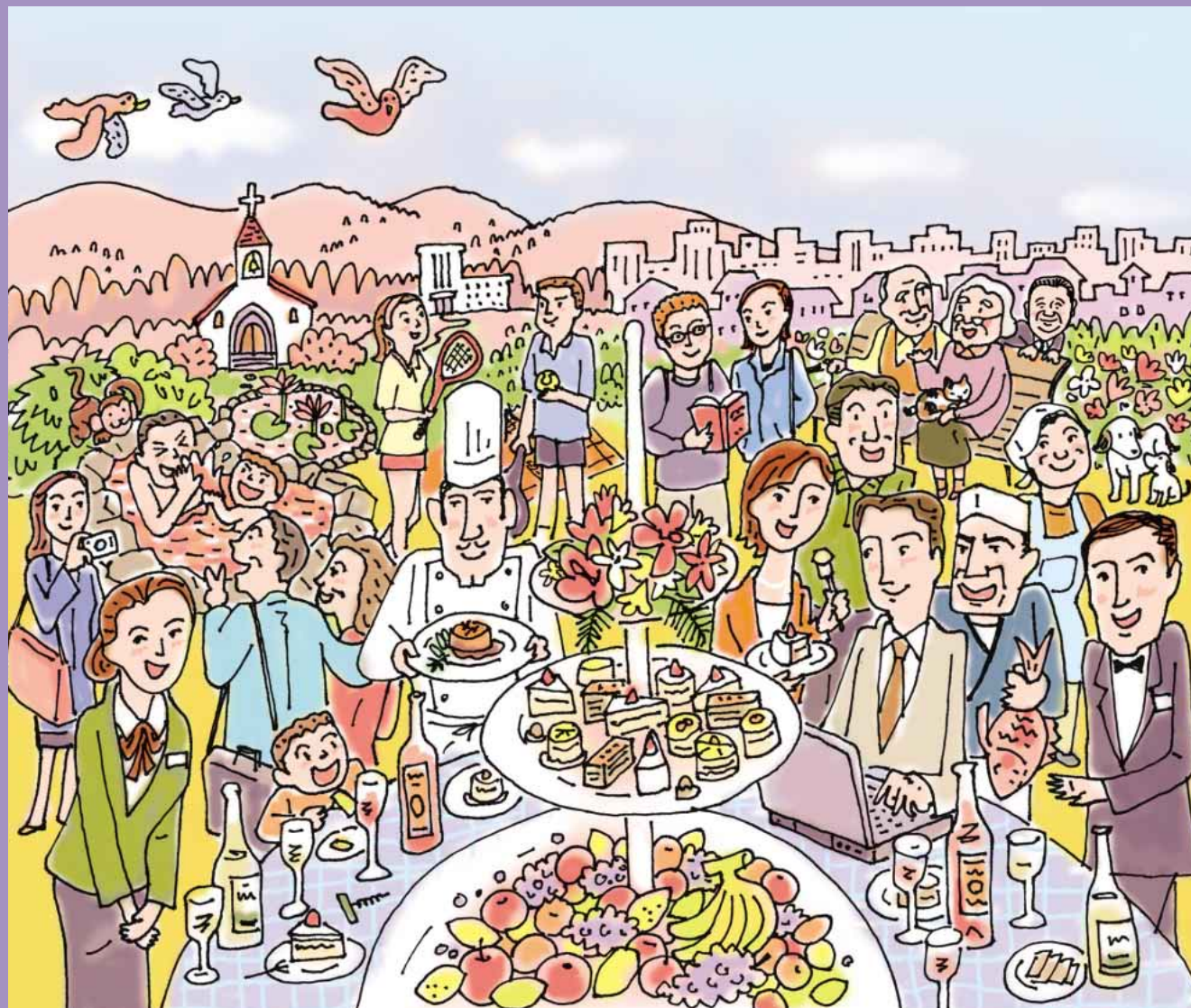


第26期 事業報告書

2004年4月1日～2005年3月31日

THE SPIRIT OF HOSPITALITY



Q ホテル事業を積極的に推進するの事ですが、寮事業は縮小するのですか？

“寮事業”が弊社の主幹事業である事はこれからも変わりません。

全国の学生数約400万人の約4割(160万人)が一人暮らしをされていますが、その中で約8割の方がワンルームマンションやアパートを、約2割(32万人)の方が寮・下宿などを利用されています。現在私共では、約1万6千人の学生さんをお預かりしておりますが、これは寮・下宿利用者数から見ますとまだまだ僅かに過ぎません。また、地方のある国立大学様を訪問した際に「一人暮らしの学生さんが約9千人もいらっしゃるのに、食事付きの住まいが1部屋も無い」というお話を伺いました。弊社の“寮”が全国で必要とされていることを感じ、改めて潜在需要の大きさ(拡大・成長の可能性)を確信しております。

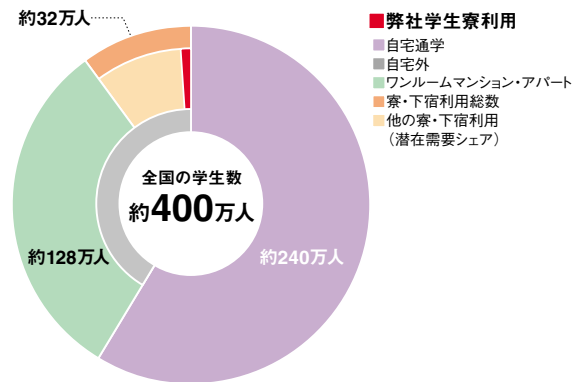
更に、私共の最大の強みである食事の提供をはじめ様々な人的サービスを、創業以来26年間に亘りノウハウとして蓄積してきました。他の企業にとりましてはこれが高い参入障壁となり、新規参入はおそらく無いと思います。弊社では、近年私立大学様との提携も増えております。また、国立大学様の行政法人化に伴う“学生向けサービスの充実”指向はビジネスチャンスの拡大に繋がると確信しています。

“寮事業”は、今後も弊社の主幹事業として安定的な成長を見込んでおり、“寮事業”という安定した基盤があるからこそ、ホテル事業を“次なる成長の柱”とするべく注力できる、とご理解頂きたいと存じます。



代表取締役社長 石塚 晴久

■学生の方の住まい状況



Q 今後のホテル事業の展開についてお聞かせ下さい。

「ホテル・旅館・癒しの宿屋事業」は、なかなか手強い事業です。ビジネスモデルを確立して成功している企業は数社しかない、と言われるこの難しい事業に、なぜ敢えて飛び込んでいくのか。

私は、経営判断をする際に最も重要なのは「企業の事業領域に即しているか否か」だと考えます。時代の流れや将来の予測が重視されがちですが、大事なものは「企業の果たすべき社会的役割」として取り組む事業であるかどうかです。弊社の主幹事業は寮事業であり、お客様を「長期間お世話する」という企業文化ができております。「日本一の下宿屋」が「日本一の宿屋」を目指すことが、共立メンテナンスグループの向かうべき方向に間違いがないということに決断をした最大の要素です。

では、この難しい事業に我々がどう取り組むか。「下宿屋がホテル・旅館をやる」というオペレーションを目指します。

手ごたえ。

下宿屋は旅館のような高額な宿泊料は取らずに営んでいますから、その基本的な運営手法をホテル・旅館に導入できないかというのが第一点です。

また、これは非常に有利なことですが、世の中に多くの旅館・ホテルがある中で8割以上が失敗をしている。それらを見て、いい所を参考に、悪いところから学ぶことができます。過去の色々な事例にとらわれることなく、良いものを素直に受けとめてお客様に提供していけば、おそらく大きな間違いはしません。

「お客様第一」を最優先に、という観点からも事業として成功させる方法を考えています。お客様がたくさん来る所(筆頭は伊豆・箱根ですが)に集中して造れば成功します。しかし、一箇所集中ではいずれお客様は飽きてしまいます。日本人が今行きたいのは、北海道・九州・沖縄です。日本には海、山、田園風景といった自然がまだまだたくさんあります。できるならば多岐に亘って、春夏秋冬それぞれの良さに触れて頂きたいと願っています。

団塊の世代があと数年で定年を迎えますが、この退職金の合計が約80兆円だそうです。それらの方々の多くが、ご夫婦あるいはご友人と日本の素晴らしい土地へ旅をすることでしょう。四季折々の自然を満喫できるロケーションに、それぞれに相応しい「癒しの宿」を造り、共に楽しめたら素晴らしいとは思いませんか。年に数回旅行されるお客様が5年くらいかけて当社の旅館・ホテルを一回りして頂くと四季折々各地の良さを体験して頂けるような展開を考えています。

リゾート系の旅館・ホテルが難しい事業だからこそ、他の参入がなかなかできない。そこで我々がきちっとしたものを作り上げ、共立メンテナンスグループの将来の成長の柱とすることが、弊社の「新しい時代・夜明け」をつくと定めた「黎明期」の今、必要なのではないかと思います。

お客様が求めるものは何か、お客様に喜んで頂くためにはどうしたら良いのか。下宿屋である我々だからこそできる「宿屋」を創る、と決断致しました。そして、その土台をしっかりと固めることが、私の責務・責任・使命だと考えております。

財務ハイライト

売上高(連結)

7.3%増(対前期比)

580億14百万円

当期の売上高は、連結で58,014百万円(対前期比7.3%増)、単体で39,613百万円(対前期比7.4%増)となりました。

経常利益(連結)

8.7%増(対前期比)

44億12百万円

当期の経常利益は、連結で4,412百万円(対前期比8.7%増)、単体で3,692百万円(対前期比4.6%増)となり、前期に引き続き最高益を更新することができました。

当期純利益(連結)

9.6%増(対前期比)

23億43百万円

当期の純利益は、連結で2,343百万円(対前期比9.6%増)、単体で2,020百万円(対前期比10.1%増)となりました。

1株当たり当期純利益(連結) 16円14銭増(対前期比)

196円40銭

当期の1株当たり当期純利益は、連結で196円40銭、単体で172円24銭となりました。配当金は、1株につき19円50銭とさせていただきます。

共立メンテナンス事業報告 『食・住・癒し』を事業テーマにした

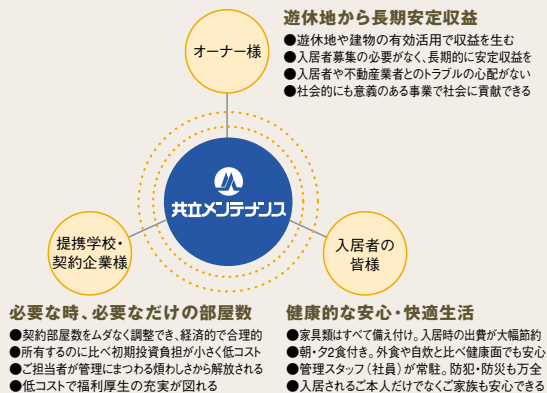
第26期(当期)の総括

当期の売上高は、連結で58,014百万円(前期比7.3%増)、単体で39,613百万円(前期比7.4%増)、当期の純利益では、連結で2,343百万円(対前期比9.6%増)、単体で2,020百万円(対前期比10.1%増)と前期に引き続き順調な業績となりました。

寮事業においては、大学・短大様との提携が加速した事で、期初契約数も純増となり、学生寮中心に堅実な伸びで推移しております。また、リゾートホテル事業においては、昨年7月にオープンした『ザ・ビーチタワー沖縄』が目標を上回る稼働率で好調に推移しております。

26年間の成長を支える独自のビジネスモデル

共立メンテナンスは創業以来、オーナー様、提携学校・契約企業様、入居者の皆様のすべてにメリットのある事業プランを目指し、独自のサブリース方式を確立しています。この資産を持たない事業システムが、私どもの安定した事業運営の基盤として、創業からの絶え間ない成長を支え続けています。



寮事業

学生寮事業 [ドミトリ]

寮生さんが安心して学生生活を送ることができる学生寮事業。弊社社員である寮長・寮母が常駐し、手作りの朝夕2食の食事や日常生活のお世話をさせて頂いておりますので、入居されている学生さん・親御さんはもちろん、各学校様から健康面・安全面でご支持頂いております。近年では、専門学校様等との間で培った信頼関係と実績を評価頂き、早稲田大学様・上智大学様など4年制大学との提携も進みました。



社員寮事業 [ドーマー]

弊社社員であるマネージャー夫妻が常駐し、独身・単身赴任の社員様の一人暮らしをサポートさせて頂く社員寮事業。コスト削減やリストラが叫ばれる経済環境の中、26期はお取引企業の本支店の担当者様と弊社の本支店営業員が関係作りを強化し、いつでもどこでも必要なときに「ドーマー、マンスリー」をご利用頂き、もっとお客様にお役に立とう!という活動を続け、数多くの企業様と接点を持たせて頂きました。今後はリーズナブルな利用料金でご利用できる新商品(寮)を開発し、顧客シェアの拡大に努めて参ります。



私たちのサービスはさらに進化を続けます。

ワンルームマンション事業 [ドミール]

賄いなしでも安心で快適な住まいを提供するドミール事業。これまで、寮をご利用頂いてきた学校様・企業様のワンルームマンションタイプの寮や社宅に対するご要望にお応えできるよう物件の開発を強化しております。今後は、賄い付きの寮にとどまらず、「下宿と社宅の総合サービス企業」として幅広い住まいのニーズにお応えしうる体制を整え、学校様・企業様にとってよりお役に立てる「下宿屋」を目指し、さらなる進化を続けて参ります。



ドミール錦糸町Ⅱ

HOTEL&SPA事業

ビジネスホテル事業 [ドミーイン]

寮事業で培ったノウハウにより合理性と快適性を併せ持つビジネスホテル「ドミーイン」事業。手足が伸ばせる大浴場など、“住む”をテーマに独自の運営手法と、常にお客様の声を反映させる姿勢に評価を頂き、リピーターも多く、高稼働を誇っております。今後、全国に展開予定です。

また、スパ事業では、第一号店「行田天然温泉 古代蓮物語」に続き、東京・亀有に「大谷田温泉 明神の湯」と、“都会の中の湯治場”としてご好評頂いております。



ドミーイン浅草 (大浴場/露天風呂付)



行田 天然温泉



大谷田温泉

リゾートホテル事業 [ウェルネスの森・ドミーヴィラ]

旅の宿としてはもちろん、企業の保養所としてもご利用頂けるリゾート事業。ご利用下さる方が五感で楽しみ、ほっとして頂ける宿を運営オペレーションの工夫により適正価格でご提供することを目指しています。去年オープンした『ザ・ビーチタワー沖縄』は、お陰さまで順調に推移しております。今後も既存のホテルを含め、天然温泉施設の充実等にも力を入れておりますが、「自然との共生・調和」をテーマに1つに捉え、進化する下宿屋が展開する“日本一の宿屋”の全国展開の実現を目指し、邁進して参ります。



CONDOMINIUM-NEW STYLE
ザ・ビーチタワー沖縄
THE BEACH TOWER OKINAWA



テルメヴィラ・
ちゅら〜ゆ

天然温泉
かけ流し

ウェルネスライフ事業 [シニアライフ事業]

シニアの方にも気軽に安心してご入居頂ける賃貸式住まいを運営するウェルネスライフ事業。HOTEL&SPA事業との連携を強化し、シニア住宅の見学とり



ゾートホテルを体験して頂けるバスツアー等の企画もあり、稼働は着実にあがりつつあります。3棟(城北公園・相模原・北綾瀬)とも満室間近で、新たな開設も考えております。またドミー城北公園に続き、ドミー相模原でも“指定訪問介護サービス事業所”認可を取得。安心で生き生きとした毎日を送って頂けるよう、スタッフ一同笑顔でお手伝いさせていただきます。

連結財務諸表 [要約]

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	当期	前期
	2005年3月31日現在	2004年3月31日現在
資産の部		
流動資産	23,254	22,122
固定資産	62,337	55,715
有形固定資産	37,726	34,676
無形固定資産	2,417	2,295
投資その他の資産	22,194	18,744
繰延資産	29	29
資産合計	85,620	77,865

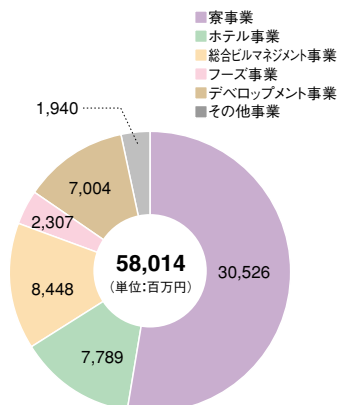
(注)記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

(単位:百万円)

科目	当期	前期
	2005年3月31日現在	2004年3月31日現在
負債の部		
流動負債	31,585	29,374
固定負債	33,078	29,433
負債合計	64,663	58,806
少数株主持分	169	124
資本の部		
資本金	3,506	3,506
資本剰余金	4,314	4,314
利益剰余金	13,239	11,410
株式等評価差額金	26	△10
自己株式	△296	△285
資本合計	20,788	18,935
負債・少数株主持分及び資本合計	85,620	77,865

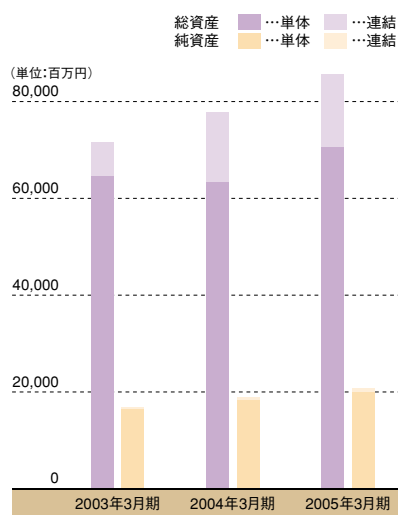
(注)記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

セグメント別売上高(連結)

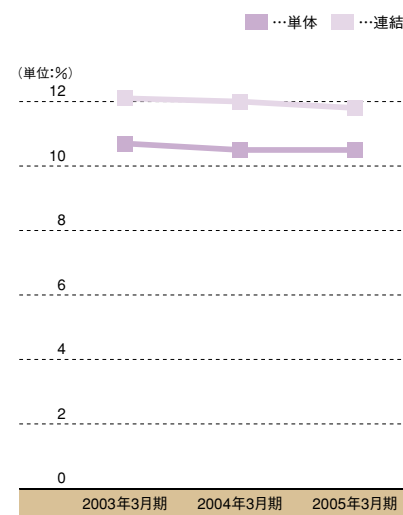


(注)記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

総資産・純資産(単体・連結)



株主資本利益率(単体・連結)



連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2004年4月1日から 2005年3月31日まで	2003年4月1日から 2004年3月31日まで
売上高	58,014	54,081
売上原価	47,119	43,540
販売費及び一般管理費	6,487	6,537
営業利益	4,408	4,004
営業外収益	737	743
営業外費用	733	687
経常利益	4,412	4,060
特別利益	72	167
特別損失	202	330
税金等調整前当期純利益	4,282	3,897
法人税、住民税及び事業税	2,029	1,674
法人税等調整額	△129	60
少数株主利益	39	25
当期純利益	2,343	2,138

(注) 記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2004年4月1日から 2005年3月31日まで	2003年4月1日から 2004年3月31日まで
資本剰余金の部		
資本剰余金期首残高	4,314	4,099
資本準備金期首残高	4,314	4,099
資本剰余金増加額	—	215
自己株式処分差益、転換社債の転換による 資本準備金増加額	0	215
資本剰余金期末残高	4,314	4,314
利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高	11,410	9,741
連結剰余金期首残高	11,410	9,741
利益剰余金増加高	2,343	2,138
当期純利益	2,343	2,138
利益剰余金減少高	515	468
配当金	374	350
役員賞与	141	119
自己株式処分差損	—	0
利益剰余金期末残高	13,239	11,410

(注) 記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2004年4月1日から 2005年3月31日まで	2003年4月1日から 2004年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,953	2,673
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,830	△3,908
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,948	1,820
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増加額又は減少額	2,071	585
現金及び現金同等物の期首残高	11,871	11,286
現金及び現金同等物の期末残高	13,942	11,871

(注) 記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

単体財務諸表 [要約]

貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	当 期	前 期
	2005年3月31日現在	2004年3月31日現在
資産の部		
流動資産	11,029	13,040
固定資産	59,558	50,183
有形固定資産	34,907	29,083
無形固定資産	574	585
投資その他の資産	24,077	20,514
繰延資産	29	28
資産合計	70,617	63,253

(注) 記載金額は単位未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(単位:百万円)

科 目	当 期	前 期
	2004年4月1日から 2005年3月31日まで	2003年4月1日から 2004年3月31日まで
売上高	39,612	36,897
売上原価	31,240	28,780
販売費及び一般管理費	4,874	4,786
営業利益	3,497	3,330
営業外収益	803	777
営業外費用	609	578
経常利益	3,691	3,529
特別利益	71	166
特別損失	192	298
税引前当期純利益	3,571	3,397
法人税、住民税及び事業税	1,640	1,405
法人税等調整額	△89	157
当期純利益	2,020	1,835
前期繰越利益	187	163
中間配当額	184	177
自己株式処分差損	—	0
当期末処分利益	2,023	1,821

(注) 記載金額は単位未満を切り捨てて表示しております。

(単位:百万円)

科 目	当 期	前 期
	2005年3月31日現在	2004年3月31日現在
負債の部		
流動負債	22,717	22,615
固定負債	27,930	22,240
負債合計	50,647	44,856
資本の部		
資本金	3,505	3,505
資本剰余金	4,314	4,314
利益剰余金	12,436	10,884
株式等評価差額金	8,197	△22
自己株式	△295	△285
資本合計	19,969	18,396
負債・資本合計	70,617	63,253

(注) 記載金額は単位未満を切り捨てて表示しております。

利益処分

(単位:百万円)

科 目	当 期
	2005年6月28日現在
当期末処分利益	2,023
利益処分額	1,814
株主配当金	217
1株につき19円50銭 (普通配当19円50銭)	
役員賞与金	97
(うち監査役賞与金)	(4)
任意積立金	1,500
別途積立金	1,500
次期繰越利益	209

(注) 記載金額は単位未満を切り捨てて表示しております。

株式の状況(2005年3月31日現在)

- 会社が発行する株式の総数 ……29,985,700株
- 発行済株式の総数 ……11,341,541株
- 株主数 ……5,572名

● 大株主

株主名	当社への出資状況		当社の大株主への出資状況	
	持株数 (千株)	議決権比率 (%)	持株数 (千株)	出資比率 (%)
石塚晴久	1,627	14.71	—	—
(有)マイルストーン	1,236	11.18	—	—
日本マスタートラスト信託銀行(株) …	791	7.15	—	—
(財)共立国際交流奨学財団	715	6.46	—	—
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)	510	4.61	—	—
(株)三井住友銀行	463	4.19	—	—
(株)みずほ銀行	289	2.61	—	—
日本生命保険相互会社	187	1.69	—	—
(株)東京三菱銀行	175	1.58	—	—
野村信託銀行(株)	171	1.54	—	—

(注) 1.上記の所有株式のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

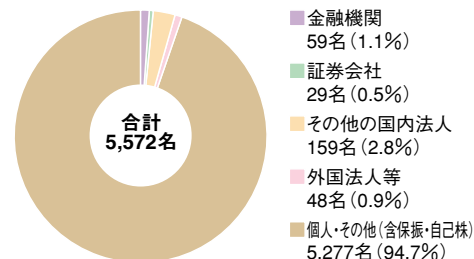
日本マスタートラスト信託銀行(株) 791千株
 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) 510千株
 野村信託銀行(株) 171千株

2.(株)三井住友銀行への出資はありませんが、同行の完全親会社の(株)三井住友フィナンシャルグループの普通株式113株を所有しております。

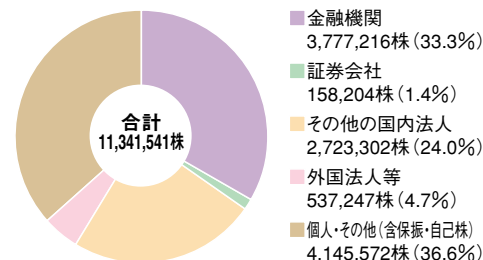
3.(株)東京三菱銀行への出資はありませんが、同行の完全親会社の(株)三菱東京フィナンシャル・グループの普通株式46株を所有しております。

4.当社は自己株式176千株を所有しておりますが、当該株式には議決権がないため、上記大株主から除外しております。

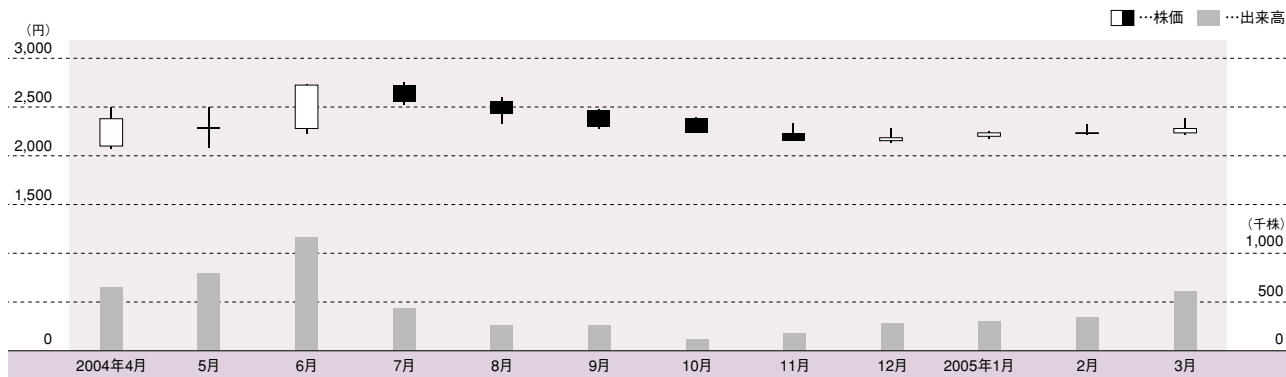
■所有者別株式分布



■所有数別株式分布



■株価及び出来高の推移



株主様へのご案内

1. 株主優待券(年2回)

当社および当社グループ会社運営施設でご利用いただけます。

- (1) 基準日 3月末、9月末(年2回)
- (2) 優待額 100株以上500株未満……………5,000円
(半期分) 500株以上1,000株未満……………10,000円
1,000株以上10,000株未満……………25,000円
10,000株以上……………50,000円
- (3) 対象施設 自社直営施設、関連会社施設

サービス内容	地区	お問合せ先
学生会館・社員寮	全国各地	03-5295-7791~2
ワンルームマンション	首都圏・札幌・大阪	03-5295-7914
シニア向住宅	北綾瀬・城北公園・相模原	0120-151-084
ビジネスホテル	札幌・仙台・新潟・蘇我・谷塚・浅草・目黒青葉台・名古屋・なんば・新大阪・広島	03-5295-7879

リゾートホテル



安比高原・那須・箱根・熱海伊豆山・伊東・奥飛騨・京都・沖縄

研修センター「リフレフォーラム」	江東区東大島	03-5609-1201
スパ	行田(埼玉)・大谷田(足立区)・沖縄	03-5295-7879

外食店舗



首都圏他 03-5295-7880

2. 株主特典カード

「ベネフィット・ステーションカード」(年1回)

福利厚生代行事業の最大手「株式会社ベネフィット・ワン」が運営するカードで、ガイドブックに記載の施設等の割引が受けられます。

- ・リゾート施設
- ・アミューズメント施設
- ・カルチャースクール
- ・スポーツ施設
- ・外食店舗 ・その他



- 毎年3月31日現在の株主名簿に記載された100株以上の株主様にカードおよびガイドブックをお送りいたします(7月上旬)。
- 有効期限は翌年の6月末までです。

株式事務手続

決算期	毎年3月31日
定時株主総会	毎年6月
利益配当受領株主確定日	利益配当金 毎年3月31日 中間配当金 毎年9月30日
基準日	毎年3月31日

なお、その他必要がある時はあらかじめ公告した一定の日

公告掲載新聞 日本経済新聞
(決算公告につきましては、日本経済新聞に代えて当社ホームページの次のアドレスに掲載しております。決算公告アドレス <http://www.kyoritsugroup.co.jp/index.html>)

1単元の株式数 100株
名義書換代理人 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

(郵便物送付先)
(電話お問合せ先)
〒135-8722
東京都江東区佐賀一丁目17番7号
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話0120-288-324(フリーダイヤル)

同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本支店

会社概要 (2005年3月31日現在)

商号 株式会社共立メンテナンス
 本社所在地 東京都千代田区外神田2丁目18番8号
 設立 1979年9月27日
 資本金 3,505百万円
 従業員数 1,239名

役員 (2005年6月28日現在)

代表取締役社長	石塚 晴久	常勤監査役	稲田 秀明
取締役副社長	飯塚 章	監査役	濱本 義郎
取締役副社長	上田 卓味	監査役	福井 昭一
常務取締役	蠣崎 誠		
常務取締役	篠原 謙一		
取締役	竹本 泉		
取締役	佐藤 充孝		
取締役	高橋 和重		
取締役	山田 滋		
取締役	寺山 昭英		

支店 関西支店・札幌支店・仙台支店・名古屋支店・九州支店

事業所

	東京地区	関西地区	札幌地区	仙台地区	名古屋地区	九州地区	その他地区	合計
学生寮・社員寮・ドミール	218 ^棟	49 ^棟	21 ^棟	19 ^棟	17 ^棟	8 ^棟	1 ^棟	333 ^棟
受託事業	129	33	15	7	13	9	1	207
リゾート事業	5	1	—	—	—	—	1	7
長期滞在型ビジネスホテル (ドミーイン)	4	2	1	1	1	—	2	11
その他	12	1	—	—	—	1	1	15
合計	368	86	37	27	31	18	6	573

沿革

1979年 9月 東京都葛飾区で(株)共立メンテナンス設立
 10月 千葉県松戸市において受託給食の営業を開始
 1980年 4月 東京・神奈川地区で学生寮事業の営業を開始
 1982年 7月 本社を東京都千代田区に移転
 1983年 4月 (株)サンエンタープライズを設立
 (現・(株)共立エステート)
 名古屋地区で学生寮事業の営業を開始
 1985年 4月 東京地区で社員寮事業、
 大阪地区で学生寮事業の営業を開始
 9月 大阪府吹田市に大阪支店を設置
 1986年 4月 大阪地区で社員寮事業の営業を開始
 12月 大阪地区で受託寮事業の営業を開始
 1987年 5月 千葉県で外食事業の営業を開始
 1989年 4月 札幌地区で学生寮事業の営業を開始
 1990年 4月 仙台地区で学生寮事業の営業を開始
 1991年 4月 福岡地区で学生寮事業の営業を開始
 8月 仙台地区で社員寮事業の営業を開始
 1993年 6月 本社を東京都千代田区外神田に移転
 同時に名古屋営業所、札幌営業所、
 仙台営業所、福岡出張所を設置
 7月 長野県でリゾートホテル事業の営業を開始
 8月 埼玉県でビジネスホテル事業の営業を開始
 1994年 9月 日本証券業協会に株式を店頭登録
 1996年 12月 東京地区でシニアライフ事業の営業を開始
 1997年 10月 (株)共立トラストを設立
 1998年 6月 (株)共立ケータリングサービス(現・(株)共立
 フーズサービス)を設立
 1999年 3月 東京証券取引所市場第二部に上場
 4月 (株)共立コミュニケーションを設立
 9月 (株)共立ライブネットを設立
 12月 (株)日本ブレースメントセンターを設立
 (同社が(株)ジーアップキャリアセンターの株式を取得)
 2000年 6月 (株)共立ファイナンシャルサービスを設立
 2001年 3月 日産ビルネット(株)の株式を100%取得
 (現・(株)ビルネット)
 9月 東京証券取引所市場第一部に指定
 2002年 5月 (株)共立ケータリングサービスが
 (株)共立フーズサービスに社名変更
 西日本本部が西日本支社へ昇格
 12月 「行田天然温泉 古代運物語」オープン
 (株)共立事業計画研究所を設立
 2003年 5月 本社を東京都千代田区外神田2丁目18番8号に移転
 共立メンテナンスグループも再編成し同住所へ
 移転((株)ビルネットの一部を除く)
 2004年 5月 「大谷田温泉 明神の湯」オープン
 7月 「ザ・ビーチタワー沖縄」オープン
 2005年 3月 日交ファシリティマネジメント(株)の株式を
 100%取得
 4月 京都に第一号学生寮オープン

日本の 四季



〒101-8621 東京都千代田区外神田2-18-8

TEL : 03-5295-7777 (代表) FAX : 03-5295-2056

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

