



ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited



平成31年(2019年)3月期 連結決算の概要
平成31年(2019年)4月26日
東証一部 3258

平成31年(2019年)3月期連結業績(平成30(2018)/4～平成31(2019)/3)

前期比、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+6.8%(前期比)、営業利益+0.3%(同)、経常利益+2.6%(同)、当期純利益+40.2%(同)。

(単位:百万円)

	平成31年(2019年)3月期			平成30年(2018年) 3月期 実績(b)	平成31年(2019年) 3月期業績見通し ^{※4}
	実績(a)	前期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)		
売上高	56,053	3,591	+6.8%	52,462	56,000
営業利益	17,622	51	+0.3%	17,570	17,600
経常利益	11,796	295	+2.6%	11,500	11,700
特別利益	19,546	18,407	+1,616.5%	1,138	
特別損失	14,478	14,402	+18,889.0%	76	
親会社株主に帰属する 当期純利益	11,903	3,415	+40.2%	8,488	11,900
	平成31年(2019年) 3月期実績				平成31年(2019年) 3月期通期計画 ^{※5}
新規投資額計 ^{※3}	16,847				17,100
うち不動産(国内)	2,774				2,800
うち不動産(海外)	-				-
うちホテル	14,073				14,300

※3 新規投資額：設備投資額－維持更新工事額等

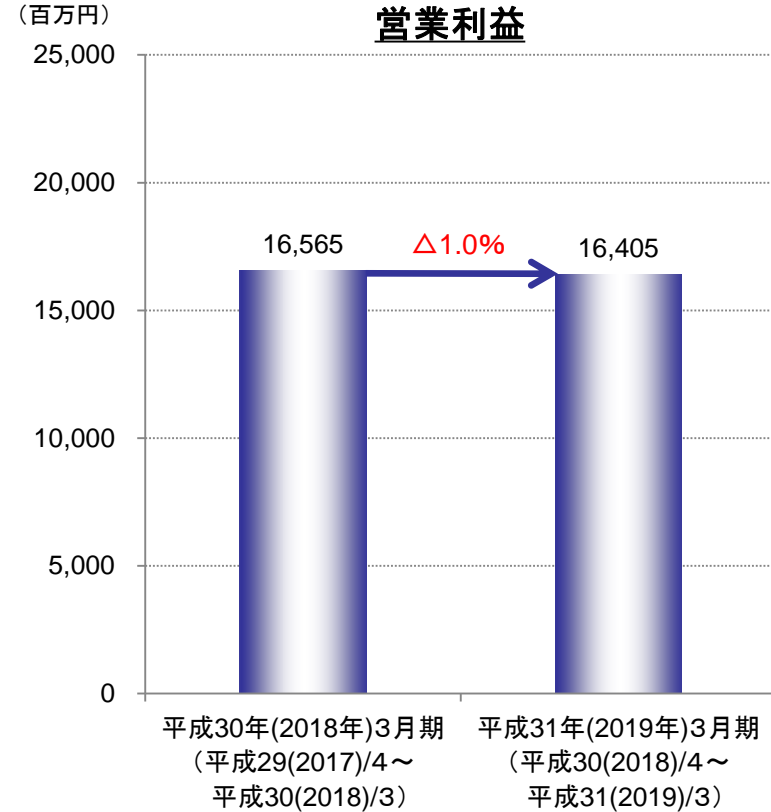
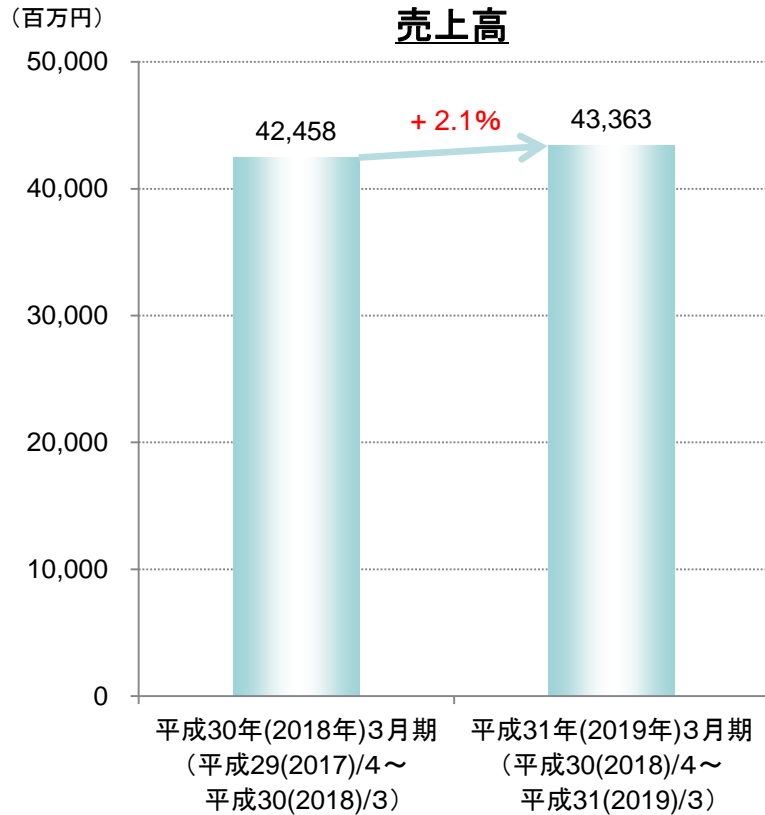
※1 新規投資：不動産(国内)1物件、ホテル3物件

※2 物件売却：不動産(国内)16物件、不動産(海外)4物件、ホテル2物件

※4 平成31年(2019年)4月16日公表

※5 平成31年(2019年)1月31日公表

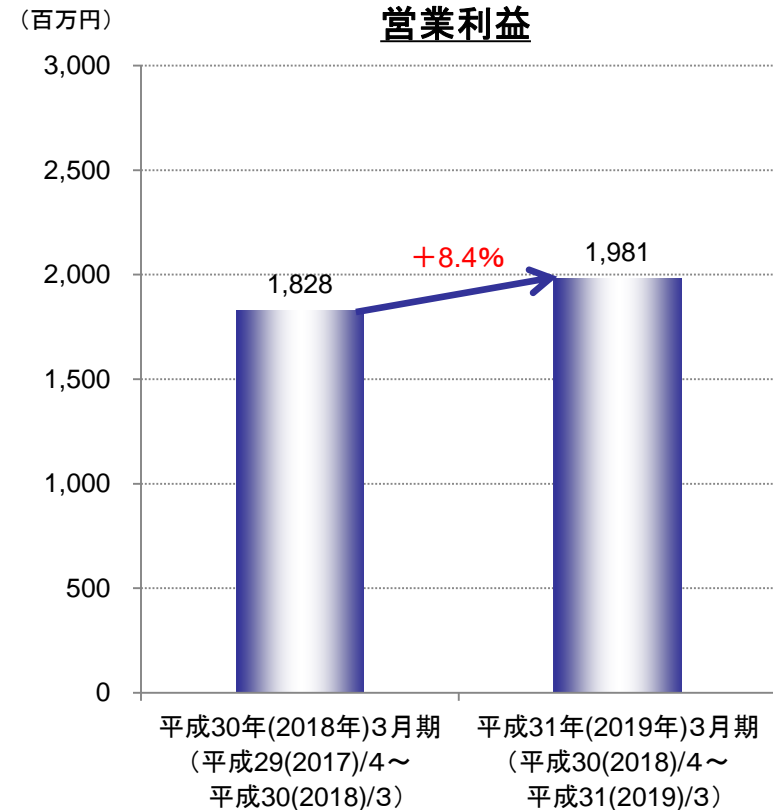
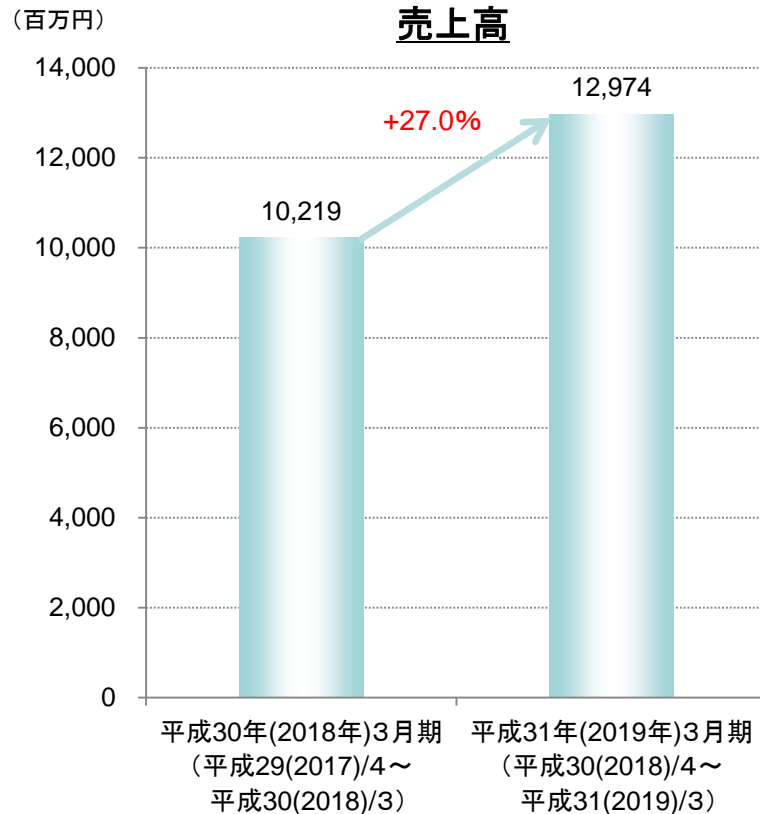
不動産事業は増収減益



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が、キャピタルリサイクリングに伴う物件売却を行ったこと等により、増収(前期比+2.1%)、減益(同△1.0%)。

(平成31(2019)/3末現在) ※平成31年(2019年)3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 0.1%、海外 9.5%、国内外計 5.1%
 平均賃料: 国内 16,808円/月・坪、海外 52.75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、平成29年度(2017年度)及び平成30年度(2018年度)開業ホテルが寄与したこと等により、増収(前期比+27.0%)。新規ホテル開業準備費用負担及び平成30年度(2018年度)開業ホテルの創業赤字等があるものの、平成29年度(2017年度)開業ホテルの通期寄与等により、増益(同+8.4%)。

(平成31年(2019年)3月期[通期]) ※新規開業ホテルも含めた全店ベース
客室稼働率 71.2%、ADR 9,321円、インバウンド比率 28.0%

(単位:百万円)

	平成30年(2018年) 3月末 (b)	平成31年(2019年) 3月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	46,115	122,006	75,891	物件売却に伴う預金増等。
流動資産合計	53,212	130,737	77,524	
有形固定資産	657,947	540,290	△117,656	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	13,957	△3,342	
固定資産合計	685,254	562,815	△122,439	
資産合計	738,467	693,552	△44,914	

連結財政状態－負債・純資産

(単位:百万円)

	平成30年(2018年)	平成31年(2019年)	増減額 (a) - (b)	要因
	3月末 (b)	3月末 (a)		
有利子負債 ^{※1}	620,880	554,234	△66,646	借入金の返済等。
負債合計	651,564	580,391	△71,172	
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	44,588	9,393	当期純利益11,903百万円、配当支払額2,509百万円。
その他の包括利益累計額	△747	4,527	5,274	
純資産合計	86,903	113,160	26,257	
負債純資産合計	738,467	693,552	△44,914	
自己資本比率	11.7%	16.3%	+4.6 ^{※1}	
含み益 ^{※2}	177,324	※3 220,907	43,583	
うち賃貸オフィスビル等	113,769	※3 134,912	21,143	
うちホテル等	63,555	※3 85,995	22,440	

※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(賃貸オフィスビル等の賃貸等不動産に、自ら運営するホテル等を加えたベースにより算出)

※3 平成31年(2019年)4月末時点でユニゾグループが保有する物件について、平成31年(2019年)3月末の簿価、時価を用いて算出

連結キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

	平成30年(2018年) 3月期	平成31年(2019年) 3月期	要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,238	12,562	
税金等調整前当期純利益	12,563	16,863	
減価償却費	10,776	11,714	
有形固定資産売却損益(△:益)	△ 560	△ 4,929	
受入敷金保証金の増減額(△:減少)	1,140	△ 5,846	
法人税等の支払額	△ 3,266	△ 5,425	
その他	7,095	2,368	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 127,884	105,307	
有形固定資産の取得による支出	△ 135,746	△ 19,336	キャピタルリサイクリングに伴う有形固定資産の取得・売却等。
有形固定資産の売却による収入	5,385	146,002	
財務活動によるキャッシュ・フロー	108,317	△ 67,799	
短期借入金の純増減額(△:減少)	△ 16,145	130	
長期借入れによる収入	147,180	82,905	
長期借入金の返済による支出	△ 80,594	△ 159,855	
社債の発行による収入	48,747	-	
株式の発行による収入	11,224	11,724	
配当金の支払額	△ 2,090	△ 2,507	
現金および現金同等物に係る換算差額	△ 2,121	3,119	
現金および現金同等物の増減額(△:減少)	5,550	53,189	
現金および現金同等物の期首残高	40,402	46,115	
連結子会社の決算期変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	163	-	
現金および現金同等物の期末残高	46,115	99,305	
(参考)			
当期純利益+減価償却費	19,265	23,617	

令和2年(2020年)3月期予想(平成31(2019)/4～令和2(2020)/3)

キャピタルリサイクリングに伴う物件売却の影響で減収減益を予想

売上高△19.2%(前期比)、営業利益△23.4%(同)、経常利益△25.4%(同)を計画。

(単位:百万円)

	平成31年 (2019年) 3月期 実績(a)	令和2年 (2020年) 3月期 業績予想(b)	前期比 (b) - (a) = (c)		第四次中期経営計画 ^{※2}		
			増減率 (c)/(a)	前期比 (b) - (a) = (c)	増減率 (c)/(a)	令和2年(2020年) 3月期 (1年目)	令和3年(2021年) 3月期 (2年目)
売上高	56,053	45,300	△ 10,753	△ 19.2%	45,300	45,700	47,100
営業利益	17,622	13,500	△ 4,122	△ 23.4%	13,500	14,500	15,400
経常利益	11,796	8,800	△ 2,997	△ 25.4%	8,800	9,800	10,400
親会社株主に帰属 する当期純利益 ^{※1}	11,903	-	-	-			

※1 物件売却価格は、不動産市況に大きく影響を受けることから、現時点では特別損益の予測が困難であるため、当期純利益予想は開示せず、また、第四次中期経営計画の数値目標は設定していない

※2 平成31年(2019年)4月16日公表

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. 平成31年(2019年)3月期の期末配当は、45円(通期85円)と前期比5円の増配を予定※

2-2. 令和2年(2020年)3月期の配当は、通期85円を予想

◆ 1株当たり配当金 (円)

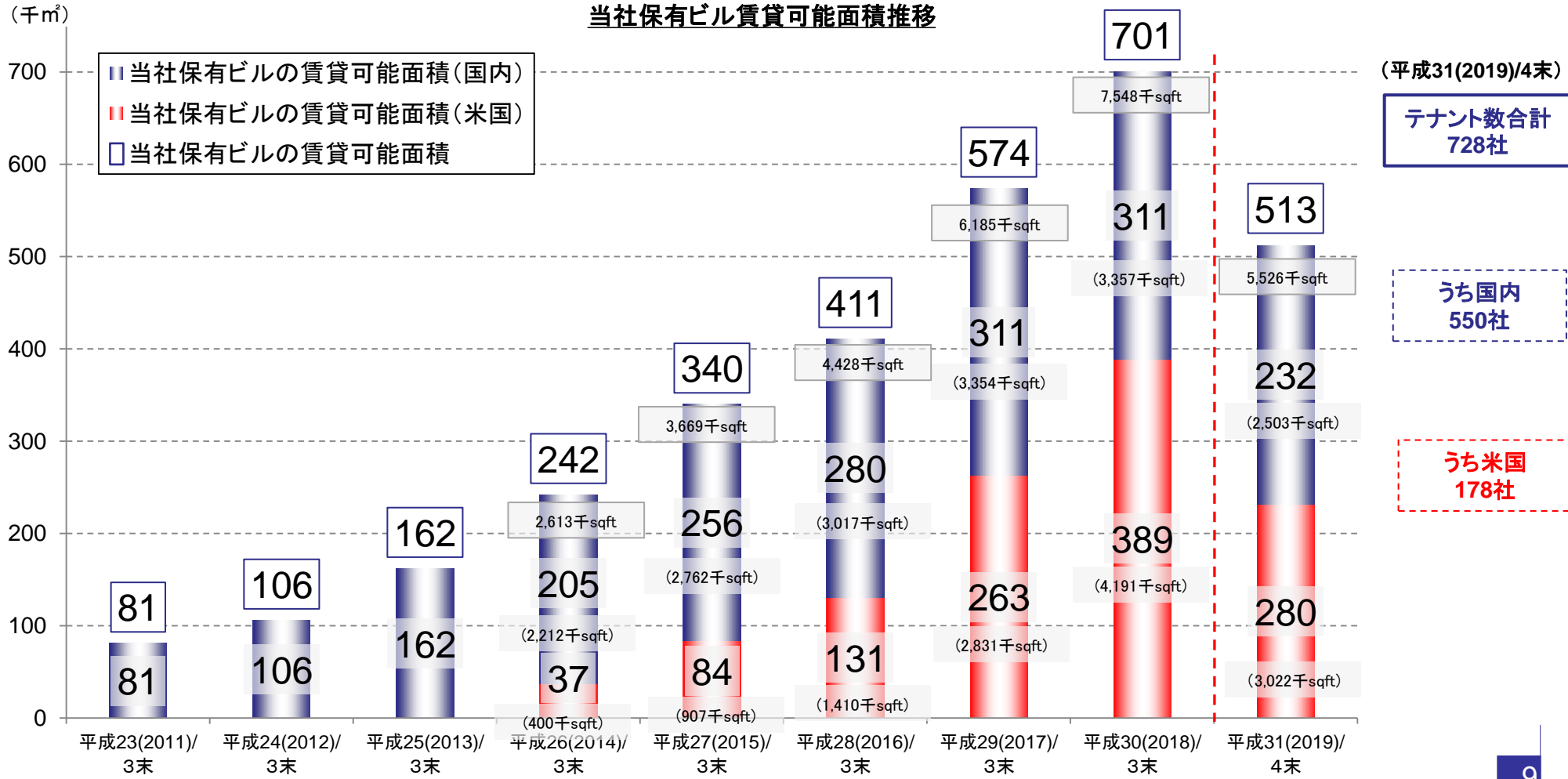
※令和元年(2019年)6月18日開催の定時株主総会における決議が条件

	中間	期末	年間
平成29年(2017年)3月期	35	40	75
平成30年(2018年)3月期	40	40	80
平成31年(2019年)3月期	40	45(予定)	85(予定)
令和2年(2020年)3月期(予想)	40	45	85

平成31年(2019年)3月期の年間配当は、当期純利益が第三次中期経営計画最終年度の当期純利益を1年前倒しで達成したこと、並びに今後の事業展開等を勘案し、前期比5円の増配を予定

セグメント別情報(1) - 不動産事業① 当社保有ビル賃貸可能面積推移

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79物件、賃貸可能面積513,418㎡・5,526,389sqft(平成31年(2019年)4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	昭和42年(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	平成5年(1993年)12月
3 ユニゾ江戸橋ビル	東京都中央区	5,695	61,308	昭和61年(1986年)12月
4 ユニゾ小伝馬町ビル	東京都中央区	3,707	39,907	昭和58年(1983年)4月
5 ユニゾ水天宮ビル	東京都中央区	3,374	36,327	平成4年(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	昭和41年(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	平成3年(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	平成11年(1999年)2月
9 ユニゾ日本橋富沢町ビル	東京都中央区	2,303	24,792	昭和63年(1988年)4月
10 ユニゾ日本橋本町三丁目ビル	東京都中央区	3,262	35,118	昭和49年(1974年)2月
11 ユニゾ八丁堀ビル	東京都中央区	4,819	51,881	平成5年(1993年)3月
12 ユニゾ蛸殻町北島ビル	東京都中央区	1,837	19,781	平成4年(1992年)11月
13 ユニゾ人形町三丁目ビル	東京都中央区	1,933	20,815	平成元年(1989年)4月
14 ユニゾ日本橋富沢町洋和ビル	東京都中央区	1,490	16,044	昭和61年(1986年)3月
15 ユニゾ人形町フォレストビル	東京都中央区	2,395	25,787	平成元年(1989年)1月
16 ユニゾ日本橋久松町ビル	東京都中央区	1,668	17,954	昭和63年(1988年)6月
17 ユニゾ人形町ファーストビル	東京都中央区	3,586	38,602	平成5年(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
18 ユニゾ東日本橋ビル	東京都中央区	2,631	28,321	平成3年(1991年)4月
19 ユニゾ堀留町一丁目ビル	東京都中央区	1,676	18,041	昭和63年(1988年)2月
20 第3桜橋ビル	東京都中央区	8,855	95,316	平成4年(1992年)9月
21 ユニゾ東日本橋一丁目ビル	東京都中央区	2,175	23,413	昭和62年(1987年)9月
22 ユニゾ新川永代通りビル	東京都中央区	4,031	43,397	昭和62年(1987年)9月
23 ユニゾ岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1,935	20,834	平成3年(1991年)9月
24 りそな九段ビル	東京都千代田区	3,202	34,467	昭和59年(1984年)8月
25 ユニゾ岩本町三丁目ビル	東京都千代田区	4,037	43,455	昭和58年(1983年)4月
26 ユニゾ御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,878	20,216	昭和63年(1988年)9月
27 ユニゾ岩本町ビル	東京都千代田区	2,877	30,972	昭和61年(1986年)10月
28 麹町大通りビル	東京都千代田区	15,015	161,624	平成24年(2012年)1月
29 ユニゾ東神田一丁目ビル	東京都千代田区	5,474	58,928	平成6年(1994年)1月
30 ユニゾ神田小川町三丁目ビル	東京都千代田区	2,023	21,781	平成22年(2010年)1月
31 ユニゾ九段北一丁目ビル	東京都千代田区	1,748	18,816	平成5年(1993年)2月
32 ユニゾ神田西福田町ビル	東京都千代田区	1,698	18,279	平成8年(1996年)2月
33 ユニゾ岩本町サカエビル	東京都千代田区	577	6,220	平成4年(1992年)8月
34 ユニゾ水道橋ビル	東京都千代田区	1,958	21,084	平成4年(1992年)8月

※1 物件名は、平成31年(2019年)4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79物件、賃貸可能面積513,418㎡・5,526,389sqft(平成31年(2019年)4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
35 ユニゾ神田鍛冶町三丁目ビル	東京都千代田区	2,162	23,279	平成3年(1991年)2月
36 ユニゾ内神田一丁目ビル	東京都千代田区	1,237	13,315	平成20年(2008年)2月
37 ユニゾ岩本町三丁目ビル南館	東京都千代田区	1,556	16,751	昭和62年(1987年)7月
38 ユニゾ東神田三丁目ビル	東京都千代田区	1,389	14,957	昭和63年(1988年)10月
39 ユニゾ神田須田町二丁目ビル	東京都千代田区	1,154	12,422	平成5年(1993年)3月
40 ユニゾ岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1,728	18,608	昭和58年(1983年)4月
41 ユニゾ芝大門二丁目ビル	東京都港区	4,844	52,148	昭和62年(1987年)4月
42 りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	30,680	昭和53年(1978年)9月
43 ユニゾ芝四丁目ビル	東京都港区	4,635	49,895	平成2年(1990年)7月
44 ユニゾ西新橋三丁目ビル	東京都港区	2,696	29,023	昭和61年(1986年)2月
45 ユニゾ浜松町一丁目ビル	東京都港区	857	9,229	昭和61年(1986年)7月
46 ユニゾ大井四丁目ビル	東京都品川区	1,940	20,882	平成5年(1993年)5月
47 ユニゾ高田馬場看山ビル	東京都新宿区	3,177	34,205	平成5年(1993年)7月
48 ユニゾ高田馬場四丁目ビル	東京都新宿区	3,026	32,572	昭和63年(1988年)3月
49 ユニゾ神楽坂ビル	東京都新宿区	2,366	25,468	平成4年(1992年)3月
50 ユニゾ高田馬場ビル	東京都新宿区	1,144	12,318	平成3年(1991年)10月
51 ユニゾebisu422	東京都渋谷区	1,217	13,109	平成5年(1993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
52 ヤナセ渋谷ビル	東京都渋谷区	4,223	45,458	昭和63年(1988年)10月
53 ユニゾ初台ビル	東京都渋谷区	1,343	14,465	平成4年(1992年)2月
54 ユニゾ本郷四丁目ビル	東京都文京区	2,723	29,310	昭和62年(1987年)10月
55 ユニゾ小石川ビル	東京都文京区	2,162	23,278	平成3年(1991年)10月
56 ユニゾ小石川アーバンビル	東京都文京区	2,410	25,942	昭和62年(1987年)7月
57 ユニゾ本郷一丁目ビル	東京都文京区	4,467	48,092	昭和62年(1987年)12月
58 ユニゾ本郷二丁目ビル	東京都文京区	1,091	11,753	平成3年(1991年)2月
59 ユニゾ茗荷谷ビル	東京都文京区	7,460	80,303	昭和47年(1972年)7月/ 昭和54年(1979年)2月
60 上野鈴乃屋本店ビル	東京都台東区	6,800	73,197	平成2年(1990年)3月
61 ユニゾ上野一丁目ビル	東京都台東区	2,417	26,018	昭和56年(1981年)8月
62 ユニゾ末広町ビル	東京都台東区	2,509	27,013	昭和59年(1984年)3月
63 ユニゾ浅草橋四丁目ビル	東京都台東区	2,478	26,673	昭和61年(1986年)9月
64 ユニゾ北上野二丁目ビル	東京都台東区	3,551	38,229	平成4年(1992年)5月
65 ユニゾ仲御徒町ビル	東京都台東区	1,189	12,799	昭和63年(1988年)12月
66 ユニゾ蒲田五丁目ビル	東京都大田区	6,642	71,504	平成22年(2010年)5月
67 ユニゾ立川ビル	東京都立川市	4,879	52,524	平成4年(1992年)12月
68 ユニゾ和光ビル	埼玉県和光市	2,113	22,745	平成7年(1995年)10月

※1 物件名は、平成31年(2019年)4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79物件、賃貸可能面積513,418㎡・5,526,389sqft(平成31年(2019年)4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
69 40 West 25th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	12,655	136,226	大正2年 (1913年)
70 24-28 West 25th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	12,371	133,170	明治44年 (1911年)
71 685 Third Avenue	米国ニューヨーク市 マンハッタン	60,478	650,988	昭和35年 (1960年)/ 昭和50年 (1975年)
72 1201 Connecticut Avenue	米国ワシントンD.C.	17,435	187,678	昭和15年 (1940年)
73 820 First Street	米国ワシントンD.C.	27,103	291,741	平成2年 (1990年)
74 1100 First Street	米国ワシントンD.C.	32,420	348,967	平成21年 (2009年)
75 1030 15th Street	米国ワシントンD.C.	30,783	331,348	昭和39年 (1964年)/ 平成20年 (2008年)
76 425 Third Street	米国ワシントンD.C.	21,992	236,727	平成19年 (2007年)
77 1325 G Street	米国ワシントンD.C.	28,351	305,173	昭和44年 (1969年)
78 1341 G Street	米国ワシントンD.C.	12,110	130,352	明治36年 (1903年)
79 1111 19th Street	米国ワシントンD.C.	25,119	270,381	昭和54年 (1979年)

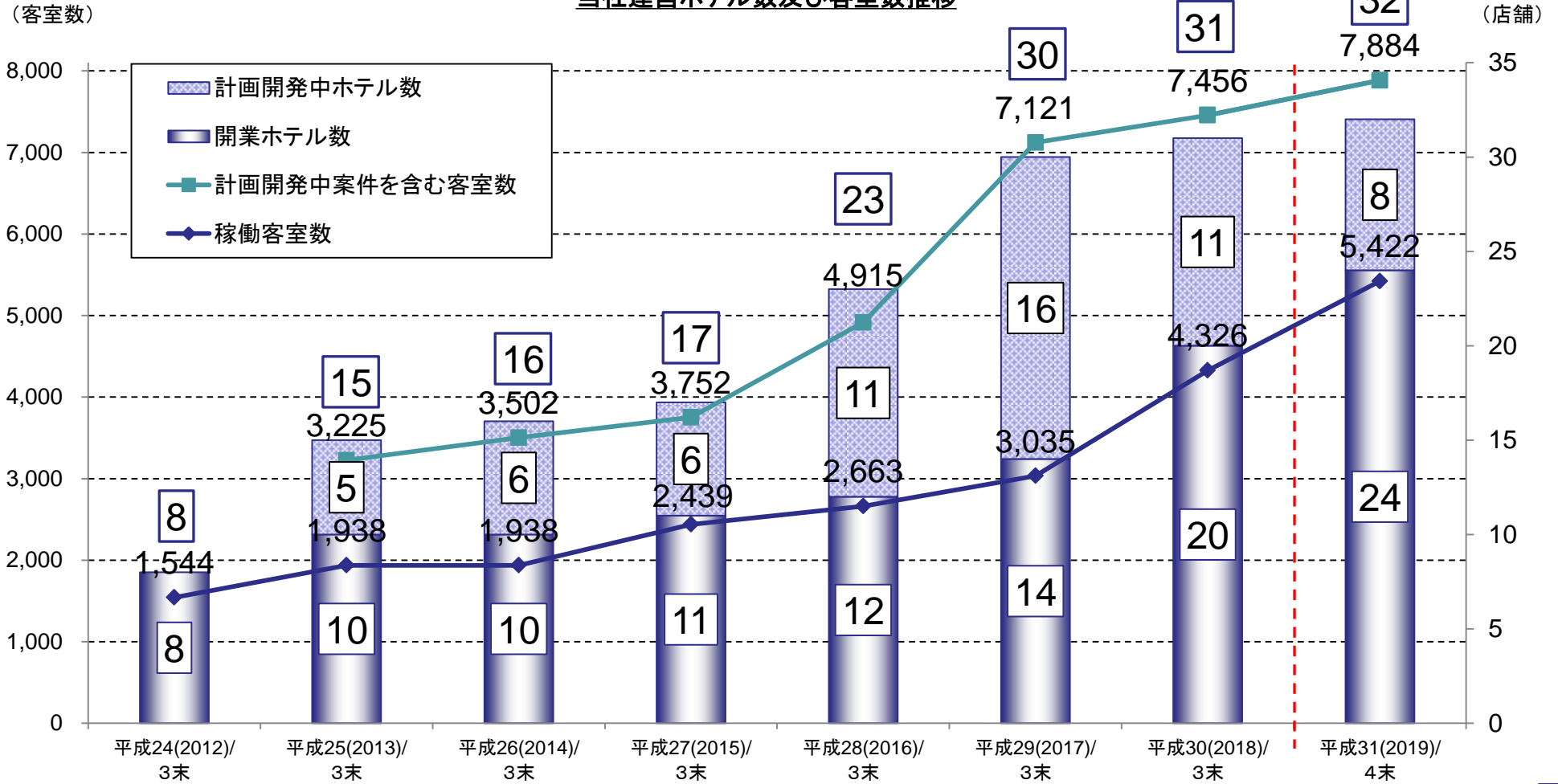
※1 物件名は、平成31年(2019年)4月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

セグメント別情報(2)ーホテル事業① 当社運営ホテル数及び客室数推移

ホテル数・客室数ともに、拡大を継続

当社運営ホテル数及び客室数推移



(平成31年(2019年)4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)

3ブランドでの全国展開を継続

ホテルユニゾ HOTEL UNIZO

(平成31年(2019年)4月末現在)

	ホテル名	所在	開業年月	客室数	形態
1	ホテルユニゾ銀座一丁目	東京都中央区	平成27年(2015年)1月	305	保有・運営
2	ホテルユニゾ銀座七丁目	東京都中央区	平成28年(2016年)6月	224	保有・運営
3	ホテルユニゾ新橋	東京都港区	昭和53年(1978年)10月	233	保有・運営
4	ホテルユニゾ渋谷	東京都渋谷区	平成22年(2010年)5月	186	保有・運営
5	ホテルユニゾ横浜駅西	横浜市西区	平成30年(2018年)11月	156	保有・運営
6	ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	平成26年(2014年)10月	281	保有・運営
7	ホテルユニゾ大阪梅田	大阪市北区	平成30年(2018年)4月	220	保有・運営
8	ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	平成21年(2009年)4月	333	保有・運営
9	ホテルユニゾ大阪心斎橋	大阪市中央区	平成30年(2018年)11月	186	保有・運営
10	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区	平成19年(2007年)10月	159	保有・運営
11	ホテルユニゾ博多駅博多口	福岡市博多区	平成30年(2018年)9月	217	保有・運営
12	ホテルユニゾ名古屋駅前	名古屋市中村区	令和元年(2019年)6月(予定)※	210(予定)※	保有・運営
13	(仮称)ホテルユニゾ京都烏丸御池※	京都市中京区	令和2年度(2020年度)冬(予定)※	317(予定)※	保有・運営

: 計画開発中のホテル

ユニゾイン UNIZO INN

(平成31年(2019年)4月末現在)

	ホテル名	所在	開業年月	客室数	形態
1	ユニゾイン札幌	札幌市中央区	平成28年(2016年)1月	224	保有・運営
2	ユニゾイン仙台	仙台市青葉区	昭和48年(1973年)12月	250	運営
3	ユニゾイン浅草	東京都台東区	平成4年(1992年)7月	121	保有・運営
4	ユニゾイン神田駅西	東京都千代田区	平成29年(2017年)8月	219	保有・運営
5	ユニゾイン八丁堀	東京都中央区	平成15年(2003年)7月	148	保有・運営
6	ユニゾイン金沢百万石通り	金沢市尾山町	平成29年(2017年)11月	220	保有・運営
7	ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	平成26年(2014年)5月	252	保有・運営
8	ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	平成29年(2017年)7月	242	保有・運営
9	ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	平成30年(2018年)3月	225	保有・運営
10	ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	平成30年(2018年)1月	199	保有・運営
11	ユニゾイン広島	広島市中区	昭和60年(1985年)9月	171	保有・運営
12	ユニゾイン大阪北浜	大阪市中央区	令和元年(2019年)7月(予定)※	291(予定)※	保有・運営
13	(仮称)ユニゾイン広島駅前※	広島市南区	令和2年(2020年)春(予定)※	250(予定)※	保有・運営

: 計画開発中のホテル

ユニゾインエクスプレス UNIZO INN Express

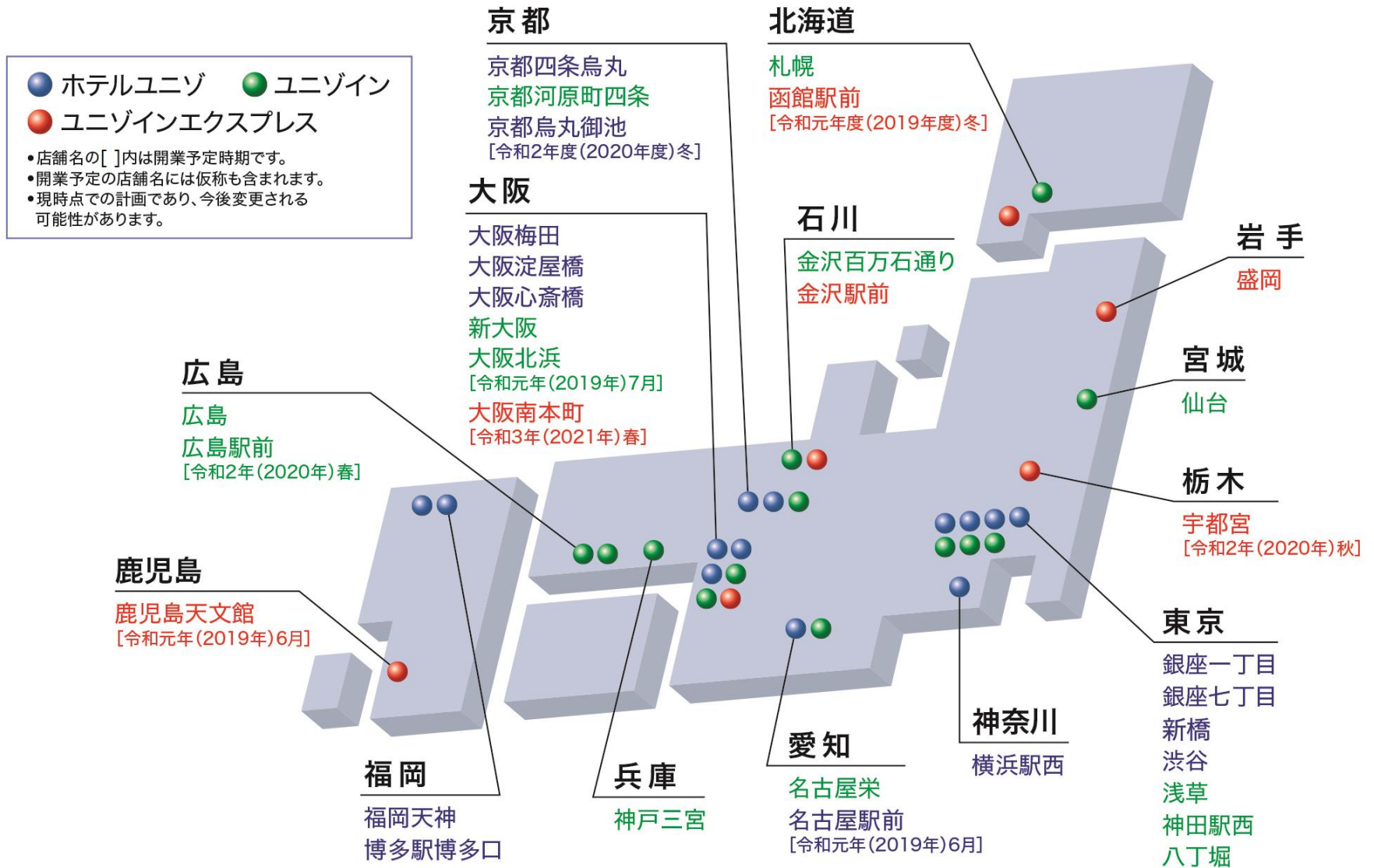
(平成31年(2019年)4月末現在)

	ホテル名	所在	開業年月	客室数	形態
1	ユニゾインエクスプレス盛岡	盛岡市盛岡駅西通	平成30年(2018年)4月	259	保有・運営
2	ユニゾインエクスプレス金沢駅前	金沢市堀川新町	平成31年(2019年)4月	392	保有・運営
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	令和元年(2019年)6月(予定)※	295(予定)※	保有・運営
4	ユニゾインエクスプレス函館駅前	函館市若松町	令和元年度(2019年度)冬(予定)※	277(予定)※	保有・運営
5	(仮称)ユニゾインエクスプレス宇都宮※	宇都宮市宿郷	令和2年(2020年)秋(予定)※	319(予定)※	保有・運営
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	令和3年(2021年)春(予定)※	503(予定)※	保有・運営

: 計画開発中のホテル

※ 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

セグメント別情報(2)ーホテル事業③ 当社ホテル一覧(地図)



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、売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。