

価値開発株式会社

価値
開発

BUSINESS REPORT
KACHIKAIHATSU CO. LTD.



第143期 事業報告書

平成28年4月1日 ▶ 平成29年3月31日

証券コード 3010

ホテル運営のリーディングカンパニーを目指します。

株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

弊社グループが営むホテル事業の宿泊需要は、東京オリンピックに向け引き続き活気に満ちており、本事業は国内産業の中でも皆様から非常に期待される事業と考えております。一方でホテル業界においては、他業種からの新規参入などもあり日々生き残りのための競争にさらされている状況にあります。このような状況の中で弊社グループは、メインホテルブランドである『ベストウェスタン』の拡大と発展を中心にホテル業界における存在感を着実に前進させ、ホテル運営のリーディングカンパニーとなることを目指しております。

弊社グループの現在の業績につきましては、皆様に十分ご満足頂ける水準には至っておらず、ご心配をお掛けすることもございますが、弊社グループの事業は着実に前進を遂げており、この点、役職員一同非常に自信を深めております。ホテル運営のリーディングカンパニーを目指し、『ベストウェスタン』をもっと身近に感じて頂けるようになるため、今後全力で取り組んで参りますので株主の皆様におかれましては、引き続き弊社グループへのご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役社長

高倉 茂

■今期の業績等（2017年3月期）

今期の業績は、売上高5,256百万円（前年同期比8.7%減）、営業利益27百万円（前年同期比85.1%減）、経常利益662百万円（前年同期比49.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益48百万円（前年同期比88.6%減）となりました。一部のホテルの運営が残念ながら終了し、今期の業績は踊り場となりました。

期末の財政状態は、総資産4,363百万円（前期末比2,483百万円減）負債2,697百万円（前期末比2,525百万円減）純資産1,666百万円（前期末比41百万円増）となりました。

不動産事業に係る固定資産の売却などを進め、総資産と負債ともに減少し自己資本比率は、前年の23.5%から38.1%と大幅な改善となりました。財務体質の改善によりホテル事業に係る新規融資が受け入れやすい環境となりました。

弊社における事業は、ホテル事業の売上が約95%を占めております。引き続きホテル業界における追い風を受けながら、ホテル事業の拡大を図って参ります。

■出店計画

今後の出店計画につきましては既に発表させて頂いているとおり、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタン』については、平成29年9月に『ベストウェスタン大阪塚本（仮称）』、平成29年10月に『ベストウェスタン山形エアポート（仮称）』、平成30年5月に『ベストウェスタンホテルフィノ千歳（仮

称）』、平成30年10月に『ベストウェスタンホテルフィノ東京秋葉原（仮称）』、平成30年12月に『ベストウェスタンホテルフィノ大阪北浜（仮称）』、中長期滞在型ホテル『バリュー・ザ・ホテル』については、平成29年11月に『バリュー・ザ・ホテル橋本木戸駅前（仮称）』をそれぞれオープンする予定にしております。

新規のホテルにつきましては、国内宿泊客の皆様はもとより外国人宿泊客の皆様喜んで頂けるお部屋を提供すべく、ツインやダブルのお部屋を中心にゆったりとくつろいで頂けるホテル作りをコンセプトに出店計画を進めております。

東京オリンピックに向け、訪日外国人旅行客数はますます増加することが見込まれておりますが、東京オリンピック後の5年、10年先をも見据えてホテルの出店を行っております。

■来期の業績見通し（2018年3月期）

来期の業績は、売上高5,000百万円（前年同期比4.9%減）、営業利益160百万円（前年同期比493.1%増）、経常利益100百万円（前年同期比84.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益50百万円（前年同期比5.1%増）を見込んでおります。

来年度の業績予想につきましても新規ホテルのオープンに向けた先行投資などにより2016年度と同程度になると見込んでおりますが、2018年を中心に直営の新規ホテルのオープンを抑えており翌年以降に向け大きく飛躍するための準備期間と考えております。

新規出店情報

ベストウェスタン大阪塚本 (仮称)

平成29年9月
直営新規ホテル
オープン(予定)

ベストウェスタン山形エアポート (仮称)

平成29年10月
直営新規ホテル
オープン(予定)

ベストウェスタンホテルフィーノ千歳 (仮称)

平成30年5月
直営新規ホテル
オープン(予定)

ホテルの特徴

豊かな自然が残る北海道、その空の玄関口である千歳。当ホテルは、札幌へ向かうJR千歳線「新千歳空港駅」より二駅の「千歳駅」から徒歩7分に位置し、新千歳空港から至近距離のロケーションとなります。

北海道は、訪日外国人の中で大半を占めるアジア諸国の外国人旅行者に絶大な人気を誇っており、その玄関口である新千歳空港は近年、海外就航路線や深夜早朝発着のLCC便が著しく増加しております。当ホテルは、訪日外国人旅行者の利用のみならず、ビジネスの基点としての利用など今後更に国内外の宿泊需要の伸びるエリアへの出店となります。



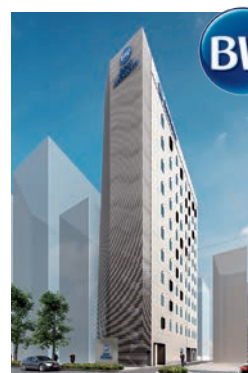
所在地：北海道千歳市千代田町
JR千歳線「千歳駅」徒歩7分
開発主体：アルファコート株式会社
<http://www.alphacourt.jp/>

ベストウェスタンホテルフィーノ東京秋葉原 (仮称)

平成30年10月
直営新規ホテル
オープン(予定)

ホテルの特徴

当ホテルは、JR山手線・総武線「秋葉原駅」から徒歩7分に位置し、「上野駅」へも徒歩圏内の絶好のロケーションにあります。東京は、政府の観光推進政策などにより訪日外国人旅行者が飛躍的に増加しており、宿泊需要は大変旺盛であります。また、ホテルを出店する秋葉原は、クールジャパン戦略の中心地として訪日外国人旅行者に大変人気のエリアであり、東京オリンピック観光需要はもとより、中長期的な宿泊需要を見込むことができるエリアであります。



所在地：
東京都台東区
JR山手線・総武線「秋葉原駅」
徒歩7分
東京メトロ銀座線「末広町駅」
徒歩4分

新規出店情報

ベストウェスタンホテルフィーノ大阪北浜 (仮称)

平成30年12月
直営新規ホテル
オープン(予定)

ホテルの特徴

当ホテルは、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜駅」から徒歩1分に位置しております。大阪は、ゴールデンルートと呼ばれる訪日観光主要ルートの玄関口として多くの訪日外国人旅行者が訪れる全国有数の都市であり、今後も訪日外国人旅行者の増加に比例して、更に高い宿泊需要が望める地域であります。また、ホテルを出店する大阪北浜は、各観光地へのアクセスが良好であることに加え、関西の経済の中心地であるビジネス街でありビジネスユースの宿泊需要もあり、中長期的に宿泊需要を見込むことができるエリアであります。



所在地：
大阪市中央区
大阪市営地下鉄堺筋線「北浜駅」
徒歩1分

バリュー・ザ・ホテル檜葉木戸駅前 (仮称)

平成29年11月
直営新規ホテル
オープン(予定)

ホテルの特徴

当ホテルは、福島第一原発から南へ約18km、JR常磐線 木戸駅前に位置しております。1泊2食付きでお客様が中長期間安心して快適に過ごせるホテルというコンセプトに基づき、復興支援に携わる方々を中心に、明日に希望を持って仕事をする人たちへ、心安らぐ一時を提供するホテルです。『バリュー・ザ・ホテル広野』と連携し同地域における幅広い宿泊ニーズに応えて参ります。



所在地：福島県双葉郡檜葉町
JR常磐線 木戸駅前

ホテル一覧

都市型ビジネスホテル



ベストウェスタン



ベストウェスタン
ザ ジャポナイズ米沢
99室
(山形県米沢市)



ベストウェスタン
東京西葛西
184室
(東京都江戸川区)



ベストウェスタン
東京西葛西グランデ
105室
(東京都江戸川区)



ベストウェスタン
レンブラントホテル東京町田
100室
(東京都町田市)



ベストウェスタン
横浜
185室
(神奈川県横浜市)



ベストウェスタン
ホテル名古屋
140室
(愛知県名古屋市中区)



ベストウェスタン
ホテルフィノ大阪心斎橋
179室
(大阪府大阪市)



ベストウェスタン
レンブラントホテル鹿児島リゾート
198室
(鹿児島県鹿児島市)



ベストウェスタン
沖縄恩納ビーチ
49室
(沖縄県国頭郡恩納村)



ベストウェスタン
沖縄幸喜ビーチ
64室
(沖縄県名護市)

中長期滞在型ホテル



バリュー・ザ・ホテル



バリュー・ザ・ホテル石巻
82室 (宮城県石巻市)



バリュー・ザ・ホテル仙台名取
314室 (宮城県名取市)



バリュー・ザ・ホテル東松島矢本
423室 (宮城県東松島市)



バリュー・ザ・ホテル古川三本木
513室 (宮城県大崎市)



バリュー・ザ・ホテル広野
275室 (福島県双葉郡広野町)

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位:百万円)		
科 目	当 期 (平成29年3月31日現在)	前 期 (平成28年3月31日現在)
(資産の部)		
流動資産	848	999
固定資産	3,516	5,848
有形固定資産	599	686
無形固定資産	93	137
投資その他の資産	2,824	5,025
資産合計	4,363	6,847
(負債の部)		
流動負債	926	1,633
固定負債	1,772	3,589
負債合計	2,697	5,222
(純資産の部)		
株主資本		
資本金	6,609	6,606
資本剰余金	3	4
利益剰余金	△4,986	△5,038
自己株式	△3	△3
株主資本合計	1,623	1,569
その他の包括利益累計額	38	38
新株予約権	2	8
非支配株主持分	3	10
純資産合計	1,666	1,625
負債純資産合計	4,363	6,847

連結損益計算書

(単位:百万円)		
科 目	当 期 (平成28年4月1日から 平成29年3月31日まで)	前 期 (平成27年4月1日から 平成28年3月31日まで)
売上高	5,256	5,754
売上原価	1,029	1,124
売上総利益	4,227	4,631
販売費及び一般管理費	4,200	4,449
営業利益	27	181
営業外収益	743	397
営業外費用	108	136
経常利益	662	443
特別利益	12	229
特別損失	548	229
税金等調整前当期純利益	126	443
法人税、住民税及び事業税	71	104
法人税等調整額	14	△81
当期純利益	41	420
非支配株主に帰属する当期純利益	△7	2
親会社株主に帰属する当期純利益	48	418

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)		
科 目	当 期 (平成28年4月1日から 平成29年3月31日まで)	前 期 (平成27年4月1日から 平成28年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	311	109
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,940	1,028
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,151	△1,137
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	100	△0
現金及び現金同等物の期首残高	316	317
現金及び現金同等物の期末残高	417	316

会社概要/株式状況 (平成29年3月31日現在)

会社概要

社 名：価値開発株式会社
設 立：大正元年9月20日
資 本 金：66億885万1,610円
従業員数：14名

事業所・営業所一覧

本 社（ホテル事業本部、管理本部）
〒101-0032 東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
TEL：(03) 5822-3010

株式の状況

● 発行可能株式総数 42,000,000株
● 発行済株式総数 13,412,541株
● 株主数 10,179名

役 員 (平成29年6月29日現在)

代表取締役社長	高 倉 茂
専 務 取 締 役	杉 本 邦 洋
取 締 役	秋 山 耕 一
取締役（社外）	木 村 康 一
常 勤 監 査 役	田 辺 幸 雄
監査役（社外）	堀 田 滋 朗
監査役（社外）	小 川 喜 之

株主メモ

事 業 年 度 4月1日から翌年3月31日
定 時 株 主 総 会 毎年6月
基 準 日 期末配当金 3月31日
中間配当金 9月30日

公 告 の 方 法 電子公告
ただし、電子公告を行うことができない事故、その他やむを得ない事由が生じたときは、東京都に於いて発行する日本経済新聞に掲載いたします。

株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座 口座管理機関
同 連 絡 先(注) 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号
☎ 0120-232-711（通話料無料）

(注) 株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関の事務拠点の移転に伴い、平成29年8月14日以降の連絡先は以下となります。

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
東京都府中市日鋼町1-1 ☎ 0120-232-711（通話料無料）
郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱29号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部