



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年11月10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27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. 平成28年3月期第2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第2四半期	2,872	11.1	114	—	243	142.7	403	416.4
27年3月期第2四半期	2,584	△4.8	△27	—	100	—	78	—

(注)包括利益 28年3月期第2四半期 403百万円 (416.4%) 27年3月期第2四半期 78百万円 (—%)

	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
28年3月期第2四半期	3	02	3	00
27年3月期第2四半期	0	59	0	58

(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	%	百万円	%	円	銭
28年3月期第2四半期	6,852	—	1,607	—	23.2	—	11	89
27年3月期	7,563	—	1,204	—	15.6	—	8	85

(参考)自己資本 28年3月期第2四半期 1,591百万円 27年3月期 1,179百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28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. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	5,742	5.5	156	194.1	400	84.9	405	223.1	3	03

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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 : 有
 - 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)	28年3月期2Q	133,775,413 株	27年3月期	133,325,413 株
② 期末自己株式数	28年3月期2Q	15,250 株	27年3月期	15,250 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期2Q	133,536,393 株	27年3月期2Q	133,310,163 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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報)	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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、円安や原油安など輸出産業の好条件が継続しつつも、欧州の金融危機懸念や中国経済減速の顕在化、新興国経済の減速懸念などの要因により、輸出や国内生産が低調となり、先行き不透明な状況に陥りつつあります。円安による原材料価格の上昇や人手不足による人件費の増加は多くの企業の経営を圧迫していく懸念があり、設備投資も計画ほどには進まず、生活物価の相対的な上昇は消費を抑制し、景気回復は足踏み状態となっております。当社グループが営むホテル業界におきましては、円安が訪日外国人旅行者増加の継続をもたらし、引き続き好調な稼働率と高水準な客単価に恵まれております。

このような経済状況のもとで当社グループは、当第2四半期連結累計期間の経営成績を対前年同四半期比で大きく改善させ、売上高、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が当初計画を上回り、上方修正となりました。また、通期においても対前年度比で大幅な増収・増益となる計画に上方修正しており、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、着実な前進を遂げました。

ホテル事業につきましては、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』と中長期滞在型宿泊施設『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。『ベストウェスタンホテル』については、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、フランチャイズ展開も含めたブランドの拡大を進めております。『バリュー・ザ・ホテル』については、これまで遅れ気味であった震災復興事業の復調とともに1泊2食付きのメリットを活かした顧客層の拡大により稼働率が向上してきております。また、これらホテル事業におきましては、ウェディング等の周辺事業領域へ展開し新たな収益機会の獲得にも取り組んでおります。

不動産事業につきましては、保有物件の賃貸売上は堅調に推移いたしました。また、固定資産の売却や遊休資産の有効活用の検討もしながら金融機関等からの借入の圧縮を進めております。

以上の結果、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。

当第2四半期連結累計期間の売上高は2,872百万円（前年同四半期比11.1%増）となりました。内訳は、不動産事業299百万円、ホテル事業2,573百万円であります。

営業利益は114百万円（前年同四半期比141百万円改善）となりました。都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』、中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』ともに営業成績を大きく伸ばしております。

経常利益は243百万円（前年同四半期比143百万円改善）となりました。投資事業組合への出資に係る運用益194百万円を計上しております。

親会社株主に帰属する四半期純利益は403百万円（前年同四半期比325百万円改善）となりました。固定資産売却益219百万円、法人税等59百万円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。

①不動産事業

当セグメントの業績は、売上高453百万円、営業利益165百万円となりました。

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299百万円（前年同四半期比12.8%増）、営業利益11百万円となりました。

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2,573百万円、営業利益80百万円となりました。

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2,573百万円（前年同四半期比10.9%増）、営業利益234百万円となりました。

主な売上は、ホテルマネジメント売上等であります。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期連結会計期間末の当社グループの総資産は6,852百万円となりました。これは、前連結会計年度末より711百万円の減少であります。主な要因は、有形固定資産の売却などによる減少595百万円などによるものであります。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末の当社グループの負債合計は5,245百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,115百万円の減少であります。主な要因は、有形固定資産の売却に伴う長期借入金（1年内返済予定を含む）の返済による減少901百万円などによるものであります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末の当社グループの純資産合計は1,607百万円となりました。これは、前連結会計年度末より404百万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による利益剰余金の増加403百万円などによるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

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47百万円減少し、269百万円となりました。

(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、134百万円のマイナス（前年同四半期は22百万円のマイナス）となりました。その主な要因は、金融機関等からの借入利息の支払いや法人税等の支払いによる資金の減少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、962百万円のプラス（前年同四半期は258百万円のマイナス）となりました。その主な要因は、有形固定資産の売却や貸付金の回収による資金の増加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、875百万円のマイナス（前年同四半期は215百万円のマイナス）となりました。その主な要因は、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

平成27年5月8日に公表致しました業績予想を修正いたしました。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及び通期の連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等
を、第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資
本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしま
した。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取
得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更い
たします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行って
おります。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財
務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

当第2四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社
株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、
連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に
関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更
しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事
業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から
将来にわたって適用しております。

なお、当第2四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額ははありません。

3. 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 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	316,520	269,207
受取手形及び売掛金	343,815	305,993
有価証券	280	280
原材料及び貯蔵品	16,850	17,799
その他	217,690	207,451
貸倒引当金	△93	—
流動資産合計	895,062	800,730
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	562,199	300,368
土地	706,102	387,367
その他(純額)	337,967	323,820
有形固定資産合計	1,606,268	1,011,555
無形固定資産		
のれん	148,509	129,874
その他	14,164	8,748
無形固定資産合計	162,673	138,622
投資その他の資産		
投資有価証券	742,057	985,760
投資不動産(純額)	2,080,021	2,062,317
不動産信託受益権	1,404,668	1,382,262
その他	704,657	501,625
貸倒引当金	△32,162	△30,812
投資その他の資産合計	4,899,241	4,901,152
固定資産合計	6,668,182	6,051,329
資産合計	7,563,244	6,852,059
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	9,372	5,346
短期借入金	—	38,000
1年内返済予定の長期借入金	611,791	569,727
未払法人税等	90,218	60,106
その他	1,017,202	830,100
流動負債合計	1,728,584	1,503,279
固定負債		
長期借入金	3,959,815	3,101,059
退職給付に係る負債	10,024	10,337
その他	661,133	630,085
固定負債合計	4,630,971	3,741,481
負債合計	6,359,555	5,244,759

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,601,252	6,605,527
資本剰余金	4,942,640	4,275
利益剰余金	△10,398,546	△5,052,844
自己株式	△2,972	△2,972
株主資本合計	1,142,373	1,553,986
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	86	72
土地再評価差額金	36,805	36,805
その他の包括利益累計額合計	36,891	36,877
新株予約権	16,470	8,370
非支配株主持分	7,955	8,067
純資産合計	1,203,689	1,607,300
負債純資産合計	7,563,244	6,852,059

(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 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
売上高	2,584,029	2,871,846
売上原価	550,943	570,978
売上総利益	2,033,086	2,300,867
販売費及び一般管理費	2,059,764	2,186,548
営業利益又は営業損失(△)	△26,678	114,319
営業外収益		
受取利息	26,344	6,873
受取配当金	4	4
投資事業組合運用益	184,799	193,723
その他	19,115	1,593
営業外収益合計	230,263	202,193
営業外費用		
支払利息	99,467	70,448
その他	3,909	2,819
営業外費用合計	103,376	73,267
経常利益	100,209	243,246
特別利益		
固定資産売却益	—	218,948
特別利益合計	—	218,948
特別損失		
固定資産除却損	4,926	—
その他	221	—
特別損失合計	5,146	—
税金等調整前四半期純利益	95,063	462,193
法人税、住民税及び事業税	17,006	59,018
法人税等合計	17,006	59,018
四半期純利益	78,056	403,175
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	112
親会社株主に帰属する四半期純利益	78,056	403,063

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 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
四半期純利益	78,056	403,175
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12	△14
その他の包括利益合計	12	△14
四半期包括利益	78,068	403,161
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	78,068	403,049
非支配株主に係る四半期包括利益	—	112

(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 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27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	95,063	462,193
減価償却費	106,982	95,445
のれん償却額	6,377	18,635
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△329,058	△1,443
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△832	313
受取利息及び受取配当金	△26,349	△6,877
支払利息	99,467	70,448
投資事業組合運用損益(△は益)	△184,799	△193,723
固定資産除売却損益(△は益)	-	△218,948
売上債権の増減額(△は増加)	△30,363	37,822
たな卸資産の増減額(△は増加)	898	△950
仕入債務の増減額(△は減少)	△5,421	△4,027
未払金の増減額(△は減少)	△5,262	△14,897
その他	367,675	△251,531
小計	94,376	△7,540
利息及び配当金の受取額	32	30,812
利息の支払額	△94,880	△72,490
法人税等の支払額	△21,775	△85,065
営業活動によるキャッシュ・フロー	△22,246	△134,284
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△80	-
定期預金の払戻による収入	1,060	-
有形固定資産の取得による支出	△17,809	△60,339
有形固定資産の売却による収入	-	876,657
貸付けによる支出	△200,000	-
貸付金の回収による収入	-	200,000
敷金及び保証金の差入による支出	△20	△6,060
その他	△40,972	△48,362
投資活動によるキャッシュ・フロー	△257,821	961,895
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	-	95,000
短期借入金の返済による支出	△49,200	△57,000
長期借入れによる収入	-	419,930
長期借入金の返済による支出	△139,972	△1,320,749
その他	△25,757	△12,106
財務活動によるキャッシュ・フロー	△214,929	△874,925
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△494,996	△47,314
現金及び現金同等物の期首残高	676,303	316,520
現金及び現金同等物の四半期末残高	181,307	269,207

(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)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26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
	不動産事業	ホテル事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	264,796	2,319,232	2,584,029	—	2,584,029
セグメント間の内部売上高 又は振替高	161,119	—	161,119	—	161,119
計	425,915	2,319,232	2,745,148	—	2,745,148
セグメント利益又は損失(△)	148,559	△50,545	98,013	—	98,013

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	98,013
全社費用(注)	△124,691
四半期連結損益計算書の営業損失	△26,678

(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2四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27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
	不動産事業	ホテル事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	298,792	2,573,053	2,871,846	—	2,871,846
セグメント間の内部売上高 又は振替高	154,635	—	154,635	—	154,635
計	453,427	2,573,053	3,026,481	—	3,026,481
セグメント利益	165,175	79,575	244,750	—	244,750

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	244,750
全社費用(注)	△130,431
四半期連結損益計算書の営業利益	114,319

(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。