



# ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited



2018年3月期 第2四半期連結決算の概要  
2017年10月26日  
東証一部 3258

## 前年同期比、大幅増収増益

売上高+37.5%(前年同期比)、営業利益+43.7%(同)、経常利益+30.5%(同)、当期純利益+43.3%(同)。

(単位:百万円)

	2018年3月期上期 (2017/4~9) 実績(a)			2017年3月期 上期 (2016/4~9) 実績(b) (比較情報)	2018年3月期 上期 (2017/4~9) 業績予想 <sup>※1</sup>	2018年3月期 通期 業績予想	
	前年同期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)	修正前 <sup>※1</sup>			修正後 <sup>※2</sup>	
売上高	24,619	6,718	+37.5%	17,901	24,500	51,600	53,700
営業利益	8,382	2,550	+43.7%	5,831	7,900	16,600	18,100
経常利益	5,848	1,366	+30.5%	4,482	5,300	11,000	12,000
親会社株主に帰属 する四半期純利益	4,110	1,241	+43.3%	2,869	3,500	7,200	8,000
新規投資額 <sup>※3</sup> 計	71,008					85,000	150,000
うち不動産(国内)	6,189						
うち不動産(海外)	53,203						
うちホテル	11,615						

※1 2017年4月28日公表 ※2 2017年10月26日公表

※3 新規投資額：設備投資額－維持更新工事額等

## 不動産事業は大幅増収増益



国内外ともに、前年度及び当年度取得物件が寄与したことに加え、空室リーシング及び賃料の増額改定に注力したこと等により、大幅増収(前年同期比+48.2%)。効率化にも努めたこと等により、大幅増益(同+59.5%)。

(2017/9末現在) ※2017年9月末までに取得した新規取得物件を含む全所有物件の平均

平均空室率: 国内 0.7%、海外 8.3%、国内外計 4.6%

平均賃料: 国内 15,973円/月・坪、海外 48.73ドル/年・sqft

## ホテル事業は増収増益



前年度及び当年度開業したホテルが寄与したこと等により、増収(前年同期比+6.3%)。新規ホテルの開業準備費用及び創業赤字等があったものの、効率化により、増益(同+3.1%)。

(2018年3月期上期) ※新規開業ホテルも含めた全店ベース

客室稼働率 78.1%、ADR 9,966円、インバウンド比率 25.5%

(単位:百万円)

	2017年3月末 (b) (比較情報)	2017年9月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	40,402	71,584	31,182	新規投資のための資金等。
流動資産合計	53,380	80,151	26,771	
有形固定資産	552,321	614,789	62,467	オフィスビル取得等。
投資その他の資産	17,298	19,442	2,144	
固定資産合計	580,486	644,284	63,798	
資産合計	633,866	724,436	90,569	

(単位:百万円)

	2017年3月末 (b) (比較情報)	2017年9月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
有利子負債 <sup>※1</sup>	530,583	601,303	70,720	
負債合計	557,380	631,001	73,621	
資本金	20,516	26,163	5,647	公募増資等11,294百万円実施。
資本剰余金	20,431	26,078	5,647	
利益剰余金	28,430	31,957	3,527	四半期純利益4,110百万円。配当支払額950百万円等。
その他の包括利益累計額	6,880	9,004	2,124	
純資産合計	76,486	93,434	16,947	
負債純資産合計	633,866	724,436	90,569	
自己資本比率	12.0%	12.9%	+ 0.9 <sup>※1</sup>	
含み益 <sup>※2</sup>	163,779			

※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等[含むゴルフ場]を加えたベースにより算出)  
(2017年3月期決算情報であり、比較情報ではありません)

(単位:百万円)

	2017年3月期上期 (2016/4~9) (比較情報)	2018年3月期上期 (2017/4~9)	要 因
営業活動によるキャッシュ・フロー	809	14,760	
税金等調整前四半期純利益	4,482	6,409	
減価償却費	3,693	4,953	
受入敷金保証金の増減額(△:減少)	△ 433	△ 816	
法人税等の支払額	△ 3,497	1,295	法人税等の支払額減少。
その他	△ 3,875	△ 4,018	ホテル用地及び米国新規物件取得に伴うデポジット減。
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 71,524	△ 64,190	
有形固定資産の取得による支出	71,415	69,874	オフィスビル取得等。
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 84,446	△ 80,005	
短期借入金の純増減額(△:減少)	40,814	12,924	
長期借入れによる収入	△ 129,265	△ 89,673	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	37,110	36,866	
社債の発行による収入	19,895	29,849	
株式の発行による収入	△ 13,908	△ 1,224	
配当金の支払額	△ 694	950	
現金および現金同等物に係る換算差額	1,540	443	
現金および現金同等物の増減額(△:減少)	12,190	31,019	
現金および現金同等物の期首残高	19,647	40,402	
現金および現金同等物の期末残高	31,837	71,584	
(参考)			
四半期純利益+減価償却費	6,562	9,064	

## 株主還元(配当)について

1. 基本方針 「安定配当」と「自己資本の充実」の2つのバランスを取りながら、継続的かつ安定的な配当を実施

2-1. 2017年3月期の期末配当は、40円(通期75円)と前期比5円の増配を実施

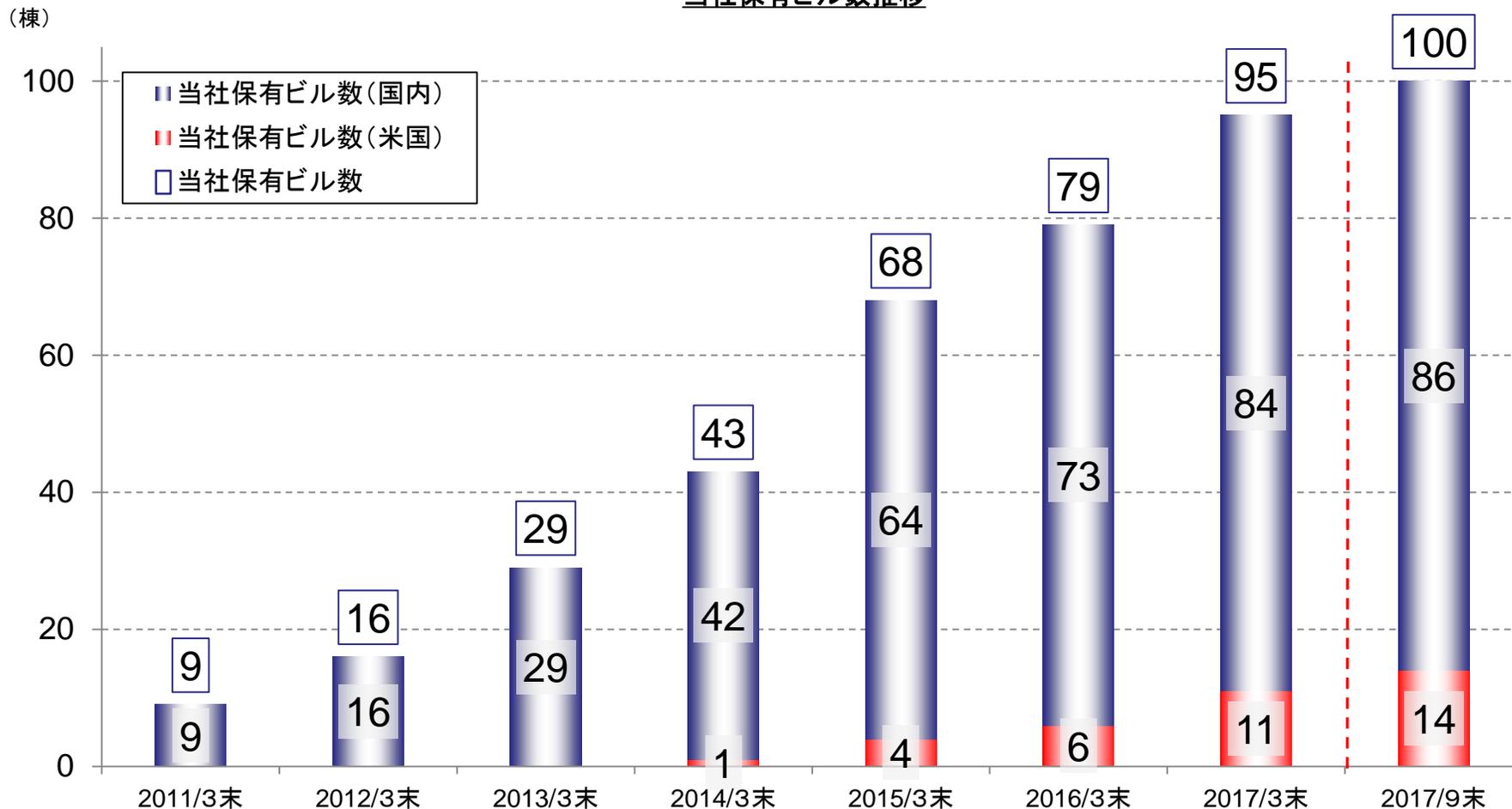
2-2. 2018年3月期の配当は、通期80円と前期比さらに5円の増配を予想

### ◆1株当たり配当金(円)

	中間	期末	年間
2015年3月期	30	35	65
2016年3月期	35	35	70
2017年3月期	35	40	75
2018年3月期	40	40(予想)	80(予想)

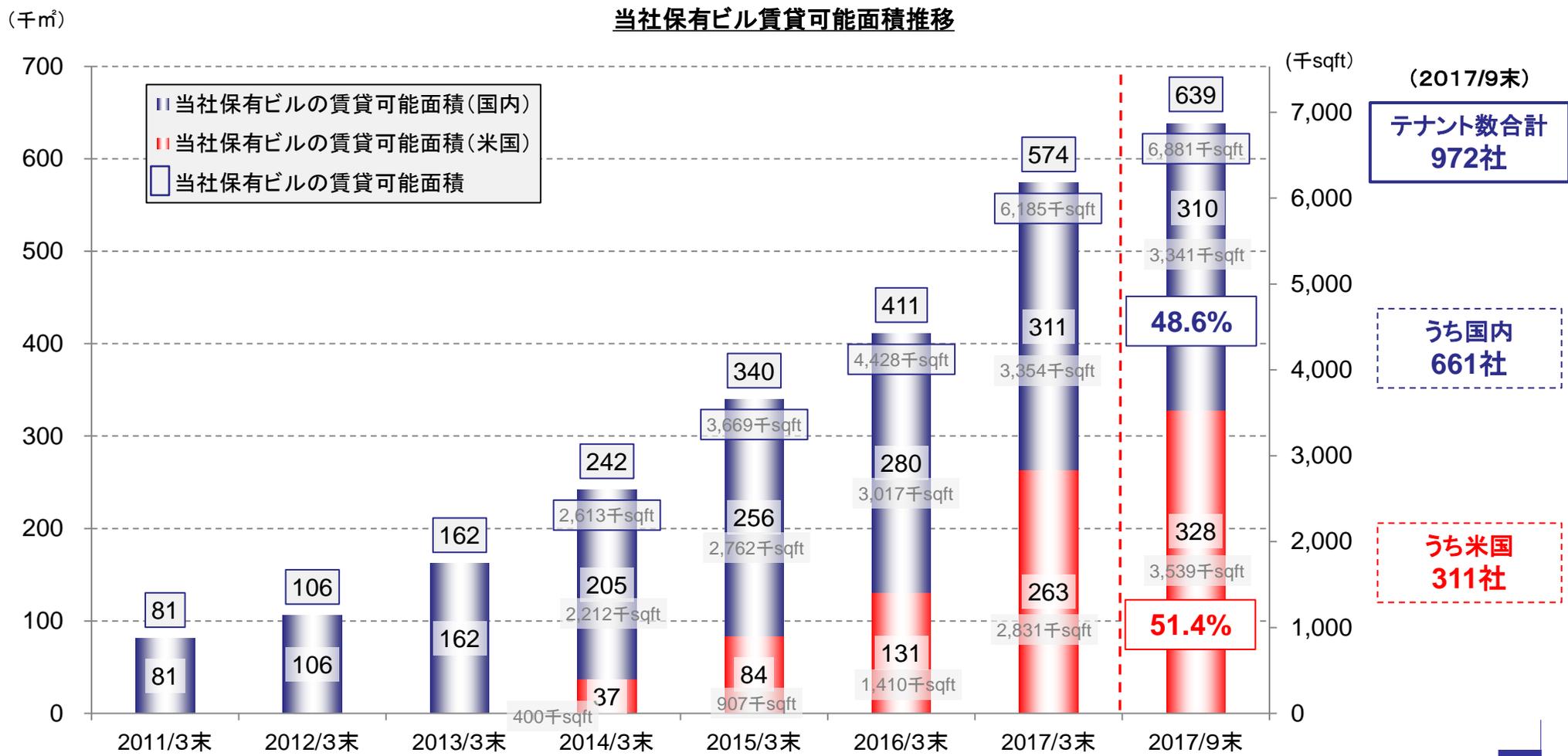
積極的に優良物件投資を実施、保有物件数は2011年3月末比約11倍に

当社保有ビル数推移



積極的に優良物件投資を実施、賃貸可能面積は2011年3月末比約8倍に

米国物件の賃貸可能面積は国内物件と同規模に



# セグメント別情報(1)－不動産事業② 当社保有物件1



合計100物件、賃貸可能面積639,290m<sup>2</sup>・6,881,273sqft(2017年9月末現在)

物件名※1	所在	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
1 ユニゾ八重洲ビル	東京都中央区	22,692	244,254	1967年10月
2 ユニゾ八重洲二丁目ビル	東京都中央区	2,421	26,063	1993年12月
3 ユニゾ江戸橋ビル	東京都中央区	5,695	61,308	1986年12月
4 ユニゾ小伝馬町ビル	東京都中央区	3,707	39,907	1983年4月
5 ユニゾ水天宮ビル	東京都中央区	3,374	36,327	1992年10月
6 ユニゾ堀留町二丁目ビル	東京都中央区	9,977	107,395	1966年11月
7 ユニゾ蛸殻町一丁目ビル	東京都中央区	1,619	17,433	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	16,818	1999年2月
9 盛田ビル	東京都中央区	4,542	48,898	1989年12月
10 ユニゾ日本橋富沢町ビル	東京都中央区	2,303	24,792	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	35,118	1974年2月
12 ユニゾ八丁堀ビル	東京都中央区	4,819	51,881	1993年3月
13 ユニゾ蛸殻町北島ビル	東京都中央区	1,837	19,781	1992年11月
14 ユニゾ人形町三丁目ビル	東京都中央区	1,933	20,815	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	16,044	1986年3月
16 ユニゾ人形町フォレストビル	東京都中央区	2,395	25,787	1989年1月
17 ユニゾ日本橋久松町ビル	東京都中央区	1,668	17,954	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	38,602	1993年5月

物件名※1	所在	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
19 ユニゾ新川一丁目ビル	東京都中央区	1,543	16,614	1989年12月
20 ユニゾ東日本橋ビル	東京都中央区	2,631	28,321	1991年4月
21 ユニゾ堀留町一丁目ビル	東京都中央区	1,676	18,041	1988年2月
22 ユニゾ久松町清洲橋通りビル	東京都中央区	4,115	44,296	1989年7月
23 第3桜橋ビル	東京都中央区	8,855	95,316	1992年9月
24 ユニゾ東日本橋一丁目ビル	東京都中央区	2,175	23,413	1987年9月
25 ユニゾ新川永代通りビル	東京都中央区	3,966	42,699	1987年9月
26 ユニゾ岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1,935	20,834	1991年9月
27 りそな九段ビル	東京都千代田区	3,202	34,467	1984年8月
28 ユニゾ岩本町三丁目ビル	東京都千代田区	4,037	43,455	1983年4月
29 ユニゾ御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,878	20,216	1988年9月
30 ユニゾ岩本町ビル	東京都千代田区	2,877	30,972	1986年10月
31 麹町大通りビル	東京都千代田区	15,015	161,624	2012年1月
32 ユニゾ東神田一丁目ビル	東京都千代田区	5,474	58,928	1994年1月
33 ユニゾ神田小川町三丁目ビル	東京都千代田区	2,023	21,781	2010年1月
34 ユニゾ九段北一丁目ビル	東京都千代田区	1,748	18,816	1993年2月
35 ユニゾ神田西福田町ビル	東京都千代田区	1,698	18,278	1996年2月
36 ユニゾ岩本町サカエビル	東京都千代田区	577	6,220	1992年8月

※1 物件名は、2017年9月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て   :2017年度上期取得物件

# セグメント別情報(1)－不動産事業② 当社保有物件2



合計100物件、賃貸可能面積639,290m<sup>2</sup>・6,881,273sqft(2017年9月末現在)

物件名※1	所在	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工	物件名※1	所在	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
37 ユニゾ水道橋ビル	東京都千代田区	1,958	21,084	1992年8月	55 ユニゾ神楽坂ビル	東京都新宿区	2,366	25,468	1992年3月
38 ユニゾ神田鍛冶町三丁目ビル	東京都千代田区	2,162	23,279	1991年2月	56 ユニゾ高田馬場ビル	東京都新宿区	1,166	12,560	1991年10月
39 ユニゾ内神田一丁目ビル	東京都千代田区	1,237	13,315	2008年2月	57 ユニゾebisu422	東京都渋谷区	1,217	13,109	1993年3月
40 ユニゾ岩本町三丁目ビル南館	東京都千代田区	1,556	16,751	1987年7月	58 sarugaku	東京都渋谷区	839	9,041	2007年9月
41 ユニゾ東神田三丁目ビル	東京都千代田区	1,389	14,957	1988年10月	59 ユニゾ原宿ビル	東京都渋谷区	827	8,902	1998年6月
42 ユニゾ神田須田町二丁目ビル	東京都千代田区	1,154	12,422	1993年3月	60 ヤナセ渋谷ビル	東京都渋谷区	4,223	45,458	1988年10月
43 岩本町163ビル	東京都千代田区	1,728	18,608	1983年4月	61 ユニゾ西新宿ビル	東京都渋谷区	883	9,506	2007年11月
44 ユニゾ芝大門二丁目ビル	東京都港区	4,646	50,013	1987年4月	62 ユニゾ代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,140	12,280	1988年11月
45 ユニゾ乃木坂ビル	東京都港区	2,147	23,113	1983年5月	63 ユニゾ幡ヶ谷二丁目ビル	東京都渋谷区	1,924	20,716	1991年6月
46 りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	30,680	1978年9月	64 ユニゾ初台ビル	東京都渋谷区	1,343	14,465	1992年2月
47 ユニゾ芝二丁目ビル	東京都港区	2,225	23,957	1988年12月	65 ユニゾ本郷四丁目ビル	東京都文京区	2,723	29,310	1987年10月
48 ユニゾ芝四丁目ビル	東京都港区	4,635	49,895	1990年7月	66 ユニゾ小石川ビル	東京都文京区	2,162	23,278	1991年10月
49 ユニゾ西新橋三丁目ビル	東京都港区	2,696	29,023	1986年2月	67 ユニゾ江戸川橋ビル	東京都文京区	3,472	37,379	1992年10月
50 Ingresso Shiodome Building	東京都港区	857	9,229	1986年7月	68 ユニゾ小石川アーバンビル	東京都文京区	2,410	25,942	1987年7月
51 ユニゾ大井四丁目ビル	東京都品川区	1,940	20,882	1993年5月	69 ユニゾ音羽一丁目ビル	東京都文京区	4,373	47,080	2008年4月
52 マルイト大森第二ビル	東京都品川区	1,479	15,920	1990年3月	70 ユニゾ本郷一丁目ビル	東京都文京区	4,467	48,092	1987年12月
53 ユニゾ高田馬場看山ビル	東京都新宿区	3,177	34,205	1993年7月	71 ユニゾ本郷二丁目ビル	東京都文京区	1,091	11,753	1991年2月
54 ユニゾ高田馬場四丁目ビル	東京都新宿区	3,026	32,572	1988年3月	72 ユニゾ茗荷谷ビル	東京都文京区	7,460	80,303	1972年7月/ 1979年2月

※1 物件名は、2017年9月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て   :2017年度上期取得物件

# セグメント別情報(1)－不動産事業② 当社保有物件3



合計100物件、賃貸可能面積639,290m<sup>2</sup>・6,881,273sqft(2017年9月末現在)

物件名※1	所在	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
73 上野鈴乃屋本店ビル	東京都台東区	6,813	73,344	1990年3月
74 ユニゾ末広町ビル	東京都台東区	2,513	27,054	1984年3月
75 ユニゾ浅草橋四丁目ビル	東京都台東区	2,478	26,673	1986年9月
76 ユニゾ北上野二丁目ビル	東京都台東区	3,551	38,229	1992年5月
77 ユニゾ下北沢ビル	東京都世田谷区	1,246	13,420	2008年6月
78 ユニゾ蒲田五丁目ビル	東京都大田区	6,642	71,504	2010年5月
79 ユニゾ吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	1,686	18,150	2007年11月
80 ユニゾ成瀬ビル	東京都町田市	3,428	36,909	1993年3月
81 ユニゾ立川ビル	東京都立川市	4,879	52,524	1992年12月
82 ユニゾ新横浜ビル	横浜市港北区	22,161	238,547	1993年7月
83 ユニゾセンター南ビル	横浜市都筑区	4,728	50,894	1998年10月
84 ユニゾ武蔵小杉ビル	川崎市中原区	8,272	89,045	2008年5月
85 ユニゾ和光ビル	埼玉県和光市	2,113	22,745	1995年10月
86 広島興銀ビル	広島県広島市	10,632	114,449	1980年4月

物件名※1	所在	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
87 440 Ninth Avenue	米国ニューヨーク市マンハッタン	37,248	400,942	1927年
88 321 West 44th Street	米国ニューヨーク市マンハッタン	22,477	241,942	1928年
89 40 West 25th Street	米国ニューヨーク市マンハッタン	12,655	136,226	1913年
90 24-28 West 25th Street	米国ニューヨーク市マンハッタン	12,371	133,170	1911年
91 370 Lexington Avenue	米国ニューヨーク市マンハッタン	29,192	314,225	1928年
92 1201 Connecticut Avenue	米国ワシントンD.C.	17,435	187,678	1940年
93 50 F Street	米国ワシントンD.C.	19,668	211,715	1985年
94 820 First Street	米国ワシントンD.C.	27,072	291,408	1990年
95 1100 First Street	米国ワシントンD.C.	32,420	348,967	2009年
96 1030 15th Street	米国ワシントンD.C.	30,783	331,348	1964年/2008年
97 425 Third Street	米国ワシントンD.C.	21,992	236,727	2007年
98 1325 G Street	米国ワシントンD.C.	28,297	304,597	1969年
99 1341 G Street	米国ワシントンD.C.	12,110	130,352	1903年
100 1111 19th Street	米国ワシントンD.C.	25,124	270,434	1979年

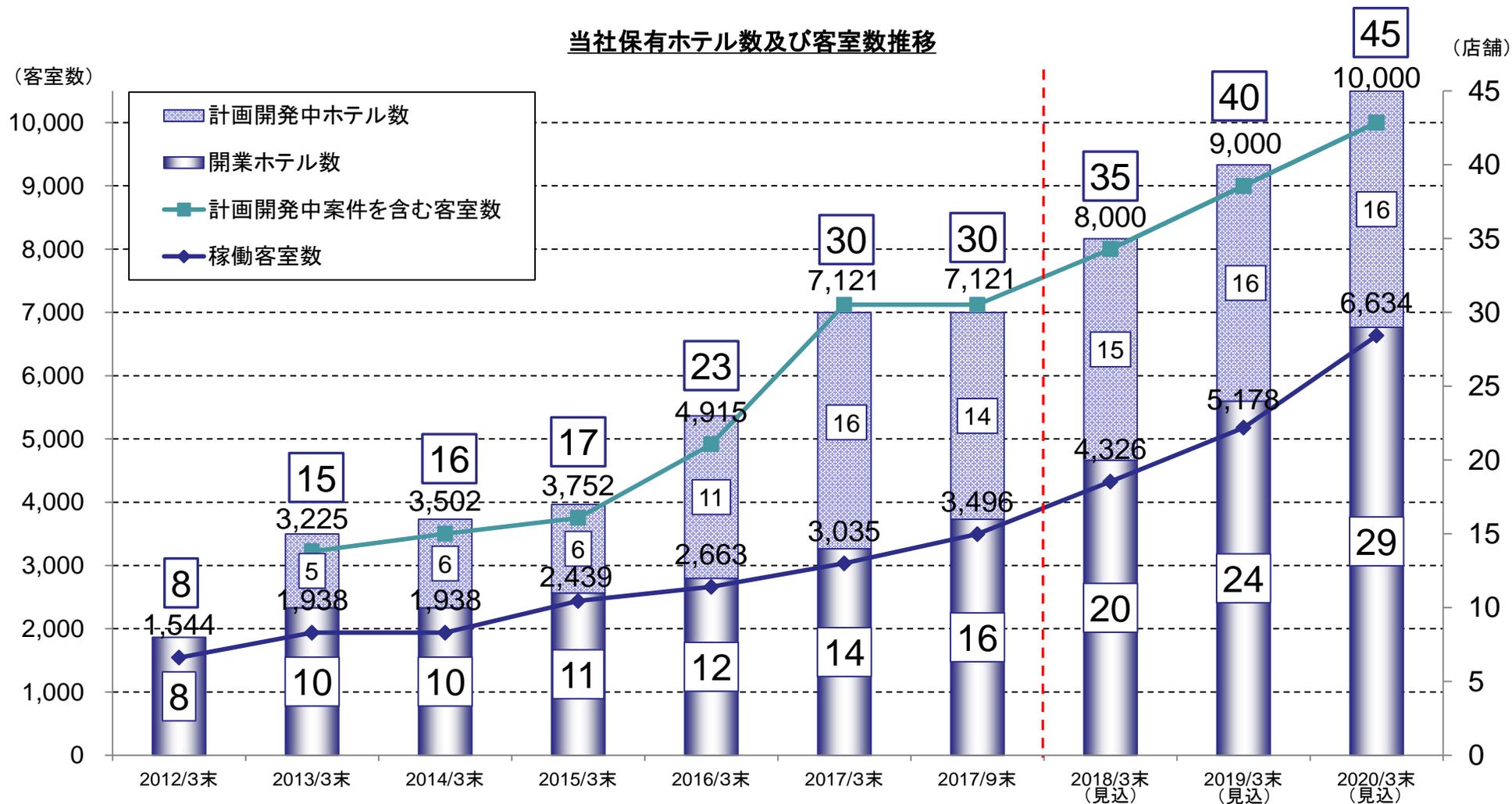
※1 物件名は、2017年9月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て



:2017年度上期取得物件

## ホテル数・客室数ともに、順調に拡大



(2017年9月末現在)

# セグメント別情報(2) - ホテル事業② 当社ホテル一覧(リスト)



## 2ブランドから3ブランド体制へ拡大し、全国展開を加速

### ホテルユニゾ HOTEL UNIZO

	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	ホテルユニゾ銀座七丁目	東京都中央区	2016年6月	224
3	ホテルユニゾ新橋	東京都港区	1978年10月 (2001年12月建替)	233
4	ホテルユニゾ渋谷	東京都渋谷区	2010年5月	186
5	ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	2014年10月	281
6	ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	2009年4月	333
7	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区	2007年10月	159
8	ホテルユニゾ大阪心斎橋	大阪市中央区	2018年1月(予定)*	186(予定)*
9	ホテルユニゾ大阪梅田	大阪市北区	2018年4月(予定)*	220(予定)*
10	ホテルユニゾ博多駅南	福岡市博多区	2018年秋(予定)*	217(予定)*
11	(仮称)ホテルユニゾ横浜駅西口	横浜市西区	2018年秋(予定)*	156(予定)*
12	(仮称)ホテルユニゾ名古屋駅前	名古屋市中村区	2019年夏(予定)*	203(予定)*

   : 計画開発中のホテル(2017年9月末現在)

※ 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

### ユニゾイン UNIZO INN

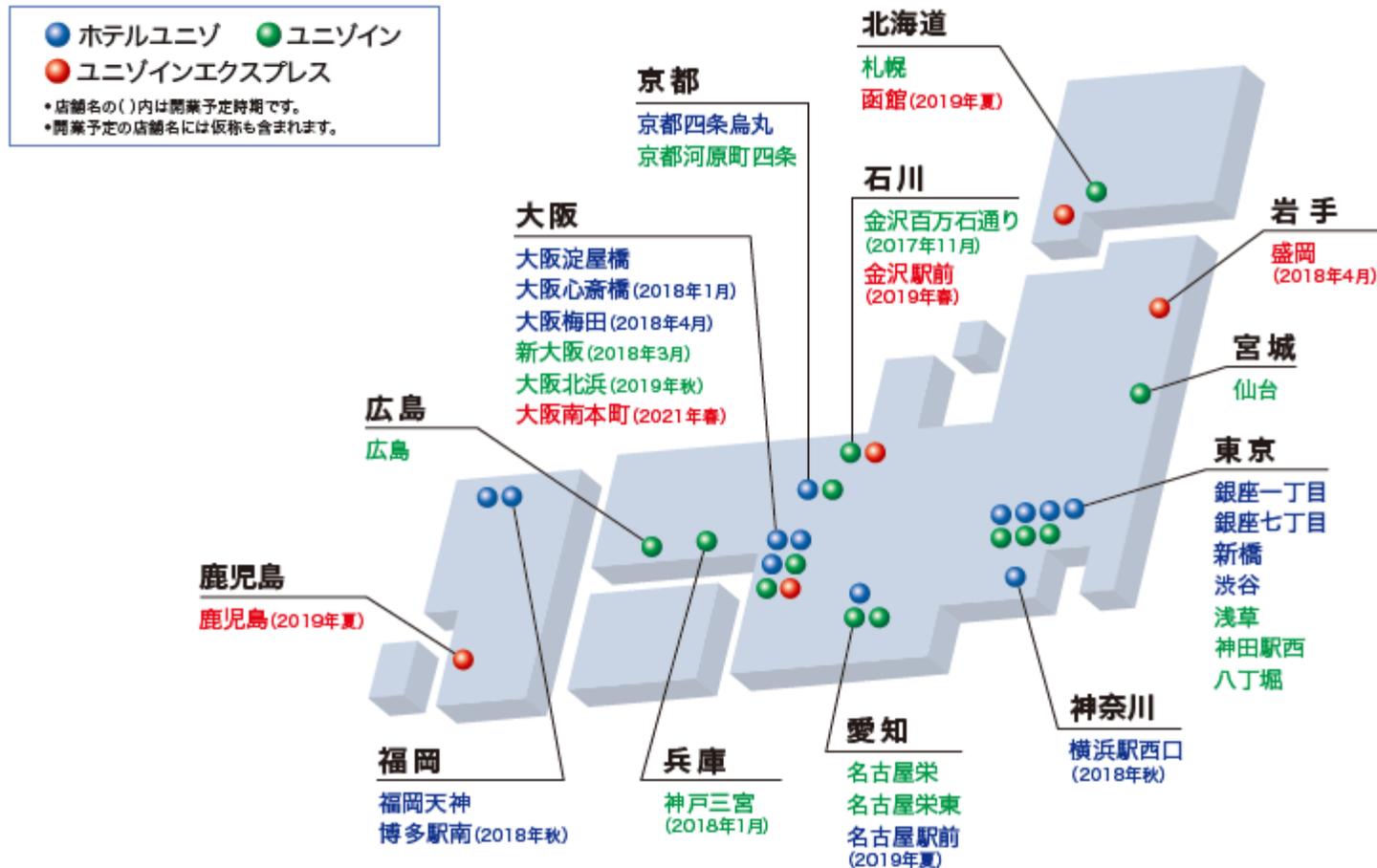
	ホテル名	所在	開業年月	客室数
1	ユニゾイン札幌	札幌市中央区	2016年1月	224
2	ユニゾイン仙台	仙台市青葉区	1973年12月	250
3	ユニゾイン浅草	東京都台東区	1992年7月	121
4	ユニゾイン神田駅西	東京都千代田区	2017年8月	219
5	ユニゾイン八丁堀	東京都中央区	2003年7月 2016年7月改称	148
6	ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年5月	252
7	ユニゾイン名古屋栄東	名古屋市中区	1983年2月	148
8	ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	2017年7月	242
9	ユニゾイン広島	広島市中区	1985年9月	171
10	ユニゾイン金沢百万石通り	金沢市尾山町	2017年11月(予定)*	220(予定)*
11	ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	2018年1月(予定)*	199(予定)*
12	ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	2018年3月(予定)*	225(予定)*
13	(仮称)ユニゾイン大阪北浜	大阪市中央区	2019年秋(予定)*	291(予定)*

   : 計画開発中のホテル(2017年9月末現在)

### ユニゾインエクスプレス UNIZO INN Express

	ホテル名	所在	開業年月	客室数
1	ユニゾインエクスプレス盛岡	盛岡市盛岡駅西通	2018年4月(予定)*	259(予定)*
2	(仮称)ユニゾインエクスプレス金沢駅前	金沢市堀川新町	2019年春(予定)*	392(予定)*
3	(仮称)ユニゾインエクスプレス函館	函館市若松町	2019年夏(予定)*	277(予定)*
4	(仮称)ユニゾインエクスプレス鹿児島	鹿児島市東千石町	2019年夏(予定)*	293(予定)*
5	(仮称)ユニゾインエクスプレス大阪南本町	大阪市中央区	2021年春(予定)*	487(予定)*

   : 計画開発中のホテル(2017年9月末現在)



※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

## 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。