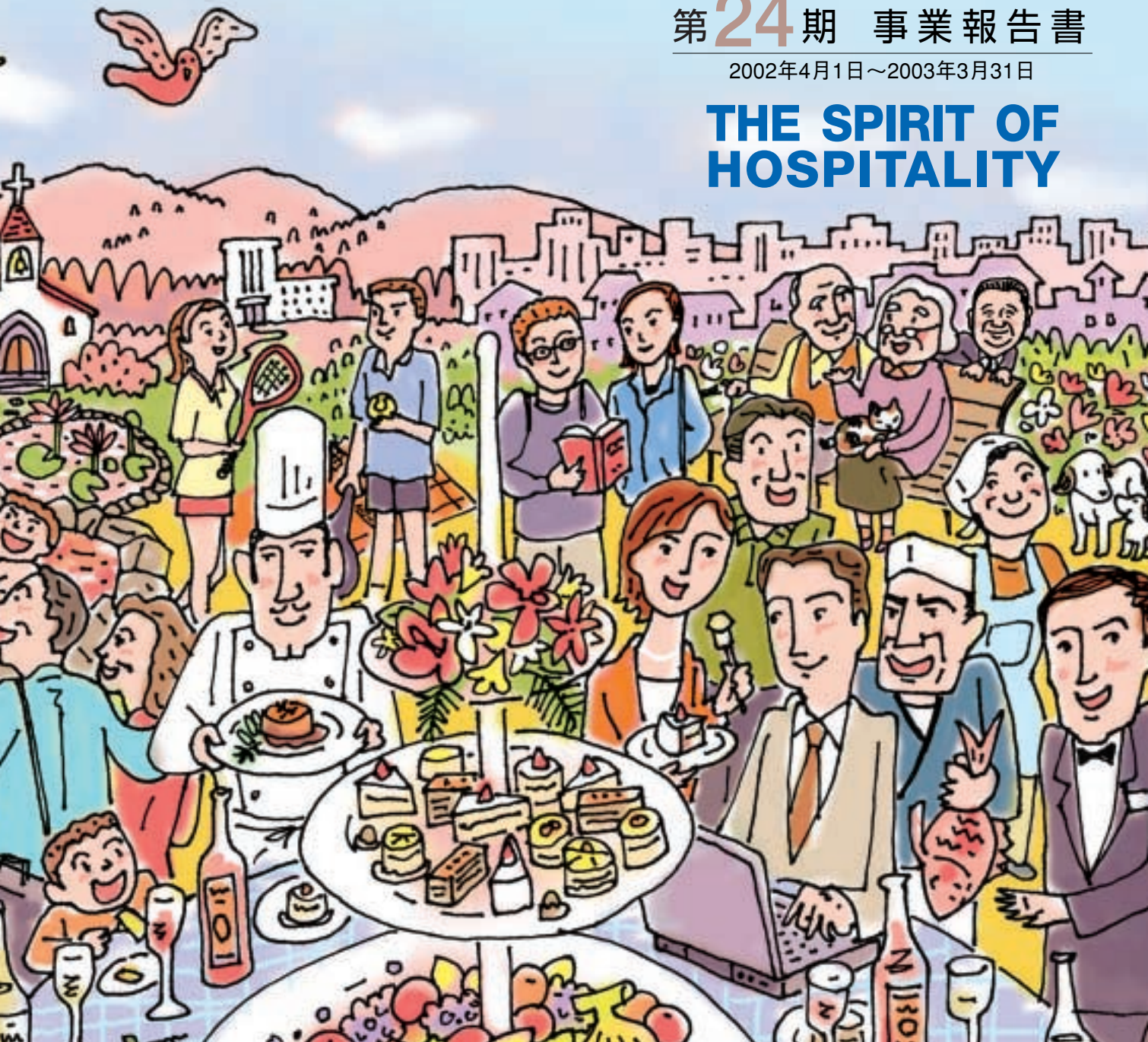


第24期 事業報告書

2002年4月1日～2003年3月31日

THE SPIRIT OF HOSPITALITY



株式
会社

共立メンテナンス

ひとを包むエネルギー

証券コード：9616

Q コア事業は、今後も寮事業と捉えていますか？
また今後、寮事業をどのように発展させていきますか？

バブル崩壊後の経済界では、企業再生と将来への布石として、様々な面で“選択と集中”が行なわれております。当社でも、あらためて経営資源の配分を再検討し、コア事業である寮事業をさらに発展させることを明確にしました。

具体的には・・・

企業様には、当社運営の寮をお借りいただくだけでなく、企業様が所有されている寮の運営受託からリフォーム、有効活用や売却のお手伝いなど、さらに幅広くお手伝いをしよう。また、これまでご要望の高かった、いわゆるワンルームタイプの住まいを希望される方々のお手伝いもしよう。ということで「ドミールガーデン」という新しい商品を創りました。つまり、これまでお世話になったお客様の声にお応えし、“ひとり暮らし”をする方すべてのお手伝いをする中で、さらに事業の裾野を広げてより多くの方のお役に立とうという考えです。



代表取締役社長 石塚 晴久

Q 他の事業を含めた、
25期の主な戦略について教えてください。

当社創業25周年を迎えるにあたり、5月末、10年ぶりに本社を移転させました。これを機に、全グループ会社（ビルネット社の一部を除く）が同じビルに集結したのですが、これは物理的にも精神的にもグループとしての総合力を最大限に発揮させるという狙いがあり、今春はグループ会社を含めて大幅な組織再編と機構改革を行いました。

その中で、これまでビジネス・リゾートと分かれていたホテル事業を統合し、さらにスパ事業を加えたHOTEL&SPA事業部として、さらなる顧客満足を追究すると共にリゾートホテルの平日の稼働率向上を含む収益構造の改革を実行します。また、シニアライフ事業はウェルネスライフ事業部とし、HOTEL&SPA事業との融合を図るなど、事業の確立を目指します。さらに、グループを含めたバックオフィス（管理部門）の集約により、本部コストの圧縮をはかり、グループとしての総合力を高めていきます。



結集とさらなる進化へ

Q なぜ今「リゾート」を展開するのでしょうか？

当社のホテル事業は、もともとビジネスマンの出張の宿や保養所といった、寮事業のお客様の声に応える形でじまりました。加えて日本は、これから超高齢化社会に突入します。2007年には、いわゆる団塊の世代と呼ばれる7百万人が定年を迎えますが（実は私もその世代です。）、これまで競争社会を生き抜いてきた方達が「さあ、これからは自分のための時間だぞ。」と考えた時、一番なにをしたいか？おそらく、これまで行けなかったところをゆっくり見てみたい、旅してみたい。また、あちこち歩き回らずとも、自然の豊かなところでのんびりと自分を解放させたい、癒したいという思いはかなり強いのではないのでしょうか？

つまり、当社の目指すリゾートとは、決して一部の特定な方に対しての華美なリゾートではありません。私を含めそういった方達が心からくつろぎ、癒されるための空間であり、ソフトの提供だと考えています。これは、私自身が魂をこめて同世代の皆様にお贈りする、極めて実現可能な夢とも言うべき事業なのです。



財務ハイライト

売上高(連結)

0.1%増 (対前期比)

501 億 9 百万円

当期の売上高は、連結で50,109百万円(対前期比0.1%増)、単体で35,505百万円(対前期比1.8%増)となりました。

経常利益(連結)

8.5%増 (対前期比)

38 億 85 百万円

当期の経常利益は、連結で3,885百万円(対前期比8.5%増)、単体で3,480百万円(対前期比17.7%増)となり、前期に引き続き最高益を更新することができました。

当期純利益(連結)

11.9%増 (対前期比)

20 億 39 百万円

当期の純利益は、連結で2,039百万円(対前期比11.9%増)、単体で1,720百万円(対前期比20.3%増)と増益となりました。

1株当たり当期純利益(連結)

21円99銭増 (対前期比)
※株式分割調整後比較

189 円 82 銭

当期の1株当たり当期純利益は、連結で189円82銭、単体で162円21銭となりました。配当金は、1株につき32円とさせていただきます。平成14年5月20日に株式を1:1.3に分割しております。

第24期(当期)の総括

当期の売上高は、連結で50,109百万円（前期比0.1%微増）、単体で35,505百万円（前期比1.8%増）、当期純利益では、連結で2,039百万円（前期比11.9%増）、単体で1,720百万円（前期比20.3%増）と前期に引き続き堅調な業績となりました。寮事業においては、特に学生寮事業の好調に加え、かねてより要望の高かったワンルームマンション事業において新しい商品づくり・組織づくりに力を注ぎました。またビジネスホテル事業の高稼働など、その他各部門においても堅調に推移、各事業の相乗効果を高めるべく、事業部の統廃合を含めたグループ経営の刷新で、さらなる飛躍のための体制がほぼ確立いたしました。

24年間の成長を支える独自のビジネスモデル

共立メンテナンスは創業以来、オーナー様、提携学校・契約企業様、入居者の皆様のすべてにメリットのある事業プランを目指し、独自のサブリース方式を確立しています。この資産を持たない事業システムが、私どもの安定した事業運営の基盤として、創業からの絶え間ない成長を支え続けています。



寮事業

学生寮事業【ドミトリー】

安心で快適な学生生活を応援する学生寮事業。専門学校さらには大学との関係強化により契約数を伸ばしました。また今春は500室を超える大型物件が満室オープンするなど、各学校との関係強化が実績に結びついています。さらに今春より文部科学省が推進する中高一貫校の『教育寮』の運営にも着手し、手作りの食事や常駐管理人の安心サポートといった当社寮事業ならではのソフトで、お役に立てるフィールドを広げています。



社員寮事業【ドミー】

健康的な食事と便利な生活サポートで、これまで以上に単身赴任者の住まいとして好評をいただいている社員寮事業。厳しい経済環境が続く中、当期は企業が抱えている寮・社宅をキャッシュ・フローが生み出せる資産へ転換するお手伝いなど、かねてより進めている企業サポート事業「BEAS（ベアス）」【Business Expansion Assistance Service】をより強化して顧客層拡大の布石を投じました。今後も、企業等が所有する寮の管理運営を請負う受託寮事業も含め、グループ力を結集して、企業に対し、より幅広いサポートができるよう努めて参ります。



様々なライフステージで進化を続けています。

ワンルームマンション事業 [ドミール]



痛いなしでも安心して快適な住まいを提供するドミール事業。これまで学生寮事業・社員寮事業を支えてきて下さった学校・企業等のお客様からのワンルームタイプの住まいに対する要望にお応えできるよう、当期は担当事業部の新設や開発体制の強化を行いました。また今後は、建築コストを大幅に削減することに成功した“e-Cube工法”による新商品「ドミールガーデン」を投入し、物件の開発提案力の向上を図り、飛躍的に事業規模を拡大して参ります。



HOTEL&SPA事業

ビジネスホテル事業 [ドミーイン]

寮事業で培ったノウハウによる合理性・快適性を持った住むホテル『ドミーイン』事業。当期は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、全事業所が年間を通じて高い稼働率を維持しました。また当事業で培った展開ビジネスとして昨年12月にオープンしたスパ事業「行田天然温泉 古代蓮物語」も好評です。



～宿の気持な癒し～
行田 天然温泉 かけ流し
古代蓮物語

リゾート事業 [ウェルネスの森・ドミーヴィラ]

企業の保養所としてもご利用いただけるリゾートホテルを展開するリゾート事業。当期は、お客様に心身ともにくつろいでいただけるリラクゼーションサービスの開発についてソフト・ハードの両面から改善に取り組みました。また「ザ・ビーチタワー沖縄」の建設も順調に進み、25期は専任のプロジェクトを組織し来年6月オープンを目指し、全力を尽くします。



ウェルネスライフ事業 [シニアライフ事業]

シニアの方でも安心して、また気軽に入居いただける賃貸式住まいを運営するシニアライフ事業。当期はリーズナブルな料金設定で持ち家を第三者に賃貸斡旋する住替支援制度などによる施策を通して稼働を着実に上げてまいりました。今後は、前述のHOTEL & SPA事業との融合を図り、住まいの提供に加え、より活き活きと楽しい生活を応援する事業として「ウェルネスライフ事業」と事業名もあらたに、事業の確立を図ります。



連結財務諸表〔要約〕

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2003年3月31日現在	2002年3月31日現在
資産の部		
流動資産	22,138	18,100
固定資産	49,497	47,768
有形固定資産	26,825	26,924
無形固定資産	2,362	2,239
投資その他資産	20,310	18,605
繰延資産	12	—
資産合計	71,647	65,867

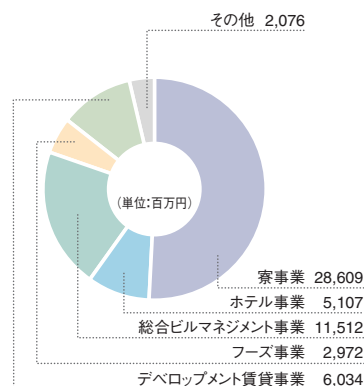
(注) 記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2003年3月31日現在	2002年3月31日現在
負債の部		
流動負債	31,610	27,031
固定負債	23,146	23,761
負債合計	54,756	50,792
少数株主持分	67	2
資本の部		
資本金	3,290	3,290
資本剰余金	4,099	4,099
利益剰余金	9,741	8,131
その他有価証券評価差額金	△278	△447
自己株式	△ 28	△ 0
資本合計	16,824	15,073
負債・少数株主持分及び資本合計	71,647	65,867

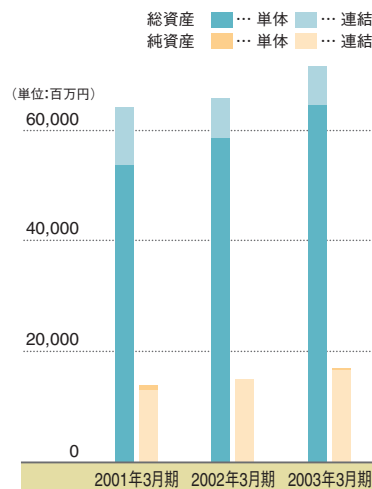
(注) 1.記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。
2.当期より、資本準備金は資本剰余金に、連結剰余金は利益剰余金に表示変更しております。

セグメント別売上高 (連結)

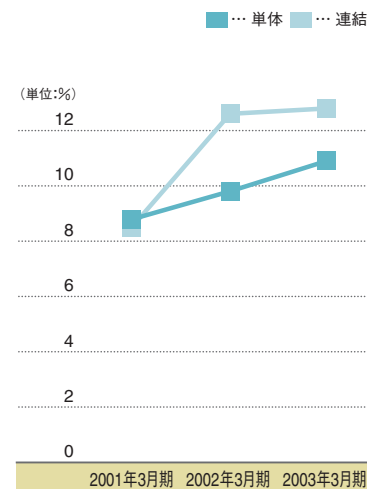


(注) 1.記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。
2.上記セグメント別売上高は、セグメント間の内部売上高又は振替高を含んでおります。尚、連結消去は6,201百万円です。

総資産・純資産 (単体・連結)



株主資本利益率 (単体・連結)



連結損益計算書

科 目	(単位：百万円)	
	当 期	前 期
	2002年4月1日から 2003年3月31日まで	2001年4月1日から 2002年3月31日まで
売上高	50,109	50,065
売上原価	39,324	39,844
販売費及び一般管理費	6,636	6,312
営業利益	4,149	3,908
営業外収益	292	347
営業外費用	555	675
経常利益	3,885	3,580
特別利益	736	—
特別損失	876	327
税金等調整前当期純利益	3,745	3,253
法人税、住民税及び事業税	1,952	1,669
法人税等調整額	△255	△239
少数株主損益	9	0
当期純利益	2,039	1,822

(注) 記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

連結剰余金計算書

		(単位：百万円)
科 目		前 期
		2001年4月1日から 2002年3月31日まで
連結剰余金期首残高		6,635
連結剰余金減少高		326
配当金		245
役員賞与		81
当期純利益		1,822
連結剰余金期末残高		8,131
科 目		当 期
		2002年4月1日から 2003年3月31日まで
資本剰余金の部		
資本剰余金期首残高		4,099
資本準備金期首残高		4,099
資本剰余金期末残高		4,099
利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高		8,131
連結剰余金期首残高		8,131
利益剰余金増加高		2,039
当期純利益		2,039
利益剰余金減少高		430
配当金		308
役員賞与		122
利益剰余金期末残高		9,741

(注) 記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	(単位：百万円)	
	当 期	前 期
	2002年4月1日から 2003年3月31日まで	2001年4月1日から 2002年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,022	6,209
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,355	△9,138
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,209	△1,184
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	1,875	△4,113
現金及び現金同等物の期首残高	9,411	13,524
現金及び現金同等物の期末残高	11,286	9,411

(注) 記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

単体財務諸表〔要約〕

貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2003年3月31日現在	2002年3月31日現在
資産の部		
流動資産	13,861	9,253
固定資産	50,706	49,391
有形固定資産	24,879	24,744
無形固定資産	650	527
投資その他資産	25,176	24,119
繰延資産	12	—
資産合計	64,580	58,645

(注) 記載金額は単位未満を切り捨てて表示しております。

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2003年3月31日現在	2002年3月31日現在
負債の部		
流動負債	29,162	23,936
固定負債	18,859	19,619
負債合計	48,021	43,556
資本の部		
資本金	3,290	3,290
資本剰余金	4,098	4,261
利益剰余金	9,477	7,982
その他有価証券評価差額金	△281	△445
自己株式	△ 27	△ 0
資本合計	16,558	15,089
負債・資本合計	64,580	58,645

(注) 1. 記載金額は単位未満を切り捨てて表示しております。
2. 当期より、資本の部は資本金、資本剰余金、利益剰余金をもって表示しております。

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2002年4月1日から 2003年3月31日まで	2001年4月1日から 2002年3月31日まで
売上高	35,505	34,867
売上原価	27,154	26,955
販売費及び一般管理費	4,854	4,671
営業利益	3,497	3,240
営業外収益	465	322
営業外費用	482	606
経常利益	3,480	2,956
特別利益	707	—
特別損失	1,036	293
税引前当期純利益	3,152	2,662
法人税、住民税及び事業税	1,630	1,329
法人税等調整額	△198	△96
当期純利益	1,720	1,429
前期繰越利益	196	119
中間配当額	151	116
当期末処分利益	1,764	1,432

(注) 記載金額は単位未満を切り捨てて表示しております。

利益処分

(単位：百万円)

科 目	当 期
	2003年6月26日現在
当期末処分利益	1,764
利益処分額	1,600
株主配当金	171
1株につき17円00銭 (普通配当17円00銭)	
役員賞与金	79
(うち監査役賞与金)	(5)
任意積立金	1,350
別途積立金	1,350
次期繰越利益	163

(注) 記載金額は単位未満を切り捨てて表示しております。

株式の状況 (2003年3月31日現在)

- 会社が発行する株式の数 29,985,700株
- 発行済株式の総数 10,127,634株
- 株主数 3,749名

● 大株主

株主名	当社への出資状況		当社の大株主への出資状況	
	持株数 (千株)	出資比率 (%)	持株数 (千株)	出資比率 (%)
石塚 晴久	1,474	14.56	—	—
(有)マイルストーン	1,178	11.64	—	—
(財)共立国際交流奨学財団	650	6.42	—	—
日本マスタートラスト信託銀行(株)	619	6.11	—	—
(株)三井住友銀行	503	4.97	—	—
ベンタ・インベストメント・アドバイザーズ・リミテッド	399	3.94	—	—
ユーエフジェイ信託銀行(株)	338	3.34	—	—
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)	273	2.70	—	—
(株)みずほ銀行	263	2.60	—	—
三菱信託銀行(株)	243	2.40	—	—

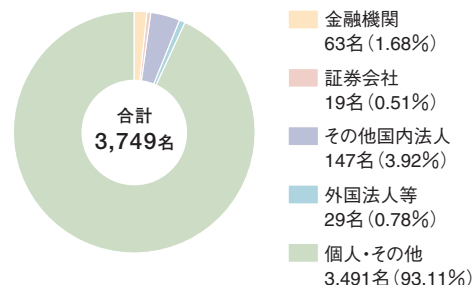
(注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行(株) 619千株
ユーエフジェイ信託銀行(株) 338千株
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) 273千株
三菱信託銀行(株) 243千株

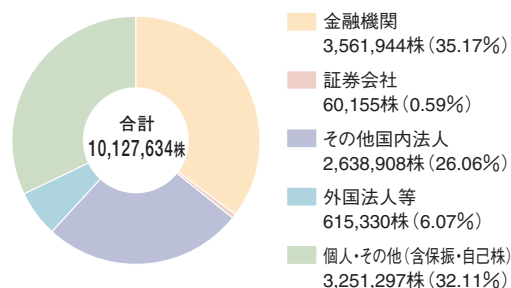
2. 株式会社三井住友銀行への出資はありませんが、同行の完全親会社の株式会社三井住友フィナンシャルグループの普通株式113株を所有しております。

3. 株式会社みずほ銀行への出資はありませんが、同行の完全親会社の株式会社みずほフィナンシャルグループの普通株式87株を所有しております。

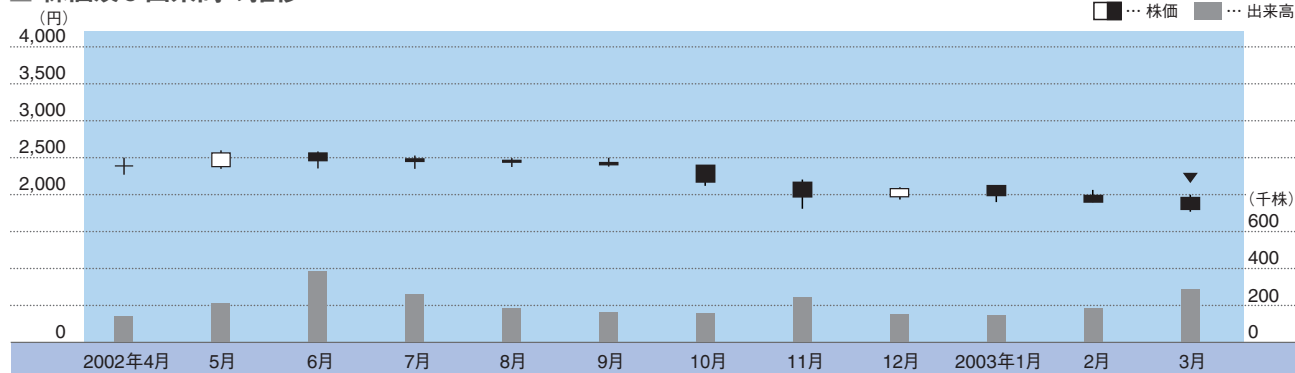
■ 所有者別株式分布



■ 所有数別株式分布



■ 株価及び出来高の推移



※2003年3月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主様の所有株式数を1株につき、1.10株の割合で分割いたしました。

株主様へのご案内

株主優待券

当社は、100株以上の株主様を対象に様々な優待制度を実施しています。ぜひご利用下さい。

- (1) 基準日 3月末、9月末(年2回)
- (2) 優待額 100株以上500株未満 5,000円
 (半期分) 500株以上1,000株未満 10,000円
 1,000株以上10,000株未満 25,000円
 10,000株以上 50,000円
- (3) 対象施設 自社直営施設、関連会社施設

サービス内容	地 区	お問合せ先
学生会館・社員寮	全国各地	03-5295-7791~2
シニア向住宅	北綾瀬・板橋・相模原	0120-151-084
ビジネスホテル	浅草・目黒青葉台・谷塚 蘇我・なんば・新大阪・仙台 新潟・名古屋・広島・札幌	03-5295-7879
リゾートホテル	安比高原・熱海伊豆山 伊東・箱根・軽井沢 那須・(沖縄)	03-5295-7886
研修センター 「リフレフォーラム」	江東区東大島	03-5609-1201
外食店舗	首都圏他	0120-809-090
ワンルームマンション	首都圏、札幌、大阪	03-5295-7914

「くじら・かあ〜ど」 優待施設利用カード発行

3月末の100株以上の株主様に対して
てもれなく発行いたします。

[主なサービス]

宿泊施設、ツアー旅行、
アミューズメント、スポーツ、店舗



株式事務手続

決 算 期	毎年3月31日
定 時 株 主 総 会	毎年6月
利益配当金受領株主確定日	利益配当金 毎年3月31日 中間配当金 毎年9月30日
基 準 日	毎年3月31日 なお、その他必要がある時はあらかじめ公告した一定の日
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞 (決算公告につきましては、日本経済新聞に代えて当社ホームページの次のアドレスに掲載しております。決算公告アドレス http://www.kyoritsugroup.co.jp/index.html)
1 単元の株式数	100株
名義書換代理人	みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
(郵便物送付先) (電話お問合せ先)	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03-5213-5213 (代表)
同 取 次 所	みずほ信託銀行株式会社 本支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本支店

会社概要 (2003年3月31日現在)

商 号 株式会社共立メンテナンス
本社所在地 東京都千代田区外神田2丁目18番8号
(2003年5月26日より本社移転)
設 立 1979年9月27日
資 本 金 3,290百万円
従 業 員 数 1,220名

役 員 (2003年6月26日現在)

代表取締役社長	石 塚 晴 久	常 勤 監 査 役	稲 田 秀 明
取 締 役 会 長	大 島 信 衛	監 査 役	濱 本 義 郎
取締役副社長	飯 塚 章	監 査 役	福 井 昭 一
取締役副社長	上 田 卓 味		
常 務 取 締 役	蠣 崎 誠		
常 務 取 締 役	篠 原 謙 一		
取 締 役	竹 本 泉		
取 締 役	佐 藤 充 孝		
取 締 役	高 橋 和 重		
取 締 役	寺 山 昭 英		

支 店 関西支店・札幌支店・仙台支店・名古屋支店・九州支店

事 業 所

	東京地区	大阪地区	札幌地区	仙台地区	名古屋地区	福岡地区	其他地区	合計
	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟
学生寮・社員寮・ドミール	204	44	18	17	17	6	—	306
受託事業	111	22	8	3	5	9	—	158
リゾート事業	6	—	—	—	—	—	—	6
長期滞在型ビジネスホテル (ドリーミーイン)	4	2	1	1	1	—	2	11
その他	10	1	—	—	—	1	1	13
合 計	335	69	27	21	23	16	3	494

沿 革

1979年 9月 東京都葛飾区で株式会社共立メンテナンス設立
10月 千葉県松戸市において受託給食の営業を開始
1980年 4月 東京・神奈川地区で学生寮事業の営業を開始
1982年 7月 本社を東京都千代田区に移転
1983年 4月 株式会社サンエンタープライズを設立
(現・株式会社共立エステート)
名古屋地区で学生寮事業の営業を開始
1985年 4月 東京地区で社員寮事業、
大阪地区で学生寮事業の営業を開始
9月 大阪府吹田市に大阪支店を設置
1986年 4月 大阪地区で社員寮事業の営業を開始
12月 大阪地区で受託寮事業の営業を開始
1987年 5月 千葉県で外食事業の営業を開始
1989年 4月 札幌地区で学生寮事業の営業を開始
1990年 4月 仙台地区で学生寮事業の営業を開始
1991年 4月 福岡地区で学生寮事業の営業を開始
8月 仙台地区で社員寮事業の営業を開始
1993年 6月 本社を東京都千代田区外神田に移転
同時に名古屋営業所、札幌営業所、
仙台営業所、福岡出張所を設置
7月 長野県でリゾートホテル事業の営業を開始
8月 埼玉県でビジネスホテル事業の営業を開始
1994年 9月 日本証券業協会に株式を店頭登録
1996年 12月 東京地区でシニアライフ事業の営業を開始
1997年 10月 株式会社共立トラストを設立
1998年 6月 株式会社共立ケータリングサービス (現・株式
会社共立フーズサービス) を設立
1999年 3月 東京証券取引所市場第二部に上場
4月 株式会社共立コミュニケーションを設立
9月 株式会社共立ライブネットを設立
12月 株式会社日本ブレスメントセンターを設立
(同社が株式会社ジエアップキャリアセンターの株式を取得)
2000年 6月 株式会社共立ファイナンシャルサービスを設立
2001年 3月 日産ビルネット株式会社の株式を100%取得
(現・株式会社ビルネット)
9月 東京証券取引所市場第一部に指定
2002年 5月 株式会社共立ケータリングサービスが
株式会社共立フーズサービスに社名変更
西日本本部が西日本支社へ昇格
12月 「行田天然温泉 古代蓮物語」オープン
12月 株式会社共立事業計画研究所を設立
2003年 5月 本社を東京都千代田区外神田2丁目18番8号に移転
共立メンテナンスグループも再編成し同住所へ
移転 ((株)ビルネットの一部を除く)

Topics

住む方と投資される方、それぞれのご要望に お応えするワンルームマンション、 「ドミールガーデン」登場！



多くのお客様からご要望いただいているワンルームマンションタイプの住まいを、今後大量に供給していくために、新商品「ドミールガーデン」を開発いたしました。

これは、従来のワンルームマンションに比べ、建築コストを20～30%削減することを可能にした“e-Cube工法”により、土地オーナーや投資家の皆様には高い利回りを保証しつつ、お客様に対しては相場より安い賃料で高性能の住まいを提供できる画期的なワンルームマンションです。

永年、学生寮・社員寮事業を支えてきて下さった3,000を超える提携学校・契約企業等のお客様において、賄いつき「寮」の4倍以上と想定されるワンルームマンションを希望されている方々のために良質のワンルームマンションを大量に供給することは、私たちの使命であると考えております。



※外観イメージ図（実際のものとは異なります。）

土地の有効活用をお考えの方、不動産投資での資産運用をお考えの方がいらっしゃいましたら、私たちのパートナーとして、将来に夢を抱く学生や社会を支える企業の皆様に、快適で充実した住まいをご提供していく「ドミールガーデン」事業にご参画いただければ幸いです。

株式会社 共立メンテナンス

〒101-8621 東京都千代田区外神田2-18-8（2003年5月26日より本社移転）

TEL : 03-5295-7777(代表) FAX : 03-5295-2056

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