



## 令和2年(2020年)3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

令和2年(2020年)2月14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2年(2020年)2月14日 配当支払開始予定日 ー  
 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3四半期の連結業績(平成31年(2019年)4月1日~令和元年(2019年)12月31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3四半期	33,254	△24.1	8,828	△38.5	5,232	△47.6	16,445	61.2
31年3月期第3四半期	43,821	13.2	14,358	7.5	9,979	10.3	10,199	53.7

(注) 包括利益 2年3月期第3四半期 16,863百万円(10.9%) 31年3月期第3四半期 15,203百万円(48.2%)

	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3四半期	480 57	—
31年3月期第3四半期	308 05	—

#### (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3四半期	635,618	128,479	20.2
31年3月期	693,552	113,160	16.3

(参考) 自己資本 2年3月期第3四半期 128,479百万円 31年3月期 113,156百万円

### 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	—	00 00	—	—	—
2年3月期(予想)	—	—	—	00 00	00 00

(注) 1 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2 令和2年(2020年)3月期の期末配当の予想につきましては、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)」をご参照ください。

### 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、対前期増減率)

	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
通期	45,100	△19.5	12,800	△27.4	8,200	△30.5	28,400	138.6	829.92

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 : 有

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一 社(社名) 、除外 1 社(社名)UNIZO Real Estate One, LLC

(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3Q	34,220,700株	31年3月期	34,220,700株
2年3月期3Q	617株	31年3月期	405株
2年3月期3Q	34,220,216株	31年3月期3Q	33,110,145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、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きましては、予測が困難であるため、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3四半期決算短信開示後すみやかに、当第3四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	3
(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

## 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

第3四半期連結累計期間(平成31年(2019年)4月1日～令和元年(2019年)12月31日、以下「当第3四半期」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2%を下回る水準で横ばいに推移し、賃料も東京都心を中心に上昇率の鈍化が見られるなど、不動産価格はピークアウトしている模様です。国内のホテル業界におきましては、韓国からの訪日客数が大きく減少しており、訪日外国人宿泊者数の増加ペースは減速しております。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おり、需給が悪化している模様です。今後の国内経済につきましては、緩やかな回復基調を維持すると見られるものの、米中貿易摩擦の影響、新型肺炎の感染拡大による中国経済の不透明感の強まり、英国のEU離脱交渉の展開、消費増税の影響等による下振れリスクに留意する必要があります。

米国の賃貸オフィスビル市場におきましては、空室率は一部の都市で横ばい傾向であり、賃料も一部の都市で下落しており、不動産価格は下降している模様です。米国経済につきましては、金利引下げの影響もあり、個人消費と政府支出を中心とした穏やかな成長が継続すると見られるものの、米中貿易摩擦の影響、英国のEU離脱後の展開、不安定な中東情勢、次期大統領選挙の動向等の影響による不確実性は高まっており、下振れリスクに留意する必要があります。

当第3四半期の連結業績につきましては、売上高は33,254百万円(前年同四半期43,821百万円 前年同四半期比24.1%減)、営業利益は8,828百万円(前年同四半期14,358百万円 前年同四半期比38.5%減)、経常利益は5,232百万円(前年同四半期9,979百万円 前年同四半期比47.6%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16,445百万円(前年同四半期10,199百万円 前年同四半期比61.2%増)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3四半期は、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、24,135百万円(前年同四半期33,973百万円 前年同四半期比29.0%減)、営業利益は、8,861百万円(前年同四半期13,148百万円 前年同四半期比32.6%減)と減収減益となりました。

#### ②ホテル事業

当第3四半期の売上高は、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、9,383百万円(前年同四半期10,053百万円 前年同四半期比6.7%減)と減収となりました。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、899百万円(前年同四半期1,907百万円 前年同四半期比52.9%減)と減益となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第3四半期末の資産合計は、635,618百万円となり、前期末比57,934百万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149,396百万円減少したこと等によるものです。令和2年(2020年)1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302,791百万円、時価は415,503百万円、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87,558百万円、時価は167,557百万円となっております。

当第3四半期末の負債合計は、507,138百万円となり、前期末比73,253百万円の減少となりました。なお、当第3四半期末の有利子負債残高は、前期末比74,417百万円減少いたしました。

当第3四半期末の純資産合計は、128,479百万円となり、前期末比15,318百万円の増加となりました。これは利益剰余金が14,905百万円増加したこと等によるものです。

当第3四半期末の自己資本比率は20.2%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、令和元年(2019年)10月10日公表のとおりで、引き続きキャピタルリサイクリングの前倒しを実施いたします。

なお、期末配当は令和元年(2019年)12月22日公表のとおりで、変更はございません。

## 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

連結子会社であったUNIZO Real Estate One, LLCは、令和元年(2019年)11月1日を効力発生日とするUNIZO Holdings U.S., LLCを存続会社、UNIZO Real Estate One, LLCを消滅会社とする吸収合併を実施したため、連結の範囲より除外しております。

### (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3四半期連結会計期間 (令和元年(2019年)12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	122,006	214,088
受取手形及び売掛金	3,983	2,208
商品	15	19
原材料及び貯蔵品	94	79
その他	4,717	3,552
貸倒引当金	△80	△18
流動資産合計	130,737	219,929
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	165,703	102,041
信託建物及び信託構築物（純額）	68,932	57,724
土地	123,828	75,402
コース勘定	1,489	—
信託土地	172,492	151,944
建設仮勘定	6,422	2,194
その他（純額）	1,422	1,586
有形固定資産合計	540,290	390,894
無形固定資産	8,567	8,401
投資その他の資産		
投資有価証券	11,402	14,699
繰延税金資産	129	195
その他	2,434	1,503
貸倒引当金	△8	△7
投資その他の資産合計	13,957	16,391
固定資産合計	562,815	415,688
資産合計	693,552	635,618

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成31年(2019年)3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (令和元年(2019年)12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4	3
短期借入金	5,280	4,500
1年内償還予定の社債	—	5,000
1年内返済予定の長期借入金	70,196	54,878
未払法人税等	4,529	7,072
賞与引当金	219	93
ポイント引当金	61	79
株主優待引当金	179	215
その他	6,270	6,463
流動負債合計	86,741	78,306
固定負債		
社債	104,000	99,000
長期借入金	374,758	316,439
繰延税金負債	2,214	2,433
役員退職慰労引当金	372	358
環境対策引当金	185	185
退職給付に係る負債	729	629
受入敷金保証金	11,384	9,741
その他	5	44
固定負債合計	493,650	428,832
負債合計	580,391	507,138
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	59,494
自己株式	△1	△1
株主資本合計	108,629	123,533
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	5,761
繰延ヘッジ損益	170	△32
為替換算調整勘定	1,610	△783
その他の包括利益累計額合計	4,527	4,945
非支配株主持分	4	0
純資産合計	113,160	128,479
負債純資産合計	693,552	635,618

## (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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成30年(2018年)4月1日 至平成30年(2018年)12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成31年(2019年)4月1日 至令和元年(2019年)12月31日)
売上高	43,821	33,254
売上原価	24,691	19,422
売上総利益	19,129	13,832
販売費及び一般管理費		
販売手数料	6	2
広告宣伝費	76	38
役員報酬	560	730
給料及び手当	1,879	1,891
賞与引当金繰入額	92	68
退職給付費用	70	66
株主優待引当金繰入額	138	176
その他	1,947	2,030
販売費及び一般管理費合計	4,771	5,003
営業利益	14,358	8,828
営業外収益		
受取利息	530	666
受取配当金	319	378
デリバティブ利益	1,150	—
その他	31	149
営業外収益合計	2,032	1,194
営業外費用		
支払利息	6,326	4,578
その他	84	212
営業外費用合計	6,411	4,791
経常利益	9,979	5,232
特別利益		
投資有価証券売却益	81	429
固定資産売却益	15,112	32,678
特別利益合計	15,194	33,108
特別損失		
固定資産売却損	10,340	6,022
固定資産除却損	21	3
減損損失	—	2,970
公開買付対応費用	—	3,191
その他	—	135
特別損失合計	10,361	12,323
税金等調整前四半期純利益	14,811	26,017
法人税、住民税及び事業税	6,396	10,649
法人税等調整額	△1,756	△1,076
法人税等合計	4,639	9,572
四半期純利益	10,172	16,444
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△27	△0
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,199	16,445

四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成30年(2018年)4月1日 至平成30年(2018年)12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成31年(2019年)4月1日 至令和元年(2019年)12月31日)
四半期純利益	10,172	16,444
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,142	3,014
繰延ヘッジ損益	△784	△202
為替換算調整勘定	6,958	△2,394
その他の包括利益合計	5,031	418
四半期包括利益	15,203	16,863
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	15,207	16,863
非支配株主に係る四半期包括利益	△4	△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3四半期連結累計期間(自 平成31年(2019年)4月1日 至 令和元年(2019年)12月31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3四半期連結累計期間(自 平成31年(2019年)4月1日 至 令和元年(2019年)12月31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3四半期連結累計期間(自 平成30年(2018年)4月1日 至 平成30年(2018年)12月31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	33,798	10,022	43,821	—	43,821
セグメント間の内部 売上高又は振替高	174	31	205	△205	—
計	33,973	10,053	44,027	△205	43,821
セグメント利益	13,148	1,907	15,055	△697	14,358

(注) 1 セグメント利益の調整額△697百万円には、セグメント間取引消去1,686百万円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,383百万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3四半期連結累計期間(自 平成31年(2019年)4月1日 至 令和元年(2019年)12月31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	23,980	9,273	33,254	—	33,254
セグメント間の内部 売上高又は振替高	154	110	264	△264	—
計	24,135	9,383	33,519	△264	33,254
セグメント利益	8,861	899	9,760	△931	8,828

(注) 1 セグメント利益の調整額△931百万円には、セグメント間取引消去1,855百万円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,787百万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。