

東証1部 証券コード:9616



株式  
会社

ひとを包むエネルギー

共立メンテナンス

2005年9月中間期 決算説明会

2005年11月21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 E-mail: [kh@kyoritsugroup.co.jp](mailto:kh@kyoritsugroup.co.jp)

# 決算の概要

---

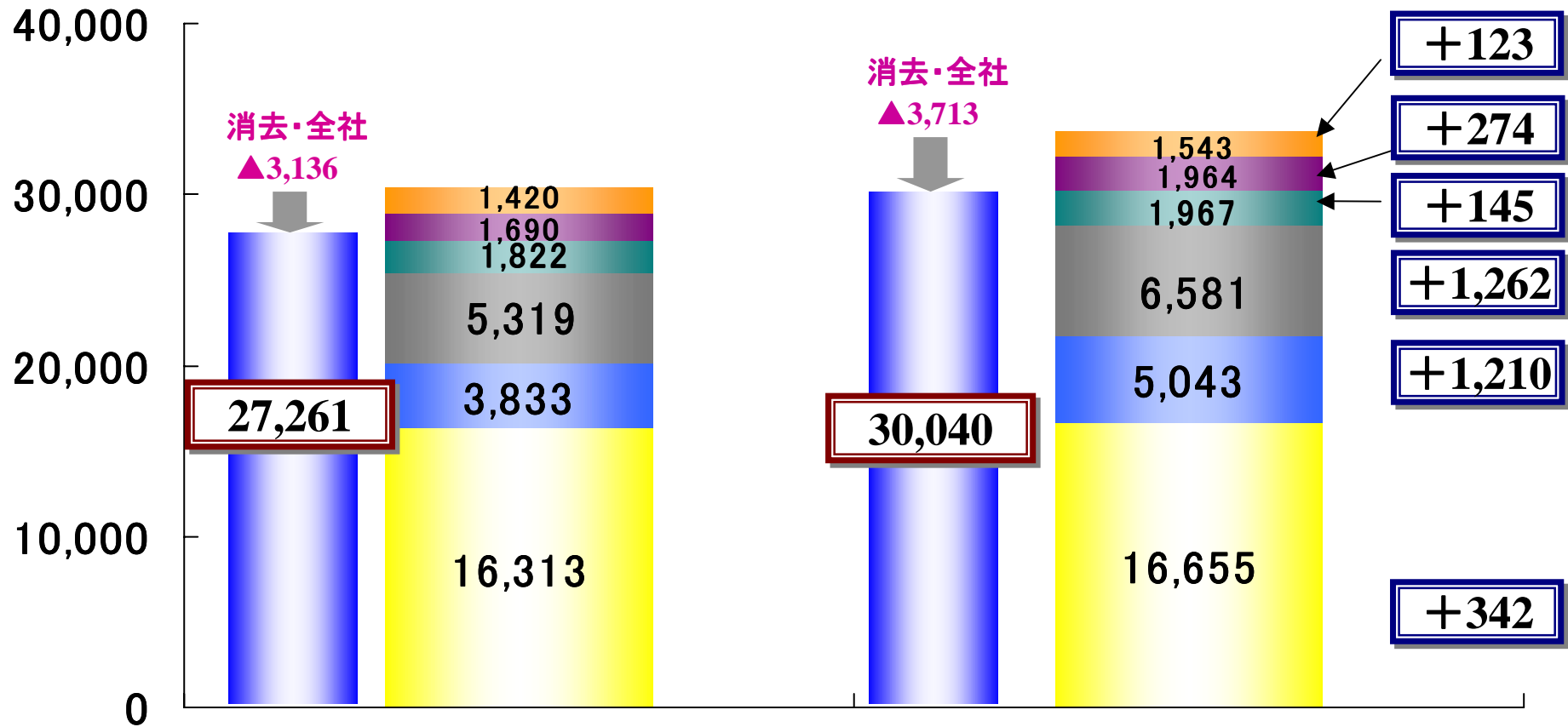
# 2005年9月中間期実績(対前年同期比)

(単位:百万円、%)

|       | 2005年9月中間期 |       | 2004年9月中間期 |       | 増減額   | 増減比   |
|-------|------------|-------|------------|-------|-------|-------|
|       | 金額         | 構成比   | 金額         | 構成比   |       |       |
| 売上高   | 30,040     | 100.0 | 27,261     | 100.0 | 2,779 | 10.2  |
| 売上総利益 | 6,296      | 21.0  | 5,598      | 20.5  | 698   | 12.5  |
| 販売管理費 | 3,399      | 11.3  | 3,082      | 11.3  | 317   | 10.3  |
| 営業利益  | 2,897      | 9.6   | 2,516      | 9.2   | 381   | 15.2  |
| 経常利益  | 2,790      | 9.3   | 2,478      | 9.1   | 312   | 12.6  |
| 中間純利益 | 1,029      | 3.4   | 1,390      | 5.1   | ▲361  | ▲26.0 |
| 設備投資額 | 4,623      |       | 4,082      |       | 541   | 13.3  |
| 減価償却費 | 753        |       | 581        |       | 172   | 29.6  |

# 2005年9月中間期セグメント別売上高

(単位:百万円)



04/9 中間期

05/9 中間期

寮

ホテル

総合ビルマネジメント

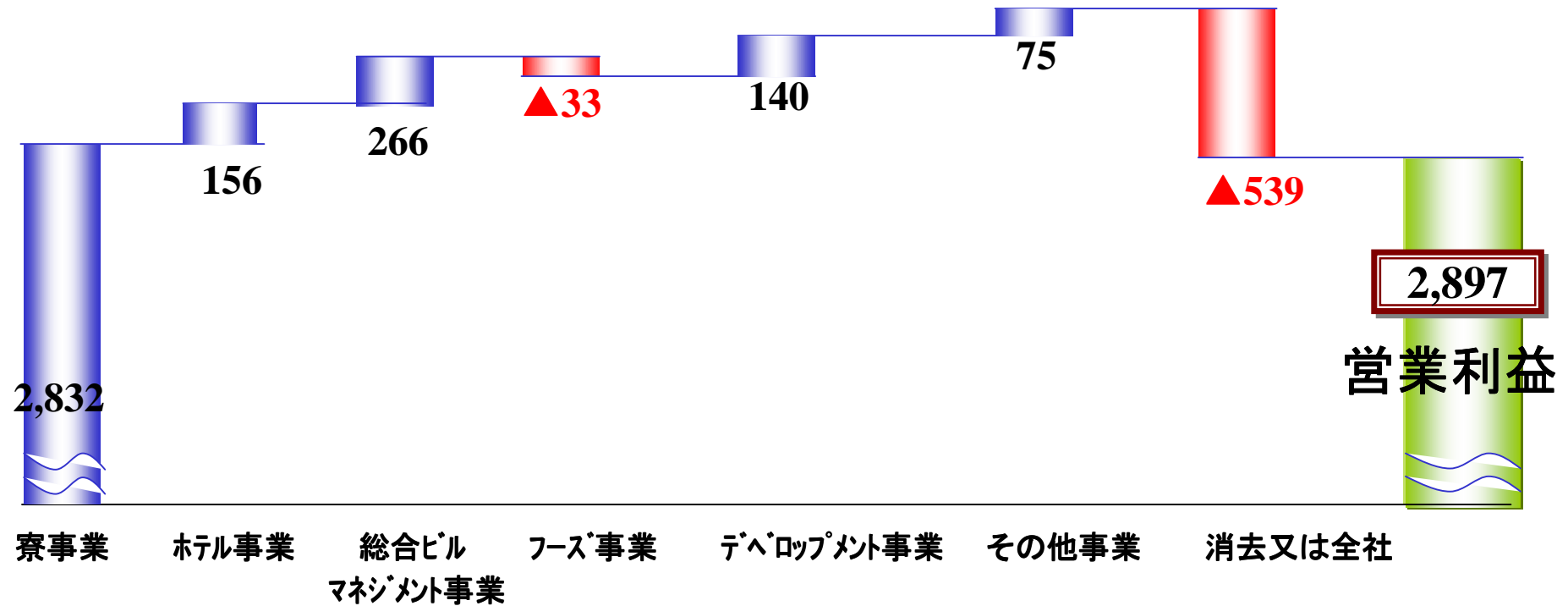
フーズ

デベロップメント

その他

# 2005年9月中間期セグメント別営業利益の内訳

(単位:百万円)



寮事業

学生寮・社員寮・受託寮・ドミールの管理運営事業

ホテル事業

ドメイン事業・リゾート事業・スパ事業

総合ビルマネジメント事業

オフィスビル及びレジデンスビルマネジメント事業

フーズ事業

外食事業・受託給食事業・ホテルレストラン等の受託運営事業

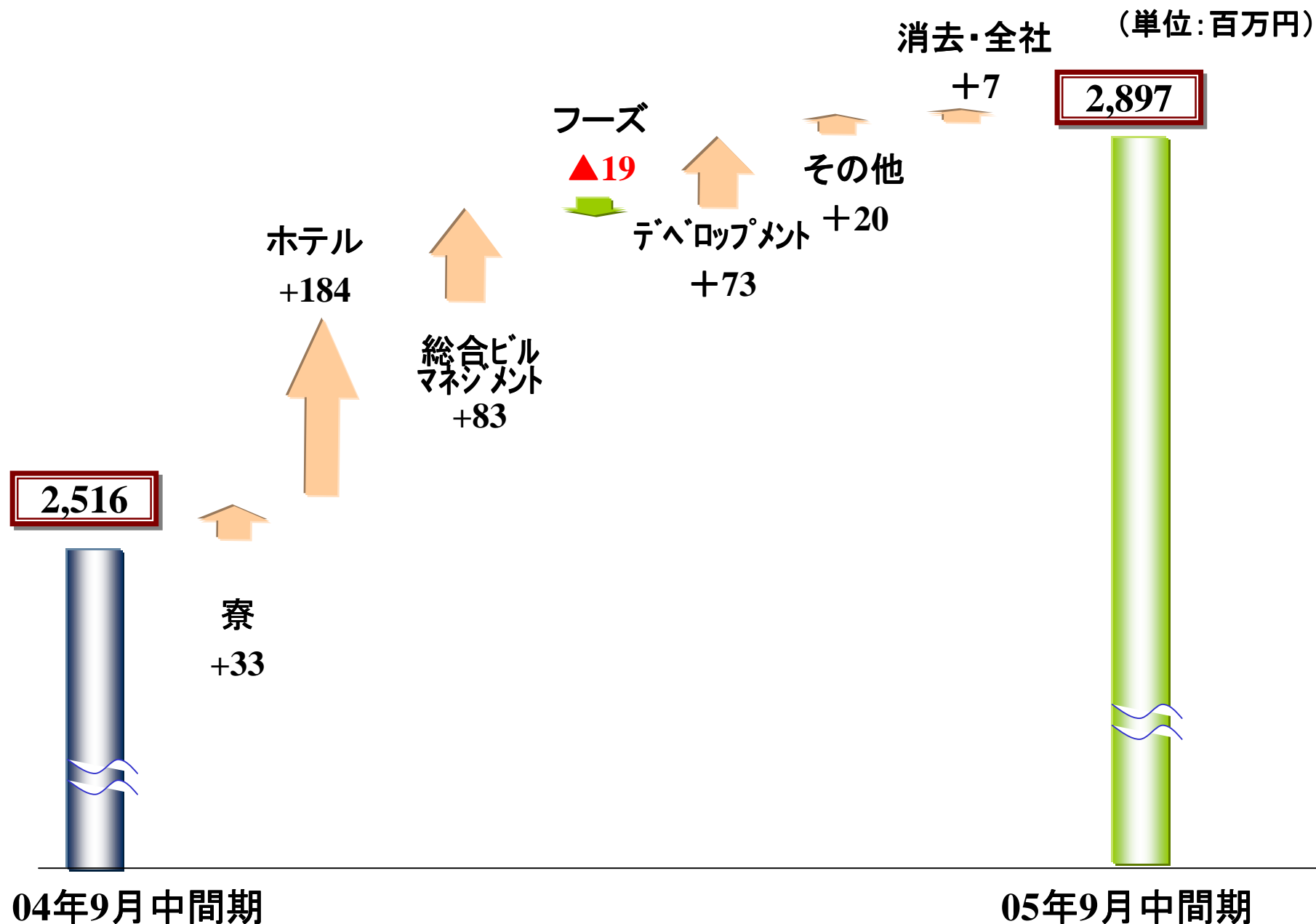
デベロップメント事業

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

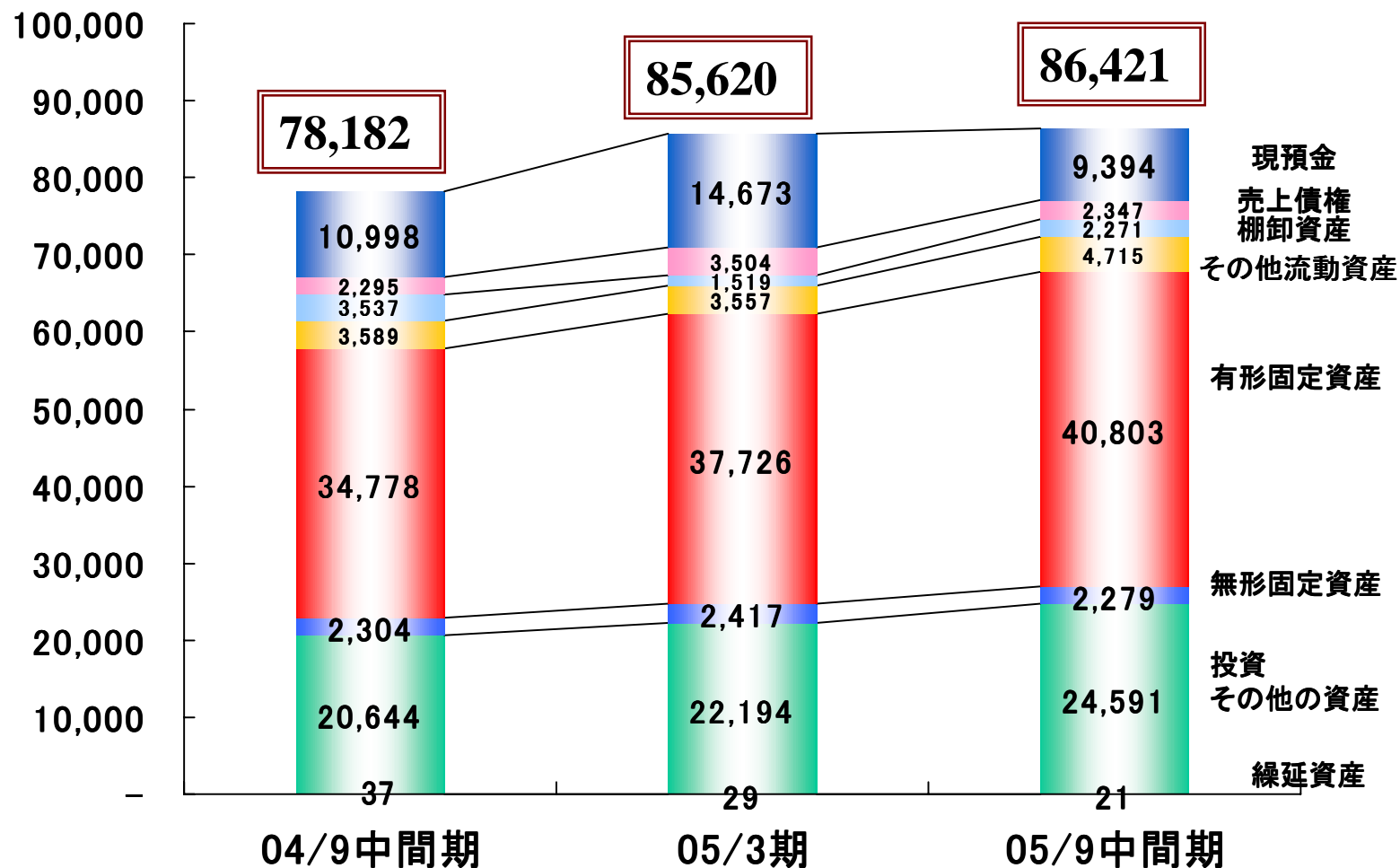
シニア事業、不動産賃貸借物件の仲介・管理事業、総合広告代理店事業、その他

# 2005年9月中間期 営業利益対前年同期比増減要因



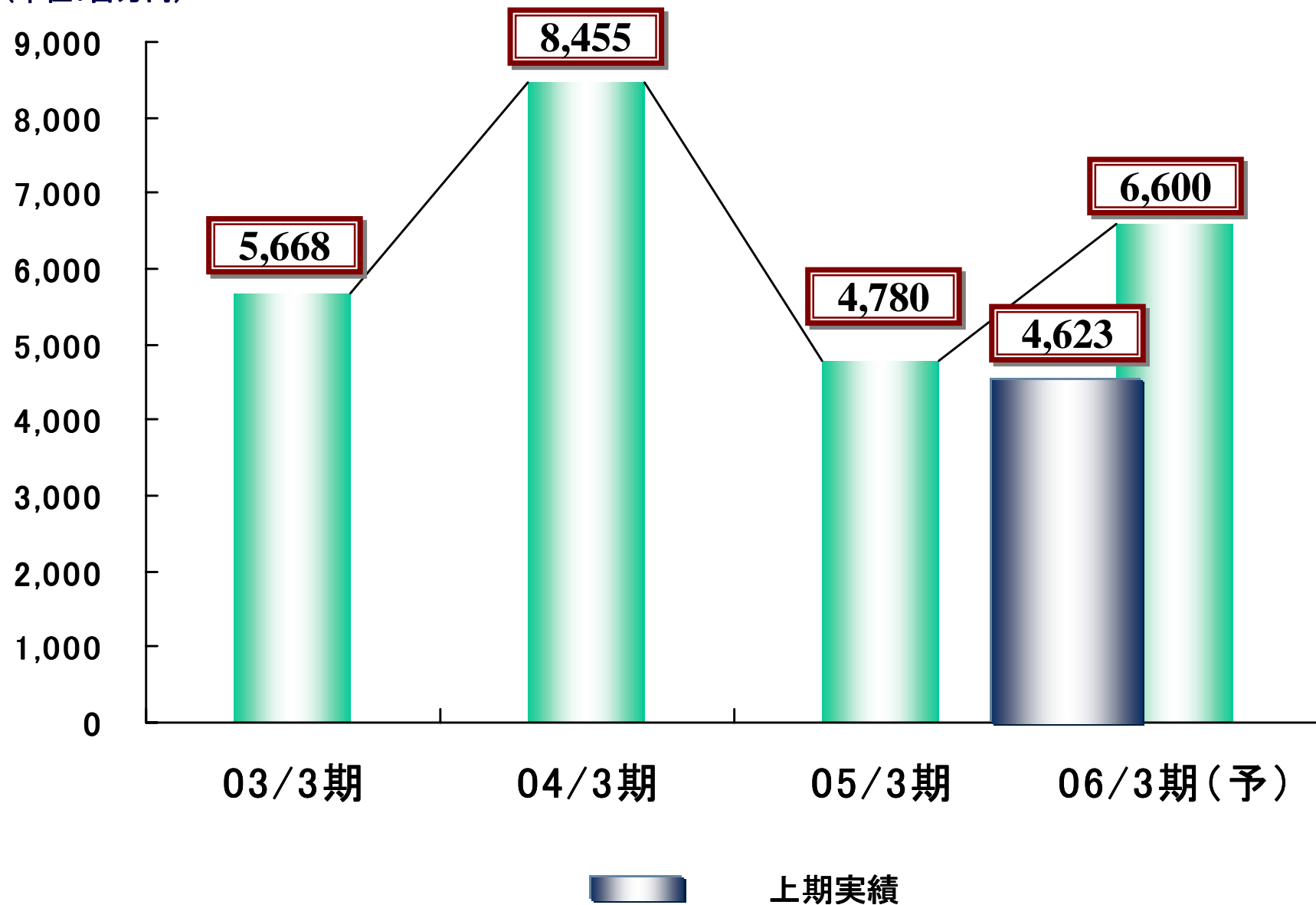
# 貸借対照表(資産の部)

(単位:百万円)



# 設備投資

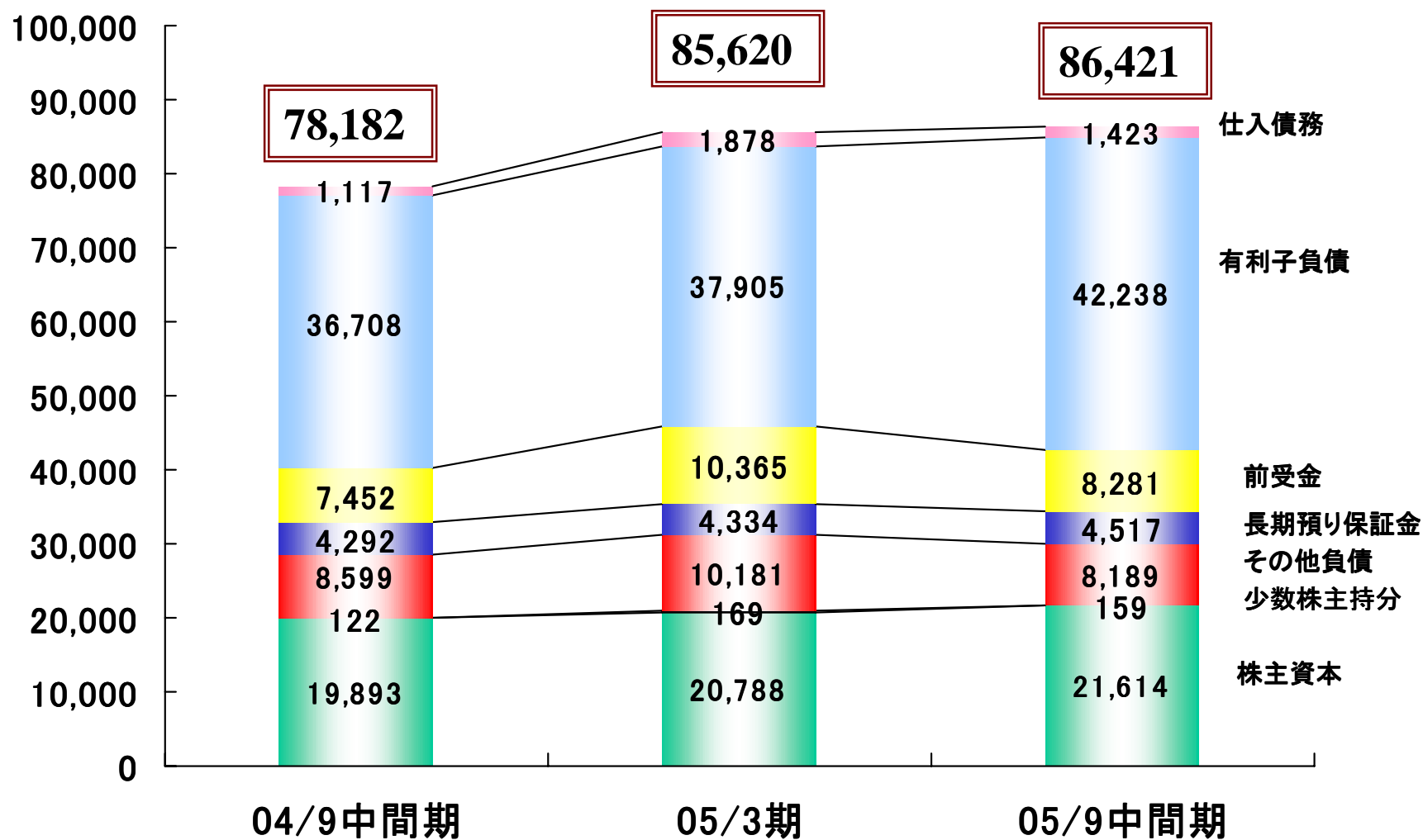
(単位:百万円)





# 貸借対照表(負債・資本の部)

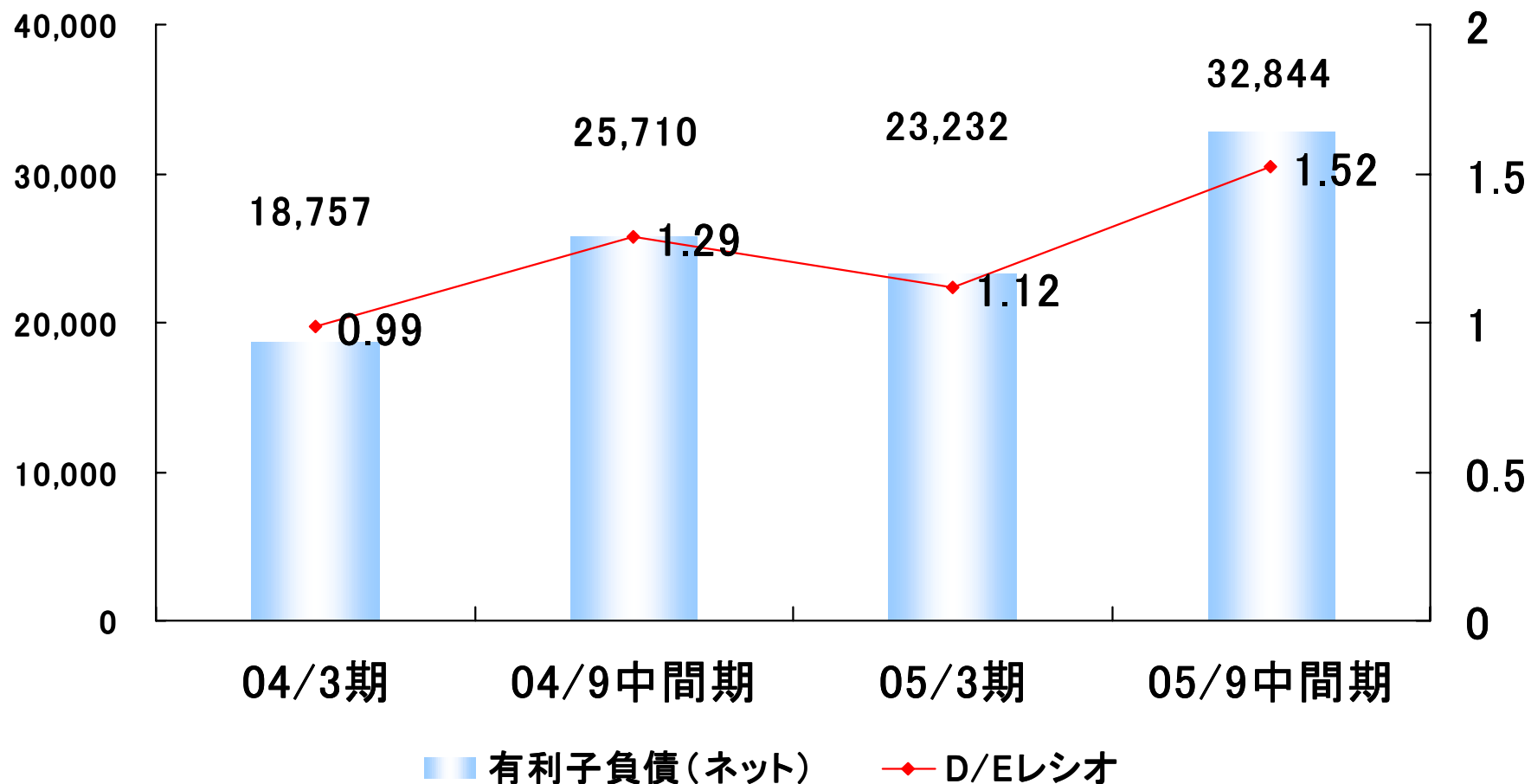
(単位:百万円)



# 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)



# 連結キャッシュフローの状況

(単位:百万円)

|                   | 2005年9月中間期 | 2004年9月中間期 | 増減     |
|-------------------|------------|------------|--------|
| ① 営業活動によるキャッシュフロー | ▲789       | ▲814       | +24    |
| ② 投資活動によるキャッシュフロー | ▲8,589     | ▲5,840     | ▲2,749 |
| ③ 財務活動によるキャッシュフロー | 4,100      | 4,991      | ▲891   |
| 現金及び現金同等物期末残高     | 8,697      | 10,209     | ▲1,511 |

① 分譲マンションに係わる、売上債権の減少によるキャッシュの増加があったものの、寮事業の前受金額の減少等によりマイナス

② 有形固定資産の取得による支出の増加

③ 社債の発行による収入の増加はしたものの、長期借入金の約定弁済が進み前期に比べ減少

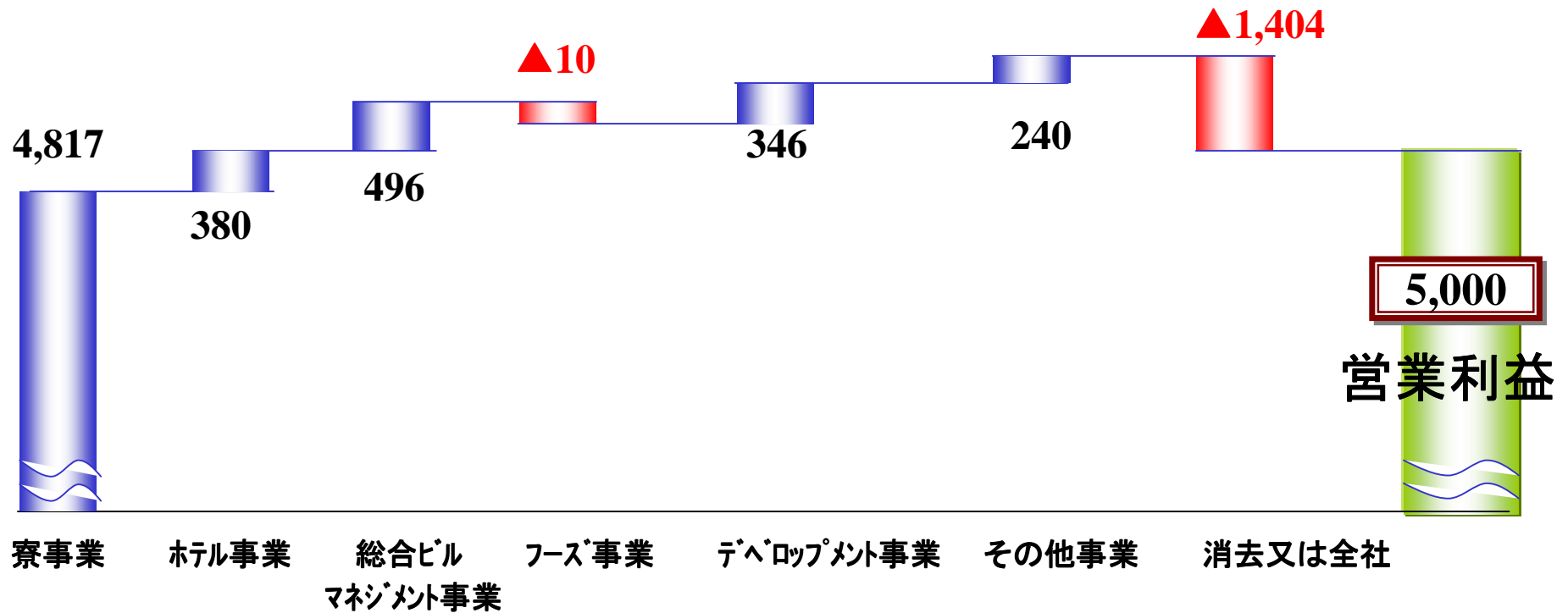
# 2006年3月期業績予想ハイライト

(単位:百万円、%)

|       | 2006年3月期(予) |       | 2005年3月期 |       | 増減額    | 増減比   |
|-------|-------------|-------|----------|-------|--------|-------|
|       | 金額          | 構成比   | 金額       | 構成比   |        |       |
| 売上高   | 62,600      | 100.0 | 58,014   | 100.0 | 4,586  | 7.9   |
| 売上総利益 | 11,940      | 19.1  | 10,895   | 18.8  | 1,045  | 9.6   |
| 販売管理費 | 6,940       | 11.1  | 6,487    | 11.2  | 453    | 7.0   |
| 営業利益  | 5,000       | 8.0   | 4,408    | 7.6   | 592    | 13.4  |
| 経常利益  | 4,630       | 7.4   | 4,412    | 7.6   | 218    | 4.9   |
| 当期純利益 | 1,740       | 2.8   | 2,343    | 4.0   | ▲603   | ▲25.7 |
| EPS   | 142.42      |       | 196.40   |       | ▲53.98 | ▲27.5 |
| 設備投資額 | 6,600       |       | 4,780    |       | 1,820  | 38.1  |
| 減価償却費 | 1,650       |       | 1,312    |       | 338    | 25.8  |

# 2006年3月期(予)セグメント別営業利益の内訳

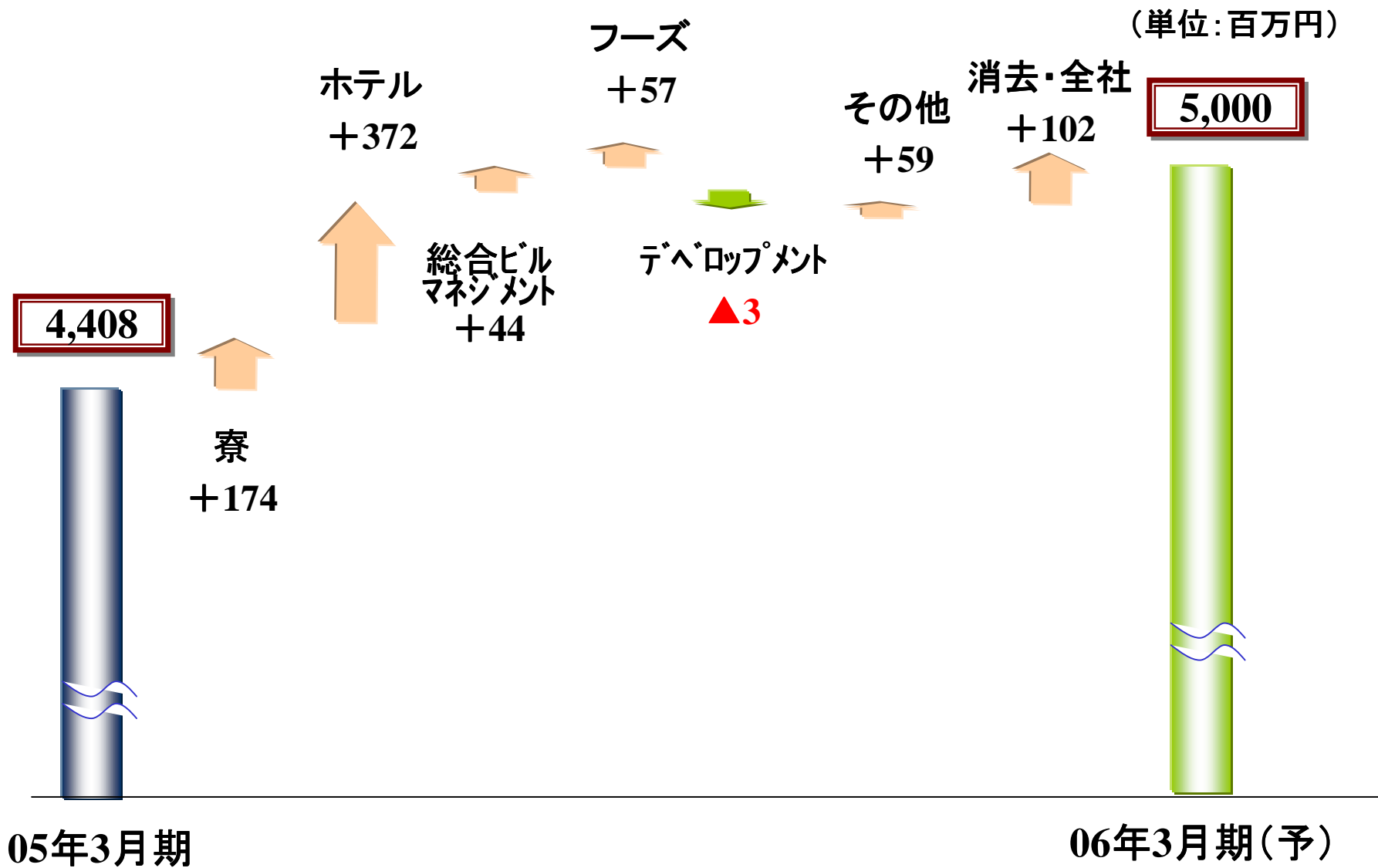
(単位:百万円)



|              |   |
|--------------|---|
| 寮事業          | 学生寮・社員寮・受託寮・ドミールの管理運営事業                   |
| ホテル事業        | ドミーン事業・リゾート事業・スパ事業                        |
| 総合ビルマネジメント事業 | オフィスビル及びレジデンスビルマネジメント事業                   |
| フーズ事業        | 外食事業・受託給食事業・ホテルレストラン等の受託運営事業              |
| デベロップメント事業   | 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        | ウェルネスライフ事業、不動産賃貸借物件の仲介・管理事業、総合広告代理店事業、その他 |

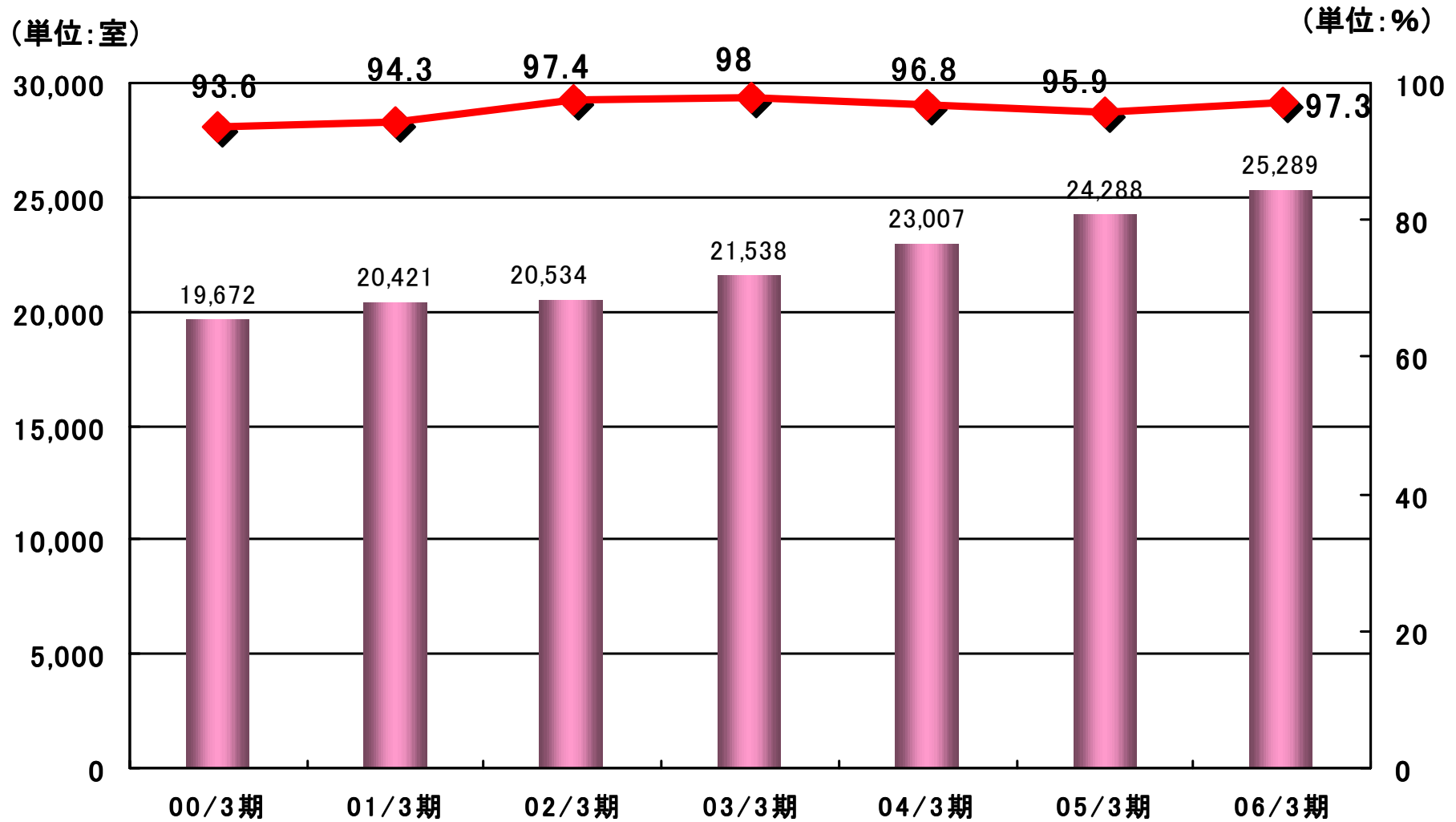
# 2006年3月期(予)営業利益 対前期比増減要因

(単位:百万円)





# 学生寮・社員寮・ドミールの定員数・契約率の推移(期初値)



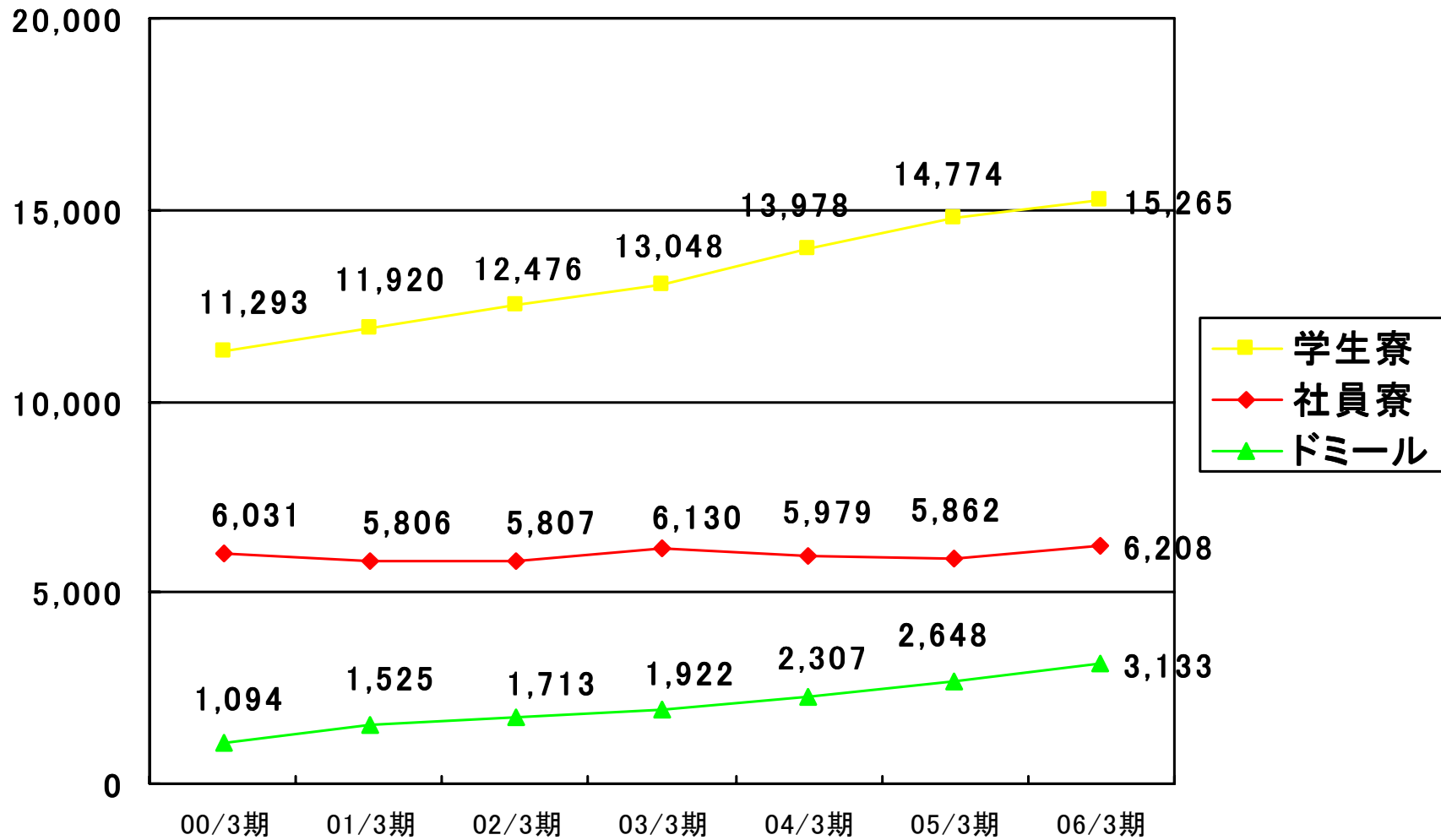
定員数:左軸、棒グラフ

契約率:右軸、折れ線グラフ



# 学生寮・社員寮・ドミールの契約者数の推移(期初値)

(単位:室)





# 大学との提携強化による学生寮事業の成長加速

---

# 有力大学を中心に提携学校増加が加速

2006年3月期(予)

新規提携大学  
(指定寮)  
6校

(主な新規提携・提携強化校)

- ・A大学
- ・B大学
- ・C女子大学
- ・
- ・

新規提携大学  
(指定寮)  
14校

2004年3月期

(主な新規提携・提携強化予定校)

- ・上智大学
- ・国学院大学
- ・日本歯科大学

(主な新規提携・提携強化校)

- ・早稲田大学
- ・青山学院大学
- ・東邦大学
- ・成城大学

2005年3月期

新規提携大学  
(指定寮)  
8校

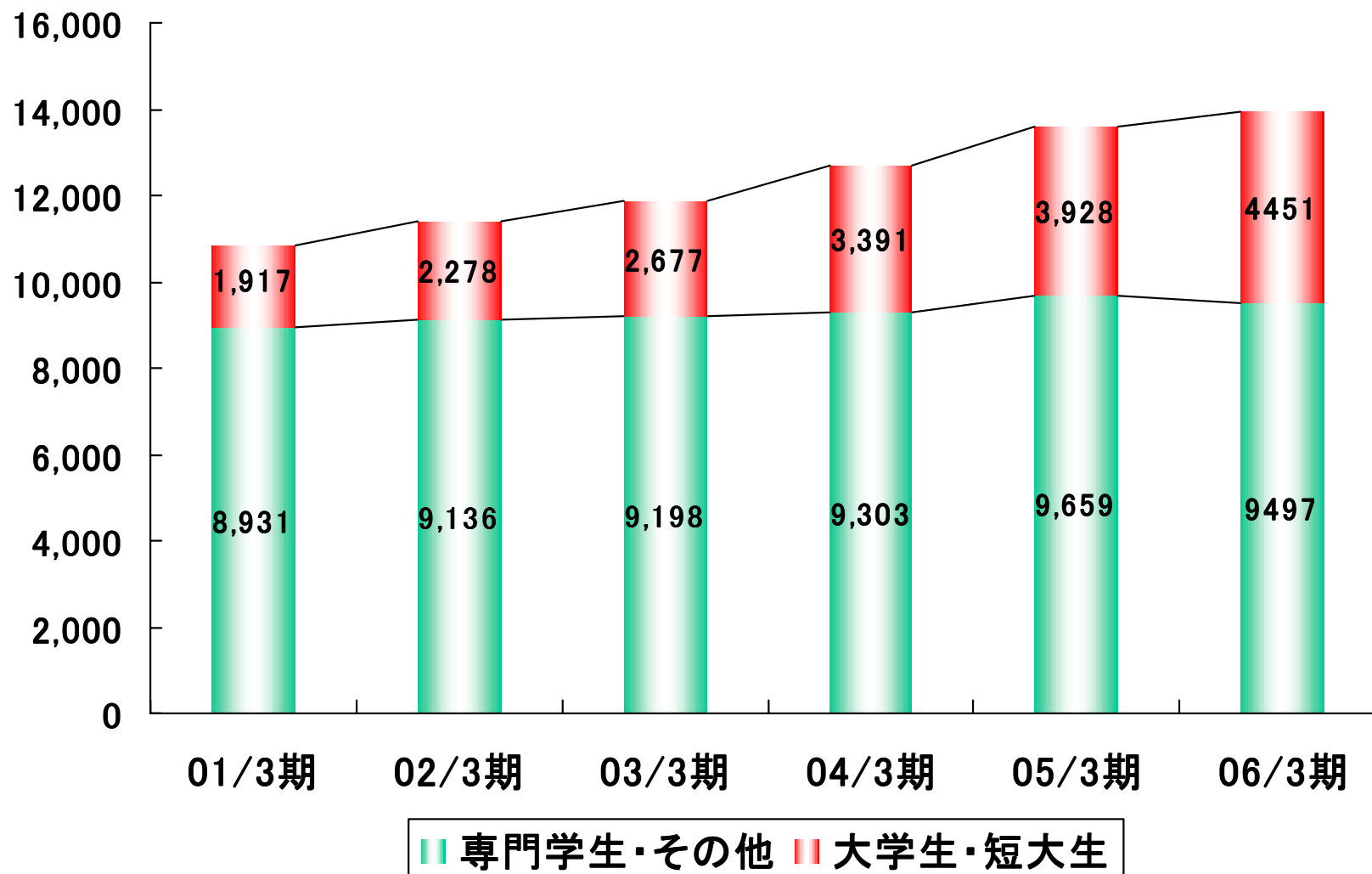
2003年3月期

(主な新規提携・提携強化校)

- ・国際基督教大学
- ・武蔵大学
- ・東洋学園大学
- ・仙台ビューティーアート専門学校
- ・大阪ビューティーアート専門学校

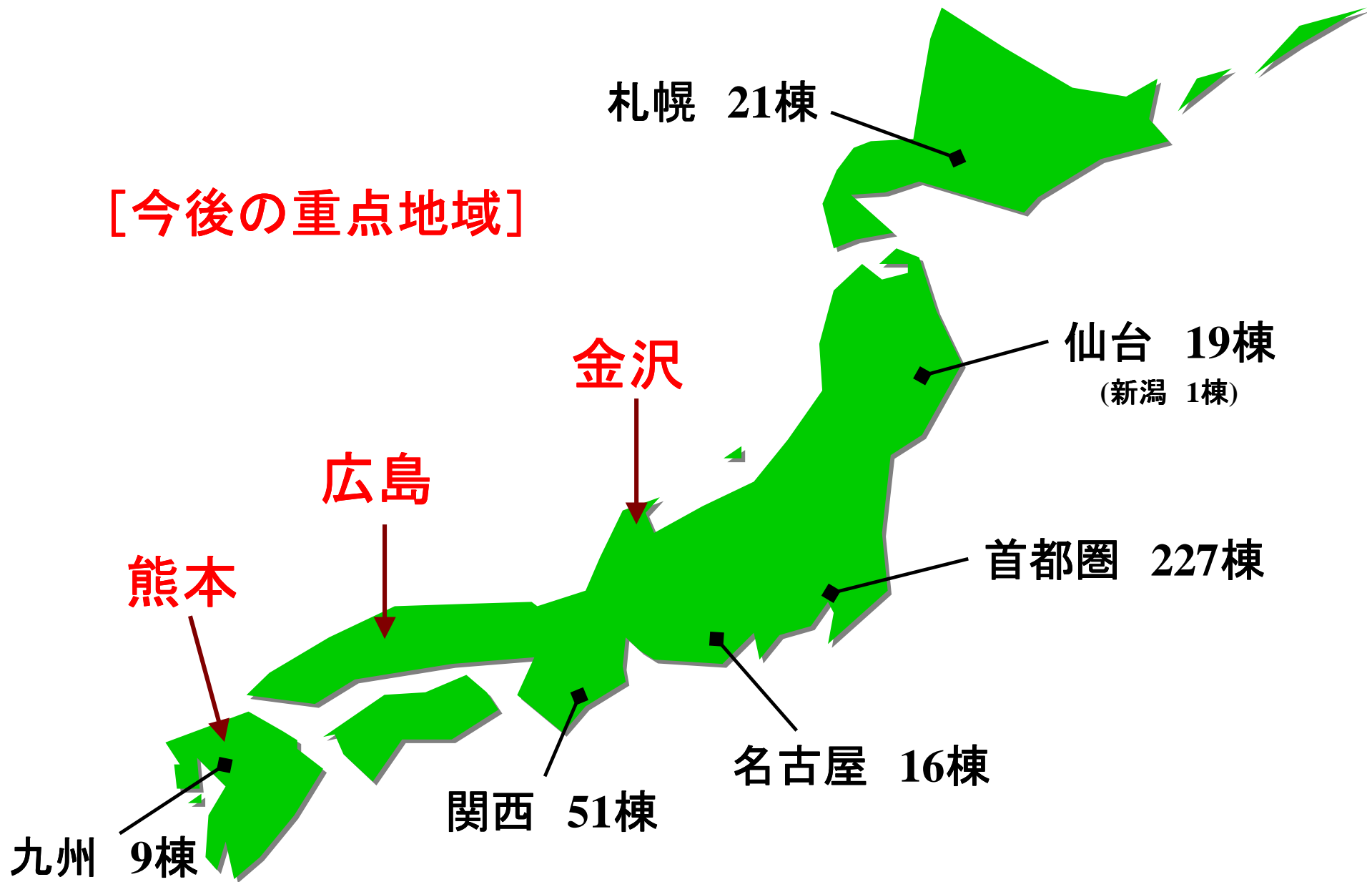
# 学生契約の内訳(期初契約)

(単位:室数)



# 今後の展開

[今後の重点地域]



# 今後の展望

---

# 沖縄ホテルの現状

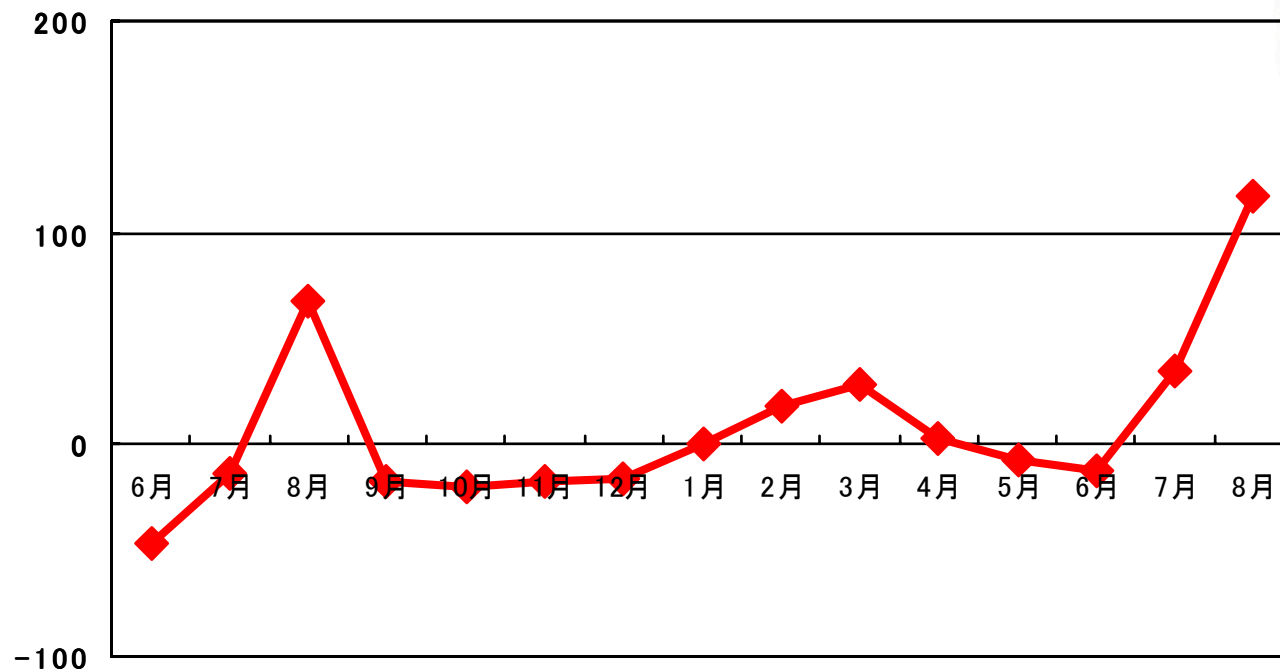
## 収益改善施策

- サービスの向上
- 営業力の強化
- **単価アップ**

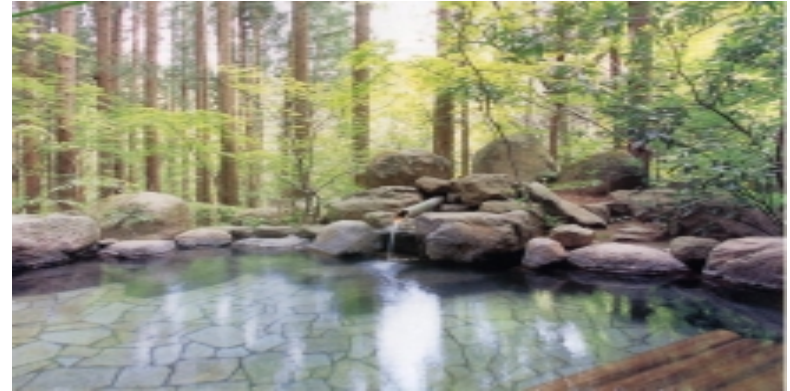


(単位:百万円)

## 月次営業利益の推移

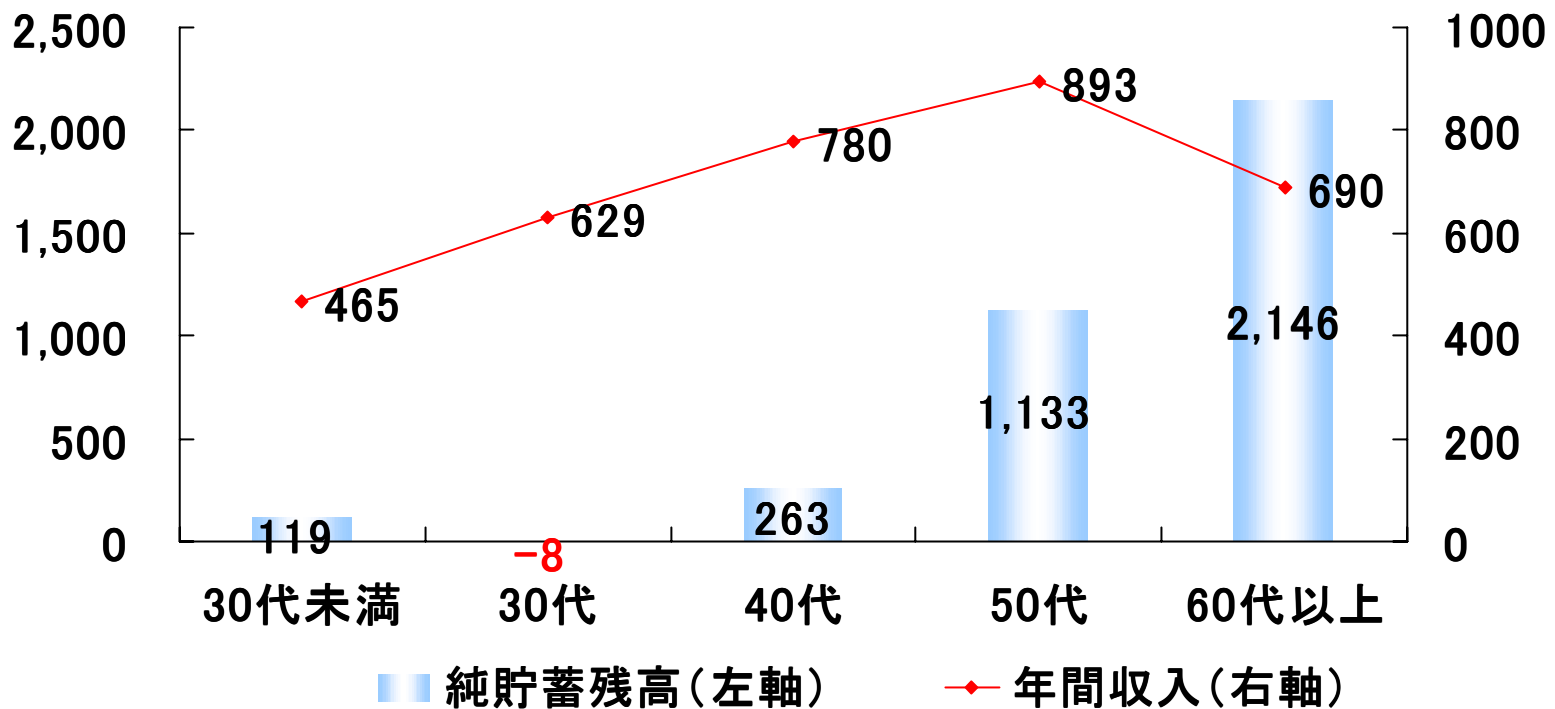


# 新しいリゾートライフの提案



(単位:百万円)

世帯主の年齢階級別貯蓄残高及び年間収入



# 下宿屋が提案するリゾートライフ

---

1. 自然との調和
2. 適正サービスの提供
3. リーズナブル・プライス

## 仕組み

1. ロケーション・コンセプト
2. 人材
3. ローコストオペレーション



# 今後の展開予定地

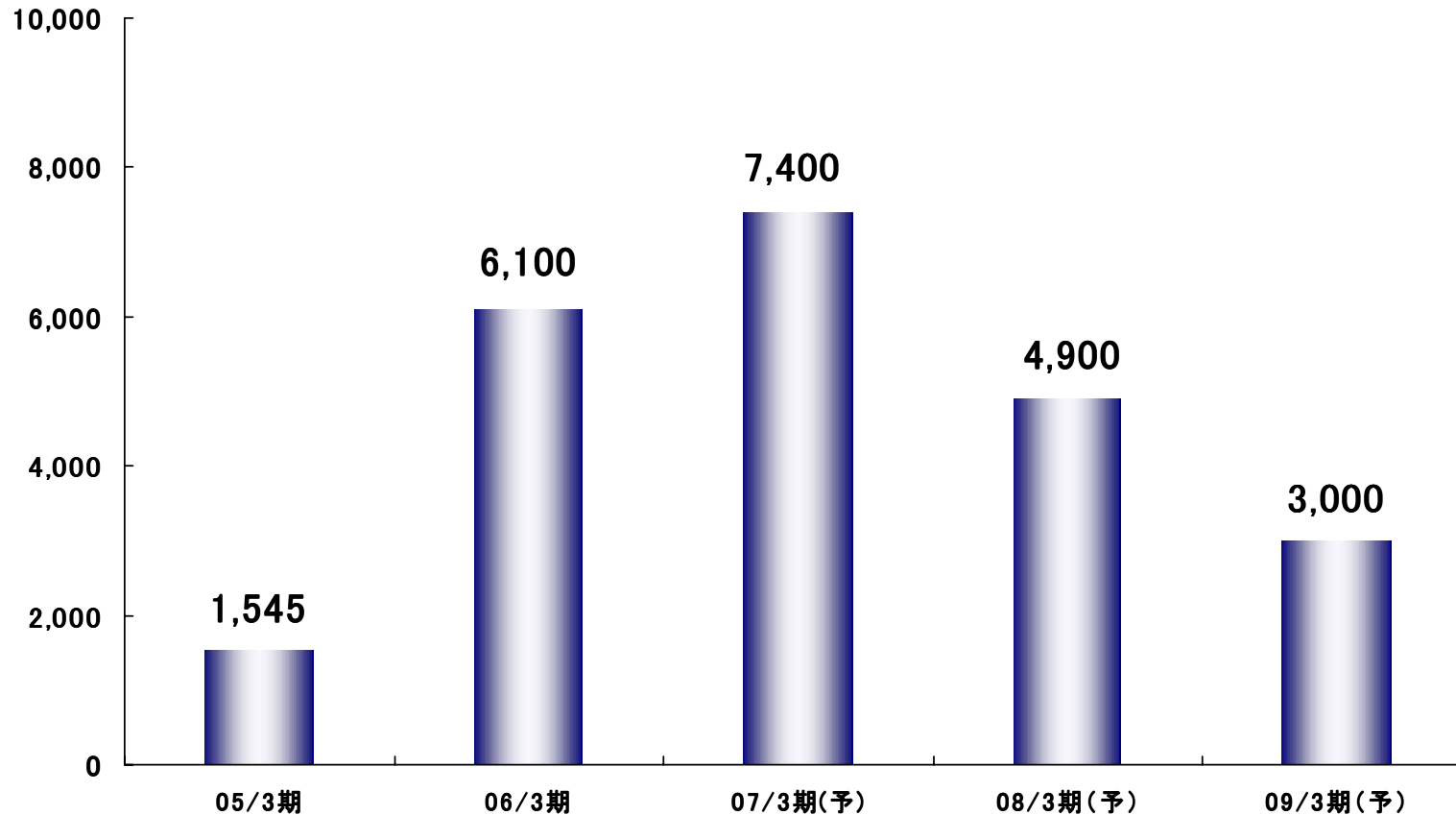


- ドーミー倶楽部軽井沢(リニューアルオープン)(2006年4月)
- 箱根小涌谷温泉 水の音(2006年7月)
- 大室山温泉郷 鎮守の湯 八幡野(伊豆高原)(2006年7月)
- 函館(飲食店棟)(2006年7月)
- 修善寺温泉 湯天廊 菊屋(2006年7月)
- 強羅温泉 花鳥風月 和楽(箱根)2006年10月)
- 平湯(奥飛驒)(2006年11月)
- 旭岳(北海道旭川)(2006年11月)
- 南紀白浜(2007年4月)
- 草津(2007年7月)
- 知床(2007年7月)
- 函館(ホテル)(2008年4月)



# リゾートホテルの投資計画

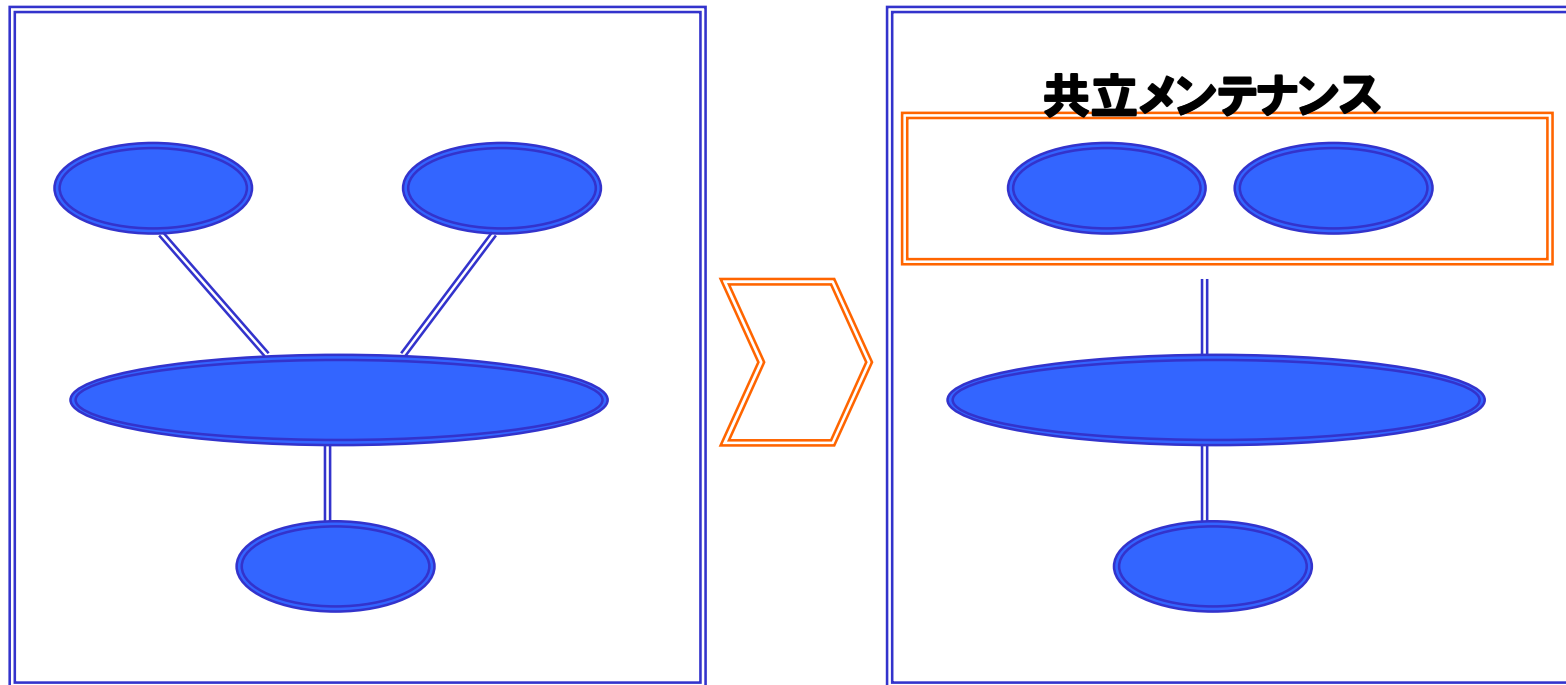
(単位:百万円)



**流動化を積極的に推進し、健全な財務体質維持に努める**

# 流動化スキーム

## 流動化スキームにおけるプレイヤー



ホテルのようなオペレーションの巧拙によって収益が大きく変わる案件においては、開発・運営を一体として担うプレイヤーが求められる

## (ご参考)セール&リースバックにおける固定資産売却益の会計処理

セールス&リースバックにおける固定資産売却益を、解約不能賃貸契約期間に均等に按分して計上することが認められた。

(事例) 単位:百万円

土地建物の簿価:3,000、譲渡価格:3,500、譲渡益:500

賃貸契約の解約不能期間10年間

### 【運営期間中の収益】

売上高 1,100

管理運営原価 ▲750

支払賃借料 ▲230

譲渡益の戻し入れ 50\*

経常利益 170

\*譲渡益500百万円÷解約不能期間10年

### 【B/Sの会計処理】

(売却時)

現預金3,500 土地建物3,000  
長期前受収益500

(解約不能賃貸契約期間の決算時)

長期前受収益50 支払賃借料50

東証1部 証券コード:9616



株式  
会社

ひとを包むエネルギー

共立メンテナンス

2005年9月中間期 決算説明会

2005年11月21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 E-mail: [kh@kyoritsugroup.co.jp](mailto:kh@kyoritsugroup.co.jp)