

# JOWA

## 常和ホールディングス株式会社

Jowa Holdings Company, Limited



2013年3月期連結決算の概要

2013年5月10日

東証一部 3258

# 2013年3月期連結業績(2012/4~2013/3)

## 前期比、大幅増収増益

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益、全項目で業績予想を上回る仕上がり

売上高+14.7%(対前期比)、営業利益+12.6%(同)、  
 経常利益+24.2%(同)、当期純利益+35.8%(同)。  
 投資有価証券評価損等により特別損益△214百万円計上。

(単位:百万円)

	2013年3月期			2012年3月期	2013年3月期 通期 業績予想 (d) *	対業績予想 達成率 (a)/(d)
	実績(a)	前期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)	実績(b)		
売上高	14,876	+ 1,910	+14.7%	12,966	14,100	105.5%
営業利益	4,955	+ 552	+12.6%	4,402	4,600	107.7%
経常利益	3,567	+ 695	+24.2%	2,871	3,200	111.5%
特別損益	△ 214	+ 39	—	△ 254	—	—
当期純利益	2,098	+ 553	+35.8%	1,545	2,000	104.9%

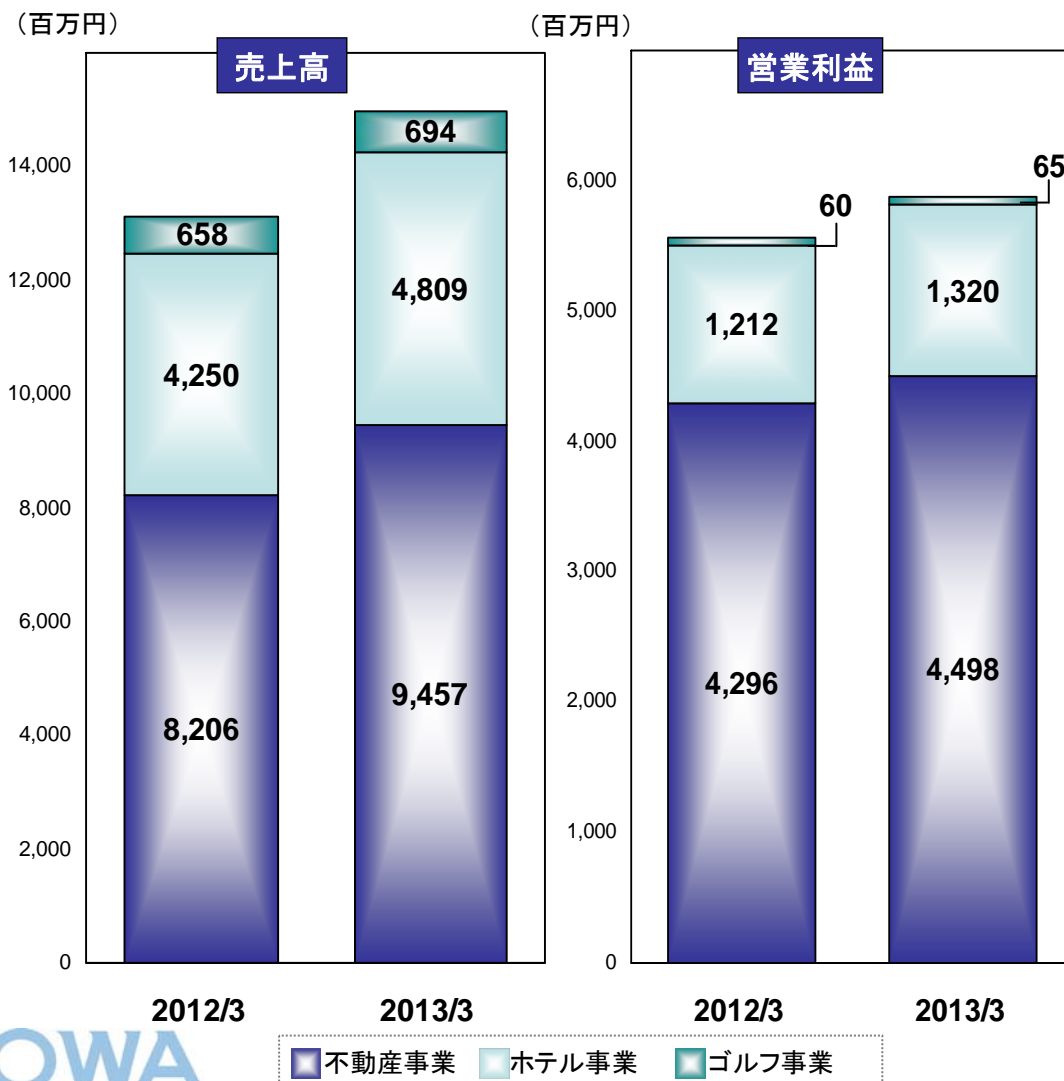
※「その他有価証券」で時価のあるものの減損については、保有する有価証券の時価の推移を踏まえ、当第2四半期連結会計期間より、その判断の基準を従来より厳格化しました。

\* 2012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、ゴルフ事業ともに増収増益



### 不動産事業

既存物件において、賃料引き下げ、退去の防遏に努めつつ、新規入居の獲得にも注力したこと、新規取得物件が寄与したことにより増収(対前期比+15.3%)、増益(同+4.7%)。首都圏オフィスビルの空室率 2.3%(2013/3末現在)。

### ホテル事業

東日本大震災の影響は一巡したものの、市況の本格的な改善は遠い中、集客に注力したことにより、稼働率が前期に比べ向上し、増収(同+13.2%)、増益(同+8.9%)。

### ゴルフ事業

東日本大震災の影響は一巡したものの、厳しい事業環境が続く中、集客に注力したことにより、来場客数が前期に比べ増加し、増収(同+5.5%)、増益(同+8.8%)。

# 連結財政状態－資産

(単位:百万円)

	2012年3月期末 (b)	2013年3月期末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	2,096	2,264	+167	
販売用不動産	2,344	3,900	+1,555	住宅分譲用地取得。
流動資産合計	5,549	8,209	+2,659	
有形固定資産	131,878	186,520	+54,642	オフィスビル、ホテル取得等。
投資有価証券	15,314	17,033	+1,719	株式評価差額の増加、株式評価損計上等。
固定資産合計	152,089	213,480	+61,391	
資産合計	157,638	221,689	+64,050	

# 連結財政状態－負債・純資産

(単位:百万円)

	2012年3月期末	2013年3月期末	増減額	要因
	(b)	(a)	(a) - (b)	
有利子負債※	125,033	174,172	+49,139	
負債合計	138,494	190,574	+52,080	
資本金	3,350	7,838	+4,487	第三者割当増資3,495百万円実施。 公募増資等5,479百万円実施。
資本剰余金	3,266	7,754	+4,487	
利益剰余金	10,843	12,223	+1,380	純利益2,098百万円、配当金718百万円。
その他の包括利益累計額	1,684	3,298	+1,613	その他有価証券評価差額金の増加。
純資産合計	19,144	31,115	+11,970	
負債純資産合計	157,638	221,689	+64,050	
自己資本比率	12.1%	14.0%	+ 1.9%	

※ 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)

	2012年3月期	2013年3月期	要 因
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,775	4,622	
税金等調整前当期純利益	2,617	3,352	
減価償却費	1,724	2,189	
たな卸資産の増減額(△:増加)	△ 1,587	△ 1,557	販売用不動産の取得等。
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,725	△ 61,702	
有形固定資産の取得による支出	△ 23,629	△ 56,748	オフィスビル、ホテル取得等。
投資有価証券の取得による支出	△ 2,430	△ 99	
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,308	57,247	
短期借入金の純増減額(△:減少)	4,763	6,351	
長期借入れによる収入	27,312	82,066	オフィスビル、ホテル取得資金の調達等。
長期借入金の返済による支出	△ 13,065	△ 39,278	
株式の発行による収入	-	8,888	第三者割当増資、公募増資等の実施。
配当金の支払額	△ 641	△ 717	
現金および現金同等物の増減額(△:減少)	△ 2,642	167	
現金および現金同等物の期首残高	4,739	2,096	
現金および現金同等物の期末残高	2,096	2,264	

# 2014年3月期予想(2013/4~2014/3)

前期比、大幅な増収増益を計画

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計画

売上高+43.9%(対前期比)、営業利益+35.2%(同)、経常利益+45.8%(同)、  
当期純利益+42.9%(同)を計画。

(単位:百万円)

	2014年3月期			2013年3月期
	業績予想(a)	前期比 (a) - (b)	増減率	実績(b)
売上高	21,400	+ 6,523	+43.9%	14,876
営業利益	6,700	+ 1,744	+35.2%	4,955
経常利益	5,200	+ 1,632	+45.8%	3,567
当期純利益	3,000	+ 901	+42.9%	2,098

# 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. 2013年3月期配当は中間30円実施、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(予定)	60(予定)
2014年3月期(予想)	30	30	60

## ◆配当金の推移(円)

2010年3月期	2011年3月期	2012年3月期	2013年3月期	2014年3月期 予想
50	60	60	60	60



# 株主優待制度

毎年3月31日現在の株主名簿に記録された株主の方に贈呈

1単元以上10単元未満保有の株主の方に一律

- ①UCギフトカード3,000円相当
- ②ホテル・ゴルフ場の共通株主優待券5枚

10単元以上保有の株主の方に一律

- ①UCギフトカード**5,000円相当**
- ②ホテル・ゴルフ場の共通株主優待券5枚
- ③ホテル・ゴルフ場の共通**プレミア優待券1枚**

## 共通株主優待券

当社グループが運営する「ホテルユニゾ・ユニゾイン各ホテル」、「ホテルクレガ天神(福岡)」の正規客室料金の50%割引、または、「八千代ゴルフクラブ(千葉)」の平日3,000円割引

## 共通プレミア優待券

当社グループが運営する「ホテルユニゾ・ユニゾイン各ホテル」、「ホテルクレガ天神(福岡)」の客室料金**1泊1室無料**、または、「八千代ゴルフクラブ(千葉)」の**全日1名1ラウンド無料**

## 参考(1)-① 優良収益物件投資の推進

現在の不動産市況は優良物件取得のチャンス

2012年度は合計13物件を取得、保有物件数は30(2011年3月末比・3倍)に



## 参考(1)-② 当社保有物件

ビル・倉庫合計30物件、賃貸可能面積201,292㎡(2013年3月31日現在)

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	3,531	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	10,124	1966年11月
7 SF BLDG.	東京都中央区	1,602	1991年8月
8 岩本町ビル	東京都千代田区	1,936	1991年9月
9 りそな九段ビル	東京都千代田区	3,179	1984年8月
10 常和岩本町ビル	東京都千代田区	3,920	1983年4月
11 常和御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,883	1988年9月
12 常和神田ビル	東京都千代田区	2,877	1986年10月
13 麹町大通りビル	東京都千代田区	15,015	2012年1月
14 常和芝大門ビル	東京都港区	4,641	1987年4月
15 常和赤坂一丁目ビル	東京都港区	2,544	1985年3月

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)	竣工
16 常和乃木坂ビル	東京都港区	2,147	1983年5月
17 りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	1978年9月
18 パシフィックシティ芝	東京都港区	2,230	1988年12月
19 ebisu422	東京都渋谷区	1,218	1993年3月
20 常和本郷ビル	東京都文京区	2,386	1987年10月
21 小石川ISビル	東京都文京区	2,129	1991年10月
22 蒲田トーセイビル	東京都大田区	6,642	2010年5月
23 常和新横浜ビル	横浜市港北区	22,162	1993年7月
24 常和センター南ビル	横浜市都筑区	4,666	1998年10月
25 常和ワコービル	埼玉県和光市	2,113	1995年10月
26 富山興銀ビル	富山県富山市	7,891	1977年10月
27 広島興銀ビル	広島市中区	10,737	1980年4月
28 高松興銀ビル	香川県高松市	6,427	1991年9月
29 ジャパン大井倉庫	東京都品川区	39,259	1995年4月
30 常和八丁堀ビル	東京都中央区	3,355	2003年7月



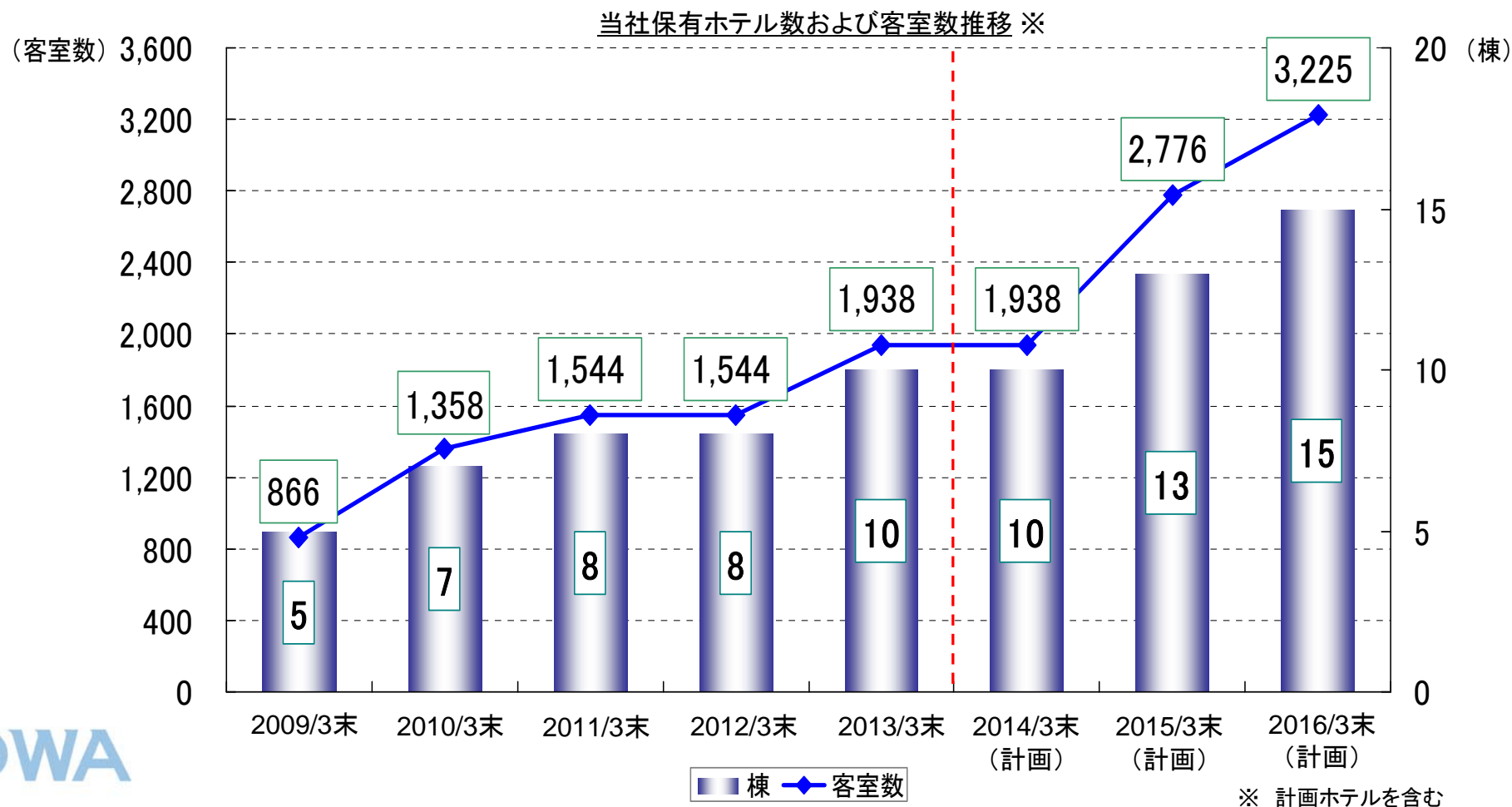
■ : 2011年度取得物件

■ : 2012年度取得物件

## 参考(2)-① ホテル事業の拡大

新規5ホテルの開業を計画、15ホテルへ拡大

客室数も着実に増加



## 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	158
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	(仮称)ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年4月予定	252
12	(仮称)ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	2014年9月予定	281
13	(仮称)ホテルユニゾ銀座	東京都中央区	2015年春予定	305
14	(仮称)ホテルユニゾ銀座七丁目	東京都中央区	2015年秋予定	226
15	(仮称)ユニゾイン札幌	札幌市中央区	2015年秋予定	223

■ : 計画ホテル



# Disclaimer

## 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。