



# ユニゾホールディングス株式会社

UNIZO Holdings Company, Limited

令和元年度(2019年度)連結業績予想の修正等に関する概要



令和2年(2020年)3月11日

東証一部 3258

# 目次

1. 令和元年度(2019年度)連結業績予想の修正 .....	P2
2. 本事業年度における環境の変化 .....	P3
3. 事業環境の変化への対応 .....	P5
4. 令和2年(2020年)3月末連結貸借対照表の見通し .....	P6
5. 不動産事業 令和2年(2020年)3月末保有予定物件 .....	P8
6. ホテル事業 令和2年(2020年)3月末保有予定物件 .....	P10
7. 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 ...	P11

# 1. 令和元年度(2019年度)連結業績予想の修正

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こと等から、令和元年度(2019年度)業績予想を修正

(単位:百万円)

	令和2年(2020年)3月期業績予想 <sup>※1</sup>			平成31年(2019年) 3月期実績 (b)	令和2年(2020年) 3月期 業績予想 <sup>※2</sup>
	(a)	前年同期比 (a) - (b) = (c)	増減率 (c) / (b)		
売上高	41,300	△14,753	△26.3%	56,053	45,100
営業利益	9,700	△7,922	△45.0%	17,622	12,800
経常利益	3,900	△7,896	△66.9%	11,796	8,200
特別利益	102,300	82,753	+423.4%	19,546	
特別損失	26,900	12,421	+85.8%	14,478	
親会社株主に帰属する 当期純利益	49,000	37,096	+311.7%	11,903	28,400

※1 連結業績予想における前提条件は、以下のとおり

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、織り込まず

※2 令和元年(2019年)10月10日公表

## 2. 本事業年度における環境の変化

### 経済環境は、第四次中期経営計画策定時に比し、大きく悪化

#### 第四次中期経営計画策定時(平成31年(2019年)4月)

##### 日本経済

- 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

##### 米国経済

- 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

##### 金融・為替市場

- 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

#### 現状(令和2年(2020年)3月)

##### 日本経済

- 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

##### 米国経済

- 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

##### 金融・為替市場

- 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. 本事業年度における環境の変化

当社を取り巻く事業環境も、第四次中期経営計画策定時に比し、大きく悪化

### 資産価格が下落

#### 第四次中期経営計画策定時(平成31年(2019年)4月)

##### 国内オフィスビル

- 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

##### 米国オフィスビル

- 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

##### ホテル

- 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

#### 現状(令和2年(2020年)3月)

##### 国内オフィスビル

- 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

##### 米国オフィスビル

- 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

##### ホテル

- 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、新型肺炎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年度(2018年度)業績予想及び投資計画の修正(平成30年(2018年)10月)以降

- 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※1を中心にポートフォリオを運営

#### 第四次中期経営計画 (平成31年(2019年)4月)

- 「グローバルな成長と進化」に向けて「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



- リスク耐性及び収益性の高い資産ポートフォリオ構築  
 物件売却金額※2: 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)
- 自己資本比率: 20%超維持

※1 キャピタルリサイクリング: 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

※2 無形固定資産を含まず

#### 令和元年度(2019年度)下期以降の事業運営

##### 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2年(2020年)～

- 経済環境・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

##### 足許

- 新型肺炎等により先行き不透明感が増大
- 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



#### 令和元年度(2019年度)見通し

- 当社利益の最大化を目指し、競争入札等による公正な価格での物件売却※3  
 物件売却金額※2: 約2,341億円
- 自己資本比率  
 令和2年(2020年)3月末: 27.9%

#### 令和2年(2020年)4月以降

- 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

※3 株式会社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に基づき、「日本のオフィス資産は鑑定評価額以上、ホテル資産は簿価以上、海外の資産は市場価格以上の金額での売却」

## 4. 令和2年(2020年)3月末連結貸借対照表の見通し－資産

(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	※ 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	

※ 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

## 4. 令和2年(2020年)3月末連結貸借対照表の見通し－負債・純資産

(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)	(a)から(c)への増減要因		
				増減額 (c) - (a)	増減額 (c) - (b)	
有利子負債※1	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 <sup>㉑</sup>	+7.7 <sup>㉑</sup>	
含み益※2	2,224	※3 1,927	※4 1,435	△789	△492	
うち賃貸オフィスビル等	1,364	※3 1,127	※4 635	△729	△492	
うちホテル等	859	※3 799	※4 799	△60	-	

※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+1年内償還予定の社債+社債

※2 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)

※3 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

※4 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

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、織り込まず

(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あり

## 5. 不動産事業 令和2年(2020年)3月末保有予定物件1

合計45物件、賃貸可能面積261,818㎡・2,818,189sqft(令和2年(2020年)3月末予定)

物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
1 ユニゾ岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1,935	20,834	平成3年(1991年)9月
2 ユニゾ御茶ノ水ビル	東京都千代田区	1,878	20,216	昭和63年(1988年)9月
3 ユニゾ九段北一丁目ビル	東京都千代田区	1,748	18,816	平成5年(1993年)2月
4 ユニゾ神田西福田町ビル	東京都千代田区	1,698	18,279	平成8年(1996年)2月
5 ユニゾ水道橋ビル	東京都千代田区	1,958	21,084	平成4年(1992年)8月
6 ユニゾ内神田一丁目ビル	東京都千代田区	1,237	13,315	平成20年(2008年)2月
7 ユニゾ東神田三丁目ビル	東京都千代田区	1,389	14,957	昭和63年(1988年)10月
8 ユニゾ神田須田町二丁目ビル	東京都千代田区	1,154	12,422	平成5年(1993年)3月
9 ユニゾ芝大門二丁目ビル	東京都港区	4,844	52,148	昭和62年(1987年)4月
10 りそな新橋ビル	東京都港区	2,850	30,680	昭和53年(1978年)9月
11 ユニゾ西新橋三丁目ビル	東京都港区	2,696	29,023	昭和61年(1986年)2月
12 ユニゾ浜松町一丁目ビル	東京都港区	857	9,229	昭和61年(1986年)7月
13 ユニゾ蛸殻町一丁目ビル	東京都中央区	1,619	17,433	平成3年(1991年)8月
14 ユニゾ日本橋富沢町ビル	東京都中央区	2,303	24,792	昭和63年(1988年)4月
15 ユニゾ八丁堀ビル	東京都中央区	4,819	51,881	平成5年(1993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
16 ユニゾ蛸殻町北島ビル	東京都中央区	1,837	19,781	平成4年(1992年)11月
17 ユニゾ人形町三丁目ビル	東京都中央区	1,933	20,815	平成元年(1989年)4月
18 ユニゾ日本橋富沢町洋和ビル	東京都中央区	1,490	16,044	昭和61年(1986年)3月
19 ユニゾ日本橋久松町ビル	東京都中央区	1,668	17,954	昭和63年(1988年)6月
20 ユニゾ東日本橋ビル	東京都中央区	2,631	28,321	平成3年(1991年)4月
21 ユニゾ東日本橋一丁目ビル	東京都中央区	2,175	23,413	昭和62年(1987年)9月
22 ユニゾ八重洲ビル	東京都中央区	22,694	244,281	昭和42年(1967年)10月
23 ユニゾ八重洲二丁目ビル	東京都中央区	2,421	26,063	平成5年(1993年)12月
24 ユニゾ大井四丁目ビル	東京都品川区	1,940	20,882	平成5年(1993年)5月
25 ユニゾ高田馬場看山ビル	東京都新宿区	3,177	34,205	平成5年(1993年)7月
26 ユニゾ高田馬場四丁目ビル	東京都新宿区	3,026	32,572	昭和63年(1988年)3月
27 ユニゾ神楽坂ビル	東京都新宿区	2,366	25,468	平成4年(1992年)3月
28 ユニゾ高田馬場ビル	東京都新宿区	1,133	12,196	平成3年(1991年)10月
29 ユニゾ初台ビル	東京都渋谷区	1,343	14,465	平成4年(1992年)2月
30 ユニゾ小石川ビル	東京都文京区	2,162	23,278	平成3年(1991年)10月

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)－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

※1 物件名は、令和2年(2020年)2月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

(注) 令和元年度(2019年度)第4四半期に売却済みか、或いは売却予定の物件は、不動産事業23棟

## 5. 不動産事業 令和2年(2020年)3月末保有予定物件2

合計45物件、賃貸可能面積261,818㎡・2,818,189sqft(令和2年(2020年)3月末予定)

物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
31 ユニゾ小石川アーバンビル	東京都文京区	2,410	25,942	昭和62年(1987年)7月
32 ユニゾ本郷一丁目ビル	東京都文京区	4,467	48,092	昭和62年(1987年)12月
33 ユニゾ本郷二丁目ビル	東京都文京区	1,091	11,753	平成3年(1991年)2月
34 ユニゾ茗荷谷ビル	東京都文京区	7,460	80,303	昭和47年(1972年)7月/ 昭和54年(1979年)2月
35 ユニゾ末広町ビル	東京都台東区	2,509	27,013	昭和59年(1984年)3月
36 ユニゾ浅草橋四丁目ビル	東京都台東区	2,478	26,673	昭和61年(1986年)9月
37 ユニゾ北上野二丁目ビル	東京都台東区	3,551	38,229	平成4年(1992年)5月
38 ユニゾ仲御徒町ビル	東京都台東区	1,193	12,850	昭和63年(1988年)12月
39 ユニゾ和光ビル	埼玉県和光市	2,113	22,745	平成7年(1995年)10月

物件名※1	所在	賃貸可能面積(㎡)※2	賃貸可能面積(sqft)※2	竣工
40 820 First Street	米国ワシントンD.C.	27,148	292,229	平成2年(1990年)
41 1100 First Street	米国ワシントンD.C.	32,420	348,967	平成21年(2009年)
42 1030 15th Street	米国ワシントンD.C.	30,783	331,348	昭和39年(1964年)/ 平成20年(2008年)
43 425 Third Street	米国ワシントンD.C.	21,992	236,727	平成19年(2007年)
44 1341 G Street	米国ワシントンD.C.	12,084	130,073	明治36年(1903年)
45 1111 19th Street	米国ワシントンD.C.	25,119	270,381	昭和54年(1979年)

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

※1 物件名は、令和2年(2020年)2月末現在にて記載

※2 賃貸可能面積は小数点以下切捨て

(注) 令和元年度(2019年度)第4四半期に売却済みか、或いは売却予定の物件は、不動産事業23棟

## 6. ホテル事業 令和2年(2020年)3月末保有予定物件

### ホテルユニゾ HOTEL UNIZO

(令和2年(2020年)3月末予定)

	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	平成27年(2015年)1月	305
2	ホテルユニゾ新橋	東京都港区	昭和53年(1978年)10月	233
3	ホテルユニゾ渋谷	東京都渋谷区	平成22年(2010年)5月	186
4	ホテルユニゾ横浜駅西	横浜市西区	平成30年(2018年)11月	156
5	ホテルユニゾ名古屋駅前	名古屋市中村区	令和元年(2019年)6月	210
6	ホテルユニゾ大阪梅田	大阪市北区	平成30年(2018年)4月	220
7	ホテルユニゾ大阪淀屋橋	大阪市中央区	平成21年(2009年)4月	333
8	ホテルユニゾ大阪心斎橋	大阪市中央区	平成30年(2018年)1月	186
9	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区	平成19年(2007年)10月	159
10	ホテルユニゾ博多駅博多口	福岡市博多区	平成30年(2018年)9月	217
11	ホテルユニゾ京都烏丸御池	京都市中京区	令和2年度(2020年度)冬(予定)※	317(予定)※

11 : 計画開発中のホテル

### ユニゾイン UNIZO INN

(令和2年(2020年)3月末予定)

	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	平成28年(2016年)1月	224
2	ユニゾイン浅草	東京都台東区	平成4年(1992年)7月	121
3	ユニゾイン神田駅西	東京都千代田区	平成29年(2017年)8月	219
4	ユニゾイン八丁堀	東京都中央区	平成15年(2003年)7月	148
5	ユニゾイン金沢百万石通り	金沢市尾山町	平成29年(2017年)11月	220
6	ユニゾイン名古屋栄	名古屋市中区	平成26年(2014年)5月	252
7	ユニゾイン京都河原町四条	京都市中京区	平成29年(2017年)7月	242
8	ユニゾイン新大阪	大阪市淀川区	平成30年(2018年)3月	225
9	ユニゾイン大阪北浜	大阪市中央区	令和元年(2019年)7月	291
10	ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区	平成30年(2018年)1月	199
11	ユニゾイン広島駅前	広島市南区	令和2年(2020年)3月(予定)※	250(予定)※

11 : 計画開発中のホテル

### ユニゾインエクスプレス UNIZO INN Express

(令和2年(2020年)3月末予定)

	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函館駅前	函館市若松町	令和元年(2019年)12月	277
2	ユニゾインエクスプレス盛岡	盛岡市盛岡駅西通	平成30年(2018年)4月	259
3	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	令和元年(2019年)6月	295
4	(仮称)ユニゾインエクスプレス宇都宮※	宇都宮市宿郷	令和2年(2020年)秋(予定)※	319(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	令和3年(2021年)春(予定)※	503(予定)※

4 : 計画開発中のホテル

※ 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

#### ● 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か、或いは令和2年(2020年)3月末までに売却予定

(注) 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、ホテル事業0棟

## 7. 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>

物件名※		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>

ホテル名		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	大阪市中央区
4	ホテルユニゾ大阪心齋橋	大阪市中央区
5	ホテルユニゾ福岡天神	福岡市中央区
6	ユニゾイン札幌	札幌市中央区
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	名古屋市中区
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	大阪市淀川区
13	ユニゾイン神戸三宮	神戸市中央区

ホテル事業 小計：約400億円

**合計金額：約1,300億円**

※ 物件名は、令和2年(2020年)2月末現在にて記載

# 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。