



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月13日

上場取引所 東

上場会社名 価値開発株式会社

コード番号 3010 URL <http://www.kachikaihatsu.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 高倉 茂

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長

(氏名) 本谷 吉生

TEL 03-5822-3010

四半期報告書提出予定日 平成26年11月14日

配当支払開始予定日 —

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

(百万円未満四捨五入)

1. 平成27年3月期第2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年9月30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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第2四半期	2,584	△4.8	△27	—	100	—	78	—
26年3月期第2四半期	2,714	△4.4	△146	—	△239	—	△37	—

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 78百万円 (—%) 26年3月期第2四半期 △37百万円 (—%)

	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
27年3月期第2四半期	0.59	0.58
26年3月期第2四半期	△0.30	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期第2四半期	7,115	1,147	15.9	8.48
26年3月期	7,363	1,069	14.3	7.89

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 1,130百万円 26年3月期 1,052百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
27年3月期	—	0.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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		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	5,390	△2.9	20	—	190	—	170	94.2	1.28

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
新規 —社 (社名) 、 除外 —社 (社名)
- (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)	27年3月期2Q	133,325,413 株	26年3月期	133,325,413 株
② 期末自己株式数	27年3月期2Q	15,250 株	26年3月期	15,250 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年3月期2Q	133,310,163 株	26年3月期2Q	124,646,546 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている業績予想は、発表日現在において入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、上記予想と異なる場合があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信[添付資料]3ページ「(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。

○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
3. 継続企業の前提に関する重要事象等	3
4. 四半期連結財務諸表	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
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(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

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による経済政策や日銀の金融緩和策などが功を奏し、景気は緩やかな回復基調となっております。しかしながら、電力料金の値上げや人件費の高騰によるコスト高は、多くの企業の経営環境に大きな影響を与えていく懸念があり、消費税増税後の消費者心理も期待されたほどの回復は見せず、今後の景気動向は依然として不安定な要素を抱えております。当社グループが営むホテル業界におきましては、円安による訪日外国人旅行者の増加により、好調な稼働率に恵まれており、客単価についてもまだ伸びしろを残しつつ増加過程にある状況であります。

このような経済状況のもとで当社グループは、ホテルマネジメントを柱とする安定収入を基礎とした堅実な利益体質を獲得し、公開企業の公共性を自覚した社会貢献に尽くせる企業へ飛躍させる、という当社グループの当面の最重要課題のために、着実な前進を遂げております。

ホテル事業につきましては、中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』と都市型ビジネスホテル『ベストウエスタンホテル』の2ブランドの展開を事業の中核に据え、既に高稼働率を確保しているベストウエスタンホテルについては、客単価の上昇による収益増加を図りつつ、フランチャイズの拡大にも取り組んでおります。バリュー・ザ・ホテルについては、これまで遅れ気味であった震災復興事業の復調に合わせて、稼働率が向上してきております。

不動産事業につきましては、保有物件の賃貸売上は堅調に推移いたしました。また、遊休資産については有効活用の提案や売却も検討しながら金融機関等からの借入の圧縮を進めております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の当社グループの経営成績は、次のとおりとなりました。

当第2四半期連結累計期間の売上高は2,584百万円（前年同四半期比4.8%減）となりました。内訳は、不動産事業が265百万円、ホテル事業が2,319百万円であります。

営業損失は27百万円（前年同四半期比119百万円改善）となりました。都市型ビジネスホテル『ベストウエスタンホテル』は計画以上の成果であり、中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』は当第2四半期連結会計期間の営業成績は大きく改善したものの、第1四半期連結会計期間の遅れを克服するまでには至りませんでした。

経常利益は100百万円（前年同四半期比340百万円改善）となりました。投資事業組合への出資に係る運用益185百万円（当第2四半期連結会計期間152百万円計上）を計上したことにより、計画を上回りました。

四半期純利益は78百万円（前年同四半期比115百万円改善）となりました。固定資産除却損5百万円や法人税等17百万円を計上しております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### ①不動産事業

当セグメントの業績は、売上高426百万円、営業利益149百万円となりました。

セグメント間の取引を消去した外部顧客との取引結果は、売上高265百万円（前年同四半期比43.4%減）、営業損失13百万円（前年同四半期比6百万円増）となりました。

主な売上は、賃料売上等であります。

#### ②ホテル事業

当セグメントの業績は、売上高2,319百万円、営業損失51百万円となりました。

セグメント間の取引を消去した外部顧客との取引結果は、売上高2,319百万円（前年同四半期比3.3%増）、営業利益111百万円（前年同四半期比89百万円増）となりました。

主な売上は、ホテルマネジメント売上であります。

## (2) 財政状態に関する説明

### ①資産、負債及び純資産の状況

#### (資産)

当第2四半期連結会計期間末の当社グループの総資産は7,115百万円となりました。これは、前連結会計年度末より248百万円の減少であります。主な要因は、東北早期復興ファンドへの投資事業組合運用益による投資有価証券の増加と借入の返済による現金及び預金の減少などによるものであります。

#### (負債)

当第2四半期連結会計期間末の当社グループの負債合計は5,968百万円となりました。これは、前連結会計年度末より326百万円の減少であります。主な要因は、短期借入金及び長期借入金の返済による減少189百万円とその他経費の支払いなどによる減少122百万円などによるものであります。

#### (純資産)

当第2四半期連結会計期間末の当社グループの純資産合計は1,147百万円となりました。これは、前連結会計年度末より78百万円の増加であります。主な要因は、四半期純利益による利益剰余金の増加78百万円などによるものであります。

### ②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における当社グループの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前年同四半期末に比べ44百万円増加し、181百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、22百万円のマイナス（前年同四半期は485百万円のマイナス）となりました。その主な要因は、金融機関等からの借入利息の支払いや法人税等の支払いによる資金の減少などによるものであります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、258百万円のマイナス（前年同四半期は7百万円のプラス）となりました。その主な要因は、貸付けの支出による資金の減少などによるものであります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、215百万円のマイナス（前年同四半期は488百万円のプラス）となりました。その主な要因は、借入金の返済による資金の減少などによるものであります。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年5月9日に公表致しました業績予想を修正いたしました。詳細につきましては、本日発表の「第2四半期連結累計期間の連結業績予想値と実績値との差異及び通期の連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

## 2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 継続企業の前提に関する重要事象等

提出会社が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象（以下「重要事象等」という。）には、「継続的な営業損失の発生」が存在いたします。当該重要事象等についての対応策は以下のとおりであります。

ホテル事業においては、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』ブランドの顧客満足度と収益性の向上を図り、そのブランドの優位性を活かしたフランチャイズ事業の可能性を広げてまいります。同時に中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』では、震災復興事業者以外の需要の拡大を図ってまいります。また、ブランドを越えた管理方法や仕入れの一元化によるコスト削減と、営業支援体制の一元化による販売力の強化を進めてまいります。

不動産事業においては、保有不動産の稼働率の向上に注力しつつ、返済計画の長期化への努力をしてまいります。同時に、保有不動産の管理及び維持コストの圧縮と事業計画の目的の立たない更地の処分を進めてまいります。

なお、上記につきましては、重要事象等の存在はあるものの重要な不確実性をもたらすものではないと判断されるため、「継続企業の前提に関する注記」の記載は行っておりません。

## 4. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	677,283	181,307
受取手形及び売掛金	325,842	356,205
有価証券	280	280
原材料及び貯蔵品	14,772	13,875
その他	207,729	201,962
貸倒引当金	△347	△109
流動資産合計	1,225,559	753,519
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	575,703	563,842
土地	706,102	706,102
その他(純額)	379,265	349,053
有形固定資産合計	1,661,070	1,618,996
無形固定資産		
のれん	38,262	31,885
その他	19,971	16,826
無形固定資産合計	58,233	48,711
投資その他の資産		
投資有価証券	343,304	572,257
投資不動産(純額)	2,116,081	2,097,796
不動産信託受益権	1,448,402	1,428,546
その他	873,357	629,068
貸倒引当金	△362,771	△33,950
投資その他の資産合計	4,418,374	4,693,717
固定資産合計	6,137,677	6,361,424
資産合計	7,363,236	7,114,943
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	14,186	8,765
短期借入金	1,781,940	1,732,740
1年内返済予定の長期借入金	354,308	376,662
未払法人税等	39,193	29,911
その他	851,292	776,330
流動負債合計	3,040,920	2,924,407
固定負債		
長期借入金	2,542,576	2,380,249
退職給付に係る負債	10,489	9,657
その他	700,689	653,999
固定負債合計	3,253,753	3,043,905
負債合計	6,294,673	5,968,312

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,601,252	6,601,252
資本剰余金	4,942,640	4,942,640
利益剰余金	△10,523,883	△10,445,827
自己株式	△2,972	△2,972
株主資本合計	1,017,036	1,095,092
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	47	58
土地再評価差額金	35,010	35,010
その他の包括利益累計額合計	35,057	35,068
新株予約権	16,470	16,470
純資産合計	1,068,563	1,146,631
負債純資産合計	7,363,236	7,114,943

## (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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
売上高	2,713,631	2,584,029
売上原価	690,080	550,943
売上総利益	2,023,551	2,033,086
販売費及び一般管理費	2,169,436	2,059,764
営業損失(△)	△145,885	△26,678
営業外収益		
受取利息	14,476	26,344
受取配当金	4	4
投資事業組合運用益	12,505	184,799
負ののれん償却額	5,777	—
違約金収入	25,000	—
その他	2,323	19,115
営業外収益合計	60,085	230,263
営業外費用		
支払利息	123,811	99,467
貸倒引当金繰入額	3,569	—
その他	26,167	3,909
営業外費用合計	153,546	103,376
経常利益又は経常損失(△)	△239,346	100,209
特別利益		
債務免除益	229,637	—
特別利益合計	229,637	—
特別損失		
固定資産除却損	8,172	4,926
その他	—	221
特別損失合計	8,172	5,146
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前 四半期純損失(△)	△17,881	95,063
法人税、住民税及び事業税	19,844	17,006
法人税等調整額	△426	—
法人税等合計	19,417	17,006
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株 主損益調整前四半期純損失(△)	△37,299	78,056
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△37,299	78,056

四半期連結包括利益計算書  
第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△37,299	78,056
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14	12
その他の包括利益合計	14	12
四半期包括利益	△37,284	78,068
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△37,284	78,068
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△17,881	95,063
減価償却費	123,500	106,982
投資事業組合運用損益(△は益)	△12,505	△184,799
のれん償却額	6,377	6,377
負ののれん償却額	△5,777	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,569	△329,058
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△2,416	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	△832
株式報酬費用	15,338	—
受取利息及び受取配当金	△14,481	△26,349
支払利息	123,811	99,467
債務免除益	△229,637	—
売上債権の増減額(△は増加)	△139,425	△30,363
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,456	898
仕入債務の増減額(△は減少)	△86,437	△5,421
未払金の増減額(△は減少)	△38,066	△5,262
その他	△80,474	367,675
小計	△355,960	94,376
利息及び配当金の受取額	131	32
利息の支払額	△125,479	△94,880
法人税等の支払額	△3,430	△21,775
営業活動によるキャッシュ・フロー	△484,738	△22,246
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△120	△80
定期預金の払戻による収入	10,000	1,060
有形固定資産の取得による支出	△14,215	△17,809
貸付けによる支出	—	△200,000
敷金及び保証金の差入による支出	△3,306	△20
その他	14,307	△40,972
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,665	△257,821
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	825,000	—
短期借入金の返済による支出	△3,005,643	△49,200
長期借入れによる収入	1,935,580	—
長期借入金の返済による支出	△142,736	△139,972
株式の発行による収入	901,008	—
その他	△24,904	△25,757
財務活動によるキャッシュ・フロー	488,305	△214,929
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	10,232	△494,996
現金及び現金同等物の期首残高	126,941	676,303
現金及び現金同等物の四半期末残高	137,173	181,307

(4) 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)

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)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	合計
	不動産事業	ホテル事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	467,773	2,245,858	2,713,631	—	2,713,631
セグメント間の内部売上高 又は振替高	161,139	—	161,139	—	161,139
計	628,912	2,245,858	2,874,770	—	2,874,770
セグメント利益又は損失(△)	155,077	△139,731	15,346	—	15,346

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容  
(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	15,346
全社費用(注)	△161,231
四半期連結損益計算書の営業損失	△145,885

(注) 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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	合計
	不動産事業	ホテル事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	264,796	2,319,232	2,584,029	—	2,584,029
セグメント間の内部売上高 又は振替高	161,119	—	161,119	—	161,119
計	425,915	2,319,232	2,745,148	—	2,745,148
セグメント利益又は損失(△)	148,559	△50,545	98,013	—	98,013

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容  
(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	98,013
全社費用(注)	△124,691
四半期連結損益計算書の営業損失	△26,678

(注) 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。