



令和2年（2020年）3月11日

各 位

東京都中央区八丁堀二丁目10番9号
 ユニゾホールディングス株式会社
 取締役社長 小崎 哲資
 （コード番号：3258 東証第一部）
 問合わせ先 常務取締役兼常務執行役員 小杉乃里子
 電話 03-3523-7536

令和元年度(2019年度)連結業績予想の修正等に関するお知らせ

当社は、令和2年（2020年）3月11日開催の取締役会において、下記のとおり、最近の事業環境の変化等を踏まえ、令和元年（2019年）10月10日に開示した令和2年（2020年）3月期（平成31年（2019年）4月1日～令和2年（2020年）3月31日）の通期の業績予想を修正することとしましたので、お知らせいたします。

記

1. 令和元年度（2019年度）連結業績予想数値の修正

(1) 内容

| | 連結売上高 | 連結営業利益 | 連結経常利益 | 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1株当たり連結当期純利益 |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|
| 前回発表予想（A） | 百万円 45,100 | 百万円 12,800 | 百万円 8,200 | 百万円 28,400 | 円 銭 829.92 |
| 今回修正予想（B） | 41,300 | 9,700 | 3,900 | 49,000 | 1,431.90 |
| 増減額（B－A） | △3,800 | △3,100 | △4,300 | 20,600 | 601.98 |
| 増減率（％） | △8.4 | △24.2 | △52.4 | 72.5 | 72.5 |
| (参考) 前期連結比較情報 (平成31年(2019年)3月期) | 56,053 | 17,622 | 11,796 | 11,903 | 356.56 |

(注)連結業績予想における前提条件は、以下のとおりです。

① 3月度為替レート：1ドル=105円

② 3月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、今次公表値には織り込んでおりません。

(2) 修正の理由

急速な事業環境の変化に伴いキャピタルリサイクリングの規模を拡大した結果、親会社株主に帰属する当期純利益が増加する一方で、連結売上高、連結営業利益、連結経常利益の減少が見込まれるため。

なお、固定資産売却関連損益を含め、特別利益として102,300百万円、特別損失として26,900百万円を見込んでいる。

(注)キャピタルリサイクリングとは、リスク耐性の向上及び収益性の改善を目的として物件の入替えを行うことをいう。

2. 本事業年度における環境の変化

本事業年度における環境変化の認識は以下のとおり

- 第四次中期経営計画策定時に比し、経済環境及び当社を取り巻く事業環境が大きく悪化
- 資産価格が下落

(1) 経済環境

| 第四次中期経営計画策定時 (平成 31 年〈2019 年〉 4 月) | 現状 (令和 2 年〈2020 年〉 3 月) |
|---|--|
| <p>日本経済</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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する公算 ○但し、米中貿易摩擦の影響、中国経済の不透明感の強まり、英国のEU離脱交渉の展開、日米物品貿易交渉（TAG）の影響に留意の要 <p>米国経済</p> <ul style="list-style-type: none"> ○個人消費と設備投資を中心とした成長が継続するも、減速に向かう公算 ○長短金利の動向、米中貿易摩擦の影響、英国のEU離脱後の展開、2020年の次期大統領選挙の動向に留意の要 <p>金融・為替市場</p> <ul style="list-style-type: none"> ○世界経済の不確実性の高まりの影響によって不安定さを増す局面も想定され、先行きには留意が必要 | <p>日本経済</p> <ul style="list-style-type: none"> ○令和 2 年（2020 年）前半は輸出や設備投資が伸び悩むほか、個人消費の回復も弱く、新型肺炎の影響も踏まえると弱い伸びに留まる模様 ○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離脱後の展開、消費増税の影響に留意の要 <p>米国経済</p> <ul style="list-style-type: none"> ○設備投資に弱い動きが見られる ○米中貿易摩擦の影響、中国経済の下振れ、英国のEU離脱後の展開、不安定な中東情勢、令和 2 年（2020 年）の次期大統領選挙の動向等の影響による不確実性が高まっており、下振れリスクを包含 <p>金融・為替市場</p> <ul style="list-style-type: none"> ○世界経済の不確実性の高まりの影響によって不安定さを増す局面も想定され、先行きには留意が必要 |

(2) 当社を取り巻く事業環境

| 第四次中期経営計画策定時 (平成 31 年〈2019 年〉 4 月) | 現状 (令和 2 年〈2020 年〉 3 月) |
|---|---|
| <p>国内オフィスビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ○東京都心 5 区の空室率が 2%を下回る水準まで低下、賃料も東京都心を中心に上昇が継続 ○市場は徐々にピークに近づいている模様 <p>米国オフィスビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ○主要都市の空室率は継続的に低下。一方、賃料は一部の都市で横ばい傾向 ○市場はほぼピークとなっている模様 | <p>国内オフィスビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ○東京都心 5 区の空室率は 1%台の水準で横ばいに推移し、賃料も東京都心を中心に高止まり ○不動産価格はピークアウト <p>米国オフィスビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空室率はニューヨーク、ワシントンDCで上昇に転じ、賃料も下落 ○不動産価格も下降に転じている |

| 第四次中期経営計画策定時 (平成31年〈2019年〉4月) | 現状 (令和2年〈2020年〉3月) |
|--|---|
| <p>ホテル</p> <ul style="list-style-type: none"> ○訪日外国人宿泊者数の増加ペースがやや減速し、また、日本人宿泊者数が減少傾向 ○客室供給面では高水準のホテル新增設が続いている ○今後の競争激化が予想され、客室稼働率、客室単価とも弱含むリスクに留意の要 | <p>ホテル</p> <ul style="list-style-type: none"> ○令和元年(2019年)秋以降の韓国人宿泊客の大幅な減少に加え、令和2年(2020年)以降は、新型コロナウイルスによる中国人宿泊客及び日本人客の大幅な減少が見込まれる ○新規ホテルの開業が増加しており、客室稼働率、客室単価とも大幅下落 |

3. 事業環境の変化への対応

平成30年(2018年)10月以降、事業環境の変化に対応し、以下のとおり事業運営

- (1) 平成30年(2018年)10月以降 キャピタルリサイクリング中心のポートフォリオ運営
(平成30年(2018年)10月2日公表「2018年度連結業績予想及び2018年度投資計画の修正に関するお知らせ」)
- 新規投資による資産の拡大が難しい事業環境にあることから、当面はキャピタルリサイクリングを中心にポートフォリオを運営
 - 事業環境に変化のない限り、当面は公募増資を行わず、投資活動によるキャッシュ・インフローの範囲内で資産を取得
- (2) 第四次中期経営計画 キャピタルリサイクリング中心のポートフォリオ運営を継続
(平成31年(2019年)4月16日公表)
- 「グローバルな成長と進化」に向けて、ユニゾグループをあげて「経営体質の強化」を基本方針として取り組む
 - キャピタルリサイクリングを中心にポートフォリオを運営し、事業環境に変化のない限り、当面は公募増資を行わず、投資活動によるキャッシュ・インフローの範囲内で資産の取得を行う
- (3) 令和元年度(2019年度)下期以降 キャピタルリサイクリングを前倒し及び規模拡大
- (イ) 令和元年(2019年)10月～
- マーケット状況の変化を踏まえ、キャピタルリサイクリングを前倒し
(令和元年度(2019年)10月10日公表「令和元年度(2019年度)連結業績予想の修正に関するお知らせ」)
- (ロ) 令和2年(2020年)～
- 経済環境及び事業環境が大きく悪化し、資産価格が下落
 - キャピタルリサイクリングの一環としての物件売却の規模を拡大
 - 早期の利益確保により、自己資本比率を一層改善するとともに、企業価値を維持・向上

(ハ) 足許

- 新型コロナウイルス等により先行きの不透明感が増大
- 事業環境の想定以上の悪化に耐えられるよう、物件売却活動の規模を拡大、経営体質を更に強化

| | 第四次中期経営計画 | 令和元年度(2019年度) 見通し |
|---------|--|------------------------------|
| 物件売却金額※ | 約 2,000 億円 (平成 30 年度(2018 年度) 先行実施 1,000 億円強を含む) | 2,341 億円 |
| 自己資本比率 | 20%超維持 | 令和 2 年(2020 年) 3 月末 27.9% |

※無形固定資産を含んでおりません。

◇令和 2 年(2020 年) 4 月以降の実施に向けた売却活動に入っている物件の合計金額
約 1,300 億円

- 物件売却においては、競争入札等の透明性の高い公正な価格決定手続を行うことにより、当社利益の最大化を目指し、企業価値の維持・向上を図る（なお、令和元年(2019年)12月22日に株式会社チトセア投資と締結した公開買付契約書における合意内容(※)は遵守)

※令和元年(2019年)12月22日付 公開買付契約書における資産売却額に関する合意内容
ユニゾグループが株式会社チトセア投資の書面による同意なしに売却できる売却額水準
日本のオフィス：鑑定評価額以上である場合

(複数の資産を売却する場合には、当該売却額の合計額が当該売却された複数の資産の鑑定評価額の合計額以上である場合)

日本のホテル：簿価以上である場合

(複数の資産を売却する場合には、当該売却額の合計額が当該売却された複数の資産の簿価の合計額以上である場合)

海外の資産：市場価格以上である場合

4. 令和2年(2020年)3月末連結貸借対照表の見通し

キャピタルリサイクリングにより固定資産売却損益を計上すること、借入金を返済すること等から、令和2年(2020年)3月末連結貸借対照表は以下の通りとなる見通し

(単位：億円)

| | 平成31年 (2019年) 3月末 (a) | 令和元年 (2019年) 12月末 (b) | 令和2年 (2020年) 3月末予想 (c) | 増減額 (c)-(a) | 増減額 (c)-(b) | (a)から(c)への増減要因 |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 現預金 | 1,220 | 2,140 | 2,424 | 1,203 | 283 | 物件売却に伴う預金増等 |
| 流動資産合計 | 1,307 | 2,199 | 2,487 | 1,179 | 287 | |
| 有形固定資産 | 5,402 | 3,908 | ※1 2,898 | △ 2,504 | △ 1,010 | |
| 物件売却 | — | — | — | △ 2,341 | △ 847 | |
| 減価償却その他 | — | — | — | △ 162 | △ 163 | |
| 投資その他の資産 | 139 | 163 | 158 | 18 | △ 5 | |
| 固定資産合計 | 5,628 | 4,156 | 3,077 | △ 2,551 | △ 1,079 | |
| 資産合計 | 6,935 | 6,356 | 5,564 | △ 1,371 | △ 792 | |

(単位：億円)

| | 平成31年 (2019年) 3月末 (a) | 令和元年 (2019年) 12月末 (b) | 令和2年 (2020年) 3月末予想 (c) | 増減額 (c)-(a) | 増減額 (c)-(b) | (a)から(c)への増減要因 |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|------------------------------|
| 有利子負債 ※2 | 5,542 | 4,798 | 3,589 | △ 1,953 | △ 1,209 | 借入金の返済等 |
| 負債合計 | 5,803 | 5,071 | 4,014 | △ 1,789 | △ 1,057 | |
| 資本金 | 320 | 320 | 320 | — | — | 当期純利益 490 億円、 配当支払額 15 億円 |
| 資本剰余金 | 319 | 319 | 319 | — | — | |
| 利益剰余金 | 445 | 594 | 920 | 474 | 325 | |
| その他の包括利益累計額 | 45 | 49 | △ 11 | △ 56 | △ 60 | |
| 純資産合計 | 1,131 | 1,284 | 1,549 | 417 | 264 | |
| 負債純資産合計 | 6,935 | 6,356 | 5,564 | △ 1,371 | △ 792 | |
| 自己資本比率 | 16.3% | 20.2% | 27.9% | +11.6 ポイント | +7.7 ポイント | |
| 含み益 ※3 | 2,224 | ※4 1,927 | ※5 1,435 | △ 789 | △ 492 | |
| うち賃貸オフィスビル等 | 1,364 | ※4 1,127 | ※5 635 | △ 729 | △ 492 | |
| うちホテル等 | 859 | ※4 799 | ※5 799 | △ 60 | — | |

※1 令和2年(2020年)4月以降の実施に向けた売却活動に入っている物件 約1,300億円を令和2年(2020年)3月末に販売用不動産に振替予定

※2 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

※3 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。令和2年(2020年)3月末については、販売用不動産に振替予定の物件を含む）

- ※4 令和元年(2019年)12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
- ※5 令和2年(2020年)3月末時点でユニゾグループが保有する予定の物件について、平成31年(2019年)3月末の簿価、時価を用いて算出(但し、令和2年(2020年)3月末までに契約見込だが決済引渡は行われない物件については売却損益見込額を含み損益としている)

(注1)上記の令和2年(2020年)3月末連結貸借対照表の見通しにおける前提条件は、以下のとおりです。

①3月度為替レート：1ドル=105円

②3月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、今次公表値には織り込んでおりません。

(注2)上記の令和2年(2020年)3月末の数値は予想値であり、今後の動向及び決算の過程で変動する可能性があります。

5. 令和2年(2020年)3月末保有予定物件

別添1のとおり。

なお、令和元年度(2019年度)第4四半期に売却済か、或いは売却予定の物件は、不動産事業23棟、ホテル事業0棟です。

6. キャピタルリサイクリングの規模拡大のため、令和2年(2020年)4月以降の実施に向けた売却活動に入っている物件

別添2のとおり

※本資料における将来の事項に関する情報(上記4乃至6の記載内容を含みます。)は、当社が本資料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、実際の数値等につきましては、様々な要因により異なる結果となる可能性があります。

以 上

(別添1) 令和2年(2020年)3月末保有予定物件

不動産事業

| No | 物件名(令和2年(2020年)2月末現在) | 所在 |
|----|-----------------------|-------------|
| 1 | ユニゾ岩本町二丁目ビル | 東京都千代田区 |
| 2 | ユニゾ御茶ノ水ビル | 東京都千代田区 |
| 3 | ユニゾ九段北一丁目ビル | 東京都千代田区 |
| 4 | ユニゾ神田西福田町ビル | 東京都千代田区 |
| 5 | ユニゾ水道橋ビル | 東京都千代田区 |
| 6 | ユニゾ内神田一丁目ビル | 東京都千代田区 |
| 7 | ユニゾ東神田三丁目ビル | 東京都千代田区 |
| 8 | ユニゾ神田須田町二丁目ビル | 東京都千代田区 |
| 9 | ユニゾ芝大門二丁目ビル | 東京都港区 |
| 10 | りそな新橋ビル | 東京都港区 |
| 11 | ユニゾ西新橋三丁目ビル | 東京都港区 |
| 12 | ユニゾ浜松町一丁目ビル | 東京都港区 |
| 13 | ユニゾ蛸殻町一丁目ビル | 東京都中央区 |
| 14 | ユニゾ日本橋富沢町ビル | 東京都中央区 |
| 15 | ユニゾ八丁堀ビル | 東京都中央区 |
| 16 | ユニゾ蛸殻町北島ビル | 東京都中央区 |
| 17 | ユニゾ人形町三丁目ビル | 東京都中央区 |
| 18 | ユニゾ日本橋富沢町洋和ビル | 東京都中央区 |
| 19 | ユニゾ日本橋久松町ビル | 東京都中央区 |
| 20 | ユニゾ東日本橋ビル | 東京都中央区 |
| 21 | ユニゾ東日本橋一丁目ビル | 東京都中央区 |
| 22 | ユニゾ八重洲ビル | 東京都中央区 |
| 23 | ユニゾ八重洲二丁目ビル | 東京都中央区 |
| 24 | ユニゾ大井四丁目ビル | 東京都品川区 |
| 25 | ユニゾ高田馬場看山ビル | 東京都新宿区 |
| 26 | ユニゾ高田馬場四丁目ビル | 東京都新宿区 |
| 27 | ユニゾ神楽坂ビル | 東京都新宿区 |
| 28 | ユニゾ高田馬場ビル | 東京都新宿区 |
| 29 | ユニゾ初台ビル | 東京都渋谷区 |
| 30 | ユニゾ小石川ビル | 東京都文京区 |
| 31 | ユニゾ小石川アーバンビル | 東京都文京区 |
| 32 | ユニゾ本郷一丁目ビル | 東京都文京区 |
| 33 | ユニゾ本郷二丁目ビル | 東京都文京区 |
| 34 | ユニゾ茗荷谷ビル | 東京都文京区 |
| 35 | ユニゾ末広町ビル | 東京都台東区 |
| 36 | ユニゾ浅草橋四丁目ビル | 東京都台東区 |
| 37 | ユニゾ北上野二丁目ビル | 東京都台東区 |
| 38 | ユニゾ仲御徒町ビル | 東京都台東区 |
| 39 | ユニゾ和光ビル | 埼玉県和光市 |
| 40 | 820 First Street | 米国ワシントンD.C. |
| 41 | 1100 First Street | 米国ワシントンD.C. |
| 42 | 1030 15th Street | 米国ワシントンD.C. |

| No | 物件名(令和2年(2020年)2月末現在) | 所在 |
|----|-----------------------|-------------|
| 43 | 425 Third Street | 米国ワシントンD.C. |
| 44 | 1341 G Street | 米国ワシントンD.C. |
| 45 | 1111 19th Street | 米国ワシントンD.C. |

令和2年(2020年)2月14日公表の「令和2年(2020年)3月期 第3四半期連結決算の概要」記載の「セグメント別情報(1)ー不動産事業 当社保有物件」と比し、上記一覧表にないものは、令和2年(2020年)3月11日時点で既に売却済みか、或いは令和2年(2020年)3月末までに売却予定

ホテル事業

| No | 物件名 | 所在 |
|----|-----------------------|----------|
| 1 | ホテルユニゾ銀座一丁目 | 東京都中央区 |
| 2 | ホテルユニゾ新橋 | 東京都港区 |
| 3 | ホテルユニゾ渋谷 | 東京都渋谷区 |
| 4 | ホテルユニゾ横浜駅西 | 横浜市西区 |
| 5 | ホテルユニゾ名古屋駅前 | 名古屋市中村区 |
| 6 | ホテルユニゾ大阪梅田 | 大阪市北区 |
| 7 | ホテルユニゾ大阪淀屋橋 | 大阪市中央区 |
| 8 | ホテルユニゾ大阪心斎橋 | 大阪市中央区 |
| 9 | ホテルユニゾ福岡天神 | 福岡市中央区 |
| 10 | ホテルユニゾ博多駅博多口 | 福岡市博多区 |
| 11 | ホテルユニゾ京都烏丸御池※ | 京都市中京区 |
| 12 | ユニゾイン札幌 | 札幌市中央区 |
| 13 | ユニゾイン浅草 | 東京都台東区 |
| 14 | ユニゾイン神田駅西 | 東京都千代田区 |
| 15 | ユニゾイン八丁堀 | 東京都中央区 |
| 16 | ユニゾイン金沢百万石通り | 金沢市尾山町 |
| 17 | ユニゾイン名古屋栄 | 名古屋市中区 |
| 18 | ユニゾイン京都河原町四条 | 京都市中京区 |
| 19 | ユニゾイン新大阪 | 大阪市淀川区 |
| 20 | ユニゾイン大阪北浜 | 大阪市中央区 |
| 21 | ユニゾイン神戸三宮 | 神戸市中央区 |
| 22 | ユニゾイン広島駅前※ | 広島市南区 |
| 23 | ユニゾインエクスプレス函館駅前 | 函館市若松町 |
| 24 | ユニゾインエクスプレス盛岡 | 盛岡市盛岡駅西通 |
| 25 | ユニゾインエクスプレス鹿児島島天文館 | 鹿児島市東千石町 |
| 26 | (仮称)ユニゾインエクスプレス宇都宮※ | 宇都宮市宿郷 |
| 27 | (仮称)ユニゾインエクスプレス大阪南本町※ | 大阪市中央区 |

※は、計画開発中のホテル

(注) 令和2年(2020年)3月末における運営予定ホテル:

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

令和2年(2020年)2月14日公表の「令和2年(2020年)3月期 第3四半期連結決算の概要」記載の「セグメント別情報(2)ーホテル事業 当社ホテル保有物件一覧(リスト)」と比し、上記一覧表にないものは、令和2年(2020年)3月11日時点で既に売却済みか、或いは令和2年(2020年)3月末までに売却予定

(別添2) キャピタルリサイクリングの規模拡大のため、令和2年(2020年)4月以降の実施に向けた売却活動に入っている物件

不動産事業

| No | 物件名(令和2年(2020年)2月末現在) | 所在 |
|----|-----------------------|-------------|
| 1 | ユニゾ御茶ノ水ビル | 東京都千代田区 |
| 2 | ユニゾ芝大門二丁目ビル | 東京都港区 |
| 3 | りそな新橋ビル | 東京都港区 |
| 4 | ユニゾ西新橋三丁目ビル | 東京都港区 |
| 5 | ユニゾ蛸殻町一丁目ビル | 東京都中央区 |
| 6 | ユニゾ八丁堀ビル | 東京都中央区 |
| 7 | ユニゾ東日本橋ビル | 東京都中央区 |
| 8 | ユニゾ八重洲ビル | 東京都中央区 |
| 9 | ユニゾ八重洲二丁目ビル | 東京都中央区 |
| 10 | ユニゾ高田馬場四丁目ビル | 東京都新宿区 |
| 11 | ユニゾ小石川ビル | 東京都文京区 |
| 12 | ユニゾ茗荷谷ビル | 東京都文京区 |
| 13 | 820 First Street | 米国ワシントンD.C. |
| 14 | 1030 15th Street | 米国ワシントンD.C. |

不動産事業 小計 約 900億円

ホテル事業

| No | 物件名 | 所在 |
|----|--------------|---------|
| 1 | ホテルユニゾ銀座一丁目 | 東京都中央区 |
| 2 | ホテルユニゾ新橋 | 東京都港区 |
| 3 | ホテルユニゾ大阪淀屋橋 | 大阪府中央区 |
| 4 | ホテルユニゾ大阪心斎橋 | 大阪府中央区 |
| 5 | ホテルユニゾ福岡天神 | 福岡府中央区 |
| 6 | ユニゾイン札幌 | 札幌府中央区 |
| 7 | ユニゾイン浅草 | 東京都台東区 |
| 8 | ユニゾイン神田駅西 | 東京都千代田区 |
| 9 | ユニゾイン八丁堀 | 東京都中央区 |
| 10 | ユニゾイン名古屋栄 | 名古屋府中区 |
| 11 | ユニゾイン京都河原町四条 | 京都市中京区 |
| 12 | ユニゾイン新大阪 | 大阪府淀川区 |
| 13 | ユニゾイン神戸三宮 | 神戸府中央区 |

ホテル事業 小計 約400億円

合計金額 約1,300億円

以上