



ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited



令和2年(2020年)3月期 第3四半期
連結決算の概要
令和2年(2020年)2月14日
東証一部 3258

令和2年(2020年)3月期第3四半期連結業績(平成31(2019)/4~令和元(2019)/12)

前年同期比、減収、営業・経常利益は減益、四半期純利益は大幅増益

キャピタルリサイクリングに伴う物件売却^{※1}を実施

引き続きキャピタルリサイクリングを前倒し

売上高△ 24.1%(前年同期比)、営業利益△38.5%(同)、経常利益△47.6%(同)、四半期純利益+61.2%(同)。

(単位:百万円)

| | 令和2年(2020年)3月期第3四半期 (平成31(2019)/4~令和元(2019)/12) | | | 平成31年(2019年) 3月期第3四半期 (平成30(2018)/ 4~12) 実績(b) | 令和2年(2020年) 3月期通期 業績予想 ^{※2} |
|----------------------|--|--------------------------|------------------|--|--|
| | 実績(a) | 前年同期比 (a) - (b) = (c) | 増減率 (c) / (b) | | |
| 売上高 | 33,254 | △10,567 | △24.1% | 43,821 | 45,100 |
| 営業利益 | 8,828 | △5,529 | △38.5% | 14,358 | 12,800 |
| 経常利益 | 5,232 | △4,747 | △47.6% | 9,979 | 8,200 |
| 特別利益 | 33,108 | 17,914 | +117.9% | 15,194 | |
| 特別損失 | 12,323 | 1,961 | +18.9% | 10,361 | |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 16,445 | 6,245 | +61.2% | 10,199 | 28,400 |

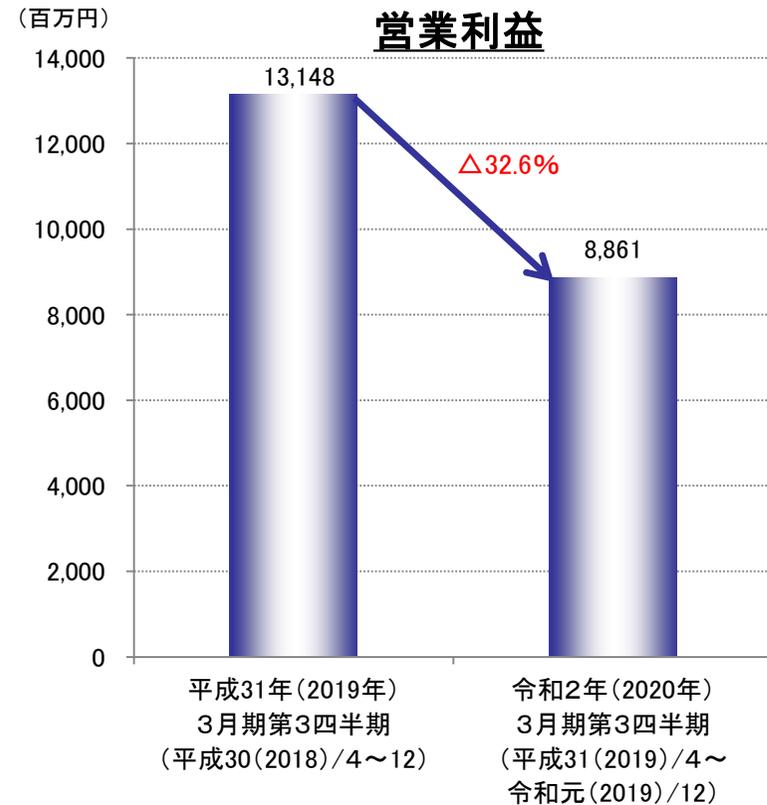
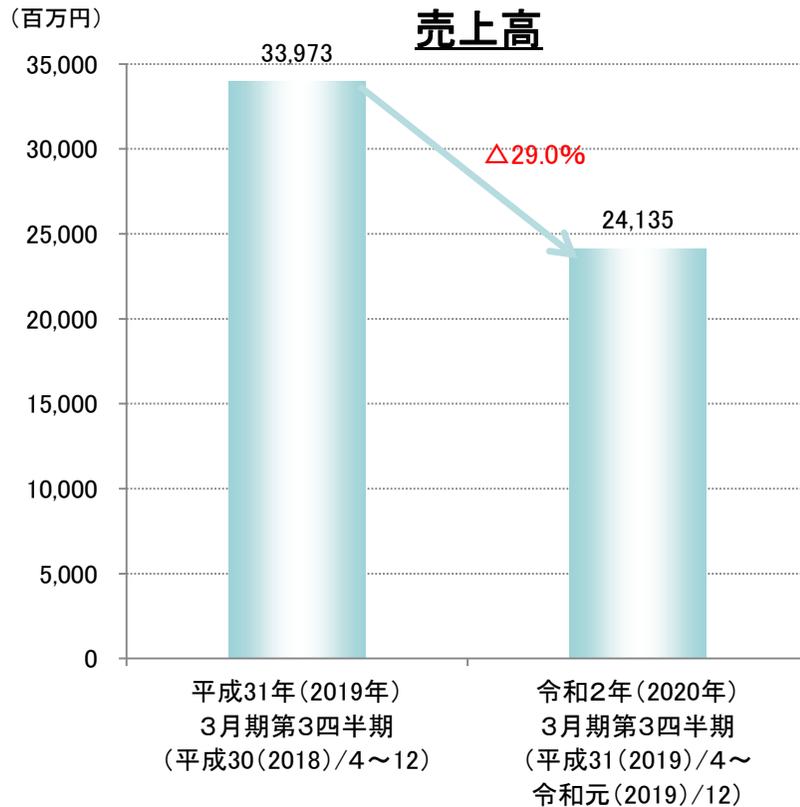
※1 物件売却: 不動産(国内)10物件、不動産(海外)5物件、ホテル4物件、ゴルフ場

※2 令和元年(2019年)10月10日公表

下期の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いては、予測が困難であるため、織り込まず

Copyright (C) 2020 UNIZO Holdings Company, Limited All Rights Reserved.

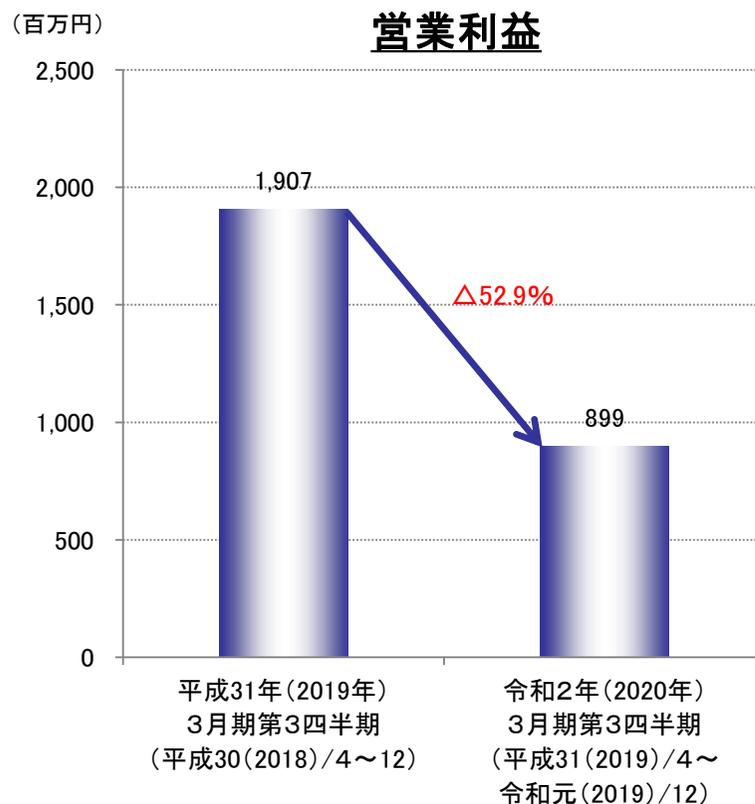
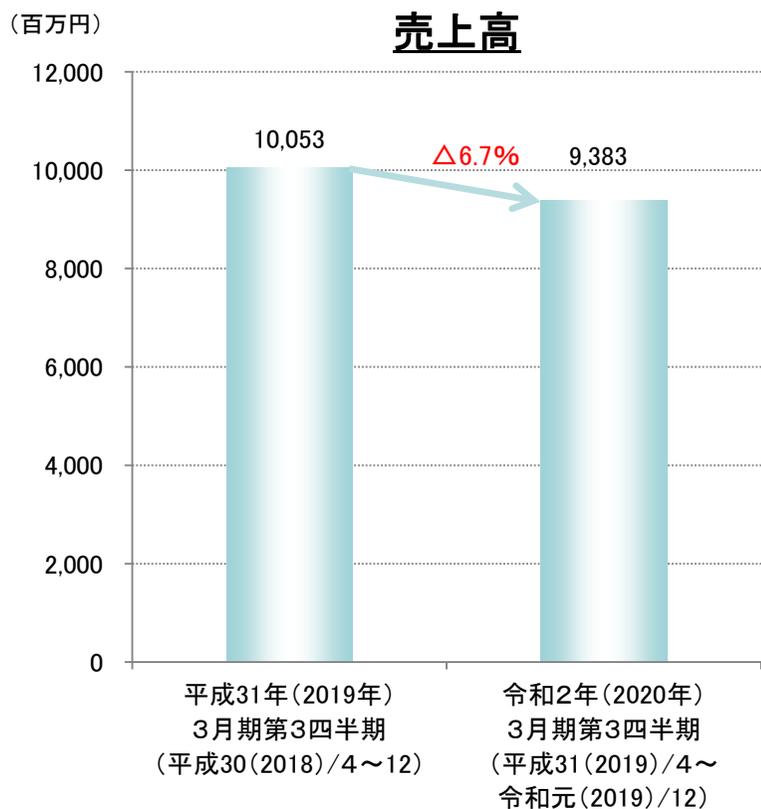
不動産事業は減収減益



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い物件売却を行ったこと等により、減収(前年同期比△29.0%)、減益(同△32.6%)。

(令和元年(2019年)12月末現在) ※令和元年(2019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0.4%、海外 9.4%、国内外計 4.2%
 平均賃料:国内 17,582円/月・坪、海外 50.83ドル/年・sqft

ホテル事業は減収減益



平成30年度(2018年度)開業ホテル及び令和元年度(2019年度)開業ホテルが寄与したものの、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ったこと等により、減収(前年同期比△6.7%)。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、減益(同△52.9%)。

(令和2年(2020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 69.6%、ADR 8,403円、インバウンド比率 26.9%

(単位:百万円)

| | 平成31年(2019年) 3月末 (b) | 令和元年(2019年) 12月末 (a) | 増減額 (a) - (b) | 要因 |
|----------|----------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| 現預金 | 122,006 | 214,088 | 92,081 | 物件売却に伴う預金増等。 |
| 流動資産合計 | 130,737 | 219,929 | 89,192 | |
| 有形固定資産 | 540,290 | 390,894 | △ 149,396 | 円高影響及びキャピタルリサイクリングに伴う物件売却等。 |
| 投資その他の資産 | 13,957 | 16,391 | 2,434 | |
| 固定資産合計 | 562,815 | 415,688 | △147,127 | |
| 資産合計 | 693,552 | 635,618 | △57,934 | |

連結財政状態－負債・純資産

(単位:百万円)

| | 平成31年(2019年) 3月末 (b) | 令和元年(2019年) 12月末 (a) | 増減額 (a) - (b) | 要因 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|
| 有利子負債 ^{※1} | 554,234 | 479,817 | △74,417 | 借入金の返済等。 |
| 負債合計 | 580,391 | 507,138 | △73,253 | |
| 資本金 | 32,062 | 32,062 | - | 四半期純利益16,445百万円、配当支払額1,539百万円 |
| 資本剰余金 | 31,978 | 31,978 | - | |
| 利益剰余金 | 44,588 | 59,494 | 14,905 | |
| その他の包括利益累計額 | 4,527 | 4,945 | 418 | |
| 純資産合計 | 113,160 | 128,479 | 15,318 | |
| 負債純資産合計 | 693,552 | 635,618 | △57,934 | |
| 自己資本比率 | 16.3% | 20.2% | +3.9 ^{※1} | |
| 含み益 ^{※2} | 222,444 | ※3 192,711 | △29,733 | |
| うち賃貸オフィスビル等 | 136,448 | ※3 112,712 | △23,736 | |
| うちホテル等 | 85,996 | ※3 79,999 | △5,997 | |

※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＋1年内償還予定の社債＋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 令和2年(2020年)1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

株主還元(配当)について

◆1株当たり配当金(円)

| | 中間 | 期末 | 年間 |
|-----------------|----|--------|--------|
| 平成31年(2019年)3月期 | 40 | 45 | 85 |
| 令和2年(2020年)3月期 | 0 | 0(予想)※ | 0(予想)※ |

※ 令和2年(2020年)3月期の期末配当の予想については、令和元年(2019年)12月22日公表の「令和2年(2020年)3月期(第43期)配当予想の修正及び株主優待の取り扱いに関するお知らせ(中間配当、期末配当及び株主優待の実施にかかる条件の変更)」参照

セグメント別情報(1) - 不動産事業 当社保有物件1

合計68物件、賃貸可能面積350,686㎡・3,774,755sqft(令和2年(2020年)1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 | 22,694 | 244,281 | 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 | ユニゾ水天宮ビル | 東京都中央区 | 3,374 | 36,327 | 平成4年(1992年)10月 |
| 5 | 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 |
| 6 | 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 |
| 7 | 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 |
| 8 | 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 |
| 9 | 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 |
| 10 | 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 |
| 11 | 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 |
| 12 | 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 |
| 13 | 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 |
| 14 | 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 |
| 15 | 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 |
| 16 | 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 |

| 物件名※1 | | 所在 | 賃貸可能面積(㎡)※2 | 賃貸可能面積(sqft)※2 | 竣工 |
|-------|---------------|---------|-------------|----------------|-----------------|
| 17 | 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 |
| 18 | 第3桜橋ビル | 東京都中央区 | 8,855 | 95,316 | 平成4年(1992年)9月 |
| 19 | 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 |
| 20 | 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 |
| 21 | 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 |
| 22 | 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 |
| 23 | 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 |
| 24 | 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 |
| 25 | ユニゾ岩本町ビル | 東京都千代田区 | 2,821 | 30,368 | 昭和61年(1986年)10月 |
| 26 | 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 |
| 27 | 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 |
| 28 | 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 |
| 29 | 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 |
| 30 | 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 |
| 31 | 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 |
| 32 | 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 |

※1 物件名は、令和2年(2020年)1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 当社保有物件2

合計68物件、賃貸可能面積350,686㎡・3,774,755sqft(令和2年(2020年)1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 |
|-------|---------------|---------|-------------|----------------|-----------------|
| 33 | 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 |
| 34 | 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 |
| 35 | 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 |
| 36 | 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 |
| 37 | 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 |
| 38 | 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 |
| 39 | りそな新橋ビル | 東京都港区 | 2,850 | 30,680 | 昭和53年(1978年)9月 |
| 40 | 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 |
| 41 | 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 |
| 42 | 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 |
| 43 | 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 |
| 44 | 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 |
| 45 | 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 |
| 46 | ユニゾ高田馬場ビル | 東京都新宿区 | 1,133 | 12,196 | 平成3年(1991年)10月 |
| 47 | ユニゾebisu422 | 東京都渋谷区 | 1,217 | 13,109 | 平成5年(1993年)3月 |
| 48 | 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 |

| 物件名※1 | | 所在 | 賃貸可能面積(㎡)※2 | 賃貸可能面積(sqft)※2 | 竣工 |
|-------|--------------|--------|-------------|----------------|-----------------------------------|
| 49 | 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 |
| 50 | 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 |
| 51 | 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 |
| 52 | 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 |
| 53 | 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 |
| 54 | 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 |
| 55 | 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 |
| 56 | 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 |
| 57 | 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 |
| 58 | 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 |
| 59 | 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 |
| 60 | ユニゾ仲御徒町ビル | 東京都台東区 | 1,193 | 12,850 | 昭和63年(1988年)12月 |
| 61 | 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 |
| 62 | 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、令和2年(2020年)1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 当社保有物件3

合計68物件、賃貸可能面積350,686㎡・3,774,755sqft(令和2年(2020年)1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 |
|----------------------|-------------|-------------|----------------|---------------------------------------|
| 63 820 First Street | 米国ワシントンD.C. | 27,148 | 292,229 | 平成2年 (1990年) |
| 64 1100 First Street | 米国ワシントンD.C. | 32,420 | 348,967 | 平成21年 (2009年) |
| 65 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) |
| 66 425 Third Street | 米国ワシントンD.C. | 21,992 | 236,727 | 平成19年 (2007年) |
| 67 1341 G Street | 米国ワシントンD.C. | 12,084 | 130,073 | 明治36年 (1903年) |
| 68 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、令和2年(2020年)1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)－ホテル事業 当社ホテル保有物件一覧(リスト)

ホテルユニゾ HOTEL UNIZO

(令和2年(2020年)1月末現在)

| 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 | 平成27年(2015年)1月 | 305 |
| 2 | ホテルユニゾ新橋 | 東京都港区 | 昭和53年(1978年)10月 | 233 |
| 3 | ホテルユニゾ渋谷 | 東京都渋谷区 | 平成22年(2010年)5月 | 186 |
| 4 | ホテルユニゾ横浜駅西 | 横浜市西区 | 平成30年(2018年)11月 | 156 |
| 5 | 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 | 210 |
| 6 | ホテルユニゾ大阪梅田 | 大阪市北区 | 平成30年(2018年)4月 | 220 |
| 7 | 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 |
| 8 | ホテルユニゾ大阪心斎橋 | 大阪市中央区 | 平成30年(2018年)1月 | 186 |
| 9 | 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 |
| 10 | 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 |
| 11 | 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)※ |

: 計画開発中のホテル

ユニゾイン UNIZO INN

(令和2年(2020年)1月末現在)

| 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 | 平成28年(2016年)1月 | 224 |
| 2 | ユニゾイン浅草 | 東京都台東区 | 平成4年(1992年)7月 | 121 |
| 3 | 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 |
| 4 | ユニゾイン八丁堀 | 東京都中央区 | 平成15年(2003年)7月 | 148 |
| 5 | 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 |
| 6 | ユニゾイン名古屋栄 | 名古屋市中区 | 平成26年(2014年)5月 | 252 |
| 7 | 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 |
| 8 | ユニゾイン新大阪 | 大阪市淀川区 | 平成30年(2018年)3月 | 225 |
| 9 | ユニゾイン大阪北浜 | 大阪市中央区 | 令和元年(2019年)7月 | 291 |
| 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 |
| 11 | ユニゾイン広島駅前 | 広島市南区 | 令和2年(2020年)3月(予定)※ | 250(予定)※ |

: 計画開発中のホテル

ユニゾインエクスプレス UNIZO INN Express

(令和2年(2020年)1月末現在)

| 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函館駅前 | 函館市若松町 | 令和元年(2019年)12月 | 277 |
| 2 | 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 |
| 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 | 295 |
| 4 | (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)※ |
| 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 | 令和3年(2021年)春(予定)※ | 503(予定)※ |

: 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

● 令和2年(2020年)1月末における運営ホテル

- ・ ホテルユニゾ銀座七丁目
- ・ ホテルユニゾ京都四条烏丸
- ・ ユニゾインエクスプレス金沢駅前

Disclaimer

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。