



## 2020年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年2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 2020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

(百万円未満四捨五入)

### 1. 2020年3月期第3四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第3四半期	4,537	18.6	149		60		166	
2019年3月期第3四半期	3,826	10.0	103		291		345	

(注) 包括利益 2020年3月期第3四半期 167百万円 ( %) 2019年3月期第3四半期 345百万円 ( %)

	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3四半期	3.10	3.10
2019年3月期第3四半期	24.79	

#### (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3四半期	4,395	1,009	23.0
2019年3月期	5,335	842	15.8

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 1,009百万円 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3Q	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3Q	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3Q	53,635,437 株	2019年3月期3Q	13,920,106 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	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
(追加情報)	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底堅く推移する一方で、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11月第1次速報）によると、国内全体の延べ宿泊者数は4,563万人泊で前年同月比0.8%増加し、その内訳として日本人宿泊者が3,752万人泊（前年同月比0.4%減）、外国人宿泊者812万人泊（前年同月比6.7%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一部地域における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	4,537百万円（前年同四半期比18.6%増）
営業利益	149百万円（前年同四半期営業損失103百万円）
経常利益	60百万円（前年同四半期経常損失291百万円）
親会社株主に帰属する四半期純利益	166百万円（前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純損失345百万円）

売上高は、ホテル事業において、前連結会計年度に『ベストウェスタンプラスホテルフィーノ千歳』、『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ーノ東京秋葉原』及び『ベストウェスタンプラスホテルフィーノ大阪北浜』をオープンし増収となりました。また、不動産事業において、販売用不動産を売却したことにより増収となりました。

営業利益は、ホテル事業における増収の影響や不動産事業における販売用不動産の売却益の計上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4,184百万円（前年同四半期比12.0%増）、営業利益231百万円（前年同四半期比94.8%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。

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352百万円（前年同四半期比290.1%増）、営業利益83百万円（前年同四半期比530.9%増）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あります。

不動産事業につきましては、販売用不動産及び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、4,395百万円となりました。これは、前連結会計年度末より940百万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436百万円、固定資産からの振替に伴う販売用不動産の増加321百万円、売却などに伴う販売用不動産の減少201百万円、販売用不動産への振替に伴う投資不動産の減少213百万円、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、3,386百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,107百万円の減少であります。主な要因は、販売用不動産の売却及び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988百万円などによるものであります。

純資産合計は、1,009百万円となりました。これは、前連結会計年度末より167百万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166百万円の計上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3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,615,838	1,179,726
受取手形及び売掛金	296,370	284,972
販売用不動産	—	119,823
原材料及び貯蔵品	22,820	25,741
その他	154,471	179,121
流動資産合計	2,089,499	1,789,383
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	587,708	589,555
土地	353,669	248,123
その他（純額）	463,250	410,242
有形固定資産合計	1,404,627	1,247,921
無形固定資産		
その他	44,838	37,255
無形固定資産合計	44,838	37,255
投資その他の資産		
投資有価証券	16,948	16,968
投資不動産（純額）	431,800	—
不動産信託受益権	704,000	680,768
敷金及び保証金	603,363	603,210
その他	39,561	19,487
投資その他の資産合計	1,795,671	1,320,433
固定資産合計	3,245,137	2,605,609
資産合計	5,334,636	4,394,992

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,446	270
短期借入金	800,000	760,100
1年内返済予定の長期借入金	550,300	359,376
未払法人税等	22,064	4,896
その他	655,951	674,220
流動負債合計	2,031,761	1,798,862
固定負債		
長期借入金	1,731,339	934,735
退職給付に係る負債	11,227	10,003
資産除去債務	162,687	163,784
その他	555,318	478,261
固定負債合計	2,460,571	1,586,783
負債合計	4,492,332	3,385,644
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	480,000
自己株式	△2,972	△2,988
株主資本合計	840,134	1,008,593
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	100	114
その他の包括利益累計額合計	100	114
新株予約権	2,070	—
非支配株主持分	—	641
純資産合計	842,304	1,009,348
負債純資産合計	5,334,636	4,394,992

## (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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	3,825,983	4,536,778
売上原価	461,874	669,283
売上総利益	3,364,110	3,867,495
販売費及び一般管理費	3,467,589	3,718,208
営業利益又は営業損失(△)	△103,480	149,287
営業外収益		
受取利息	4,625	113
受取配当金	3	2
助成金収入	2,220	—
解約手数料	—	94
その他	1,488	225
営業外収益合計	8,335	434
営業外費用		
支払利息	107,010	67,248
支払手数料	9,870	19,720
株式交付費	70,276	—
その他	9,028	3,217
営業外費用合計	196,184	90,185
経常利益又は経常損失(△)	△291,329	59,536
特別利益		
負のれん発生益	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	5,375
支払補償費	—	727
特別損失合計	9,007	6,102
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(△)	△244,165	186,613
法人税、住民税及び事業税	7,795	5,000
法人税等調整額	93,108	14,580
法人税等合計	100,904	19,580
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△345,069	167,033
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(△)	△345,069	166,393



(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△345,069	167,033
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△24	14
その他の包括利益合計	△24	14
四半期包括利益	△345,093	167,048
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△345,093	166,407
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)

株主資本の金額の著しい変動

(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)

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。

II 当第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。

### 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3四半期連結累計期間において、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したものの、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。