



平成 18 年 3 月期

中間決算短信 (連結)

平成 17 年 11 月 15 日

上場会社名 株式会社共立メンテナンス
コード番号 9616

上場取引所 東
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 17 年 11 月 15 日
米国会計基準採用の有無 無

1. 平成 17 年 9 月中間期の連結業績 (平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 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	%
17 年 9 月中間期	30,040	10.2	2,897	15.2	2,790	12.6
16 年 9 月中間期	27,261	4.8	2,516	5.6	2,478	△4.1
17 年 3 月期	58,014		4,408		4,412	

	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
17 年 9 月中間期	1,029	△26.0	92.20		78.61	
16 年 9 月中間期	1,390	0.6	124.48		121.94	
17 年 3 月期	2,343		196.40		179.09	

(注)①持分法投資損益 17 年 9 月中間期 0 百万円 16 年 9 月中間期 1 百万円 17 年 3 月期 △3 百万円

②期中平均株式数(連結)

17 年 9 月中間期 11,165,312 株 16 年 9 月中間期 11,168,148 株 17 年 3 月期 11,167,173 株

③会計処理の方法の変更 無

④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 銭
17 年 9 月中間期	86,421	21,614	25.0	1,934.69
16 年 9 月中間期	78,182	19,893	25.4	1,781.31
17 年 3 月期	85,620	20,788	24.3	1,848.48

(注)期末発行済株式数(連結)

17 年 9 月中間期 11,171,600 株 16 年 9 月中間期 11,167,389 株 17 年 3 月期 11,165,120 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
17 年 9 月中間期	△789	△8,589	4,100	8,697
16 年 9 月中間期	△814	△5,840	4,991	10,209
17 年 3 月期	6,884	△10,727	5,948	13,976

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

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1 社 (除外) 1 社 持分法 1 社 (除外) 1 社

2. 18 年 3 月期の連結業績予想 (平成 17 年 4 月 1 日～平成 18 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	62,600	4,630	1,740

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 142 円 42 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 11 ページをご参照ください。

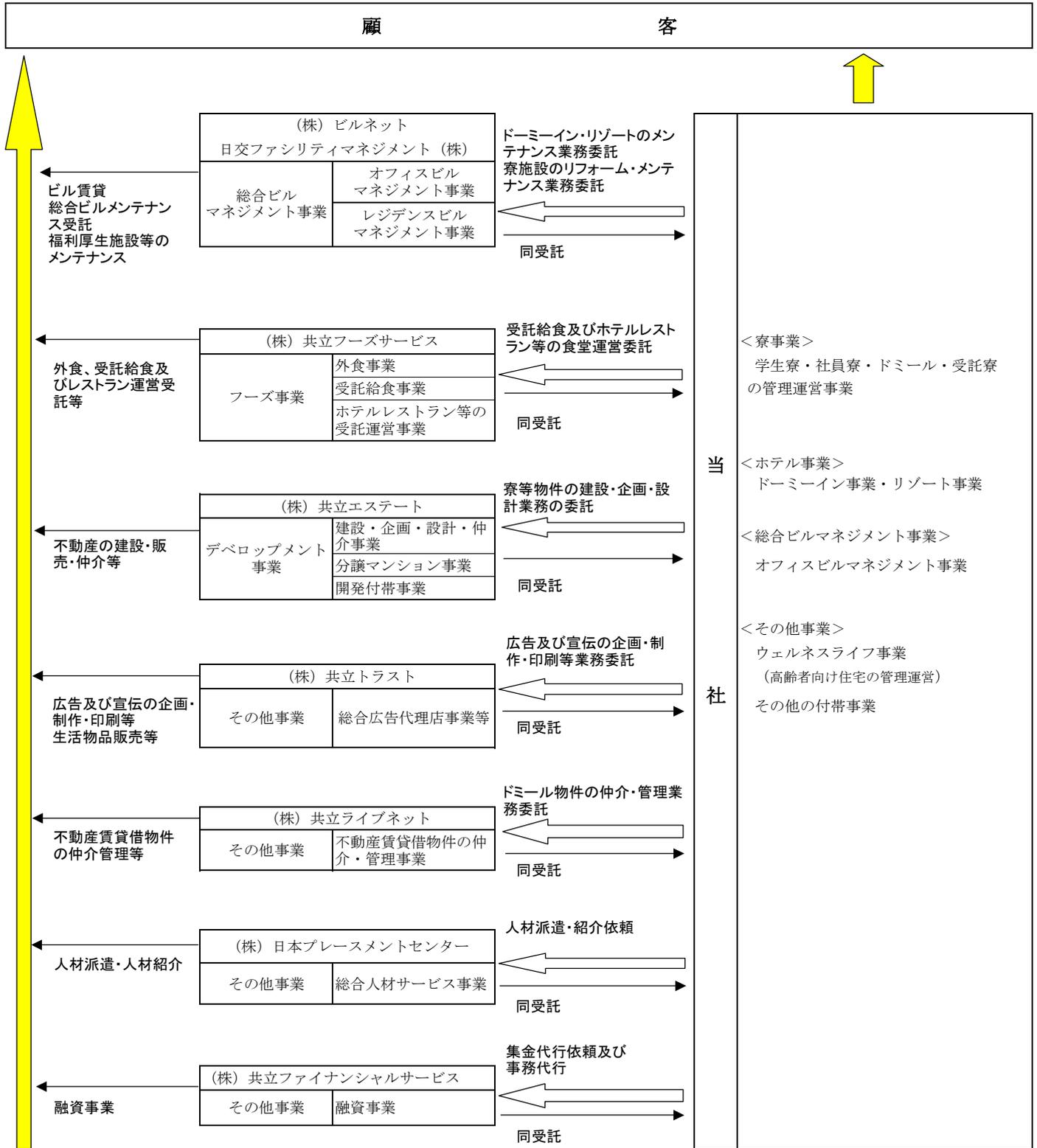
1. 企業集団の状況

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10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およびその他事業を営んでおります。

各事業における当社および子会社、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 日交ファシリティマネジメント(株) 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

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、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的な確か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、各企業の自社寮廃止等の福利厚生施策の見直し・首都圏集中等が進むなか、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。
4. 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」が通年稼動し旗艦事業所として全体をリードしつつ、さらに自然との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。
5. 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。
6. 経営資源のメリハリのある配分により投下資本の増加を抑制し、併せて所有不動産の流動化等のオフバランス化も推進し、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 月期及び平成 18 年 3 月期は「経常利益 5%成長」とし、平成 19 年 3 月期以降「売上高 5%~10%・経常利益 10%の成長」を目指し、中期経営計画の最終年度である平成 21 年 3 月期の経営指標としては経常利益率 8%・連結ROE14%・連結ROA7%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、商圏の拡大をはかり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、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開発供給を強化しており、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」を旗艦事業所として既存事業所のビジネスモデルを確立していく一方、高稼働・高収益を実現している「ドミールヴィラ箱根」をモデルとして、団塊の世代をはじめとしたアクティブシニアの方々に対して「リーズナブルで質の高いリゾートライフ空間を創造し提供する」というテーマを掲げ「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、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。

また、事業所開発にかかる投資計画を精査・検証した結果、従来からの一括賃貸方式による開発を中心に自社取得やSPCを組み合わせて開発する一方で、自社所有物件の一部について、当社の管理運営・賃借契約付き物件として投資家に売却する手法を視野に入れました。これにより当社は、利益計画に影響を与えることなく資金回収と管理運営戸数の確保が図れ、有利子負債残高の増加を抑制し、財務の健全性を損なうことなく投資収益率の向上を図ってまいります。

景気の厳しい5年前より当社では「守成」「泰然」「萌芽」と守りの年度テーマを掲げ、昨年は「転機」と今年の準備に入り、今年は「新しい時代の始まり、夜明け」を意味する「黎明」をテーマとして将来のための新たな一歩を踏み出そうと、グループ一丸決意を込めております。当社が取り組む事業は「社会が求めた役割」のうえに成り立っていることを今一度再確認し、流行に踊らされることなく独自の経営資源の中から新たな企業文化・事業領域をお客様とともに創造してまいります。

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>

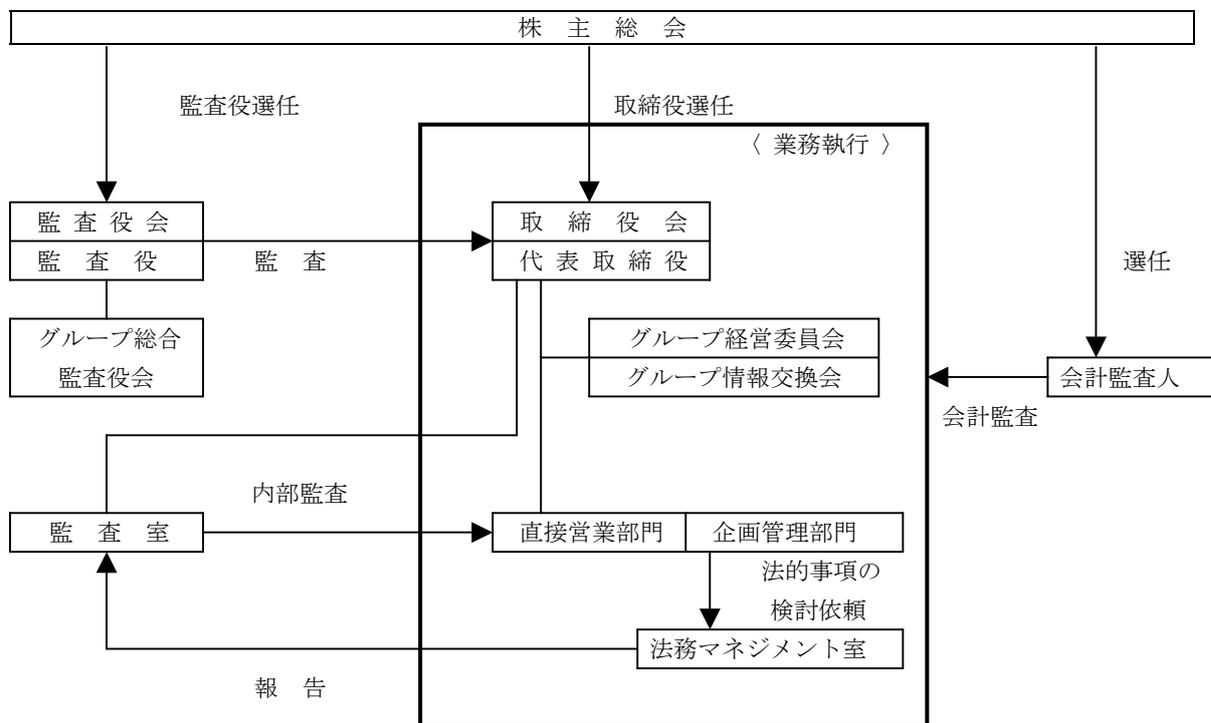
当社は、取締役会・グループ情報交換会の毎月の開催により、グループ全体の経営方針の確認をしております。同時にグループ全体のスピーディーな経営判断が必要とされることからグループ経営委員会を設置し、また一部の事業については執行役員制度を導入し迅速な経営執行体制を導入しております。また、当社は引続き監査役制度採用会社として、監査役3名（うち2名は社外監査役）を選任し、取締役会・グループ情報交換会等の重要会議に出席し、監査役として活発な意見を述べ、経営監視機能の強化に取り組んでおります。社外監査役については、金融・証券界を代表する方より就任頂き、高い識見と幅広い見地から意見・アドバイスを受けております。

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。

当社は、会計監査人として新日本監査法人と監査契約を締結しており、財務諸表の信頼性を確認しております。

また、顧問弁護士として岡村総合法律事務所と顧問契約を締結しており、企業経営及び日常の業務に必要なアドバイスを受けております。

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。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は磯部正昭、生駒和夫、櫻井均の3名であり、新日本監査法人に所属しております。当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士2名、会計士補2名であります。

<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 16 年 9 月期	当中間期 平成 17 年 9 月期	増減率 (%)
売上高	27,261	30,040	10.2
営業利益	2,516	2,897	15.2
経常利益	2,478	2,790	12.6
中間純利益	1,390	1,029	△26.0

当中間期におけるわが国経済は、原油価格の継続的な高騰、米中の景気動向懸念、国内における年金問題等の社会保障及び税金負担といった景気先行きに対する不透明感が払拭できないものの、企業収益の改善を背景とした設備投資・雇用に上向きとなり、景気はゆるやかな回復基調で推移いたしました。

こうした環境下、中核事業の寮事業では大学・専門学校様との提携を強化し契約数を伸ばした学生寮事業売上、若年層の雇用に活発化し需要低下に底打ち感が見えはじめた社員寮事業売上と安定的な稼働を背景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）売上が増加いたしました。また、ホテル事業では、前期7月にオープンした「ザ・ビーチタワー沖縄」の計画を上回る高稼働及び通年稼働、その他既存ホテル事業所の高稼働が寄与しホテル事業売上が増加いたしました。また、総合ビルマネジメント事業においては、前期3月に全株式を取得し、新たにグループ会社となった「日交ファシリティマネジメント株式会社」による業容の拡大、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・ホテル等の新規開発物件の受注増加により、売上の増加に貢献いたしました。

この結果、当中間期の業績は売上高 30,040 百万円（前年同期比 10.2%増）、営業利益 2,897 百万円（前年同期比 15.2%増）、経常利益 2,790 百万円（前年同期比 12.6%増）、中間純利益は 1,029 百万円（前年同期比 26.0%減）となり、減損損失の計上により中間純利益は減益となりますが、営業・経常利益は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 16 年 9 月期	当中間期 平成 17 年 9 月期	増減率 (%)
売上高	16,313	16,655	2.1
営業利益	2,799	2,832	1.2

①学生寮事業

学生寮の事業環境として、18歳人口が136万人（前年同期比3.2%減）と140万人を割込み少子化が進む中、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となりましたが、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いたしました。こうした環境下、大学・専門学校様との提携をさらに強化し、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は、大学・短大様の増加もあり、学校数で1,674校（前年同期比5.1%増）、契約者数は14,898名（前年同期比3.2%増）となり、学生寮事業の売上高は10,297百万円（前年同期比2.6%増）となりました。

②社員寮事業

社員寮の事業環境として、就業者数は6,405万人（前年同期比0.2%増）と若干ではありますが増加となりました。各企業による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表れてきました。こうした環境下、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1,075社（前年同期比9.2%減）、入居者数5,221名（前年同期比0.3%減）となりましたが、社員寮事業の売上高は3,996百万円（前年同期比3.3%増）となりました。

③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おり、提携学校様・提携企業様からの入居斡旋紹介はもちろんのこと、食事付き寮からの住み替え需要や寮利用者からの紹介など相乗効果が顕著に表れてきており、その結果、入居者数2,982名（前年同期比13.7%増）、売上高は1,304百万円（前年同期比15.6%増）となりました。

④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捉え、「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。当中間期は不採算事業所の撤退や採算改善に取り組み、売上高は1,059百万円（前年同期比17.1%減）となりました。

以上の結果、事業所数（受託を除く）は344ヶ所、9月末現在の定員数は25,359名（前年同期比1,049名増）、入居者数は23,101名（前年同期比805名増）、稼働率は91.1%（前年同期比0.6%減）となりました。

また寮事業全体の売上高は16,655百万円（前年同期比2.1%増）となり、営業利益は2,832百万円（前年同期比1.2%増）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16年9月期	当中間期 平成17年9月期	増減率 (%)
売上高	3,833	5,043	31.6
営業利益	△27	156	—

ドリーミン事業（長期滞在型ビジネスホテル事業）は、宿泊特化で省力化を追求する業界の流れの中で、当社独自のホスピタリティを常に探求し、お客様のお声ひとつひとつを商品づくりに反映してまいりました。その中でも特に「温泉感覚を取り入れた大浴場」と「美味しい朝食」というテーマに対しては前向きにこだわり、お客様に支持を得て高い稼働率91.2%（前年同期比2.0%増）にて推移しております。また、既存事業所の高稼働を背景に当期7月に2棟（ドリーミン心斎橋・ドリーミン水道橋）、8月に1棟（ドリーミン富山）がオープンしております。この結果、売上高は2,422百万円（前年同期比23.6%増）となりました。

リゾート事業は、「リーズナブルで質の高いリゾートライフ空間を創造し提供する」というテーマを掲げ、団塊の世代の方々をはじめ全てのお客様にご満足いただける「癒しの宿」を展開しており、ご好評いただき高い稼働率75.5%（前年同期比1.6%増）にて推移しております。また、前期7月にオープンした「ザ・ビーチタワー沖縄」が高いご支持をいただき、高稼働（当期平均稼働率81.6%）を維持したまま通年稼働いたしました。さらに当期5月に「奥飛騨温泉郷 源泉かけ流しの宿 ホテル上宝」がオープンしております。この結果、売上高は2,621百万円（前年同期比39.9%増）となりました。

以上の結果、ホテル事業全体では売上高は5,043百万円（前年同期比31.6%増）となり、営業利益は156百万円となりました。

<総合ビルマネジメント事業>

(単位：百万円)

	前中間期 平成 16 年 9 月期	当中間期 平成 17 年 9 月期	増減率 (%)
売上高	5,319	6,581	23.7
営業利益	184	266	45.0

総合ビルマネジメント事業では、オフィス（事務所）およびレジデンス（住居）のビルメンテナンス、ビル賃貸および賃貸代行、駐車場運営などを主たる事業としていますが、その中でもビルメンテナンス業界の動向として、同業者間の価格競争が一段と激化し、ビルオーナーからの仕様見直し、管理委託会社の集約化等による値下げ要請および解約が増加し、厳しい受注獲得競争状態が継続しております。こうした環境下、新規顧客の開拓、既存取引先の需要の掘り起こしやテナント誘致に努力を重ねるとともに、ビル管理周辺業務の拡充を図るべく、リフォーム事業や無人時間貸駐車場の拡充など事業基盤の強化に積極的に取り組んでまいりました。また、前期3月に全株式を取得し、新たにグループ会社となった「日交ファシリティマネジメント株式会社」との関係強化により業容の拡大を図りました。

この結果、オフィスビルマネジメント事業の売上高は4,384百万円（前年同期比5.3%増）、レジデンスビルマネジメント事業の売上高は2,197百万円（前年同期比90.4%増）となり、総合ビルマネジメント事業合計で売上高は6,581百万円（前年同期比23.7%増）、営業利益は266百万円（前年同期比45.0%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 16 年 9 月期	当中間期 平成 17 年 9 月期	増減率 (%)
売上高	1,822	1,967	8.0
営業利益	△14	△33	△132.7

フーズ事業では、BSE・鳥インフルエンザ等の影響による食肉価格の高止まりや、頻発する自然災害による野菜の高騰が発生するなど不安定な事業環境となりました。こうした環境下、当期は不採算店舗・事業所の整理撤退を進める一方、新規ホテルレストランへの出店等、収益構造の見直しに取り組んでおります。

この結果フーズ事業全体では売上高1,967百万円（前年同期比8.0%増）、営業損失33百万円となりました。

<デベロップメント事業>

(単位：百万円)

	前中間期 平成 16 年 9 月期	当中間期 平成 17 年 9 月期	増減率 (%)
売上高	1,690	1,964	16.2
営業利益	67	140	109.5

デベロップメント事業では、不動産投資利回りとの金利差を狙って大量に流入してきた国内外の投資資金により、首都圏都市部や大都市の一部の土地はファンドバブルの様相を呈し始め、地方主要都市へ波及する動きが見られました。こうした環境下、前期に引き続き、開発ニーズの高い首都圏の寮・ワンルームマンションタイプ寮およびホテルの開発に特定目的会社を使用した手法を含め注力いたしました。

この結果、売上高は1,964百万円（前年同期比16.2%増）、営業利益140百万円（前年同期比109.5%増）となりました。

<その他事業>

(単位：百万円)

	前中間期 平成 16 年 9 月期	当中間期 平成 17 年 9 月期	増減率 (%)
売上高	1,420	1,543	8.6
営業利益	54	75	38.7

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・広告代理店事業・総合人材サービス事業・融資事業で、これらの売上高は全体として 1,543 百万円（前年同期比 8.6%増）、営業利益は 75 百万円（前年同期比 38.7%増）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 17 年 3 月期	通期の見通し 平成 18 年 3 月期	増減率 (%)
売上高	58,014	62,600	7.9
営業利益	4,408	5,000	13.4
経常利益	4,412	4,630	4.9
当期純利益	2,343	1,740	△25.7

(単体業績)

(単位：百万円)

	前期 平成 17 年 3 月期	通期の見通し 平成 18 年 3 月期	増減率 (%)
売上高	39,613	43,300	9.3
営業利益	3,498	4,100	17.2
経常利益	3,692	3,900	5.6
当期純利益	2,020	1,440	△28.7

今後のわが国の経済情勢は企業収益の好調さが持続しており、また世界経済の着実な回復も伴って、景気は底堅く推移するものと見込まれます。しかしながら、年金問題や社会保障等の不安要素があり個人消費の上昇に影響が懸念されます。このような状況の中で、当社グループは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、当社収益を占う鍵となる4月の寮事業期初稼働率が前期を1.4ポイント上回る97.3%でスタートをきりました。前期の京都・新潟に引き続き、新たな事業拠点として広島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13棟、1,049室を新規に開発供給し、総定員は344棟、25,359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。販売面においては学生寮事業では、引き続き全国有力大学との提携拡大と独立法人化した国立大学との関係強化、未開拓エリアにおける食事付き学生寮ニーズへの対応、また、従来からの基盤である専門学校様や予備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、本格化してい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い商機を確実に捉えます。さらに、ドミール事業については、大都市圏での開発供給を加速し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。

ホテル事業では、ドミールイン事業（長期滞在型ビジネスホテル事業）の「温泉感覚を取り入れた大浴場」と「美味しい朝食」というコンセプトが好評を博し高稼働を維持しております。リゾート事業においては、昨年7月にオープンしご好評いただいております「ザ・ビーチタワー沖縄」が通年稼働となったこと、および既存事業所が高稼働にて推移しております。今後、ビジネスホテル事業では「高稼働維持を持続させつつ事業の強化拡大」に努め、リゾートホテル事業では「顧客ニーズの更なる掘り起こしによる稼働率アップ」を目指してまいります。

総合ビルマネジメント事業では、企業間の価格競争が一段と激化しビルオーナーからの仕様見直しや、管理委託会社の集約化等による値下げ要請・解約が増加するなどの厳しい状況が続く中、お客様に更に信頼していただける技術力・商品力を高め、提案型営業と市場競争力の強化を推進するとともに、今年3月に新たにグループ会社になった日交ファシリティマネジメント㈱との連携を強化し顧客基盤を広げてまいります。また、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により、全国に拠点網を構築してまいります。

フーズ事業では、引続き変動費の管理を徹底し収益体質の改善に努めてまいります。また、当社グループのホテル展開に対応し、グループ施設のレストラン運営効率を高めるとともに、運営ノウハウの確立されたゴルフ場レストランの営業体制を強化し、外部取引先を開拓してまいります。

デベロップメント事業は、ニーズの高い首都圏を中心とした学生寮もしくはドミール（ワンルームマンションタイプ寮）の開発とともに、ホテル開発にも注力してまいります。また、分譲マンションでは当期3棟（浅草・西横浜・富岡）の完成引渡しが見込まれております。

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62,600百万円（前期比7.9%増）、経常利益4,630百万円（前期比4.9%増）、当期純利益1,740百万円（前期比25.7%減）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16年9月期	当中間期 平成17年9月期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△814	△789	24
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,840	△8,589	△2,749
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,991	4,100	△891
現金及び現金同等物の中間期末残高	10,209	8,697	△1,511

①キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における連結ベースの現金及び現金同等物は、分譲マンションに係わる売上債権の減少によるキャッシュの増加があったものの寮事業の前受金の減少により、営業活動におけるキャッシュ・フローは減少いたしました。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ましたが、財政活動では短期の借入金による収入が増加しております。この結果、前年同期に比べ1,511百万円減少し、当中間連結会計期間末には8,697百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における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、またデベロップメント事業における販売用不動産の売掛金を回収したことにより、前年同期に比べ24百万円増加し、△789百万円となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、寮事業において新規事業所の取得や既存事業所の設備入れ替え等による支出をし、ホテル事業においても新規事業所の取得を行っております。また、新規事業所の契約に伴う差入保証金の増加、有価証券の取得および売却により、前年同期に比べ2,749百万円支出が増加し、△8,589百万円となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、短期の借入金により資金調達を行いました。長期借入金の約定弁済が進み、前年同期に比べ891百万円減少し、4,100百万円となりました。

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15年 9月期	平成16年 3月期	平成16年 9月期	平成17年 3月期	平成17年 9月期
株主資本比率(%)	25.0%	24.3%	25.4%	24.3%	25.0%
時価ベースの株主資本比率(%)	26.5%	29.7%	32.3%	29.3%	37.7%
債務償還年数(年)	—	12.3	—	5.7	—
インタレスト・ガバレッジ・レシオ	—	5.3	—	13.0	—

(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16年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成17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17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)		%		%		%
I 流動資産						
1. 現金及び預金	10,997,855		9,394,449		14,673,153	
2. 受取手形及び売掛金	2,295,290		2,346,823		3,504,409	
3. たな卸資産	3,536,650		2,270,866		1,519,443	
4. その他	3,635,846		4,765,807		3,612,160	
5. 貸倒引当金	△ 46,951		△ 50,555		△ 54,777	
流動資産合計	20,418,690	26.1	18,727,390	21.7	23,254,388	27.2
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物及び構築物	19,453,839		20,916,793		19,519,260	
2. 土地	14,141,955		17,174,936		15,645,311	
3. その他	1,181,826		2,711,309		2,561,475	
有形固定資産合計	34,777,620	44.5	40,803,038	47.2	37,726,046	44.1
(2) 無形固定資産						
1. 連結調整勘定	-		120,587		129,863	
2. その他	2,304,483		2,158,102		2,286,944	
無形固定資産合計	2,304,483	2.9	2,278,689	2.6	2,416,807	2.8
(3) 投資その他の資産						
1. 投資有価証券	3,658,262		9,460,656		7,324,354	
2. 差入保証金	6,444,029		6,381,866		6,491,623	
3. 敷金	4,947,521		5,049,140		5,037,359	
4. その他	5,865,231		3,805,763		3,622,770	
5. 貸倒引当金	△ 270,668		△ 106,331		△ 282,271	
投資その他の資産合計	20,644,375	26.4	24,591,094	28.5	22,193,835	25.9
固定資産合計	57,726,478	73.8	67,672,821	78.3	62,336,688	72.8
III 繰延資産	36,843	0.1	20,831	0.0	29,108	0.0
資産合計	78,182,011	100.0	86,421,042	100.0	85,620,184	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別		前中間連結会計期間末		当中間連結会計期間末		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表	
			(平成16年9月30日現在)		(平成17年9月30日現在)		(平成17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)		%		%		%		%
I 流 動 負 債								
1. 支 払 手 形 及 び 買 掛 金	1,117,235		1,422,514		1,877,701			
2. 短 期 借 入 金	11,607,852		17,982,299		11,162,283			
3. 一 年 以 内 償 還 予 定 社 債	940,000		1,640,000		1,540,000			
4. 未 払 法 人 税 等	1,080,101		1,029,881		1,586,904			
5. 前 受 金	7,451,988		8,281,246		10,365,092			
6. 賞 与 引 当 金	634,365		728,472		885,464			
7. 完 成 工 事 補 償 引 当 金	13,490		3,937		8,222			
8. そ の 他	3,313,630		2,860,159		4,159,670			
流 動 負 債 合 計	26,158,661	33.5	33,948,508	39.3	31,585,336	36.9		
II 固 定 負 債								
1. 社 債	8,210,000		7,951,000		8,140,000			
2. 長 期 借 入 金	15,949,997		14,665,198		17,062,588			
3. 長 期 預 り 保 証 金	4,291,914		4,516,827		4,334,203			
4. 退 職 給 付 引 当 金	916,392		960,106		928,295			
5. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	332,338		350,584		361,248			
6. そ の 他	2,308,416		2,256,221		2,251,399			
固 定 負 債 合 計	32,009,057	40.9	30,699,936	35.5	33,077,733	38.6		
負 債 合 計	58,167,718	74.4	64,648,444	74.8	64,663,069	75.5		
(少 数 株 主 持 分)								
少 数 株 主 持 分	121,748	0.2	158,974	0.2	168,717	0.2		
(資 本 の 部)								
I 資 本 金	3,505,756	4.5	3,515,261	4.1	3,505,756	4.1		
II 資 本 剰 余 金	4,314,128	5.5	4,323,813	5.0	4,314,204	5.0		
III 利 益 剰 余 金	12,470,008	15.9	13,900,366	16.1	13,238,566	15.5		
IV その他有価証券評価差額金	△ 106,661	△ 0.1	172,297	0.1	25,745	0.0		
V 自 己 株 式	△ 290,686	△ 0.4	△ 298,113	△ 0.3	△ 295,873	△ 0.3		
資 本 合 計	19,892,545	25.4	21,613,624	25.0	20,788,398	24.3		
負債、少数株主持分及び資本合計	78,182,011	100.0	86,421,042	100.0	85,620,184	100.0		

(2) 中間連結損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	前中間連結会計期間 〔自 平成16年4月 1日〕 〔至 平成16年9月30日〕		当中間連結会計期間 〔自 平成17年4月 1日〕 〔至 平成17年9月30日〕		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 〔自 平成16年4月 1日〕 〔至 平成17年3月31日〕	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
I 売 上 高	27,260,701	100.0	30,040,311	100.0	58,014,040	100.0
II 売 上 原 価	21,662,509	79.5	23,744,316	79.0	47,119,098	81.2
売 上 総 利 益	5,598,192	20.5	6,295,995	21.0	10,894,942	18.8
III 販売費及び一般管理費	3,082,455	11.3	3,398,622	11.3	6,487,070	11.2
営 業 利 益	2,515,737	9.2	2,897,373	9.7	4,407,872	7.6
IV 営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息	20,659		13,777		30,359	
2. 受 取 配 当 金	—		49,647		67,290	
3. 有 価 証 券 売 却 益	153,255		122,620		276,662	
4. 解 約 保 証 金 収 入	58,538		43,244		154,700	
5. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	1,343		82		—	
6. そ の 他	97,715		49,090		207,948	
営 業 外 収 益 合 計	331,510	1.2	278,460	0.9	736,959	1.3
V 営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息	277,657		265,564		532,536	
2. 売 上 割 引	36,835		39,307		41,218	
3. そ の 他	55,107		80,871		159,264	
営 業 外 費 用 合 計	369,599	1.3	385,742	1.3	733,018	1.3
経 常 利 益	2,477,648	9.1	2,790,091	9.3	4,411,813	7.6
VI 特 別 利 益						
1. 投 資 有 価 証 券 売 却 益	—		—		71,746	
特 別 利 益 合 計	—	—	—	—	71,746	0.1
VII 特 別 損 失						
1. 減 損 損 失	—		974,655		—	
2. 投 資 有 価 証 券 評 価 損	—		—		171,355	
3. 貸 倒 引 当 金 繰 入 額	—		—		30,160	
特 別 損 失 合 計	—	—	974,655	3.3	201,515	0.3
税金等調整前中間(当期)純利益	2,477,648	9.1	1,815,436	6.0	4,282,044	7.4
法人税、住民税及び事業税	1,012,503	3.7	969,289	3.2	2,029,050	3.5
法人税等調整額	76,600	0.3	△ 207,569	△ 0.7	△ 128,750	△ 0.2
少数株主利益又は損失(△)	△ 1,695	△ 0.0	24,323	0.1	38,683	0.1
中 間 (当 期) 純 利 益	1,390,240	5.1	1,029,393	3.4	2,343,061	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16年4月 1日〕 〔至 平成16年9月30日〕		当中間連結会計期間 〔自 平成17年4月 1日〕 〔至 平成17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16年4月 1日〕 〔至 平成17年3月31日〕	
	金 額		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)						
I 資本剰余金期首残高		4,314,128		4,314,204		4,314,128
II 資本剰余金増加高						
1. 転換社債の転換による 資本準備金増加高	—	—	9,495	—	—	—
2. 自己株式処分差益	—	—	114	9,609	76	76
III 資本剰余金中間期末(期末)残高		4,314,128		4,323,813		4,314,204
(利益剰余金の部)						
I 利益剰余金期首残高		11,410,177		13,238,566		11,410,177
II 利益剰余金増加高						
1. 中間(当期)純利益	1,390,240	1,390,240	1,029,393	1,029,393	2,343,061	2,343,061
III 利益剰余金減少高						
1. 配当金	189,884	—	217,720	—	374,147	—
2. 役員賞与	140,525	330,409	149,873	367,593	140,525	514,672
IV 利益剰余金中間期末(期末)残高		12,470,008		13,900,366		13,238,566

(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 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		〔 自 平成16年4月 1日 〕 〔 至 平成16年9月30日 〕	〔 自 平成17年4月 1日 〕 〔 至 平成17年9月30日 〕	〔 自 平成16年4月 1日 〕 〔 至 平成17年3月31日 〕
I 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		2,477,648	1,815,436	4,282,044
減価償却		580,516	753,137	1,311,766
減損損失		—	974,655	—
賞与引当金の増減額		△ 141,900	△ 156,992	95,623
受取利息及び受取配当金		△ 36,353	△ 63,424	△ 97,649
支払利息		277,657	265,564	532,536
有価証券売却損益		△ 153,255	△ 123,564	△ 348,408
未収入金の増減額		583,874	190,632	214,936
売上債権の増減額		295,276	1,157,586	△ 858,517
たな卸資産の増減額		△ 1,323,841	△ 751,423	693,366
仕入債務の増減額		△ 709,250	△ 456,330	337,274
前受金の増減額		△ 1,973,323	△ 2,083,846	939,777
預り金の増減額		△ 809,254	△ 879,605	△ 176,582
預り保証金の増減額		△ 387,790	△ 8,527	△ 152,067
役員賞与の支払額		△ 144,533	△ 156,193	△ 144,533
その他		1,028,708	472,772	1,293,553
小計		△ 435,820	949,878	7,923,119
利息及び配当金の受取額		33,663	60,898	87,045
利息の支払額		△ 277,107	△ 273,842	△ 527,843
法人税等の還付額		259,956	—	260,041
法人税等の支払額		△ 394,334	△ 1,526,312	△ 858,142
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 813,642	△ 789,378	6,884,220
II 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		△ 2,754,084	△ 3,516,766	△ 5,054,419
有価証券の売却による収入		2,355,595	1,719,495	5,200,455
出資金の払込による支出		△ 895,000	—	△ 2,640,515
有形固定資産の取得による支出		△ 4,082,001	△ 4,511,268	△ 7,667,374
長期前払費用の取得による支出		—	△ 219,853	△ 318,926
連結範囲変更を伴う子会社株式の取得による支出		—	—	△ 119,690
貸付金の貸付による支出		△ 2,665,582	△ 1,117,332	△ 1,087,867
貸付金の回収による収入		2,579,681	1,000,922	1,209,865
差入保証金・敷金の差入による支出		△ 312,634	△ 1,947,517	△ 731,818
差入保証金・敷金の返還による収入		56,265	103,074	213,494
その他		△ 121,842	△ 99,625	269,776
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 5,839,602	△ 8,588,870	△ 10,727,019
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減額		278,500	8,405,500	△ 1,356,000
長期借入金の借入による収入		2,726,000	560,000	7,146,000
長期借入金の返済による支出		△ 2,299,254	△ 4,542,874	△ 4,417,732
長期リース債務の増加による収入		16,168	—	—
社債の発行による収入		5,000,000	500,000	6,000,000
社債の償還による支出		△ 470,000	△ 570,000	△ 940,000
配当金の支払額		△ 189,806	△ 217,548	△ 374,089
少数株主に対する配当金の支払額		△ 7,580	△ 10,895	△ 7,580
その他		△ 63,234	△ 24,649	△ 102,684
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,990,794	4,099,534	5,947,915
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		—	—	—
V 現金及び現金同等物の増加額(△減少額)		△ 1,662,450	△ 5,278,714	2,105,116
VI 現金及び現金同等物の期首残高		11,870,992	13,976,108	11,870,992
VII 現金及び現金同等物の中間(期末)残高		10,208,542	8,697,394	13,976,108

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 9 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
日交ファシリティマネジメント (株)

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、中間純損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あり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

連結子会社のうち日交ファシリティマネジメント (株) の中間決算日は11月30日で中間連結決算日と異なるため、中間連結財務諸表の作成にあたり、9月30日の仮決算 (正規の決算に準ずる合理的な手続きによる決算) に基づく中間財務諸表を使用しております。

他の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

①有価証券

イ. 満期保有目的の債券…………… 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

②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

③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

①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。

②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

①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。

②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中間連結会計期間の負担額を計上しております。

③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。

- ④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。
- ⑤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

- ①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。
- ②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。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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。

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

固定資産の減損に係る会計基準

当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。これにより税金等調整前中間純利益は974,655千円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

表示方法の変更

（中間連結貸借対照表）

「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成16年法律第97号）により、証券取引法第2条第2項において、投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資を有価証券とみなすこととされたことに伴い、前中間連結会計期間まで投資その他の資産の「その他」に含めていたみなし有価証券を、前連結会計年度より「投資有価証券」に計上しております。この変更により「投資有価証券」は5,947,669千円増加し、投資その他の資産の「その他」は同額減少しております。

（中間連結損益計算書）

前中間連結会計期間において営業外収益の「その他」に含めて表示していた「受取配当金」（前中間連結会計期間 15,694千円）は、営業外収益の10/100を超えたため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。

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	6,042,166 千円	7,255,459 千円	6,669,856 千円
2. 担保について			
(1) 担保提供資産			
た な 卸 資 産	1,557,065 千円	390,271 千円	388,841 千円
流 動 資 産 の そ の 他	9,997 千円	— 千円	9,999 千円
建 物 及 び 構 築 物	7,690,457 千円	5,558,835 千円	7,545,697 千円
土 地	4,286,352 千円	4,286,352 千円	4,286,352 千円
投 資 有 価 証 券	9,828 千円	19,900 千円	10,004 千円
計	13,553,699 千円	10,255,358 千円	12,240,893 千円
(2) 担保権設定の原因となっている債務			
短 期 借 入 金	409,200 千円	2,744,000 千円	— 千円
長 期 借 入 金	10,583,600 千円	7,405,664 千円	10,076,520 千円
(内 1年以内返済予定額)	(3,220,536) 千円	(1,777,206) 千円	(2,549,592) 千円
固 定 負 債 の そ の 他	1,268,228 千円	1,156,254 千円	1,228,071 千円
(内 1年以内返済予定額)	(51,838) 千円	(53,221) 千円	(52,523) 千円
計	12,261,028 千円	11,305,918 千円	11,304,591 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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

	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
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	10,997,855 千円	9,394,449 千円	14,673,153 千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	△ 789,313 千円	△ 697,055 千円	△ 697,045 千円
現 金 及 び 現 金 同 等 物	10,208,542 千円	8,697,394 千円	13,976,108 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

当中間連結会計期間（自平成17年4月1日 至平成17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	16,632,416	5,014,221	4,577,758	1,043,668	1,757,059	1,015,189	30,040,311	—	30,040,311
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	22,688	28,666	2,003,593	923,469	206,876	527,671	3,712,963	(3,712,963)	—
計	16,655,104	5,042,887	6,581,351	1,967,137	1,963,935	1,542,860	33,753,274	(3,712,963)	30,040,311
営 業 費 用	13,822,992	4,886,526	6,315,097	2,000,506	1,823,784	1,467,762	30,316,667	(3,173,729)	27,142,938
営業利益又は損失(△)	2,832,112	156,361	266,254	△ 33,369	140,151	75,098	3,436,607	(539,234)	2,897,373

前連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17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	30,526,425	7,789,368	8,447,716	2,306,708	7,004,142	1,939,681	58,014,040	—	58,014,040
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	36,748	69,727	2,601,987	1,540,414	1,570,406	1,069,295	6,888,577	(6,888,577)	—
計	30,563,173	7,859,095	11,049,703	3,847,122	8,574,548	3,008,976	64,902,617	(6,888,577)	58,014,040
営 業 費 用	25,783,702	7,851,028	10,598,156	3,913,801	8,225,458	2,828,344	59,200,489	(5,594,321)	53,606,168
営業利益又は損失(△)	4,779,471	8,067	451,547	△ 66,679	349,090	180,632	5,702,128	(1,294,256)	4,407,872

(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・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・事業企画部等の管理部門に係る費用であります。

前中間連結会計期間	493,209千円
当中間連結会計期間	518,054千円
前連結会計年度	1,157,747千円

(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16年9月30日現在)	当中間連結会計期間 (平成17年9月30日現在)	増減率 (%)	前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)
寮事業	16,313,249	16,655,104	2.1%	30,563,173
学生寮	10,038,819	10,296,815	2.6%	18,413,060
社員寮	3,869,168	3,995,552	3.3%	7,670,456
ドミール	1,127,560	1,303,827	15.6%	2,359,972
受託寮	1,277,702	1,058,910	△17.1%	2,119,685
ホテル事業	3,833,049	5,042,887	31.6%	7,859,095
ドリーイン事業	1,959,795	2,421,758	23.6%	3,944,261
リゾート事業	1,873,254	2,621,129	39.9%	3,914,834
総合ビルマネジメント事業	5,318,943	6,581,351	23.7%	11,049,703
オフィスビル マネジメント事業	4,164,907	4,383,875	5.3%	8,108,160
レジデンスビル マネジメント事業	1,154,036	2,197,476	90.4%	2,941,543
フーズ事業	1,821,976	1,967,137	8.0%	3,847,122
デベロップメント事業	1,689,733	1,963,935	16.2%	8,574,548
その他事業	1,420,204	1,542,860	8.6%	3,008,976
連結消去	△3,136,453	△3,712,963	—	△6,888,577
合計	27,260,701	30,040,311	10.2%	58,014,040

- (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16年9月30日現在)			当中間連結会計期間 (平成17年9月30日現在)			前連結会計年度 (平成17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	%
学生寮	—	14,438	—	—	14,898	—	—	14,845	—
社員寮	—	5,236	—	—	5,221	—	—	6,003	—
ドミール	2,740	2,622	95.7	3,120	2,982	95.6	2,849	2,776	97.4
合計	24,310	22,296	91.7	25,359	23,101	91.1	24,337	23,624	97.1

7. 有 価 証 券 関 係

(前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	979,513	939,962	△ 39,551
(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	2,631,695	2,405,859	△ 225,836

(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主な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)	488,973	

(当中間連結会計期間末)

(平成17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	10,000	9,830	△ 170
(2) 社 債	—	—	—
(3) そ の 他	—	—	—
合 計	10,000	9,830	△ 170

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	1,303,732	1,487,461	183,729
(2) 債 券			
国債・地方債等	9,765	9,900	135
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) そ の 他	890,108	904,585	14,477
合 計	2,203,605	2,401,946	198,341

3. 時価評価されていない主な有価証券の主な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	298,211	
匿名組合出資金	5,532,086	
投資事業組合出資金	415,583	
合 計	6,245,880	

(前連結会計年度末)

(平成17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	9,999	9,999	0
(2) 社 債	—	—	—
(3) そ の 他	—	—	—
合 計	9,999	9,999	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	1,033,074	1,033,810	736
(2) 債券			
国債・地方債等	9,781	10,004	223
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	1,451,582	1,465,946	14,365
合 計	2,494,437	2,509,760	15,323

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) その他有価証券		
非上場株式	296,081	
匿名組合出資金	3,591,086	
投資事業組合出資金	228,697	
合 計	4,115,864	

8. デリバティブ取引関係

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。