



# 平成 16 年 3 月期 決算短信 (連結)

平成 16 年 5 月 17 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 16 年 5 月 17 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 16 年 3 月期の連結業績 (平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 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	%
16 年 3 月期	54,081	7.9	4,004	3.5	4,060	4.5
15 年 3 月期	50,109	0.1	4,149	6.1	3,885	8.5

	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	%	%	%
16 年 3 月期	2,138	4.8	180.26	-	12.0	5.4	7.5
15 年 3 月期	2,039	11.9	189.82	-	12.8	5.7	7.8

(注) 持分法投資損益 16 年 3 月期 18 百万円 15 年 3 月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 16 年 3 月期 11,079,534 株 15 年 3 月期 10,119,703 株  
 会計処理の方法の変更 無  
 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
16 年 3 月期	77,865	18,935	24.3	1,682.60
15 年 3 月期	71,647	16,824	23.5	1,651.38

(注) 期末発行済株式数(連結) 16 年 3 月期 11,169,642 株 15 年 3 月期 10,116,196 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
16 年 3 月期	2,908	4,143	1,820	11,871
15 年 3 月期	1,022	3,355	4,209	11,286

### (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 8 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) - 社 (除外) 1 社 持分法 (新規) - 社 (除外) - 社

## 2. 17 年 3 月期の連結業績予想 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 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	27,800	2,450	1,310
通期	58,200	4,270	2,250

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 188 円 82 銭

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 12 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 8 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	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 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	ウェルネスライフ事業 （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斡旋・管理事業 総合広告代理店事業等 総合人材サービス事業 融資事業 その他の付帯事業	当社 (株)共立ライブネット (株)共立トラスト (株)日本プレースメントセンター (株)共立ファイナンシャルサービス

(注) 1. (株)共立トラストのレジデンスビルマネジメント事業は業務を集約する為、平成15年 6 月 1 日付をもって(株)ビルネットに業務移管しております。

2. 平成15年 9 月 1 日付で、(株)共立トラスト（当社の連結子会社）が(株)共立コミュニケーション（当社の連結子会社）を吸収合併し、総合広告代理店事業等を行っております。

3. 平成15年 9 月29日付で、(株)ジーアップキャリアセンターは当社所有全株式を譲渡したため、当社の子会社ではなくなっております。



## 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向上に努めており、平成14年5月の1:1.3株の株式分割に続き、平成15年5月に1:1.1株の株式分割を実施したうえで、当期においては、1円増配の年33円の普通配当を予定させて頂いております。今後とも株主の皆様への利益還元につきましては、上記目標配当性向20%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、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、当社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総合力の強化を指向してまいります。

そのために当社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寮事業において学生寮事業は、大学との提携強化により更に市場拡大を図り今後の成長ドライバーと位置付け、経営資源を傾斜配分し、開発を加速させてまいります。
2. 社員寮事業は、各企業の新卒採用抑制・自社寮廃止・首都圏集中等が進む中、当社はニーズの変化を捉え単身赴任者の需要取込を強化すると共に、寮・社宅のアウトソーシングを提案し、総合的な管理運営の需要を開拓してまいります。
3. ドミール（ワンルームマンションタイプ寮）事業は需要も高く、在来工法による開発だけではなく当社独自の“e-Cube工法”による「ドミールガーデン」を含めた開発を推し進めてまいります。
4. ドーミーイン事業（長期滞在型ビジネスホテル事業）は、ビジネスモデルの確立した事業と位置付け、日本全国の主要都市への開発を推し進め、さらなる収益体質の強化拡大を推進してまいります。
5. リゾート事業は、平成16年7月にオープンする大規模施設「ザ・ビーチタワー沖縄」を軌道に乗せつつ、さらに自然と調和をテーマとした新しい次世代リゾートモデルを展開してまいります。
6. 総合ビルマネジメント事業は技術力・商品力を高め全国展開網を構築し強化拡大を図ります。
7. 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も推進し、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、現在上記の中長期経営計画を骨子として見直しの着手をしており、平成17年3月期は「経常利益5%成長」とし、平成18年3月期以降「売上高5%~10%・経常利益10%の成長」を目指し、経営指標としては経常利益率8%・連結ROE10%・連結ROA7.5%を目指してまいります。

## 会社の対処すべき課題

当社グループは、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、従来からの専門学校様との提携関係を強固にする一方、全国有力大学様との提携関係を築いてまいります。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）については低価格・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）」と在来工法を立地特性に応じバランスよく開発し、旧来の寮という概念を超え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。

ホテル事業においては、収益構造が確立されたドミール事業で全国都市圏での開発を加速してまいります。またリゾート事業では、平成16年7月オープン予定の「ザ・ビーチタワー沖縄」の計画達成にむけ万全の体制を敷く一方、高稼働・高収益を実現している「ドミールヴィラ箱根」をモデルとした「癒しの宿」の展開を企画してまいります。また、より木目細かいサービスの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。

総合ビルマネジメント事業においては、当社の寮施設・ホテル施設の全国展開に応じて地方拠点づくりをして市場の拡大をしていく一方、コスト競争力を強め競争激化の著しいオフィスビル・商業複合施設へと市場を拡大し、さらに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。

フーズ事業においては、外食事業をはじめとしてホテルレストラン等の運営管理面において味とサービスの向上を図り、同時に食材と変動費の管理の徹底により収益体質の改善をしてまいります。

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丸となった相乗効果を高めてまいります。

開発と財務のバランスに関し、旺盛な開発需要とこれを支える財務の健全性を検証した結果、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、自社取得やSPCを組み合わせることで、財務の健全性を損なうことなく投資収益率の向上を図れることが明らかになりました。

金利上昇を織り込み、格付けが維持できる範囲に限定した上で開発投資を行なうことにより、現状の低金利環境のメリットを最大限に引き出し利益の極大化を図ることを方針としてまいります。

昨年は、「今一度創業時に立ち返って総力を結集し、研ぎ澄まされた少数精鋭集団として活力ある経営に挑む。」として、大幅な組織改編とグループ会社の集結を行いました。今年は、テーマに掲げた「転機」の年として、更なるグループ総合力の強化を目指し「分散から統合・集中」を行ない、全社グループ丸となった営業力、開発力、サービス力の強化を図るべく、組織の若返りや重点施策である開発および営業部門に戦力を傾斜投入するとともに、バックオフィスの集約効率化によるコストセーブを進め、顧客ニーズにタイムリーかつ多角的に応えられる体制を構築してまいります。

## 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状況

### <コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方>

当社は、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、会社の永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。

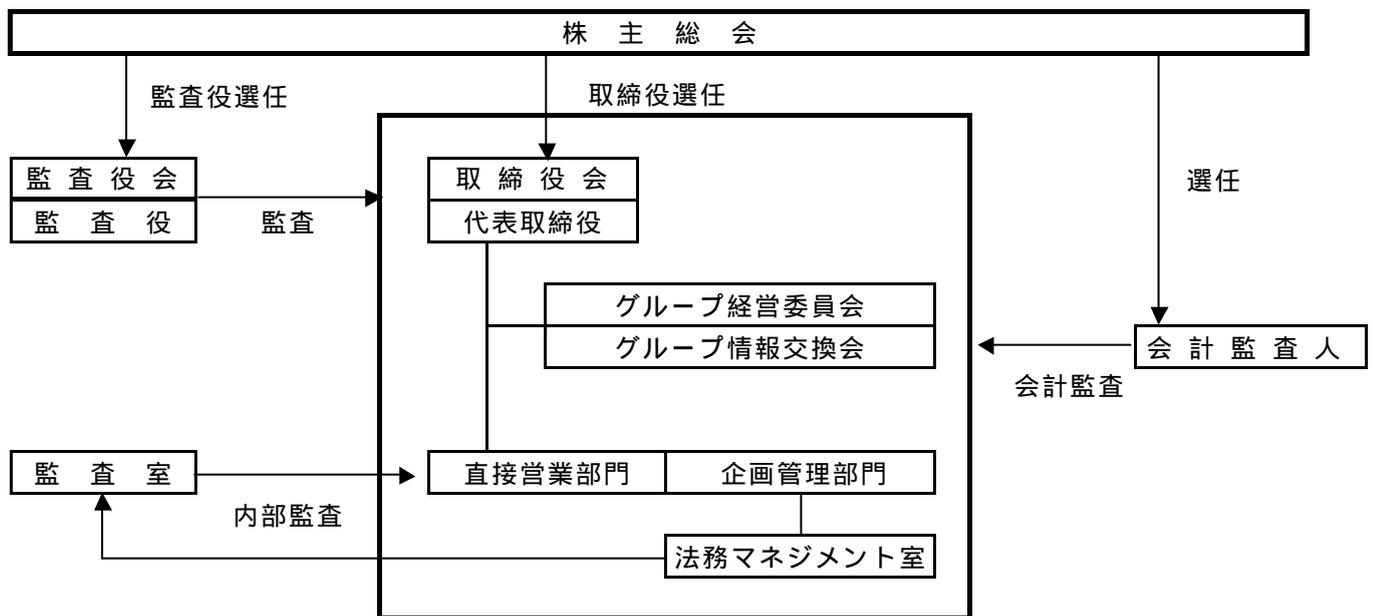
<コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況>

当社は、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、もの言う監査役として活発な意見を述べ、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、顧問弁護士は岡村総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。

当社の業務執行・監視の仕組の概要は、下図のとおりです。



<会社と会社の社外監査役の人的関係、資本的关系又は取引関係その他利害関係の概要>

社外監査役と当社との間には特別な利害関係はありません。

<コーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組の最近1年間における実施状況>

なお当期の実践的取組みとして、監査役会とは別にグループ総合監査役会を開催し、グループ各社監査役の意見・情報の交換によるコンプライアンス意識の向上を図ると同時に、役員会においてコンプライアンスの重要性を提案しております。また組織的にもコンプライアンスを徹底すべく、平成16年度組織で監査室を独立させ社長直轄とした他「法務マネジメント室」を設置することを決定しました。それによりリスク管理体制を敷き、不測事態の迅速な対応体制を図って行く所存です。またIR活動として定例的な決算説明会以外に月次の売上高など経営情報や四半期決算の開示を実施しております。また社長を中心に広報室において投資家向けの積極的な企業説明会を実施し、さらに株主総会の早期化の着手、当社ホームページを通じて財務情報の提供など情報開示に努めております。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### (1) 当期の経営成績

##### 当期の業績全般の概況

(連結業績)

単位：百万円

	当 期 平成16年3月期	前 期 平成15年3月期	増減率 (%)
売上高	54,081	50,109	7.9
営業利益	4,004	4,149	3.5
経常利益	4,060	3,885	4.5
当期純利益	2,138	2,039	4.8

当期の国内経済は、設備投資と輸出の増加に支えられた企業収益の回復により、景気指標が改善するなど明るい兆しが見えてきましたが、雇用・所得環境への波及には及ばず、個人消費は伸び悩みデフレ経済からの脱却にまでは至りませんでした。

こうした環境下、コア事業の寮事業では前期に引き続き、大学・専門学校との提携強化により契約数を伸ばした学生寮事業売上と、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）売上の増加、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ホテル事業売上の増加、および、通年稼働となった温浴事業売上の増加が貢献しました。またデベロップメント事業では特定目的会社を使用した手法を含めた寮等の開発棟数の増加や分譲マンション事業の好調により大幅な売上の伸びを示し当期の売上高は前期より3,972百万円増加し54,081百万円（前期比7.9%増）となりました。

営業利益は4,004百万円（前期比3.5%減）、売上高営業利益率は7.4%と前期に比べて0.9ポイントの低下となり減益となりましたが、その主な要因は、前期末に実施した所有不動産9物件の流動化コスト、本社移転費用、ザ・ビーチタワー沖縄の開業準備費など、何れも一時的な費用の発生によるもので、これらの特殊要因を調整した実質的な営業収益力は増益傾向を堅持しております。

経常利益は4,060百万円（前期比4.5%増）、当期純利益は2,138万円（同4.8%増）となりました。営業外収益および特別利益に保有有価証券の売却益を計上し、また特別損失として保証金の貸倒引当金繰入額等が発生しましたが、一時的な営業費用の増加を含めて吸収し、前期に引き続き最高益を更新することができました。

当期は、5月に1割の株式分割を行ない、その後の市場環境の変化に対応し自己株式の取得を11月と12月に合わせて150千株実施しました。また、当期末に償還を迎えた第1回無担保転換社債は、転換により発行すべき株式総数の8.6%にあたる201千株が3月に株式転換され、その結果、当期の期中平均発行済み株式総数は前期に比べて9.5%増加しました。これにより、1株当たり当期純利益は180円26銭となり（前期比9円56銭減、分割等調整後前期比7円70銭増、同4.5%増）、また、ROE（株主資本当期利益率）は12.0%（前期比0.8ポイント減）となりました。

##### 当期の主な部門別の業績概況

<寮事業（学生寮・社員寮・ドミール・受託寮）>

単位：百万円

	当 期 平成16年3月期	前 期 平成15年3月期	増減率 (%)
契約数 (名)	22,231	21,428	3.7
売上高	29,213	28,609	2.1
営業利益	4,731	4,820	1.8

学生寮の事業環境として、学生数は408.8万人（前期比0.3%増）と進学率の上昇（63.5%・0.7ポイント増）により少子化の影響を吸収しました。入学者数は前年比減少（0.3%減）となりましたが、大学・専修学校への入学者数は1.6%増加となり、将来の就職動向を念頭においた進学先の選択がより鮮明になり、大学・専修学校・予備校が学生寮契約数の94%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、当期は定員500室

超の新設学生寮「ドミール高尾」が周辺20大学から学生を集め満室稼働でスタートするなど、従来からの主力である専門学校様・予備校様との間で培った信頼関係をより強固なものにするとともに、前期に引き続き大学営業を強化し、早稲田大学様や上智大学様・青山学院大学様など有力な4年制大学との提携を実現し、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いただけるように努めました。この結果、当社学生寮の利用実績学校数は1,503校（前期比8.8%増）、契約者数は13,975名（前期比5.2%増）、当期の学生寮売上高は17,168百万円（前期比4.0%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0.4%減の6,304万人、また、新卒求人者数は4.2%増加しました。労務コストの構造転換を図る一方で、収益の回復局面を捉え若年層の採用を見直し始めるなどの企業行動が浮き彫りになり、福利厚生施策においても「寮・社宅の売却およびアウトソーシング」についてより顕著な動きが現われてきました。このような環境下、当期は従来からのB E A S（ベアス：Business Expansion Assistance Service）による福利厚生総合アウトソーシング事業の深耕により問題解決型の提案営業を展開し、金融・通信・素材・メーカー等幅広い業種において大口の契約を獲得しました。しかしながら、特に関西地区における厳しさの増加等により、当社社員寮の利用実績企業数は、1,236社（前期比5.0%減）、入居者数は5,830名（前期比1.2%減）、当期の社員寮部門の売上高は7,901百万円（前期比4.2%減）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。新商品「ドミール・ガーデン」（当社独自の開発ユニット工法「e-Cube（イー・キューブ）」による高品質・ローコスト・短工期開発）による開発も含め、定員を増やした結果、入居者数2,426名（前期比8.4%増）、売上高は2,093百万円（前期比12.8%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採算改善等一層の見直しに取り組んだ結果、売上高は2,051百万円（前期比2.6%増）となりました。

その結果寮事業全体では事業所数は320ヶ所（前期比14ヶ所増・受託を除く）、同じく定員数は23,165名（前期比914名増）となり、寮事業部門合計の売上高は29,213百万円（前期比2.1%増）となりましたが、所有寮の流動化によるコスト負担等により営業利益は4,731百万円（前期比1.8%減）と減益となりました。

#### < ホテル事業（ドリーイン・リゾート） >

単位：百万円

	当 期 平成16年3月期	前 期 平成15年3月期	増減率 (%)
売上高	5,905	5,107	15.6
営業利益	165	53	-

ドリーイン事業（長期滞在型ビジネスホテル事業）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、期中オープンの新潟別館を含めた全11事業所が高い稼働率(当期87.1%・前期比0.2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「温浴事業」の第1号店舗として出店した「行田（ぎょうだ）天然温泉 古代蓮物語」（埼玉県行田市）も「天然温泉のかけ流し」や「岩盤浴」といった商品特性が好評を博し、年間を通じて多くのお客様にご利用をいただきました。この結果、当期の売上高は3,336百万円（前期比16.6%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「進化する下宿屋」を自負する当社が取り組む「癒しの宿」の商品企画に腐心しました。また、既存事業所の平日稼働率を改善する活動について全社全部門を挙げて取り組んだ結果、平日稼働率は62.9%と前期を13.1ポイント上回り、休前日を合わせても70.4%と前期を10.4ポイント上回る成果をあげました。この結果、当期の売上高は2,569百万円（前期比14.4%増）となりました。

その結果ホテル事業全体では売上高は5,905百万円(前期比15.6%増)となりましたが、平成16年7月オープンの「ザ・ビーチタワー沖縄」の開業準備費の負担等により営業損失は165百万円となりました。

**< 総合ビルマネジメント事業 >**

単位：百万円

	当 期 平成16年3月期	前 期 平成15年3月期	増減率 (%)
売上高	10,939	11,512	5.0
営業利益	389	599	35.1

6月の組織再編により、レジデンス系についても従来担当の子会社(株)共立トラストからオフィス系担当の子会社(株)ビルネットへ組織統合され、総合ビルマネジメント事業会社として再発足致しました。当面の大きな課題としてオフィス系とレジデンス系の相乗効果による原価低減と質的向上による競争力強化を経て、全国展開への拠点づくりを開始しております。

オフィスビルマネジメント事業では、依然としてデフレ不況の影響からビルオーナーからの契約内容の見直し・値下げ圧力の中、収益体質の改善をする一方、新規開拓に努めましたが、賃貸用不動産ビルを本社ビルに転用したことによる賃貸収入の減少及びビル賃貸代行契約の解約等により、売上高8,410百万円（前期比4.4%減）となりました。

レジデンスビルマネジメント事業においても同様に、リニューアル工事の手控等の影響を受け売上高2,529百万円（前期比7.0%減）となりました。

その結果総合ビルマネジメント事業全体では売上高10,939百万円（前期比5.0%減）、営業利益389百万円（前期比35.1%減）と減収減益となりました。

**< フーズ事業（外食・受託給食・ホテル等レストラン受託） >**

単位：百万円

	当 期 平成16年3月期	前 期 平成15年3月期	増減率 (%)
売上高	3,262	2,972	9.8
営業利益	59	124	-

ホテルレストラン等受託運営事業は、ゴルフ場レストランの新規受託2カ所、前期契約のゴルフ場・ビジネスホテルレストランの通年稼働などにより業績の改善が進み、売上高は1,534百万円（前期比8.7%増）となりました。

受託給食事業は、食材コスト・変動人件費の見直し、契約内容の見直しを進める一方、スパ行田レストランの通年稼働・ドミール高尾レストラン受託の開始、比較的規模の大きい社員・学生食堂の新規受託などにより、売上高982百万円（前期比46.5%増）となりました。

外食事業は、メニューの見直し等改善に努めておりますが客数の減少、前期末の鉄鍋餃子店の撤退の影響により、売上高747百万円（前期比16.2%減）となりました。

その結果フーズ事業全体では売上高3,262百万円(前期比9.8%増)、営業損失59百万円となり大幅な収益の改善が進みました。

**< デベロップメント事業 >**

単位：百万円

	当 期 平成16年3月期	前 期 平成15年3月期	増減率 (%)
売上高	12,349	6,034	104.6
営業利益	471	196	139.6

不動産建設業界では、投資ファンドを利用した分譲マンションの建設やオフィスビル・商業施設等の証券化など大きな環境の変化が時代の潮流となっている中、当社グループのデベロップメント事業においても、定期借地権付の開発提案や更に踏みこんで特定目的会社を利用した投資ファンドを組み込んだ開発提案を開始しました。その結果主な開発案件は寮5棟・ドミールガーデン2棟となりました。さらに進行基準採用の完成間近

のザ・ビーチタワー沖縄の建設の計上そして分譲マンション3棟の販売状況が好調であったことに支えられ、デベロップメント事業全体では売上高12,349百万円（前期比104.6%増）、ドミールガーデンの開発益も寄与し営業利益471百万円（前期比139.6%増）と大幅な増収増益となりました。

<その他事業>

単位：百万円

	当 期 平成16年3月期	前 期 平成15年3月期	増減率 (%)
売上高	2,599	2,076	25.2
営業利益	10	38	-

その他事業は、ウェルネスライフ事業（高齢者向け賃貸住宅の管理・運営事業）の増収、人材事業の増収などにより、その他事業全体の売上高は2,599百万円（前期比25.2%増）、営業利益10百万円と収益改善し黒字に転換しました。

## (2) 財政状態

単位：百万円

	当 期 平成16年3月期	前 期 平成15年3月期	増減額
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	788
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の期末残高	11,871	11,286	585

### 1. キャッシュ・フローの状況

当期における連結ベースの現金及び現金同等物は、前期と比べ分譲マンションに係る販売用不動産の仕入債務およびたな卸資産の増減額が大幅に改善されたため営業活動におけるキャッシュ・フローは増加し、投資活動におけるキャッシュ・フローでは、寮およびホテルの建設等を実施し前期に引続き設備投資は増加しております。また、財務活動によるキャッシュ・フローは、社債の発行および償還により資金の調達は減少いたしました。

この結果、前期に比べ585百万円(5.2%)増加し、当期末には11,871百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当期の営業活動によるキャッシュ・フローは、前期と比べデベロップメント事業における分譲マンションに係る販売用不動産の仕入債務およびそれに係るたな卸資産の増減額が大幅に改善されたことにより、前期に比べ1,886百万円増加し2,908百万円(前期比184.5%増)となりました。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当期の投資活動によるキャッシュ・フローは、寮事業においては京都・新潟の用地取得及び建設等、ホテル事業においてドミーイン新潟、ドミーヴィラ箱根の別館建設、また、本社移転に伴う新本社ビルの改装設備等5,236百万円の資産の取得により、前期と比べ788百万円増加し4,143百万円(前期比23.5%増)となりました。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当期の財務活動によるキャッシュ・フローは、社債の発行および償還等により前期と比較して2,389百万円減少し1,820百万円(前期比56.8%減)となりました。

### 2. キャッシュ・フロー指標のトレンド

当社及び当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは次のとおりであります。

	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年
自己資本比率(%)	21.4%	22.9%	23.5%	24.3%
時価ベースの自己資本比率(%)	32.1%	27.2%	25.4%	29.7%
債務償還年数(年)	22.8	4.1	29.6	11.2
インタレスト・ガバレッジ・レシオ	3.5	15.9	2.4	5.8

(注)1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 各指標は、下記の基準で算出しております。

(1) 自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

(2) 時価ベースの自己資本比率 = 株式時価総額 ÷ 総資産

株式時価総額 = 期末株価終値 × 期末発行済株式総数 (期末自己株式数を除く)

(3) 債務償還年数 = 有利子負債 ÷ 営業キャッシュ・フロー

(4) インタレスト・ガバレッジ・レシオ = 営業キャッシュ・フロー ÷ 利払い

3. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利息を支払っている全ての負債を対象としております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

### (3) 次期の見通し

#### (連結業績)

単位：百万円

	次期見通し 平成17年3月期	当期実績 平成16年3月期	増減率 (%)
売上高	58,200	54,081	7.6
営業利益	4,450	4,004	11.1
経常利益	4,270	4,060	5.2
当期純利益	2,250	2,138	5.3

#### (単体業績)

単位：百万円

	次期見通し 平成17年3月期	当期実績 平成16年3月期	増減率 (%)
売上高	40,200	36,898	8.9
営業利益	3,700	3,330	11.1
経常利益	3,700	3,529	4.8
当期純利益	1,970	1,836	7.3

景気動向については企業収益の回復や株式市況の底打ちなど改善の傾向はみられますが、企業間の競争は激化し戦略の成否により優勝劣敗の差が明確に現われ、勢力図が大きく変化する時代に入っております。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、企業における福利厚生施策の見直し継続など厳しい状況が続いております。

次期の見通しについては、当社収益を占う鍵となる4月の寮事業期初稼働率が95.9%でスタートを切りました。新たな事業拠点として京都と新潟に進出するなど商圏の拡大を図る一方で、主要拠点の首都圏を中心に全国で16棟、1,331室を新規に開発供給し、総定員は331棟、24,288室を数え、年々拡大する入居者様のニーズにお応えできるように開発体制を強化しております。学生寮事業では、早稲田大学様・上智大学様・青山学院様などの提携を起爆剤とした全国有力大学との提携拡大、独立した法人となる国立大学との関係強化、また、従来からの基盤である専門学校様との提携関係をより強固に築き、「お役に立てる」場面を広げてまいります。社員寮事業では、本格化する大手企業の福利厚生アウトソーシングニーズに対して、「固定費を変動費に変える」ために従来以上に柔軟で現実的な提案を行ない商機を確実に捕らえます。さらに、ドミール事業については、当社独自のユニット工法「e-Cube工法」と在来工法を立地特性に応じてバランスよく配分し、SPC方式など様々な開発方法を駆使することで高まるニーズに応えてまいります。

7月に「ザ・ビーチタワー沖縄」の開業を控えるホテル事業は、同事業の計画達成について万全の体制を敷き、一方で将来の市場拡大に備えて、収益構造が確立されたドミール事業の全国都市圏での開発を加速、また、リゾート事業では、高稼働、高収益を実現している「ドミールヴィラ箱根」をモデルとした「癒しの宿」の展開を企画してまいります。

総合ビルマネジメント事業は、賃貸オフィスビル需給には改善の兆しが見えるものの、依然として賃貸料は下落が続き、ビルマネジメント業界の受注環境も厳しく、当事業においてもビルオーナーからの仕様削減・価格見直し・内製化による解約等厳しい状況が続く中、より技術力・商品力を高め提案型営業を強め市場競争力の強化を推進し、当社グループのホテルの全国展開を建物施設管理の側面からサポートしていくことを足掛りとして全国拠点網を構築してまいります。

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。また蓄積されたゴルフ場レストランの運営ノウハウを武器に、営業体制を強化し外部取引先開拓をしてまいります。また7月オープン予定の「ザ・ビーチタワー沖縄」・5月オープン予定の「大谷田温泉明神の湯」等グループ施設のレストラン運営効率を高めてまいります。

デベロップメント事業は、金融機関とのパイプを強め物件情報の営業体制の強化を目指しドミール物件開発拡大を最大のテーマとして掲げております、そのような中「ザ・ビーチタワー沖縄」・「大谷田温泉明神の湯」の引渡しと寮2棟・ドミールガーデン2棟・商用施設1棟建設が確定しており、分譲マンションは「コンフィール品川シーサイド」の完成前完売を目指しております。

その他事業においては、ウエルネスライフ事業は医療・介護とのタイアップによりより地域との密着を強めていきます。人材事業・通販事業・ワンルームマンション紹介管理事業もそれぞれ業容の拡大をしております。

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58,200百万円、経常利益4,270百万円、当期純利益2,250百万円を見込んでおります。また単独では売上高40,200百万円、経常利益3,700百万円、当期純利益1,970百万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)

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成15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	12,716,038		12,121,227		594,811
2. 受取手形及び売掛金	2,590,566		2,305,155		285,411
3. 有価証券	423,179		47,444		375,735
4. たな卸資産	2,212,809		2,909,312		696,503
5. 繰延税金資産	464,757		440,740		24,017
6. その他の	3,758,133		4,371,705		613,572
7. 貸倒引当金	43,566		57,475		13,909
流動資産合計	22,121,916	28.4	22,138,108	30.9	16,192
固定資産					
(1)有形固定資産					
1. 建物及び構築物	12,545,576		10,511,478		2,034,098
2. 土地	14,135,916		12,382,615		1,753,301
3. 建設仮勘定	7,482,106		3,456,958		4,025,148
4. その他の	512,185		474,352		37,833
有形固定資産合計	34,675,783	44.6	26,825,403	37.4	7,850,380
(2)無形固定資産					
1. その他の無形固定資産	2,295,051		2,361,538		66,487
無形固定資産合計	2,295,051	2.9	2,361,538	3.3	66,487
(3)投資その他の資産					
1. 投資有価証券	2,803,351		3,640,177		836,826
2. 長期貸付金	995,505		368,910		626,595
3. 差入保証金	6,246,335		7,310,132		1,063,797
4. 敷金	5,160,093		5,250,517		90,424
5. 繰延税金資産	682,926		948,009		265,083
6. その他の	3,126,285		2,955,031		171,254
7. 貸倒引当金	270,773		163,112		107,661
投資その他の資産合計	18,743,722	24.1	20,309,664	28.4	1,565,942
固定資産合計	55,714,556	71.6	49,496,605	69.1	6,217,951
繰延資産					
1. 社債発行費	28,500		12,333		16,167
繰延資産合計	28,500	0.0	12,333	0.0	16,167
資産合計	77,864,972	100.0	71,647,046	100.0	6,217,926

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成15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	1,527,155		1,726,771		199,616
2. 短期借入金	9,146,028		9,813,848		667,820
3. 一年以内償還予定社債	940,000		5,320,000		4,380,000
4. 未払法人税等	401,498		1,100,477		698,979
5. 前受金	9,425,463		8,903,503		521,960
6. 賞与引当金	776,265		795,081		18,816
7. 完成工事補償引当金	3,709		2,817		892
8. その他	6,965,613		3,947,080		3,018,533
流動負債合計	29,185,731	37.5	31,609,577	44.1	2,423,846
固定負債					
1. 社債	3,680,000		1,520,000		2,160,000
2. 長期借入金	17,706,575		12,711,103		4,995,472
3. 長期リース債務	1,236,823		901,122		335,701
4. 長期預り保証金	4,714,848		5,746,159		1,031,311
5. 繰延税金負債	944,495		941,638		2,857
6. 退職給付引当金	845,984		822,770		23,214
7. 役員退職慰労引当金	415,145		428,167		13,022
8. その他	76,644		74,903		1,741
固定負債合計	29,620,514	38.0	23,145,862	32.3	6,474,652
負債合計	58,806,245	75.5	54,755,439	76.4	4,050,806
(少数株主持分)					
少数株主持分	124,185	0.2	67,370	0.1	56,815
(資本の部)					
資本金	3,505,756	4.5	3,290,270	4.6	215,486
資本剰余金	4,314,128	5.5	4,098,643	5.7	215,485
利益剰余金	11,410,177	14.7	9,741,005	13.6	1,669,172
その他有価証券評価差額金	10,280	0.0	278,130	0.4	267,850
自己株式	285,239	0.4	27,551	0.0	257,688
資本合計	18,934,542	24.3	16,824,237	23.5	2,110,305
負債、少数株主持分及び資本合計	77,864,972	100.0	71,647,046	100.0	6,217,926

## (2) 連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕		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〕		増 減 ( は減 )
	金 額	百分比	金 額	百分比	
		%		%	
売 上 高	54,080,838	100.0	50,108,629	100.0	3,972,209
売 上 原 価	43,539,518	80.5	39,323,592	78.5	4,215,926
売 上 総 利 益	10,541,320	19.5	10,785,037	21.5	243,717
販売費及び一般管理費	6,537,277	12.1	6,636,477	13.2	99,200
営 業 利 益	4,004,043	7.4	4,148,560	8.3	144,517
営 業 外 収 益					
1. 受 取 利 息	32,132		18,338		13,794
2. 有 価 証 券 売 却 益	329,400		-		329,400
3. 解 約 保 証 金 収 入	137,463		138,714		1,251
4. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	18,189		-		18,189
5. そ の 他	225,575		134,689		90,886
営 業 外 収 益 合 計	742,759	1.4	291,741	0.6	451,018
営 業 外 費 用					
1. 支 払 利 息	505,683		449,544		56,139
2. 社 債 発 行 費 償 却	17,333		6,167		11,166
3. そ の 他	163,932		99,664		64,268
営 業 外 費 用 合 計	686,948	1.3	555,375	1.1	131,573
経 常 利 益	4,059,854	7.5	3,884,926	7.8	174,928
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
関 係 会 社 株 式 売 却 益	-		15,610		15,610
投 資 有 価 証 券 売 却 益	166,857		-		166,857
特 別 利 益 合 計	166,857	0.3	736,192	1.5	569,335
特 別 損 失					
1. 投 資 有 価 証 券 評 価 損	87,113		738,736		651,623
2. 出 資 金 評 価 損	-		44,057		44,057
3. 商 品 廃 却 損	-		27,975		27,975
4. 事 業 所 整 理 に 伴 う 撤 退 費 用	-		65,123		65,123
5. 本 社 移 転 に 伴 う 損 失	77,912		-		77,912
6. ホ テ ル 事 業 計 画 変 更 に 伴 う 損 失	20,584		-		20,584
7. 施 設 利 用 権 評 価 損	29,500		-		29,500
8. 支 払 違 約 金	20,000		-		20,000
9. 貸 倒 引 当 金 繰 入	95,000		-		95,000
特 別 損 失 合 計	330,109	0.6	875,891	1.8	545,782
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	3,896,602	7.2	3,745,227	7.5	151,375
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,674,492	3.1	1,951,535	3.9	277,043
法 人 税 等 調 整 額	59,860	0.1	254,516	0.5	314,376
少 数 株 主 損 益	24,580	0.0	8,728	0.0	15,852
当 期 純 利 益	2,137,670	4.0	2,039,480	4.1	98,190

(3) 連結剰余金計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当連結会計年度 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕		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〕	
	金 額		金 額	
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高		4,098,643		
資本準備金期首残高				4,098,643
資本剰余金増加高				
1. 転換社債の転換による 資本準備金増加額	215,485	215,485	-	-
資本剰余金減少高	-	-	-	-
資本剰余金期末残高		4,314,128		4,098,643
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高		9,741,005		
連結剰余金期首残高				8,131,253
利益剰余金増加高				
当 期 純 利 益	2,137,670	2,137,670	2,039,480	2,039,480
利益剰余金減少高				
1. 配 当 金	349,902		307,579	
2. 役 員 賞 与	118,544		122,149	
3. 自 己 株 式 処 分 差 損	52	468,498	-	429,728
利益剰余金期末残高		11,410,177		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	当連結会計年度	前連結会計年度	比較増減 (は減)
		(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	(自平成14年4月1日 至平成15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		3,896,602	3,745,227	151,375
減価償却費		1,028,691	934,722	93,969
貸倒引当金の増減額		109,274	34,628	74,646
固定資産売却却損		121,420	623,746	745,166
受取利息及び受取配当金		94,359	35,142	59,217
支払利息		505,683	449,544	56,139
有価証券売却益		329,400	5,001	334,401
有価証券評価損		91,113	738,736	647,623
売上債権の増減額		300,969	2,235,554	2,536,523
たな卸資産の増減額		696,503	2,006,611	2,703,114
仕入債務の増減額		992,831	2,762,157	3,754,988
前受金の増減額		527,030	564,479	37,449
預り金の増減額		30,851	5,175	36,026
預り金保証金の増減額		559,335	346,785	212,550
役員賞与の支払額		120,681	122,149	1,468
その他		382,350	493,794	876,144
小計		5,932,654	3,241,014	2,691,640
利息及び配当金の受取額		94,459	38,933	55,526
利息の支払額		499,897	434,411	65,486
法人税等の支払額		2,619,142	1,823,378	795,764
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,908,074	1,022,158	1,885,916
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		3,365,417	1,696,811	1,668,606
有価証券の売却による収入		4,276,675	285,046	3,991,629
出資金の支出		320,000	910,510	590,510
出資金等の払戻しによる収入		368,916	17,677	351,239
有形固定資産の取得による支出		5,236,062	5,430,548	194,486
有形固定資産の売却による収入		49,785	5,197,586	5,147,801
無形固定資産の取得による支出		53,032	223,355	170,323
連結範囲変更に伴う子会社株式の売却による収入		9,913	-	9,913
貸付金の貸付による支出		3,495,617	2,980,623	514,994
貸付金の回収による収入		3,452,179	2,787,052	665,127
差入保証金・敷金の差入による支出		831,271	599,340	231,931
差入保証金・敷金の返還による収入		1,163,593	471,083	692,510
その他		143,165	272,712	129,547
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,143,329	3,355,455	787,874
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減		878,000	420,000	458,000
長期借入金の借入による収入		9,886,000	9,518,000	368,000
長期借入金の返済による支出		6,436,348	5,367,644	1,068,704
長期リース債務の増加による収入		409,564	199,441	210,123
社債の発行による収入		3,100,000	2,000,000	1,100,000
社債の償還による支出		5,320,000	2,160,000	3,160,000
自己株式の取得による支出		258,096	27,257	230,839
配当金の支払額		349,956	307,135	42,821
少数株主に対する配当金の支払額		4,865	-	4,865
その他		84,267	66,768	17,499
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,820,032	4,208,637	2,388,605
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		584,777	1,875,340	1,290,563
現金及び現金同等物の期首残高		11,286,215	9,410,875	1,875,340
現金及び現金同等物の期末残高		11,870,992	11,286,215	584,777

## 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 8 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)共立ライブネット  
(株)日本プレースメントセンター (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. 平成15年9月1日付で、(株)共立トラスト(当社の連結子会社)が(株)共立コミュニケーション(当社の連結子会社)を吸収合併しております。

2. 平成15年9月29日付で、(株)ジーアップキャリアセンターは当社所有全株式を譲渡したため、子会社から除外しております。

### 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等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、按分した額をそれぞれ発生の日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。

(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リスク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）

当連結会計年度より発生した、寮・本社建物等の事業所の開発・流動化にかかる匿名組合の損益の分配額については、当中間連結会計期間末において受取配当金に含めて営業外収益に計上していましたが、今後匿名組合を利用した事業所の開発の増加が見込まれることとなったので、実質的負担を明確にして物件別の損益管理を徹底し、営業活動に基づく損益区分をより適正に表示するため、「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」から控除しております。

当中間連結会計期間末において当連結会計年度と同一の会計処理を行っていた場合には、売上原価は102,840千円減少、販売費及び一般管理費は29,660千円減少、営業利益は132,500千円増加、営業外収益は同額減少しますが、経常利益及び税引等調整前中間純利益への影響はありません。

**注 記 事 項**

(連結貸借対照表注記)

	当連結会計年度	前連結会計年度
	(平成16年3月31日現在)	(平成15年3月31日現在)
	(千円)	(千円)
1. 有形固定資産額の減価償却累計額	5,535,075	4,766,365
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)	732,200	736,200
3. 担保について		
(1)担保提供資産		
現金及び預金	20,000	
有価証券	9,999	
たな卸資産	1,165,519	439,895
建物及び構築物	2,298,194	1,150,985
土地	4,300,802	2,116,348
投資有価証券	9,995	19,981
計	7,804,509	3,727,209
(2)担保債権設定の原因となっている債務		
長期借入金	8,590,400	5,703,800
(内 1年以内返済予定額)	(85,200)	(2,175,600)
長期リース債務	1,233,562	919,440
(内 1年以内返済予定額)	(52,021)	(28,096)
計	9,823,962	6,623,240

上記債務のほか、宅地建物取引業の保証金の担保及び㈱オーティ・コムネットの借入金に対する物上保証として提供しております。

4. 当社の発行済株式総数は、普通株式11,341,541株であります。
5. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式171,899株であります。
6. 偶発債務
- 保証債務
- ㈱オーティ・コムネットの借入債務 17,733 千円

(連結損益計算書注記)

該当事項はありません。

## 注 記 事 項

( 連結キャッシュ・フロー計算書関係 )

	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)
	(千円)	(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	12,716,038	12,121,227
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	845,046	835,012
現金及び現金同等物	<u>11,870,992</u>	<u>11,286,215</u>

### 重要な非資金取引の内容

転換社債の転換	
転換社債の転換による資本金増加額	215,486 千円
転換社債の転換による資本準備金増加額	<u>215,485</u>
転換による転換社債減少額	430,971 千円

## 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15年4月1日 至 平成16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	29,176,912	5,866,080	8,999,129	2,272,568	6,126,947	1,639,202	54,080,838	-	54,080,838
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	36,049	39,216	1,940,156	989,617	6,221,655	959,877	10,186,570	(10,186,570)	-
計	29,212,961	5,905,296	10,939,285	3,262,185	12,348,602	2,599,079	64,267,408	(10,186,570)	54,080,838
営業費用	24,482,093	6,070,146	10,550,579	3,321,318	11,877,840	2,589,065	58,891,041	(8,814,246)	50,076,795
営業利益又は損失( )	4,730,868	164,850	388,706	59,133	470,762	10,014	5,376,367	(1,372,324)	4,004,043
・資産、減価償却費 及び資本的支出 資産	28,825,321	17,017,732	12,731,605	1,032,183	8,769,410	4,802,028	73,178,279	4,686,693	77,864,972
減価償却費	507,923	305,884	92,181	35,732	8,769	45,111	995,600	33,091	1,028,691
資本的支出	4,031,261	3,443,001	744,594	16,134	-	17,591	8,252,581	202,576	8,455,157

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)

(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	12,135,625	1,297,514	6,647,887	4,738,377	62,616,526	9,030,520	71,647,046
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

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	ドリーイン事業（長期滞在型ビジネスホテル事業） リゾート事業
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	ウェルネスライフ事業（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斡旋・管理事業 総合広告代理店事業等 総合人材サービス事業 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、本社の財務経理部・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 1,241,510 千円 前連結会計年度 1,181,004 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 11,901,669 千円 前連結会計年度 13,445,384 千円

5. 会計処理基準の変更

(1) 当連結会計年度

該当事項はありません。

(2) 前連結会計年度

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。

(追加情報)

連結財務諸表作成の基本となる事項の追加情報に記載のとおり当連結会計年度より発生した、寮・本社建物等の事業所の開発・流動化にかかる匿名組合の損益の分配額について当中間連結会計期間末において受取配当金に含めて営業外収益に計上しておりましたが、「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」から控除しております。なお、当中間連結会計期間末において当連結会計年度と同一の会計処理を行っていた場合には、寮事業の営業費用は102,840千円減少、消去又は全社は29,660千円減少し営業利益は132,500千円増加しております。

(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15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕			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〕		
	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	1,152,858	635,645	517,213	1,146,593	550,810	595,783
合計	1,152,858	635,645	517,213	1,146,593	550,810	595,783

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	200,567	215,007
1 年 超	316,646	380,776
合 計	517,213	595,783

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	229,025	214,991
減価償却費相当額	229,025	214,991

#### (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	460,054	977,858
1 年 超	2,916,265	3,815,710
合 計	3,376,319	4,793,568

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16年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成15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;">193,821</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">89,548</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権等</td> <td style="text-align: right;">102,390</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">102,440</td> </tr> <tr> <td>未払諸税金</td> <td style="text-align: right;">67,614</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">310,956</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">324,154</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">168,683</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">18,640</td> </tr> <tr> <td>投資の払い戻しとした受取配当金</td> <td style="text-align: right;">1,212,155</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">26,558</td> </tr> <tr> <td>未実現利益</td> <td style="text-align: right;">192,187</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">131,875</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">2,941,021</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,555,698</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">1,385,323</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">449,964</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">663,829</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">68,342</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債小計</td> <td style="text-align: right;">1,182,135</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(負債)の純額</td> <td style="text-align: right;">203,188</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(単位:千円)	建物	193,821	投資有価証券	89,548	ゴルフ会員権等	102,390	貸倒引当金	102,440	未払諸税金	67,614	賞与引当金	310,956	退職給付引当金	324,154	役員退職慰労引当金	168,683	その他有価証券評価差額金	18,640	投資の払い戻しとした受取配当金	1,212,155	繰越欠損金	26,558	未実現利益	192,187	その他	131,875	繰延税金資産小計	2,941,021	評価性引当額	1,555,698	繰延税金資産合計	1,385,323	繰延税金負債		土地	449,964	借地権	663,829	その他	68,342	繰延税金負債小計	1,182,135	繰延税金資産(負債)の純額	203,188	<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;">77,527</td> </tr> <tr> <td>未払諸税金</td> <td style="text-align: right;">122,112</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">267,432</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">304,801</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">171,912</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;">118,009</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">2,007,762</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">367,298</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">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;">1,193,353</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(負債)の純額</td> <td style="text-align: right;">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	77,527	未払諸税金	122,112	賞与引当金	267,432	退職給付引当金	304,801	役員退職慰労引当金	171,912	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	118,009	繰延税金資産小計	2,007,762	評価性引当額	367,298	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	193,821																																																																																										
投資有価証券	89,548																																																																																										
ゴルフ会員権等	102,390																																																																																										
貸倒引当金	102,440																																																																																										
未払諸税金	67,614																																																																																										
賞与引当金	310,956																																																																																										
退職給付引当金	324,154																																																																																										
役員退職慰労引当金	168,683																																																																																										
その他有価証券評価差額金	18,640																																																																																										
投資の払い戻しとした受取配当金	1,212,155																																																																																										
繰越欠損金	26,558																																																																																										
未実現利益	192,187																																																																																										
その他	131,875																																																																																										
繰延税金資産小計	2,941,021																																																																																										
評価性引当額	1,555,698																																																																																										
繰延税金資産合計	1,385,323																																																																																										
繰延税金負債																																																																																											
土地	449,964																																																																																										
借地権	663,829																																																																																										
その他	68,342																																																																																										
繰延税金負債小計	1,182,135																																																																																										
繰延税金資産(負債)の純額	203,188																																																																																										
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	77,527																																																																																										
未払諸税金	122,112																																																																																										
賞与引当金	267,432																																																																																										
退職給付引当金	304,801																																																																																										
役員退職慰労引当金	171,912																																																																																										
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	118,009																																																																																										
繰延税金資産小計	2,007,762																																																																																										
評価性引当額	367,298																																																																																										
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>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;">2.10</td> </tr> <tr> <td>益金不算入収益</td> <td style="text-align: right;">32.49</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">2.10</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">32.25</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;">0.20</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1.70</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;">44.51</td> </tr> </table>		(単位:%)	法定実効税率	42.05	(調整)		損金不算入費用	2.10	益金不算入収益	32.49	住民税均等割	2.10	評価性引当額	32.25	税率変更による期末繰延税金資産の修正	0.20	その他	1.70	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.51	<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;">2.16</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;">1.23</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>将来実効税率変更差額</td> <td style="text-align: right;">0.30</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;">45.31</td> </tr> </table>		(単位:%)	法定実効税率	42.05	(調整)		損金不算入費用	2.16	住民税均等割	2.19	評価性引当額	1.23	未実現利益税効果適用差額	0.09	将来実効税率変更差額	0.30	その他	0.53	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	2.10																																																																																										
益金不算入収益	32.49																																																																																										
住民税均等割	2.10																																																																																										
評価性引当額	32.25																																																																																										
税率変更による期末繰延税金資産の修正	0.20																																																																																										
その他	1.70																																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.51																																																																																										
	(単位:%)																																																																																										
法定実効税率	42.05																																																																																										
(調整)																																																																																											
損金不算入費用	2.16																																																																																										
住民税均等割	2.19																																																																																										
評価性引当額	1.23																																																																																										
未実現利益税効果適用差額	0.09																																																																																										
将来実効税率変更差額	0.30																																																																																										
その他	0.53																																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.31																																																																																										
	<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。その結果、当連結会計年度に「投資その他の資産」に計上された繰延税金資産が23,498千円、「固定負債」に計上された繰延税金負債が29,459千円、その他有価証券評価差額金が5,115千円及び法人税等調整額が11,076千円それぞれ減少しております。</p>																																																																																										

## 8. 有価証券

(当連結会計年度)

### 1. 売買目的有価証券(平成16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16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	9,995	9,995	0
	(2)社 債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	9,995	9,995	0
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	-	-	-
	(2)社 債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	-	-	-
合 計		9,995	9,995	0

### 3. その他有価証券で時価のあるもの(平成16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	231,272	372,190	140,918
	(2)債 券			
	国債・地方債等	9,981	9,999	18
	社 債	411,490	413,180	1,690
	その他	-	-	-
(3)そ の 他	210,635	258,599	47,964	
	小 計	863,378	1,053,968	190,590
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	402,498	335,959	66,539
	(2)債 券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社 債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3)そ の 他	930,347	766,667	163,680	
	小 計	1,332,845	1,102,626	230,219
合 計		2,196,223	2,156,594	39,629

(注)上記の他、投資その他の資産の「その他」に係る差額が22,656千円あります。

### 4. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成15年4月1日 至平成16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
4,671,092	536,778	40,520

### 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16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)	316,203	
合 計	316,203	

### 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16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	10,000	10,000	-	-
社 債	410,000	-	-	-
その他	-	-	-	-
(3)そ の 他	-	99,855	126,867	-
合 計	420,000	109,855	126,867	-

(前連結会計年度)

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)

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	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)

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	-	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	-

## 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16年3月31日現在)				前連結会計年度 (平成15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	500,000	-	1,430	1,430	2,500,000	500,000	19,558	19,558
	合 計	500,000	-	1,430	1,430	2,500,000	500,000	19,558	19,558

(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。

2. 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。
3. 当連結会計年度において、ヘッジ会計を適用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16年3月31日)	前連結会計年度 (平成15年3月31日)
イ. 退職給付債務	1,273,601	1,148,015
ロ. 年金資産	235,839	174,455
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	1,037,762	973,560
ニ. 未認識数理計算上の差異	191,778	150,790
ホ. 連結貸借対照表計上額(ハ+ニ)	845,984	822,770
ヘ. 退職給付引当金	845,984	822,770

(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15年4月1日 平成16年3月31日)	前連結会計年度 (平成14年4月1日 平成15年3月31日)
イ. 勤務費用	187,281	165,266
ロ. 利息費用	16,619	15,697
ハ. 期待運用収益	-	-
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	38,365	27,153
ホ. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	242,265	208,116

(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15年4月1日 平成16年3月31日)	前連結会計年度 (平成14年4月1日 平成15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%	同左
ハ. 期待運用収益率	0.0%	同左
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15年4月 1日 平成16年3月31日		前連結会計年度 平成14年4月 1日 平成15年3月31日	
1株当たり純資産額	1,682円60銭	1株当たり純資産額	1,651円38銭
1株当たり当期純利益	180円26銭	1株当たり当期純利益	189円82銭
<p>平成15年5月20日付で、株式1株につき1.1株の株式分割を行っております。なお、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株あたり情報については以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 1,501円26銭</p> <p>1株当たり当期純利益 172円56銭</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、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>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)</p> <p>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株あ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株あたり情報については、以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 1,476円26銭</p> <p>1株当たり当期純利益 167円83銭</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、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15年4月 1日 至 平成16年3月31日		自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日	
当期純利益(千円)	2,137,670		2,039,480	
普通株主に帰属しない金額(千円)	140,526		118,543	
うち利益処分による役員賞与金予定額(千円)	140,526		118,543	
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,997,144		1,920,937	
普通株式の期中平均株式数	11,079,534株		10,119,703株	

## 12. 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16年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	増減率 (%)	比較増減
寮 事 業	29,212,961	28,609,340	2.1%	603,621
学 生 寮	17,168,023	16,505,113	4.0%	662,910
社 員 寮	7,901,248	8,250,205	4.2%	348,957
ド ミ ー ル	2,092,910	1,855,481	12.8%	237,429
受 託 寮	2,050,780	1,998,541	2.6%	52,239
ホ テ ル 事 業	5,905,296	5,106,627	15.6%	798,669
ド ー ミ ー イン 事 業	3,336,315	2,860,257	16.6%	476,058
リ ゴ ー ト 事 業	2,568,981	2,246,370	14.4%	322,611
総 合 ビ ル マ ネ ジ メ ン ト 事 業	10,939,285	11,511,922	5.0%	572,637
オ フ ィ ス ビ ル マ ネ ジ メ ン ト 事 業	8,410,266	8,793,107	4.4%	382,841
レ ジ デ ン ス ビ ル マ ネ ジ メ ン ト 事 業	2,529,019	2,718,815	7.0%	189,796
フ ー ズ 事 業	3,262,185	2,971,750	9.8%	290,435
デ ベ ロ ッ プ メ ン ト 事 業	12,348,602	6,034,301	104.6%	6,314,301
そ の 他 事 業	2,599,079	2,076,118	25.2%	522,961
連 結 消 去	10,186,570	6,201,429	64.3%	3,985,141
合 計	54,080,838	50,108,629	7.9%	3,972,209

- (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16年3月31日現在)			前連結会計年度 (平成15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	-	13,975	-	-	13,286	-	-	689	-
社 員 寮	-	5,830	-	-	5,903	-	-	73	-
ド ミ ー ル	2,520	2,426	96.3	2,346	2,239	95.4	174	187	0.9
合 計	23,165	22,231	96.0	22,251	21,428	96.3	914	803	0.3

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。