



平成31年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年10月29日

上場会社名 ユニゾホールディングス株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 3258 URL http://www.unizo-hd.co.jp  
 代表者 (役職名)取締役社長 (氏名)小崎 哲資  
 問合せ先責任者 (役職名)取締役兼執行役員 (氏名)川村 正子 (TEL) 03(3523)7574  
 四半期報告書提出予定日 平成30年11月2日 配当支払開始予定日 平成30年11月29日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有(機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成31年3月期第2四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
31年3月期第2四半期	29,191	18.6	9,762	16.5	6,689	14.4	6,375	55.1
30年3月期第2四半期	24,619	37.5	8,382	43.7	5,848	30.5	4,110	43.3

(注) 包括利益 31年3月期第2四半期 17,807百万円(168.7%) 30年3月期第2四半期 6,626百万円(—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
31年3月期第2四半期	195 86	—
30年3月期第2四半期	160 03	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
31年3月期第2四半期	742,397	115,368	15.5
30年3月期	738,467	86,903	11.7

(参考) 自己資本 31年3月期第2四半期 115,137百万円 30年3月期 86,688百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
30年3月期	—	40 00	—	40 00	80 00
31年3月期	—	40 00	—	—	—
31年3月期(予想)	—	—	—	40 00	80 00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	56,500	7.7	18,000	2.4	12,300	6.9	10,100	19.0	302 54

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 — 社(社名) 、除外 — 社(社名)

- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
② ①以外の会計方針の変更 : 無  
③ 会計上の見積りの変更 : 無  
④ 修正再表示 : 無

- (4) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数(四半期累計)

31年3月期2Q	34,220,700株	30年3月期	28,520,700株
31年3月期2Q	301株	30年3月期	301株
31年3月期2Q	32,552,005株	30年3月期2Q	25,683,786株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであり、実際の業績につきましては、経営環境の変化等により大きく異なる結果となる可能性があります。業績予想に関する事項は、添付資料3ページ「1. (3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

なお、通期業績予想の1株当たり当期純利益は平成30年5月23日に実施した公募増資及び平成30年6月4日に実施した第三者割当増資5,700,000株を含めた予定期中平均株式数により算出しております。

- 当社は、当第2四半期決算短信開示後すみやかに、当第2四半期連結決算の概要についての補足説明資料を当社ホームページに掲載する予定です。

- 当社は、以下のとおり第2四半期決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布した資料、動画については、開催後すみやかに当社ホームページに掲載する予定です。

平成30年11月9日(金) 第2四半期決算説明会(機関投資家・アナリスト向け)

- 当社の四半期連結財務諸表に表示される科目及びその他の事項の金額は、従来、千円単位で記載しておりましたが、第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間より百万円単位で記載することに変更いたしました。

なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前第2四半期連結累計期間についても百万円単位に組替え表示しております。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報等)	11
(重要な後発事象)	12

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

平成30年7月豪雨、台風21号、ならびに平成30年北海道胆振東部地震で亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災されました皆さまに心よりお見舞い申し上げます。被災地の皆さまの安全と一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間（平成30年4月1日～平成30年9月30日、以下「当第2四半期」という。）の経済情勢を振り返りますと、我が国経済は、緩やかな回復が続きました。国内の賃貸オフィスビル市場におきましては、東京都心5区の空室率が当第2四半期中に2%台にまで低下するなど、需給の改善基調が続いております。また、賃料も東京都心を中心に上昇が続いております。国内のホテル業界におきましては、訪日外国人宿泊者数の増加が続いているものの、日本人宿泊者数が減少傾向にあり、客室稼働率、客室単価とも頭打ち傾向が窺われます。今後の国内経済につきましては、米国の保護主義的な政策の世界的な拡散、中国経済の不透明感の強まり、英国のEU離脱交渉の展開、不安定な中東情勢等に留意する必要があります。

米国経済は、個人消費と設備投資を中心とした拡大が続きました。米国の賃貸オフィスビル市場におきましては、空室率はこのところ安定的に推移しており、全体として良好な需給環境が続いております。一方で、賃料は一部の都市で上昇ペースが鈍化しつつあります。今後の米国経済につきましては、長短金利の動向、関税引上げの影響、CFIUS運用の強化、2018年11月の中間選挙、英国のEU離脱交渉の展開、不安定な中東情勢等に留意する必要があります。

当第2四半期の連結業績につきましては、売上高は29,191百万円（前年同四半期24,619百万円 前年同四半期比18.6%増）、営業利益は9,762百万円（前年同四半期8,382百万円 前年同四半期比16.5%増）、経常利益は6,689百万円（前年同四半期5,848百万円 前年同四半期比14.4%増）、キャピタルリサイクリングに伴い、固定資産売却益を計上したこと等もあり、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,375百万円（前年同四半期4,110百万円 前年同四半期比55.1%増）となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

#### ①不動産事業

当第2四半期は、国内外の前年度取得物件が通期寄与したことに加え、空室リーシング及び賃料の増額改定に注力したこと等により、売上高は、22,830百万円（前年同四半期19,786百万円 前年同四半期比15.4%増）、営業利益は、8,908百万円（前年同四半期7,809百万円 前年同四半期比14.1%増）と増収増益となりました。

#### ②ホテル事業

当第2四半期の売上高は、既存ホテルで稼働率及び客室単価ともに弱含みましたが、2017年度及び2018年度開業ホテルが寄与したこと等により、6,488百万円（前年同四半期4,937百万円 前年同四半期比31.4%増）と増収となりました。営業利益は、新規ホテル開業準備費用負担及び2018年度開業ホテルの創業赤字等があるものの、2017年度開業ホテルの通期寄与等により、1,217百万円（前年同四半期1,062百万円 前年同四半期比14.6%増）と増益となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第2四半期末の資産合計は、742,397百万円となり、前期末比3,929百万円の増加となりました。これは、新規投資及び円安影響等により有形固定資産が前期末比11,732百万円増加したこと等によるものです。

当第2四半期末の負債合計は、627,028百万円となり、前期末比24,535百万円の減少となりました。

当第2四半期末の純資産合計は、115,368百万円となり、前期末比28,465百万円の増加となりました。これは、平成30年5月に公募増資等を実施したことにより、資本金が5,899百万円、資本剰余金が5,899百万円増加したこと及び利益剰余金が5,234百万円増加したこと等によるものです。

当第2四半期末の自己資本比率は15.5%となりました。

**(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明**

(平成31年3月期の業績見通し)

通期の連結業績見通しは、平成30年10月2日公表のとおりで、変更はございません。

(当第2四半期末の剰余金の配当(中間配当))

当第2四半期末の剰余金の配当(中間配当)は、既公表の利益配分に関する基本方針ならびに当第2四半期の業績及び連結業績見通しを踏まえ、平成30年4月27日に予想として公表しましたとおり、1株当たり40円といたしました。

なお、期末配当は、基本方針に基づき、1株当たり40円を計画しております。

**2. サマリー情報(注記事項)に関する事項**

**(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動**

該当事項はありません。

**(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用**

該当事項はありません。

**(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示**

該当事項はありません。

## 3. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,115	38,431
受取手形及び売掛金	4,158	4,894
商品	11	12
原材料及び貯蔵品	24	24
その他	2,945	2,637
貸倒引当金	△43	△84
流動資産合計	53,212	45,915
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	205,907	221,226
信託建物及び信託構築物（純額）	94,416	85,479
土地	151,815	160,975
コース勘定	1,489	1,489
信託土地	196,290	193,784
建設仮勘定	6,661	5,142
その他（純額）	1,366	1,582
有形固定資産合計	657,947	669,680
無形固定資産	10,007	8,620
投資その他の資産		
投資有価証券	12,981	13,384
繰延税金資産	38	49
その他	4,288	4,755
貸倒引当金	△8	△8
投資その他の資産合計	17,300	18,181
固定資産合計	685,254	696,481
資産合計	738,467	742,397

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3	4
短期借入金	5,150	5,380
1年内返済予定の長期借入金	61,397	60,583
未払法人税等	1,485	1,467
賞与引当金	197	216
ポイント引当金	39	40
株主優待引当金	270	205
その他	6,981	6,561
流動負債合計	75,525	74,459
固定負債		
社債	104,000	104,000
長期借入金	450,333	429,126
繰延税金負債	3,228	3,737
役員退職慰労引当金	378	378
環境対策引当金	185	185
退職給付に係る負債	722	729
受入敷金保証金	17,190	14,411
その他	0	0
固定負債合計	576,039	552,569
負債合計	651,564	627,028
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	26,163	32,062
資本剰余金	26,078	31,978
利益剰余金	35,195	40,429
自己株式	△0	△0
株主資本合計	87,436	104,470
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,538	3,878
繰延ヘッジ損益	1,182	1,326
為替換算調整勘定	△5,468	5,461
その他の包括利益累計額合計	△747	10,667
非支配株主持分	214	231
純資産合計	86,903	115,368
負債純資産合計	738,467	742,397

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

## 四半期連結損益計算書

## 第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
売上高	24,619	29,191
売上原価	13,053	16,402
売上総利益	11,566	12,788
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3	3
広告宣伝費	36	56
役員報酬	427	419
給料及び手当	885	1,009
賞与引当金繰入額	159	180
退職給付費用	42	46
株主優待引当金繰入額	70	83
その他	1,560	1,226
販売費及び一般管理費合計	3,184	3,026
営業利益	8,382	9,762
営業外収益		
受取利息	296	436
受取配当金	264	238
デリバティブ利益	—	613
その他	19	23
営業外収益合計	581	1,312
営業外費用		
支払利息	2,890	4,305
その他	223	79
営業外費用合計	3,114	4,384
経常利益	5,848	6,689
特別利益		
投資有価証券売却益	—	6
固定資産売却益	560	2,698
特別利益合計	560	2,705
特別損失		
特別損失合計	—	—
税金等調整前四半期純利益	6,409	9,395
法人税、住民税及び事業税	2,174	2,823
法人税等調整額	121	193
法人税等合計	2,296	3,017
四半期純利益	4,112	6,377
非支配株主に帰属する四半期純利益	2	2
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,110	6,375



四半期連結包括利益計算書  
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	4,112	6,377
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,324	340
繰延ヘッジ損益	△128	143
為替換算調整勘定	1,317	10,945
その他の包括利益合計	2,513	11,429
四半期包括利益	6,626	17,807
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,623	17,790
非支配株主に係る四半期包括利益	3	17

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	6,409	9,395
減価償却費	4,953	6,011
賞与引当金の増減額(△は減少)	28	19
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	40	7
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△83	△0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	37
ポイント引当金の増減額(△は減少)	△0	0
環境対策引当金の増減額(△は減少)	2	-
株主優待引当金の増減額(△は減少)	△7	△65
受取利息及び受取配当金	△561	△675
支払利息	2,890	4,305
投資有価証券売却損益(△は益)	-	△6
有形固定資産売却損益(△は益)	△560	△2,698
売上債権の増減額(△は増加)	△19	△990
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1	△0
仕入債務の増減額(△は減少)	0	0
未払費用の増減額(△は減少)	86	37
未消費税等の増減額(△は増加)	271	404
受入敷金保証金の増減額(△は減少)	816	△2,831
その他	4,018	△10
小計	18,285	12,940
利息及び配当金の受取額	519	684
利息の支払額	△2,748	△4,305
法人税等の支払額	△1,295	△2,956
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,760	6,363
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△69,874	△13,451
有形固定資産の売却による収入	5,385	17,996
無形固定資産の取得による支出	△13	△47
無形固定資産の売却による収入	312	1,331
投資有価証券の売却による収入	-	92
貸付金の回収による収入	0	0
貸付けによる支出	△0	-
その他	△0	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,190	5,931

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△12,924	230
長期借入れによる収入	89,673	27,215
長期借入金の返済による支出	△36,866	△61,576
社債の発行による収入	29,849	-
株式の発行による収入	11,224	11,724
配当金の支払額	△950	△1,140
財務活動によるキャッシュ・フロー	80,005	△23,547
現金及び現金同等物に係る換算差額	443	3,568
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	31,019	△7,683
現金及び現金同等物の期首残高	40,402	46,115
連結子会社の決算期変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	163	-
現金及び現金同等物の四半期末残高	71,584	38,431

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

当第2四半期連結累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当第2四半期連結累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)

当社は、平成30年5月23日を払込期日とする公募増資及び平成30年6月4日を払込期日とするオーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当増資を実施しました。この結果、当第2四半期連結累計期間において資本金が5,899百万円、資本剰余金が5,899百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末において資本金が32,062百万円、資本剰余金が31,978百万円となっております。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## I 前第2四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)

## 1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 2
	不動産事業	ホテル事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	19,690	4,928	24,619	—	24,619
セグメント間の内部 売上高又は振替高	95	8	104	△104	—
計	19,786	4,937	24,723	△104	24,619
セグメント利益	7,809	1,062	8,872	△489	8,382

(注) 1 セグメント利益の調整額△489百万円には、セグメント間取引消去1,309百万円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,799百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

## 2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## II 当第2四半期連結累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)

## 1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 2
	不動産事業	ホテル事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	22,720	6,470	29,191	—	29,191
セグメント間の内部 売上高又は振替高	110	17	127	△127	—
計	22,830	6,488	29,318	△127	29,191
セグメント利益	8,908	1,217	10,125	△362	9,762

(注) 1 セグメント利益の調整額△362百万円には、セグメント間取引消去1,123百万円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,486百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

## 2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## (重要な後発事象)

## (重要な資産の譲渡)

当社は、平成30年10月2日開催の取締役会において、下記のとおり、当社連結子会社である米国現地法人が保有するオフィスビル2物件をそれぞれ譲渡することを決定いたしました。

## 1. 固定資産（440 Ninth Avenueビル）の譲渡について

## ①譲渡の理由

当社は、キャピタルリサイクリングの観点から、下記固定資産（土地・建物）を譲渡することを決定したものです。

## ②譲渡資産の内容

資産の内容、所有者及び所在地	帳簿価格(注1)	特別利益(注2)	現況
440 Ninth Avenueビル UNIZO Real Estate One, LLC 440 Ninth Avenue, New York, New York	196.3百万米ドル (約221億円)	54.2百万米ドル (約61億円)	賃貸用 オフィスビル

(注1) 帳簿価格は見込額です。

(注2) 特別損益は、譲渡価格から当該固定資産の帳簿価格および譲渡に係る費用等の見積額を控除した概算額です。なお、譲渡価格につきましては、譲渡先との守秘義務により、開示は控えさせていただきます。

## ③譲渡の相手先の概要

譲渡先は米国法人A社ですが、譲渡先との守秘義務により開示は控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、相手先又はその関係者は当社の関連当事者には該当いたしません。

## ④譲渡の日程

取締役会決議日	平成30年10月2日
契約締結日	平成30年10月2日
物件引渡日	平成30年12月4日(予定)

## ⑤今後の見通し

当該固定資産の譲渡に伴い、平成31年3月期決算において、約61億円の特別利益を計上する見込みであります。

なお、平成31年3月期の通期業績予想への影響につきましては、平成30年10月2日に開示いたしました2018年度連結業績予想に反映済みです。

## 2. 固定資産（370 Lexington Avenueビル）の譲渡について

## ①譲渡の理由

当社は、キャピタルリサイクルの観点から、下記固定資産（土地・建物）を譲渡することを決定したものです。

## ②譲渡資産の内容

資産の内容、所有者及び所在地	帳簿価格(注1)	特別損失(注2)	現況
370 Lexington Avenueビル UNIZO Real Estate NY Three, LLC 370 Lexington Avenue, New York, New York	238.5百万米ドル (約269億円)	69.6百万米ドル (約78億円)	賃貸用 オフィスビル

(注1) 帳簿価格は見込額です。

(注2) 特別損益は、譲渡価格から当該固定資産の帳簿価格および譲渡に係る費用等の見積額を控除した概算額です。なお、譲渡価格につきましては、譲渡先との守秘義務により、開示は控えさせていただきます。

## ③譲渡の相手先の概要

譲渡先は米国法人B社ですが、譲渡先との守秘義務により開示は控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、相手先又はその関係者は当社の関連当事者には該当いたしません。

## ④譲渡の日程

取締役会決議日	平成30年10月2日
契約締結日	平成30年10月2日
物件引渡日	平成30年12月5日(予定)

## ⑤今後の見通し

当該固定資産の譲渡に伴い、平成31年3月期決算において、約78億円の特別損失を計上する見込みであります。

なお、平成31年3月期の通期業績予想への影響につきましては、平成30年10月2日に開示いたしました2018年度連結業績予想に反映済みです。