

平成 15 年 3 月期 決算短信 (連結)

平成 15 年 5 月 15 日

上場会社名 株式会社共立メンテナンス 上場取引所 東
 コード番号 9616 本社所在都道府県 東京都
 (URL <http://www.kyoritsugroup.co.jp>)
 代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 石塚 晴久
 問合せ先責任者 役職名 取締役副社長 氏名 上田 卓味 TEL (03) 5295 - 7778
 決算取締役会開催日 平成 15 年 5 月 15 日
 親会社名 (コード番号: -) 親会社における当社の議決権保有比率 %
 米国会計基準採用の有無 無

1. 平成 15 年 3 月期の連結業績 (平成 14 年 4 月 1 日 ~ 平成 15 年 3 月 31 日)

(1) 連結経営成績 (端数処理方法: 金額は表示単位未満を四捨五入)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 3 月期	50,109	0.1	4,149	6.1	3,885	8.5
14 年 3 月期	50,065	32.2	3,908	38.2	3,580	35.4

	当期純利益		1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	株主資本当 期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
15 年 3 月期	2,039	11.9	189.82	-	12.8	5.7	7.8
14 年 3 月期	1,822	58.8	233.86	-	12.6	5.5	7.2

(注) 持分法投資損益 15 年 3 月期 - 百万円 14 年 3 月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 15 年 3 月期 10,119,703 株 14 年 3 月期 7,790,410 株
 会計処理の方法の変更 有
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
15 年 3 月期	71,629	16,824	23.5	1,651.38
14 年 3 月期	65,867	15,073	22.9	1,934.82

(注) 期末発行済株式数(連結) 15 年 3 月期 10,116,196 株 14 年 3 月期 7,790,380 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15 年 3 月期	1,022	3,355	4,209	11,286
14 年 3 月期	6,209	9,138	1,184	9,411

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 10 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 1 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 1 社 (除外) - 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) - 社

2. 16 年 3 月期の連結業績予想 (平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	26,000	2,500	1,340
通期	54,300	4,200	2,180

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 185 円 25 銭

- (注) 1. 平成 15 年 3 月期から、1 株当たり純資産額、1 株当たり当期純利益額の算定にあたっては、「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第 2 号) 及び「1 株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 4 号) を適用しております。
 2. 1 株当たり予想当期純利益につきましては、平成 15 年 5 月 20 日付当社株式分割 (1:1.1) による増加株式を考慮し、平成 15 年 3 月期における予想期中平均株式数 11,127,816 株で算出しております。

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであります。実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。なお、上記予測に関する事項は、添付資料の 9 ページをご参照ください。

1. 企業集団の状況

当社グループは株式会社共立メンテナンス（当社）及び子会社10社、関連会社4社により構成されており、主として寮事業、ホテル事業、総合ビルマネジメント事業、フーズ事業、デベロップメント事業及びその他事業を営んでおります。

各事業における当社及び子会社、関連会社の当該事業における位置並びに事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。

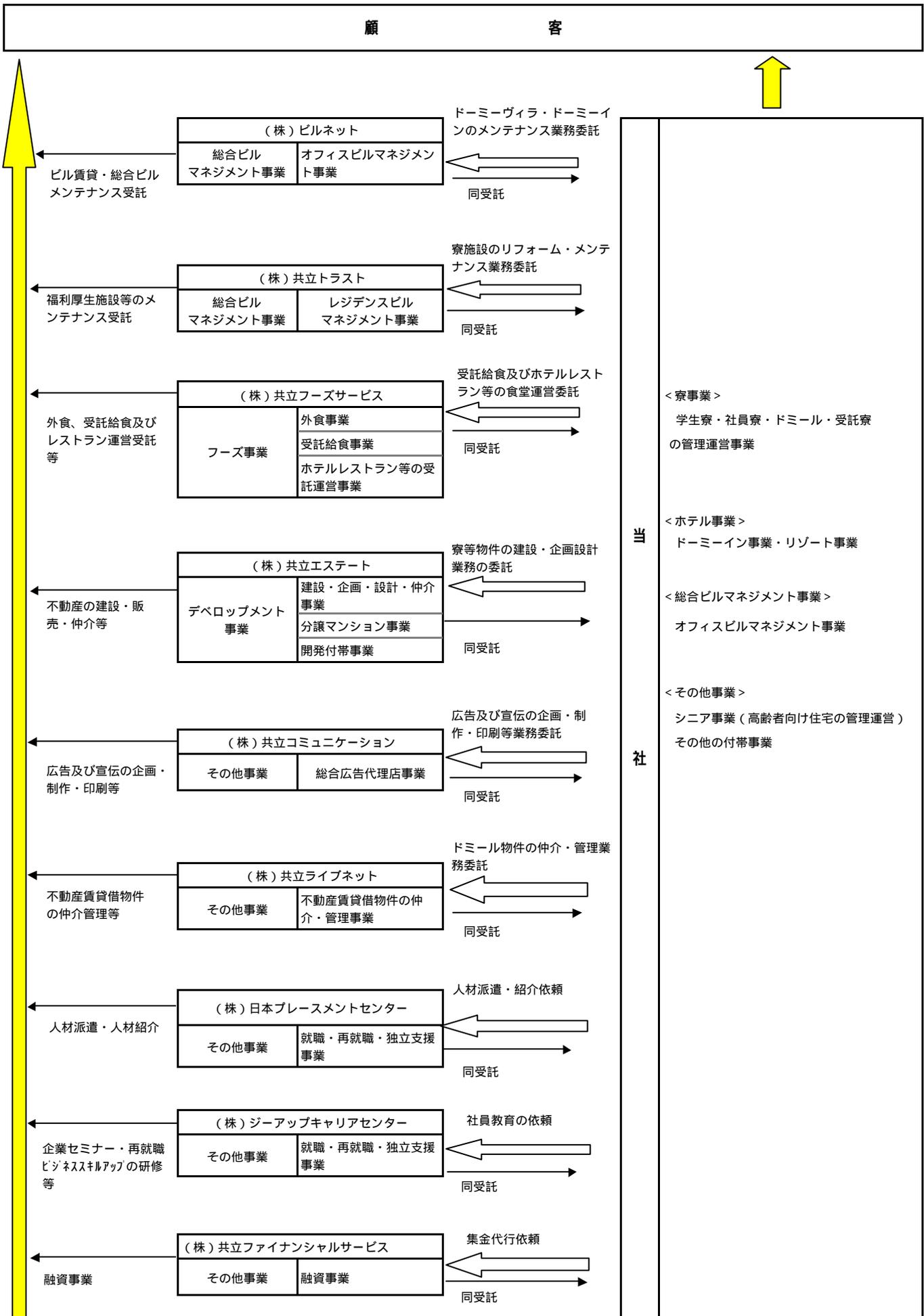
事業区分	事業内容	主要な会社
寮事業	学生寮・社員寮・ドミール・受託寮の管理運営事業	当社
ホテル事業	ドリーミン事業（長期滞在型ビジネスホテル事業） リゾート事業（旧ドリーミンヴィラ事業）	当社 他2社
総合ビルマネジメント事業	オフィスビルマネジメント事業 レジデンスビルマネジメント事業	(株)ビルネット (株)共立トラスト 当社 他2社
フーズ事業	外食事業 受託給食事業 ホテルレストラン等の受託運営事業	(株)共立フーズサービス
デベロップメント事業	建設・企画・設計・仲介事業 分譲マンション事業 その他開発付帯事業	(株)共立エステート
その他事業	シニア事業（高齢者向け住宅の管理運営事業） 不動産賃貸借物件の仲介・管理事業 総合広告代理店事業 就職・再就職・独立支援事業 融資事業 その他の付帯事業	当社 (株)共立ライブネット (株)共立コミュニケーション (株)日本プレースメントセンター (株)ジーアップキャリアセンター (株)共立ファイナンシャルサービス (株)共立事業計画研究所

(注)1. 従来、セグメントの事業区分は、「寮事業」「建設事業」「ドリーミンヴィラ事業」「ビルメンテナンス事業（上期は「施設管理事業」の名称を使用しておりましたが、下期により実態に近い名称に呼称変更を行っております。）」「ビル賃貸事業」および「その他事業」としておりましたが、当連結会計年度から「寮事業」「ホテル事業」「総合ビルマネジメント事業」「フーズ事業」「デベロップメント事業」および「その他事業」に変更しております。

この変更は、事業内容をより明確化し、グループ会社の該当事業における位置付けをより明瞭に開示するためのものです。

- (株)共立フーズサービスは、当社から外食事業部門及び受託給食部門の業務移管を受け、平成14年4月1日付をもって(株)共立ケータリングサービスから商号を変更しております。
- (株)共立事業計画研究所を平成14年12月16日に設立しております。
- 泉警備保障(株)は平成15年3月28日に株式を取得しており、当連結会計年度より関連会社となっております。

事業系統図は次のとおりであります。



2. 経営方針

会社の経営の基本方針

当社グループは、創業以来顧客第一を原点に、ライフステージにおける様々な場面での「食」と「住」さらに「癒し」のサービスを通じて、広く社会の発展に寄与することを経営方針としております。「お世話する心」を持った「現代版下宿屋」を事業の中核に人々の生活におけるあらゆる問題解決を企業指針とし、お役に立てるサービスの質の向上と発展を目指してまいりました。

そして、今後さらに具体的な事業戦略として「中核事業である寮事業の収益力再強化」・「寮事業の周辺事業の拡大」・「次世代の収益の柱となる事業の確立」を実践し、企業体質を強化してサービスの向上に努め、顧客・取引先・地域社会の皆様により一層貢献すべく努力をいたします。

利益配分に関する基本方針

当社は、市場から調達した資本は株主の皆様から負託されたものと考えておりますので、利益配分につきましては、業績連動・収益対応型配当により株主の皆様へ利益還元をすることが最重要政策の一つと認識しております。

配当金につきましては、目標配当性向20%を基準に長期にわたり安定して株主の皆様へ報いることを基本スタンスとしております。さらにここ数年増配や株式分割による実質増配により配当性向の維持向上に努めてまいりましたが、今期におきましては前期の1:1.3株の株式分割に続き、平成15年3月31日現在の株主様に対し1株を1.1株に分割することを決議のうえ、年32円の普通配当をさせて頂き、株主様への還元をしております。

また、事業環境の変化に対応した設備投資・新規事業の展開等、将来を見据えた経営政策を的確なタイミングで実施していくために必要な内部留保を行ってまいります。

中長期的な経営戦略と目標とする経営指標

当社グループは、連結ROE（株主資本当期純利益率）の向上を基本的な目標とし、「利益重視」の企業体質を目指しております。時代の潮流を先取りして21世紀に大きくはばたく企業となるべく、当グループの主力分野である寮事業での圧倒的なシェア拡大を実現し寮事業の安定的成長を確保すると同時に、グループ各事業との相乗効果を高めていくグループ経営を指向してまいります。

そのために当グループは中長期経営計画において以下の目標を掲げております。

1. 当社の創業以来、成長を牽引してきた学生寮・社員寮事業に加え、ワンルーム事業を今後の成長ドライバーと明確に位置付け、経営資源を傾斜配分し、開発を加速させます。
2. 次世代の支柱となるべきシニア事業及び「癒し」をテーマとした事業の育成・強化を図ります。
3. ビジネスモデルの確立したビジネスホテル事業の強化拡大を図ります。
4. 収益性の改善が遅れていたリゾートホテル及び外食事業の抜本的な改革を断行します。
5. 総合ビルマネジメント事業の強化拡大を図ります。
6. 経営資源のメリハリのある配分により投下資本の増加を抑制し、併せて所有不動産の流動化等のオフバランス化を推進し、財務体質の強化を図ります。

また経営管理面において以下の目標を掲げております。

1. 間接業務の集約化・スリム化・スピードアップを図ります。
2. IR体制の強化を図ります。

当社グループは、上記の中長期経営計画により平成17年3月期より「売上高・経常利益とも10%以上の成長」を目指し、経営指標としては経常利益率8%・連結ROE 10%・連結ROA 7.5%を目指してまいります。

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施

当社グループは、創業以来顧客第一を原点にライフステージにおける様々な場面でのサービスを通じて、広く社会の発展に寄与することを経営方針としておりますことから、企業としての社会的使命と責任の遂行をあらゆる経営判断の根幹としております。そしてその使命と責任を果たし、会社の持続的発展と長期的な株主利益の最大化を目指すため、コーポレート・ガバナンスの充実が重要な経営課題であるとの認識に立っております。

そのために、取締役会・グループ情報交換会の毎月の開催により、グループ全体の経営方針の確認をしております。同時にグループ全体のスピーディーな経営判断が必要とされることからグループ経営委員会を設置し、また一部の事業については執行役員制度を導入し迅速な経営執行体制を導入しております。

また、当社は引続き監査役制度採用会社として、監査役3名（うち2名は社外監査役）を選任し、取締役会・グループ情報交換会等の重要会議に出席して意見を述べ、経営監視機能の強化に取り組んでおります。社外監査役については、金融証券界を代表する方より就任頂き、高い識見と幅広い見地から意見・アドバイスを受けております。また内部監査体制についても本社監査員を監査役室に配し、監査役との連携による内部監査の強化を図っております。

更に会計監査人は新日本監査法人に、顧問弁護士は岡村綜合法律事務所 に依頼して、業務の適法性と妥当性のチェックをいただいております。

なお当期の取組みとして、監査役会とは別にグループ総合監査役会を設立し、グループ各社監査役の意見・情報の交換による内部監査の強化を図り、グループ全体としてのコーポレート・ガバナンスに努めてまいりました。

会社の対処すべき課題

当グループは、先の「中長期的な経営戦略」で述べました中長期経営計画実現に向け、以下の事業展開を図り、「お客様第一」を企業の心として「お世話すること」を仕事の原理とし、事業の発展に努め株主価値の向上を実現できるように努めてまいり所存であります。

そのために今後の寮事業の展開は、常に新しい視点に立ち経営資源の重点配分を行うとともに、時代の要請を的確に捉えてまいります。具体的には大都市圏に流入する学生に魅力的な施設とサービスの提供による商品やソフトのいっそうの差別化を進め、大学・専門学校との提携関係を強固に築いてまいります。また企業様の福利厚生施設等の処分・アウトソーシングの時代の波を捉え、企業様の悩みを解決する総合福利厚生施策の提案型営業（BEASサポートシステム）を強めて、顧客の開拓を行ってまいります。

また、寮事業を通じて培ったノウハウを基にドミール事業（ワンルームマンションタイプ寮）の開発を低価格・工期短縮を特徴とする当社独自の開発ユニット工法「e-Cube（イー・キューブ）」により加速し、旧来の寮という概念を脱却し清潔で近代的なイメージを基に、積極的に学生・女性・単身赴任者の客層にターゲットを広げ個人契約の獲得をしてまいります。

都心型・リゾート型それぞれのホテル事業の展開では、組織を統合することにより、集約による効率化・合理化を進めより木目細かいサービスとより安価な提供により企業等の福利厚生施設としての機能のみならず、一般旅行者をも対象に拡大してまいります。

外食事業をはじめとして、当社の寮食以外のホテルレストラン等の運営管理を、子会社の（株）共立フーズサービスが担当する事により味とサービスの向上を図り、同時に食材と変動人件費の管理の徹底によりフーズ事業の収益体質の改善をしてまいります。

総合ビルマネジメント事業においては、レジデンス系とオフィス系の業務を一会社に集約することにより当社の寮施設・ホテル施設のみならずオフィスビル・商業複合施設へと市場を拡大し、さらに関係会社として最先端の機械警備業も加わることにより総合ビルマネジメント事業としての提案型営業を強化してまいります。

その他周辺事業についても、各々の役割を見つめ直しグループ一丸となった相乗効果を高めてまいります。

利益を生み出す原点は社会性にあり、社会性とはお客様と接する最前線（現場）のサービスや商品そのものであると認識しております。節目となる第25期は、まず、拡大したグループ会社組織を機能的に刷新し5月の本社移転・集約を機に、グループ一丸となった営業力、開発力、サービス力の強化と本部の効率化・スリム化を図ることにより、理念である「現場第一主義の徹底」をサポートする体制を整えました。今年は事業発展のさらなるジャンプアップのための苗を植える年として「(未来)萌芽」とテーマを掲げ、グループ全社を挙げて目標の達成に向かって邁進しております。

株主の皆様への利益還元につきましては、配当性向20%以上をベースとして安定的な増配を目指す一方で、より機動的な利益還元策も追求してまいります。また、皆様にお届けしております月次の経営情報や導入予定の四半期決算を通じて、より密度の高い情報をタイムリーにお届けすることによって皆様のご意見を賜り、ご安心を頂けるように広報体制の充実を継続して図ってまいります。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 当期の概況

当期の業績全般の概況

当期の国内経済は、長らく続くデフレ不況と雇用・所得環境の停滞から設備投資や個人消費の低迷は長期化の様相を示し、加えて株価の下落やイラク戦争の影響による米国経済の減速など、日本経済を取り巻く環境は厳しさを増しました。

こうした環境下、コア事業の寮事業では大学・専門学校との提携強化により契約数を伸ばし、また安定した稼働を背景に重点的に事業所を新設したドミール事業（ワンルームマンションタイプ寮）も大幅に契約数を伸ばし売上増となっております。また前期にオープンした事業所の通年稼働とこれを含めた全事業所の高稼働が寄与したドミーイン事業も売上を大きく増加しておりますが、デベロップメント事業の外部売上の減少及び総合ビルマネジメント事業の契約減の影響で当期の売上高は50,109百万円（前期比0.1%増）とほぼ前期並となりました。

営業利益は4,149百万円（前期比6.1%増）となり、売上高営業利益率は8.3%と前期に比べて0.5ポイントの上昇となりました。主な要因は、寮事業とドミーイン事業の収益増加であり、いずれも、定員増と損益分岐点を上回る高い稼働率の維持により、増加した稼働数が安定的に推移し営業増益に貢献しました。

経常利益は3,885百万円（前期比8.5%増）、当期純利益は2,039百万円（同11.9%増）となりました。特別利益として保有不動産の売却譲渡益、また、特別損失として投資有価証券評価損等が発生しましたが、前期に引き続き最高益を更新することができました。

1株当たり当期純利益は189円82銭となり（前期比44円04銭減、分割調整後前期比21円99銭増、同13.1%増）、また、ROE（株主資本当期純利益率）は前期に引き続き資本効率の改善が進み12.8%（前期比0.2ポイント増）となりました。

当期の利益配分につきましては期末配当金を1株当たり17円とさせて頂きたく存じます。実施済みの中間配当金と合わせて年間配当金は1株当たり32円となり前期の普通配当30円（記念配当含む35円）から2円の増配で6期連続の増配となります。また、前期の株式分割以前より継続保有されている株主様に対しては実質18.8%の増配となります。このほか、利益還元を目的として平成15年3月31日現在の株主様に対して1割の株式分割を決議し2期連続の分割といたします。次期以降も年間配当を維持または増配できるように努める所存です。

当期の主な部門別の業績概況

寮事業

学生寮の事業環境として、学生数は407.5万人（前期比±0%）と進学率の上昇（62.8%・前期比0.2ポイント増）により少子化の影響を吸収しました。入学者数は数年ぶりに前年比増加（0.7%増）に転じ、特に、短大・各種学校が5.7%減となる一方で、大学・専修学校が1.7%増と将来の就職動向を念頭においた進学先の選択が鮮明になり、大学・専修学校・予備校が学生寮契約数の93%を占める当社にとっては好環境となりました。こうした環境下、当期は大学営業強化の方針の下、重点的に首都圏有名大学との提携関係を深め、主力である専門学校とのリレーションをより強固なものとし、当社の特徴である「食事メニューを通じた健康管理」「常駐の寮管理人による生活安全性や居住環境確保」など、学生寮・学生会館というサービスシステムをより多くのお客様にご活用頂けるように努めました。これにより、一校当たりの契約者数が増加し（9.6名・前期比0.6名増）、当社学生寮の利用実績学校数は1,382校と前期比0.6%減少したものの契約者数は13,286名（前期比5.6%増）となり、当期の学生寮部門の売上高は16,505百万円（前期比4.5%増）となりました。

社員寮の事業環境として、就業者数は前期比1.3%減の6,330万人、また、新卒求人数も前期比2.3%減と雇用環境は厳しい状態が続いており、企業はリストラやアウトソーシングによる収益確保を優先する状況にあります。こうした環境下、当事業では3年前より企業サポート事業として「BEAS（ベアス）」[Business Expansion Assistance Service]を展開し、企業が抱えている寮・社宅をキャッシュ・フローが生み出せる資産へ転換することのお手伝いに取り組んでおりますが、当期は、この一環として社宅管理代行業に参入しアウトソーシング需要を幅広く捉えることで顧客層拡大の布石を打ちました。当期はアウトソーシング需要により、新規契約数が対前期比22%と大幅に増加しましたが、リストラ等による契約の終了と拮抗した結果、当社社員寮の利用実績企業数は1,301社（前期比±0.0%）、入居者数は5,903名（前期比3.3%減）、当期の社員寮部門の売上高は8,250百万円（前期比±0.0%）となりました。

ドミール事業は、学生のひとり暮らしの多様化や企業独身寮の個人契約化の流れに対応し、ワンルームマンションタイプ寮として開発供給を強化している事業であります。当期はSPCの活用を含め定員を増やした結果、入居者数2,239名（前期比26.1%増）、売上高は1,855百万円（前期比11.1%増）となりました。

受託寮事業は、企業・学校が保有している寮を受託請負により管理運営する事業であり、福利厚生施設のアウトソーシングニーズをとらえ、「寮事業専門としての提案力」により差別化を図っています。当期は不採算事業所のスクラップ・フォア・ビルドに取り組んだ結果、売上高は1,999百万円（前期比3.9%減）となりました。

その結果寮事業全体では、事業所数は306ヶ所（前期比25ヶ所増・受託を除く）、定員数は22,251名（前期比1,259名増）となり、売上高は28,609百万円（前期比3.0%増）、営業利益は4,820百万円（前期比2.7%増）となりました。

ホテル事業

ドリーミン事業は、出張宿泊や深夜業務宿泊等の企業ニーズを的確に捉えるばかりでなく、女性専用サービスの導入や休日の家族利用など幅広く集客に努めた結果、通年稼働となった広島と札幌を含む全事業所が年間を通じて高い稼働率（当期86.9%・前期比2.9ポイント増）を維持しお客様の支持を得ることができました。また、当社ホテル事業で培ったノウハウの展開ビジネスとして前期より取り組んできた温浴事業の第1号店舗として、「行田（ぎょうだ）天然温泉 古代蓮物語」（埼玉県・行田市）をオープンし天然温泉や岩盤浴といった商品特性が好評を博しました。この結果、当期の売上高は2,860百万円（前期比38.9%増）となりました。

リゾート事業は、間近に迫る熟年団塊世代による本格的な余暇市場の拡大期を「癒しの時代」と位置付け、当期はお客様が心身ともにくつろいで頂けるリラクゼーションサービスの開発についてソフト・ハードの両面からの改善に取り組みました。前期途中に実施した不採算事業所3ヶ所の解約の影響で、当期の売上高は2,246百万円（前期比1.4%減）となりましたが、これを除いて比較しますと客室稼働率は1.8ポイント改善、客単価は10.7%上昇、売上高は前期比6.0%増となりました。

その結果ホテル事業全体では、売上高は5,107百万円（前期比17.7%増）となり、営業損失は53百万円と前期に比較し35百万円の改善となりました。

総合ビルマネジメント事業

オフィスビルマネジメント事業は、オフィスビルの施設管理及び清掃の分野で、ビルオーナーからサービス内容の充実及びコスト削減等の要請が続いており、依然として経営環境は厳しい状況にあります。そのような中、営業体制の強化・商品品質面の向上による競争力の強化を図り受注拡大に努めた結果、コンビニエンスストアクリーニングの総代理店、ホテルチェーンの設備管理、駐車場管理など新規受託獲得により売上高8,793百万円（前期比6.2%減）となりました。

レジデンスビルマネジメント事業は、寮施設の総合管理体制の確立・提案力強化により着実な伸びを見せると同時に管理物件の改修工事が比較的重なったことから売上高2,719百万円（前期比13.8%増）となりました。

その結果総合ビルマネジメント事業では、売上高は11,512百万円（前期比2.1%減）、営業利益は599百万円（前期比4.7%増）となりました。

フーズ事業

フーズ事業は、前期に着手したグループ内の食に関する事業の再編・統合により、グループ会社の㈱共立フーズサービスに全面的に移管し収支採算性の改善に取り組んでまいりました。

外食事業は、メニューの改善・店舗改装により既存店舗の顧客増に努めると同時に食材費・変動人件費・経費節減に努めた結果収益の改善が進んだものの、鉄鍋餃子タイプ店舗については業績の改善が見られないことから今期末に撤退することとしました。その結果売上高は891百万円(前期比9.9%減)となりました。

受託給食事業は、食材費・変動人件費の見直し、契約内容の見直しを行い不採算契約については解約を行う一方新たな契約も獲得してきております。その結果売上高は670百万円(前期比16.0%増)となりました。

ホテル&ゴルフ場レストラン受託運営事業は、グループのリゾートホテル3ヶ所のレストラン受託のほか、外部ホテルレストラン1ヶ所・ゴルフ場レストラン1ヶ所の受託増となり、その結果売上高は1,410百万円(前期比130.9%増)と大幅な増となりました。

その結果フーズ事業全体では、売上高2,972百万円(前期比36.4%増)となり、営業損失は124百万円ですが前期に比して150百万円を超える改善をしております。

デベロップメント事業

デベロップメント事業の主なものは、寮施設4棟の建設・大改修ならびに「ザ・ピーチタワー沖縄」の建設及びマンション3棟の分譲販売で、売上高は6,034百万円(前期比4.6%減)、営業利益は196百万円(前期比6.8%減)となっております。

その他事業

その他事業の主なものはシニア事業(高齢者向け住宅の管理運営事業)・賃貸不動産仲介事業・広告代理店事業・就職独立支援事業等で、広告代理店事業は低調に推移したものの、その他の事業はほぼ堅調に推移しております。その結果、その他事業部門全体での売上は2,076百万円(前期比10.8%増)、営業損失は38百万円となりました。

キャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フローは、デベロップメント事業(旧;建設事業)における販売用不動産の売掛金が減少してキャッシュの増加があったものの、新たな販売用不動産のたな卸資産の増加およびそれに係る仕入債務の減少があったため前連結会計年度と比べ、合計として5,187百万円減少し1,022百万円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、自社所有の既存事業所を売却して不動産の流動化を行いました。寮事業用地の取得および新規事業所の建設・既存事業所の改修等の設備投資に加え、持分法適用となる関係会社株式の取得ならびに有価証券の取得による支出により、合計では前連結会計年度と比べ5,783百万円支出が減少し3,355百万円のマイナスとなりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度と比べ借入金の返済に係る支出が減少し合計として5,393百万円増加の4,209百万円となりました。

この結果、現金および現金同等物は前連結会計年度末に比べ1,875百万円増加し、当連結会計年度末では11,286百万円となりました。

(2)次期の見通し

景気動向については長らく続いている不安定な状態は打開の糸口が見えず、個々の企業が自己責任で生き残りを図る時代に入っています。当社の事業を取り巻く環境についても、マクロで見れば少子化の進行、企業リストラの継続など厳しい状況が続いております。

次期については、当社収益を占む鍵となる4月の寮事業期初稼働率が96.3%でスタートを切りました。寮事業では500室を超える新設学生寮「ドミール高尾」（東京都八王子市）が周辺エリアの大学生を中心とした入居により満室稼働でスタート、また、都心の南青山（東京都港区）に中古学生寮を改装オープンするなど大都市圏に流入する学生に魅力的な施設とサービスを提供し、基盤となる大学・専門学校との提携関係をより強固に築いてまいります。また、新たな領域として、注目を集める中高一貫教育校で学生寮の運営にも着手します。社員寮事業では、BEAS企業サポートシステムにより潜在顧客へのアプローチを拡大し企業契約および個人契約の拡大に努めます。さらに、当社が注力するドミール事業の開発については、当社独自の開発ユニット工法「e-Cube（イー・キューブ）」によりローコスト&ハイパフォーマンスのワンルームマンションが供給できる体制が整い、入居者様・投資家オーナー様にメリットを享受して頂くことで当事業の拡大を加速させてまいります。当期より組織統合を図るホテル事業では、経営資源の効率的活用により収益化のスピードアップを図るとともに、間近に迫った「ザ・ビーチタワー沖縄」の開業準備に万全の体制で臨みます。

総合ビルマネジメント事業では組織統合により、オフィス系とレジデンス系の連携をより密にしグループ内施設管理サービス向上と経費節減に努めると同時に、両者の相乗効果を図り全国ネットで総合ビルマネジメント分野に本格的に進出してまいります。そのために脆弱な警備業を補完すべく今期末に関係会社となった泉備保障㈱とその親会社の住友重機械工業㈱との連携を深める所存です。

フーズ事業は、引続き変動費の管理を徹底し収益体質の改善に努めます。またゴルフ場及びホテルのレストランの運営ノウハウが確立されてきており、営業体制を強化し外部取引先開拓に重点をおいていく所存です。外食事業は既存店舗の黒字化を実現してまいります。受託給食事業は4月オープンの大型寮「ドミール高尾」の食堂受託・スーパー銭湯行田レストラン運営などグループ施設の受託効率を高めていく所存です。

デベロップメント事業は、「ザ・ビーチタワー沖縄」の完成と4物件の寮建設が確定しており、またドメイン新潟アネックスの完成が既に予定されております。分譲マンションも2棟が確定しており比較的順調な推移となっております。またドミール事業の開発担当として、「e-Cube」ユニット工法による開発と建築をローコスト・ハイパフォーマンスで実現し、開発営業体制を強化しワンルームマンションの供給を実現していく所存です。

その他就職支援事業は、上京希望の専門学校・大学卒の地方出身者に対し、当社の強みである住まいの提供をセットにして当社グループの全国ネットを利用し支援して行く所存です。

そして寮事業、特にドミールの開発需要を支えるために中期開発財務計画に基づき、当社のビジネスモデルである地主オーナー様との一括賃借方式による開発を中心として、セール&リースバック方式による一時取得やSPCを組み合わせることで開発投資と収益リターン of の最適なバランスを見だし資金効率の最大化を図ってまいります。これにより、現状の有利子負債水準の枠内で管理運営室数を増加しキャッシュ・フローの拡大を追求することが可能となります。

以上により当社グループの次期の業績見通しは、連結では売上高54,300百万円、経常利益4,200百万円、当期利益2,180百万円を見込んでおります。また単独では売上高37,500百万円、経常利益3,600百万円、営業利益1,870百万円を見込んでおります。

4. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		増 減 (は減)
	金 額	構成比	金 額	構成比	
(資産の部)		%		%	
流動資産					
1. 現金及び預金	12,121,227		9,963,732		2,157,495
2. 受取手形及び売掛金	2,305,155		4,540,709		2,235,554
3. 有価証券	47,444		60,548		13,104
4. たな卸資産	2,909,312		902,701		2,006,611
5. 繰延税金資産	422,195		394,373		27,822
6. その他	4,371,705		2,328,692		2,043,013
7. 貸倒引当金	57,475		91,168		33,693
流動資産合計	22,119,563	30.9	18,099,587	27.5	4,019,976
固定資産					
(1)有形固定資産					
1. 建物及び構築物	10,511,478		11,388,379		876,901
2. 土地	12,382,615		13,594,713		1,212,098
3. 建設仮勘定	3,456,958		1,485,931		1,971,027
4. その他	474,352		454,748		19,604
有形固定資産合計	26,825,403	37.4	26,923,771	40.9	98,368
(2)無形固定資産					
1. 借地権	1,659,430		1,659,430		0
2. その他の無形固定資産	702,108		579,784		122,324
無形固定資産合計	2,361,538	3.3	2,239,214	3.4	122,324
(3)投資その他の資産					
1. 投資有価証券	3,640,177		2,712,629		927,548
2. 長期貸付金	368,910		358,737		10,173
3. 差入保証金	7,310,132		7,327,993		17,861
4. 敷金	5,250,517		5,316,779		66,262
5. 繰延税金資産	948,009		958,353		10,344
6. その他	2,955,031		2,073,070		881,961
7. 貸倒引当金	163,112		143,044		20,068
投資その他の資産合計	20,309,664	28.4	18,604,517	28.2	1,705,147
固定資産合計	49,496,605	69.1	47,767,502	72.5	1,729,103
繰延資産					
1. 社債発行費	12,333		-		12,333
繰延資産合計	12,333	0.0	-	-	12,333
資産合計	71,628,501	100.0	65,867,089	100.0	5,761,412

(単位：千円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		増 減 (は減)
		金 額	構成比	金 額	構成比	
(負債の部)			%		%	
流動負債						
1. 支払手形及び買掛金		1,726,771		2,860,425		1,133,654
2. 短期借入金		9,813,848		8,399,244		1,414,604
3. 一年以内償還予定社債		5,320,000		2,000,000		3,320,000
4. 未払法人税等		1,100,477		975,205		125,272
5. 前受金		8,903,503		8,333,770		569,733
6. 賞与引当金		795,081		829,729		34,648
7. 完成工事補償引当金		2,817		8,710		5,893
8. その他		3,928,535		3,623,917		304,618
流動負債合計		31,591,032	44.1	27,031,000	41.0	4,560,032
固定負債						
1. 社債		1,520,000		5,000,000		3,480,000
2. 長期借入金		12,711,103		9,555,351		3,155,752
3. 繰延税金負債		941,638		1,026,978		85,340
4. 長期リース債務		901,122		754,259		146,863
5. 長期預り保証金		5,746,159		6,166,079		419,920
6. 退職給付引当金		822,770		807,664		15,106
7. 役員退職慰労引当金		428,167		415,914		12,253
8. その他		74,903		34,465		40,438
固定負債合計		23,145,862	32.3	23,760,710	36.1	614,848
負債合計		54,736,894	76.4	50,791,710	77.1	3,945,184
(少数株主持分)						
少数株主持分		67,370	0.1	2,390	0.0	64,980
(資本の部)						
資本金		-	-	3,290,270	5.0	-
資本準備金		-	-	4,098,643	6.2	-
連結剰余金		-	-	8,131,253	12.4	-
その他有価証券評価差額金		-	-	446,883	0.7	-
自己株式		-	-	294	0.0	-
資本合計		-	-	15,072,989	22.9	-
(資本の部)						
資本金		3,290,270	4.6	-	-	-
資本剰余金		4,098,643	5.7	-	-	-
利益剰余金		9,741,005	13.6	-	-	-
その他有価証券評価差額金		278,130	0.4	-	-	-
自己株式		27,551	0.0	-	-	-
資本合計		16,824,237	23.5	-	-	-
負債、少数株主持分及び資本合計		71,628,501	100.0	65,867,089	100.0	5,761,412

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成15年3月31日〕		前連結会計年度 〔自 平成13年4月 1日〕 〔至 平成14年3月31日〕		増 減 (は減)
	金 額	百分比	金 額	百分比	
期 別					
売 上 高	50,108,629	100.0	50,064,889	100.0	43,740
売 上 原 価	39,323,592	78.5	39,844,109	79.6	520,517
売 上 総 利 益	10,785,037	21.5	10,220,780	20.4	564,257
販売費及び一般管理費	6,636,477	13.2	6,312,288	12.6	324,189
営 業 利 益	4,148,560	8.3	3,908,492	7.8	240,068
営 業 外 収 益					
1. 受 取 利 息	18,338		23,174		4,836
2. 解 約 保 証 金 収 入	138,714		139,723		1,009
3. そ の 他	134,689		183,695		49,006
営 業 外 収 益 合 計	291,741	0.6	346,592	0.7	54,851
営 業 外 費 用					
1. 支 払 利 息	449,544		384,316		65,228
2. 社 債 発 行 費 償 却	6,167		56,252		50,085
3. そ の 他	99,664		234,457		134,793
営 業 外 費 用 合 計	555,375	1.1	675,025	1.3	119,650
経 常 利 益	3,884,926	7.8	3,580,059	7.2	304,867
特 別 利 益					
資産流動化に伴う売却益	675,282		-		675,282
新株引受権戻入益	45,300		-		45,300
子会社株式売却益	15,610		-		15,610
特 別 利 益 合 計	736,192	1.5	-	-	736,192
特 別 損 失					
1. 過年度退職給付引当金繰入額	-		68,749		68,749
2. 投資有価証券評価損	738,736		178,995		559,741
3. 土地売却損	-		79,251		79,251
4. 出資金評価損	44,057		-		44,057
5. 商品廃却損	27,975		-		27,975
6. 事業所整理に伴う撤退費用	65,123		-		65,123
特 別 損 失 合 計	875,891	1.8	326,995	0.7	548,896
税金等調整前当期純利益	3,745,227	7.5	3,253,064	6.5	492,163
法人税、住民税及び事業税	1,951,535	3.9	1,669,408	3.3	282,127
法人税等調整額	254,516	0.5	238,710	0.4	15,806
少数株主損益	8,728	0.0	479	0.0	8,249
当 期 純 利 益	2,039,480	4.1	1,821,887	3.6	217,593

(3) 連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成15年3月31日〕		前連結会計年度 〔自 平成13年4月 1日〕 〔至 平成14年3月31日〕	
	金 額		金 額	
連結剰余金期首残高				6,635,360
連結剰余金減少高				
1. 配 当 金			245,398	
2. 役 員 賞 与			80,596	325,994
当期純利益				1,821,887
連結剰余金期末残高				8,131,253
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高				
資本準備金期首残高	4,098,643	4,098,643		
資本剰余金期末残高		4,098,643		
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高				
連結剰余金期首残高	8,131,253	8,131,253		
利益剰余金増加高				
当期純利益	2,039,480	2,039,480		
利益剰余金減少高				
1. 配 当 金	307,579			
2. 役 員 賞 与	122,149	429,728		
利益剰余金期末残高		9,741,005		

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別		比較増減 (は減)
	当連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)	前連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	3,745,227	3,253,064	492,163
減価償却費	934,722	751,528	183,194
固定資産売却却損	623,746	148,924	772,670
受取利息及び受取配当金	35,142	40,517	5,375
支払利息	449,544	384,316	65,228
有価証券評価損	738,736	178,995	559,741
売上債権の増減額	2,235,554	591,954	1,643,600
たな卸資産の増減額	2,006,611	1,325,902	3,332,513
仕入債務の増減額	2,762,157	1,267,234	4,029,391
前受金の増減額	564,479	57,109	507,370
預り金の増減額	5,175	176,251	181,426
預り金保証金の増減額	346,785	72,335	419,120
役員賞与の支払額	122,149	80,596	41,553
その他	464,167	402,179	61,988
小計	3,241,014	8,136,176	4,895,162
利息及び配当金の受取額	38,933	42,724	3,791
利息の支払額	434,411	389,362	45,049
法人税等の支払額	1,823,378	1,580,432	242,946
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,022,158	6,209,106	5,186,948
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得による支出	1,696,811	947,032	749,779
有価証券の売却による収入	285,046	936,373	651,327
出資金の支出	910,510	3,000	907,510
有形固定資産の取得による支出	5,430,548	8,461,581	3,031,033
有形固定資産の売却による収入	5,197,586	24,547	5,173,039
無形固定資産の取得による支出	223,355	102,105	121,250
貸付金の貸付による支出	2,980,623	2,743,109	237,514
貸付金の回収による収入	2,787,052	2,978,698	191,646
差入保証金・敷金の差入による支出	599,340	467,322	132,018
差入保証金・敷金の返還による収入	471,083	102,000	369,083
その他	255,035	455,482	200,447
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,355,455	9,138,013	5,782,558
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減	420,000	7,070,352	7,490,352
長期借入金の借入による収入	9,518,000	9,105,000	413,000
長期借入金の返済による支出	5,367,644	2,937,502	2,430,142
長期リース債務の増加による収入	199,441	9,441	190,000
社債の発行による収入	2,000,000	-	2,000,000
社債の償還による支出	2,160,000	-	2,160,000
配当金の支払額	307,135	245,227	61,908
その他	94,025	45,619	48,406
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,208,637	1,184,259	5,392,896
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	1,875,340	4,113,166	5,988,506
現金及び現金同等物の期首残高	9,410,875	13,524,041	4,113,166
現金及び現金同等物の期末残高	11,286,215	9,410,875	1,875,340

連結財務諸表作成の基本となる事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社10社	(株)共立エステート	(株)共立トラスト
	(株)共立フーズサービス	(株)共立コミュニケーション
	(株)共立ライブネット	(株)日本プレースメントセンター
	(株)ジーアップキャリアセンター	(株)共立ファイナンシャルサービス
	(株)ビルネット	(株)共立事業計画研究所

(注)1. (株)共立フーズサービスは、当社からの外食事業部門及び受託給食部門の業務移管を受け、平成14年4月1日付をもって、(株)共立ケータリングサービスから商号を変更しております。

2. (株)共立事業計画研究所を平成14年12月16日に設立しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社

持分法を適用している会社は泉警備保障(株)1社であり、平成15年3月28日に(株)ビルネットが株式を取得しております。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社

持分法を適用していない関連会社は、(株)セントラルビルワーク他2社であり、連結純損益及び連結剰余金に及ぼす影響が軽微で全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3. 連結会社の事業年度に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

イ. 満期保有目的債券・・・・・・・・償却原価法(定額法)

ロ. その他の有価証券

時価のあるもの・・・・・・・・決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの・・・・・・・・移動平均法による原価法

たな卸資産

イ. 未成工事支出金及び販売用不動産・・個別法による原価法

ロ. 材 料・・・・・・・・最終仕入原価法

デリバティブ・・・・・・・・時価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

建物(リゾート事業以外の建物附属設備を除く)は定額法、その他については定率法

無形固定資産

定額法

なお、自社利用ソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支出に備えるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

完成工事補償引当金

完成工事に係る補償費の支出に備えるため、実績率による必要額を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数による定額法により、翌連結会計年度から費用処理しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

なお当社は、平成14年3月に「取締役および監査役退職慰労金規程」を改訂しており、平成13年4月以降対応分より、取締役に対しては引当計上を行っておりません。

(4) 完成工事高の計上基準

完成工事高の計上は、工事完成基準によっておりますが、工期が2年以上かつ請負金額20億円以上の長期大型工事については、工事進行基準を適用しております。

(会計方針の変更)

従来、建設工事の収益の計上基準は工事完成基準によっておりましたが、工事期間2年以上かつ請負金額20億円以上の長期大型工事については工事進行基準による会計処理方法に変更いたしました。

この変更は、売上高に占める長期大型工事の割合が従来に比較して大きくなったことと、今後とも従来の基準によると完成引渡時において一時に多額の損益が計上され期間損益が不均衡となることが予想されるので、期間損益計算の適正化を図るために行ったものです。

この変更による売上高及び当期連結純利益への影響は、連結会社間取引の為、軽微であります。

(5) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たす場合は特例処理を行っております。その他のものについては、繰延ヘッジによっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

借入金の利息について金利スワップをヘッジ手段として利用しております。

ヘッジ方針

将来の金利の市場変動リスクをヘッジする方針であり、投機的な取引及び短期的な売買損益を得る目的でのデリバティブ取引は行っておりません。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動を直接結び付けて判定しております。

その他

当グループは、取締役会で承認された資金調達計画に基づき、借入金に係る金利変動リスクに対してヘッジを目的とした金利スワップを利用しております。

(7) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、資産に係る控除対象外消費税等は、発生年度の期間費用として処理しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を適用しております。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項
投資効果の発現する期間を見積り、当期間において均等償却を行っております。ただし、金額に重要性の乏しいものについては、発生年度において一括償却しております。
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項
連結会社の利益金処分は確定方式によっております。
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲
連結キャッシュ・フロー計算書上の資金（現金及び現金同等物）には、手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスルしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

（追加情報）

1. 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準
「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）が平成14年4月1日以降に適用されることに伴い、当連結会計年度から同会計基準によっております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。
なお、連結財務諸表等規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表等規則によっております。
2. 1株当たり情報
「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）が平成14年4月1日以降開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準及び適用指針によっております。なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

注 記 事 項

(連結貸借対照表注記)

	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在) (千円)	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在) (千円)
1. 有形固定資産額の減価償却累計額	4,766,365	4,796,195
2. 非連結子会社及び関連会社の株式等 投資有価証券(株 式)	736,200	76,200
3. 担保について		
(1)担保提供資産		
た　　な　　卸　　資　　産	439,895	433,500
建　物　及　び　構　築　物	1,150,985	1,331,807
土　　　　　　　　　地	2,116,348	2,467,853
有　　価　　証　　券		10,000
投　資　有　価　証　券	19,981	9,977
投　資　其　他　の　資　産　の　其　他		25,785
計	3,727,209	4,278,922
(2)担保債権設定の原因となっている債務		
短　期　借　入　金		350,000
長　期　借　入　金	5,703,800	6,318,600
(内　1年以内返済予定額)	(2,175,600)	(1,812,600)
長　期　リ　ー　ス　債　務	919,440	763,689
(内　1年以内返済予定額)	(29,281)	(28,096)
計	6,623,240	7,432,289

上記債務のほか、宅地建物取引業の保証金の担保として提供しております。

(連結損益計算書注記)

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在) (千円)	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在) (千円)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係		
現金及び預金勘定	12,121,227	9,963,732
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	835,012	603,405
有価証券勘定に含まれるMMF	0	50,548
現金及び現金同等物	11,286,215	9,410,875

5.セグメント情報

(1)事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位:千円)

	寮事業	ホテル事業	総合ビル マネジメント事業	フーズ事業	デベ ロップメント 事業	その 他 事 業	計	消去又は 全 社	連 結
・売上高及び営業損益 売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	28,576,655	5,084,614	9,635,111	2,065,440	3,490,964	1,255,845	50,108,629	-	50,108,629
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	32,685	22,013	1,876,811	906,310	2,543,337	820,273	6,201,429	(6,201,429)	-
計	28,609,340	5,106,627	11,511,922	2,971,750	6,034,301	2,076,118	56,310,058	(6,201,429)	50,108,629
営業費用	23,789,401	5,159,379	10,913,076	3,095,398	5,837,838	2,113,897	50,908,989	(4,948,920)	45,960,069
営業利益又は損失()	4,819,939	52,752	598,846	123,648	196,463	37,779	5,401,069	(1,252,509)	4,148,560
・資産、減価償却費 及び資本的支出 資産	24,242,943	13,554,180	12,318,700	1,297,514	6,647,887	4,740,090	62,801,314	8,827,187	71,628,501
減価償却費	447,619	244,786	116,018	45,907	9,238	43,489	907,057	27,665	934,722
資本的支出	3,221,081	2,118,328	75,531	48,774	14,108	59,854	5,537,676	130,769	5,668,445

前連結会計年度(自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)

(単位:千円)

	寮事業	建設事業	ド-ミ-グ-イ 事業	ビルメンテ ナンス事業	ビル賃貸 事業	その 他 事 業	計	消去又は 全 社	連 結
・売上高及び営業損益 売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	25,673,434	5,456,999	2,259,934	4,804,956	4,437,983	7,431,583	50,064,889	-	50,064,889
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	14,421	1,850,093	18,835	1,086,838	-	1,231,133	4,201,320	(4,201,320)	-
計	25,687,855	7,307,092	2,278,769	5,891,794	4,437,983	8,662,716	54,266,209	(4,201,320)	50,064,889
営業費用	21,091,899	7,130,038	2,373,761	5,761,973	3,979,611	8,870,902	49,208,184	(3,051,787)	46,156,397
営業利益又は損失()	4,595,956	177,054	94,992	129,821	458,372	208,186	5,058,025	(1,149,533)	3,908,492
・資産、減価償却費 及び資本的支出 資産	23,108,372	6,603,820	7,117,792	2,403,435	9,335,092	9,471,931	58,040,442	7,826,647	65,867,089
減価償却費	324,509	1,774	122,319	36,991	80,081	162,467	728,141	23,387	751,528
資本的支出	4,408,330	770	3,097,493	12,612	773,679	761,548	9,054,432	(411,673)	8,642,759

(注)1. 従来、セグメントの事業区分は、「寮事業」「建設事業」「ド-ミ-グ-イ事業」「ビルメンテナンス事業」「ビル賃貸事業」および「その他事業」としておりましたが、当連結会計年度から「寮事業」「ホテル事業」「総合ビルマネジメント事業」「フーズ事業」「デベロップメント事業」および「その他事業」に変更しております。

この変更は、事業内容をより明確化し、グループ会社の該当事業における位置付けをより明瞭に開示するためのものです。従来事業区分によった場合の事業の種類別セグメント情報は下記のとおりです。

当連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位:千円)

	寮事業	建設事業	ド-ミ-グ-イ 事業	ビルメンテ ナンス事業	ビル賃貸 事業	その 他 事 業	計	消去又は 全 社	連 結
・売上高及び営業損益 売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	26,576,699	3,818,311	2,231,307	4,568,252	4,473,062	8,440,998	50,108,629	-	50,108,629
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	21,124	3,198,946	16,040	1,163,289	0	1,916,942	6,316,341	(6,316,341)	-
計	26,597,823	7,017,257	2,247,347	5,731,541	4,473,062	10,357,940	56,424,970	(6,316,341)	50,108,629
営業費用	21,791,725	6,937,736	2,404,416	5,567,366	3,960,386	10,353,542	51,015,171	(5,055,102)	45,960,069
営業利益又は損失()	4,806,098	79,521	157,069	164,175	512,676	4,398	5,409,799	(1,261,239)	4,148,560
・資産、減価償却費 及び資本的支出 資産	23,643,228	6,163,421	9,744,984	1,868,610	9,217,910	10,393,809	61,031,962	10,596,539	71,628,501
減価償却費	438,888	1,541	143,110	27,340	95,832	200,346	907,057	27,665	934,722
資本的支出	3,219,283	1,756	1,798,990	18,604	61,451	437,591	5,537,675	130,770	5,668,445

2. 各事業区分に含まれる主な事業

事業区分	事業内容
寮事業	学生寮・社員寮・ドミール・受託寮の管理運営事業
ホテル事業	ドミイン事業（長期滞在型ビジネスホテル事業） リゾート事業（旧ドミヴィラ事業）
総合ビルマネジメント事業	オフィスビルマネジメント事業 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	シニア事業（高齢者向け住宅の管理運営事業） 不動産賃貸借物件の仲介・管理事業 総合広告代理店事業 就職・再就職・独立支援事業 融資事業 その他の付帯事業

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は次のとおりであり、主なものは、本社の経理部・経営企画部等の管理部門に係る費用であります。

当連結会計年度 1,184,004 千円 前連結会計年度 1,065,742 千円

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産は本社の現金及び預金、有価証券、投資有価証券、管理部門に係る資産、開発中の新規事業に係る資産及び繰延税金資産であり、その金額は次のとおりであります。

当連結会計年度 13,242,051 千円 前連結会計年度 11,841,284 千円

5. 会計処理基準の変更

(1) 当連結会計年度

完成工事高の計上基準の会計方針の変更

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項」に記載のとおり、当連結会計年度より一部の子会社について、従来、建設工事の収益の計上基準は工事完成基準によっておりましたが、工事期間2年以上かつ請負金額20億円以上の長期大型工事については工事進行基準による会計処理方法に変更いたしました。

この変更に伴い、当連結会計年度の売上高はデベロップメント事業が1,476,439千円、消去又は全社が同額増加し、営業費用はデベロップメント事業が1,469,513千円、消去又は全社が同額増加し、営業利益はデベロップメント事業が6,926千円、消去又は全社が同額増加しております。

(1) 前連結会計年度

退職給付引当金の会計方針の変更

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項」に記載のとおり、当連結会計年度より一部の子会社について、退職給付債務の計算を簡便法から原則法に変更しております。この変更に伴い、当連結会計年度の営業費用は、ビルメンテナンス事業が8,746千円、ビル賃貸事業が799千円増加し、営業利益は同額減少しております。

(2) 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度については、本国以外の国又は地域には連結子会社及び重要な在外支店はありません。

(3) 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度については、海外売上高はありません。

6. リース取引

1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び連結会計年度末残高相当額

(単位：千円)

	当連結会計年度 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成15年3月31日〕			前連結会計年度 〔自 平成13年4月 1日〕 〔至 平成14年3月31日〕		
	取得価額 相当額	減価償却累計額 相当額	連結会計年度末 残高相当額	取得価額 相当額	減価償却累計額 相当額	連結会計年度末 残高相当額
その他の有形固定資産	1,146,593	550,810	595,783	1,092,794	465,307	627,487
合計	1,146,593	550,810	595,783	1,092,794	465,307	627,487

なお、取得価額相当額は、未経過リース料連結会計年度末残高が有形固定資産の連結会計年度末残高等に占める割合が低いとため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料連結会計年度末残高相当額

	当連結会計年度 (千円)	前連結会計年度 (千円)
1 年 内	215,007	198,499
1 年 超	380,776	428,988
合計	595,783	627,487

なお、未経過リース料連結会計年度末残高相当額は、未経過リース料連結会計年度末残高が有形固定資産の連結会計年度末残高等に占める割合が低いとため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

	当連結会計年度 (千円)	前連結会計年度 (千円)
支払リース料	214,991	218,875
減価償却費相当額	214,991	218,875

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

未経過リース料

	当連結会計年度 (千円)	前連結会計年度 (千円)
1 年 内	977,858	1,037,410
1 年 超	3,815,710	4,503,053
合計	4,793,568	5,540,463

学生寮・社員寮等の賃借契約に係るものであります。

7. 税 効 果 会 計

当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)																																																																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">繰 延 税 金 資 産</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td> 建 物</td> <td style="text-align: right;">223,291</td> </tr> <tr> <td> 投 資 有 価 証 券</td> <td style="text-align: right;">182,618</td> </tr> <tr> <td> ゴ ル フ 会 員 権</td> <td style="text-align: right;">133,233</td> </tr> <tr> <td> 貸 倒 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">79,149</td> </tr> <tr> <td> 未 払 諸 税 金</td> <td style="text-align: right;">122,557</td> </tr> <tr> <td> 賞 与 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">269,120</td> </tr> <tr> <td> 退 職 給 付 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">305,547</td> </tr> <tr> <td> 役 員 退 職 慰 労 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">174,166</td> </tr> <tr> <td> その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">200,265</td> </tr> <tr> <td> 繰 越 欠 損 金</td> <td style="text-align: right;">66,388</td> </tr> <tr> <td> 未 実 現 利 益</td> <td style="text-align: right;">140,174</td> </tr> <tr> <td> そ の 他</td> <td style="text-align: right;">118,027</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,014,535</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">374,071</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,640,464</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 土 地</td> <td style="text-align: right;">452,176</td> </tr> <tr> <td> 借 地 権</td> <td style="text-align: right;">667,092</td> </tr> <tr> <td> そ の 他</td> <td style="text-align: right;">74,085</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,193,353</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(負債)の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">447,111</td> </tr> </table>	繰 延 税 金 資 産	(単位：千円)	建 物	223,291	投 資 有 価 証 券	182,618	ゴ ル フ 会 員 権	133,233	貸 倒 引 当 金	79,149	未 払 諸 税 金	122,557	賞 与 引 当 金	269,120	退 職 給 付 引 当 金	305,547	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	174,166	その他有価証券評価差額金	200,265	繰 越 欠 損 金	66,388	未 実 現 利 益	140,174	そ の 他	118,027	繰延税金資産小計	2,014,535	評価性引当額	374,071	繰延税金資産合計	1,640,464	繰延税金負債		土 地	452,176	借 地 権	667,092	そ の 他	74,085	繰延税金負債小計	1,193,353	繰延税金資産(負債)の純額	447,111	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">繰 延 税 金 資 産</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td> 建 物</td> <td style="text-align: right;">258,883</td> </tr> <tr> <td> ゴ ル フ 会 員 権</td> <td style="text-align: right;">136,580</td> </tr> <tr> <td> 貸 倒 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">87,341</td> </tr> <tr> <td> 未 払 諸 税 金</td> <td style="text-align: right;">97,948</td> </tr> <tr> <td> 賞 与 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">249,289</td> </tr> <tr> <td> 退 職 給 付 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">287,642</td> </tr> <tr> <td> 役 員 退 職 慰 労 引 当 金</td> <td style="text-align: right;">174,447</td> </tr> <tr> <td> その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">326,387</td> </tr> <tr> <td> 繰 越 欠 損 金</td> <td style="text-align: right;">66,392</td> </tr> <tr> <td> 未 実 現 利 益</td> <td style="text-align: right;">109,003</td> </tr> <tr> <td> そ の 他</td> <td style="text-align: right;">140,819</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,934,731</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">419,874</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,514,857</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 土 地</td> <td style="text-align: right;">465,003</td> </tr> <tr> <td> 借 地 権</td> <td style="text-align: right;">686,016</td> </tr> <tr> <td> そ の 他</td> <td style="text-align: right;">38,090</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,189,109</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(負債)の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,189,109</td> </tr> </table>	繰 延 税 金 資 産	(単位：千円)	建 物	258,883	ゴ ル フ 会 員 権	136,580	貸 倒 引 当 金	87,341	未 払 諸 税 金	97,948	賞 与 引 当 金	249,289	退 職 給 付 引 当 金	287,642	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	174,447	その他有価証券評価差額金	326,387	繰 越 欠 損 金	66,392	未 実 現 利 益	109,003	そ の 他	140,819	繰延税金資産小計	1,934,731	評価性引当額	419,874	繰延税金資産合計	1,514,857	繰延税金負債		土 地	465,003	借 地 権	686,016	そ の 他	38,090	繰延税金負債小計	1,189,109	繰延税金資産(負債)の純額	1,189,109
繰 延 税 金 資 産	(単位：千円)																																																																																						
建 物	223,291																																																																																						
投 資 有 価 証 券	182,618																																																																																						
ゴ ル フ 会 員 権	133,233																																																																																						
貸 倒 引 当 金	79,149																																																																																						
未 払 諸 税 金	122,557																																																																																						
賞 与 引 当 金	269,120																																																																																						
退 職 給 付 引 当 金	305,547																																																																																						
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	174,166																																																																																						
その他有価証券評価差額金	200,265																																																																																						
繰 越 欠 損 金	66,388																																																																																						
未 実 現 利 益	140,174																																																																																						
そ の 他	118,027																																																																																						
繰延税金資産小計	2,014,535																																																																																						
評価性引当額	374,071																																																																																						
繰延税金資産合計	1,640,464																																																																																						
繰延税金負債																																																																																							
土 地	452,176																																																																																						
借 地 権	667,092																																																																																						
そ の 他	74,085																																																																																						
繰延税金負債小計	1,193,353																																																																																						
繰延税金資産(負債)の純額	447,111																																																																																						
繰 延 税 金 資 産	(単位：千円)																																																																																						
建 物	258,883																																																																																						
ゴ ル フ 会 員 権	136,580																																																																																						
貸 倒 引 当 金	87,341																																																																																						
未 払 諸 税 金	97,948																																																																																						
賞 与 引 当 金	249,289																																																																																						
退 職 給 付 引 当 金	287,642																																																																																						
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	174,447																																																																																						
その他有価証券評価差額金	326,387																																																																																						
繰 越 欠 損 金	66,392																																																																																						
未 実 現 利 益	109,003																																																																																						
そ の 他	140,819																																																																																						
繰延税金資産小計	1,934,731																																																																																						
評価性引当額	419,874																																																																																						
繰延税金資産合計	1,514,857																																																																																						
繰延税金負債																																																																																							
土 地	465,003																																																																																						
借 地 権	686,016																																																																																						
そ の 他	38,090																																																																																						
繰延税金負債小計	1,189,109																																																																																						
繰延税金資産(負債)の純額	1,189,109																																																																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：%)</td> </tr> <tr> <td>法 定 実 効 税 率</td> <td style="text-align: right;">42.05</td> </tr> <tr> <td>(調 整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 損 金 不 算 入 費 用</td> <td style="text-align: right;">2.18</td> </tr> <tr> <td> 益 金 不 算 入 収 益</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td> 住 民 税 均 等 割</td> <td style="text-align: right;">2.19</td> </tr> <tr> <td> 評 価 性 引 当 額</td> <td style="text-align: right;">1.26</td> </tr> <tr> <td> 未 実 現 利 益 税 効 果 適 用 差 額</td> <td style="text-align: right;">0.09</td> </tr> <tr> <td> 税 率 変 更 に よ る 期 末 繰 延 税 金 資 産 の 修 正</td> <td style="text-align: right;">0.04</td> </tr> <tr> <td> そ の 他</td> <td style="text-align: right;">0.31</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">45.31</td> </tr> </table>		(単位：%)	法 定 実 効 税 率	42.05	(調 整)		損 金 不 算 入 費 用	2.18	益 金 不 算 入 収 益	0.03	住 民 税 均 等 割	2.19	評 価 性 引 当 額	1.26	未 実 現 利 益 税 効 果 適 用 差 額	0.09	税 率 変 更 に よ る 期 末 繰 延 税 金 資 産 の 修 正	0.04	そ の 他	0.31	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.31	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：%)</td> </tr> <tr> <td>法 定 実 効 税 率</td> <td style="text-align: right;">42.05</td> </tr> <tr> <td>(調 整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 損 金 不 算 入 費 用</td> <td style="text-align: right;">2.43</td> </tr> <tr> <td> 益 金 不 算 入 収 益</td> <td style="text-align: right;">0.11</td> </tr> <tr> <td> 住 民 税 均 等 割</td> <td style="text-align: right;">2.44</td> </tr> <tr> <td> 評 価 性 引 当 額</td> <td style="text-align: right;">3.25</td> </tr> <tr> <td> 未 実 現 利 益 税 効 果 適 用 差 額</td> <td style="text-align: right;">0.11</td> </tr> <tr> <td> そ の 他</td> <td style="text-align: right;">0.53</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">43.98</td> </tr> </table>		(単位：%)	法 定 実 効 税 率	42.05	(調 整)		損 金 不 算 入 費 用	2.43	益 金 不 算 入 収 益	0.11	住 民 税 均 等 割	2.44	評 価 性 引 当 額	3.25	未 実 現 利 益 税 効 果 適 用 差 額	0.11	そ の 他	0.53	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.98																																												
	(単位：%)																																																																																						
法 定 実 効 税 率	42.05																																																																																						
(調 整)																																																																																							
損 金 不 算 入 費 用	2.18																																																																																						
益 金 不 算 入 収 益	0.03																																																																																						
住 民 税 均 等 割	2.19																																																																																						
評 価 性 引 当 額	1.26																																																																																						
未 実 現 利 益 税 効 果 適 用 差 額	0.09																																																																																						
税 率 変 更 に よ る 期 末 繰 延 税 金 資 産 の 修 正	0.04																																																																																						
そ の 他	0.31																																																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.31																																																																																						
	(単位：%)																																																																																						
法 定 実 効 税 率	42.05																																																																																						
(調 整)																																																																																							
損 金 不 算 入 費 用	2.43																																																																																						
益 金 不 算 入 収 益	0.11																																																																																						
住 民 税 均 等 割	2.44																																																																																						
評 価 性 引 当 額	3.25																																																																																						
未 実 現 利 益 税 効 果 適 用 差 額	0.11																																																																																						
そ の 他	0.53																																																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.98																																																																																						
<p>3. 地方税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実行税率は、前連結会計年度の42.05%から40.89%に変更されました。</p>																																																																																							

8. 有価証券

(当連結会計年度)

1. 売買目的有価証券(平成15年3月31日現在)

該当事項はありません。

2. 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成15年3月31日現在)

(単位:千円)

		連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1)国債・地方債等			
	(2)社 債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	-	-	-
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	9,990	9,982	8
	(2)社 債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	9,990	9,982	8
合 計		9,990	9,982	8

3. その他有価証券で時価のあるもの(平成15年3月31日現在)

(単位:千円)

		取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株 式	147,100	204,126	57,026
	(2)債 券			
	国債・地方債等	9,940	9,991	51
	社 債	415,960	421,715	5,755
	その他	-	-	-
(3)そ の 他	37,053	59,418	22,365	
	小 計	610,053	695,250	85,197
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株 式	1,003,061	830,163	172,898
	(2)債 券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社 債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3)そ の 他	1,423,577	1,034,844	388,733	
	小 計	2,426,638	1,865,007	561,631
合 計		3,036,691	2,560,257	476,434

(注)上記の他、投資その他の資産の「その他」に係る差額が7,249千円あります。

4. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)

(単位:千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
248,639	19,072	24,072

5. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成15年3月31日現在)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額	摘 要
(1)満期保有目的の債券	-	
(2)その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	381,174	
合 計	381,174	

6. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成15年3月31日現在)

(単位:千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
(1)株 式	-	-	-	-
(2)債 券				
国債・地方債等	-	19,990	-	-
社 債	-	410,000	-	-
その他	-	-	-	-
(3)そ の 他	47,444	94,040	142,632	-
合 計	47,444	524,030	142,632	-

(前連結会計年度)

1. 売買目的有価証券(平成14年3月31日現在)

該当事項はありません。

2. 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成14年3月31日現在)

(単位:千円)

	区 分	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	-	-	-
	(2)社 債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	-	-	-
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	10,000	10,000	-
	(2)社 債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	10,000	10,000	-
合 計	10,000	10,000	-	

3. その他有価証券で時価のあるもの(平成14年3月31日現在)

(単位:千円)

		取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株 式	131,551	148,690	17,139
	(2)債 券			
	国債・地方債等	9,899	9,977	78
	社 債	410,302	411,440	1,138
	その他	27,053	36,686	9,633
	(3)そ の 他	10,000	10,056	56
	小 計	588,805	616,849	28,044
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株 式	1,290,251	899,544	390,707
	(2)債 券			
	国債・地方債等	10,129	9,920	209
	社 債	-	-	-
	その他	1,369,064	946,069	422,995
	(3)そ の 他	10,050	9,194	856
	小 計	2,679,494	1,864,727	814,767
合 計		3,268,299	2,481,576	786,723

(注)上記の他、投資その他の資産のその他に係る差額が15,713千円あります。

4. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)

(単位:千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
582,122	45,603	80,612

5. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成14年3月31日現在)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額	摘 要
(1)満期保有目的の債券	-	
(2)その他有価証券		
非上場株式(店頭売買株式を除く)	154,853	
MMF	50,548	
合 計	205,401	

6. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成14年3月31日現在)

(単位:千円)

区 分	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
(1)株 式	-	-	-	-
(2)債 券				
国債・地方債等	10,000	10,000	-	-
社 債	-	410,000	-	-
その他	-	-	-	-
(3)そ の 他	-	168,588	219,682	-
合 計	10,000	588,588	219,682	-

9. デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金 利 関 連

(単位：千円)

区分	種 類	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)				前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)			
		契約額等		時 価	評価損益	契約額等		時 価	評価損益
		うち1年超				うち1年超			
市場取引以外の取引	金利スワップ取引								
	受取変動・支払固定	2,500,000	500,000	19,558	19,558	2,500,000	2,500,000	34,465	34,465
	受取固定・支払変動	-	-	-	-	-	-	-	-
	合 計	2,500,000	500,000	19,558	19,558	2,500,000	2,500,000	34,465	34,465

(注)1. 時価の算定方法

- 当社において予想将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出して算定しております。
- 上記金利スワップ契約における想定元本は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。
 - 当連結会計年度において、ヘッジ会計を摘要しているものについては、開示の対象から除いております。

10. 退職給付

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社のうち3社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けており、その他の連結子会社は退職一時金制度を設けております。

また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

2. 退職給付債務に関する事項

(単位：千円)

	当連結会計年度 (平成15年3月31日)	前連結会計年度 (平成14年3月31日)
イ. 退職給付債務	1,148,015	1,096,221
ロ. 年金資産	174,455	166,678
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	973,560	929,543
ニ. 未認識数理計算上の差異	150,790	121,879
ホ. 連結貸借対照表計上額(ハ+ニ)	822,770	807,664
ヘ. 退職給付引当金	822,770	807,664

(注) 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

(単位：千円)

	当連結会計年度 (平成14年4月1日) (平成15年3月31日)	前連結会計年度 (平成13年4月1日) (平成14年3月31日)
イ. 勤務費用	166,802	171,045
ロ. 利息費用	14,161	14,178
ハ. 期待運用収益	-	1,477
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	24,612	13,884
ホ. 会計基準変更時差異の費用処理額	2,540	68,749
ヘ. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	208,115	266,379

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ. 勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度 (平成14年4月1日) (平成15年3月31日)	前連結会計年度 (平成13年4月1日) (平成14年3月31日)
イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ. 割引率	1.5%~2.0%	1.5%~2.0%
ハ. 期待運用収益率	0.0%	1.0%
ニ. 数理計算上の差異の処理年数	5年	同左

11.1 株当たり情報

当連結会計年度 平成14年4月 1日 平成15年3月31日		前連結会計年度 平成13年4月 1日 平成14年3月31日	
1株当たり純資産額	1,651円38銭	1株当たり純資産額	1,934円82銭
1株当たり当期純利益	189円82銭	1株当たり当期純利益	233円86銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債を発行しておりますが、期中平均株価が転換社債の転換価額より低く、1株当たりの当期純利益金額が希薄化しないため記載しておりません。</p> <p>(追加情報) 当期から「1株あたり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。また、当社は、平成14年5月20日付で、株式1株につき1.3株の株式分割を行っております。なお、同会計基準及び適用指針を前期に適用し、かつ、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株引受権付社債及び転換社債を発行しておりますが、期中平均株価が新株引受権の行使価額及び転換社債の転換価額より低く、1株当たりの当期純利益金額が希薄化しないため記載しておりません。</p>	
1株当たり純資産額	1,476円26銭		
1株当たり当期純利益	167円83銭		
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債を発行しておりますが、期中平均株価が転換社債の転換価額より低く、1株当たりの当期純利益金額が希薄化しないため記載しておりません。</p>			

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度	前連結会計年度
	自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日	自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日
当期純利益(千円)	2,039,480	-
普通株主に帰属しない金額(千円)	118,543	-
うち利益処分による役員賞与金予定額(千円)	118,543	-
普通株式に係る当期利益(千円)	1,920,937	-
普通株式の期中平均株式数	10,119,703株	-

12. 重要な後発事象

(株式の分割について)

平成15年3月13日開催の取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行することといたしました。

1. 平成15年5月20日付けをもって普通株式1株を1.1株に分割する。

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 1,012,763 株

(2) 分割方法

平成15年3月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき1.1株の割合をもって分割する。

(3) 配当起算日

平成15年4月1日

「1株当たり情報に関する注記」の(追加情報)に記載した当連結会計年度における株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当該株式分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

当連結会計年度 平成14年4月 1日 平成15年3月31日	前連結会計年度 平成13年4月 1日 平成14年3月31日
1株当たり純資産額 1,501円26銭 1株当たり当期純利益 172円56銭	1株当たり純資産額 1,342円06銭 1株当たり当期純利益 152円58銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債を発行しておりますが、期中平均株価が転換社債の転換価額より低く、1株当たりの当期純利益金額が希薄化ため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株引受権付社債及び転換社債を発行しておりますが、期中平均株価が新株引受権の行使価額及び転換社債の転換価額より低く、1株当たりの当期純利益金額が希薄化しないため記載しておりません。

13. 販売の状況

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりとなります。

(単位：千円)

事業の種類別 セグメントの名称	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	増減率 (%)	比較増減
寮事業	28,609,340	27,788,987	3.0%	820,353
学生寮	16,505,113	15,791,050	4.5%	714,063
社員寮	8,250,205	8,248,505	0.0%	1,700
ドミール	1,855,481	1,669,768	11.1%	185,713
受託寮	1,998,541	2,079,664	3.9%	81,123
ホテル事業	5,106,627	4,337,560	17.7%	769,067
ドリーイン事業	2,860,257	2,058,791	38.9%	801,466
リゾート事業	2,246,370	2,278,769	1.4%	32,399
総合ビルマネジメント事業	11,511,922	11,758,493	2.1%	246,571
オフィスビル マネジメント事業	8,793,107	9,370,398	6.2%	577,291
レジデンスビル マネジメント事業	2,718,815	2,388,095	13.8%	330,720
フーズ事業	2,971,750	2,178,322	36.4%	793,428
デベロップメント事業	6,034,301	6,325,844	4.6%	291,543
その他事業	2,076,118	1,873,894	10.8%	202,224
連結消去	6,201,429	4,198,211	47.7%	2,003,218
合計	50,108,629	50,064,889	0.1%	43,740

1. 従来、セグメントの事業区分は、「寮事業」「建設事業」「ドリーヴィラ事業」「ビルメンテナンス事業」「ビル賃貸事業」および「その他事業」としておりましたが、当連結会計期間から「寮事業」「ホテル事業」「総合ビルマネジメント事業」「フーズ事業」「デベロップメント事業」および「その他事業」に変更しております。

なお、前連結会計年度は当連結会計年度において用いた事業区分の方法によっております。

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 寮事業における収容定員及び契約率は次のとおりであります。

期別 区分	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)			前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)			比較増減		
	定員数	契約数	契約率	定員数	契約数	契約率	定員数	契約数	契約率
学生寮	名	名	%	名	名	%	名	名	%
学生寮	-	13,286	-	-	12,580	-	-	706	-
社員寮	-	5,903	-	-	6,105	-	-	202	-
ドミール	2,346	2,239	95.4	1,850	1,775	95.9	496	464	0.5
合計	22,251	21,428	96.3	20,992	20,460	97.5	1,259	968	1.2

定員数及び社員寮の契約数は期末日現在の数値であり、学生寮の契約数は入居が原則4月1日のため、翌期の4月1日現在の数値を記載しております。

上記区分の変更に伴い、当連結会計年度より社員寮に含まれておりました、ドミールの契約数を表示しております。