



常和ホールディングス株式会社

Jowa Holdings Company, Limited



2015年3月期 連結決算の概要

2015年4月30日

東証一部 3258

2015年3月期連結業績(2014/4～2015/3)

前期比、大幅増収増益を達成

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+26.2%(前期比)、営業利益+27.6%(同)、
経常利益+28.2%(同)、当期純利益+36.9%(同)。

(単位:百万円)

	2015年3月期			2014年3月期	2015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)※
売上高	27,668	+ 5,737	+26.2%	21,930	27,600
営業利益	8,813	+ 1,907	+27.6%	6,905	8,800
経常利益	7,341	+ 1,613	+28.2%	5,727	7,300
特別損益	△ 517	△ 33	—	△ 483	—
当期純利益	4,214	+ 1,136	+36.9%	3,078	4,200

※ 2015年3月13日発表

(業績予想修正)



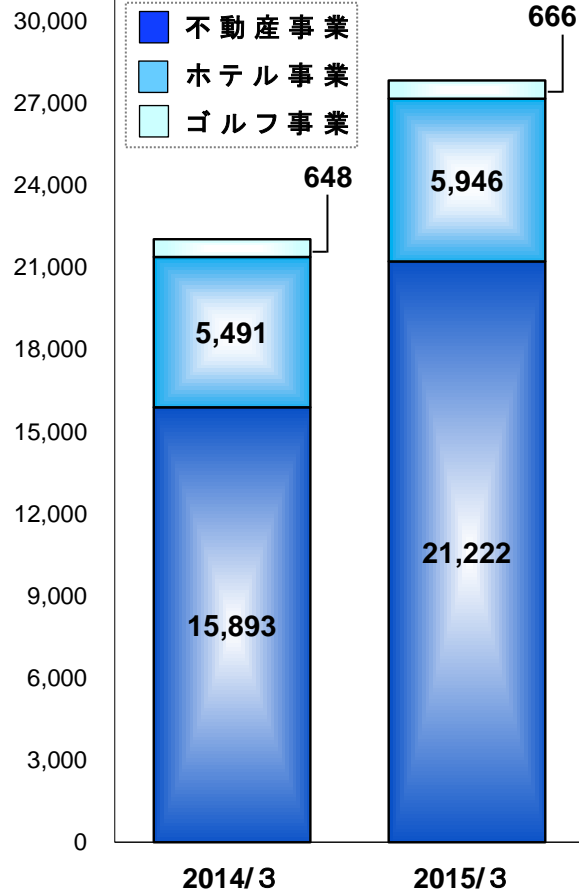
セグメント別情報

不動産事業、ゴルフ事業は増収増益、ホテル事業は増収減益

(百万円)

33,000

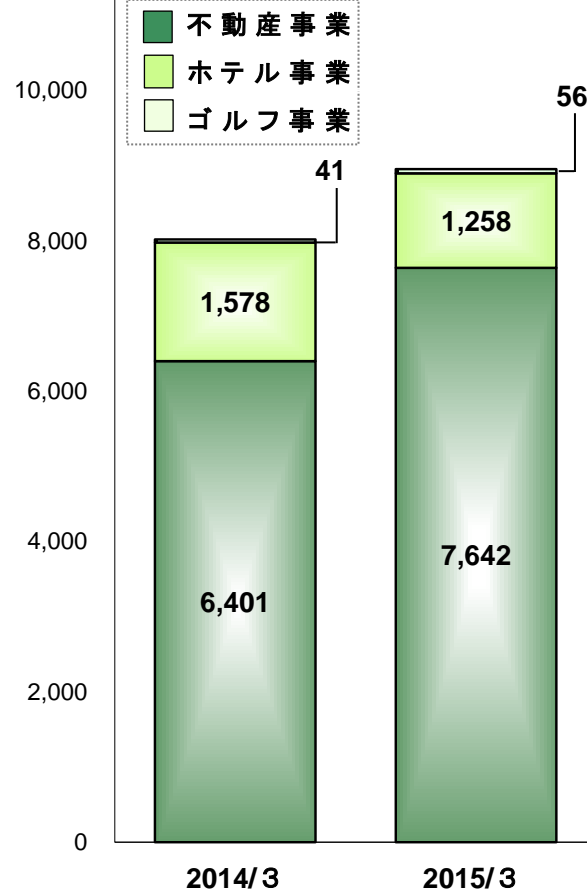
売上高



(百万円)

12,000

営業利益



不動産事業

既存物件において、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(前期比+33.5%)、増益(同+19.4%)。

所有物件全体の空室率2.9%(2015/3末現在)。

ホテル事業

既存ホテルで前期に比べ稼働率は低下したものの、客室単価が向上し増収増益となったが、建て替えのための閉店、及び新規ホテルの創業赤字等により増収(同+8.3%)、減益(同△20.3%)。

ゴルフ事業

単価が前期に比べ下落したものの、来場者数の増加により、増収(同+2.9%)、増益(同+36.8%)。

注)2015年3月期第1四半期より、当社グループにおいて経営管理料制度を導入しております。



連結財政状態－資産

(単位:百万円)

	2014年3月期末 (b)	2015年3月期末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	2,433	3,513	+1,079	
販売用不動産	2,490	279	Δ2,210	住宅分譲等。
流動資産合計	6,647	7,209	+562	
有形固定資産	243,276	355,183	+111,907	オフィスビル取得等。
投資その他の資産	16,729	18,125	+1,395	
固定資産合計	271,296	384,276	+112,979	
資産合計	277,943	391,486	+113,542	

連結財政状態－負債・純資産

(単位:百万円)

	2014年3月期末 (b)	2015年3月期末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
有利子負債※	222,174	314,964	+92,790	
負債合計	244,569	338,785	+94,216	
資本金	7,838	13,522	+5,683	公募増資等11,367百万円実施。
資本剰余金	7,754	13,438	+5,683	
利益剰余金	14,310	17,533	+3,222	当期純利益4,214百万円、配当支払額991百万円。
その他の包括利益累計額	3,471	7,967	+4,496	
純資産合計	33,374	52,700	+19,326	
負債純資産合計	277,943	391,486	+113,542	
自己資本比率	12.0%	13.4%	+ 1.4%	

※ 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)

	2014年3月期	2015年3月期	要 因
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,124	11,175	
税金等調整前当期純利益	5,244	6,823	
減価償却費	3,674	4,915	
受入敷金保証金の増減額	2,215	1,779	
たな卸資産の増減額(△:増加)	1,653	2,200	住宅分譲等。
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 60,985	△ 113,399	
有形固定資産の取得による支出	△ 60,392	△ 114,119	オフィスビル取得等。
無形固定資産の取得による支出	△ 2,352	△ 103	
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,948	103,216	
短期借入金の純増減額(△:減少)	951	11,926	
長期借入れによる収入	84,056	119,887	
長期借入金の返済による支出	△ 37,006	△ 39,090	オフィスビル取得資金の調達等。
株式の発行による収入	-	11,303	
配当金の支払額	△ 991	△ 992	
現金および現金同等物に係る換算差額	80	87	
現金および現金同等物の増減額(△:減少)	168	1,079	
現金および現金同等物の期首残高	2,264	2,433	
現金および現金同等物の期末残高	2,433	3,513	

2016年3月期予想(2015/4~2016/3)

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

売上高+11.0%(前期比)、営業利益+14.6%(同)、経常利益+10.3%(同)、当期純利益18.6%(同)を計画。

(単位:百万円)

	2016年3月期			2015年3月期 実績(b)	第二次中期経営計画※		
	業績予想(a)	前期比 (a) - (b)	増減率		2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期
売上高	30,700	+ 3,031	+11.0%	27,668	30,700	34,800	39,800
営業利益	10,100	+ 1,286	+14.6%	8,813	10,100	11,400	12,700
経常利益	8,100	+ 758	+10.3%	7,341	8,100	9,100	10,100
当期純利益	5,000	+ 785	+18.6%	4,214	5,000	5,600	6,200

※ 2015年3月13日発表

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

2-1. 2015年3月期の期末配当は、35円(通期65円)と前期比5円の増配を予定※

2-2. 2016年3月期配当は、通期70円と当期比さらに5円の増配を予想

※2015年6月19日開催の定時株主総会における決議が条件

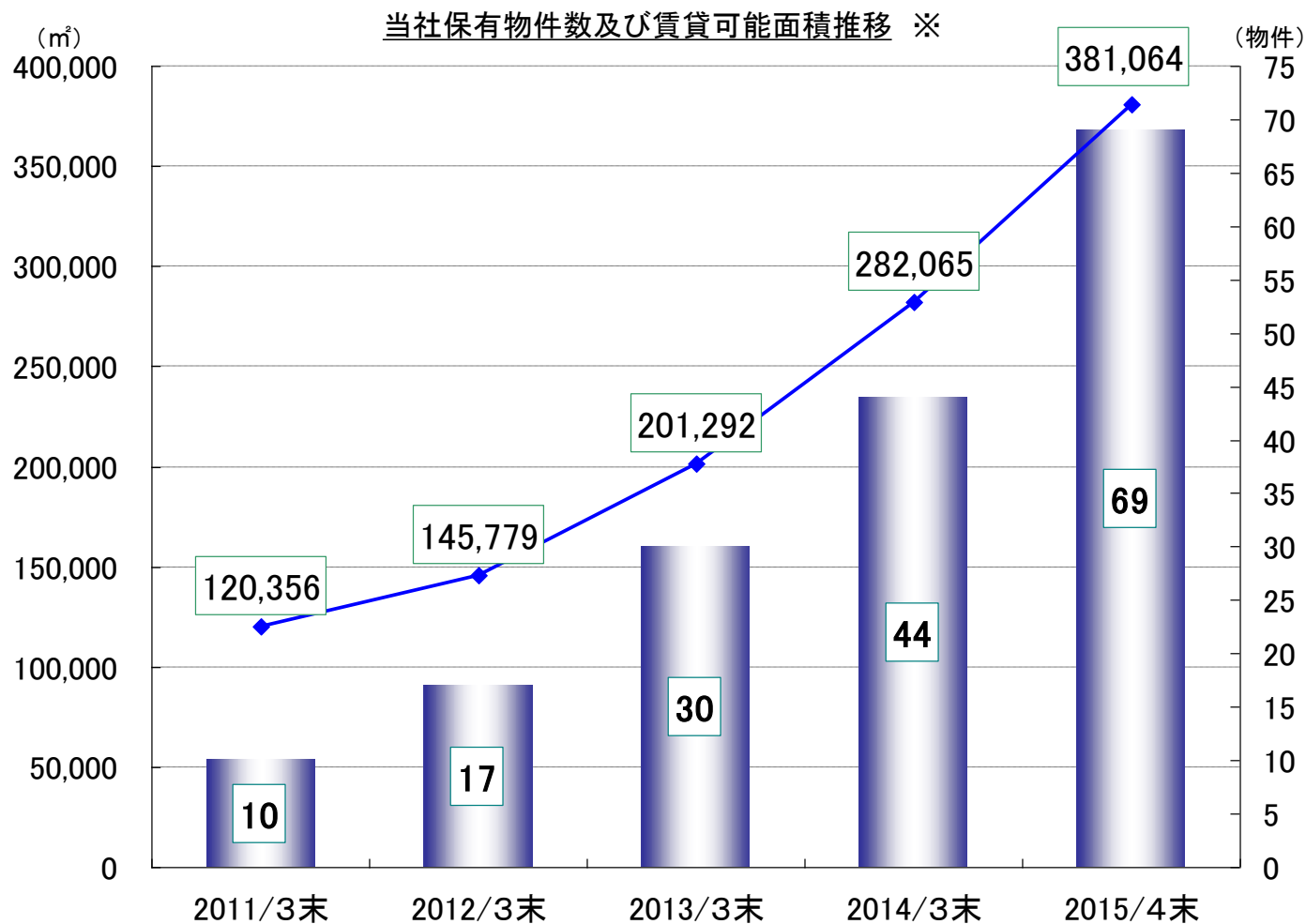
◆1株当たり配当金(円)

	中間	期末	年間
2014年3月期	30	30	60
2015年3月期	30	35(予定)	65(予定)
2016年3月期(予想)	35	35	70

2015年3月期の年間配当は、中期経営計画の数値目標を1年前倒しで達成したこと並びに今後の事業展開等を勘案し、前期比5円の増配を予定

参考(1)－① 優良収益物件投資の推移

2014年4月以降に国内で22物件、海外で3物件合計25物件を取得、保有物件数は69に



■ 当社保有物件数 ◆ 当社保有物件の賃貸可能面積

※ 当社グループ保有ビル・倉庫合計

参考(1)－② 当社保有物件(1)

ビル・倉庫合計69物件、賃貸可能面積381,064㎡(2015年4月末現在)

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
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
3 常和江戸橋ビル	東京都中央区	5,695	1986年12月
4 常和小伝馬町ビル	東京都中央区	3,574	1983年4月
5 常和水天宮ビル	東京都中央区	3,374	1992年10月
6 新堀留ビル	東京都中央区	10,208	1966年11月
7 SF BLDG.	東京都中央区	1,602	1991年8月
8 KDC日本橋ビル	東京都中央区	1,562	1999年2月
9 盛田ビル	東京都中央区	4,542	1989年12月
10 ZS東京ビル	東京都中央区	2,260	1988年4月
11 第二東硝ビル	東京都中央区	3,262	1972年2月
12 東八重洲MFビル	東京都中央区	4,819	1993年3月
13 日本橋北島ビル	東京都中央区	1,837	1992年11月
14 人形町MS-2	東京都中央区	1,933	1989年4月
15 洋和ビル	東京都中央区	1,490	1986年3月
16 日本橋人形町フォレストビル	東京都中央区	2,283	1989年1月
17 日本橋久松町東誠ビル	東京都中央区	1,668	1988年6月
18 人形町ファーストビル	東京都中央区	3,586	1993年5月
19 フェス茅場町	東京都中央区	1,514	1989年12月
20 パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	2,631	1991年4月

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※	竣工
21 岩本町ビル	東京都千代田区	1,936	1991年9月
22 りそな九段ビル	東京都千代田区	3,179	1984年8月
23 常和岩本町ビル	東京都千代田区	3,978	1983年4月
24 常和御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,883	1988年9月
25 常和神田ビル	東京都千代田区	2,877	1986年10月
26 麹町大通りビル	東京都千代田区	15,015	2012年1月
27 東神田フコク生命ビル	東京都千代田区	5,474	1994年1月
28 常和神田小川町ビル	東京都千代田区	1,943	2010年1月
29 オセアン九段ビル	東京都千代田区	1,748	1993年2月
30 神田K-1ビル	東京都千代田区	1,698	1996年2月
31 サカエビル	東京都千代田区	580	1992年8月
32 常和芝大門ビル	東京都港区	4,641	1987年4月
33 常和赤坂一丁目ビル	東京都港区	2,544	1985年3月
34 常和乃木坂ビル	東京都港区	2,147	1983年5月
35 りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	1978年9月
36 常和芝ビル	東京都港区	2,230	1988年12月
37 カーニープレイス芝	東京都港区	4,635	1990年7月
38 西新橋ビルディング	東京都港区	2,661	1986年2月
39 レ・ジュ大井町	東京都品川区	1,940	1993年5月
40 看山ビル	東京都新宿区	3,142	1993年7月



: 2011年度取得物件
 : 2012年度取得物件
 : 2013年度取得物件
 : 2014年度及び2015年4月取得物件
 ※賃貸可能面積は小数点以下切捨て

参考(1)－② 当社保有物件(2)

ビル・倉庫合計69物件、賃貸可能面積381,064㎡(2015年4月末現在)

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※	竣工
41 高田馬場21ビル	東京都新宿区	3,026	1988年3月
42 神楽坂ビル	東京都新宿区	2,308	1992年3月
43 Ebisu422	東京都渋谷区	1,218	1993年3月
44 sarugaku	東京都渋谷区	840	2007年9月
45 原宿325	東京都渋谷区	827	1998年6月
46 常和本郷ビル	東京都文京区	2,386	1987年10月
47 小石川ISビル	東京都文京区	2,129	1991年10月
48 江戸川橋ファーストビル	東京都文京区	3,472	1992年10月
49 小石川アーバン	東京都文京区	2,389	1987年7月
50 音羽イースト	東京都文京区	4,373	2008年4月
51 上野鈴乃屋本店ビル	東京都台東区	6,813	1990年3月
52 信井ビル	東京都台東区	2,509	1984年3月
53 FLEZIO下北沢	東京都世田谷区	1,246	2008年6月
54 常和蒲田ビル	東京都大田区	6,642	2010年5月
55 BelleBlanc吉祥寺	東京都武蔵野市	1,685	2007年11月
56 MSセンタービル	東京都町田市	3,428	1993年3月
57 立川クレストロータスビル	東京都立川市	4,879	1992年12月
58 常和新横浜ビル	横浜市港北区	22,162	1993年7月
59 常和センター南ビル	横浜市都筑区	4,666	1998年10月
60 パークシティ武蔵小杉プラザ	川崎市中原区	8,272	2008年5月

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※	竣工
61 常和ワコービル	埼玉県和光市	2,113	1995年10月
62 広島興銀ビル	広島県広島市	10,632	1980年4月
63 高松興銀ビル	香川県高松市	6,427	1991年9月
64 ジャパン大井倉庫	東京都品川区	39,259	1995年4月
65 常和八丁堀ビル	東京都中央区	3,355	2003年7月
66 440 Ninth Avenue	米国ニューヨーク市 マンハッタン	37,247	1927年
67 40 West 25th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	12,655	1913年
68 321 West 44th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	22,035	1928年
69 24-28 West 25th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	12,371	1911年



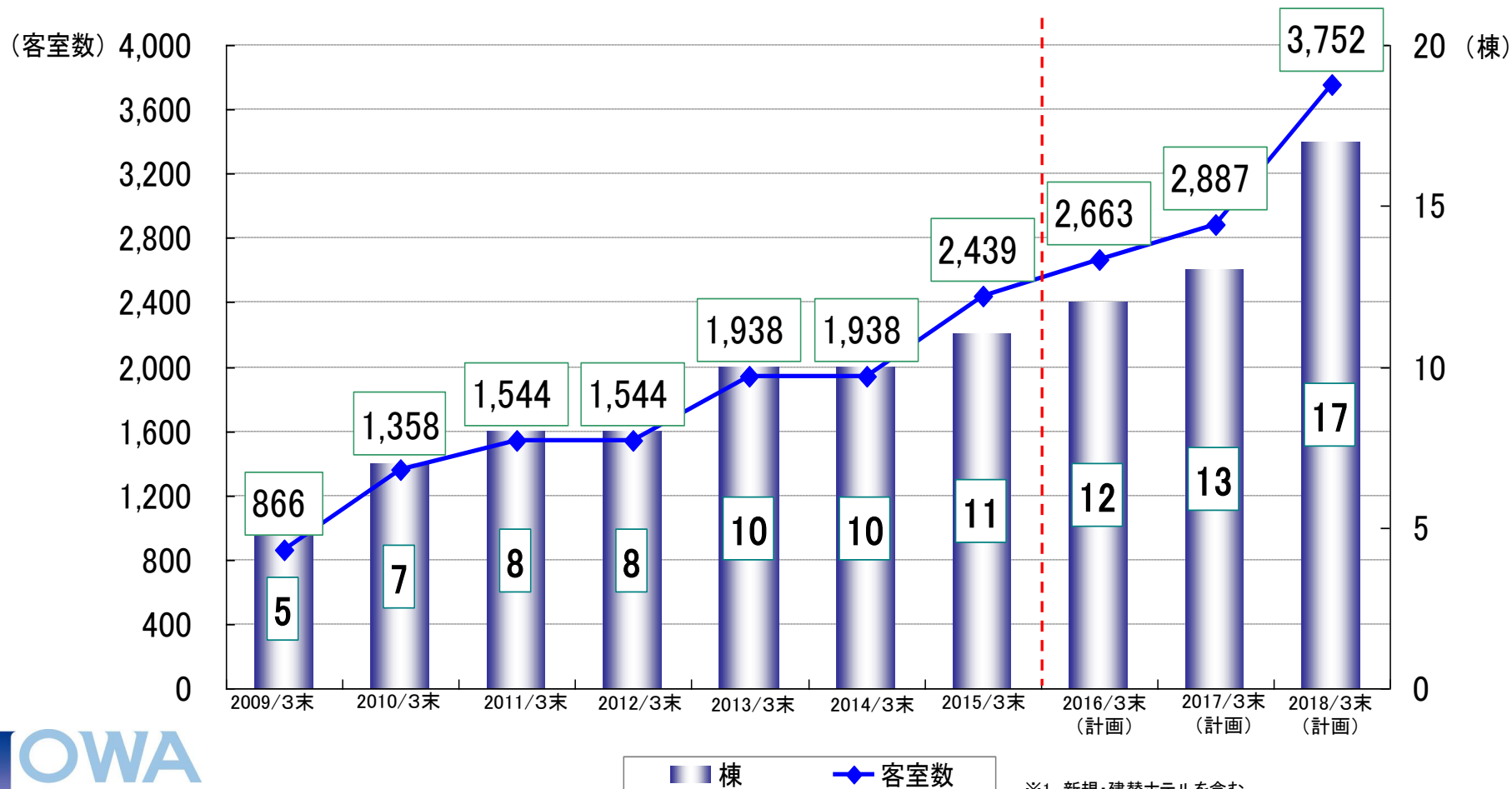
: 2011年度取得物件
 : 2012年度取得物件
 : 2013年度取得物件
 : 2014年度及び2015年4月取得物件
 ※賃貸可能面積は小数点以下切捨て

参考(2)－① ホテル事業の拡大

新規4ホテル、建替2ホテルを計画中、17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 ※1



※1 新規・建替ホテルを含む

参考(2)－② 当社ホテル一覧

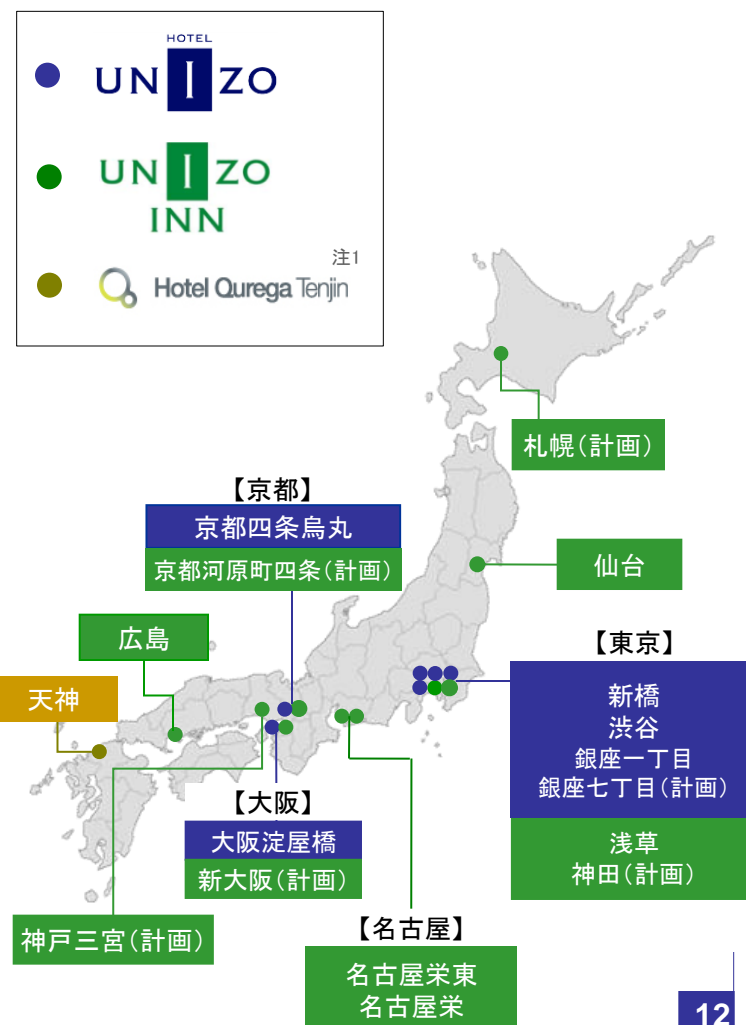
顧客ニーズに合わせたブランドの使い分けにより日本全国に展開

(2015年4月末現在)

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 ユニゾイン浅草	東京都台東区	1992年7月	121
4 ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	2009年4月	333
5 ユニゾイン広島	広島市中区	1985年9月	171
6 ホテルクレガ天神 ^{注1}	福岡市中央区	2007年10月	159
7 ユニゾイン名古屋栄東	名古屋市中区	1983年2月	148
8 ユニゾイン仙台	仙台市青葉区	1973年12月	250
9 ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年5月	252
10 ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	2014年10月	281
11 ホテルユニゾ銀座一丁目	東京都中央区	2015年1月	305
12 ユニゾイン札幌	札幌市中央区	2016年1月(予定) [*]	224(予定) [*]
13 (仮称)ホテルユニゾ銀座七丁目	東京都中央区	2016年夏(予定) [*]	224(予定) [*]
14 (仮称)ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	2017年夏(予定) [*]	240(予定) [*]
15 (仮称)ユニゾイン神田	東京都千代田区	2017年秋(予定) [*]	216(予定) [*]
16 (仮称)ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	2017年秋(予定) [*]	191(予定) [*]
17 (仮称)ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	2017年秋(予定) [*]	218(予定) [*]

※ 現時点での計画であり、今後変更される可能性があります
注1 ホテルクレガ天神は2015年10月にホテルユニゾ福岡天神に名称変更予定です

■ : 新規ホテル
■ : 建替ホテル



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。