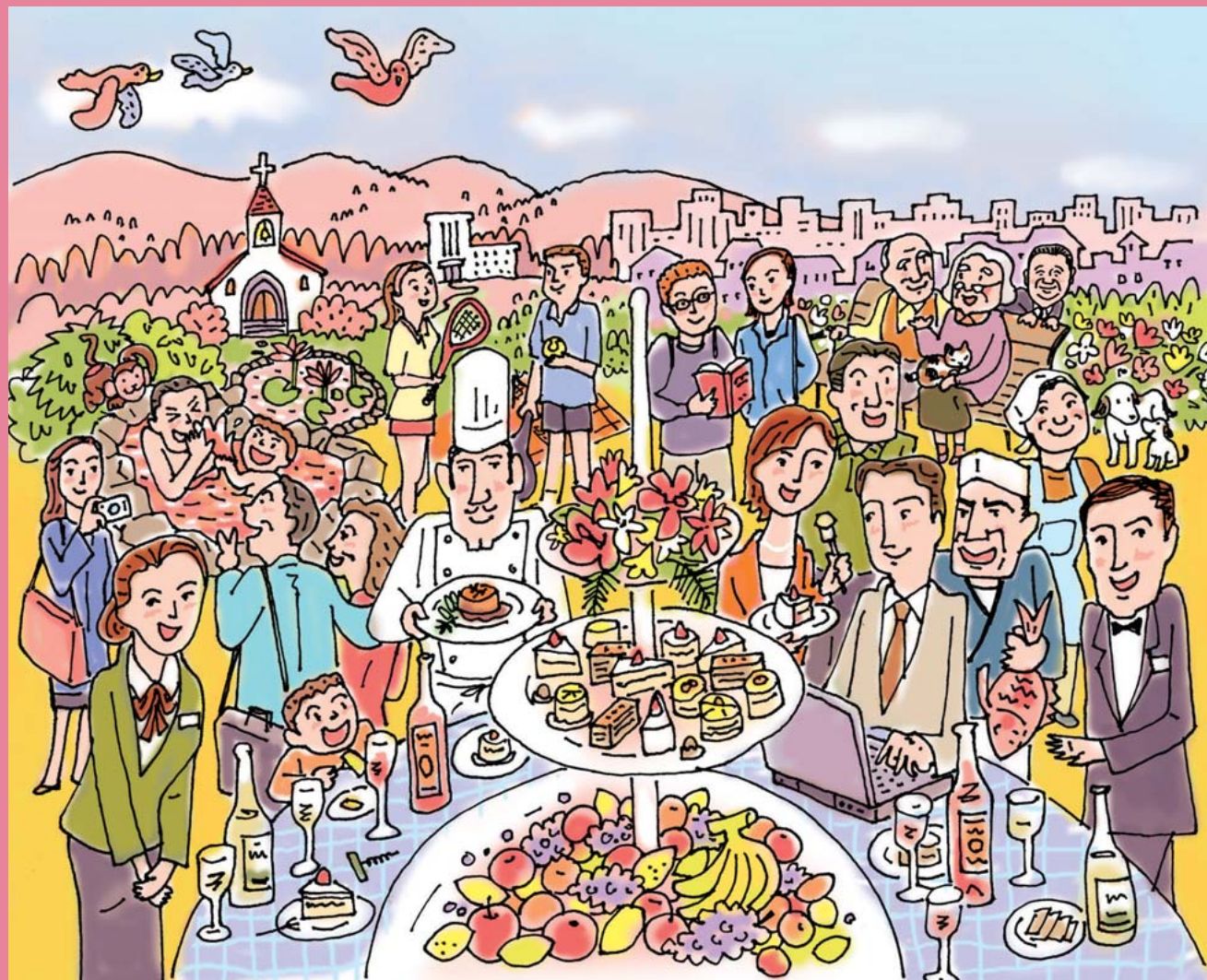


# 第28期 事業のご報告

2006年4月1日～2007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



### 株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。  
第28期の事業内容報告にあたりまして一言ご挨拶申し上げます。

当期は、当社グループの更なる成長継続を目的に、ホテル事業に戦略的に経営資源を投入し、ビジネスホテル5棟、リゾートホテル5棟を新たに開業しました。当期業績は、寮事業での安定的な契約数伸長と、ホテル事業での既存事業所の高稼働、又、期中に開業した事業所の寄与により前期比増収となりました。利益につきましては大型ホテルの開業準備費用等の増加が期初見込みを大幅に上回り、前期を下回る水準となりました。

ホテル事業の拠点数増加は、弊社の強みである“きめ細かさ”が求められるサービス事業の業容拡大であり、少子高齢化時代を迎え本格化してくる余暇市場のニーズを睨んだ、企業価値向上に不可欠な事業戦略と考えております。

29期は、寮・ホテルの2事業を両輪とした新たな成長軌道を構築する期と位置づけ、一層の合理的な経営体制の構築と収益構造の改善に努めます。

寮事業では、地域営業所の開設により地域に根ざした開発・営業体制を構築し、全国拠点展開の更なる推進と、大学・専門学校との関係強化を図ってまいります。

一方、ホテル事業では、開発から運営までの管理体制を強化し収益重視を徹底させていただきます。

双方の事業とも、魅力あふれる施設と質の高いサービス提供に全社員が一丸となって取り組み、お客様の満足を追求して参る所存でございます。

株主の皆様におかれましては、今後ともご支援の程よろしくお願い申し上げます。

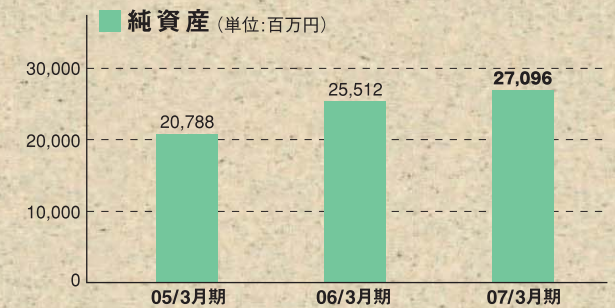
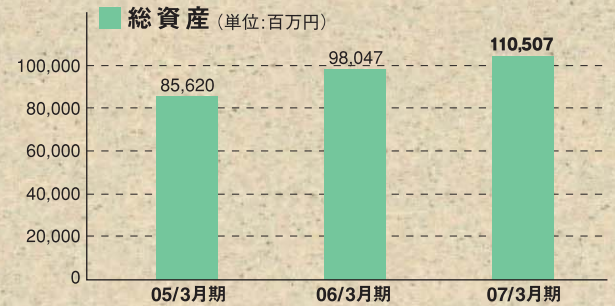
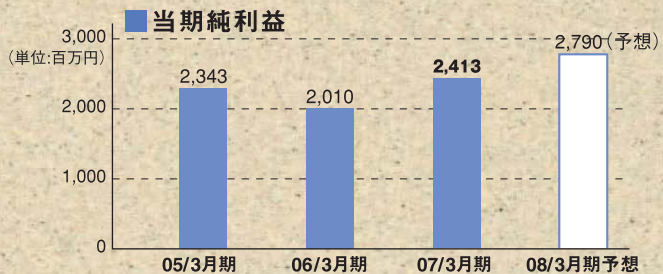
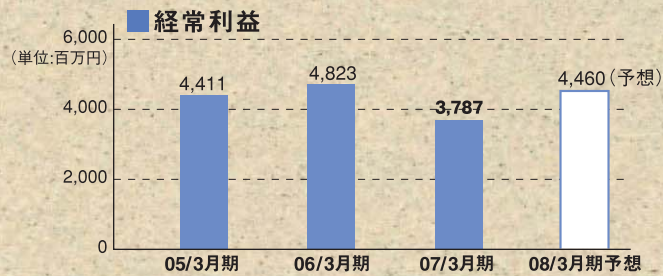
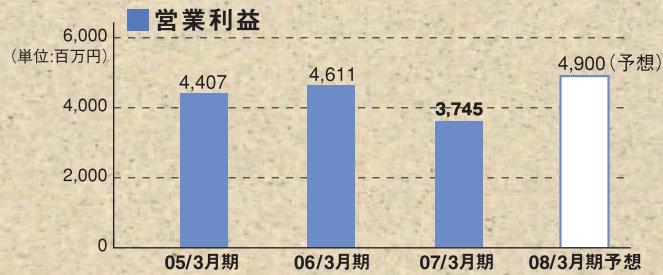
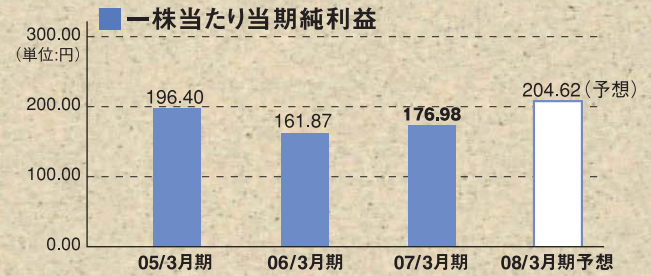
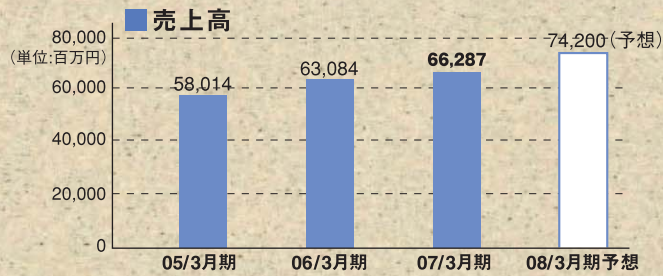
### 第29期業績見通し

主力の寮事業は、今期期初稼働率（4月）が、96.3%と例年通り高水準の稼働率でのスタートとなりました。第29期連結業績は、売上高74,200百万円（前期比11.9%増）、営業利益4,900百万円（前期比30.8%増）、経常利益4,460百万円（前期比17.8%増）、当期純利益2,790百万円（前期比15.6%増）を予想しております。



代表取締役社長 佐藤 充孝

## 連結財務ハイライト





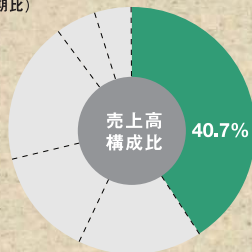
# 各セグメント事業報告

(注)売上高は、連結消去前の数値です。

## 寮事業

売上高334億4,700万円 5.3%増(前期比)

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  
居住環境の確保など、  
当社の学生寮・社員寮は居室や設備のみならず、  
お世話する気持ちで行う人的サービスに  
特徴を有しております。



ドミール本連泊

## ■ 学生寮事業

売上高195億7,600万円 3.1%増(前期比)

少子化が進んでおりますが、将来の就職動向を念頭においた学生の主要都市への進学率が上昇傾向にあります。専門学校等との間で培った信頼関係を評価いただき、有力な4年制大学との提携も進んでいます。近年では、早稲田大学様・法政大学様・上智大学様・青山学院大学様などとの提携も進み、広島、熊本に続き来春には金沢の開業も控えております。今後も全国への事業展開に努めて参ります。

## ■ 社員寮事業

売上高84億5,100万円 6.1%増(前期比)

企業業績の好調持続と団塊世代の方の退職時期が重なることから、若年層社員の採用を多くの企業が活発化。社員の採用・定着・育成にあたり、コミュニケーションの場として独身寮の積極的な活用を行う傾向が強まっています。又、正社員化促進、顕著な晩婚化の時代背景などから、社員の健康を管理する意味で“食と住”の福利厚生策が進行中です。

## ■ ドミール事業

売上高30億8,800万円 14.1%増(前期比)

学生の一人暮らしニーズの多様化や、企業の社宅・寮の個人契約化の市場にも対応すべく、弊社の学生寮・社員寮事業で得たノウハウを生かしたワンルームマンション「ドミールシリーズ」を開発・展開。提携学校・既存契約先企業様からの入居者斡旋紹介、学生寮入居者の卒業後の住み替え等の相乗効果と共に不動産市場における個人ニーズにも対応して参ります。

## ■ 受託寮事業

売上高23億2,900万円 11.1%増(前期比)

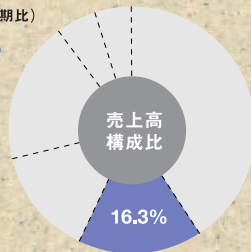
自社・自校での運営スタイルから一括委託(アウトソーシング)が加速しております。企業では、寮制度の復活、採用人員数増加によりニーズが拡大してきています。又、学校では、体育大学向けの食事や保養所の管理等、ニーズが多様化する傾向です。今後も更なる拡大を推進して参ります。



## ホテル事業

売上高134億2,800万円 29.0%増(前期比)

温泉感覚を取り入れた大浴場や美味しい朝食の提供を行うドーミーイン(ビジネスホテル)事業。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リゾート事業。1事業所毎にお客様へのサービスの充実と収益管理の徹底を図ってまいります。



### ■ドーミーイン事業

売上高63億9,800万円 19.4%増(前期比)

出張宿泊や深夜業務宿泊等の企業ニーズに対応することはもちろん、女性専用サービスの導入や祝日・休日の家族利用等にも幅広くご利用いただける体制を整えております。ドーミーインシリーズ全22事業所が高い稼働率(全事業所年間平均稼働率83.7%)で推移いたしました。



ドーミーイン秋田(大浴場)

### ■リゾート事業

売上高70億2,900万円 39.1%増(前期比)

少人数の個人旅行のニーズや本格的に迎える団塊世代の余暇市場の潜在需要に向け、お客様にご満足いただける「癒しの宿」の展開を強化しております。特に、平日稼働向上を目的とした商品提案と販売戦略に引き続き取り組み、当社独自のローコストオペレーションに腐心し、収益基盤の構築に全力を挙げていきます。



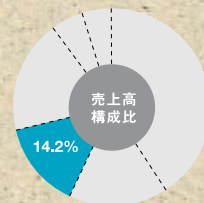
箱根強羅温泉 季の湯 雪月花(客室/客室露天)

## 総合ビルマネジメント事業

売上高116億8,000万円 12.0%減(前期比)

オフィス系及びレジデンス系のビルメンテナンス、ビル賃貸・賃貸代行及び駐車場運営等を行う事業。

(株)ビルネット、日交ファシリティマネジメント(株)

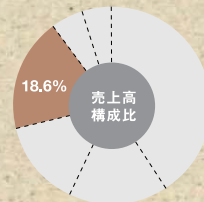


## デベロップメント事業

売上高152億5,100万円 59.3%増(前期比)

当社の寮やホテル等の物件開発・建設、及び分譲マンション事業等。

(株)共立エステート

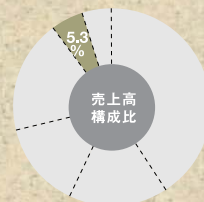


## フーズ事業

売上高43億3,000万円 13.1%増(前期比)

外食店舗、受託給食、ホテルやゴルフ場のレストランの受託運営等を行う事業。

(株)共立フーズサービス

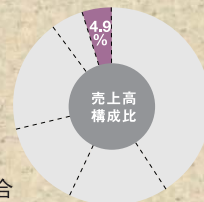


## その他事業

売上高40億1,800万円 20.6%増(前期比)

ウェルネスライフ事業(高齢者向け賃貸住宅の管理運営事業)、不動産賃貸借の仲介斡旋・管理事業、単身生活者支援及び保険代理事業、総合人材サービス事業、融資事業、総合広告代理店事業、その他の附帯事業。

当社、(株)共立ライブネット、(株)共立トラスト、(株)日本プレスメントセンター、(株)共立ファイナンシャルサービス、(株)共立クリエイティブ



# 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
	2007年3月31日現在	2006年3月31日現在
資産の部		
流動資産……………	24,901	23,350
固定資産……………	85,562	74,681
有形固定資産……………	60,827	44,838
無形固定資産……………	2,638	2,337
投資その他の資産……………	22,095	27,506
繰延資産……………	43	14
資産合計	110,507	98,047

(単位:百万円)

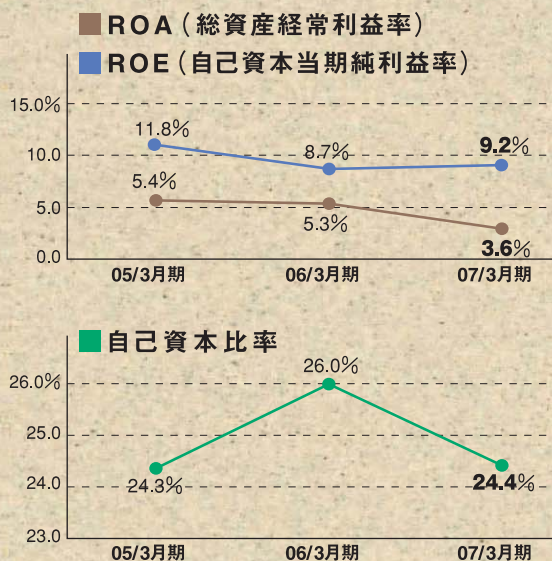
科 目	当期	前期
	2007年3月31日現在	2006年3月31日現在
負債の部		
流動負債……………	37,342	44,039
固定負債……………	46,068	28,316
負債合計	83,411	72,355
少数株主持分	—	179
資本の部		
資本金……………	—	5,051
資本剰余金……………	—	5,857
利益剰余金……………	—	14,680
その他有価証券評価差額金……………	—	249
自己株式……………	—	△326
資本合計	—	25,512
負債、少数株主持分及び資本合計	—	98,047
純資産の部		
株主資本		
資本金……………	5,128	—
資本剰余金……………	5,935	—
利益剰余金……………	16,191	—
自己株式……………	△348	—
株式資本合計	26,907	—
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金……………	40	—
繰延ヘッジ損益……………	0	—
評価・換算差額等合計……………	41	—
少数株主持分……………	147	—
純資産合計	27,096	—
負債、純資産合計	110,507	—

## 財務ポイント (連結貸借対照表)

- 有形固定資産の増加 (159.89億円)、固定負債の増加 (177.52億円) の要因は、主に、ホテル事業における新規事業所の取得が集中したことによります。
- 純資産は、少数株主持分を含め270.96億円となり利益剰余金の増加を主な要因として14.04億円の増加となりました。

## 財務ポイント (連結損益計算書)

- 資産流動化として進めたSPC (特定目的会社) に絡んで、投資有価証券清算益が発生し、特別利益16.05億円を計上しました。





(注)記載金額は単位未満を切り捨てて算出しております。

## ■ 連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	当期	前期
	2006年4月1日から 2007年3月31日まで	2005年4月1日から 2006年3月31日まで
売上高	66,287	63,084
売上原価	54,044	51,301
販売費及び一般管理費	8,496	7,172
営業利益	3,745	4,611
営業外収益	1,017	957
営業外費用	975	745
経常利益	3,787	4,823
特別利益	1,739	208
特別損失	672	1,599
税金等調整前当期純利益	4,854	3,432
法人税、住民税及び事業税	3,148	1,746
法人税等調整額	△727	△369
少数株主利益又は損失	21	44
当期純利益	2,413	2,010

## ■ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	当期	前期
	2006年4月1日から 2007年3月31日まで	2005年4月1日から 2006年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,568	5,855
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,654	△15,961
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,034	8,365
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又は減少額	949	△1,739
現金及び現金同等物の期首残高	12,236	13,976
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	535	—
現金及び現金同等物の期末残高	13,721	12,236



### 財務ポイント (連結キャッシュ・フロー計算書)

- 財務活動によるキャッシュ・フローは、転換社債型新株予約権付社債の発行及び長期借入金による収入がありましたが、短期借入金の返済などの支出があり、10.34億円となりました。

## ■ 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高	5,051	5,857	14,680	△326	25,263	249	—	249	179	25,691
連結会計年度中の変動額										
新株予約権付社債の新株予約権の 権利行使による新株発行	77	76			154					154
剰余金の配当(注)			△222		△222					△222
剰余金の配当			△223		△223					△223
役員賞与(注)			△157		△157					△157
当期純利益			2,413		2,413					2,413
連結子会社の増加に伴う減少高			△299		△299					△299
自己株式の取得				△22	△22					△22
自己株式の処分		0		0	1					1
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						△208	0	△207	△31	△239
連結会計年度中の変動額合計	77	77	1,510	△21	1,643	△208	0	△207	△31	1,404
平成19年3月31日残高	5,128	5,935	16,191	△348	26,907	40	0	41	147	27,096

(注)平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

# 単体財務諸表 [要約]

(注) 記載金額は単位未満を切り捨てて算出しております。

## ■ 貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	当期	前期
	2007年3月31日現在	2006年3月31日現在
資産の部		
流動資産	15,531	13,783
固定資産	74,523	71,900
有形固定資産	46,215	42,044
無形固定資産	785	452
投資その他の資産	27,522	29,403
繰延資産	43	14
資産合計	90,098	85,697
負債の部		
流動負債	30,161	37,431
固定負債	34,019	23,906
負債合計	64,181	61,337
資本の部		
資本金	—	5,051
資本剰余金	—	5,857
利益剰余金	—	13,531
その他有価証券評価差額金	—	245
自己株式	—	△326
資本合計	—	24,360
負債・資本合計	—	85,697
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,128	—
資本剰余金	5,935	—
利益剰余金	15,165	—
自己株式	△348	—
株主資本合計	25,880	—
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	36	—
繰延ヘッジ損益	0	—
評価・換算差額等	36	—
純資産合計	25,917	—
負債・純資産合計	90,098	—

## ■ 損益計算書

(単位:百万円)

科 目	当期	前期
	2006年4月1日から 2007年3月31日まで	2005年4月1日から 2006年3月31日まで
売上高	47,967	43,249
売上原価	38,683	34,214
販売費及び一般管理費	6,650	5,443
営業利益	2,633	3,591
営業外収益	1,181	1,048
営業外費用	701	677
経常利益	3,113	3,962
特別利益	1,739	97
特別損失	776	1,229
税引前当期純利益	4,076	2,830
法人税、住民税及び事業税	2,513	1,236
法人税等調整額	△622	△15
当期純利益	2,185	1,610
前期繰越利益	—	209
中間配当額	—	201
当期末処分利益	—	1,618

## ■ 株主資本等変動計算書

当事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本											評価・換算差額等			
	資本金	資本剰余金				利益剰余金			自己株式	株主資本 合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	純資産 合計	
		資本 準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益 準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計							
						別途 積立金	繰越利益 剰余金								
平成18年3月31日残高	5,051	5,857	0	5,857	163	11,750	1,618	13,531	△326	24,114	245	—	245	24,360	
事業年度中の変動額															
新株予約権付社債の新株予約権の 権利行使による新株発行	77	76		76						154				154	
別途積立金の積立て(注)						1,000	△1,000	—		—				—	
剰余金の配当(注)							△222	△222		△222				△222	
剰余金の配当							△223	△223		△223				△223	
役員賞与(注)							△106	△106		△106				△106	
当期純利益							2,185	2,185		2,185				2,185	
自己株式の取得									△22	△22				△22	
自己株式の処分			0	0					0	1				1	
株主資本以外の項目の 事業年度の変動額(純額)											△209	0	△209	△209	
事業年度中の変動額合計	77	76	0	77	—	1,000	633	1,633	△21	1,766	△209	0	△209	1,557	
平成19年3月31日残高	5,128	5,934	0	5,935	163	12,750	2,252	15,165	△348	25,880	36	0	36	25,917	

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。



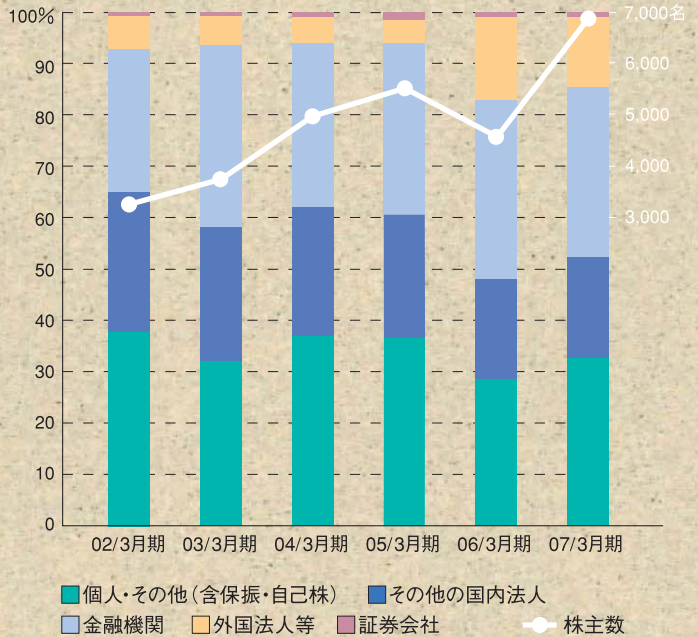
## 株式の状況 (2007年3月31日現在)

- 発行可能株式総数・・・・・・・・・・・・・・・・29,985,700株
- 発行済株式総数・・・・・・・・・・・・・・・・15,118,142株
- 株主数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6,926名
- 大株主

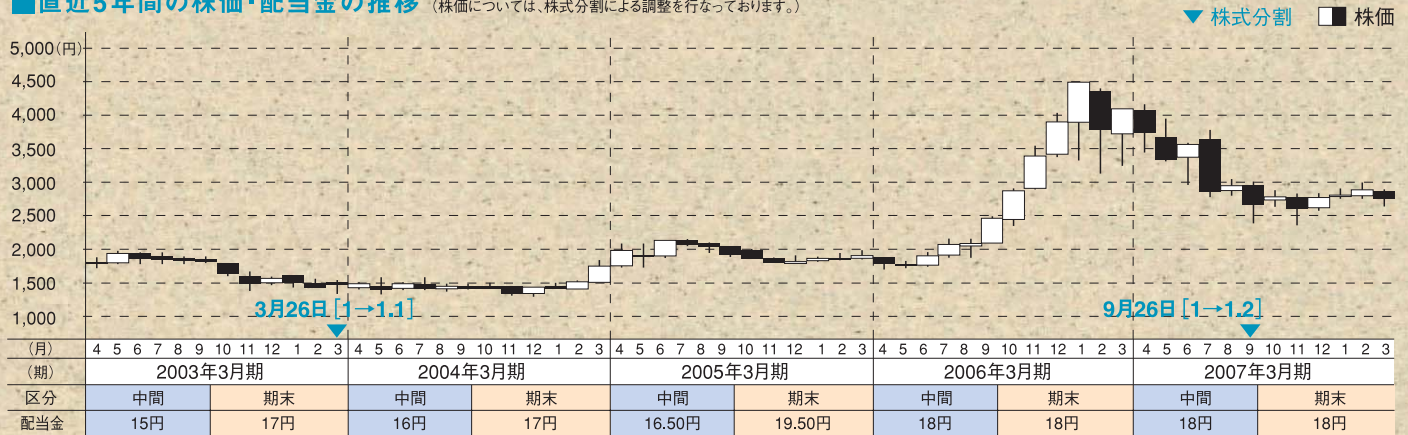
株 主 名	当社への出資状況	
	持株数 (千株)	出資比率 (%)
石塚 晴久	1,957	13.14
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	1,569	10.53
(有) マイルストーン	1,376	9.24
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	866	5.82
(財) 共立国際交流奨学財団	798	5.35
(株) 三井住友銀行	330	2.21
(株) みずほ銀行	281	1.89
(株) 三菱東京UFJ銀行	281	1.89
シーエムビーエル, エス エー リミューチャル ファンド	269	1.80
ザ・チェースマンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン エスエル オムニバス アカUNT	268	1.80

(注) 1.発行済株式の総数の10分の1以上の数を保有する大株主2名を含め、上位10名の株主を記載しております。  
2.出資比率は自己株式(228,295株)を控除して計算しています。

## ■株主数・所有者別株式分布状況の推移のグラフ



■直近5年間の株価・配当金の推移（株価については、株式分割による調整を行なっております。）





## 株主様へのご案内

### 株主優待券 (年2回)

当社および当社グループ会社運営施設でご利用いただけます。

(1) 基準日：3月末、9月末 (年2回)

(2) 優待額 (半期分)：100株以上500株未満……………5,000円  
 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 (2007年3月31日現在)

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
ワンルームマンション	首都圏・札幌・大阪	03-5295-7914
ビジネスホテル	北見・札幌・函館五稜郭・秋田・ 仙台・新潟・富山・金沢・谷塚・蘇我・ 浅草・秋葉原・水道橋・東京八丁堀・ 目黒青葉台・名古屋・新大阪・ なんば・心斎橋・広島	03-5295-7879
リゾートホテル	安比高原・那須・奥飛騨・軽井沢・ 熱海伊豆山・伊東・箱根・修善寺・ 伊豆高原・京都・城崎・沖縄	03-5295-7879
研修センター 「リフレフォーラム」	江東区東大島	03-5609-1201
スパ	行田 (埼玉)・大谷田 (足立区)・沖縄	03-5295-7879
シニア向住宅	北綾瀬・城北公園・相模原	0120-151-084
外食店舗	首都圏他	03-5295-7880

### 株主特典カード「ベネフィット・ステーションカード」(年1回)

福利厚生代行事業の最大手「株式会社ベネフィット・ワン」が運営するカードで、ガイドブックに記載の施設等の割引が受けられます。

(リゾート施設／アミューズメント施設／カルチャースクール／スポーツ施設／外食店舗・その他)

※毎年3月31日現在の株主名簿に記載された100株以上の株主様にカードおよびガイドブックをお送りいたします (7月上旬)。

※有効期限は翌年の6月末までです。

### ■株式事務手続

事業年度 毎年4月1日から翌年3月31日まで

定 時 株 主 総 会 毎年6月中

期末配当支払株主確定日 毎年3月31日

中間配当支払株主確定日 毎年9月30日

公 告 方 法 電子公告 (当社ホームページに掲載いたします)  
<http://www.kyoritsugroup.co.jp/>  
 ※やむを得ない事由により電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

1 単 元 の 株 式 数 100株

株 主 名 簿 管 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 〒135-8722  
 電話お問合わせ先 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 0120-288-324 (フリーダイヤル)

同 取 次 所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店  
 みずほインベスターズ証券株式会社 本支店



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

設 立 1979年9月27日

資 本 金 5,128百万円

従 業 員 数 1,524名

役 員 (2007年6月26日現在)

代表取締役会長	石 塚 晴 久	取 締 役	井 上 英 介
代表取締役社長	佐 藤 充 孝	取 締 役	寺 山 昭 英
取締役副社長	飯 塚 章	常 勤 監 査 役	笛 木 昭 彦
取締役副社長	上 田 卓 味	監 査 役	濱 本 義 郎
取締役副社長	蠣 崎 誠	監 査 役	福 井 昭 一
常務取締役	高 橋 和 重		
取 締 役	篠 原 謙 一		
取 締 役	竹 本 泉		
取 締 役	山 田 滋		
取 締 役	中 村 幸 治		
取 締 役	相 良 幸 宏		

支 店 札幌支店・仙台支店・名古屋支店・関西支店・九州支店

	関東地区	札幌地区	仙台地区	名古屋地区	関西地区	中国地区	九州 沖縄地区	合計
学生寮・社員寮・ドミール	240	22	19	19	54	1	12	367
受託事業	124	13	7	12	37	0	7	200
リポート事業	10	0	1	1	2	0	1	15
ドミーンイン事業 (ビジネスホテル事業)	8	4	3	3	3	1	0	22
その他	8	0	0	0	1	0	1	10
合 計(棟)	390	39	30	35	97	2	21	614

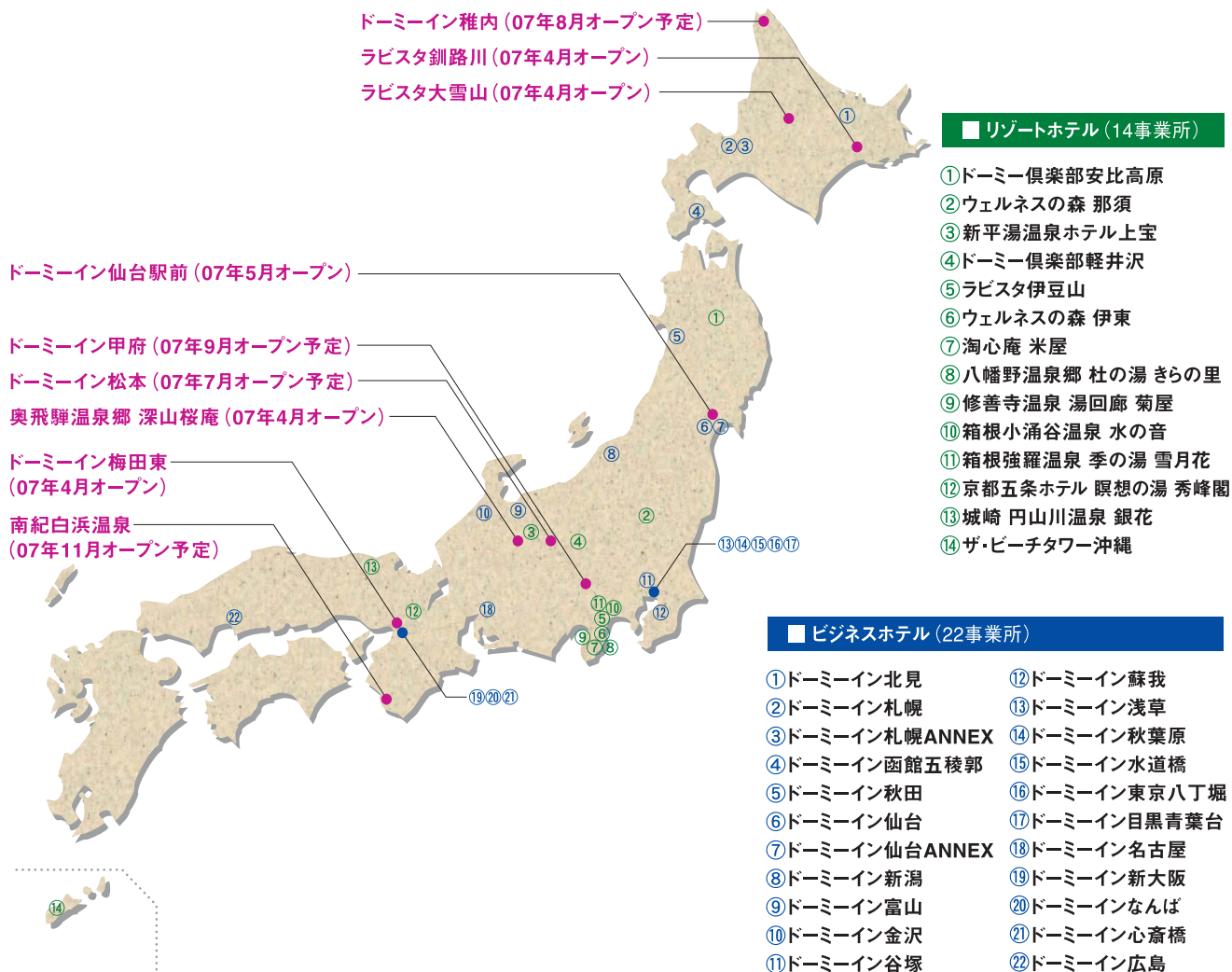
## 沿革

- 1979年 9月 東京都葛飾区で(株)共立メンテナンスを設立
- 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)サンエンタープライズを設立  
(現・(株)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 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)共立トラストを設立
- 1998年 6月 (株)共立ケータリングサービス(現・(株)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)共立コミュニケーションを設立
- 9月 (株)共立ライブネットを設立
- 12月 (株)日本プレスメントセンターを設立  
(同社が(株)ジーアップキャリアセンターの株式を取得)
- 2000年 6月 (株)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)の株式を100%取得  
(現・(株)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)共立ケータリングサービスが  
(株)共立フーズサービスに社名変更
- 12月 (株)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)
- 2004年 7月 「ザ・ビーチタワー沖縄」オープン
- 2005年 3月 日交ファシリティマネジメント(株)の株式を100%取得
- 4月 京都に第一号学生寮オープン
- 10月 (株)共立クリエイティブを設立  
( (株)共立トラストが会社分割)
- 2006年 6月 「ザ・ビーチタワー沖縄」を日本ホテルファンド投資法人に譲渡  
譲渡後も賃貸借契約により管理運営を継続  
創業者・石塚晴久が代表取締役会長に就任  
佐藤充孝が代表取締役社長に就任



# 共立メンテナンスのホテルネットワーク

※2008年3月末までの開業予定ホテル



(2007年3月末現在)



〒101-8621 東京都千代田区外神田2-18-8  
 TEL: 03-5295-7777 (代表) FAX: 03-5295-2056  
 ホームページ <http://www.kyoritsugroup.co.jp/>

