



# ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited



2016年3月期 第2四半期連結決算の概要  
2015年11月2日  
東証一部 3258

# 2016年3月期上期連結業績(2015/4～9月)

## 前年同期比、大幅増収増益を達成

### 売上高、営業利益、経常利益、四半期純利益、全項目で上期業績予想を上回る仕上がり

売上高+13.7%(前年同期比)、営業利益+20.0%(同)、  
経常利益+17.0%(同)、四半期純利益+38.3%(同)。

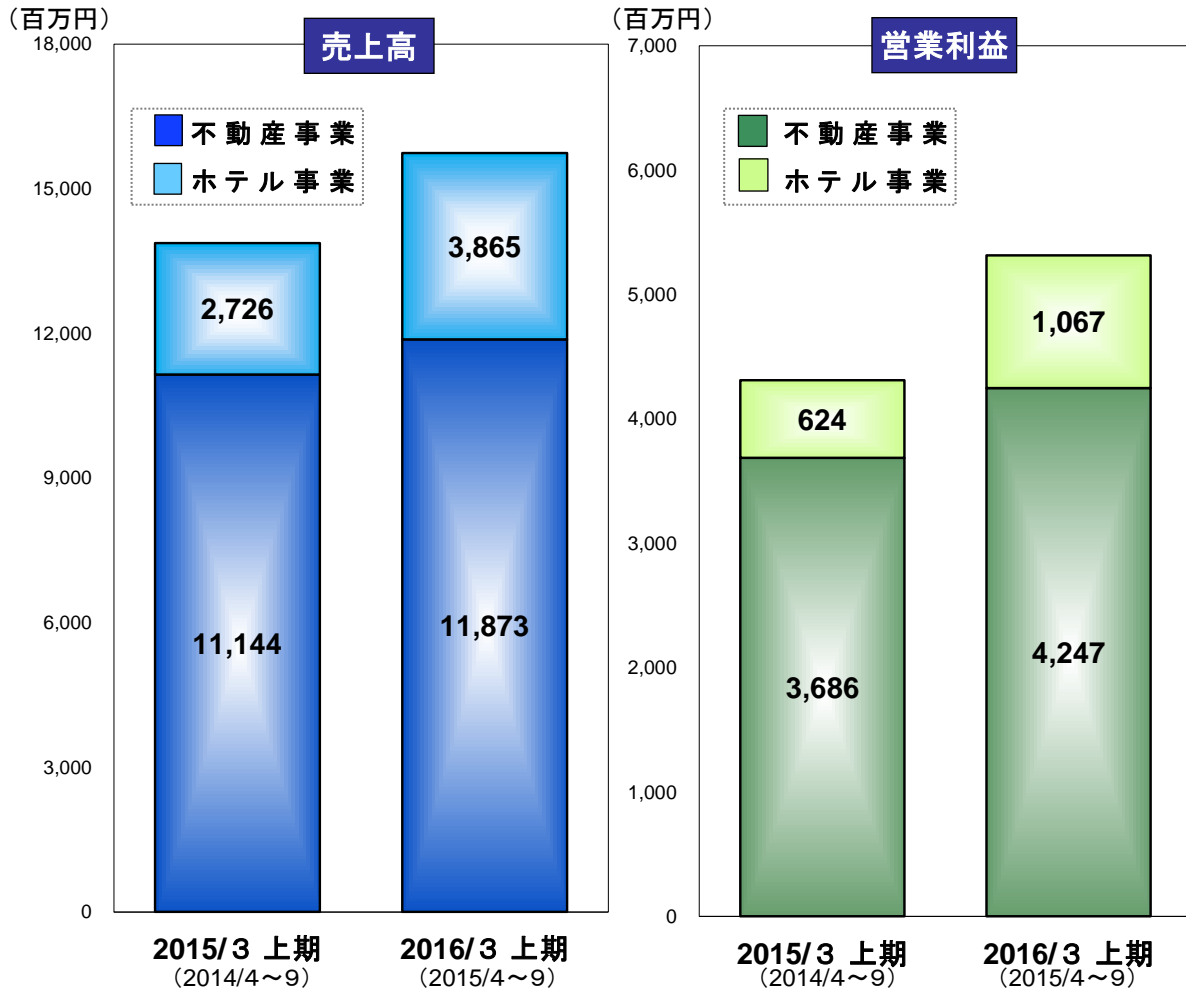
(単位:百万円)

	2016年3月期上期 (2015/4～9)			2015年3月期上期 (2014/4～9)	2016年3月期上期 (2015/4～9)		2016年3月期通期	
	実績 (a)	前年同期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)	実績 (b)	業績予想 (d)※	達成率 (a)/(d)	業績予想 (e)※	進捗率 (a)/(e)
売上高	15,660	+ 1,883	+13.7%	13,776	15,300	102.4%	30,700	51.0%
営業利益	5,122	+ 853	+20.0%	4,269	4,800	106.7%	10,100	50.7%
経常利益	4,337	+ 629	+17.0%	3,708	3,900	111.2%	8,100	53.5%
親会社株主に帰属 する四半期純利益	2,852	+ 789	+38.3%	2,062	2,400	118.8%	5,000	57.0%

※ 2015年4月30日 公表



## 不動産事業、ホテル事業ともに増収増益



### 不動産事業

既存物件において、退去の防遏に努めつつ、賃料の改定及び新規入居獲得にも注力。さらに国内外の新規取得物件が寄与したこと等により、増収(前年同期比+6.5%)、増益(同+15.2%)。

所有物件全体の空室率3.0%(2015/9末現在)。

### ホテル事業

既存ホテルで稼働率及び客室単価が前年同期に比べ向上。加えて、新規ホテルが寄与したこと等により、増収(同+41.8%)、増益(同+71.0%)。

注)2016年3月期第1四半期より、常和不動産(株)(現ユニゾ不動産(株))が常和ゴルフマネジメント(株)を吸収合併したことに伴い、事業セグメントの区分方法を見直し、報告セグメントを変更しております。2016年3月期上期と前年同期との比較分析は、今次変更の影響を含めて記載しております。

# 連結財政状態－資産

(単位:百万円)

	2015年3月末 (b)	2015年9月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	3,513	30,880	+27,367	海外オフィスビル取得のための決済資金等。 住宅分譲等。
売掛金	837	1,222	+384	
販売用不動産	279	80	△199	
流動資産合計	7,209	36,083	+28,873	
有形固定資産	355,183	377,099	+21,915	オフィスビル取得等。
投資有価証券	16,635	15,015	△1,619	
固定資産合計	384,276	404,749	+20,473	
資産合計	391,486	440,833	+49,347	

# 連結財政状態－負債・純資産

(単位:百万円)

	2015年3月末 (b)	2015年9月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
有利子負債※	314,964	362,099	+47,134	
負債合計	338,785	386,061	+47,275	
資本金	13,522	13,522	—	
資本剰余金	13,438	13,438	—	
利益剰余金	17,533	19,691	+2,157	四半期純利益2,852百万円、配当支払額694百万円。
その他の包括利益累計額	7,967	7,875	△92	
純資産合計	52,700	54,772	+2,071	
負債純資産合計	391,486	440,833	+49,347	
自己資本比率	13.4%	12.4%	△1.0%	

※ 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



# 連結キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

	2015年3月期上期 (2014/4~9)	2016年3月期上期 (2015/4~9)	要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,451	5,077	
税金等調整前四半期純利益	3,336	4,479	
減価償却費	2,209	3,230	
売上債権の増減額(△:増加)	△ 1,727	△ 373	
たな卸資産の増減額(△:増加)	1,609	200	住宅分譲等。
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 17,159	△ 24,284	
有形固定資産の取得による支出	△ 17,173	△ 24,814	オフィスビル取得等。
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,201	46,567	
短期借入金の純増減額(△:減少)	3,455	4,775	
長期借入れによる収入	26,342	70,777	
長期借入金の返済による支出	△ 17,071	△ 28,280	オフィスビル取得資金の調達等。
配当金の支払額	△ 496	△ 694	
現金及び現金同等物に係る換算差額	18	7	
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	△ 488	27,367	
現金及び現金同等物の期首残高	2,433	3,513	
現金及び現金同等物の期末残高	1,944	30,880	

## 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」の二つをバランスよく実施

2-1. 2015年3月期の期末配当は、35円(通期65円)と前期比5円の増配を実施

2-2. 2016年3月期配当は、通期70円と前期比さらに5円の増配を予想

### ◆1株当たり配当金(円)

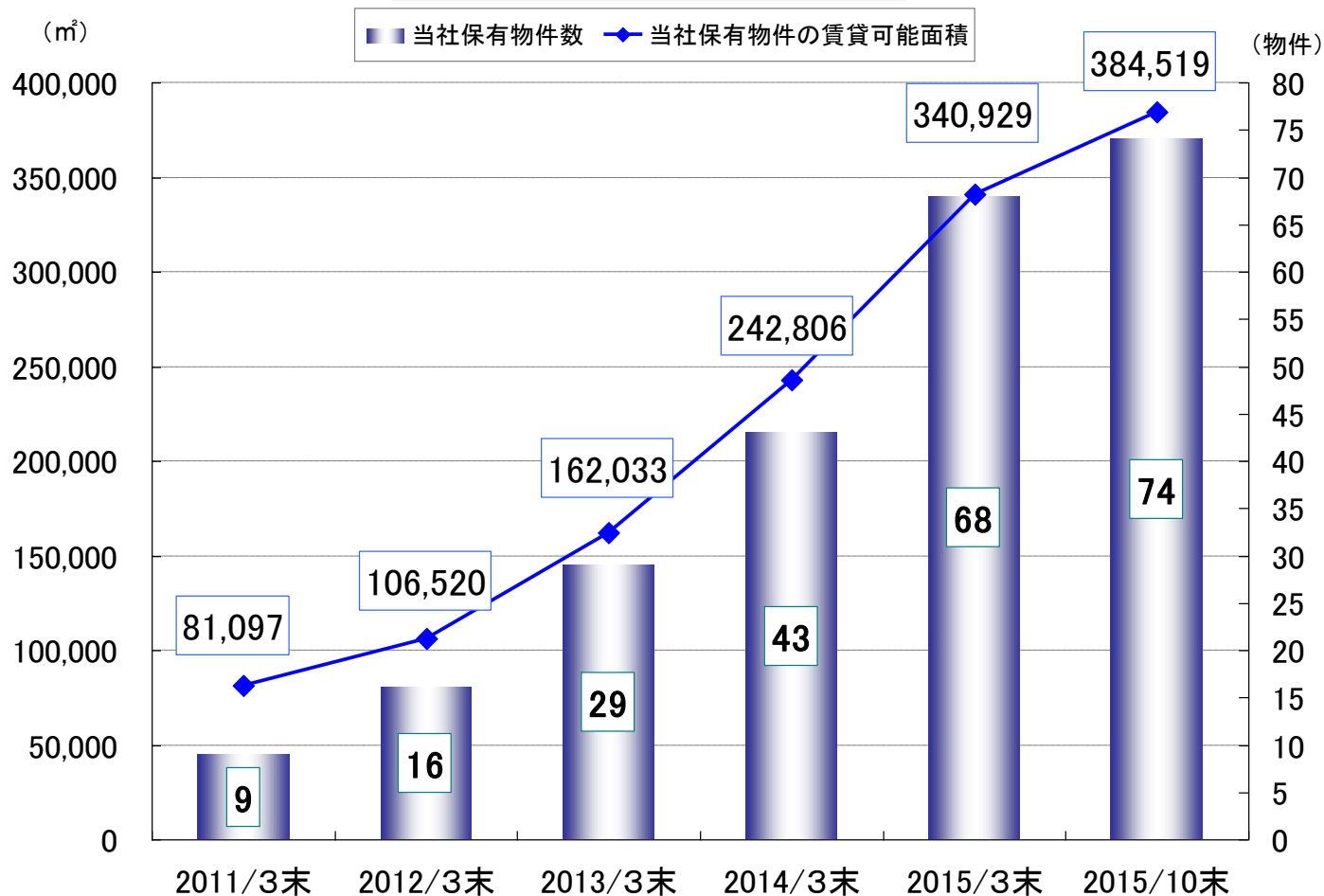
	中間	期末	年間
2014年3月期	30	30	60
2015年3月期	30	35	65
2016年3月期	35(予定)	35(予想)	70(予想)

## 参考(1)-① 優良収益物件投資の推進

2011年度以降、積極的に優良収益物件投資を実施

保有物件数は2011年3月末比8倍に

当社保有物件数及び賃貸可能面積推移 ※



※ 当社グループ保有ビル合計(除く倉庫)



# 参考(1)-② 当社保有物件(1)

ビル合計74物件、賃貸可能面積384,519 m<sup>2</sup>(2015年10月末現在※1)

物件名	所在	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )※2	竣工
1 ユニゾ八重洲ビル	東京都中央区	22,393	1967年10月
2 ユニゾ八重洲二丁目ビル	東京都中央区	2,366	1993年12月
3 ユニゾ江戸橋ビル	東京都中央区	5,695	1986年12月
4 ユニゾ小伝馬町ビル	東京都中央区	3,574	1983年4月
5 ユニゾ水天宮ビル	東京都中央区	3,374	1992年10月
6 ユニゾ堀留町二丁目ビル	東京都中央区	10,208	1966年11月
7 ユニゾ蛸殻町一丁目ビル	東京都中央区	1,602	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	1999年2月
9 盛田ビル	東京都中央区	4,542	1989年12月
10 ユニゾ日本橋富沢町ビル	東京都中央区	2,260	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	1972年2月
12 ユニゾ八丁堀ビル	東京都中央区	4,819	1993年3月
13 ユニゾ蛸殻町北島ビル	東京都中央区	1,837	1992年11月
14 ユニゾ人形町三丁目ビル	東京都中央区	1,933	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	1986年3月
16 ユニゾ人形町フォレストビル	東京都中央区	2,283	1989年1月
17 ユニゾ日本橋久松町ビル	東京都中央区	1,668	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	1993年5月
19 ユニゾ新川一丁目ビル	東京都中央区	1,514	1989年12月
20 ユニゾ東日本橋ビル	東京都中央区	2,631	1991年4月

物件名	所在	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )※2	竣工
21 ユニゾ岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1,936	1991年9月
22 りそな九段ビル	東京都千代田区	3,179	1984年8月
23 ユニゾ岩本町三丁目ビル	東京都千代田区	3,978	1983年4月
24 ユニゾ御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,883	1988年9月
25 ユニゾ岩本町ビル	東京都千代田区	2,877	1986年10月
26 麴町大通りビル	東京都千代田区	15,015	2012年1月
27 ユニゾ東神田一丁目ビル	東京都千代田区	5,474	1994年1月
28 ユニゾ神田小川町三丁目ビル	東京都千代田区	1,943	2010年1月
29 ユニゾ九段北一丁目ビル	東京都千代田区	1,748	1993年2月
30 ユニゾ神田西福田町ビル	東京都千代田区	1,698	1996年2月
31 ユニゾ岩本町サカエビル	東京都千代田区	580	1992年8月
32 リーフスクエア水道橋ビル	東京都千代田区	1,916	1992年8月
33 神田374	東京都千代田区	2,162	1991年2月
34 ユニゾ芝大門二丁目ビル	東京都港区	4,641	1987年4月
35 ユニゾ赤坂一丁目ビル	東京都港区	2,544	1985年3月
36 ユニゾ乃木坂ビル	東京都港区	2,147	1983年5月
37 りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	1978年9月
38 ユニゾ芝二丁目ビル	東京都港区	2,230	1988年12月
39 ユニゾ芝四丁目ビル	東京都港区	4,635	1990年7月
40 ユニゾ西新橋三丁目ビル	東京都港区	2,661	1986年2月



: 2011年度取得物件
  : 2012年度取得物件
  : 2013年度取得物件  
 : 2014年度取得物件
  : 2015年度上期及び2015年10月取得物件

※1 物件名は、2015年7月1日付商号変更に伴うビル名称変更後の物件名(2015年10月末現在)にて記載。

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

## 参考(1)-② 当社保有物件(2)

ビル合計74物件、賃貸可能面積384,519㎡(2015年10月末現在※1)

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	竣工	
41	ユニゾ大井四丁目ビル	東京都品川区	1,940	1993年5月
42	ユニゾ高田馬場看山ビル	東京都新宿区	3,142	1993年7月
43	ユニゾ高田馬場四丁目ビル	東京都新宿区	3,026	1988年3月
44	ユニゾ神楽坂ビル	東京都新宿区	2,308	1992年3月
45	ユニゾebisu422	東京都渋谷区	1,218	1993年3月
46	sarugaku	東京都渋谷区	840	2007年9月
47	ユニゾ原宿ビル	東京都渋谷区	827	1998年6月
48	ヤナセ渋谷ビル	東京都渋谷区	4,194	1988年10月
49	クローバー西新宿	東京都渋谷区	883	2007年11月
50	ユニゾ本郷四丁目ビル	東京都文京区	2,386	1987年10月
51	ユニゾ小石川ビル	東京都文京区	2,129	1991年10月
52	ユニゾ江戸橋ビル	東京都文京区	3,472	1992年10月
53	ユニゾ小石川アーバンビル	東京都文京区	2,389	1987年7月
54	ユニゾ音羽一丁目ビル	東京都文京区	4,373	2008年4月
55	リーフスクエア本郷ビル	東京都文京区	4,467	1987年12月
56	上野鈴乃屋本店ビル	東京都台東区	6,813	1990年3月
57	ユニゾ末広町ビル	東京都台東区	2,509	1984年3月
58	ユニゾ下北沢ビル	東京都世田谷区	1,246	2008年6月
59	ユニゾ蒲田五丁目ビル	東京都大田区	6,642	2010年5月
60	ユニゾ吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	1,685	2007年11月

物件名	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	竣工	
61	ユニゾ成瀬ビル	東京都町田市	3,428	1993年3月
62	ユニゾ立川ビル	東京都立川市	4,879	1992年12月
63	ユニゾ新横浜ビル	横浜市港北区	22,162	1993年7月
64	ユニゾセンター南ビル	横浜市都筑区	4,666	1998年10月
65	ユニゾ武蔵小杉ビル	川崎市中原区	8,272	2008年5月
66	ユニゾ和光ビル	埼玉県和光市	2,113	1995年10月
67	広島興銀ビル	広島県広島市	10,632	1980年4月
68	高松興銀ビル	香川県高松市	6,427	1991年9月
69	ユニゾ八丁堀三丁目ビル	東京都中央区	3,355	2003年7月
70	440 Ninth Avenue	米国ニューヨーク市 マンハッタン	37,247	1927年
71	321 West 44th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	22,035	1928年
72	40 West 25th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	12,655	1913年
73	24-28 West 25th Street	米国ニューヨーク市 マンハッタン	12,371	1911年
74	370 Lexington Avenue	米国ニューヨーク市 マンハッタン	29,092	1928年

※1 物件名は、2015年7月1日付商号変更に伴うビル名称変更後の物件名(2015年10月末現在)にて記載。

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て



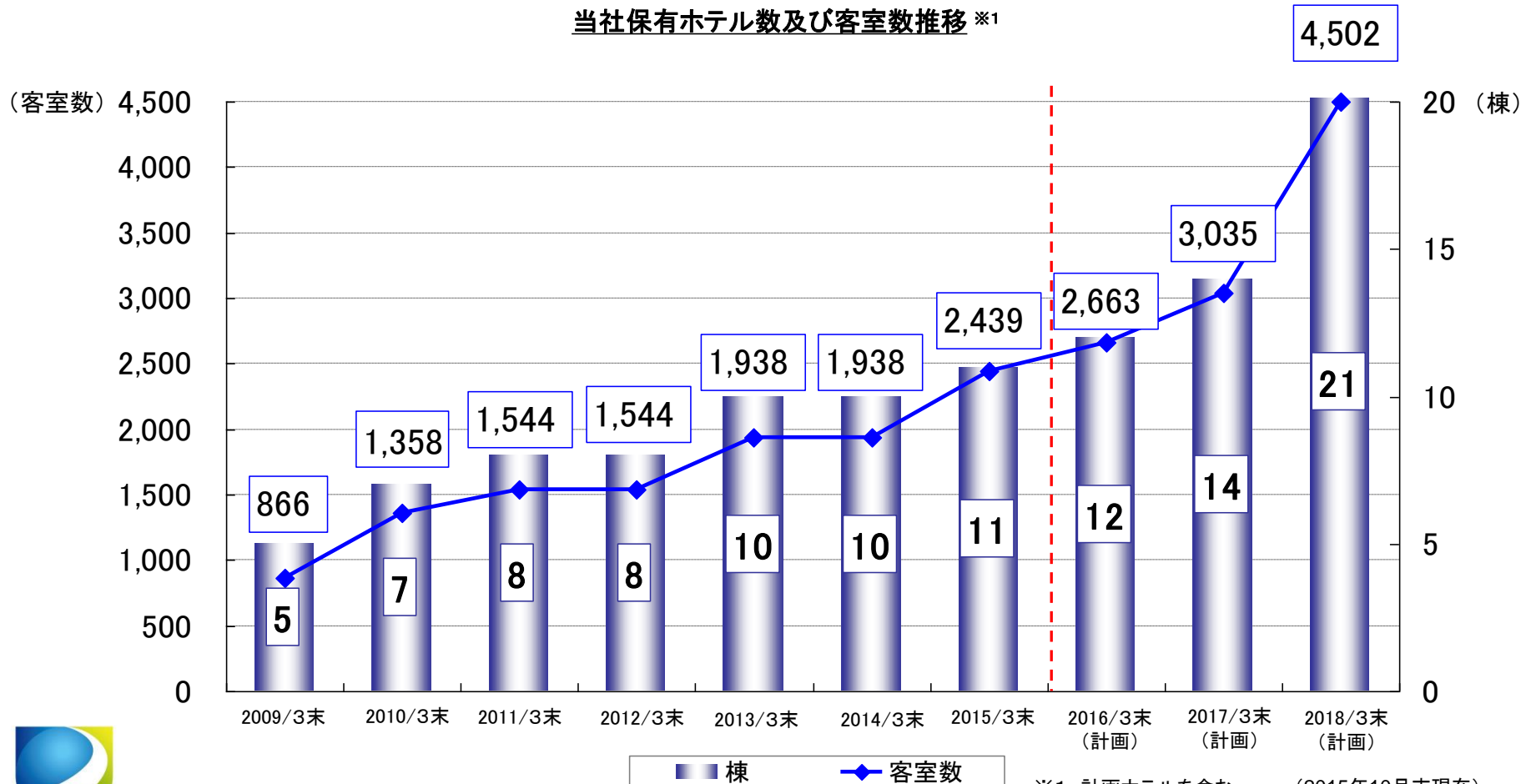
: 2011年度取得物件
  : 2012年度取得物件
  : 2013年度取得物件  
 : 2014年度取得物件
  : 2015年度上期及び2015年10月取得物件

## 参考(2)-① ホテル事業の拡大

10ホテルを計画中、21ホテルへ拡大

客室数も2,000室増加し、4,500室体制に

当社保有ホテル数及び客室数推移 ※1



※1 計画ホテルを含む (2015年10月末現在)

## 参考(2)-② 当社ホテル一覧

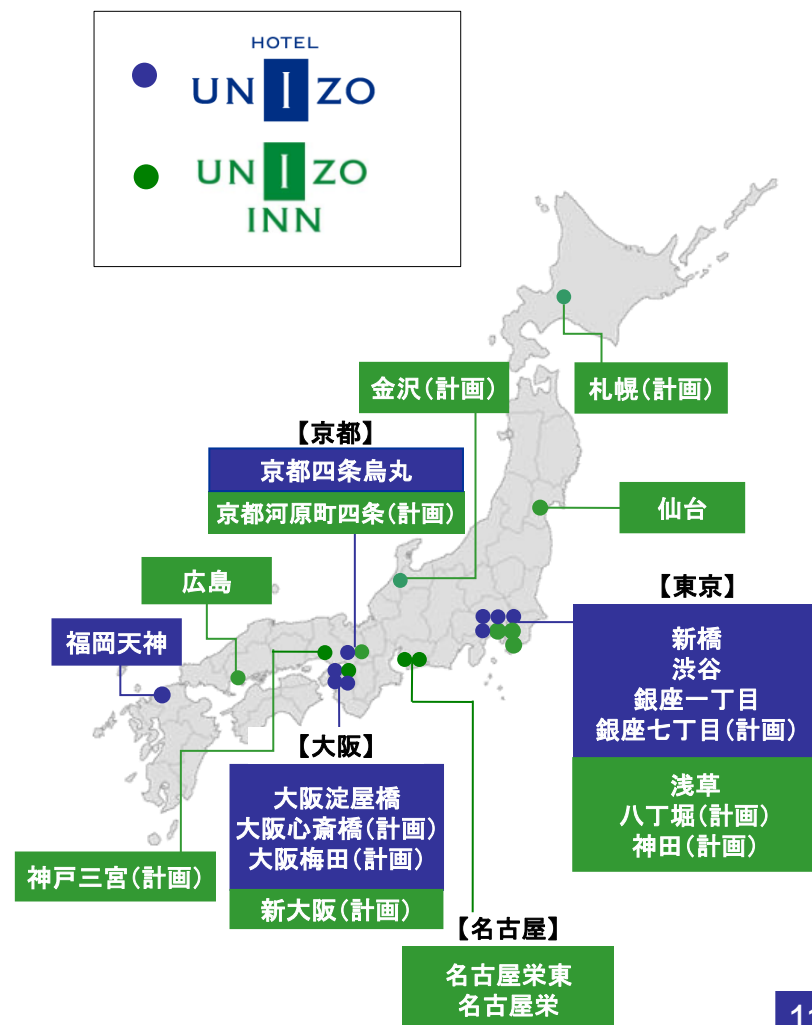
顧客ニーズに合わせたブランドの使い分けにより日本全国に展開

	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	ホテルユニゾ新橋	東京都港区	1978年10月 (2001年12月建替)	233
3	ホテルユニゾ渋谷	東京都渋谷区	2010年5月	186
4	ユニゾイン浅草	東京都台東区	1992年7月	121
5	ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年5月	252
6	ユニゾイン名古屋栄東	名古屋市中区	1983年2月	148
7	ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	2009年4月	333
8	ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	2014年10月	281
9	ユニゾイン仙台	仙台市青葉区	1973年12月	250
10	ユニゾイン広島	広島市中区	1985年9月	171
11	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区	2007年10月	159
12	ユニゾイン札幌	札幌市中央区	2016年1月(予定) <sup>※</sup>	224(予定) <sup>※</sup>
13	ホテルユニゾ銀座七丁目	東京都中央区	2016年6月(予定) <sup>※</sup>	224(予定) <sup>※</sup>
14	(仮称)ユニゾイン八丁堀	東京都中央区	2016年夏(予定) <sup>※</sup>	148(予定) <sup>※</sup>
15	(仮称)ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	2017年夏(予定) <sup>※</sup>	240(予定) <sup>※</sup>
16	(仮称)ユニゾイン神田	東京都千代田区	2017年夏(予定) <sup>※</sup>	216(予定) <sup>※</sup>
17	(仮称)ホテルユニゾ大阪心斎橋	大阪市中央区	2017年秋(予定) <sup>※</sup>	184(予定) <sup>※</sup>
18	(仮称)ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	2017年秋(予定) <sup>※</sup>	191(予定) <sup>※</sup>
19	(仮称)ユニゾイン金沢	金沢市尾山町	2017年度冬(予定) <sup>※</sup>	200(予定) <sup>※</sup>
20	(仮称)ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	2017年度冬(予定) <sup>※</sup>	218(予定) <sup>※</sup>
21	(仮称)ホテルユニゾ大阪梅田	大阪市北区	2018年春(予定) <sup>※</sup>	218(予定) <sup>※</sup>

※ 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

(2015年10月末現在)

■ : 計画ホテル



# 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。