



# ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited



2019年3月期 第2四半期連結決算の概要  
2018年10月29日  
東証一部 3258

## 前年同期比、増収増益を達成

売上高+18.6%(前年同期比)、営業利益+16.5%(同)、  
経常利益+14.4%(同)、四半期純利益+55.1%(同)。

(単位:百万円)

	2019年3月期上期			2018年3月期 上期 実績(b)	2019年3月期 上期 実績見通し <sup>※1</sup>	2019年3月期 通期 業績予想 <sup>※1</sup>
	(2018/4~9) 実績(a)	前年同期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)			
売上高	29,191	4,571	+18.6%	24,619	29,200	56,500
営業利益	9,762	1,380	+16.5%	8,382	9,700	18,000
経常利益	6,689	841	+14.4%	5,848	6,600	12,300
特別損益	2,705	2,145	+383.0%	560		
親会社株主に帰属する 四半期純利益	6,375	2,265	+55.1%	4,110	6,300	10,100
新規投資額 <sup>※2</sup> 計	12,465			71,008		32,300
うち不動産(国内)	2,734			6,189		7,700
うち不動産(海外)	-			53,203		10,000
うちホテル	9,731			11,615		14,600

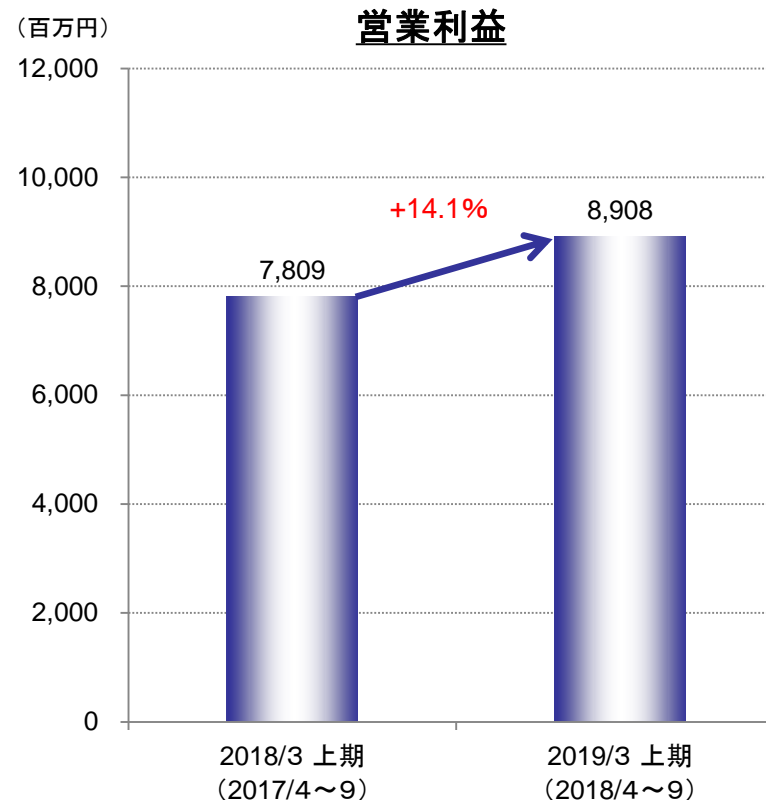
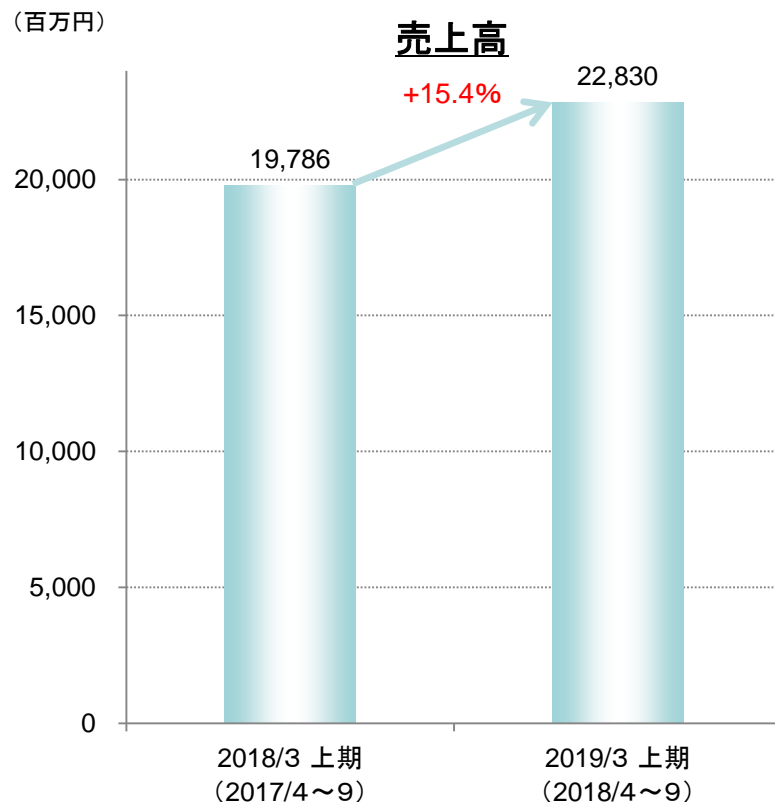
※2 新規投資額:設備投資額-維持更新工事額等

【前提条件】

- ①下期円金利: 横ばい
- ②下期ドル金利: +0.5%
- ③下期為替レート: 1ドル=110円

※1 2018年10月2日公表

## 不動産事業は増収増益



国内外の前年度取得物件が通期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こと等により、増収（前年同期比+15.4%）、増益（同+14.1%）。

（2018/9末現在）※2018年9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 0.3%、海外 8.7%、国内外計 5.2%

平均賃料：国内 16,724円/月・坪、海外 51.38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、2017年度及び2018年度開業ホテルが寄与したこと等により、増収(前年同期比+31.4%)。新規ホテル開業準備費用負担及び2018年度開業ホテルの創業赤字等があるものの、2017年度開業ホテルの通期寄与等により、増益(同+14.6%)。

(2019年3月期上期) ※新規開業ホテルも含めた全店ベース  
客室稼働率 73.0%、ADR 9,407円、インバウンド比率 29.0%

(単位:百万円)

	2018年3月末 (b)	2018年9月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
現預金	46,115	38,431	△ 7,683	新規投資のための資金を確保しつつ、一部借入金返済実施等。
流動資産合計	53,212	45,915	△ 7,297	
有形固定資産	657,947	669,680	11,732	新規投資及び円安影響等。
投資その他の資産	17,300	18,181	881	
固定資産合計	685,254	696,481	11,226	
資産合計	738,467	742,397	3,929	

# 連結財政状態－負債・純資産

(単位:百万円)

	2018年3月末 (b)	2018年9月末 (a)	増減額 (a) - (b)	要因
有利子負債 <sup>※1</sup>	620,880	599,090	△ 21,790	借入金の返済等。
負債合計	651,564	627,028	△ 24,535	
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	40,429	5,234	四半期純利益6,375百万円、配当支払額1,140百万円等。
その他の包括利益累計額	△ 747	10,667	11,415	
純資産合計	86,903	115,368	28,465	
負債純資産合計	738,467	742,397	3,929	
自己資本比率	11.7%	15.5%	+ 3.8 <sup>※1</sup>	
含み益 <sup>※2</sup>	177,324			
うち賃貸オフィスビル等	113,769			
うちホテル等(含むゴルフ場)	63,555			

※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



(単位:百万円)

	2018年3月期上期 (2017/4～9)	2019年3月期上期 (2018/4～9)	要 因
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,760	6,363	
税金等調整前四半期純利益	6,409	9,395	
減価償却費	4,953	6,011	
受入敷金保証金の増減額(△:減少)	816	△ 2,831	
法人税等の支払額	△ 1,295	△ 2,956	
その他	4,018	△ 10	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 64,190	5,931	
有形固定資産の取得による支出	△ 69,874	△ 13,451	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	17,996	
財務活動によるキャッシュ・フロー	80,005	△ 23,547	
短期借入金の純増減額(△:減少)	△ 12,924	230	
長期借入れによる収入	89,673	27,215	
長期借入金の返済による支出	△ 36,866	△ 61,576	
社債の発行による収入	29,849	-	
株式の発行による収入	11,224	11,724	
配当金の支払額	△ 950	△ 1,140	
現金および現金同等物に係る換算差額	443	3,568	
現金および現金同等物の増減額(△:減少)	31,019	△ 7,683	
現金および現金同等物の期首残高	40,402	46,115	
現金および現金同等物の四半期末残高	71,584	38,431	

(参考)

四半期純利益+減価償却費	9,064	12,386
--------------	-------	--------

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. 2018年3月期の期末配当は、40円(通期80円)と前期比5円の増配を実施

2-2. 2019年3月期の中間配当は40円。期末配当については40円を予想

## ◆1株当たり配当金(円)

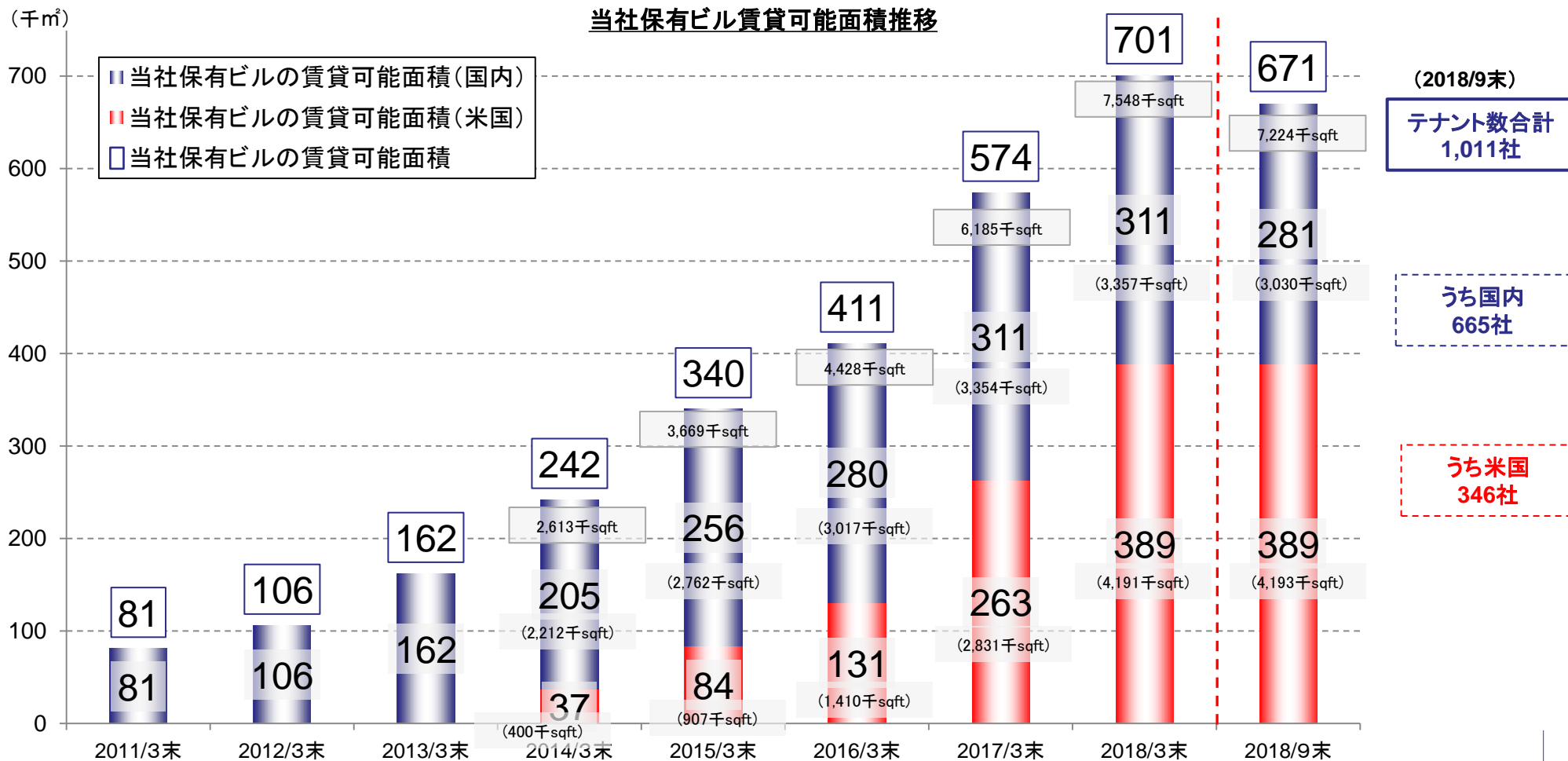
	中間	期末	年間
2016年3月期	35	35	70
2017年3月期	35	40	75
2018年3月期	40	40	80
2019年3月期	40	40(予想)	80(予想)



# 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継続により、優良物件投資及び売却実施



# セグメント別情報(1)－不動産事業② 当社保有物件1



合計101物件、賃貸可能面積671,163㎡・7,224,351sqft(2018年9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	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	1993年12月
3 ユニゾ江戸橋ビル	東京都中央区	5,695	61,308	1986年12月
4 ユニゾ小伝馬町ビル	東京都中央区	3,707	39,907	1983年4月
5 ユニゾ水天宮ビル	東京都中央区	3,374	36,327	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	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	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	1999年2月
9 盛田ビル	東京都中央区	4,542	48,898	1989年12月
10 ユニゾ日本橋富沢町ビル	東京都中央区	2,303	24,792	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	35,118	1974年2月
12 ユニゾ八丁堀ビル	東京都中央区	4,819	51,881	1993年3月
13 ユニゾ蛸殻町北島ビル	東京都中央区	1,837	19,781	1992年11月
14 ユニゾ人形町三丁目ビル	東京都中央区	1,933	20,815	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	16,044	1986年3月
16 ユニゾ人形町フォレストビル	東京都中央区	2,395	25,787	1989年1月
17 ユニゾ日本橋久松町ビル	東京都中央区	1,668	17,954	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	38,602	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
19 ユニゾ新川一丁目ビル	東京都中央区	1,543	16,614	1989年12月
20 ユニゾ東日本橋ビル	東京都中央区	2,631	28,321	1991年4月
21 ユニゾ堀留町一丁目ビル	東京都中央区	1,676	18,041	1988年2月
22 ユニゾ久松町清洲橋通りビル	東京都中央区	4,115	44,296	1989年7月
23 第3桜橋ビル	東京都中央区	8,855	95,316	1992年9月
24 ユニゾ東日本橋一丁目ビル	東京都中央区	2,175	23,413	1987年9月
25 ユニゾ新川永代通りビル	東京都中央区	4,031	43,397	1987年9月
26 ユニゾ岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1,935	20,834	1991年9月
27 りそな九段ビル	東京都千代田区	3,202	34,467	1984年8月
28 ユニゾ岩本町三丁目ビル	東京都千代田区	4,037	43,455	1983年4月
29 ユニゾ御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,878	20,216	1988年9月
30 ユニゾ岩本町ビル	東京都千代田区	2,877	30,972	1986年10月
31 麹町大通りビル	東京都千代田区	15,015	161,624	2012年1月
32 ユニゾ東神田一丁目ビル	東京都千代田区	5,474	58,928	1994年1月
33 ユニゾ神田小川町三丁目ビル	東京都千代田区	2,023	21,781	2010年1月
34 ユニゾ九段北一丁目ビル	東京都千代田区	1,748	18,816	1993年2月
35 ユニゾ神田西福田町ビル	東京都千代田区	1,698	18,278	1996年2月
36 ユニゾ岩本町サカエビル	東京都千代田区	577	6,220	1992年8月

※1 物件名は、2018年9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101物件、賃貸可能面積671,163㎡・7,224,351sqft(2018年9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	
37	ユニゾ水道橋ビル	東京都千代田区	1,958	21,084	1992年8月
38	ユニゾ神田鍛冶町三丁目ビル	東京都千代田区	2,162	23,279	1991年2月
39	ユニゾ内神田一丁目ビル	東京都千代田区	1,237	13,315	2008年2月
40	ユニゾ岩本町三丁目ビル南館	東京都千代田区	1,556	16,751	1987年7月
41	ユニゾ東神田三丁目ビル	東京都千代田区	1,389	14,957	1988年10月
42	ユニゾ神田須田町二丁目ビル	東京都千代田区	1,154	12,422	1993年3月
43	ユニゾ岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1,728	18,608	1983年4月
44	ユニゾ芝大門二丁目ビル	東京都港区	4,844	52,148	1987年4月
45	ユニゾ乃木坂ビル	東京都港区	2,175	23,421	1983年5月
46	りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	30,680	1978年9月
47	ユニゾ芝二丁目ビル	東京都港区	2,225	23,957	1988年12月
48	ユニゾ芝四丁目ビル	東京都港区	4,635	49,895	1990年7月
49	ユニゾ西新橋三丁目ビル	東京都港区	2,696	29,023	1986年2月
50	ユニゾ浜松町一丁目ビル	東京都港区	857	9,229	1986年7月
51	ユニゾ大井四丁目ビル	東京都品川区	1,940	20,882	1993年5月
52	ユニゾ大森ビル	東京都品川区	1,479	15,920	1990年3月
53	ユニゾ高田馬場看山ビル	東京都新宿区	3,177	34,205	1993年7月
54	ユニゾ高田馬場四丁目ビル	東京都新宿区	3,026	32,572	1988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	
55	ユニゾ神楽坂ビル	東京都新宿区	2,366	25,468	1992年3月
56	ユニゾ高田馬場ビル	東京都新宿区	1,160	12,486	1991年10月
57	ユニゾebisu422	東京都渋谷区	1,217	13,109	1993年3月
58	sarugaku	東京都渋谷区	839	9,041	2007年9月
59	ユニゾ原宿ビル	東京都渋谷区	827	8,902	1998年6月
60	ヤナセ渋谷ビル	東京都渋谷区	4,223	45,458	1988年10月
61	ユニゾ西新宿ビル	東京都渋谷区	883	9,506	2007年11月
62	ユニゾ代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,140	12,280	1988年11月
63	ユニゾ幡ヶ谷二丁目ビル	東京都渋谷区	1,957	21,065	1991年6月
64	ユニゾ初台ビル	東京都渋谷区	1,343	14,465	1992年2月
65	ユニゾ本郷四丁目ビル	東京都文京区	2,723	29,310	1987年10月
66	ユニゾ小石川ビル	東京都文京区	2,162	23,278	1991年10月
67	ユニゾ江戸川橋ビル	東京都文京区	3,472	37,379	1992年10月
68	ユニゾ小石川アーバンビル	東京都文京区	2,410	25,942	1987年7月
69	ユニゾ音羽一丁目ビル	東京都文京区	4,373	47,080	2008年4月
70	ユニゾ本郷一丁目ビル	東京都文京区	4,467	48,092	1987年12月
71	ユニゾ本郷二丁目ビル	東京都文京区	1,091	11,753	1991年2月
72	ユニゾ茗荷谷ビル	東京都文京区	7,460	80,303	1972年7月/ 1979年2月

※1 物件名は、2018年9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101物件、賃貸可能面積671,163㎡・7,224,351sqft(2018年9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
73 上野鈴乃屋本店ビル	東京都台東区	6,800	73,197	1990年3月
74 上野東相ビル	東京都台東区	2,417	26,018	1981年8月
75 ユニゾ末広町ビル	東京都台東区	2,509	27,013	1984年3月
76 ユニゾ浅草橋四丁目ビル	東京都台東区	2,478	26,673	1986年9月
77 ユニゾ北上野二丁目ビル	東京都台東区	3,551	38,229	1992年5月
78 ユニゾ仲御徒町ビル	東京都台東区	1,189	12,799	1988年12月
79 ユニゾ下北沢ビル	東京都世田谷区	1,246	13,420	2008年6月
80 ユニゾ蒲田五丁目ビル	東京都大田区	6,642	71,504	2010年5月
81 ユニゾ吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	1,686	18,150	2007年11月
82 ユニゾ成瀬ビル	東京都町田市	3,428	36,909	1993年3月
83 ユニゾ立川ビル	東京都立川市	4,879	52,524	1992年12月
84 ユニゾセンター南ビル	横浜市都筑区	4,728	50,894	1998年10月
85 ユニゾ武蔵小杉ビル	川崎市中原区	8,272	89,045	2008年5月
86 ユニゾ和光ビル	埼玉県和光市	2,113	22,745	1995年10月

※1 物件名は、2018年9月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
87 440 Ninth Avenue※3	米国ニューヨーク市マンハッタン	37,264	401,117	1927年
88 321 West 44th Street	米国ニューヨーク市マンハッタン	22,657	243,881	1928年
89 40 West 25th Street	米国ニューヨーク市マンハッタン	12,655	136,226	1913年
90 24-28 West 25th Street	米国ニューヨーク市マンハッタン	12,371	133,170	1911年
91 370 Lexington Avenue※3	米国ニューヨーク市マンハッタン	29,247	314,816	1928年
92 685 Third Avenue	米国ニューヨーク市マンハッタン	60,478	650,988	1960年/ 1975年
93 1201 Connecticut Avenue	米国ワシントンD.C.	17,435	187,678	1940年
94 50 F Street	米国ワシントンD.C.	19,668	211,715	1985年
95 820 First Street	米国ワシントンD.C.	27,103	291,741	1990年
96 1100 First Street	米国ワシントンD.C.	32,420	348,967	2009年
97 1030 15th Street	米国ワシントンD.C.	30,783	331,348	1964年/ 2008年
98 425 Third Street	米国ワシントンD.C.	21,992	236,727	2007年
99 1325 G Street	米国ワシントンD.C.	28,298	304,601	1969年
100 1341 G Street	米国ワシントンD.C.	12,110	130,352	1903年
101 1111 19th Street	米国ワシントンD.C.	25,124	270,434	1979年

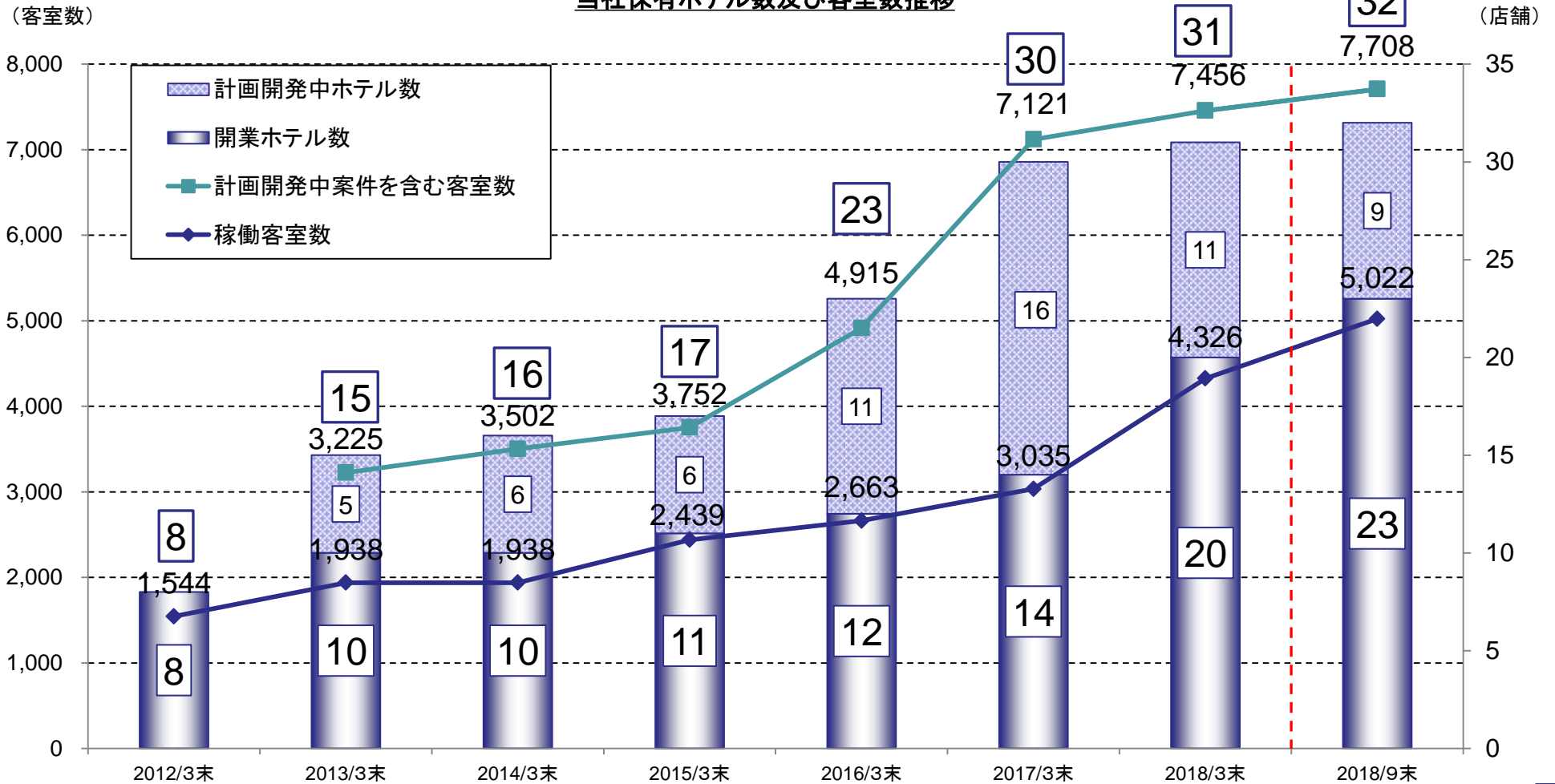
※3 「当社連結子会社による固定資産の譲渡及び特別損益の計上に関するお知らせ」  
(2018年10月2日公表)参照

# セグメント別情報(2) - ホテル事業① 当社保有ホテル数及び客室数推移



## ホテル数・客室数ともに、順調に拡大

当社保有ホテル数及び客室数推移



(2018年9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ブランドで全国展開を加速

### ホテルユニゾ HOTEL UNIZO

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	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	ホテルユニゾ大阪梅田	大阪市北区	2018年4月	220
7	ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	2009年4月	333
8	ホテルユニゾ大阪心齋橋	大阪市中央区	2018年1月	186
9	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区	2007年10月	159
10	ホテルユニゾ博多駅博多口	福岡市博多区	2018年9月	217
11	ホテルユニゾ横浜駅西	横浜市西区	2018年11月(予定)※	156(予定)※
12	ホテルユニゾ名古屋駅前	名古屋市中村区	2019年夏(予定)※	210(予定)※
13	(仮称)ホテルユニゾ京都烏丸御池※	京都市中京区	2020年夏(予定)※	312(予定)※

□ : 計画開発中のホテル(2018年9月末現在)

※ 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

### ユニゾイン UNIZO INN

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	2016年1月	224
2	ユニゾイン仙台	仙台市青葉区	1973年12月	250
3	ユニゾイン浅草	東京都台東区	1992年7月	121
4	ユニゾイン神田駅西	東京都千代田区	2017年8月	219
5	ユニゾイン八丁堀	東京都中央区	2003年7月	148
6	ユニゾイン金沢百万石通り	金沢市尾山町	2017年11月	220
7	ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	2014年5月	252
8	ユニゾイン名古屋栄東	名古屋市中区	1983年2月	148
9	ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	2017年7月	242
10	ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	2018年3月	225
11	ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	2018年1月	199
12	ユニゾイン広島	広島市中区	1985年9月	171
13	ユニゾイン大阪北浜	大阪市中央区	2019年夏(予定)※	291(予定)※
14	(仮称)ユニゾイン広島駅前	広島市南区	2020年春(予定)※	250(予定)※

□ : 計画開発中のホテル(2018年9月末現在)

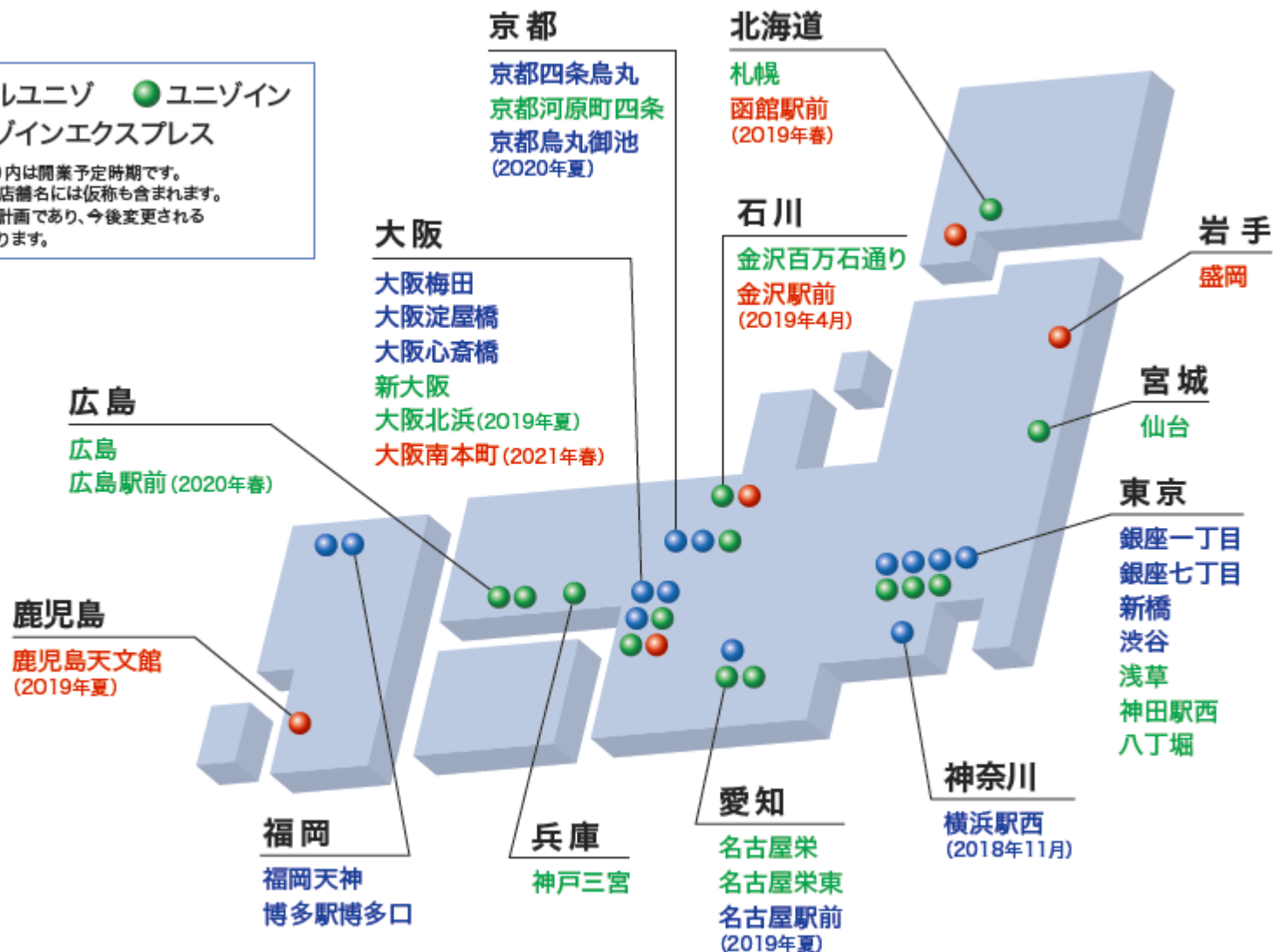
### ユニゾインエクスプレス UNIZO INN Express

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盛岡	盛岡市盛岡駅西通	2018年4月	259
2	ユニゾインエクスプレス金沢駅前	金沢市堀川新町	2019年4月(予定)※	392(予定)※
3	ユニゾインエクスプレス函館駅前	函館市若松町	2019年春(予定)※	277(予定)※
4	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	2019年夏(予定)※	295(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	2021年春(予定)※	503(予定)※

□ : 計画開発中のホテル(2018年9月末現在)

# セグメント別情報(2) - ホテル事業③ 当社ホテル一覧(地図)

- ホテルユニゾ ● ユニゾイン
  - ユニゾインエクスプレス
- 店舗名の( )内は開業予定時期です。  
 ● 開業予定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。



## 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、受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。