



ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited



2017年3月期 第2四半期連結決算の概要

2016年11月1日

東証一部 3258

2017年3月期上期連結業績(2016/4～9月)



前年同期比、増収、営業利益は増益

売上高+12.5%(前年同期比)、営業利益+8.3%(同)、
経常利益△3.1%(同)、四半期純利益△4.9%(同)。

(単位:百万円)

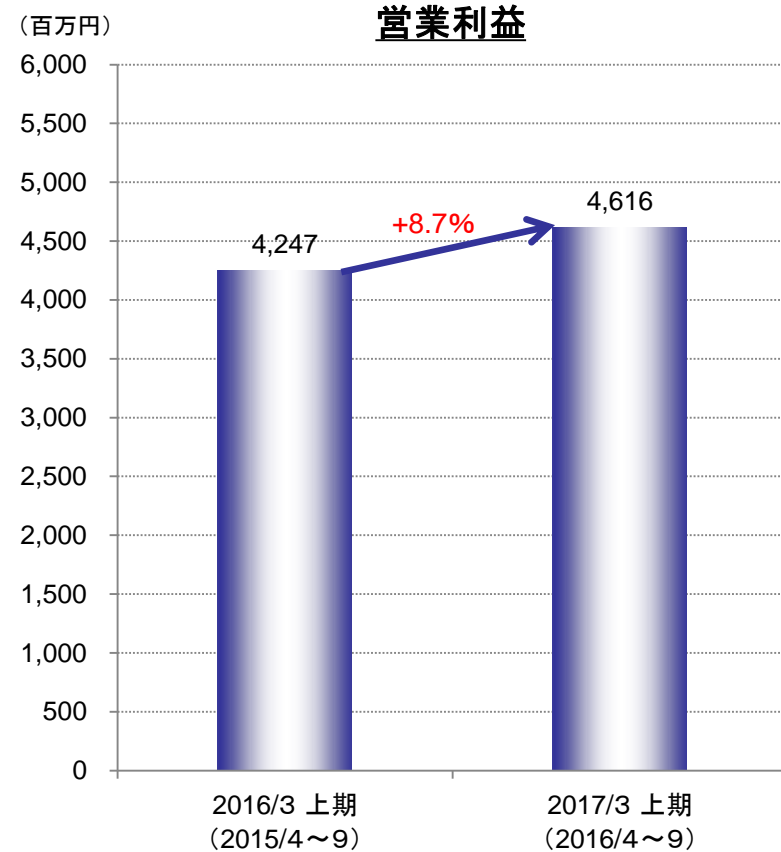
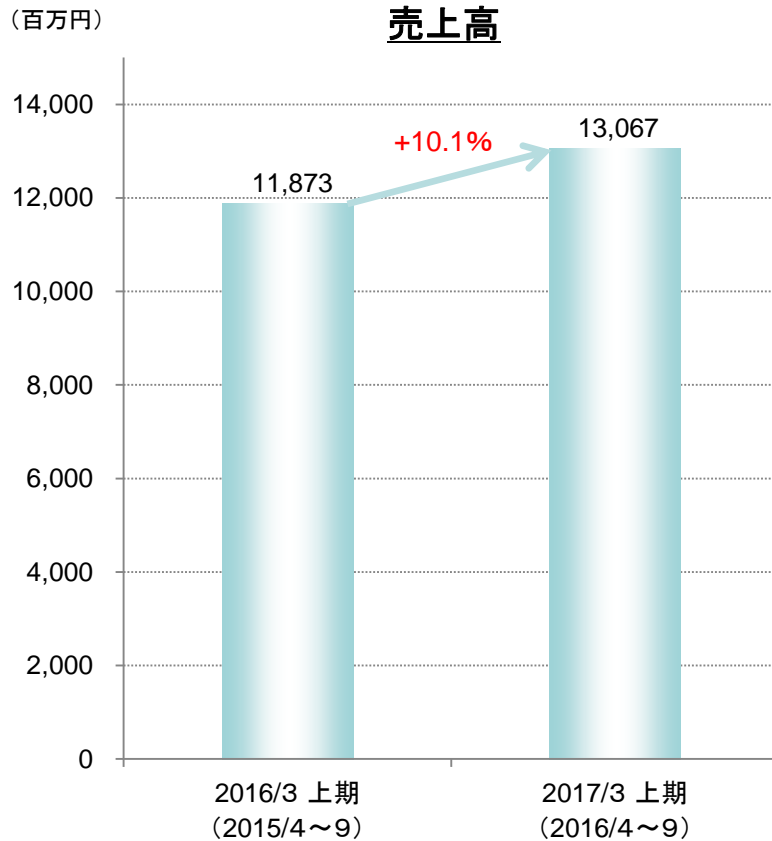
	2017年3月期 上期			2016年3月期 上期	2017年3月期 上期
	(2016/4～9) 実績(a)	前年同期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)		
売上高	17,616	1,956	+12.5%	15,660	18,400
営業利益	5,549	426	+8.3%	5,122	5,700
経常利益	4,201	△ 136	△ 3.1%	4,337	4,600
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,711	△ 140	△ 4.9%	2,852	2,900

【新規投資額】

2017年3月期 通期当初計画※	55,000
2016年4月～10月 実績	94,165
2017年3月期 通期修正後計画	110,000

※ 2016年4月28日 公表

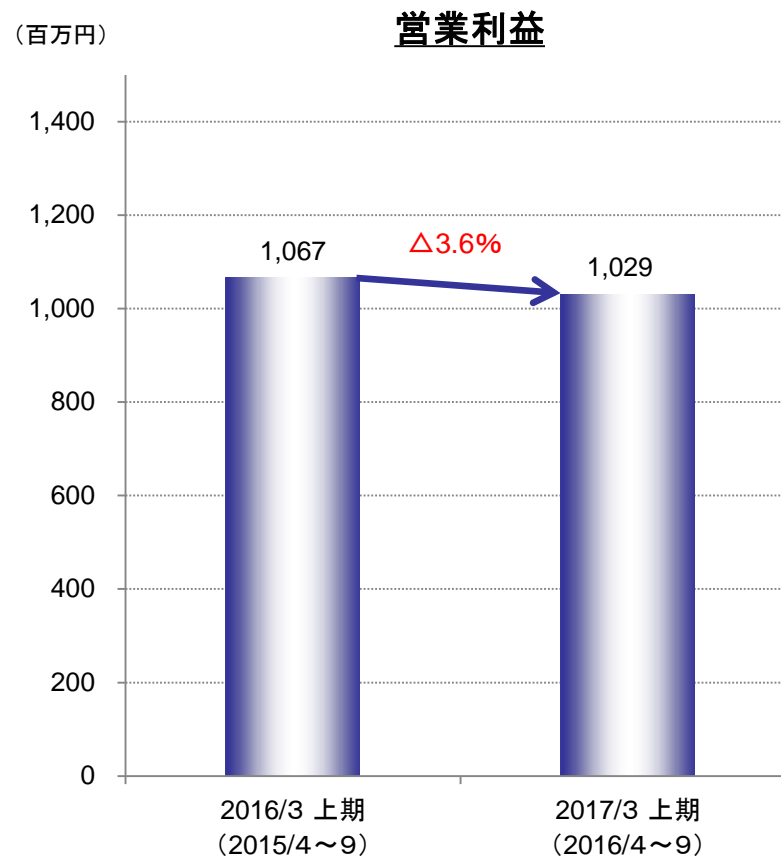
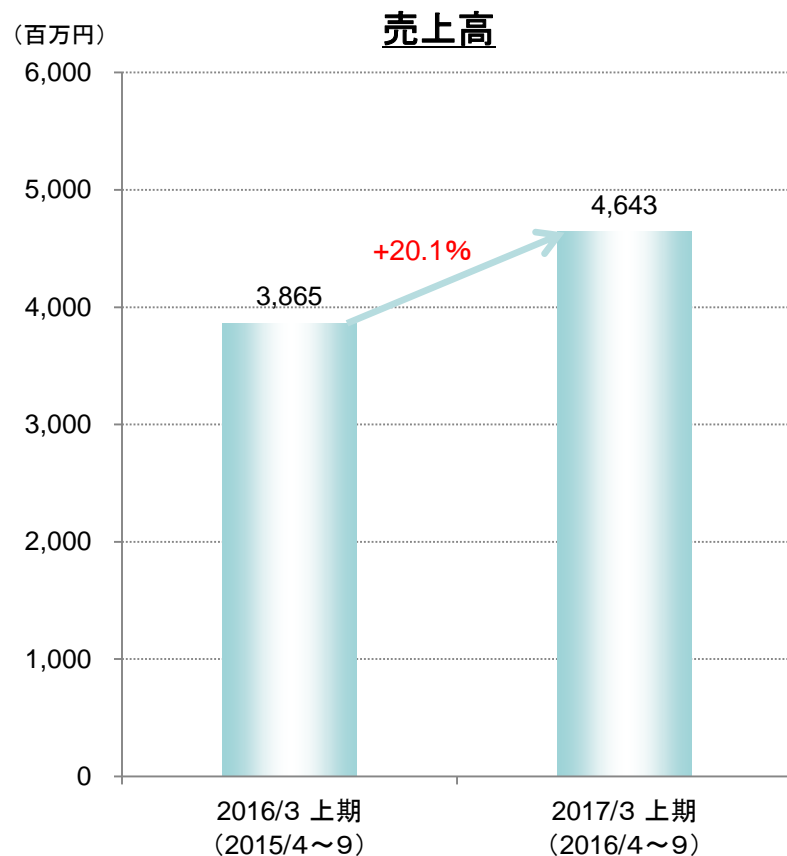
不動産事業は増収増益



国内では、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。米国では、退去の防遏に努めつつ、新規入居獲得にも注力。さらに新規取得物件も寄与したこと等により、増収(前年同期比+10.1%)、増益(同+8.7%)。

所有物件全体の空室率4.5%(2016/9末現在)。

ホテル事業は増収減益



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(前年同期比+20.1%)。来年度の新規ホテル開業準備関連費用等により減益(同△3.6%)。

(単位:百万円)

	2016年3月期末 (b)	2016年9月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	19,647	31,837	12,190	新規投資のための資金等。
流動資産合計	21,820	37,275	15,454	
有形固定資産	417,774	475,113	57,338	オフィスビル取得等。
投資その他の資産	16,207	15,555	△ 651	
固定資産合計	444,799	501,505	56,705	
資産合計	466,620	538,780	72,160	

連結財政状態－負債・純資産

(単位:百万円)

	2016年3月末 (b)	2016年9月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
有利子負債 ^{※1}	386,238	449,633	63,394	
負債合計	412,187	473,183	60,995	
資本金	13,522	20,516	6,993	公募増資等13,987百万円実施。
資本剰余金	13,438	20,431	6,993	
利益剰余金	22,738	24,756	2,017	四半期純利益2,711百万円。配当支払額694百万円。
その他の包括利益累計額	4,505	△ 314	△ 4,820	
純資産合計	54,432	65,597	11,164	
負債純資産合計	466,620	538,780	72,160	
自己資本比率	11.6%	12.1%	+ 0.5 ^{ポイント}	
含み益 ^{※2}	136,119			

※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(オフィスビル等の賃貸等不動産に自社運営のホテル等[含むゴルフ場]を加えたベースにより算出)

連結キャッシュ・フロー



営業キャッシュ・フロー

前年同期との比較において、未収消費税等の増加、受入敷金保証金の減少、法人税等の支払額増加等により、5,077百万円から809百万円に減少。2017年3月期上期における四半期純利益と減価償却費の合計額6,402百万円に対し、前年度利益増加等に伴う法人税等の支払い、米国新規取得物件のデポジット等により、営業活動によるキャッシュ・フローは809百万円に。

(単位:百万円)

	2016年3月期上期 (2015/4~9)	2017年3月期上期 (2016/4~9)	要 因
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,077	809	
税金等調整前当期純利益	4,479	4,201	
減価償却費	3,230	3,690	
未収消費税等の増減額(△:増加)	1,502	△ 318	未収消費税等の増加。
受入敷金保証金の増減額(△:減少)	1,541	433	受入敷金保証金の減少。
法人税等の支払額	△ 1,489	△ 3,497	法人税等の支払額増加。
その他	△ 3,863	△ 3,869	米国新規取得物件のデポジット等。
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 24,284	△ 71,524	
有形固定資産の取得による支出	△ 24,814	△ 71,415	オフィスビル取得等。
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,567	84,446	
短期借入金の純増減額(△:減少)	4,775	△ 40,814	
長期借入れによる収入	70,777	129,265	オフィスビル取得資金の調達等。
長期借入金の返済による支出	△ 28,280	△ 37,110	
社債の発行による収入	-	19,895	
株式の発行による収入	-	13,908	
配当金の支払額	△ 694	△ 694	
現金および現金同等物に係る換算差額	7	△ 1,540	
現金および現金同等物の増減額(△:減少)	27,367	12,190	
現金および現金同等物の期首残高	3,513	19,647	
現金および現金同等物の期末残高	30,880	31,837	
(参考)			
四半期純利益+減価償却費	6,082	6,402	

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. 2017年3月期の配当は中間35円、期末については35円を予想

◆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	35	70
2017年3月期	35	35(予想)	70(予想)

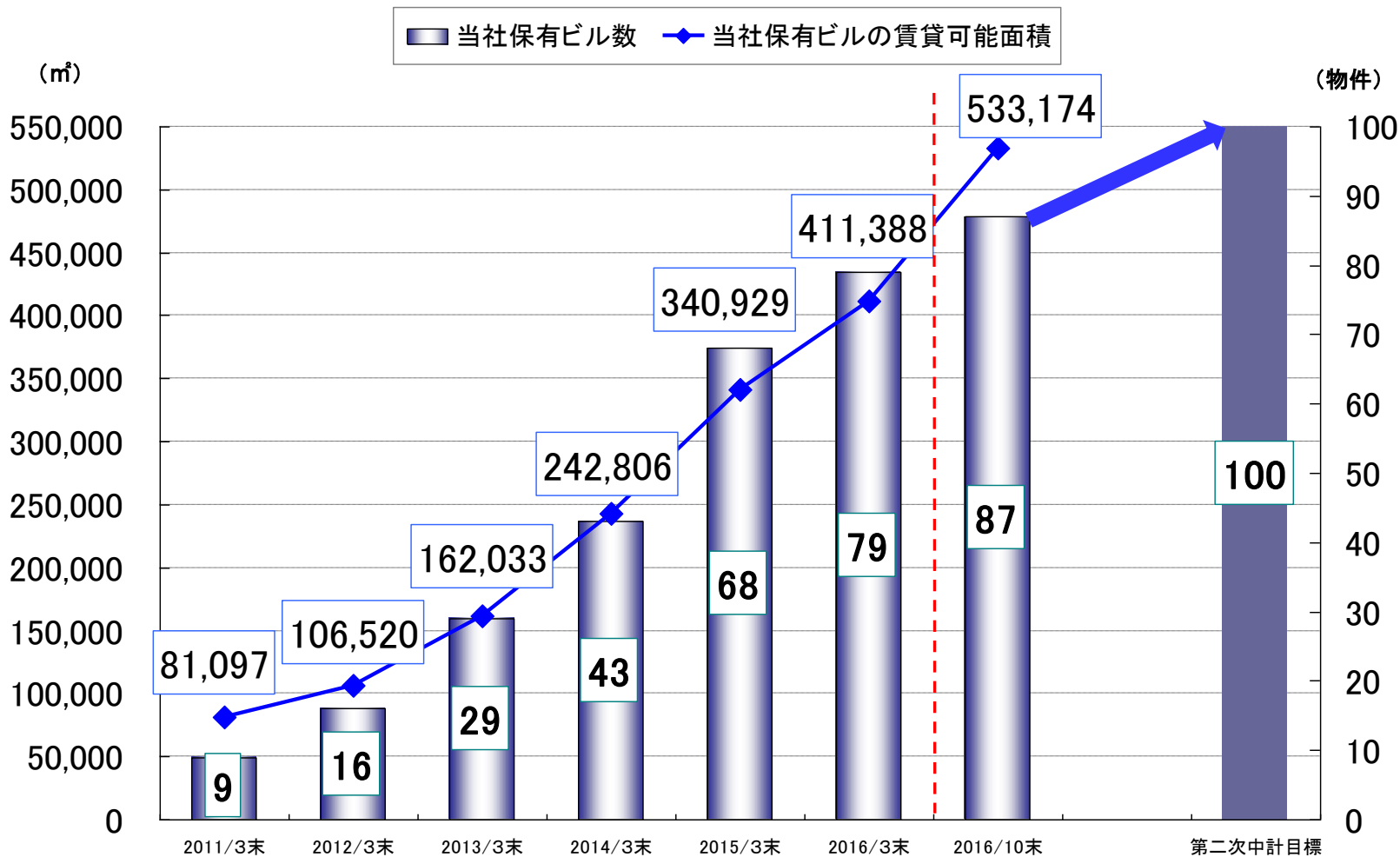
参考(1)－① 優良収益物件投資の推進



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9倍以上に

第二次中計目標(保有ビル100棟)の1年前倒し達成を目指す

当社保有ビル数及び賃貸可能面積推移



参考(1)－② 当社保有物件

【当社保有物件】

国内外合計87物件、賃貸可能面積合計533,174㎡(2016年10月末現在)

所在	棟数	賃貸可能面積※1
東京都心3区(千代田区・中央区・港区)	46	168,410㎡
その他東京都23区(千代田区・中央区・港区を除く東京都23区)	22	59,457㎡
東京都下(23区を除く東京都)	3	9,994㎡
東京都合計	71	237,862㎡
その他首都圏(神奈川県・埼玉県)	4	37,214㎡
地方(東京都・神奈川県・埼玉県を除く国内)	2	17,048㎡
国内合計	77	292,125㎡
米国ニューヨーク市マンハッタン	5	113,680㎡
米国ワシントンD.C.	5	127,368㎡
米国合計	10	241,049㎡
当社保有物件合計	87	533,174㎡

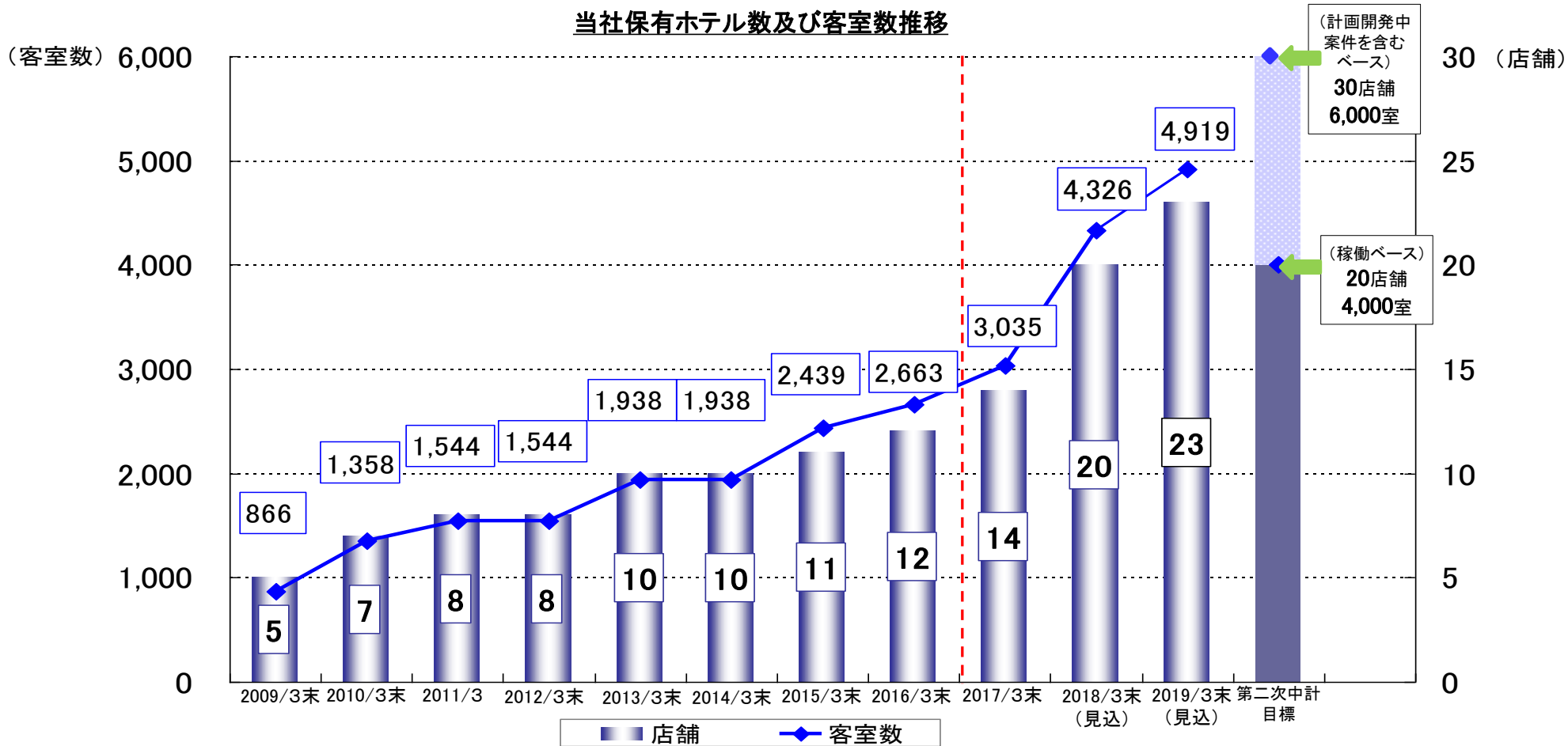
※1 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

参考(2)－① ホテル事業の拡大



第二次中計・稼働ベース目標の達成に目途(2018年3月末20店舗・4,326室)

計画開発中案件ベース目標(30店舗・6,000室)の1年前倒し達成を目指す

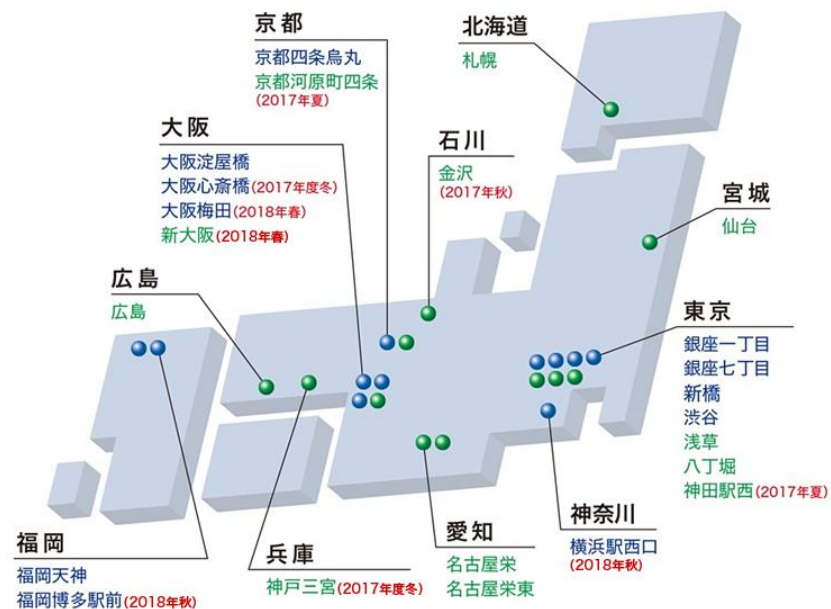


(2016年9月末現在)

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 (2001年12月建替)	233
4	ホテルユニゾ渋谷	東京都渋谷区	2010年5月	186
5	ホテルユニゾ京都四条烏丸	京都市下京区	2014年10月	281
6	ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	2009年4月	333
7	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区	2007年10月	159
8	ユニゾイン札幌	札幌市中央区	2016年1月	224
9	ユニゾイン仙台	仙台市青葉区	1973年12月	250
10	ユニゾイン浅草	東京都台東区	1992年7月	121
11	ユニゾイン八丁堀	東京都中央区	2003年7月 2016年7月改称	148
12	ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年5月	252
13	ユニゾイン名古屋栄東	名古屋市中区	1983年2月	148
14	ユニゾイン広島	広島市中区	1985年9月	171
15	ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	2017年夏(予定)※	242(予定)※
16	ユニゾイン神田駅西	東京都千代田区	2017年夏(予定)※	219(予定)※
17	(仮称)ユニゾイン金沢	金沢市尾山町	2017年秋(予定)※	220(予定)※
18	(仮称)ホテルユニゾ大阪心齋橋	大阪市中央区	2017年度冬(予定)※	186(予定)※
19	(仮称)ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	2017年度冬(予定)※	199(予定)※
20	(仮称)ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	2018年春(予定)※	225(予定)※
21	(仮称)ホテルユニゾ大阪梅田	大阪市北区	2018年春(予定)※	220(予定)※
22	(仮称)ホテルユニゾ福岡博多駅前	福岡市博多区	2018年秋(予定)※	217(予定)※
23	(仮称)ホテルユニゾ横浜駅西口	横浜市西区	2018年秋(予定)※	156(予定)※

● ホテルユニゾ ● ユニゾイン
 ※店舗名の()内は開業予定時期です。
 ※来年度開業以降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 : 計画開発中のホテル (2016年9月末現在)

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。