

THE SPIRIT OF
HOSPITALITY



東証1部 証券コード : 9616

2004年9月期 中間決算説明会
2004年11月22日

代表取締役社長 石塚 晴久 いしづか はるひさ

広報室長 樽松 聖 くれまつ きよし

社長室 君塚 良生 きみづか よしお

Tel:03-5295-7875

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

E-mail: kh@kyoritsugroup.co.jp



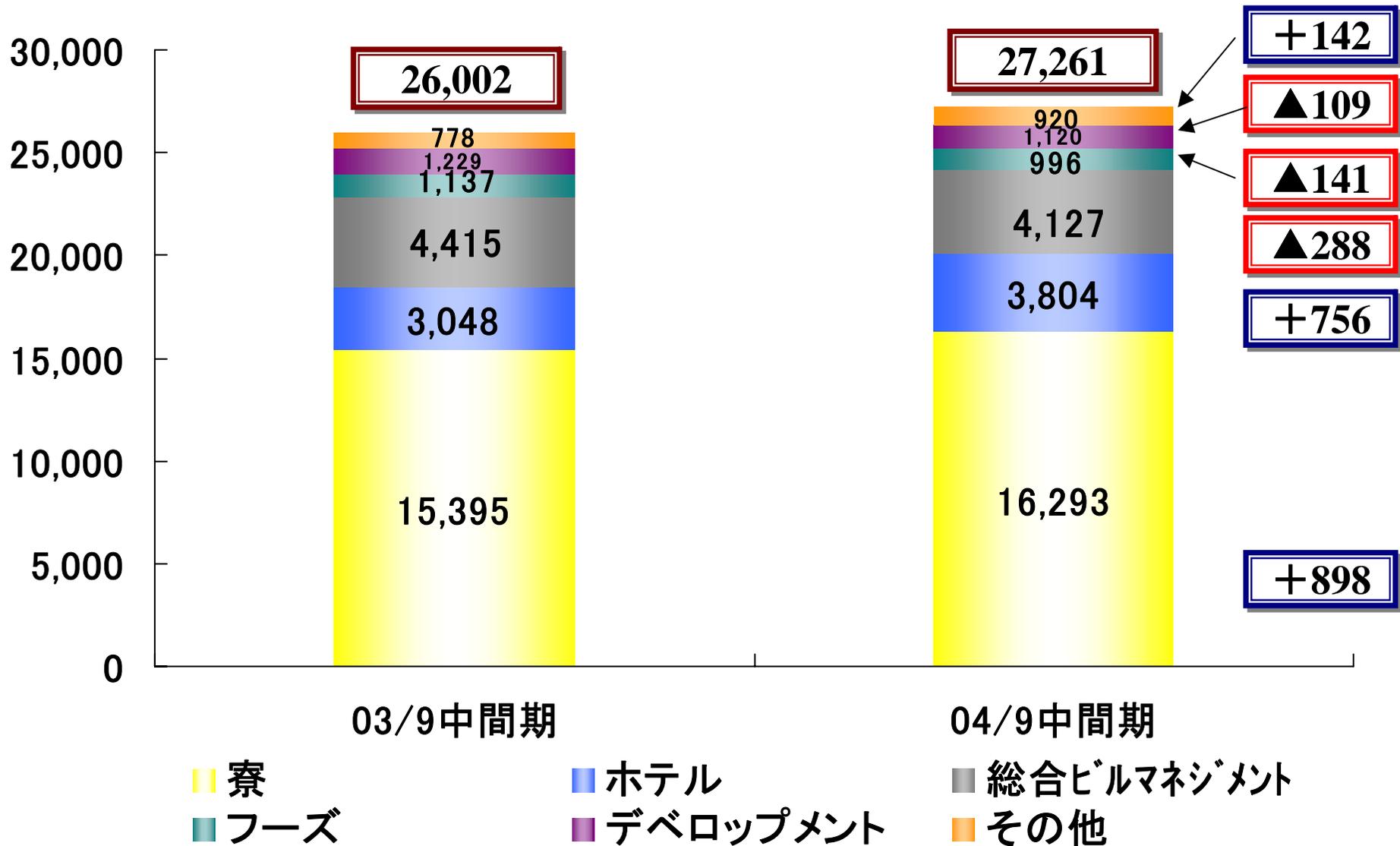
2004年9月中間期実績(対前年同期比)

(単位:百万円、%)

	2004年9月中間期		2003年9月中間期		増減額	増減比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	27,261	100.0	26,002	100.0	1,259	4.8
売上総利益	5,598	20.5	5,619	21.6	▲21	▲0.4
販売管理費	3,082	11.3	3,236	12.4	▲154	▲4.8
営業利益	2,516	9.2	2,383	9.2	133	5.6
経常利益	2,478	9.1	2,583	9.9	▲105	▲4.1
中間純利益	1,390	5.1	1,382	5.3	8	0.6
EPS	124.48		124.23		0.25	0.2
設備投資額	4,082		2,705		1,377	51.0
減価償却費	581		492		89	18.1

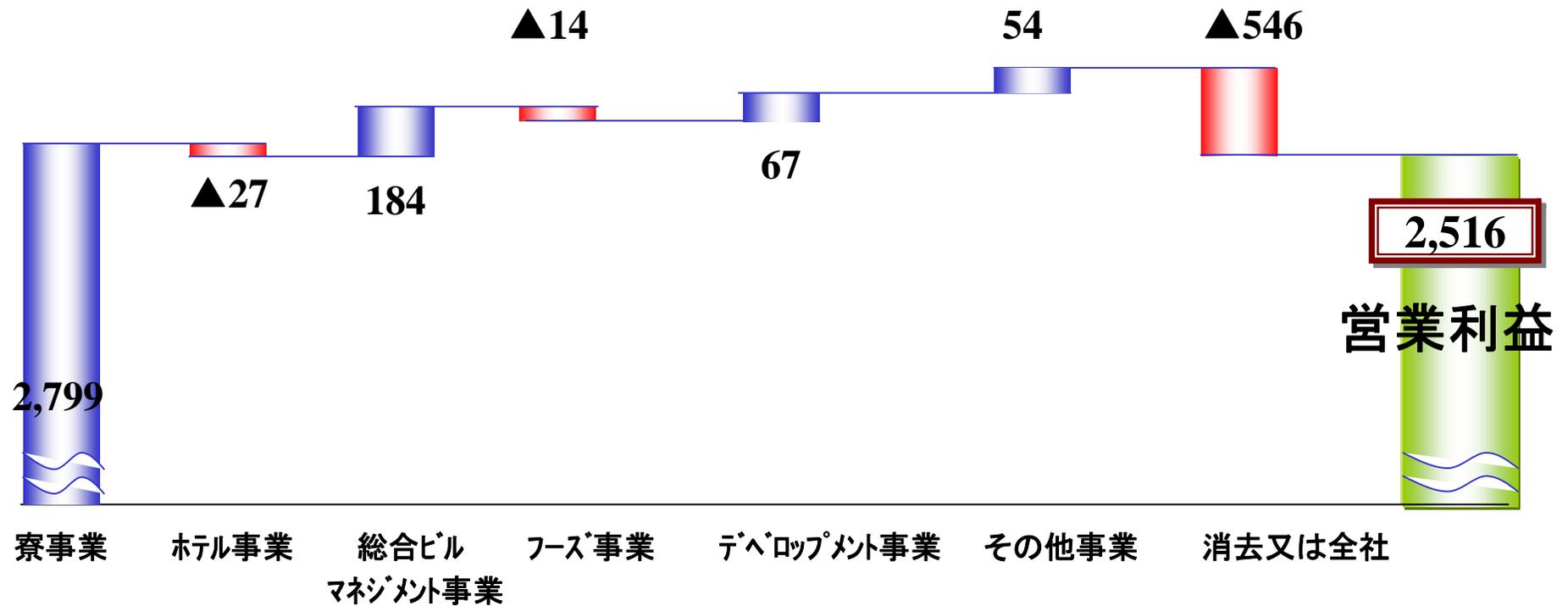
2004年9月中間期セグメント別売上高

(単位:百万円)



2004年9月中間期セグメント別営業利益の内訳

(単位:百万円)



寮事業

学生寮・社員寮・受託寮・ドミールの管理運営事業

ホテル事業

ドミーン事業・リゾート事業・スパ事業

総合ビルマネジメント事業

オフィスビル及びレジデンスビルマネジメント事業

フーズ事業

外食事業・受託給食事業・ホテルレストラン等の受託運営事業

開発事業

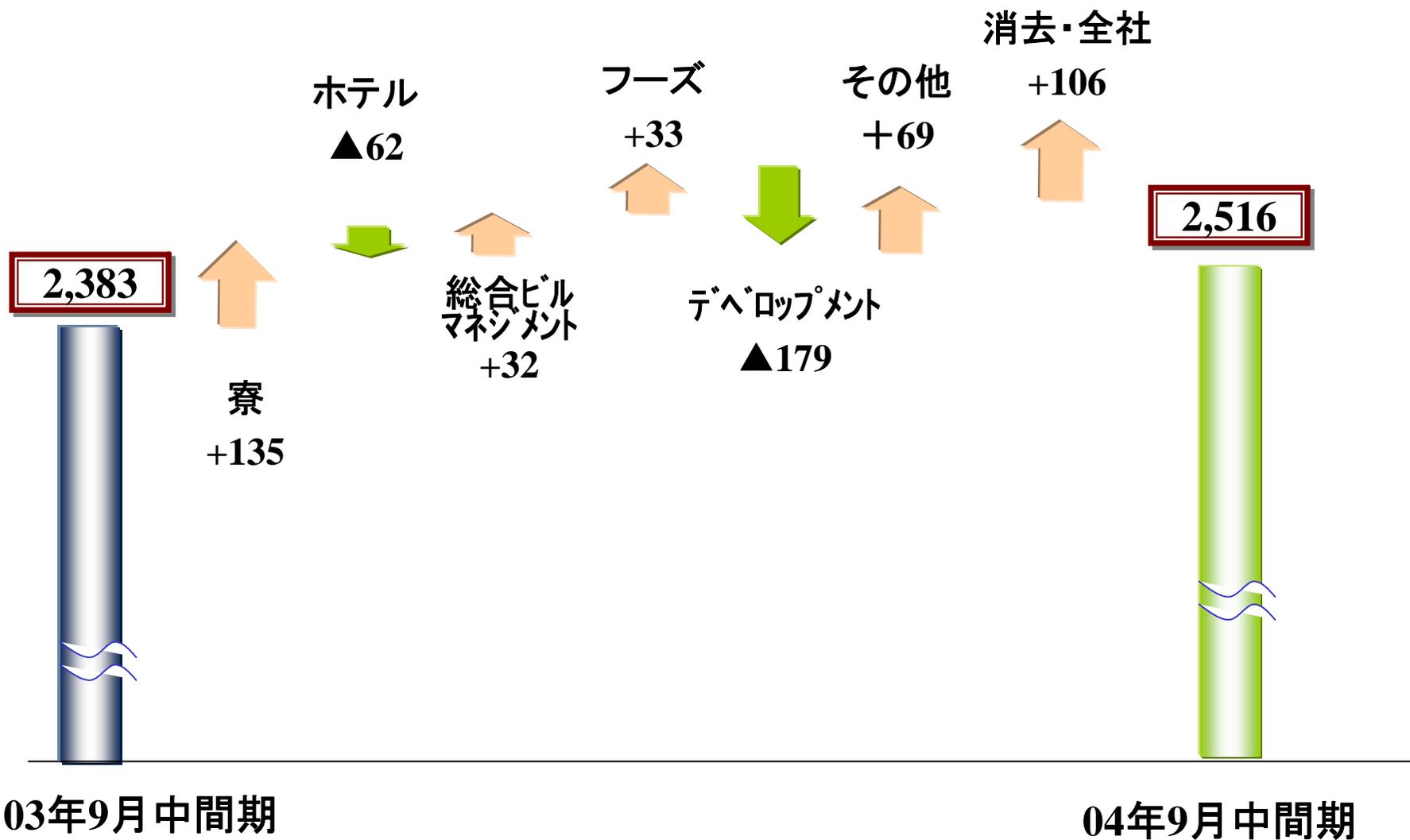
建設・企画・設計・仲介事業、分譲マンション事業、その他開発付帯事業

その他事業

シニア事業、不動産賃貸借物件の仲介・管理事業、総合広告代理店事業、その他

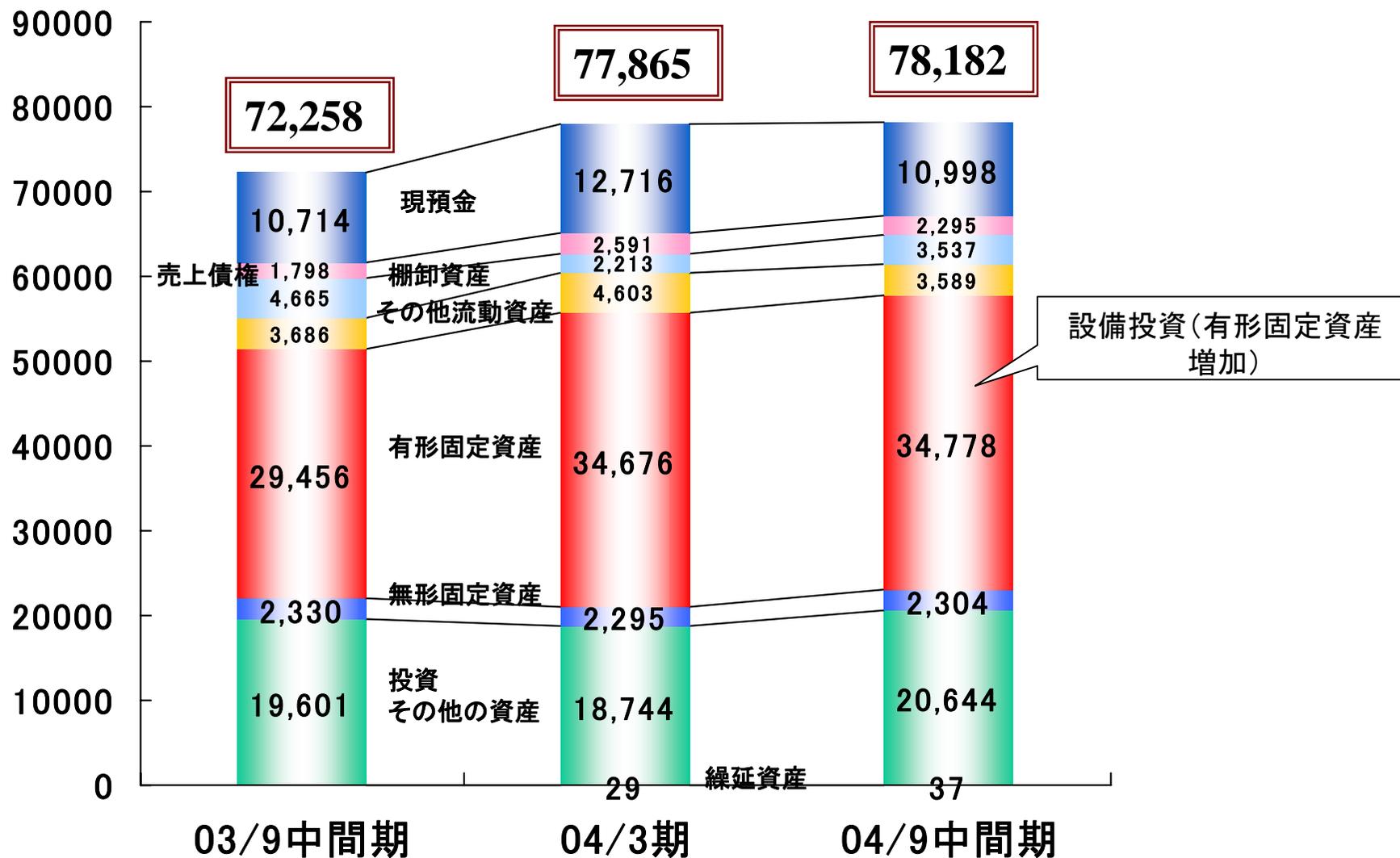
2004年9月中間期 営業利益対前年同期比増減要因

(単位:百万円)



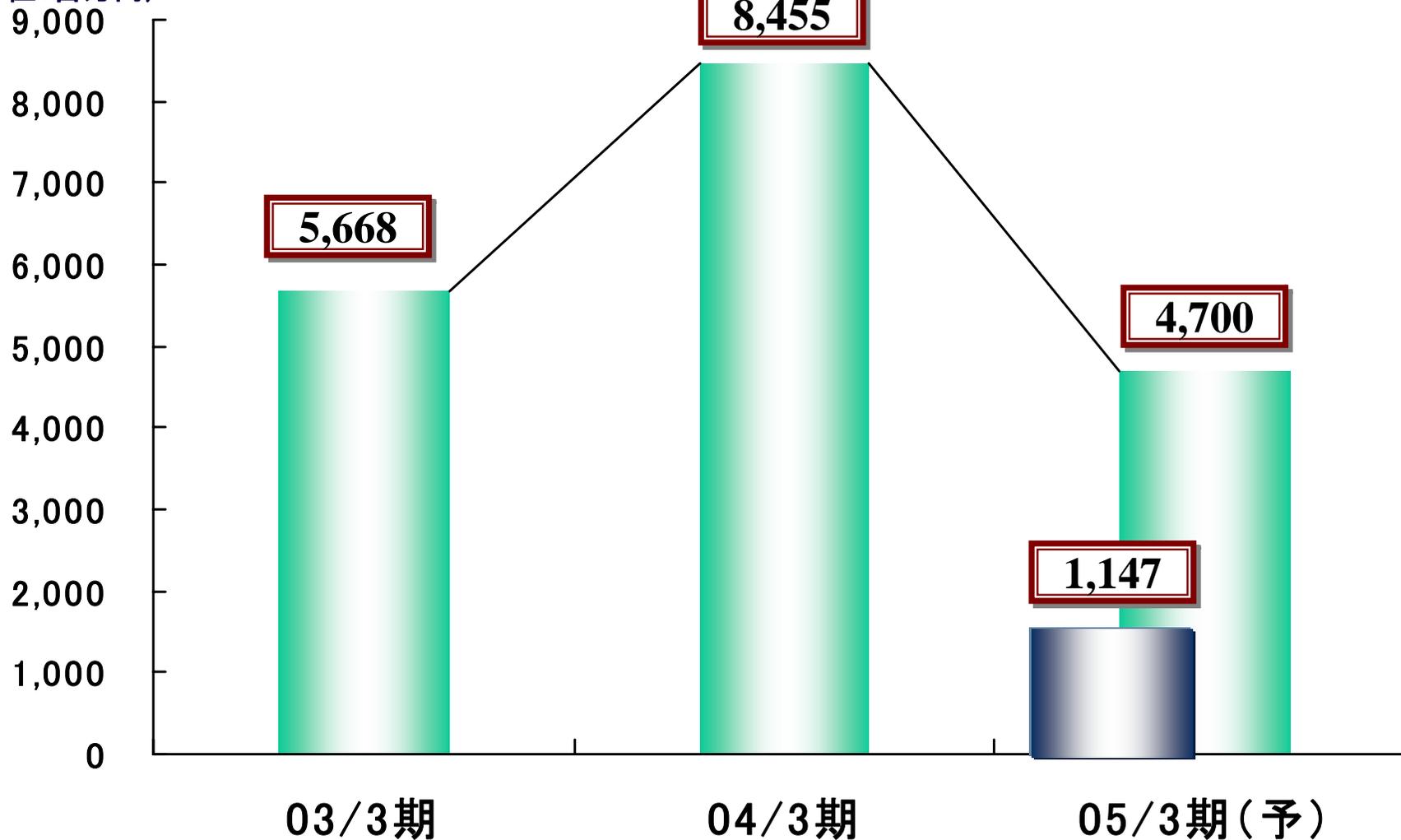
貸借対照表(資産の部)

(単位:百万円)



設備投資

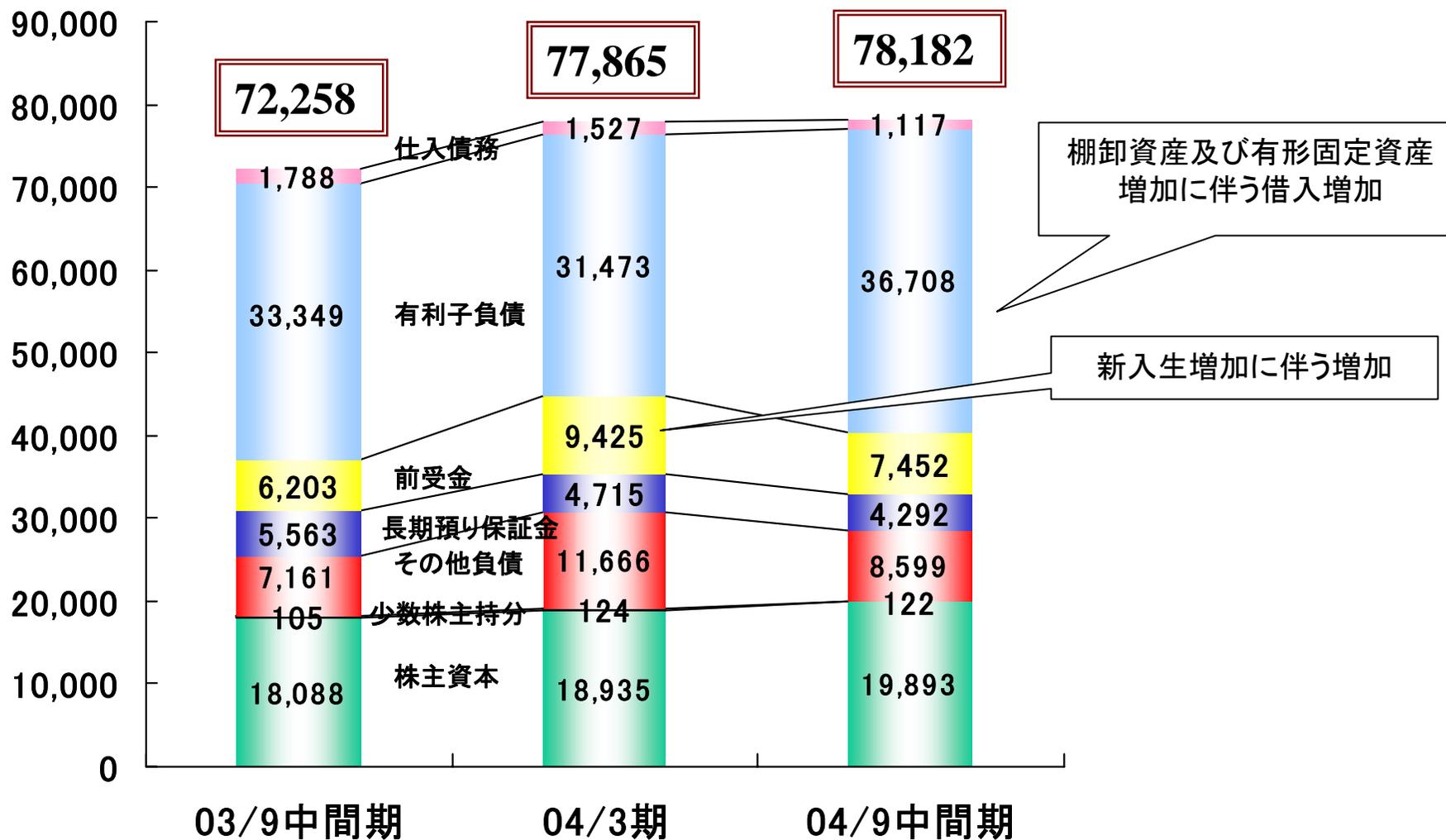
(単位:百万円)



上期実績

貸借対照表(負債・資本の部)

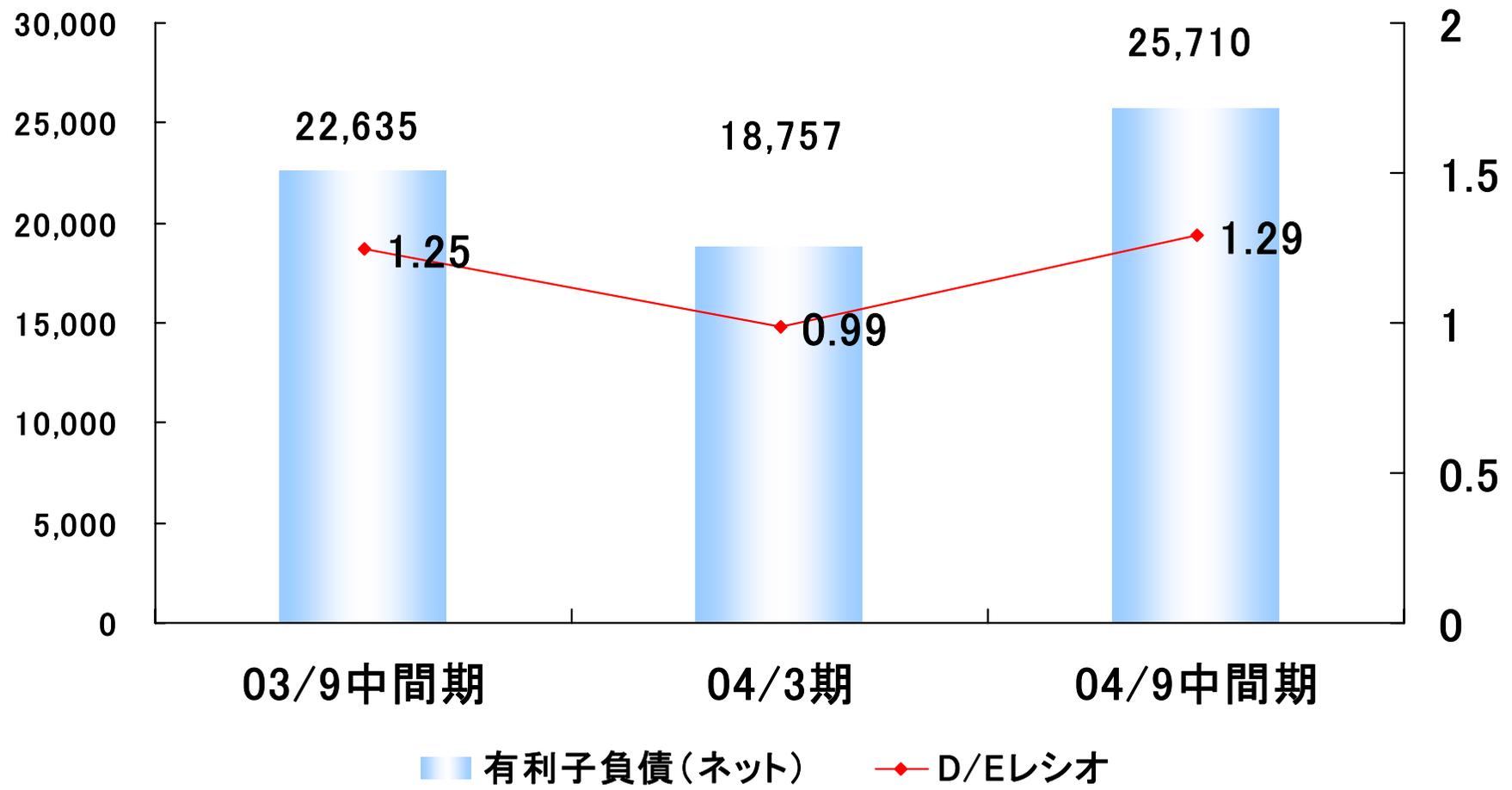
(単位:百万円)



有利子負債(ネット)及びD/Eレシオの推移

(単位:百万円)

(単位:倍)



連結キャッシュフローの状況

(単位:百万円)

	2004年9月中間期	2003年9月中間期	増減
営業活動によるキャッシュフロー	▲814	▲4,804	3,990
投資活動によるキャッシュフロー	▲5,840	▲569	▲5,271
財務活動によるキャッシュフロー	4,991	3,965	1,026
現金及び現金同等物期末残高	10,209	9,879	330

① 分譲マンションに係わる、棚卸資産の取得や寮事業の前受金額の減少等によりマイナス

② 有形固定資産の取得による支出の増加

③ 社債の発行による収入の増加

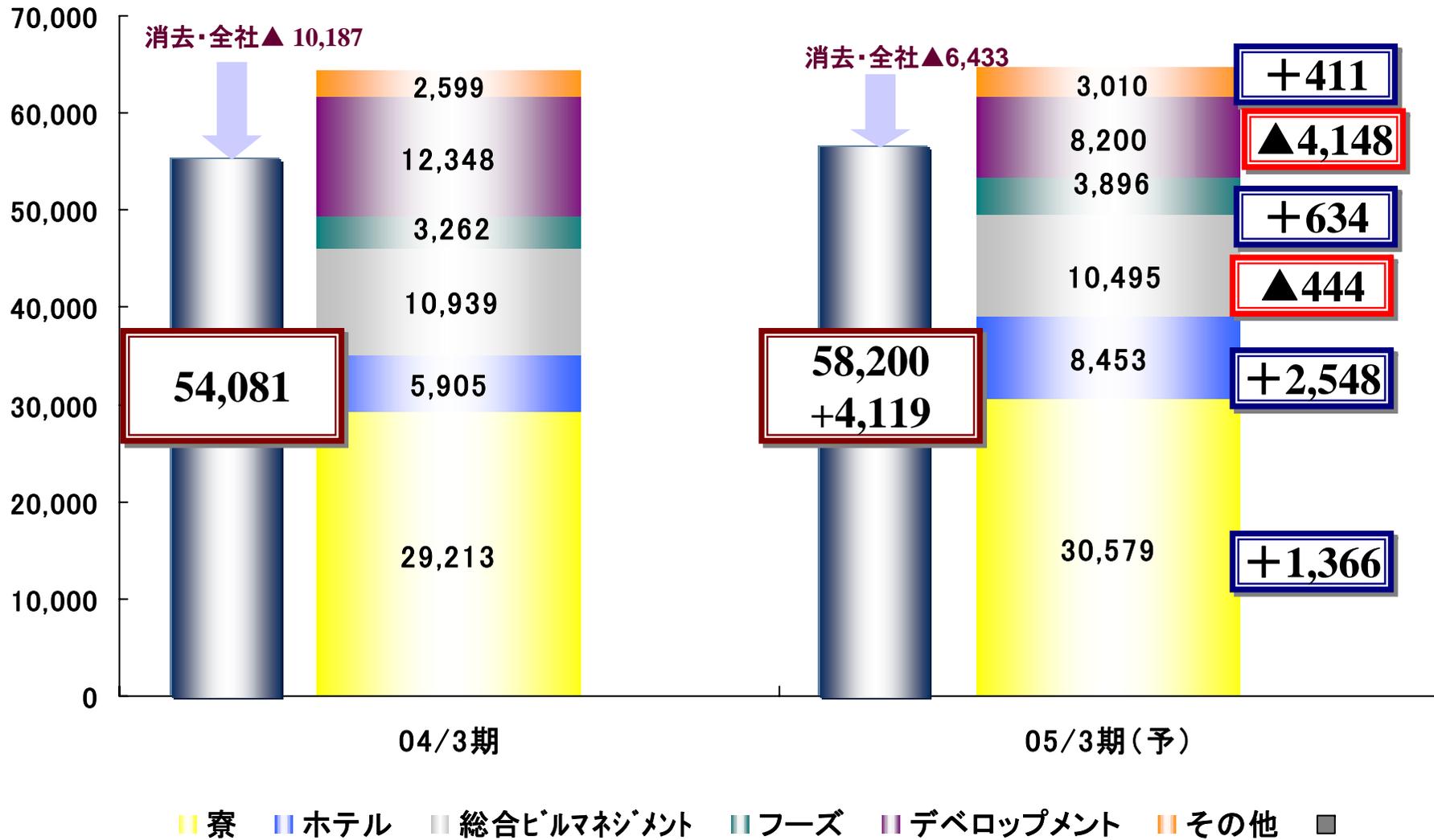
2005年3月期業績予想ハイライト

(単位:百万円、%)

	2005年3月期(予)		2004年3月期		増減額	増減比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	58,200	100.0	54,081	100.0	4,119	7.6
売上総利益	11,280	19.4	10,541	19.5	739	7.0
販売管理費	6,830	11.7	6,537	12.1	293	4.5
営業利益	4,450	7.6	4,004	7.4	446	11.1
経常利益	4,270	7.3	4,060	7.5	210	5.2
当期純利益	2,250	3.9	2,138	4.0	112	5.2
EPS	188.82		180.26		8.56	4.7
設備投資額	7,160		8,455		▲1,295	▲15.3
減価償却費	1,420		1,029		391	38.0

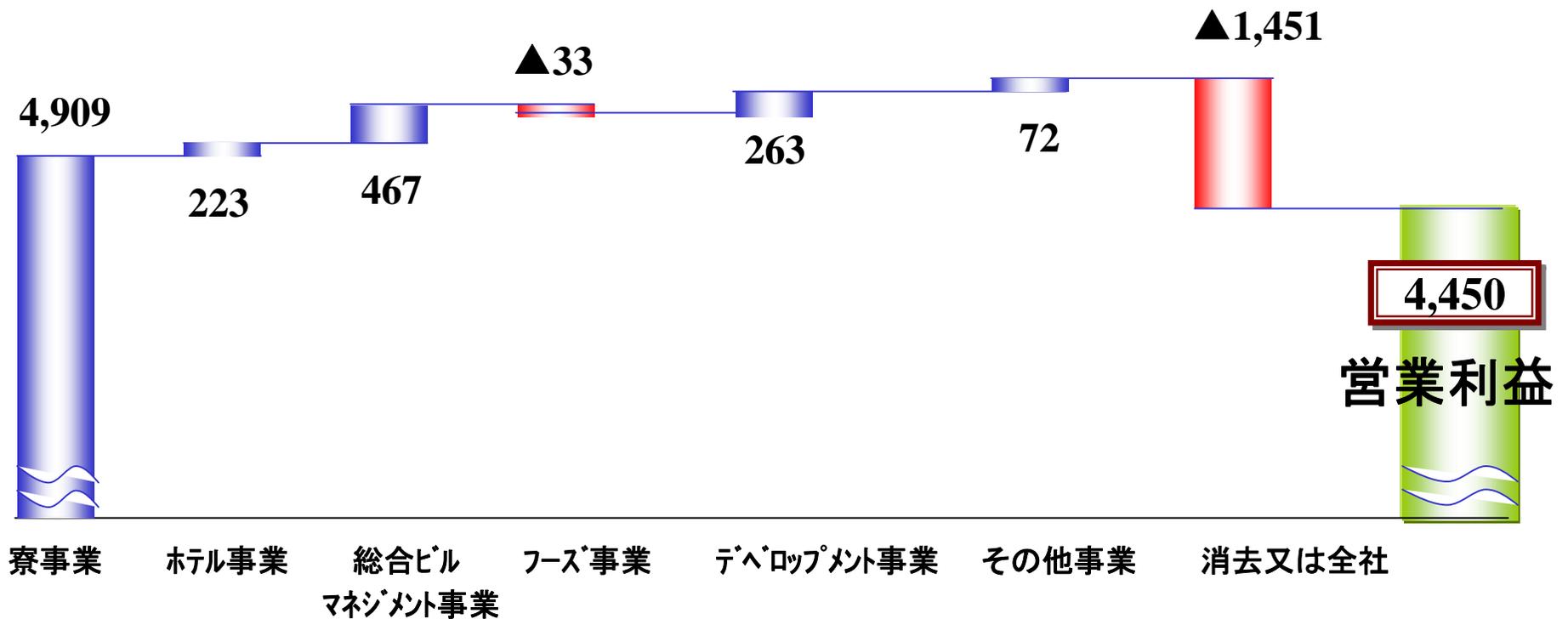
2005年3月期(予)セグメント別売上高

(単位:百万円)



2005年3月期(予)セグメント別営業利益の内訳

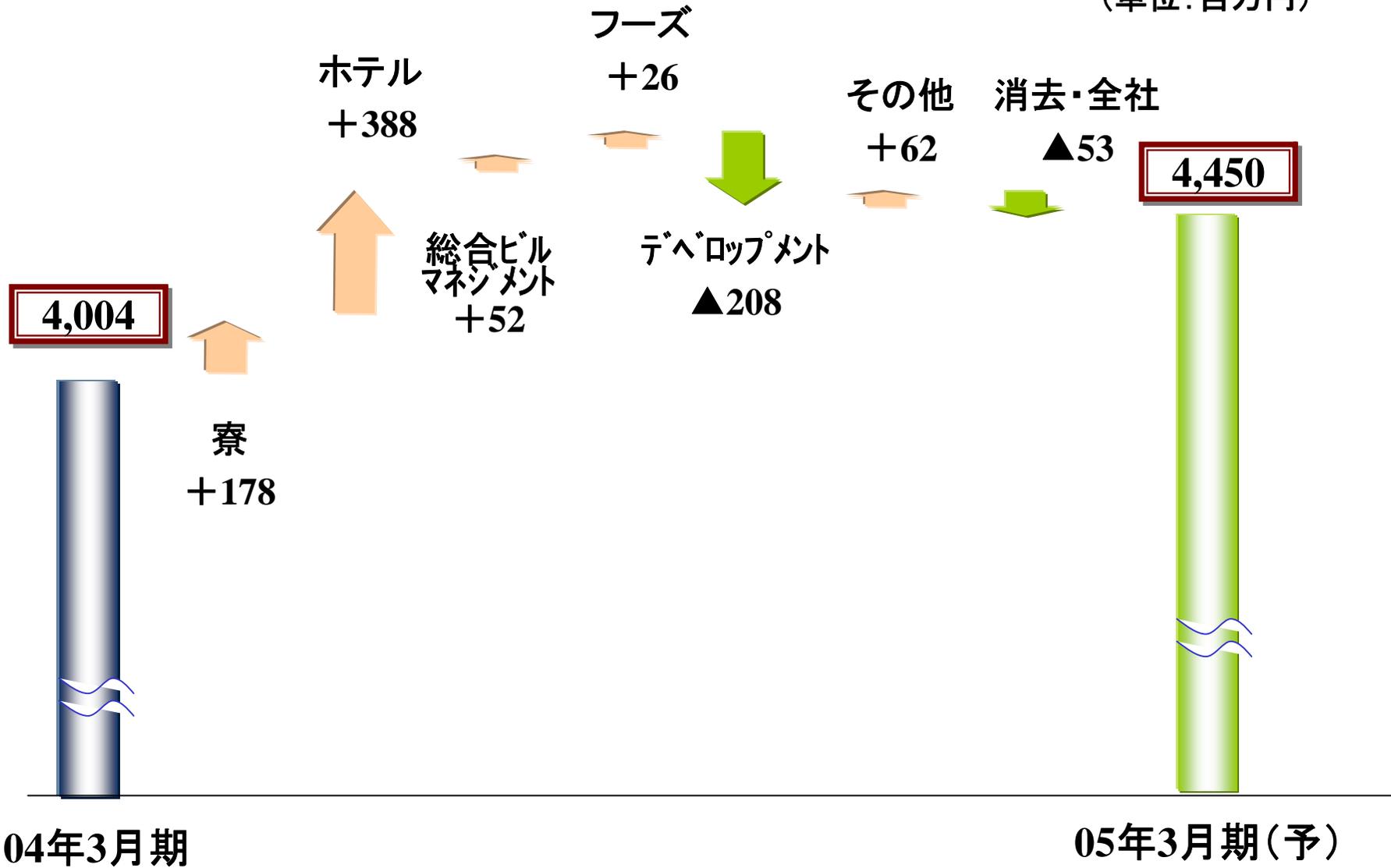
(単位:百万円)



寮事業	学生寮・社員寮・受託寮・ドミールの管理運営事業
ホテル事業	ドメイン事業・リゾート事業・スパ事業
総合ビルマネジメント事業	オフィスビル及びレジデンスビルマネジメント事業
フーズ事業	外食事業・受託給食事業・ホテルレストラン等の受託運営事業
開発事業	建設・企画・設計・仲介事業、分譲マンション事業、その他開発付帯事業
その他事業	シニア事業、不動産賃貸借物件の仲介・管理事業、総合広告代理店事業、その他

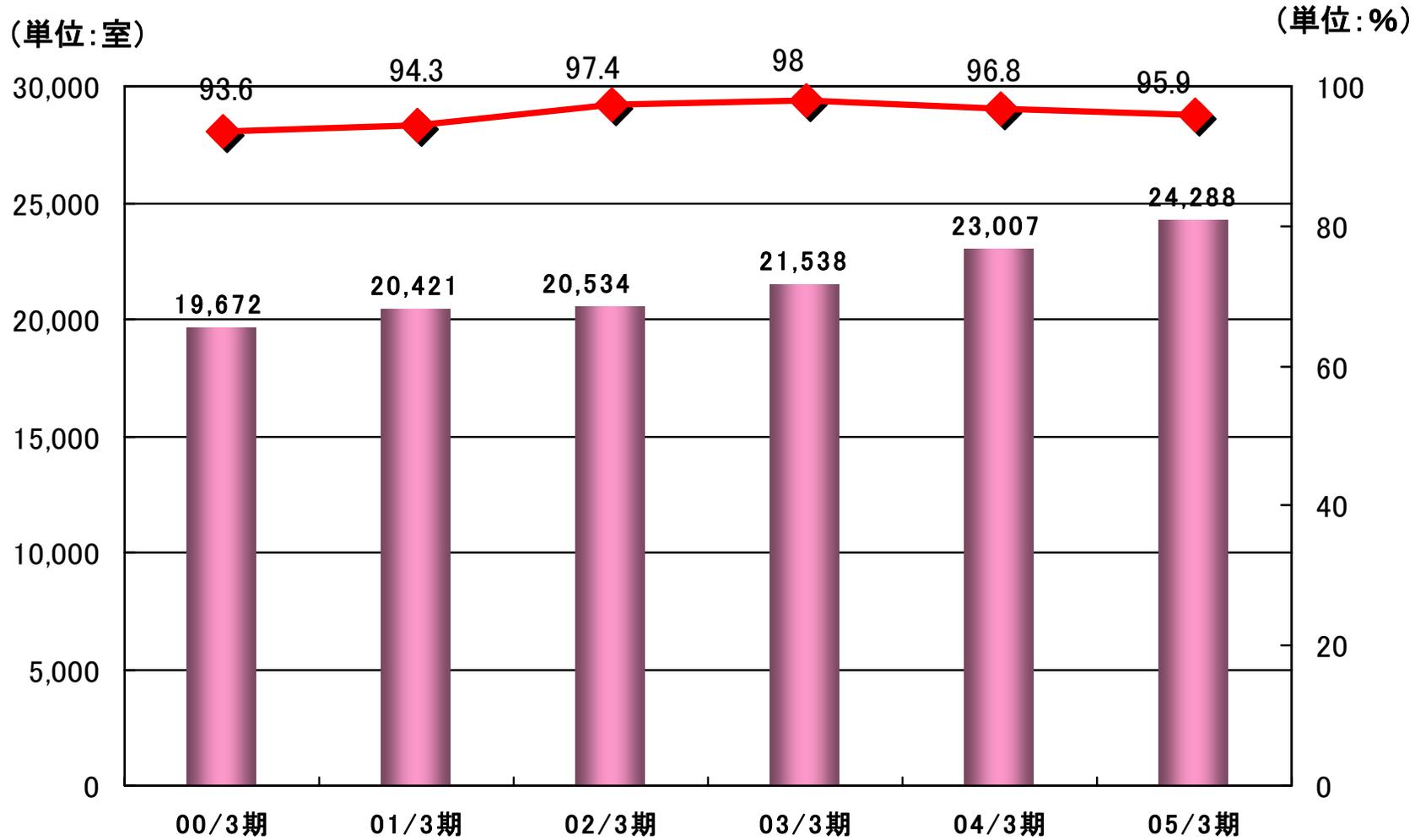
2005年3月期(予) 営業利益 対前期比増減要因

(単位:百万円)





学生寮・社員寮・ドミールの定員数・契約率の推移(期初値)



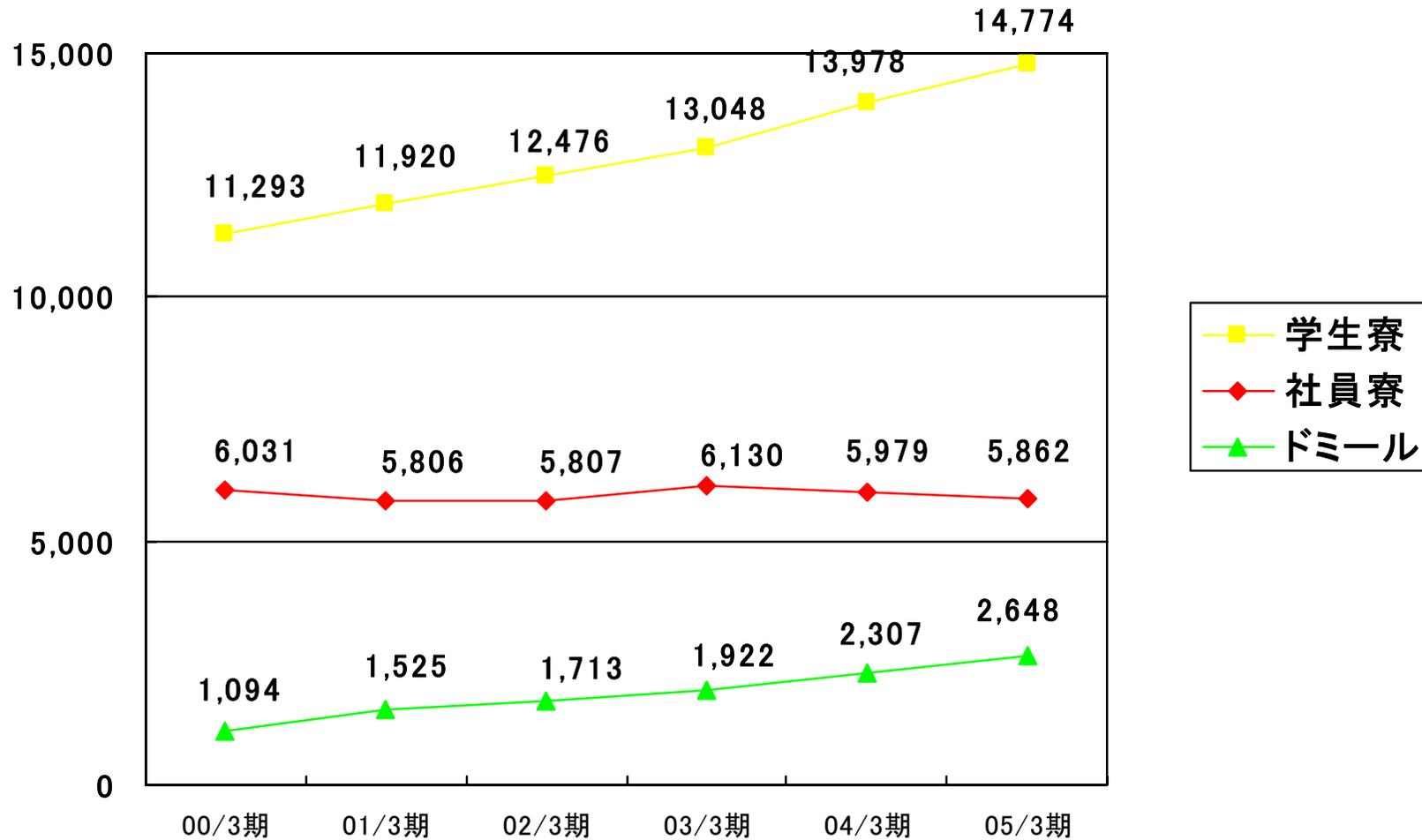
定員数: 左軸、棒グラフ

契約率: 右軸、折れ線グラフ



学生寮・社員寮・ドミールの契約者数の推移(期初値)

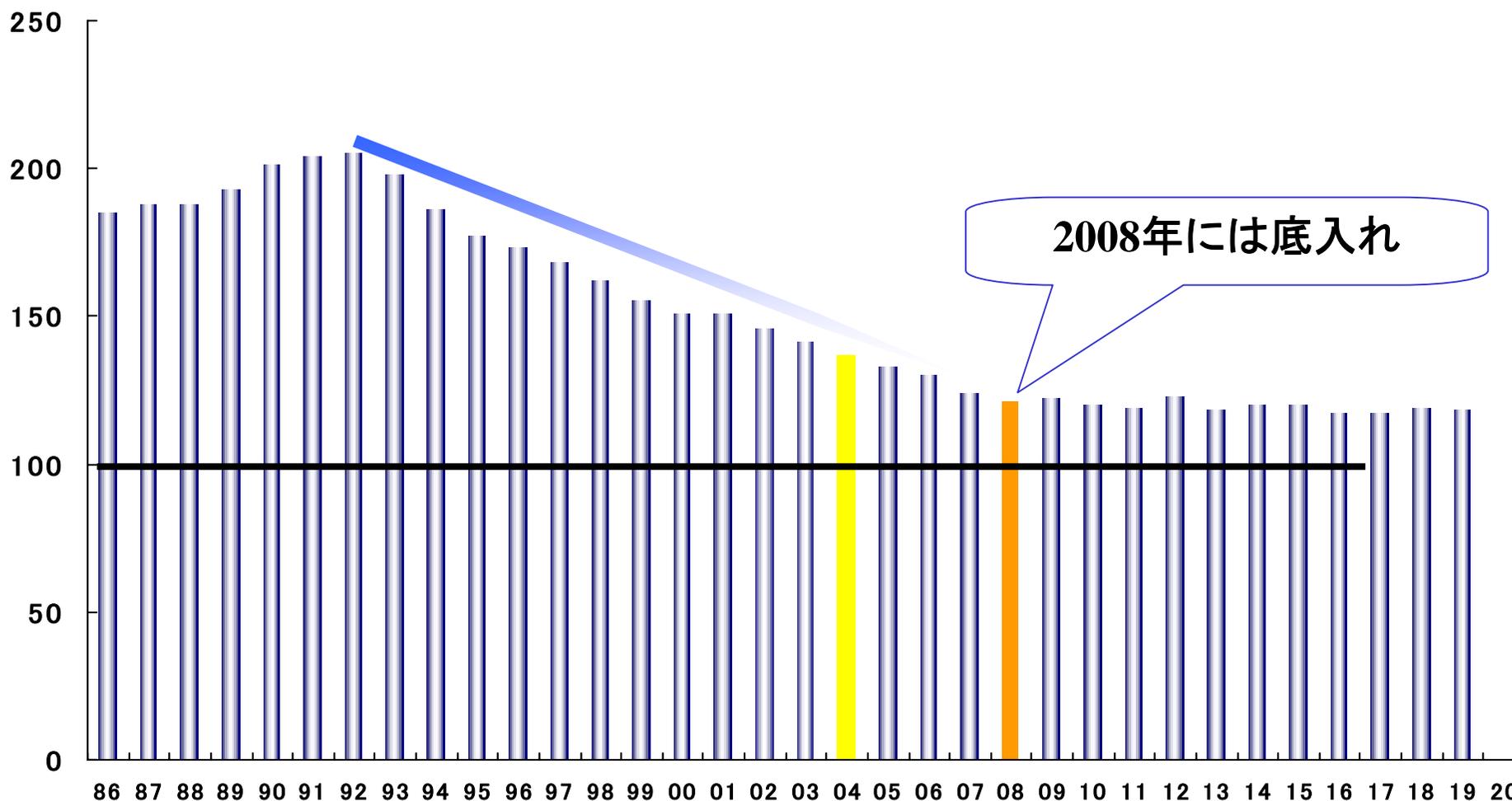
(単位:室)



18歳人口の推移: 参考資料

2002年をピーク(205万人)に減少を続ける18歳人口は、2008年には底入れ(124万人)

(単位: 万人)



今後の展望



今期のテーマ

平成十六年のテーマ

転機

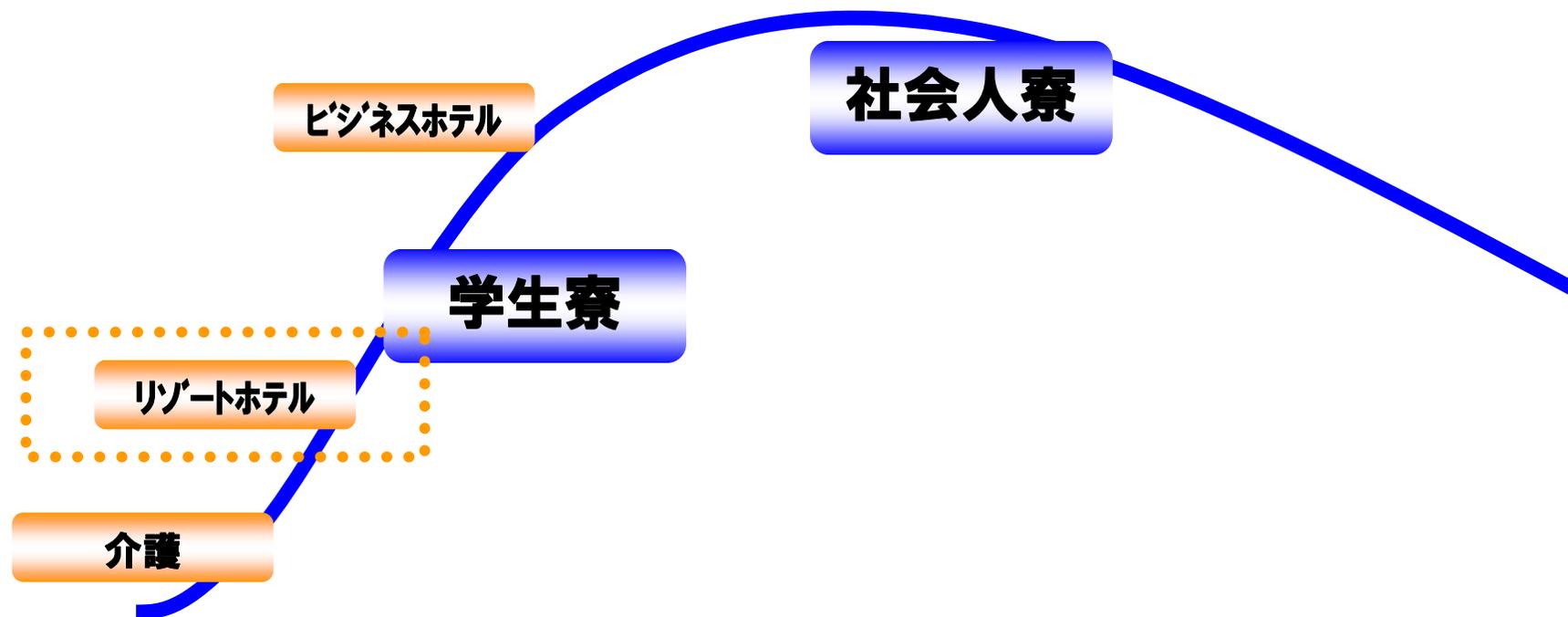
株式会社 共立メンテナンス

代表取締役

石塚晴久



ビジネスライフサイクル



需要 > 供給 → 需要 < 供給



1. 大学との提携強化による学生寮事業の成長加速



有力大学を中心に提携学校増加が加速

新規提携大学
(指定寮)
7校

新規提携大学
(指定寮)
14校

2005年3月期(予)

(主な新規提携・提携強化予定校)

- ・上智大学
- ・国学院大学
- ・日本歯科大学
- ・多摩大学
- ・女子美術大学

2004年3月期

(主な新規提携・提携強化校)

- ・早稲田大学
- ・青山学院大学
- ・東邦大学
- ・成城大学

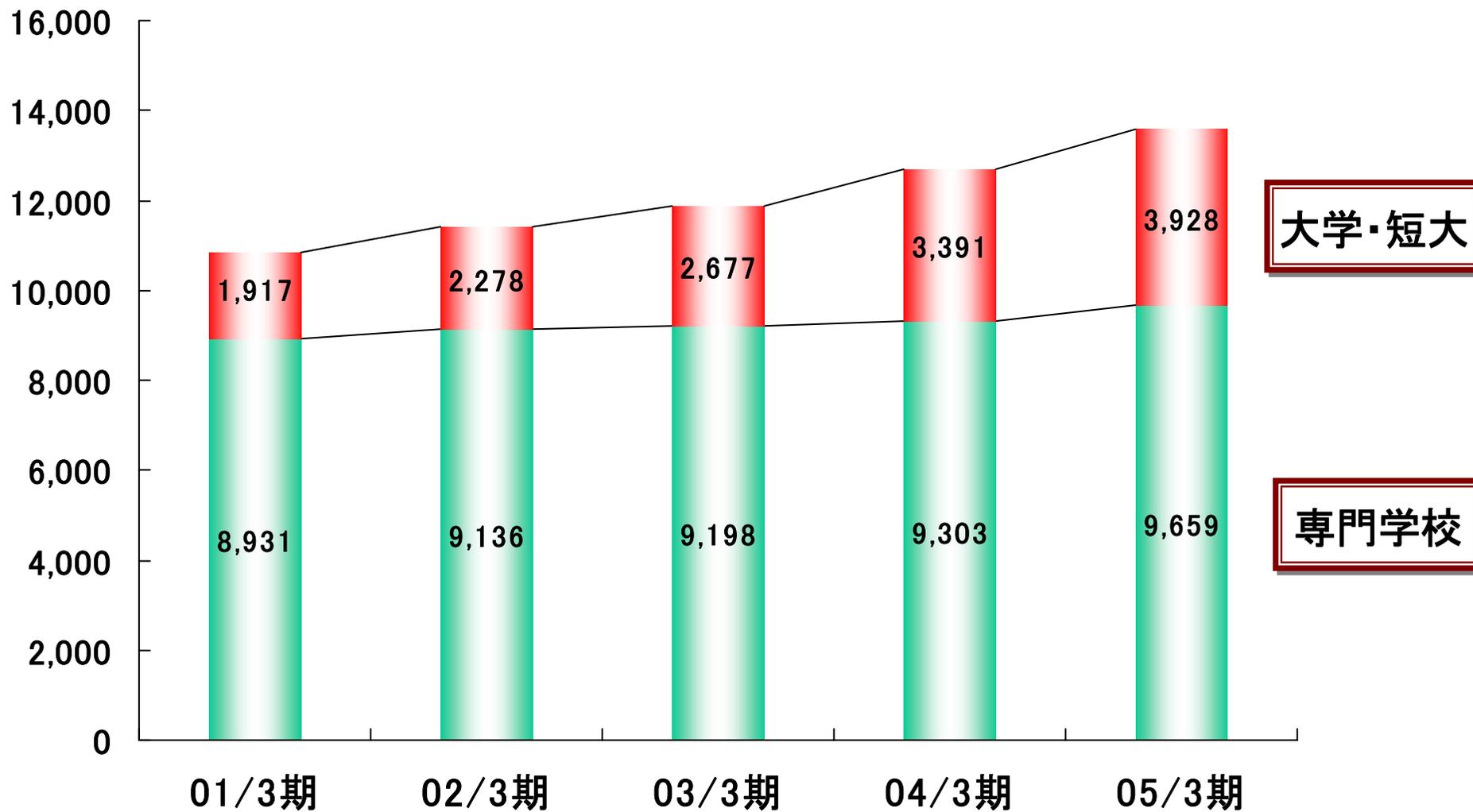
2003年3月期

(主な新規提携・提携強化校)

- ・国際基督教大学
- ・武蔵大学
- ・東洋学園大学
- ・仙台ビューティーアート専門学校
- ・大阪ビューティーアート専門学校

学生契約の内訳

(単位:室数)



全国重点エリア

【重点ターゲット】

■首都圏

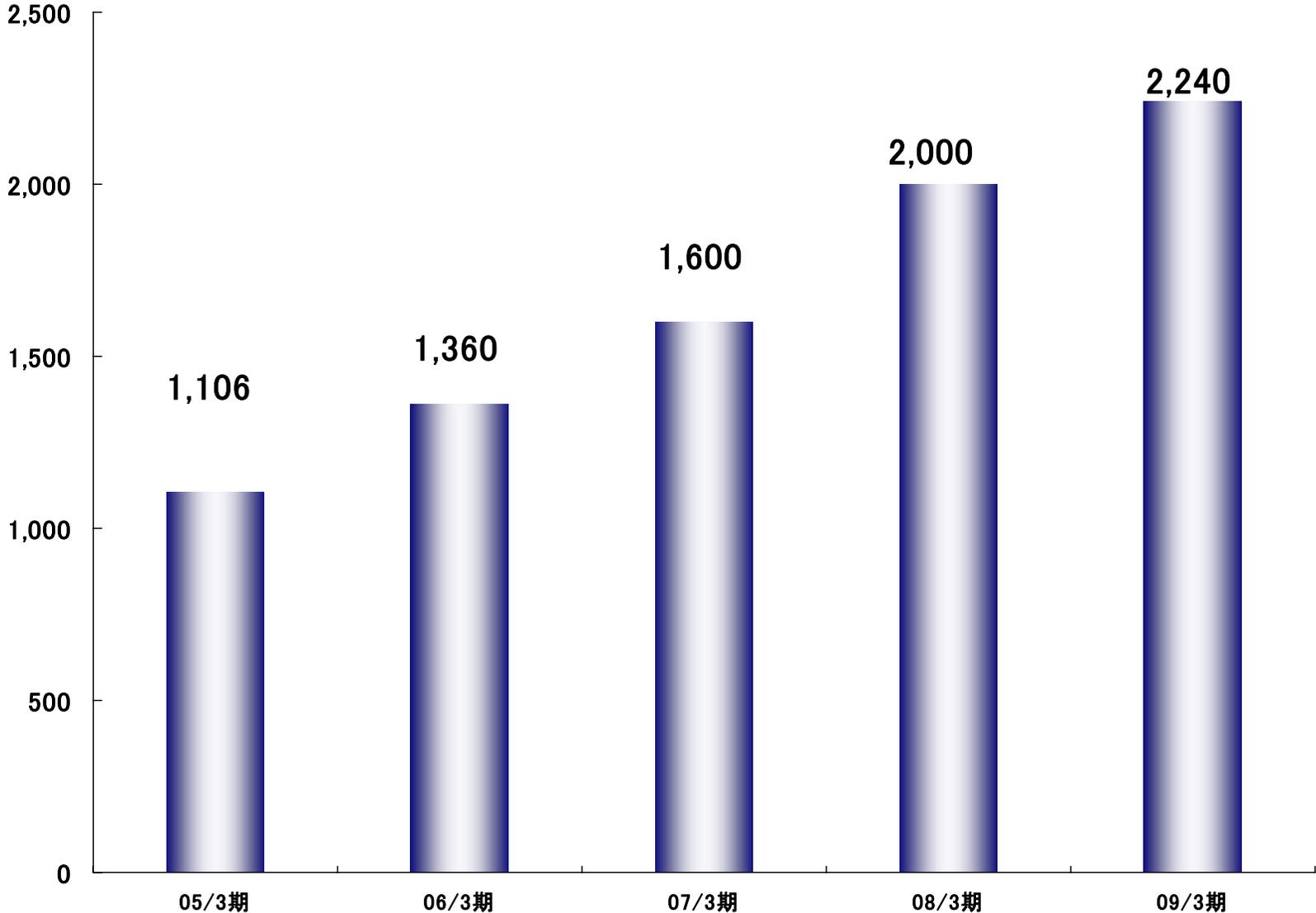
■京都

「全国で38,000室の需要」



学生寮の開発計画

(単位:室)

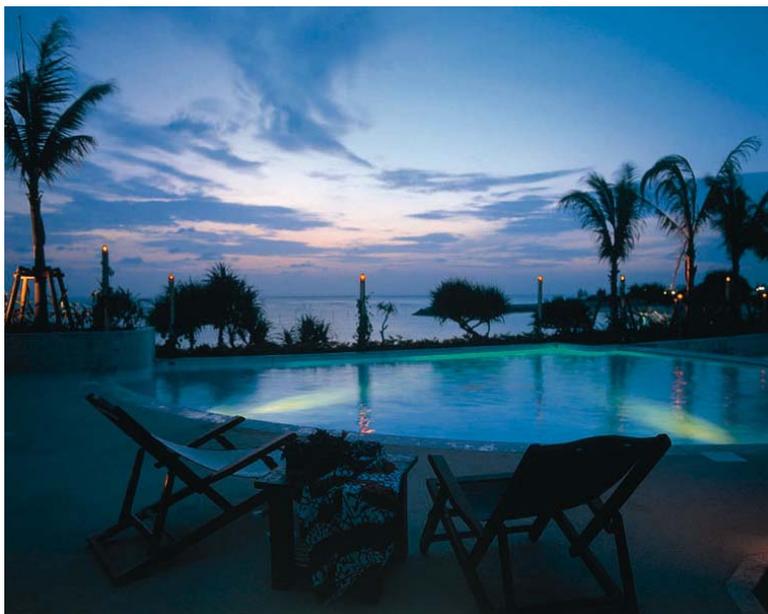


2. リゾートホテル事業の基盤構築



ザ・ビーチタワー沖縄の概要

投資額 計67億円
投資利回り（ネットキャッシュフロー）11.4% 所要資金の80%を公庫他低利資金で調達



- 所在地
- スケジュール
- 施設概要
- 付帯施設

沖縄県中頭郡北谷町字美浜8-6

開業2004年7月

地上24階 客室数280室 宿泊定員866名

レストラン(160席)、バーベキューガーデン(150席)

コンベンションホール(着席180席)、スーベニアショップ

リラクゼーション(エステサロン)、コインランドリー他

ザ・ビーチタワー沖縄の事業計画

現状の需要動向(旅行代理店・修学旅行・直販)と開発・運営準備の状況より達成は確実

1.市場予測 「2015年600～700万人(シンガポール並み)」全日空・沖縄県企画開発部
 年間平均伸び率2.2% 直近実績伸び率の約半分の設定 空港拡張計画
 増加要因・・・ 航空運賃自由化 中国・台湾からの流入
日本人高齢化による避寒地利用 コンベンション需要・IT企業の集積
 過去10年間50%増の456万人 特に台湾、修学旅行の増加率大
 北°-ター率15年間で20% 50%へ 滞在日数長期化
 高齢者層の増加 6年間で24% 32%へ
 年間を通じた高い稼働率 年齢帯別に北°-ヶ月が分散

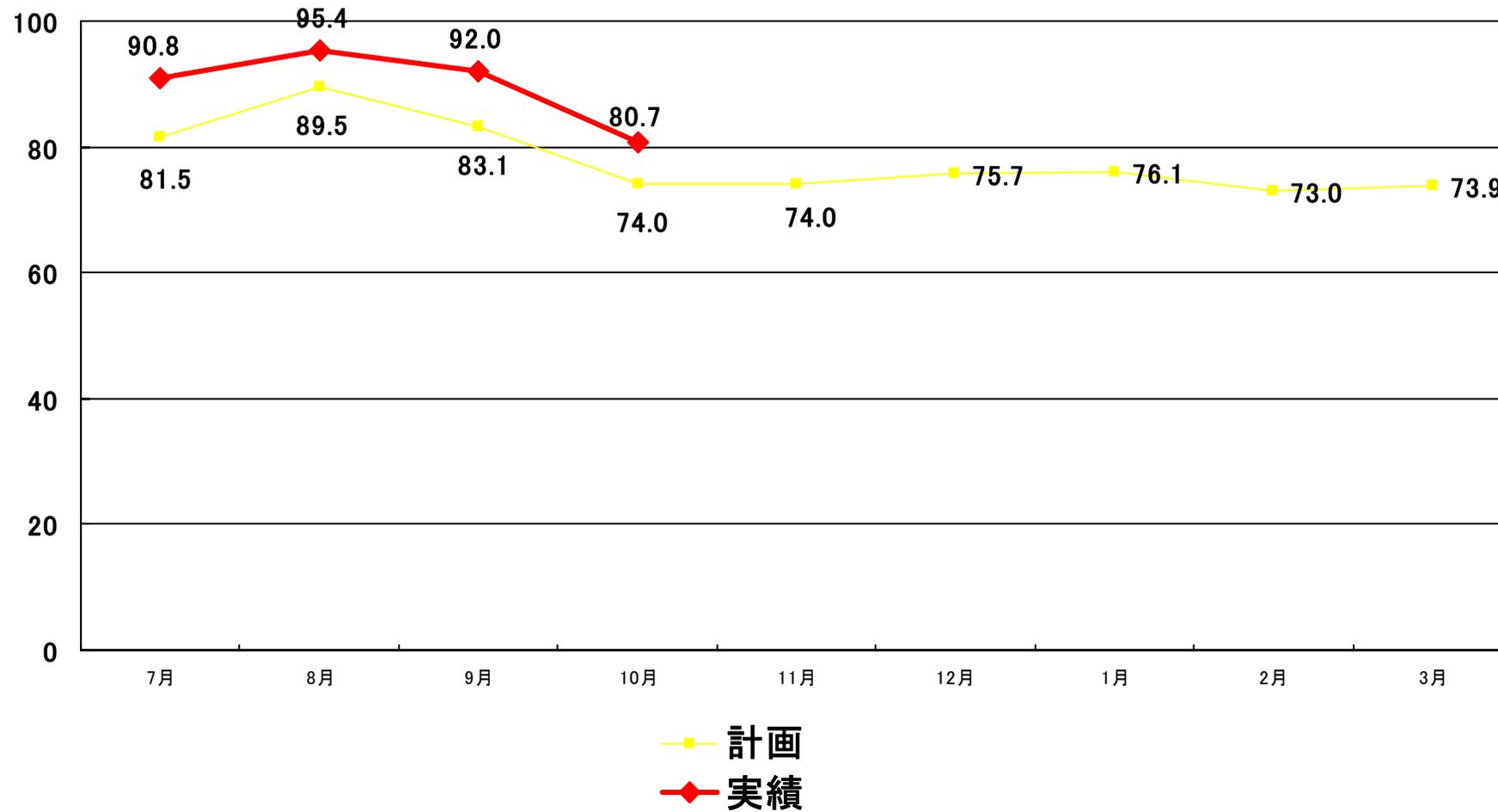
2.競合分析 2000年現在 軒数281棟 客室数19,387室 稼働率 リフト70% シェア77%
 差別化 行政(北谷町[チャオ])が周辺の遊びと生活のインフラを完備、当社はホテル本体のみの投資
 のため総投資コストが低く抑えられている(沖縄公庫「これまでのホテルで最低レベル」)
 差別化 長期滞在型 客室面積を広めにし家族、小グループが1室で泊まれることで客単価
 は低く抑えられるが客室単価を維持(客単価・稼働率は計画上無理のない設定)

有名リゾート8件平均 客室数360室 客室面積38㎡ インクル比39% 稼働率74% 室当り客数2.5人 客単価7,798円
当社ホテル 295 48 50 71 2.8 6,691

3.損益分岐点分析 初年度計画値より算出 売上高計画比70%(稼働率49%)でも経常利益±0
 売上高21.3億円 変動費8.6億円 変動費比率40.5% 固定費9.1億円 損益分岐点売上高15.2億円 同左比率71.4%

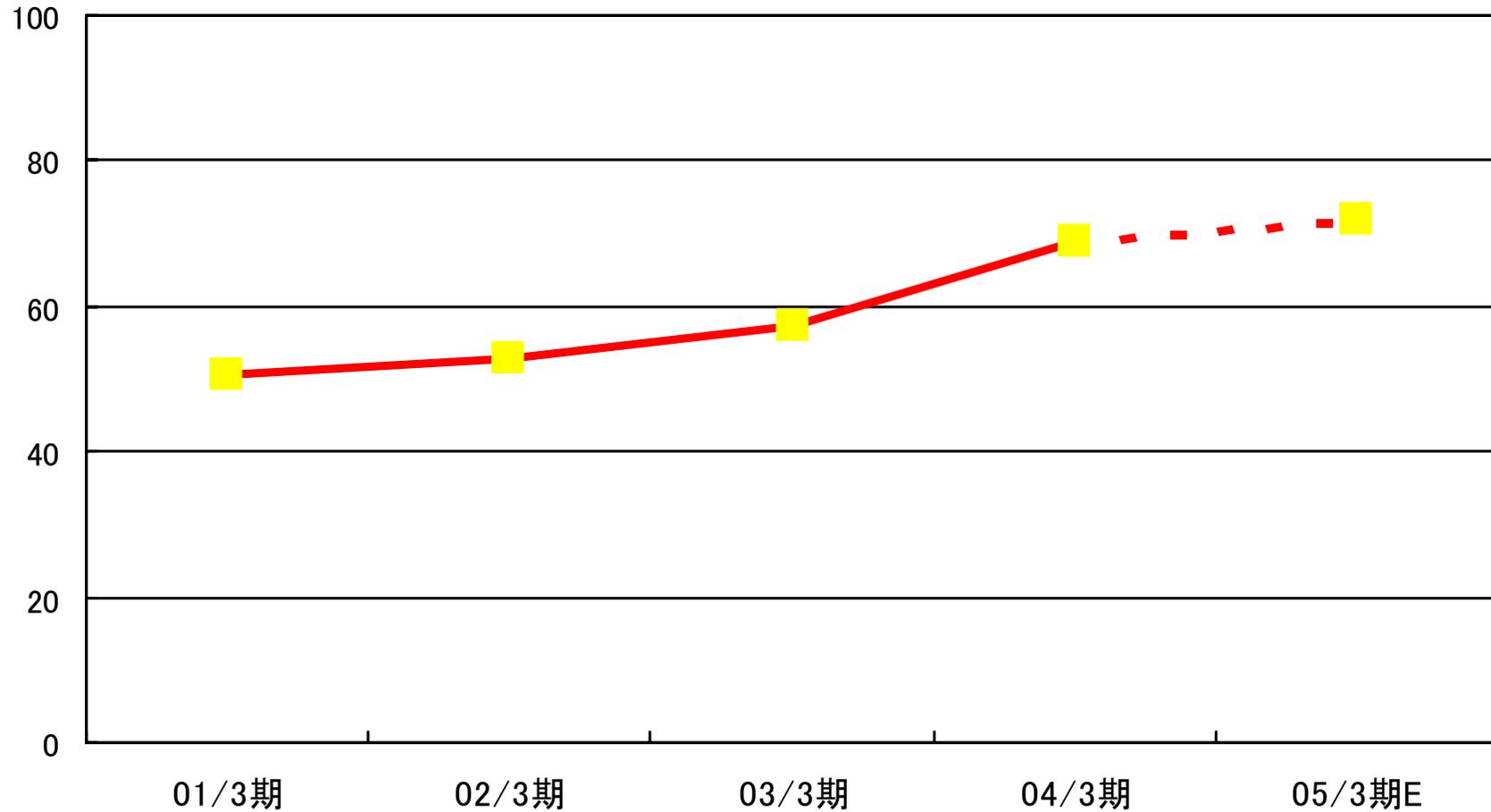
ザ・ビーチタワー沖縄の概況

客室稼働率



リゾートホテルの稼働率の推移

(単位: %)



リゾートホテル事業の今後の展望

今後の開業予定

2005年9月 ヴィラ伊豆高原

12月 ヴィラ箱根アネックス

2006年4月 ヴィラ強羅



ドーマーヴィラ強羅イメージパース図



3. ビジネスホテル事業の強化

新規開業計画

2004年4月1日現在

ドーミーイン札幌

ドーミーイン仙台

ドーミーイン新潟アネックス

ドーミーイン蘇我

ドーミーイン谷塚

ドーミーイン浅草

ドーミーイン目黒青葉台

ドーミーイン名古屋

ドーミーイン新大阪

ドーミーインなんば

ドーミーイン広島

今後の開業計画

05年3月下旬 ドーミーイン札幌アネックス(156室)

05年9月下旬 ドーミーイン富山(208室)

05年10月中旬 ドーミーイン秋葉原(105室)

05年12月 ドーミーイン東京新川(160室)

06年4月初旬 ドーミーイン金沢(330室)

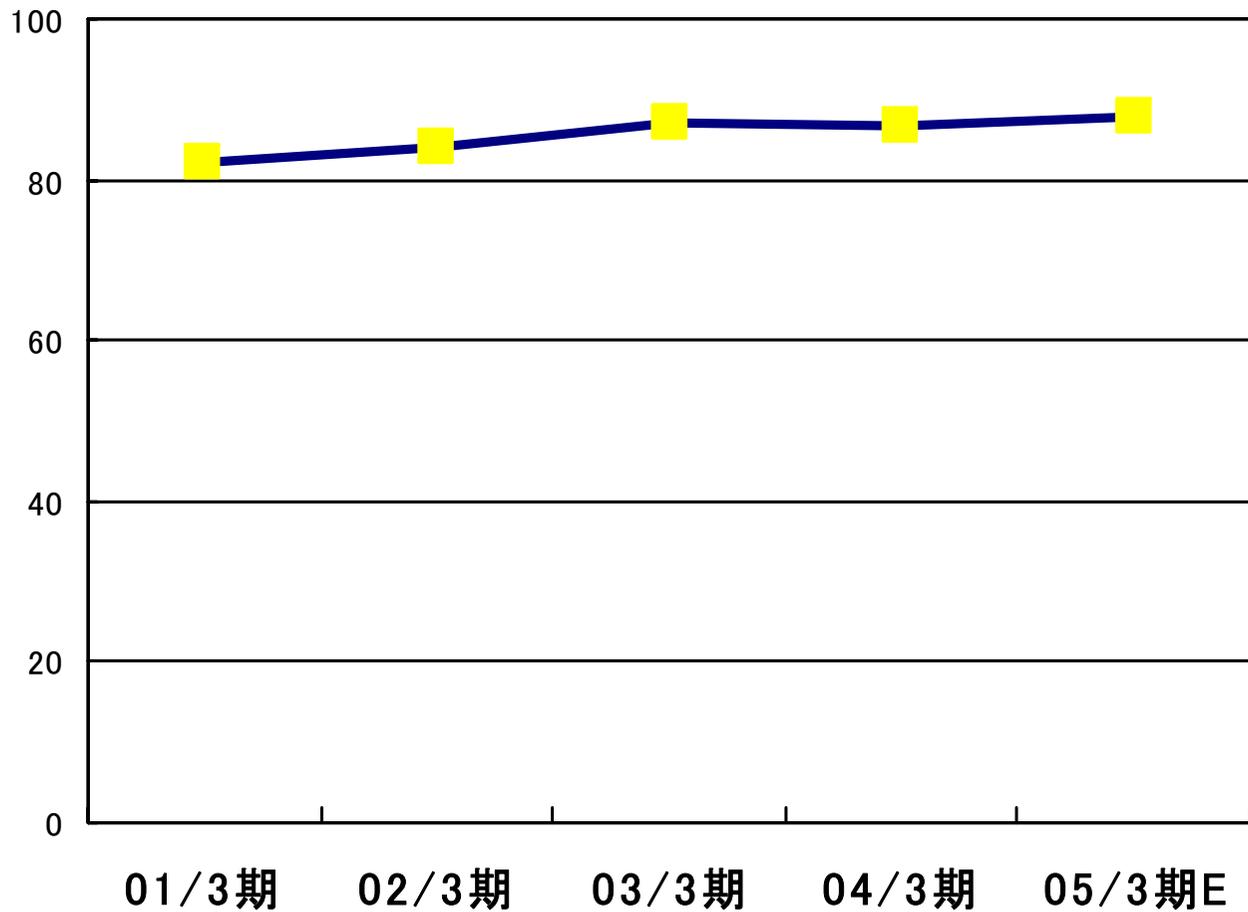
その他

06年春 ドーミーイン秋田(216室)

06年4月 ドーミーイン梅田(133室)

ビジネスホテルの稼働率の推移

(単位: %)



1位

ドリーミーなんぼ (MAP:H)
宿泊した部屋の料金 5800円 (税込・税別)
広く新しい「ワンルームマンション」
大浴場、朝食、ビデオは無料



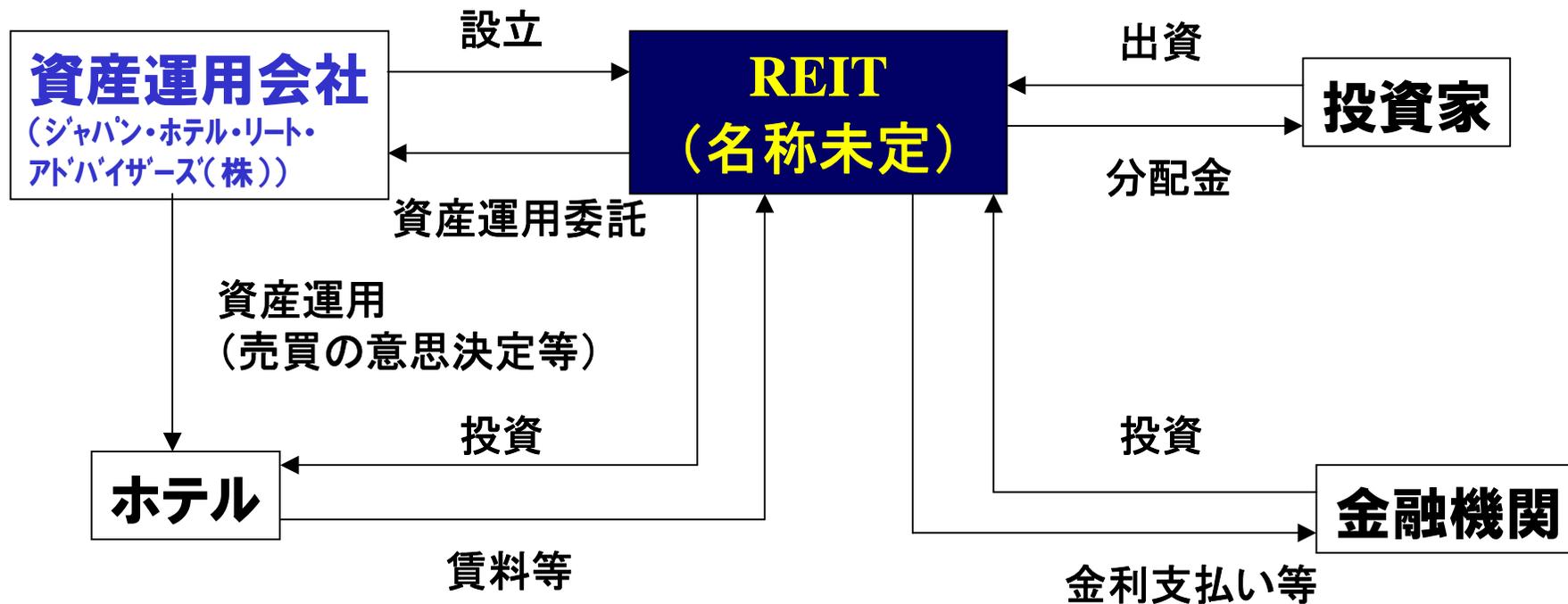
大阪市浪速区難波中3-17-15
☎06-6634-1811



社員寮運営受託の共立メンテナンスが展開するホテルの最新版。難波から徒歩圏内の大田町に今年開業した。
開放型の外廊下で館内の雰囲気もマンション風。客室の造りはワンルームマンションそのものだ。室内はホテルらしさには欠けるが、がらんとした印象があるほど広い。ミニキッチンも備え、炊事道具の貸し出しは長期出張に便利。最上階のサウナ付き大浴場は宿泊者無料で、朝も入浴できる。豊富な備品の貸し出しや各種サービスはフロントに集約。平日の朝食buffet (無料) は特に和食のおかずが豊富だ。

ホテルREITの概要

狙い：資金調達手段の多様化



【資産運用会社の概要】

資本金：1億円 (2億円まで増資予定)

当社の出資比率：25%

運用予定額：約400億円