

THE SPIRIT OF
HOSPITALITY



東証1部 証券コード : 9616

2004年3月期 決算説明会
2004年5月27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

Tel:03-5295-7875

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

E-mail: kh@kyoritsugroup.co.jp



決算の概要



2004年3月期決算ハイライト

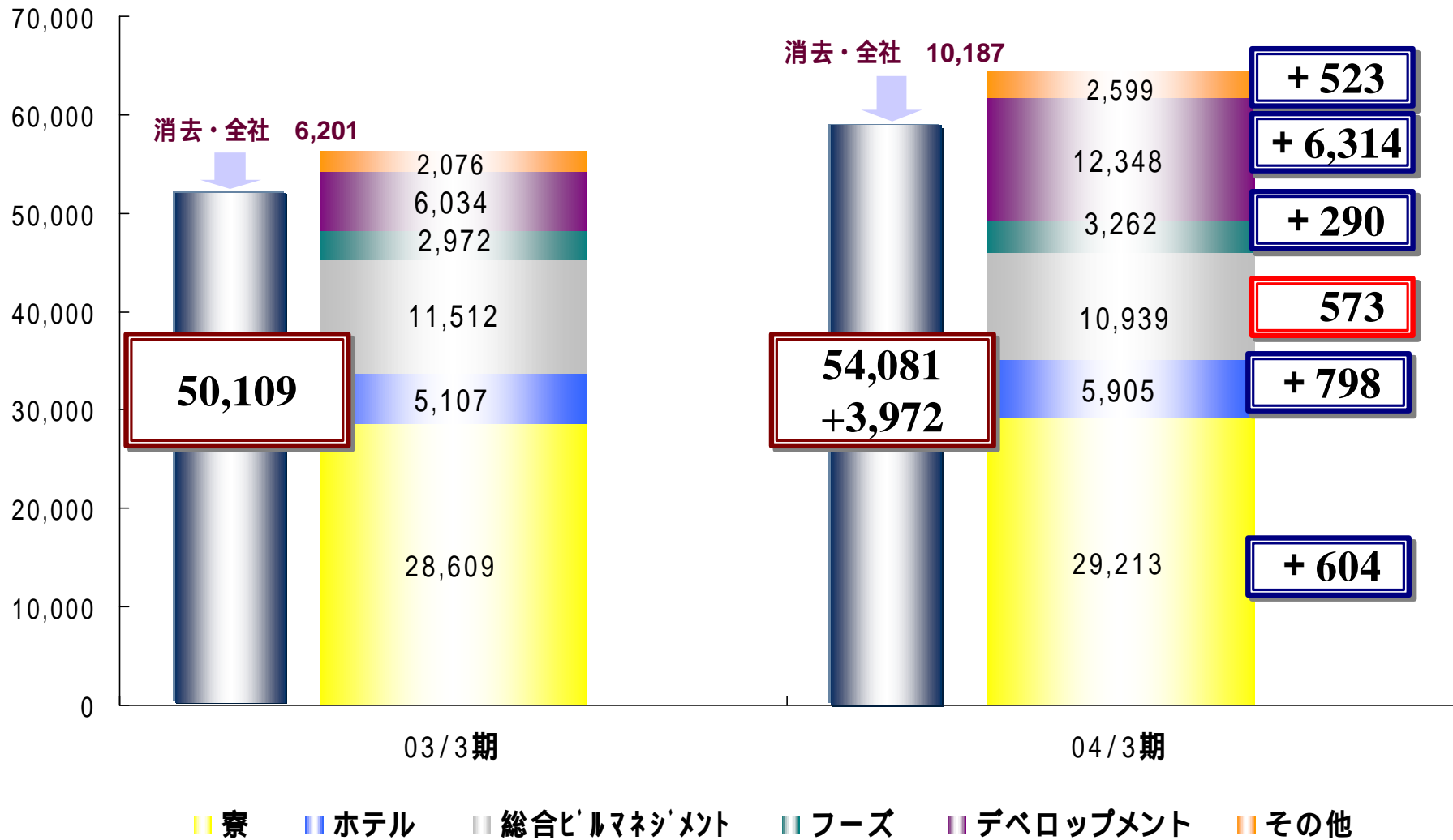
(単位：百万円、%)

	2004年3月期		2003年3月期		増減額	増減比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	54,081	100.0	50,109	100.0	3,972	7.9
売上総利益	10,541	19.5	10,785	21.5	243	2.3
販売管理費	6,537	12.1	6,636	13.2	99	1.5
営業利益	4,004	7.4	4,149	8.3	145	3.5
経常利益	4,060	7.5	3,885	7.8	175	4.5
当期純利益	2,138	4.0	2,039	4.1	98	4.9
EPS	180.26		189.82		9.56	
			分割後172.56		分割前7.70	
設備投資額	8,455		5,668		2,787	49.2
減価償却費	1,029		935		94	10.1

2003年5月20日付で
株式を1:1.1に分割

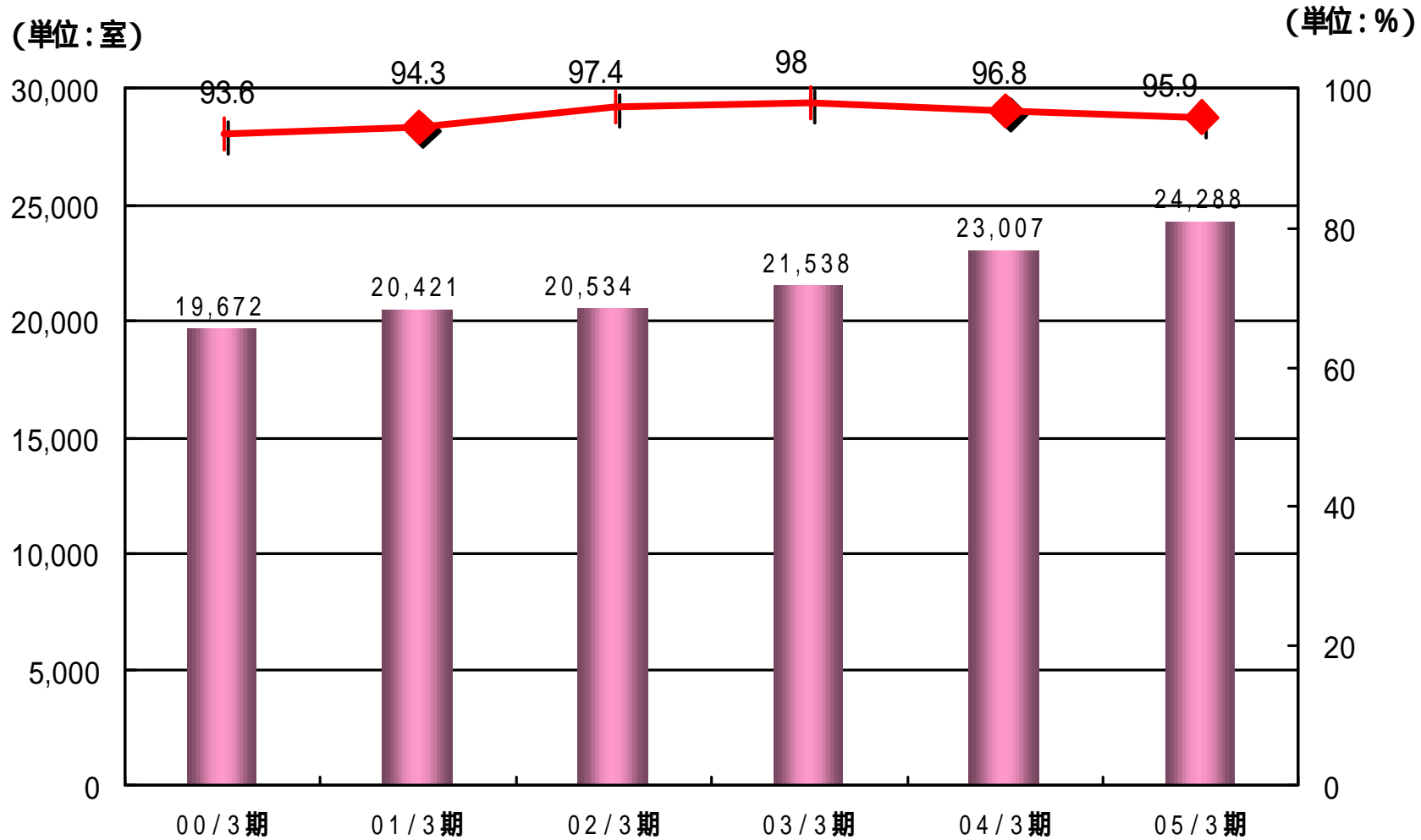
2004年3月期セグメント別売上高

(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)



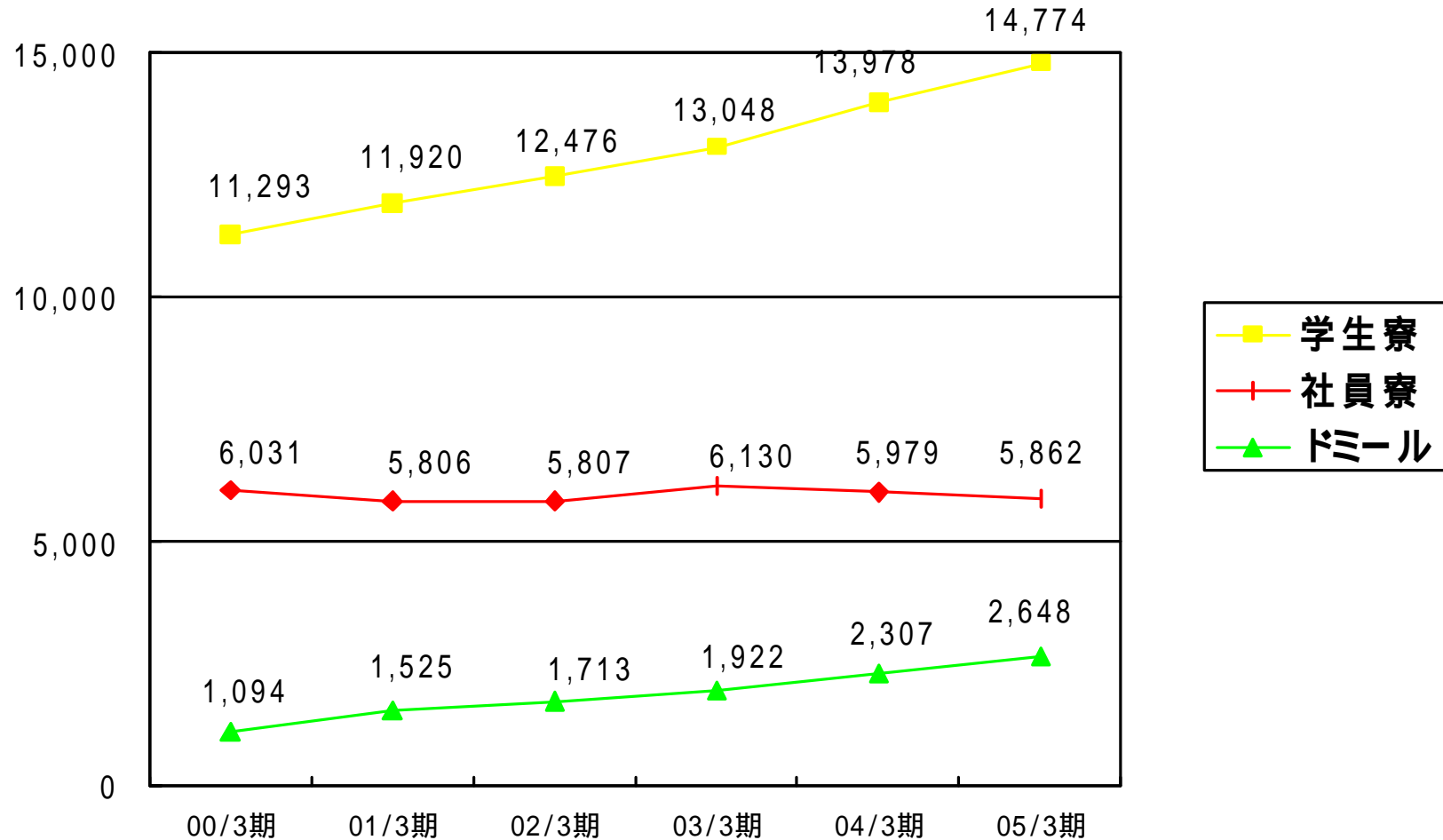
定員数：左軸、棒グラフ

契約率：右軸、折れ線グラフ



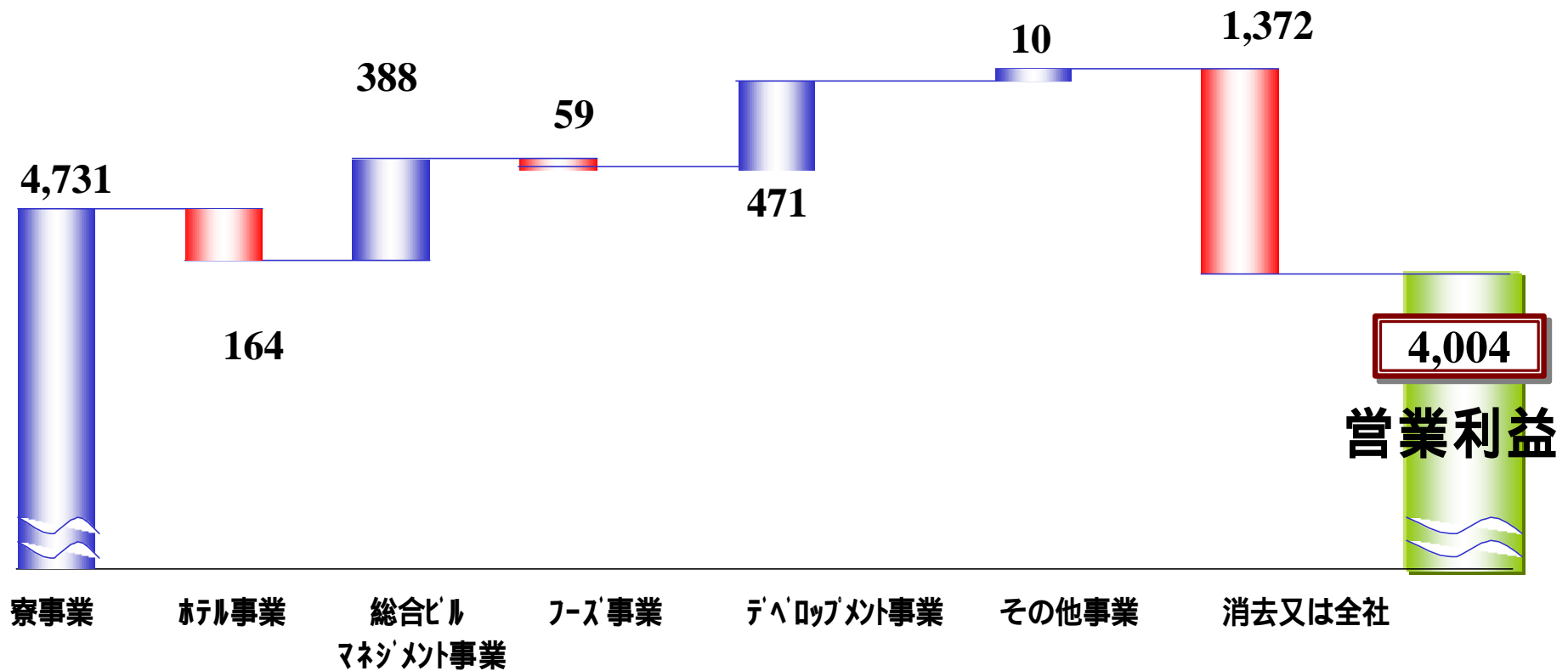
学生寮・社員寮・ドミールの契約者数の推移(期初値)

(単位:室)



2004年3月期セグメント別営業利益の内訳

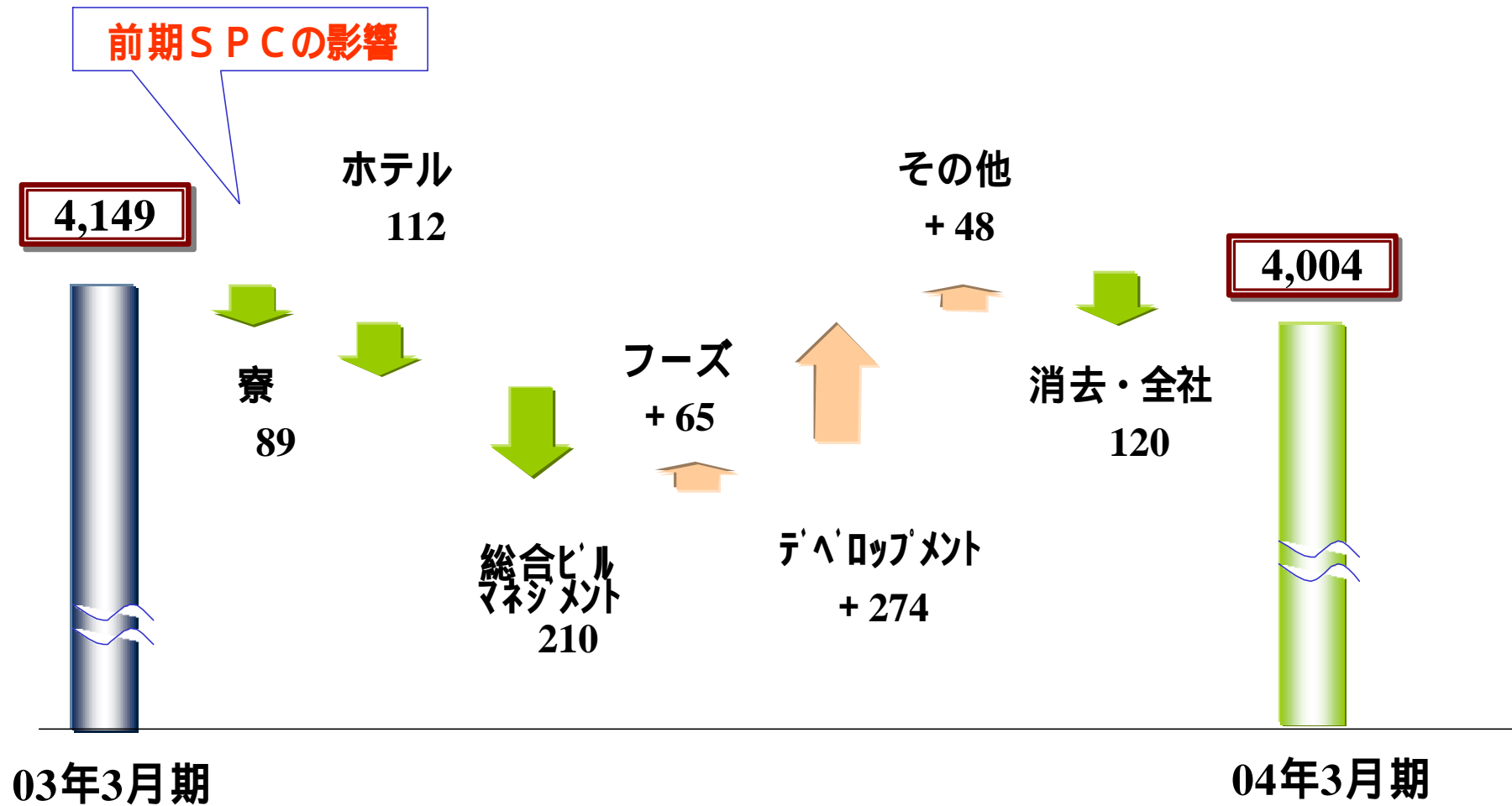
(単位：百万円)



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

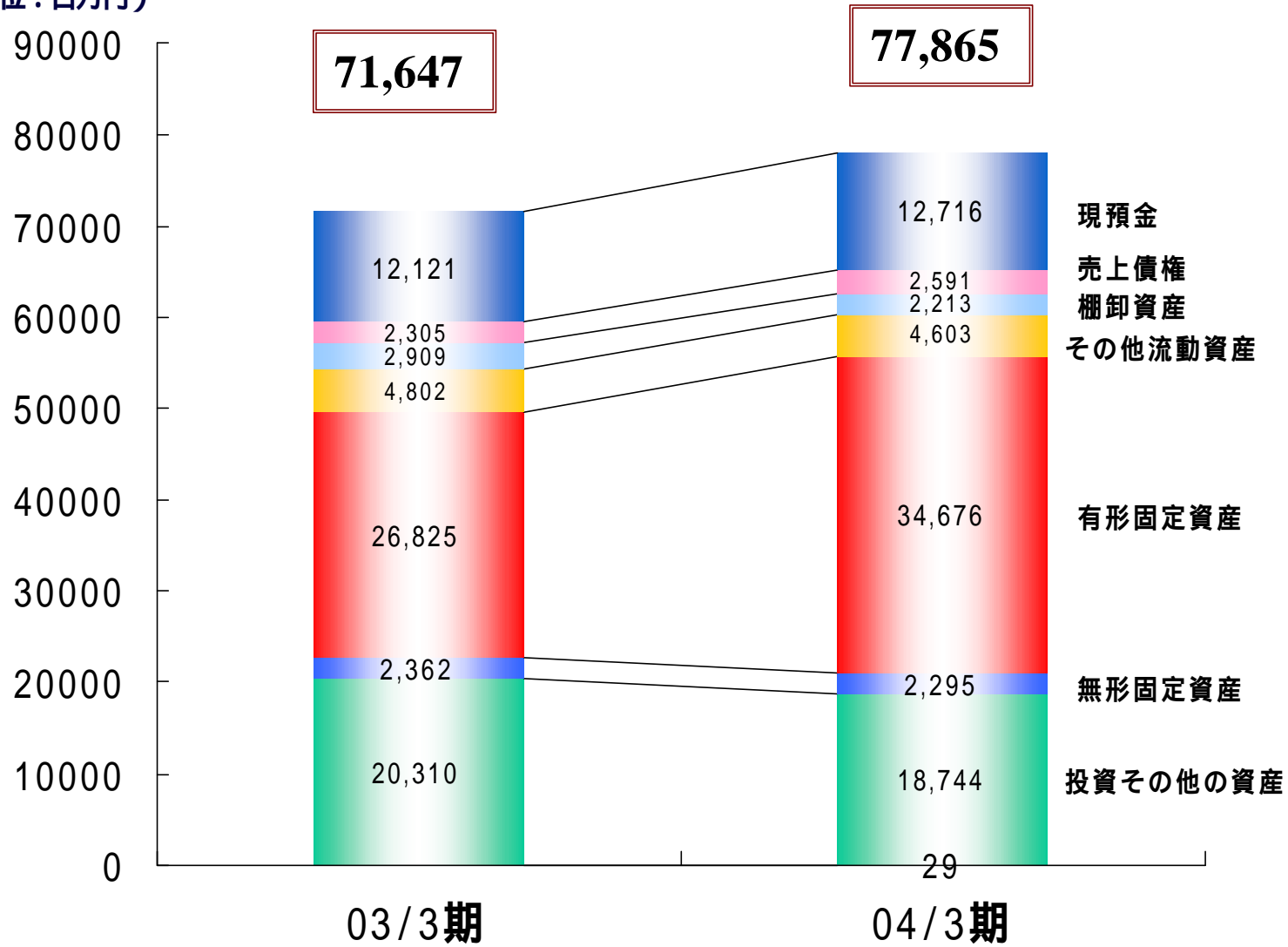
2004年3月期 営業利益 対前期比増減要因

(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)

9,000

8,000

7,000

6,000

5,000

4,000

3,000

2,000

1,000

0

5,668

8,455

療事業：2,300
ホテル事業：3,000
その他：1,660

4,700



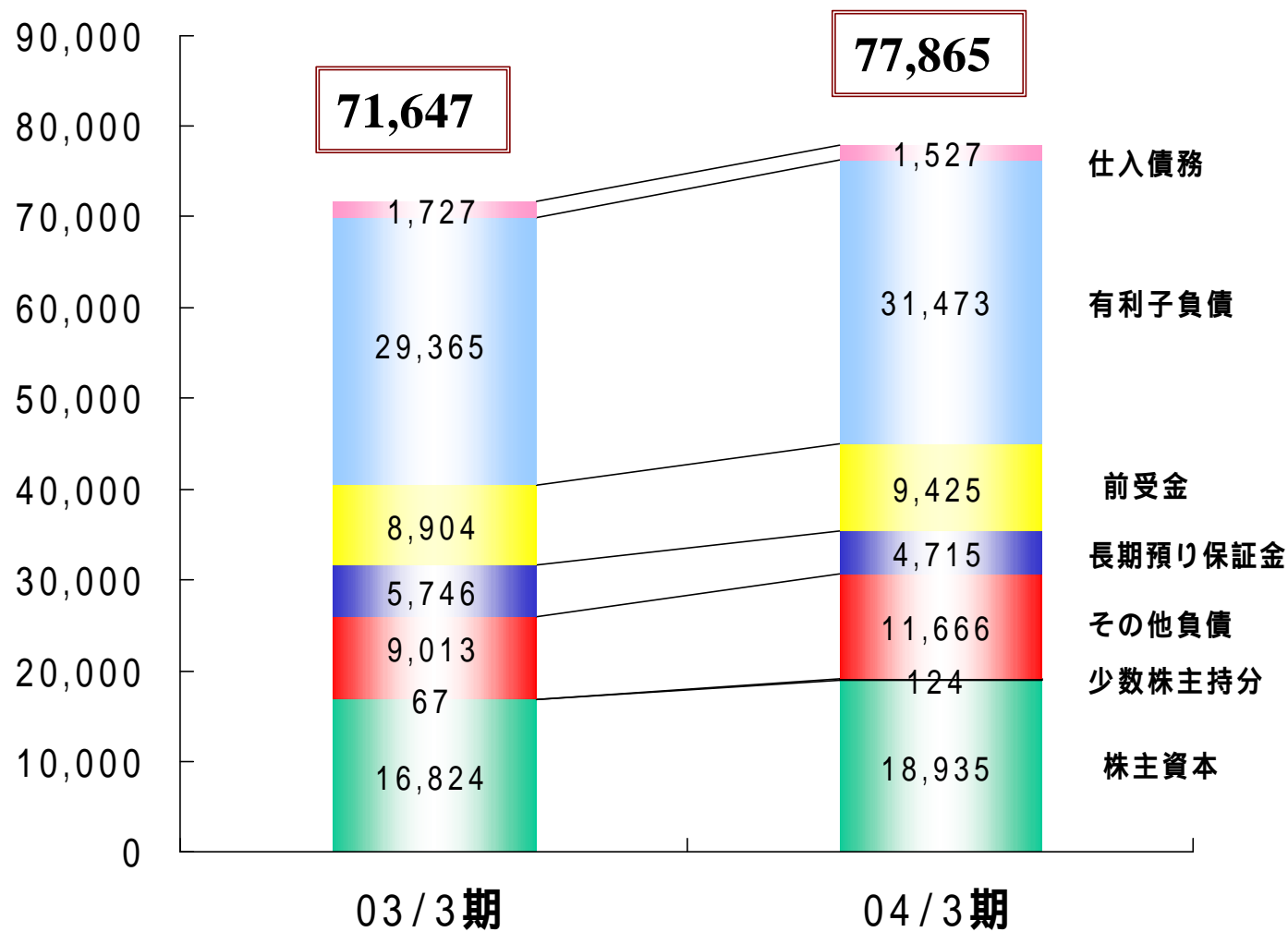
03/3期

04/3期

05/3期(予)

貸借対照表(負債・資本の部)

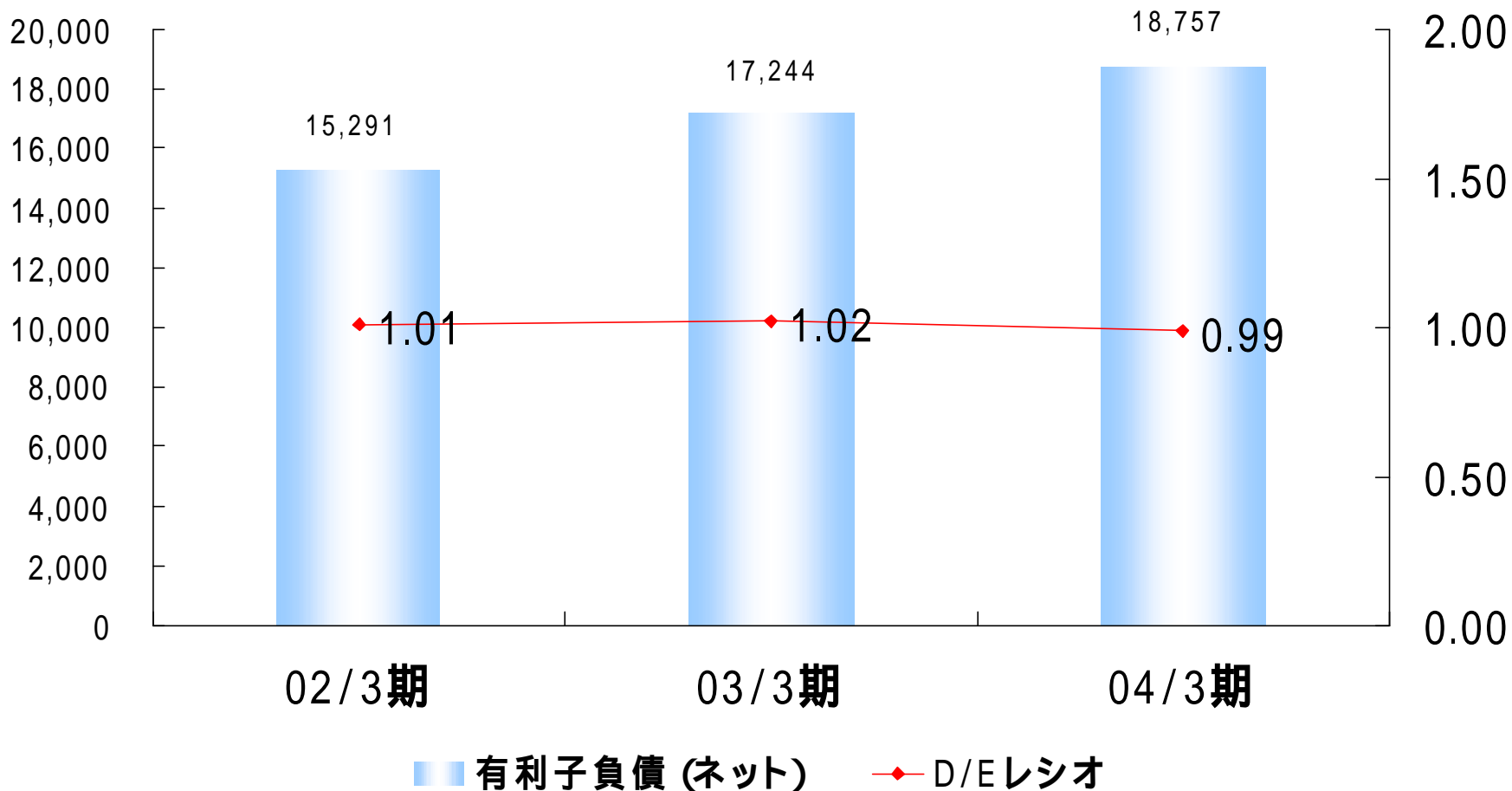
(単位:百万円)



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3月期	2003年3月期	増減
営業活動によるキャッシュフロー	2,908	1,022	1,886
投資活動によるキャッシュフロー	4,143	3,355	787
財務活動によるキャッシュフロー	1,820	4,209	2,389
現金及び現金同等物期末残高	11,871	11,286	585

分譲マンション建設に伴う棚卸資産の減少等

イ．寮取得（高尾等）、ホテル建設（新潟アネックス等）に伴う支出

ロ．有価証券の売却、差入保証金の返還による収入

社債の償還等

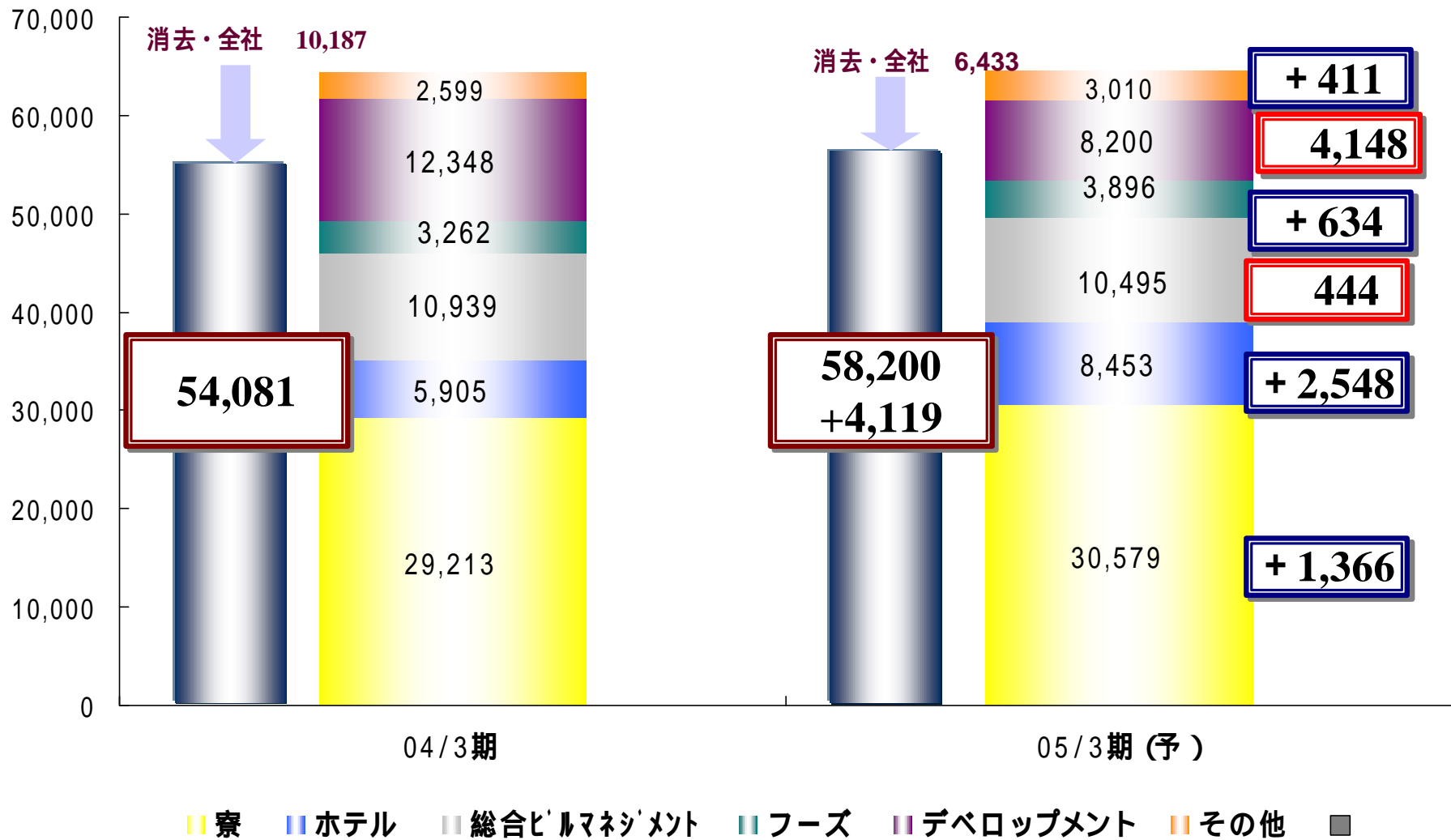
2005年3月期業績予想ハイライト

(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	4,700		8,455		3,755	44.4
減価償却費	1,420		1,029		391	38.0

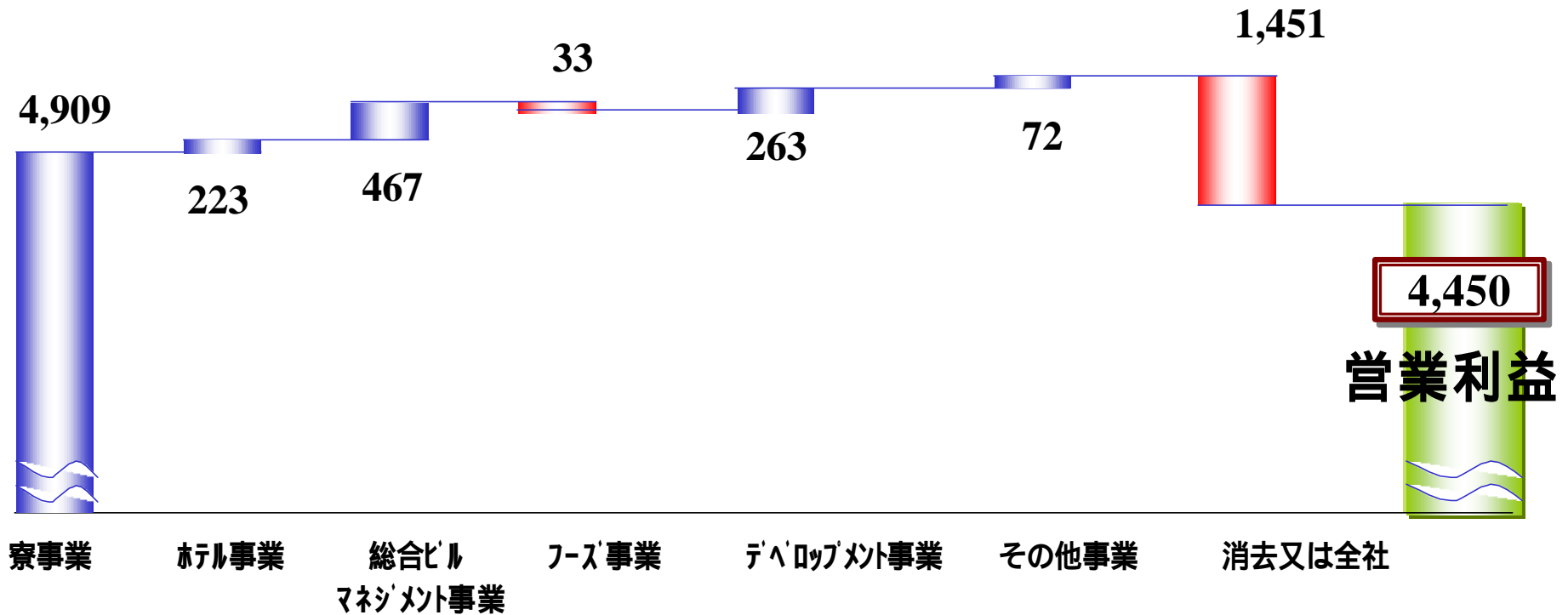
2005年3月期(予)セグメント別売上高

(単位：百万円)



2005年3月期(予)セグメント別営業利益の内訳

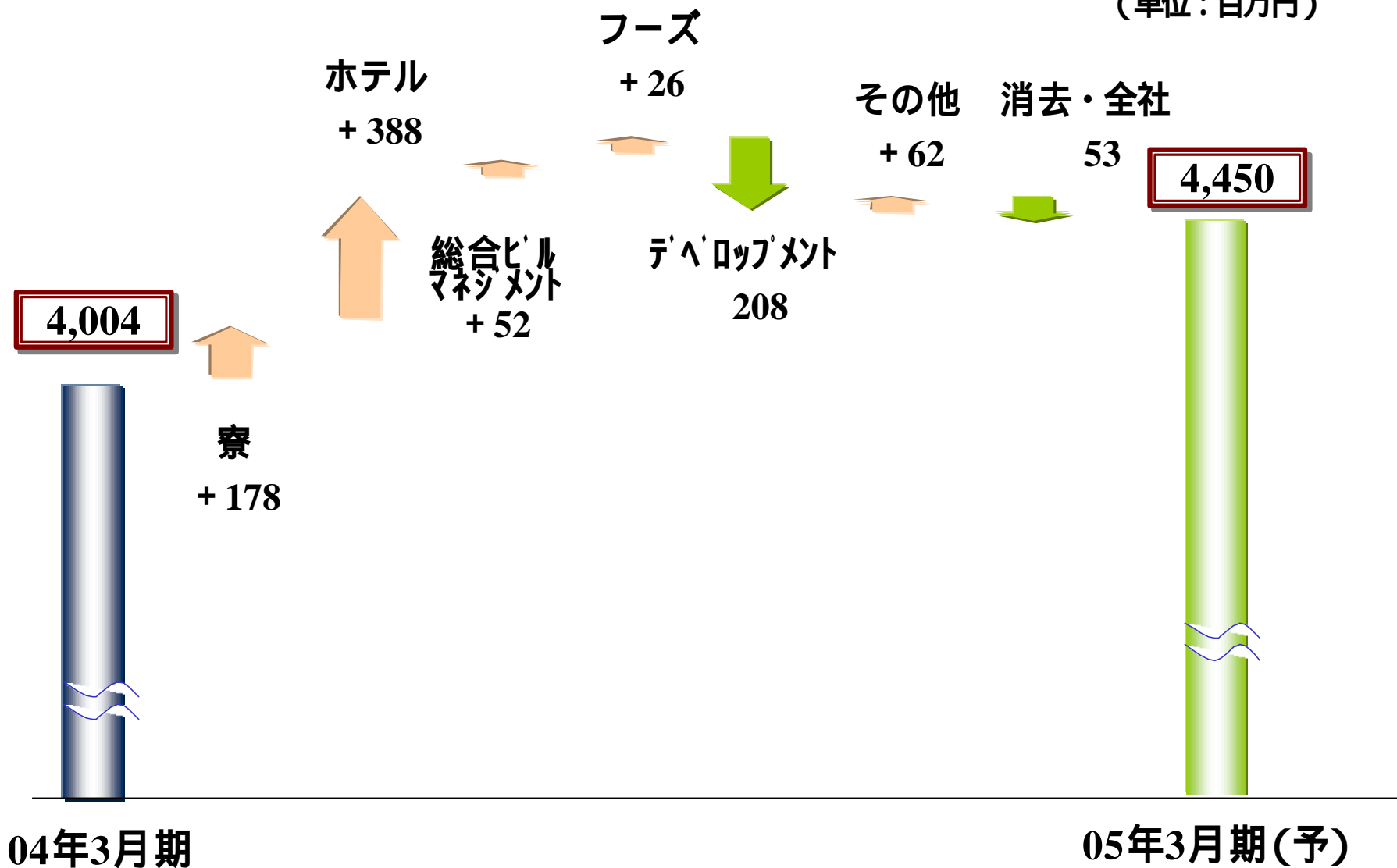
(単位：百万円)



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)



新中期経営計画



新中期経営計画 基本骨子

2009年3月期計画

売上高 935億円

経常利益 78億円

純利益 41億円

ROE 15%

株主資本比率 26%

ネットDER 1.0倍以下

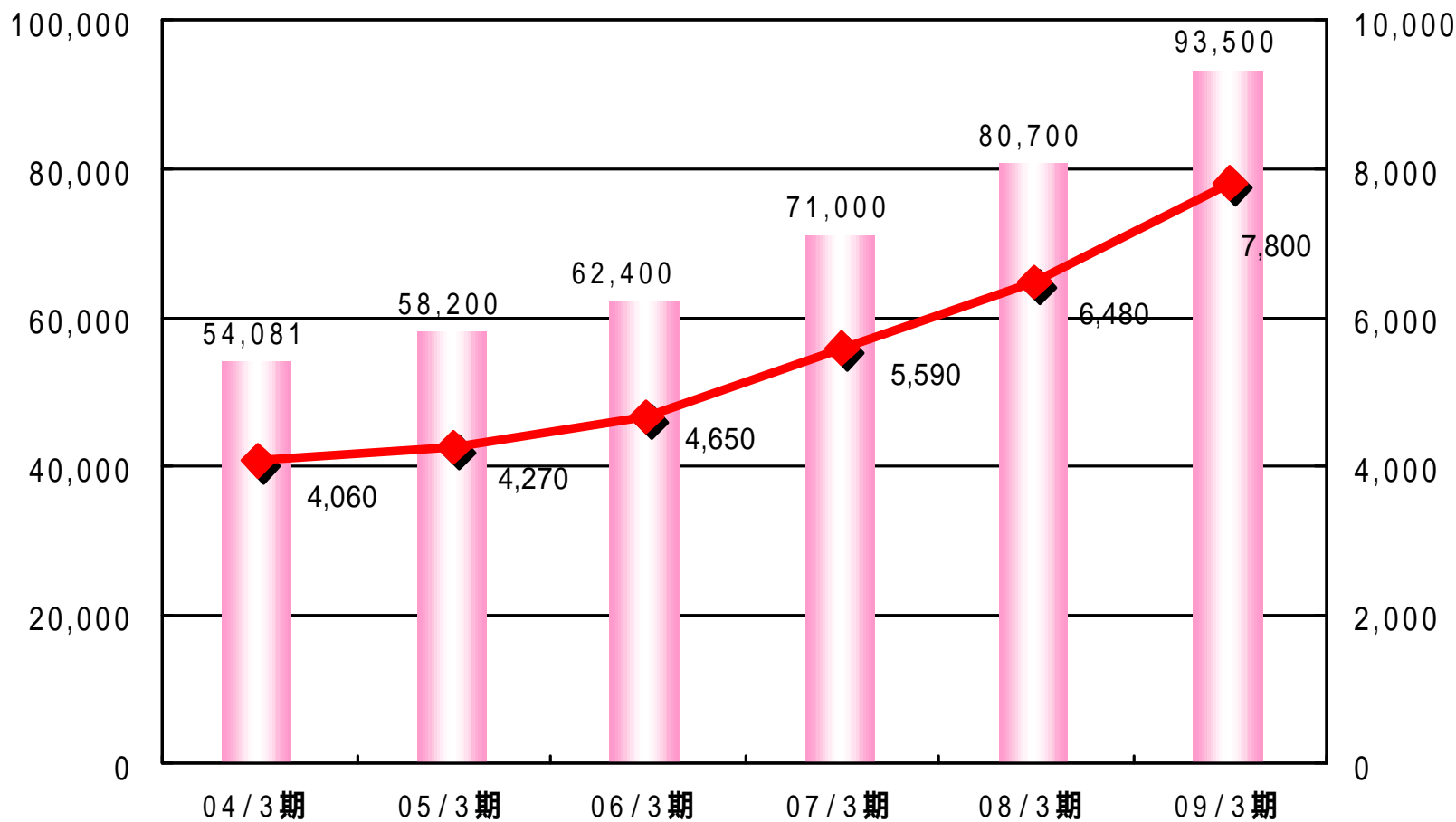
重点施策

1. 大学との提携強化による
学生寮事業の成長加速
2. ビジネスホテル事業の強化
3. 新しいリゾートホテル事業の基盤構築

収益目標

(単位：百万円)

(単位：百万円)

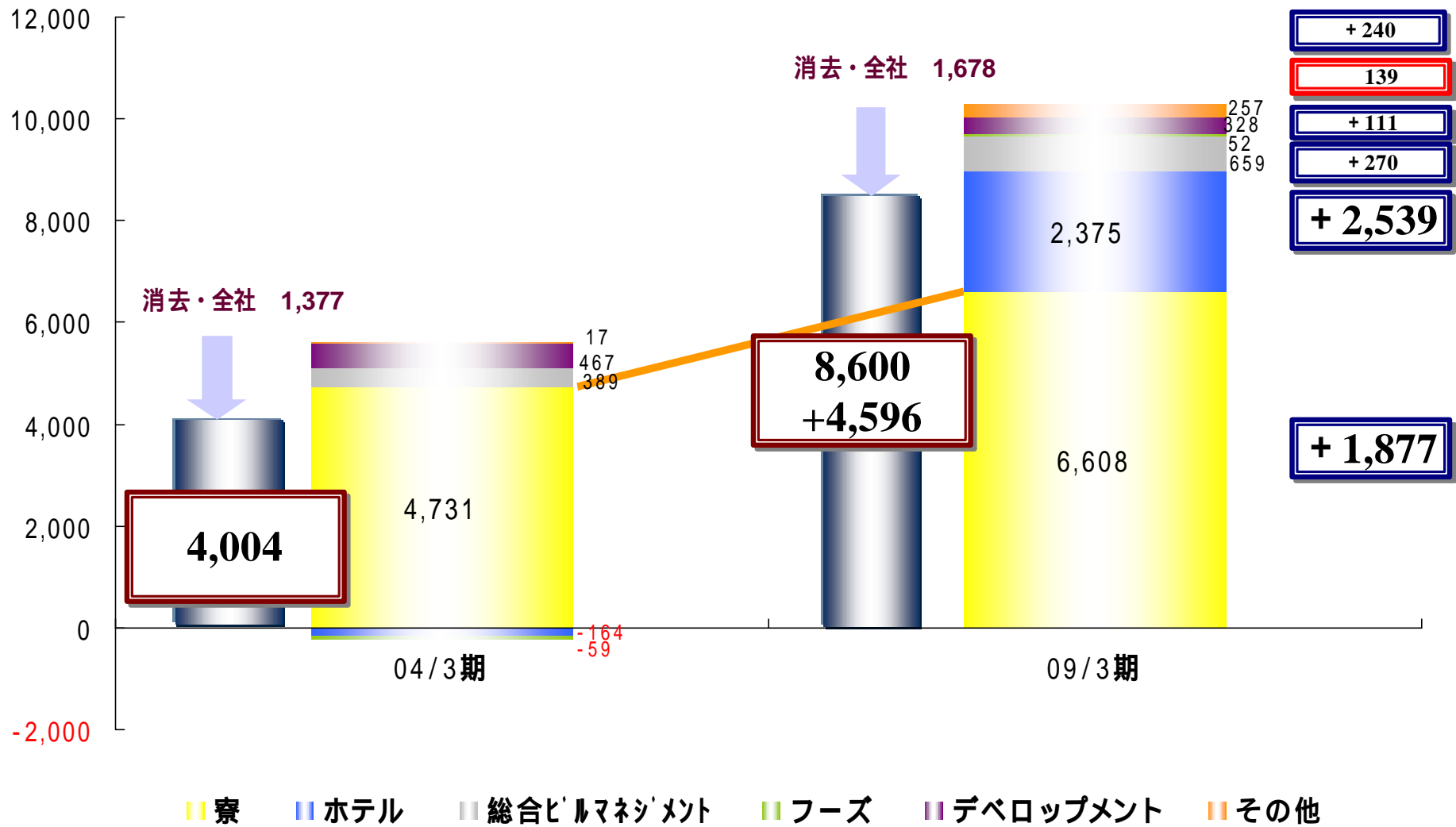


売上高：左軸、棒グラフ

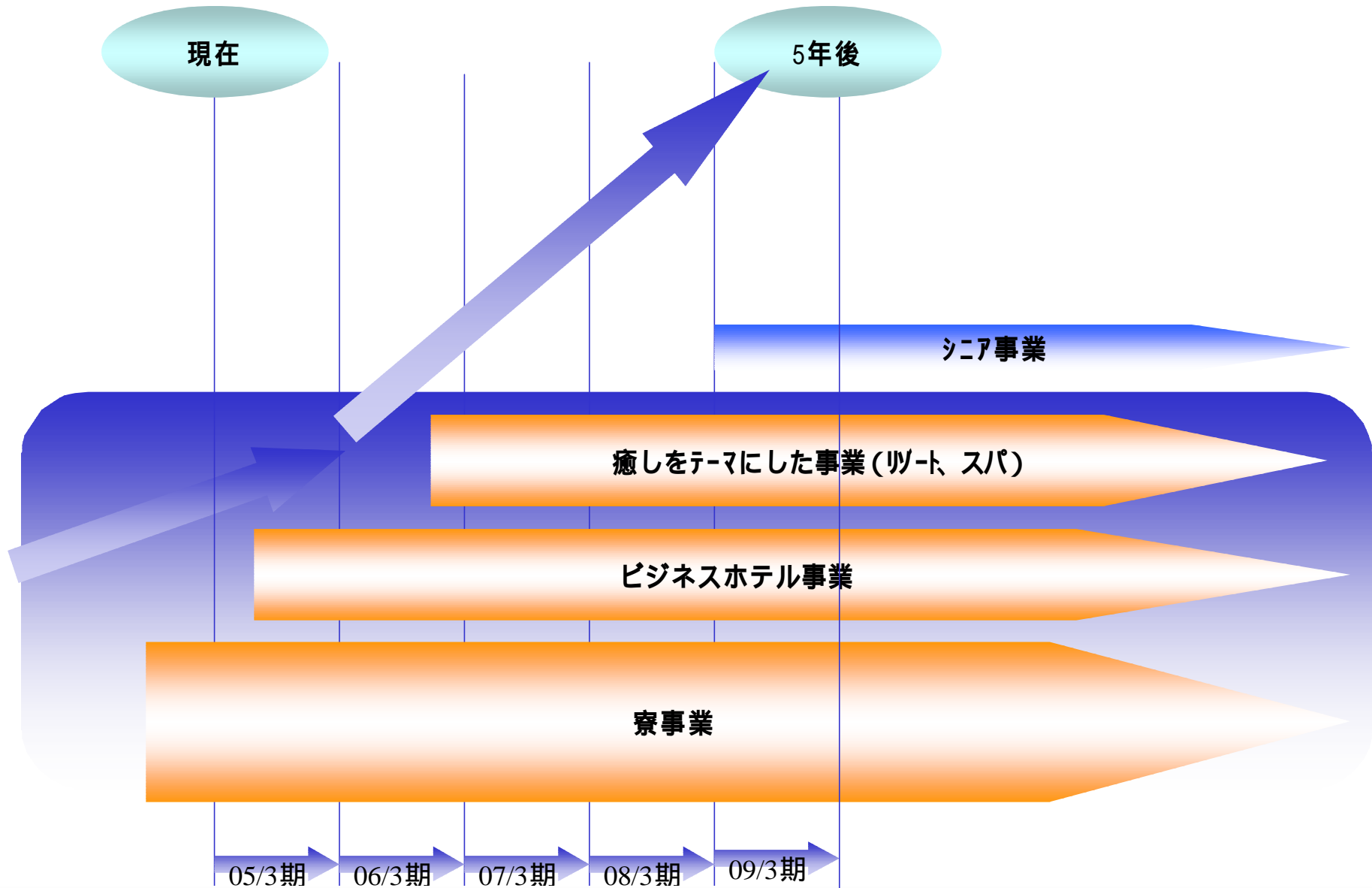
経常利益：右軸、折れ線グラフ

セグメント別営業利益

(単位：百万円)



成長を牽引する事業





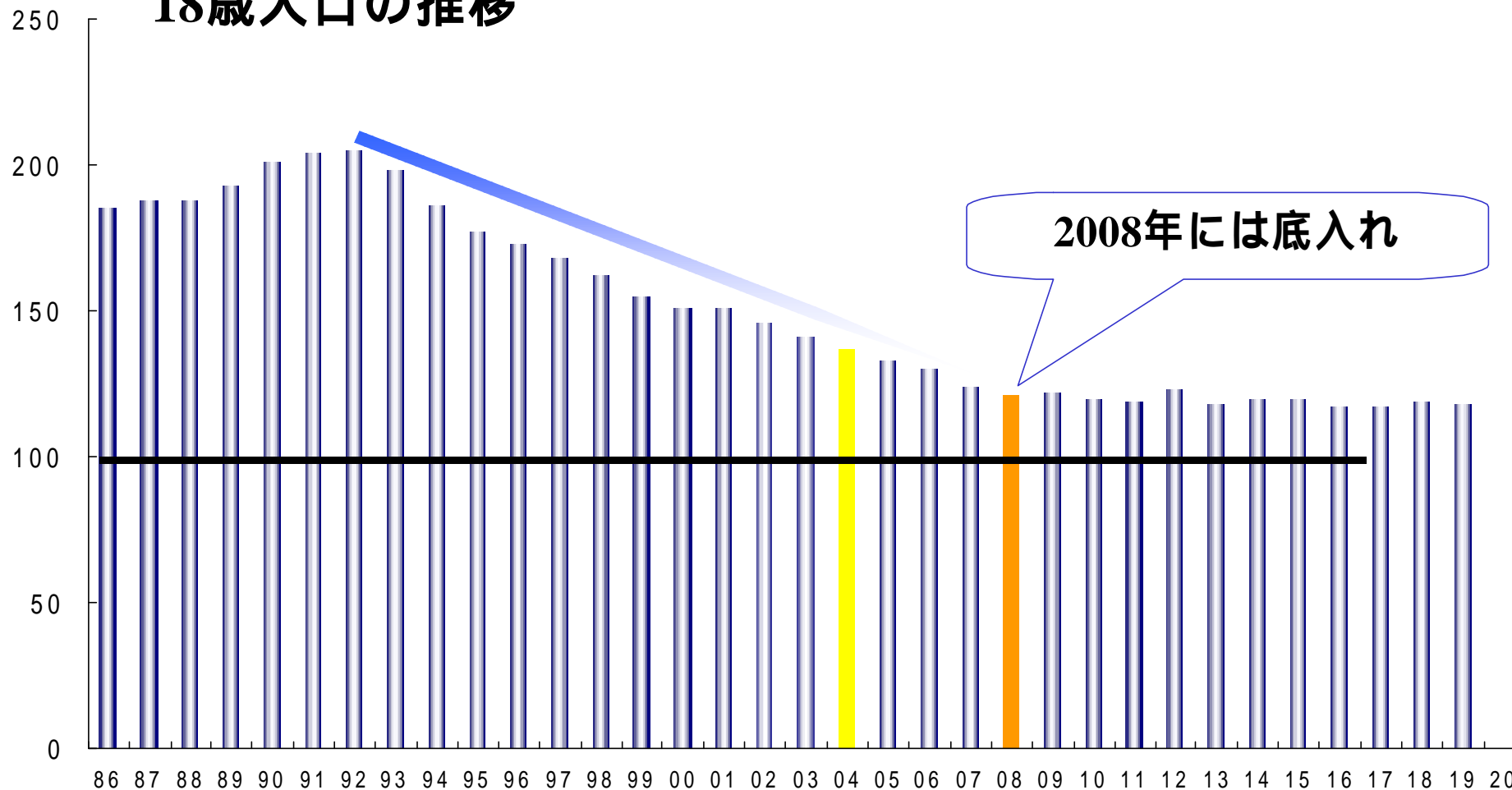
1. 大学との提携強化による学生寮事業の成長加速

学生マーケットの動向

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)

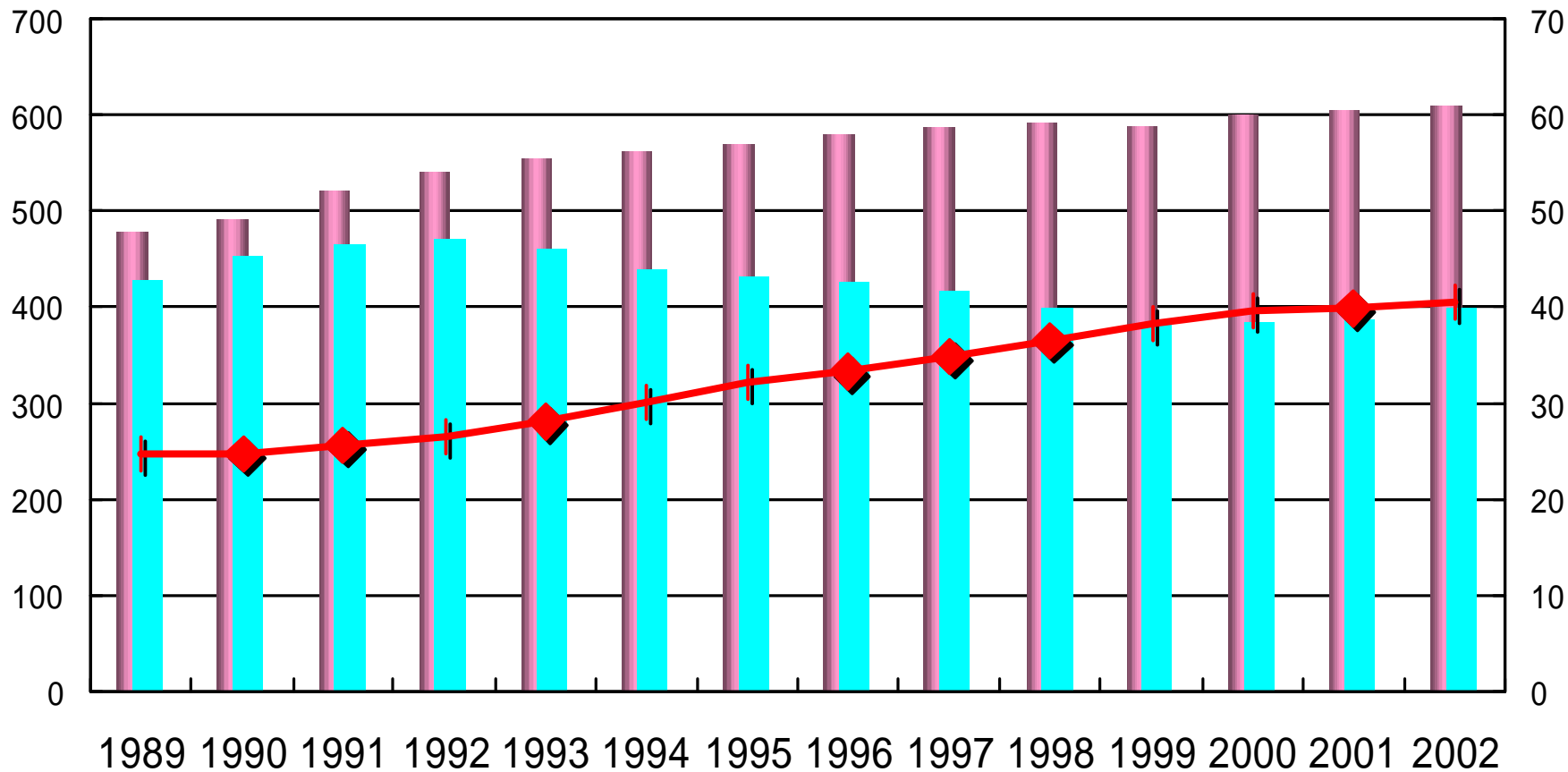
18歳人口の推移



学生マーケットの動向

(単位:千人)

(単位:%)



大学入学者数
大学進学率

専門学校入学者数

出所: 文部科学省「学校基本調査」

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)
6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)

- ・A大学
- ・B大学
- ・C大学

2004年3月期

(主な新規提携・提携強化校)

- ・早稲田大学
- ・上智大学

2003年3月期

(主な新規提携・提携強化校)

- ・法政大学
- ・拓殖大学
- ・武蔵大学
- ・東洋学園大学
- ・仙台ビューティースクール
- ・大阪ビューティースクール

早稲田大学における顧客化状況



全国重点エリア

【重点ターゲット】

首都圏

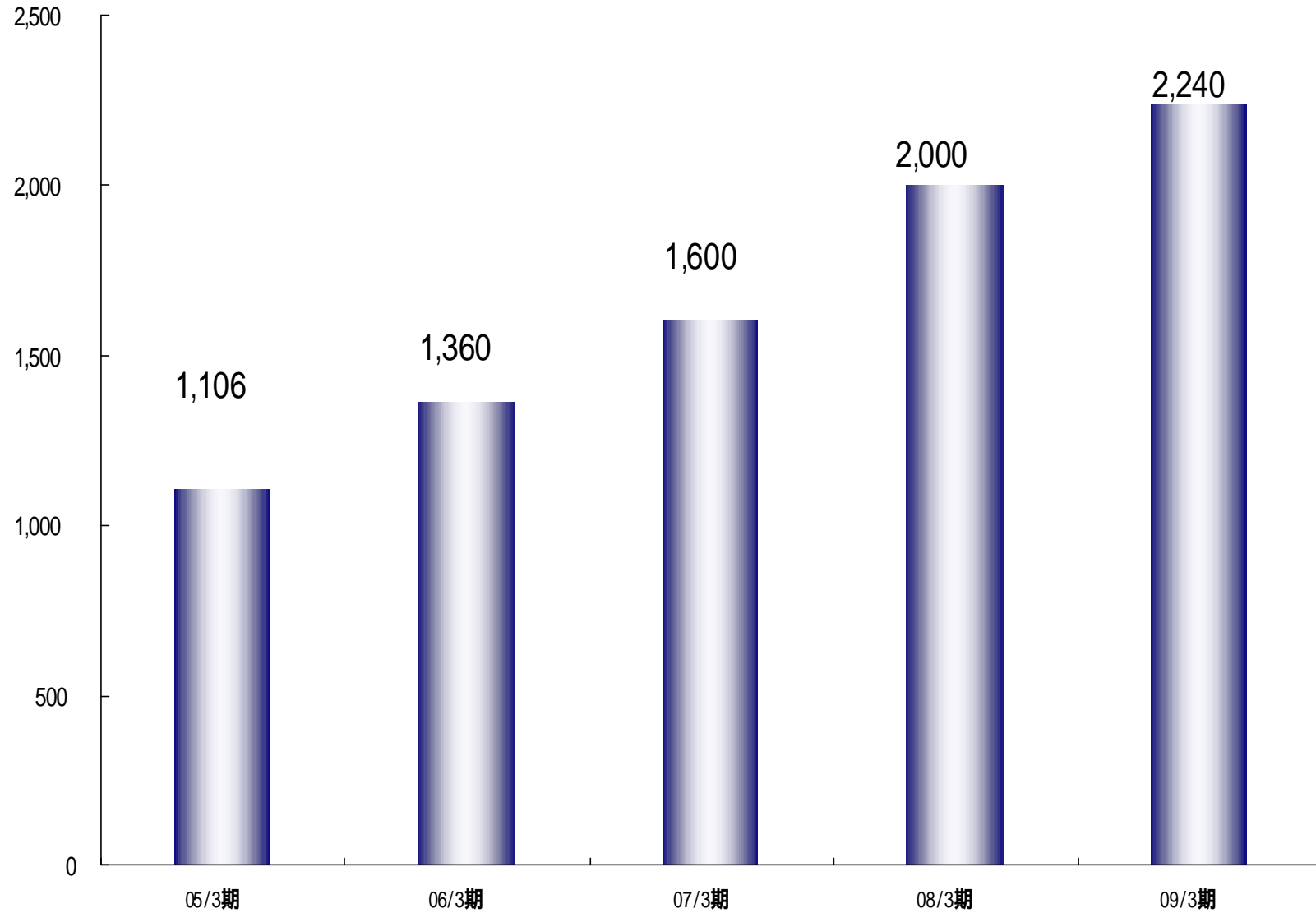
京都

「全国で38,000室の需要」



学生寮の開発計画

(単位:室)





2. 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

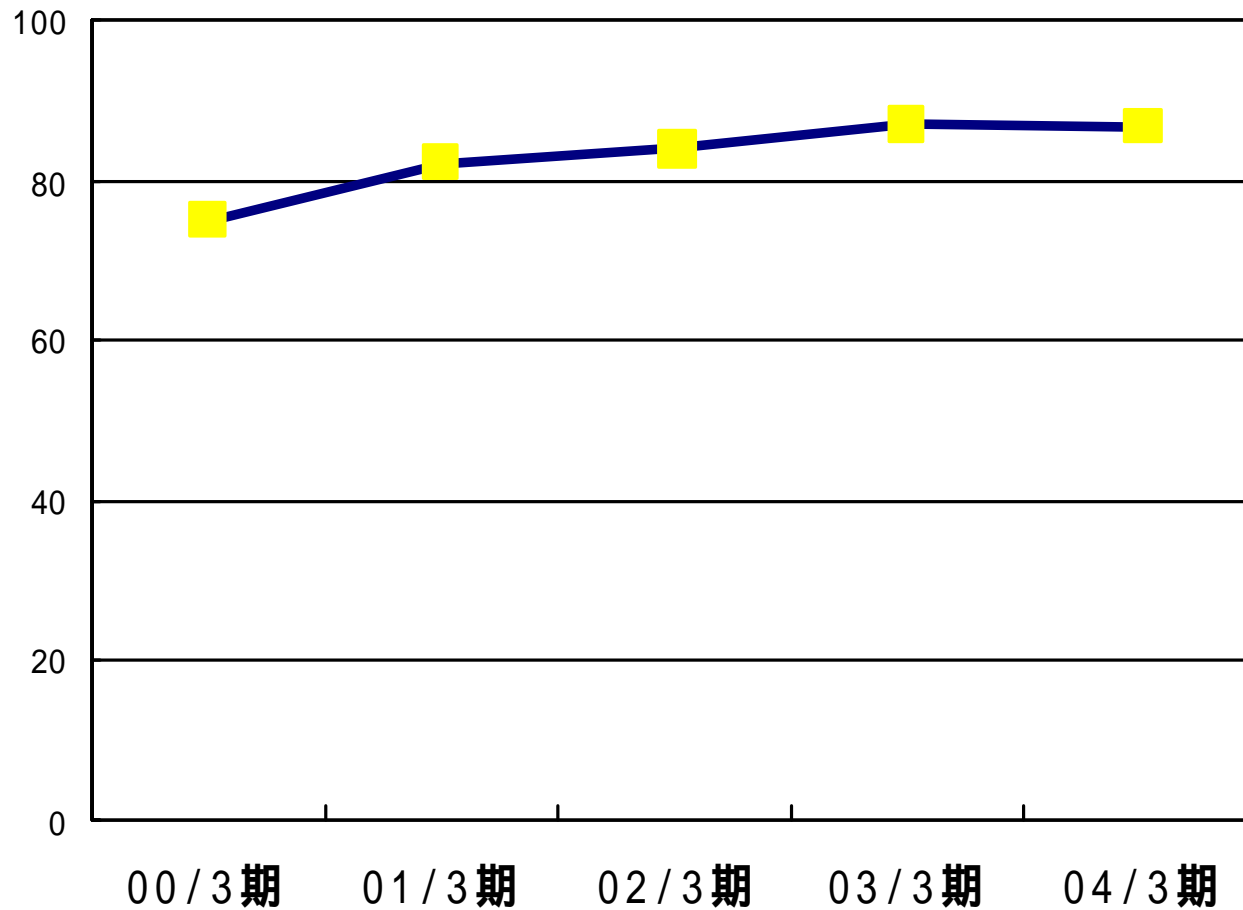
05年4月 ドーミーイン札幌アネックス

05年8月 ドーミーイン上野末広町

05年8月 ドーミーイン新川

ビジネスホテルの稼働率の推移

(単位: %)



1位
ドリーミンなんぼ (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



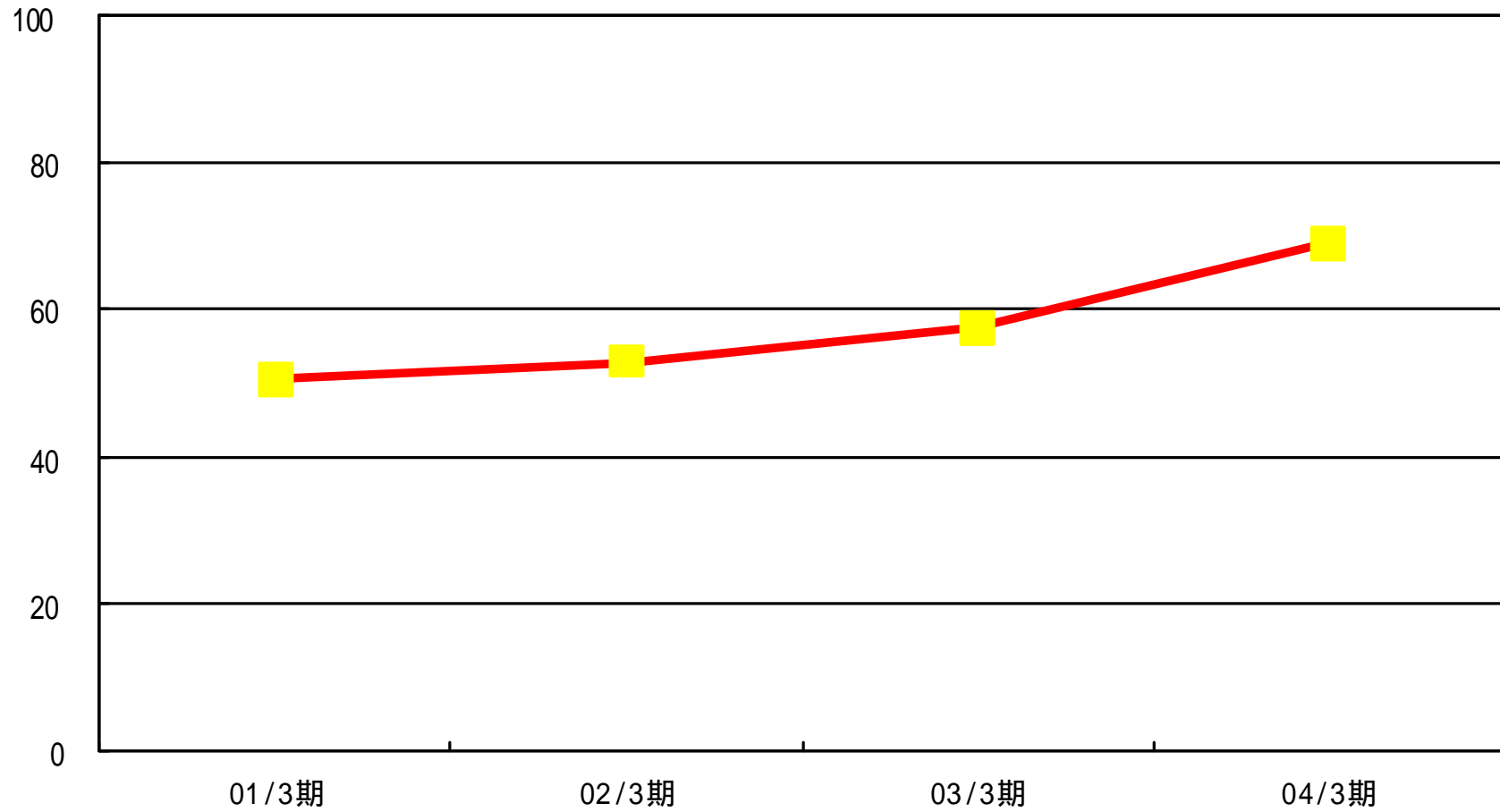
社員寮運営受託の共立メンテナンスが展開するホテルの最新版。難波から徒歩圏内の大田町に今年開業した。
開放型の外観。下で館内の雰囲気もマンション風。客室の造りはワンルームマンションそのものだ。室内はホテルらしさには欠けるが、がらんとした印象があるほど広い。ミニキッチンを備え、炊事道具の貸し出しは長期出張に便利。最上階のサウナ付き大浴場は宿泊者無料で、朝も入浴できる。
豊富な備品の貸し出しや各種サービスはフロントに集約。平日の朝食buffet (無料) は特に和食のおかずが豊富だ。



3. 新しいリゾートホテル事業の基盤構築

リゾートホテルの稼働率の推移

(単位: %)



今期のテーマ

平成十六年のテーマ

転機

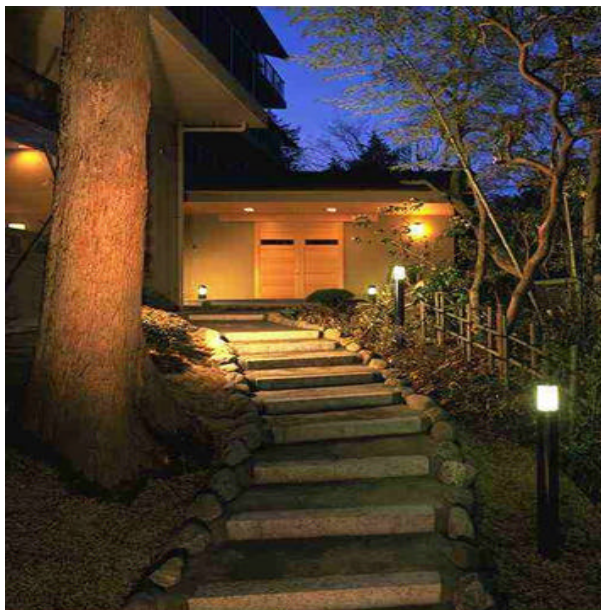
株式会社 共立メンテナンス

代表取締役

石塚晴久



ドーミーヴィラ箱根



お宿満足度ランキング



お宿満足度 総合ランキング 50

1	神奈川県・箱根・小涌温泉 ドリーミーヴィラ箱根	15	愛知県・犬山 名鉄犬山ホテル	33	千葉県・舞浜 シェラトン・ザ・グランド・ヒルズホテル
2	石川県・和倉温泉 加賀屋(雪月花)	16	石川県・山中温泉 よしのや衣緑園	34	長野県・軽井沢 ホテルサイプレス軽井沢
3	兵庫県・淡路島・東境 ウェスティンホテル淡路	17	愛知県・今治 今治国際ホテル	35	福徳県・いわき湯本温泉 21世紀のヴィアス(ホテルヴィアス)
4	福島県・磐梯熱海温泉 四季彩ーカ	18	長野県・浅間温泉 いつみ荘	36	大分県・別府温泉 杉乃井ホテル(本館)
5	京都府・京都御所 京都プライムホテル	19	鹿児島県・指宿温泉 ホテル秀水園	37	神奈川県・藤原・狭間 メルヴェール箱根
6	岐阜県・新穂高温泉 穂高荘山のホテル	20	岐阜県・下高温泉 水明館 蔵川閣	38	愛知県・豊山駅 ホテルグランコ
7	愛知県・道東温泉 道徳館	21	福岡県・福岡ドーム シーホークホテル&リゾート	39	長崎県・佐世保・可成 可成の丘ホテル
8	福岡県・門司港 門司港ホテル	22	静岡県・熱海伊豆山温泉 ドリーミーヴィラ伊豆山	40	東京都・大津 ロイヤルオークホテル
9	栃木県・軽井沢温泉 ウェルネスの森 都賀	23	愛知県・栄・伏見 名古屋東急ホテル	41	宮城県・仙台 仙台ロイヤルパークホテル
10	神奈川県・みなとみらい21 コマクラフト インターコンチネンタルホテル	24	静岡県・伊豆高原 ヴィラージュ伊豆高原	42	東京都・台東 ホテルグランヴィア
11	静岡県・伊東温泉 ウェルネスの森 伊東	25	岡山県・瀬戸山 せとうち児童ホテル	43	岐阜県・高山 ホテルアソシア高山
12	北海道・釧路市 オーベルジュレクワッド釧路港	26	石川県・和倉温泉 多田屋	44	神奈川県・藤原温泉 富士富士屋ホテル
13	山梨県・小淵沢 リゾートレ小淵沢	27	北海道・小樽 オーセントホテル小樽	45	長野県・軽井沢 軽井沢浅間プリン
14	神奈川県・みなとみらい21 横浜ロイヤルパークホテル	28	東京都・長崎 ホテルマジェスティック	46	北海道・札幌駅前 京王プラザホテル
		29	兵庫県・城崎温泉 西村屋ホテル姫月園(月の楼)	47	神奈川県・箱根・宮ノ 富士屋ホテル
		30	滋賀県・大津 琵琶湖ホテル	48	徳島県・新柏台温泉 新柏台温泉ホテル
		31	山梨県・白河温泉 コガノイベイホテル	49	山梨県・河口湖 ホテルレジーナ
		32	千葉県・成田空港 マロウドインターナショナルホテル成田	50	群馬県・北軽井沢 ホテル軽井沢11

お宿満足度 エリア別 ランキング

お客様のアンケート結果発表!

たくさんの方からアンケートをいただき、ありがとうございます。

お宿満足度 エリア別 ランキング

ベスト20

北海道・東北エリア

1位 北海道・札幌
オーセントホテル小樽

2位 北海道・札幌
ホテルアソシア高山

3位 北海道・札幌
ホテルマジェスティック

4位 北海道・札幌
ホテルレジーナ

5位 北海道・札幌
ホテルアソシア高山

6位 北海道・札幌
ホテルマジェスティック

7位 北海道・札幌
ホテルレジーナ

8位 北海道・札幌
ホテルアソシア高山

9位 北海道・札幌
ホテルマジェスティック

10位 北海道・札幌
ホテルレジーナ

11位 北海道・札幌
ホテルアソシア高山

12位 北海道・札幌
ホテルマジェスティック

13位 北海道・札幌
ホテルレジーナ

14位 北海道・札幌
ホテルアソシア高山

15位 北海道・札幌
ホテルマジェスティック

16位 北海道・札幌
ホテルレジーナ

17位 北海道・札幌
ホテルアソシア高山

18位 北海道・札幌
ホテルマジェスティック

19位 北海道・札幌
ホテルレジーナ

20位 北海道・札幌
ホテルアソシア高山

ザ・ビーチャタワー沖縄

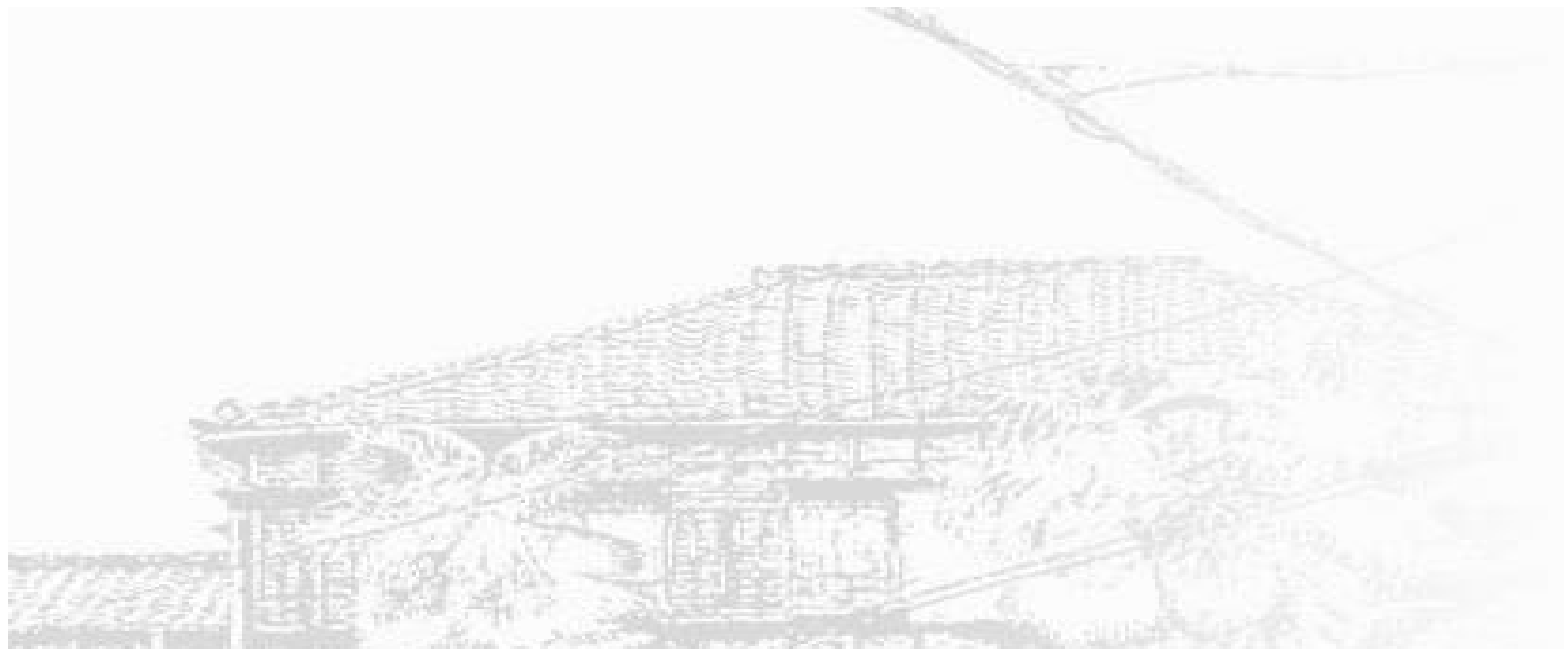
投資額 計67億円
 投資利回り（ネットキャッシュフロー）11.4% 所要資金の80%を公庫他低利資金で調達



所在地
 スケジュール
 施設概要
 付帯施設

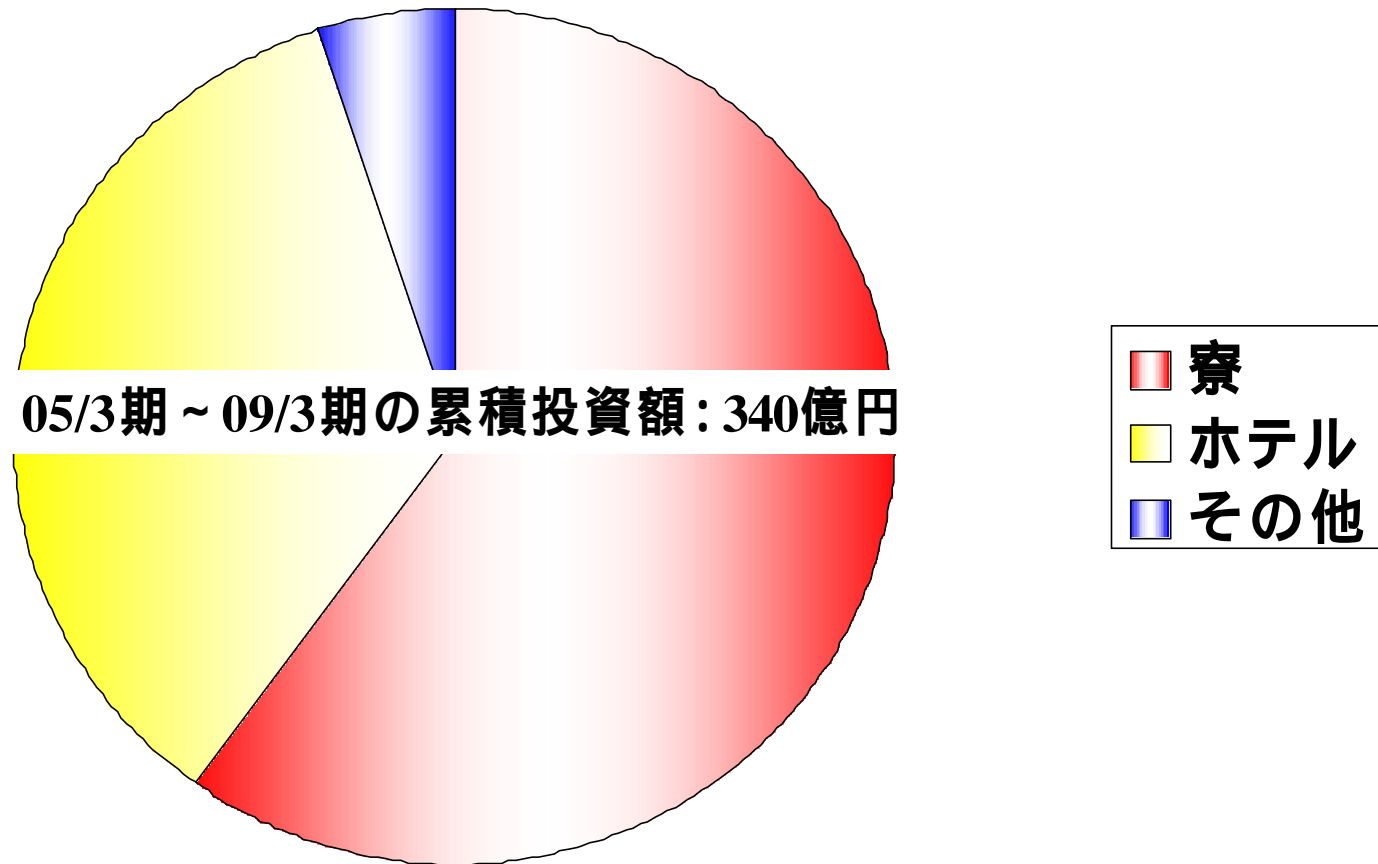
沖縄県中頭郡北谷町字美浜 8 - 6
 開業 2004年 7月
 地上 24階 客室数 280室 宿泊定員 866名
 レストラン (160席) バーベキューガーデン (150席)
 コンベンションホール (着席 180席) スーベニアショップ
 リラクゼーション (エステサロン) コインランドリー他

財務戰略



投資計画

05/3期～08/3期の累積投資額の構成比

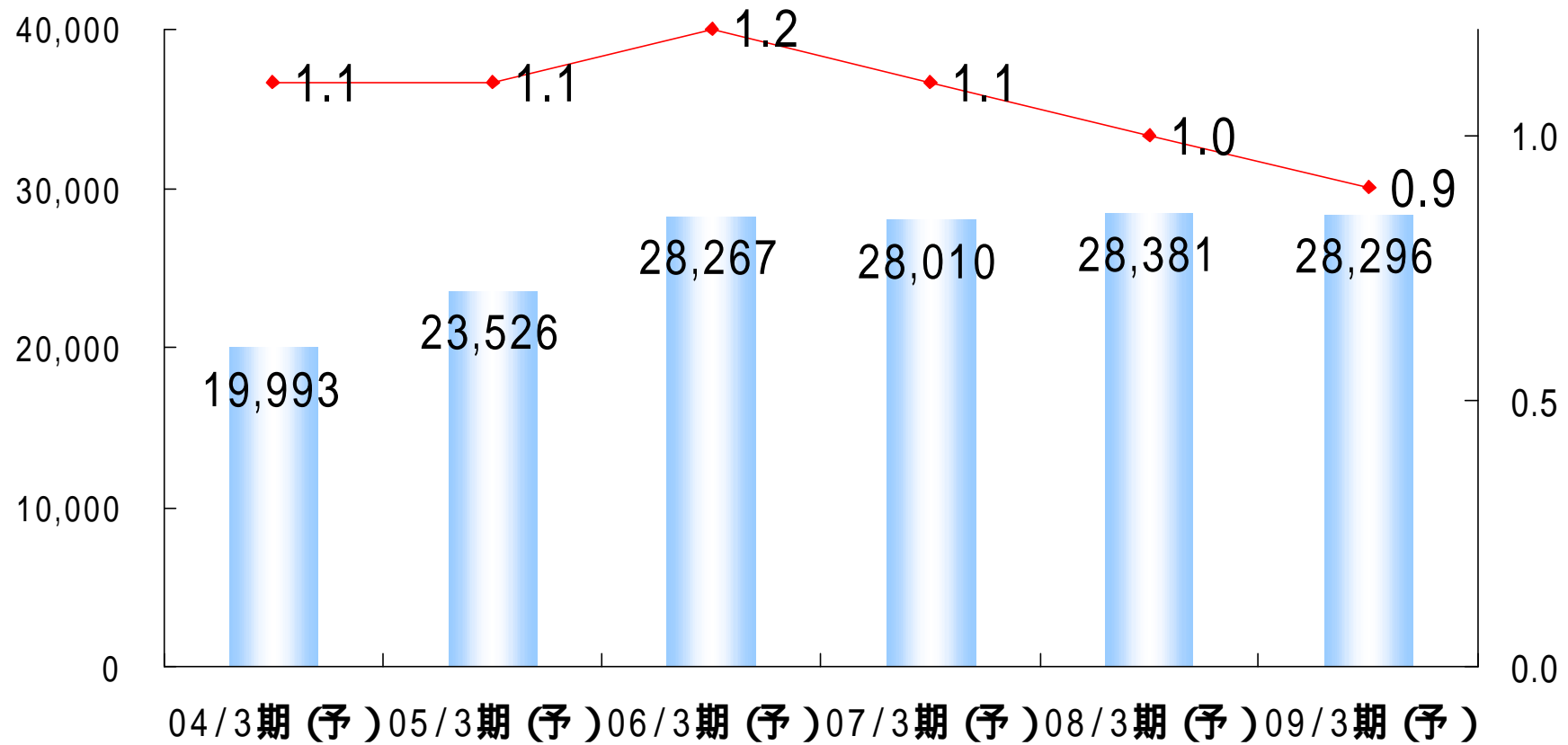


有利子負債(ネット)及びD/Eレシオの計画

D / E レシオ2倍までは、現在の格付け (B B B -) 維持が可能

(単位: 百万円)

(単位: 倍)



■ 有利子負債 (ネット) ◆ D/Eレシオ



CSR(企業社会責任の強化)

CSR (企業社会責任)

THE SPIRIT OF
HOSPITALITY

雇用

40歳以上の雇用
(ここ3年で107名の採用に対し退職者は2名)

消費者対応



環境

ISOの認定

市民社会貢献

ホームヘルパー2級資格取得の促進
(正社員1,180名中、現在365名が取得)

