



株式
会社

ひとを包むエネルギー
共立メンテナンス

2002年3月期 決算説明資料

2002年5月24日

代表取締役社長 いしづか はるひさ 石塚 晴久

広報室長 くれまつ きよし 榑松 聖

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

・ 2002/3期 決算説明

・ 2003/3期 業績見通しと今後の事業展開

2002/3期 決算説明

1. 連結業績

～ 2 3 期連続増収増益達成 ～ 経常利益ベース

売上高 50,065 百万円

(前期比32.2%アップ)

営業利益 3,908 百万円

(前期比38.2%アップ)

経常利益 3,580 百万円

(前期比35.4%アップ)

当期純利益 1,822 百万円

(前期比58.8%アップ)

2. 財務ハイライト

～ 23期連続増収増益の主な要因～

寮事業の高稼働率(97.79%)

(株)ビルネットのグループ傘下

(株)共立エステート等子会社の健闘

～ 株式分割・記念増配で株主様還元～

H14.3月31日付株主様に、1株 1.3株の株式分割

発行済株式数 7,790,410株 10,127,494株へ

年間配当金 35円 5期連続の増配へ

利益配分について1株15円の普通配当に加え
東証一部指定替え記念として5円の記念配当を実施

3. 23期開発実績

～ 寮 ～

学生寮 8 棟 (455室)

社員寮 7 棟 (430室)

ドミール 6 棟 (251室)
ワンルームタイプ

廃寮 1 棟 (57室)

仕様変更 (9室)

計1,088室

設備投資額 4 4 億円

定員数21,538名へ
(前期定員数20,537)

～ ビジネスホテル ～

(長期滞在・宿泊特化型)



ドミーイン 2 棟 (323室)

ドミーイン広島・ドミーイン札幌)



計323室

設備投資額 6.5 億円

**全国大都市圏を中心とし
て計11ヶ所**

その他の設備投資額は35.5億円で連結設備投資額は86億円です。

4. 連結損益計算書

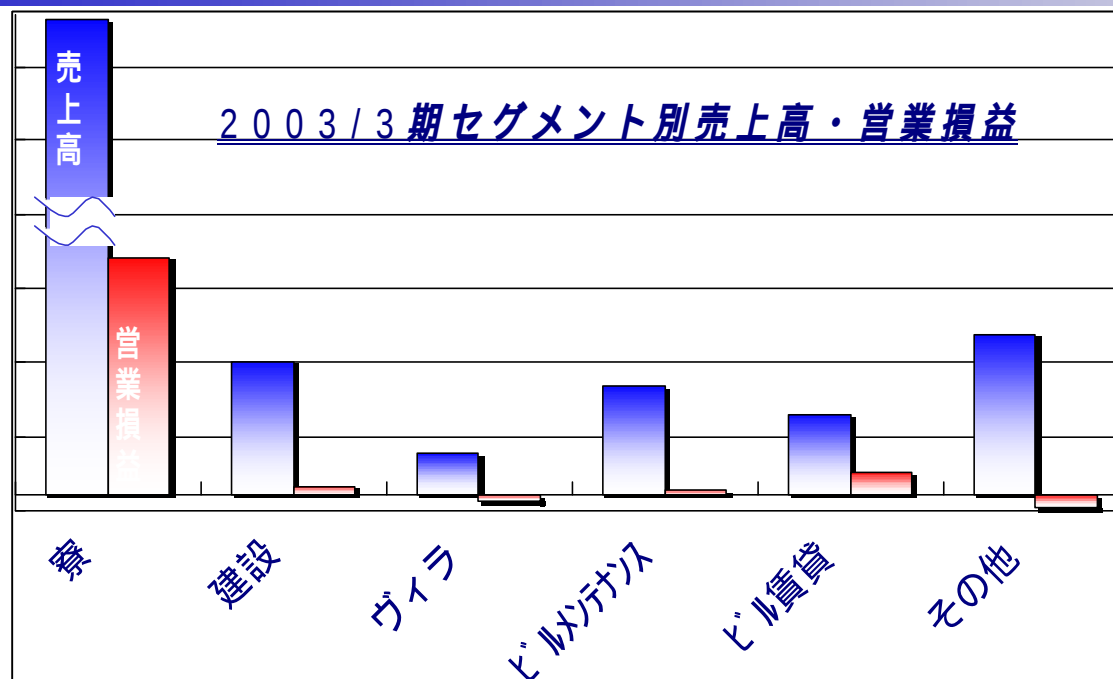
【 損益計算書 】

(単位 : 億円)

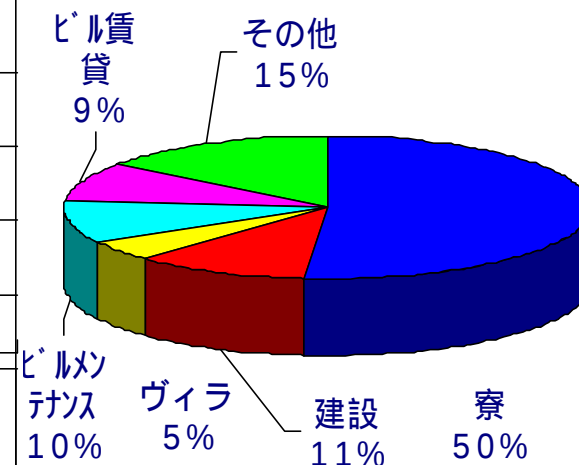
		連 結			
		2001/3期	2002/3期	前期比	計画比
売	上	379	501	132%	99%
売	上 原 価	301	398	133%	99%
売	上 総 利 益	78	102	130%	102%
販	売 費 一 般 管 理 費	50	63	126%	103%
営	業 利 益	28	39	138%	100%
営	業 外 収 益	3	3	111%	173%
営	業 外 費 用	5	7	136%	113%
経	常 利 益	26	36	135%	101%
特	別 利 益	1	-	-	-
特	別 損 失	5	3	70%	163%
税	引 前 当 期 利 益	23	33	145%	99%
法	人 税 ・ 住 民 税 ・ 事 業 税	14	17	} 129%	} 95%
法	人 税 等 調 整 額	3	2		
少	数 株 主 損 失	0	0		
当	期 純 利 益	11	18	159%	101%

単位未満について四捨五入で表示しています。

5. セグメント情報



売上高のセグメント別シェア



(単位: 億円)

	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	2002/3期	257	73	23	59	44	87	543	42	501
	2001/3期	248	39	23	6	7	73	395	16	379
	増減	+9	+34	+0	+53	+37	+14	+148	26	+122
営業損益	2002/3期	46	2	1	1	5	2	51	12	39
	2001/3期	38	1	1	-	1	3	37	8	28
	増減	+8	+1	0	+1	+3	+1	+14	3	+11
資産	2002/3期	231	66	71	24	93	95	580	78	658
	2001/3期	225	39	46	-	87	96	493	151	643
	増減	+6	+27	+25	+24	+6	1	+87	73	+15

単位未満について四捨五入で表示しています。

6. 連結貸借対照表

【 貸借対照表 】

(単位：億円)

		連 結		
		2001/3期	2002/3期	前期比
現金	預金	138	100	72.6%
有価証券(含)	掛投資・子会社)	51	45	87.7%
たな卸	資	38	28	73.8%
有形固定資産	産	22	9	40.4%
無形固定資産	産	193	269	139.7%
長期貸付金	産	22	22	99.0%
差入保証金・敷金	金	10	4	38.5%
その他の資産	産	123	127	103.0%
資産合計	計	45	55	121.3%
前受金	計	643	659	102.4%
短期・長期預り保証金	金	83	83	100.3%
短期・長期借入	金	60	62	102.6%
社債	債	189	180	95.5%
その他の負債	債	70	70	100.0%
負債合計	計	104	113	108.6%
資本	計	506	508	100.4%
その他の資本	金	33	33	100.3%
資本	本	105	118	112.8%
資本合計	計	137	151	109.8%
負債・資本合計	計	643	659	102.5%

単位未満について四捨五入で表示しています。

M&Aしたビルネット社の現預金を設備投資などに活用 通常水準へ ←

建設仕掛工事の減少 (株)共立エステート ←

寮6物件・ドームイン1棟・ホテル1棟(購入) (株)共立メンテナンス ←

賃貸用ビル1棟 (株)共立エステート

7. 連結キャッシュフロー計算書

連結キャッシュフローの状況

	2001/3期	2002/3期	増 減
営業活動によるキャッシュフロー	12億円	62億円	+ 50億円
投資活動によるキャッシュフロー	61億円	91億円	30億円
財務活動によるキャッシュフロー	87億円	12億円	99億円
現金及び現金同等物期末残高	135億円	94億円	41億円

営業活動によるキャッシュ・フロー

(株)ビルネットの収益が連結された事により税金等調整前当期純利益が1,002百万円増加

建設事業にかかる収益の計上によりたな卸資産の増減額が2,481百万円増加、及び同事業の分譲マンションの工事にかかる支出などに基づく仕入債務の増減額が2,229百万円減少

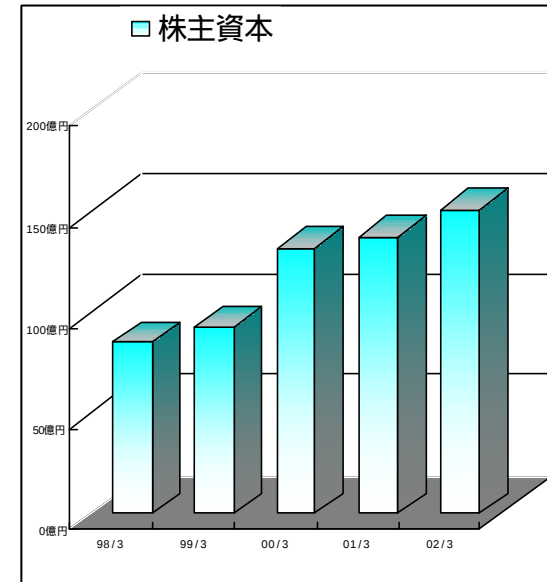
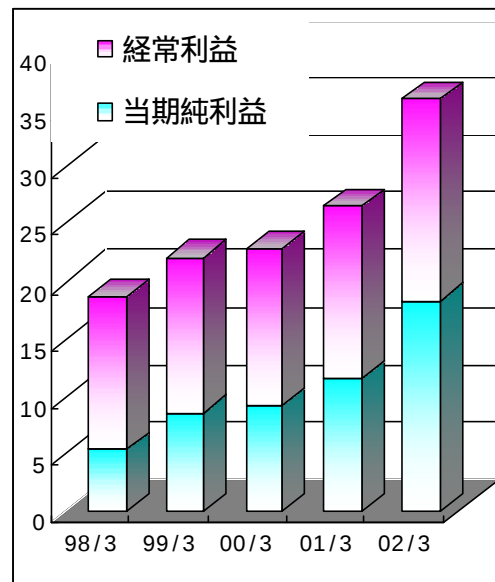
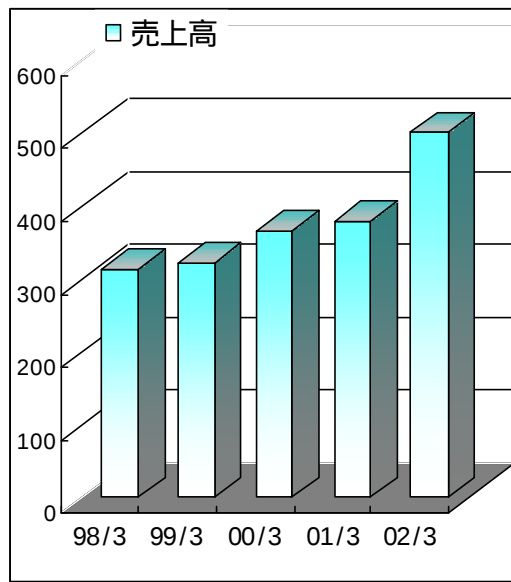
投資活動によるキャッシュ・フロー

有形固定資産の取得による支出が8,462百万円

財務活動によるキャッシュ・フロー

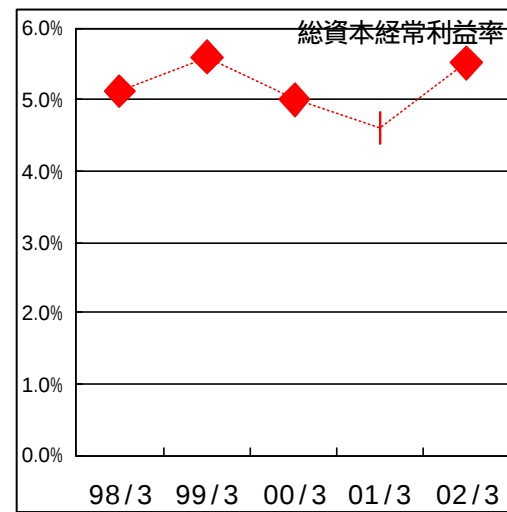
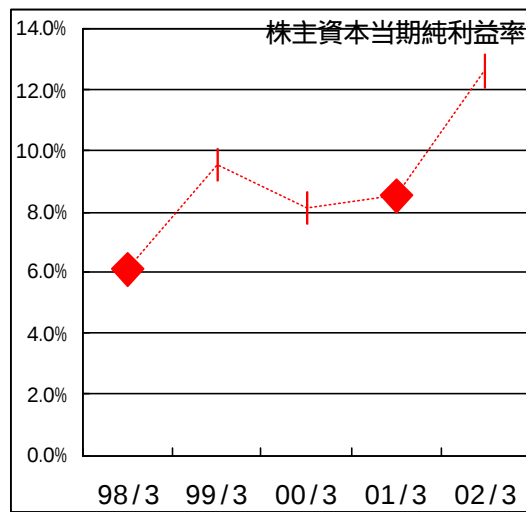
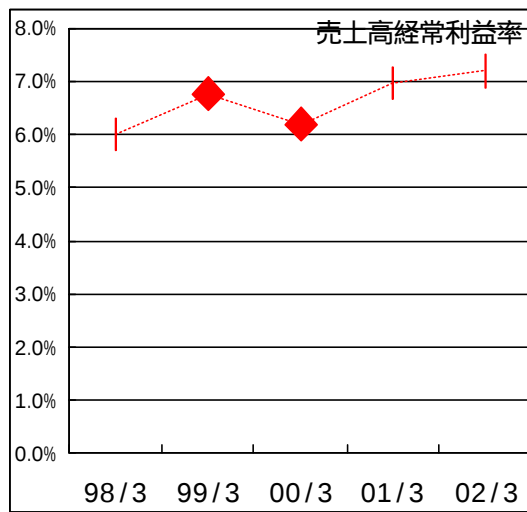
長期借入金の調達が9,105百万円

各指標値の推移 連結売上・利益・株主資本



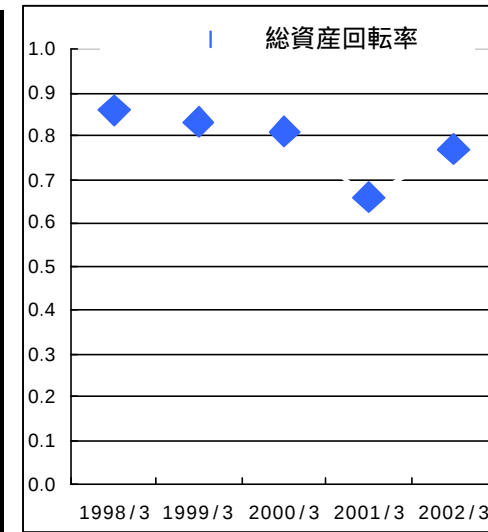
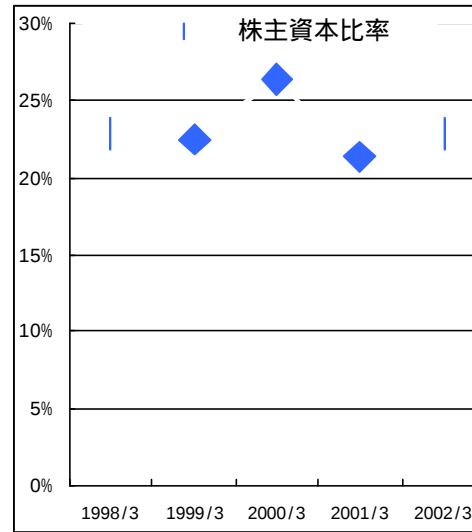
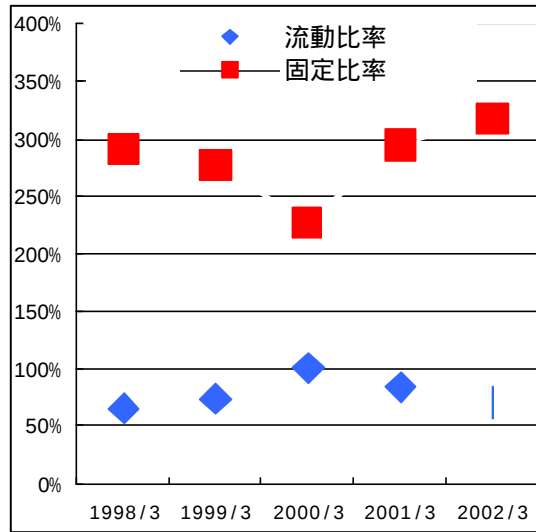
決 算 期	1998/3	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3
売 上 高	313億円	325億円	368億円	379億円	501億円
経 常 利 益	18.6億円	22.0億円	22.8億円	26.4億円	35.8億円
当期純利益	5.2億円	8.5億円	9.1億円	11.5億円	18.2億円
株 主 資 本	85億円	93億円	132億円	137億円	151億円

各指標数値の推移 連結収益性指標



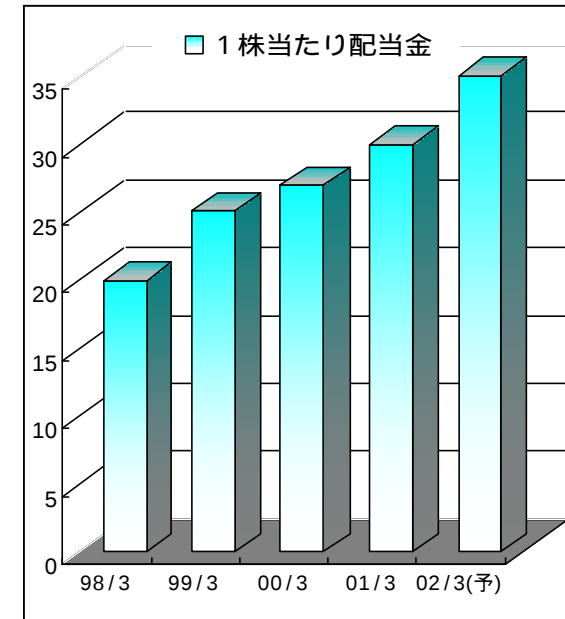
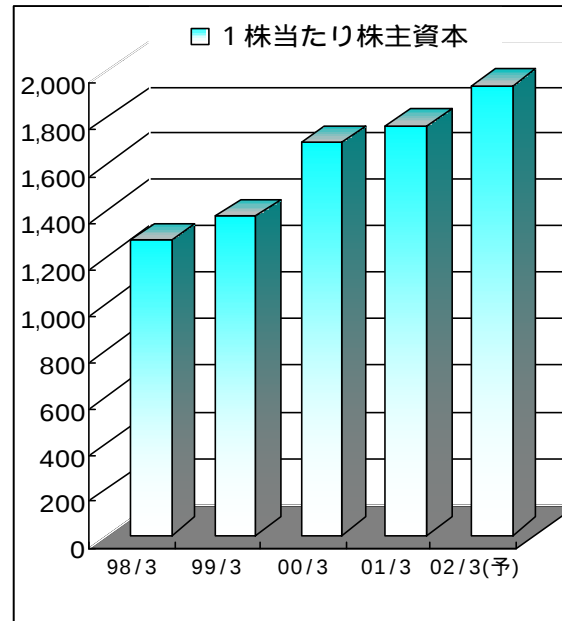
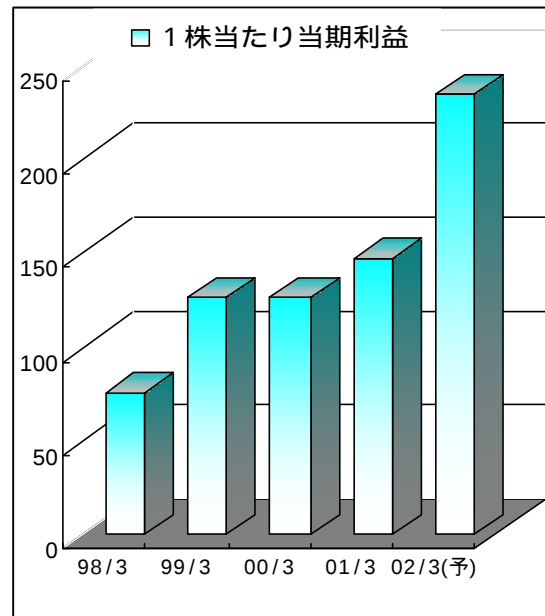
決 算 期	1998/3	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3
売上高経常利益率	6.0%	6.8%	6.2%	7.0%	7.2%
株主資本当期純利益率	6.1%	9.5%	8.1%	8.5%	12.6%
総資本経常利益率	5.1%	5.6%	5.0%	4.6%	5.5%

各指標値の推移 連結安定性指標



決 算 期	1998/3	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3
流 動 比 率	65.3%	73.3%	100.9%	83.4%	70.0%
固 定 比 率	291.0%	277.0%	226.8%	294.4%	316.9%
株 主 資 本 比 率	22.8%	22.5%	26.4%	21.4%	22.9%
総 資 産 回 転 率	0.86	0.83	0.81	0.66	0.77

各指標値の推移 連結1株当たり指標



決 算 期	1998/3	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3
1株当たり当期利益	75.7円	126.2円	125.8円	147.0円	233.9円
1株当たり株主資本	1,268.9円	1,373.9円	1,687.7円	1,764.7円	1,934.8円
1株当たり配当金	20.0円	25.0円	27.0円	30.0円	35.0円

2003.3月期業績見通しと

今後の事業展開

1. 2003.3月期業績見通しと施策

～ 業績見通し ～

今期も期初高稼働率でスタート(97.97%)

24期連続増収増益見込み

本社外食部門を共立フーズサービスへ移行

～ 施 策 ～

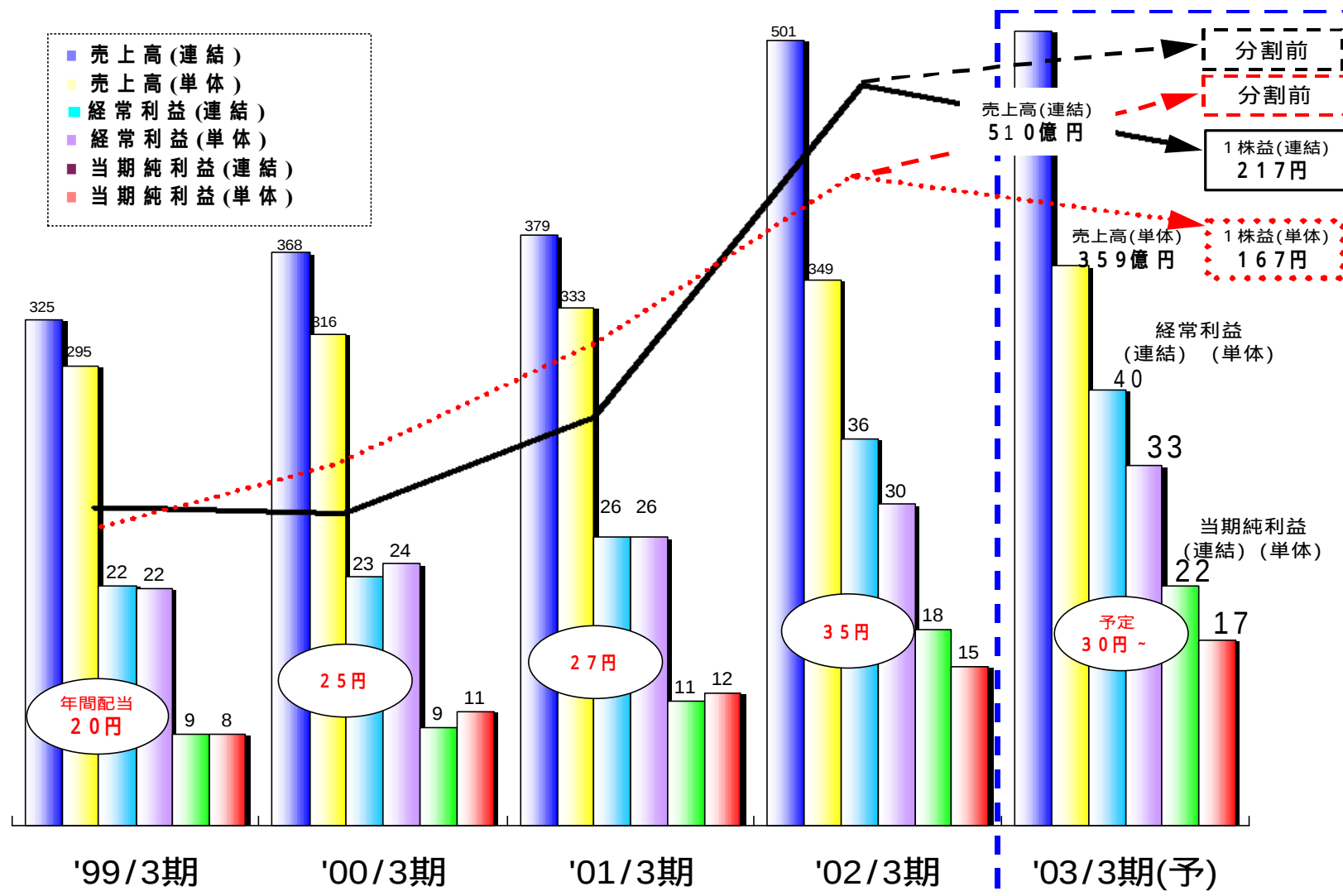
役員退職慰労引当金を廃止

企業ブランディングの取り組み

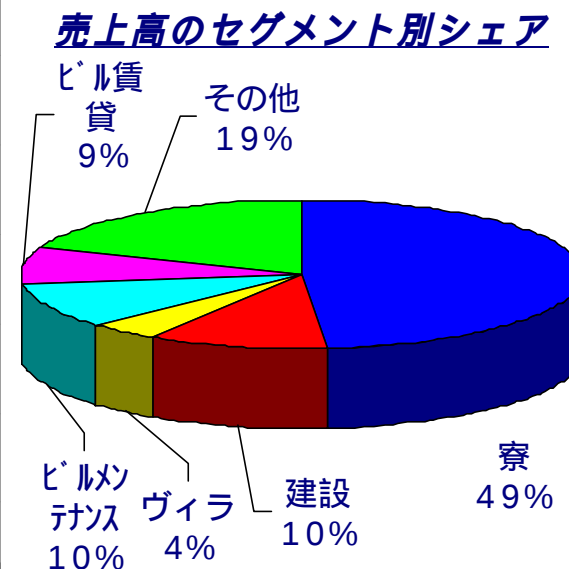
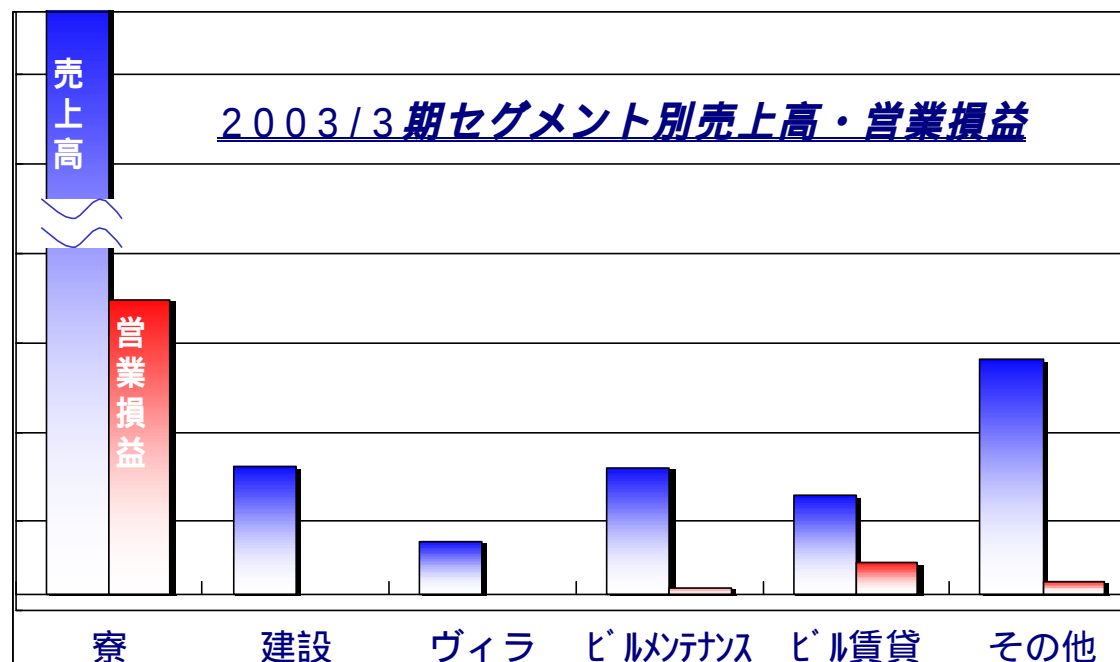
2003.3期業績予想(PL)

		前期	今期予想 _(通期)	前期比
売上高 (百万)	連結	50,065	51,000	101.8%
	単体	34,867	35,900	102.9%
営業利益 (百万)	連結	3,908	4,300	110.0%
	単体	3,240	3,550	109.6%
経常利益 (百万)	連結	3,580	4,000	111.7%
	単体	2,956	3,300	111.6%
売上高 経常利益率	連結	7.2%	7.8%	108.3%
	単体	8.5%	9.2%	108.2%
当期利益 (百万)	連結	1,822	2,200	120.7%
	単体	1,429	1,700	118.9%

売上高・経常利益・当期純利益 5ヵ年推移



2003.3期業績予想(セグメント別)



(単位: 億円)

	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	2003/3期	269	57	23	56	44	105	554	44	510
	2002/3期	257	73	23	59	44	87	543	42	501
	増減	+12	16	+0	3	+0	+18	+11	2	+9
営業損益	2003/3期	47	0	0	1	5	2	55	12	43
	2002/3期	46	2	1	1	5	2	51	12	39
	増減	+1	2	+1	+0	+0	+4	+4	+0	+4

2. 今後の事業展開

寮・ワンルームマンション・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
- ▼J R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
- ▼J R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 大曽根駅～栄駅

上記の各駅より徒歩10分以内

首都圏エリア

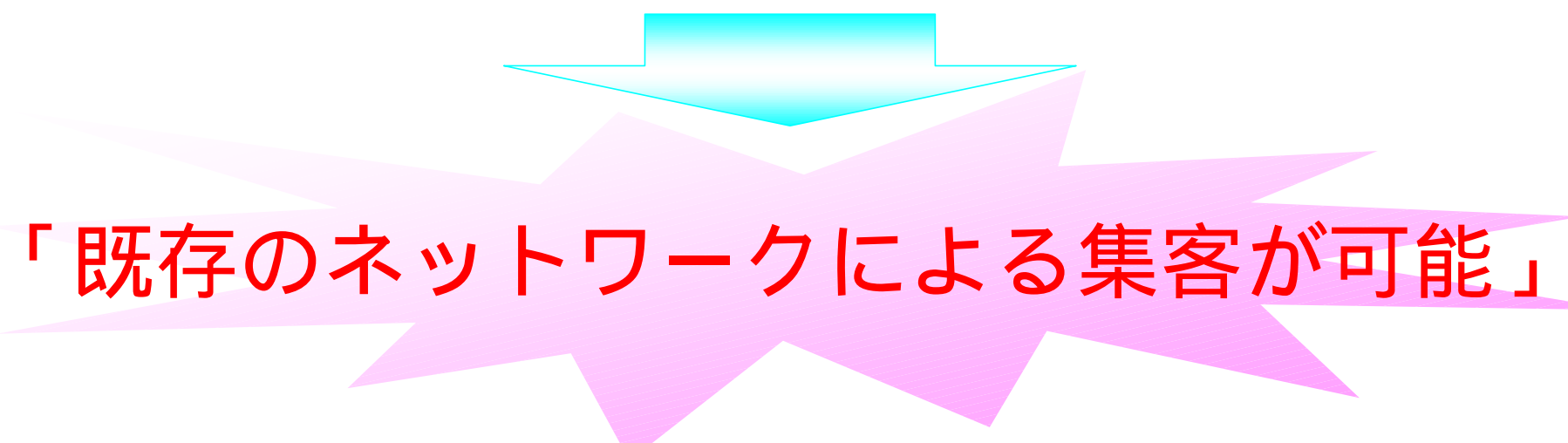
- ▼J R山手線全駅
- ▼J R中央線 新宿駅～立川駅
- ▼J R京浜東北線 東京駅～関内駅
- ▼小田急線 新宿駅～町田駅
- ▼京王線 新宿駅～府中駅
- ▼西武新宿線 西武新宿駅～小平駅
- ▼井の頭線 渋谷駅～吉祥寺駅
- ▼地下鉄東西線 中野駅～葛西駅
- ▼東急線各線の全駅
- ▼京浜急行線 品川駅～横浜駅

上記の各駅より徒歩10分以内

当社寮事業ビジネスの優位性

契約企業 1300法人

提携学校 1400校



「既存のネットワークによる集客が可能」

広告宣伝費をかけずに集客が可能

ドミール(ワンルームタイプ)事業の可能性

■寮利用者とワンルーム利用者の割合は、
2 : 8であると当社の経験上推測

ドミール(ワンルーム)
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、下宿等を含む
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%をとりこめると...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!!!

物件開発プロジェクトチームの結成

資産の流動化、証券化への取り組み

資産のオフバランス化