



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年1月27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29年2月1日 配当支払開始予定日 —
 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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日~平成28年12月31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3四半期	28,039	16.2	9,464	15.5	7,122	4.9	4,616	4.6
28年3月期第3四半期	24,135	14.8	8,191	19.5	6,793	16.3	4,413	30.3

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 3,093百万円(△50.8%) 28年3月期第3四半期 6,283百万円(△10.2%)

	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3四半期	207.09	—
28年3月期第3四半期	222.54	—

(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3四半期	594,812	69,985	11.7
28年3月期	466,620	54,432	11.6

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 69,759百万円 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3Q	23,770,700株	28年3月期	19,833,000株
29年3月期3Q	301株	28年3月期	262株
29年3月期3Q	22,294,046株	28年3月期3Q	19,832,770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。

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3四半期決算短信開示後すみやかに、当第3四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。

○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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

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3四半期連結累計期間（平成28年4月1日～平成28年12月31日、以下「当第3四半期」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3四半期中に4%台前半から3%台半ば近くまで低下するなど、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一方、日本人宿泊客が減少していることから、稼働率は高水準を維持しているものの、客室単価にはこのところ弱さがみられます。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、米国の新たな通商政策や英国のEU離脱による不確実性の高まり、為替相場の急激な変動の影響、に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、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。こうした中、賃料はニューヨーク、ワシントンDC等で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、長短金利の上昇テンポ、急激なドル高の影響、英国のEU離脱による不確実性の高まりに加え、新政権による経済政策に留意する必要があります。

当第3四半期の連結業績につきましては、売上高は28,039百万円（前年同四半期24,135百万円 前年同四半期比16.2%増）、営業利益は9,464百万円（前年同四半期8,191百万円 前年同四半期比15.5%増）、経常利益は7,122百万円（前年同四半期6,793百万円 前年同四半期比4.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,616百万円（前年同四半期4,413百万円 前年同四半期比4.6%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3四半期は、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21,037百万円（前年同四半期18,292百万円 前年同四半期比15.0%増）となりました。営業利益は7,819百万円（前年同四半期6,665百万円 前年同四半期比17.3%増）となりました。

②ホテル事業

当第3四半期の売上高は、新規ホテルが寄与したこと等により、7,146百万円（前年同四半期5,961百万円 前年同四半期比19.9%増）となりました。営業利益は既存ホテルで10月以降、稼働率及び客室単価ともに弱含んだことに加え、来年度の新規ホテル開業準備費用等の増嵩により、1,704百万円（前年同四半期1,789百万円 前年同四半期比4.8%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期末の資産合計は、594,812百万円となり、前期末比128,191百万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101,035百万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22,175百万円増加したこと等によるものです。

当第3四半期末の負債合計は、524,827百万円となり、前期末比112,639百万円の増加となりました。なお、当第3四半期末の有利子負債残高は前期末比113,949百万円増加いたしました。

当第3四半期末の純資産合計は、69,985百万円となり、前期末比15,552百万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。

なお、期末配当は、既公表の利益配分に関する基本方針に基づき、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。

平成28年12月14日付で米国に連結子会社であるUNIZO Real Estate DC Six, LLC を設立いたしました。

(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3四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43,406千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3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,647,036	41,822,698
受取手形及び売掛金	927,804	1,131,625
商品	5,927	10,125
原材料及び貯蔵品	23,210	24,744
繰延税金資産	298,198	252,869
その他	919,078	4,584,465
貸倒引当金	△363	△364
流動資産合計	21,820,892	47,826,165
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	96,186,877
土地	65,828,173	96,831,953
コース勘定	1,489,299	1,489,299
信託土地	179,609,680	189,741,462
建設仮勘定	1,279,491	2,253,287
その他(純額)	77,329,411	132,306,995
有形固定資産合計	417,774,110	518,809,875
無形固定資産	10,818,414	10,873,808
投資その他の資産		
投資有価証券	14,298,192	15,173,158
繰延税金資産	83,305	74,001
その他	1,835,139	2,064,403
貸倒引当金	△9,440	△8,960
投資その他の資産合計	16,207,197	17,302,603
固定資産合計	444,799,722	546,986,286
資産合計	466,620,614	594,812,452

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,557	3,864
短期借入金	54,133,740	9,822,140
1年内返済予定の長期借入金	67,341,096	59,922,129
未払法人税等	1,853,267	267,648
賞与引当金	149,234	77,427
ポイント引当金	4,193	3,940
株主優待引当金	54,645	60,963
その他	5,330,004	4,214,003
流動負債合計	128,869,738	74,372,117
固定負債		
社債	5,000,000	55,000,000
長期借入金	259,763,704	375,444,238
繰延税金負債	1,950,995	2,500,214
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	648,137
受入敷金保証金	15,160,374	16,206,460
その他	133,583	500
固定負債合計	283,317,903	450,455,073
負債合計	412,187,642	524,827,191
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	25,829,464
自己株式	△562	△783
株主資本合計	49,698,867	66,776,913
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	3,860,276
繰延ヘッジ損益	136,769	△1,358,529
為替換算調整勘定	1,475,495	481,296
その他の包括利益累計額合計	4,505,674	2,983,044
非支配株主持分	228,430	225,302
純資産合計	54,432,972	69,985,261
負債純資産合計	466,620,614	594,812,452

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
売上高	24,135,907	28,039,074
売上原価	13,086,777	15,163,497
売上総利益	11,049,130	12,875,576
販売費及び一般管理費		
販売手数料	6,761	6,912
広告宣伝費	30,441	91,990
役員報酬	394,195	472,938
給料及び手当	970,470	1,265,353
賞与引当金繰入額	59,807	67,493
退職給付費用	40,207	47,406
役員退職慰労引当金繰入額	74,967	26,407
株主優待引当金繰入額	46,714	53,199
その他	1,234,310	1,379,449
販売費及び一般管理費合計	2,857,875	3,411,150
営業利益	8,191,254	9,464,425
営業外収益		
受取利息	1,206	66,989
受取配当金	319,304	336,029
その他	20,459	38,034
営業外収益合計	340,970	441,053
営業外費用		
支払利息	1,690,903	2,410,829
その他	48,203	371,922
営業外費用合計	1,739,107	2,782,752
経常利益	6,793,117	7,122,727
特別利益		
投資有価証券売却益	—	91,896
固定資産売却益	142,473	—
特別利益合計	142,473	91,896
特別損失		
特別損失合計	—	—
税金等調整前四半期純利益	6,935,590	7,214,623
法人税、住民税及び事業税	2,071,025	2,471,964
法人税等調整額	448,255	123,577
法人税等合計	2,519,280	2,595,542
四半期純利益	4,416,309	4,619,081
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,752	2,201
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,413,557	4,616,879

四半期連結包括利益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純利益	4,416,309	4,619,081
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△593,339	966,866
繰延ヘッジ損益	548,796	△1,495,299
為替換算調整勘定	1,911,953	△996,716
その他の包括利益合計	1,867,409	△1,525,148
四半期包括利益	6,283,719	3,093,932
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,273,840	3,094,248
非支配株主に係る四半期包括利益	9,879	△315

(3) 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3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31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3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31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3四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3四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3四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31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	18,182,999	5,952,907	24,135,907	—	24,135,907
セグメント間の内部 売上高又は振替高	109,132	8,551	117,684	△117,684	—
計	18,292,131	5,961,459	24,253,591	△117,684	24,135,907
セグメント利益	6,665,405	1,789,504	8,454,910	△263,656	8,191,254

(注) 1 セグメント利益の調整額△263,656千円には、セグメント間取引消去1,443,609千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,707,266千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3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31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	20,901,288	7,137,786	28,039,074	—	28,039,074
セグメント間の内部 売上高又は振替高	135,784	8,239	144,023	△144,023	—
計	21,037,072	7,146,025	28,183,098	△144,023	28,039,074
セグメント利益	7,819,346	1,704,491	9,523,837	△59,411	9,464,425

(注) 1 セグメント利益の調整額△59,411千円には、セグメント間取引消去1,991,960千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,051,372千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3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年12月31日)

固定資産の取得

当社連結子会社のUNIZO Real Estate DC Six, 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	425 Third Street
	425 Third Street, SW, Washington, DC, USA
	事務所・商業施設
	土地 2,023.36㎡ 建物 21,991.94㎡
取得価額	17,246百万円(148百万米ドル)
契約締結日	平成28年12月20日(現地時間)
引渡予定日	平成29年2月1日～4月30日(現地時間)