

THE SPIRIT OF
HOSPITALITY



東証1部 証券コード：9616

2003年3月期 中間決算説明
2002年12月2日



代表取締役社長 石塚 晴久 いしづか はるひさ

広報室長 樽松 聖 くれまつ きよし

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

会社概要(2002年9月末)

- **設立** 1979年9月27日
’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9名 監査役3名
- **従業員数** 1,142名(本支店261名 事業所881名)
- **発行済み株式数** 10,127,634株
- **株主数** 3,369名
- **主要株主** 石塚晴久14.56%
(有)マイルストーン 11.64% (財)共立国際交流奨学財団 6.42%
日本マスタートラスト信託銀行(株) 5.91% 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300ヶ所)

ドミトリ 学生寮・学生会館
ドミー 独身寮・単身赴任者用社宅
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213ヶ所)

シニアライフ事業

シニアドミー 3ヶ所
城北公園・相模原・北綾瀬

ビジネスホテル事業

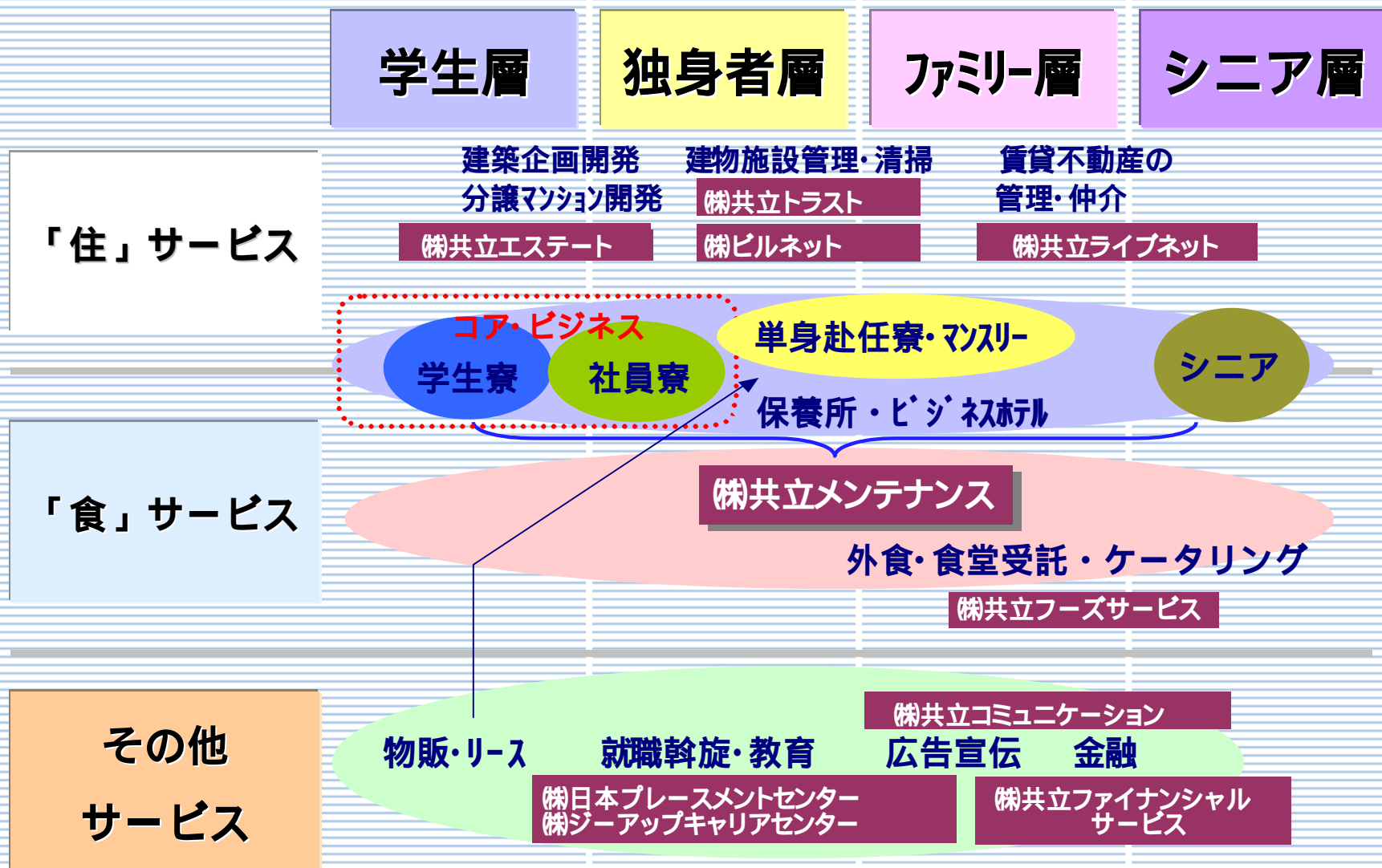
ドミーイン 11ヶ所
仙台・新潟・谷塚・蘇我・目黒青葉台
浅草・名古屋・新大阪・なんば・広島・札幌

リゾート事業

ドミーヴィラ 軽井沢・伊豆山・箱根・安比高原
ウェルネスの森 伊東・那須 6ヶ所

研修センター事業 1ヶ所

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(2002年9月末)

| 会社名 | 設立日 | 資本金 | 持株比率(%) | 事業内容 |
|-------------------|----------|----------|---------|-------------------------------|
| (株)共立エステート | 1983年4月 | 90百万円 | 89.4 | 建設・企画設計事業等 |
| (株)共立トラスト | 1997年10月 | 80百万円 | 92.6 | 福利厚生施設のメンテナンス受託事業等 |
| (株)共立フーズサービス | 1998年6月 | 150百万円 | 91.9 | 外食事業・受託食堂事業・ホテルレストランなどの受託運営事業 |
| (株)共立コミュニケーション | 1999年4月 | 50百万円 | 92.5 | 広告及び宣伝の企画・制作・印刷の代理店業等 |
| (株)共立ライブネット | 1999年9月 | 60百万円 | 83.8 | 不動産の賃貸借の仲介及び管理 |
| (株)日本ブレースメントセンター | 1999年12月 | 255百万円 | 87.7 | 人材紹介業・人材派遣業及び職業教育カウンセリング業 |
| (株)ジーアップキャリアセンター | 1999年12月 | 98百万円 | 76.9 | 就職・再就職の為の研修事業 |
| (株)共立ファイナンシャルサービス | 2000年6月 | 100百万円 | 92.5 | 融資事業及び集金代行業 |
| (株)ビルネット | 2001年3月 | 1,000百万円 | 100.0 | 総合ビルマネジメント事業 |



2003年3月 中間期の概況(連結)

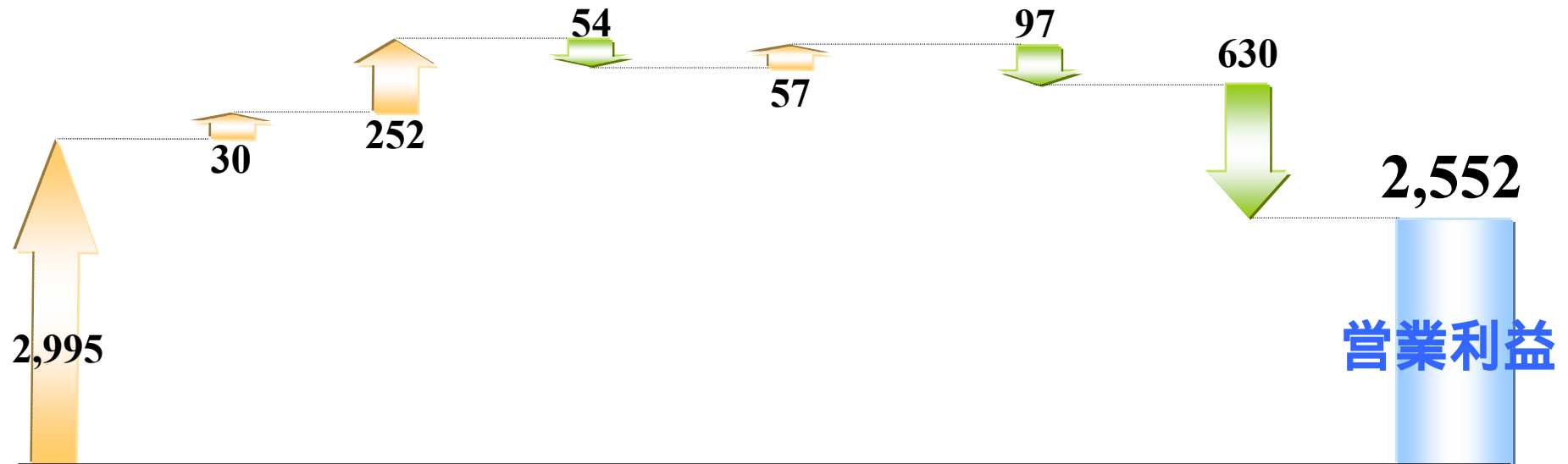
2003年3月 中間期 実績(対前年同期比)

(単位: 百万円)

| | 2003年3月 中間期 | | 2002年3月 中間期 | | 増減額 | 前年同期比 |
|-------|----------------------|--------|-------------|--------|-----------------|---------------------------------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | | |
| 売上高 | 25,145 | 100.0% | 23,639 | 100.0% | 1,506 | 6.4% |
| 売上総利益 | 5,878 | 23.4% | 5,494 | 23.2% | 384 | 7.0% |
| 販売管理費 | 3,326 | 13.2% | 2,999 | 12.7% | 327 | 10.9% |
| 営業利益 | 2,552 | 10.2% | 2,495 | 10.5% | 57 | 2.3% |
| 経常利益 | 2,412 | 9.6% | 2,302 | 9.7% | 110 | 4.8% |
| 中間純利益 | 1,314 | 5.2% | 1,267 | 5.4% | 47 | 3.6% |
| EPS | 129.77 分割前 168.61 | | 162.69 | | 32.9 分割前 5.9 | 平成14年5月20日付で株式1株を1.3株に分割しております。 |
| 設備投資額 | 1,200 | | 2,917 | | 1,717 | 58.9% |
| 減価償却費 | 435 | | 338 | | 97 | 28.7% |

2003年3月 中間期 セグメント別営業利益

(単位: 百万円)



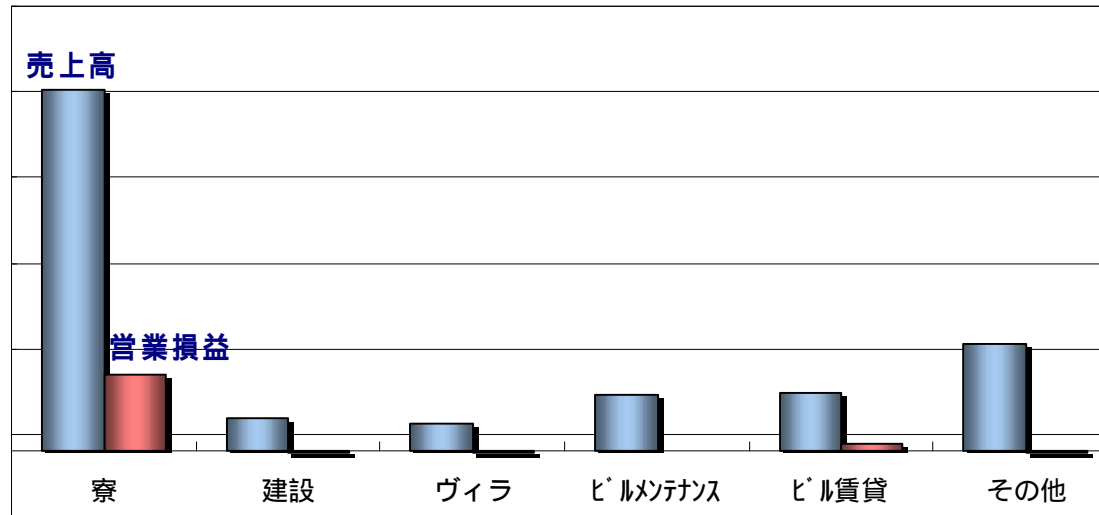
| | | | | | | |
|-----|-------|------------------|-------|------|-------|--------|
| 寮事業 | ホテル事業 | 総合ビル マネジメント事業 | フーズ事業 | 開発事業 | その他事業 | 消去又は全社 |
|-----|-------|------------------|-------|------|-------|--------|

事業内容

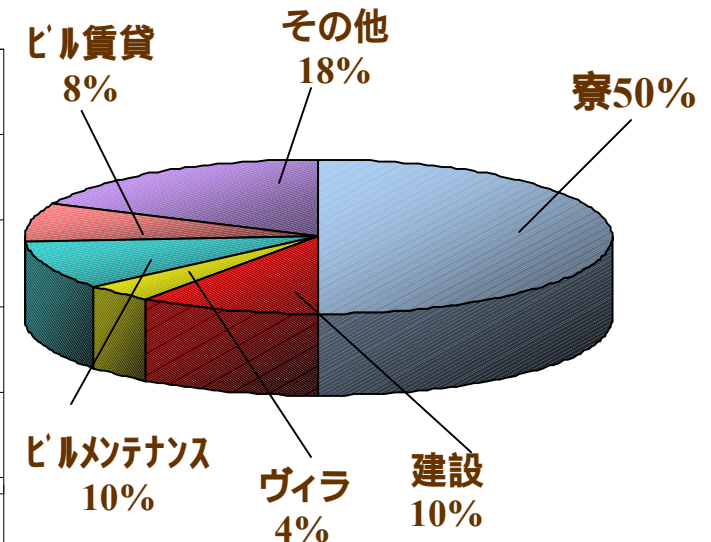
| | |
|--------------|---|
| 寮事業 | 学生寮・社員寮・ドミール(ワンルームタイプ)・受託寮の管理運営事業 |
| ホテル事業 | ドミーイン事業(長期滞在型ビジネスホテル事業)・リゾート事業(旧ドミーヴィラ事業) |
| 総合ビルマネジメント事業 | オフィスビルマネジメント事業・レジデンスビルマネジメント事業 |
| フーズ事業 | 外食事業・受託食堂事業・ホテルレストラン等の受託運営事業 |
| 開発事業 | 建設・企画・設計・仲介事業、分譲マンション事業、その他開発付帯事業 |
| その他事業 | シニア事業、不動産賃貸物件の仲介・管理事業、総合広告代理店事業、融資事業 など |

従来の事業区分によるセグメント情報

[セグメント別 売上高・営業損益]



[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 | ビルメンテナンス | ビル賃貸 | その他 | 計 | 消去・全社 | 連結 |
|------|---------|--------|---------|-------|----------|-------|-------|---------|-------|---------|
| 売上高 | 2003/中間 | 14,104 | 2,836 | 1,151 | 2,791 | 2,274 | 4,961 | 28,117 | 2,972 | 25,145 |
| | 2002/中間 | 13,639 | 767 | 1,183 | 3,064 | 2,147 | 4,066 | 24,866 | 1,227 | 23,639 |
| | 増減 | + 465 | + 2,069 | 32 | 273 | + 127 | + 895 | + 3,251 | 1,745 | + 1,506 |
| 営業損益 | 2003/中間 | 3,001 | 23 | 45 | 18 | 282 | 50 | 3,182 | 629 | 2,552 |
| | 2002/中間 | 3,002 | 65 | 72 | 163 | 242 | 148 | 3,123 | 628 | 2,495 |
| | 増減 | 1 | 42 | 27 | 145 | 40 | 98 | 59 | 1 | 57 |

- 【寮】 商品力向上の為のリフォームを実施
 【ビルメンテナンス】 前期のリフォーム特需の反動による減少
 【その他】 ドーミーイン事業の好調により収益増

主要子会社の2003年3月 中間期 実績

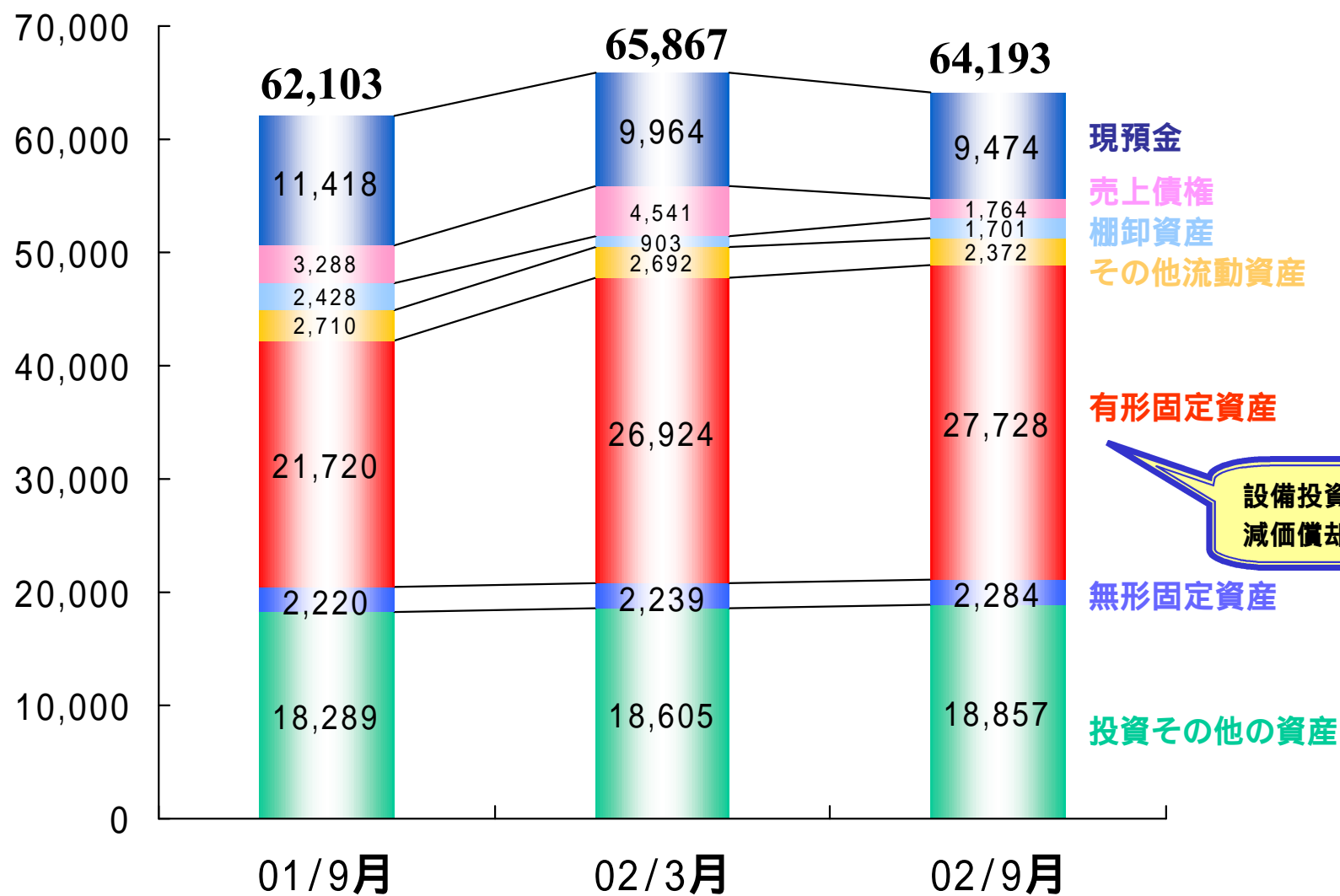
(単位: 百万円)

| 会社名 | 売上高 | 前年増減額 | 経常利益 | 前年増減額 |
|-------------------|-------|-------|------|-------|
| (株)共立エステート | 2,473 | 2,060 | 44 | 94 |
| (株)共立トラスト | 1,274 | 221 | 3 | 4 |
| (株)共立フーズサービス | 1,451 | 1,330 | 20 | 22 |
| (株)共立コミュニケーション | 207 | 42 | 8 | 13 |
| (株)共立ライブネット | 147 | 14 | 11 | 2 |
| (株)日本プレースメントセンター | 321 | 93 | 15 | 15 |
| (株)ジーアップキャリアセンター | 33 | 3 | 20 | 6 |
| (株)共立ファイナンシャルサービス | 57 | 19 | 4 | 9 |
| (株)ビルネット | 3,980 | 412 | 225 | 142 |
| グループ子会社計 | 9,943 | 3,286 | 253 | 73 |

【(株)共立フーズサービス】 事業の効率化による改善が進行中
【(株)ビルネット】 前期のリフォーム特需の反動により減少

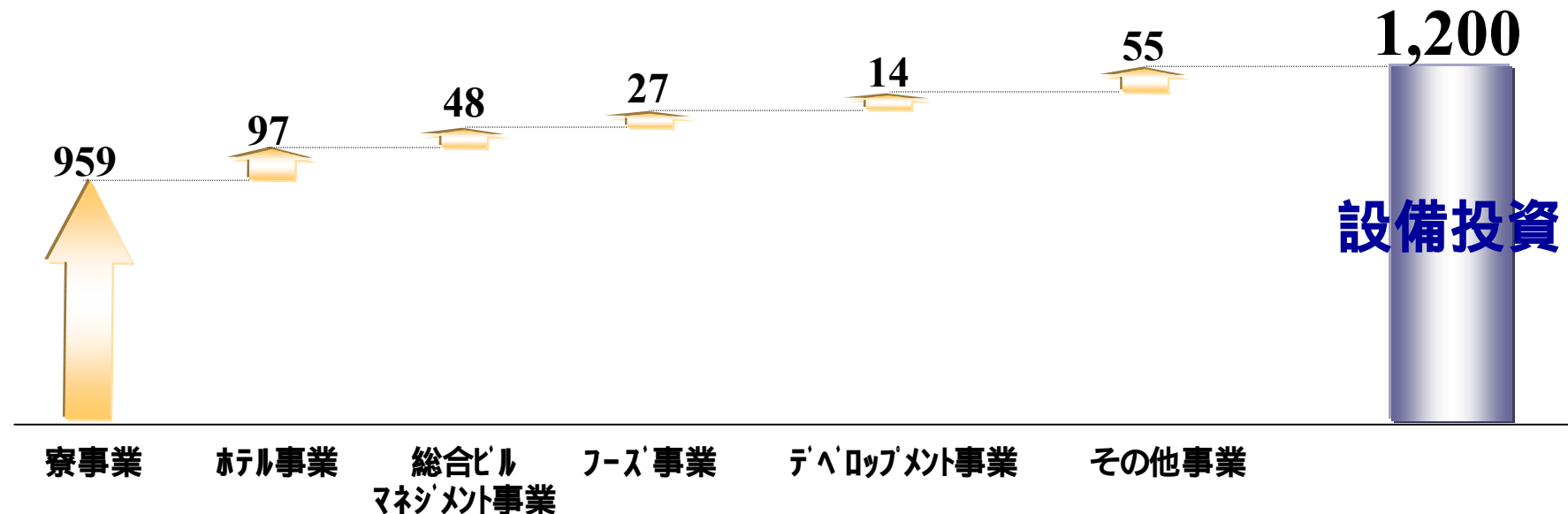
貸借対照表（資産の部）

（単位：百万円）



2003年3月 中間期 セグメント別主な設備投資

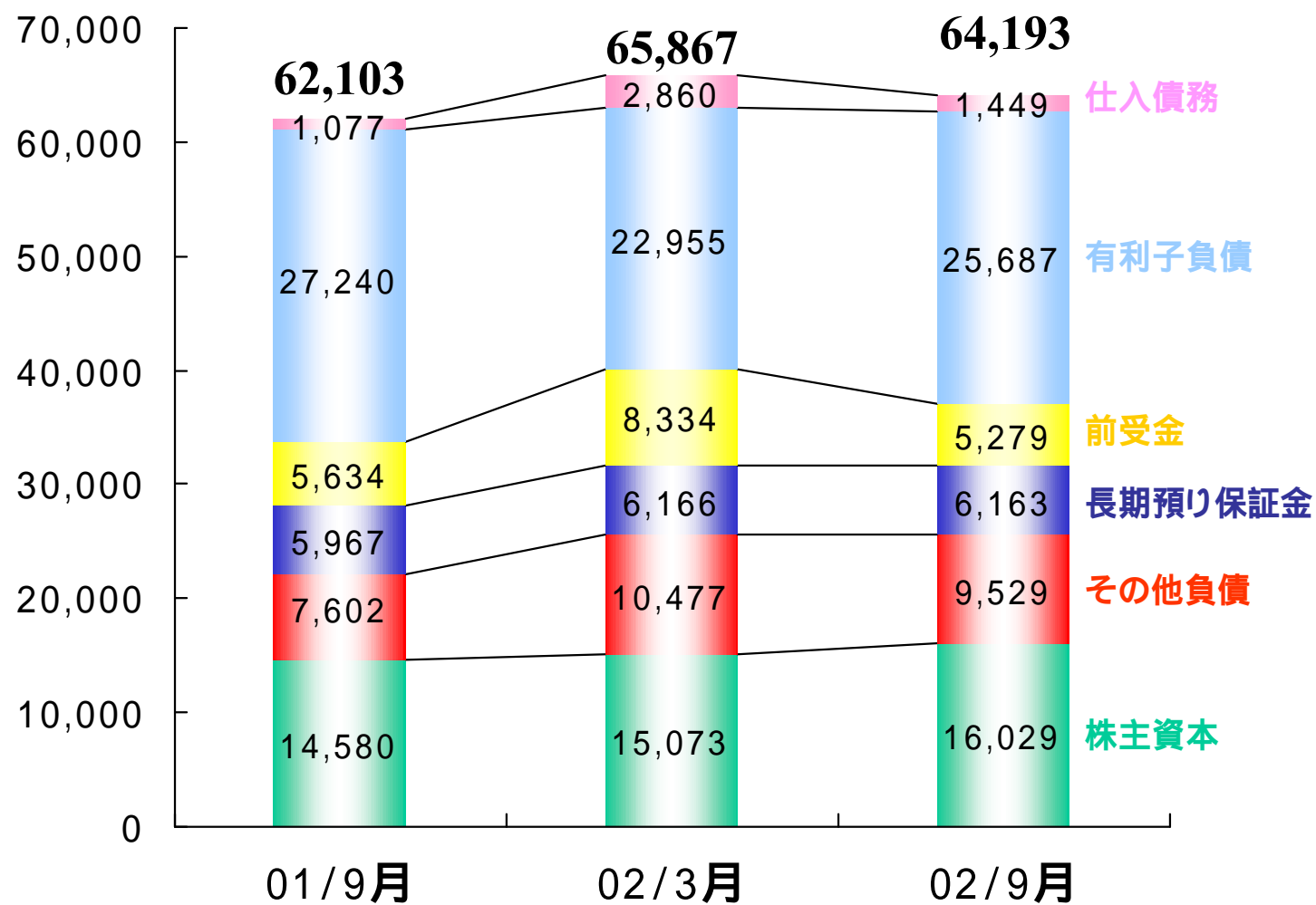
(単位: 百万円)



| | 主な内容 |
|--------------|---|
| 寮事業 | 寮3棟(ドミールガーデン田無 6室・ドミー芦屋 140室・佐賀ニューロイヤル 70室) |
| ホテル事業 | 既存ホテルの改修・修繕(ウェルネスの森伊東) |
| 総合ビルマネジメント事業 | 自社ビル改修工事(株)ビルネット) |
| フーズ事業 | 既存店舗の改修・修繕 |
| デベロップメント事業 | 付帯分改修・改善工事 |
| その他事業 | コンピュータ関係機器 |

貸借対照表（負債・資本の部）

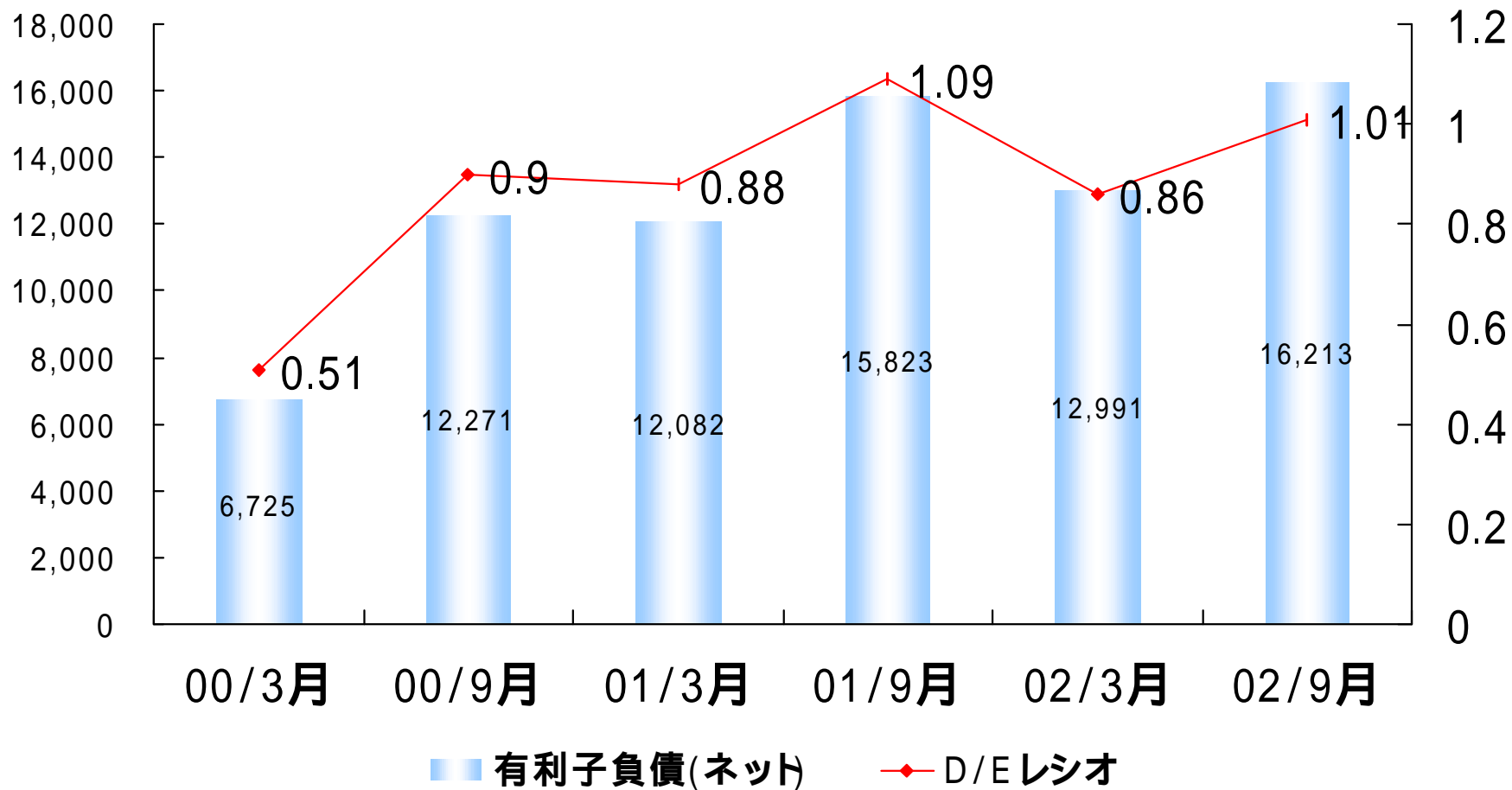
（単位：百万円）



有利子負債（ネット）及びD/Eレシオの推移

（単位：百万円）

（単位：倍）



連結財政状態連結キャッシュフローの状況

(単位: 百万円)

| | 2003/3月中間期 | 2002/3月中間期 | 増減額 |
|-----------------|------------|------------|---------|
| 連 結 財 政 状 態 | | | |
| 総資産 | 64,193 | 62,103 | 2,090 |
| 株主資本 | 16,029 | 14,580 | 1,449 |
| 株主資本比率 | 25.0% | 23.5% | 1.5ポイント |
| 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 | 1,655 | 790 | 865 |
| 投資活動によるキャッシュフロー | 1,910 | 2,918 | 1,009 |
| 財務活動によるキャッシュフロー | 2,842 | 1,241 | 1,601 |
| 現金及び現金同等物期末残高 | 8,688 | 11,056 | 2,368 |

(株)共立エステートの分譲マンション仕入に伴う仕入債務の減少
 及び、主力事業である寮事業の上半期における契約金等の前受入金の減少による

オーナー向け、設備投資の融資



2003年3月期の通期見通し(連結)

2003年3月期 通期予想(対前年同期比)

(単位: 百万円)

| | 2003年3月期(予) | | 2002年3月期 | | 増減額 | 前年同期比 |
|-------|----------------------|--------|--------------------|--------|-------------------|---------------------------------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | | |
| 売上高 | 51,000 | 100.0% | 50,065 | 100.0% | 935 | 1.9% |
| 売上総利益 | 10,740 | 21.1% | 10,221 | 20.4% | 519 | 5.1% |
| 販売管理費 | 6,440 | 12.6% | 6,312 | 12.6% | 128 | 2.0% |
| 営業利益 | 4,300 | 8.4% | 3,908 | 7.8% | 392 | 10.0% |
| 経常利益 | 4,000 | 7.8% | 3,580 | 7.2% | 420 | 11.7% |
| 当期純利益 | 2,200 | 4.3% | 1,822 | 3.6% | 378 | 20.7% |
| EPS | 217.43 分割前 282.66 | | 233.86 分割前 48.8 | | 16.43 分割前 48.8 | 平成14年5月20日付で株式1株を1.3株に分割しております。 |
| 設備投資額 | 6,300 | | 8,643 | | 2,343 | 27.1% |
| 減価償却費 | 900 | | 752 | | 148 | 19.7% |

2003年3月期 通期セグメント別営業利益(予想)

(単位: 百万円)



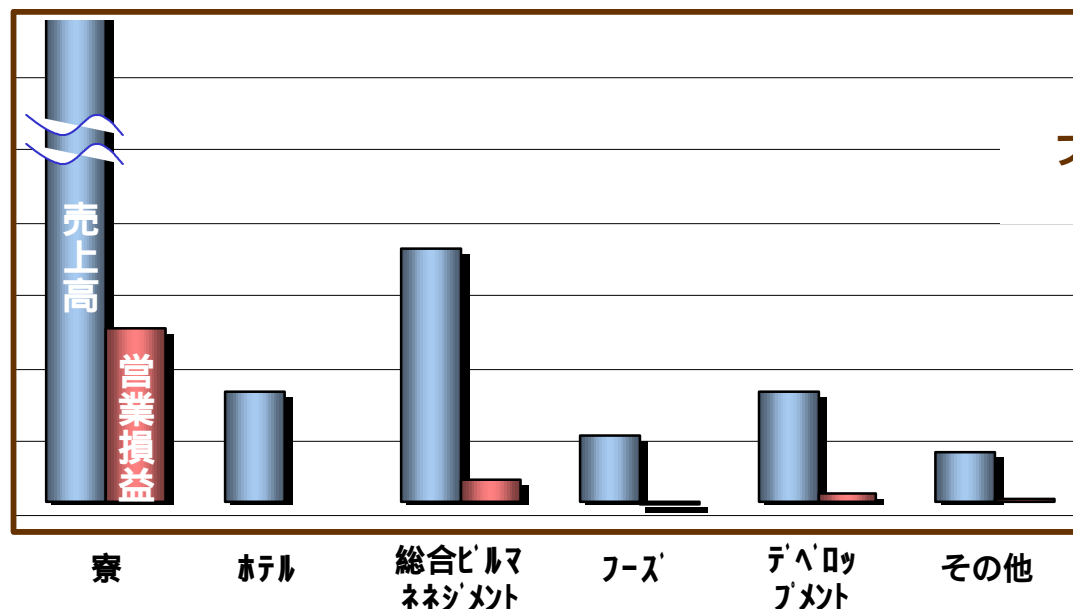
【医療事業】ドミール(ワルムタイプ)の開発強化により、増収増益予想

【ホテル事業】前期営業利益のマイナスから、ドーミーイン(ビジネスホテル)事業の好調と、リゾートのスクラップフォアビルドにより改善を予想

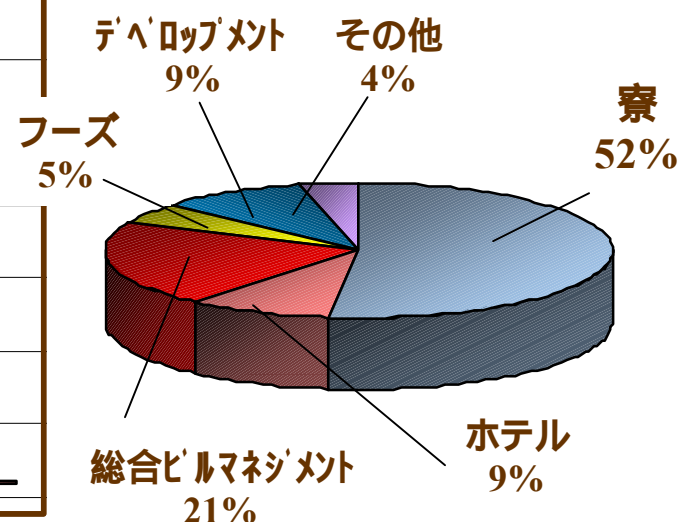
【フーズ事業】グループの「食」部門の統合によって、前期の大幅なマイナスから大きく改善進行中

新事業区分によるセグメント情報(予想)

[セグメント別 売上高・営業損益]



[セグメント別 売上高シェア]

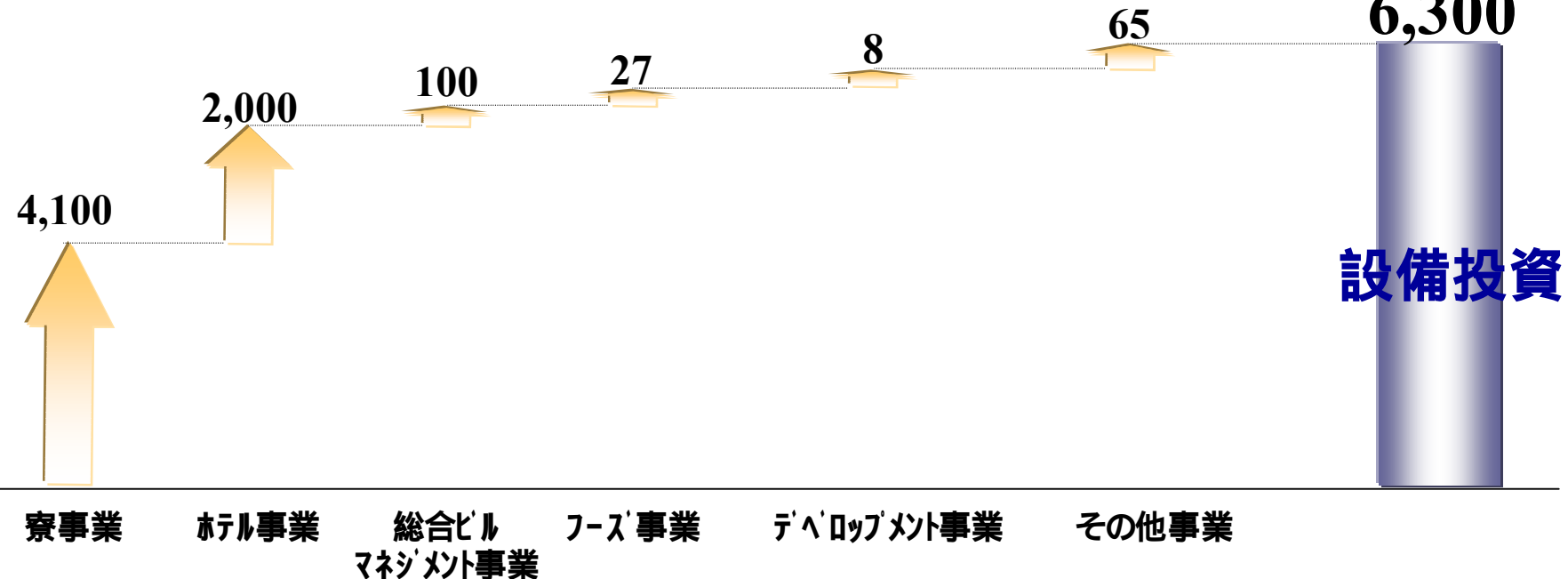


(単位: 百万円)

| | セグメント | 寮 | ホテル | 総合ビル マネジメント | フーズ | デベロップ メント | その他 | 計 | 消去・全社 | 連結 |
|------|---------|---------|-------|----------------|-------|--------------|-------|---------|-------|--------|
| 売上高 | 2003/3期 | 28,971 | 5,041 | 11,518 | 2,974 | 5,000 | 2,254 | 55,758 | 4,758 | 51,000 |
| | 2002/3期 | 27,789 | 4,338 | 11,758 | 2,178 | 6,326 | 1,874 | 54,263 | 4,198 | 50,065 |
| | 増減 | + 1,182 | + 703 | 240 | + 796 | 1,326 | + 380 | + 1,495 | 560 | + 935 |
| 営業損益 | 2003/3期 | 4,724 | 6 | 593 | 72 | 182 | 28 | 5,461 | 1,161 | 4,300 |
| | 2002/3期 | 4,694 | 89 | 572 | 295 | 211 | 35 | 5,058 | 1,149 | 3,909 |
| | 増減 | + 30 | + 95 | + 21 | + 223 | 29 | + 63 | + 403 | 12 | + 391 |

2003年3月期通期セグメント別主な設備投資（予想）

（単位：百万円）

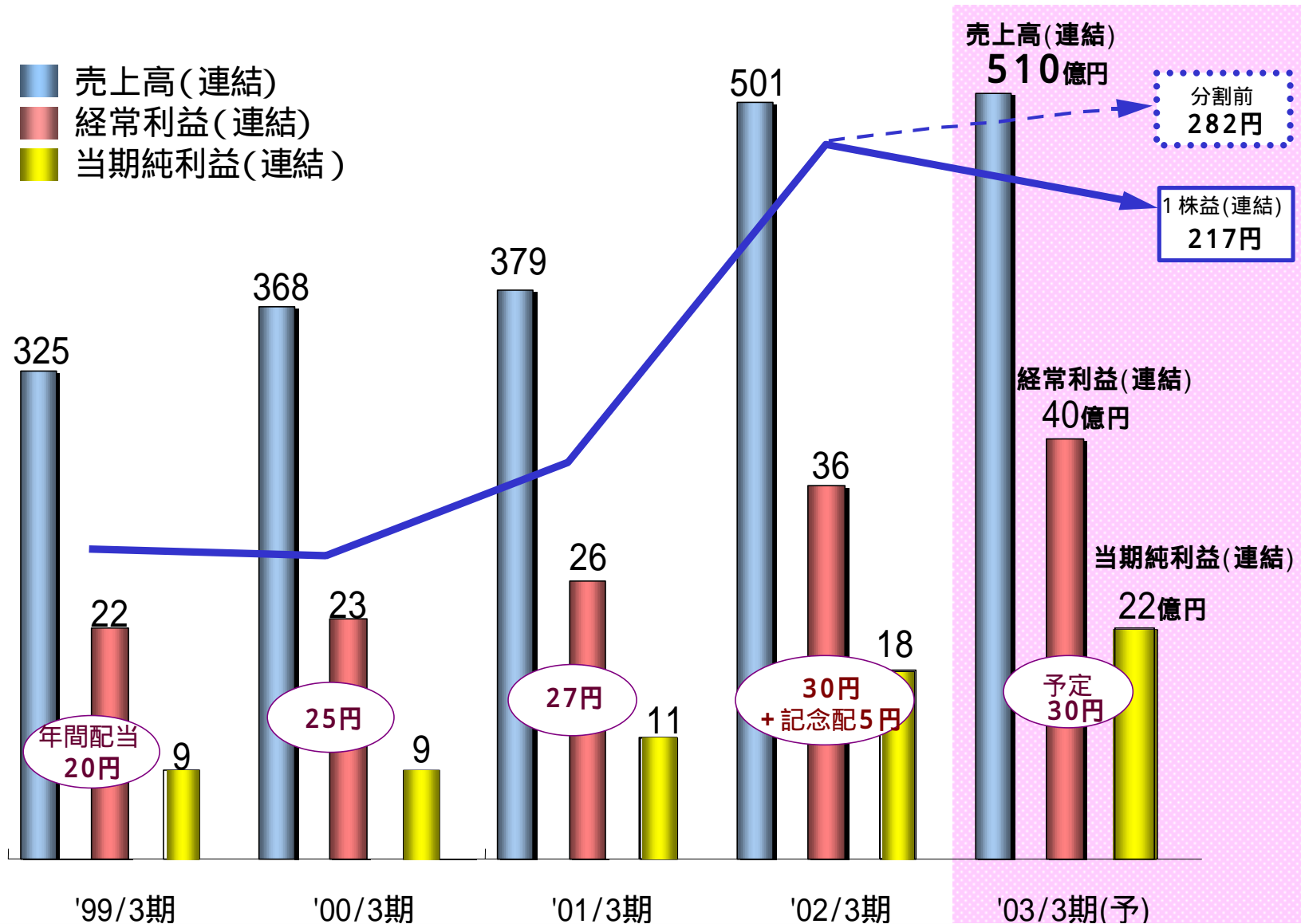


設備投資

| | 主要内容 |
|--------------|---------------------------------|
| 寮事業 | 寮9棟(ドミール高尾 515室 ドーミー芦屋 140室 ほか) |
| ホテル事業 | 新潟アネックス 104室・ザ・ビーチタワー沖縄 |
| 総合ビルマネジメント事業 | 自社ビル改修工事(株)ビルネット) |
| フーズ事業 | 既存店舗の改修・修繕 |
| デベロップメント事業 | 付帯分改修・改善工事 |
| その他事業 | コンピュータ関係機器 |



売上高・経常利益・当期純利益5ヵ年推移



進化する下宿屋。

The Evolving Tradition of GESHUKUYA

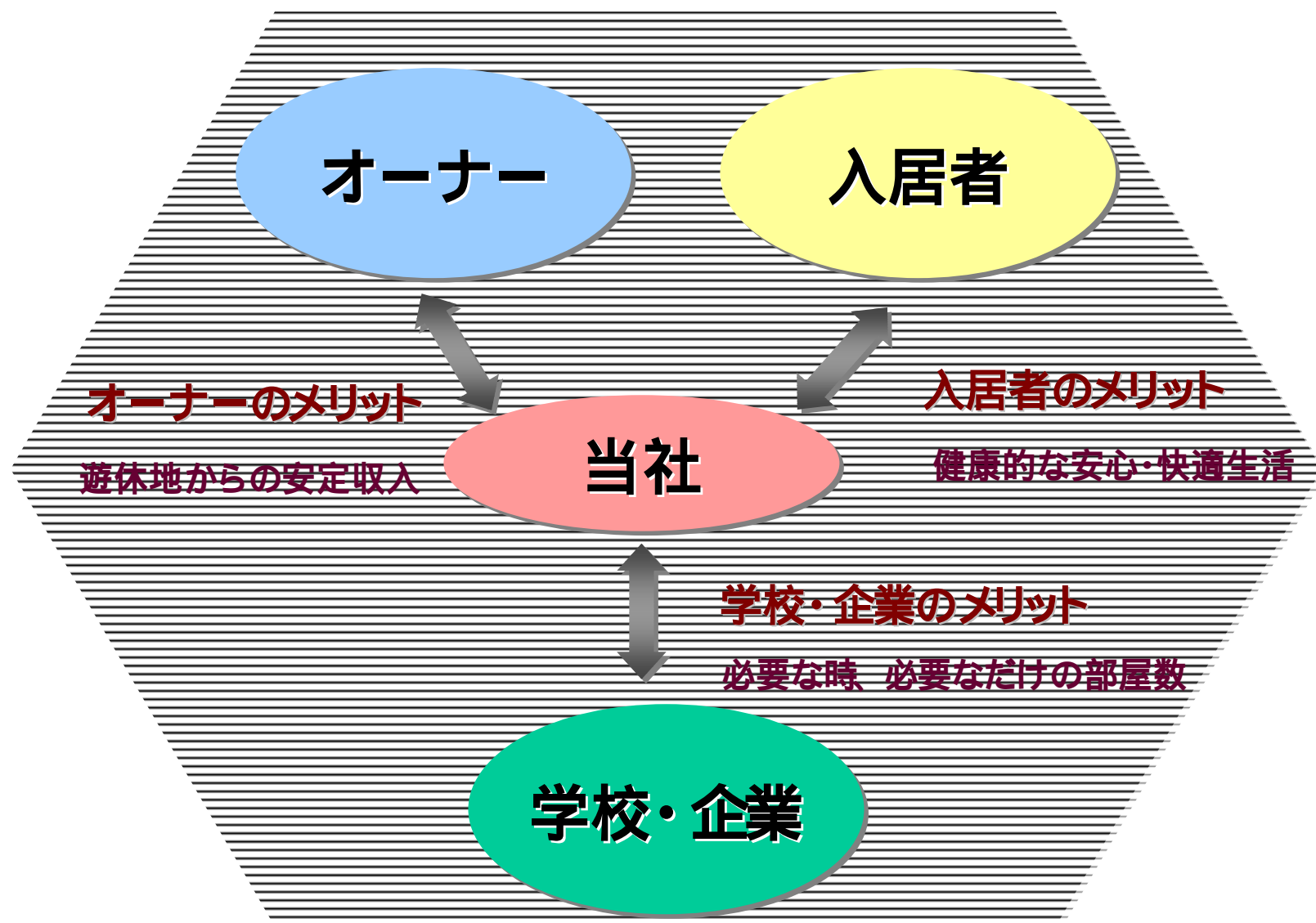


寮事業の概況



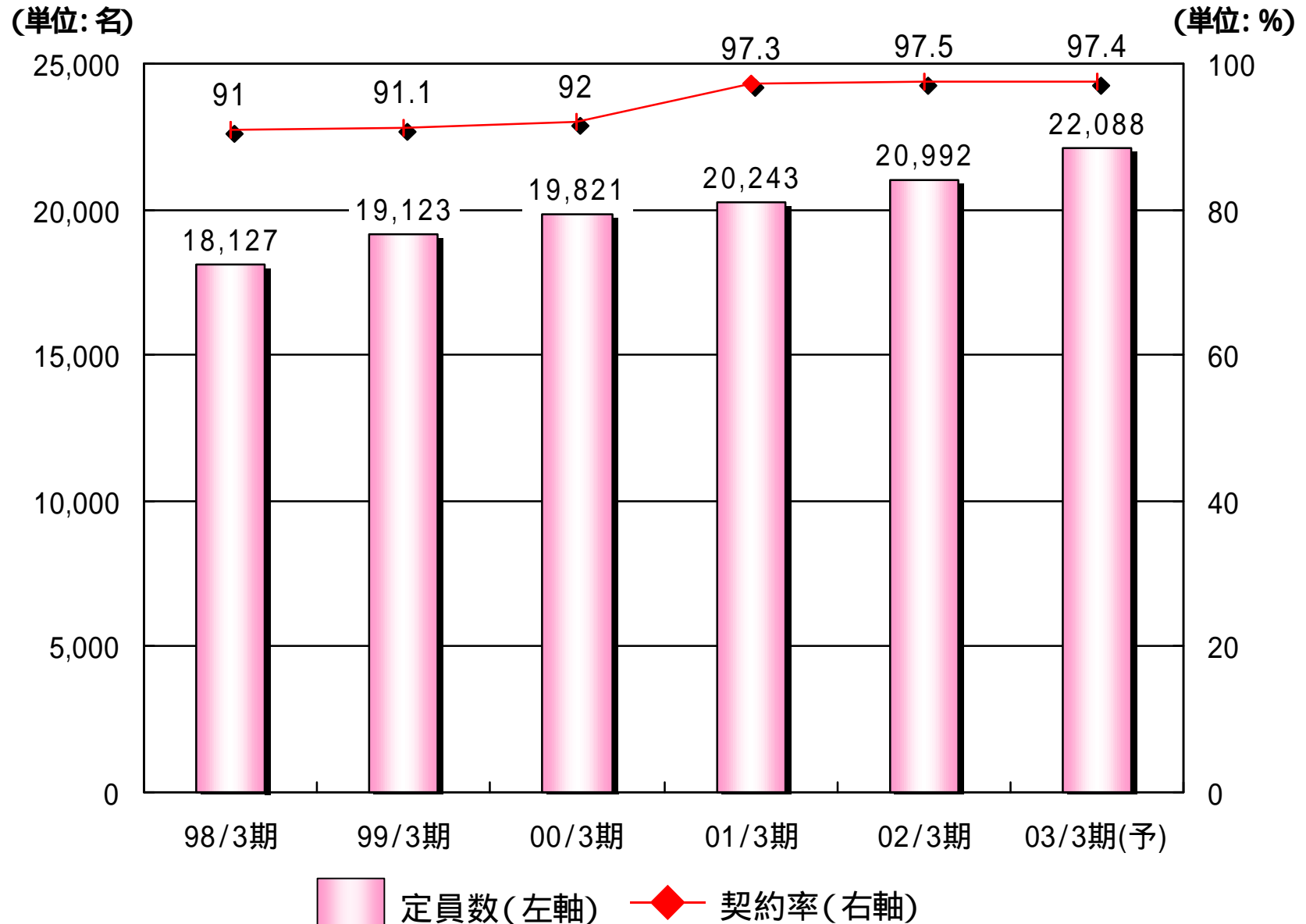
寮事業のビジネスモデル

下宿屋が進化すると、寮はこうなる。



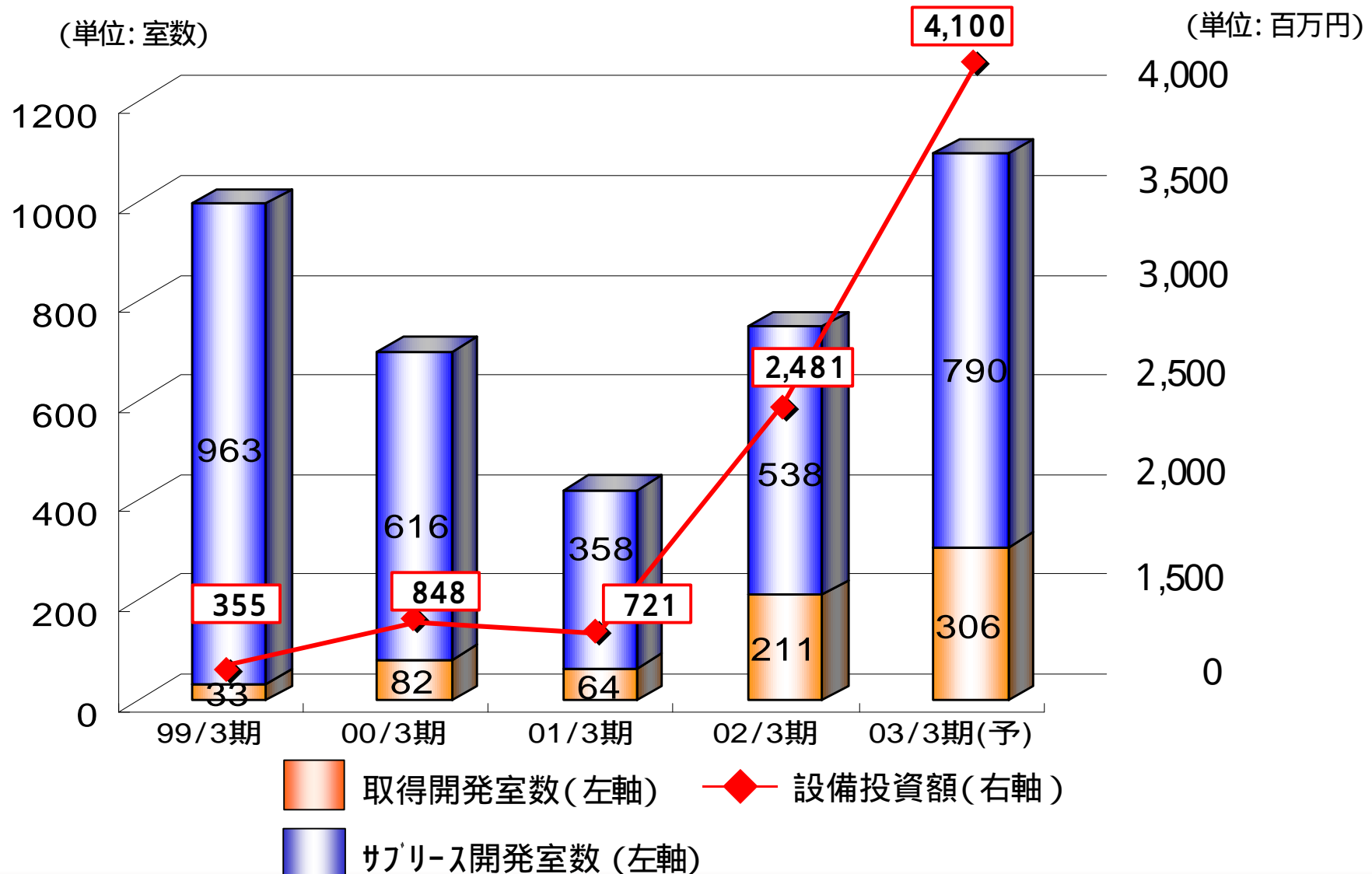


学生・社員寮・ワルームタイプの定員数・契約率の推移(期末値)





学生・社員寮・ワルームタイプの開発室数及び設備投資額推移



寮・ワンルームタイプ・ホテル 【延床面積300坪以上】

有効活用をご検討されている土地 【延床面積300坪以上の建物が建築可の場所】

大阪エリア

京都市営地下鉄烏丸線 京都駅～北大路駅
JR大阪環状線沿線 (西九条駅～新今宮駅間除く)
大阪市営地下鉄御堂筋線 江坂駅～難波駅
大阪市営地下鉄堺筋線 天神橋筋6丁目駅～長堀橋駅
大阪市営地下鉄谷町線 天神橋筋6丁目駅～阿倍野駅
大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線 大正駅～京橋駅
大阪市営地下鉄千日前線 難波駅～阿波座駅
阪急京都線 南方駅～上新庄駅
JR神戸線 住吉駅～三ノ宮駅
阪急神戸線 岡本駅～三宮駅

上記の各駅より徒歩10分以内

札幌エリア

全地下鉄駅より徒歩10分以内

仙台エリア

市営地下鉄
北仙台駅・北四番丁駅・勾当台公園駅
五橋駅・愛宕橋駅より徒歩10分以内
仙台駅周辺
上杉・宮町・小田原・本町・花京院
西公園・大町・一番町・片平の各地区

物件開発強化

福岡エリア

全地下鉄駅より徒歩10分以内
西鉄大牟田線沿線
福岡(天神)駅～大橋駅間 徒歩10分以内
天神・博多まで バス便で所要時間30分圏内

名古屋エリア

地下鉄東山線 全駅(藤ヶ丘駅～高畑駅間)
地下鉄桜通線 中村区役所駅～御器所駅
地下鉄鶴舞線 鶴舞駅～塩釜口駅
地下鉄名城線 大曾根駅～栄駅

上記の各駅より徒歩10分以内

首都圏エリア

JR山手線全駅
JR中央線 新宿駅～立川駅
JR京浜東北線 東京駅～関内駅
小田急線 新宿駅～町田駅
京王線 新宿駅～府中駅
西武新宿線 西武新宿駅～小平駅
井の頭線 渋谷駅～吉祥寺駅
地下鉄東西線 中野駅～葛西駅
東急線各線的全駅
京浜急行線 品川駅～横浜駅

上記の各駅より徒歩10分以内



物件開発プロジェクトチームの取り組み

上半期の成果

【ドミール開発プロジェクト発足(6月中旬)】

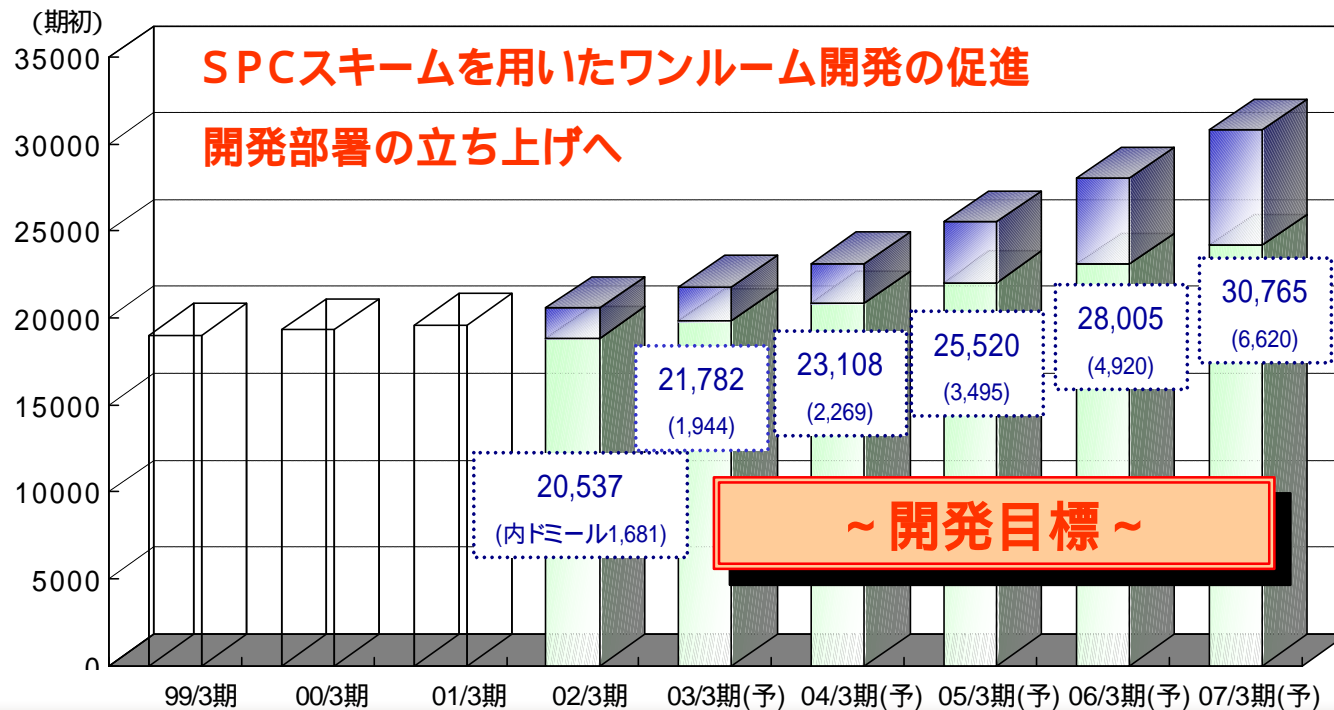
7月～11月の間にいただいた土地の有効活用情報は約150件(例年同時期は100～120件)

プロジェクト発足からの1年で300～350件の情報をいただける(例年は250件ほど)

【決定案件】

ドミール物件: 706室 ドミールSPC: 260室 寮物件: 723室 計1,689室(2003年度含む)

今後の取り組み



ドミール(ワルムタイプ)事業の可能性



寮利用者とワルムタイプ利用者の割合を、当社の経験上、2:8と推測

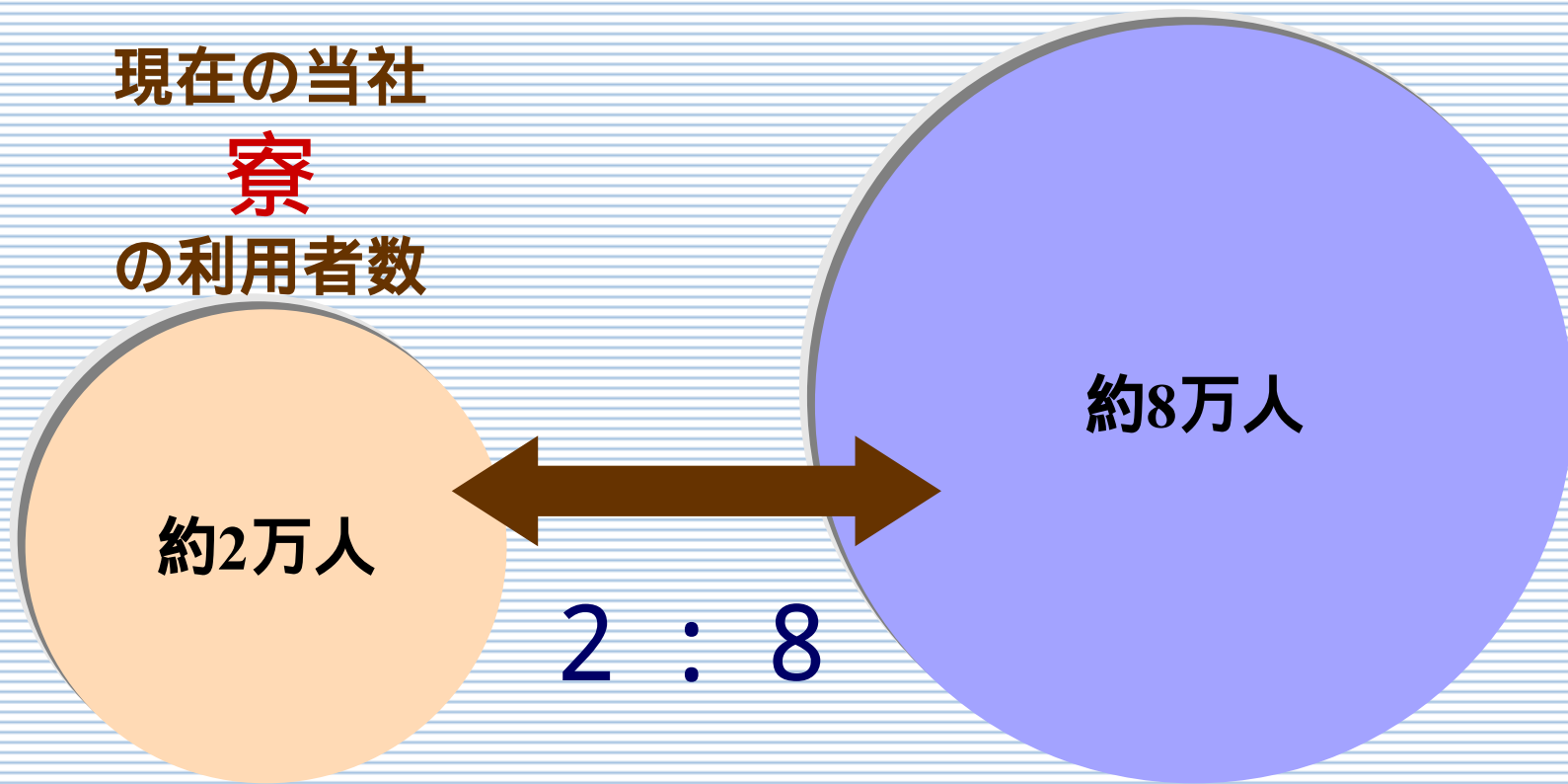
ドミール(ワルムタイプ)
潜在需要

現在の当社
寮
の利用者数

約2万人

約8万人

2 : 8



学生一人暮らしマーケットにおける住まい需要

全国学生数 ...約407万人
当社ネットワークのある学校の学生数...約153万人
その内一人暮らし学生数...約60万人
寮: ワンルーム = 2:8
(生協調査: ワンルームタイプ利用者78.8%)
寮等利用者のうち当社寮利用率...約10%
寮: 学校の運営する寮 県人会寮 下宿等含む
上記数字は当社調べによるものです。

当社ネットワークのある学校における
学生寮潜在需要...**約12万人**
(60万 × 0.2)

現在の
当社寮利用者数
約1.2万人

当社ネットワークのある学校における
ドミール潜在需要...**約48万人**
(60万 × 0.8)

寮事業利用状況から推測される
ドミール需要
約4.8万人

このニーズに応えたい!!!

社会人一人暮らしマーケットにおける住まい需要

当社社員寮契約企業の一人暮らし社員数 ...約17万人
一人暮らし社員の内社員寮(企業所有等も含む)に住む社員数...
約3万人
上記のうち当社社員寮の利用率 約23%
一人暮らし社員の内賃貸マンション等に住む社員数...約14万人
上記のうち社員寮と同じく23%を取込むと...約3.2万人
上記数字は当社調べによるものです。

当社社員寮契約企業における
社員寮潜在需要...**約3万人**

現在の
当社寮利用者数
約7千人

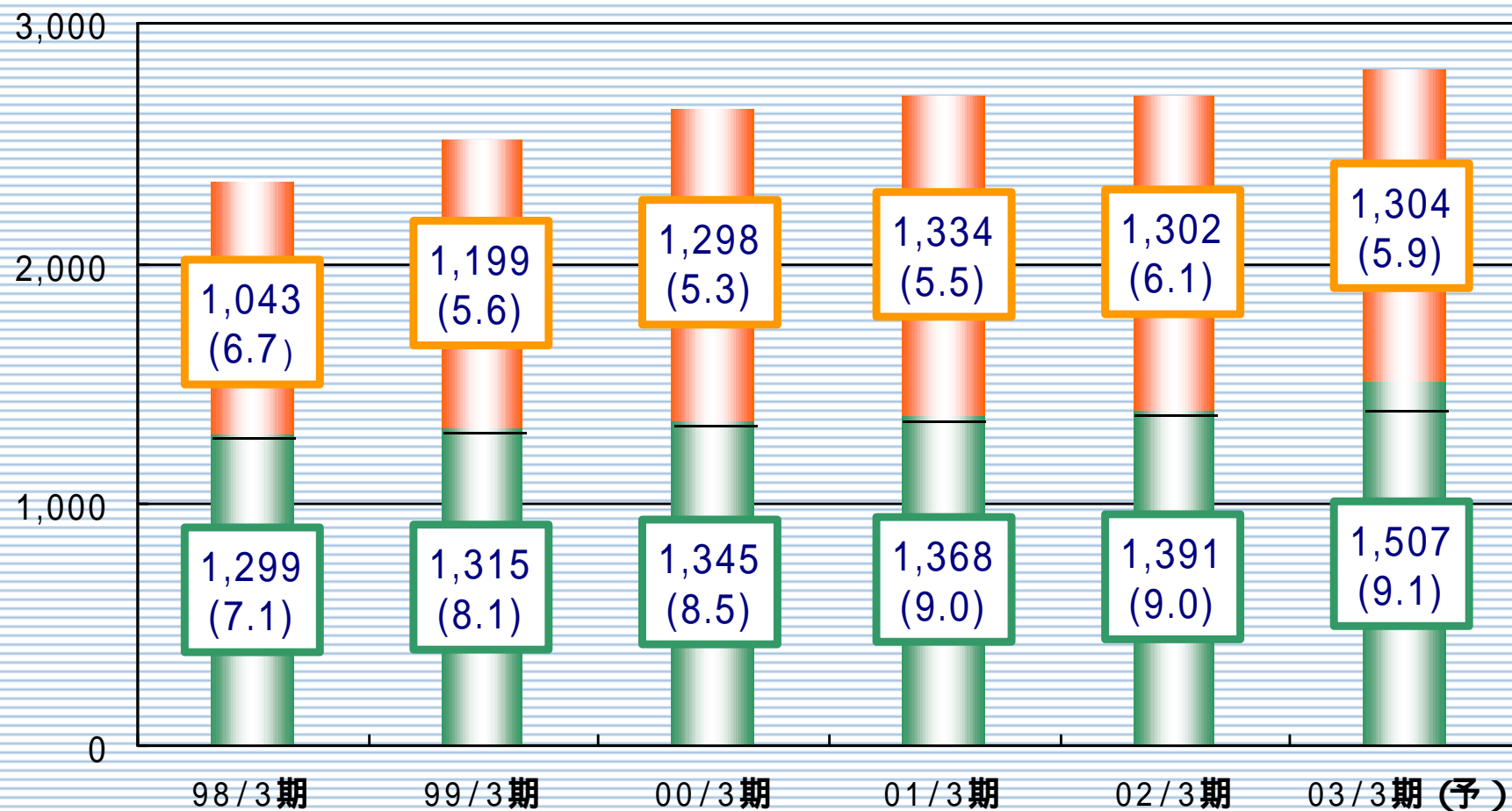
当社社員寮契約企業における
ドミール潜在需要...**約14万人**

寮事業利用状況から推測される
ドミール需要
約3.2万人

このニーズに応えたい!!!

提携学校・契約企業数の推移・平均契約数(期末値)

(単位: 校 社)



■ 提携学校数 ■ 契約企業数

(カッコ内は平均契約室数)



中期経営計画の骨子



中期経営計画の骨子 基本指針

共立メンテナンス及び共立グループは、
毎年10%以上の成長を持続し発展する。

. 2003年3月期(24期)・2004年3月期(25期)は利益成長率につき10%以上を、以降は売上・利益ともに10%以上の成長を成し遂げる。

. ビジネスモデルが確立された寮(学生寮・社員寮・ドミール・受託寮)及びビジネスホテル事業は、市場性・お客様ニーズに合わせて積極的に開発を推進し拡大展開を図る。

. リゾート事業・シニアライフ事業及びSPA事業は、2004年3月期(25期)中のビジネスモデル確立を目指し、検証・確認の上、展開を図る。

. グループ子会社は、2004年3月期中にビジネスモデルを確立し、各社の事業特性などに合わせた成長を開始する。



中期経営計画の骨子 基本指針

共立メンテナンス及び共立グループは、
毎年10%以上の成長を持続し発展する。

連 結

2003(H15)年3月期 売上高510億円 経常利益40億円(7.2%)



2007(H19)年3月期 売上高794億円 経常利益68億円(8.6%)

単 体

2003(H15)年3月期 売上高360億円 経常利益33億円(9.2%)



2007(H19)年3月期 売上高545億円 経常利益54億円(9.9%)