



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月1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)常務取締役兼常務執行役員 (氏名)齊藤 裕子 (TEL)03(3523)7574
 四半期報告書提出予定日 平成28年11月4日 配当支払開始予定日 平成28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29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第2四半期	17,616	12.5	5,549	8.3	4,201	△3.1	2,711	△4.9
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

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 △2,128百万円 (—%) 28年3月期第2四半期 2,766百万円 (19.6%)

	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
29年3月期第2四半期	125 81	—
28年3月期第2四半期	143 81	—

(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	%
29年3月期第2四半期	538,780	65,597	12.1
28年3月期	466,620	54,432	11.6

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 65,389百万円 28年3月期 54,204百万円

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
28年3月期	—	35 00	—	35 00	70 00
29年3月期	—	35 00	—	—	—
29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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	38,900	20.1	13,000	22.6	10,300	21.2	6,700	1.6	295 70

(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 : 有

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 3社(社名)UNIZO Real Estate DC Three, LLC、UNIZO Real Estate DC Four, LLC、UNIZO Real Estate DC Five, 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)

29年3月期2Q	23,770,700株	28年3月期	19,833,000株
29年3月期2Q	301株	28年3月期	262株
29年3月期2Q	21,551,836株	28年3月期2Q	19,832,777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

※ 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28年7月11日に実施した公募増資及び平成28年7月28日に実施した第三者割当増資3,937,700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28年11月9日(水) 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28年4月1日～平成28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、新興国経済の減速の影響がみられましたが、基調としては緩やかな回復を続けました。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4%を割り込むなど、需給の改善基調が続いております。また、賃料も東京都心など一部では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、訪日外国人の増加が続く中、稼働率が高水準で推移しており、客室単価の上昇が続いております。今後の国内経済につきましては、中国経済の不透明感の強まり、マイナス金利の影響、急激な円高の影響、に引き続き留意する必要があります。

米国経済は、堅調な家計支出を背景に拡大基調を維持しました。米国の賃貸オフィスビル市場におきましては、雇用拡大を背景に空室率が低下基調を維持するなど、全体として良好な需給環境が続いております。こうした中、賃料はニューヨークで上昇傾向が続いているほか、ワシントンDCでも堅調に推移しております。今後の米国経済につきましては、ゼロ金利解除後の金利上昇テンポ、英国のEU離脱や米国大統領選挙の混迷による不確実性の高まり、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17,616百万円（前年同四半期15,660百万円 前年同四半期比12.5%増）、営業利益は5,549百万円（前年同四半期5,122百万円 前年同四半期比8.3%増）、経常利益は4,201百万円（前年同四半期4,337百万円 前年同四半期比3.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,711百万円（前年同四半期2,852百万円 前年同四半期比4.9%減）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、国内では、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。米国では、退去の防遏に努めつつ、新規入居獲得にも注力しました。さらに新規取得物件も寄与したこと等により、売上高は13,067百万円（前年同四半期11,873百万円 前年同四半期比10.1%増）となりました。営業利益は4,616百万円（前年同四半期4,247百万円 前年同四半期比8.7%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4,643百万円（前年同四半期3,865百万円 前年同四半期比20.1%増）となりました。営業利益は来年度の新規ホテル開業準備費用等により、1,029百万円（前年同四半期1,067百万円 前年同四半期比3.6%減）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、538,780百万円となり、前期末比72,160百万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57,338百万円増加したこと及び新規投資のための資金等により現金及び預金が前期末比12,190百万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、473,183百万円となり、前期末比60,995百万円の増加となりました。なお、当第2四半期末の有利子負債残高は前期末比63,394百万円増加いたしました。

当第2四半期末の純資産合計は、65,597百万円となり、前期末比11,164百万円の増加となりました。これは、平成28年7月に公募増資等を実施したことにより、資本金が6,993百万円、資本剰余金が6,993百万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29年3月期の業績見通し)

通期の連結業績見通しは、平成28年4月28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28年4月28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28年7月5日付で米国に連結子会社であるUNIZO Real Estate DC Three, LLC を設立いたしました。その後平成28年8月24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。

平成28年7月5日付で米国に連結子会社であるUNIZO Real Estate DC Four, LLC を設立いたしました。その後平成28年7月29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。

平成28年8月25日付で米国に連結子会社であるUNIZO Real Estate DC Five, LLC を設立いたしました。その後平成28年8月31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)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ24,177千円増加しております。

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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,647,036	31,837,726
受取手形及び売掛金	927,804	892,191
商品	5,927	8,741
原材料及び貯蔵品	23,210	22,783
繰延税金資産	298,198	303,736
その他	919,078	4,210,911
貸倒引当金	△363	△355
流動資産合計	21,820,892	37,275,734
固定資産		
有形固定資産		
信託建物及び信託構築物(純額)	92,238,055	95,613,716
土地	65,828,173	82,116,187
コース勘定	1,489,299	1,489,299
信託土地	179,609,680	187,070,278
建設仮勘定	1,279,491	1,769,729
その他(純額)	77,329,411	107,053,862
有形固定資産合計	417,774,110	475,113,074
無形固定資産	10,818,414	10,836,054
投資その他の資産		
投資有価証券	14,298,192	13,563,676
繰延税金資産	83,305	85,394
その他	1,835,139	1,915,794
貸倒引当金	△9,440	△8,960
投資その他の資産合計	16,207,197	15,555,905
固定資産合計	444,799,722	501,505,035
資産合計	466,620,614	538,780,770

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,557	3,943
短期借入金	54,133,740	13,319,340
1年内返済予定の長期借入金	67,341,096	66,874,800
未払法人税等	1,853,267	477,040
賞与引当金	149,234	163,665
ポイント引当金	4,193	3,941
株主優待引当金	54,645	54,846
その他	5,330,004	4,084,550
流動負債合計	128,869,738	84,982,128
固定負債		
社債	5,000,000	25,000,000
長期借入金	259,763,704	344,439,045
繰延税金負債	1,950,995	1,739,336
役員退職慰労引当金	469,577	461,781
環境対策引当金	193,741	193,741
退職給付に係る負債	645,926	634,923
受入敷金保証金	15,160,374	15,557,525
その他	133,583	174,998
固定負債合計	283,317,903	388,201,350
負債合計	412,187,642	473,183,478
純資産の部		
株主資本		
資本金	13,522,664	20,516,413
資本剰余金	13,438,070	20,431,819
利益剰余金	22,738,694	24,756,051
自己株式	△562	△783
株主資本合計	49,698,867	65,703,500
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,893,410	2,371,466
繰延ヘッジ損益	136,769	578,408
為替換算調整勘定	1,475,495	△3,264,359
その他の包括利益累計額合計	4,505,674	△314,484
非支配株主持分	228,430	208,275
純資産合計	54,432,972	65,597,292
負債純資産合計	466,620,614	538,780,770

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	15,660,243	17,616,406
売上原価	8,598,234	9,693,574
売上総利益	7,062,009	7,922,832
販売費及び一般管理費		
販売手数料	4,091	4,329
広告宣伝費	25,853	70,916
役員報酬	305,343	335,419
給料及び手当	557,643	780,596
賞与引当金繰入額	108,682	135,967
退職給付費用	26,083	31,789
役員退職慰労引当金繰入額	50,255	26,407
株主優待引当金繰入額	33,408	38,478
その他	827,994	949,330
販売費及び一般管理費合計	1,939,357	2,373,235
営業利益	5,122,652	5,549,596
営業外収益		
受取利息	1,088	40,318
受取配当金	265,013	264,937
その他	17,381	34,041
営業外収益合計	283,483	339,297
営業外費用		
支払利息	1,057,753	1,468,572
その他	10,909	219,306
営業外費用合計	1,068,663	1,687,878
経常利益	4,337,473	4,201,015
特別利益		
固定資産売却益	142,473	—
特別利益合計	142,473	—
特別損失		
特別損失合計	—	—
税金等調整前四半期純利益	4,479,946	4,201,015
法人税、住民税及び事業税	1,272,795	1,443,085
法人税等調整額	352,855	44,971
法人税等合計	1,625,650	1,488,056
四半期純利益	2,854,295	2,712,958
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,224	1,456
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,852,071	2,711,502

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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	2,854,295	2,712,958
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,095,132	△521,943
繰延ヘッジ損益	261,360	441,638
為替換算調整勘定	745,587	△4,760,869
その他の包括利益合計	△88,185	△4,841,174
四半期包括利益	2,766,110	△2,128,215
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,760,045	△2,108,656
非支配株主に係る四半期包括利益	6,064	△19,558

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	4,479,946	4,201,015
減価償却費	3,230,792	3,690,900
賞与引当金の増減額(△は減少)	20,343	14,431
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	6,740	△11,002
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△12,858	△7,796
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△488	△487
ポイント引当金の増減額(△は減少)	△315	△251
株主優待引当金の増減額(△は減少)	△2,501	200
受取利息及び受取配当金	△266,101	△305,256
支払利息	1,057,753	1,468,572
有形固定資産売却損益(△は益)	△142,473	-
売上債権の増減額(△は増加)	△373,214	140,514
たな卸資産の増減額(△は増加)	200,930	△2,387
仕入債務の増減額(△は減少)	△379	385
未払費用の増減額(△は減少)	△21,693	△37,050
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,502,155	△318,745
受入敷金保証金の増減額(△は減少)	1,541,386	433,252
その他	△3,863,342	△3,869,734
小計	7,356,679	5,396,561
利息及び配当金の受取額	265,207	304,015
利息の支払額	△1,055,230	△1,393,647
法人税等の支払額	△1,489,226	△3,497,584
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,077,429	809,344
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△24,814,328	△71,415,859
有形固定資産の売却による収入	559,884	-
無形固定資産の取得による支出	△9,041	△99,499
貸付金の回収による収入	200	200
貸付けによる支出	△240	△400
その他	△20,649	△9,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,284,174	△71,524,802
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)	4,775,600	△40,814,400
長期借入れによる収入	70,777,184	129,265,301
長期借入金の返済による支出	△28,280,342	△37,110,081
社債の発行による収入	-	19,895,949
株式の発行による収入	-	13,908,934
配当金の支払額	△694,392	△694,411
非支配株主への配当金の支払額	-	△596
自己株式の取得による支出	-	△220
リース債務の返済による支出	△10,912	△3,569
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,567,137	84,446,905
現金及び現金同等物に係る換算差額	7,260	△1,540,757
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	27,367,652	12,190,690
現金及び現金同等物の期首残高	3,513,084	19,647,036
現金及び現金同等物の四半期末残高	30,880,737	31,837,726

(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28年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成28年9月30日)

当社は、平成28年7月11日を払込期日とする公募増資及び平成28年7月28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6,993,748千円、資本剰余金が6,993,748千円増加し、当第2四半期連結会計期間末において資本金が20,516,413千円、資本剰余金が20,431,819千円となっております。

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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	12,978,530	4,637,876	17,616,406	—	17,616,406
セグメント間の内部 売上高又は振替高	89,398	5,741	95,139	△95,139	—
計	13,067,928	4,643,617	17,711,546	△95,139	17,616,406
セグメント利益	4,616,177	1,029,626	5,645,803	△96,207	5,549,596

(注) 1 セグメント利益の調整額△96,207千円には、セグメント間取引消去1,336,168千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,432,375千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。

(重要な後発事象)

当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)

固定資産の取得

当社連結子会社のUNIZO Real Estate DC Five, 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することを決定し売買契約を締結いたしました。

取得物件の内容	The Executive Building
	1030 15th Street, NW, Washington, DC, USA
	事務所・商業施設
	土地 3,231.80㎡ 建物 30,782.22㎡
取得価額	23,700百万円(228百万米ドル)
契約締結日	平成28年8月31日(現地時間)
引渡日	平成28年10月11日(現地時間)