



平成27年3月13日

各 位

東京都中央区八丁堀二丁目10番9号
常和ホールディングス株式会社
代表取締役社長 小崎 哲資
(コード番号：3258 東証第一部)
問合わせ先 専務取締役兼専務執行役員 山本正登
電話 03-3523-7534

常和グループ第二次中期経営計画（2015～2017年度）策定のお知らせ

このたび、当社グループでは、2015年度から2017年度までの中期経営計画を策定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本計画策定の背景と目的

当社グループは、2013年度以降、中期経営計画（2013～2015年度）"HIGH GROWTH 2015"を推進してまいりました。今般、2014年度をもって、同計画の数値目標を1年前倒しで達成の見込みとなりましたので、同計画を2014年度で終了させ、2015年度以降、さらなる成長を目指すために、新たに第二次中期経営計画を策定することといたしました。

2. 本計画の名称と期間

- (1) 計画名称 NEW DIMENSION 2017
- (2) 計画期間 2015年度（2016年3月期）～2017年度（2018年3月期）の3ヶ年

3. NEW DIMENSION 2017 で目指す姿

- 不動産事業、ホテル事業の2本柱
- 2017年度に資産規模5,000億円超、経常利益100億円超。
 - ・保有ビル 現在の69棟から100棟へ
 - ・ホテル稼動 現在の11店舗から20店舗、計画開発中案件を含め17店舗から30店舗へ

4. 商号変更

当社グループは、新しいステージ「NEW DIMENSION」にステップアップすることから、商号を変更いたします。

【新商号】

ユニゾホールディングス株式会社（英文表記：Unizo Holdings Company, Limited）
（「ユニゾ／UNIZO」について別紙のとおり）

【変更予定日】

2015年7月1日

2015年6月開催予定の当社定時株主総会で、商号変更に関する定款の一部変更が承認されることが条件となります

【子会社商号変更】

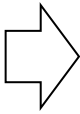
合わせて子会社各社の商号も変更いたします

5. 経営の基本方針

- 経営の基本方針は不変
 - ・ストック型ビジネスモデルの完遂
 - ・厳格な基準に基づく国内外優良収益物件投資

6. 数値目標

○3年後に経常利益は1.4倍の100億円超、当期純利益は1.5倍の60億円超を目指します。

	2013年度実績	2014年度業績予想*		2017年度計画	2014年度業績予想比
売上高	219	276		398	1.4倍
営業利益	69	88		127	1.4倍
経常利益	57	73		101	1.4倍
当期純利益	30	42		62	1.5倍

*本日公表「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください

7. 機構改革

「NEW DIMENSION」にふさわしい組織建てとするために、建設業務に係る建設専担部門及び部を新設いたします。

- ・当社に「建設事業部門」「建設事業部」を新設
- ・子会社（常和不動産株、常和ホテル株）に「建設部」を新設

8. 事業戦略

○不動産事業

- ・厳格な基準により優良収益物件投資を推進し、保有ビル現行69棟を100棟まで拡大を目指す
 - －3年間で国内外計1,500億円の優良収益物件投資を実施
- ・国内外の空室改善、マーケット環境に沿った賃料の見直しと経費削減を図り、収益極大化
- ・中長期設備投資・修繕計画の策定。的確な設備投資、修繕を実施
- ・キャピタル・リサイクリングによるポートフォリオの入れ替え
- ・商業施設の誘致、関連収益機会の捕捉
- ・国際部門の強化

○ホテル事業

- ・中堅ホテルチェーンへのステップアップ
 - －保有・運営ホテル 20店舗 4,000室（稼働ベース）
30店舗 6,000室（計画開発中案件を含むベース）
 - －3年間で300億円の優良ホテル物件投資を実施
- ・「自力」「攻め」の自発的営業への転換
 - －新会員制度の導入、自社HPの抜本的な刷新、自動精算機導入等
- ・早期30店舗体制実現のための積極的な新店開発の推進
- ・拡大する経営資源の有効活用と効率的なマネジメント
 - －効率的な投資・修繕の実践、本部集約業務拡大、教育・研修体制の拡充等

9. 基盤強化

- 将来の当社グループを支える人材を育成

- システムセキュリティの強化

10. 概要資料

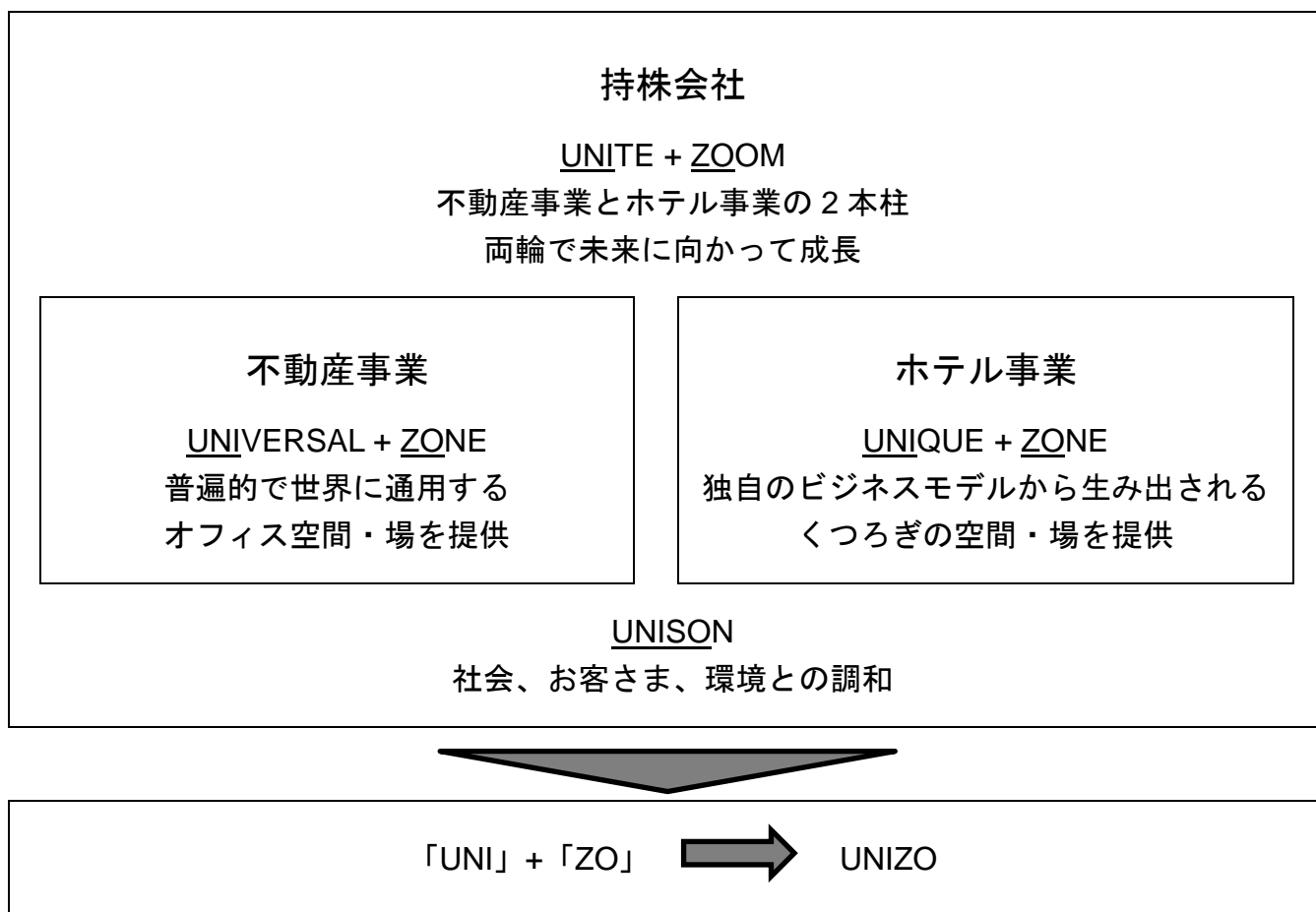
本計画の概要につきましては、別添資料「NEW DIMENSION 2017」をご参照ください。

以 上

ユニゾ／UNIZO

○当社グループの将来にふさわしい名称 「ユニゾ／UNIZO」

○「ユニゾ／UNIZO」が表す意味





常和ホールディングス株式会社

Jowa Holdings Company, Limited

NEW DIMENSION 2017

第二次中期経営計画(2015~2017年度)



2015年3月13日

東証一部 3258

1. 中期経営計画「HIGH GROWTH 2015－飛躍の3年」のレビュー……	P 2
2. 経済環境認識	P 4
3. NEW DIMENSION 2017で目指す姿	P 5
4. 商号変更.....	P 6
5. 経営の基本方針	P 8
6. 数値目標	P 9
7. 機構改革	P10
8. 事業戦略	P11
9. 資金調達	P16
10. 基盤強化	P17

2014年3月期～2016年3月期 中期経営計画
『HIGH GROWTH2015－飛躍の3年』*

*2012年12月14日策定・公表

中期経営計画
基本方針

- 基盤固めは2013年3月期で完了
2014年3月期以降は飛躍的な成長を遂げる3ヶ年に
- 2016年3月期、経常利益・当期純利益の倍増※を計画
※2013年3月期当初業績予想比

2014年3月期

2015年3月期

- 中期経営計画初年度（2014/3期）を上回る実績を達成

- 中期経営計画最終年度（2016/3期）目標の1年前倒し達成を見込む

（単位:億円）

	中期経営計画の数値目標		
	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期
売上高	203	221	222
営業利益	61	74	82
経常利益	49	62	67
当期純利益	28	36	40

2014年3月期
実績

2015年3月期
業績予想※

219	276
69	88
57	73
30	42

※ 2015年3月13日 公表

2014年3月期～2016年3月期

中期経営計画 基本方針

不動産 事業

- 優良収益物件投資を推進し、現在の保有・賃貸ビル25棟に対し40棟を目指す
 - 3年間で300億円の優良収益物件投資を計画
- テナントリレーションの強化、サービス向上による収入極大化と経費削減により、持続的に収益成長を目指す

ホテル 事業

- 全国ブランドチェーンとしての店舗ネットワークを確立。
 - 保有・運営ホテル20店舗 4,000室を目指す
 - 3年間で200億円の優良収益物件投資を計画
- きめ細かな価格政策、稼働率向上策の徹底による持続的な収益成長を目指す
- 経費削減による、さらなる収益力の強化

ゴルフ 事業

- 交通至便なパブリックコースとしての強みを最大限に活かした収入極大化、コスト削減により、持続的に収益成長を目指す
- 高収益体質のゴルフ場を目指す

2014年3月期～2015年3月期

レビュー

- 保有物件数は計69棟に
 - 2年間で約1,500億円の優良収益物件投資を実施
- 賃料引き下げ及び退去の防遏に努めつつ、新規入居獲得に注力
- 継続的にコスト削減を実施

- 計画中のホテルを含め17店舗、約3,700室への拡大を決定
 - 2年間で約150億円の優良収益物件投資を実施
- 単価政策、稼働対策は、マーケットの好転もあり、概ね実現。
- 継続的にコスト削減を実施

- 厳しい事業環境が続く中、入場者を増加させ、また継続的にコスト削減を実施し、収益を確保

2-1 金融経済情勢、事業環境

内外金融経済情勢

- 国内経済は緩やかな回復を続ける見込み。財政・金融政策も現状維持の公算大
- 円安地合は継続
- 原油価格は、米国シェールガスの供給もあって、当面低迷
- 米国経済は、雇用増加を背景に緩やかに回復

事業環境

【国内オフィスビル】

- 景気の回復を背景に需給の改善が進み、空室率も一段と低下。賃料も上昇局面入り
- ただし、新築オフィスビルの供給がさほどペースダウンしないこともあり、賃料の回復は緩やかとなる公算
- 不動産市況は都心など一部で回復傾向を持続

【米国オフィスビル】

- IT関連を中心とした雇用増加を背景にオフィス需要も堅調に推移するものと認識
- 賃料の上昇傾向も当面持続、リーマンショック前の水準を回復する動きが続く見込み

【ゴルフ場】

- 市場規模の縮小はこのところ一服、しかしゴルフ場間の厳しい競争から、単価の回復までには至らず

【ホテル】

- ホテル客室数は緩やかな増加傾向を持続
- 訪日外国人旅行者の増加や景気の回復を背景に、東京をはじめ大都市圏では客室稼働率、客室単価とも好調に推移する見込み

不動産事業、ホテル事業の2本柱

2017年度に資産規模5,000億円超、経常利益100億円超

保有ビル100棟

ホテル20店舗稼動、計画開発中案件を含め30店舗体制

4. 商号変更

4-1 商号変更

「資産規模5,000億円超」「経常利益100億円超」

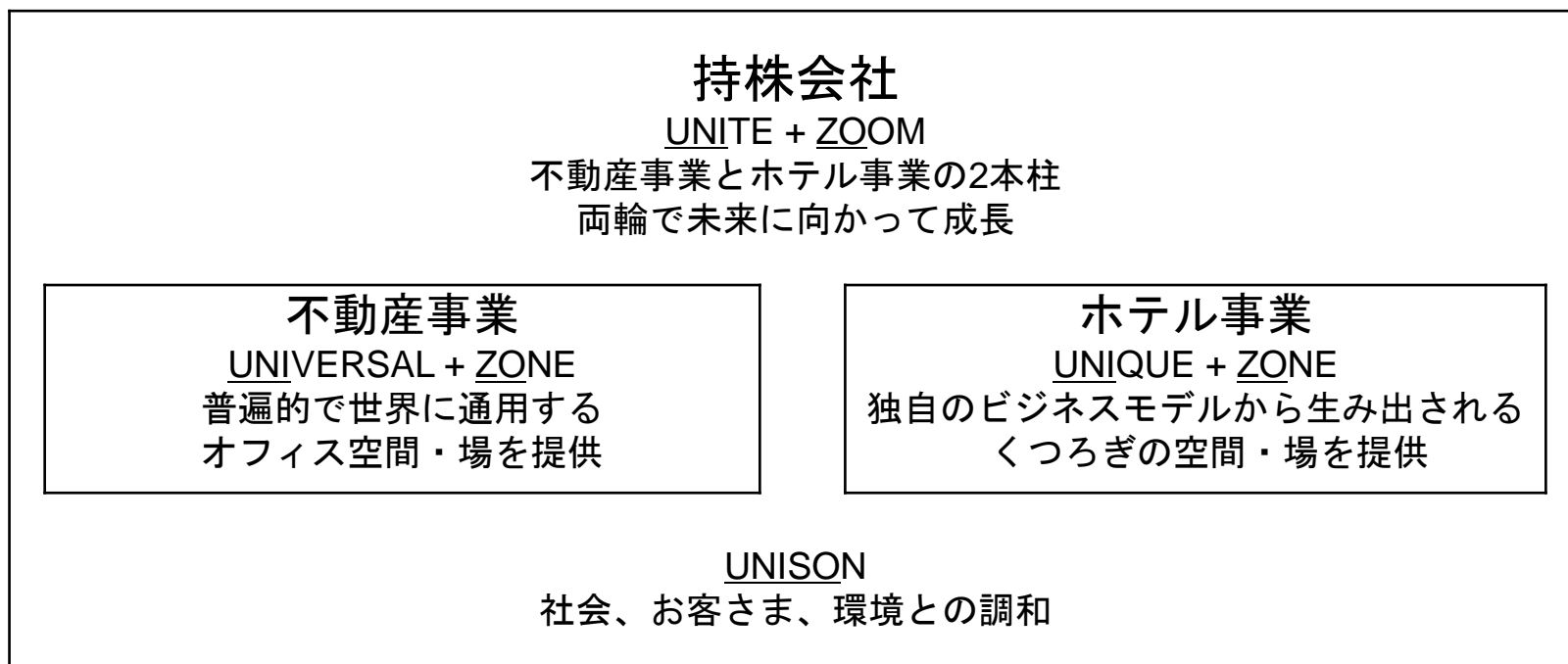
・新しいステージ「NEW DIMENSION」にステップアップすることから、商号を変更

新商号：ユニゾホールディングス株式会社
(英文表記：Unizo Holdings Company, Limited)

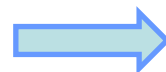
変更予定日 2015年7月1日

2015年6月開催予定の当社定時株主総会で、商号変更に関する定款の一部変更が承認されることが条件となります。

当社グループの将来にふさわしい名称 「ユニゾ／UNIZO」



「UNI」 + 「ZO」



UNIZO

経営の基本方針は不変

- **ストック型ビジネスモデルの完遂**
 - －国内外の好立地物件を長期高稼働
 - －地道に収入極大化、費用極小化を追求

- **厳格な基準に基づく国内外優良収益物件投資**

6. 数値目標

6-1 2015—2017年度数値目標

3年後に経常利益は1.4倍の100億円超、
当期純利益は1.5倍の60億円超

(単位:億円)

	2013年度 実績	2014年度 業績予想*
売上高	219	276
営業利益	69	88
経常利益	57	73
当期純利益	30	42



2015年度 目標	2016年度 目標	2017年度 目標	2014年度 業績予想比
307	348	398	1.4倍
101	114	127	1.4倍
81	91	101	1.4倍
50	56	62	1.5倍

* 2015年3月13日公表

建設専担部門の新設

「NEW DIMENSION」にふさわしい組織建てとするために、建設専担部門を新設

- 建設業務に係る専担事業部門及び部を新設し、当該機能を充実、向上
 - －当社に「建設事業部門」「建設事業部」を新設
 - －子会社に「建設部」を新設

8-1 不動産事業 (1) 数値目標、基本方針

2017年度目標 売上高295億円、営業利益107億円

基本方針

- ▶ 優良収益物件投資を推進し、現在の保有・賃貸ビル69棟に対し100棟を目指す。
 — 3年間で国内外計1,500億円の優良収益物件投資を計画
- ▶ 空室改善、マーケット環境に沿った賃料の見直しと、経費削減により、持続的に収益成長を目指す。

数値目標

(単位:億円)

	2014年度 業績予想		2015年度 目標	2016年度 目標	2017年度 目標	2014年度 業績予想比
売上高	218	➔	238	267	295	+35.3%
営業利益	77		83	95	107	+39.0%

(注) セグメント売上高、営業利益は、セグメント間の調整前の数値を記載しております。

8-1 不動産事業 (2)アクションプラン ①

優良収益物件投資を推進し、保有ビル100棟を目指す

- ▶国内はリターン水準を睨み、首都圏のBグレード物件を中心に取得推進。立地、規模次第でS、Aグレードも
- ▶海外は、長期・高稼働及び早期収益寄与を見込める物件中心に取得推進

保有物件の収益極大化

- ▶空室率は2015/3末内外計2.9%(見込)と、市場平均に比べ、優良な水準
- ▶マーケット環境に沿った賃料見直しによる収益極大化
- ▶優良テナントとの長期契約化を推進し、安定的賃料収入を確保
- ▶これまでに培ってきた多くの顧客との強固な信頼関係は当社の特徴であり、強み
- ▶保有ビル増加に伴い顧客基盤も拡大。顧客へのオフィス戦略の提案力をさらに向上させ、オフィス増床、統合、移転等のニーズに肌理細かに対応
- ▶オフィスニーズ以外にも、物販・飲食等の広範なニーズに即応。ビジネスマッチングも含めた総合提案により信頼関係をいっそう強固なものに

8-1 不動産事業 (2) アクションプラン ②

商業施設の誘致、関連収益機会の捕捉

- ▶ 利便性向上に資する商業施設テナントを誘致し、保有資産の付加価値向上を図る
- ▶ 清掃、駐車場等の関連収益を確実に、広範に捕捉

中長期設備投資・修繕計画の策定。的確な設備投資、修繕の実施

- ▶ 中長期設備投資・修繕計画を作成し、各年度毎に的確な設備投資、修繕を実施
- ▶ 設備投資・修繕実施時にコスト削減

効率的運営管理を不断に追求

- ▶ 保有物件の着実な増加によるスケールメリット、ノウハウの蓄積を活かし、さらにコストを削減
- ▶ アウトソース業務の内製化検討

キャピタル・リサイクリングによるポートフォリオの入れ替え

国際部門の強化

- ▶ 海外優良収益物件投資の推進
- ▶ ビル運営能力、ノウハウ、情報収集力の向上を企図

8-2 ホテル事業 (1) 数値目標、基本方針

2017年度目標 売上高105億円、営業利益24億円

基本方針

▶ 中堅ホテルチェーンへのステップアップ

ー 保有・運営ホテル 20店舗 4,000室(稼働ベース)

30店舗 6,000室(計画開発中案件含むベース)

▶ 3年間で300億円の優良ホテル物件投資を実施

数値目標

(単位:億円)

	2014年度 業績予想		2015年度 目標	2016年度 目標	2017年度 目標	2014年度 業績予想比
売上高	59	→	71	82	105	+78.0%
営業利益	12		17	19	24	+100.0%

(注)セグメント売上高、営業利益は、セグメント間の調整前の数値を記載しております。

「自力」「攻め」を重視した営業活動の展開

- ▶ 新会員制度導入によるリピート客の拡大
- ▶ 自社HPの抜本的な刷新と新規セールス手法の導入
- ▶ 自動精算機導入による営業増強と効率化推進

早期30店舗体制実現の為の積極的な新店開発の推進

- ▶ 国内未進出中核都市への進出および大都市圏での更なる複数店化の促進
- ▶ 顧客動向を踏まえた新店モデルの絶えざる見直しとブランド認知度、好感度の向上

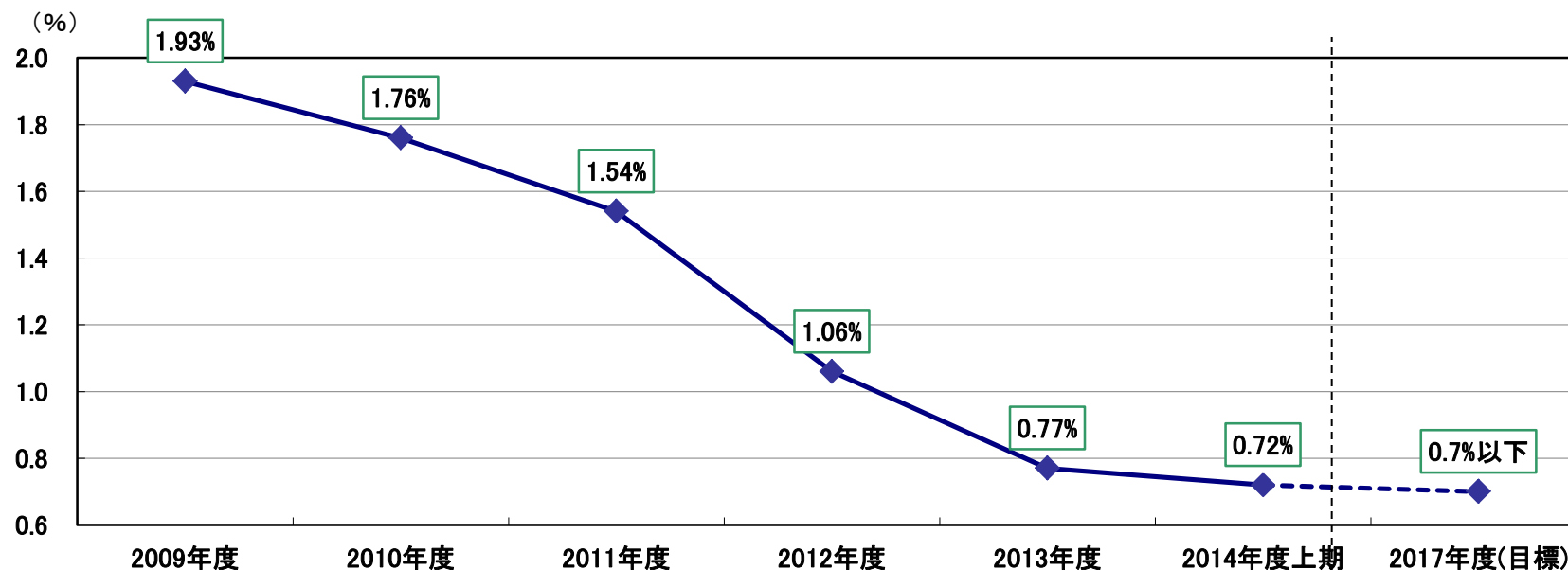
拡大する経営資源の有効活用と効率的なマネジメント

- ▶ ホテル寿命を意識した効率的な投資・修繕サイクルの実践
- ▶ 本部集約業務拡大・集中購買による経費削減、効率化の更なる推進
- ▶ 効率的オペレーションを目指したシステムの絶えざる改良
- ▶ お客様目線並びにスキル向上を重視した教育・研修体制の拡充

資金調達力の更なる強化

- ▶ 当社の継続的成長を支えるべく、資金調達力を更に強化
- ▶ 引き続き低コスト調達に注力
 - － 現在の金融環境の継続を前提に、2017年度平均調達金利0.7%以下を目指す

平均調達レートの推移



※平均調達レート: 支払利息 ÷ [(期首有利子負債 + 期末有利子負債) / 2]
 ※2017年度(目標)については、現在の市場金利をベースに算定

将来の当社グループを支える人材を育成

- ▶ 総合職(オープンコース・建築コース)、ホテル総合職(経営管理コース)、一般職の定期採用継続
 - － 10年、20年先を見据え、将来の当社グループを担う人材を育成
 - － 専門業務分野の人材育成プログラムを充実

システムセキュリティの強化

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。

お問い合わせ窓口

常和ホールディングス株式会社

財務部 IRチーム

電話 : 03-3523-7536

FAX : 03-3523-7543

URL : <http://www.jowa-hd.co.jp>