



2020年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年8月9日

上場会社名 価値開発株式会社

上場取引所 東

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 兼 最高財務責任者 (氏名) 細野 敏

TEL 03- 5822- 3010

四半期報告書提出予定日 2019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

(百万円未満四捨五入)

1. 2020年3月期第1四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第1四半期	1,424	14.0	12		32		56	
2019年3月期第1四半期	1,249	13.6	47		89		49	

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 56百万円 (%) 2019年3月期第1四半期 49百万円 (%)

	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
2020年3月期第1四半期	1.04	1.04
2019年3月期第1四半期	3.68	

(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	%
2020年3月期第1四半期	4,904	898	18.3
2019年3月期	5,335	842	15.8

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 896百万円 2019年3月期 840百万円

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
2019年3月期		0.00		0.00	0.00
2020年3月期					
2020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. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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)	3,000	16.0	186		136		125		2.33
通期	5,790	13.9	223		124		103		1.92

(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) : 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
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)	2020年3月期1Q	53,629,341 株	2019年3月期	53,629,341 株
期末自己株式数	2020年3月期1Q	1,625 株	2019年3月期	1,525 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期1Q	53,627,797 株	2019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当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
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(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
(セグメント情報)	9
3. その他	10
継続企業の前提に関する重要事象等	10

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、日銀による各種政策効果により緩やかな回復傾向がみられる一方で、地政学的リスクの高まりなどによる世界経済の減退が国内経済に大きな影響を与える可能性を内在しております。当社グループが営むホテル業界におきましては、観光庁が公表している最新の宿泊旅行統計調査（2019年5月第1次速報）によると、国内全体の延べ宿泊者数は4,812万人泊で前年同月比8.3%増加し、その内訳として日本人宿泊者が3,918万人泊（前年同月比6.9%増）、外国人宿泊者894万人泊（前年同月比14.5%増）となり依然として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、ホテル事業を通じて新たな価値を生み出す、ホテル事業のリーディングカンパニーを目指し、企業経営を行っております。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、宿泊特化型ホテル『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と収益の拡大を進めております。『バリュー・ザ・ホテル』については、これまでの震災復興関連宿泊需要のみならず、一般企業等の大型宿泊需要や訪日外国人の宿泊需要など顧客層の拡大に取り組むとともに、支払家賃などの固定費の削減に取り組んでおります。経理・人事業務については、徹底したコスト管理を行い、営業支援体制の一元化により販売力を強化し、客室単価の向上による収益増加を図っております。

不動産事業につきましては、固定資産の売却等を行い、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1,424百万円（前年同四半期比14.0%増）、営業利益は12百万円（前年同四半期営業損失47百万円）、経常損失は32百万円（前年同四半期経常損失89百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益は56百万円（前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純損失49百万円）となりました。

売上高は、前連結会計年度に『ベストウェスタンプラスホテルフィノー千歳』、『シュアステイプラスホテル by ベストウェスタン新大阪』、『ベストウェスタンホテルフィノー東京秋葉原』及び『ベストウェスタンプラスホテルフィノー大阪北浜』をオープンし増収となりました。

営業利益は、増収の影響及びグループ全体におけるコスト削減の効果により増益となりました。

経常損失は、営業利益の計上に伴い、前年同四半期に比べ大幅に損失が減少しました。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、不動産事業に係る固定資産を譲渡したことに伴い特別利益（固定資産売却益）を計上したことにより増益となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

ホテル事業は、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1,400百万円（前年同四半期比15.0%増）、営業利益76百万円（前年同四半期比208.3%増）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、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23百万円（前年同四半期比24.6%減）、営業利益4百万円（前年同四半期比74.6%増）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、4,904百万円となりました。これは、前連結会計年度末より430百万円の減少であります。主な要因は、固定資産の譲渡などに伴う投資不動産の減少152百万円などによるものであります。

負債合計は、4,006百万円となりました。これは、前連結会計年度末より486百万円の減少であります。主な要因は、固定資産の譲渡による借入金の返済などに伴う長期借入金（1年内返済予定を含む）の減少378百万円などによるものであります。

純資産合計は、898百万円となりました。これは、前連結会計年度末より56百万円の増加であります。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益などによる利益剰余金の増加56百万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

2019年5月10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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,615,838	1,325,178
受取手形及び売掛金	296,370	331,349
原材料及び貯蔵品	22,820	22,109
その他	154,471	160,592
流動資産合計	2,089,499	1,839,228
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	587,708	586,118
土地	353,669	353,669
その他(純額)	463,250	445,415
有形固定資産合計	1,404,627	1,385,202
無形固定資産		
その他	44,838	42,194
無形固定資産合計	44,838	42,194
投資その他の資産		
投資有価証券	16,948	16,941
投資不動産(純額)	431,800	279,970
不動産信託受益権	704,000	696,256
敷金及び保証金	603,363	603,353
その他	39,561	41,087
投資その他の資産合計	1,795,671	1,637,607
固定資産合計	3,245,137	3,065,003
資産合計	5,334,636	4,904,231

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,446	4,706
短期借入金	800,000	786,700
1年内返済予定の長期借入金	550,300	481,336
未払法人税等	22,064	16,433
その他	655,951	594,653
流動負債合計	2,031,761	1,883,827
固定負債		
長期借入金	1,731,339	1,422,628
退職給付に係る負債	11,227	11,308
資産除去債務	162,687	163,050
その他	555,318	525,550
固定負債合計	2,460,571	2,122,536
負債合計	4,492,332	4,006,364
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,884,980	7,884,980
資本剰余金	1,276,128	1,276,128
利益剰余金	△8,318,002	△8,262,419
自己株式	△2,972	△2,988
株主資本合計	840,134	895,702
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	100	95
その他の包括利益累計額合計	100	95
新株予約権	2,070	2,070
純資産合計	842,304	897,867
負債純資産合計	5,334,636	4,904,231

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	1,248,519	1,423,819
売上原価	147,769	161,743
売上総利益	1,100,750	1,262,077
販売費及び一般管理費	1,148,009	1,249,578
営業利益又は営業損失(△)	△47,259	12,499
営業外収益		
受取利息	2,019	37
助成金収入	1,625	—
解約手数料	—	94
為替差益	572	119
その他	471	17
営業外収益合計	4,688	268
営業外費用		
支払利息	29,947	24,899
支払手数料	8,500	18,720
その他	8,127	1,279
営業外費用合計	46,574	44,898
経常損失(△)	△89,145	△32,132
特別利益		
負ののれん発生益	51,172	—
固定資産売却益	—	90,891
その他	5,000	—
特別利益合計	56,172	90,891
特別損失		
固定資産除却損	1,452	—
減損損失	7,555	2,291
特別損失合計	9,007	2,291
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(△)	△41,981	56,469
法人税、住民税及び事業税	6,223	4,340
法人税等調整額	1,188	△3,455
法人税等合計	7,411	886
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△49,391	55,583
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△49,391	55,583

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△49,391	55,583
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2	△4
その他の包括利益合計	2	△4
四半期包括利益	△49,390	55,579
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△49,390	55,579

(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。

(セグメント情報)

I 前第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号及び合同会社パリュール・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。

II 当第1四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019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	1,400,407	23,412	1,423,819	—	1,423,819
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,400,407	23,412	1,423,819	—	1,423,819
セグメント利益	75,858	3,927	79,785	—	79,785

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	79,785
全社費用(注)	△67,287
四半期連結損益計算書の営業利益	12,499

(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. その他

(継続企業の前提に関する重要事象等)

当社グループは、前連結会計年度において2期連続して営業損失、経常損失、親会社株主に帰属する当期純損失及び営業キャッシュ・フローのマイナスを計上し、当第1四半期連結累計期間においても、経常損失を計上したことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在していると認識しております。

しかし、当社は、前連結会計年度においてスターアジアグループにより運用されているファンドであるStar Asia Opportunity III LPと資本提携を行い、同社に対し2018年11月12日及び2019年3月29日に第三者割当増資を実施し、スターアジアグループを当社の新たなスポンサーとしております。また、2019年3月22日には同社との間でコミットメントライン契約を締結しております。このようなことから、資金面に支障はないと考えております。当社は、前連結会計年度においてスターアジアグループに属するStar Asia Management Ltd.と業務提携を行い、今後の新規ホテルの開業を含む当社グループ事業について協力関係を築き、宿泊施設の賃借料の削減交渉、経費の削減、営業の強化に取り組んでおります。そのため今後、当社グループの財務体質及び業績は改善するものと見込んでおります。

したがって、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。