



平成 17 年 3 月期

中間決算短信（連結）

平成 16 年 11 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 16 年 11 月 15 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 16 年 9 月中間期の連結業績（平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 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 9 月中間期 | 27,261 | 4.8 | 2,516 | 5.6 | 2,478 | 4.1 |
| 15 年 9 月中間期 | 26,002 | 3.4 | 2,383 | 6.6 | 2,583 | 7.1 |
| 16 年 3 月期 | 54,081 | | 4,004 | | 4,060 | |

| | 中間(当期)純利益 | | 1株当たり中間(当期)純利益 | | 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 | |
|-------------|-----------|-----|----------------|---|-----------------------|---|
| | 百万円 | % | 円 | 銭 | 円 | 銭 |
| 16 年 9 月中間期 | 1,390 | 0.6 | 124.48 | | 121.94 | |
| 15 年 9 月中間期 | 1,382 | 5.2 | 124.23 | | 103.38 | |
| 16 年 3 月期 | 2,138 | | 180.26 | | 150.28 | |

(注) 持分法投資損益 16 年 9 月中間期 1 百万円 15 年 9 月中間期 14 百万円 16 年 3 月期 18 百万円
 期中平均株式数(連結)

16 年 9 月中間期 11,168,148 株 15 年 9 月中間期 11,123,396 株 16 年 3 月期 11,079,534 株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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 |
| 16 年 9 月中間期 | 78,182 | 19,893 | 25.4 | 1,781.31 |
| 15 年 9 月中間期 | 72,258 | 18,088 | 25.0 | 1,626.51 |
| 16 年 3 月期 | 77,865 | 18,935 | 24.3 | 1,682.60 |

(注) 期末発行済株式数(連結)

16 年 9 月中間期 11,167,389 株 15 年 9 月中間期 11,120,462 株 16 年 3 月期 11,169,642 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 9 月中間期 | 814 | 5,840 | 4,991 | 10,209 |
| 15 年 9 月中間期 | 4,804 | 569 | 3,965 | 9,879 |
| 16 年 3 月期 | 2,673 | 3,908 | 1,820 | 11,871 |

(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) - 社 持分法 - 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 |
| 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 86 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。

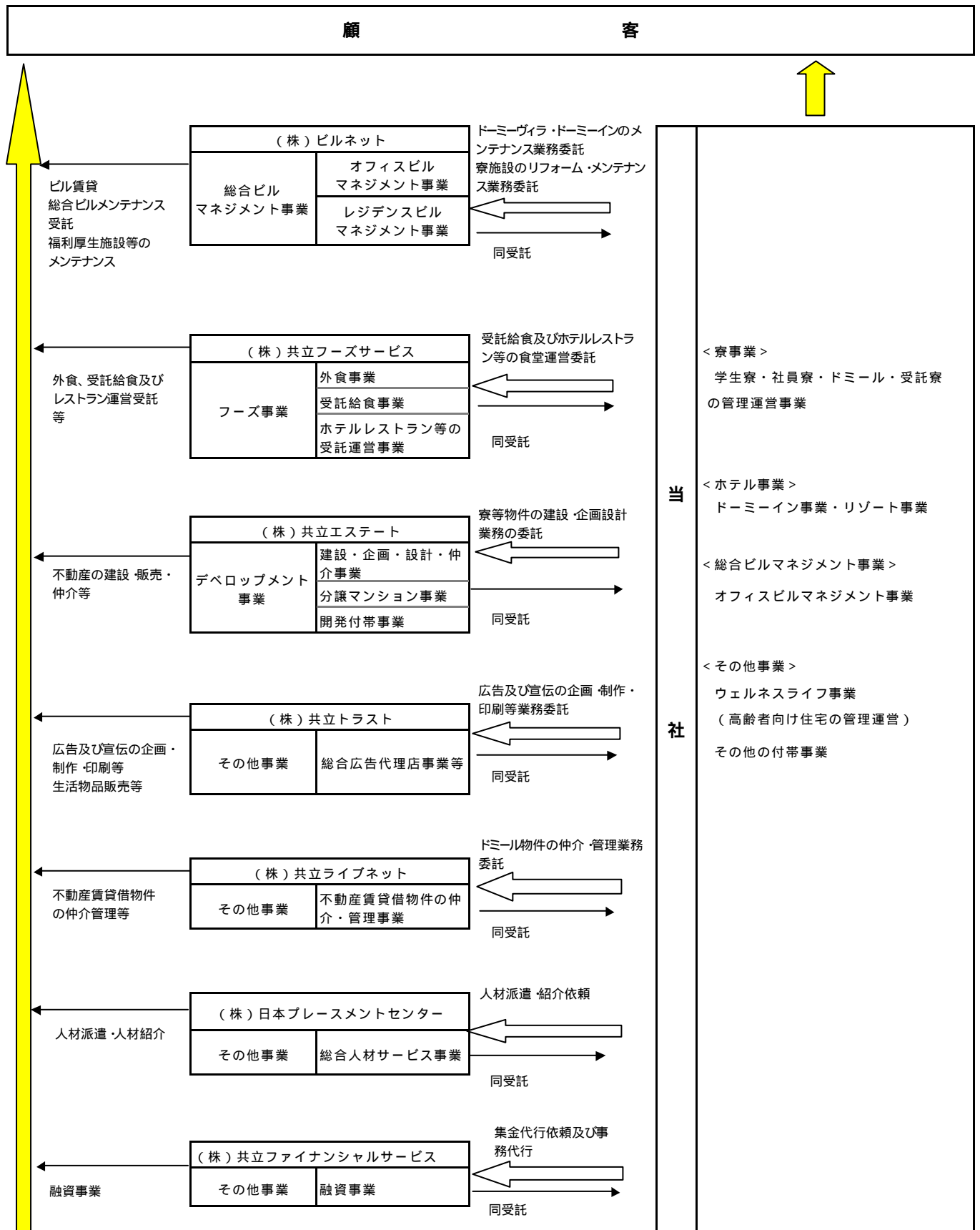
1. 企業集団の状況

当社グループは株式会社共立メンテナンス（当社）および子会社9社、関連会社5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・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 他2社 |

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、創業以来お客様第一を原点に、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、お客様ニーズにお応えする「中核事業である寮事業のさらなる成長と収益力再強化」・「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、お客様・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、増配した前期と同様、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、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、各企業の自社寮廃止等の福利厚生の見直し、また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 月にオープンした大規模施設「ザ・ビーチタワー沖縄」を軌道に乗せ、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戦略の具体化に着手をしており、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 ROE 10%・連結 ROA 7.5%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月にオープンした「ザ・ビーチタワー沖縄」にてよりいっそうの顧客ニーズの実現に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。

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一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」を行い、全社グループ一丸となった営業力、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、創業以来お客様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。

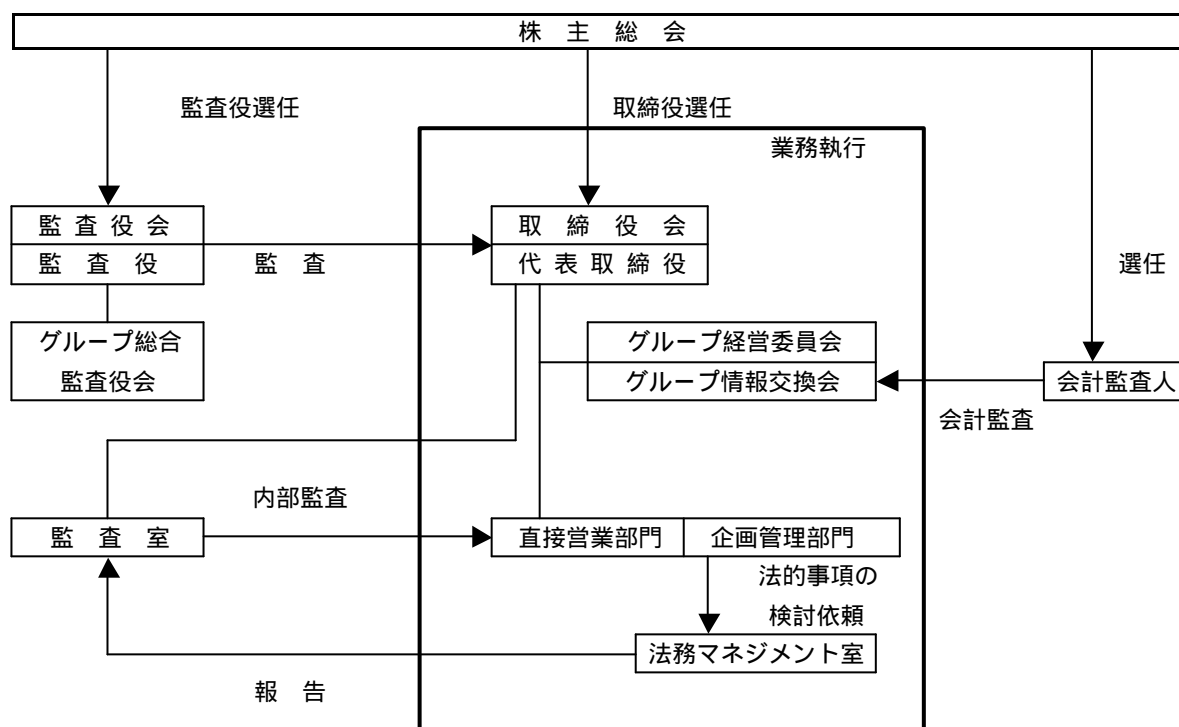
<コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況>

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、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、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要>

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>

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」を設置いたしました。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おります。

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に向けて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) 当中間期の経営成績

当中間期の業績全般の概況

(連結業績)

(単位：百万円)

| | 前中間期 平成 15 年 9 月期 | 当中間期 平成 16 年 9 月期 | 増減率 (%) |
|-------|----------------------|----------------------|------------|
| 売上高 | 26,002 | 27,261 | 4.8 |
| 営業利益 | 2,383 | 2,516 | 5.6 |
| 経常利益 | 2,583 | 2,478 | 4.1 |
| 中間純利益 | 1,382 | 1,390 | 0.6 |

当中間期におけるわが国経済は、米国・中国への自動車・IT関連部品などの輸出が伸び、国内設備投資の増加等、回復の兆しがみえましたが原油価格の高騰や所得・雇用環境などへの不安から個人消費の本格的な回復までには至らず、デフレ経済からの脱却にまでは至りませんでした。

このような環境のなか、当社は「転機」というテーマを掲げ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」を行い、全社グループ一丸となった営業力・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・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構築を推進致しました。そして、主幹の学生寮事業において、専門学校様に加え、大学・短大様との新たな大きなチャンネルの開拓に前進した他、ホテル事業においても、将来を展望し「進化する下宿屋」が創る「日本一の宿屋」の実現に向けて挑戦を開始致しました。

当中間期の当社については、当社収益を担う鍵となる寮事業では当社初となる京都での学生寮「ドーミー京都二条」が満室稼働でスタートするなど学生寮が好調な推移を示し、社員寮の企業契約の減少をカバーし9月末稼働数22,296名(前年同期比1,126名増)と業容の拡大となりました。当中間期は前中間期に比べ、経常利益は減益となっておりますが、当中間期は特別損失の発生がなく中間純利益は増益となっております。

この結果、当中間期の業績は売上高27,261百万円(前年同期比4.8%増)、営業利益2,516百万円(前年同期比5.6%増)、経常利益2,478百万円(前年同期比4.1%減)となり、中間純利益は1,390百万円(前年同期比0.6%増)で連続の増収増益傾向を堅持しております。

当中間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)

| | 前中間期 平成 15 年 9 月期 | 当中間期 平成 16 年 9 月期 | 増減率 (%) |
|------|----------------------|----------------------|------------|
| 売上高 | 15,415 | 16,313 | 5.8 |
| 営業利益 | 2,664 | 2,799 | 5.0 |

学生寮事業

学生寮の事業環境として、18歳人口が150万人を割込み少子化が進む中、将来の就職動向を念頭にいた進学先の選択がより鮮明となり、大学・専修学校への進学率の上昇や学生の都市集中が高まり、少子化の影響を吸収致しました。こうした環境下、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は、大学・短大様の増加もあり、学校数で1,593校(前年同期比4.7%増)、契約者数は14,438名(前年同期比7.0%増)となり、学生寮事業の売上高は10,039百万円(前年同期比7.2%増)となりました。

社員寮事業

社員寮の事業環境として、就業者数は6,320万人（前年同期比0.6%減）となりました。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れてきました。このような環境下、当社は従来からのBEAS（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、新たな契約の獲得に努力しております。当中間期においては、当社社員寮の利用企業社数1,184社（前年同期比7.2%減）、入居者数5,236名（前年同期比2.8%減）となり、社員寮事業の売上高は3,869百万円（前年同期比3.5%減）となりました。

ドミール事業

ドミール事業は、学生寮・社員寮で培ったノウハウをベースに学生の一人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2,622名（前年同期比14.5%増）、売上高は1,128百万円（前年同期比13.1%増）となりました。

受託寮事業

受託寮事業は、企業・学校が保有している寮の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おります。当中間期は前期より引き続き不採算事業所の採算改善や新規顧客により、売上高は1,278百万円（前年同期比22.3%増）となりました。

以上の結果、受託を除く事業所数は331ヶ所、9月末現在の定員数は24,310名（前年同期比1,158名増）、契約者数は22,296名（前年同期比1,126名増）、稼働率は91.7%（前年同期比0.3%増）となりました。

また寮事業全体の売上高は16,313百万円（前年同期比5.8%増）となり、営業利益は2,799百万円（前年同期比5.0%増）と増収増益となりました。

< ホテル事業（ドリーミン・リゾート） >

（単位：百万円）

| | 前中間期 平成 15 年 9 月期 | 当中間期 平成 16 年 9 月期 | 増減率 (%) |
|------|----------------------|----------------------|------------|
| 売上高 | 3,072 | 3,833 | 24.8 |
| 営業利益 | 35 | 27 | - |

ドリーミン事業（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、全11事業所が高い稼働率89.2%（前年同期比1.5%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」も第1号店としてオープンした「行田（ぎょうだ）天然温泉 古代蓮物語」（埼玉県行田市）に引き続き、第2号店として「大谷田（おおやた）温泉 明神の湯」（東京都足立区）もオープンすることができ、「特徴ある湯」として好評を得ております。この結果、売上高は1,960百万円（前年同期比14.7%増）となりました。

リゾート事業は、今年7月オープンの「ザ・ビーチタワー沖縄」が好評を博し稼働率92.8%を達成いたしました。また、その他の既存事業所につきましても高稼働を維持しリゾート事業全体の平均稼働率は73.9%（前年同期比8.4%増）となりました。その結果、売上高は1,873百万円（前年同期比37.4%増）となりました。

これらの事業を集計したホテル事業全体では売上高は3,833百万円（前年同期比24.8%増）となりましたが、「ザ・ビーチタワー沖縄」の開業準備費の先行や猛暑による温浴事業の一時集客減により、27百万円の営業損失となりました。

< 総合ビルマネジメント事業 >

(単位 : 百万円)

| | 前中間期 平成 15 年 9 月期 | 当中間期 平成 16 年 9 月期 | 増減率 (%) |
|------|----------------------|----------------------|--------------|
| 売上高 | 5,495 | 5,319 | 3.2 |
| 営業利益 | 152 | 184 | 21.0 |

総合ビルマネジメント事業では、これまでのビルメンテナンスを中心としたオフィス系の管理業務に加え昨年 6 月に統合した、寮を中心とした居住空間の快適環境整備であるレジデンス系の管理ノウハウとの相乗効果をより具体化するよう努めております。当中間期においては、メンテナンス市場の価格低下の中で、総合ビルマネジメント事業全体の競争力強化を図るべく、コスト削減を含む生産性の向上やプロパティ・マネジメント(PM)の受注拡大を推進し、営業戦略の充実と実践体制の構築のため西日本事業部を新設し地方拠点の拡充を図りました。

この結果、オフィスビルマネジメント事業の売上高は 4,165 百万円(前年同期比 1.9%減)、レジデンスビルマネジメント事業の売上高は 1,154 百万円(前年同期比 7.6%減)と対前年との比較においては減少となりましたが、営業利益においては 184 百万円(前年同期比 21.0%増)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)

| | 前中間期 平成 15 年 9 月期 | 当中間期 平成 16 年 9 月期 | 増減率 (%) |
|------|----------------------|----------------------|--------------|
| 売上高 | 1,634 | 1,822 | 11.5 |
| 営業利益 | 47 | 14 | - |

外食事業は、季節毎のメニューを見直し固定顧客の獲得を推進する等収益体質の改善に努めておりますが、猛暑や台風の影響により、売上高 325 百万円(前年同期比 9.6%減)となりました。

受託給食事業は、新たな受託先の獲得や周辺事業の開拓により、売上高 663 百万円(前年同期比 18.1%増)となりました。

ホテルレストラン等受託運営事業も新たにゴルフ場レストランの受託 1 ヶ所、ホテルレストランの受託 2 ヶ所等顧客の獲得に努力した結果、売上高は 834 百万円(前年同期比 16.9%増)となりました。

その結果フーズ事業全体では売上高 1,822 百万円(前年同期比 11.5%増)、営業損失 14 百万円となり収益の改善が着実に進んでおります。

< デベロップメント事業 >

(単位 : 百万円)

| | 前中間期 平成 15 年 9 月期 | 当中間期 平成 16 年 9 月期 | 増減率 (%) |
|------|----------------------|----------------------|--------------|
| 売上高 | 2,900 | 1,690 | 41.7 |
| 営業利益 | 246 | 67 | 72.8 |

当中間期は進行基準採用のザ・ビーチタワー沖縄の完成に傾注した結果、その他の新たなビジネスホテルの基本設計等の受注がありましたが売上高は 1,690 百万円(前年同期比 41.7%減)、営業利益 67 百万円(前年同期比 72.8%減)となりました。

< その他事業 >

(単位 : 百万円)

| | 前中間期 平成 15 年 9 月期 | 当中間期 平成 16 年 9 月期 | 増減率 (%) |
|------|----------------------|----------------------|--------------|
| 売上高 | 1,193 | 1,420 | 19.0 |
| 営業利益 | 15 | 54 | - |

その他事業の主なものはウェルネスライフ事業(高齢者向け住宅の管理運営事業)・賃貸不動産仲介管理事業・広告代理事業・総合人材サービス事業で、これらの売上高は全体として 1,420 百万円(前年同期比 19.0%増)、営業利益は 54 百万円となりました。

(2) 通期の見通し

(連結業績)

(単位：百万円)

| | 前期 平成 16 年 3 月期 | 通期の見通し 平成 17 年 3 月期 | 増減率 (%) |
|-------|--------------------|------------------------|------------|
| 売上高 | 54,081 | 58,200 | 7.6 |
| 営業利益 | 4,004 | 4,450 | 11.1 |
| 経常利益 | 4,060 | 4,270 | 5.2 |
| 当期純利益 | 2,138 | 2,250 | 5.2 |

(単体業績)

(単位：百万円)

| | 前期 平成 16 年 3 月期 | 通期の見通し 平成 17 年 3 月期 | 増減率 (%) |
|-------|--------------------|------------------------|------------|
| 売上高 | 36,898 | 40,200 | 8.9 |
| 営業利益 | 3,330 | 3,700 | 11.1 |
| 経常利益 | 3,529 | 3,700 | 4.8 |
| 当期純利益 | 1,836 | 1,970 | 7.3 |

今後のわが国の経済情勢は、自動車・IT関連など一部の産業に回復の兆しが見られるものの、原油高・年金問題などによる将来への不安から個人消費の本格的な回復までには至らず引き続き厳しい状況が続くものと予想されます。

このような状況の中で、当社グループは新組織体制のもとグループ総合力を高め、より一層合理的な経営体質と収益構造の改善をしまっている所存です。

主力の寮事業では、学生寮事業の続伸のほか、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ドミール事業が堅調に推移しております。

ホテル事業ではリゾート事業において「ザ・ビーチタワー沖縄」がオープン初日よりご好評をいただいたこと、およびビジネスホテルタイプのドミーイン事業で高稼働を維持しておりますが、台風、猛暑等天候の影響により温浴事業において当初の売上高見込みを下回りました。今後、リゾート型ホテルでは「顧客ニーズの更なる掘り起こしにより稼働率アップ」に努め、都心型ホテルでは「高稼働維持を持続させつつ事業の強化拡大」、温浴施設では「シーズン到来を機に固定顧客の獲得とビジネスモデルの確立」を目指してまいります。

総合ビルマネジメント事業では、統合強化したオフィス系とレジデンス系のシナジー効果をさらに深化させ、大阪をはじめとする地方拠点の拡充に努めてまいります。

フーズ事業では受託運営事業を中心に外食事業も含めた新規顧客の獲得に全力を尽くし、黒字化達成に向けて収益体質の改善に努めてまいります。

デベロップメント事業においては事業の特性により開発案件が下半期に集中する傾向にあり、年度末には部分工事も含め寮9棟、ドミールカーデン6棟、ビジネスホテル1棟、分譲マンション1棟が完成し増収となる見込みです。その他の事業についてもほぼ予定通りの推移を示しております。

その結果、通期の連結業績につきましては、売上高 58,200 百万円（前期比 7.6%増）、経常利益 4,270 百万円（前期比 5.2%増）、当期純利益 2,250 百万円（前期比 5.2%増）を見込んでおります。

(3) 財政状態

(単位：百万円)

| | 前中間期 平成 15 年 9 月期 | 当中間期 平成 16 年 9 月期 | 増減額 |
|------------------|----------------------|----------------------|-------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 4,804 | 814 | 3,990 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 569 | 5,840 | 5,271 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 3,965 | 4,991 | 1,026 |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高 | 9,879 | 10,209 | 330 |

キャッシュ・フローの状況

当中間期における連結ベースの現金及び現金同等物は、前年同期と同様分譲マンションに係るたな卸資産の取得や寮事業の前受入金額の減少等により、営業活動におけるキャッシュ・フローはマイナスとなりました。投資活動においては有形固定資産の取得により支出が増加し、財務活動では社債の発行により収入が増加しております。この結果、前年同期に比べ 330 百万円増加し、当中間期末には 10,209 百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期の営業活動によるキャッシュ・フローは、当社グループの主力事業である学生寮事業の特性として契約金等の前受入金が下半期に集中しているため上半期では前受金の増減額が大幅に減少すること、また、分譲マンションに係るたな卸資産の取得があったこと等より全体としてマイナスとなっております。前年同期と比較すると経費または前払費用等の支出の減少や還付される税金により、営業活動によって使用した資金は 3,990 百万円減少し 814 百万円となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期の投資活動によるキャッシュ・フローでは、ホテル事業においてザ・ビーチタワー沖縄をオープンし、寮事業においては新規事業所の建設や既存事業所の設備入替等による設備投資を行っております。また、不動産流動化を目的とした S P C への出資等の活動を行った結果、前年同期に比べ 5,271 百万円支出が増加し全体として 5,840 百万円となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期の財務活動によるキャッシュ・フローは、転換社債型新株予約権付社債の発行により、借入金の調達が増加し、前年同期に比べ 1,026 百万円増加し 4,991 百万円となりました。

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 15 年 3 月期 | 平成 15 年 9 月期 | 平成 16 年 3 月期 | 平成 16 年 9 月期 |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 株主資本比率(%) | 23.5% | 25.0% | 24.3% | 25.4% |
| 時価ベースの株主資本比率(%) | 25.4% | 26.5% | 29.7% | 32.3% |
| 債務償還年数(年) | 29.6 | - | 12.3 | - |
| インタレスト・ガバレッジ・レシオ | 2.4 | - | 5.3 | - |

- (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) 株主資本比率 = 株主資本 ÷ 総資産
 (2) 時価ベースの株主資本比率 = 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。

4. 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

| 科 目 | 前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在) | | 当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在) | | 前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日現在) | |
|--------------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|---|-------|
| | 金 額 | 構成比 | 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 | 10,713,541 | | 10,997,855 | | 12,716,038 | |
| 2. 受取手形及び売掛金 | 1,797,584 | | 2,295,290 | | 2,590,566 | |
| 3. たな卸資産 | 4,664,953 | | 3,536,650 | | 2,212,809 | |
| 4. その他の | 3,716,491 | | 3,635,846 | | 4,646,069 | |
| 5. 貸倒引当金 | 30,208 | | 46,951 | | 43,566 | |
| 流動資産合計 | 20,862,361 | 28.9 | 20,418,690 | 26.1 | 22,121,916 | 28.4 |
| 固定資産 | | | | | | |
| (1)有形固定資産 | | | | | | |
| 1. 建物及び構築物 | 11,739,905 | | 19,453,839 | | 12,545,576 | |
| 2. 土地 | 13,255,584 | | 14,141,955 | | 14,135,916 | |
| 3. 建設仮勘定 | 3,947,687 | | - | | 7,482,106 | |
| 4. その他の | 512,822 | | 1,181,826 | | 512,185 | |
| 有形固定資産合計 | 29,455,998 | 40.8 | 34,777,620 | 44.5 | 34,675,783 | 44.6 |
| (2)無形固定資産 | 2,329,544 | 3.2 | 2,304,483 | 2.9 | 2,295,051 | 2.9 |
| (3)投資その他の資産 | | | | | | |
| 1. 投資有価証券 | 3,106,764 | | 3,658,262 | | 2,803,351 | |
| 2. 差入保証金 | 7,201,852 | | 6,444,029 | | 6,246,335 | |
| 3. 敷金 | 5,180,296 | | 4,947,521 | | 5,160,093 | |
| 4. その他の | 4,283,930 | | 5,865,231 | | 4,804,716 | |
| 5. 貸倒引当金 | 172,271 | | 270,668 | | 270,773 | |
| 投資その他の資産合計 | 19,600,571 | 27.1 | 20,644,375 | 26.5 | 18,743,722 | 24.1 |
| 固定資産合計 | 51,386,113 | 71.1 | 57,726,478 | 73.9 | 55,714,556 | 71.6 |
| 繰延資産 | 9,250 | 0.0 | 36,843 | 0.0 | 28,500 | 0.0 |
| 資産合計 | 72,257,724 | 100.0 | 78,182,011 | 100.0 | 77,864,972 | 100.0 |

(単位：千円)

| 科 目 | 前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在) | | 当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在) | | 前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日現在) | |
|-----------------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|---|-------|
| | 金 額 | 構成比 | 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 | 1,788,304 | | 1,117,235 | | 1,527,155 | |
| 2. 短期借入金 | 11,179,848 | | 11,607,852 | | 9,334,028 | |
| 3. 一年以内償還予定社債 | 5,320,000 | | 940,000 | | 940,000 | |
| 4. 未払法人税等 | 398,474 | | 1,080,101 | | 401,498 | |
| 5. 前受金 | 6,203,127 | | 7,451,988 | | 9,425,463 | |
| 6. 賞与引当金 | 600,302 | | 634,365 | | 776,265 | |
| 7. 完成工事補償引当金 | 1,314 | | 13,490 | | 3,709 | |
| 8. その他 | 2,801,715 | | 3,313,630 | | 6,965,613 | |
| 流動負債合計 | 28,293,084 | 39.2 | 26,158,661 | 33.5 | 29,373,731 | 37.7 |
| 固定負債 | | | | | | |
| 1. 社債 | 1,360,000 | | 8,210,000 | | 3,680,000 | |
| 2. 長期借入金 | 15,488,829 | | 15,949,997 | | 17,518,575 | |
| 3. 長期預り保証金 | 5,563,376 | | 4,291,914 | | 4,714,848 | |
| 4. 退職給付引当金 | 872,548 | | 916,392 | | 845,984 | |
| 5. 役員退職慰労引当金 | 395,014 | | 332,338 | | 415,145 | |
| 6. その他 | 2,091,890 | | 2,308,416 | | 2,257,962 | |
| 固定負債合計 | 25,771,657 | 35.7 | 32,009,057 | 40.9 | 29,432,514 | 37.8 |
| 負債合計 | 54,064,741 | 74.9 | 58,167,718 | 74.4 | 58,806,245 | 75.5 |
| (少数株主持分) | | | | | | |
| 少数株主持分 | 105,398 | 0.1 | 121,748 | 0.2 | 124,185 | 0.2 |
| (資本の部) | | | | | | |
| 資本金 | 3,290,270 | 4.6 | 3,505,756 | 4.5 | 3,505,756 | 4.5 |
| 資本剰余金 | 4,098,643 | 5.7 | 4,314,128 | 5.5 | 4,314,128 | 5.5 |
| 利益剰余金 | 10,832,247 | 15.0 | 12,470,008 | 15.9 | 11,410,177 | 14.7 |
| その他有価証券評価差額金 | 93,448 | 0.2 | 106,661 | 0.1 | 10,280 | 0.0 |
| 自己株式 | 40,127 | 0.1 | 290,686 | 0.4 | 285,239 | 0.4 |
| 資本合計 | 18,087,585 | 25.0 | 19,892,545 | 25.4 | 18,934,542 | 24.3 |
| 負債、少数株主持分及び資本合計 | 72,257,724 | 100.0 | 78,182,011 | 100.0 | 77,864,972 | 100.0 |

(2) 中間連結損益計算書

(単位：千円)

| 科 目 | 前中間連結会計期間 | | 当中間連結会計期間 | | 前連結会計年度の 要約連結損益計算書 | |
|--------------------------------|----------------------------------|-------|----------------------------------|-------|----------------------------------|-------|
| | 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成15年9月30日〕 | | 〔自 平成16年4月 1日〕 〔至 平成16年9月30日〕 | | 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕 | |
| | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 百分比 |
| 期 別 | | | | | | |
| 売 上 高 | 26,001,659 | 100.0 | 27,260,701 | 100.0 | 54,080,838 | 100.0 |
| 売 上 原 価 | 20,382,625 | 78.4 | 21,662,509 | 79.5 | 43,539,518 | 80.5 |
| 売 上 総 利 益 | 5,619,034 | 21.6 | 5,598,192 | 20.5 | 10,541,320 | 19.5 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,236,102 | 12.4 | 3,082,455 | 11.3 | 6,537,277 | 12.1 |
| 営 業 利 益 | 2,382,932 | 9.2 | 2,515,737 | 9.2 | 4,004,043 | 7.4 |
| 営 業 外 収 益 | | | | | | |
| 1. 受 取 利 息 | 12,317 | | 20,659 | | 32,132 | |
| 2. 受 取 配 当 金 | 189,752 | | - | | - | |
| 3. 有 価 証 券 売 却 益 | 197,236 | | 153,255 | | 329,400 | |
| 4. 解 約 保 証 金 収 入 | 63,329 | | 58,538 | | 137,463 | |
| 5. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益 | 14,180 | | 1,343 | | 18,189 | |
| 6. そ の 他 | 62,296 | | 97,715 | | 225,575 | |
| 営 業 外 収 益 合 計 | 539,110 | 2.0 | 331,510 | 1.2 | 742,759 | 1.4 |
| 営 業 外 費 用 | | | | | | |
| 1. 支 払 利 息 | 235,388 | | 277,657 | | 505,683 | |
| 2. 売 上 割 引 | 33,410 | | 36,835 | | - | |
| 3. そ の 他 | 69,904 | | 55,107 | | 181,265 | |
| 営 業 外 費 用 合 計 | 338,702 | 1.3 | 369,599 | 1.3 | 686,948 | 1.3 |
| 経 常 利 益 | 2,583,340 | 9.9 | 2,477,648 | 9.1 | 4,059,854 | 7.5 |
| 特 別 利 益 | | | | | | |
| 1. 投 資 有 価 証 券 売 却 益 | - | | - | | 166,857 | |
| 特 別 利 益 合 計 | - | - | - | - | 166,857 | 0.3 |
| 特 別 損 失 | | | | | | |
| 1. 投 資 有 価 証 券 評 価 損 | 17,942 | | - | | 87,113 | |
| 2. 支 払 違 約 金 | - | | - | | 20,000 | |
| 3. 貸 倒 引 当 金 繰 入 | - | | - | | 95,000 | |
| 4. 本 社 移 転 に 伴 う 費 用 | 77,912 | | - | | 77,912 | |
| 5. ホ テ ル 事 業 計 画 変 更 に 伴 う 損 失 | 20,584 | | - | | 20,584 | |
| 6. 施 設 利 用 権 評 価 損 | 29,500 | | - | | 29,500 | |
| 特 別 損 失 合 計 | 145,938 | 0.5 | - | - | 330,109 | 0.6 |
| 税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益 | 2,437,402 | 9.4 | 2,477,648 | 9.1 | 3,896,602 | 7.2 |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 | 894,681 | 3.4 | 1,012,503 | 3.7 | 1,674,492 | 3.1 |
| 法 人 税 等 調 整 額 | 155,062 | 0.6 | 76,600 | 0.3 | 59,860 | 0.1 |
| 少 数 株 主 利 益 | 5,846 | 0.1 | 1,695 | 0.0 | 24,580 | 0.0 |
| 中 間 (当 期) 純 利 益 | 1,381,813 | 5.3 | 1,390,240 | 5.1 | 2,137,670 | 4.0 |

(3) 中間連結剰余金計算書

(単位：千円)

| 期 別 科 目 | 前中間連結会計期間 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成15年9月30日〕 | | 当中間連結会計期間 〔自 平成16年4月 1日〕 〔至 平成16年9月30日〕 | | 前連結会計年度の 要約連結剰余金計算書 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕 | |
|--------------------------------|---|------------|---|------------|--|------------|
| | 金 額 | | 金 額 | | 金 額 | |
| (資本剰余金の部) | | | | | | |
| 資本剰余金期首残高 | | 4,098,643 | | 4,314,128 | | 4,098,643 |
| 資本剰余金増加高 転換社債の転換による資本準備金増加高 | - | - | - | - | 215,485 | 215,485 |
| 資本剰余金中間期末(期末)残高 | | 4,098,643 | | 4,314,128 | | 4,314,128 |
| (利益剰余金の部) | | | | | | |
| 利益剰余金期首残高 | | 9,741,005 | | 11,410,177 | | 9,741,005 |
| 利益剰余金増加高 1. 中間(当期)純利益 | 1,381,813 | 1,381,813 | 1,390,240 | 1,390,240 | 2,137,670 | 2,137,670 |
| 利益剰余金減少高 1. 配当金 | 171,975 | | 189,884 | | 349,902 | |
| 2. 役員賞与 | 118,544 | | 140,525 | | 118,544 | |
| 3. 自己株式処分差損 | 52 | 290,571 | - | 330,409 | 52 | 468,498 |
| 利益剰余金中間期末(期末)残高 | | 10,832,247 | | 12,470,008 | | 11,410,177 |

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| 科 目 | 期 別 | 前中間連結会計期間 | 当中間連結会計期間 | 前連結会計年度の要約 キャッシュ・フロー計算書 |
|------------------------|-----|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 〔自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日〕 | 〔自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日〕 | 〔自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日〕 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 税金等調整前中間(当期)純利益 | | 2,437,402 | 2,477,648 | 3,896,602 |
| 減価償却費 | | 492,092 | 580,516 | 1,028,691 |
| 賞与引当金の増減額 | | 194,640 | 141,900 | - |
| 受取利息及び受取配当金 | | 202,069 | 36,018 | 94,359 |
| 支払利息 | | 235,388 | 277,657 | 505,683 |
| 有価証券売却損益 | | 191,093 | 137,595 | 496,257 |
| 未収入金の増減額 | | 182,126 | 16,752 | - |
| 売上債権の増減額 | | 492,013 | 295,276 | 300,969 |
| たな卸資産の増減額 | | 1,755,641 | 1,323,841 | 696,503 |
| 仕入債務の増減額 | | 2,847 | 709,250 | 992,831 |
| 前受金の増減額 | | 2,697,770 | 1,973,323 | 527,030 |
| 預り金の増減額 | | 899,836 | 809,254 | 30,851 |
| 預り保証金増減額 | | 157,770 | 387,790 | 559,335 |
| 役員賞与の支払額 | | 120,681 | 144,533 | 120,681 |
| その他 | | 617,627 | 1,580,170 | 347,463 |
| 小計 | | 2,995,259 | 435,485 | 5,697,425 |
| 利息及び配当金の受取額 | | 103,366 | 33,328 | 94,459 |
| 利息の支払額 | | 229,321 | 277,107 | 499,897 |
| 法人税等の還付額 | | - | 259,956 | - |
| 法人税等の支払額 | | 1,682,513 | 394,334 | 2,619,142 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 4,803,727 | 813,642 | 2,672,845 |
| 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 | | 591,845 | 2,754,084 | 3,365,417 |
| 有価証券の売却による収入 | | 1,181,522 | 2,355,595 | 4,443,532 |
| 出資金の払込みによる支出 | | - | 895,000 | 320,000 |
| 有形固定資産の取得による支出 | | 1,171,552 | 4,082,001 | 5,236,062 |
| 連結範囲変更を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 | | 1,819,406 | 2,665,582 | 3,495,617 |
| 貸付金の回収による収入 | | 1,770,215 | 2,579,681 | 3,452,179 |
| 差入保証金・敷金の差入による支出 | | 494,975 | 312,634 | 762,899 |
| 差入保証金・敷金の返還による収入 | | 502,462 | 56,265 | 1,163,593 |
| その他 | | 64,021 | 121,842 | 222,504 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | 569,471 | 5,839,602 | 3,908,100 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 短期借入金純増減 | | 1,817,500 | 278,500 | 878,000 |
| 長期借入金の借入による収入 | | 5,250,000 | 2,726,000 | 9,886,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | | 2,923,774 | 2,299,254 | 6,436,348 |
| 長期リース債務の増加による収入 | | 194,399 | 16,168 | 409,564 |
| 社債の発行による収入 | | - | 5,000,000 | 3,100,000 |
| 社債の償還による支出 | | 160,000 | 470,000 | 5,320,000 |
| 配当金の支払額 | | 172,051 | 189,806 | 349,956 |
| 少数株主に対する配当金支払額 | | 4,865 | 7,580 | 4,865 |
| その他 | | 35,714 | 63,234 | 342,363 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 3,965,495 | 4,990,794 | 1,820,032 |
| 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(減少額) | | 1,407,703 | 1,662,450 | 584,777 |
| 現金及び現金同等物期首残高 | | 11,286,215 | 11,870,992 | 11,286,215 |
| 現金及び現金同等物の中間(期末)残高 | | 9,878,512 | 10,208,542 | 11,870,992 |

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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

非連結子会社 1 社 (株)フラット

非連結子会社(株)フラットは、総資産、売上高、中間純利益及び連結利益剰余金に及ぼす影響が軽微であり全体としても重要性がないため連結対象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および関連会社

持分法を適用している関連会社は、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および関連会社

持分法を適用していない非連結子会社および関連会社は、(株)セントラルビルワーク他4社であり中間純損益および連結利益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. 連結子会社の中間決算日に関する事項

連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

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. その他有価証券

時価のあるもの……………中間連結会計期間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によっております。

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中間連結会計期間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に、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、中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。
 数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以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、内規に基づく中間連結会計期間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……………当社グループは、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、発生期間の費用として処理しております。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書上の資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、要求払い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。

表示方法の変更

(中間連結貸借対照表)

1. 前中間連結会計期間末において区分掲記しておりました有形固定資産の「建設仮勘定」(当中間連結会計期間末 523,810千円)は、総資産額の5/100以下となったため、当中間連結会計期間末より有形固定資産の「その他」に含めて表示しております。

(中間連結損益計算書)

1. 前中間連結会計期間において区分掲記しておりました営業外収益の「受取配当金」(当中間連結会計期間 15,694千円)は、営業外収益の10/100以下となったため、当中間連結会計期間より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

(追加情報)

前中間連結会計期間より発生した、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、前中間連結会計期間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、前連結会計年度の下期において、「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。前中間連結会計期間において当中間連結会計期間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、経常利益及び税金等調整前中間純利益への影響はありません。

注 記 事 項

(中間連結貸借対照表関係)

| | 前中間連結会計期間末 | 当中間連結会計期間末 | 前連結会計年度 |
|---------------------|----------------|----------------|--------------|
| 1.有形固定資産の減価償却累計額 | 5,077,467 千円 | 6,042,166 千円 | 5,535,075 千円 |
| 2.担保について | | | |
| (1)担保提供資産 | | | |
| 現金及び預金 | - 千円 | - 千円 | 20,000 千円 |
| たな卸資産 | 2,025,615 千円 | 1,557,065 千円 | 1,165,519 千円 |
| 流動資産のその他 | 9,995 千円 | 9,997 千円 | 9,999 千円 |
| 建物及び構築物 | 1,810,138 千円 | 7,690,457 千円 | 2,233,999 千円 |
| 土地 | 4,300,802 千円 | 4,286,352 千円 | 4,286,352 千円 |
| 投資有価証券 | 9,992 千円 | 9,828 千円 | 9,995 千円 |
| 計 | 8,156,542 千円 | 13,553,699 千円 | 7,725,864 千円 |
| (2)担保権設定の原因となっている債務 | | | |
| 短期借入金 | 568,000 千円 | 409,200 千円 | - 千円 |
| 長期借入金 | 9,450,200 千円 | 10,583,600 千円 | 8,590,400 千円 |
| (内 1年以内返済予定額) | (2,344,200) 千円 | (3,220,536) 千円 | (85,200) 千円 |
| 長期リース債務 | 1,094,604 千円 | 1,268,228 千円 | 1,233,562 千円 |
| (内 1年以内返済予定額) | (29,664) 千円 | (51,838) 千円 | (52,021) 千円 |
| 計 | 11,112,804 千円 | 12,261,028 千円 | 9,823,962 千円 |

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。

(中間連結損益計算書関係)

該当事項はありません。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| | 前中間連結会計期間末 | 当中間連結会計期間末 | 前連結会計年度 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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 | 10,713,541 千円 | 10,997,855 千円 | 12,716,038 千円 |
| 預入期間が3ヶ月を超える定期預金等 | 835,029 千円 | 789,313 千円 | 845,046 千円 |
| 現金及び現金同等物 | 9,878,512 千円 | 10,208,542 千円 | 11,870,992 千円 |

(リース取引関係)

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。

5. セグメント情報

(1) 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（自平成15年4月1日 至平成15年9月30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 | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する売上高 | 15,395,493 | 3,047,972 | 4,414,636 | 1,136,702 | 1,229,002 | 777,854 | 26,001,659 | - | 26,001,659 |
| (2) セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 19,800 | 24,421 | 1,079,942 | 497,402 | 1,671,427 | 415,147 | 3,708,139 | (3,708,139) | - |
| 計 | 15,415,293 | 3,072,393 | 5,494,578 | 1,634,104 | 2,900,429 | 1,193,001 | 29,709,798 | (3,708,139) | 26,001,659 |
| 営 業 費 用 | 12,750,936 | 3,036,904 | 5,342,916 | 1,681,403 | 2,654,599 | 1,207,909 | 26,674,667 | (3,055,940) | 23,618,727 |
| 営業利益又は損失() | 2,664,357 | 35,489 | 151,662 | 47,299 | 245,830 | 14,908 | 3,035,131 | (652,199) | 2,382,932 |

当中間連結会計期間（自平成16年4月1日 至平成16年9月30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 | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する売上高 | 16,293,307 | 3,804,057 | 4,127,026 | 996,370 | 1,119,992 | 919,949 | 27,260,701 | - | 27,260,701 |
| (2) セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 19,942 | 28,992 | 1,191,917 | 825,606 | 569,741 | 500,255 | 3,136,453 | (3,136,453) | - |
| 計 | 16,313,249 | 3,833,049 | 5,318,943 | 1,821,976 | 1,689,733 | 1,420,204 | 30,397,154 | (3,136,453) | 27,260,701 |
| 営 業 費 用 | 13,514,525 | 3,860,270 | 5,135,382 | 1,836,313 | 1,622,842 | 1,366,076 | 27,335,408 | (2,590,444) | 24,744,964 |
| 営業利益又は損失() | 2,798,724 | 27,221 | 183,561 | 14,337 | 66,891 | 54,128 | 3,061,746 | (546,009) | 2,515,737 |

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）

（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 | | | | | | | | | |
| (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 |

（注）1. 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 | ドリーミン事業（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・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 |

2. 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。

| | |
|-----------|--------------|
| 当中間連結会計期間 | 493,209 千円 |
| 前中間連結会計期間 | 652,146 千円 |
| 前連結会計年度 | 1,241,510 千円 |

(2) 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間および前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および重要な在外支店はありません。

(3) 海外売上高

当中間連結会計期間および前連結会計年度については、海外売上高はありません。

6. 販 売 の 状 況

当中間連結会計期間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 | 前中間連結会計期間 (平成15年9月30日現在) | 当中間連結会計期間 (平成16年9月30日現在) | 増減率 (%) | 前連結会計期間 (平成16年3月31日現在) |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| 寮 事 業 | 15,415,293 | 16,313,249 | 5.8 % | 29,212,961 |
| 学 生 寮 | 9,364,423 | 10,038,819 | 7.2 % | 17,168,023 |
| 社 員 寮 | 4,008,582 | 3,869,168 | 3.5 % | 7,901,248 |
| ド ミ ー ル | 997,303 | 1,127,560 | 13.1 % | 2,092,910 |
| 受 託 寮 | 1,044,985 | 1,277,702 | 22.3 % | 2,050,780 |
| ホ テ ル 事 業 | 3,072,393 | 3,833,049 | 24.8 % | 5,905,296 |
| ド ー ミ ー イン 事 業 | 1,709,149 | 1,959,795 | 14.7 % | 3,336,315 |
| リ ゴ ー ト 事 業 | 1,363,244 | 1,873,254 | 37.4 % | 2,568,981 |
| 総 合 ビ ル マ ネ ジ メ ン ト 事 業 | 5,494,578 | 5,318,943 | 3.2 % | 10,939,285 |
| オ フ ィ ス ビ ル マ ネ ジ メ ン ト 事 業 | 4,245,245 | 4,164,907 | 1.9 % | 8,410,266 |
| レ ジ デ ン ス ビ ル マ ネ ジ メ ン ト 事 業 | 1,249,333 | 1,154,036 | 7.6 % | 2,529,019 |
| フ ー ズ 事 業 | 1,634,104 | 1,821,976 | 11.5 % | 3,262,185 |
| デ ベ ロ ッ プ メ ン ト 事 業 | 2,900,429 | 1,689,733 | 41.7 % | 12,348,602 |
| そ の 他 事 業 | 1,193,001 | 1,420,204 | 19.0 % | 2,599,079 |
| 連 結 消 去 | 3,708,139 | 3,136,453 | - | 10,186,570 |
| 合 計 | 26,001,659 | 27,260,701 | 4.8 % | 54,080,838 |

(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 | 前中間連結会計期間 (平成15年9月30日現在) | | | 当中間連結会計期間 (平成16年9月30日現在) | | | 前連結会計期間 (平成16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 | 定員数 | 契約数 | 契約率 |
| 学 生 寮 | 名 | 名 | % | 名 | 名 | % | 名 | 名 | % |
| | - | 13,495 | - | - | 14,438 | - | - | 13,975 | - |
| 社 員 寮 | - | 5,385 | - | - | 5,236 | - | - | 5,830 | - |
| ド ミ ー ル | 2,411 | 2,290 | 95.0 | 2,740 | 2,622 | 95.7 | 2,520 | 2,426 | 96.3 |
| 合 計 | 23,152 | 21,170 | 91.4 | 24,310 | 22,296 | 91.7 | 23,165 | 22,231 | 96.0 |

7. 有 価 証 券

(前中間連結会計期間末)

(平成15年9月30日)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：千円)

| | 中間連結貸借対照表計上額 | 時 価 | 差 額 |
|-------------|--------------|-------|-----|
| (1) 国債・地方債等 | 9,992 | 9,972 | 20 |
| (2) 社 債 | - | - | - |
| (3) そ の 他 | - | - | - |
| 合 計 | 9,992 | 9,972 | 20 |

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：千円)

| | 取 得 原 価 | 中間連結貸借対照表計上額 | 差 額 |
|-----------|-----------|--------------|---------|
| (1) 株 式 | 1,078,866 | 1,124,888 | 46,022 |
| (2) 債 券 | | | |
| 国債・地方債等 | 9,960 | 9,995 | 35 |
| 社債 | 413,725 | 417,705 | 3,980 |
| その他 | - | - | - |
| (3) そ の 他 | 1,033,126 | 798,402 | 234,724 |
| 合 計 | 2,535,677 | 2,350,990 | 184,687 |

(注) 上記の他、投資その他の資産の「その他」に係る差額が26,686千円あります。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

| 区 分 | 中間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) 上場投資信託受益証券償還条項付債権 | 380,853 100,000 | |

(当中間連結会計期間末)

(平成16年9月30日)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：千円)

| | 中間連結貸借対照表計上額 | 時 価 | 差 額 |
|-------------|--------------|-------|-----|
| (1) 国債・地方債等 | 9,997 | 9,997 | 0 |
| (2) 社 債 | - | - | - |
| (3) そ の 他 | - | - | - |
| 合 計 | 9,997 | 9,997 | 0 |

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：千円)

| | 取 得 原 価 | 中間連結貸借対照表計上額 | 差 額 |
|-----------|-----------|--------------|---------|
| (1) 株 式 | 1,143,134 | 1,103,582 | 39,552 |
| (2) 債 券 | | | |
| 国債・地方債等 | 19,767 | 19,828 | 61 |
| 社債 | - | - | - |
| その他 | - | - | - |
| (3) そ の 他 | 1,632,415 | 1,446,069 | 186,346 |
| 合 計 | 2,795,316 | 2,569,479 | 225,837 |

(注) 上記の他、投資その他の資産の「その他」に係る差額が46,839千円あります。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

| 区 分 | 中間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) | 325,353 | |

(前連結会計年度末) (平成16年3月31日)
有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：千円)

| | 連結貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|------------|------------|-------|----|
| (1)国債・地方債等 | 9,995 | 9,995 | 0 |
| (2)社 債 | - | - | - |
| (3)そ の 他 | - | - | - |
| 合 計 | 9,995 | 9,995 | 0 |

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：千円)

| 区分 | 取得原価 | 連結貸借対照表計上額 | 差額 |
|---------|-----------|------------|---------|
| (1)株式 | 633,770 | 708,149 | 74,379 |
| (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 | 1,140,982 | 1,025,266 | 115,716 |
| 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。

3. 時価評価されていない主な有価証券の主な内容及び連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

| 区 分 | 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 | |

8. デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。