



2019年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2018年8月10日

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) 秋山 耕一
 四半期報告書提出予定日 2018年8月13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 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東
 TEL 03- 5822- 3010

(百万円未満四捨五入)

1. 2019年3月期第1四半期の連結業績(2018年4月1日～2018年6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		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	%
2019年3月期第1四半期	1,249	13.6	47		89		49	
2018年3月期第1四半期	1,100	32.1	66		84		98	

(注) 包括利益 2019年3月期第1四半期 49百万円 (%) 2018年3月期第1四半期 100百万円 (%)

	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
2019年3月期第1四半期	3.68	
2018年3月期第1四半期	7.33	

(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	%
2019年3月期第1四半期	6,768	1,201	17.7
2018年3月期	5,362	1,250	23.3

(参考) 自己資本 2019年3月期第1四半期 1,199百万円 2018年3月期 1,248百万円

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
2018年3月期		0.00		0.00	0.00
2019年3月期					
2019年3月期(予想)		0.00		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. 2019年3月期の連結業績予想(2018年4月1日～2019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)	2,632	9.1	133		92		53		3.95
通期	5,100	9.4	200		50		10		0.75

(注) 直近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(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有

新規 1 社 (社名) 合同会社バリュー・ザ・ホテルファンド、除外 社 (社名)

(注) 詳細は、四半期決算短信[添付資料]8ページ「(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)」をご覧ください。

(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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

2019年3月期1Q	13,412,541 株	2018年3月期	13,412,541 株
------------	--------------	----------	--------------

期末自己株式数

2019年3月期1Q	1,525 株	2018年3月期	1,525 株
------------	---------	----------	---------

期中平均株式数(四半期累計)

2019年3月期1Q	13,411,016 株	2018年3月期1Q	13,411,016 株
------------	--------------	------------	--------------

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. 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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	8
(セグメント情報)	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による各種政策効果により一部の企業の業績に改善がみられる一方で、米国経済の先行き不透明感や世界各地の地政学的リスクの高まりなどによる世界的な景気減速リスクにより、企業の収益性の悪化を招く懸念を内在しており、引き続き予断を許さない状況にあります。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などにより引き続き訪日外国人旅行者の宿泊需要が主要都市を中心に堅調に推移しております。一方で社会的に深刻な人材不足による人材関連コストの上昇や国内ホテルの開発の過熱がホテル間の競争を激化させております。

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に貢献できる企業へ飛躍する、という当社グループの当面の最重要課題の達成に向け、新規ホテルの開発と既存ホテルの稼働率及び客室単価の向上を行っております。当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因は、運営ホテル数の増減、運営ホテルの稼働率及び客室単価の増減等であります。

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』と中長期滞在型ホテル『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』については、既存ホテルにおいて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、新規ホテルを出店しブランドの拡大を進めております。2018年6月には『ベストウェスタンプラスホテルフィーノ千歳』をオープンし、2018年8月には『新大阪ホテル(2018年12月シュアステイ プラスホテル バイ ベストウェスタン新大阪リブランド予定)』、2018年10月には『ベストウェスタンホテルフィーノ東京秋葉原(仮称)』、2019年2月には『ベストウェスタンプラスホテルフィーノ大阪北浜(仮称)』、2020年2月には『ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂(仮称)』を直営新規ホテルとしてオープンすることを予定しております。『バリュー・ザ・ホテル』については、これまでの震災復興関連宿泊需要のみならず、1泊2食付きのメリットを活かし、一般企業等の大型宿泊需要など顧客層の拡大に取り組むとともに、運営する宿泊施設の取得を行い、支払家賃などの固定費の削減に取り組んでおります。

不動産事業につきましては、一部保有物件の賃借人の退去により賃貸売上は減少いたしました。また、固定資産の売却等の機会を模索し金融機関等からの借入れの圧縮を進めております。

以上の結果、当第1四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。

売上高は、1,249百万円(前年同四半期比13.6%増)となりました。内訳は、ホテル事業1,217百万円、不動産事業31百万円であります。

営業損失は、47百万円(前年同四半期営業損失66百万円)となりました。『バリュー・ザ・ホテル』において、震災復興関連の宿泊需要が低調に推移した一方で、運営ホテル数の増加により営業損失は縮小しました。

経常損失は、89百万円(前年同四半期経常損失84百万円)となりました。子会社の取得や新規ホテルのオープンに係る借入金の増加に伴い支払利息30百万円などを計上しております。

親会社株主に帰属する四半期純損失は、49百万円(前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純損失98百万円)となりました。子会社の取得に伴う負ののれん発生益51百万円などを計上しております。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

ホテル事業は、売上高1,217百万円、営業利益25百万円となりました。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1,217百万円(前年同四半期比14.5%増)、営業利益25百万円(前年同四半期比51.3%減)となりました。主な売上は、ホテルマネジメント売上などであります。

不動産事業は、売上高31百万円、営業利益2百万円となりました。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31百万円(前年同四半期比14.5%減)、営業利益2百万円(前年同四半期営業損失48百万円)となりました。主な売上は、賃貸売上などであります。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の当社グループの財政状態は、次のとおりとなりました。

総資産は、6,768百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,406百万円の増加であります。主な要因は、不動産信託受益権の取得による増加2,395百万円や新規ホテルの開業に伴う有形固定資産の増加172百万円、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの子会社化に伴う投資有価証券の減少1,460百万円などによるものであります。

負債合計は、5,567百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,456百万円の増加であります。主な要因は、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの持分及び匿名組合出資持分の取得資金や新規ホテルのオープンに係る資金、納税資金などの借入れにより、短期借入金の増加198百万円、長期借入金(1年内返済予定を含む)の増加898百万円や資産除去債務162百万円の計上などによるものであります。

純資産合計は、1,201百万円となりました。これは、前連結会計年度末より49百万円の減少であります。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失などによる利益剰余金の減少49百万円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

2018年5月11日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

2. 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：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	379,769	744,242
受取手形及び売掛金	234,618	257,873
原材料及び貯蔵品	14,644	15,851
その他	337,426	329,477
貸倒引当金	△100	—
流動資産合計	966,358	1,347,444
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	126,779	159,029
土地	239,102	239,102
その他(純額)	294,721	434,642
有形固定資産合計	660,602	832,772
無形固定資産		
のれん	62,051	57,722
その他	32,645	33,048
無形固定資産合計	94,696	90,770
投資その他の資産		
投資有価証券	1,476,824	16,968
投資不動産(純額)	857,906	852,662
不動産信託受益権	681,030	3,076,190
その他	624,141	551,074
投資その他の資産合計	3,639,901	4,496,894
固定資産合計	4,395,199	5,420,436
資産合計	5,361,557	6,767,880

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	23,816	836
短期借入金	89,134	287,335
1年内返済予定の長期借入金	412,550	553,700
未払法人税等	33,194	14,171
その他	434,009	646,519
流動負債合計	992,703	1,502,562
固定負債		
長期借入金	2,633,620	3,390,320
退職給付に係る負債	10,115	10,298
資産除去債務	—	161,596
その他	474,945	502,320
固定負債合計	3,118,680	4,064,534
負債合計	4,111,383	5,567,096
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,608,852	6,608,852
利益剰余金	△5,395,628	△5,445,019
自己株式	△2,972	△2,972
株主資本合計	1,210,252	1,160,860
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	112	113
土地再評価差額金	37,740	37,740
その他の包括利益累計額合計	37,852	37,854
新株予約権	2,070	2,070
純資産合計	1,250,174	1,200,784
負債純資産合計	5,361,557	6,767,880

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2017年4月1日 至2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年6月30日)
売上高	1,099,518	1,248,519
売上原価	227,226	147,769
売上総利益	872,292	1,100,750
販売費及び一般管理費	938,233	1,148,009
営業損失(△)	△65,941	△47,259
営業外収益		
受取利息	1,427	2,019
助成金収入	—	1,625
その他	767	1,043
営業外収益合計	2,194	4,688
営業外費用		
支払利息	19,420	29,947
その他	571	16,627
営業外費用合計	19,991	46,574
経常損失(△)	△83,738	△89,145
特別利益		
負ののれん発生益	—	51,172
その他	—	5,000
特別利益合計	—	56,172
特別損失		
固定資産除却損	16,966	1,452
減損損失	—	7,555
特別損失合計	16,966	9,007
税金等調整前四半期純損失(△)	△100,704	△41,981
法人税、住民税及び事業税	8,688	6,223
法人税等調整額	△9,879	1,188
法人税等合計	△1,191	7,411
四半期純損失(△)	△99,513	△49,391
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,173	—
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△98,340	△49,391

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
四半期純損失(△)	△99,513	△49,391
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11	2
その他の包括利益合計	11	2
四半期包括利益	△99,502	△49,390
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△98,329	△49,390
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,173	—

(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)

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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

(連結の範囲の重要な変更)

当第1四半期連結会計期間より、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの持分及び匿名組合出資持分を取得し、子会社としたことから連結の範囲に含めております。なお、合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドは当社の特定子会社に該当しております。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自2017年4月1日至2017年6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
	ホテル事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	1,063,185	36,333	1,099,518	—	1,099,518
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	64,350	64,350	—	64,350
計	1,063,185	100,683	1,163,868	—	1,163,868
セグメント利益又は損失(△)	△13,812	16,077	2,266	—	2,266

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	2,266
全社費用(注)	△68,207
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△65,941

(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1四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年6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
	ホテル事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	1,217,450	31,069	1,248,519	—	1,248,519
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,217,450	31,069	1,248,519	—	1,248,519
セグメント利益	24,605	2,249	26,854	—	26,854

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	26,854
全社費用(注)	△74,113
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△47,259

(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。

3. 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

(重要な負ののれん発生益)

ホテル事業において当第1四半期連結会計期間に、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの持分及び匿名組合出資持分を取得したことにより、負ののれん発生益51,172千円を計上しております。