



## 2021年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年2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>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 梅木 篤郎  
 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 2021年2月12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. 2021年3月期第3四半期の連結業績(2020年4月1日～2020年12月31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	%
2021年3月期第3四半期	2,159	52.4	1,057		1,110		1,212	
2020年3月期第3四半期	4,537	18.6	149		60		166	

(注) 包括利益 2021年3月期第3四半期 1,212百万円 ( %) 2020年3月期第3四半期 167百万円 ( %)

	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
2021年3月期第3四半期	22.13	
2020年3月期第3四半期	3.10	3.10

#### (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	%		
2021年3月期第3四半期	6,062		146		2.5	
2020年3月期	3,990		651		16.3	

(参考) 自己資本 2021年3月期第3四半期 149百万円 2020年3月期 651百万円

### 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
2020年3月期		0.00		0.00	0.00
2021年3月期		0.00			
2021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. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日～2021年3月31日)

連結業績予想につきましては、2021年3月期における新型コロナウイルス感染症の感染拡大が、当社グループの事業活動に与える影響につきまして、現時点で合理的に予測することが困難な状況にあるため、業績予想の開示は見送らせていただきます。なお、業績予想の開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

## 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)	2021年3月期3Q	56,986,369 株	2020年3月期	53,640,841 株
期末自己株式数	2021年3月期3Q	1,625 株	2020年3月期	1,625 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年3月期3Q	54,789,430 株	2020年3月期3Q	53,635,437 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

連結業績予想につきましては、2021年3月期における新型コロナウイルス感染症の感染拡大が、当社グループの事業活動に与える影響につきまして、現時点で合理的に予測することが困難な状況にあるため、業績予想の開示は見送らせていただきます。なお、業績予想の開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

○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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(追加情報)	7
(セグメント情報)	8
3. その他	9
継続企業の前提に関する重要事象等	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に伴う経済活動の停滞により大きく減退いたしました。当社グループのメイン事業が属するホテル業界におきましては、各国政府による渡航制限や日本政府による緊急事態宣言の発令により、訪日外国人旅行者及び国内利用客は大幅に減少いたしました。観光庁が公表している宿泊旅行統計調査によると、2020年11月第2次速報は、国内全体の延べ宿泊者数は3,450万人泊で前年同月比30.5%減少し、その内訳として日本人宿泊者が3,407万人泊（前年同月比16.1%減）、外国人宿泊者43万人泊（前年同月比95.2%減）となっております。

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、当社グループは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響による運営ホテルの稼働率及び客室単価の低下の影響を大きく受けました。

その結果、当第3四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	2,159百万円（前年同四半期比52.4%減）
営業損失(△)	△1,057百万円（前年同四半期営業利益149百万円）
経常損失(△)	△1,110百万円（前年同四半期経常利益60百万円）
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,212百万円（前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純利益166百万円）

売上高は、第1四半期連結会計期間において、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い各国政府による渡航制限や日本政府による緊急事態宣言の発令が行われ、訪日外国人旅行者及び国内利用客が大幅に減少したことにより、運営ホテルの稼働率及び客室単価が大幅に低下したことや運営するホテルの一部を休館したことなどにより大幅な減収となりました。第2四半期連結会計期間においては、国内の緊急事態宣言の発令解除に伴う経済活動の段階的な再開やGoToトラベルキャンペーンなどの実施により稼働率の改善傾向が見られましたが、稼働率及び客室単価の十分な改善には至っておらず減収となりました。当第3四半期連結会計期間においては、当社のスポンサーグループ「スターアジアグループ」との取り組みにより、ホテル運営リスクを低減した売上保証契約付きの運営委託契約を締結し新ホテルブランド「KOKO HOTELS（ココホテルズ）」を5店舗オープンしたことや当ホテルオープンに伴う開業準備業務を受託したこと、また、第2四半期連結会計期間に見られた経済活動の段階的な再開やGoToトラベルキャンペーンなどの実施の効果により稼働率の改善傾向が進んだことなどにより売上高の回復がありました。

営業損益及び経常損益は、建物オーナーとの賃借料の削減交渉、人件費を含む経費の削減に取り組むとともに、運営するホテルの一部を休館するなど、コストコントロールに最大限取り組んでおり、賃借料の削減等の成果が表れておりますが、売上高の減少により損失となりました。

親会社株主に帰属する四半期純損益は、経常損失を計上したこと並びに固定費削減の観点により一部運営ホテルの契約形態をマスターリース方式からフランチャイズ方式に切り替えたことなどに伴い減損損失及び店舗閉鎖損失を計上したことなどにより損失となりました。

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2,024百万円（前年同四半期比51.6%減）、営業損失900百万円（前年同四半期営業利益231百万円）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す。

ホテル事業につきましては、上記のとおり新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により大幅な減収減益となりました。

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135百万円（前年同四半期比61.8%減）、営業利益18百万円（前年同四半期比78.4%減）となりました。主な売上は、販売用不動産の売却によるものです。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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、6,062百万円となりました。これは、前連結会計年度末より2,072百万円の増加であります。主な要因は、上記のとおり新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により減収減益となった一方で転換社債型新株予約権付社債を発行したこと、金融機関からの借入れを行ったことなどによる現金及び預金の増加1,385百万円や新規ホテルの開業に伴う工具、器具及び備品の増加390百万円、受取手形及び売掛金の増加165百万円などによるものであります。

負債合計は、6,207百万円となりました。これは、前連結会計年度末より2,869百万円の増加であります。主な要因は、上記のとおり新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により減収減益となったことなどによる株式会社日本政策金融公庫からの新型コロナ対策資本性劣後ローン（※）を含む運転資金の借入れに伴う長期借入金（1年内返済予定を含む）の増加1,438百万円や転換社債型新株予約権付社債の発行に伴う増加1,500百万円及び転換に伴う減少350百万円などによるものであります。

純資産合計は、△146百万円となりました。これは、前連結会計年度末より797百万円の減少であります。主な要因は、転換社債型新株予約権付社債の転換及び新株予約権の行使に伴う資本金及び資本剰余金の増加412百万円や親会社株主に帰属する四半期純損失1,212百万円の計上などによるものであります。

（※）他の特定の債権又は一般の債権より返済の順位が劣る借入れのことであり、金融機関の資産査定上、自己資本とみなすことができる借入れであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2021年3月期における新型コロナウイルス感染症の感染拡大が、当社グループの事業活動に与える影響につきまして、現時点で合理的に予測することが困難な状況にあるため、業績予想の開示は見送らせていただきます。なお、業績予想の開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

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 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,053,775	2,439,120
受取手形及び売掛金	166,393	331,133
販売用不動産	112,532	39,123
原材料及び貯蔵品	21,142	27,351
その他	45,521	265,845
流動資産合計	1,399,363	3,102,572
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	586,470	573,801
工具、器具及び備品(純額)	235,202	625,410
土地	248,123	248,123
その他(純額)	156,622	134,405
有形固定資産合計	1,226,417	1,581,739
無形固定資産		
その他	33,850	26,418
無形固定資産合計	33,850	26,418
投資その他の資産		
投資有価証券	16,921	16,983
不動産信託受益権	673,024	649,792
敷金及び保証金	603,034	653,621
その他	38,242	31,481
貸倒引当金	△872	△872
投資その他の資産合計	1,330,349	1,351,005
固定資産合計	2,590,616	2,959,162
資産合計	3,989,979	6,061,734

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	150	1,061
短期借入金	746,800	706,900
1年内返済予定の長期借入金	372,548	315,791
未払金	316,640	446,980
未払法人税等	4,037	18,466
その他	257,345	513,263
流動負債合計	1,697,520	2,002,460
固定負債		
転換社債型新株予約権付社債	—	1,150,000
長期借入金	1,013,239	2,508,444
退職給付に係る負債	8,087	7,022
資産除去債務	164,151	165,258
その他	455,726	374,257
固定負債合計	1,641,202	4,204,981
負債合計	3,338,723	6,207,441
純資産の部		
株主資本		
資本金	99,000	304,830
資本剰余金	432,581	638,411
利益剰余金	122,582	△1,089,827
自己株式	△2,988	△2,988
株主資本合計	651,175	△149,574
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	81	124
その他の包括利益累計額合計	81	124
新株予約権	—	3,742
純資産合計	651,256	△145,707
負債純資産合計	3,989,979	6,061,734

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	4,536,778	2,158,526
売上原価	669,283	237,564
売上総利益	3,867,495	1,920,962
販売費及び一般管理費	3,718,208	2,978,201
営業利益又は営業損失(△)	149,287	△1,057,239
営業外収益		
受取利息	113	1,261
受取配当金	2	2
助成金収入	—	49,127
解約手数料	94	—
その他	225	1,916
営業外収益合計	434	52,306
営業外費用		
支払利息	67,248	57,583
社債発行費	—	29,634
支払手数料	19,720	13,830
その他	3,217	4,202
営業外費用合計	90,185	105,249
経常利益又は経常損失(△)	59,536	△1,110,183
特別利益		
固定資産売却益	133,179	—
特別利益合計	133,179	—
特別損失		
固定資産売却損	—	7,070
減損損失	5,375	44,126
店舗閉鎖損失	—	35,776
支払補償費	727	—
特別損失合計	6,102	86,972
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(△)	186,613	△1,197,154
法人税、住民税及び事業税	5,000	15,254
法人税等調整額	14,580	—
法人税等合計	19,580	15,254
四半期純利益又は四半期純損失(△)	167,033	△1,212,409
非支配株主に帰属する四半期純利益	641	—
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(△)	166,393	△1,212,409

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	167,033	△1,212,409
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14	43
その他の包括利益合計	14	43
四半期包括利益	167,048	△1,212,365
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	166,407	△1,212,365
非支配株主に係る四半期包括利益	641	—



(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)

(株主資本の著しい変動)

当社は、当第3四半期連結累計期間において、価値開発株式会社2020年第1回新株予約権の行使及び価値開発株式会社2020年第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換に伴う新株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ205,830千円増加しております。この結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本金304,830千円、資本剰余金638,411千円となっております。

(追加情報)

(法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

当社は、第2四半期会計期間中に資本金が1億円超となり、外形標準課税適用法人となりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2020年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消すると見込まれる一時差異については33.6%から30.6%に変更しております。

この税率変更による四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響の考え方)

今般の新型コロナウイルス感染症の感染拡大や、それに伴い2020年4月7日に日本政府により発令された改正新型インフルエンザ等対策特別措置法第32条第1項の規定に基づく緊急事態宣言を受け、当社グループにおいては、当該感染症の感染拡大予防措置として、一部店舗休業等の対応をとりました。また、2021年1月7日に再び緊急事態宣言が発令されてからは、当社グループでは引き続き厳重な対策を実施した上で事業活動を継続しております。これらは、当社グループの資産又は資産グループの回収可能価額、特に当該資産又は資産グループの継続的使用によって生じると見込まれる将来キャッシュ・フローの見積りに影響を及ぼすものであります。

当該感染症の今後の広がり方や収束時期等について統一的な見解がないものの、当社グループにおいては、減損の兆候がある資産又は資産グループに関する将来キャッシュ・フローの見積りについては、過去に発生した感染症例事例や、当該見積りに影響を及ぼすと考えられる入手可能な情報を総合的に勘案し、2021年3月期の一定期間にわたり当該影響が継続するとの仮定のもと、会計上の見積りを行っております。

なお、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した内容から重要な変更はありません。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年12月31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	4,184,316	352,462	4,536,778	—	4,536,778
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,184,316	352,462	4,536,778	—	4,536,778
セグメント利益	231,185	83,389	314,573	—	314,573

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	314,573
全社費用(注)	△165,287
四半期連結損益計算書の営業利益	149,287

(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3四半期連結累計期間(自2020年4月1日至2020年12月31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	2,023,967	134,559	2,158,526	—	2,158,526
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,023,967	134,559	2,158,526	—	2,158,526
セグメント利益又は損失(△)	△899,894	18,019	△881,875	—	△881,875

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	△881,875
全社費用(注)	△175,364
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△1,057,239

(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(固定資産に係る重要な減損損失)

ホテル事業において当第3四半期連結累計期間に、固定費削減の観点により一部運営ホテルの契約形態をマスターリース方式からフランチャイズ方式に切り替えたことなどに伴い減損損失44,126千円を計上しております。

### 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3期連続して営業損失、経常損失及び親会社株主に帰属する当期純損失を計上し、当第3四半期連結累計期間においても、新型コロナウイルス感染症の影響により売上高が著しく減少し、営業損失、経常損失及び親会社株主に帰属する四半期純損失を計上したことから、純資産△146百万円と債務超過になりました。そのため、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、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、2020年7月14日開催の取締役会において、無担保転換社債型新株予約権付社債及び新株予約権の発行を行うことについて決議し、無担保転換社債型新株予約権付社債については、2020年7月30日に1,500百万円の払込み手続きが完了し、当第3四半期連結会計期間末までに350百万円の転換を行っております。新株予約権については、当第3四半期連結会計期間末までに62百万円の出資を伴う行使を受けております。加えて、2020年9月8日に株式会社きらぼし銀行との間で借入極度額600百万円のコミットメントライン契約を締結し、2020年10月6日には、株式会社日本政策金融公庫より、新型コロナ対策資本金劣後ローン（※）として、当社グループ合計で950百万円の資金の借入れ（資本金借入れ）を行うことを決定し、金銭消費貸借契約を締結しました。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、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、2018年10月25日に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、持続化給付金等の助成金の受給、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。

（※）他の特定の債権又は一般の債権より返済の順位が劣る借入れのことであり、金融機関の資産査定上、自己資本とみなすことができる借入れであります。