



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月8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

定時株主総会開催予定日 平成27年6月26日

有価証券報告書提出予定日 平成27年6月26日

配当支払開始予定日 —

決算補足説明資料作成の有無 : 有

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月期の連結業績(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	5,445	△1.9	53	—	216	—	125	43.2
26年3月期	5,551	13.8	△55	—	△174	—	88	—

(注) 包括利益 27年3月期 128百万円 (45.7%) 26年3月期 88百万円 (—%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	0.94	0.93	11.2	2.9	1.0
26年3月期	0.68	0.67	16.0	△2.1	△1.0

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 ー百万円 26年3月期 ー百万円

(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	7,563	1,204	15.6	8.85
26年3月期	7,363	1,069	14.3	7.89

(参考) 自己資本 27年3月期 1,179百万円 26年3月期 1,052百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	229	△345	△244	317
26年3月期	△411	2,771	△1,811	676

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成28年 3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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 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
第2四半期(累計)	2,770	7.2	0	—	92	△8.2	240	207.5	1.80
通期	5,640	3.6	20	△62.3	175	△19.1	200	59.6	1.50

※ 注記事項

(1) 期中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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 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

(3) 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 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

27年3月期	133,325,413 株	26年3月期	133,325,413 株
27年3月期	15,250 株	26年3月期	15,250 株
27年3月期	133,310,163 株	26年3月期	128,966,486 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査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

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付書類2ページ「(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
2. 経営方針	4
(1) 会社の経営の基本方針	4
(2) 目標とする経営指標	4
(3) 中長期的な会社の経営戦略	4
(4) 会社の対処すべき課題	4
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
4. 連結財務諸表	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(セグメント情報)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	15

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度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、円安による原材料価格の上昇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、政府の観光推進政策と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、客単価についても上昇傾向にあります。

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、7期ぶりに営業利益を計上して「継続企業の前提に関する重要事象等」の記載解消を果たし、財務面でも流動負債の大幅な削減を実現し、健全な経営基盤を構築するに至りました。

ホテル事業につきましては、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』と中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』の2ブランドの運営を事業の中核に据えております。『ベストウェスタンホテル』については、安定して高稼働率を確保していることから客単価の上昇による収益増加を図りつつ、フランチャイズ展開も含めたブランドの拡大を進めております。『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。また、これらホテル事業におきましては、ウェディング等を営む企業を買収したことで周辺事業領域への拡大を果たし、新たな収益機会の獲得にも取り組んでおります。

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。

この結果、当連結会計年度の当社グループの経営成績は、次のとおりとなりました。

当連結会計年度の売上高は5,445百万円（前連結会計年度比1.9%減）となりました。内訳は、不動産事業504百万円、ホテル事業4,941百万円であります。

営業利益は53百万円（前連結会計年度比108百万円改善）となりました。都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』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』は当連結会計年度より営業成績が大きく改善しております。

経常利益は216百万円（前連結会計年度比391百万円改善）となりました。投資事業組合への出資に係る運用益355百万円（第4四半期連結会計期間146百万円計上）を計上したことにより、計画を上回りました。

当期純利益は125百万円（前連結会計年度比38百万円改善）となりました。固定資産除却損5百万円や法人税等85百万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827百万円、営業利益276百万円となりました。

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504百万円（前連結会計年度比39.3%減）、営業損失46百万円となりました。売上高の内訳は、賃貸売上488百万円、仲介手数料売上17百万円であります。

② ホテル事業

当セグメントの業績は、売上高4,941百万円、営業利益31百万円となりました。

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4,941百万円（前連結会計年度比4.7%増）、営業利益353百万円となりました。売上高の内訳は、ホテルマネジメント売上4,808百万円、コンサルティング売上132百万円であります。

次期の見通しにつきましては、売上高5,640百万円、営業利益20百万円、経常利益175百万円、親会社株主に帰属する当期純利益200百万円であります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債、純資産の状況に関する分析

当連結会計年度末の当社グループの総資産は7,563百万円となりました。これは、前連結会計年度末より200百万円の増加であります。主な要因は、東北早期復興ファンドに係る投資事業組合運用益による投資有価証券399百万円の増加と長期貸付金200百万円の増加、借入の返済などによる現金及び預金361百万円の減少などによるものであります。

負債合計は6,360百万円となりました。これは、前連結会計年度末より65百万円の増加であります。主な要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）1,675百万円の増加と預り金477百万円の増加、短期借入金1,782百万円の減少などによるものであります。当連結会計年度は、懸案でございました借入金の弁済期間の長期化に成功いたしております。

純資産合計は1,204百万円となりました。これは、前連結会計年度末より135百万円の増加であります。主な要因は、当期純利益による利益剰余金125百万円の増加によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における当社グループの現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ360百万円減少し、当連結会計年度末には317百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、229百万円のプラス（前年同期は411百万円のマイナス）となりました。その主な要因は、税金等調整前当期純利益211百万円、減価償却費204百万円と借入利息の支払199百万円、法人税等の支払34百万円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)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、345百万円のマイナス（前年同期は2,771百万円のプラス）となりました。その主な要因は、貸付けによる支出200百万円、有形固定資産の取得による支出50百万円及び子会社株式の取得による支出50百万円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)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、244百万円のマイナス（前年同期は1,811百万円のマイナス）となりました。その主な要因は、短期借入金及び長期借入金の返済による支出と収入との差額203百万円などによるものであります。

当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移は下記のとおりであります。

	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率 (%)	14.3	15.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	61.6	111.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	21.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	1.1

自己資本比率：自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー/利払い

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式総数をベースに計算しています。

3. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しています。有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。また利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しています。

4. 平成26年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載を省略しています。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主の皆様に対する利益配分を最重要課題とし、未処理損失の解消を最優先事項とし、収益構造の再構築のためのビジネスモデルの転換を図っております。その具体策として、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』と復興事業者向け中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』の展開と充実を図り、ホテル運営を事業の中核とするべく収益の改善に努めております。しかしながら次期におきましても、未処理損失の解消には至らない見通しとなっております。

このため当期及び次期の配当につきましては無配とさせていただきます。株主の皆様には誠に遺憾なことで深くお詫び申し上げます。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「ホテル運営」「不動産賃貸」を事業のメインとした「価値創造企業」としての責務を果たすことを経営理念としております。

この理念のもとに、株主様をはじめとするステークホルダーの皆様のご期待にお応えするために、速やかに業容の拡大を図り、健全な財務体質の維持・向上に努め、経済情勢の変化に強い企業体質を獲得し、もって配当性向の高い企業として基盤を整備することを、当面の経営の基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、平成30年3月期に連結ROEを10%以上とする新事業計画を策定してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、ホテル事業及び不動産事業について、中長期的な経営戦略を次のとおりとしております。

ホテル事業につきましては、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』と中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』の2ブランドを事業の中核に据え、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り販売力を強化し客単価の上昇による収益増加を図ります。また、オペレーション方式及びフランチャイズ方式のホテルの展開を推進しブランド力の強化を図り、国内外の顧客獲得を図ってまいります。

不動産事業につきましては、保有物件の賃貸売上を安定して確保しつつ、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まいります。

(4) 会社の対処すべき課題

次期以降に次のような課題に対処していくべきと考えております。

① 当社グループの現状の認識について

当社グループは7期ぶりに営業利益を計上し、管理コストの削減や流動負債の大幅な圧縮など、当面の最重要課題である安定収入を基礎とした堅実な利益体質の獲得に向けた活動が着実に進展しているものと認識しております。また、金融機関の借入環境は好転しており、営業面及び財務面の改善余地を、なおまだ残している状況にあると認識しております。

ホテル事業につきましては、都市型ビジネスホテル事業が円安を追い風とした訪日外国人旅行者の増加に連動して、引き続き好調な営業環境を維持できるものと認識しております。その一方で、震災復興事業者向け中長期滞在型宿泊事業は、建築資材や人件費の高騰による入札不調を原因とした復興事業全体の遅れにより、企画当初の計画通りには進捗しにくい環境にあると認識しております。都市型及び中長期滞在型に共通する課題として、パートアルバイト人件費、水道光熱費、リネンサプライ費等の経費の上昇が予想されると認識しております。

不動産事業につきましては、賃料水準が高位安定する一方で、売買の取引価格はいささか過熱気味な水準に至っており、仲介などの売上機会は減少するものと認識しております。

② 当面の対処すべき課題の内容

ホテル事業につきましては、質の高いサービスの提供に努めることにより、それにふさわしい販売価格の設定による収益性の向上を図ることが当面の課題であります。同時に、知名度とブランド好感度の向上に努めることにより、『ベストウェスタンホテル』のフランチャイズ事業の可能性を広げることと、『バリュー・ザ・ホテル』の震災復興事業者以外の需要の拡大を図ることが当面の課題であります。

不動産事業につきましては、賃貸事業の専門化を進め、現在の良好な金融環境を前提に、再投資による資産価値の維持向上を図ることにより収益性を高め、引き続き借入条件の改善を図ることが当面の課題であります。

これらの課題に対処することにより、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と飛躍していくことが、当社グループの当面の最重要課題であります。

③ 対処方針

ホテル事業につきましては、顧客満足度と収益性の向上を図りつつ、話題性の高いイベントの企画や参加を積極的に進めてまいります。

不動産事業につきましては、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途の立たない更地の処分を進めてまいります。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループでは、日本基準を適用しております。当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、同業他社との比較可能性を勘案し、日本基準を適用することが最も合理的と考えております。今後におきましても特段の環境変化がない限り、日本基準を適用する方針であります。

4. 連結財務諸表

(1) 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)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	677,283	316,520
受取手形及び売掛金	325,842	343,815
有価証券	280	280
原材料及び貯蔵品	14,772	16,850
その他	207,729	217,690
貸倒引当金	△347	△93
流動資産合計	1,225,559	895,062
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	923,593	947,289
減価償却累計額	△347,890	△385,090
建物及び構築物(純額)	575,703	562,199
機械装置及び運搬具	16,083	25,968
減価償却累計額	△4,168	△7,875
機械装置及び運搬具(純額)	11,915	18,093
工具、器具及び備品	54,781	68,646
減価償却累計額	△17,329	△25,049
工具、器具及び備品(純額)	37,452	43,597
土地	706,102	706,102
リース資産	603,942	603,942
減価償却累計額	△274,044	△327,664
リース資産(純額)	329,898	276,278
有形固定資産合計	1,661,070	1,606,268
無形固定資産		
のれん	38,262	148,509
ソフトウェア	15,470	10,207
その他	4,501	3,957
無形固定資産合計	58,233	162,673
投資その他の資産		
投資有価証券	343,304	742,057
長期貸付金	-	200,000
長期前払費用	203,906	143,145
投資不動産	2,413,726	2,414,256
減価償却累計額	△297,645	△334,235
投資不動産(純額)	2,116,081	2,080,021
不動産信託受益権	1,448,402	1,404,668
その他	669,451	361,512
貸倒引当金	△362,771	△32,162
投資その他の資産合計	4,418,374	4,899,241
固定資産合計	6,137,677	6,668,182
資産合計	7,363,236	7,563,244

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	14,186	9,372
短期借入金	1,781,940	-
1年内返済予定の長期借入金	354,308	611,791
リース債務	41,197	25,453
未払費用	135,561	117,288
未払法人税等	39,193	90,218
預り金	23,831	500,790
その他	650,703	373,672
流動負債合計	3,040,920	1,728,584
固定負債		
長期借入金	2,542,576	3,959,815
リース債務	303,907	278,454
繰延税金負債	26	41
再評価に係る繰延税金負債	19,387	17,592
預り敷金・保証金	201,399	215,324
退職給付に係る負債	10,489	10,024
その他	175,970	149,722
固定負債合計	3,253,753	4,630,971
負債合計	6,294,673	6,359,555
純資産の部		
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	△10,398,546
自己株式	△2,972	△2,972
株主資本合計	1,017,036	1,142,373
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	47	86
土地再評価差額金	35,010	36,805
その他の包括利益累計額合計	35,057	36,891
新株予約権	16,470	16,470
少数株主持分	-	7,955
純資産合計	1,068,563	1,203,689
負債純資産合計	7,363,236	7,563,244

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	5,551,161	5,445,165
売上原価	1,300,595	1,181,012
売上総利益	4,250,566	4,264,153
販売費及び一般管理費	4,305,942	4,211,118
営業利益又は営業損失(△)	△55,376	53,036
営業外収益		
受取利息	28,745	38,345
受取配当金	5	5
負ののれん償却額	6,739	-
投資事業組合運用益	118,269	354,565
違約金収入	25,000	-
その他	5,578	23,430
営業外収益合計	184,336	416,345
営業外費用		
支払利息	246,419	197,091
支払手数料	35,659	47,653
貸倒引当金繰入額	2,890	-
その他	18,473	8,360
営業外費用合計	303,441	253,104
経常利益又は経常損失(△)	△174,480	216,276
特別利益		
固定資産売却益	73,034	-
投資有価証券売却益	10	-
債務免除益	224,637	-
特別利益合計	297,681	-
特別損失		
固定資産売却損	15,767	-
固定資産除却損	8,186	5,451
減損損失	13,045	-
店舗閉鎖損失	10,709	221
特別損失合計	47,707	5,671
税金等調整前当期純利益	75,494	210,605
法人税、住民税及び事業税	23,711	84,899
法人税等調整額	△35,737	-
法人税等合計	△12,026	84,899
少数株主損益調整前当期純利益	87,520	125,706
少数株主利益	-	369
当期純利益	87,520	125,337

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	87,520	125,706
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19	39
土地再評価差額金	-	1,795
その他の包括利益合計	19	1,834
包括利益	87,539	127,540
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	87,539	127,171
少数株主に係る包括利益	-	369

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	6,140,578	4,481,966	△10,611,403	△2,972	8,168
当期変動額					
新株の発行	460,674	460,674			921,348
当期純利益			87,520		87,520
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	460,674	460,674	87,520	-	1,008,868
当期末残高	6,601,252	4,942,640	△10,523,883	△2,972	1,017,036

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	28	35,010	35,038	21,473	64,679
当期変動額					
新株の発行					921,348
当期純利益					87,520
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	19		19	△5,003	△4,984
当期変動額合計	19	-	19	△5,003	1,003,884
当期末残高	47	35,010	35,057	16,470	1,068,563

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	6,601,252	4,942,640	△10,523,883	△2,972	1,017,036
当期変動額					
当期純利益			125,337		125,337
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	125,337	-	125,337
当期末残高	6,601,252	4,942,640	△10,398,546	△2,972	1,142,373

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	47	35,010	35,057	16,470	-	1,068,563
当期変動額						
当期純利益						125,337
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	39	1,795	1,834		7,955	9,789
当期変動額合計	39	1,795	1,834	-	7,955	135,126
当期末残高	86	36,805	36,891	16,470	7,955	1,203,689

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	75,494	210,605
減価償却費	262,897	203,990
のれん償却額	12,754	22,369
負ののれん償却額	△6,739	-
減損損失	13,045	-
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△137,110	△330,862
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△2,478	△465
受取利息及び受取配当金	△28,750	△38,350
支払利息	246,419	197,091
債務免除益	△224,637	-
投資事業組合運用損益(△は益)	△118,269	△354,565
固定資産除売却損益(△は益)	△49,080	5,451
売上債権の増減額(△は増加)	△69,119	△1,175
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,060	332
前渡金の増減額(△は増加)	9,741	5,536
前払費用の増減額(△は増加)	△26,874	2,014
仕入債務の増減額(△は減少)	△82,272	△16,062
未払法人税等の増減額(△は減少)	△1,553	△183
前受金の増減額(△は減少)	△232,198	△23,379
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△64,880	△18,075
その他	251,879	597,609
小計	△173,792	461,880
利息及び配当金の受取額	50	66
利息の支払額	△232,913	△199,202
法人税等の支払額	△4,033	△33,677
営業活動によるキャッシュ・フロー	△410,688	229,066
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△240	△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	△43,852	△49,717
有形固定資産の売却による収入	920,000	-
貸付けによる支出	-	△200,000
投資不動産の売却による収入	1,222,000	-
信託受益権の取得による支出	△1,464,188	△3,969
信託受益権の売却による収入	2,078,000	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△49,583
敷金及び保証金の差入による支出	△3,532	△152
その他	53,157	△42,146
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,771,344	△344,586

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,250,000	-
短期借入金の返済による支出	△4,030,631	△1,781,940
長期借入れによる収入	2,135,580	1,891,000
長期借入金の返済による支出	△3,015,989	△312,126
株式の発行による収入	901,008	-
その他	△51,263	△41,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,811,295	△244,263
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	549,362	△359,783
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期末残高	676,303	316,520

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報)

I 前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社及び子会社の構成単位のうち分離された財務諸表が入手可能であり、取締役会及び経営戦略会議が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、当社及び子会社の構成単位に分離された財務諸表に基づき、分離された事業サービスについて国内及び海外の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。当社は、「不動産事業」及び「ホテル事業」を報告セグメントとしております。

「不動産事業」は、不動産の賃貸、売買、開発業務を行っております。「ホテル事業」は、ホテルマネジメント、コンサルタント、オペレーション、フランチャイズ業務を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告セグメントの利益又は損失は、営業利益又は損失ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目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	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	ホテル事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	830,725	4,720,436	5,551,161	—	5,551,161	—	5,551,161
セグメント間の内部 売上高又は振替高	322,278	—	322,278	—	322,278	△322,278	—
計	1,153,003	4,720,436	5,873,440	—	5,873,440	△322,278	5,551,161
セグメント利益 又は損失(△)	359,565	△129,196	230,370	—	230,370	△285,746	△55,376
セグメント資産	5,724,096	1,279,793	7,003,889	—	7,003,889	359,347	7,363,236
その他の項目							
減価償却費	158,891	89,496	248,387	—	248,387	3,501	251,888
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	1,465,248	56,565	1,521,813	—	1,521,813	4,402	1,526,215

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- ・売上高は、セグメント間取引消去額であります。
- ・セグメント利益又は損失は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社の一般管理費であります。
- ・セグメント資産は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社の全社資産であり、主なものは、運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産であります。
- ・減価償却費は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社の管理部門の減価償却費であります。
- ・固定資産の増加額は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社の管理部門の設備投資額であります。

2. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

Ⅱ 当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社及び子会社の構成単位のうち分離された財務諸表が入手可能であり、取締役会及び経営戦略会議が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、当社及び子会社の構成単位に分離された財務諸表に基づき、分離された事業サービスについて国内及び海外の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。当社は、「不動産事業」及び「ホテル事業」を報告セグメントとしております。

「不動産事業」は、不動産の賃貸、売買、開発業務を行っております。「ホテル事業」は、ホテルマネジメント、コンサルタント、オペレーション、フランチャイズ業務を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告セグメントの利益又は損失は、営業利益又は損失ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目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	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	ホテル事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	504,484	4,940,681	5,445,165	—	5,445,165	—	5,445,165
セグメント間の内部 売上高又は振替高	322,238	—	322,238	—	322,238	△322,238	—
計	826,722	4,940,681	5,767,403	—	5,767,403	△322,238	5,445,165
セグメント利益 又は損失(△)	276,051	31,146	307,197	—	307,197	△254,162	53,036
セグメント資産	5,271,731	1,951,340	7,223,072	—	7,223,072	340,172	7,563,244
その他の項目							
減価償却費	118,935	70,890	189,825	—	189,825	1,721	191,546
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	4,499	49,717	54,216	—	54,216	—	54,216

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- ・売上高は、セグメント間取引消去額であります。
 - ・セグメント利益又は損失は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社の一般管理費であります。
 - ・セグメント資産は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社の全社資産であり、主なものは、運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産であります。
 - ・減価償却費は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社の管理部門の減価償却費であります。
 - ・固定資産の増加額は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社の管理部門の設備投資額であります。
2. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、新規連結に伴う増加額を含めておりません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
1株当たり純資産額	7円 89銭	1株当たり純資産額	8円 85銭
1株当たり当期純利益金額	0円 68銭	1株当たり当期純利益金額	0円 94銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	0円 67銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	0円 93銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	87,520	125,337
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	87,520	125,337
期中平均株式数(株)	128,966,486	133,310,163
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	1,162,610	893,721
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成17年6月29日定時株主総会決議新株予約権1,088個。	平成17年6月29日定時株主総会決議新株予約権1,088個。

(重要な後発事象)

固定資産の譲渡

当社は、平成27年5月1日開催の取締役会において、下記のとおり固定資産を譲渡することについて決議いたしました。

1. 譲渡の理由

不動産事業における有利子負債を段階的に圧縮しながら、ホテルマネジメントを中心としたフィービジネスへの事業モデルの転換を推進するという、当社グループの「対処すべき課題」への対応策の一環として、譲渡するものであります。

2. 譲渡資産の内容

資産の内容、所在地等	譲渡価額	帳簿価額(注)1	譲渡益(注)2
[土地] 所在地 沖縄県那覇市安里二丁目428番1他 面積 1,305.95㎡ [建物] 種類 ホテル他 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 2,572.92㎡	876百万円	614百万円	200百万円

(注)1. 帳簿価額は、4月末時点の価額であります。

2. 譲渡益は、譲渡価額から帳簿価額と譲渡に係る諸経費を控除した固定資産売却益の計上見込み額であります。

3. 譲渡の相手先の概要

- (1) 名称 株式会社シップスエンタープライズ
- (2) 所在地 兵庫県神戸市中央区八幡通四丁目2番12号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役 松下 弘美 / 光井 章
- (4) 事業内容 不動産の賃貸、管理、保有及び運営に関する事業
- (5) 資本金 8,000万円
- (6) 設立年月日 平成4年6月1日

なお、当社と当該会社との間には、資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特記すべき事項はございません。

4. 譲渡の日程

- (1) 取締役会決議日 平成27年5月1日
- (2) 契約締結日 平成27年5月1日
- (3) 物件引渡期日 平成27年8月7日(予定)

5. 今後の見通し

当該固定資産の譲渡により、平成28年3月期第2四半期において固定資産売却益200百万円を計上する見込みであります。