

第25期 中間事業報告書

2003年4月1日～2003年9月30日

THE SPIRIT OF HOSPITALITY



Q コア事業について、
現状と見通しをお聞かせ下さい。

今期も高稼働でスタートできた学生寮事業は、来春の新潟・京都への開設も決まり、順調に推移しております。創業以来支えていただいている専門学校様、また大学様とは、より一層の関係強化に力を入れておりますが、既に学校によっては、寮のみならずドミールを含めた“ひとり暮らし”の住まい全般を紹介させていただく学生課代行業とも言うべき仕組みが形になりつつあります。

また社員寮事業については、かねてより進めて参りましたBEAS^(※)等の企業サポート事業を通じて新規契約を増やす反面、長引くデフレ経済の影響も大きく、解約も多いという状況が続いておりました。しかしここにて、企業の統廃合も一段落しつつあり、大手金融機関からの自社寮廃止後の受け皿としての受注等も増え、下期からの盛り返しを期待していただけるものと思います。

Q ワンルームタイプの「ドミール」の開発状況についてはいかがですか？

今期目標の1,200室開発ですが、短期間・ローコストで高品質のワンルームが供給できる“e-Cube工法”による新しいタイプのワンルーム「ドミールガーデン」が既に97室オープンし、中間期で約500室を確保いたしました。今期は、「ドミールガーデン」の商品確立がやや立ち遅れましたが、来期の1,500室開発に向け、ようやく工場の生産ライン体制も整って参りました。また、土地の有効活用、自社購入、SPCに続く新たな開発手法として、土地を定期借地権で借り、建物の建設には投資家を募る手法を新たに導入しております。これは、土地オーナーは無借金で、投資家は高利回りが期待できるものです。

建物そのもののグレードについても、昨年設立した株式会社事業計画研究所により、住む人の視点で考えたより快適な居住空間に仕上げる事ができました。これらにより、当社がさらに成長するための基盤が整ったと認識しております。



代表取締役社長 石塚 晴久



すべてここから始まります。

Q ホテル事業やウェルネスライフ事業などの成長事業や、“癒し事業”についてのビジョンをお聞かせ下さい。

今期は、ホテル事業において特に平日の高稼働を目指しあらゆる施策を実施してまいりましたが、ビジネスホテル部門・リゾートホテル部門を統合したシナジー効果もあり、平日稼働10%の稼働率アップ(対前期比)を達成する事ができました。またウェルネスライフ事業も、安心なことはもとより、気軽に行けるリゾート付き住まいとしてシニアの方々に注目を受け始め、徐々に契約も増加しております。

最近あらためて強く認識したのですが、当社の事業の原点は、すべて寮事業と同じ『家庭』にあるということです。また我々は日本人。食事も建物もサービスも、日本人が癒されるかどうか？ということ判断軸にしていきたい。さらにもう1つ。日本人に限らず、我々人間にとって最大の癒しとは、やはり『自然との一体感』を感じる瞬間ではないでしょうか。自然との共生、そして家庭を原点とした人の温かさを通して得られる安息感。それが当社の目指す“癒し事業”の本質ととらえ、事業を推進していきたいと思っています。



※BEAS（ベアス）あらゆる業務（総務・人事業務から雑務まで）のアウトソーシング・サポートシステム

財務ハイライト

売上高(連結) **3.4%増**(対前中間期比)

260 億 2 百万円

当中間期の売上高は、連結で26,002百万円(対前中間期比3.4%増)、単体で19,527百万円(対前中間期比5.3%増)となりました。

経常利益(連結) **7.1%増**(対前中間期比)

25 億 83 百万円

当中間期の経常利益は、連結で2,583百万円(対前中間期比7.1%増)、単体で2,484百万円(対前中間期比3.6%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。

中間純利益(連結) **5.2%増**(対前中間期比)

13 億 82 百万円

当中間期の純利益は、連結で1,382百万円(対前中間期比5.2%増)、単体で1,320百万円(対前中間期比1.4%増)となりました。

1株当たり中間純利益(連結) **6円26銭増**(対前中間期比)
※株式分割調整後

124 円 23 銭

当期の1株当たり中間純利益は、連結で124円23銭、単体で118円70銭となりました。配当金は、1株につき16円とさせていただきます。平成15年5月20日に株式を1:1.1に分割しております。

第25期(当中間期)の総括

当期の売上高は、連結で26,002百万円(前中間期比3.4%増)、単体で19,527百万円(前中間期比5.3%増)、中間純利益では、連結で1,382百万円(前中間期比5.2%増)、単体で1,320百万円(前中間期比1.4%増)と前中間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、高稼働でスタートした学生寮を中心に概ね順調。佐賀県にて中高一貫教育寮の運営も開始いたしました。また今期は、子会社を含むグループの再編成を行ない、営業・開発・サービスの強化に力を注ぐと共に、本部の効率化・スリム化を実施。ビジネス・リゾート部門を統合したホテル事業においては、リゾート部門の平日稼働もアップしております。

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。専門学校様との提携関係をより強固なものにすると共に、大学様との信頼関係を築き、その関係をより深いものとするよう努めてまいりました。その結果、下半期の稼働数は前年を上回る見込みです。さらに、学生寮事業の新たな拠点として、新潟・京都への進出を計画しており、両地域とも来春1棟目の学生寮をオープンいたします。



社員寮事業 [ドミー]

必要な時に必要な部屋数だけを契約できる社員寮「ドミー」を経営する社員寮事業。当中間期は、企業サポート事業「BEAS」の推進に注力し、寮、社宅に関する多種多様なニーズにお応えして参りました。企業様等が保有する寮社宅の管理運営や社宅管理業務など、グループ力を結集して今まで以上に幅広いサポートができるよう努めて参ります。

季節メニュー例



私たちのサービスはさらに進化を続けます。

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。期中においては、短工期・ローコスト・高品質の“e-Cube工法”による新商品『ドミールガーデン』



を9月末に2棟オープンしました。今後さらに生産の効率化をすすめ、オーナー様に対する利回りの向上を追求すると共に、資産活用、節税、老後対策などオーナー様のご要望に柔軟にお応えしうる多様な開発スキームを導入し、物件の開発提案力の向上を図ります。

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と快適性を持ったビジネスホテル[ドミーイン]。「住む」をテーマに、独自の運営手法と、常にお客様の声を反映させる姿勢に評価をいただき、高稼働を誇っております。11月には、最も新しいドミーイン「新潟アネックス」をオープン、また「大浴場のあるビジネスホテル」として、培ったノウハウの展開事業である[スパ事業]の1号店「行田天然温泉 古代運物語」も、他社と一線を画すこだわりが人気を呼び大変好調です。



街の気軽を楽しむ所
天然温泉かけ流し

古代運物語

リゾート事業 [ウェルネスの森・ドミーヴィラ]

当期より「ホテル事業」として、ビジネスホテル事業と組織統合を図ったリゾート事業では、経営資源の効率的活用と、「進化する下宿屋」という「原点」に立ち還ったオペレーションの再構築に加え、全社的活動による平日稼働向上策が効を奏し大幅な集客増を実現する事ができました。

間近に迫った「ザ・ビーチタワー沖縄」の開業準備にも万全の体制で臨みます。

ザ・ビーチタワー沖縄



ファミリー (和洋室) 約49㎡



ツイン 約46㎡



コーナースイート 約49㎡

ウェルネスライフ事業 [シニアライフ事業]

今期は、ホテル&スパ事業との連携を強化し、より生き生きとした人生をサポートする総合的なライフスタイルの提案で徐々に稼働も上がって参りました。

またドミー城北公園における訪問介護事業の拡大、ドミー相模原への併設等、より安心な住まいとしての充実を図ると同時に、東京近郊や関西地区への開発にも今期中に着手する計画です。



連結財務諸表〔要約〕

中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	前中間期	当中間期	前 期
	2002年9月30日現在	2003年9月30日現在	2003年3月31日現在
資産の部			
流動資産	15,310	20,863	22,138
固定資産	48,868	51,386	49,497
有形固定資産	27,727	29,456	26,825
無形固定資産	2,284	2,330	2,362
投資その他資産	18,857	19,600	20,310
繰延資産	14	9	12
資産合計	64,192	72,258	71,647

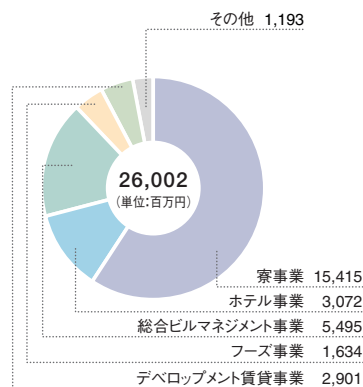
(注) 記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。

(単位：百万円)

科 目	前中間期	当中間期	前 期
	2002年9月30日現在	2003年9月30日現在	2003年3月31日現在
負債の部			
流動負債	21,101	28,293	31,610
固定負債	27,005	25,772	23,146
負債合計	48,106	54,065	54,756
少数株主持分	56	105	67
資本の部			
資本金	3,290	3,290	3,290
資本剰余金	4,099	4,099	4,099
利益剰余金	9,167	10,832	9,741
その他有価証券評価差額金	△ 503	△ 93	△ 278
自己株式	△ 24	△ 40	△ 28
資本合計	16,029	18,088	16,824
負債・少数株主持分及び資本合計	64,192	72,258	71,647

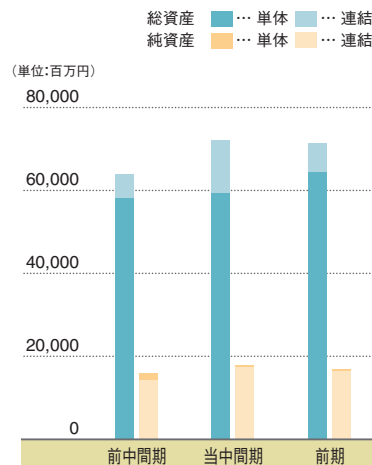
(注) 1.記載金額は単位未満を四捨五入にて算出しております。
2.前中間期より、資本準備金は資本剰余金に、連結剰余金は利益剰余金に表示変更しております。

■ 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3,708百万円です。

■ 総資産・純資産 (単体・連結)



中間連結損益計算書

科 目	前中間期	当中間期	前 期
	2002年4月1日から 2002年9月30日まで	2003年4月1日から 2003年9月30日まで	2002年4月1日から 2003年3月31日まで
売上高	25,145	26,002	50,109
売上原価	19,267	20,383	39,324
販売費及び一般管理費	3,326	3,236	6,636
営業利益	2,552	2,383	4,149
営業外収益	145	539	292
営業外費用	286	339	555
経常利益	2,411	2,583	3,885
特別利益	16	—	736
特別損失	79	146	876
税金等調整前中間(当期)純利益	2,348	2,437	3,745
法人税、住民税及び事業税	1,009	894	1,952
法人税等調整額	24	155	△ 255
少数株主利益	1	6	9
中間（当期）純利益	1,314	1,382	2,039

(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。

中間連結剰余金計算書

科 目	前中間期	当中間期	前 期
	2002年4月1日から 2002年9月30日まで	2003年4月1日から 2003年9月30日まで	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	4,099	4,099
資本準備金期首残高	4,099	4,099	4,099
資本剰余金中間期末(期末)残高	4,099	4,099	4,099
利益剰余金の部			
利益剰余金期首残高	8,131	9,741	8,131
連結剰余金期首残高	8,131	9,741	8,131
利益剰余金増加高	1,314	1,382	2,039
中間(当期)純利益	1,314	1,382	2,039
利益剰余金減少高	278	291	430
配当金	156	172	308
役員賞与	122	119	122
自己株式処分差損	—	0	—
利益剰余金中間期末(期末)残高	9,167	10,832	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。

中間連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	前中間期	当中間期	前 期
	2002年4月1日から 2002年9月30日まで	2003年4月1日から 2003年9月30日まで	2002年4月1日から 2003年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,655	△4,804	1,022
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,910	△ 569	△3,355
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,842	3,965	4,209
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	△ 723	△1,408	1,875
現金及び現金同等物の期首残高	9,411	11,286	9,411
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	8,688	9,879	11,286

(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〕

中間貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	前中間期	当中間期	前 期
	2002年9月30日現在	2003年9月30日現在	2003年3月31日現在
資産の部			
流動資産	8,179	10,335	13,861
固定資産	50,449	49,370	50,706
有形固定資産	25,509	26,897	24,879
無形固定資産	578	619	650
投資その他資産	24,360	21,853	25,176
繰延資産	14	9	12
資産合計	58,643	59,715	64,580

(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	前中間期	当中間期	前 期
	2002年9月30日現在	2003年9月30日現在	2003年3月31日現在
負債の部			
流動負債	21,225	22,958	29,162
固定負債	21,349	18,968	18,859
負債合計	42,575	41,926	48,021
資本の部			
資本金	3,290	3,290	3,290
資本剰余金	4,098	4,098	4,098
利益剰余金	9,211	10,547	9,477
その他有価証券評価差額金	△ 509	△ 107	△ 281
自己株式	△ 23	△ 40	△ 27
資本合計	16,068	17,788	16,558
負債・資本合計	58,643	59,715	64,580

(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. 前中間期より、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。

中間損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前中間期	当中間期	前 期
	2002年4月1日から 2002年9月30日まで	2003年4月1日から 2003年9月30日まで	2002年4月1日から 2003年3月31日まで
売上高	18,552	19,527	35,505
売上原価	13,823	14,906	27,154
販売費及び一般管理費	2,400	2,433	4,854
営業利益	2,328	2,187	3,497
営業外収益	330	598	465
営業外費用	260	301	482
経常利益	2,397	2,484	3,480
特別利益	—	—	707
特別損失	147	140	1,036
税引前中間(当期)純利益	2,249	2,344	3,152
法人税、住民税及び事業税	930	843	1,630
法人税等調整額	17	180	△198
中間(当期)純利益	1,302	1,320	1,720
前期繰越利益	196	163	196
中間配当額	—	—	151
自己株式処分差損	—	0	—
中間(当期)未処分利益	1,498	1,484	1,764

(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9月30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 11,140,397株
- 株主数 4,561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)	議決権比率 (%)	持株数 (千株)	議決権比率 (%)
石塚 晴久	1,625	14.79	—	—
(有)マイルストーン	1,296	11.80	—	—
(財)共立国際交流奨学財団	715	6.51	—	—
(株)三井住友銀行	550	5.01	—	—
日本マスタートラスト信託銀行(株)	531	4.84	—	—
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)	388	3.54	—	—
ベンタインベストメント・アドバイザーズ・リミテッド	318	2.90	—	—
(株)みずほ銀行	289	2.63	—	—
三菱信託銀行(株)	279	2.54	—	—
大和証券エスエムビーシー(株)	235	2.14	—	—

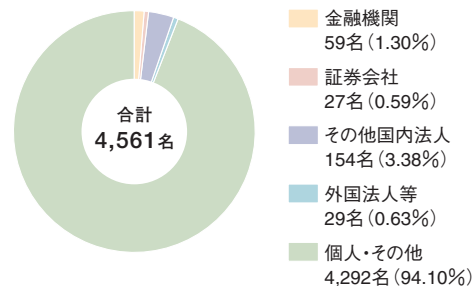
(注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行(株) 531千株
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) 388千株
三菱信託銀行(株) 279千株

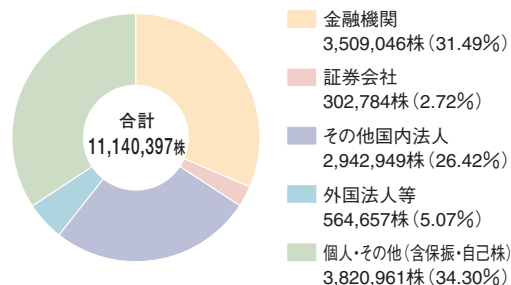
2. 株式会社三井住友銀行への出資はありませんが、同行の完全親会社の株式会社三井住友フィナンシャルグループの普通株式113株を所有しております。

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。

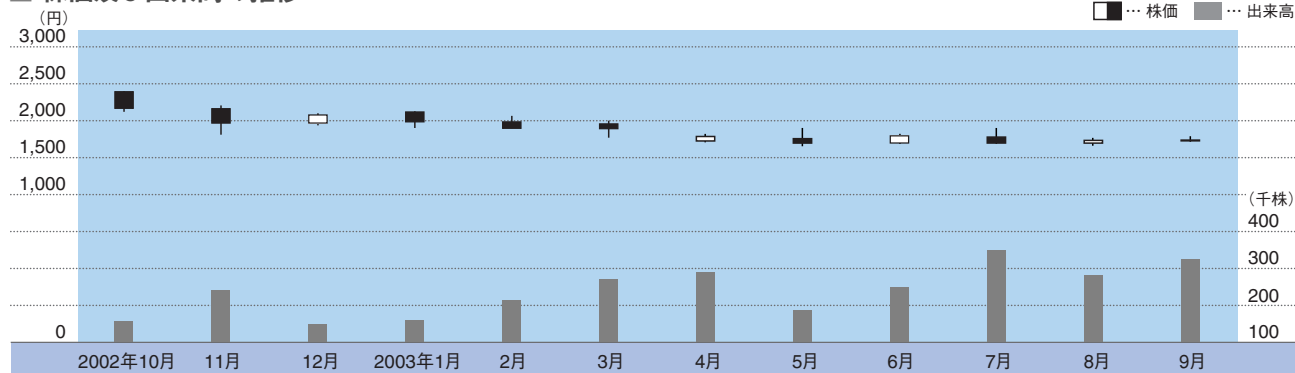
■ 所有者別株式分布



■ 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または記録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・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

ザ・ビーチタワー沖縄(2004年7月開業予定)

平成屋 日本橋店

「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9月30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	1,180名		
役員			
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	関西地区	札幌地区	仙台地区	名古屋地区	九州地区	其他地区	合計
	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟
学生寮・社員寮・ドミール	207	47	19	18	17	7	1	316
受託事業	114	31	9	2	10	9	—	175
リゾート事業	—	—	—	—	—	—	6	6
長期滞在型ビジネスホテル (ドリーミン)	4	2	1	1	1	—	2	11
その他	11	1	—	—	—	1	2	15
合計	336	81	29	21	28	17	11	523

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)

高品質・ローコスト・短工期を実現した“e-Cube工法”によるワンルームマンション「ドミールガーデン」

品質管理された工場ラインで効率的に生産し、現地で積木(Cube)のように組立てることで、大幅にコストと工期を圧縮することが可能になりました。



天候の影響を受けない工場内で装まで仕上げます



完成したCubeをトレーラーで現地まで搬送します



ユニット型建築では唯一5階建てまで可能な高品質を実現



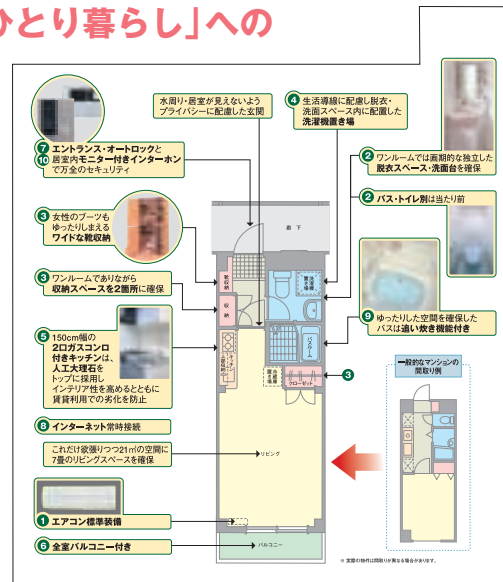
組立て期間は3日~7日程度



現地ではクレーンで吊上げて据え付けるだけ

統一規格の“e-Cube”だからこそ「ひとり暮らし」への心配りにこだわりました

長年「下宿屋」としてたくさんの学生様や社員様の「ひとり暮らし」お世話させていただいた経験とノウハウをもとに、入居者の視点に立って「ワンルーム」という限られた空間に快適性と安全性の心配りを凝縮しました。



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>