



## 平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8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

四半期報告書提出予定日 平成26年8月11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. 平成27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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 |   | 四半期純利益 |   |
|-------------|-------|-------|------|---|------|---|--------|---|
|             | 百万円   | %     | 百万円  | % | 百万円  | % | 百万円    | % |
| 27年3月期第1四半期 | 1,203 | △13.5 | △78  | — | △85  | — | △94    | — |
| 26年3月期第1四半期 | 1,391 | △6.3  | △57  | — | △99  | — | △101   | — |

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 △94百万円 (—%) 26年3月期第1四半期 △101百万円 (—%)

|             | 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                 |
| 27年3月期第1四半期 | △0.70       | —                  |
| 26年3月期第1四半期 | △0.87       | —                  |

#### (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月期第1四半期 | 6,956 | 975   | 13.8   | 7.19     |
| 26年3月期      | 7,363 | 1,069 | 14.3   | 7.89     |

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 958百万円 26年3月期 1,052百万円

### 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   |
| 26年3月期     | —      | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 |
| 27年3月期     | —      | —      | —      | —    | —    |
| 27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. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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 |   | 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) | 2,720 | 0.2  | 20   | — | 85   | — | 60    | —    | 0.45       |
| 通期        | 5,345 | △3.7 | 20   | — | 155  | — | 130   | 48.5 | 0.98       |

(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
- 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

(4) 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) | 27年3月期1Q | 133,325,413 株 | 26年3月期   | 133,325,413 株 |
| ② 期末自己株式数           | 27年3月期1Q | 15,250 株      | 26年3月期   | 15,250 株      |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計)    | 27年3月期1Q | 133,310,163 株 | 26年3月期1Q | 115,892,778 株 |

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー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

本資料に掲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、多分に不確定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. サマリー情報(注記事項)に関する事項 .....        | 3 |
| 3. 継続企業の前提に関する重要事象等 .....          | 3 |
| 4. 四半期連結財務諸表 .....                 | 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) .....                    | 8 |

## 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、株高や賃上げなどによる消費者心理の改善が景気回復の下支えとなり、明るい兆しが見えてまいりました。しかしながら、電力料金や人件費の増加による経営環境の悪化や消費税増税の影響、また新興国の景気減速の懸念や諸外国の相次ぐ政情不安など、国内外の諸問題が阻害要因となり、力強い景気回復までには至らない微妙な状況で推移しております。ホテル業界におきましては、訪日外国人旅行客の増加により、好調な稼働率に恵まれましたが、まだ好況時の客単価の回復に及ばない期待値先行の営業環境で推移いたしました。

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貢献に尽くせる企業へ飛躍させる、という当社グループの当面の最重要課題のために、着実な前進を遂げております。

ホテル事業につきましては、中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』と都市型ビジネスホテル『ベストウエスタンホテル』の2ブランドの展開を事業の中核に据え、既に安定した稼働率を確保したベストウエスタンホテルの集客に、バリュー・ザ・ホテルの新規顧客を上乗せさせる営業戦略を採りつつ、ベストウエスタンホテルのフランチャイズの拡大も目指しております。当第1四半期連結累計期間におきましては、ベストウエスタンホテルは、そのブランドの優位性である海外訪日旅行客誘致力を最大限に発揮して高単価の海外訪日個人客をコンスタントに獲得し、好調な営業成績となり、計画を上回りました。また、新たにフランチャイズ2店舗を傘下に収めたことにより、全国大都市圏のネットワークを最大限に活かした意欲的な企画に取り組み、顧客層の拡大にも成功いたしました。バリュー・ザ・ホテルにつきましては、復興需要が高まりをみせず計画を下回りましたが、今後の予約状況が好調であることから、通年では計画通りの結果となる見通しであります。

不動産事業につきましては、保有物件の賃料売上は堅調に推移いたしております。前期末の物件の売却によりグロス売上は昨年を下回っておりますが、負債の減少による支払利息の圧縮により、経常ベースの収益性は向上いたしております。

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。

当第1四半期連結累計期間の売上高は1,203百万円（前年同四半期比13.5%減）となりました。内訳は、不動産事業が132百万円、ホテル事業が1,071百万円となり、当初の計画通りであります。

営業損失は78百万円（前年同四半期比21百万円増）となりました。第1四半期は、季節的要因でホテル事業が営業利益を出せない時期にあたることから、当初より営業損失の計画で臨んでおります。

経常損失は85百万円（前年同四半期比14百万円減）となりました。営業外収益は、匿名組合出資金による運用益33百万円など合計47百万円であります。営業外費用は、支払利息50百万円など合計54百万円であります。

四半期純損失は94百万円（前年同四半期比7百万円減）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不動産事業

当セグメントの業績は、売上高213百万円、営業利益71百万円となりました。

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132百万円（前年同四半期比57.4%減）、営業損失10百万円（前年同四半期比2百万円増）となりました。

主な売上は、賃料売上等であります。

#### ②ホテル事業

当セグメントの業績は、売上高1,071百万円、営業損失91百万円となりました。

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1,071百万円（前年同四半期比0.9%減）、営業損失10百万円（前年同四半期比45百万円増）となりました。

主な売上は、ホテルマネジメント売上であります。

## (2) 財政状態に関する説明

### (資産)

当第1四半期連結会計期間末の当社グループの総資産は6,956百万円となりました。これは、前連結会計年度末より407百万円の減少であります。主な要因は、税金の支払等による現金及び預金513百万円の減少などによるものであります。

### (負債)

当第1四半期連結会計期間末の当社グループの負債合計は5,982百万円となりました。これは、前連結会計年度末より313百万円の減少であります。主な要因は、長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の返済71百万円、未払消費税の支払118百万円などによる減少であります。

### (純資産)

当第1四半期連結会計期間末の当社グループの純資産合計は975百万円となりました。これは、前連結会計年度末より94百万円の減少であります。主な要因は、四半期純損失による利益剰余金の減少94百万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

平成26年5月9日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

## 2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 継続企業の前提に関する重要事象等

提出会社が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象（以下「重要事象等」という。）には、「継続的な営業損失の発生」が存在いたします。当該重要事象等についての対応策は以下のとおりであります。

ホテル事業においては、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』ブランドの顧客満足度と収益性の向上を図り、そのブランドの優位性を活かしたフランチャイズ事業の可能性を広げてまいります。同時に中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』では、震災復興事業者以外の需要の拡大を図ってまいります。また、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る販売力の強化を進めてまいります。

不動産事業においては、保有不動産の稼働率の向上に注力しつつ、返済計画の長期化への努力をしております。同時に、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。

なお、上記につきましては、重要事象等の存在はあるものの重要な不確実性をもたらすものではないと判断されるため、「継続企業の前提に関する注記」の記載は行っておりません。

## 4. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成26年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(平成26年6月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                         |                              |
| 流動資産          |                         |                              |
| 現金及び預金        | 677,283                 | 164,236                      |
| 受取手形及び売掛金     | 325,842                 | 300,124                      |
| 有価証券          | 280                     | 280                          |
| 原材料及び貯蔵品      | 14,772                  | 14,121                       |
| その他           | 207,729                 | 216,172                      |
| 貸倒引当金         | △347                    | —                            |
| 流動資産合計        | 1,225,559               | 694,932                      |
| 固定資産          |                         |                              |
| 有形固定資産        |                         |                              |
| 建物及び構築物(純額)   | 575,703                 | 569,285                      |
| 土地            | 706,102                 | 706,102                      |
| その他(純額)       | 379,265                 | 367,111                      |
| 有形固定資産合計      | 1,661,070               | 1,642,498                    |
| 無形固定資産        |                         |                              |
| のれん           | 38,262                  | 35,074                       |
| その他           | 19,971                  | 18,398                       |
| 無形固定資産合計      | 58,233                  | 53,472                       |
| 投資その他の資産      |                         |                              |
| 投資有価証券        | 343,304                 | 420,049                      |
| 投資不動産(純額)     | 2,116,081               | 2,106,939                    |
| 不動産信託受益権      | 1,448,402               | 1,439,350                    |
| その他           | 873,357                 | 961,309                      |
| 貸倒引当金         | △362,771                | △362,200                     |
| 投資その他の資産合計    | 4,418,374               | 4,565,447                    |
| 固定資産合計        | 6,137,677               | 6,261,416                    |
| 資産合計          | 7,363,236               | 6,956,348                    |
| <b>負債の部</b>   |                         |                              |
| 流動負債          |                         |                              |
| 支払手形及び買掛金     | 14,186                  | 7,784                        |
| 短期借入金         | 1,781,940               | 1,757,340                    |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 354,308                 | 364,808                      |
| 未払法人税等        | 39,193                  | 15,354                       |
| その他           | 851,292                 | 685,460                      |
| 流動負債合計        | 3,040,920               | 2,830,746                    |
| 固定負債          |                         |                              |
| 長期借入金         | 2,542,576               | 2,461,412                    |
| 退職給付に係る負債     | 10,489                  | 9,507                        |
| その他           | 700,689                 | 679,982                      |
| 固定負債合計        | 3,253,753               | 3,150,901                    |
| 負債合計          | 6,294,673               | 5,981,647                    |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成26年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(平成26年6月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>純資産の部</b>  |                         |                              |
| 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             | △10,617,751                  |
| 自己株式          | △2,972                  | △2,972                       |
| 株主資本合計        | 1,017,036               | 923,169                      |
| その他の包括利益累計額   |                         |                              |
| その他有価証券評価差額金  | 47                      | 53                           |
| 土地再評価差額金      | 35,010                  | 35,010                       |
| その他の包括利益累計額合計 | 35,057                  | 35,062                       |
| 新株予約権         | 16,470                  | 16,470                       |
| 純資産合計         | 1,068,563               | 974,701                      |
| 負債純資産合計       | 7,363,236               | 6,956,348                    |

(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<br>(自平成25年4月1日<br>至平成25年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自平成26年4月1日<br>至平成26年6月30日) |
|--------------------|---|---|
| 売上高                | 1,390,925                                   | 1,203,053                                   |
| 売上原価               | 425,524                                     | 273,192                                     |
| 売上総利益              | 965,401                                     | 929,861                                     |
| 販売費及び一般管理費         | 1,022,546                                   | 1,008,354                                   |
| 営業損失(△)            | △57,145                                     | △78,492                                     |
| 営業外収益              |   |   |
| 受取利息               | 7,176                                       | 13,095                                      |
| 受取配当金              | 4   | 4   |
| 負ののれん償却額           | 2,888                                       | —   |
| 投資事業組合運用益          | 30,609                                      | 32,600                                      |
| その他                | 1,974                                       | 1,487                                       |
| 営業外収益合計            | 42,652                                      | 47,186                                      |
| 営業外費用              |   |   |
| 支払利息               | 66,641                                      | 49,980                                      |
| 新株発行費              | 8,348                                       | —   |
| その他                | 9,416                                       | 3,905                                       |
| 営業外費用合計            | 84,405                                      | 53,885                                      |
| 経常損失(△)            | △98,898                                     | △85,191                                     |
| 税金等調整前四半期純損失(△)    | △98,898                                     | △85,191                                     |
| 法人税、住民税及び事業税       | 2,564                                       | 8,677                                       |
| 法人税等調整額            | △213  | —   |
| 法人税等合計             | 2,350                                       | 8,677                                       |
| 少数株主損益調整前四半期純損失(△) | △101,249                                    | △93,868                                     |
| 四半期純損失(△)          | △101,249                                    | △93,868                                     |



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<br>(自平成25年4月1日<br>至平成25年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自平成26年4月1日<br>至平成26年6月30日) |
|--------------------|---|---|
| 少数株主損益調整前四半期純損失(△) | △101,249                                    | △93,868                                     |
| その他の包括利益           |   |   |
| その他有価証券評価差額金       | 29  | 6   |
| その他の包括利益合計         | 29  | 6   |
| 四半期包括利益            | △101,220                                    | △93,862                                     |
| (内訳)               |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益    | △101,220                                    | △93,862                                     |
| 少数株主に係る四半期包括利益     | —   | —   |

(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 平成25年4月1日 至 平成25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        |
|-----------------------|---------|-----------|-----------|-----|-----------|
|                       | 不動産事業   | ホテル事業     | 計         |     |           |
| 売上高                   |         |           |           |     |           |
| 外部顧客への売上高             | 310,035 | 1,080,889 | 1,390,925 | —   | 1,390,925 |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 80,570  | —         | 80,570    | —   | 80,570    |
| 計                     | 390,605 | 1,080,889 | 1,471,494 | —   | 1,471,494 |
| セグメント利益又は損失(△)        | 72,646  | △45,301   | 27,346    | —   | 27,346    |

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        | 27,346  |
| 全社費用(注)         | △84,491 |
| 四半期連結損益計算書の営業損失 | △57,145 |

(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 平成26年4月1日 至 平成26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        |
|-----------------------|---------|-----------|-----------|-----|-----------|
|                       | 不動産事業   | ホテル事業     | 計         |     |           |
| 売上高                   |         |           |           |     |           |
| 外部顧客への売上高             | 132,058 | 1,070,995 | 1,203,053 | —   | 1,203,053 |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 80,559  | —         | 80,559    | —   | 80,559    |
| 計                     | 212,617 | 1,070,995 | 1,283,613 | —   | 1,283,613 |
| セグメント利益又は損失(△)        | 70,995  | △90,645   | △19,650   | —   | △19,650   |

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        | △19,650 |
| 全社費用(注)         | △58,842 |
| 四半期連結損益計算書の営業損失 | △78,492 |

(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。