



株式  
会社

ひとを包むエネルギー  
**共立メンテナンス**

東証1部 証券コード：9616

# 2002年3月期 中間決算説明

2001年12月3日



代表取締役社長

いしづか はるひさ  
石塚 晴久

広報室長

くれまつ きよし  
榑松 聖

ホームページ：<http://www.kyoritsugroup.co.jp>

Tel:03-5295-7875 Fax:03-5295-2056

E-mail:kh@kyoritsugroup.co.jp



# 《 会 社 概 要 》 ( 2001年9月末 )

- ◆ 設立 …………… 1979年9月  
           '94年9月店頭公開 '99年3月東証2部上場 '01年9月に東証1部に指定替え
- ◆ 資本金 …………… 3,290百万円
- ◆ 役員 …………… 代表取締役社長 石塚晴久   ほか役員13名   監査役3名
- ◆ 従業員数 ……… 1,169名 ( 内訳: 事業所933名 本支店236名 )
- ◆ 発行済み株式数… 7,790,488株
- ◆ 主要株主 ……… 石塚晴久19.77%  
                           (有)マルストン13.12%   (財)共立国際交流奨学財団12.84%  
                           ペンタインバースメント・アドバイザーズ・リミテッド 6.71%   三井住友銀行4.99%
- ◆ 連結対象 ……… (株)共立エステート (株)ビルネット   ほか計9社

## 事業内容

### 学生寮・社員寮事業 (全国 275ヶ所)

ドミトリー   学生寮・学生会館  
 ドーミー     独身寮・単身赴任専用社宅  
 ドミール     ワンルームタイプ学生・社員寮

### 受託サービス事業 (全国 218ヶ所)

#### リゾート事業

ドーミーヴィラ   軽井沢・熱海伊豆山・箱根・沖縄・安比高原  
 ウェルネスの森   伊東・那須  
 ドーミー倶楽部   伊豆高原・真鶴   以上   9ヶ所

### ビジネスホテル事業

ドーミーイン   11ヵ所  
 仙台・新潟・谷塚(埼玉)・蘇我(千葉)・目黒青葉台  
 浅草・名古屋・新大阪・なんば・(広島・札幌)

### フーズ事業 首都圏 21ヵ所

平成屋・てっちゃん・二八・蔵・むさし坊   その他

### シニアライフ事業

3ヶ所

城北公園(板橋)・相模原・北綾瀬

# 《当社グループの事業領域とお客様のライフステージ》





## 《 関連会社 》

会社名	設立日	資本金	持株比率	事業内容
㈱ 共立エステート	1983年4月	9千万円	100.0 (%)	建設・企画設計事業等
㈱ 共立トラスト	1997年10月	8千万円	100.0	福利厚生施設のメンテナンス 受託事業等
㈱ 共立ケータリングサービス	1998年6月	5千万円	100.0	高齢者配食サービス及びゴルフ 場レストランの受託事業
㈱ 共立コミュニケーション	1999年4月	5千万円	100.0	広告及び宣伝の企画・制作・印 刷の代理店業等
㈱ 共立ライブネット	1999年9月	3千万円	100.0	不動産の斡旋、賃貸借の仲介 及び売買
㈱ 日本プレースメントセンター	1999年12月	2億5千5百万円	98.1	人材紹介業・人材派遣業及び 職業教育カウンセリング業
㈱ ジーアップキャリアセンター	1999年12月	9千8百万円	96.9	職業適性能力開発の為の研修 事業
㈱ 共立ファイナンシャルサービス	2000年6月	1億円	100.0	融資事業及び集金代行業
㈱ ビルネット	2001年3月	10億円	100.0	ビル賃貸・施設管理業等

# 《当期(2001/9期)決算概況》

～ 大幅な増収増益の達成 ～

【 連結 】

1 ) 売上高 22.5 %アップ

経常利益 29.6 %アップ

純利益 71.0 %アップ

	連結	アップ率	単体	アップ率
売上 (百万円)	23,639	22.5%	18,199	3.1%
経常利益(百 万円)	2,302	29.6%	2,042	9.0%
純利益 (百万円)	1,267	71.0%	1,050	25.8%

パーセント表示は、対前期中簡易増益率

- ・ 経常利益アップ 要因      寮事業稼動アップ      ビルネット取得
- ・ 純利益アップ 要因      前期: 過年度退職給付引当繰入、ゴルフ会員権評価損(361)  
固定資産売却損(北軽井沢遊休地)、投資有価証券評価損(149)

2 ) 増配による株主様への利益還元

15円(前期13円50銭)

3 ) 東証一部指定替え(2001/9)



# 《増益要因の詳細》

## 1) 療事業：稼働率のアップによる増収・増益

	今期	前期	アップ率
売上(百万)	136,33	13,248	3%
営業利益(百万)	3,002	2,489	17%
期初稼働	98%	94%	-

・前期スクラップ フォア ビルドの実施により不採算物件の解消による高収益化の実現(4棟,220室)

・制度契約(料金の割引契約)専用療の設置により料金体系に合った運営体制を確立しコストダウン。更に、この事により人気療への集客が実現され稼働率アップ及び増収が達成される。(6棟)

・内部管理体制の強化により原価の圧縮  
(修繕・リフォームの教育体制強化による内製化、人員シフトの合理化、変動費管理の徹底)

## 2) ビルネット取得による連結子会社の増収・増益

ビルネット：上期実績	
売上(百万)	4,392
営業利益(百万)	367
売上営業利益率	8%

・外注費、人件費などコスト削減による収益構造の改善に着手し計画以上の成果

・テナントの入れ替えに伴う大口リフォームの増加

・自社ビルの改修工事を前期にて完了し収益増

## 3) ビルネット取得(H13.3/29)及び各子会社の業績改善による連単倍率の上昇

今期	連結	単体 (共立メンテナンス)	連単比率
売上(百万)	23,639	18,199	1.30
経常利益(百万)	2,302	2,042	1.13
純利益(百万)	1,267	1,050	1.21

前期	連結	単体 (共立メンテナンス)	連単比率
売上(百万)	19,302	17,644	1.09
経常利益(百万)	1,775	1,872	0.95
純利益(百万)	741	834	0.89

# 《寮事業の稼働率大幅改善》

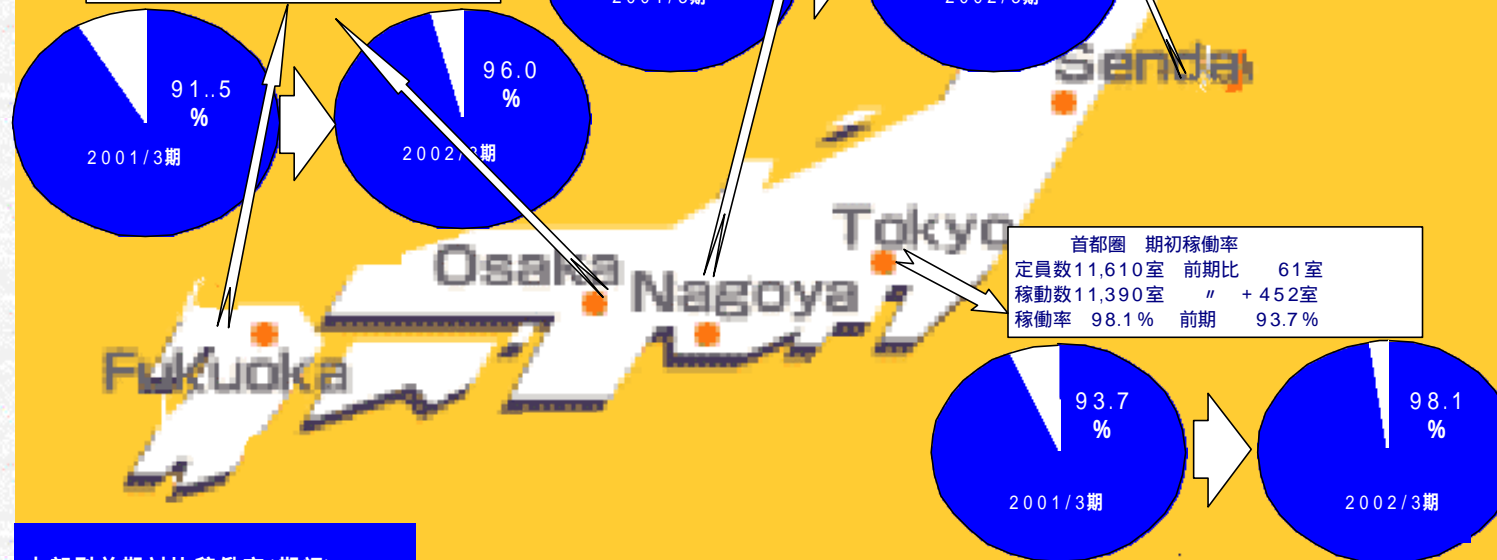
全国期初稼働率98%でスタート(前期94%) 損益分岐点超過収益増

大阪:不採算寮を廃寮4棟218室 首都圏:低稼働寮を一括賃貸6棟

稼働状況はドミール  
(ワンルームタイプ)を除く

東日本(札幌・仙台・名古屋)期初稼働率  
定員数3,623室 前期比+74室  
稼働数3,531室 " +71室  
稼働率 97.5% 前期 97.5%

西日本(大阪・福岡)期初稼働率  
定員数3,615室 前期比 70室  
稼働数3,471室 " +98室  
稼働率 96.0% 前期 91.5%



本部別前期対比稼働率(期初)



# 《 P / L 前期比較 連結・単体 》

## ～ 連結利益拡大 ～

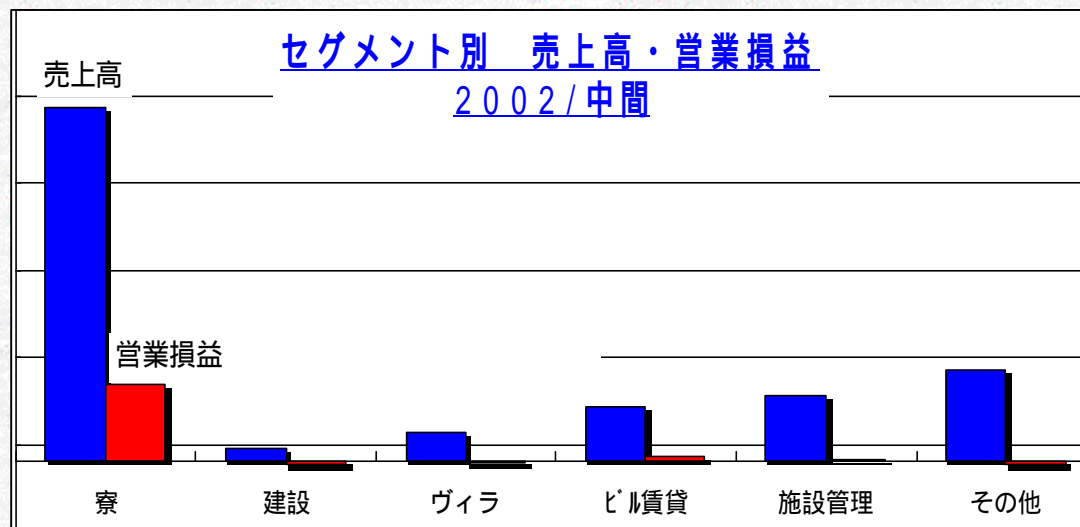
【 損益計算書 】

( 単位：億円 )

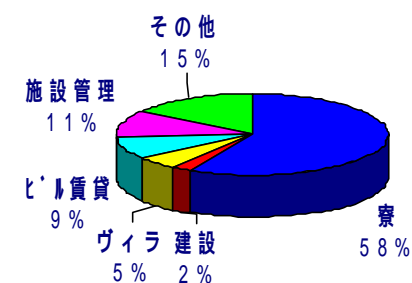
	連 結			単 体		
	2002 / 中間	2001 / 中間	前期比	2002 / 中間	2001 / 中間	前期比
売上高	236	193	122 %	182	176	103 %
売上原価	181	149	121 %	137	135	101 %
売上総利益	55	44	125 %	45	41	110 %
販売費一般管理費	30	26	115 %	23	22	105 %
営業利益	25	19	132 %	22	20	110 %
営業外収益	1	2	50 %	1	2	50 %
営業外費用	3	3	100 %	3	3	100 %
経常利益	23	18	128 %	20	19	105 %
特別利益	-	-	-	-	-	-
特別損失	2	4	50 %	1	4	25 %
税引前当期利益	22	14	157 %	19	15	127 %
法人税・住民税・事業税	10	9	111 %	9	9	100 %
法人税等調整額	1	2	50 %	0	2	0 %
少数株主損失	-	-	-	-	-	-
当期純利益	13	7	186 %	11	8	138 %



# 《セグメント情報》



セグメント別売上高シェア



(単位：百万円)

	セグメント	寮	建設	ヴィラ	ビル賃貸	施設管理	その他	計	消去・全社	連結
売上高	2002/中間	13,633	556	1,174	2,147	2,556	3,574	23,640		23,640
	2001/中間	13,248	1,218	1,163			3,673	19,302		19,302
	増減	+385	662	+11	+2,147	+2,556	99	+4,338		+4,338
営業損益	2002/中間	3,002	65	72	242	163	148	3,123	628	2,495
	2001/中間	2,489	91	14			129	2,283	392	1,891
	増減	513	26	86	242	163	19	840	236	604

新規開発部門引渡し下期に集中

客室減とオープン費用負担

# 《 B / S 前期比較 連結・単体 》

【 貸借対照表 】

( 単位：億円 )

		連 結			単 体		
		2002 / 中間	2001 / 中間	増 減	2002 / 中間	2001 / 中間	増 減
流動資産		198	153	45	124	95	29
現金及び預金		114	72	42	77	50	27
受取手形及び売掛金		33	29	4	28	27	1
たな卸資産		24	24	0	1	1	0
固定資産		422	328	94	444	334	110
有形固定資産		217	176	41	200	176	24
建物及び構築物		90	75	15	84	74	10
土地		115	94	21	101	92	9
無形固定資産		22	5	17	5	5	0
投資その他資産		183	149	34	239	153	86
資 産 合 計		621	482	139	568	430	138
流動負債		207	166	41	205	128	77
短期借入金		93	72	21	117	45	72
前受金		56	47	9	47	44	3
固定負債		269	179	90	215	161	54
社債		70	70	0	70	70	0
長期借入金		109	53	56	89	35	54
長期預り保証金		60	41	19	41	41	0
負 債 合 計		475	345	130	420	290	130
資 本		33	33	0	33	33	0
そ の 他 の 資 本		118	105	13	43	42	1
資 本 合 計		146	137	9	148	141	7
負 債 ・ 資 本 合 計		621	482	139	568	430	138

連結	(株)ビルネットM&AでB/S連結 資産：現預金・土地建物(銀座ビル)増 (株)共立メンテナンスがM&A資金を短期借入金で調達 負債：長短借入金増
単体	M&Aにより子会社株式増 M&A資金を手元現金と短期借入金で調達 設備投資資金の調達(長期借入金)を前倒し(前期11月 当期9月)



# 《連結財政状態連結キャッシュフローの状況》

	2002 / 中間	2001 / 中間	増 減
<b>連 結 財 政 状 態</b>			
総 資 産	621 億円	482 億円	+ 139 億円
株 主 資 本	146 億円	137 億円	+ 9 億円
株 主 資 本 比 率	23.5 %	28.3 %	4.8 ポイント
<b>連結キャッシュフローの状況</b>			
営業活動によるキャッシュフロー	8 億円	18 億円	+ 10 億円
投資活動によるキャッシュフロー	29 億円	35 億円	+ 6 億円
財務活動によるキャッシュフロー	12 億円	24 億円	12 億円
現金及び現金同等物期末残高	111 億円	68 億円	+ 43 億円

→ 中間純利益が伸びたこと、分譲マンションのたな卸資産が大幅に減少したことで、大幅に好転

→ ・ 寮中古物件、ウェルネスの森伊東の取得等により、29億円のマイナスになっている

→ ・ 金融機関からの調達及び手元資金の運用で111億円となっている

## 中間決算概況 《単体・連結株価関連指標》

	連結	単体
総資産額	62,103 (百万)	56,790(百万)
純資産額	14,580 (百万)	14,774(百万)
自己資本比率	23.5 %	26.0(%)
発行済株式総数(期末)	7,790 (千株)	7,790(千株)
1株当たりの当期純利益	162.69 (円)	134.79(円)
1株当たり純資産	1,871.59 (円)	1897(円)
株主資本利益率	8.7(%)	7.1(%)
1株当たりの配当金	-	15(円)



# 《2002/3期の業績予測》

～ 上期の好業績により通期予測を上方修正 ～

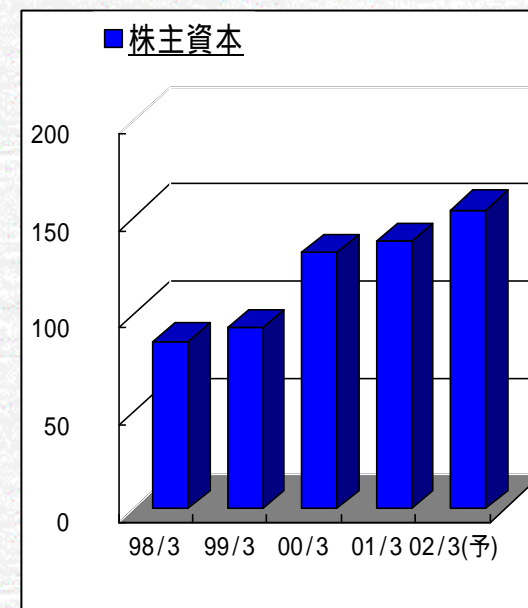
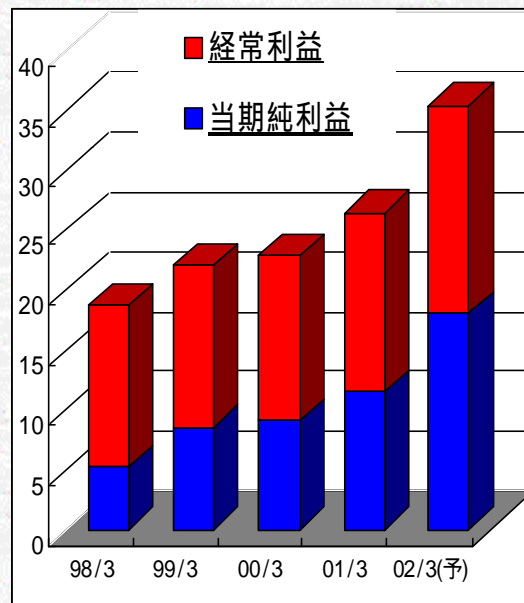
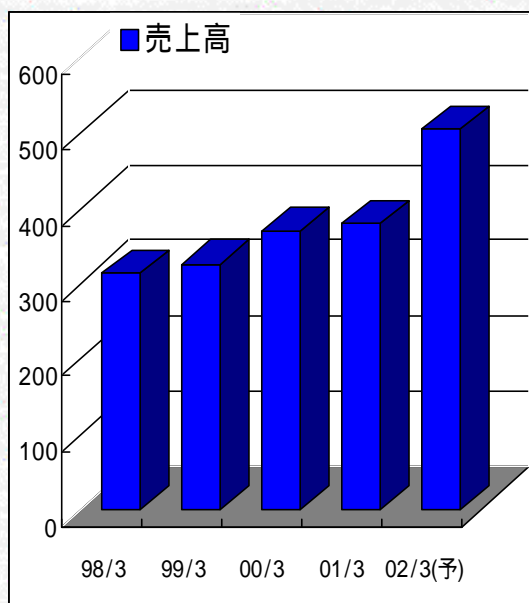
		前期	期初	今期予想	期初比	前期比
売上高 (百万)	連結	37,884	50,600	50,350	99%	133%
	単体	33,283	35,600	34,960	98%	105%
経常利益 (百万)	連結	2,643	3,300	3,540	107%	134%
	単体	2,644	2,850	2,950	104%	112%
売上高 経常利益率	連結	7.0%	6.5%	7.0%	-	-
	単体	7.9%	8.0%	8.4%	-	-
当期利益 (百万)	連結	1,147	1,600	1,800	113%	157%
	単体	1,216	1,410	1,460	104%	120%

## 下半期の特徴

- 1) ビジネスホテル2棟をオープン(広島・札幌)し事業拡大
- 2) ホテル事業のレストラン部門を共立ケータリングサービスにて一括管理し合理化
- 3) 療事業：好立地物件の取得により事業強化

## 各指標値の推移

# [連結]売上・利益・株主資本

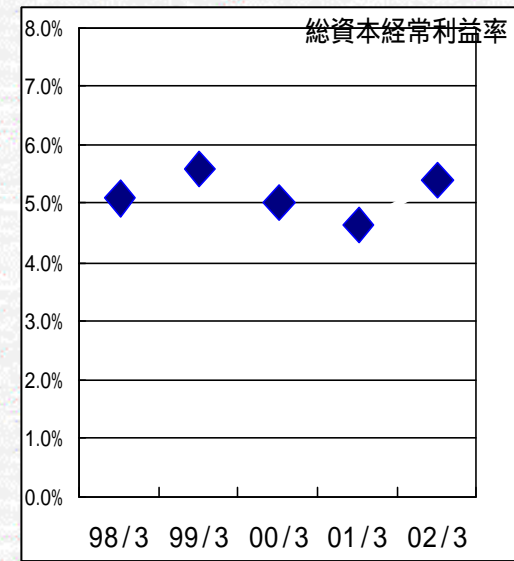
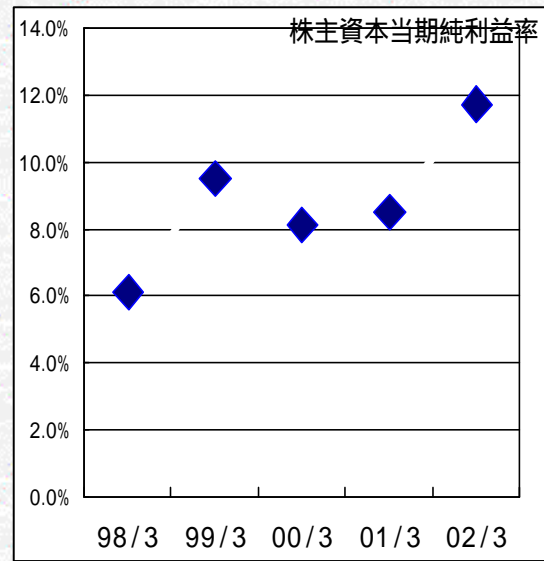
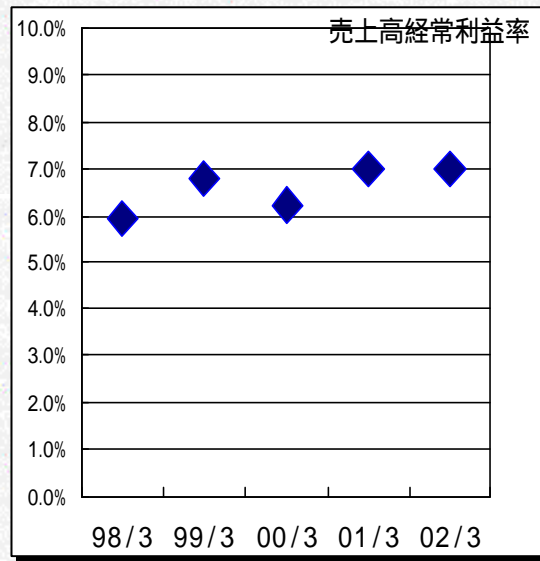


決 算 期	1998/3	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3(予)
売 上 高	313億円	325億円	368億円	379億円	504億円
経 常 利 益	18.6	22.0	22.8	26.4	35.4
当 期 純 利 益	5.2	8.5	9.1	11.5	18.0



## 各指標値の推移

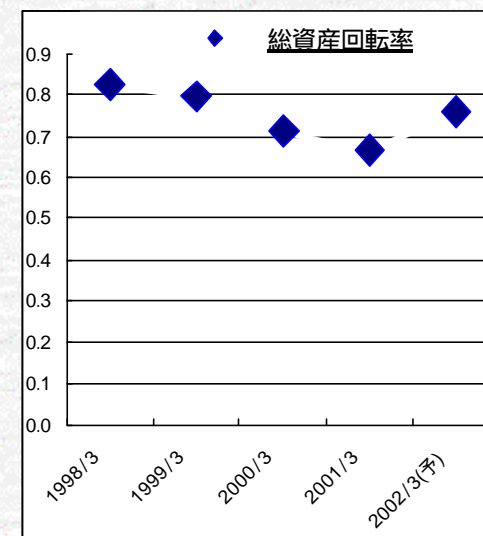
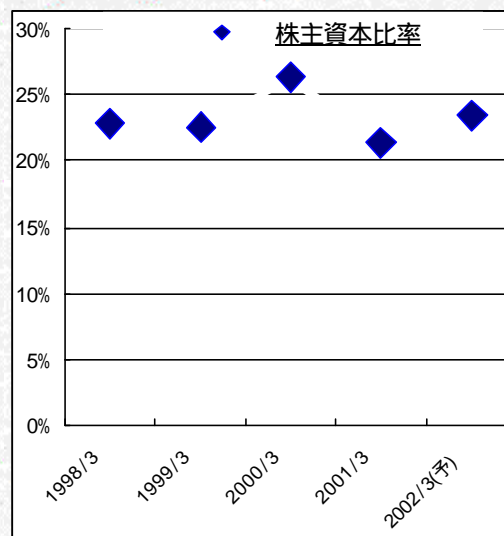
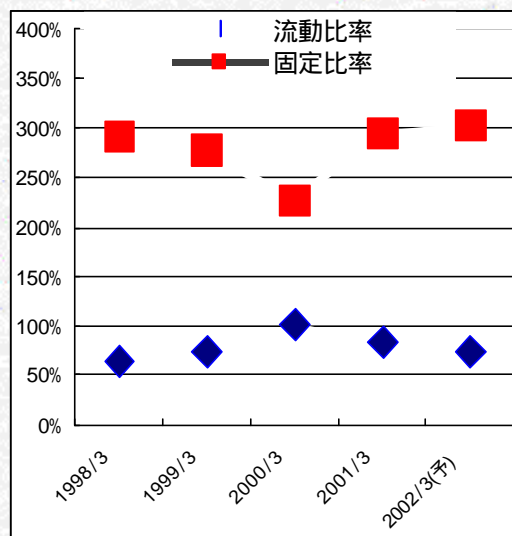
## [連結] 収益性指標



決 算 期	1998/3	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3(予)
売上高経常利益率	6.0%	6.8%	6.2%	7.0%	7.0%
株主資本当期純利益率	6.1%	9.5%	8.1%	8.5%	11.7%
総資本経常利益率	5.1%	5.6%	5.0%	4.6%	5.4%

## 各指標値の推移

## [連結]安定性指標

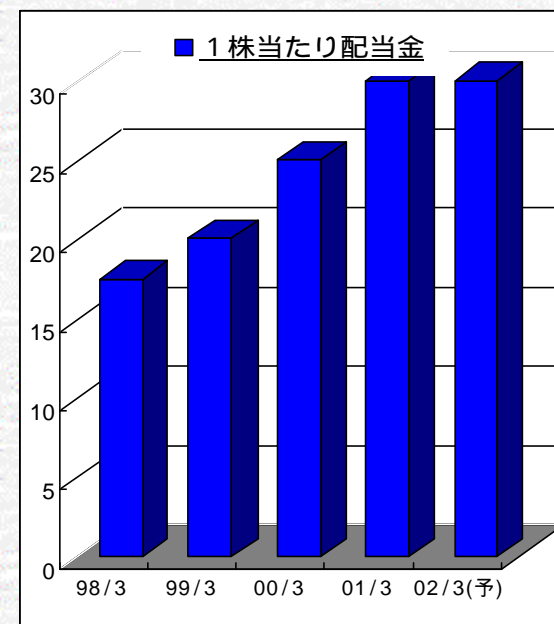
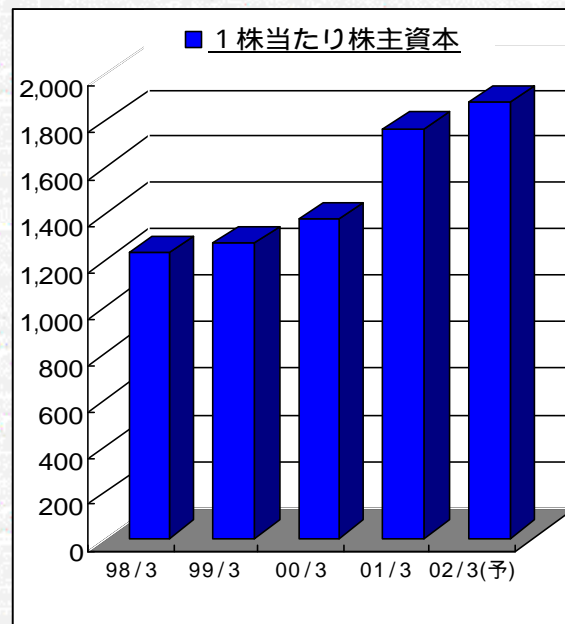
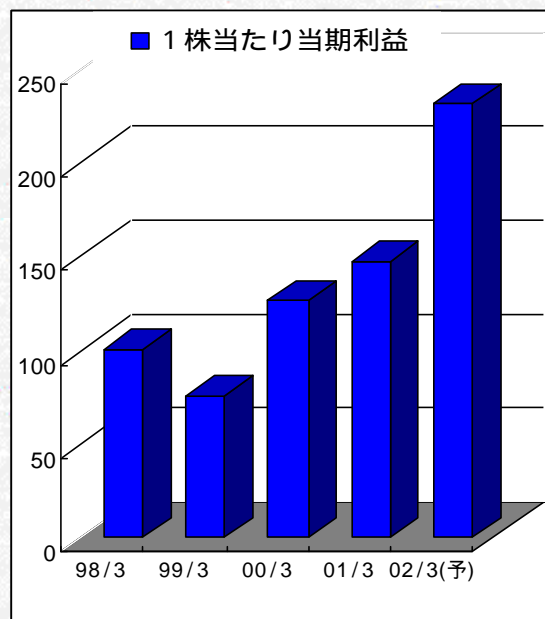


決 算 期	1998/3	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3(予)
流 動 比 率	65.3%	73.3%	100.9%	83.4%	73.8%
固 定 比 率	291.0%	277.0%	226.8%	294.4%	302.5%
株 主 資 本 比 率	22.8%	22.5%	26.4%	21.4%	23.4%
総 資 産 回 転 率	0.82	0.80	0.71	0.66	0.76



## 各指標値の推移

## [連結] 1株当たり指標



決 算 期	1998/3	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3(予)
株当たり当期利益	100.0円	75.7円	126.2円	147.0円	231.1円
株当たり株主資本	1,227.5円	1,268.9円	1,373.9円	1,764.7円	1,871.6円
株当たり配当金	17.5円	20.0円	25.0円	30.0円	30.0円

# 《売上高・経常利益・当期純利益 5ヶ年推移》

## ～ 連続増収増益(連結・単体)・連続増配～

