



ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited



2016年3月期 連結決算の概要
2016年4月28日
東証一部 3258

前期比、大幅増収増益を達成

第二次中期経営計画初年度目標を全項目で達成

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達成

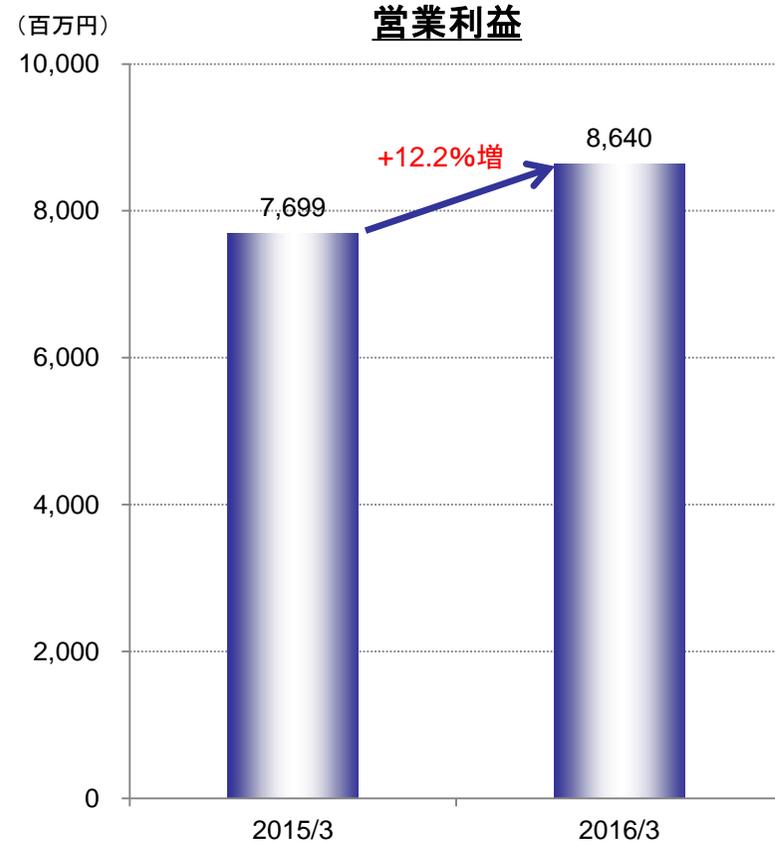
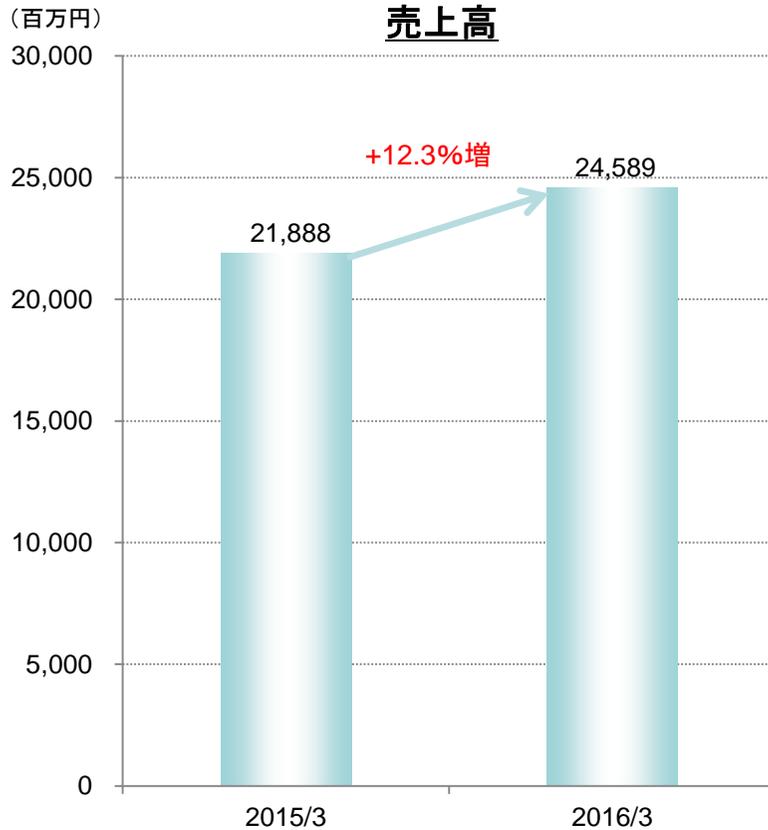
売上高+17.0%(前期比)、営業利益+20.3%(同)、
経常利益+15.8%(同)、当期純利益+56.4%(同)。

(単位:百万円)

	2016年3月期			2015年3月期 実績 (b)	2016年3月期通期 業績予想 (e)※	第二次中期経営計画 2016年3月期 (初年度) 数値目標
	実績 (a)	前期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)			
売上高	32,385	+ 4,717	+17.0%	27,668	32,300	30,700
営業利益	10,605	+ 1,792	+20.3%	8,813	10,500	10,100
経常利益	8,500	+ 1,159	+15.8%	7,341	8,500	8,100
特別損益	1,839	+ 2,356	—	△ 517	—	—
当期純利益	6,593	+ 2,378	+56.4%	4,214	6,500	5,000

※ 2016年3月14日発表
(業績予想修正)

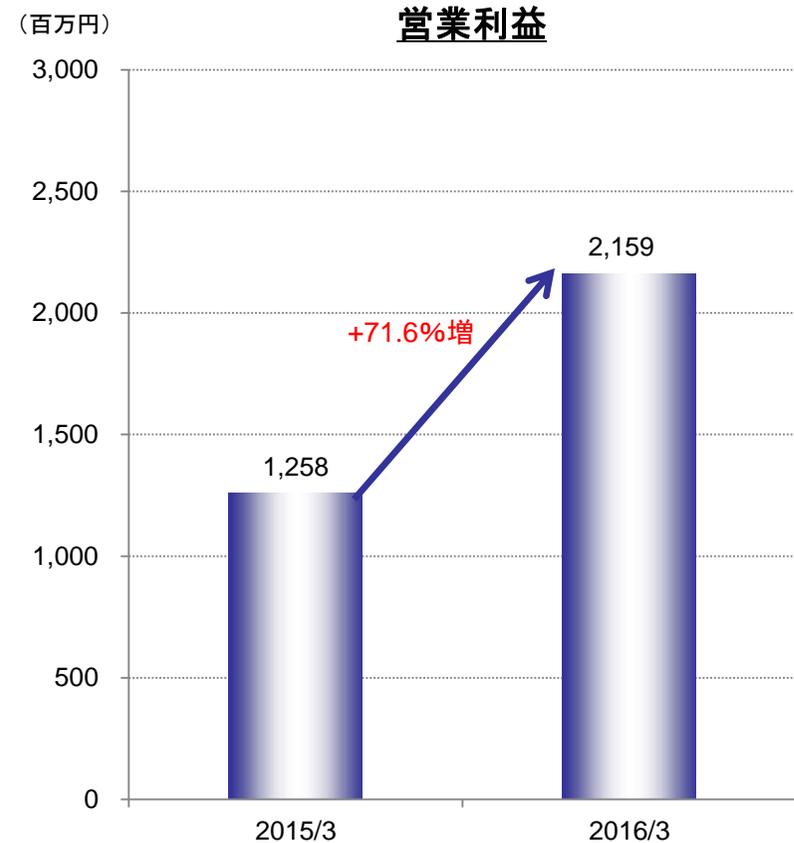
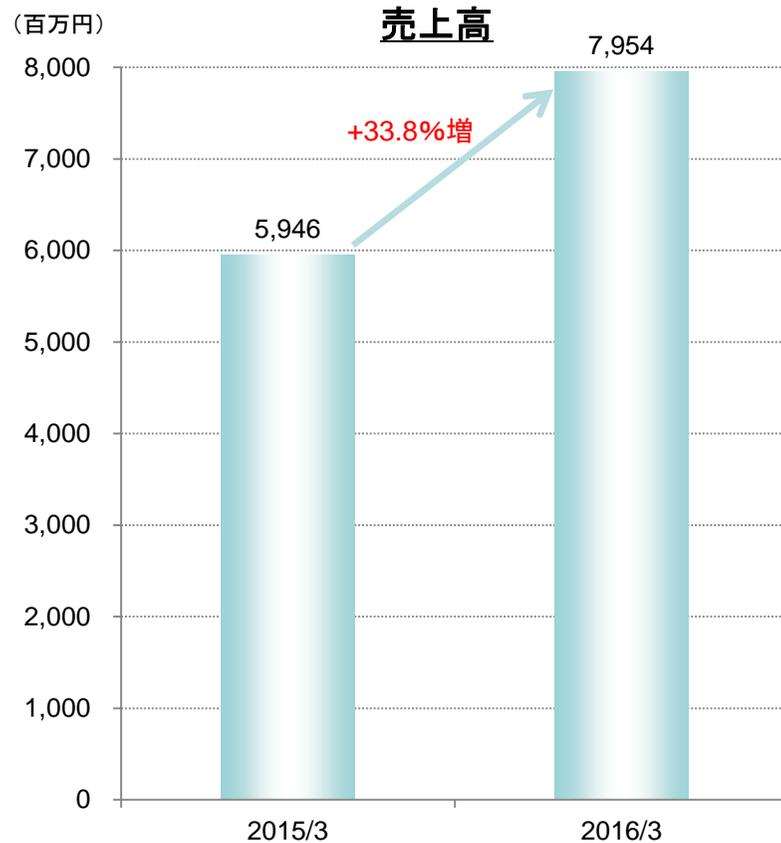
不動産事業は増収増益



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。さらに国内外の新規取得物件が寄与したこと等により、増収(前期比+12.3%)、増益(同+12.2%)。保有物件全体の空室率4.4%(2016/3末現在)。

注)2016年3月期より、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。前期との比較・分析は、変更後の区分により記載しております。

ホテル事業 は大幅増収増益



既存ホテルで稼働率及び客室単価が前期に比べ向上。加えて、新規ホテルが寄与したこと等により、大幅増収(前期比+33.8%)、大幅増益(同+71.6%)。

(単位:百万円)

	2015年3月期末 (b)	2016年3月期末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	3,513	19,647	16,133	新規投資のための資金等。
販売用不動産	279	-	△ 279	住宅分譲等。
流動資産合計	7,209	21,820	14,610	
有形固定資産	355,183	417,774	62,590	オフィスビル取得等。
投資その他の資産	18,125	16,207	△ 1,918	
固定資産合計	384,276	444,799	60,523	
資産合計	391,486	466,620	75,134	

(単位:百万円)

	2015年3月末 (b)	2016年3月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
有利子負債※1	314,964	386,238	+71,274	
負債合計	338,785	412,187	+73,401	
資本金	13,522	13,522	-	
資本剰余金	13,438	13,438	-	
利益剰余金	17,533	22,738	+5,205	当期純利益6,593百万円、配当支払額1,388百万円。
その他の包括利益累計額	7,967	4,505	△3,462	
純資産合計	52,700	54,432	+1,732	
負債純資産合計	391,486	466,620	+75,134	
自己資本比率	13.4%	11.6%	△1.7% ^{※1}	
含み益※2	82,627	136,119	+53,492	

※1 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＋社債

※2 含み益*：事業用不動産の期末時価－期末帳簿価格

*オフィスビル等の賃貸等不動産に自社運営のホテル、ゴルフ場を加えたベースにより算出。

(単位:百万円)

	2015年3月期	2016年3月期	要 因
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,175	15,724	
税金等調整前当期純利益	6,823	10,339	
減価償却費	4,915	6,865	
受入敷金保証金の増減額(△:減少)	1,779	1,092	
たな卸資産の増減額(△:増加)	2,200	280	住宅分譲等。
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 113,399	△ 73,720	
有形固定資産の取得による支出	△ 114,119	△ 84,858	オフィスビル取得等。
無形固定資産の取得による支出	△ 103	△ 51	
財務活動によるキャッシュ・フロー	103,216	73,671	
短期借入金の純増減額(△:減少)	11,926	15,041	
長期借入れによる収入	119,887	119,402	オフィスビル取得資金の調達等。
長期借入金の返済による支出	△ 39,090	△ 64,329	
社債の発行による収入	-	4,968	
配当金の支払額	△ 992	△ 1,388	
現金および現金同等物に係る換算差額	87	458	
現金および現金同等物の増減額(△:減少)	1,079	16,133	
現金および現金同等物の期首残高	2,433	3,513	
現金および現金同等物の期末残高	3,513	19,647	

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予想

全ての利益項目で第二次中計目標の1年前倒し達成を計画

2017年3月期、新規投資額550億円を見込む

売上高+20.1%(前期比)、営業利益+22.6%(同)、経常利益+21.2%(同)、当期純利益+1.6%(同)を計画。

(単位:百万円)

	2017年3月期			2016年3月期 実績(b)	第二次中期経営計画※	
	業績予想(a)	前期比 (a) - (b)	増減率		2017年3月期 (2年目)	2018年3月期 (3年目)
売上高	38,900	+ 6,514	+20.1%	32,385	34,800	39,800
営業利益	13,000	+ 2,394	+22.6%	10,605	11,400	12,700
経常利益	10,300	+ 1,799	+21.2%	8,500	9,100	10,100
当期純利益	6,700	+ 106	+1.6%	6,593	5,600	6,200
新規投資額	55,000			81,569		

※ 2015年3月13日発表

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. 2016年3月期配当は、通期70円と前期比5円の増配を予定※

※2016年6月17日開催の定時株主総会における決議が条件

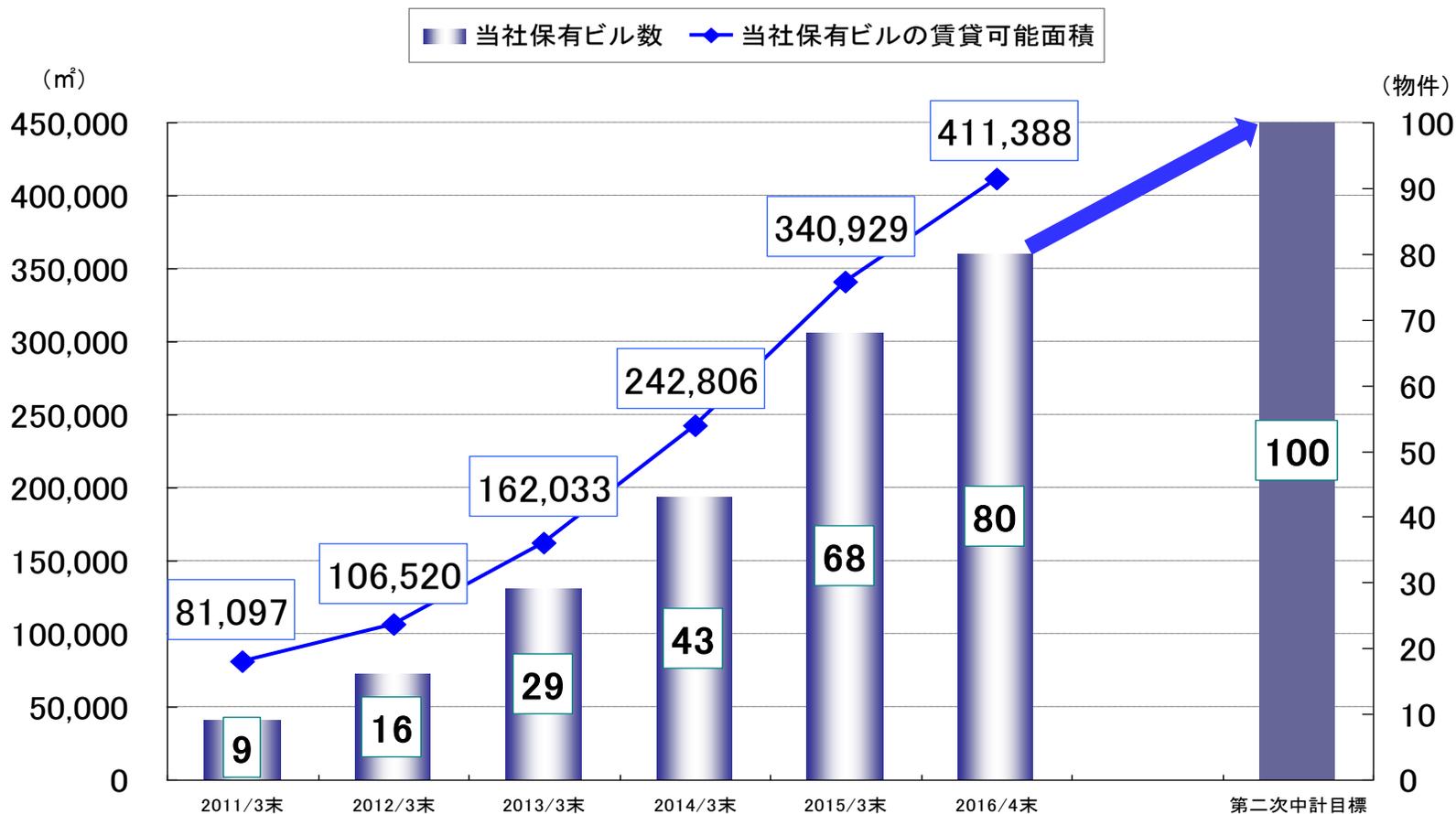
◆1株当たり配当金（円）

	中間	期末	年間
2014年3月期	30	30	60
2015年3月期	30	35	65
2016年3月期	35	35(予定)	70(予定)
2017年3月期(予想)	35	35	70

積極的に優良収益物件投資を実施、保有物件数は2011年3月末比約9倍に

第二次中計目標(保有ビル100棟)の1年前倒し達成を目指す

当社保有ビル数及び賃貸可能面積推移 ※



参考(1)－② 当社保有ビル(1)



合計80物件、賃貸可能面積411,388㎡(2016年4月末現在※1)

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	竣工
1 ユニゾ八重洲ビル	東京都中央区	22,365	1967年10月
2 ユニゾ八重洲二丁目ビル	東京都中央区	2,421	1993年12月
3 ユニゾ江戸橋ビル	東京都中央区	5,695	1986年12月
4 ユニゾ小伝馬町ビル	東京都中央区	3,574	1983年4月
5 ユニゾ水天宫ビル	東京都中央区	3,374	1992年10月
6 ユニゾ堀留町二丁目ビル	東京都中央区	9,977	1966年11月
7 ユニゾ蛸殻町一丁目ビル	東京都中央区	1,619	1991年8月
8 ユニゾ日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	1,562	1999年2月
9 盛田ビル	東京都中央区	4,545	1989年12月
10 ユニゾ日本橋富沢町ビル	東京都中央区	2,283	1988年4月
11 ユニゾ日本橋本町三丁目ビル	東京都中央区	3,262	1972年2月
12 ユニゾ八丁堀ビル	東京都中央区	4,819	1993年3月
13 ユニゾ蛸殻町北島ビル	東京都中央区	1,837	1992年11月
14 ユニゾ人形町三丁目ビル	東京都中央区	1,933	1989年4月
15 ユニゾ日本橋富沢町洋和ビル	東京都中央区	1,490	1986年3月
16 ユニゾ人形町フォレストビル	東京都中央区	2,283	1989年1月
17 ユニゾ日本橋久松町ビル	東京都中央区	1,668	1988年6月
18 ユニゾ人形町ファーストビル	東京都中央区	3,586	1993年5月
19 ユニゾ新川一丁目ビル	東京都中央区	1,514	1989年12月
20 ユニゾ東日本橋ビル	東京都中央区	2,631	1991年4月

: 2015年度及び2016年4月取得物件

※1 物件名は、2015年7月1日付商号変更に伴うビル名称変更後の物件名(2016年4月末現在)にて記載。

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	竣工
21 藤和日本橋堀留ビル	東京都中央区	1,676	1988年2月
22 SCI日本橋ビル	東京都中央区	4,115	1989年7月
23 ユニゾ岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1,935	1991年9月
24 りそな九段ビル	東京都千代田区	3,178	1984年8月
25 ユニゾ岩本町三丁目ビル	東京都千代田区	3,978	1983年4月
26 ユニゾ御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,878	1988年9月
27 ユニゾ岩本町ビル	東京都千代田区	2,877	1986年10月
28 麴町大通りビル	東京都千代田区	15,015	2012年1月
29 ユニゾ東神田一丁目ビル	東京都千代田区	5,474	1994年1月
30 ユニゾ神田小川町三丁目ビル	東京都千代田区	1,943	2010年1月
31 ユニゾ九段北一丁目ビル	東京都千代田区	1,748	1993年2月
32 ユニゾ神田西福田町ビル	東京都千代田区	1,698	1996年2月
33 ユニゾ岩本町サカエビル	東京都千代田区	580	1992年8月
34 リーフスクエア水道橋ビル	東京都千代田区	1,916	1992年8月
35 神田374	東京都千代田区	2,162	1991年2月
36 AUSPICE内神田	東京都千代田区	1,237	2008年2月
37 ユニゾ芝大門二丁目ビル	東京都港区	4,640	1987年4月
38 ユニゾ赤坂一丁目ビル	東京都港区	2,618	1985年3月
39 ユニゾ乃木坂ビル	東京都港区	2,147	1983年5月
40 りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	1978年9月

参考(1)－② 当社保有ビル(2)

合計80物件、賃貸可能面積411,388㎡(2016年4月末現在※1)

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	竣工	
41	ユニゾ芝二丁目ビル	東京都港区	2,230	1988年12月
42	ユニゾ芝四丁目ビル	東京都港区	4,635	1990年7月
43	ユニゾ西新橋三丁目ビル	東京都港区	2,661	1986年2月
44	ユニゾ大井四丁目ビル	東京都品川区	1,940	1993年5月
45	ユニゾ高田馬場看山ビル	東京都新宿区	3,162	1993年7月
46	ユニゾ高田馬場四丁目ビル	東京都新宿区	3,026	1988年3月
47	ユニゾ神楽坂ビル	東京都新宿区	2,366	1992年3月
48	ユニゾebisu422	東京都渋谷区	1,217	1993年3月
49	sarugaku	東京都渋谷区	840	2007年9月
50	ユニゾ原宿ビル	東京都渋谷区	827	1998年6月
51	ヤナセ渋谷ビル	東京都渋谷区	4,194	1988年10月
52	クローバー西新宿	東京都渋谷区	883	2007年11月
53	SEED 141	東京都渋谷区	1,140	1988年11月
54	幡ヶ谷ファーストビルディング	東京都渋谷区	1,892	1991年6月
55	ユニゾ本郷四丁目ビル	東京都文京区	2,723	1987年10月
56	ユニゾ小石川ビル	東京都文京区	2,162	1991年10月
57	ユニゾ江戸川橋ビル	東京都文京区	3,472	1992年10月
58	ユニゾ小石川アーバンビル	東京都文京区	2,413	1987年7月
59	ユニゾ音羽一丁目ビル	東京都文京区	4,373	2008年4月
60	リーフスクエア本郷ビル	東京都文京区	4,467	1987年12月
61	上野鈴乃屋本店ビル	東京都台東区	6,813	1990年3月

: 2015年度及び2016年4月取得物件

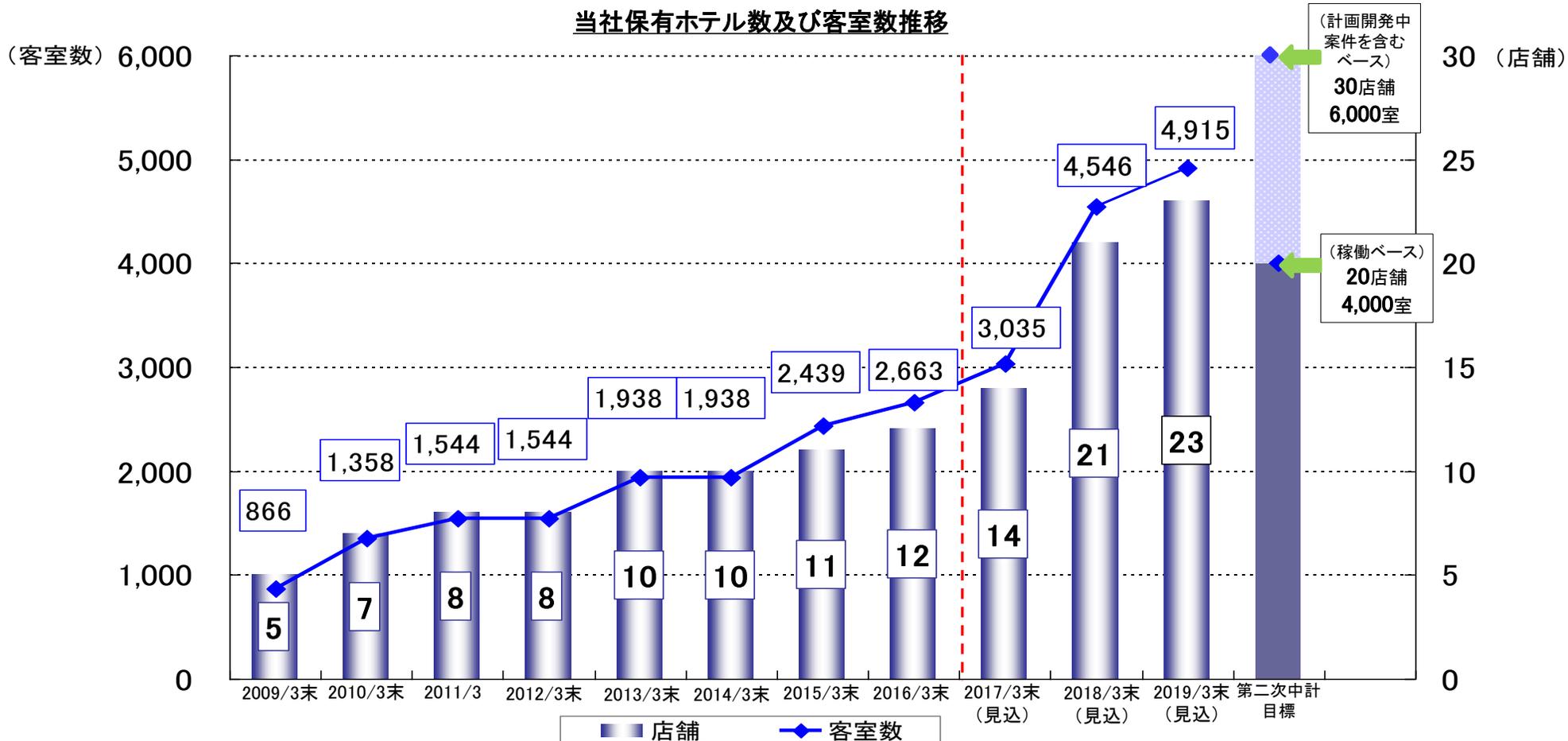
※1 物件名は、2015年7月1日付商号変更に伴うビル名称変更後の物件名(2016年4月末現在)にて記載。

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	竣工	
62	ユニゾ末広町ビル	東京都台東区	2,509	1984年3月
63	ユニゾ下北沢ビル	東京都世田谷区	1,246	2008年6月
64	ユニゾ蒲田五丁目ビル	東京都大田区	6,642	2010年5月
65	ユニゾ吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	1,685	2007年11月
66	ユニゾ成瀬ビル	東京都町田市	3,428	1993年3月
67	ユニゾ立川ビル	東京都立川市	4,879	1992年12月
68	ユニゾ新横浜ビル	横浜市港北区	22,162	1993年7月
69	ユニゾセンター南ビル	横浜市都筑区	4,666	1998年10月
70	ユニゾ武蔵小杉ビル	川崎市中原区	8,272	2008年5月
71	ユニゾ和光ビル	埼玉県和光市	2,113	1995年10月
72	広島興銀ビル	広島県広島市	10,632	1980年4月
73	高松興銀ビル	香川県高松市	6,415	1991年9月
74	ユニゾ八丁堀三丁目ビル	東京都中央区	3,355	2003年7月
75	440 Ninth Avenue	米国ニューヨーク市 マンハッタン	37,248	1927年
76	321 West 44th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	22,245	1928年
77	40 West 25th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	12,655	1913年
78	24-28 West 25th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	12,371	1911年
79	370 Lexington Avenue	米国ニューヨーク市 マンハッタン	29,089	1928年
80	1201 Connecticut Avenue	米国ワシントンDC	17,436	1940年

第二次中計・稼働ベース目標の達成に目途(2018年3月末21店舗、4,546室)

計画開発中案件ベース目標(30店舗、6,000室)の1年前倒し達成を目指す



(2016年4月末現在)

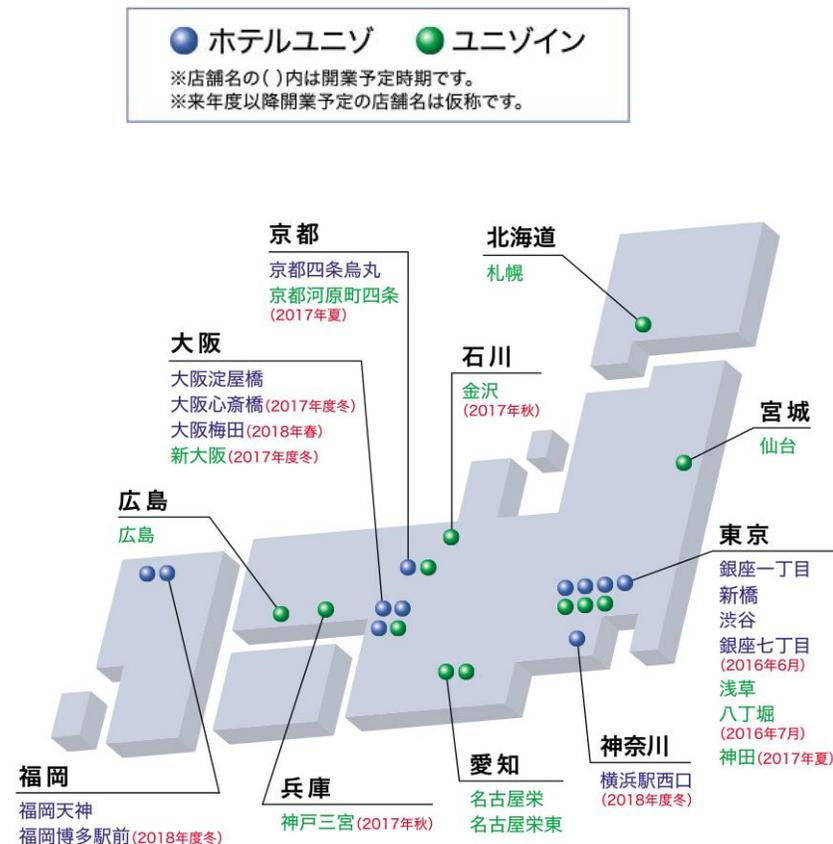
顧客ニーズに合わせたブランドの使い分けにより日本全国に展開

	ホテル名	所在	開業年月	客室数
1	ホテルユニゾ銀座一丁目	東京都中央区	2015年1月	305
2	ホテルユニゾ新橋	東京都港区	1978年10月 (2001年12月建替)	233
3	ホテルユニゾ渋谷	東京都渋谷区	2010年5月	186
4	ユニゾイン浅草	東京都台東区	1992年7月	121
5	ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年5月	252
6	ユニゾイン名古屋栄東	名古屋市中区	1983年2月	148
7	ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	2009年4月	333
8	ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	2014年10月	281
9	ユニゾイン仙台	仙台市青葉区	1973年12月	250
10	ユニゾイン広島	広島市中区	1985年9月	171
11	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区	2007年10月	159
12	ユニゾイン札幌	札幌市中央区	2016年1月	224
13	ホテルユニゾ銀座七丁目	東京都中央区	2016年6月(予定)*	224(予定)*
14	ユニゾイン八丁堀	東京都中央区	2016年7月(予定)*	148(予定)*
15	(仮称)ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	2017年夏(予定)*	242(予定)*
16	(仮称)ユニゾイン神田	東京都千代田区	2017年夏(予定)*	219(予定)*
17	(仮称)ユニゾイン金沢	金沢市尾山町	2017年秋(予定)*	220(予定)*
18	(仮称)ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	2017年秋(予定)*	199(予定)*
19	(仮称)ホテルユニゾ大阪心斎橋	大阪市中央区	2017年度冬(予定)*	186(予定)*
20	(仮称)ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	2017年度冬(予定)*	225(予定)*
21	(仮称)ホテルユニゾ大阪梅田	大阪市北区	2018年春(予定)*	220(予定)*
22	(仮称)ホテルユニゾ福岡博多駅前	福岡市博多区	2018年度冬(予定)*	213(予定)*
23	(仮称)ホテルユニゾ横浜駅西口	横浜市西区	2018年度冬(予定)*	156(予定)*

* 現時点での計画であり、今後変更される可能性があります

: 計画開発中のホテル

(2016年4月末現在)



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、受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。