東証1部 証券ｺｰﾄﾞ:9616

ひとを包むエネルギー
株式会社 共立メンテナンス

2011年3月期　第2四半期
決算説明資料

2010年12月2日

【お問い合わせ先】　経営管理部
Tel:03-5295-7875
E-mail:kh@kyoritsugroup.co.jp
ﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞ:http://www.kyoritsugroup.co.jp

第2四半期累計　決算概要

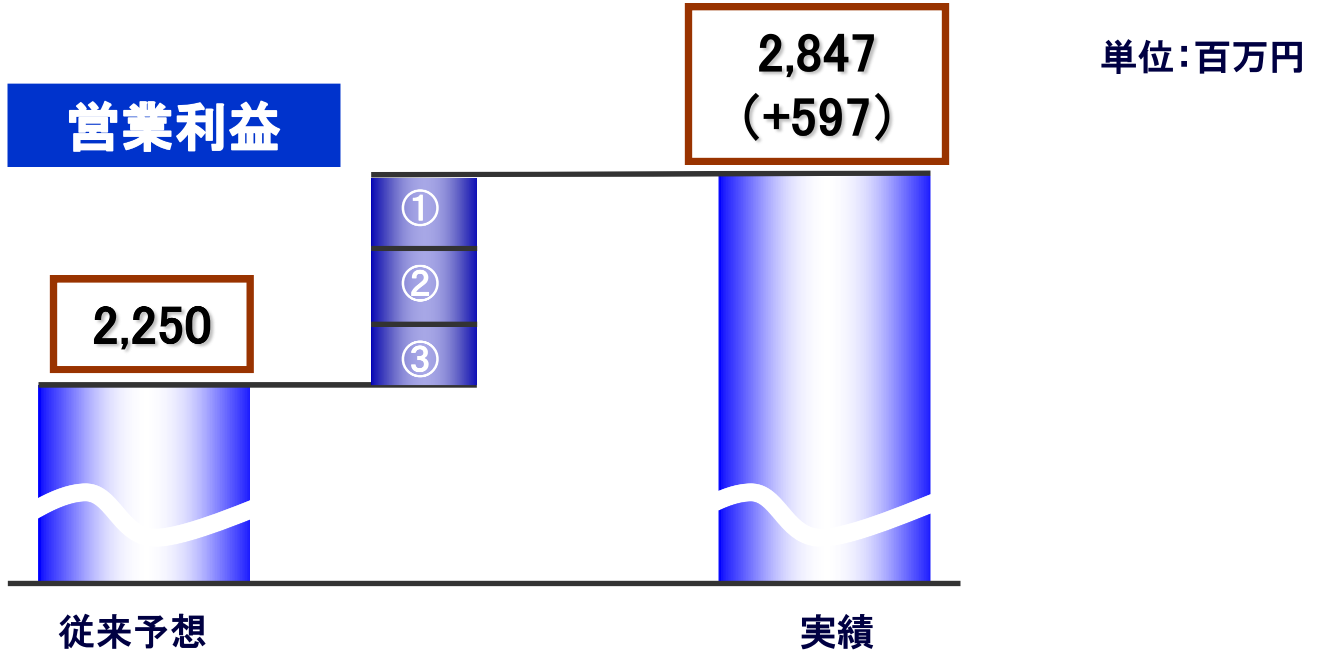
2011年3月期　第2四半期累計　業績ハイライト

（単位：百万円、%）

	2010年3月期 第2四半期累計		2011年3月期 第2四半期累計					
			期初予想		実績			
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	前期比	予想比
売上高	43,319	100.0	43,850	100.0	42,789	100.0	▲530	▲1,061
売上総利益	8,295	19.1	7,700	17.6	8,396	19.6	101	696
販管費	5,141	11.9	5,450	12.4	5,548	13.0	407	98
営業利益	3,154	7.3	2,250	5.1	2,847	6.7	▲307	597
経常利益	2,584	6.0	1,560	3.6	2,190	5.1	▲394	630
四半期純利益	1,196	2.8	390	0.9	631	1.5	▲565	241
設備投資額	2,717		2,550		1,402		▲1,315	▲1,148
減価償却費	1,944		2,187		2,131		187	▲56
ＣＦ	3,140		2,577		2,762		▲378	185

※CF：四半期純利益＋減価償却費

2011年3月期　第2四半期累計　期初予想との差異分析



①寮事業　　+199
・期中契約が好調に推移
・食材費等の原価コントロール強化に加え、本部コストの削減
②ホテル事業　+154
・ビジネス　+198
売上が予想以上に回復、開業負担の削減、コストコントロールの強化
・リゾート　▲44
売上が予想を下回る、コストコントロールの強化
③その他　　+90
・全社費用の削減等

売上高の前年同期比差異分析

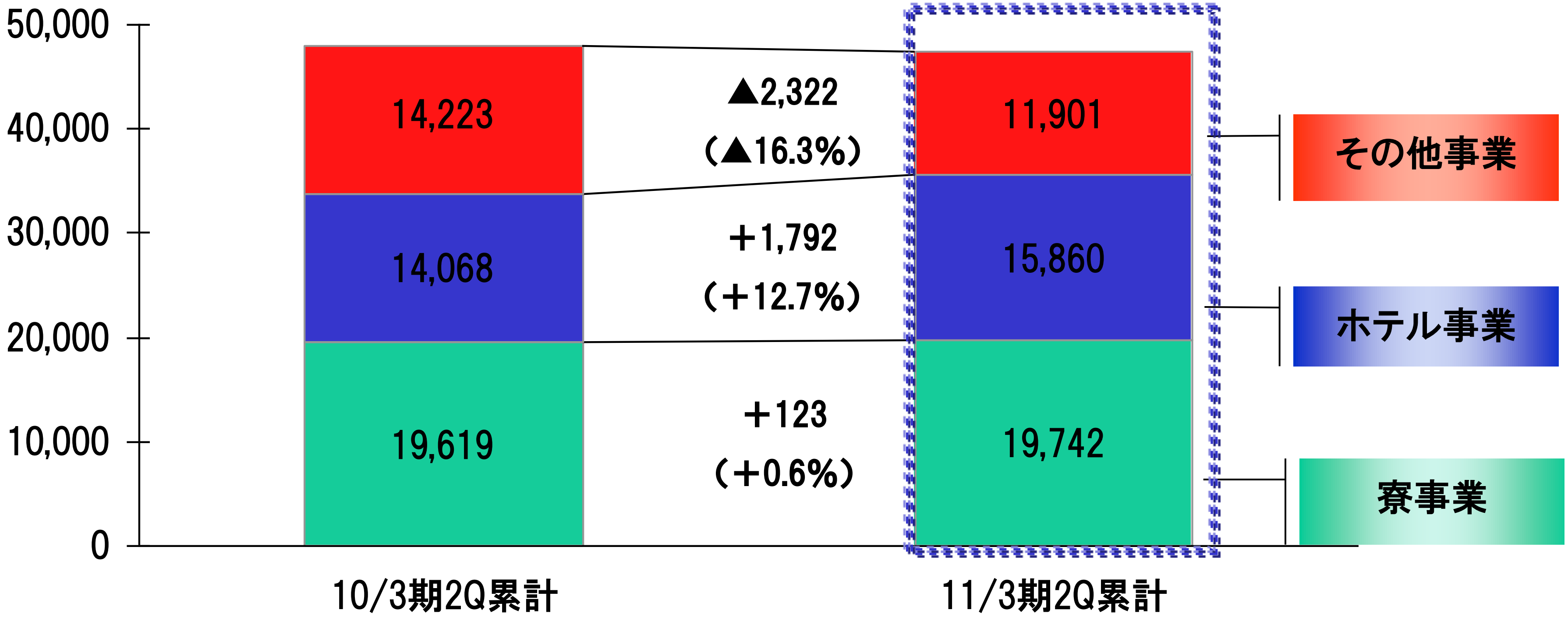
増減要因

寮事業：3月入寮の影響及び稼働率の伸び悩みにより苦戦するも、大口の留学生法人契約等もあり微増。

ホテル事業：新規事業所の寄与に加え、既存事業所が堅調に推移。

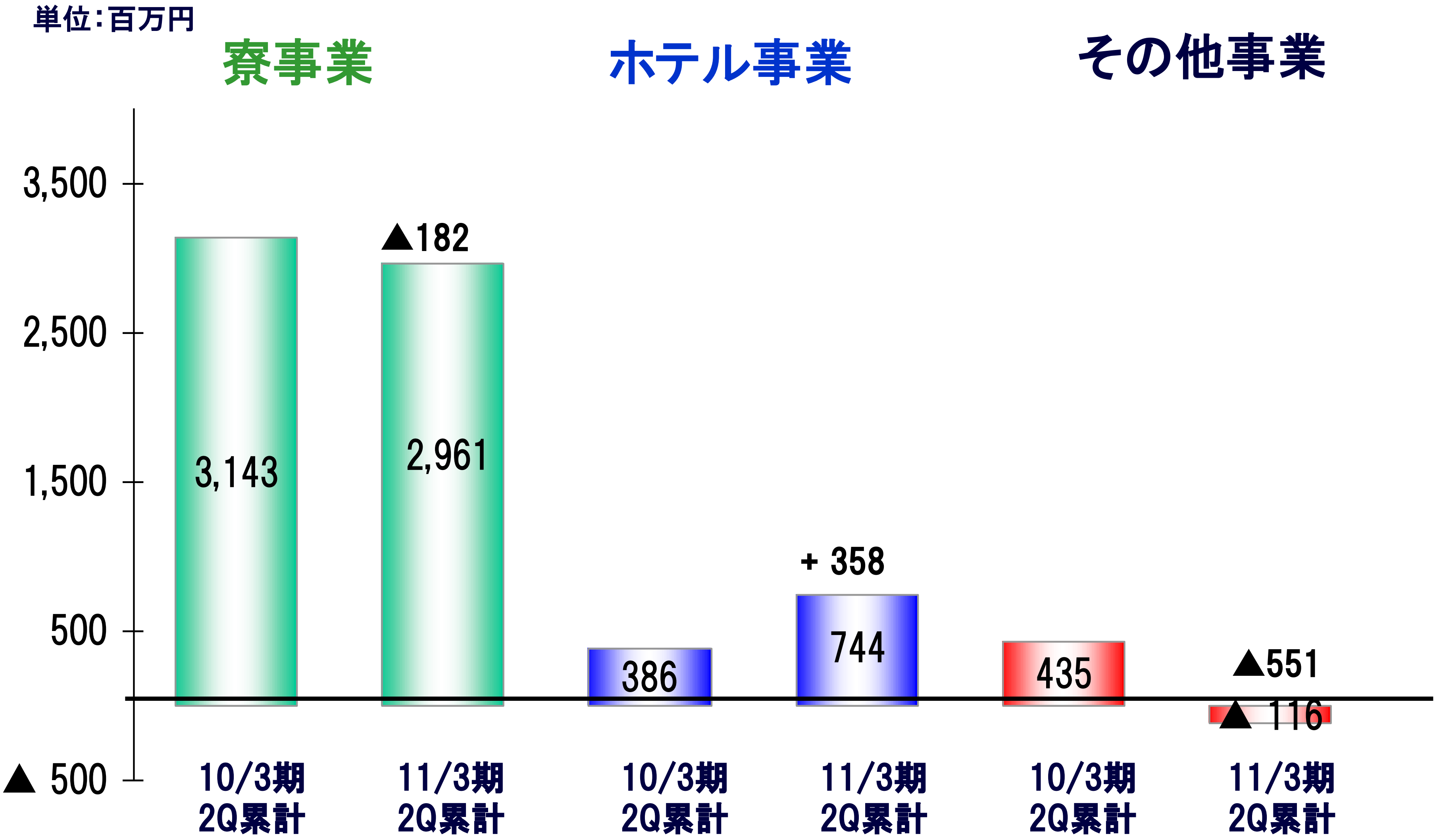
その他：前年下期に発生した横浜の大口解約の影響及び、
　　ﾃﾞﾍﾞﾛｯﾌﾟﾒﾝﾄ事業が当社グループにおける開発計画の厳選化により大幅に減収

単位：百万円



（セグメント間取引を含む）

営業利益の前年同期比差異分析

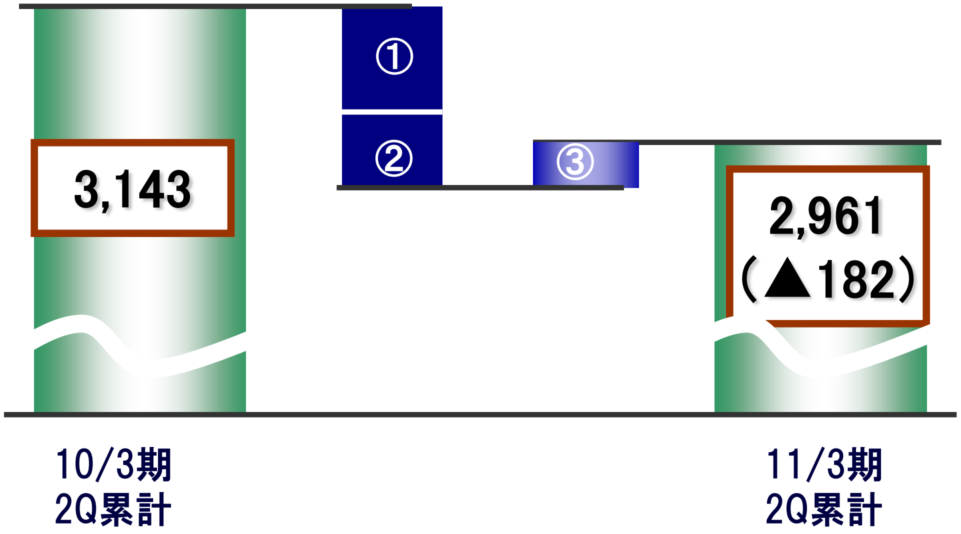


（連結調整前）

セグメント別営業利益差異分析①

寮事業

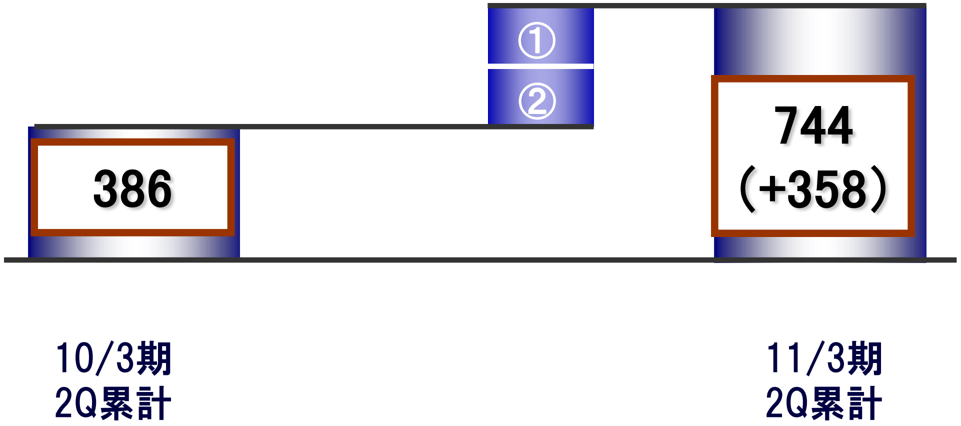
単位：百万円



増減要因
①3月入寮の増加による影響(▲165百万円)
②留学生の制度契約の期ズレ(▲90百万円)
③水道光熱費などコスト削減 (+73百万円)

ホテル事業

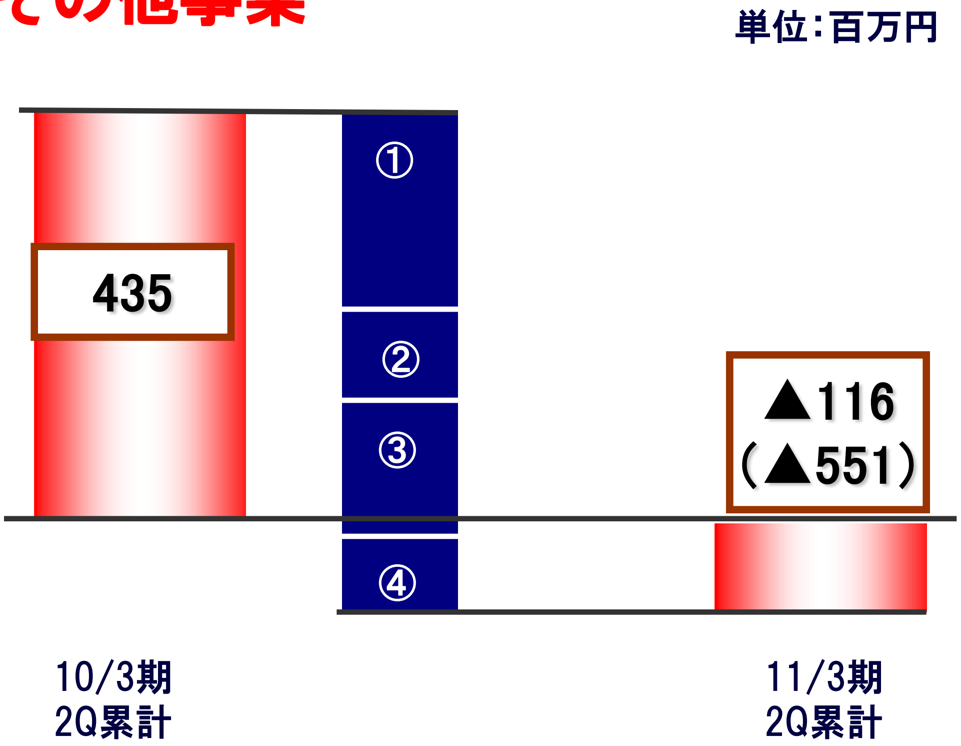
単位：百万円



増減要因
①ビジネス(+188百万円)
既存事業所 稼働率77.8%(▲2.0%)
単価6,058円(+115円)
既存事業所の利益改善(+48百万円)
10/3月期以降新規事業所の利益向上
(+140百万円)
②リゾート(+170百万円)
既存事業所 稼働率74.7%(+6.2%)
単価16,704円(▲810円)
既存事業所の利益改善(+73百万)
10/3月期以降新規事業所の利益向上
(+97百万円)

セグメント別営業利益差異分析②

その他事業



増減要因

①総合ﾋﾞﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ事業（▲241万円）
　賃貸ﾋﾞﾙ事業の賃料低下
　受託施設の解約及び値下げ増
②ﾌｰｽﾞ事業（▲57百万円）
　開業費用負担増
③ﾃﾞﾍﾞﾛｯﾌﾟﾒﾝﾄ事業（▲153百万円）
　自社開発物件の減少
④その他事業（▲98百万円）
　IT人材派遣業の売上不振

今期業績予想

2011年3月期　業績予想ハイライト

単位：百万円、％

	2010年3月期		2011年3月期（予）			
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減比
売上高	84,513	100.0	88,400	100.0	3,887	4.6
売上総利益	13,957	16.5	15,707	17.8	1,750	12.5
販管費	9,923	11.7	10,407	11.8	484	4.9
営業利益	4,033	4.8	5,300	6.0	1,267	31.4
経常利益	3,012	3.6	4,000	4.5	988	32.8
当期純利益	1,254	1.5	1,500	1.7	246	19.6
設備投資額	13,203		3,140		▲10,063	▲76.2
減価償却費	4,068		4,338		270	6.64
ＣＦ	5,322		5,838		516	9.7

※CF：当期純利益＋減価償却費

資産除去債務に係る特損
800百万円を見込む

売上高の差異分析

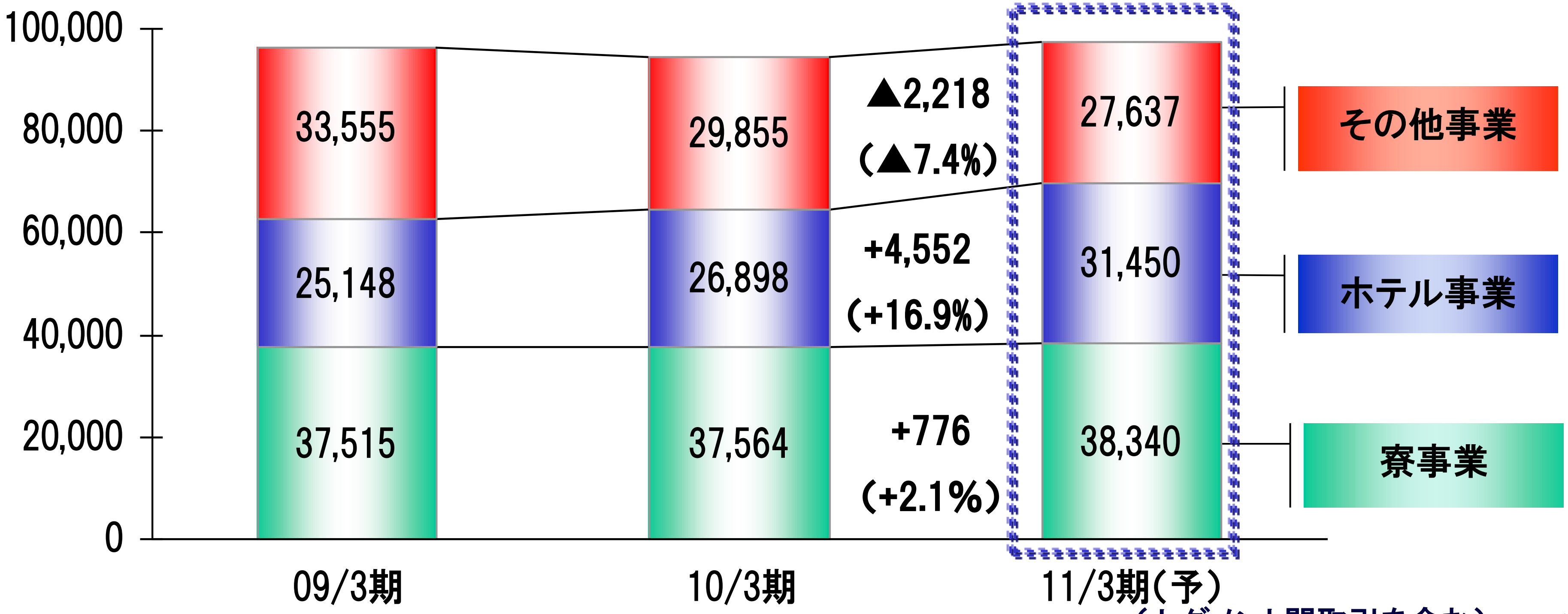
増減要因

寮事業：期初稼働率の伸び悩みにより苦戦するも、来期期初稼動改善が見込まれ増収

ホテル事業：既存ﾎﾃﾙが堅調に推移することに加え、新規ｵｰﾌﾟﾝﾎﾃﾙが売上増に寄与

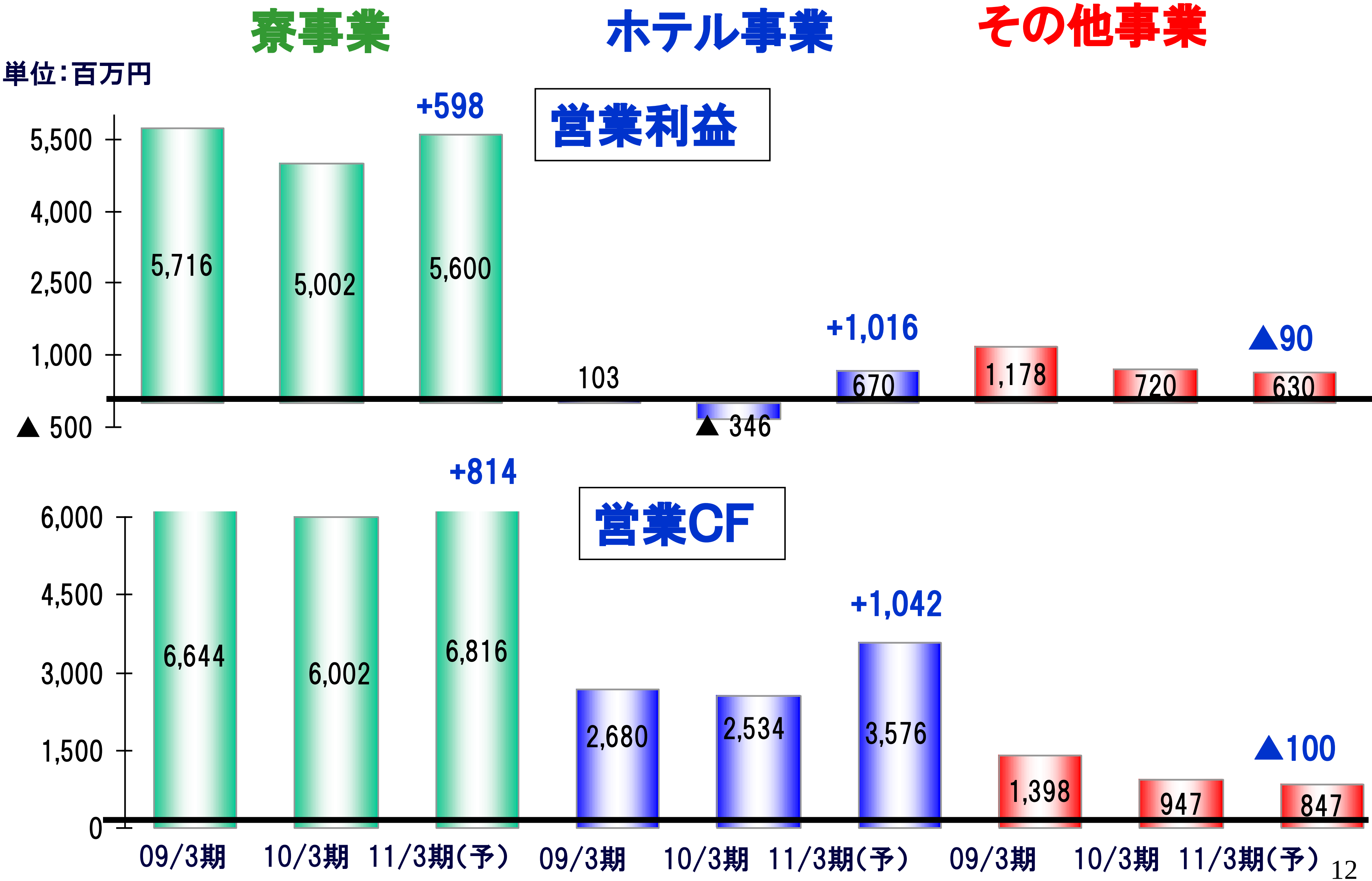
その他：主にﾃﾞﾍﾞﾛｯﾌﾟﾒﾝﾄ事業の建築工事売上が減少

単位：百万円



（セグメント間取引を含む）

営業利益と営業CFの差異分析

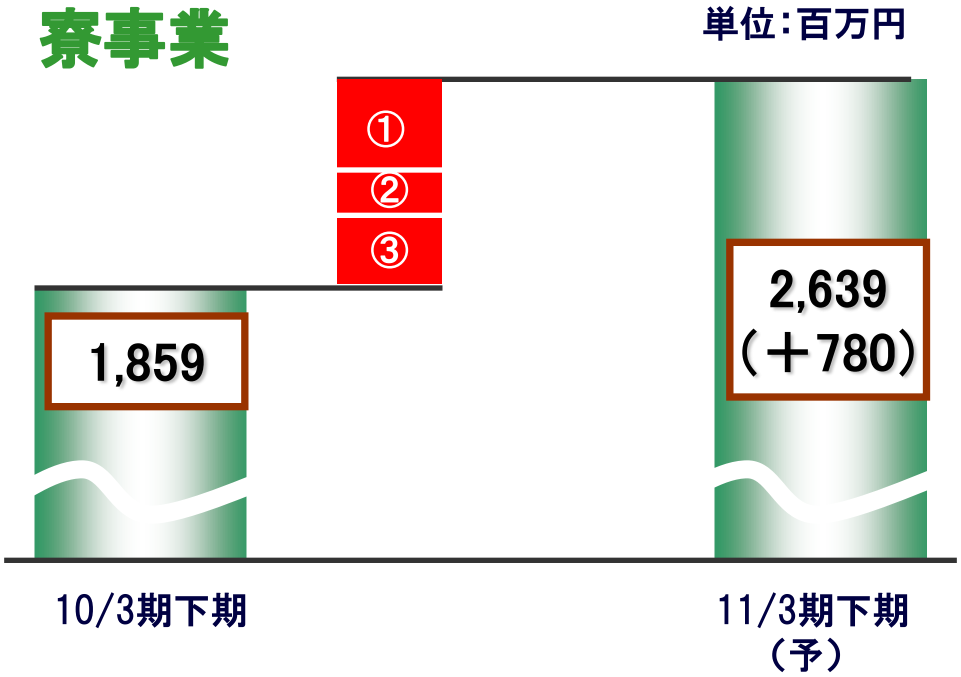


営業利益の前年同期比

寮事業　ホテル事業　その他事業

寮事業の概況と下期施策

寮事業における下期営業利益の差異分析



①売上増加

（1）来期期初稼動改善と

それに伴う3月入寮関連収入の増加 +300百万円

a. 稼働率

（11/3期　期初稼働率　92.9%）

12/3期予定　94.7%（+1.8%）

b. 3月入寮数

（11/3期　3,986室）

12/3期予定　5,653室（+1,667室）

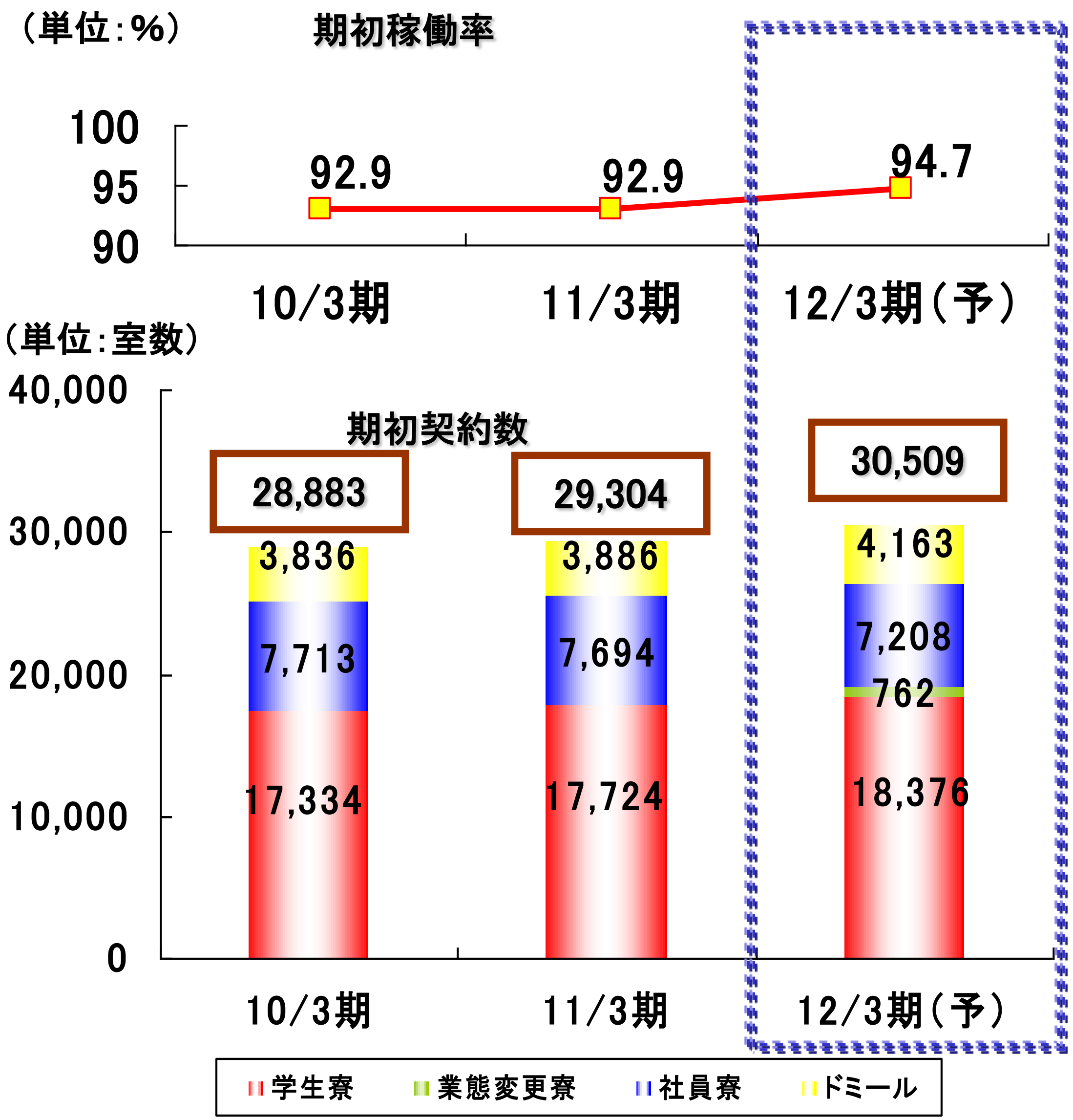
（2）極め細やかな施策の遂行　+230百万円

②コスト削減　+70百万円

③特殊変動要因　+180百万円

新規開業コストの減（+180百万円）

期初稼動改善の施策



来期期初稼動改善のための具体的な施策

1. ･･･学生寮

･契約形態変更のご案内

･来期入寮者への販売促進キャンペーン

･新規提携校への営業強化

2. ･･･社員寮

･ドミール入居促進キャンペーンの実施

･トップ訪問による関係強化

3. ･･･留学生

･四年制大学及び日本語学校への営業強化

4. ･･･制度契約の拡充

･体育寮奨学制度やシューカツ生支援制度などの商品拡充

コスト改善施策

現場の取り組み

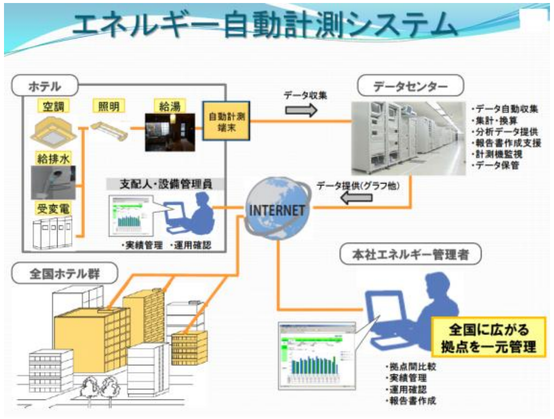
- 仕入れ単価の見直し
- 業務委託契約の内容の見直し
- エスコ導入による水道光熱費の削減
- 仕入れの一括発注による合理化

本部のスリム化

- スモールガバメントの推進による本部人件費の適正化

現在取組んでいる省エネ施策
「リゾートホテル・ビジネスホテル共通」

1. 白熱電球の電球型蛍光灯への変換
2. ハロゲンランプのLED化
3. 大浴場シャワーヘッドの節水型シャワーヘッドへの変換
4. 大浴場浴槽放熱防止（保温シート敷設）
5. 空調設備設定温度の適正化
6. 自販機の省エネ設定及び省エネ機種への変換
7. 共用廊下照明営業時間外並び深夜の間引き点滅

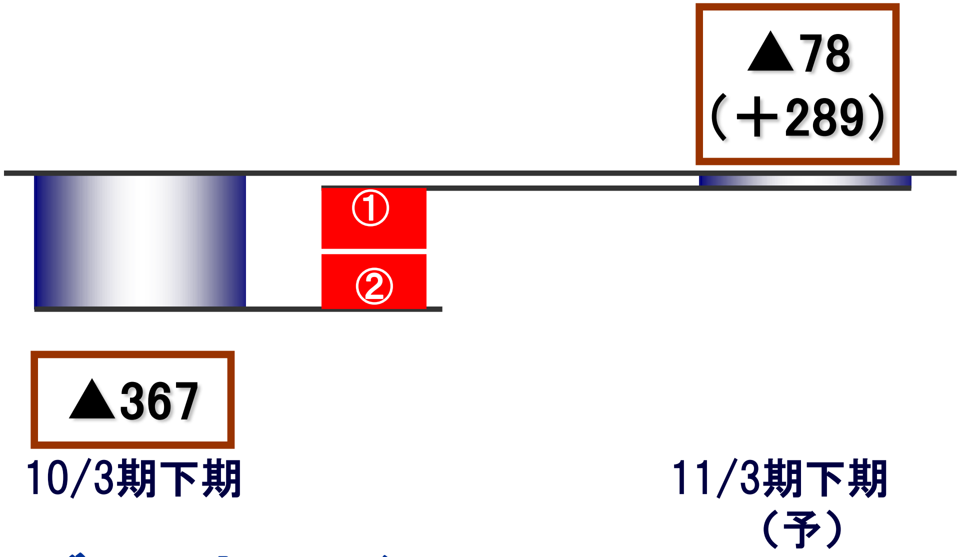


ホテル事業の概況と下期施策

ホテル事業における下期営業利益の差異分析

（ビジネスホテル）

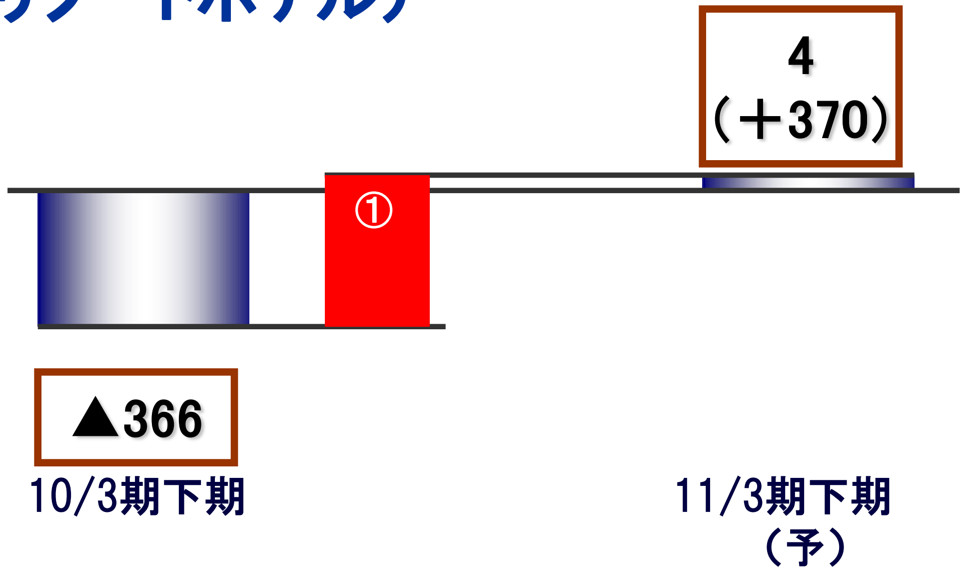
単位：百万円



①既存事業所の改善　+222百万円
稼働率　82.9%（前期79.3%）
客単価　5,668円（前期5,597円）

② 10/3月期以降の新規事業所の
利益向上　+67百万円

（リゾートホテル）



①既存事業所の改善　+370百万円
稼働率　70.0%（前期66.8%）
客単価　16,764円（前期15,782円）

ホテル事業の売上高・営業利益・営業CFの分析

（単位：百万円）

ホテル事業	2009年3月期	2010年3月期		2011年3月期(予)		11/3期上期	
	金額	金額	前期比	金額	前期比	金額	前期比
売上高	25,148	26,898	1,750	31,450	4,552	15,860	1,792
営業利益	103	▲346	▲449	670	1,016	744	358
営業CF	2,680	2,534	▲146	3,576	1,042	2,190	460

ホテル事業の営業キャッシュフローは大幅に黒字化

ビジネス	2009年3月期	2010年3月期		2011年3月期(予)		11/3期上期	
	金額	金額	前期比	金額	前期比	金額	前期比
売上高	10,835	12,091	1,256	14,750	2,659	7,498	1,219
営業利益	209	▲247	▲456	230	477	308	188
営業CF	1,491	1,258	▲233	1,906	648	1,145	344

リゾート	2009年3月期	2010年3月期		2011年3月期(予)		11/3期上期	
	金額	金額	前期比	金額	前期比	金額	前期比
売上高	14,313	14,807	494	16,700	1,893	8,362	574
営業利益	▲106	▲100	6	440	540	436	170
営業CF	1,189	1,277	88	1,670	393	1,045	116

近時の開業ホテルの概況（ビジネスホテル）

（単位：百万円）

	2009年3月期	2010年3月期		2011年3月期（予）		11/3期上期	
前々期	金額	金額	前期比	金額	前期比	金額	前期比
売上高	1,737	1,907	170	1,989	82	1,009	11
事業利益	▲104	113	217	311	198	167	95
CF（事業利益ベース）	530	657	127	732	75	379	37
5棟（熊本、弘前、高松、苫小牧、倉敷）							
前期							
売上高		1,710	-	2,025	315	1,034	244
事業利益		▲505	-	▲195	310	▲72	136
CF（事業利益ベース）		▲105	-	103	208	78	115
6棟（高崎、博多祇園、郡山、小樽、津、三河安城）							
今期							
売上高				2,032	-	1,057	-
事業利益				▲245	-	▲132	-
CF（事業利益ベース）				245	-	105	-
5棟（帯広、旭川、京都、長崎、下関）							

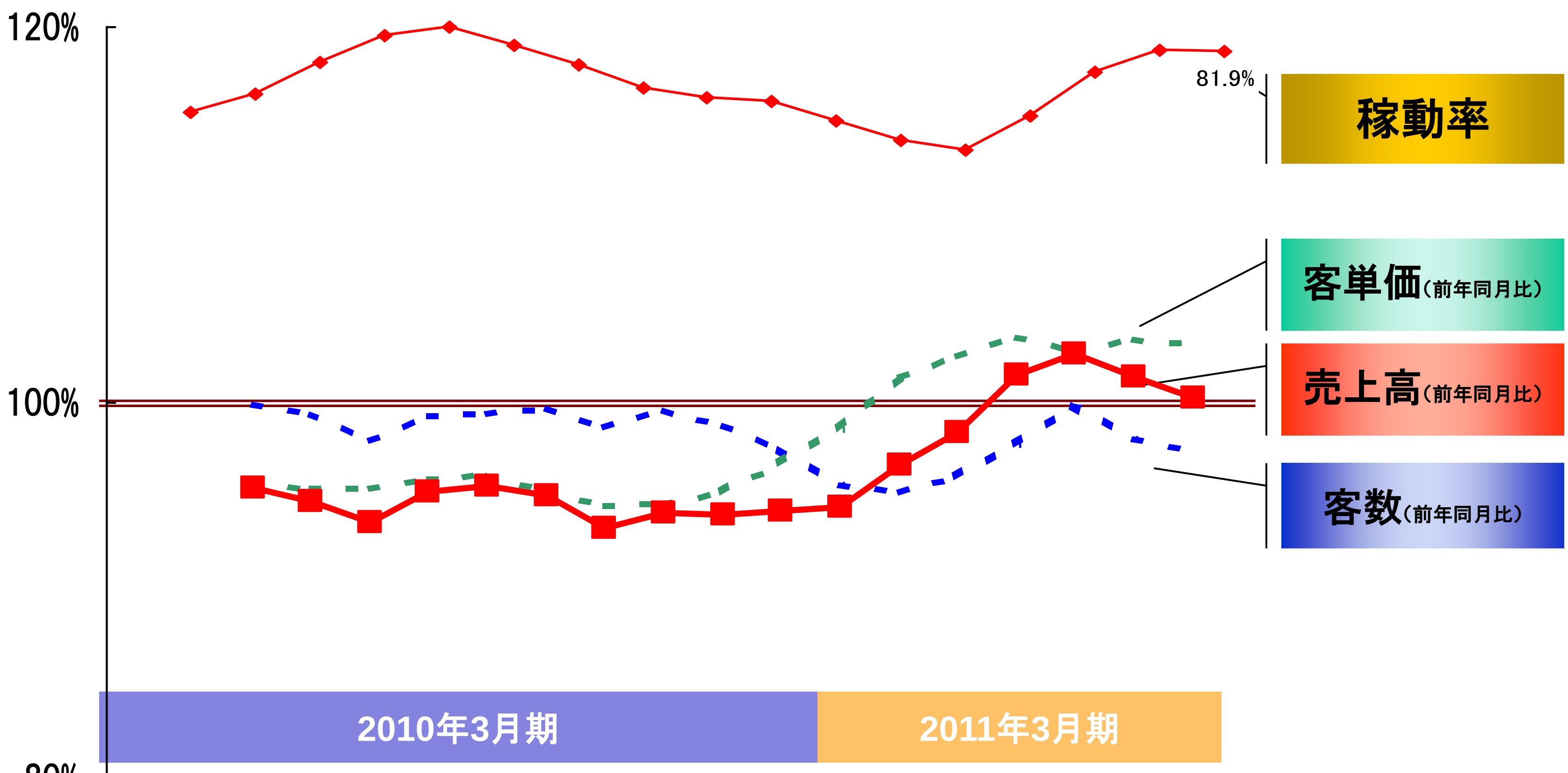
近時の開業ホテルの概況（リゾートホテル）

（単位：百万円）

	2009年3月期	2010年3月期		2011年3月期（予）		11/3期上期	
函館ベイ	金額	金額	前期比	金額	前期比	金額	前期比
売上高	1,092	1,357	265	1,602	245	913	163
事業利益	▲277	▲21	256	131	152	166	96
CF（事業利益ベース）	▲125	103	228	241	138	222	91
高山	2009年4月オープン						
売上高		570	-	702	132	348	83
事業利益		▲246	-	▲97	149	▲48	113
CF（事業利益ベース）		▲12	-	99	111	51	105
草津	2010年7月オープン						
売上高				887	-	276	-
事業利益				▲99	-	▲64	-
CF（事業利益ベース）				▲90	-	▲61	-

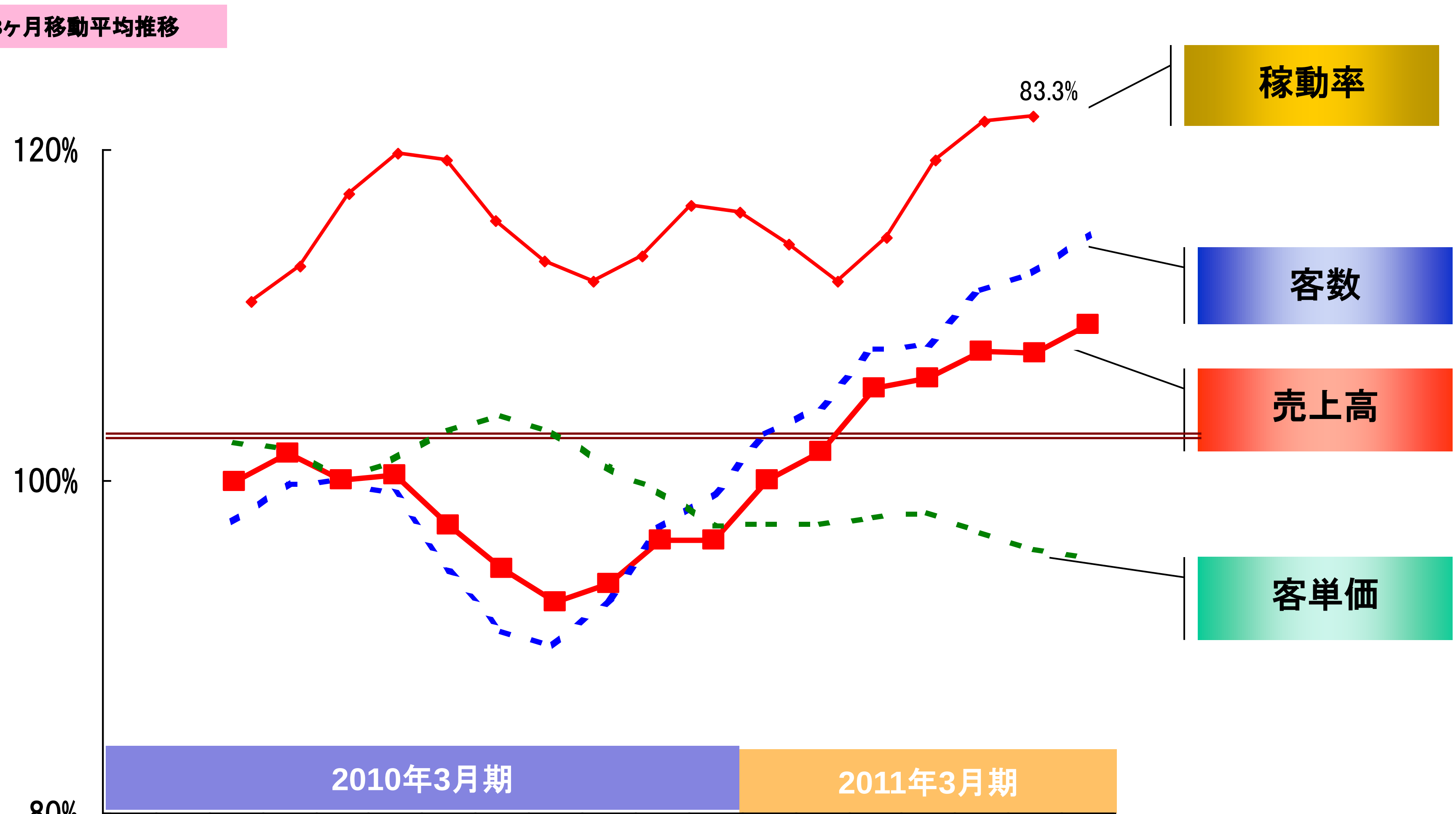
ビジネスホテル事業の既存事業所売上高（前年同月比）

3ヶ月移動平均推移



	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月	6月	7月	8月	9月	10月
売上			95.4	94.7	93.6	95.2	95.5	95.0	93.3	94.1	94.0	94.2	94.4	96.6	98.4	101.	102.	101.	100.
客数			99.9	99.4	98.0	99.3	99.4	99.7	98.7	99.6	98.8	97.4	95.6	95.2	96.0	97.8	99.8	98.1	97.3
客単価			95.6	95.4	95.4	95.9	96.1	95.3	94.5	94.6	95.2	96.7	98.6	101.	102.	103.	102.	103.	103.

リゾートホテル事業の既存事業所売上高（前年同月比）



	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月	6月	7月	8月	9月	10月
売上			99.9	101.	100.	100.	97.3	94.7	92.7	93.8	96.4	96.4	100.	101.	105.	106.	107.	107.	109.
客数			97.5	99.8	100.	99.2	94.5	91.0	90.1	92.9	97.1	99.2	102.	104.	108.	108.	111.	112.	114.
客単価			102.	102.	100.	101.	103.	104.	102.	100.	99.3	97.3	97.4	97.4	97.8	98.1	96.9	95.9	95.4

積極的なプロモーションの継続

1. マスメディアの活用

2011年1月より　ホテル関連TV放映(予定)

2. 北海道エリアの地域強化策

①北海道ホテル事業部の新設
②トップセールルによる団体法人営業強化
③各地域別にターゲットを絞り販路拡大
④地元会員増加対策

3. インバウンド強化

海外ﾈｯﾄ予約サイトとの提携強化

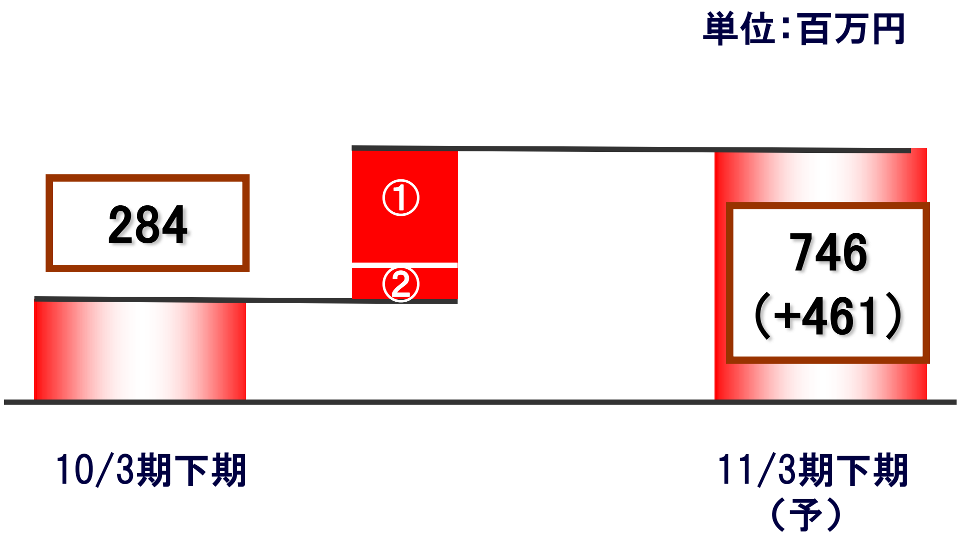
4. 商品ﾌﾟﾗﾝ強化

ﾎﾃｽﾊﾟ.net(自社ｻｲﾄ)などを活用した
客単価の向上と集客増に向けた魅力
ある商品強化

その他事業の概況と下期施策

その他事業における下期営業利益の差異分析

その他事業

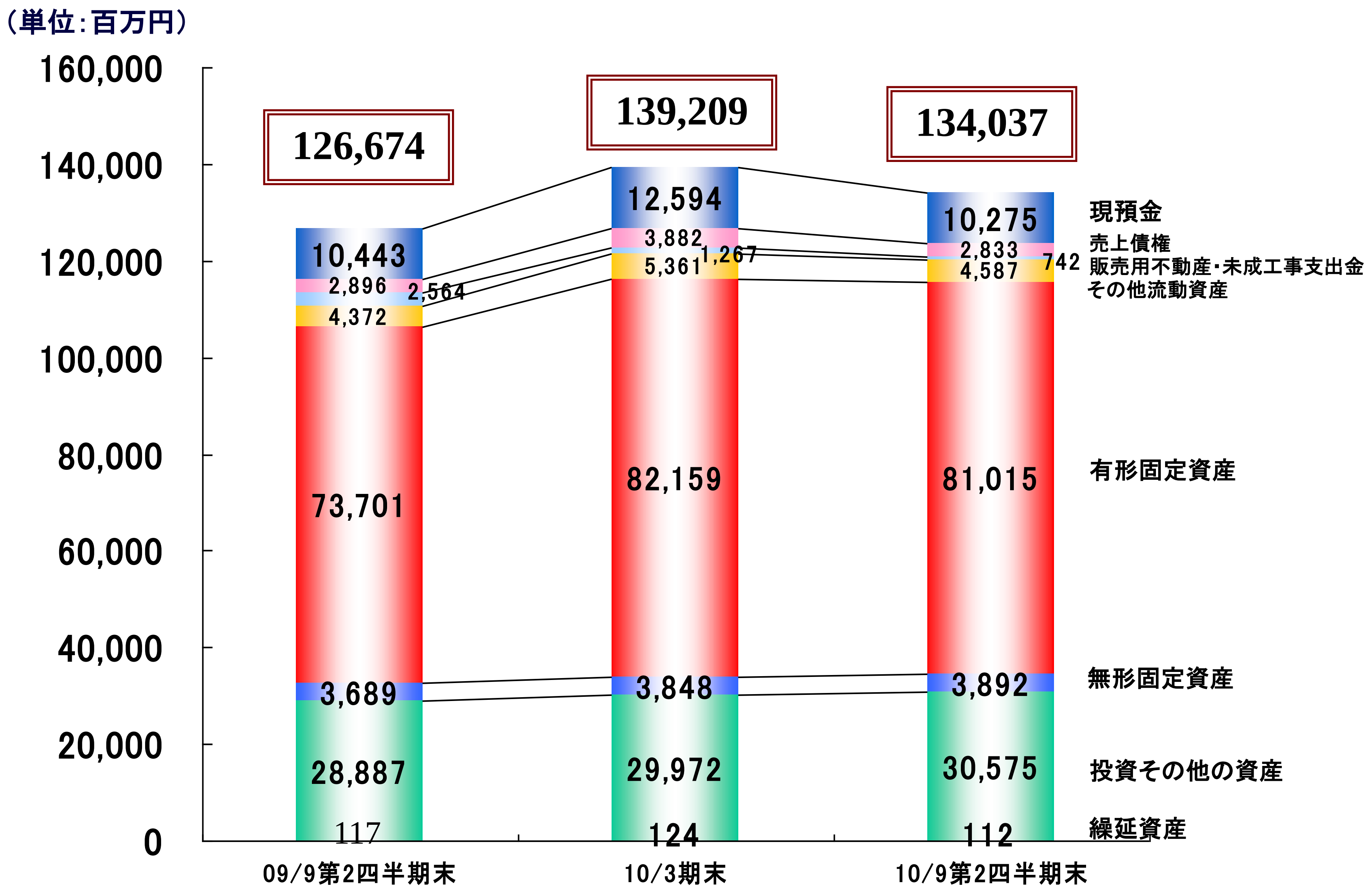


①総合ﾋﾞﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ事業（+400百万円）
賃貸代行のﾌﾘｰﾚﾝﾄ終了及び稼動率回復

②その他事業
・ﾃﾞﾍﾞﾛｯﾌﾟﾒﾝﾄ事業 （+132百万円）
外部受注の強化
・ﾌｰｽﾞ事業 （▲12百万円）
新店舗による開業費負担増
・その他事業 （▲62百万円）
ｸﾞﾙｰﾌﾟ会社2社吸収統合

財政状態

貸借対照表(資産の部)

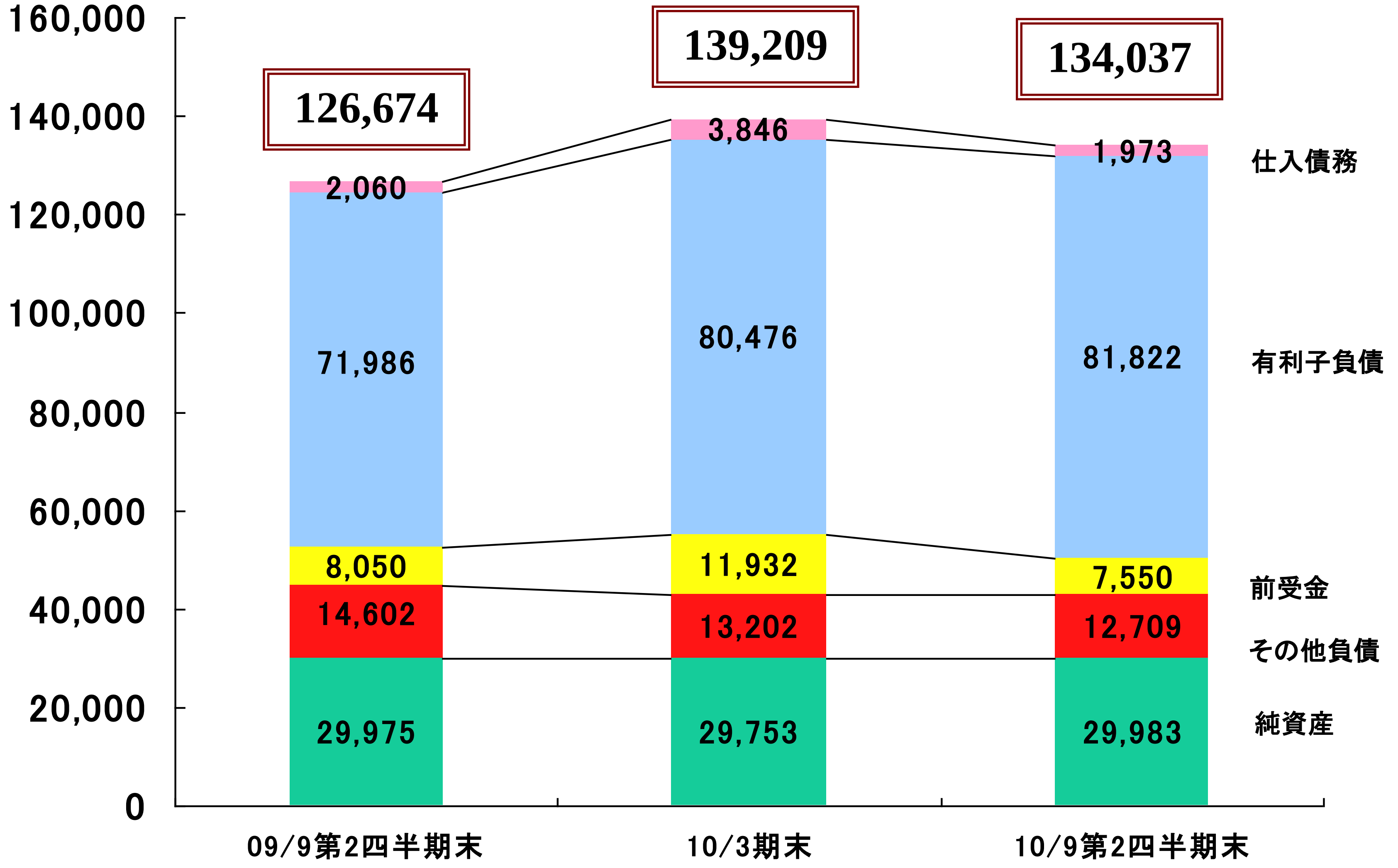


（単位：百万円）
160,000
140,000
120,000
100,000
80,000
60,000
40,000
20,000
0
126,674
139,209
134,037
10,443
2,896
2,564
4,372
73,701
3,689
28,887
117
12,594
3,882
1,267
5,361
82,159
3,848
29,972
124
10,275
2,833
742
4,587
81,015
3,892
30,575
112
現預金
売上債権
販売用不動産・未成工事支出金
その他流動資産
有形固定資産
無形固定資産
投資その他の資産
繰延資産
09/9第2四半期末
10/3期末
10/9第2四半期末

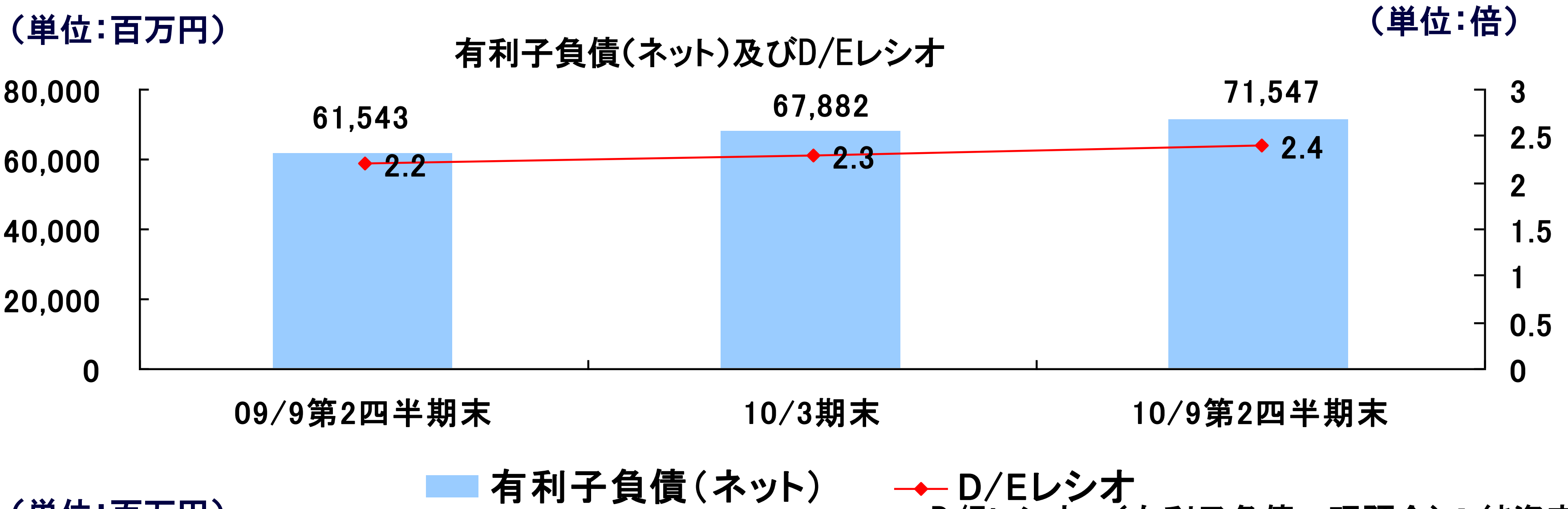
貸借対照表（負債･純資産の部）

（単位：百万円）

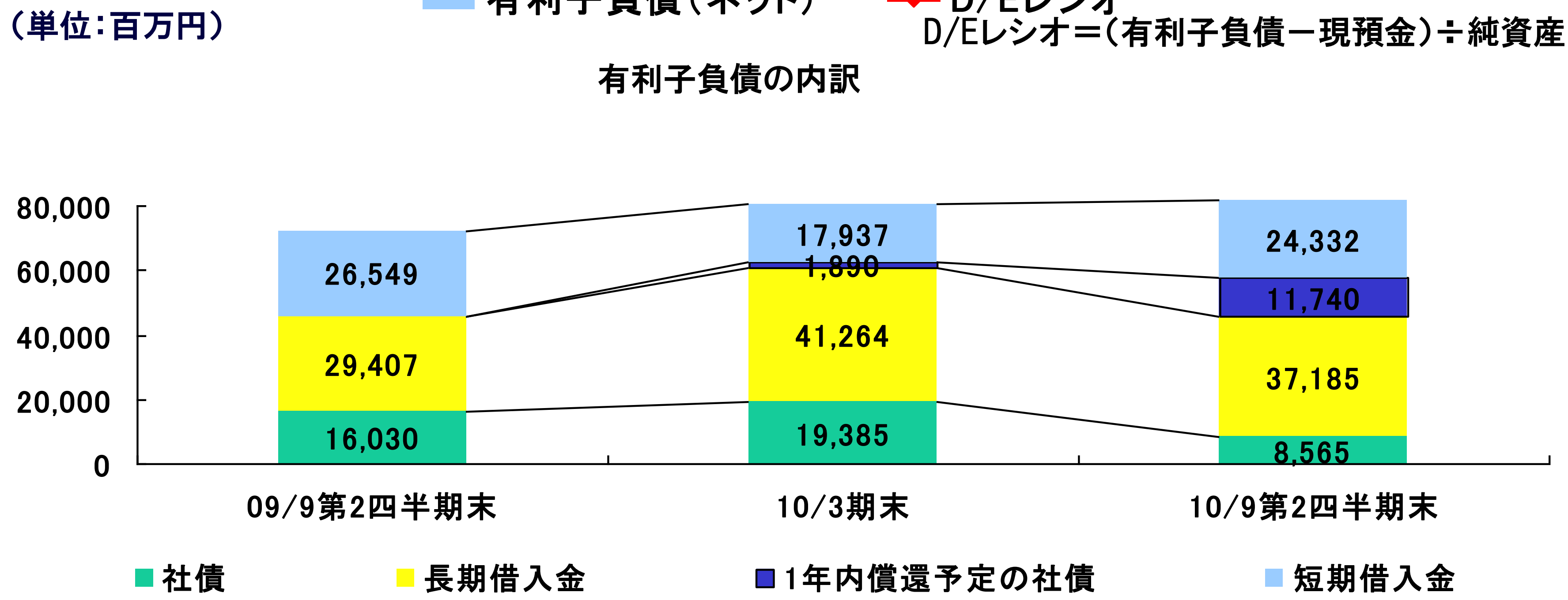
有利子負債＝短期借入金＋1年以内償還社債＋社債＋長期借入金



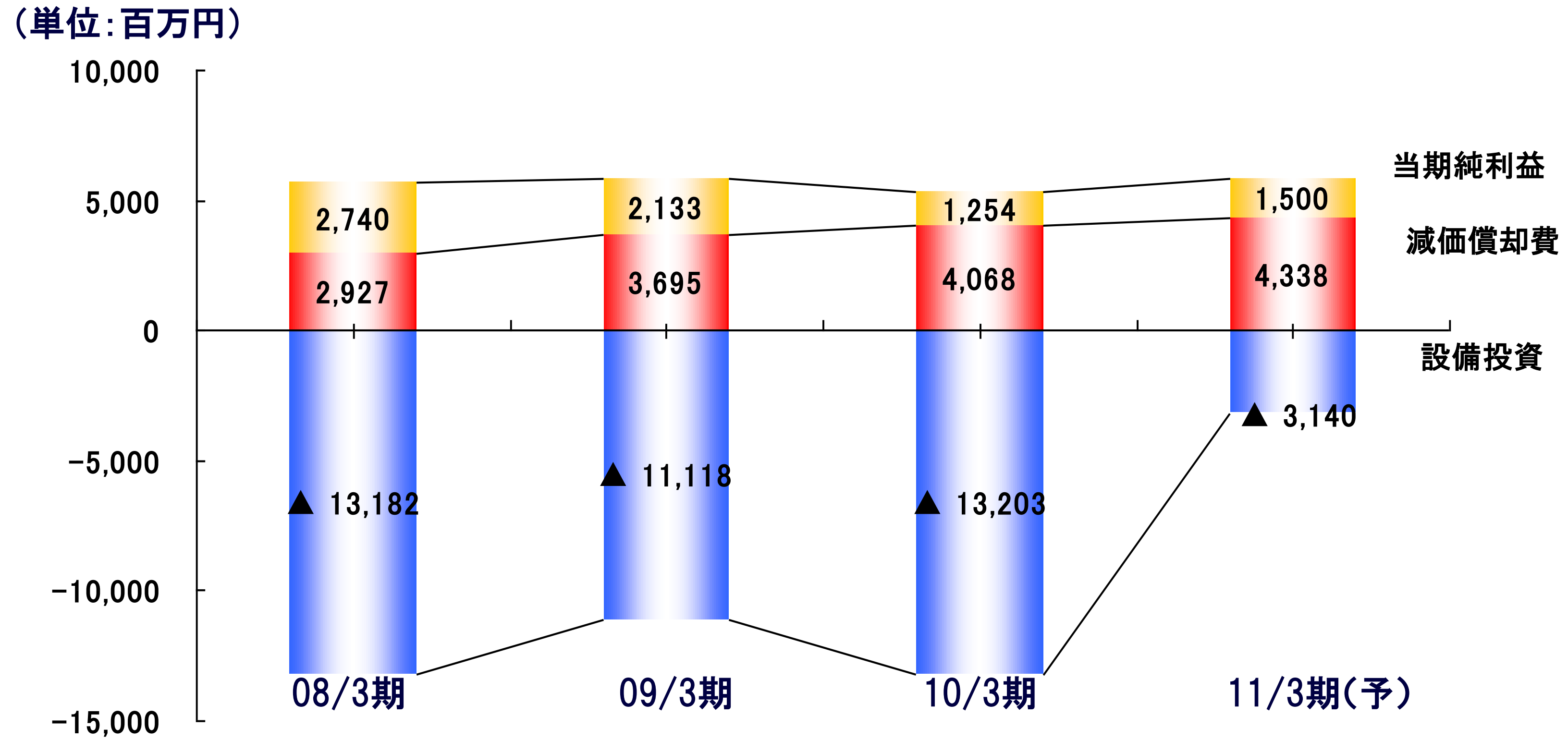
有利子負債

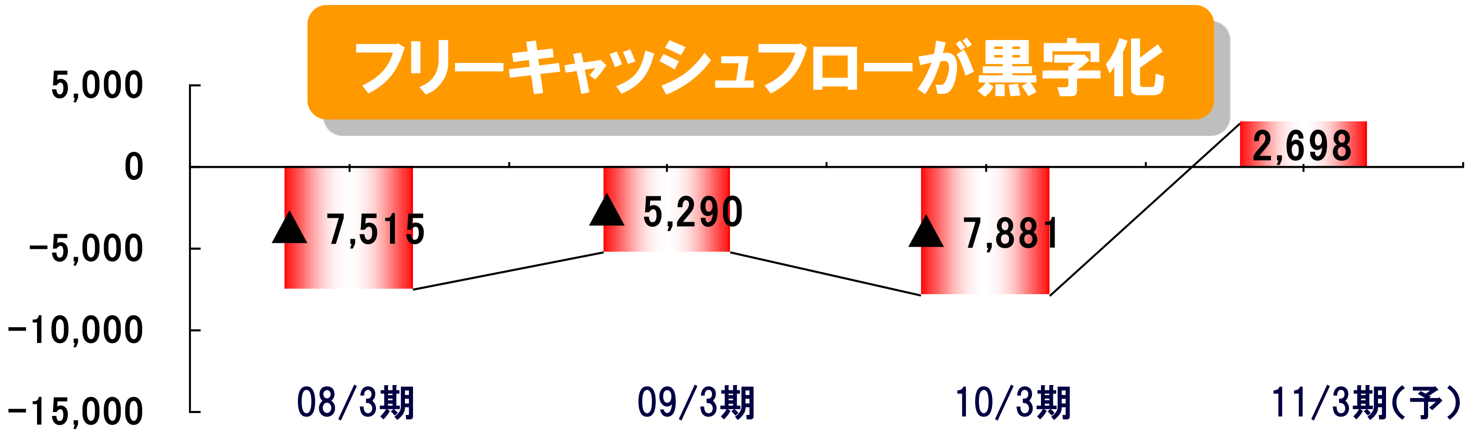


D/Eレシオ＝（有利子負債－現預金）÷純資産



フリーキャッシュフローの推移





今後の展望

事業環境と経営の基本スタンス

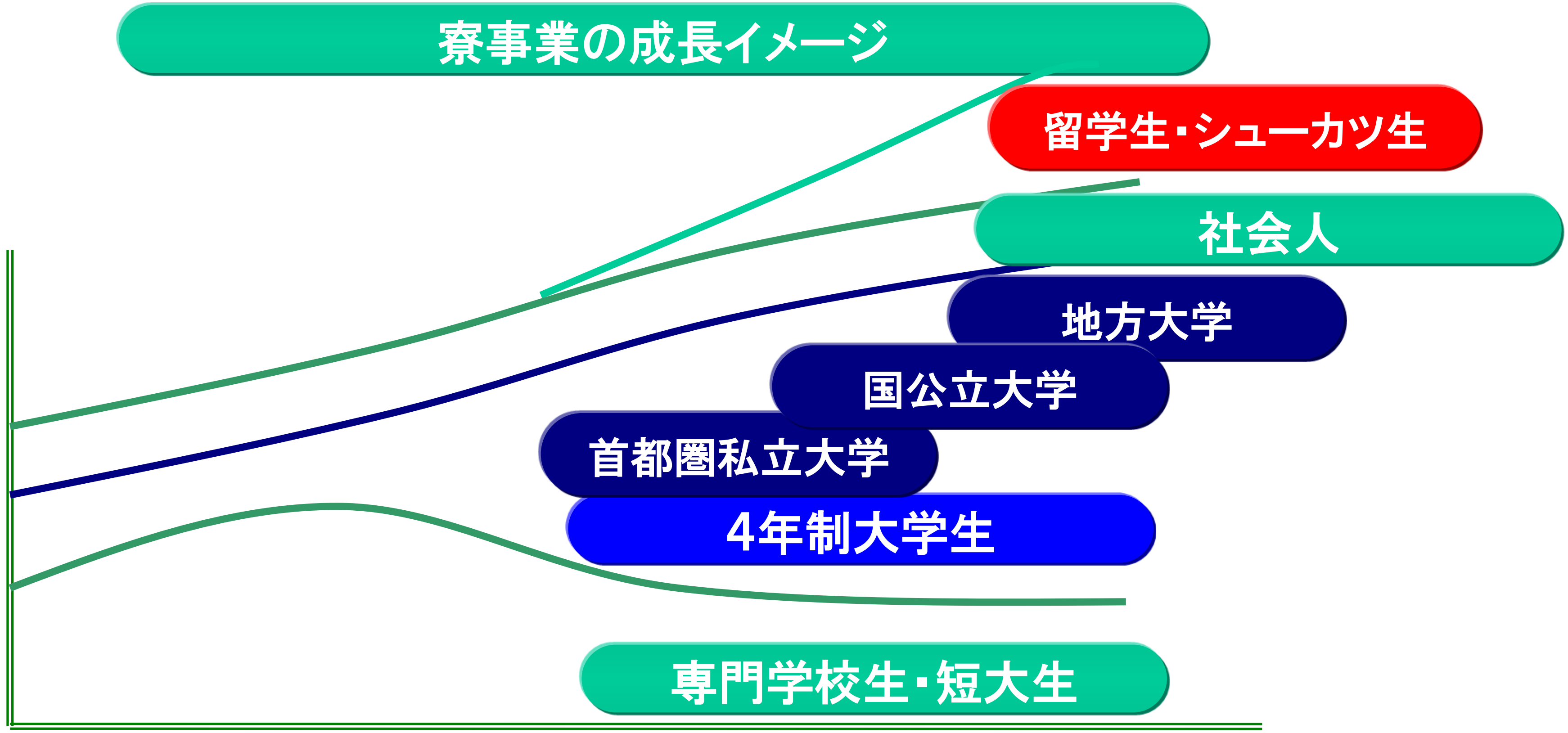
経営のターニングポイント
～さらなる成長のための抜本的な構造改革～

1. 主幹の寮事業の再強化及び構造改革

2. スクラップとリニューアルを優先し、新規開発を厳選

3. 物件売却の推進による有利子負債削減

主幹の寮事業の再強化



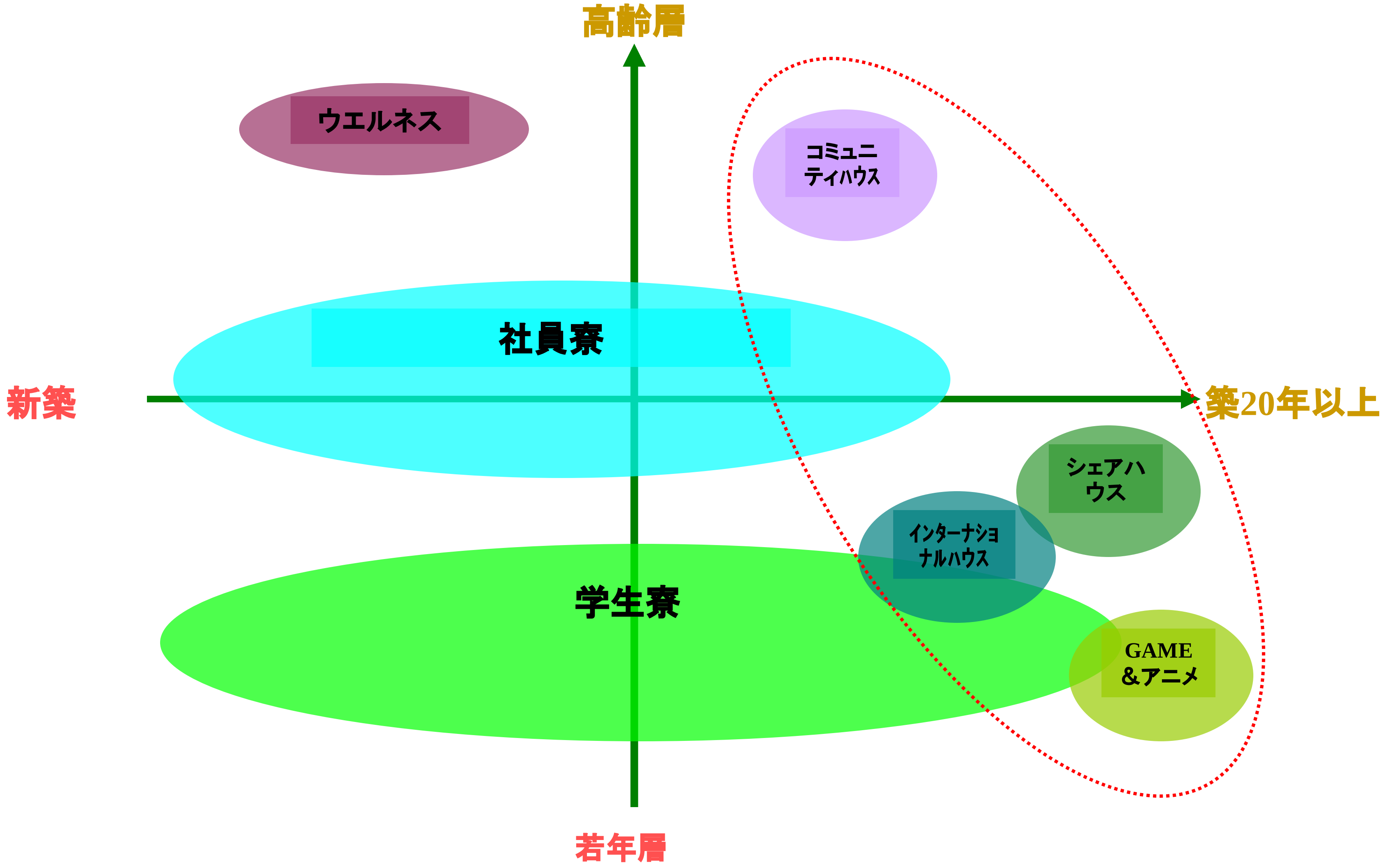
1. 既存顧客の基盤固め

2. 4年制大学の学生の取り込み強化

3. 留学生・シューカツ生の取り込み

業態転換による新たなニーズの掘り起こし

～寮事業の様々なニーズを開拓し、従来にない顧客を創造していく～



寮の業態転換及び解約計画

	11年3月期		12年3月期（予）	
業態転換	**寮・ドミール**		**寮・ドミール**	
	シェアハウス	202室	シェアハウス	241室
			GAME＆アニメ	64室
			インターナショナルハウス	320室
			コニュニティハウス	137室
	合計	202室	合計	762室
	ウェルネスライフ			
	零似Levi	77室		
	合計	77室		
契約（満期）予定	**寮・ドミール**		**寮・ドミール**	
	寮	429室	今後毎期100～200室規模の満期解約を計画	

開発方針

・環境の変化に対応した効率的な投資運営

・当社ﾋﾞｼﾞﾈｽﾓﾃﾞﾙである有効活用ｻﾌﾞﾘｰｽへの傾斜

・開発投資基準の再設定

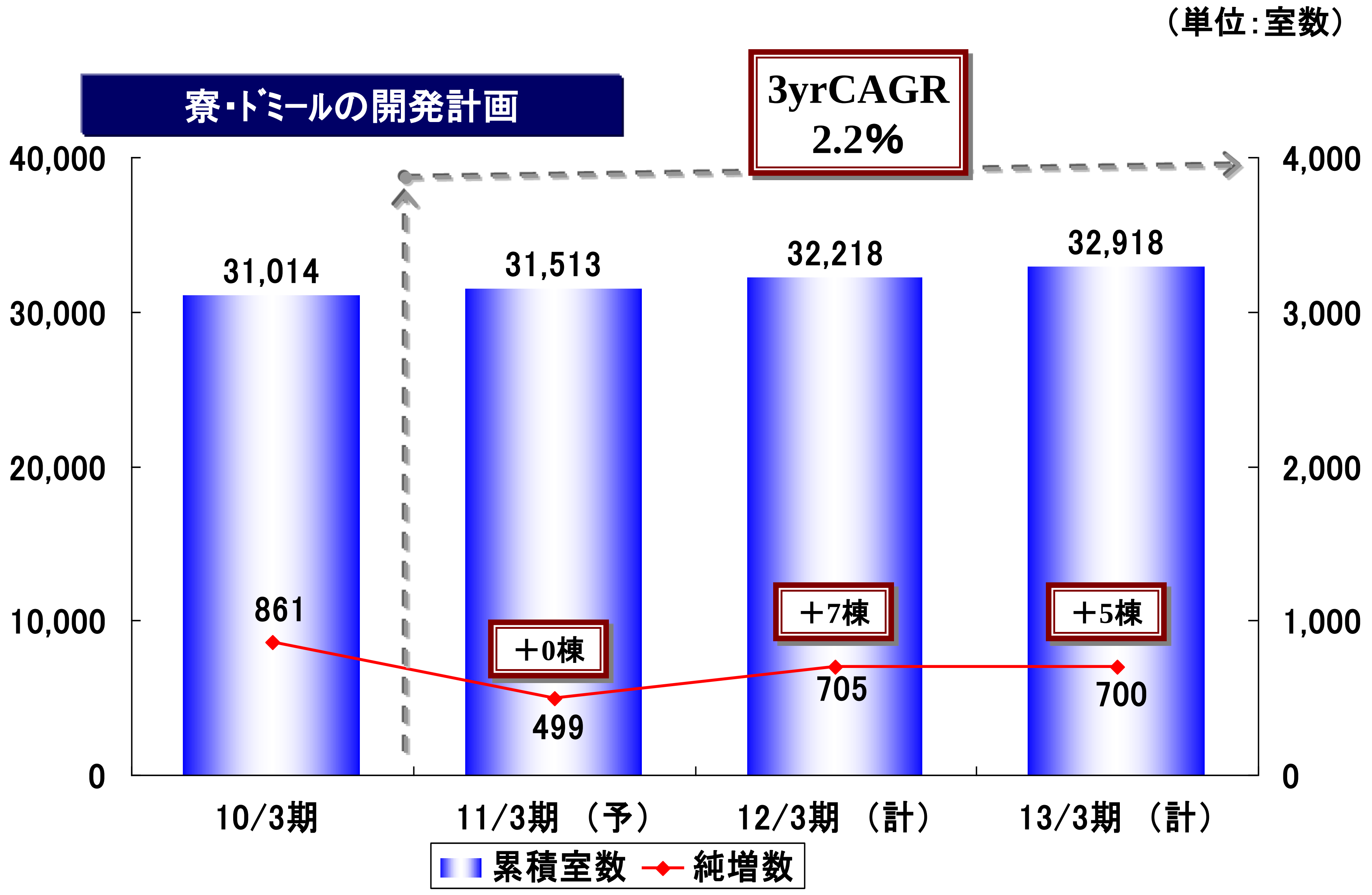
①リース物件：売上高経常利益率　10％超

②自社所有物件：ｾｰﾙｽ＆ﾘｰｽﾊﾞｯｸを前提

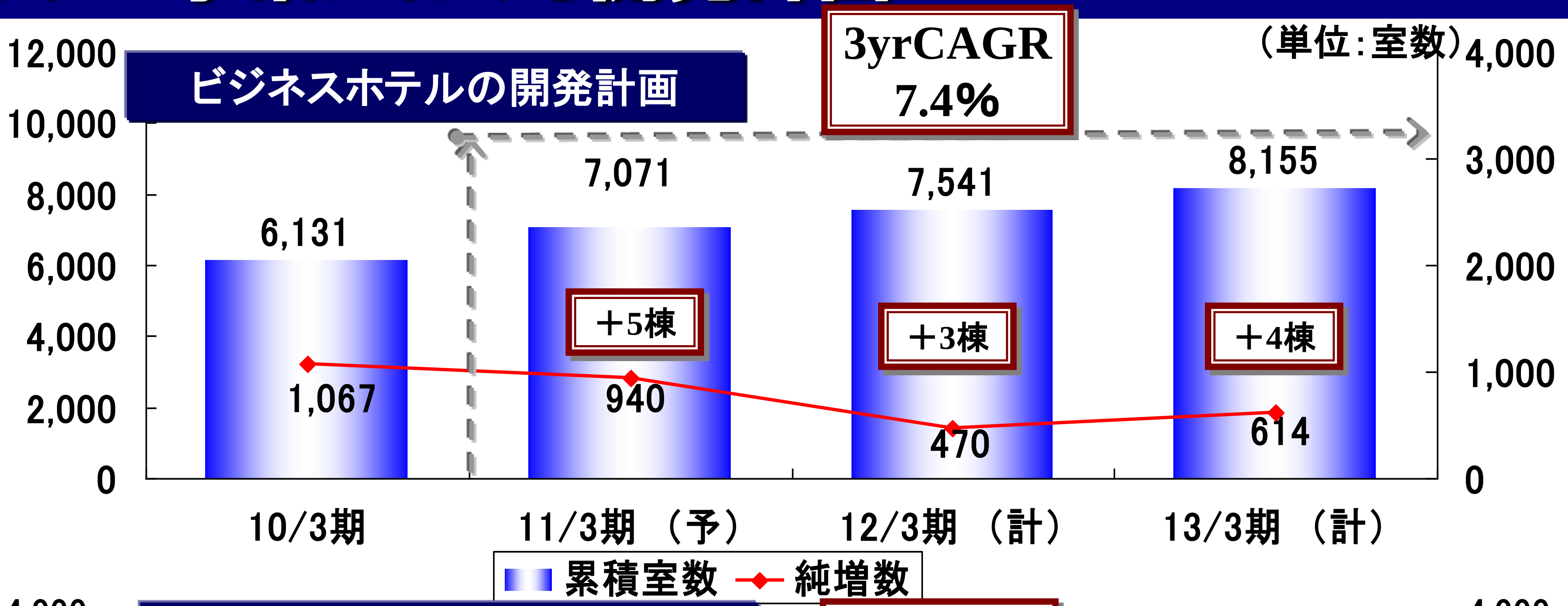
想定賃料から税金・保険料を差し引いたネット賃料をベースとしたCAPレートをｾｸﾞﾒﾝﾄ、地域毎にテーブル設定

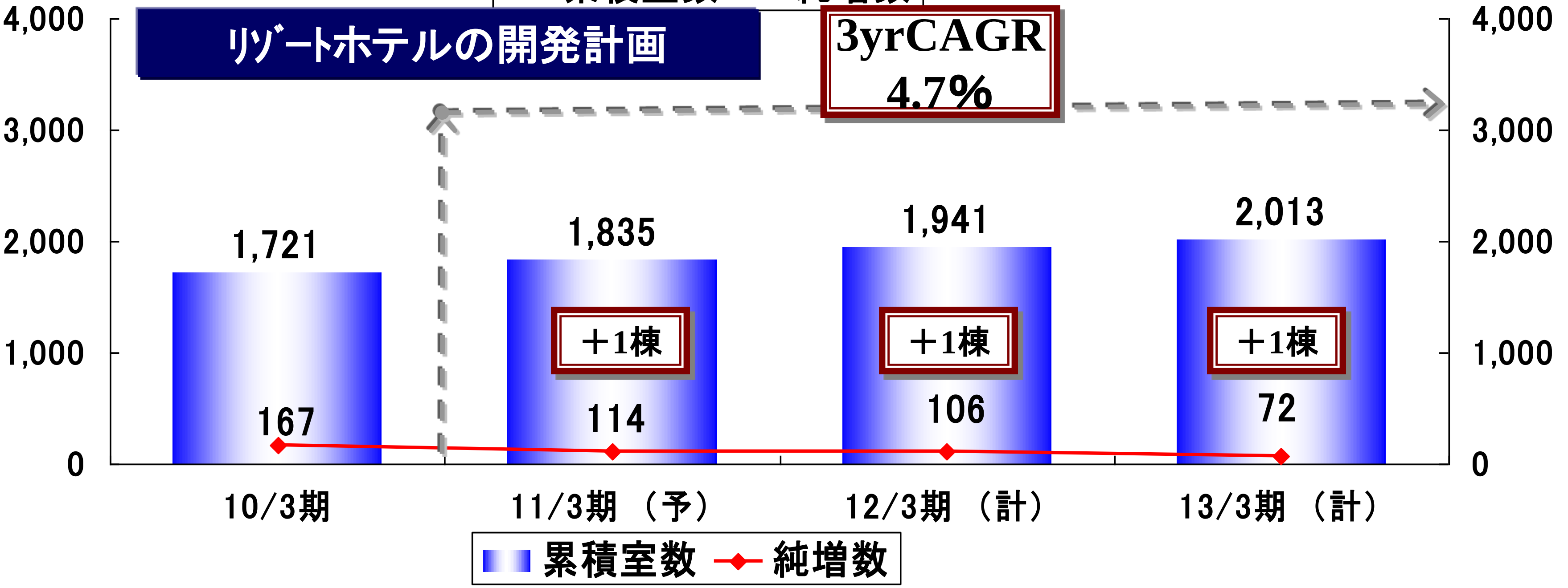
例)寮・首都圏：7％、ホテル・地方都市8％

寮事業における開発計画

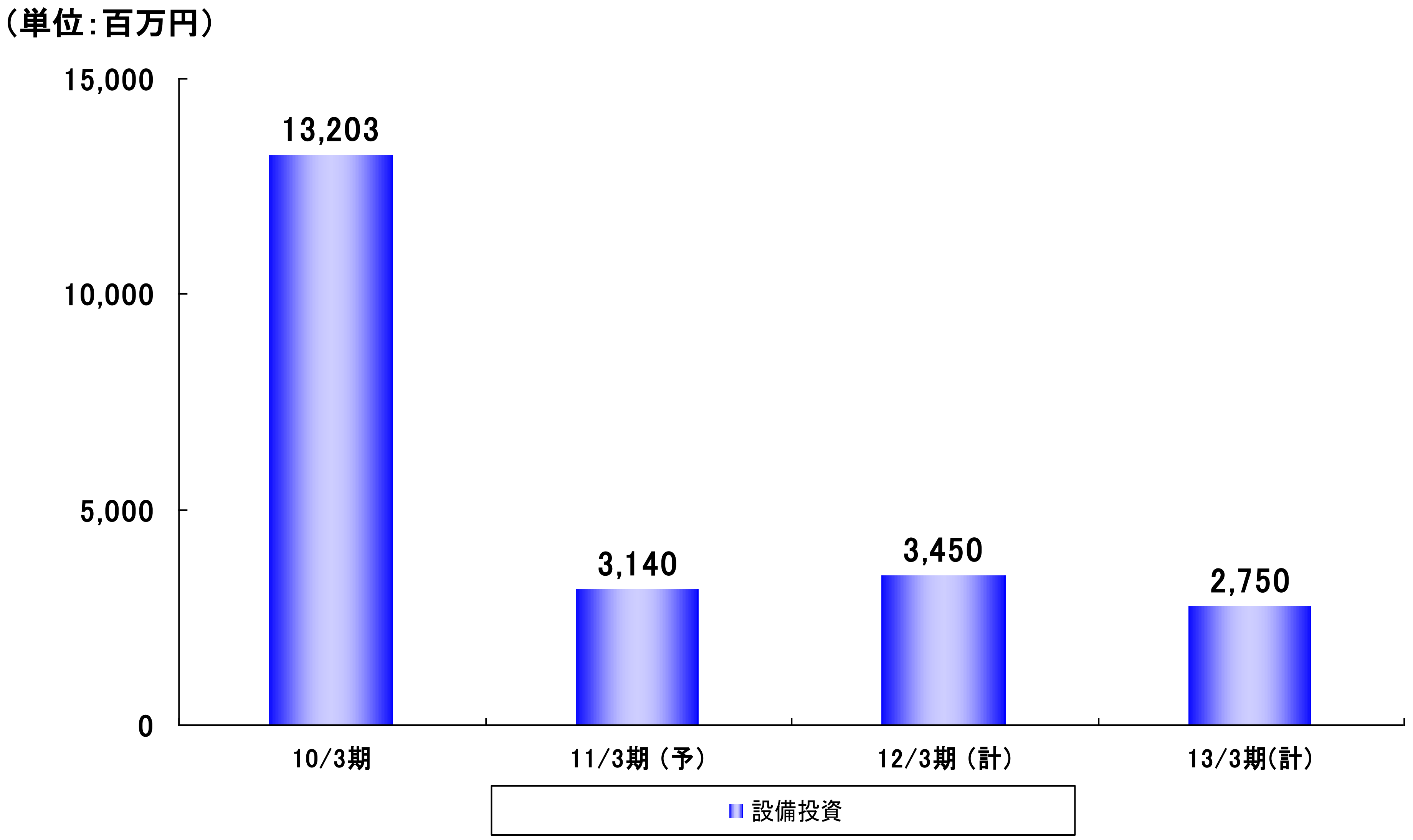


ホテル事業における開発計画

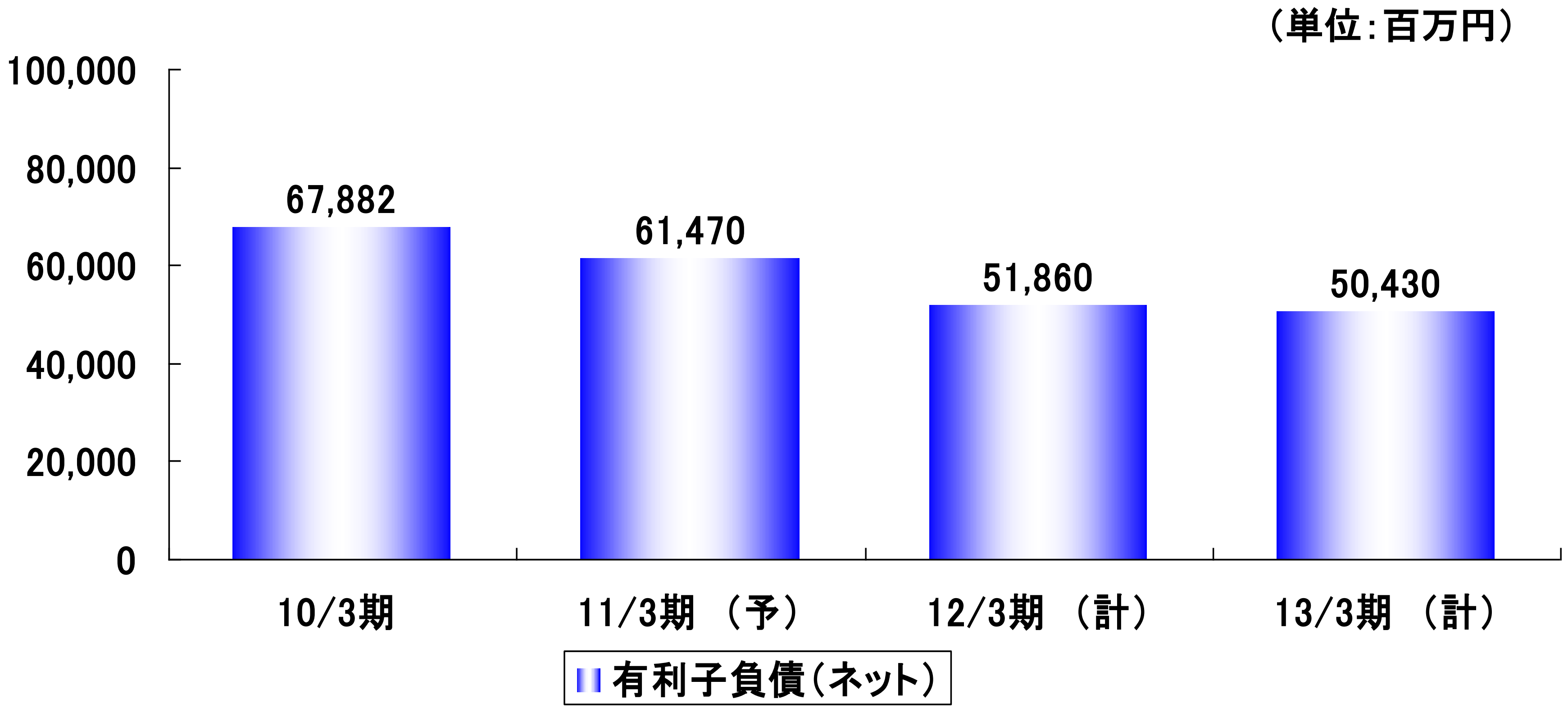




投資計画


（単位：百万円）
15,000
10,000
5,000
0
13,203
3,140
3,450
2,750
10/3期
11/3期（予）
12/3期（計）
13/3期(計）
設備投資

財務計画（有利子負債の削減）



前提条件

1. 年間開発投資額をキャッシュフローの範囲内に抑制
2. 来期までに140億円の物件売却