

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年8月11日

【四半期会計期間】 第141期第1四半期(自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

【会社名】 価値開発株式会社

【英訳名】 KACHIKAIHATSU CO.LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 高倉 茂

【本店の所在の場所】 東京都千代田区岩本町一丁目12番3号

【電話番号】 03(5822)3010 (代)

【事務連絡者氏名】 取締役管理本部長 本谷 吉生

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区岩本町一丁目12番3号

【電話番号】 03(5822)3010 (代)

【事務連絡者氏名】 取締役管理本部長 本谷 吉生

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第140期 第1四半期 連結累計期間	第141期 第1四半期 連結累計期間	第140期
会計期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日	自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日	自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日
売上高 (千円)	1,390,925	1,203,053	5,551,161
経常損失() (千円)	98,898	85,191	174,480
四半期純損失() 又は当期純利益 (千円)	101,249	93,868	87,520
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	101,220	93,862	87,539
純資産額 (千円)	872,539	974,701	1,068,563
総資産額 (千円)	9,780,745	6,956,348	7,363,236
1株当たり四半期純損失金額() 又は1株当たり当期純利益金額 (円)	0.87	0.70	0.68
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)			0.67
自己資本比率 (%)	8.6	13.8	14.3

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第140期第1四半期連結累計期間及び第141期第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失金額であるため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び連結子会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

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）には、「継続的な営業損失の発生」があります。なお、文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

当社グループは、リーマン・ショック以前に不動産開発事業を手掛けており、その後の世界的な経済環境の悪化の中で、不動産事業からホテルマネジメント事業への業態転換を図る必要が生じ、その過程において営業損失が継続しております。

今後の事業が計画通りに進捗せず、利益剰余金の回復が進まない場合に、当社グループの事業展開、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

2 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

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、訪日外国人旅行者の増加により、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『パリュール・ザ・ホテル』と都市型ビジネスホテル『ベストウェスタンホテル』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ェスタンホテルの集客に、パリュール・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、ベストウェ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、ベストウェスタンホテルは、そのブランドの優位性である海外訪日旅行者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。パリュール・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、經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。

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。

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)事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(3)研究開発活動

該当事項はありません。

(4)重要事象等についての対応策

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的の立たない更地の処分を進めてまいります。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	420,000,000
計	420,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成26年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年8月11日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	133,325,413	133,325,413	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数1,000株
計	133,325,413	133,325,413		

- (注) 1. 「提出日現在発行数」の欄には、平成26年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。
 2. 発行済株式のうち16,176,000株は、現物出資(金銭債権 549,984千円)によるものであります。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成26年4月1日～ 平成26年6月30日		133,325,413		6,601,252		4,942,640

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 15,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 133,269,000	133,269	
単元未満株式	普通株式 41,413		
発行済株式総数	133,325,413		
総株主の議決権		133,269	

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が7,000株及び実質的に所有していない自己株式が1,000株含まれております。

2. 「議決権の数」の欄には、証券保管振替機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数7個及び実質的に所有していない自己株式に係る議決権の数1個が含まれております。

【自己株式等】

平成26年6月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数(株)	他人名義 所有株式数(株)	所有株式数 の合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
価値開発株式会社	東京都千代田区 岩本町一丁目12番3号	15,000		15,000	0.01
計		15,000		15,000	0.01

(注) 上記のほか、株主名簿上は当社名義となっておりますが実質的に所有していない株式が1,000株(議決権の数1個)あります。なお、当該株式数は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の欄に含まれております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間(平成26年4月1日から平成26年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成26年4月1日から平成26年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、誠栄監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
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）	1 2,116,081	1 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
負債の部		
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 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
純資産の部		
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 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	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)
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 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	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)
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		

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関等からの借入債務に対し、不動産の担保提供を行っております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
(株)レンブラントホテルホールディングス	467,497千円	439,996千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額並びに負ののれんの償却額は、次のとおりであります。

	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)	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)
減価償却費	55,867千円	50,410千円
のれんの償却額	3,189	3,189
負ののれんの償却額	2,888	

(株主資本等関係)

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)

株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成25年5月27日付で、(株)レンブラントホテルホールディングス、小巻公平、(株)マースエンジニアリング、(株)西田コーポレーション、草山清和、他2社、2名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1四半期連結会計期間において資本金が449,939千円、資本準備金が449,939千円増加し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が6,590,517千円、資本準備金が4,931,905千円となっております。

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)

株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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 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。

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 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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純損失金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)	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株当たり四半期純損失金額	0円87銭	0円70銭
(算定上の基礎)		
四半期純損失金額(千円)	101,249	93,868
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る四半期純損失金額(千円)	101,249	93,868
普通株式の期中平均株式数(千株)	115,893	133,310
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要		

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失金額であるため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成26年 8月11日

価値開発株式会社
取締役会 御中

誠栄監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 山 口 吉 一 印

代表社員
業務執行社員 公認会計士 森 本 晃 一 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている価値開発株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成26年4月1日から平成26年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成26年4月1日から平成26年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、価値開発株式会社及び連結子会社の平成26年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。