

東証1部 証券コード:9616



株式  
会社

ひとを包むエネルギー

共立メンテナンス

2005年3月期 決算説明会

2005年5月30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

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

Tel:03-5295-7875 E-mail: [kh@kyoritsugroup.co.jp](mailto:kh@kyoritsugroup.co.jp)

# 決算の概要

---

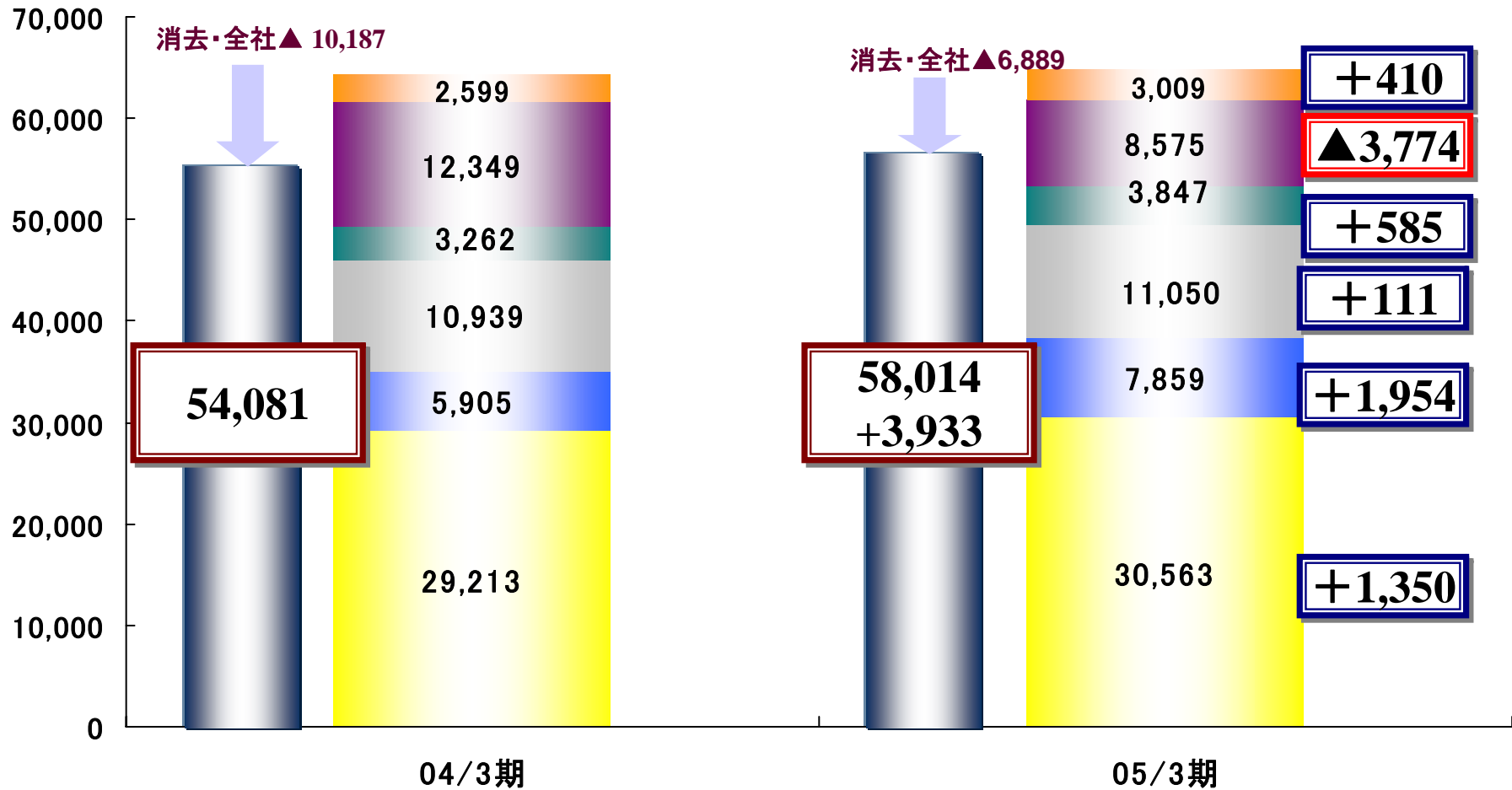
# 2005年3月期業績ハイライト

(単位:百万円、%)

	2005年3月期		2004年3月期		増減額	増減比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	58,014	100.0	54,081	100.0	3,933	7.3
売上総利益	10,895	18.8	10,541	19.5	354	3.6
販売管理費	6,487	11.2	6,537	12.1	▲50	▲0.7
営業利益	4,408	7.6	4,004	7.4	404	10.1
経常利益	4,412	7.6	4,060	7.5	352	8.7
当期純利益	2,343	4.0	2,138	4.0	205	9.6
EPS	196.40		180.26		16.14	9.0
設備投資額	4,780		8,455		▲3,675	▲43.5
減価償却費	1,312		1,029		283	27.5

# 2005年3月期 セグメント別売上高

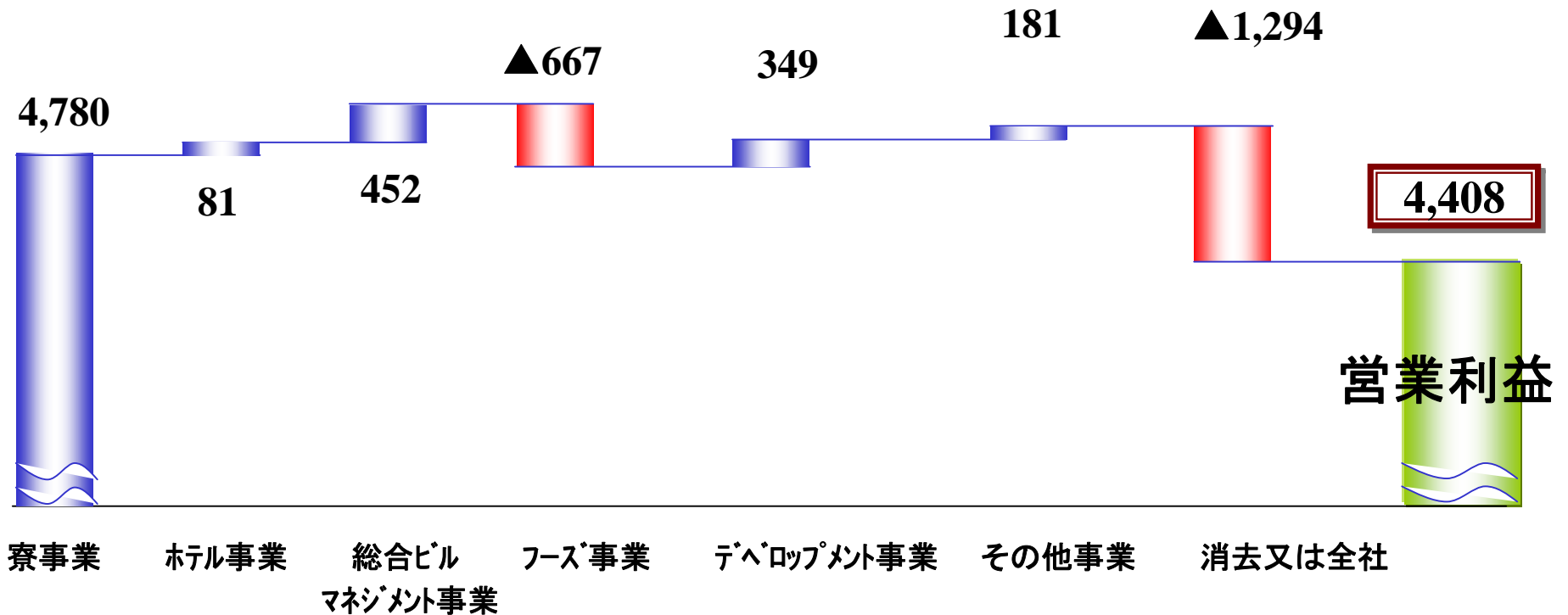
(単位:百万円)



■ 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
 ■

# 2005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

デベロップメント事業

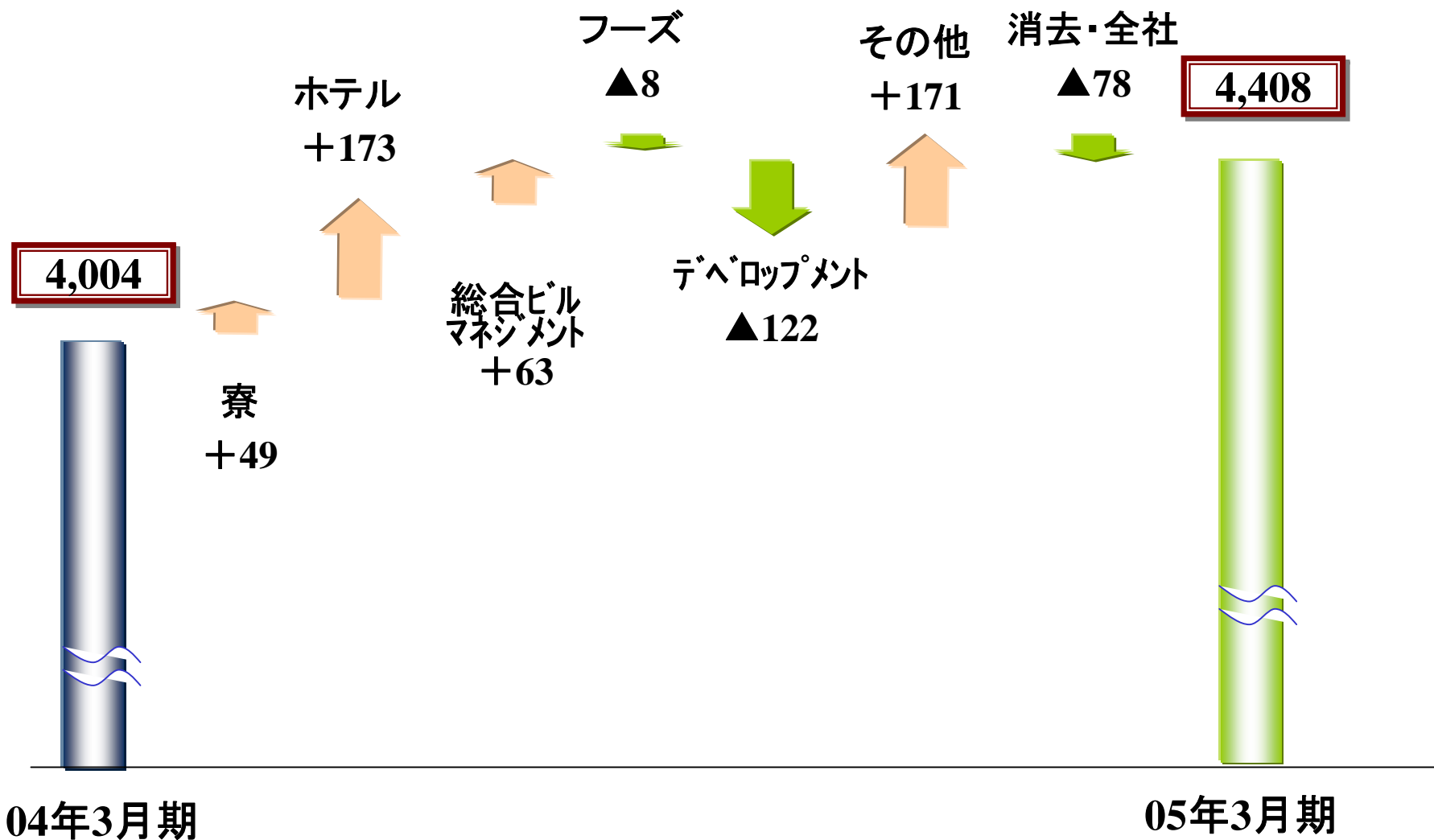
建設・企画・設計・仲介事業、分譲マンション事業、その他開発付帯事業

その他事業

ウェルネスライフ事業、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

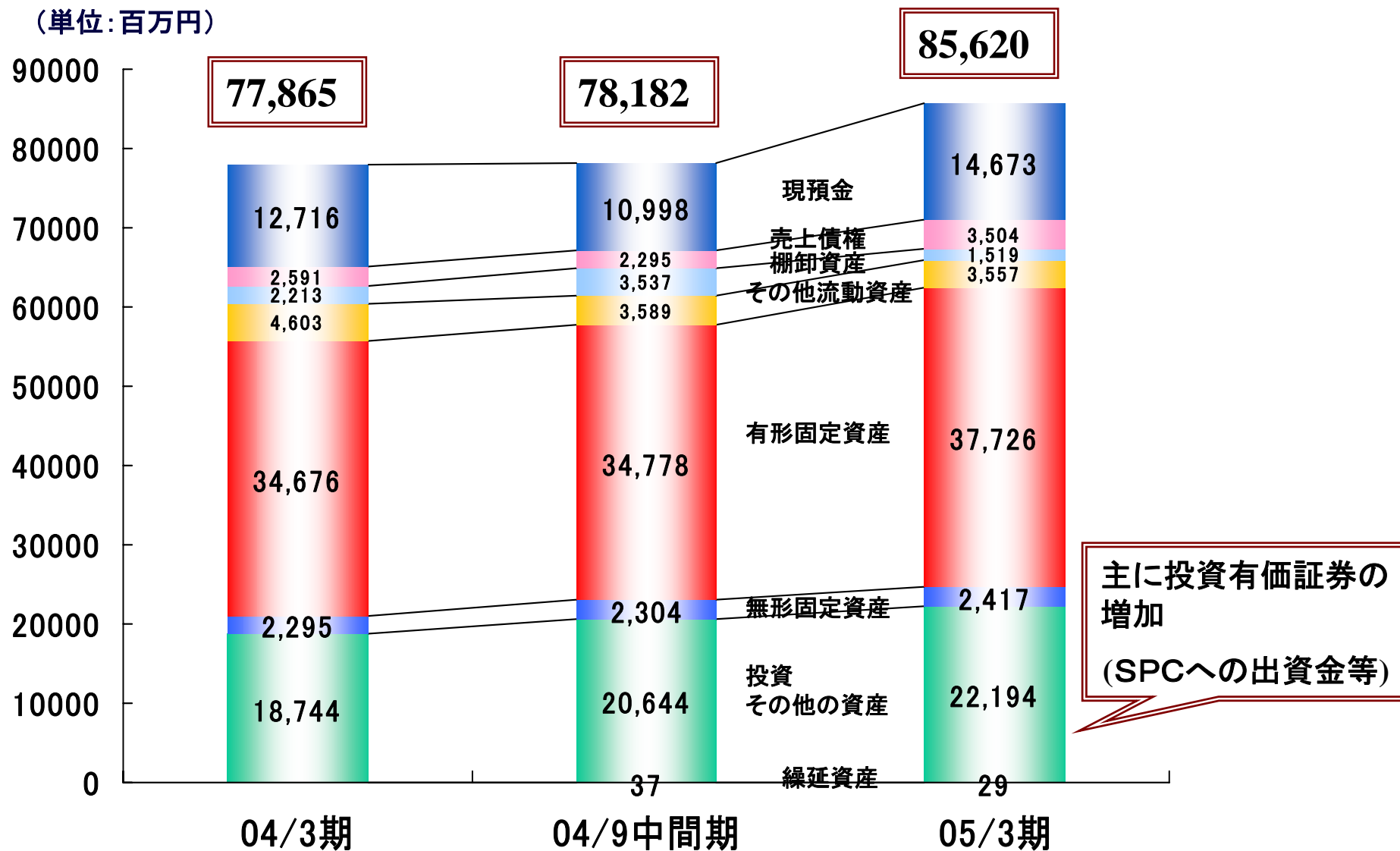
# 2005年3月期営業利益 対前期比増減要因

(単位:百万円)



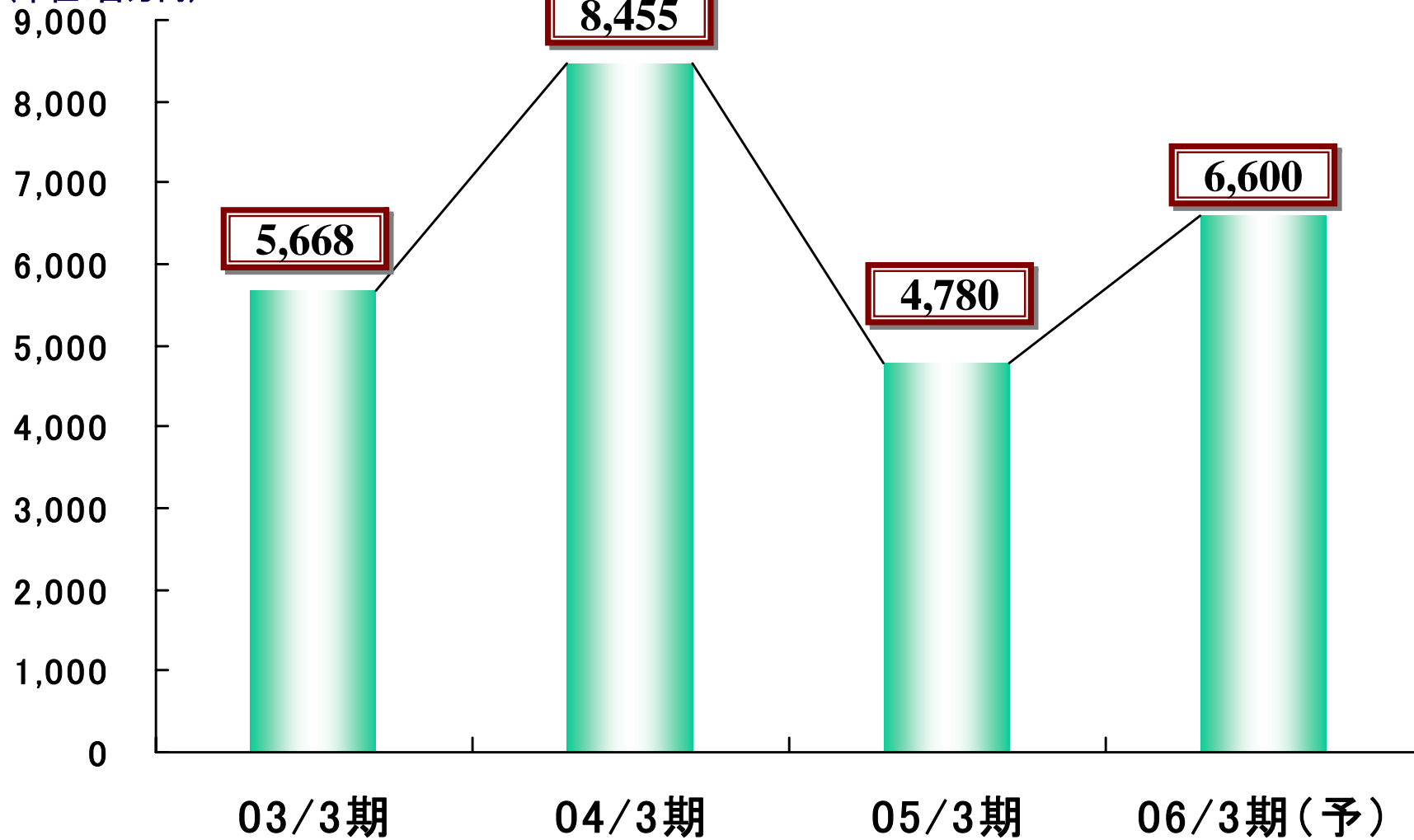
# 貸借対照表(資産の部)

(単位:百万円)



# 設備投資

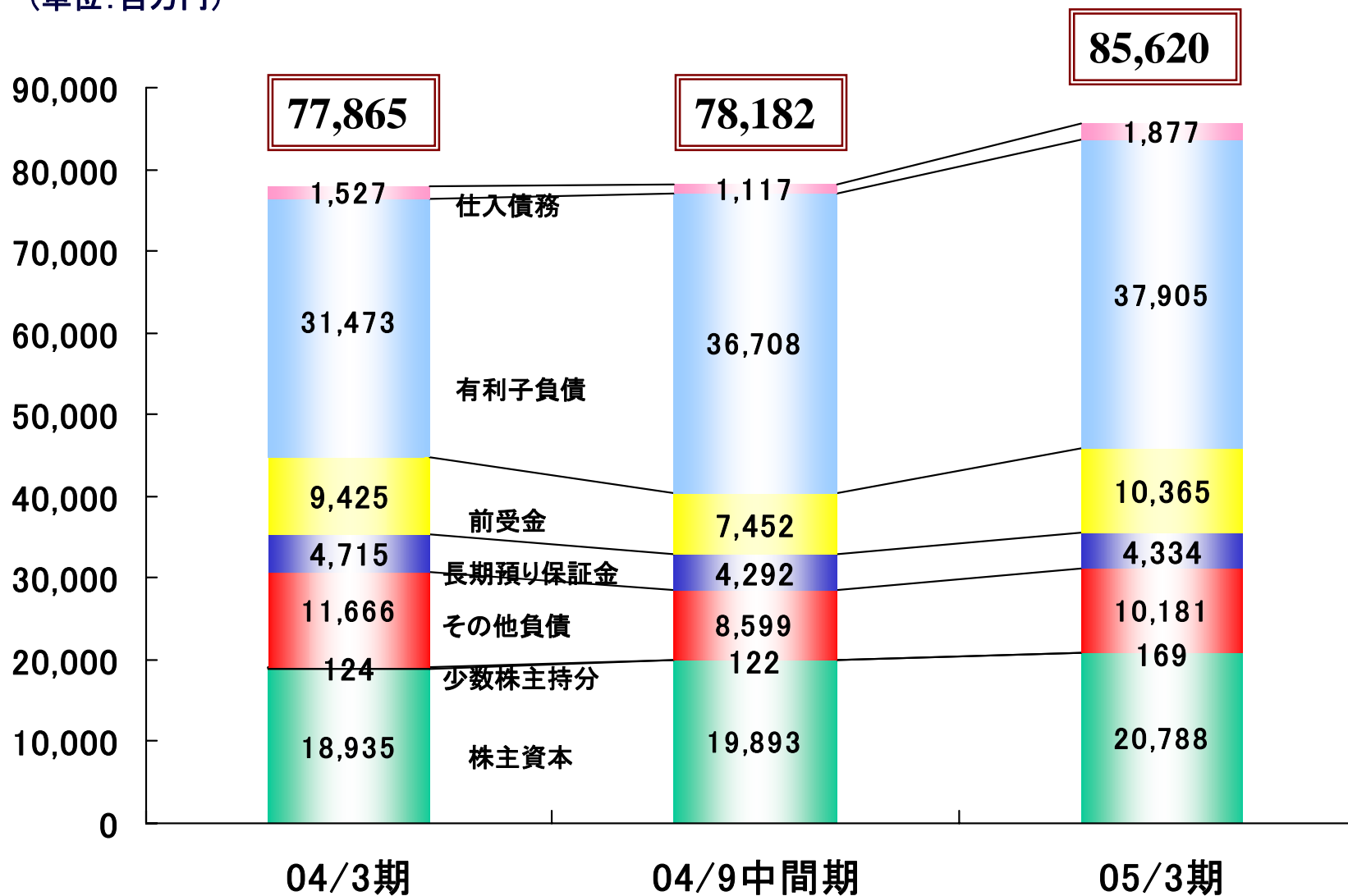
(単位:百万円)





# 貸借対照表(負債・資本の部)

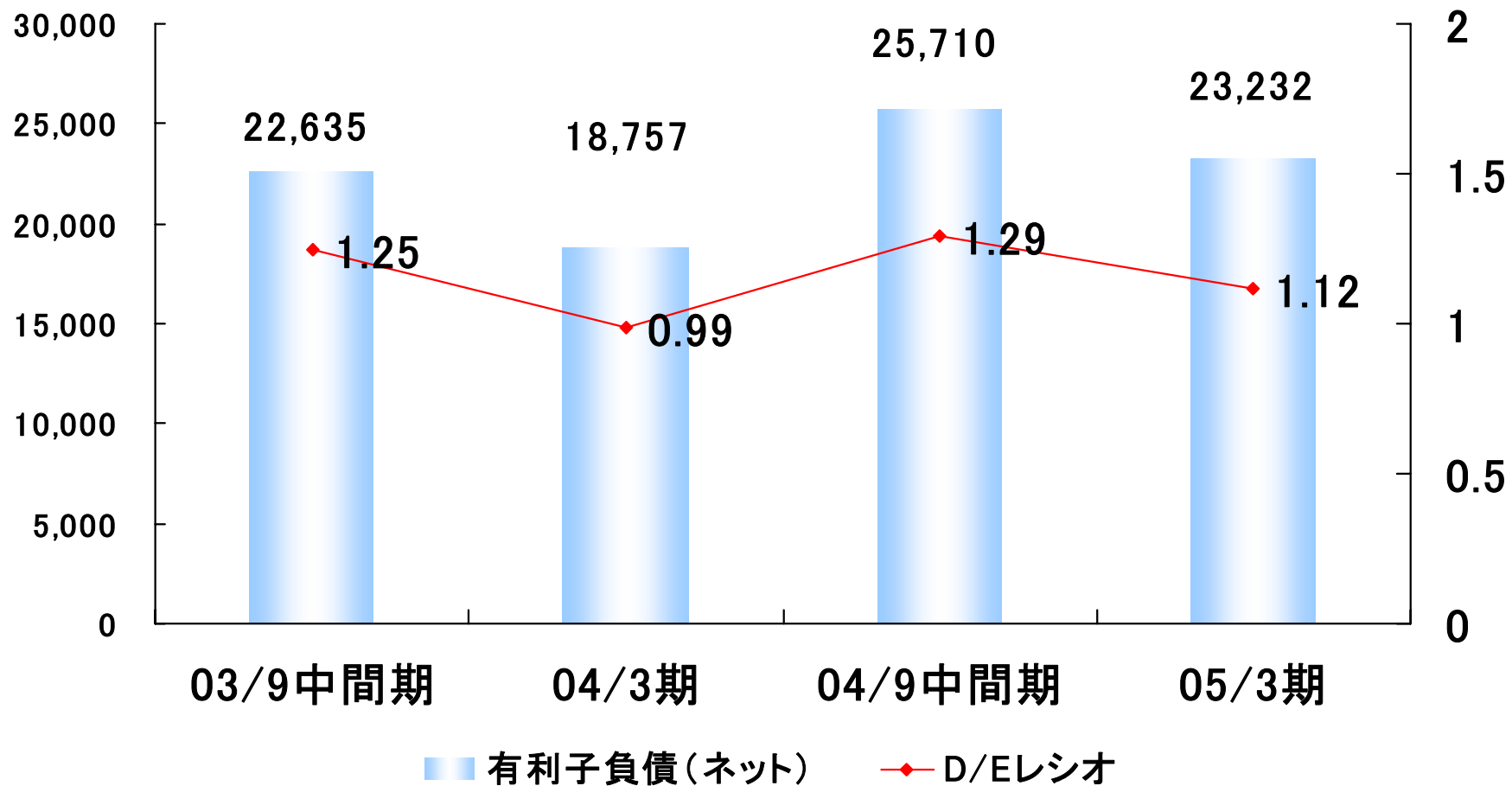
(単位:百万円)



# 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)

	2005年3月期	2004年3月期	増減
営業活動によるキャッシュフロー	6,953	2,673	+4,281
投資活動によるキャッシュフロー	▲10,830	▲3,908	▲6,922
財務活動によるキャッシュフロー	5,948	1,820	+4,128
現金及び現金同等物期末残高	13,942	11,871	+2,071

- ① デベセップメント事業における販売用不動産の受注増加や寮事業の前受金および預かり保証金の増加
- ② ビーチタワー沖縄のオープン・寮事業においては、新規事業所の建設や既存事業所の設備入替え、また不動産流動化を目的としたSPCへの出資等による支出の増加
- ③ 転換社債型新株予約権付社債の発行による収入の増加。

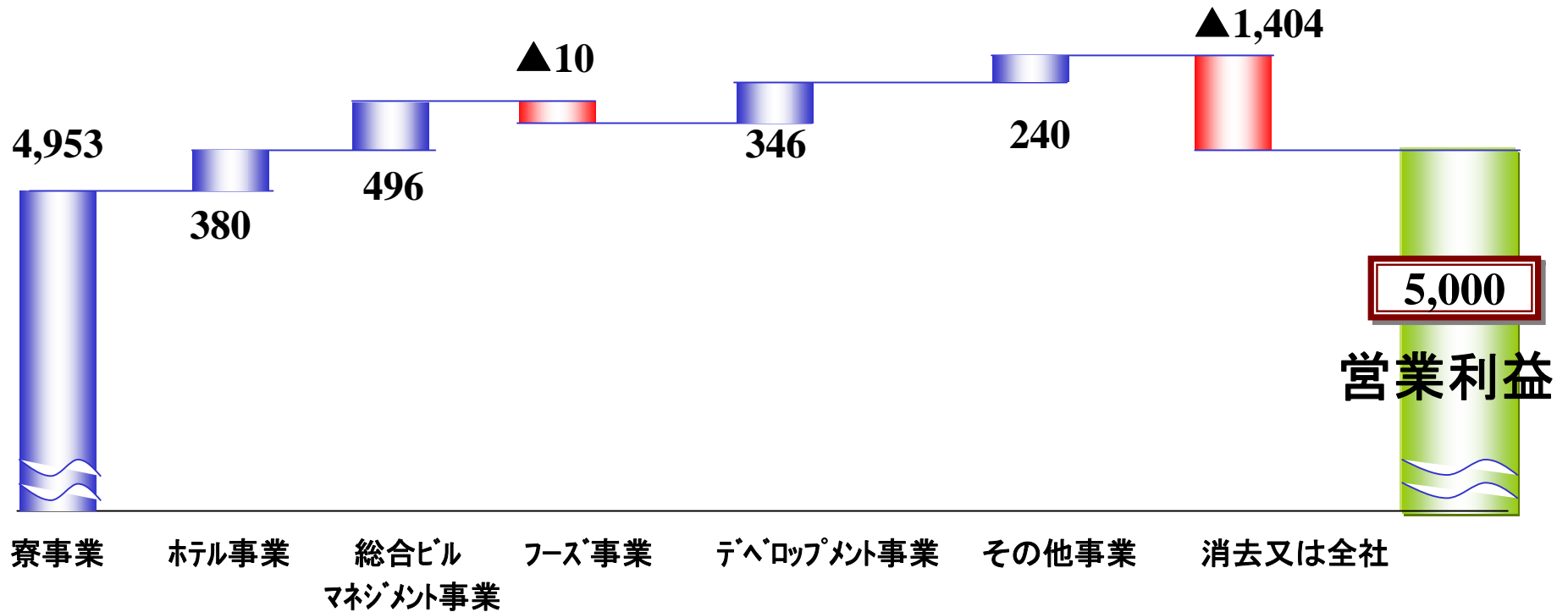
# 2006年3月期業績予想ハイライト

(単位:百万円、%)

	2006年3月期(予)		2005年3月期		増減額	増減比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	62,600	100.0	58,014	100.0	4,586	7.9
売上総利益	11,940	19.1	10,895	18.8	1,045	9.6
販売管理費	6,940	11.1	6,487	11.2	453	7.0
営業利益	5,000	8.0	4,408	7.6	592	13.4
経常利益	4,630	7.4	4,412	7.6	218	4.9
当期純利益	1,740	2.8	2,343	4.0	▲603	▲25.7
EPS	142.42		196.40		▲53.98	▲27.5
設備投資額	6,600		4,780		1,820	38.1
減価償却費	1,650		1,312		338	25.8

# 2006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

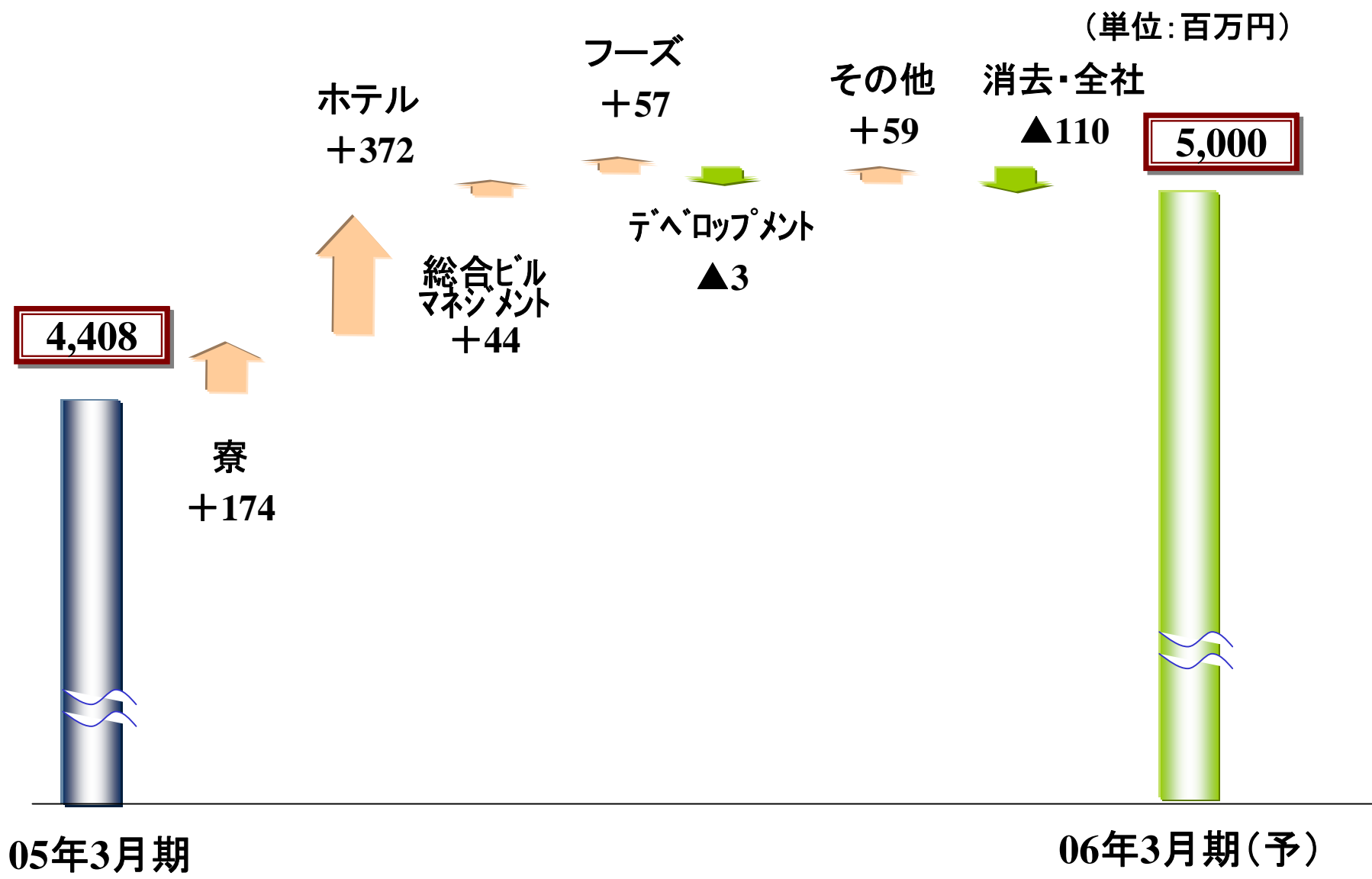
デベロップメント事業

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

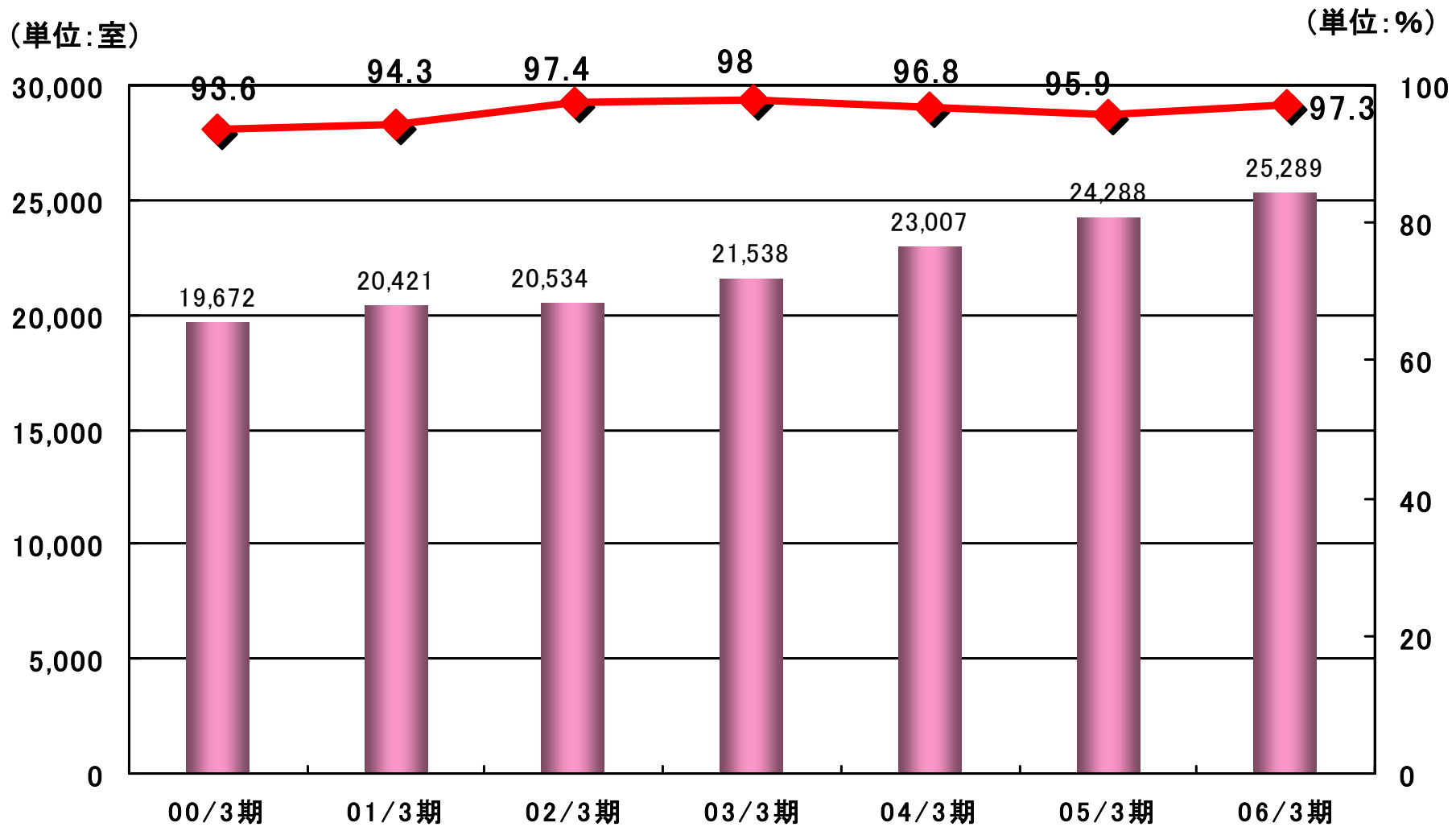
ウェルネスライフ事業、不動産賃貸借物件の仲介・管理事業、総合広告代理店事業、その他

# 2006年3月期(予)営業利益 対前期比増減要因





# 学生寮・社員寮・ドミールの定員数・契約率の推移(期初値)



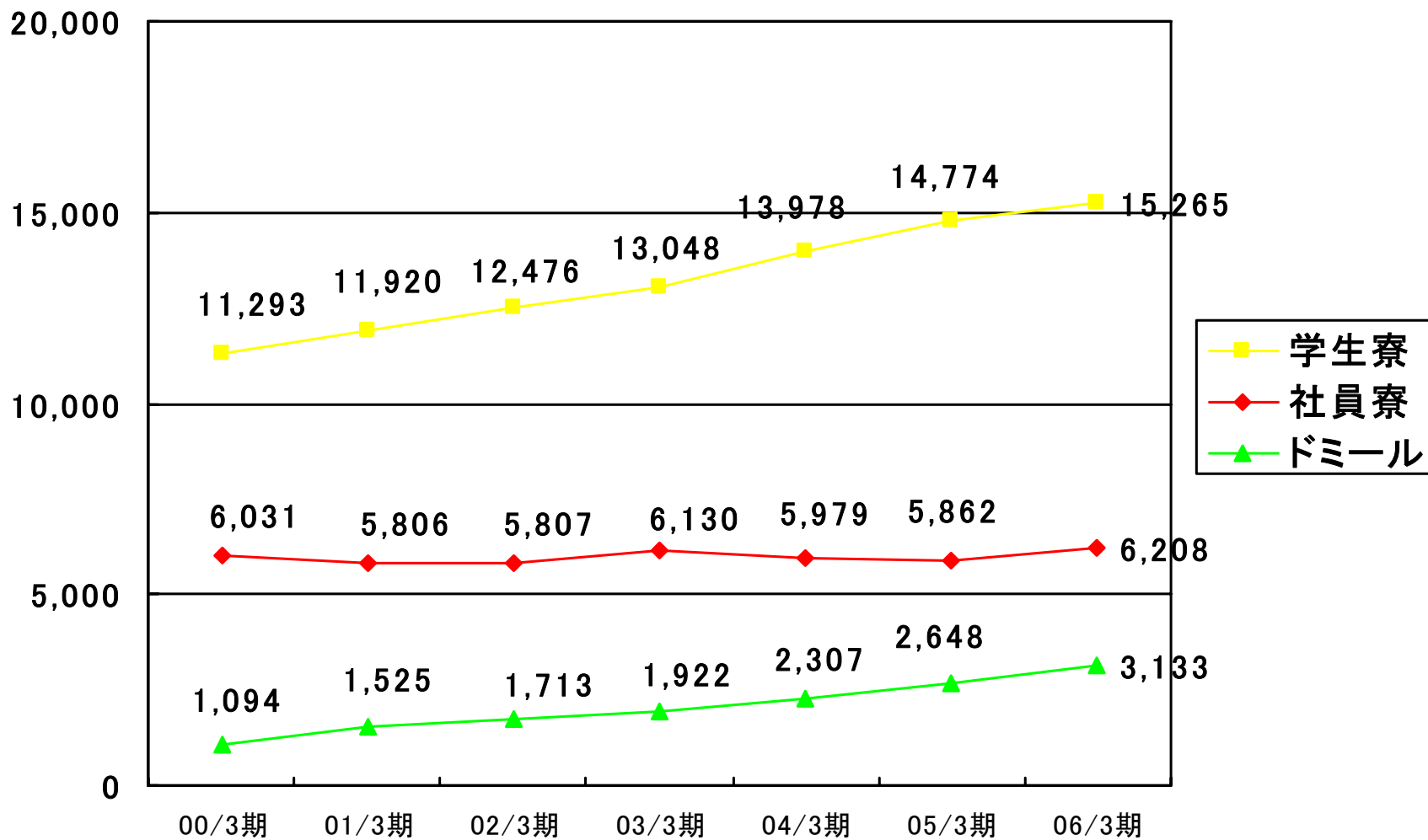
定員数:左軸、棒グラフ

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)





# 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

2006年3月期(予)

新規提携大学  
(指定寮)  
6校

(主な新規提携・提携強化校)

- ・A大学
- ・B大学
- ・C女子大学
- ・
- ・

新規提携大学  
(指定寮)  
14校

2004年3月期

(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

(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

2005年3月期

新規提携大学  
(指定寮)  
8校

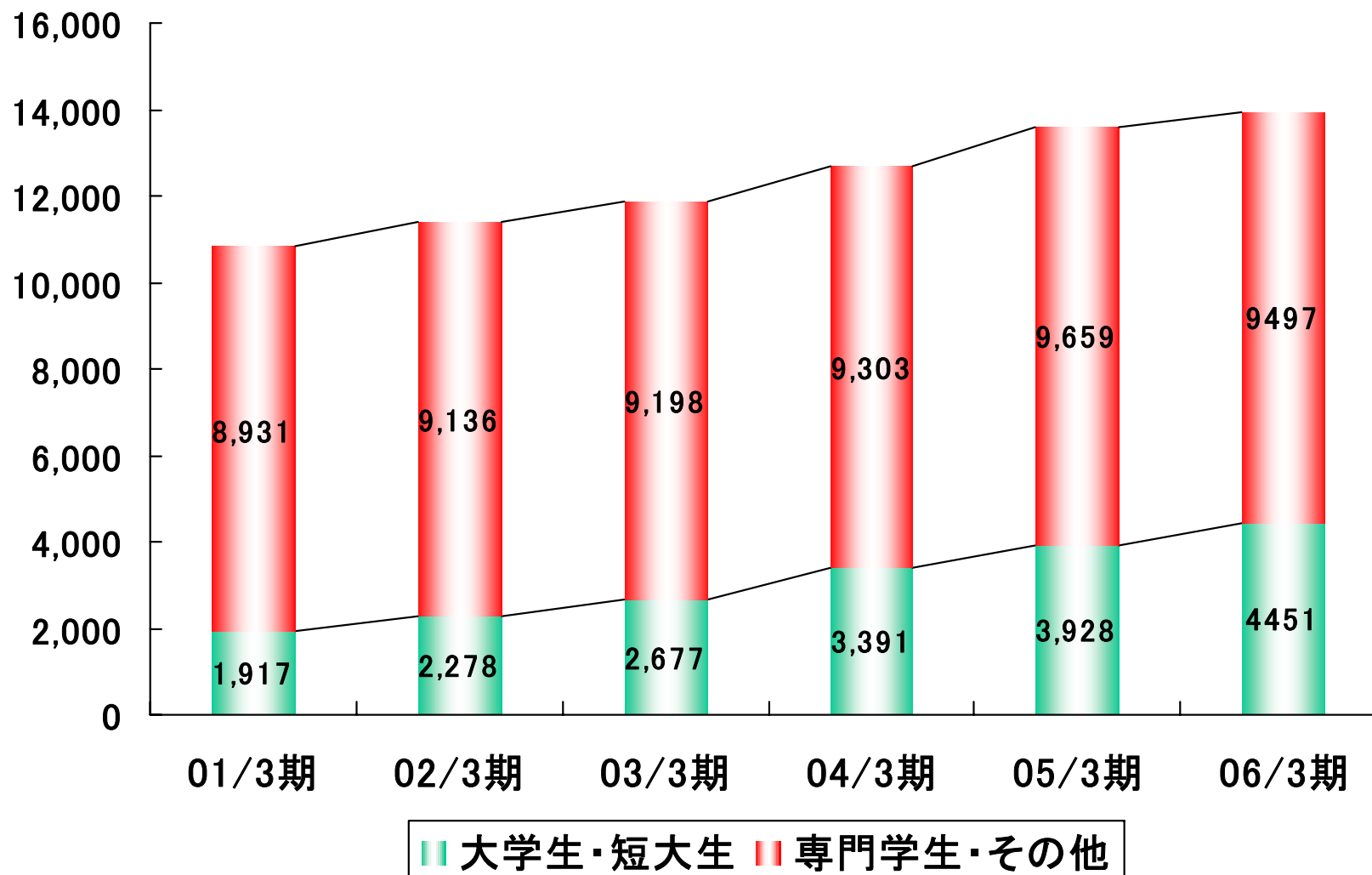
2003年3月期

(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(期初契約)

(単位:室数)



# 全国重点エリア

---

【重点ターゲット】

■首都圏

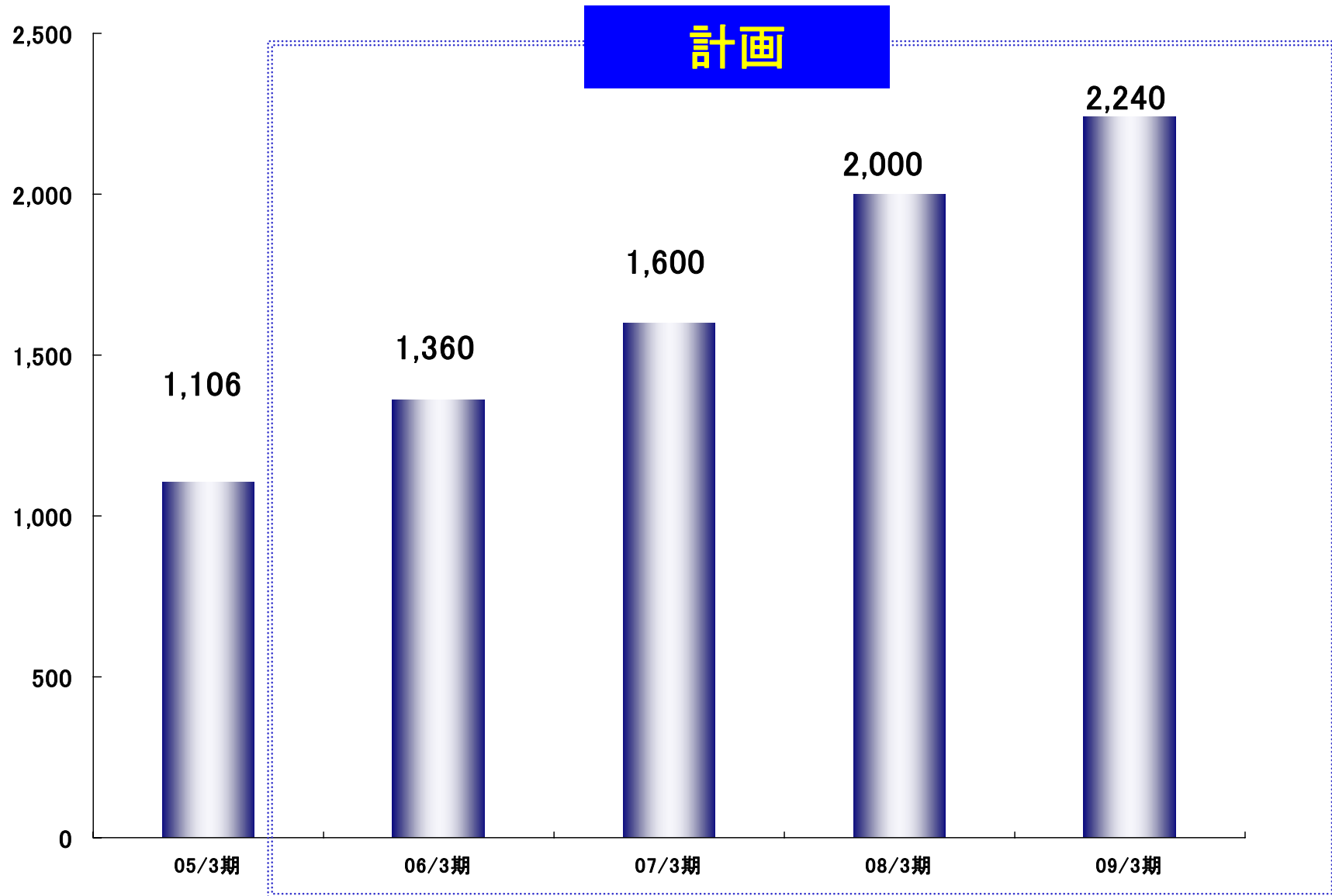
■京都

「全国で38,000室の需要」



# 学生寮の開発計画

(単位:室)



# 沖縄ホテルについて

---

## 前期の状況

### ●26期(H14、7~H15、3)

(単位:百万円)

目標

売上(客室稼働率)

営業利益

1,858(77.9%)

223

↓

↓

実績

1,441(79.4%)

2



### ●利益未達の原因

- ・ 料金政策の甘さ (対AGT)

当初見込み @10,904円 → 実績 @9,535円

- ・ 一室あたりの顧客数

当初見込み 2.85人 → 実績 2.48人

# 今期の対策と目標

## 対策

- ・ サービスの向上
- ・ 営業力の強化
- ・ 単価アップ 10,663円 (1,128円アップ)

## 今期の目標

(単位:百万円)

- ・ 売上(客室稼働率) 2,250(82.2%)
- ・ 営業利益 230
- ・ 一室あたりの顧客数 2.51人



## <参考>

### ●今期4月の実績

売上予算 144百万円 (予算費106%)

比較対象としての昨年実績はないが、4月の実績を見る限り、単価アップが集客減とはなっていない。

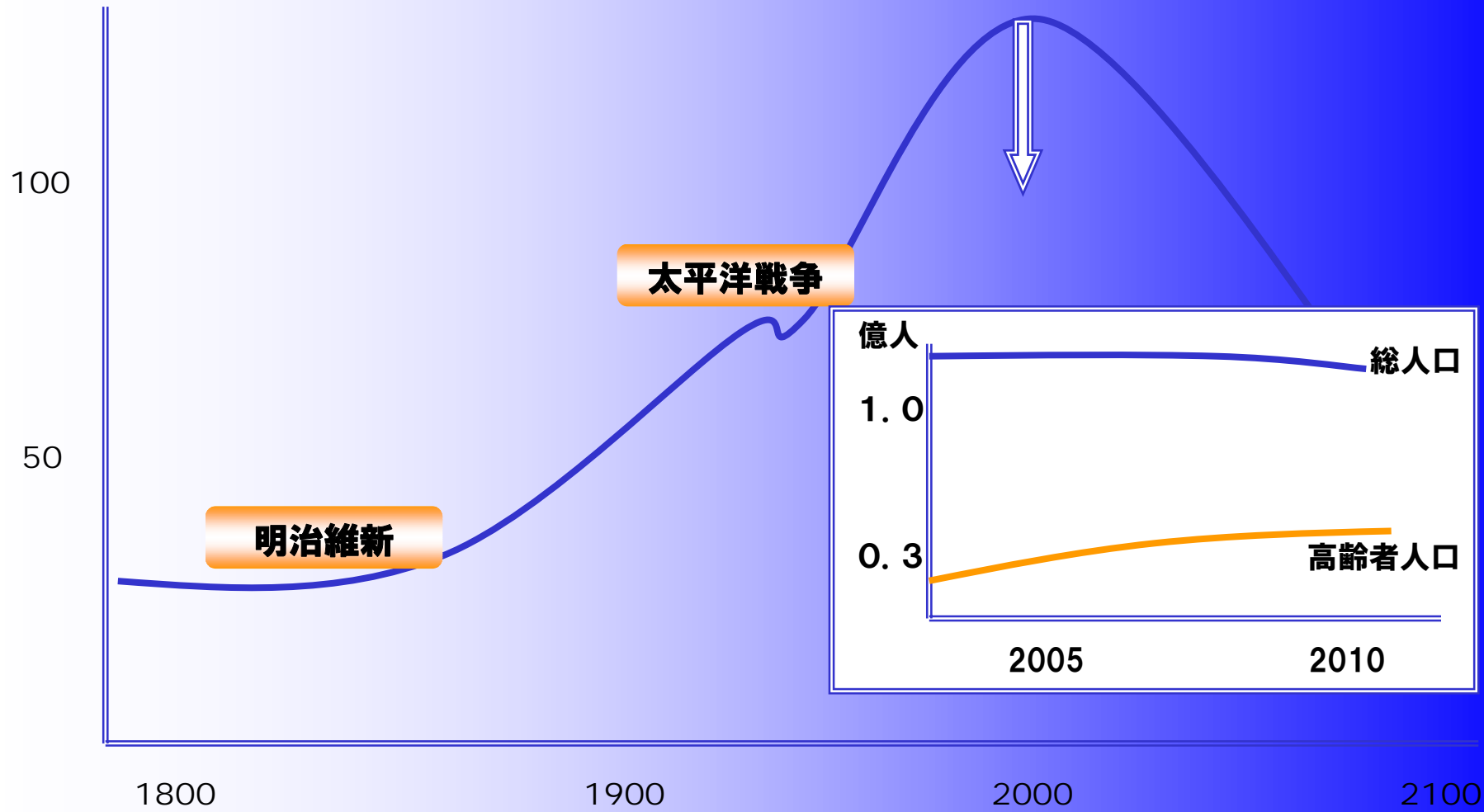


# 今後の展望

---

# 人口減少の時代

現在



出所: 国立社会保障・人口問題研究所 2002年推計

# 人口減少が当社に与える影響

---



## 1. 少子化 ≠ 少学生化

→進学率の増加

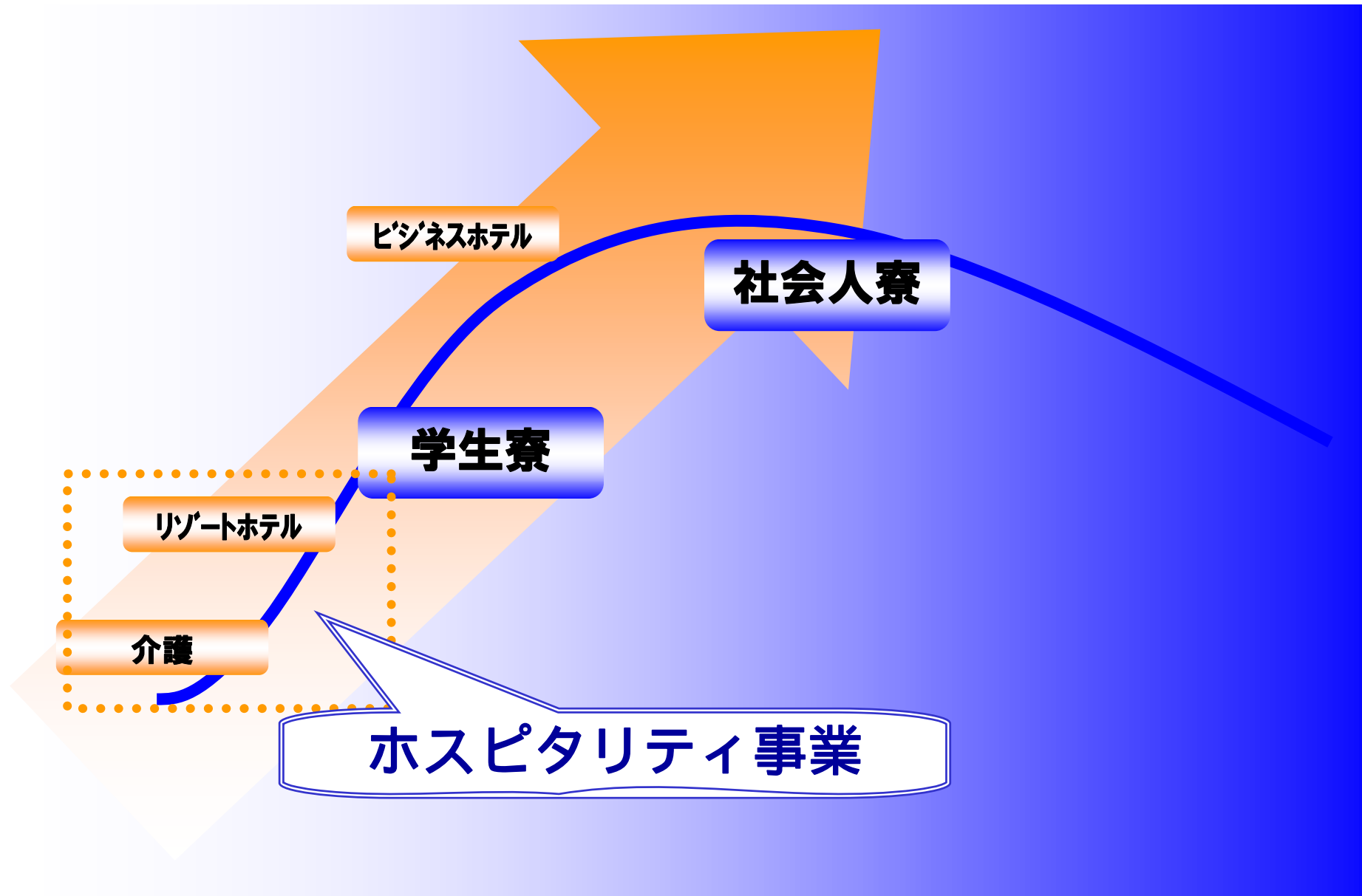
## 2. 高齢化 ≠ 老人化

→アクティブシニア(ミドル)の増加

# 時代が求める商品・サービス



# ビジネスライフサイクル



# 今期のテーマ

平成十七年のテーマ

黎明

株式会社 共立メンテナンス

代表取締役

石塚晴久



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



# ウェルネスライフ事業の今後の展望①

## 今後の開業予定

2006年5月 伊豆・大室山温泉郷（仮名）

6月 ヴィラ箱根アネックス

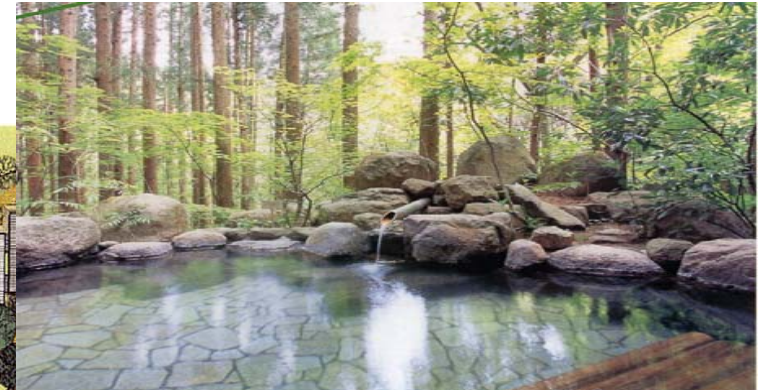
7月 箱根・強羅 湯宿  
「木乃葉」（仮名）





# ウェルネスライフ事業の今後の展望②

## 新しいリゾートライフの提案







東証1部 証券コード:9616



株式  
会社

ひとを包むエネルギー

共立メンテナンス

2005年3月期 決算説明会

2005年5月30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

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

Tel:03-5295-7875 E-mail: [kh@kyoritsugroup.co.jp](mailto:kh@kyoritsugroup.co.jp)