



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年11月2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)代表取締役社長 (氏名)小崎 哲資  
 問合せ先責任者 (役職名)常務取締役兼常務執行役員 (氏名)品川 雅史 (TEL)03(3523)7536  
 四半期報告書提出予定日 平成27年11月5日 配当支払開始予定日 平成27年11月30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28年3月期第2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第2四半期	15,660	13.7	5,122	20.0	4,337	17.0	2,852	38.3
27年3月期第2四半期	13,776	21.4	4,269	25.1	3,708	26.7	2,062	21.3

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 2,766百万円(19.6%) 27年3月期第2四半期 2,312百万円(6.8%)

	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
28年3月期第2四半期	143 81	—
27年3月期第2四半期	124 78	—

(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	%
28年3月期第2四半期	440,833	54,772	12.4
27年3月期	391,486	52,700	13.4

(参考) 自己資本 28年3月期第2四半期 54,527百万円 27年3月期 52,461百万円

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
27年3月期	—	30 00	—	35 00	65 00
28年3月期	—	35 00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	35 00	70 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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	30,700	11.0	10,100	14.6	8,100	10.3	5,000	18.6	252 11

(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 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有

新規 1社 (社名)UNIZO Real Estate NY Three, LLC、除外 1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 : 有

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)

28年3月期2Q	19,833,000株	27年3月期	19,833,000株
28年3月期2Q	223株	27年3月期	223株
28年3月期2Q	19,832,777株	27年3月期2Q	16,532,777株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

- ・この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中であります。

※ 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。

- ・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27年11月12日 (木) 第2四半期決算説明会 (機関投資家・アナリスト向け)

○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	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	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	10
(重要な後発事象)	11

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (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27年4月1日～平成27年9月30日、以下「当第2四半期」という。）の我が国経済は、緩やかな回復を続けました。しかしながら、足許の景気動向をみますと、中国経済への先行き不安が強まり、米国の金利動向もやや不透明となるなど、さまざまなリスクを抱えているのも事実です。こうした点を十分踏まえ、事業を取り巻く環境の変化には引き続き注視していく必要があります。

国内の賃貸オフィスビル市場の動向をみますと、東京都心5区の空室率が当第2四半期中に5%台前半から4%台半ばまで低下するなど、需給は一段と改善しております。また、賃料も東京都心など一部では上昇傾向が明確になっております。米国ニューヨークの賃貸オフィスビル市場におきましては、空室率が低下基調を持続しており、賃料は回復を続けております。

ホテル業界におきましては、景気の回復や来日外国人の増加を背景に需要は大幅に増加しており、稼働率、客室単価とも上昇しております。

当第2四半期の連結業績につきましては、売上高は15,660百万円（前年同四半期13,776百万円 前年同四半期比13.7%増）、営業利益は5,122百万円（前年同四半期4,269百万円 前年同四半期比20.0%増）、経常利益は4,337百万円（前年同四半期3,708百万円 前年同四半期比17.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,852百万円（前年同四半期2,062百万円 前年同四半期比38.3%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。

なお、第1四半期より、常和不動産(株)（現ユニゾ不動産(株)）が常和ゴルフマネジメント(株)を吸収合併したことに伴い、事業セグメントの区分方法を見直し、報告セグメントを変更しております。当第2四半期と前年同四半期との比較・分析は、今次変更の影響を含めて記載しております。

#### ①不動産事業

当第2四半期は、既存物件において、退去の防遏に努めつつ、賃料の改定及び新規入居獲得にも注力しました。さらに国内外の新規取得物件が寄与したこと等により、売上高は11,873百万円（前年同四半期11,144百万円 前年同四半期比6.5%増）、営業利益は4,247百万円（前年同四半期3,686百万円 前年同四半期比15.2%増）となりました。

#### ②ホテル事業

当第2四半期は、既存ホテルで稼働率及び客室単価が前年同四半期に比べ向上しました。加えて、新規ホテルが寄与したこと等により、売上高は3,865百万円（前年同四半期2,726百万円 前年同四半期比41.8%増）、営業利益は1,067百万円（前年同四半期624百万円 前年同四半期比71.0%増）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、440,833百万円となり、前期末比49,347百万円の増加となりました。これは、オフィスビル取得等により有形固定資産が前期末比21,915百万円増加したこと及び海外オフィスビル取得のための決済資金等により現金及び預金が前期末比27,367百万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、386,061百万円となり、前期末比47,275百万円の増加となりました。なお、当第2四半期末の借入金残高は前期末比47,134百万円増加いたしました。

当第2四半期末の純資産合計は、54,772百万円となり、前期末比2,071百万円の増加となりました。これは、利益剰余金が2,157百万円増加したこと等によるものです。

### (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

(平成28年3月期の業績見通し)

通期の連結業績見通しは、平成27年4月30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27年4月30日に予想として公表しましたとおり、1株当たり35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35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

平成27年8月6日付で米国に連結子会社であるUNIZO Real Estate NY Three, LLC を設立いたしました。その後平成27年8月11日に増資を実行した結果、当該連結子会社は特定子会社となりました。

### (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

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を、第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

## 3. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,513,084	30,880,737
受取手形及び売掛金	837,790	1,222,515
商品	5,944	6,084
販売用不動産	279,650	80,422
原材料及び貯蔵品	24,294	22,452
繰延税金資産	438,334	211,831
その他	2,111,225	3,660,129
貸倒引当金	△327	△324
流動資産合計	7,209,995	36,083,846
固定資産		
有形固定資産		
信託建物及び信託構築物(純額)	89,180,702	92,748,872
土地	38,094,138	46,375,427
コース勘定	1,489,299	1,489,299
信託土地	171,166,267	180,701,232
建設仮勘定	679,495	948,110
その他(純額)	54,573,691	54,836,507
有形固定資産合計	355,183,595	377,099,448
無形固定資産	10,967,120	10,935,641
投資その他の資産		
投資有価証券	16,635,178	15,015,535
繰延税金資産	96,389	90,289
その他	1,404,213	1,618,364
貸倒引当金	△9,925	△9,440
投資その他の資産合計	18,125,855	16,714,748
固定資産合計	384,276,571	404,749,838
資産合計	391,486,567	440,833,685

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,990	2,610
短期借入金	39,092,540	43,868,140
1年内返済予定の長期借入金	55,357,024	66,960,969
未払法人税等	1,322,900	1,128,190
賞与引当金	119,318	139,662
ポイント引当金	4,818	4,502
株主優待引当金	48,826	46,324
その他	4,326,028	3,508,495
流動負債合計	100,274,446	115,658,896
固定負債		
長期借入金	220,514,617	251,269,987
繰延税金負債	2,614,090	2,213,847
役員退職慰労引当金	433,012	420,153
環境対策引当金	193,741	193,741
退職給付に係る負債	661,508	668,249
受入敷金保証金	14,090,265	15,635,532
その他	4,187	618
固定負債合計	238,511,423	270,402,129
負債合計	338,785,870	386,061,025
純資産の部		
株主資本		
資本金	13,522,664	13,522,664
資本剰余金	13,438,070	13,438,070
利益剰余金	17,533,503	19,691,427
自己株式	△376	△376
株主資本合計	44,493,861	46,651,786
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,392,896	3,297,763
繰延ヘッジ損益	—	261,360
為替換算調整勘定	3,574,970	4,316,716
その他の包括利益累計額合計	7,967,866	7,875,840
非支配株主持分	238,969	245,033
純資産合計	52,700,697	54,772,660
負債純資産合計	391,486,567	440,833,685

## (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：千円)	
	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
売上高	13,776,675	15,660,243
売上原価	7,863,288	8,598,234
売上総利益	5,913,387	7,062,009
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,968	4,091
広告宣伝費	17,442	25,853
役員報酬	276,014	305,343
給料及び手当	443,651	557,643
賞与引当金繰入額	82,978	108,682
退職給付費用	21,393	26,083
役員退職慰労引当金繰入額	50,144	50,255
株主優待引当金繰入額	20,715	33,408
その他	727,491	827,994
販売費及び一般管理費合計	1,643,799	1,939,357
営業利益	4,269,587	5,122,652
営業外収益		
受取利息	125	1,088
受取配当金	246,763	265,013
その他	23,041	17,381
営業外収益合計	269,930	283,483
営業外費用		
支払利息	829,193	1,057,753
その他	1,865	10,909
営業外費用合計	831,059	1,068,663
経常利益	3,708,458	4,337,473
特別利益		
固定資産売却益	23,990	142,473
保険差益	5,209	—
特別利益合計	29,200	142,473
特別損失		
固定資産除却関連損	400,967	—
特別損失合計	400,967	—
税金等調整前四半期純利益	3,336,691	4,479,946
法人税、住民税及び事業税	1,246,161	1,272,795
法人税等調整額	27,557	352,855
法人税等合計	1,273,718	1,625,650
四半期純利益	2,062,972	2,854,295
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	2,224
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,062,972	2,852,071

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：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
四半期純利益	2,062,972	2,854,295
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△146,968	△1,095,132
繰延ヘッジ損益	—	261,360
為替換算調整勘定	396,419	745,587
その他の包括利益合計	249,451	△88,185
四半期包括利益	2,312,424	2,766,110
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,312,424	2,760,045
非支配株主に係る四半期包括利益	—	6,064

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27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	3,336,691	4,479,946
減価償却費	2,209,709	3,230,792
賞与引当金の増減額(△は減少)	8,798	20,343
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△31,089	6,740
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	41,201	△12,858
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△464	△488
本社移転損失引当金の増減額(△は減少)	△44,574	-
ポイント引当金の増減額(△は減少)	△240	△315
株主優待引当金の増減額(△は減少)	△7,988	△2,501
受取利息及び受取配当金	△246,889	△266,101
支払利息	829,193	1,057,753
有形固定資産売却損益(△は益)	△23,990	△142,473
固定資産除却関連損	400,967	-
売上債権の増減額(△は増加)	△1,727,343	△373,214
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,609,635	200,930
仕入債務の増減額(△は減少)	224	△379
未払費用の増減額(△は減少)	46,300	△21,693
未収消費税等の増減額(△は増加)	222,464	1,502,155
受入敷金保証金の増減額(△は減少)	793,426	1,541,386
その他	△627,024	△3,863,342
小計	6,789,009	7,356,679
利息及び配当金の受取額	246,889	265,207
利息の支払額	△838,767	△1,055,230
法人税等の支払額	△1,746,095	△1,489,226
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,451,034	5,077,429
<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	△17,173,613	△24,814,328
有形固定資産の売却による収入	107,426	559,884
無形固定資産の取得による支出	△93,523	△9,041
貸付金の回収による収入	200	200
貸付けによる支出	△200	△240
その他	△192	△20,649
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,159,902	△24,284,174
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	3,455,640	4,775,600
長期借入れによる収入	26,342,500	70,777,184
長期借入金の返済による支出	△17,071,914	△28,280,342
配当金の支払額	△496,543	△694,392
リース債務の返済による支出	△28,085	△10,912
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,201,596	46,567,137
現金及び現金同等物に係る換算差額	18,818	7,260
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△488,452	27,367,652
現金及び現金同等物の期首残高	2,433,238	3,513,084
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,944,785	30,880,737

(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27年4月1日 至 平成27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27年4月1日 至 平成27年9月30日)

該当事項はありません。

## (セグメント情報等)

## I 前第2四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26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: 千円)

	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	11,057,347	2,719,327	13,776,675	—	13,776,675
セグメント間の内部 売上高又は振替高	87,400	6,883	94,284	△94,284	—
計	11,144,748	2,726,211	13,870,959	△94,284	13,776,675
セグメント利益	3,686,014	624,345	4,310,359	△40,771	4,269,587

(注) 1 セグメント利益の調整額△40,771千円には、セグメント間取引消去931,107千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△971,879千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27年4月1日 至 平成27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: 千円)

	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	11,800,672	3,859,570	15,660,243	—	15,660,243
セグメント間の内部 売上高又は振替高	72,490	5,871	78,362	△78,362	—
計	11,873,163	3,865,442	15,738,606	△78,362	15,660,243
セグメント利益	4,247,324	1,067,548	5,314,872	△192,220	5,122,652

(注) 1 セグメント利益の調整額△192,220千円には、セグメント間取引消去963,685千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,155,906千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。

## 3 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間において、当社グループは、事業体制を当社の下に中核2事業(不動産、ホテル)を営む子会社2社を置く体制に集約し、経営管理を一層効率化することで、当社と中核事業を担う子会社との密接な連携のもと、権限・責任の明確化及びグループの経営判断の迅速化を図り、一層の収益、企業価値の向上を目指すことを目的として常和不動産㈱(現ユニゾ不動産㈱)が常和ゴルフマネジメント㈱を吸収合併いたしました。

これに伴い事業セグメントの区分方法を見直し、報告セグメントを従来の「不動産事業」「ホテル事業」「ゴルフ事業」から「不動産事業」「ホテル事業」に変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

## (重要な後発事象)

当第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)

当社連結子会社のUNIZO Real Estate NY Three, LLCは、当社グループの優良収益物件投資の一環として以下のとおり固定資産を取得いたしました。

取得物件の内容	370 Lexington Avenue
	370 Lexington Avenue, New York, New York, USA
	事務所・商業施設
	土地 1,376.03㎡ 建物 29,092.84㎡
取得価額	29,607百万円(247百万米ドル)
契約締結日	平成27年8月11日(現地時間)
引渡日	平成27年10月1日(現地時間)