



2020年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年11月12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11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 : 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. 2020年3月期第2四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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		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2四半期	2,916	12.8	101		34		148	
2019年3月期第2四半期	2,586	7.2	2		76		56	

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 148百万円 (%) 2019年3月期第2四半期 56百万円 (%)

	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2四半期	2.76	2.76
2019年3月期第2四半期	4.16	

(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2四半期	4,708	990	21.0
2019年3月期	5,335	842	15.8

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 990百万円 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		0.00			
2020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. 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、対前期増減率)

	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
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2Q	53,640,841 株	2019年3月期	53,629,341 株
期末自己株式数	2020年3月期2Q	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2Q	53,633,537 株	2019年3月期2Q	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
(追加情報)	9
(セグメント情報)	10
3. その他	11
継続企業の前提に関する重要事象等	11

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、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8月第1次速報）によると、国内全体の延べ宿泊者数は5,886万人泊で前年同月比1.4%減少し、その内訳として日本人宿泊者が5,002万人泊（前年同月比2.4%減）、外国人宿泊者884万人泊（前年同月比4.5%増）となり安定した推移となっております。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。

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。

売上高	2,916百万円（前年同四半期比12.8%増）
営業利益	101百万円（前年同四半期営業利益2百万円）
経常利益	34百万円（前年同四半期経常損失76百万円）
親会社株主に帰属する四半期純利益	148百万円（前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純損失56百万円）

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。

経常利益は、営業利益の計上に伴い、増益となりました。

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。

① ホテル事業

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2,873百万円（前年同四半期比13.7%増）、営業利益211百万円（前年同四半期比34.2%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せ

ず。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。

② 不動産事業

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43百万円（前年同四半期比28.6%減）、営業利益3百万円（前年同四半期比61.7%減）となりました。主な売上は、賃貸売上などでありませ

ず。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行いました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四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、4,708百万円となりました。これは、前連結会計年度末より627百万円の減少であります。主な要因は、借入れの返済などに伴う現金及び預金の減少330百万円、固定資産の譲渡などに伴う投資不動産の減少219百万円などによるものであります。

負債合計は、3,718百万円となりました。これは、前連結会計年度末より774百万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れ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606百万円などによるものであります。

純資産合計は、990百万円となりました。これは、前連結会計年度末より148百万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148百万円の計上などによるものであります。

当第2四半期連結会計期間末における当社グループの現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ330百万円減少し、1,106百万円となりました。

(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、5百万円のプラス（前年同四半期は73百万円のプラス）となりました。主な増加要因は、税金等調整前四半期純利益165百万円などによるものであります。主な減少要因は、固定資産除売却益133百万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、339百万円のプラス（前年同四半期は751百万円のマイナス）となりました。その主な要因は、投資不動産の売却による資金の収入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、674百万円のマイナス（前年同四半期は919百万円のプラス）となりました。その主な要因は、金融機関への長期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

2019年5月10日に公表いたしました2020年3月期第2四半期連結累計期間の連結業績予想値と実績値との間に差異が生じました。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に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、2020年3月期通期の連結業績予想につきましては、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2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,615,838	1,286,080
受取手形及び売掛金	296,370	294,022
販売用不動産	—	320,657
原材料及び貯蔵品	22,820	22,709
その他	154,471	140,649
流動資産合計	2,089,499	2,064,117
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	587,708	597,415
土地	353,669	248,123
その他（純額）	463,250	427,681
有形固定資産合計	1,404,627	1,273,220
無形固定資産		
その他	44,838	40,139
無形固定資産合計	44,838	40,139
投資その他の資産		
投資有価証券	16,948	16,947
投資不動産（純額）	431,800	—
不動産信託受益権	704,000	688,512
敷金及び保証金	603,363	603,127
その他	39,561	21,968
投資その他の資産合計	1,795,671	1,330,554
固定資産合計	3,245,137	2,643,913
資産合計	5,334,636	4,708,030

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,446	451
短期借入金	800,000	773,400
1年内返済予定の長期借入金	550,300	437,868
未払法人税等	22,064	2,937
その他	655,951	588,903
流動負債合計	2,031,761	1,803,559
固定負債		
長期借入金	1,731,339	1,238,030
退職給付に係る負債	11,227	9,905
資産除去債務	162,687	163,417
その他	555,318	502,941
固定負債合計	2,460,571	1,914,293
負債合計	4,492,332	3,717,852
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,884,980	99,000
資本剰余金	1,276,128	432,581
利益剰余金	△8,318,002	461,486
自己株式	△2,972	△2,988
株主資本合計	840,134	990,079
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	100	99
その他の包括利益累計額合計	100	99
新株予約権	2,070	—
純資産合計	842,304	990,178
負債純資産合計	5,334,636	4,708,030

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	2,586,120	2,916,120
売上原価	308,917	310,390
売上総利益	2,277,203	2,605,730
販売費及び一般管理費	2,275,689	2,504,622
営業利益	1,514	101,108
営業外収益		
受取利息	2,667	75
助成金収入	2,220	—
解約手数料	—	94
為替差益	558	72
その他	692	111
営業外収益合計	6,137	352
営業外費用		
支払利息	67,040	46,570
支払手数料	8,500	18,720
その他	8,487	2,181
営業外費用合計	84,027	67,471
経常利益又は経常損失(△)	△76,376	33,990
特別利益		
負ののれん発生益	51,172	—
固定資産売却益	—	133,179
その他	5,000	—
特別利益合計	56,172	133,179
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(△)	△29,212	164,879
法人税、住民税及び事業税	16,251	3,024
法人税等調整額	10,365	13,976
法人税等合計	26,616	17,000
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△55,828	147,878
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(△)	△55,828	147,878

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△55,828	147,878
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12	△0
その他の包括利益合計	12	△0
四半期包括利益	△55,816	147,878
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△55,816	147,878

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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(△)	△29,212	164,879
減価償却費	86,111	77,934
減損損失	7,555	2,291
のれん償却額	8,658	—
負ののれん発生益	△51,172	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△100	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	367	△1,322
受取利息及び受取配当金	△2,667	△75
支払利息	67,040	46,570
投資事業組合運用損益(△は益)	△186,863	—
固定資産除売却損益(△は益)	1,452	△133,179
売上債権の増減額(△は増加)	△41,462	2,348
たな卸資産の増減額(△は増加)	△6,448	112
仕入債務の増減額(△は減少)	△21,486	△2,995
未払金の増減額(△は減少)	103,495	△112,803
その他	90,962	35,506
小計	26,230	79,264
利息及び配当金の受取額	2,667	75
利息の支払額	△72,151	△46,442
法人税等の支払額	△30,632	△28,026
法人税等の還付額	147,326	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	73,441	4,870
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△139,112	△29,995
投資有価証券の取得による支出	△504,730	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	314,264	—
投資不動産の売却による収入	—	370,642
貸付けによる支出	△331,895	—
敷金及び保証金の差入による支出	△166,702	—
その他	77,017	△1,163
投資活動によるキャッシュ・フロー	△751,158	339,484
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	285,000	—
短期借入金の返済による支出	△209,798	△26,600
長期借入れによる収入	1,166,600	—
長期借入金の返済による支出	△300,900	△605,741
その他	△21,675	△41,772
財務活動によるキャッシュ・フロー	919,227	△674,113
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	241,510	△329,758
現金及び現金同等物の期首残高	199,769	1,435,838
現金及び現金同等物の四半期末残高	441,279	1,106,080

(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)

株主資本の著しい変動

(資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分)

当社は、2019年6月27日開催の第145回定時株主総会において、資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分の件についての承認可決を受け、2019年9月1日付でその効力が発生しております。

(1) 資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分の目的

資本金及び資本準備金の額を減少することによる税負担の軽減や繰越利益剰余金の欠損填補による財務体質の健全化を図ることを目的としております。

(2) 資本金の額の減少の要領

会社法第447条第1項の規定に基づき、2019年3月31日現在の資本金7,884,980,010円のうち、7,787,020,760円を減少して97,959,250円とし、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

減少する資本金の額	7,787,020,760円
-----------	----------------

(3) 資本準備金の額の減少の要領

会社法第448条第1項の規定に基づき、2019年3月31日現在の資本準備金1,276,128,400円を全額減少して、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

減少する資本準備金の額	1,276,128,400円
-------------	----------------

(4) 剰余金の処分の要領

会社法第452条の規定に基づき、上記資本金及び資本準備金振替後のその他資本剰余金9,063,149,160円のうち8,631,609,373円を減少して、繰越利益剰余金に振り替えるものであります。

① 減少するその他資本剰余金の額	8,631,609,373円
------------------	----------------

② 増加する繰越利益剰余金の額	8,631,609,373円
-----------------	----------------

(追加情報)

(固定資産から販売用不動産への振替)

当第2四半期連結会計期間において、「土地」及び「投資不動産」に計上していた賃貸用不動産等320,657千円を保有目的の変更により、「販売用不動産」に振替えております。

(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、2019年9月1日付で資本金を99,000千円に減資したことにより、法人事業税の外形標準課税が不適用となりました。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、2019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30.6%から33.6%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。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018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
	ホテル事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	2,526,214	59,906	2,586,120	—	2,586,120
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,526,214	59,906	2,586,120	—	2,586,120
セグメント利益	156,872	8,666	165,537	—	165,537

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	165,537
全社費用(注)	△164,024
四半期連結損益計算書の営業利益	1,514

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019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
	ホテル事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	2,873,349	42,772	2,916,120	—	2,916,120
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,873,349	42,772	2,916,120	—	2,916,120
セグメント利益	210,508	3,319	213,827	—	213,827

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	213,827
全社費用(注)	△112,719
四半期連結損益計算書の営業利益	101,108

(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、当第2四半期連結累計期間において、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益及び営業キャッシュ・フローのプラスを計上したものの、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。