



ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited



2019年3月期 第3四半期連結決算の概要
2019年1月31日
東証一部 3258

前年同期比、増収増益を達成

キャピタルリサイクリングに伴う新規投資^{※1}及び物件売却^{※2}を実施

売上高+13.2%(前年同期比)、営業利益+7.5%(同)、経常利益+10.3%(同)、四半期純利益+53.7%(同)。

(単位:百万円)

	2019年3月期第3四半期			2018年3月期 第3四半期 (2017/4~12) 実績(b)	2019年3月期 通期 業績予想 ^{※3}
	(2018/4~12) 実績(a)	前年同期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)		
売上高	43,821	5,114	+13.2%	38,707	56,500
営業利益	14,358	997	+7.5%	13,361	18,000
経常利益	9,979	930	+10.3%	9,048	12,300
特別利益	15,194	14,632	+2,605.1%	561	
特別損失	△10,361	△10,361	-	-	
親会社株主に帰属する 四半期純利益	10,199	3,562	+53.7%	6,636	10,100
	2019年3月期 第3四半期実績			2019年3月期 通期計画 ^{※4}	
新規投資額 ^{※5} 計	13,409			17,100	
うち不動産(国内)	2,754			2,800	
うち不動産(海外)	-			-	
うちホテル	10,655			14,300	

※5 新規投資額:設備投資額-維持更新工事額等

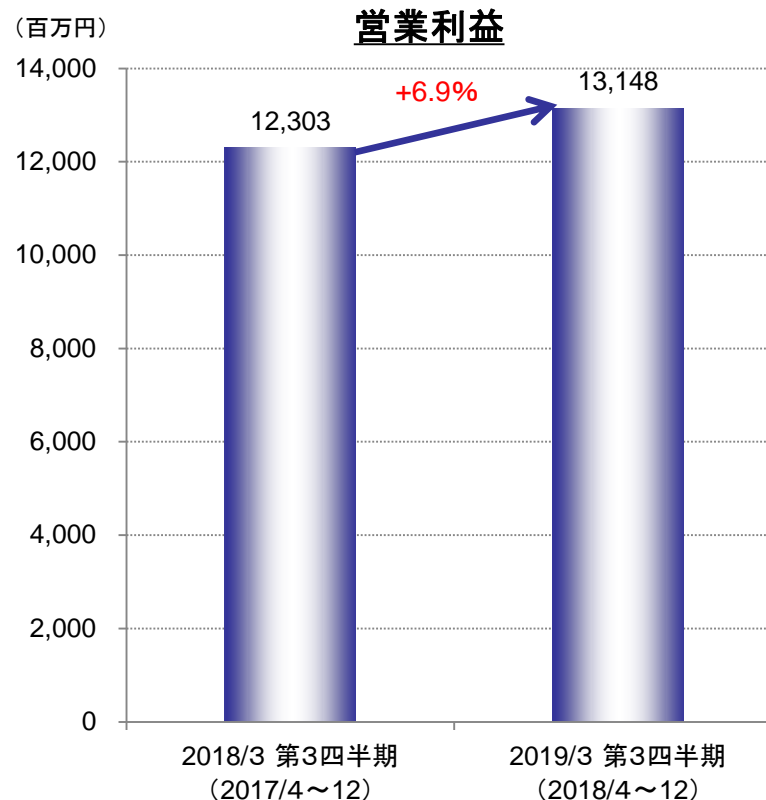
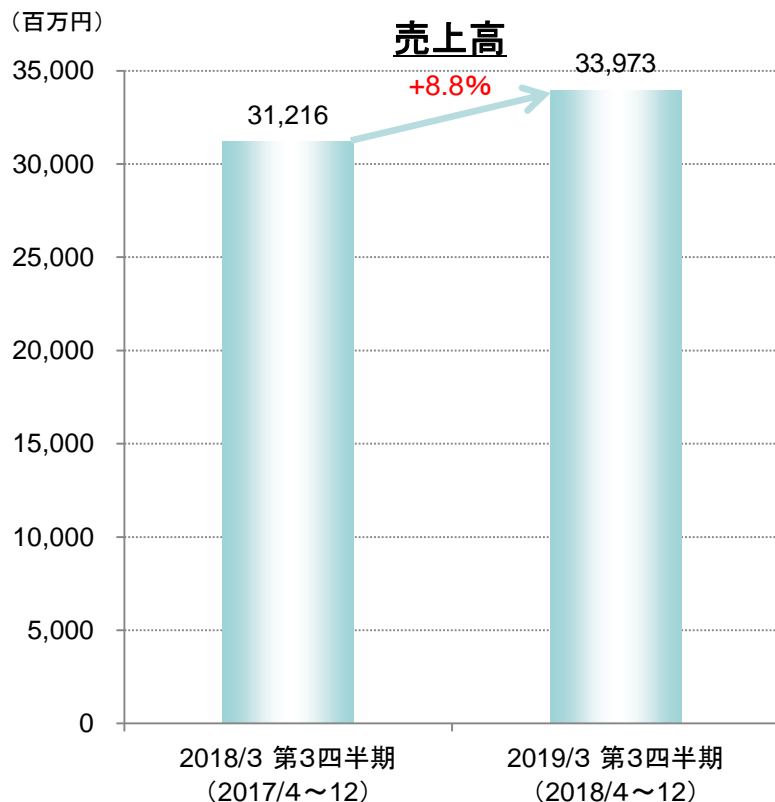
※1 新規投資:不動産(国内)1物件、ホテル2物件

※2 物件売却:不動産(国内)9物件、不動産(海外)3物件

※3 2018年10月2日公表

※4 2019年1月31日公表

不動産事業は増収増益



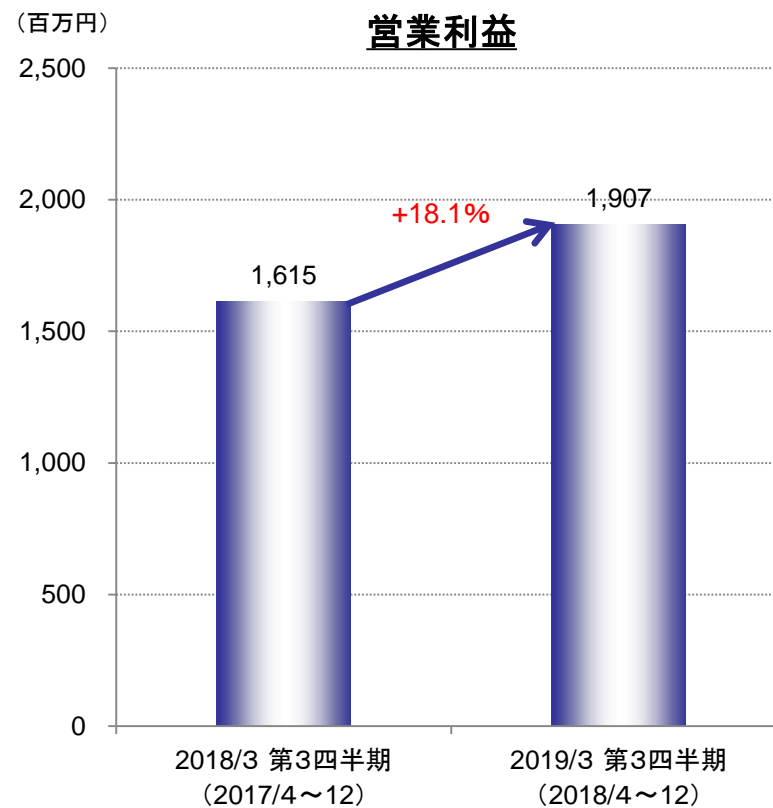
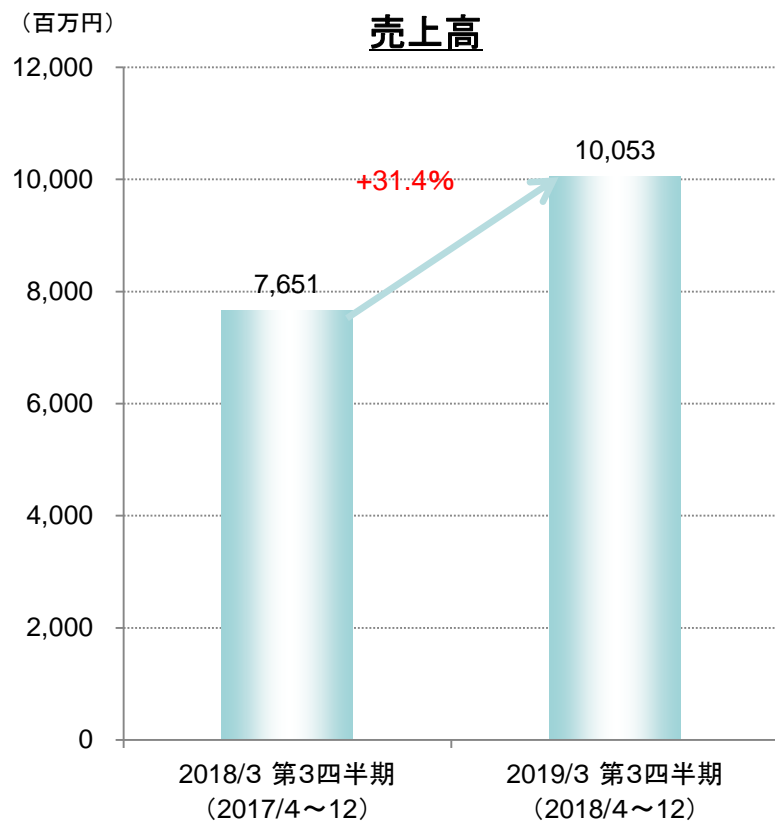
物件売却を行ったものの、国内外の前年度及び当年度取得物件が寄与したことに加え、空室リーシング及び賃料の増額改定に注力したこと等により、増収(前年同期比+8.8%)、増益(同+6.9%)。

(2018/12末現在) ※2018年12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 0.3%、海外 8.4%、国内外計 4.7%

平均賃料: 国内 16,629円/月・坪、海外 52.21ドル/年・sqft

ホテル事業は増収増益



既存ホテルで稼働率及び客室単価ともに弱含んだが、2017年度及び2018年度開業ホテルが寄与したこと等により、増収(前年同期比+31.4%)。新規ホテル開業準備費用負担及び2018年度開業ホテルの創業赤字等があるものの、2017年度開業ホテルの通期寄与等により、増益(同+18.1%)。

(2019年3月期第3四半期累計) ※新規開業ホテルも含めた全店ベース
客室稼働率 72.6%、ADR 9,548円、インバウンド比率 28.3%

(単位:百万円)

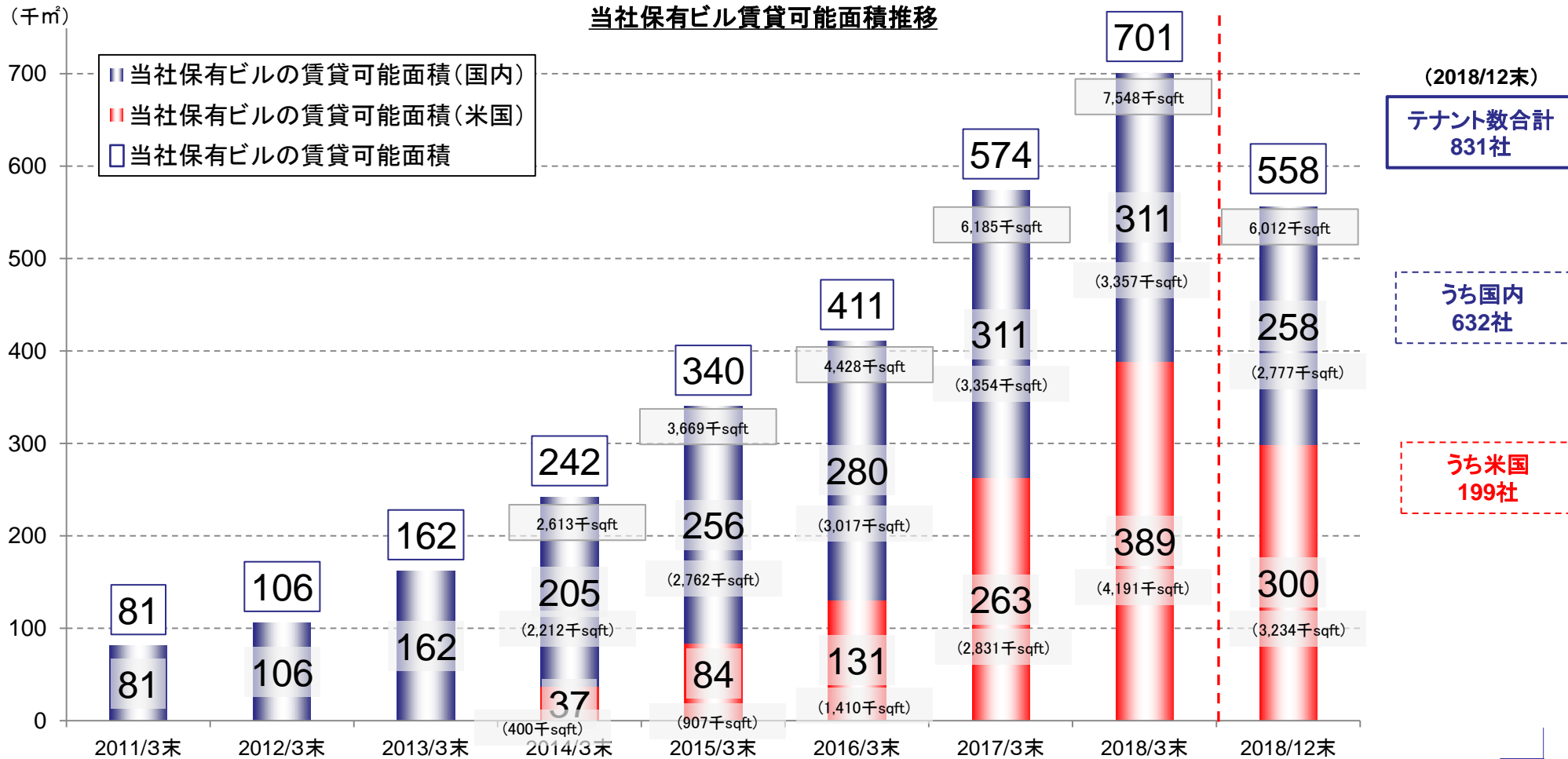
	2018年3月末 (b)	2018年12月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	46,115	97,713	51,598	物件売却に伴う預金増等。
流動資産合計	53,212	104,526	51,314	
有形固定資産	657,947	567,317	△ 90,629	キャピタルリサイクリングに伴う新規投資及び物件売却等。
投資その他の資産	17,300	14,386	△ 2,913	
固定資産合計	685,254	590,290	△ 94,964	
資産合計	738,467	694,817	△ 43,650	

(単位:百万円)

	2018年3月末 (b)	2018年12月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
有利子負債※	620,880	557,201	△ 63,678	借入金の返済等。
負債合計	651,564	583,627	△ 67,936	
資本金	26,163	32,062	5,899	公募増資等11,798百万円実施。
資本剰余金	26,078	31,978	5,899	
利益剰余金	35,195	42,885	7,689	四半期純利益10,199百万円、配当支払額2,509百万円。
その他の包括利益累計額	△ 747	4,260	5,007	
純資産合計	86,903	111,189	24,286	
負債純資産合計	738,467	694,817	△ 43,650	
自己資本比率	11.7%	16.0%	+ 4.3% ^対	

※ 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

キャピタルリサイクリングに伴う新規投資及び物件売却を実施した結果、
賃貸可能面積は減少



セグメント別情報(1) - 不動産事業② 当社保有物件1

合計91物件、賃貸可能面積558,562㎡・6,012,320sqft(2018年12月末現在)

物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※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(㎡)※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	4,031	43,397	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、2018年12月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

セグメント別情報(1) - 不動産事業② 当社保有物件2

合計91物件、賃貸可能面積558,562㎡・6,012,320sqft (2018年12月末現在)

物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※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
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
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
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
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
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
43	ユニゾ岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1,728	18,608	1983年4月
44	ユニゾ芝大門二丁目ビル	東京都港区	4,844	52,148	1987年4月
45	りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	30,680	1978年9月
46	ユニゾ芝二丁目ビル	東京都港区	2,225	23,957	1988年12月
47	ユニゾ芝四丁目ビル	東京都港区	4,635	49,895	1990年7月
48	ユニゾ西新橋三丁目ビル	東京都港区	2,696	29,023	1986年2月
49	ユニゾ浜松町一丁目ビル	東京都港区	857	9,229	1986年7月
50	ユニゾ大井四丁目ビル	東京都品川区	1,940	20,882	1993年5月
51	ユニゾ大森ビル	東京都品川区	1,479	15,920	1990年3月
52	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
53	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

物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工	
54	ユニゾ神楽坂ビル	東京都新宿区	2,366	25,468	1992年3月
55	ユニゾ高田馬場ビル	東京都新宿区	1,155	12,439	1991年10月
56	ユニゾebisu422	東京都渋谷区	1,217	13,109	1993年3月
57	sarugaku	東京都渋谷区	839	9,041	2007年9月
58	ヤナセ渋谷ビル	東京都渋谷区	4,223	45,458	1988年10月
59	ユニゾ西新宿ビル	東京都渋谷区	883	9,506	2007年11月
60	ユニゾ初台ビル	東京都渋谷区	1,343	14,465	1992年2月
61	ユニゾ本郷四丁目ビル	東京都文京区	2,723	29,310	1987年10月
62	ユニゾ小石川ビル	東京都文京区	2,162	23,278	1991年10月
63	ユニゾ江戸川橋ビル	東京都文京区	3,472	37,379	1992年10月
64	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
65	ユニゾ本郷一丁目ビル	東京都文京区	4,467	48,092	1987年12月
66	ユニゾ本郷二丁目ビル	東京都文京区	1,091	11,753	1991年2月
67	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
68	上野鈴乃屋本店ビル	東京都台東区	6,800	73,197	1990年3月
69	上野東相ビル	東京都台東区	2,417	26,018	1981年8月
70	ユニゾ末広町ビル	東京都台東区	2,509	27,013	1984年3月

※1 物件名は、2018年12月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

セグメント別情報(1)－不動産事業② 当社保有物件3

合計91物件、賃貸可能面積558,562㎡・6,012,320sqft (2018年12月末現在)

物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
71 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
72 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
73 ユニゾ仲御徒町ビル	東京都台東区	1,189	12,799	1988年12月
74 ユニゾ下北沢ビル	東京都世田谷区	1,246	13,420	2008年6月
75 ユニゾ蒲田五丁目ビル	東京都大田区	6,642	71,504	2010年5月
76 ユニゾ吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	1,686	18,150	2007年11月
77 ユニゾ成瀬ビル	東京都町田市	3,428	36,909	1993年3月
78 ユニゾ立川ビル	東京都立川市	4,879	52,524	1992年12月
79 ユニゾ和光ビル	埼玉県和光市	2,113	22,745	1995年10月

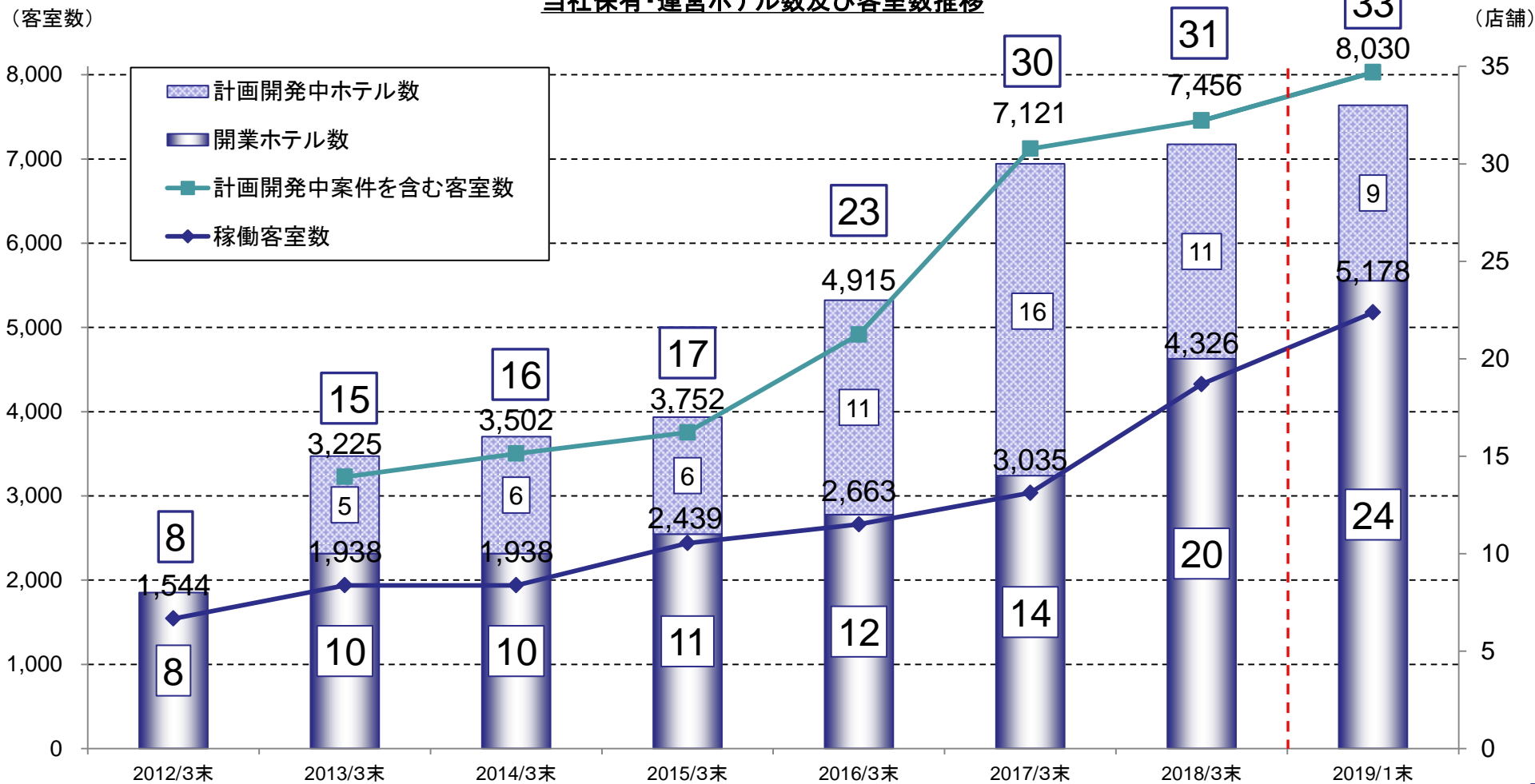
物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
80 40 West 25th Street	米国ニューヨーク市マンハッタン	12,655	136,226	1913年
81 24-28 West 25th Street	米国ニューヨーク市マンハッタン	12,371	133,170	1911年
82 685 Third Avenue	米国ニューヨーク市マンハッタン	60,478	650,988	1960年/ 1975年
83 1201 Connecticut Avenue	米国ワシントンD.C.	17,435	187,678	1940年
84 50 F Street	米国ワシントンD.C.	19,668	211,715	1985年
85 820 First Street	米国ワシントンD.C.	27,103	291,741	1990年
86 1100 First Street	米国ワシントンD.C.	32,420	348,967	2009年
87 1030 15th Street	米国ワシントンD.C.	30,783	331,348	1964年/ 2008年
88 425 Third Street	米国ワシントンD.C.	21,992	236,727	2007年
89 1325 G Street	米国ワシントンD.C.	28,351	305,173	1969年
90 1341 G Street	米国ワシントンD.C.	12,110	130,352	1903年
91 1111 19th Street	米国ワシントンD.C.	25,119	270,381	1979年

※1 物件名は、2018年12月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

ホテル数・客室数ともに、順調に拡大

当社保有・運営ホテル数及び客室数推移



(2019年1月末現在)

3ブランドで全国展開を加速

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	233
4	ホテルユニゾ渋谷	東京都渋谷区	2010年5月	186
5	ホテルユニゾ横浜駅西	横浜市西区	2018年11月	156
6	ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	2014年10月	281
7	ホテルユニゾ大阪梅田	大阪市北区	2018年4月	220
8	ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	2009年4月	333
9	ホテルユニゾ大阪心齋橋	大阪市中央区	2018年1月	186
10	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区	2007年10月	159
11	ホテルユニゾ博多駅博多口	福岡市博多区	2018年9月	217
12	ホテルユニゾ名古屋駅前	名古屋市中村区	2019年6月(予定)*	210(予定)*
13	(仮称)ホテルユニゾ京都烏丸御池*	京都市中京区	2020年夏(予定)*	315(予定)*

: 計画開発中のホテル(2019年1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	148
6	ユニゾイン金沢百万石通り	金沢市尾山町	2017年11月	220
7	ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年5月	252
8	ユニゾイン名古屋栄東	名古屋市中区	1983年2月	148
9	ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	2017年7月	242
10	ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	2018年3月	225
11	ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	2018年1月	199
12	ユニゾイン広島	広島市中区	1985年9月	171
13	ユニゾイン大阪北浜	大阪市中央区	2019年7月(予定)*	291(予定)*
14	(仮称)ユニゾイン広島駅前*	広島市南区	2020年春(予定)*	250(予定)*

: 計画開発中のホテル(2019年1月末現在)

ユニゾインエクスプレス UNIZO INN Express

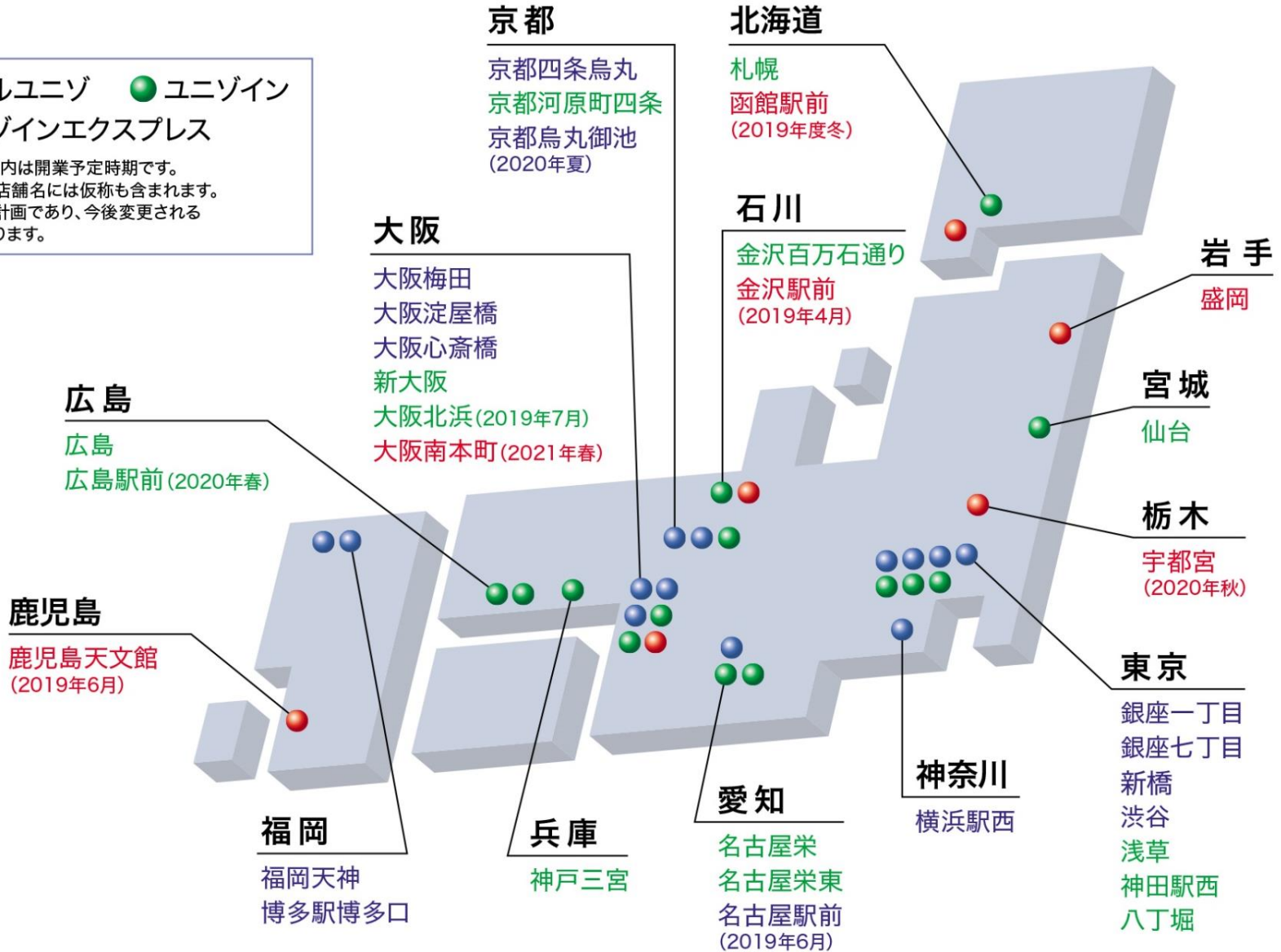
	ホテル名	所在	開業年月	客室数
1	ユニゾインエクスプレス盛岡	盛岡市盛岡駅西通	2018年4月	259
2	ユニゾインエクスプレス金沢駅前	金沢市堀川新町	2019年4月(予定)*	392(予定)*
3	ユニゾインエクスプレス鹿児島天文館	鹿児島市東千石町	2019年6月(予定)*	295(予定)*
4	ユニゾインエクスプレス函館駅前	函館市若松町	2019年度冬(予定)*	277(予定)*
5	(仮称)ユニゾインエクスプレス宇都宮*	宇都宮市宿郷	2020年秋(予定)*	319(予定)*
6	(仮称)ユニゾインエクスプレス大阪南本町*	大阪市中央区	2021年春(予定)*	503(予定)*

: 計画開発中のホテル(2019年1月末現在)

セグメント別情報(2)－ホテル事業③ 当社ホテル一覧(地図)

● ホテルユニゾ ● ユニゾイン
● ユニゾインエクスプレス

- 店舗名の()内は開業予定時期です。
- 開業予定の店舗名には仮称も含まれます。
- 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。



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. 2018年3月期の期末配当は、40円(通期80円)と前期比5円の増配を実施

2-2. 2019年3月期の中間配当は40円。期末配当については40円を予想

◆1株当たり配当金(円)

	中間	期末	年間
2016年3月期	35	35	70
2017年3月期	35	40	75
2018年3月期	40	40	80
2019年3月期	40	40(予想)	80(予想)

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。