



平成30年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年1月31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30年2月5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3四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第3四半期	38,707	35.7	13,361	34.4	9,048	19.1	6,636	36.0
29年3月期第3四半期	28,516	—	9,937	—	7,596	—	4,879	—

(注) 包括利益 30年3月期第3四半期 10,258百万円(204.6%) 29年3月期第3四半期 3,368百万円(—%)

	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3四半期	249 20	—
29年3月期第3四半期	218 87	—

(注) 29年3月期第3四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、記載しておりません。

(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3四半期	757,846	95,923	12.6
29年3月期	633,866	76,486	12.0

(参考) 自己資本 30年3月期第3四半期 95,693百万円 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	—	40 00	—		
30年3月期(予想)				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、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	53,700	35.7	18,100	31.1	12,000	14.3	8,600	29.9	317 36

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

(注) 対前期増減率は、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 : 有

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規2社 (社名)UNIZO Real Estate DC Nine, LLC、UNIZO Real Estate NY Four, 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 : 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4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3Q	28,520,700株	29年3月期	23,770,700株
----------	-------------	--------	-------------

② 期末自己株式数

30年3月期3Q	301株	29年3月期	301株
----------	------	--------	------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

30年3月期3Q	26,632,762株	29年3月期3Q	22,294,046株
----------	-------------	----------	-------------

※ 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	3
(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	4
(4) 追加情報	4
3. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 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

1. 当四半期決算に関する定性的情報

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、4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3四半期連結累計期間(平成29年4月1日～平成29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、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3四半期中にほぼ3%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、賃料も東京都心を中心に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いているものの、日本人宿泊客数の動きが弱含んでおり、客室稼働率、客室単価とも頭打ち傾向が窺われます。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、欧州の不安定な政治情勢、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、税制改革法の成立に伴う法人税減税等の効果、新議長就任後のFRBの政策スタンス、英国のEU離脱交渉の展開、欧州の不安定な政治情勢、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38,707百万円(前年同四半期28,516百万円 前年同四半期比35.7%増)、営業利益は13,361百万円(前年同四半期9,937百万円 前年同四半期比34.4%増)、経常利益は9,048百万円(前年同四半期7,596百万円 前年同四半期比19.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,636百万円(前年同四半期4,879百万円 前年同四半期比36.0%増)となりました。

なお、米国において税制改革法が成立したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益が、米国における法人税額の減少、繰延税金負債の取崩及び繰延税金資産の取崩により、619百万円増加しております。

(米国連邦税率引き下げによる影響額の内訳)

増加影響(増益額)	減少影響(減益額)	合計(増益額)
法人税額の減少 86百万円	繰延税金資産の取崩 △81百万円	
繰延税金負債の取崩 615百万円		
701百万円	△81百万円	619百万円

詳細につきましては、平成30年1月31日公表の「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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、売上高は、31,216百万円(前年同四半期21,515百万円 前年同四半期比45.1%増)、効率化にも努めたこと等により、営業利益は、12,303百万円(前年同四半期8,293百万円 前年同四半期比48.4%増)と大幅増収増益となりました。

②ホテル事業

当第3四半期は、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、売上高は、7,651百万円(前年同四半期7,145百万円 前年同四半期比7.1%増)、効率化にも努めましたが、新規ホテルの開業準備費用の増嵩及び2017年度開業ホテルの創業赤字等により、営業利益は、1,615百万円(前年同四半期1,704百万円 前年同四半期比5.2%減)と増収減益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期末の資産合計は、757,846百万円となり、前期末比123,979百万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119,543百万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、661,922百万円となり、前期末比104,542百万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101,667百万円増加いたしました。

当第3四半期末の純資産合計は、95,923百万円となり、前期末比19,437百万円の増加となりました。平成29年7月に公募増資等を実施したことにより、資本金が5,647百万円、資本剰余金が5,647百万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10月26日に公表しました業績予想を修正いたしました。詳細につきましては、平成30年1月31日公表の「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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40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29年7月18日付で米国に連結子会社であるUNIZO Real Estate DC Nine, LLC を設立いたしました。その後平成29年9月19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29年8月22日付で米国に連結子会社であるUNIZO Real Estate NY Four, LLC を設立いたしました。その後平成29年9月1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)

収益認識基準の変更

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3四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3四半期連結累計期間の売上高は477,740千円増加し、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473,528千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3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,402,122	48,799,055
受取手形及び売掛金	2,846,261	3,941,081
商品	9,010	10,907
原材料及び貯蔵品	22,049	24,985
繰延税金資産	165,967	114,859
その他	9,935,449	2,863,603
貸倒引当金	△381	△385
流動資産合計	53,380,477	55,754,108
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	143,151,519	212,256,187
信託建物及び信託構築物（純額）	97,340,438	95,200,173
土地	109,167,755	158,155,364
コース勘定	1,489,299	1,489,299
信託土地	197,305,862	196,281,018
建設仮勘定	2,989,191	7,432,025
その他（純額）	877,720	1,050,750
有形固定資産合計	552,321,786	671,864,819
無形固定資産	10,865,648	10,017,213
投資その他の資産		
投資有価証券	15,049,270	16,774,950
繰延税金資産	64,299	19,781
その他	2,194,324	3,423,776
貸倒引当金	△8,960	△8,480
投資その他の資産合計	17,298,934	20,210,027
固定資産合計	580,486,370	702,092,061
資産合計	633,866,848	757,846,170

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,321	3,393
短期借入金	21,295,090	9,108,340
1年内返済予定の長期借入金	85,986,209	81,295,343
未払法人税等	529,916	687,100
賞与引当金	155,968	93,127
ポイント引当金	3,948	3,755
株主優待引当金	140,596	150,300
その他	5,979,659	7,120,872
流動負債合計	114,094,711	98,462,233
固定負債		
社債	55,000,000	104,000,000
長期借入金	368,302,321	437,847,767
繰延税金負債	2,587,138	3,183,387
役員退職慰労引当金	461,781	378,594
環境対策引当金	183,148	185,994
退職給付に係る負債	657,105	716,869
受入敷金保証金	16,093,376	17,146,922
その他	500	500
固定負債合計	443,285,370	563,460,035
負債合計	557,380,082	661,922,268
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,516,413	26,163,498
資本剰余金	20,431,819	26,078,904
利益剰余金	28,430,601	33,343,757
自己株式	△783	△783
株主資本合計	69,378,051	85,585,377
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	4,987,764
繰延ヘッジ損益	110,583	558,009
為替換算調整勘定	2,993,887	4,562,718
その他の包括利益累計額合計	6,880,469	10,108,491
非支配株主持分	228,244	230,032
純資産合計	76,486,765	95,923,901
負債純資産合計	633,866,848	757,846,170

(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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
売上高	28,516,814	38,707,223
売上原価	15,167,709	20,598,709
売上総利益	13,349,105	18,108,514
販売費及び一般管理費		
販売手数料	6,912	6,374
広告宣伝費	91,990	63,634
役員報酬	472,938	711,000
給料及び手当	1,265,353	1,532,769
賞与引当金繰入額	67,493	81,133
退職給付費用	47,406	60,174
役員退職慰労引当金繰入額	26,407	-
株主優待引当金繰入額	53,199	104,118
その他	1,379,449	2,188,150
販売費及び一般管理費合計	3,411,150	4,747,357
営業利益	9,937,954	13,361,157
営業外収益		
受取利息	66,989	415,348
受取配当金	336,029	341,459
その他	38,034	21,734
営業外収益合計	441,053	778,541
営業外費用		
支払利息	2,410,829	4,758,504
その他	371,922	332,274
営業外費用合計	2,782,752	5,090,779
経常利益	7,596,256	9,048,919
特別利益		
固定資産売却益	-	560,087
投資有価証券売却益	91,896	1,596
特別利益合計	91,896	561,684
特別損失		
特別損失合計	-	-
税金等調整前四半期純利益	7,688,152	9,610,604
法人税、住民税及び事業税	2,471,964	3,184,566
法人税等調整額	333,971	△214,263
法人税等合計	2,805,936	2,970,302
四半期純利益	4,882,216	6,640,301
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,706	3,381
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,879,509	6,636,919

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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
四半期純利益	4,882,216	6,640,301
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	966,866	1,211,765
繰延ヘッジ損益	△1,495,299	447,425
為替換算調整勘定	△985,757	1,959,255
その他の包括利益合計	△1,514,189	3,618,447
四半期包括利益	3,368,026	10,258,748
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,367,823	10,253,615
非支配株主に係る四半期包括利益	202	5,132

(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29年4月1日 至 平成29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29年4月1日 至 平成29年12月31日)

当社は、平成29年7月18日を払込期日とする公募増資及び平成29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5,647,085千円、資本剰余金が5,647,085千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が26,163,498千円、資本剰余金が26,078,904千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	21,379,289	7,137,524	28,516,814	—	28,516,814
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	21,515,074	7,145,764	28,660,838	△144,023	28,516,814
セグメント利益	8,293,136	1,704,229	9,997,366	△59,411	9,937,954

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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	31,069,830	7,637,393	38,707,223	—	38,707,223
セグメント間の内部 売上高又は振替高	146,306	13,736	160,042	△160,042	—
計	31,216,136	7,651,129	38,867,266	△160,042	38,707,223
セグメント利益	12,303,066	1,615,607	13,918,673	△557,516	13,361,157

(注) 1 セグメント利益の調整額△557,516千円には、セグメント間取引消去1,990,826千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,548,342千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3四半期連結累計期間における「不動産事業」の売上高が478,001千円増加、セグメント利益が473,790千円増加、「ホテル事業」における売上高が261千円減少、セグメント利益が261千円減少しております。