



平成17年11月28日

各 位

東京都中央区日本橋兜町1番10号  
平和不動産株式会社  
取締役社長 井阪健一  
(コード番号8803)東京・大阪・名古屋市場第一部・福岡・札幌  
問合せ先 取締役副社長 金原策太郎  
TEL 03-3666-0182

### 中期経営計画策定に関するお知らせ

当社は、2009年3月期を最終年度とする中期経営計画を策定いたしましたので、その内容につき、下記のとおりお知らせします。

#### 記

当社は、前中期経営計画(2000年4月～2005年3月)において、経営基盤の安定化と新たな経営戦略の基礎を築くため、基幹事業であるビル賃貸事業における収益構造の多様化を進めるとともに不動産証券化事業への進出を図り、2005年3月期をもってほぼその目標を達成した。

近年経済環境の変化に伴い、不動産市場においてはその流動化の進展により、不動産の所有と利用に対する事業価値観が大きく変わりつつあり、不動産経営は時代に即応した新しいビジネスモデルへの転換が求められてきている。

平和不動産グループは、こうした環境変化に適確に対応し、証券界に軸足を置きつつ新たな成長と企業価値の一層の増大のため、新中期経営計画を次のとおり策定した。

#### 1. 新中期経営計画の名称

「Growth 2009」(The New Business Scheme For The Growth Towards 2009)

#### 2. 新中期経営計画の達成期日

2009年3月

#### 3. 新中期経営計画の基本目標とそのスタンス

新たな成長のため、積極的に収益物件の取得、開発を行うとともにビル、住宅、証券化事業の各分野を再構築し、収益の拡大・安定と企業価値の増大を目指す。

これを達成するため、自己革新に努め、チャレンジ精神を持って、果敢に事業に取り組む。

#### 4. 計画達成のための基本戦略

- (1) ビル賃貸事業において、積極的に収益ビルを取得、開発し、資産の増大を図るとともに保有資産価値の向上に努める。
- (2) 住宅事業において、ベストパートナーとのコラボレーションによる住宅開発を行うとともに新たに自社単独の住宅開発および賃貸住宅事業に進出し、収益の拡大と安定化を図る。
- (3) 不動産証券化事業において、証券化手法を活用した新規事業を一層進め、新たなプロフィットセンターとして確立することにより収益機会の増大と収益源の多様化を目指す。
- (4) 財務運営において、円滑かつ多様な資金調達により新規投資資金の確保と株主資本の充実を図るとともに約定弁済等により有利子負債を極力削減し、財務基盤を一層強化する。

#### 5. 2009年3月期における連結経営目標

	09.3月期 目標	参考	
		05.3月期 実績	06.3月期 予想
営業収益	320億円	213億円	360億円
営業利益	100億円	63億円	77億円
経常利益	90億円	48億円	66億円
当期純利益	50億円	30億円	36億円
E B I T D A	140億円以上	101億円	121億円
D / E レシオ	1.5倍以下	2.4倍	1.8倍
ROA	5.0%以上	3.7%	4.2%
ROE	7.0%以上	7.1%	6.6%

- (注) E B I T D A : 営業利益 + 金融収入 + 減価償却費  
D / E レシオ : 有利子負債 ÷ 株主資本  
ROA : 営業利益 ÷ 総資産 × 100  
ROE : 当期純利益 ÷ 株主資本 × 100

#### 6. 計画の具体的内容

##### (1) ビル賃貸事業の強化

- a. 名古屋栄地区および大阪北浜地区に、地域の活性化と賃貸収益の拡大を図るためオフィス、商業施設ビルを建設する。
- b. 賃貸収益の拡大を図るため引き続き優良資産の取得を進めるとともに稼働率の一層の向上を図る。
- c. 所有ビルの資産価値の維持、向上に努める。
- d. 商業施設運営力の強化により収益力を向上する。
- e. 資金を効率的に活用するため、SPC・ファンドを念頭においた取得、リーシング、売却型の事業を構築する。

(2) 住宅事業の拡充

- a . ベストパートナーとのコラボレーション事業を行い、住宅開発力を強化する。
- b . 自社単独の住宅開発を推進し、自己販売力を高めるための販売体制の強化・整備を行う。
- c . 賃貸住宅事業へ本格的に進出する。
- d . コンバージョン事業を引き続き推進する。
- e . 資金を効率的に活用するため、S P C ・ファンドを念頭においた取得、開発、売却型の住宅事業へ進出する。

(3) 証券化事業の拡大

- a . 証券化手法を活用した開発事業を積極的に展開する。
- b . 上場 REIT の資産規模を拡大するとともにこれに伴うアクイジション、A M、P Mフィーの取得機会の獲得に努める。
- c . 「平和セレクトファンド」(私募ファンド)の規模拡大を行う。

(4) ビル管理事業の充実

- a . ファンド保有資産のA M業務およびP M業務を拡大する。
- b . ファンドへの物件の仲介、テナントリーシング力の強化を図る。
- c . 証券会社をはじめ一般事業会社所有ビルに対するP M業務受託を拡充する。

(5) 介護付有料老人ホーム事業の整備

- a . 介護付有料老人ホーム事業における高い信頼と良質なサービス提供を維持する。
- b . 小規模多機能型居宅介護サービス事業を展開する。

(6) 財務運営の効率化

- a . 資金のより効率的な運用を目指す。
- b . 円滑かつ多様な資金調達を行い、投資資金を確保するとともに株主資本の一層の充実を図る。
- c . 有利子負債を削減する。

以 上