



平成30年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年8月3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8月7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30年3月期第1四半期の連結業績(平成29年4月1日~平成29年6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	%
30年3月期第1四半期	12,050	39.4	4,468	62.8	3,372	52.0	2,107	46.1
29年3月期第1四半期	8,643	—	2,744	—	2,218	—	1,442	—

(注) 包括利益 30年3月期第1四半期 2,330百万円(△4.7%) 29年3月期第1四半期 2,446百万円(—%)

	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
30年3月期第1四半期	88 67	—
29年3月期第1四半期	72 74	—

(注) 29年3月期第1四半期の対前年同四半期増減率は、会計方針の変更に伴い遡及修正を行ったため、記載していません。

(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	%
30年3月期第1四半期	681,307	77,843	11.4
29年3月期	633,866	76,486	12.0

(参考) 自己資本 30年3月期第1四半期 77,616百万円 29年3月期 76,258百万円

(注) 会計方針の変更に伴う遡及適用影響額を、29年3月期の数値に反映して表示しております。

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
29年3月期	—	35 00	—	40 00	75 00
30年3月期	—	—	—	—	—
30年3月期(予想)	—	40 00	—	40 00	80 00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日~平成30年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	24,500	36.8	7,900	35.4	5,300	18.2	3,500	21.9	136 27
通期	51,600	30.3	16,600	20.2	11,000	4.8	7,200	8.7	265 70

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

(注) 対前期増減率および対前年同四半期増減率は、会計方針の変更に伴い遡及修正を行ったため、遡及修正後の前期数値と比較して記載しております。

※ 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 : 有

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料3ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

30年3月期1Q	23,770,700株	29年3月期	23,770,700株
30年3月期1Q	301株	29年3月期	301株
30年3月期1Q	23,770,399株	29年3月期1Q	19,832,716株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 四半期決算短信は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29年7月18日に実施した公募増資及び平成29年7月28日に実施した第三者割当増資4,750,000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1四半期決算短信開示後すみやかに、当第1四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
(4) 追加情報	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

当第1四半期連結会計期間より、収益認識基準について会計方針の変更を行っており、遡及修正後の数値で前期末および前年同四半期比較を行っております。詳細につきましては、3ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間(平成29年4月1日～平成29年6月30日、以下「当第1四半期」という。)の経済情勢を振り返りますと、我が国経済は、緩やかな回復基調が続きました。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1四半期中に3%前半半まで低下するなど、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、引続き訪日外国人が増加している一方、日本人宿泊客数には弱い動きがみられることから、需給は緩和する方向にあり、客室単価にも弱さがみられます。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、米国の通商政策の動向、英国のEU離脱交渉の展開、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。賃料はニューヨーク、ワシントンD.C.等で概ね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、FRBの利上げおよびバランスシート縮小の動向、新政権の経済政策、英国のEU離脱交渉の展開、に留意する必要があります。

当第1四半期の連結業績につきましては、売上高は12,050百万円(前年同四半期8,643百万円 前年同四半期比39.4%増)、営業利益は4,468百万円(前年同四半期2,744百万円 前年同四半期比62.8%増)、経常利益は3,372百万円(前年同四半期2,218百万円 前年同四半期比52.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,107百万円(前年同四半期1,442百万円 前年同四半期比46.1%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1四半期は、国内では、退去の防退に努めつつ、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、退去の防退に努めつつ、新規入居獲得にも注力しました。さらに国内外の前年度取得物件が通期寄与し、効率化にも努めたこと等により、売上高は9,660百万円(前年同四半期6,510百万円 前年同四半期比48.4%増)、営業利益は3,917百万円(前年同四半期2,362百万円 前年同四半期比65.8%増)と大幅増収増益となりました。

②ホテル事業

当第1四半期は、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、前年度開業したホテルが通期寄与し、効率化にも努めたこと等により、売上高は、2,440百万円(前年同四半期2,184百万円 前年同四半期比11.7%増)、営業利益は588百万円(前年同四半期455百万円 前年同四半期比29.3%増)と大幅増収増益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期末の資産合計は、681,307百万円となり、前期末比47,440百万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38,054百万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15,938百万円増加したこと等によるものです。

当第1四半期末の負債合計は、603,463百万円となり、前期末比46,083百万円の増加となりました。なお、当第1四半期末の有利子負債残高は前期末比43,901百万円増加いたしました。

当第1四半期末の純資産合計は、77,843百万円となり、前期末比1,357百万円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,524百万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30年3月期の業績見通し)

通期の連結業績見通しは、平成29年4月28日公表のとおりで、変更はございません。

なお、当期の配当は、既公表の利益配分に関する基本方針に基づき、業績予想の達成を前提に、1株当たり中間配当40円、期末配当40円の年間合計80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

(会計方針の変更)

収益認識基準の変更

当第1四半期連結会計期間より、ユニゾグループはテナントよりの賃貸収入についての収益認識基準を契約書に基づき収益を認識する方法から解約の可能性が高い又は相当程度の不確実性があると判断される場合を除いた期間(賃貸人が退去しない可能性が高い期間が合理的に確実な期間)の段階賃料も含めた契約総額をフリーレント期間を含む当該期間に亘り均等に認識する方法に変更しております。

ユニゾグループは、海外賃貸物件が増加し、賃貸可能面積も国内と同規模となり、海外の重要性が大きくなっており、フリーレント期間により収益が大きく変動する状況となっております。第三次中期経営計画「GLOBAL PROMINENCE 2019～グローバルな成長・進化を目指す」(平成29年4月28日公表)の策定を機にユニゾグループは、ユニゾグループの実態をより適切に反映させるために収益認識基準を変更するものであります。当該会計方針の変更は遡及適用され前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前第1四半期連結累計期間の売上高は166,909千円増加し、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益はそれぞれ165,014千円増加しております。

また、前連結会計年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、利益剰余金の前期首残高は596,141千円増加しております。

(4) 追加情報

(連結子会社の事業年度等に関する事項の変更)

ユニゾグループは、海外賃貸物件が増加し、賃貸可能面積も国内と同規模となっております。

このため、ユニゾグループは、連結決算期と決算期が異なる海外連結子会社について、当該連結子会社の決算を基礎として連結決算を行っているため、当該決算期の相違による影響が大きくなっております。

第三次中期経営計画「GLOBAL PROMINENCE 2019～グローバルな成長・進化を目指す」(平成29年4月28日発表)の策定を機に、ユニゾグループは、連結財務諸表にユニゾグループの実態をより適切に反映させるために、UNIZO Holdings U.S., LLC、UNIZO Real Estate One, LLC及びUNIZO Real Estate Two, LLC他13社の決算期を当第1四半期連結会計期間より3月31日に変更しております。

この決算期変更に伴う平成29年3月1日から平成29年3月31日までの1ヶ月分の海外連結子会社の損益については、利益剰余金に直接加算しております。

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：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,402,122	56,341,089
受取手形及び売掛金	2,846,261	3,213,985
商品	9,010	9,651
原材料及び貯蔵品	22,049	21,133
繰延税金資産	165,967	77,636
その他	9,935,449	2,253,082
貸倒引当金	△381	△352
流動資産合計	53,380,477	61,916,227
固定資産		
有形固定資産		
信託建物及び信託構築物(純額)	97,340,438	97,904,907
土地	109,167,755	125,762,266
コース勘定	1,489,299	1,489,299
信託土地	197,305,862	198,410,011
建設仮勘定	2,989,191	5,151,196
その他(純額)	144,029,239	161,658,296
有形固定資産合計	552,321,786	590,375,978
無形固定資産		
投資その他の資産	10,865,648	10,825,737
投資有価証券	15,049,270	15,737,866
繰延税金資産	64,299	71,544
その他	2,194,324	2,388,744
貸倒引当金	△8,960	△8,960
投資その他の資産合計	17,298,934	18,189,194
固定資産合計	580,486,370	619,390,910
資産合計	633,866,848	681,307,138

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,321	3,493
短期借入金	21,295,090	11,017,740
1年内返済予定の長期借入金	85,986,209	83,140,922
未払法人税等	529,916	227,879
賞与引当金	155,968	89,419
ポイント引当金	3,948	3,877
株主優待引当金	140,596	111,059
その他	5,979,659	7,396,578
流動負債合計	114,094,711	101,990,969
固定負債		
社債	55,000,000	85,000,000
長期借入金	368,302,321	395,326,173
繰延税金負債	2,587,138	2,899,734
役員退職慰労引当金	461,781	390,008
環境対策引当金	183,148	183,148
退職給付に係る負債	657,105	678,482
受入敷金保証金	16,093,376	16,991,635
その他	500	3,085
固定負債合計	443,285,370	501,472,269
負債合計	557,380,082	603,463,238
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,516,413	20,516,413
資本剰余金	20,431,819	20,431,819
利益剰余金	28,430,601	29,955,263
自己株式	△783	△783
株主資本合計	69,378,051	70,902,713
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,775,998	4,254,690
繰延ヘッジ損益	110,583	11,132
為替換算調整勘定	2,993,887	2,447,856
その他の包括利益累計額合計	6,880,469	6,713,679
非支配株主持分	228,244	227,506
純資産合計	76,486,765	77,843,899
負債純資産合計	633,866,848	681,307,138

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
売上高	8,643,987	12,050,255
売上原価	4,668,213	6,292,325
売上総利益	3,975,774	5,757,929
販売費及び一般管理費		
販売手数料	2,723	2,297
広告宣伝費	30,809	10,989
役員報酬	192,507	143,222
給料及び手当	369,210	432,138
賞与引当金繰入額	68,461	79,075
退職給付費用	15,767	22,770
役員退職慰労引当金繰入額	26,407	-
株主優待引当金繰入額	23,758	36,706
その他	502,085	562,350
販売費及び一般管理費合計	1,231,729	1,289,550
営業利益	2,744,044	4,468,378
営業外収益		
受取利息	4,393	107,501
受取配当金	262,187	260,841
その他	26,401	10,055
営業外収益合計	292,982	378,398
営業外費用		
支払利息	678,018	1,321,047
その他	140,355	152,991
営業外費用合計	818,373	1,474,038
経常利益	2,218,652	3,372,738
特別利益		
特別利益合計	-	-
特別損失		
特別損失合計	-	-
税金等調整前四半期純利益	2,218,652	3,372,738
法人税、住民税及び事業税	540,054	1,042,527
法人税等調整額	235,079	221,430
法人税等合計	775,133	1,263,957
四半期純利益	1,443,519	2,108,781
非支配株主に帰属する四半期純利益	903	1,171
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,442,615	2,107,609

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	1,443,519	2,108,781
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,120,170	478,691
繰延ヘッジ損益	2,390,320	△99,451
為替換算調整勘定	△267,648	△157,751
その他の包括利益合計	1,002,502	221,488
四半期包括利益	2,446,021	2,330,269
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,450,574	2,329,492
非支配株主に係る四半期包括利益	△4,553	776

(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1四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年6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1四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6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	6,463,740	2,180,246	8,643,987	—	8,643,987
セグメント間の内部 売上高又は振替高	47,054	3,791	50,846	△50,846	—
計	6,510,795	2,184,038	8,694,834	△50,846	8,643,987
セグメント利益	2,362,888	455,200	2,818,089	△74,044	2,744,044

(注) 1 セグメント利益の調整額△74,044千円には、セグメント間取引消去680,010千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△754,055千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1四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年6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	9,613,966	2,436,289	12,050,255	—	12,050,255
セグメント間の内部 売上高又は振替高	46,515	4,250	50,765	△50,765	—
計	9,660,481	2,440,539	12,101,021	△50,765	12,050,255
セグメント利益	3,917,316	588,768	4,506,085	△37,706	4,468,378

(注) 1 セグメント利益の調整額△37,706千円には、セグメント間取引消去676,866千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△714,573千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

「(会計方針の変更) 収益認識基準の変更」に記載のとおり、収益認識基準の変更は遡及適用しております。これにより、前第1四半期連結累計期間における「不動産事業」の売上高が165,017千円増加、セグメント利益が163,122千円増加、「ホテル事業」における売上高が1,891千円増加、セグメント利益が1,891千円増加しております。

(重要な後発事象)

当第1四半期連結累計期間(自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)

新株式の発行及び株式売出し

当社は、平成29年6月30日開催の取締役会において、新株式の発行及び当社株式の売出しを決議し、公募による新株式発行については、平成29年7月18日に払込みを受けております。

また、オーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関する第三者割当による新株式発行については平成29年7月28日に払込みを受けております。

今回の公募増資及び第三者割当増資により調達する資金は、今年度国内外の優良収益不動産への新規投資及び新規ホテル展開の資金の一部に充当する予定です。

1. 公募による新株式の発行(一般募集)

(1) 発行する株式の種類及び数	普通株式	4,140,000株
(2) 発行価格	1株につき	2,480円
(3) 発行価格の総額		10,267,200千円
(4) 払込金額	1株につき	2,377.72円
(5) 払込金額の総額		9,843,760千円
(6) 増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額	4,921,880千円
	増加する資本準備金の額	4,921,880千円
(7) 払込期日		平成29年7月18日

2. 第三者割当による新株式の発行

(1) 発行する株式の種類及び数	普通株式	610,000株
(2) 払込金額	1株につき	2,377.72円
(3) 払込金額の総額		1,450,409千円
(4) 増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額	725,204千円
	増加する資本準備金の額	725,204千円
(5) 払込期日		平成29年7月28日