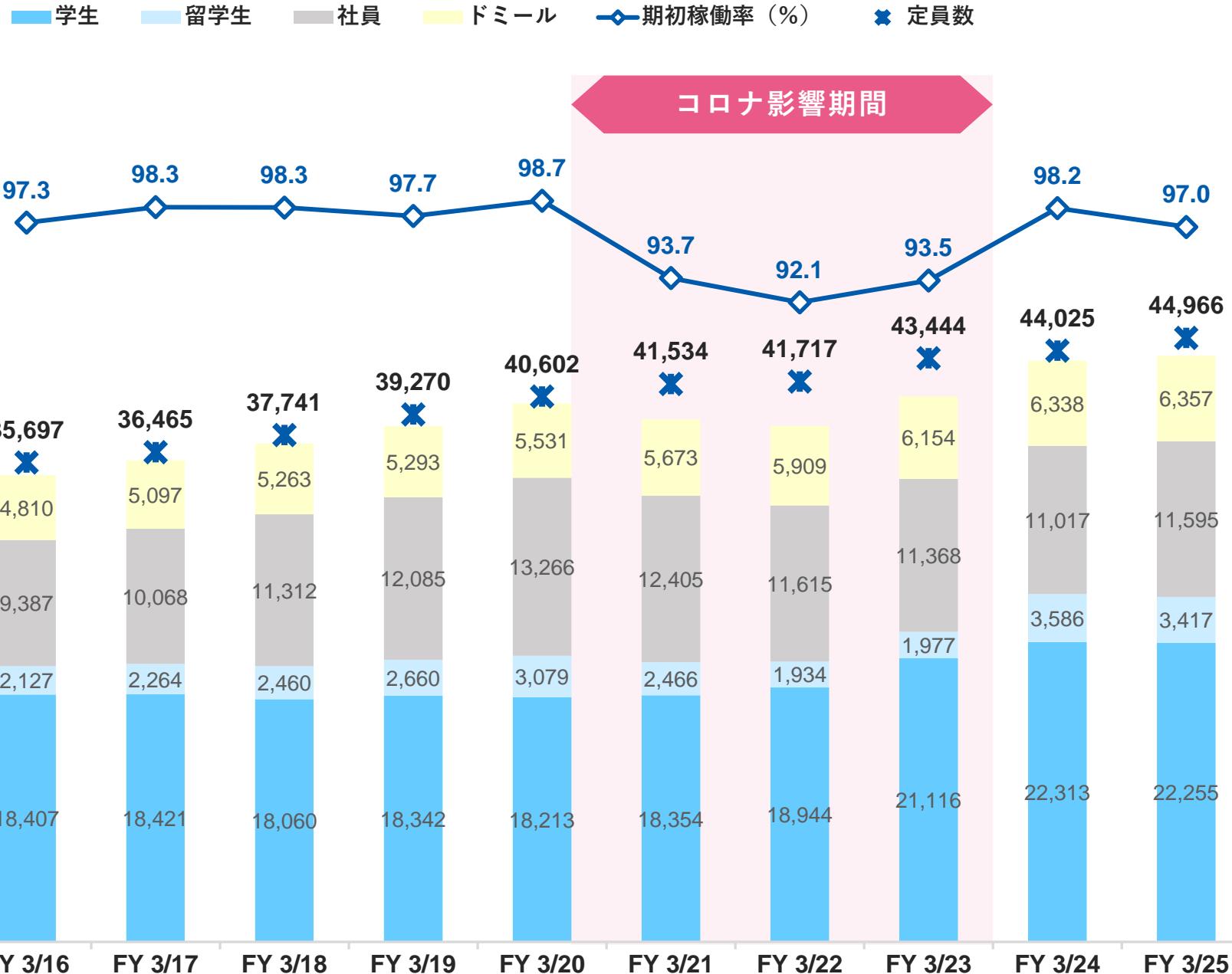
前年同期から 7.1億円 / 5.3%の増収

## 営業利益

前年同期から 3.3億円 / 20.4%の増益



# 寮事業：期初稼働率および契約別室数推移



	FY 3/23	FY 3/24	前期対比	FY 3/25	前期対比
期初稼働率	93.5%	98.2%	+4.7pt	97.0%	-1.2pt
物件数(棟)	514	519	+5	526	+7
定員数(室)	43,444	44,025	+581	44,966	+941
稼働数(室)	40,615	43,254	+2,639	43,624	+370

## 稼働数の内訳 (室)

	FY 3/23	FY 3/24	前期対比	FY 3/25	前期対比
ドミール	6,154	6,338	+184	6,357	+19
社員	11,368	11,017	-351	11,595	+578
留学生	1,977	3,586	+1,609	3,417	-169
学生	21,116	22,313	+1,197	22,255	-58

# ドーミーイン事業：売上高および営業利益

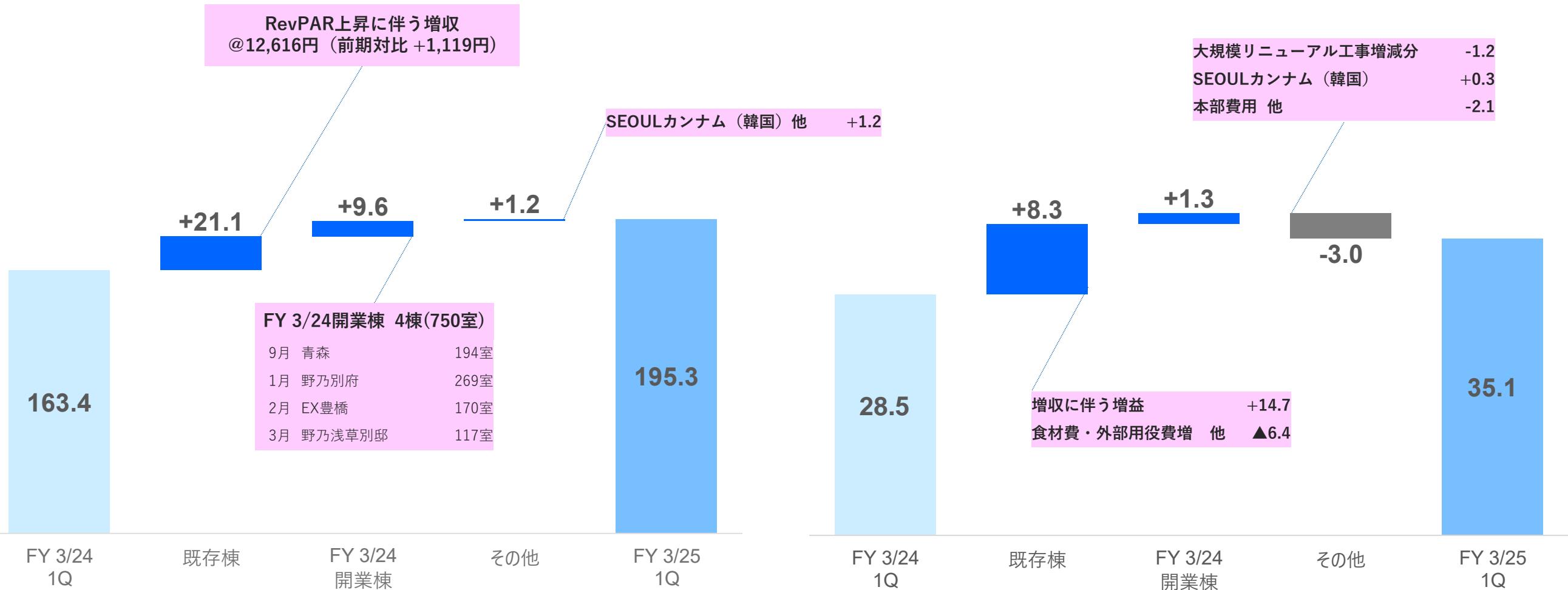
(億円)

## 売上高

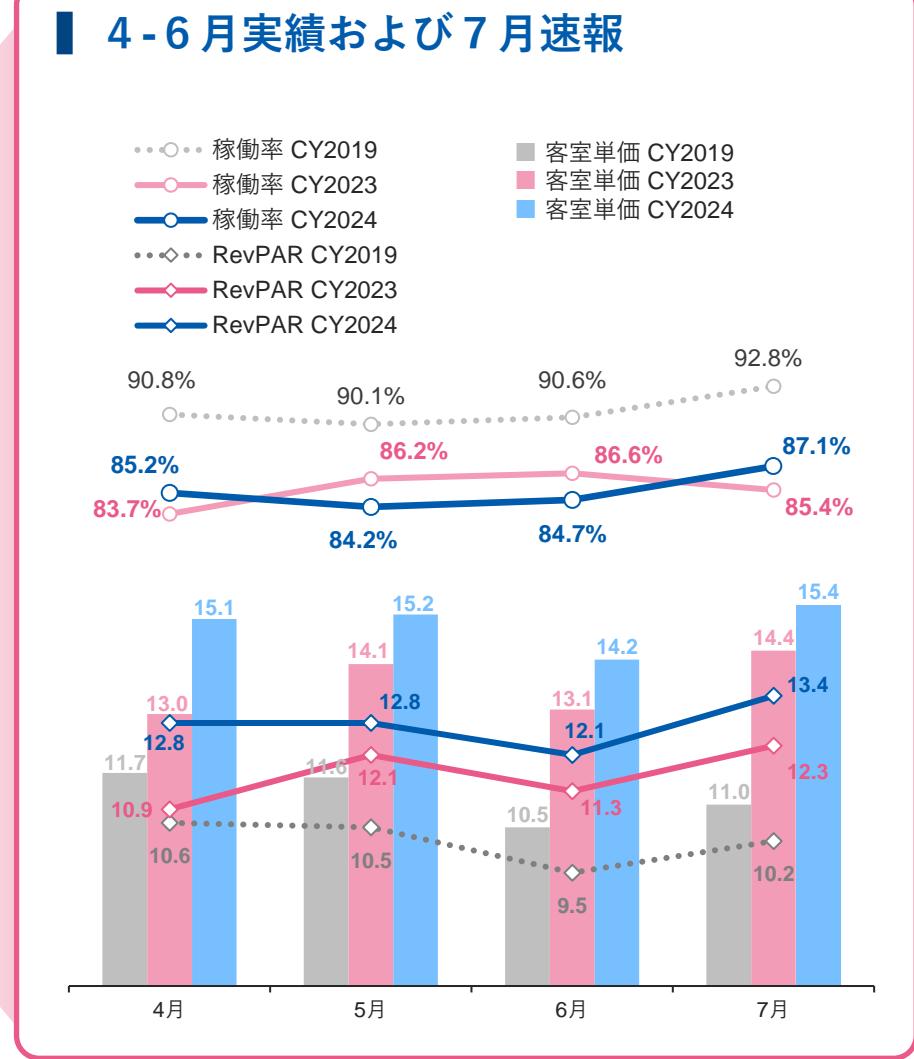
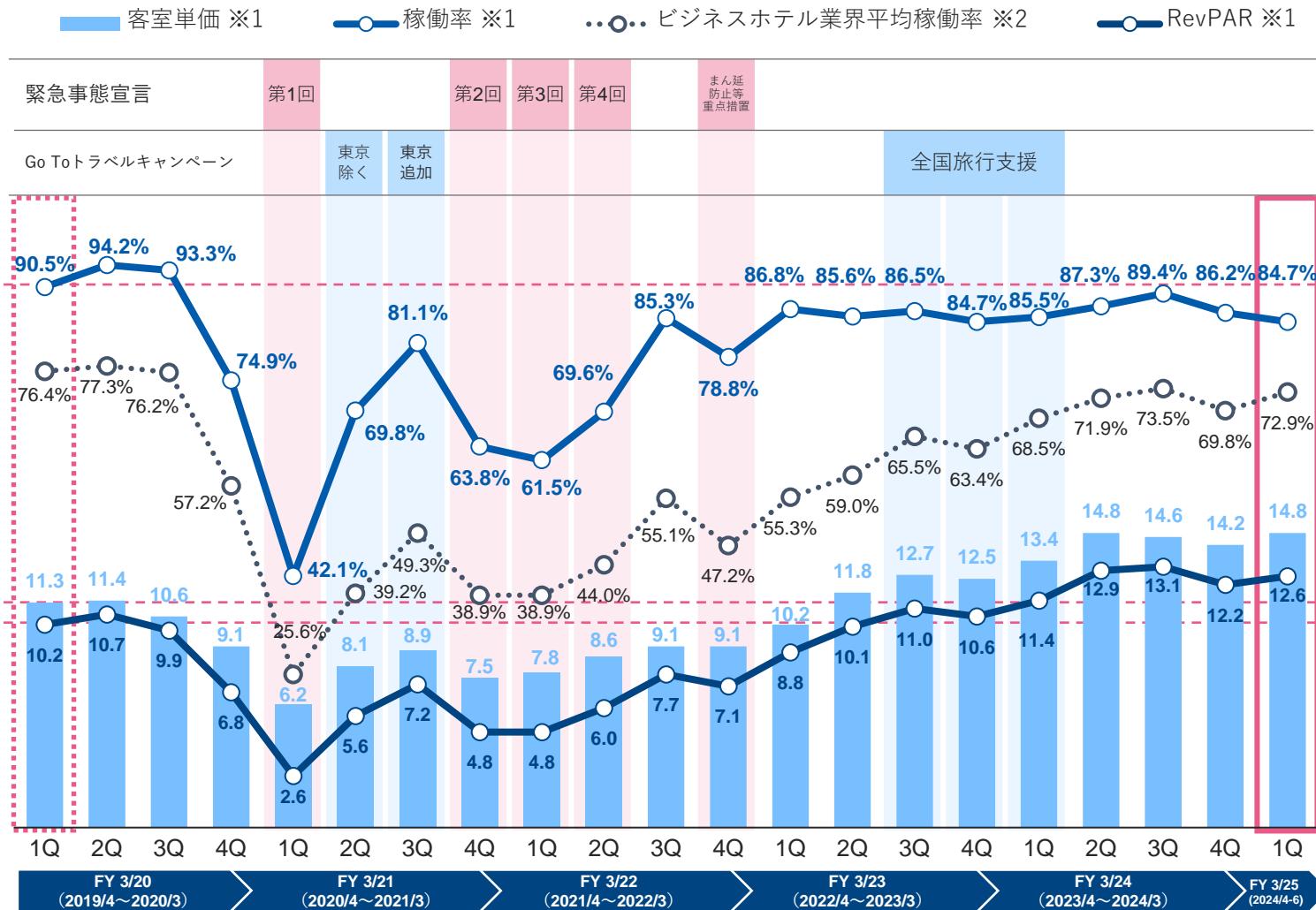
前年同期から 31.8億円 / 19.5%の増収

## 営業利益

前年同期から 6.5億円 / 23.1%の増益



# ドーミーイン事業：稼働率,客室単価およびRevPARの四半期別推移



稼働率 (%)

通期	FY3/19	FY3/20	FY3/21	FY3/22	FY3/23	FY3/24
稼働率 (%)	90.8%	88.1%	64.7%	73.9%	85.9%	87.1%

客室単価 (千円)

通期	FY3/19	FY3/20	FY3/21	FY3/22	FY3/23	FY3/24
客室単価 (千円)	11.0	10.6	7.9	8.7	11.8	14.3

RevPAR (千円)

通期	FY3/19	FY3/20	FY3/21	FY3/22	FY3/23	FY3/24
RevPAR (千円)	10.0	9.4	5.1	6.4	10.1	12.4

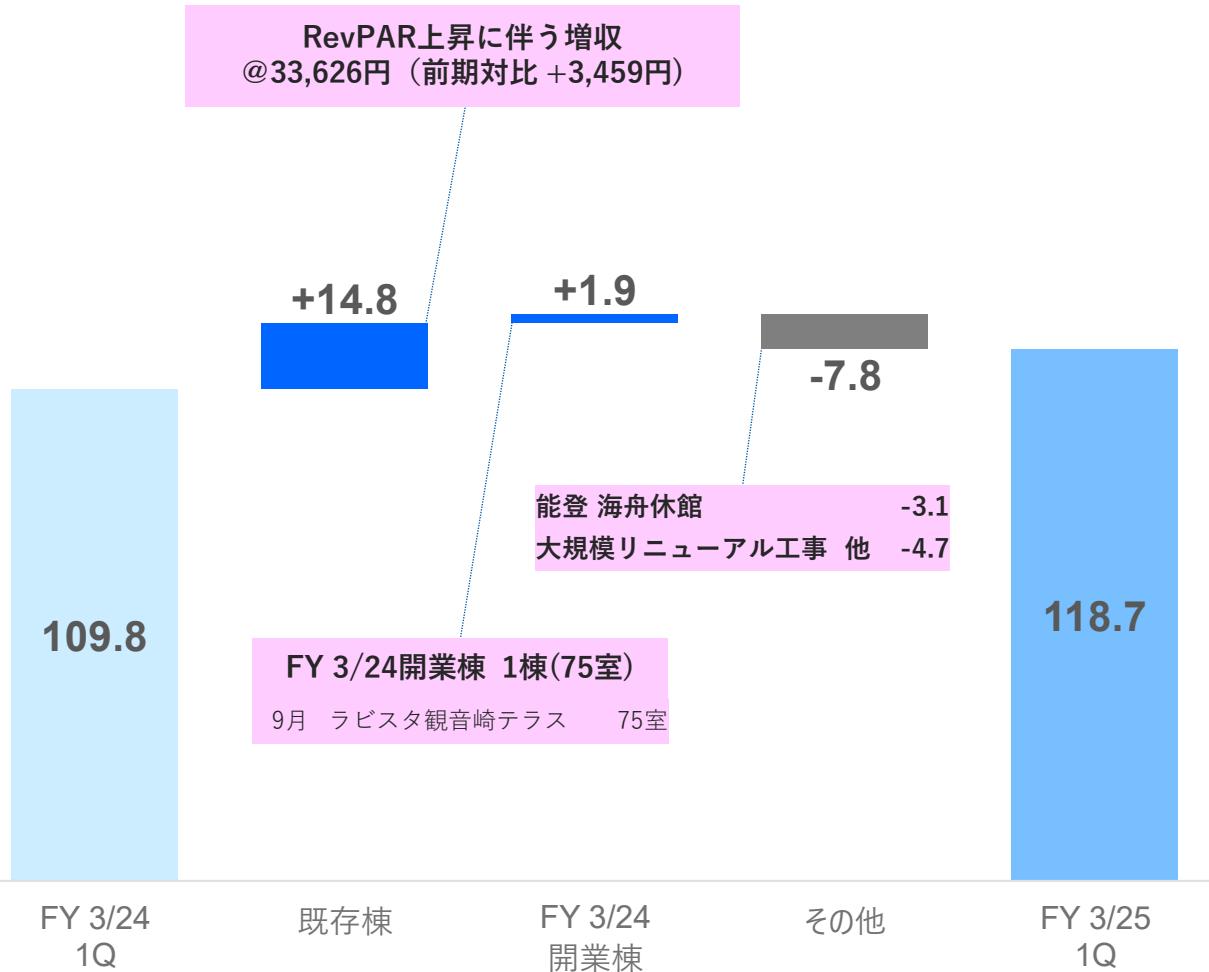
※1 同一条件下で比較するために2023年4月以降に開業したホテルを除外  
 ※2 出典：観光庁ホームページに基づいて当社作成

# リゾート事業：売上高および営業利益

(億円)

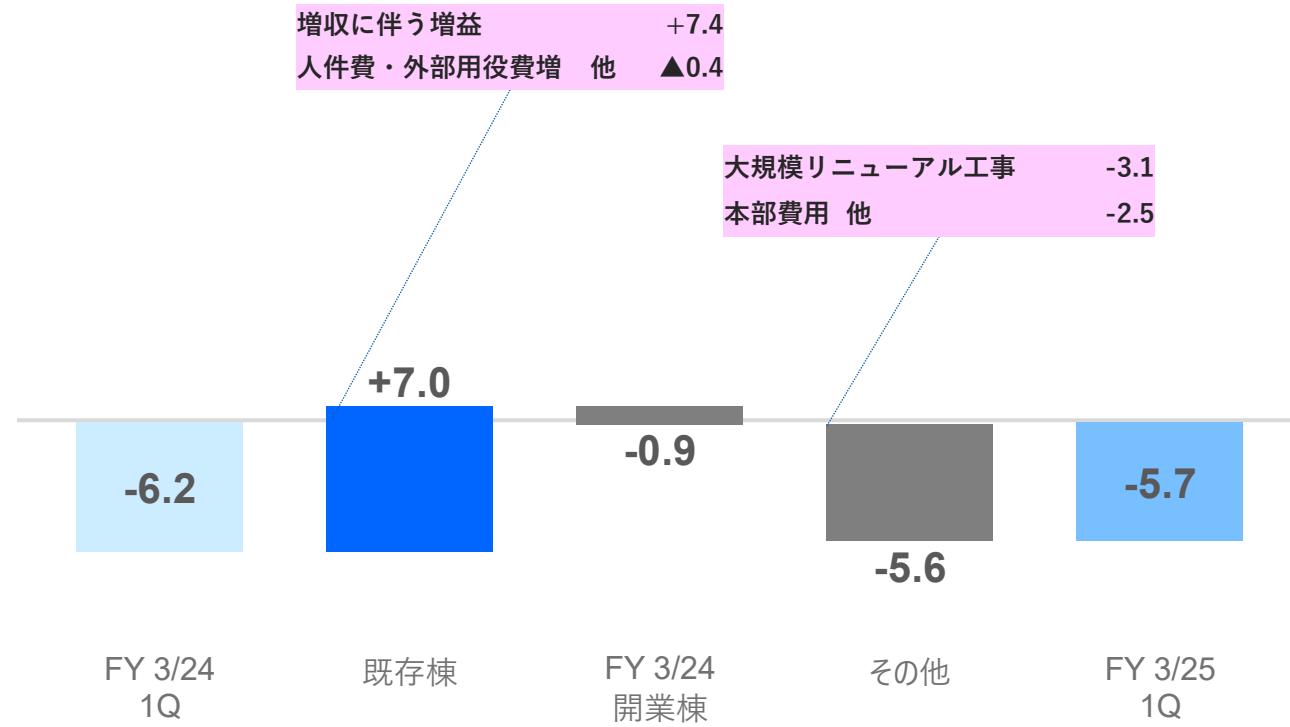
## 売上高

前年同期から 8.9億円 / 8.1%の増収



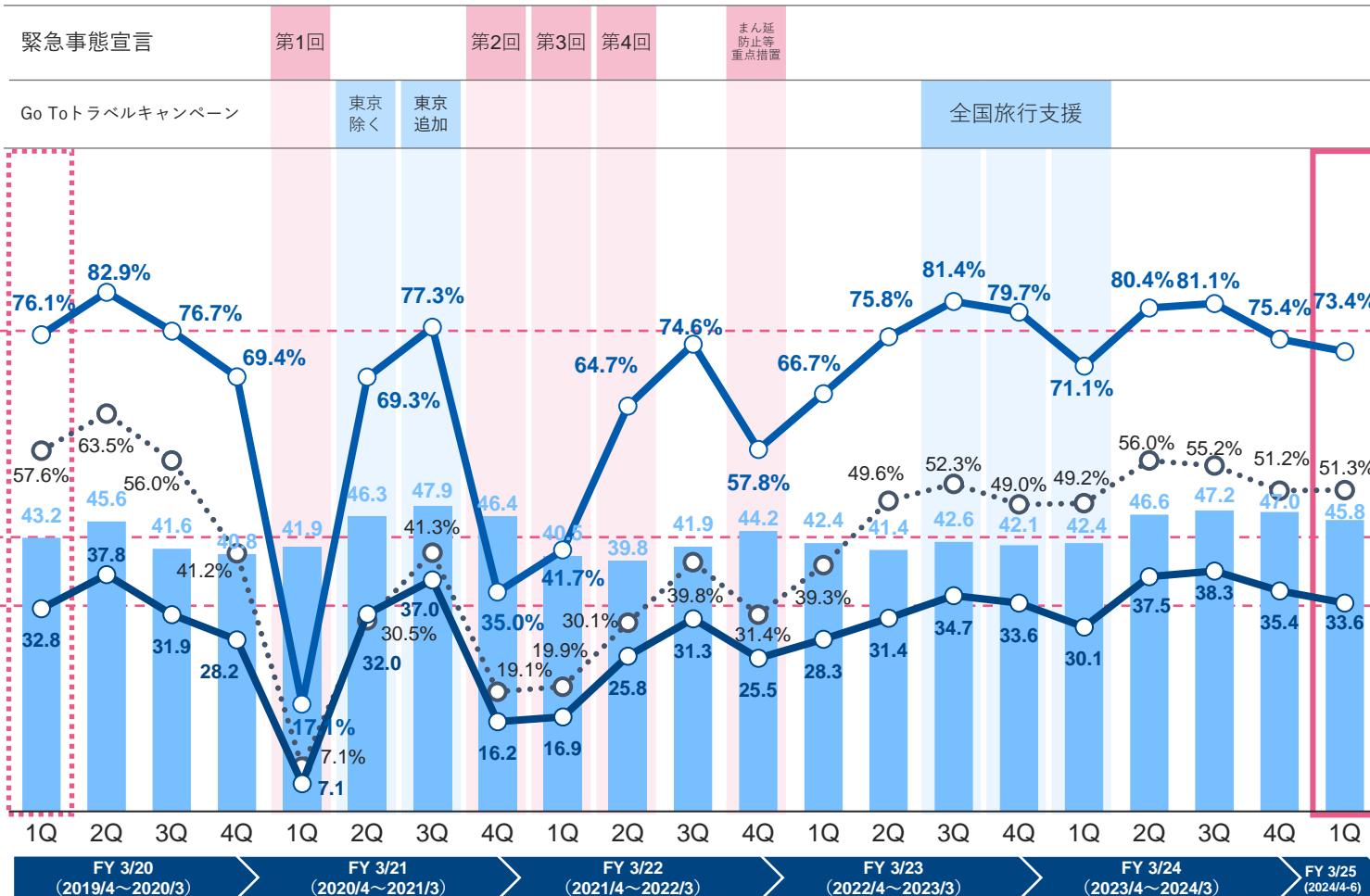
## 営業利益

前年同期から 0.4億円の増益

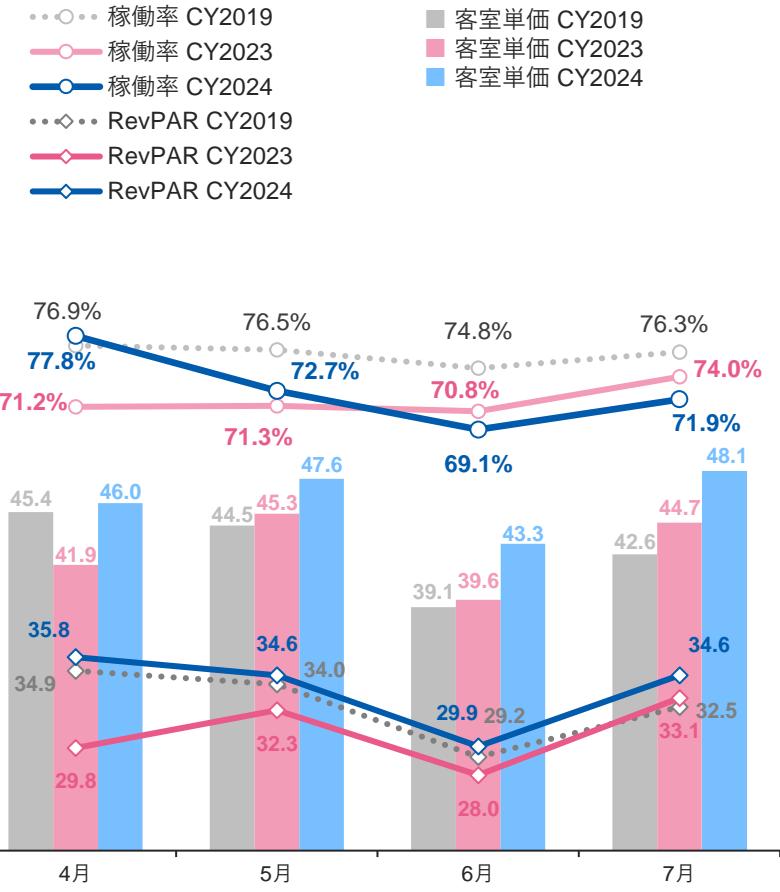


# リゾート事業：稼働率,客室単価およびRevPARの四半期別推移

■ 客室単価 ※1    ●— 稼働率 ※1    ..◇.. リゾートホテル業界平均稼働率 ※2    ◆— RevPAR ※1



## 4-6月実績および7月速報



稼働率 (%)

通期	FY3/19	FY3/20	FY3/21	FY3/22	FY3/23	FY3/24
	82.8%	76.2%	51.8%	59.9%	76.3%	77.1%

客室単価 (千円)

通期	FY3/19	FY3/20	FY3/21	FY3/22	FY3/23	FY3/24
	42.4	42.9	46.6	41.6	42.1	45.9

RevPAR (千円)

通期	FY3/19	FY3/20	FY3/21	FY3/22	FY3/23	FY3/24
	35.1	32.7	24.1	24.9	32.2	35.4

※1 同一条件下で比較するために2023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

# 連結貸借対照表・Net D/E レシオ・配当金推移

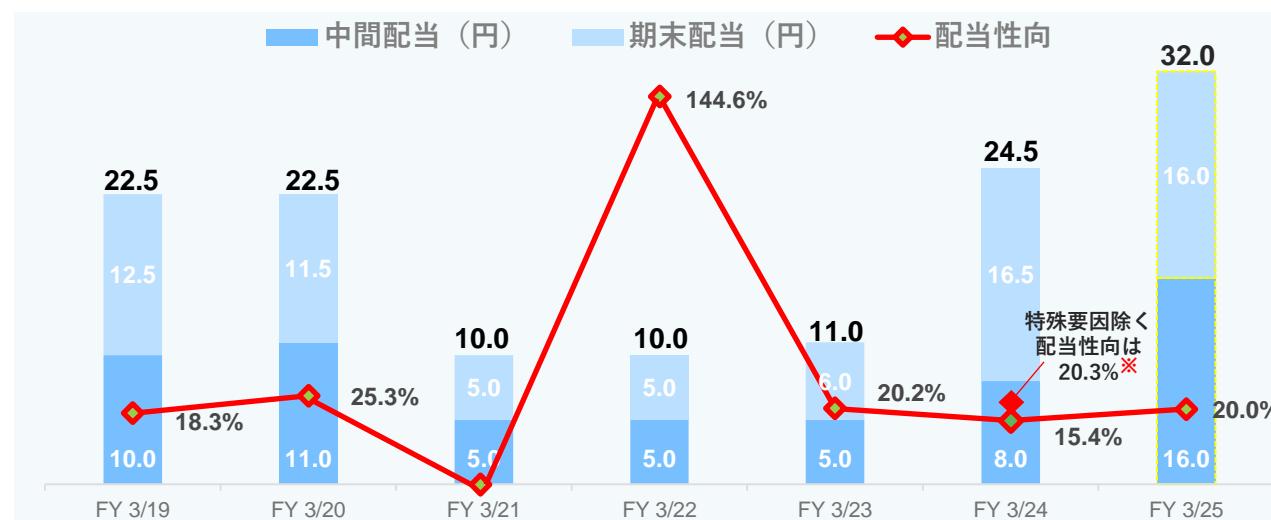
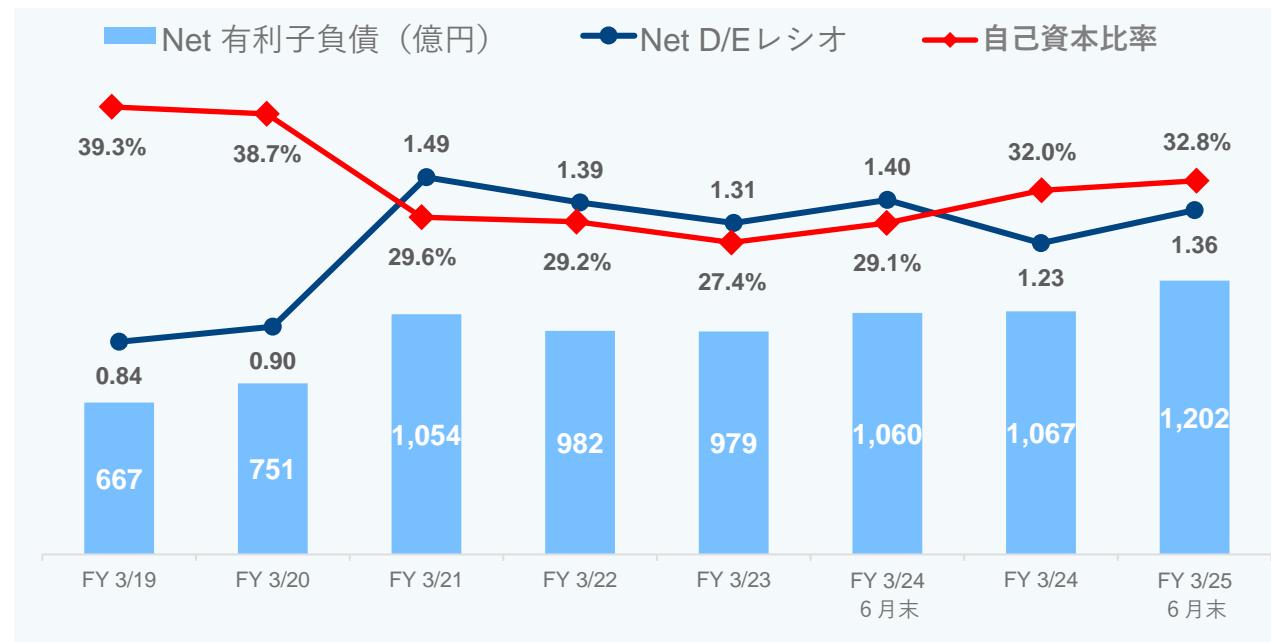
## 2024年3月末



## 2024年6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)



## 《2025年3月期 業績予想》

※2024年5月15日公表

## ドーマーイン事業の急回復により1年早く再成長のステージへ

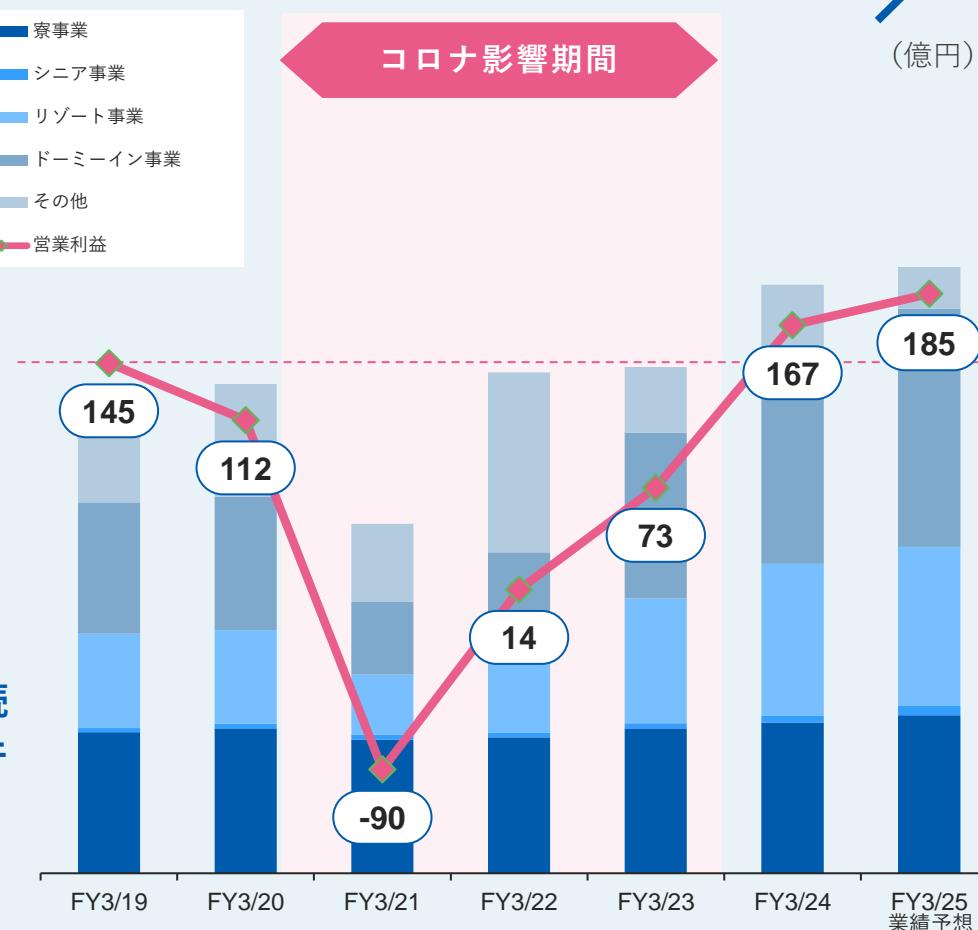
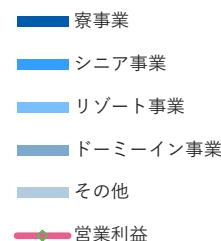
### 寮事業

- ・ 期初稼働率は97.0%と高稼働を維持
- ・ 新規開業事業所の増収効果に加え、販売価格をコロナ前水準への回復と適正化に取り組み、増収増益を計画

### ホテル事業

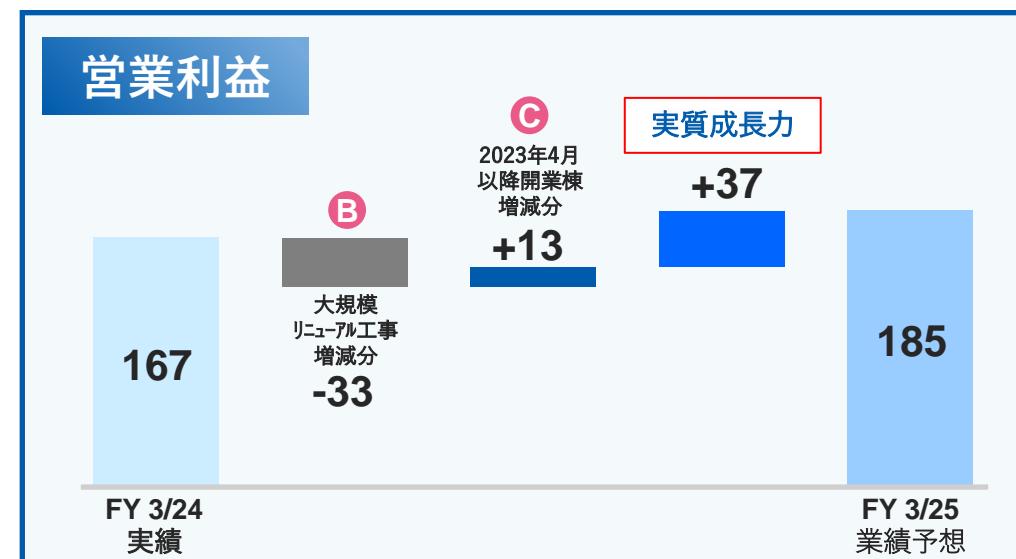
- ・ 国内およびインバウンド需要の増加により好転した事業環境を捉え、ダイナミックプライシングによるレベニューマネジメントを徹底継続
- ・ 顧客満足度向上のために大規模リニューアル工事を戦略的に推進実行
- ・ 当期はコロナ禍での開発調整に伴う出店抑制の影響を受けるものの、翌期の2026年3月期以降中期経営計画に沿った出店ペースに回復

売上高



# 連結業績予想：主要経営指標

億円	FY 3/24 実績 (2023/4 – 2024/3)	FY 3/25 業績予想 (2024/4 – 2025/3)	前期対比 A		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	2023年4月 以降開業棟 増減分 C	持分法による 投資利益 増減分 D	
売上高	2,041	<b>2,260</b>	+218	+10.7%	-19	+56	-	<b>+181</b>
営業利益	167	<b>185</b>	+17	+10.7%	-33	+13	-	<b>+37</b>
経常利益	211 <sup>※1</sup>	<b>190</b>	-21	-10.0%	-33	+13	-38	<b>+37</b>
当期純利益	124	<b>125</b>	+0	+0.7%				
EPS (円)	159.1	<b>160.2</b>	+1.08	+0.7%				
1株当たり配当金 (円)	24.5	<b>32.0</b>	+8	+30.6%				
減価償却費	67	<b>78</b>	+10	+15.0%				
キャッシュ・フロー <sup>※2</sup>	191	<b>200</b>	+8	+4.2%				
設備投資額	179	<b>400</b>	+220	+123.4%				



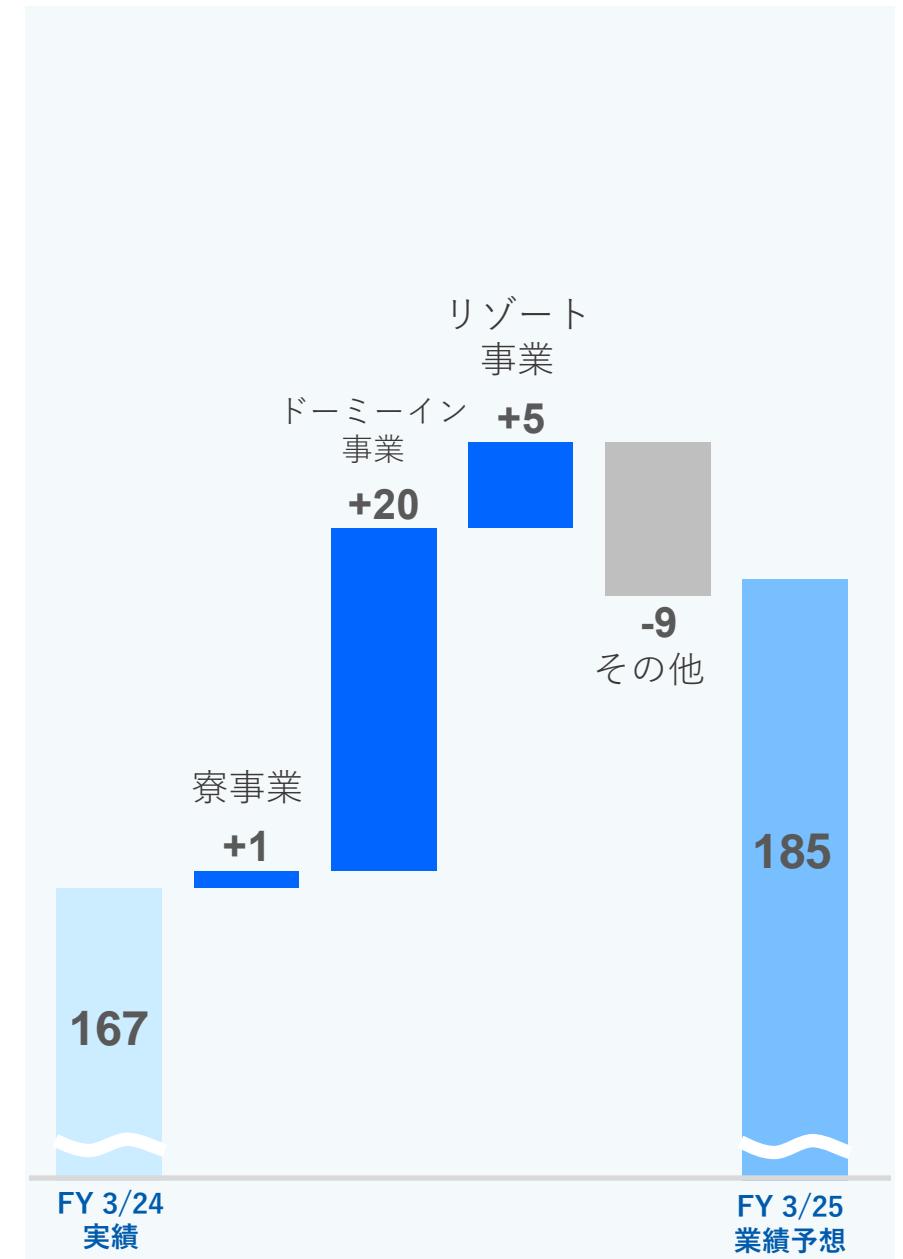
(注)当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2024年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「EPS」と「1株当たり配当金」を算定

※1 2024年3月期におきましては、株式会社コスモスイニシア株式の取得により「持分法による投資利益(負ののれん)」50.2億円を計上

※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：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 3/24 実績	16	13	8	20	58
	FY 3/25 業績予想	17	12	10	19	60
	前期対比	+1	-0	+1	-0	+1
ドーマーイン事業	FY 3/24 実績	28	40	39	18	126
	FY 3/25 業績予想	34	61	47	3	147
	前期対比	+5	+20	+8	-14	+20
リゾート事業	FY 3/24 実績	-6	9	13	4	21
	FY 3/25 業績予想	-5	17	14	-0	27
	前期対比	+1	+8	+1	-4	+5
その他	FY 3/24 実績	-9	-8	-10	-11	-40
	FY 3/25 業績予想	-14	-10	-11	-14	-49
	前期対比	-4	-1	-1	-2	-9
合計	FY 3/24 実績	29	54	51	31	167
	FY 3/25 業績予想	32	81	61	9	185
	前期対比	+3	+26	+9	-21	+17



# 連結業績予想：事業セグメント別内訳

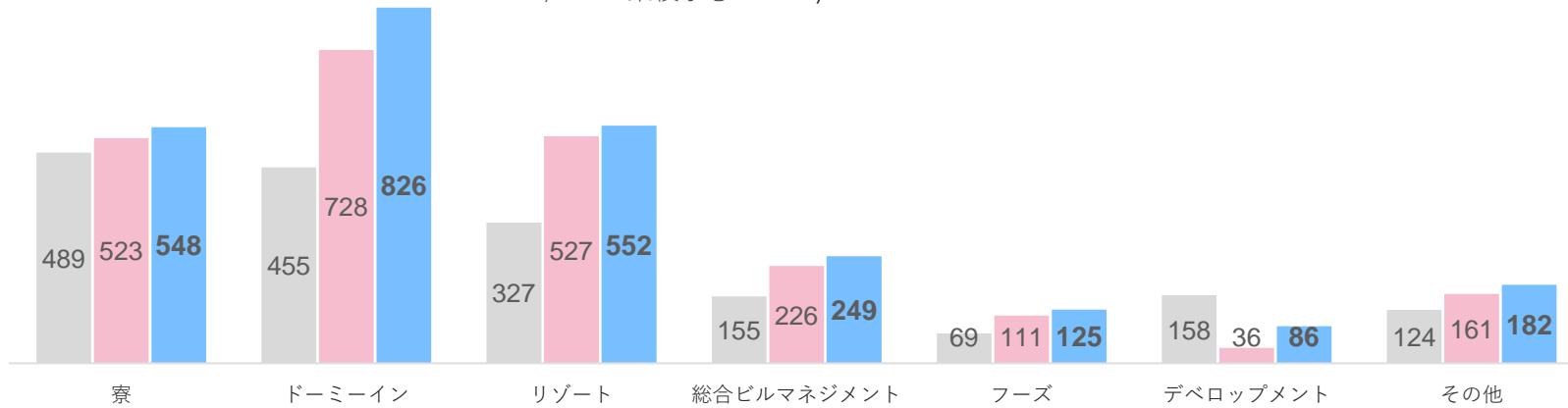
## 売上高

■ FY 3/19 実績 ■ FY 3/24 実績 ■ FY 3/25 業績予想

(億円)

ホテル合計

FY 3/19	実績	783
FY 3/24	実績	1,255
FY 3/25	業績予想	1,379



## 営業利益

ホテル合計

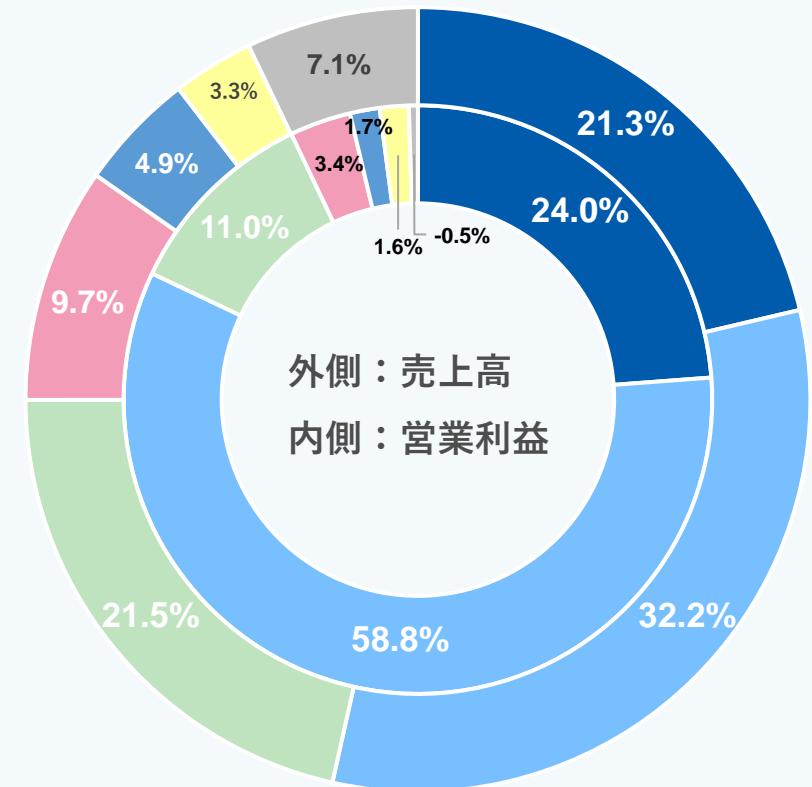
FY 3/19	実績	82.1
FY 3/24	実績	148.4
FY 3/25	業績予想	174.5



## セグメント別構成比 FY 3/25 業績予想

(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：売上高および営業利益

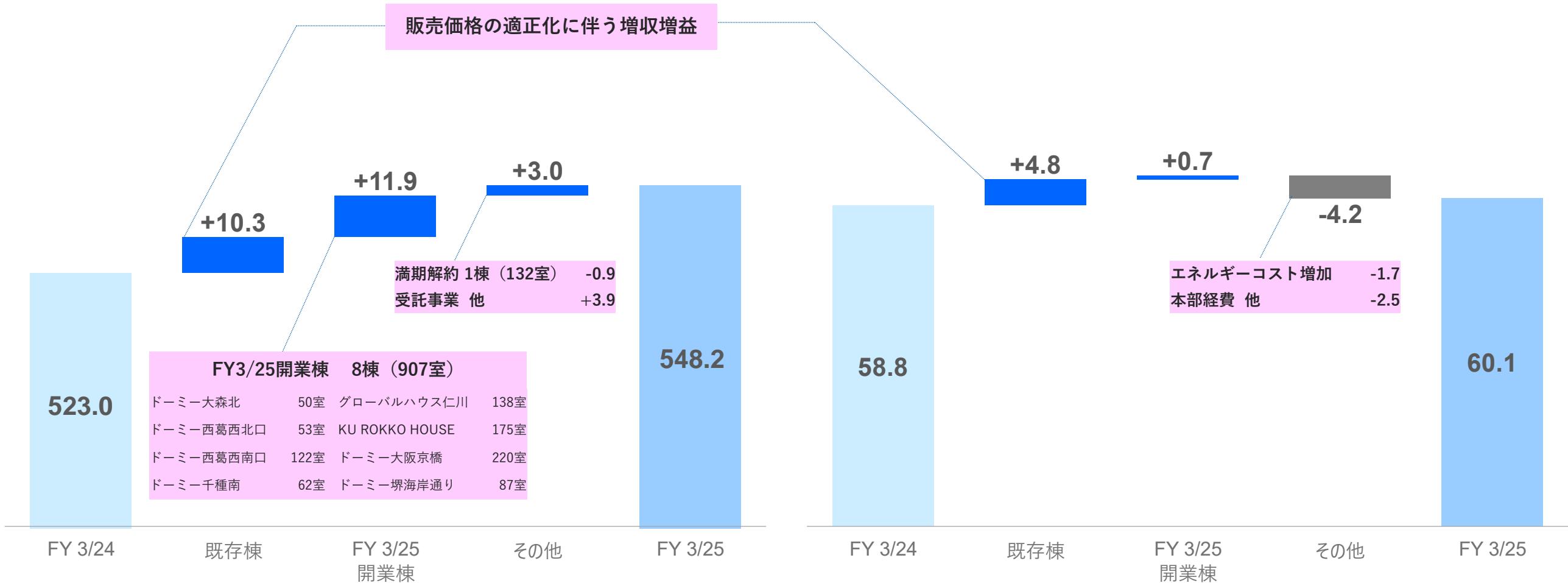
(億円)

## 売上高

前年同期から 25.2億円 / 4.8%の増収

## 営業利益

前年同期から1.2億円/ 2.2%の増益



# 連結業績予想 ドーミーイン事業：売上高および営業利益

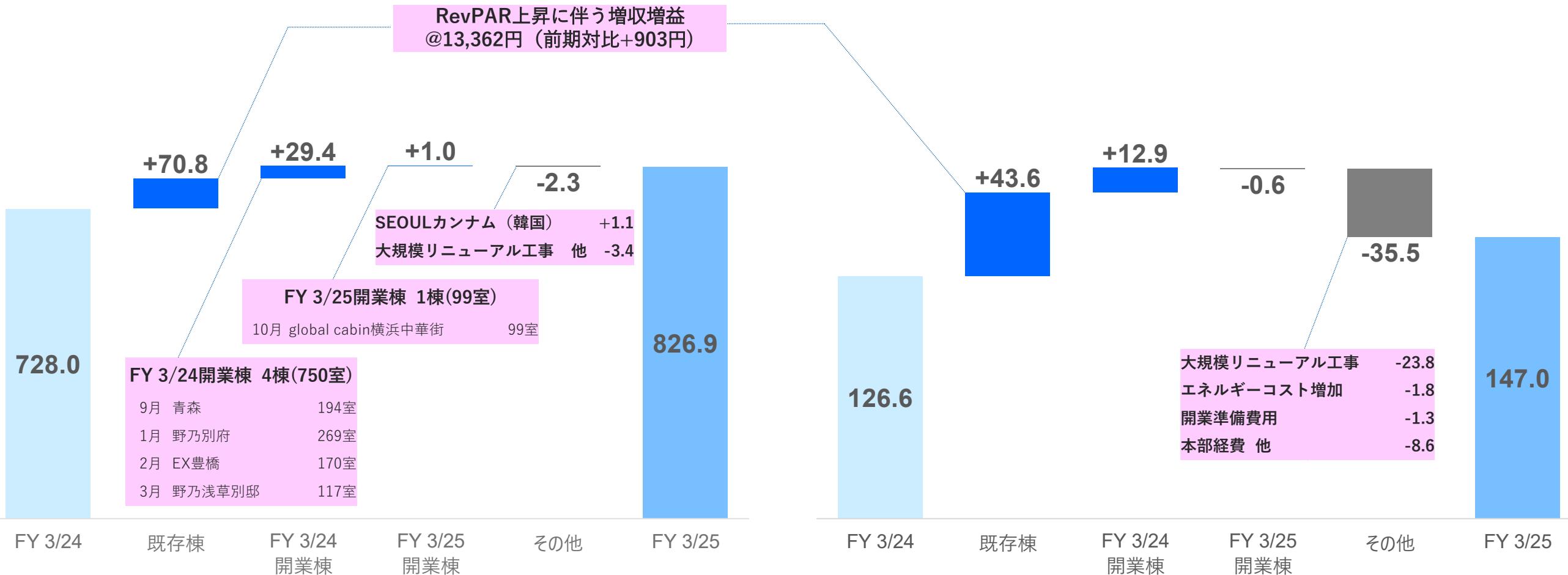
(億円)

## 売上高

前年同期から 98.9億円 / 13.6%の増収

## 営業利益

前年同期から 20.3億円 / 16.1%の増益



# 連結業績予想 リゾート事業：売上高および営業利益

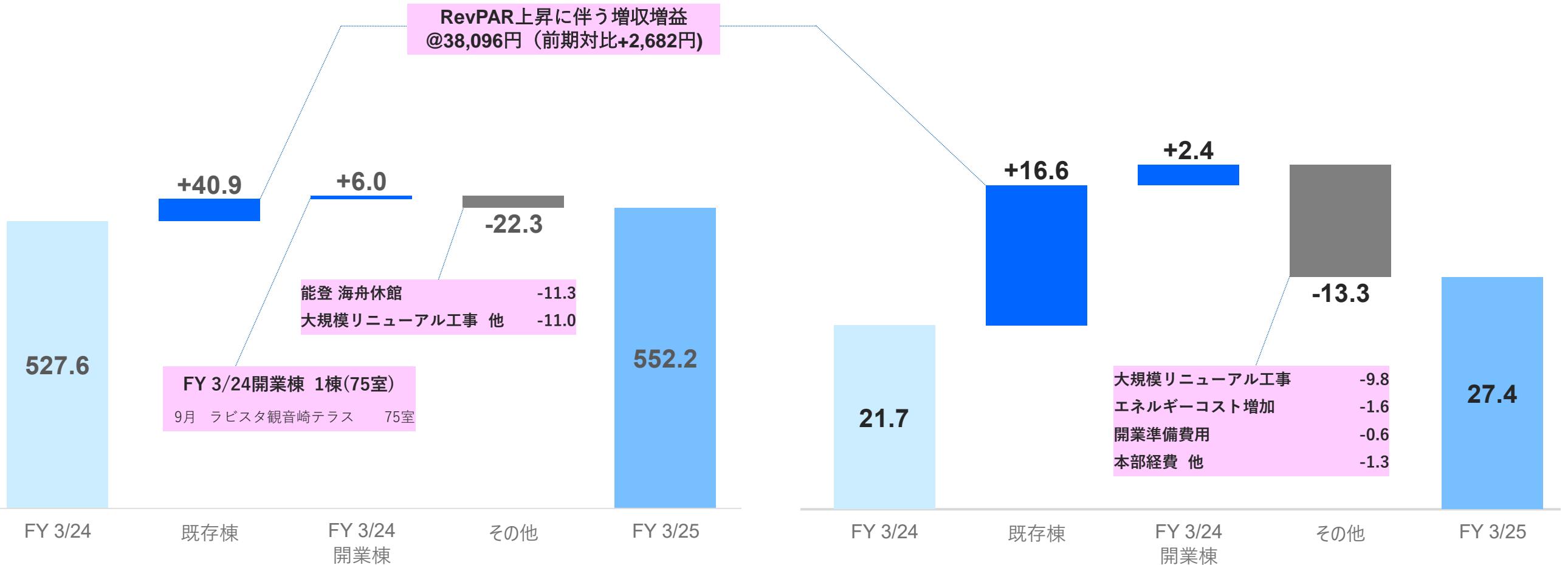
(億円)

## 売上高

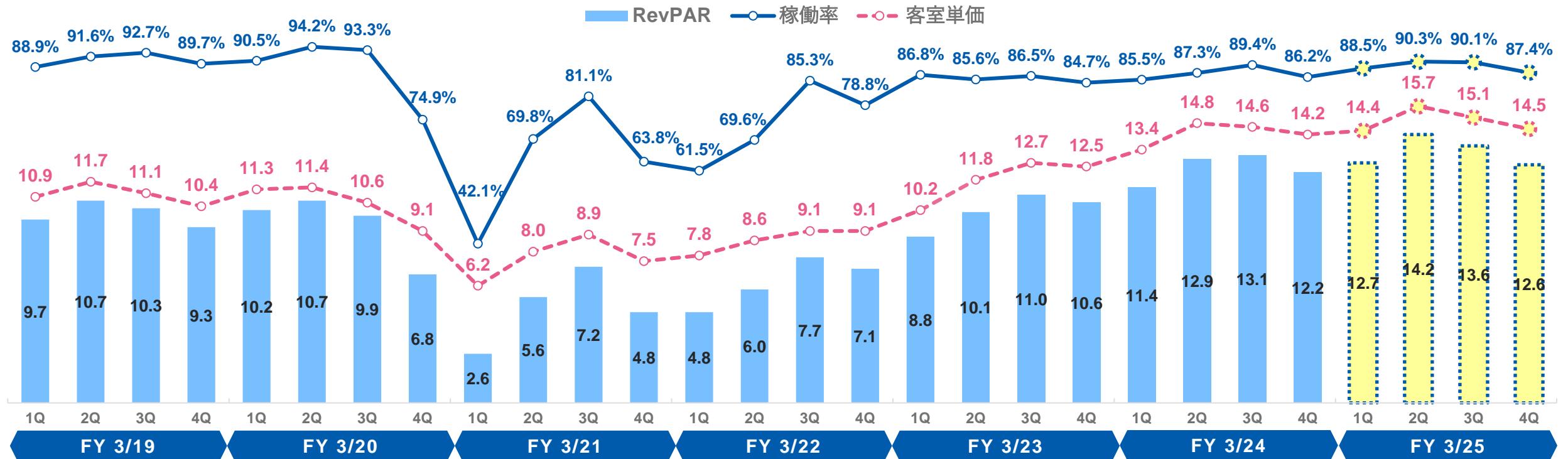
前年同期から 24.6億円 / 4.7%の増収

## 営業利益

前年同期から 5.6億円 / 26.2%の増益



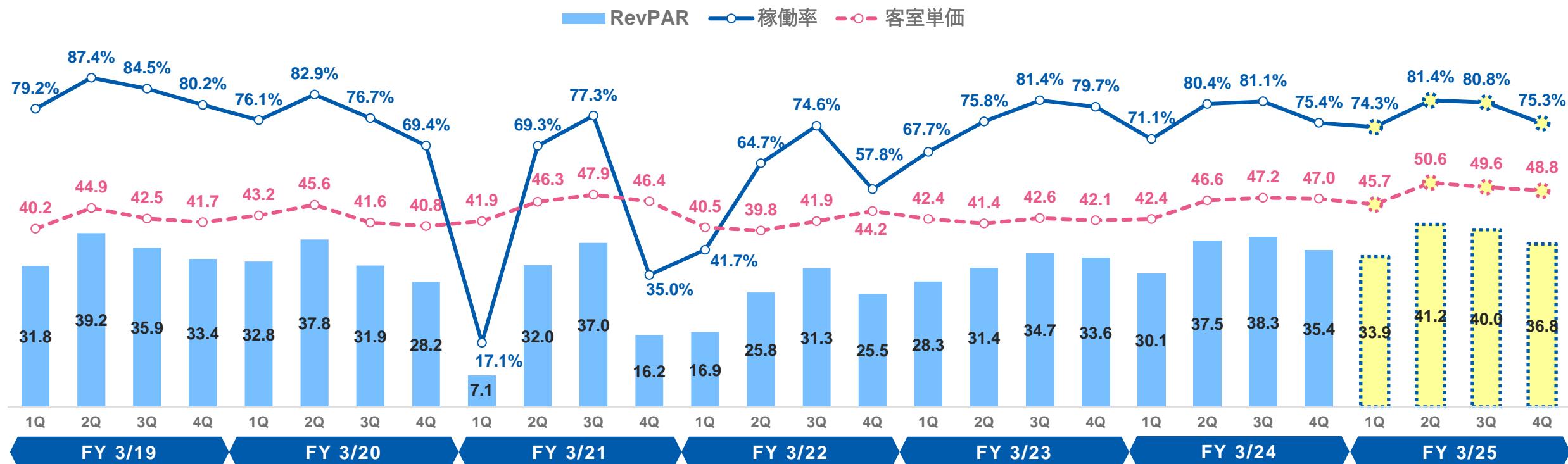
# 連結業績予想 ドーミーイン事業：KPI四半期推移



	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	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	69.6	85.3	78.8	73.9	FY 3/22	7.8	8.6	9.1	9.1	8.7	FY 3/22	4.8	6.0	7.7	7.1	6.4
FY 3/23	86.8	85.6	86.5	84.7	85.9	FY 3/23	10.2	11.8	12.7	12.5	11.8	FY 3/23	8.8	10.1	11.0	10.6	10.1
FY 3/24	85.5	87.3	89.4	86.2	87.1	FY 3/24	13.4	14.8	14.6	14.2	14.3	FY 3/24	11.4	12.9	13.1	12.2	12.4
<b>FY 3/25 予想</b>	<b>88.5</b>	<b>90.3</b>	<b>90.1</b>	<b>87.4</b>	<b>89.1</b>	<b>FY 3/25 予想</b>	<b>14.4</b>	<b>15.7</b>	<b>15.1</b>	<b>14.5</b>	<b>14.9</b>	<b>FY 3/25 予想</b>	<b>12.7</b>	<b>14.2</b>	<b>13.6</b>	<b>12.6</b>	<b>13.3</b>
前期対比	+3.0pt	+3.0pt	+0.7pt	+1.2pt	+2.0pt	前期対比	+1.0	+0.9	+0.5	+0.3	+0.6	前期対比	+1.2	+1.2	+0.5	+0.4	+0.9

(注) 3期を同一条件下で比較するために2023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	FY 3/19	40.2	44.9	42.5	41.7	42.4	FY 3/19	31.8	39.2	35.9	33.4	35.1
FY 3/20	76.1	82.9	76.7	69.4	76.2	FY 3/20	43.2	45.6	41.6	40.8	42.9	FY 3/20	32.8	37.8	31.9	28.2	32.7
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	74.6	57.8	59.9	FY 3/22	40.5	39.8	41.9	44.2	41.6	FY 3/22	16.9	25.8	31.3	25.5	24.9
FY 3/23	67.7	75.8	81.4	79.7	76.3	FY 3/23	42.4	41.4	42.6	42.1	42.1	FY 3/23	28.3	31.4	34.7	33.6	32.2
FY 3/24	71.1	80.4	81.1	75.4	77.1	FY 3/24	42.4	46.6	47.2	47.0	45.9	FY 3/24	30.1	37.5	38.3	35.4	35.4
<b>FY 3/25 予想</b>	<b>74.3</b>	<b>81.4</b>	<b>80.8</b>	<b>75.3</b>	<b>78.1</b>	<b>FY 3/25 予想</b>	<b>45.7</b>	<b>50.6</b>	<b>49.6</b>	<b>48.8</b>	<b>48.8</b>	<b>FY 3/25 予想</b>	<b>33.9</b>	<b>41.2</b>	<b>40.0</b>	<b>36.8</b>	<b>38.0</b>
前期対比	+3.2pt	+1.0pt	-0.3pt	-0.1pt	+1.0pt	前期対比	+3.2	+4.0	+2.3	+1.8	+2.8	前期対比	+3.8	+3.7	+1.7	+1.3	+2.6

(注) 3期を同一条件下で比較するために2023年4月以降に開業したホテルを除外

実績

業績予想

意思決定済・事業化予定

	FY 3/24		FY 3/25		FY 3/26		FY 3/27		FY 3/28	
寮・ドミール	+12棟*	+1,037室*	+8棟*	+907室*	+13棟*	+1,736室*	+11棟*	+2,100室*	+4棟*	+494室*
	期末棟数	519棟	期末棟数	526棟	期末棟数	539棟	期末棟数	550棟	期末棟数	554棟
	期末定員室数	44,057室	期末定員室数	44,915室	期末定員室数	46,651室	期末定員室数	48,751室	期末定員室数	49,245室
	リース比率	86.9%	リース比率	87.1%	リース比率	86.9%	リース比率	87.1%	リース比率	87.2%
	[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		[L]大森北、[L]堺海岸通り [L]西葛西北口、[L]西葛西南口 [L]千種南、[L]大阪京橋、 [L]グローバルハウス仁川、 [L]KU ROKKO HOUSE		[L]札幌西11、[L]札幌西18 [L]仙台川内、[L]甲府武田、水戸渡里町 [L]坂戸駅前、[L]名駅亀島アクセス、 [L]徳島、[L]高松、岡山南方 [L]西大路五条、[L]山科東野 [L]壬生三条、		[L]八王子大塚、[L]東海大学前 [L]市谷加賀、[L]宇治、等持院、 [L]滋賀草津、 [L]神戸六甲台II、[L]尼崎杭瀬、 [L]高松西宝町、[L]長崎新大工町 [L]長崎平和公園		[L]天満橋 [L]京成大久保 [L]川崎南渡田 [L]福井大手	
ドミーイン	+4棟*	+750室*	+1棟*	+99室*	+6棟*	+954室*	+10棟*	+1,711室*	+3棟*	+613室*
	期末棟数	95棟	期末棟数	96棟	期末棟数	102棟	期末棟数	112棟	期末棟数	115棟
	期末定員室数	17,107室	期末定員室数	17,206室	期末定員室数	18,160室	期末定員室数	19,871室	期末定員室数	20,484室
	リース比率	97.5%	リース比率	97.5%	リース比率	92.4%	リース比率	86.4%	リース比率	82.7%
	EXPRESS豊橋 野乃浅草別邸 [L]野乃別府 [L]青森		[L]global cabin横浜中華街(リニューアル)		野乃熊本、野乃福井、 小松、EXPRESS雲南、 EXPRESS陸前高田、敦賀		[L]千歳、野乃京都別邸、四日市 苫小牧ANNEX、野乃伊勢、 野乃長野、川越、[L]野乃高知、 那覇、前橋インター		PREMIUM横浜 野乃鹿児島 野乃名古屋錦	
リゾート	+1棟*	+75室*			+1棟*	+67室*	+5棟*	+526室*	+7棟*	+542室*
	期末棟数	42棟	期末棟数	42棟	期末棟数	43棟	期末棟数	48棟	期末棟数	55棟
	期末定員室数	4,260室	期末定員室数	4,260室	期末定員室数	4,327室	期末定員室数	4,853室	期末定員室数	5,395室
	リース比率	73.8%	リース比率	73.8%	リース比率	72.7%	リース比率	64.8%	リース比率	59.6%
	[L]ラビスタ観音崎テラス				京都御室仁和寺		ラビスタ熱海テラス ラビスタ江ノ島テラス 南阿蘇、鉄輪温泉 河口湖レイクサイドヴィラ		[L]箱根テラス 早雲山、湯布院、大平台 行川ホテル、運龍、高湯温泉	
全社リース比率	88.7%		89.0%		87.5%		85.5%		84.1%	

\* 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、赤字は事業化予定

## 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**