



2019年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年2月12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
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長
 四半期報告書提出予定日 2019年2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
 (氏名) 高倉 茂
 (氏名) 秋山 耕一
 TEL 03- 5822- 3010

(百万円未満四捨五入)

1. 2019年3月期第3四半期の連結業績(2018年4月1日～2018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 | % |
| 2019年3月期第3四半期 | 3,826 | 10.0 | 103 | | 291 | | 345 | |
| 2018年3月期第3四半期 | 3,480 | 22.0 | 266 | | 384 | | 443 | |

(注) 包括利益 2019年3月期第3四半期 345百万円 (%) 2018年3月期第3四半期 446百万円 (%)

| | 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3四半期 | 24.79 | |
| 2018年3月期第3四半期 | 33.06 | |

(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3四半期 | 7,281 | 1,549 | 21.2 |
| 2018年3月期 | 5,362 | 1,250 | 23.3 |

(参考) 自己資本 2019年3月期第3四半期 1,547百万円 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 | | 0.00 | | | |
| 2019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. 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、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 | 4,940 | | 270 | | 585 | | 660 | | 45.56 |

(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)

(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3Q | 16,212,541 株 | 2018年3月期 | 13,412,541 株 |
|------------|--------------|----------|--------------|

期末自己株式数

| | | | |
|------------|---------|----------|---------|
| 2019年3月期3Q | 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3Q | 13,920,106 株 | 2018年3月期3Q | 13,411,016 株 |
|------------|--------------|------------|--------------|

2018年10月25日開催の取締役会決議により、2018年11月12日付で第三者割当増資を実施したことに伴い、発行済株式総数は2,800,000株増加し16,212,541株となっております。

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 |
| 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3四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、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。また、自然災害などの影響により一時的な訪日外国人旅行者の減少も起こっております。

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高低等であります。

ホテル事業につきましては、都市型ビジネスホテル『ベストウエスタン』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。『ベストウエスタン』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『ベストウエスタンプラスホテルフィーノ千歳』、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 by ベストウエスタン新大阪』にリブランド)』、2018年10月には『ベストウエスタンホテルフィーノ東京秋葉原』をオープンし、2019年2月には『ベストウエスタンプラスホテルフィーノ大阪北浜』、2020年春には『ベストウエスタンホテルフィーノ東京赤坂(仮称)』、2020年5月には『ベストウエスタンホテルフィーノ新横浜(仮称)』、2020年6月には『ベストウエスタンプラスホテルフィーノ福岡天神(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、震災復興関連宿泊需要が大きく低迷しているため、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。

当第3四半期連結累計期間の売上高は3,826百万円(前年同四半期比10.0%増)となりました。内訳は、ホテル事業3,736百万円、不動産事業90百万円であります。『バリュー・ザ・ホテル』において震災復興関連宿泊需要の低迷などがありましたが、『ベストウエスタン』の運営ホテル数の増加などにより増収となりました。

営業損失は103百万円(前年同四半期営業損失266百万円)となりました。『ベストウエスタン』の運営ホテル数の増加、宿泊施設の取得による支払家賃の減額などにより営業損失は減少いたしました。

経常損失は291百万円(前年同四半期経常損失384百万円)となりました。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開業準備に係る金融機関等からの借入金の増加に伴う支払利息107百万円、第三者割当増資に係る株式交付費70百万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345百万円(前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純損失443百万円)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、繰延税金資産の取り崩しに伴う法人税等調整額93百万円などを計上しております。

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、売上高3,736百万円、営業利益119百万円となりました。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3,736百万円(前年同四半期比10.7%増)、営業利益119百万円(前年同四半期比13.5%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、売上高90百万円、営業利益13百万円となりました。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90百万円(前年同四半期比13.3%減)、営業利益13百万円(前年同四半期営業損失144百万円)となりました。主な売上は、賃料売上などであります。

(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、7,281百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,919百万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2,330百万円や運転資金の借入れなどに伴う現金及び預金の増加1,017百万円、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、5,731百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,620百万円の増加であります。主な要因は、運転資金の借入れなどに伴う短期借入金の増加851百万円、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、など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511百万円や資産除去債務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、1,549百万円となりました。これは、前連結会計年度末より299百万円の増加であります。主な要因は、第三者割当増資に伴う資本金の増加322百万円及び資本剰余金の増加322百万円、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345百万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1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 (2018年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 379,769 | 1,396,877 |
| 受取手形及び売掛金 | 234,618 | 247,164 |
| 原材料及び貯蔵品 | 14,644 | 27,845 |
| その他 | 337,426 | 171,506 |
| 貸倒引当金 | △100 | — |
| 流動資産合計 | 966,358 | 1,843,391 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 126,779 | 173,222 |
| 土地 | 239,102 | 239,102 |
| その他(純額) | 294,721 | 423,942 |
| 有形固定資産合計 | 660,602 | 836,266 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 62,051 | 49,064 |
| その他 | 32,645 | 43,466 |
| 無形固定資産合計 | 94,696 | 92,529 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 1,476,824 | 16,930 |
| 投資不動産(純額) | 857,906 | 847,090 |
| 不動産信託受益権 | 681,030 | 3,011,249 |
| その他 | 624,141 | 633,071 |
| 投資その他の資産合計 | 3,639,901 | 4,508,340 |
| 固定資産合計 | 4,395,199 | 5,437,135 |
| 資産合計 | 5,361,557 | 7,280,527 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2018年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 23,816 | 906 |
| 短期借入金 | 89,134 | 940,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 412,550 | 629,950 |
| 未払法人税等 | 33,194 | — |
| その他 | 434,009 | 526,969 |
| 流動負債合計 | 992,703 | 2,097,825 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 2,633,620 | 2,926,934 |
| 退職給付に係る負債 | 10,115 | 10,665 |
| 資産除去債務 | — | 162,323 |
| その他 | 474,945 | 533,698 |
| 固定負債合計 | 3,118,680 | 3,633,621 |
| 負債合計 | 4,111,383 | 5,731,446 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 6,608,852 | 6,930,852 |
| 資本剰余金 | — | 322,000 |
| 利益剰余金 | △5,395,628 | △5,740,696 |
| 自己株式 | △2,972 | △2,972 |
| 株主資本合計 | 1,210,252 | 1,509,183 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 112 | 88 |
| 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 | 37,828 |
| 新株予約権 | 2,070 | 2,070 |
| 純資産合計 | 1,250,174 | 1,549,081 |
| 負債純資産合計 | 5,361,557 | 7,280,527 |

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日) |
|---------------------|--|--|
| 売上高 | 3,479,605 | 3,825,983 |
| 売上原価 | 658,226 | 461,874 |
| 売上総利益 | 2,821,379 | 3,364,110 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,087,365 | 3,467,589 |
| 営業損失(△) | △265,986 | △103,480 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 4,569 | 4,625 |
| 受取配当金 | 2 | 3 |
| 助成金収入 | — | 2,220 |
| その他 | 2,710 | 1,488 |
| 営業外収益合計 | 7,281 | 8,335 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 65,804 | 107,010 |
| 支払手数料 | 47,350 | 9,870 |
| 株式交付費 | — | 70,276 |
| その他 | 12,067 | 9,028 |
| 営業外費用合計 | 125,221 | 196,184 |
| 経常損失(△) | △383,925 | △291,329 |
| 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(△) | △400,891 | △244,165 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 25,687 | 7,795 |
| 法人税等調整額 | 19,912 | 93,108 |
| 法人税等合計 | 45,598 | 100,904 |
| 四半期純損失(△) | △446,490 | △345,069 |
| 非支配株主に帰属する四半期純損失(△) | △3,175 | — |
| 親会社株主に帰属する四半期純損失(△) | △443,315 | △345,069 |

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純損失(△) | △446,490 | △345,069 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 32 | △24 |
| その他の包括利益合計 | 32 | △24 |
| 四半期包括利益 | △446,458 | △345,093 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | △443,283 | △345,093 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | △3,175 | — |

(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)

当社は、2018年11月12日付で、Star Asia Opportunity III LPから第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が322,000千円、資本準備金が322,000千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が6,930,852千円、資本準備金が322,000千円となっております。

(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)

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しております。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自2017年4月1日至2017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 | 3,375,416 | 104,189 | 3,479,605 | — | 3,479,605 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | 193,050 | 193,050 | — | 193,050 |
| 計 | 3,375,416 | 297,239 | 3,672,655 | — | 3,672,655 |
| セグメント利益又は損失(△) | △88,462 | 49,112 | △39,350 | — | △39,350 |

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 | △39,350 |
| 全社費用(注) | △226,635 |
| 四半期連結損益計算書の営業損失(△) | △265,986 |

(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2018年4月1日至2018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 | 3,735,642 | 90,341 | 3,825,983 | — | 3,825,983 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 3,735,642 | 90,341 | 3,825,983 | — | 3,825,983 |
| セグメント利益 | 118,681 | 13,217 | 131,898 | — | 131,898 |

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 | 131,898 |
| 全社費用(注) | △235,377 |
| 四半期連結損益計算書の営業損失(△) | △103,480 |

(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。

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営業損失103百万円、経常損失291百万円及び親会社株主に帰属する四半期純損失345百万円を計上しており、当社は、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、当第3四半期会計期間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。2018年12月21日には同社より資金の借入を行っております。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。また、当社は、当第3四半期会計期間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。