



令和2年(2020年)3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

令和元年(2019年)7月29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 https://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)執行役員広報部長 (氏名)遠藤 寛子 (TEL)03(3523)7574
 四半期報告書提出予定日 令和元年(2019年)7月30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. 令和2年(2020年)3月期第1四半期の連結業績(平成31年(2019年)4月1日~令和元年(2019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	%
2年3月期第1四半期	11,928	△18.5	3,371	△32.1	2,321	△28.7	2,270	△43.8
31年3月期第1四半期	14,645	21.5	4,961	11.0	3,257	△3.4	4,042	91.8

(注) 包括利益 2年3月期第1四半期 △2,554百万円(△123.6%) 31年3月期第1四半期 10,848百万円(365.5%)

	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
2年3月期第1四半期	66 36	—
31年3月期第1四半期	130 98	—

(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	%
2年3月期第1四半期	681,527	109,062	16.0
31年3月期	693,552	113,160	16.3

(参考) 自己資本 2年3月期第1四半期 109,062百万円 31年3月期 113,160百万円

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
31年3月期	—	40 00	—	45 00	85 00
2年3月期	—	—	—	—	—
2年3月期(予想)	—	40 00	—	45 00	85 00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 令和2年(2020年)3月期の連結業績予想(平成31年(2019年)4月1日~令和2年(2020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)	23,300	△20.2	6,900	△29.3	4,600	△31.2	15,300	140.0	447 10
通期	45,300	△19.2	13,500	△23.4	8,800	△25.4	26,000	118.4	759 78

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(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)

2年3月期1Q	34,220,700株	31年3月期	34,220,700株
2年3月期1Q	405株	31年3月期	405株
2年3月期1Q	34,220,295株	31年3月期1Q	30,865,278株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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。なお、当社普通株式に対する公開買付けへの対応に係る費用につきましては、予測が困難であるため、上記の業績予想に織り込んでおりません。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。
- ・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
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

(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31年(2019年)4月1日～令和元年(2019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、一部の輸出に弱さが見られるものの、緩やかな回復基調を維持しました。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区の空室率が当期中に2%を下回る水準まで低下し、賃料も東京都心を中心に上昇が継続するなど、市場は徐々にピークに近づいている模様です。国内のホテル業界におきましては、訪日外国人宿泊者数の増加ペースがやや減速し、また、日本人宿泊者数も減少傾向にあります。一方、客室供給面では高水準のホテル新增設が続いています。今後の国内経済につきましては、一部の輸出に弱さが見られるものの、緩やかな回復基調を維持する公算です。但し、米中貿易摩擦の影響、中国経済の不透明感の強まり、英国のEU離脱交渉の展開、日米物品貿易協定(TAG)交渉の影響等に留意する必要があります。

米国経済は、個人消費と輸出を中心とした成長が継続しました。米国の賃貸オフィスビル市場におきましては、主要都市の空室率は継続的に低下、一方、賃料は一部の都市で横ばい傾向であり、市場はほぼピークとなっている模様です。今後の米国経済につきましては、個人消費と設備投資を中心とした成長が継続するものの、減速に向かう公算です。長短金利の動向、米中貿易摩擦の影響、英国のEU離脱後の展開、令和2年(2020年)の次期大統領選挙の動向等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11,928百万円(前年同四半期14,645百万円 前年同四半期比18.5%減)、営業利益は3,371百万円(前年同四半期4,961百万円 前年同四半期比32.1%減)、経常利益は2,321百万円(前年同四半期3,257百万円 前年同四半期比28.7%減)、キャピタルリサイクリングに伴う売却関連損益を計上したこと等もあり、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,270百万円(前年同四半期4,042百万円 前年同四半期比43.8%減)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、空室リーシング及び賃料の増額改定に注力しましたが、キャピタルリサイクリングに伴い物件売却を行ったこと等により、売上高は、8,735百万円(前年同四半期11,470百万円 前年同四半期比23.8%減)、営業利益は、3,280百万円(前年同四半期4,541百万円 前年同四半期比27.8%減)と減収減益となりました。

②ホテル事業

当第1四半期の売上高は、既存ホテルで稼働率及び客室単価ともに弱含んだほか、キャピタルリサイクリングに伴い物件売却を行いました。平成30年度(2018年度)開業ホテルが寄与したこと等により、3,280百万円(前年同四半期3,238百万円 前年同四半期比1.3%増)と増収となりました。営業利益は、キャピタルリサイクリングに伴い物件売却を行ったこと、新規ホテル開業準備費用負担及び令和元年度(2019年度)開業ホテルの創業赤字等により、357百万円(前年同四半期635百万円 前年同四半期比43.7%減)と減益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期末の資産合計は、681,527百万円となり、前期末比12,025百万円の減少となりました。これは、円高影響及びキャピタルリサイクリングに伴い物件売却を実施したこと等により有形固定資産が前期末比25,254百万円減少したこと等によるものです。令和元年(2019年)7月末時点でユニゾグループが保有する賃貸等不動産(賃貸オフィスビル等)の平成31年(2019年)3月末連結貸借対照表計上額は403,860百万円、時価は538,275百万円、自ら運営するホテル等の平成31年(2019年)3月末連結貸借対照表計上額は103,950百万円、時価は189,627百万円となっております。

当第1四半期末の負債合計は、572,464百万円となり、前期末比7,927百万円の減少となりました。なお、当第1四半期末の有利子負債残高は、前期末比4,260百万円減少いたしました。

当第1四半期末の純資産合計は、109,062百万円となり、前期末比4,098百万円の減少となりました。これは利益剰余金が730百万円増加したものの、その他の包括利益累計額が4,825百万円減少したこと等によるものです。

当期末の自己資本比率は16.0%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

(令和2年(2020年)3月期の業績見通し)

通期の連結業績見通しは、平成31年(2019年)4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、令和元年(2019年)7月29日公表の「令和元年度(2019年度)連結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、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45円の年間合計85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

該当事項はありません。

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：百万円)

	前連結会計年度 (平成31年(2019年)3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (令和元年(2019年)6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	122,006	134,390
受取手形及び売掛金	3,983	3,630
商品	15	18
原材料及び貯蔵品	94	95
その他	4,717	5,888
貸倒引当金	△80	△66
流動資産合計	130,737	143,956
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	165,703	157,702
信託建物及び信託構築物(純額)	68,932	64,978
土地	123,828	114,966
コース勘定	1,489	1,228
信託土地	172,492	169,414
建設仮勘定	6,422	4,838
その他(純額)	1,422	1,908
有形固定資産合計	540,290	515,036
無形固定資産	8,567	8,557
投資その他の資産		
投資有価証券	11,402	11,813
繰延税金資産	129	180
その他	2,434	1,993
貸倒引当金	△8	△8
投資その他の資産合計	13,957	13,978
固定資産合計	562,815	537,571
資産合計	693,552	681,527

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成31年(2019年)3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (令和元年(2019年)6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4	4
短期借入金	5,280	4,500
1年内返済予定の長期借入金	70,196	69,986
未払法人税等	4,529	510
賞与引当金	219	105
ポイント引当金	61	67
株主優待引当金	179	226
その他	6,270	7,409
流動負債合計	86,741	82,810
固定負債		
社債	104,000	104,000
長期借入金	374,758	371,486
繰延税金負債	2,214	1,917
役員退職慰労引当金	372	369
環境対策引当金	185	185
退職給付に係る負債	729	723
受入敷金保証金	11,384	10,811
その他	5	158
固定負債合計	493,650	489,654
負債合計	580,391	572,464
純資産の部		
株主資本		
資本金	32,062	32,062
資本剰余金	31,978	31,978
利益剰余金	44,588	45,319
自己株式	△1	△1
株主資本合計	108,629	109,359
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,746	3,032
繰延ヘッジ損益	170	△111
為替換算調整勘定	1,610	△3,217
その他の包括利益累計額合計	4,527	△297
非支配株主持分	4	0
純資産合計	113,160	109,062
負債純資産合計	693,552	681,527

(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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成30年(2018年)4月1日 至平成30年(2018年)6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成31年(2019年)4月1日 至令和元年(2019年)6月30日)
売上高	14,645	11,928
売上原価	8,097	6,935
売上総利益	6,547	4,993
販売費及び一般管理費		
販売手数料	2	1
広告宣伝費	47	22
役員報酬	273	165
給料及び手当	497	596
賞与引当金繰入額	91	77
退職給付費用	24	22
株主優待引当金繰入額	28	86
その他	621	649
販売費及び一般管理費合計	1,585	1,622
営業利益	4,961	3,371
営業外収益		
受取利息	229	279
受取配当金	234	240
その他	12	31
営業外収益合計	476	551
営業外費用		
支払利息	2,105	1,582
その他	75	18
営業外費用合計	2,181	1,600
経常利益	3,257	2,321
特別利益		
投資有価証券売却益	6	-
固定資産売却益	2,643	4,080
特別利益合計	2,650	4,080
特別損失		
固定資産売却損	-	153
固定資産除却損	-	3
減損損失	-	2,970
その他	-	97
特別損失合計	-	3,225
税金等調整前四半期純利益	5,907	3,177
法人税、住民税及び事業税	1,693	1,229
法人税等調整額	170	△322
法人税等合計	1,863	906
四半期純利益	4,043	2,270
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	1	△0
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,042	2,270

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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成30年(2018年)4月1日 至平成30年(2018年)6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成31年(2019年)4月1日 至令和元年(2019年)6月30日)
四半期純利益	4,043	2,270
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	99	285
繰延ヘッジ損益	335	△281
為替換算調整勘定	6,368	△4,828
その他の包括利益合計	6,804	△4,824
四半期包括利益	10,848	△2,554
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	10,838	△2,554
非支配株主に係る四半期包括利益	9	△0

(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31年(2019年)4月1日 至 令和元年(2019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31年(2019年)4月1日 至 令和元年(2019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30年(2018年)4月1日 至 平成30年(2018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:百万円)

	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	11,415	3,229	14,645	—	14,645
セグメント間の内部 売上高又は振替高	55	8	63	△63	—
計	11,470	3,238	14,708	△63	14,645
セグメント利益	4,541	635	5,176	△214	4,961

(注) 1 セグメント利益の調整額△214百万円には、セグメント間取引消去586百万円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△800百万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31年(2019年)4月1日 至 令和元年(2019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:百万円)

	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	8,666	3,262	11,928	—	11,928
セグメント間の内部 売上高又は振替高	69	18	87	△87	—
計	8,735	3,280	12,015	△87	11,928
セグメント利益	3,280	357	3,638	△266	3,371

(注) 1 セグメント利益の調整額△266百万円には、セグメント間取引消去648百万円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△915百万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

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産事業セグメントにおいて2,970百万円の減損損失を計上しております。

(重要な後発事象)

(重要な資産の譲渡)

当社は、令和元年(2019年)7月29日開催の取締役会において、下記のとおり、当社連結子会社であるユニゾホテル(株)が保有する固定資産を譲渡することについて決定いたしました。

1 譲渡の理由

当社は、平成30年(2018年)10月2日プレスリリース「2018年度連結業績予想及び2018年度投資計画の修正に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、キャピタルリサイクリングを中心にポートフォリオ運営することを基本方針としております。この基本方針の下、当社は、平成31年(2019年)1月頃から複数候補先との間で交渉を行った結果、今般、下記固定資産を譲渡することを決定したものです。なお、譲渡契約締結と同時に、ユニゾホテル(株)が譲渡先との間でホテル運営管理委託契約を締結し、同資産譲渡後もホテルの運営を継続いたします。

2 譲渡資産の内容

	所在地及び資産の内容
①	東京都中央区銀座七丁目10番9号 土地：558.59㎡ 建物：鉄骨造陸屋根地下1階付地上13階建 延床面積 4,923.24㎡
②	石川県金沢市堀川新町8番16号 土地：1,023.85㎡ 建物：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下1階付地上12階建 延床面積 6,653.63㎡
③	京都府京都市下京区四条通西洞院東入郭巨山町8番 土地：916.00㎡ 建物：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 延床面積 6,193.16㎡

- (注) 1 各資産を信託設定の上、信託受益権として譲渡いたします。
2 帳簿価格及び譲渡価格については、譲渡先との守秘義務により開示は控えさせていただきます。

3 譲渡先の概要

譲渡先は国内法人1社ですが、譲渡先との守秘義務により開示は控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、相手先又はその関係者は当社の関連当事者には該当いたしません。

4 譲渡日

取締役会決議日 令和元年(2019年)7月29日
契約締結日 令和元年(2019年)7月29日
物件引渡日 令和元年(2019年)8月16日(予定)

5 今後の見通し

当該固定資産の譲渡に伴い、令和2年(2020年)3月期決算において当社の連結決算上、約92億円の特別利益を計上する見込みであります。

なお、令和2年(2020年)3月期の通期業績予想への影響については、本日開示いたしました令和元年度(2019年度)連結業績予想に反映済みです。