

# JOWA

## 常和ホールディングス株式会社

Jowa Holdings Company, Limited



2014年3月期 連結決算の概要

2014年5月9日

東証一部 3258

# 2014年3月期連結業績(2013/4～2014/3)

前期比、大幅増収増益を達成。業績予想を上回る仕上がり

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益、全項目で過去最高を達成

売上高+47.4%(対前期比)、営業利益+39.3%(同)、  
経常利益+60.5%(同)、当期純利益+46.7%(同)。

(単位:百万円)

	2014年3月期			2013年3月期	2014年3月期通期	
	実績 (a)	前期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)	実績 (b)	業績予想 (e)※	達成率 (a)/(e)
売上高	21,930	+ 7,054	+47.4%	14,876	21,400	102.5%
営業利益	6,905	+ 1,949	+39.3%	4,955	6,700	103.1%
経常利益	5,727	+ 2,160	+60.5%	3,567	5,200	110.1%
特別損益	△ 483	△ 268	—	△ 214	—	—
当期純利益	3,078	+ 979	+46.7%	2,098	3,000	102.6%

※ 2013年5月10日 公表

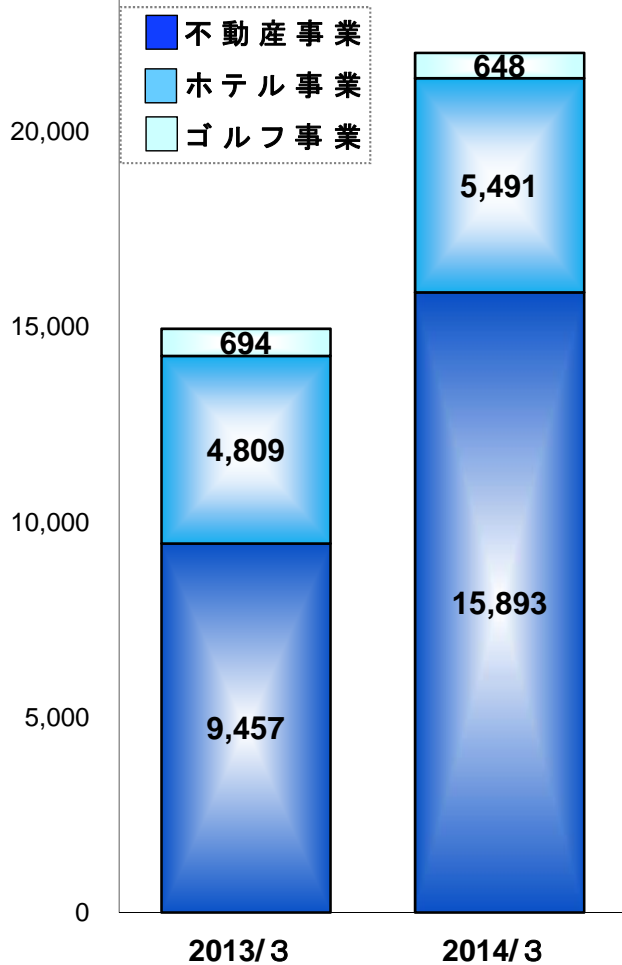


# セグメント別情報

## 不動産事業、ホテル事業は大幅増収増益、ゴルフ事業は減収減益

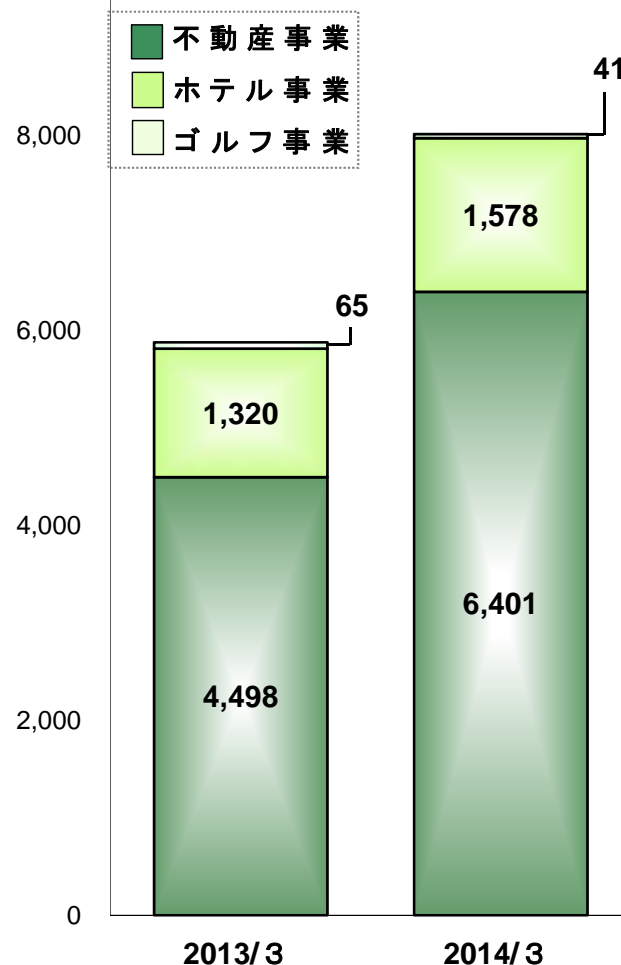
(百万円)  
25,000

売上高



(百万円)  
10,000

営業利益



### 不動産事業

既存物件において、賃料引き下げ及び退去の防遏に努めつつ、新規入居獲得にも注力。さらに国内外の新規取得物件が寄与したことに加え、住宅分譲もあり、増収(対前期比+68.0%)、増益(同+42.3%)。所有物件全体の空室率2.4%(2014/3末現在)。(参考:2013/3末所有物件全体の空室率2.7%)

### ホテル事業

集客に注力し、既存ホテルで稼働率及び客室単価が前期に比べ向上。加えて、昨年度取得した新規ホテルが通年寄与したことにより、増収(同+14.2%)、増益(同+19.5%)。

### ゴルフ事業

来場者数が前期に比べ減少し、また単価も下落したことにより、減収(同△6.7%)、減益(同△36.9%)。

# 連結財政状態－資産

(単位:百万円)

	2013年3月期末 (b)	2014年3月期末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	2,264	2,433	+168	
販売用不動産	3,900	2,490	△1,410	住宅分譲等。
流動資産合計	8,209	6,647	△1,562	
有形・無形固定資産	195,599	254,566	+58,967	オフィスビル取得等。
投資その他の資産	17,881	16,729	△1,151	
固定資産合計	213,480	271,296	+57,816	
資産合計	221,689	277,943	+56,254	

# 連結財政状態－負債・純資産

(単位:百万円)

	2013年3月期末 (b)	2014年3月期末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
有利子負債※	174,172	222,174	+48,001	
負債合計	190,574	244,569	+53,994	
資本金	7,838	7,838	-	
資本剰余金	7,754	7,754	-	
利益剰余金	12,223	14,310	+2,086	当期純利益3,078百万円、配当支払額991百万円。
その他の包括利益累計額	3,298	3,471	+172	その他有価証券評価差額金の増加、為替換算調整勘定の計上。
純資産合計	31,115	33,374	+2,259	
負債純資産合計	221,689	277,943	+56,254	
自己資本比率	14.0%	12.0%	△2.0%	

※ 有利子負債：短期借入金＋1年内返済予定の長期借入金＋長期借入金

# 連結キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

	2013年3月期	2014年3月期	要 因
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,622	14,124	
税金等調整前当期純利益	3,352	5,244	
減価償却費	2,189	3,674	
受入敷金保証金の増減額	1,293	2,215	
たな卸資産の増減額(△:増加)	△ 1,557	1,653	住宅分譲等。
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 61,702	△ 60,985	
有形固定資産の取得による支出	△ 56,748	△ 60,392	オフィスビル取得等。
無形固定資産の取得による支出	△ 5,018	△ 2,352	
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,247	46,948	
短期借入金の純増減額(△:減少)	6,351	951	
長期借入れによる収入	82,066	84,056	オフィスビル取得資金の調達等。
長期借入金の返済による支出	△ 39,278	△ 37,006	
株式の発行による収入	8,888	-	
配当金の支払額	△ 717	△ 991	
現金および現金同等物に係る換算差額	-	80	
現金および現金同等物の増減額(△:減少)	167	168	
現金および現金同等物の期首残高	2,096	2,264	
現金および現金同等物の期末残高	2,264	2,433	

## 2015年3月期予想(2014/4～2015/3)

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益、全項目で過去最高を予想

中期経営計画最終年度(2016/3期)目標の1年前倒し達成を計画

売上高+23.1%(対前期比)、営業利益+23.1%(同)、経常利益+24.0%(同)、当期純利益+29.9%(同)を計画。

(単位:百万円)

	2015年3月期			2014年3月期 実績(b)	中期経営計画	
	業績予想(a)	前期比 (a) - (b)	増減率		2015年3月期	2016年3月期
売上高	27,000	+ 5,069	+23.1%	21,930	22,100	22,200
営業利益	8,500	+ 1,594	+23.1%	6,905	7,400	8,200
経常利益	7,100	+ 1,372	+24.0%	5,727	6,200	6,700
当期純利益	4,000	+ 921	+29.9%	3,078	3,600	4,000



## 株主還元(配当)について

1. 基本方針 「安定配当」と「自己資本の充実」の二つをバランスよく実施

2. 2014年3月期配当は中間30円を実施、期末30円を予定

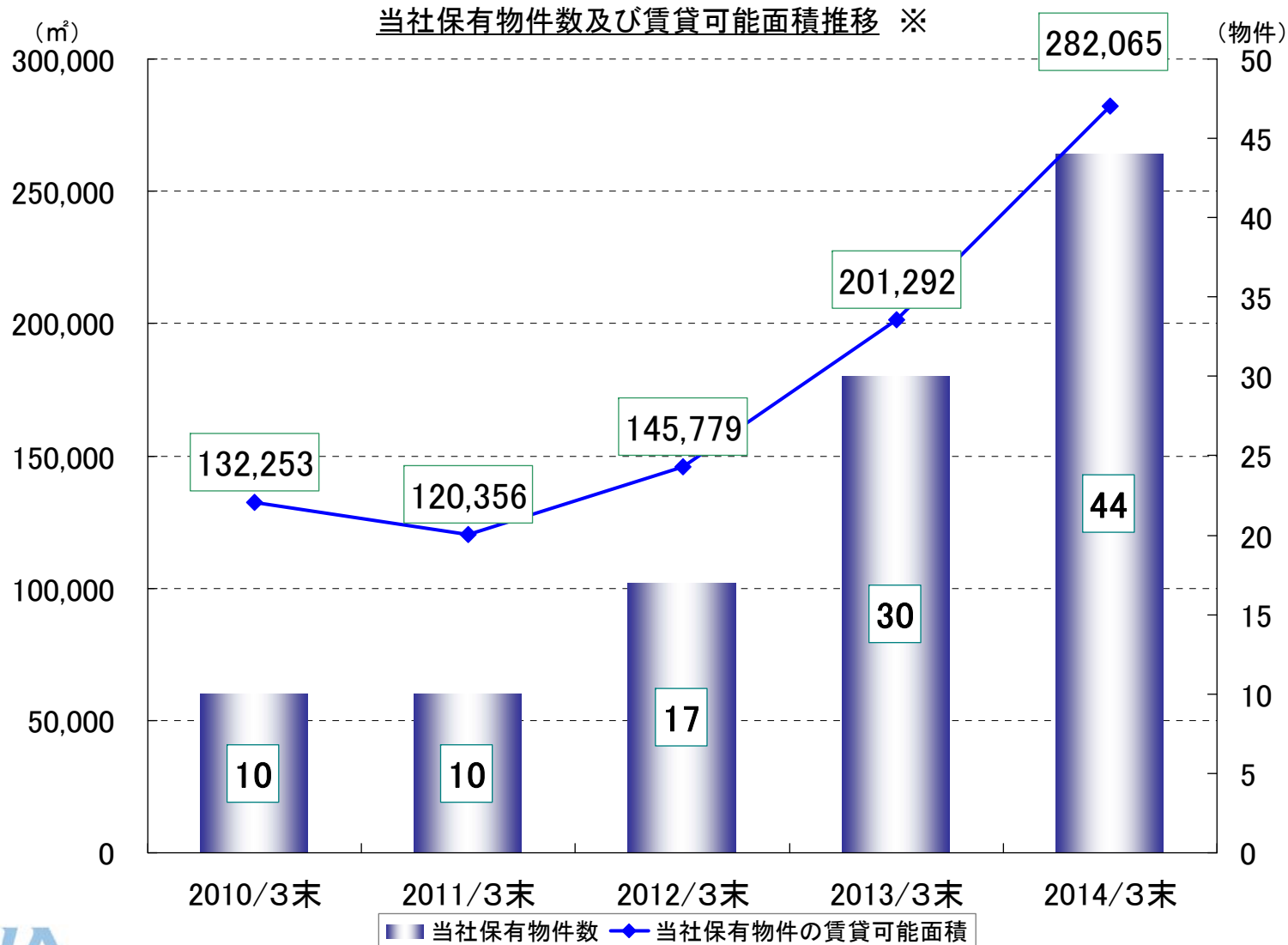
### ◆1株当たり配当金(円)

	中間	期末	年間
2013年3月期	30	30	60
2014年3月期	30	30(予定)	60(予定)
2015年3月期(予想)	30	30	60



## 参考(1)－① 優良収益物件投資の推移

2013年度は国内で13物件、海外で1物件合計14物件を取得、保有物件数は44に



※ 当社グループ保有ビル・倉庫合計

## 参考(1)－② 当社保有物件

### ビル・倉庫合計44物件、賃貸可能面積282,065㎡(2014年3月末現在)

物件名		所在	賃貸可能面積(㎡)※	竣工	物件名		所在	賃貸可能面積(㎡)※	竣工
1	常和八重洲ビル	東京都中央区	22,393	1967年10月	23	常和赤坂一丁目ビル	東京都港区	2,544	1985年3月
2	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,366	1993年12月	24	常和乃木坂ビル	東京都港区	2,147	1983年5月
3	常和江戸橋ビル	東京都中央区	5,695	1986年12月	25	りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	1978年9月
4	常和小伝馬町ビル	東京都中央区	3,574	1983年4月	26	常和芝ビル	東京都港区	2,230	1988年12月
5	常和水天宮ビル	東京都中央区	3,374	1992年10月	27	カーニープレイス芝	東京都港区	4,635	1990年7月
6	新堀留ビル	東京都中央区	10,208	1966年11月	28	レ・ジュ大井町	東京都品川区	1,940	1993年5月
7	SF BLDG.	東京都中央区	1,602	1991年8月	29	ebisu422	東京都渋谷区	1,218	1993年3月
8	KDC日本橋ビル	東京都中央区	1,562	1999年2月	30	sarugaku	東京都渋谷区	840	2007年9月
9	盛田ビル	東京都中央区	4,542	1989年12月	31	常和本郷ビル	東京都文京区	2,386	1987年10月
10	ZS東京ビル	東京都中央区	2,260	1988年4月	32	小石川ISビル	東京都文京区	2,129	1991年10月
11	第二東硝ビル	東京都中央区	3,262	1972年2月	33	江戸川橋ファーストビル	東京都文京区	3,472	1992年10月
12	東八重洲MFビル	東京都中央区	4,819	1993年3月	34	上野鈴乃屋本店ビル	東京都台東区	6,813	1990年3月
13	日本橋北島ビル	東京都中央区	1,837	1992年11月	35	常和蒲田ビル	東京都大田区	6,642	2010年5月
14	岩本町ビル	東京都千代田区	1,936	1991年9月	36	常和新横浜ビル	横浜市港北区	22,162	1993年7月
15	りそな九段ビル	東京都千代田区	3,179	1984年8月	37	常和センター南ビル	横浜市都筑区	4,666	1998年10月
16	常和岩本町ビル	東京都千代田区	3,920	1983年4月	38	常和ワコービル	埼玉県和光市	2,113	1995年10月
17	常和御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,883	1988年9月	39	富山興銀ビル	富山県富山市	7,891	1977年10月
18	常和神田ビル	東京都千代田区	2,877	1986年10月	40	広島興銀ビル	広島県広島市	10,737	1980年4月
19	麹町大通りビル	東京都千代田区	15,015	2012年1月	41	高松興銀ビル	香川県高松市	6,427	1991年9月
20	東神田フコク生命ビル	東京都千代田区	5,474	1994年1月	42	ジャパン大井倉庫	東京都品川区	39,259	1995年4月
21	野村不動産神田小川町ビル	東京都千代田区	1,943	2010年1月	43	常和八丁堀ビル	東京都中央区	3,355	2003年7月
22	常和芝大門ビル	東京都港区	4,641	1987年4月	44	440 Ninth Avenue	米国ニューヨーク市 マンハッタン	37,247	1927年1月

※賃貸可能面積は小数点以下切捨て

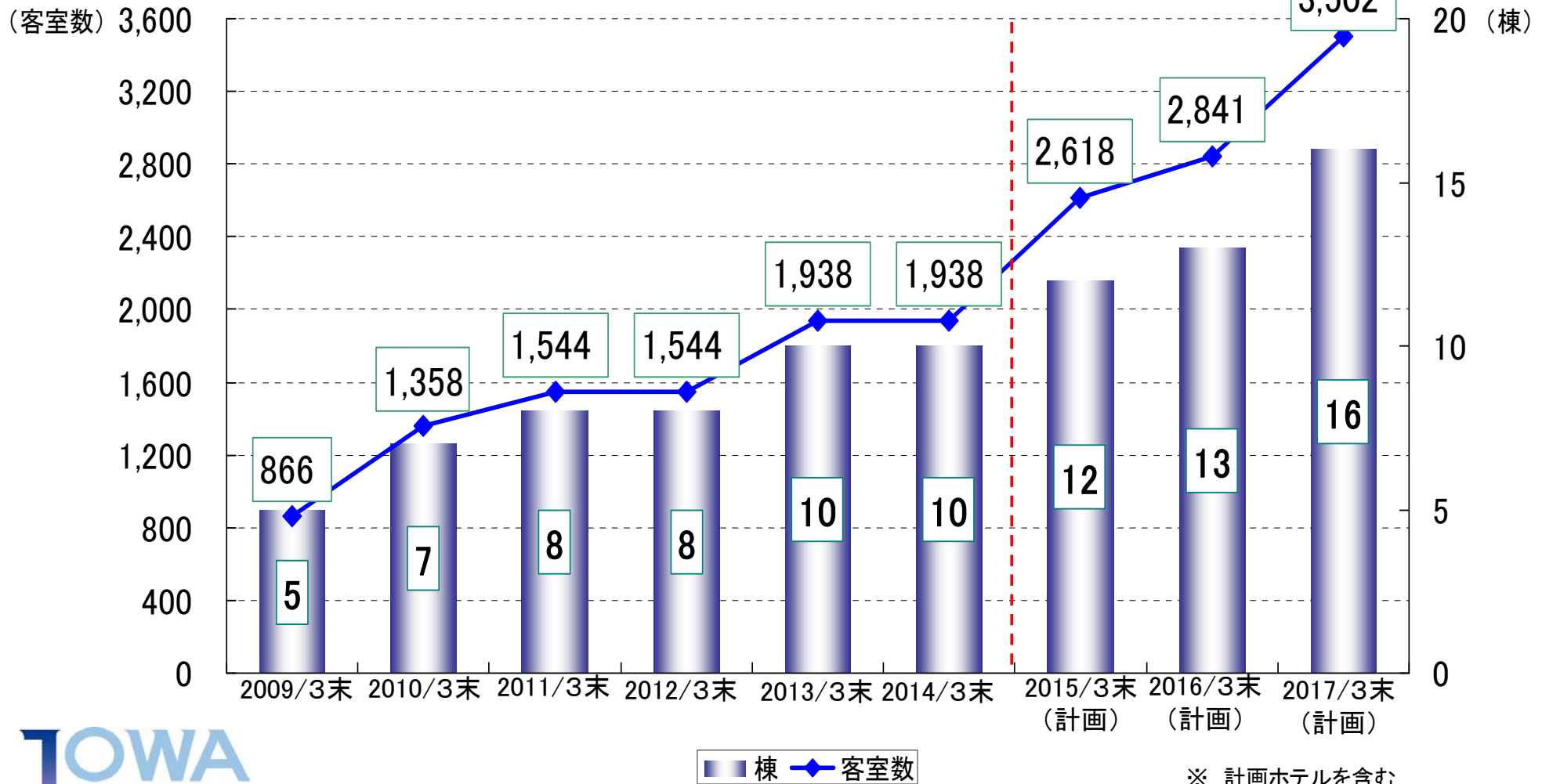
: 2011年度取得物件
  : 2012年度取得物件
  : 2013年度取得物件

## 参考(2)－① ホテル事業の拡大

新規6ホテルの開業を計画、16ホテルへ拡大

客室数も着実に増加

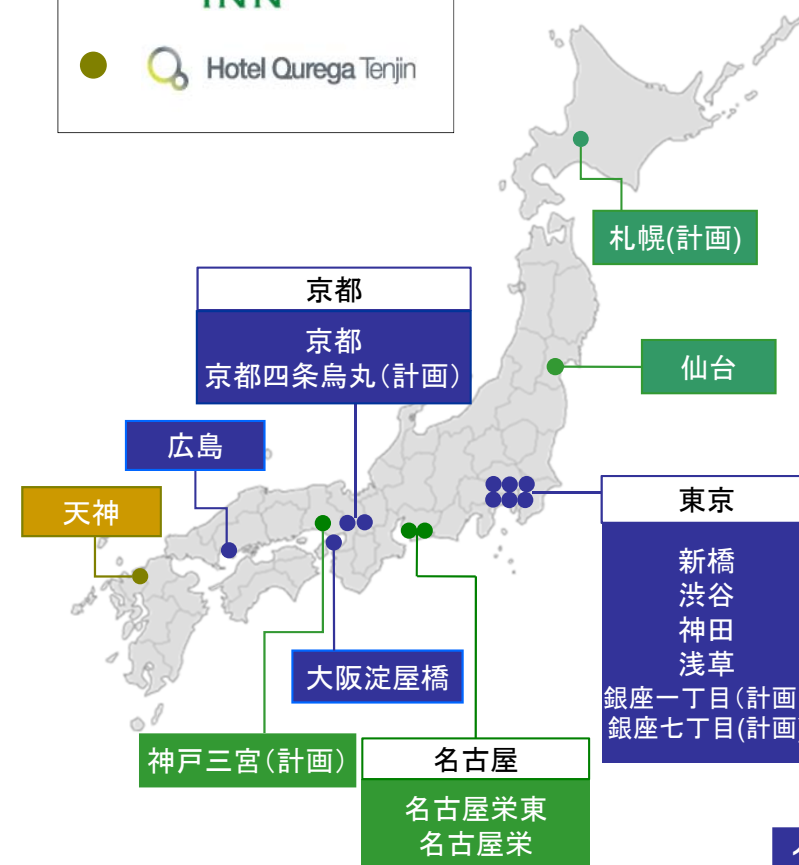
当社保有ホテル数及び客室数推移 ※



## 参考(2)－② 当社ホテル一覧

### 顧客ニーズに合わせたブランドの使い分けにより日本全国に展開

ホテル名	所在	開業年月	客室数
1 ホテルユニゾ新橋	東京都港区	1978年10月 (2001年12月建替)	233
2 ホテルユニゾ渋谷	東京都渋谷区	2010年5月	186
3 ホテルユニゾ神田	東京都千代田区	1980年5月	183
4 ホテルユニゾ浅草	東京都台東区	1992年7月	121
5 ホテルユニゾ京都	京都市中京区	1981年12月 (2014年7月閉店予定) (2016年度開業予定)	158 (228)
6 ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	2009年4月	333
7 ホテルユニゾ広島	広島市中区	1985年9月	171
8 ホテルクレガ天神	福岡市中央区	2007年10月	159
9 ユニゾイン名古屋栄東	名古屋市中区	1983年2月 2012年9月取得・11月改称	148
10 ユニゾイン仙台	宮城県仙台市	1973年12月 2013年3月取得・改称	246
11 ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年5月2日	252
12 ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	2014年10月(予定)	281
13 ホテルユニゾ銀座一丁目	東京都中央区	2015年1月(予定)	305
14 (仮称)ユニゾイン札幌	札幌市中央区	2015年度(予定)	223
15 (仮称)ホテルユニゾ銀座七丁目	東京都中央区	2016年度(予定)	226
16 (仮称)ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	2016年度(予定)	207



■ : 計画ホテル

## 本資料の取り扱いについて

本書には、当社及び当社グループに関連する見通し、将来に関する計画、経営目標などが記載されています。これらの将来の見通しに関する記述は、将来の事象や動向に関する現時点での仮定に基づくものであり、当該仮定が必ずしも正確であるという保証はありません。様々な要因により、実際の業績が本書の記載と著しく異なる可能性があります。

別段の記載がない限り、本書に記載されている財務データは日本において一般に認められている会計原則に従って表示されています。当社は、将来の事象などの発生にかかわらず、既に行っております今後の見通しに関する発表等につき、開示規則により求められる場合を除き、必ずしも修正するとは限りません。

本書は、いかなる有価証券の取得の申込みの勧誘、売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘（以下「勧誘行為」という。）を構成するものでも、勧誘行為を行うためのものでもなく、いかなる契約、義務の根拠となり得るものでもありません。