

平成14年3月期

決算短信 (連結)

平成14年5月16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)

問合せ先 責任者役職名 取締役副社長

氏名 上田卓味 TEL 03-5295-7859

決算取締役会開催日 平成14年5月16日

親会社名 (コード番号:) 親会社における当社の株式保有比率 - %

米国会計基準採用の有無 無

1. 平成14年3月期の連結業績 (平成13年4月1日～平成14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	%
14年3月期	50,065	32.2	3,908	38.2	3,580	35.4
13年3月期	37,884	3.0	2,828	19.4	2,643	15.9

	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	%	%	%
14年3月期	1,822	58.8	233.86	-	12.6	5.5	7.2
13年3月期	1,147	26.5	147.00	-	8.5	4.6	7.0

(注) 持分法投資損益 14年3月期 - 百万円 13年3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 14年3月期 7,790,410 株 13年3月期 7,802,568 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
14年3月期	65,867	15,073	22.9	1,934.82
13年3月期	64,327	13,747	21.4	1,764.66

(注) 期末発行済株式数(連結) 14年3月期 7,790,380 株 13年3月期 7,790,420 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
14年3月期	6,209	9,138	1,184	9,411
13年3月期	1,169	6,082	8,652	13,524

(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 9社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 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) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 平成15年3月期の業績予想 (平成14年4月1日～平成15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	24,500	2,400	1,350
通期	51,000	4,000	2,200

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 217円23銭

(注) 1株当たり予想当期純利益につきましては、平成14年5月20日付当社株式分割(1:1.3)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10,127,494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、上記予想に関する事項は、添付資料の10ページをご参照ください。

1. 企業集団の状況

当グループは株式会社共立メンテナンス（当社）及び子会社9社、関連会社4社により構成されており、主として寮事業、建設事業、ドームヴィラ事業、ビルメンテナンス事業、ビル賃貸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。

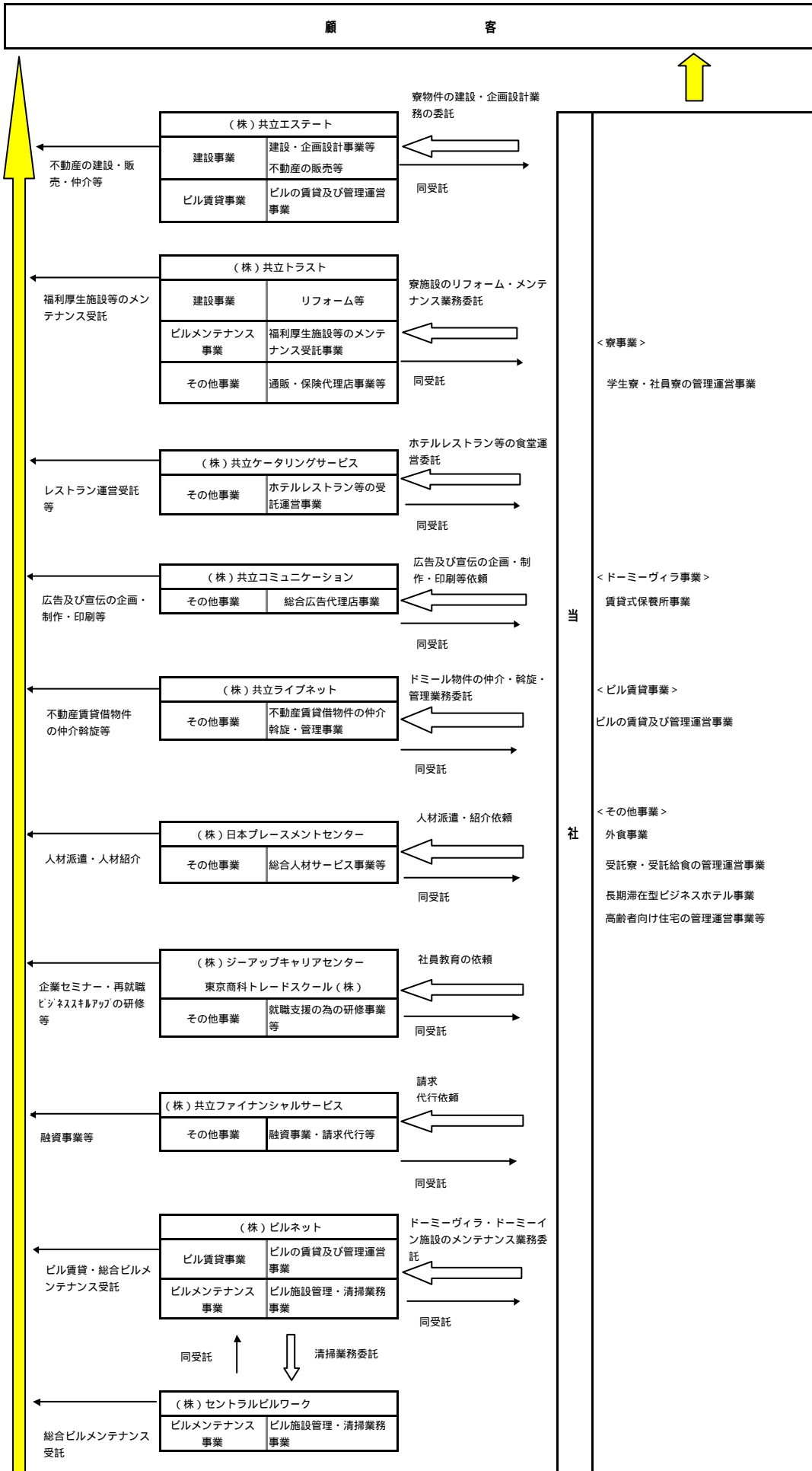
事業区分	事業内容	主要な会社
寮事業	学生寮・社員寮の管理運営事業	当社
建設事業	建設事業 企画・設計・仲介事業 リフォーム事業等	(株)共立エステート (株)共立トラスト
ドームヴィラ事業	賃貸式保養所事業	当社
ビルメンテナンス事業	総合ビルメンテナンス及び福利厚生施設等のメンテナンス受託事業	(株)共立トラスト (株)ビルネット (株)セントラルビルワーク
ビル賃貸事業	ビルの賃貸及び管理運営事業	当社 (株)共立エステート (株)ビルネット
その他事業	外食事業 受託寮・受託給食の管理運営事業 長期滞在型ビジネスホテル事業 ホテルレストラン等の受託運営事業 不動産賃貸借物件の仲介斡旋・管理事業 通販・保険代理店事業 総合広告代理店事業 総合人材サービス事業 就職支援の為に研修事業 融資事業等	当社 (株)共立トラスト (株)共立ケータリングサービス (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 東京商科トレードスクール(株) 他2社

(注) 1. 事業内容と事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

2. (株)共立ケータリングサービスは、当社から外食事業部門の業務移管を受け、平成14年4月1日付をもって(株)共立フーズサービスと商号変更しております。

3. (株)共立コリアに平成13年12月20日付で出資しており、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。



(注) 無印 連結子会社
持分法非適用会社

2. 経営方針

会社の経営の基本方針

当グループは、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

当グループ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。今期におきましては年30円の普通配当以外に、東証一部指定替えの記念として5円の記念配当をさせて頂き、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。

投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

投資単位の引下げは、当社株式の流動性を高め投資家層の拡大を図るための有効な手法として認識しております。当社では既に平成10年3月2日付より投資単位を1,000株から100株に変更しており、既に「投資単位50万円以下」を達成しております。当社では更なる流動性の向上・投資家層の拡大・配当性向の向上を促す観点から、当社は平成14年3月31日現在の株主様に対し1株を1.3株に株式を分割することを決議しており、今後とも投資単位の引下げに前向きに対処してまいります。

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. 寮事業の拡大と収益力の強化
2. 寮周辺事業＝ドミール事業（ワンルームマンション）の積極的拡大
3. ホテル・外食事業のビジネスモデルの確立と収益力の強化
4. シニアライフ事業のビジネスモデルの確立
5. 総合ビルマネジメント事業の基盤作り

その為に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
2. 人材の活性化・能力発揮促進の為に施策の展開
3. IR体制の強化

また寮を始めとした開発計画においてサブリース案件情報の減少を踏まえ

1. 物件の自社取得比率のアップ
2. 不動産の流動化

など当面する増大基調の設備投資のための財務戦略経営を行ってまいります。

当グループは、上記の中長期経営計画により平成18年3月期に「売上高750億円・経常利益60億円」の実現を目指し、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。

会社の経営管理組織の整備等（コーポレートガバナンスの充実）に関する施策

当グループはこの2・3年の間にグループ子会社数社を設立してきました。その理由は当グループの寮事業で培ったノウハウを活かし、内にあるサービス・質の向上とコストの低減を実現し、外にあるはそのノウハウを活かした専門性の強みで一般市場での競争力を高めることにあります。

そのためには各会社社長・役員起業家としての事業意欲の育成と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、さらに実務的分野の担当としてグループ内各社の効率的な運営と経営上の相乗効果を目指すべくグループ経営部を設けております。また、「次世代の収益の柱となる事業」について、先期より執行役員制度を導入いたしました。これにより、業務執行の迅速化を図り、外部環境の変化に対しより柔軟に即応できる経営に努めてまいります。

さらにグループ総合監査役会の設立により、グループ間の意見・情報の交換を行い、より一層の連携強化を図り、グループ各社のコーポレートガバナンスに努めてまいります。

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）の開発を強化し、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、無駄を排しながらもより木目細かいサービスを、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、一般旅行客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）共立ケータリングサービス（現・（株）共立フーズサービスと商号変更）に事業を集中することにより、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確立をしてまいります。

ビルメンテナンス事業においては、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、総合ビルマネジメント事業を本格的に展開するとともに、その他の周辺事業についても着実に立ち上げ、持続的な成長を促進する方針であります。

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

当期のわが国経済は今年に入りいくつかの指標が底を打ち、アメリカ経済の回復や政府の総合デフレ対策もあり一部では回復の兆しが見えてきましたが、不安定な要素は依然として大きく景気に対する不安感を払拭するにはいたっておりません。また、引続く企業収益の悪化による設備投資の停滞、雇用・所得環境の悪化による個人消費の低迷などにより大幅なマイナス成長となりました。

こうした経営環境の下、当期の連結売上高は前期より12,181百万円増加し50,065百万円(前年同期比32.2%増)と大幅な伸びとなりました。その主な要因は大学及び予備校との提携強化による学生寮売上高の増加、契約数増加による寮・食堂の受託事業売上高の増加、広島・札幌に事業所を新設したドリーミン事業(長期滞在型ビジネスホテル事業)売上高の増加が貢献したことによります。と同時に(株)ビルネットが当グループの傘下になったことが最大の要因です。

営業利益は3,908百万円(前年同期比38.2%増)となり、売上高営業利益率は7.8%と前期に比べて0.3%改善いたしました。寮事業部門で前期から取り組んだ不採算寮のスクラップ・フォア・ビルドの効果と営業力の強化により、稼働率が4月のピーク時点で97.8%と前期に比べて3.5ポイント上回り、年間を通じて高水準の稼働を維持し損益分岐点を大きく上回ったことが営業増益につながりました。

経常利益は3,580百万円(前年同期比35.4%増)、当期純利益は1,822百万円(同58.8%増)となり大幅な増益となりました。営業外費用として支払利息の増加、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、当期及び次期以降の収益を目的とした設備投資及び財務の健全化を図り、これらを吸収して前期に引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当期純利益の大幅な増加により233円86銭となり、前期に比べて86円86銭の増加となりました。また、ROE(株主資本当期利益率)は資本効率の追求に努めた結果、前年同期比4.1ポイント増の12.6%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は1株当たり、普通配当15円と東証1部昇格の記念配当5円の合わせて20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株当たり普通配当30円・記念配当5円・合計35円となり前期の30円から5円の増配で5期連続の増配となります。このほか、利益還元を目的として平成14年3月31日現在の株主様に対して3割の株式分割を決議いたしました。次期以降も普通配当30円を維持または増配できるように努める所存であります。

当期の主な部門別の業績概況

寮事業部門

学生寮の事業環境として、学生数は407万人（前年同期比0.6%減）と進学率の上昇が少子化を緩和し緩やかな減少となりました。当社は食事及び管理サービスを付加した学生会館市場では推定で46%のシェアを獲得しておりますが、市場を広く「ひとり暮らしの学生」と見た場合、全体としては2.2%、大学生市場に限れば0.7%に留まっており未開拓市場は膨大にあると認識しております。

当期は重点施策として引き続き大学（留学生を含む）及び大手予備校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。

この結果、当社学生寮の利用実績学校数は1,391校（前年同期比1.7%増）、契約者数は12,580名（前年同期比1.9%増）、当期の学生寮部門の売上高は15,791百万円（前年同期比4.6%増）となりました。

社員寮の事業環境として、就業者数は6,412万人（前年同期比0.6%減）と若干の減少となりましたが、新卒求人数は前年同期比13%増と3年ぶりの増加となりました。学生寮と同様に、食事・管理サービス付きの社員寮市場では推定で43%のシェアを獲得しておりますが、アウトソーシング需要の高まりにより企業・団体が運営している独身寮利用者87万人と単身赴任者31万人の巨大市場の流動化が加速し、当社が「お役に立てる」場面が増えるものと確信しております。

当事業では2年前より企業サポート事業として「BEAS (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きました。この成果として、企業がお持ちの独身寮の一部に他社の社員が入居し当社が管理運営を請け負うケース、また、所有の寮を売却して当社の寮をお使いいただくケースなどバリエーションが大きく広がり、時代のニーズに応える体制が整いました。

この結果、当社社員寮の利用実績企業数は1,302社（前年同期比2.4%減）、入居者数は7,880名（前年同期比6.9%増）、当期の社員寮部門の売上高は9,897百万円（前年同期比2.3%増）となりました。

上記2部門を合わせた寮事業部門合計の学生寮・社員寮の事業所数は281ヶ所（前年同期比7ヶ所増）、同じく定員数は20,992名（前年同期比749名増）となり、寮事業部門合計の売上高は25,688百万円（前年同期比3.7%増）、営業利益は4,596百万円（前年同期比21.4%増）と増収増益となりました。

建設事業

依然として低迷の続く建設業界の中、当建設事業は新規物件開発部門ではビジネスホテル2棟、ワンルームマンション6棟、分譲マンション2棟等合計13棟と前期よりほぼ倍の開発を竣工いたしました。比較的大型物件が2棟あったことから前期に比べ大幅な増収増益となりました。また、リニューアル部門におきましては開発営業力体制が強化され、前期に比べ32.1%増の大幅な増収となり収益が大きく好転しました。

この結果、建設部門の売上高は7,307百万円（前年同期比86.1%増）、営業利益は177百万円（前年同期比178.1%増）と大幅な増収増益となりました。

ドリーミーヴィラ事業

ドリーミーヴィラ事業（賃貸式保養所）は、米国テロによる影響で大幅な旅客減少となった沖縄と小規模な企業保養所の受託開発に着手した真鶴・伊豆高原の各事業所について、精査の結果、契約を終了しスケールメリットの追求できるモデルに集中特化することを選択いたしました。自社保養所の廃止・売却・アウトソーシングという流れが続く中で、代替手段として社外保養施設の利用補助を導入する企業・団体の需要は依然として強く、そうしたお客様のニーズに応え「ウエルネスの森 那須」を受託しました。

この結果、当期の売上高は2,279百万円（前年同期比0.9%増）となりましたが、米国テロによる集客減少、新規事業所の立上げ費用負担等により営業損失は95百万円となりました。

ビルメンテナンス事業

ビルメンテナンス事業は、(株)ビルネットが当グループ傘下になったことにより、従来の寮等の福利厚生施設以外にオフィスビル・商業複合施設市場へと商圏を拡大することができました。

この結果、当期の売上高は5,892百万円(前年同期比944.3%増)、営業利益は130百万円(前年同期比124.2%増)と大幅な増収増益となりました。

ビル賃貸事業

ビル賃貸事業は、上記事業と同じく(株)ビルネットが当グループ傘下になったことにより、銀座での自社ビル2棟のテナント運営及び同社の商業用施設等賃貸代行業業が新たに加わったことにより、業容が大幅に拡大いたしました。

この結果、当期の売上高は4,438百万円(前年同期比577.6%増)、営業利益は458百万円(前年同期比233.9%増)と大幅な増収増益となりました。

その他事業

その他事業として、受託寮・受託給食の管理運営事業、ドリーミン事業(長期滞在型ビジネスホテル事業)、外食事業、高齢者向け住宅の管理運営事業、不動産賃貸借の仲介斡旋・管理事業、通販・保険代理店事業、総合広告代理店事業、総合人材サービス事業、就職支援の為の研修事業、融資事業等を行っております。

これらの事業全体では売上高8,663百万円(前年同期比17.8%増)、営業損失208百万円となりました。

その他事業の各事業部門の主な内容は以下のとおりです。

(受託寮・受託給食事業部門)

受託事業部門は、企業・学校が保有している寮及び食堂を受託請負により管理運営する事業であり、近年増大している福利厚生施設のアウトソーシングニーズを捉え、激化する受託競争の中で「寮事業専業としての提案力」・「管理・運営の品質」・「価格競争力」を追求いたしました。

この結果、当期の売上高は2,809百万円(前年同期比15.9%増)となりました。

(ドリーミン事業部門)

ドリーミン事業(長期滞在型ビジネスホテル事業)は、企業の遠隔地にある支店・営業所の統廃合による出張需要の流れをつかみ、リーズナブルな宿泊特化型ビジネスホテルとしての評価を固めました。当期は、ドリーミン広島・ドリーミン札幌の2ヶ所をオープンし、福岡を除く全国大都市圏を中心として11ヶ所を数えるに至りました。広島の開発方式では、定期借地権を活用したホテル&マンションの複合施設にすることによりパフォーマンスの高い施設をよりローコストに仕上げることに成功いたしました。また、フロントサービスのホスピタリティ、客室仕様、食事メニュー、サウナ・露天風呂、アメニティグッズなど顧客志向を追究し、1泊から1週間以上の長期まで快適な環境の提供に腐心いたしました。

この結果、当期の売上高は2,059百万円(前年同期比16.1%増)となりました。

(外食事業部門)

外食事業は、狂牛病騒動の余波に対応しながら虎ノ門・吉祥寺に居酒屋業態を出店し拡販に努めました。

この結果、当期の売上高は、1,057百万円(前年同期比8.9%増)となりました。

(その他事業部門)

その他事業の、シニアライフ事業(高齢者向け賃貸住宅の管理・運営事業)は徐々に堅調な伸びを示しております。不動産賃貸借物件の仲介斡旋・管理事業は引き続き順調な伸びとなりました。また通販・保険代理店事業及び総合広告代理店事業は堅調な推移を示し、総合人材サービス事業及び就職支援の為の研修機関事業はようやく事業として定着してまいりました。また融資事業は学生寮生向けのローン制度が本格的に開始されてまいりました。

この結果、その他事業部門の売上高は2,738百万円(前年同期比25.1%増)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、前連結会計年度と比べ各事業の業績が順調に推移したことに加え前連結会計年度末に新たに当社グループに参入した(株)ビルネットの収益が連結されたことにより税金等調整前当期純利益が1,002百万円増加したこと、建設事業にかかる収益の計上によりたな卸資産の増減額が2,481百万円増加したこと、及び同事業の分譲マンションの工事に係る支出等に基づく仕入債務の増減額が2,229百万円減少したこと等により、5,040百万円増加し6,209百万円(前年同期比431.0%増)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出が8,462百万円とあり、有価証券その他の投資を控え整理した結果、前連結会計年度と比べ支出が3,056百万円増加し、9,138百万円(前年同期比50.2%減)となりました。有形固定資産の取得による支出で主なものは事業用不動産の取得に関して、寮事業で3,981百万円、ドーマーヴィラ事業で1,392百万円、ビル賃貸事業で756百万円、また、ドーマーイン事業で526百万円です。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の調達が9,105百万円あったものの長期借入金及び短期借入金の返済をすすめた結果、前連結会計年度と比較して9,836百万円減少し1,184百万円(前年同期比113.7%減)となりました。

この結果、現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ4,113百万円減少し、当連結会計年度末には9,411百万円となりました。

(2)次期の見通し

次期の景気動向については一部で底打ちの兆しが見え始めたとはいえ、雇用・消費の状況は依然として低水準にあり、いまだ楽観視できる状態にあるとは言えません。当グループ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、減量経営の継続など厳しい状況が続いております。

当社は、昨年9月に東証1部への昇格を果たし、以前にも増して社会性を求められる企業グループとなりました。また、12月には当期を初年度とする5ヶ年間のグループ中長期経営計画「Compass 5」（コンパス＝経営の羅針盤、5＝5カ年、＝当社の第4次中期計画）の中で当社の理念・方針に基づく経営戦略と経営目標を公表し、当計画の達成に取り組む姿勢を鮮明にいたしました。

次期については、寮事業では提携拡大による大学・予備校・専門学校とのリレーション強化とBEAS契約管理システムという新たなしくみによる潜在顧客へのアプローチ、また、巨大市場であるワンルームマンションタイプの開発については不動産流動化等も視野に入れて総力をあげて取り組んでまいります。

建設事業においては、寮・ドミール（ワンルームマンションタイプ）の開発に全力を挙げる一方、ペット可マンション等の差別化による開発を強めてまいります。

ドミーヴィラ事業においては、不採算事業所からの撤退を進める一方「安価」でしかも「心の温まるさり気ないサービスの提供」を目指します。また昨年オープンした「ウェルネスの森 那須」においてはチャペル事業との共同事業により収益改善に努めます。

ビルメンテナンス事業では、厳しい契約条件の見直しにさらされた競争の厳しい業界環境の中、更なる収益体質の再構築に努め、市場競争力に打勝つ基盤作りをし、次なる総合ビルマネジメントへの飛躍へと着手してまいります。

その他事業においては、フーズ事業の再編を行い本社の外食部門を（株）共立ケータリングサービス（平成14年4月、（株）共立フーズサービスと商号変更）に集約し、独立採算を強化するとともに当グループの「食」の分野の経営資源について統合のメリットを最大限に発揮できるよう事業組織戦略に着手いたします。

ドミーイン部門においては、引き続き高稼働の維持に努めると同時に、昨年オープンの広島・札幌の稼働率のアップに努め増収増益を目指します。

シニア部門では、より稼働のアップに努めると同時に、北綾瀬の特定介護施設の認定により介護モデルの確立をしてまいります。不動産賃貸借物件の仲介斡旋部門は、ドミール事業（ワンルームマンション）の入居者確保に全力をあげてまいります。総合人材サービス部門はアウトソーシング・派遣事業の順調な推移により経営基盤の定着化に努めてまいります。

株主の皆様への利益還元につきましては、配当性向20%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の開示について、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図ってまいります。

その結果、次期の連結売上高は51,000百万円（前期比1.9%増）、経常利益4,000百万円（前期比11.7%増）、当期純利益2,200百万円（前期比20.8%増）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14年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成13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	18,099,587	27.5	23,792,769	37.0	5,693,182
1. 現金及び預金	9,963,732		13,775,677		3,811,945
2. 受取手形及び売掛金	4,540,709		5,132,663		591,954
3. 有価証券	60,548		658,881		598,333
4. たな卸資産	902,701		2,228,603		1,325,902
5. 繰延税金資産	394,373		295,470		98,903
6. その他	2,328,692		1,734,971		593,721
7. 貸倒引当金	91,168		33,496		57,672
固定資産	47,767,502	72.5	40,478,427	62.9	7,289,075
(1)有形固定資産	26,923,771	40.9	19,262,363	29.9	7,661,408
1. 建物及び構築物	11,388,379		7,776,511		3,611,868
2. 土地	13,594,713		10,704,013		2,890,700
3. 建設仮勘定	1,485,931		339,055		1,146,876
4. その他	454,748		442,784		11,964
(2)無形固定資産	2,239,214	3.4	2,222,445	3.5	16,769
(3)投資その他の資産	18,604,517	28.2	18,993,619	29.5	389,102
1. 投資有価証券	2,712,629		3,138,486		425,857
2. 長期貸付金	358,737		1,040,608		681,871
3. 差入保証金	7,327,993		7,240,179		87,814
4. 敷金	5,316,779		5,096,427		220,352
5. 繰延税金資産	958,353		766,853		191,500
6. その他	2,073,070		1,874,046		199,024
7. 貸倒引当金	143,044		162,980		19,936
繰延資産	-	-	56,252	0.1	56,252
1. 社債発行費	-		56,252		56,252
資産合計	65,867,089	100.0	64,327,448	100.0	1,539,641

(単位：千円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成13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		27,031,000	41.0	28,513,494	44.3	1,482,494
1. 支払手形及び買掛金		2,860,425		1,592,636		1,267,789
2. 短期借入金		8,399,244		12,853,754		4,454,510
3. 一年以内償還予定社債		2,000,000		-		2,000,000
4. 未払法人税等		975,205		886,229		88,976
5. 前受金		8,333,770		8,276,661		57,109
6. 賞与引当金		829,729		760,522		69,207
7. 完成工事補償引当金		8,710		3,247		5,463
8. その他の		3,623,917		4,140,445		516,528
固定負債		23,760,710	36.1	22,064,198	34.3	1,696,512
1. 社債		5,000,000		7,000,000		2,000,000
2. 長期借入金		9,555,351		6,003,695		3,551,656
3. 繰延税金負債		1,026,978		1,099,621		72,643
4. 長期リース債務		754,259		790,057		35,798
5. 長期預り保証金		6,166,079		6,040,696		125,383
6. 退職給付引当金		807,664		731,486		76,178
7. 役員退職慰労引当金		415,914		388,840		27,074
8. その他の		34,465		9,803		24,662
負債合計		50,791,710	77.1	50,577,692	78.6	214,018
(少数株主持分)						
少数株主持分		2,390	0.0	2,285	0.0	105
(資本の部)						
資本金		3,290,270	5.0	3,290,270	5.1	-
資本準備金		4,098,643	6.2	4,098,643	6.4	-
連結剰余金		8,131,253	12.4	6,635,360	10.3	1,495,893
その他有価証券評価差額金		446,883	0.7	276,628	0.4	170,255
自己株式		294	0.0	174	0.0	120
資本合計		15,072,989	22.9	13,747,471	21.4	1,325,518
負債、少数株主持分及び資本合計		65,867,089	100.0	64,327,448	100.0	1,539,641

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 〔自 平成13年4月 1日〕 〔至 平成14年3月31日〕		前連結会計年度 〔自 平成12年4月 1日〕 〔至 平成13年3月31日〕		増 減 (は減)
	金 額	百分比	金 額	百分比	
期 別					
売 上 高	50,064,889	100.0	37,884,385	100.0	12,180,504
売 上 原 価	39,844,109	79.6	30,050,068	79.3	9,794,041
売 上 総 利 益	10,220,780	20.4	7,834,317	20.7	2,386,463
販売費及び一般管理費	6,312,288	12.6	5,006,570	13.2	1,305,718
営 業 利 益	3,908,492	7.8	2,827,747	7.5	1,080,745
営 業 外 収 益	346,592	0.7	313,900	0.8	32,692
1. 受 取 利 息	23,174		36,659		13,485
2. 有 価 証 券 売 却 益	3,435		33,860		30,425
3. 解 約 保 証 金 収 入	139,723		153,608		13,885
4. そ の 他	180,260		89,773		90,487
営 業 外 費 用	675,025	1.3	498,287	1.3	176,738
1. 支 払 利 息	384,316		339,311		45,005
2. 社 債 発 行 費 償 却	56,252		56,252		0
3. そ の 他	234,457		102,724		131,733
経 常 利 益	3,580,059	7.2	2,643,360	7.0	936,699
特 別 利 益	-	-	73,682	0.2	73,682
出 資 金 運 用 益	-		73,682		73,682
特 別 損 失	326,995	0.7	466,448	1.3	139,453
1. 過年度退職給付引当金繰入額	68,749		220,161		151,412
2. 投資有価証券評価損	178,995		76,866		102,129
3. 土地売却損	79,251		-		79,251
4. 貸倒引当金繰入額	-		45,500		45,500
5. ゴルフ会員権等評価損	-		104,000		104,000
6. 寮事業所廃止に伴う撤退費用	-		19,921		19,921
税金等調整前当期純利益	3,253,064	6.5	2,250,594	5.9	1,002,470
法人税、住民税及び事業税	1,669,408	3.3	1,415,615	3.7	253,793
法人税等調整額	238,710	0.4	307,428	0.8	68,718
少数株主損益	479	0.0	4,563	0.0	5,042
当 期 純 利 益	1,821,887	3.6	1,146,970	3.0	674,917

(3) 連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当連結会計年度 〔自 平成13年4月 1日〕 〔至 平成14年3月31日〕	前連結会計年度 〔自 平成12年4月 1日〕 〔至 平成13年3月31日〕	増 減
		金 額	金 額	(は減)
連結剰余金期首残高		6,635,360	5,785,261	850,099
1. 連結剰余金期首残高		6,635,360	5,785,261	850,099
連結剰余金減少高		325,994	296,871	29,123
1. 配 当 金		245,398	218,507	26,891
2. 役 員 賞 与		80,596	45,599	34,997
3. 利益による自己株式消却額		-	32,765	32,765
当 期 純 利 益		1,821,887	1,146,970	674,917
連結剰余金期末残高		8,131,253	6,635,360	1,495,893

(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13年4月1日 至平成14年3月31日)	前連結会計年度 (自平成12年4月1日 至平成13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	3,253,064	2,250,594	1,002,470
減価償却費	751,528	616,507	135,021
固定資産売却損	148,924	15,165	133,759
受取利息及び受取配当金	40,517	54,315	13,798
支払利息	384,316	339,311	45,005
有価証券評価損	178,995	76,866	102,129
売上債権の増減額	591,954	620,664	28,710
たな卸資産の増減額	1,325,902	1,155,319	2,481,221
仕入債務の増減額	1,258,690	970,329	2,229,019
前受金の増減額	48,565	114,126	162,691
預り金の増減額	176,251	92,011	268,262
役員賞与の支払額	80,596	45,599	34,997
その他	474,514	885,848	411,334
小計	8,119,088	2,557,278	5,561,810
利息及び配当金の受取額	51,268	52,362	1,094
利息の支払額	380,818	330,537	50,281
法人税等の支払額	1,580,432	1,109,864	470,568
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,209,106	1,169,239	5,039,867
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	947,032	1,619,959	672,927
有価証券の売却による収入	936,373	351,064	585,309
新規連結子会社株式取得による支出	-	1,867,968	1,867,968
有形固定資産の取得による支出	8,461,581	2,338,110	6,123,471
長期前払費用の取得による支出	357,938	111,850	246,088
貸付金の貸付による支出	2,743,109	1,923,170	819,939
貸付金の回収による収入	2,978,698	1,176,959	1,801,739
差入保証金・敷金の差入による支出	467,322	553,454	86,132
その他	76,102	804,218	880,320
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,138,013	6,082,270	3,055,743
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減	7,070,352	7,351,000	14,421,352
長期借入金の借入による収入	9,105,000	4,310,000	4,795,000
長期借入金の返済による支出	2,937,502	2,768,819	168,683
配当金の支払額	245,227	217,531	27,696
その他	36,178	22,552	13,626
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,184,259	8,652,098	9,836,357
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	4,113,166	3,739,067	7,852,233
現金及び現金同等物の期首残高	13,524,041	9,784,974	3,739,067
現金及び現金同等物の期末残高	9,410,875	13,524,041	4,113,166

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 9社 (株)共立エステート (株)共立トラスト
(株)共立ケータリングサービス (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

(注) (株)共立ケータリングサービスは、当社からの外食事業部門の業務移管を受け、平成14年4月1日付をもって、(株)共立フーズサービスと商号変更しております。

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

該当事項はありません。

(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3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。なお、当連結会計年度連結より関連会社となっております(株)共立 코리아に平成13年12月20日付をもって出資しております。

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(ドームヴィラ事業(賃貸式保養所)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（5年）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。

（会計方針の変更）

一部の子会社について、当連結会計年度より外部機関による退職給付に係る債務の算出が可能となり、債務を未認識債務を含めより適切に把握し得る環境が整ったことから、退職給付債務の算定方法を簡便法から原則法に変更いたしました。この変更により、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益は9,544千円減少し、税金等調整前当期純利益は78,294千円減少しております。

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) 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。

(5) 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時価評価をせず、借入金の支払利息に加減する処理を採用しております。

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。

(6) 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。

注 記 事 項

(連結貸借対照表注記)

	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在) (千円)	前連結会計年度 (平成13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	4,747,564	4,189,948
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)	76,200	72,200
3. 担保について		
(1)担保提供資産		
た な 卸 資 産	433,500	-
建 物 及 び 構 築 物	1,331,807	1,272,976
土 地	2,467,853	1,392,565
有 価 証 券	10,000	9,909
投 資 有 価 証 券	9,977	9,858
投 資 そ の 他 の 資 産 の そ の 他	25,785	25,785
計	4,278,922	2,711,093
(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	1,585,000
長 期 借 入 金	6,318,600	2,115,200
(内 1年以内返済予定額)	(1,812,600)	(785,600)
長 期 リ ー ス 債 務	763,689	790,820
(内 1年以内返済予定額)	(28,096)	(27,131)
計	7,432,289	4,491,020

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。

4. 偶 発 債 務

(1)保証債務

(有)グリーンライフの未経過賃料	-	27,101
------------------	---	--------

(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 〔自 平成13年4月 1日〕 〔至 平成14年3月31日〕	前連結会計年度 〔自 平成12年4月 1日〕 〔至 平成13年3月31日〕
(千円)	(千円)

1. 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	9,963,732	13,775,677
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	603,405	483,297
有価証券勘定に含まれるMMF	50,548	231,661
現金及び現金同等物	<u>9,410,875</u>	<u>13,524,041</u>

2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに(株)ビルネットを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに(株)ビルネット株式価額と(株)ビルネット取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	-	6,990,893
固定資産	-	6,323,084
連結調整勘定	-	15,740
流動負債	-	1,741,882
固定負債	-	3,372,835
(株)ビルネット株式の取得価額	-	8,215,000
(株)ビルネット現金及び現金同等物	-	6,347,032
差引:(株)ビルネット取得のための支出	-	<u>1,867,968</u>

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-ミーヴィラ 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

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

(単位:千円)

	寮事業	建設事業	ド-ミーヴィラ 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	24,759,083	3,590,870	2,252,274	654,939	6,627,219	37,884,385	-	37,884,385
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,912	336,350	5,328	-	1,293,068	1,638,658	(1,638,658)	-
計	24,762,995	3,927,220	2,257,602	654,939	7,920,287	39,523,043	(1,638,658)	37,884,385
営業費用	20,978,542	3,863,552	2,313,807	517,682	8,201,851	35,875,434	(818,796)	35,056,638
営業利益又は損失()	3,784,453	63,668	56,205	137,257	281,564	3,647,609	(819,862)	2,827,747
・資産、減価償却費 及び資本的支出 資産	22,483,263	3,899,716	4,581,899	8,673,585	9,627,255	49,265,718	15,061,730	64,327,448
減価償却費	333,054	2,230	89,688	20,747	155,167	600,886	15,621	616,507
資本的支出	146,813	-	67,699	4,926,903	645,428	5,786,843	(66,614)	5,720,229

(注)1. 事業区分は事業の種類・性質及び市場の類似性を考慮し、寮・建設・ド-ミーヴィラ・ビル賃貸・施設管理・その他に区分しております。

前連結会計年度までその他の事業区分に含めておりましたビルメンテナンス事業は、売上高の重要性が高まったため、当連結会計年度より区分掲記することといたしました。なお、前連結会計年度の事業の種類別セグメント情報を当連結会計年度の区分により表示すると以下のとおりとなります。

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

(単位:千円)

	寮事業	建設事業	ド-ミーヴィラ 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	24,759,083	3,590,870	2,252,274	237,363	654,939	6,389,856	37,884,385	-	37,884,385
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,912	336,350	5,328	326,824	-	966,244	1,638,658	(1,638,658)	-
計	24,762,995	3,927,220	2,257,602	564,187	654,939	7,356,100	39,523,043	(1,638,658)	37,884,385
営業費用	20,978,542	3,863,552	2,313,807	506,322	517,682	7,695,529	35,875,434	(818,796)	35,056,638
営業利益又は損失()	3,784,453	63,668	56,205	57,865	137,257	339,429	3,647,609	(819,862)	2,827,747
・資産、減価償却費 及び資本的支出 資産	22,483,263	3,899,716	4,581,899	1,562,330	8,673,585	8,064,925	49,265,718	15,061,730	64,327,448
減価償却費	333,054	2,230	89,688	125	20,747	155,042	600,886	15,621	616,507
資本的支出	146,813	-	67,699	77,023	4,926,903	568,405	5,786,843	(66,614)	5,720,229

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・社員寮の管理運営事業
建設事業	建設事業、企画・設計・仲介事業、リフォーム事業等
ドームヴィラ事業	賃貸式保養所事業
ビルメンテナンス事業	総合ビルメンテナンス及び福利厚生施設等のメンテナンス受託事業
ビル賃貸事業	ビルの賃貸及び管理運営事業
その他事業	外食事業、受託寮・受託給食の管理運営事業、 長期滞在型ビジネスホテル事業、 ホテルレストラン等の受託運営事業 不動産賃貸借物件の仲介斡旋・管理事業、 通販・保険代理店事業、総合広告代理店事業、 総合人材サービス事業、就職支援の為に研修事業、融資事業等

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 1,065,742 千円 前連結会計年度 790,983 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 11,841,284 千円 前連結会計年度 16,150,707 千円

5. 会計処理基準の変更

当連結会計年度

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、退職給付債務の算定方法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。

前連結会計年度

有形固定資産の会計方針の変更

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有形固定資産を取得する際に発生する不動産取得税及び登録免許税の付随費用について有形固定資産の取得原価に算入する方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、寮事業が170千円、ビル賃貸事業84,845千円減少し、営業利益は同額増加しております。

6. 追加情報

前連結会計年度

退職給付に係る会計基準の変更

当連結会計年度より退職給付に係る会計基準を変更しております。この変更に伴い、当連結会計年度の営業費用は寮事業が5,049千円、ドームヴィラ事業が132千円、その他事業が2,239千円それぞれ減少し、営業利益（又は損失）は同額増加（又は減少）しております。また、建設事業の営業費用は1,637千円、消去又は会社の営業費用は247千円増加し、営業利益はそれぞれ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13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕			前連結会計年度 〔自平成12年4月1日〕 〔至平成13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	1,092,794	465,307	627,487	1,137,367	420,543	716,823
無形固定資産	-	-	-	2,284	2,018	266
合計	1,092,794	465,307	627,487	1,139,652	422,561	717,090

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及び無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	198,499	206,349
1年超	428,988	510,741
合計	627,487	717,090

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及び無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	218,875	230,868
減価償却費相当額	218,875	230,868

(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	1,037,410	1,147,666
1年超	4,503,053	5,422,813
合計	5,540,463	6,570,479

学生寮・社員寮等の賃借契約に係るものであります。

7. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

8. 税効果会計

当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)
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	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
繰延税金資産 (単位:千円)	繰延税金資産 (単位:千円)
建物 258,883	建物 284,328
ゴルフ会員権 136,580	ゴルフ会員権 134,653
貸倒引当金 87,341	貸倒引当金 83,462
未払諸税金 97,948	未払諸税金 105,634
賞与引当金 249,289	賞与引当金 158,135
退職給付引当金 287,642	退職給付引当金 247,669
役員退職慰労引当金 174,447	役員退職慰労引当金 162,806
その他有価証券評価差額金 326,387	その他有価証券評価差額金 199,786
繰越欠損金 66,392	繰越欠損金 79,744
未実現利益 109,003	未実現利益 72,073
その他 140,819	その他 121,595
繰延税金資産小計 1,934,731	繰延税金資産小計 1,649,885
評価性引当額 419,874	評価性引当額 525,720
繰延税金資産合計 1,514,857	繰延税金資産合計 1,124,165
繰延税金負債	繰延税金負債
土地 465,003	土地 465,003
借地権 686,016	借地権 686,016
その他 38,090	その他 10,444
繰延税金負債小計 1,189,109	繰延税金負債小計 1,161,463
繰延税金資産(負債)の純額 325,748	繰延税金資産(負債)の純額 37,298
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	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
(単位:%)	(単位:%)
法定実効税率 42.05	法定実効税率 42.05
(調整)	(調整)
損金不算入費用 2.43	損金不算入費用 1.73
益金不算入収益 0.11	益金不算入収益 0.02
住民税均等割 2.44	住民税均等割 3.11
評価性引当額 3.25	評価性引当額 2.21
未実現利益税効果適用差額 0.02	未実現利益税効果適用差額 0.30
その他 0.40	その他 0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率 43.98	税効果会計適用後の法人税等の負担率 48.83

9. 有価証券

(当連結会計年度)

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)

		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	131,550	148,690	17,140
	(2)債 券			
	国債・地方債等	9,757	9,977	220
	社 債	399,671	411,440	11,769
	その他	27,053	36,686	9,633
	(3)そ の 他	10,000	10,056	56
	小 計	578,031	616,849	38,818
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			0
	国債・地方債等	10,000	9,920	80
	社 債	-	-	-
	その他	1,369,064	946,069	4,229,994
	(3)そ の 他	10,050	9,194	856
	小 計	2,679,365	1,864,727	814,638
合 計		3,257,396	2,481,576	775,819

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13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) MMF	154,853 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)

	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	-

(前連結会計年度)

1. 売買目的有価証券(平成13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13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	9,909	9,993	83
	(2)社 債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	9,909	9,993	83
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	9,909	9,993	83	

3. その他有価証券で時価のあるもの(平成13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	301,895	385,047	83,152
	(2)債 券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社 債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3)そ の 他	27,053	29,886	2,833	
小 計	328,948	414,933	85,985	
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	1,226,362	954,544	271,817
	(2)債 券			
	国債・地方債等	9,858	9,858	-
	社 債	577,654	577,654	-
	その他	-	-	-
(3)そ の 他	1,740,199	1,406,254	333,944	
小 計	3,554,073	2,948,310	605,762	
合 計	3,883,022	3,363,244	519,777	

(注)上記の他、出資金に係る差額が43,361千円あります。

4. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成12年4月1日 至平成13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
210,669	44,150	10,268

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13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)	192,553	
MMF	231,661	
合 計	424,214	

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13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	150,000	410,000	-	-
その他	-	-	-	-
(3)そ の 他	264,557	153,251	262,972	6,045,377
合 計	424,557	573,251	262,972	6,045,377

10. 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14年3月31日現在)				前連結会計年度 (平成13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	2,500,000	34,465	34,465	500,000	500,000	9,803	9,803
	受取固定・支払変動	-	-	-	-	-	-	-	-
	合 計	2,500,000	2,500,000	34,465	34,465	500,000	500,000	9,803	9,803

(注)1. 時価の算定方法

- 金利スワップ契約を締結している金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。
2. 上記金利スワップ取引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。

11. 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1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14年3月31日)	前連結会計年度 (平成13年3月31日)
イ. 退職給付債務	1,096,820	950,448
ロ. 年金資産	166,678	149,462
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	930,142	800,985
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額	-	-
ホ. 未認識数理計算上の差異	122,478	69,499
ヘ. 未認識過去勤務債務(債務の減額)	-	-
ト. 連結貸借対照表計上額(ハ+ニ+ホ+ヘ)	807,664	731,486
チ. 前払年金費用	-	-
リ. 退職給付引当金(ト-チ)	807,664	731,486

(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13年4月1日〕 〔平成14年3月31日〕	前連結会計年度 〔平成12年4月1日〕 〔平成13年3月31日〕
イ. 勤務費用	171,045	105,909
ロ. 利息費用	14,178	16,237
ハ. 期待運用収益	1,478	2,326
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額	68,749	220,161
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額	13,884	-
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額	-	-
ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	266,378	339,982

(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13年4月1日〕 〔平成14年3月31日〕	前連結会計年度 〔平成12年4月1日〕 〔平成13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%～2.0%	1.0%～2.0%
ニ. 会計基準変更時差異の処理年数	1年(一括償却)	同左
ホ. 数理計算上の差異の処理年数	5年	同左

12. 販売の状況

当連結会計年度末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14年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	比較増減
寮事業	25,687,855	24,762,995	924,860
学生寮	15,791,050	15,090,749	700,301
社員寮	9,896,805	9,672,246	224,559
建設事業	7,307,092	3,927,220	3,379,872
ドームヴィラ事業	2,278,769	2,257,602	21,167
ビルメンテナンス事業	5,891,794	564,187	5,327,607
ビル賃貸事業	4,437,983	654,939	3,783,044
その他事業	8,662,716	7,356,100	1,306,616
受託寮・受託給食	2,808,715	2,424,305	384,410
ト・ミーイン	2,058,791	1,772,647	286,144
外食	1,057,131	970,295	86,836
その他	2,738,079	2,188,853	549,226
連結消去	4,201,320	1,638,658	2,562,662
合計	50,064,889	37,884,385	12,180,504

(注)1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. ビルメンテナンス事業(施設管理事業)を当連結会計年度より区分掲記することいたしました。なお前連結会計年度は「その他事業」より該当事業を組替え表示しております。
3. 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14年3月31日現在)			前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)		
	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	%
-	-	12,580	-	-	12,342	-
社員寮	-	7,880	-	-	7,368	-
合計	20,992	20,460	97.5	20,243	19,710	97.4

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。