

未来に輝く価値のために  
～For the Future Value～



価値開発株式会社

# Part 1

---

## 平成27年 3月期の業績

単位: 百万円

| 経営成績       | 平成26年3月期 | 平成27年3月期 | 対前期増減  |
|------------|----------|----------|--------|
| 売上高        | 5,551    | 5,445    | -106   |
| 営業利益       | -55      | 53       | +108   |
| 経常利益       | -174     | 216      | +391   |
| 当期純利益      | 88       | 125      | +38    |
| 1株当たり当期純利益 | 0.68円    | 0.94円    | +0.26円 |

| 財政状態     | 平成26年3月期末 | 平成27年3月期末 | 対前期末比増減 |
|----------|-----------|-----------|---------|
| 総資産      | 7,363     | 7,563     | +200    |
| 純資産      | 1,069     | 1,204     | +135    |
| 自己資本比率   | 14.3%     | 15.6%     | +1.3%   |
| 1株当たり純資産 | 7.89円     | 8.85円     | +0.96円  |

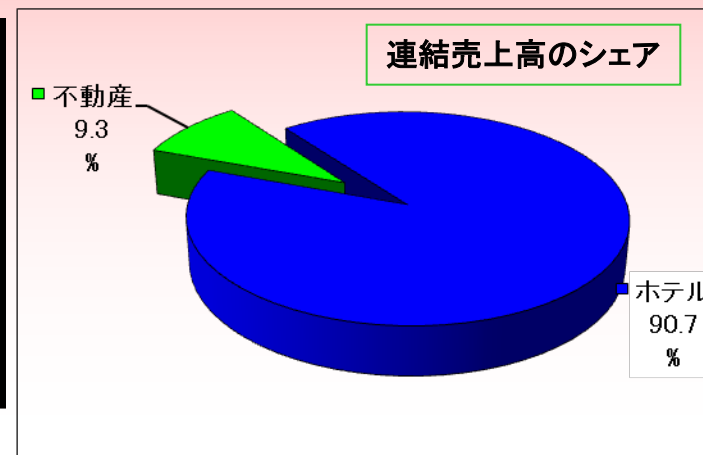
単位:百万円

| 〔連結〕  | 売上高   | 原価    | 売上総利益 | 販管費   | 営業利益 | 事業部別間接経費配賦割合 |
|-------|-------|-------|-------|-------|------|--------------|
| 不動産事業 | 504   | 539   | -34   | 12    | -70  | 9.3%         |
| ホテル事業 | 4,941 | 642   | 4,298 | 3,945 | 123  | 90.7%        |
| 間接部門  |       |       |       | 254   | 0    |              |
| 合計    | 5,445 | 1,181 | 4,264 | 4,211 | 53   | 100%         |

\* セグメント間及びセグメント内の取引を消去した外部顧客との取引結果を表示しています。

\* 営業利益は、間接部門経費をセグメント売上比率により配賦後の表示です。

| 事業別詳細 |          | 売上高   | 原価    | 売上総利益 | 売上総利益率 |
|-------|----------|-------|-------|-------|--------|
| 不動産   | 賃貸業務     | 488   | 538   | -50   | -10.5% |
|       | 業務委託     | 17    | 0     | 17    | 100%   |
| ホテル   | マネジメント業務 | 4,808 | 641   | 4,168 | 86.7%  |
|       | コンサルタント  | 132   | 1     | 131   | 99.2%  |
| 合計    |          | 5,445 | 1,181 | 4,264 | 76.9%  |



**\* 訪日外国人旅行客の増加と円安が収益を押し上げました。**

| 単位:百万円 | 売上高   | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 |
|--------|-------|------|------|-------|
| 業績予想   | 5,390 | 20   | 190  | 170   |
| 実績     | 5,445 | 53   | 216  | 125   |
| 差異     | +55   | +33  | +26  | -45   |

**・売上高・営業利益差異**

- ホテルセグメントは、計画比で売上64百万円超過、営業利益53百万円超過。訪日外国人旅行客の増加により、ベストウェスタンが計画を大幅に上回る。
- 不動産セグメントは、計画比で売上9百万円未達、営業利益20百万円未達。1テナントの解約があったことと、1物件のリニューアルコストが予算外の要素。

**・経常利益差異**

- 営業外収益は、計画比で37百万円超過。復興ファンドに係る投資事業組合運用益が計画を上回る。
- 営業外費用は、計画比で46百万円超過。支払利息の抑制と、借入の長期化を企図したリファイナンスのための、支払手数料が予算外の要素。

**営業利益上方修正 7期ぶりに営業利益を確保**

**\* 新たなチャレンジに、積極的に取り組んでおります。**

## 【フランチャイズ展開】

→平成26年4月 ベストウェスタン横浜、  
ベストウェスタン東京西葛西、の2店舗を  
初のフランチャイズ店舗として開業し、  
念願の関東エリアに進出

→平成27年3月 ベストウェスタンレンブラントホテル鹿児島リゾート、  
のフランチャイズ契約を締結し、リゾートホテルをラインナップ  
→FC売上という新たな収益機会の拡大

ベストウェスタン レンブラントホテル  
鹿児島リゾート



## 【M&A】

→平成26年10月 株式会社プレミアリゾート  
オペレーションズの株式取得  
→ラインナップ強化と営業利益の底上げ  
→ハウスウェディングという新たな収益機会の獲得

オペラ・ドメーヌ 高麗橋



**FC事業の強化と、M&Aによる事業領域の拡大**

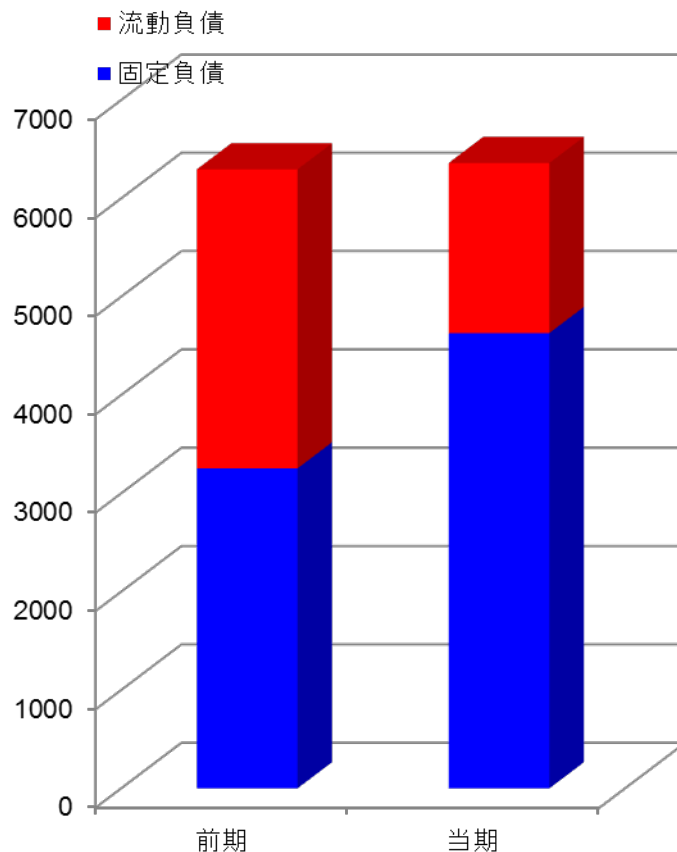
**\* 財務面の強化となる、借入の長期化に成功いたしました。**

**〔リファイナンス〕**

→平成27年3月 信託受益権取得に係る債務14億円の借り換えを実施し、期限20年の長期化に成功いたしました。

→流動負債が大幅に圧縮され、財務面の不安材料が解消いたしました。

→本来は次期に予定しておりましたが、支払利息等減免効果が37百万円生じるため、当期に前倒しで実施いたしました。



**流動負債大幅圧縮 安定財務基盤の獲得**

## \* 「継続企業の前提に関する重要事象等」の記載を解消しました。

### 〔解消までの経緯〕

→平成26年5月 平成26年3月期決算において6期ぶりの当期純利益を確保したことにより、継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象に係る重要な不確実性については、もはや存在しないと判断し、連結計算書類の「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消。

→平成27年5月 平成27年3月期決算において7期ぶりに営業利益を確保したことにより、継続企業の前提に重要な疑義を抱かされる事象も存在しないと判断し、決算短信の「継続企業の前提に関する重要事象等」の記載を解消。

### 〔判断理由〕

→次期以降についても、利益確保の見通しが立っていること。

**完全復活により株主利益の増大を目指します**



**\* 次期以降の飛躍のための強化にも取り組みました。**

**〔経営体制強化〕**

**・新代表取締役社長就任**

→ 高倉茂が代表取締役社長昇格(平成26年6月)

**・ホテル事業本部復活**

→ ホテル子会社を完全一元管理

→ 杉本邦洋を取締役ホテル事業本部長昇格(平成26年4月)



**〔新人事発表〕**

→ 小巻公平を取締役会長昇格(平成27年6月予定)

→ 田部井清志は相談役就任(平成27年6月予定)

**価値開発の発展に全力を尽くしてまいります**



## Part 2

---

# 当社グループの対処すべき課題

## 〔全体状況〕

- ・7期ぶりに営業利益を確保
- ・流動負債を大幅に圧縮し、財務体質の改善が実現
- ・管理費削減、売上増加で経営状態は良好
- ・借入環境は好転し、営業面・財務面の改善余地を残す

## 〔セグメント別状況〕

- ・ホテル事業(都市型ビジネスホテル事業)
  - 訪日旅行客の増加を背景に、引き続き好調な営業環境を維持。
- ・ホテル事業(震災復興事業者向け中長期宿泊事業)
  - 建築資材や人件費の高騰により、復興事業全体の遅れが続く。
- ・ホテル事業(共通)
  - 人件費、水道光熱費、リネンサプライ費等の経費の上昇懸念。
- ・不動産事業
  - 賃料水準は高位安定。売買価格は過熱気味で、仲介等は減少。

堅実な利益体質の獲得が着実に前進

## 〔具体的課題〕

### ・ホテル事業

- 質の高いサービスの提供向上に努めること  
＝ふさわしい販売価格の設定による収益性の向上を図る
- 知名度・ブランド好感度の向上を図ること  
＝フランチャイズ事業の可能性を高め、顧客層の拡大を図る

### ・不動産事業

- 賃貸事業に専門化し再投資による資産価値の維持向上を図ることで収益性を高め、借入条件の改善に努めること

## 〔最重要課題〕

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と飛躍していくこと

堅実な利益体質の獲得により社会貢献企業へ

## 〔ホテル事業〕



**\* 強い経営基盤の獲得により、皆様のご期待に応えます。**

## Part 3

---

### 都市型ビジネスホテル事業の状況

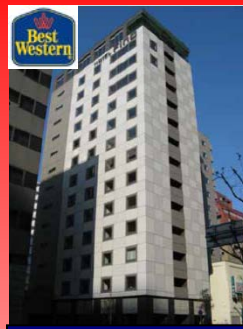




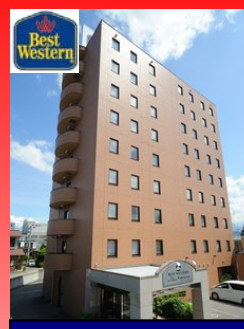
ベストウェスタン  
ホテル



衣浦  
グランドホテル



BEST WESTERN  
HOTEL Fino札幌  
(北海道札幌市)



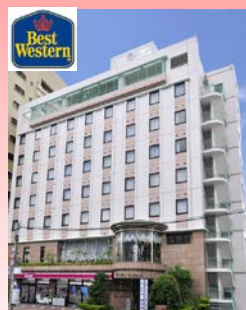
BEST WESTERN  
the japonais 米沢  
(山形県米沢市)



BEST WESTERN  
HOTEL Fino大阪心斎橋  
(大阪府大阪市)



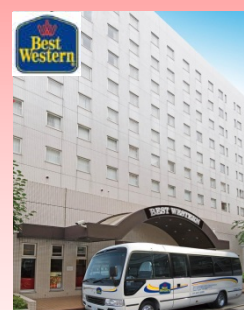
BEST WESTERN  
HOTEL Fino大分  
(大分県大分市)



BEST WESTERN  
那覇 Inn  
(沖縄県那覇市)



BEST WESTERN  
HOTEL 名古屋  
(愛知県名古屋市)



BEST WESTERN  
東京西葛西  
(東京都江戸川区)



BEST WESTERN  
横浜  
(神奈川県横浜市)



BEST WESTERN  
レンブラント鹿児島リゾート  
(鹿児島県鹿児島市)



衣浦 GRAND HOTEL  
(愛知県碧南市)

- |         |                               |          |                       |
|---------|-------------------------------|----------|-----------------------|
| 1. 北海道  | BEST WESTERN HOTEL FINO 札幌    | 242 ROOM | 北海道札幌市北区北8条西4丁目15番    |
| 2. 山形県  | BEST WESTERN the japonais 米沢  | 99 ROOM  | 山形県米沢市下花沢2丁目5-22      |
| 3. 大阪府  | BEST WESTERN HOTEL FINO 大阪心斎橋 | 179 ROOM | 大阪府大阪市中央区東心斎橋1丁目2-19  |
| 4. 大分県  | BEST WESTERN HOTEL FINO 大分    | 145 ROOM | 大分県大分市荷揚町1-32         |
| 5. 沖縄県  | BEST WESTERN 那覇 INN           | 73ROOM   | 沖縄県那覇市安里2丁目8-8        |
| 6. 愛知県  | BEST WESTERN HOTEL 名古屋        | 140 ROOM | 愛知県名古屋市中区栄4丁目6-1      |
| 7. 東京都  | BEST WESTERN 東京 西葛西           | 184 ROOM | 東京都江戸川区西葛西6丁目17-9     |
| 8. 神奈川県 | BEST WESTERN 横浜               | 185 ROOM | 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4丁目29-1 |
| 9. 鹿児島県 | BEST WESTERN レンブラントホテル鹿児島リゾート | 198 ROOM | 鹿児島県鹿児島市鴨池新町22-1      |
| 10. 愛知県 | 衣浦 GRAND HOTEL                | 165 ROOM | 愛知県碧南市田尻町1丁目1-9       |



楽天トラベルアワード2014受賞

BEST WESTERN HOTEL 名古屋

※2年連続で最も顕著な実績を収めた宿泊施設として、ダイヤモンド賞を受賞



agoda.com



アゴダゴールドサークルアワード2014受賞

BEST WESTERN 那覇Inn

※世界的予約サイトAGODAの顧客評価により、日本では30ホテルが選出



お客様の高い評価が栄えある受賞を導きました



## ■ 話題性の高い企画で知名度・好感度の向上に取り組みました。



U-KISSコンセプトルーム販売決定のお知らせ

### 「U-KISS Christmas Party 2014 ~U♥KISS♥ME~ presents premium hotel BESTWESTERN Tokyo-Nishikasai」

この度、価値開発株式会社（代表取締役：高倉 茂 住所：東京都千代田区岩本町一丁目）では全国に展開しているベストウェスタンのうちFC店であるベストウェスタン東京西葛西において、U-KISS（エイベックス・ミュージック・クリエイティブ株式会社所属）の「クリスマスパーティー2014」開催に合わせて、12月23日限定で「U-KISSコンセプトルーム」を販売いたします。

「U-KISSコンセプトルーム」はご宿泊されたお客様だけが入手出来る6点のオリジナルグッズ付きで90室の限定販売です。コンセプトルームにはU-KISSクリスマスパーティーの余韻に浸れる観賞用のLIVE DVDもご用意。  
ベストウェスタン東京西葛西ならではの特別で幸せな夜をお過ごしください。

宿泊料金はシングルルーム1室1名様利用14,000円、ダブルルーム・ツインルーム（1室2名様利用）はお1人様13,000円、セミダブルルーム（1室2名様ご利用）はお1人様10,000円で宿泊代・オリジナルグッズ一式と朝食代が含まれております。なお、イベントチケットは付いておりませんので、予めご了承下さい。  
ご予約は11月29日（土）15時からベストウェスタン東京西葛西公式ホームページ予約サイトでの販売となります。

予約サイトURL → <http://geo.g/A9tGDt>

予約サイトQRコード →



「U-KISSコンセプトルーム」のオリジナルグッズ

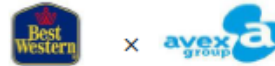
- ①オリジナルフォレストカード&メッセージカード
- ②オリジナルボールペン
- ③オリジナルスリッパ
- ④オリジナルアメニティポーチ
- ⑤オリジナルタオル
- ⑥スペシャルメッセージDVD

いずれもコンセプトルームにご宿泊されたお客様にしか手に入れることが出来ないプレミアムな一品です。

※オリジナルグッズは「U-KISS JAPAN TOUR 2014～Memories～」時に販売したコンセプトルームのグッズと同様のものになります。



LIVE DVDは東京西葛西での公演映像ではありません。



MONKEY MAJIKコンセプトルーム販売開始日決定のお知らせ

### 「MONKEY MAJIK Live at BUDOKAN - 15th Anniversary - presents premium hotel BESTWESTERN Tokyo-Nishikasai」

この度、価値開発株式会社（代表取締役：高倉 茂 住所：東京都千代田区岩本町一丁目12番3号）では、全国に展開しているベストウェスタンのうちFC店であるベストウェスタン東京西葛西において、MONKEY MAJIK（エイベックス・エンタテインメント株式会社所属）の初武道館LIVE開催に合わせて販売する「MONKEY MAJIKコンセプトルーム」の宿泊特典内容と販売開始日が決定いたしました。

◎販売開始日：11月8日（土）正午12時～ 先着順にて販売開始

料金はシングルルーム1室1名様利用10,000円、ダブルルーム・ツインルームは1室2名様利用でお1人様12,000円となります。

販売部屋総数は70ルーム・100名様のご限定とさせていただきます。  
ベストウェスタン東京西葛西公式ホームページ予約サイトでのみの販売となります。

### 「MONKEY MAJIK Live at BUDOKAN - 15th Anniversary - presents premium hotel BESTWESTERN Tokyo-Nishikasai」



価値開発グループ × エイベックス・マネジメント コラボレーション  
AAA10周年アリーナライブツアー  
AAA ARENA TOUR 2015 10th Anniversary -Attack All Around  
3/21(土) 13時～コンセプトルーム第1弾(5,6月宿泊分)販売開始!!

AAA10周年アリーナライブツアー開催に合わせて全国のベストウェスタンとパリュール・ザ・ホテルのうち6ホテル335ルーム・445名限定で販売する(5,6月宿泊分)の販売日が



決定し、販売開始日を発表

・横浜・名古屋・大阪心斎橋・札幌)

順にて販売

酒・横浜) Coming Soon

・西・横浜・札幌・名古屋・大阪心斎橋

人(1室1名様ご利用)

人(1室2名様ご利用)

仙合名取

000人(1室1名様ご利用)

ののお客様は、ライブ会場からホテルまでマイクバスまたはタクシー、タクシーでの送迎をご用意しております。

ページからベストウェスタン、パリュール・ザ・ホテルの

ください。

[jlp/plan/aaa/](http://jlp/plan/aaa/) 予約サイトQRコード→



「オリジナルグッズ一式、朝食代、だけません」が含まれております。なので、予めご了承下さいませ。りますので、予めご了承ください。

・ロゴ入りパジャマ・ロゴ入りアメニティバッグ  
ヘアブラシ・ロゴ入りコンパクトハンドミラー  
【異なる場合がございます。】

れたお客様にしか手に入れることが出来ないプレミアム

ルトクイズ選手権」を実施し、宿泊日ごとの最優秀正解者にてプレゼント。お部屋での過去のAAAライブDVD観賞等、

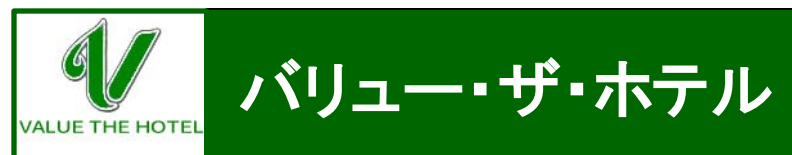
(※当社HPより引用)

# 東京・横浜の開業によりネットワークの強みを活かした広告戦略、営業提案が可能となりました

## Part 4

---

# 復興支援中長期滞在型ホテル事業の展開





バリュー  
ザ・ホテル



VALUE THE HOTEL 仙台名取  
(宮城県名取市)



VALUE THE HOTEL 広野  
(福島県広野町)



VALUE THE HOTEL 三本木  
(宮城県大崎市)



VALUE THE HOTEL 石巻  
(宮城県石巻市)



VALUE THE HOTEL 矢本  
(宮城県東松島市)

|        |                 |      |          |                          |
|--------|-----------------|------|----------|--------------------------|
| 1. 宮城県 | VALUE THE HOTEL | 仙台名取 | 314 ROOM | 宮城県名取市上余田字千刈田555-1       |
| 2. 福島県 | VALUE THE HOTEL | 広野   | 275 ROOM | 福島県双葉郡広野町大字上北迫字岩沢29番地130 |
| 3. 宮城県 | VALUE THE HOTEL | 三本木  | 513 ROOM | 宮城県大崎市三本木南谷地千刈田146       |
| 4. 宮城県 | VALUE THE HOTEL | 石巻   | 82 ROOM  | 宮城県石巻市南中里3丁目15-37        |
| 5. 宮城県 | VALUE THE HOTEL | 矢本   | 423 ROOM | 宮城県東松島市小松字谷地215          |

\* 三本木、矢本はシングルの一部をツインに改装いたしました。

■ 適切な価格と品質を持ち、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に、明日へ向かって新たな活力を創出して頂けるよう配慮した宿泊施設です。

## 〔特徴〕

- ・ 1泊2食(朝・夕)でリーズナブルな価格
- ・ 原則として個室で、プライバシーが確保
- ・ 大型団体&複数団体、同時対応可能
- ・ フレックスな食事時間の設定可能
- ・ ロングステイ&ショートステイ、対応可能
- ・ 学生やスポーツ団体にも好評
- ・ 被災地や高速道路との抜群のアクセス

= 広大な被災地に配慮



\* 今後も震災被害からの早期復旧を加速させる力になれるよう、全力でバックアップしていきます。

## 新生銀行プレゼンツ 「クリスマスコンサート」



宮城県東松島市の仮設住宅(仮設住宅5ヶ所、656世帯対象)にお住いの方々を招いてのクリスマスコンサートを開催。当日はピアニストの加藤千恵さん率いる6名の演奏者がクリスマスソングに加えて、昭和初期のジャズ、映画、日本の音楽を演奏しました。

※バリュー・ザ・ホテル矢本の会場提供、スタッフも応援しました。

主催: 新生銀行

## 東松島のおいしい休日 ～フライングレ스토랑～



このイベントは「食」をテーマにしたイベントで、シャ乱Qのはたけ氏によるクッキングショーや、東松島市内の各事業者による出店、東松島の物産展も集結しました。1日限定のイベントでしたが沢山の方に来て頂きました。

主催: スパークス・グループ株式会社、大和ハウス工業株式会社

共催: 新生銀行、株式会社デンソー、東松島市観光物産協会

後援: 東松島市

## バリュー・ザ・ホテル矢本 「スマイル ウェディング」



東日本大震災で被災され、止む無く結婚式を挙げるのでできなかったカップル2組をお招きし、挙式&ささやかな披露パーティーを執り行いました。

主催: 東日本大震災復興支援プロジェクト団体

(株)バリュー・ザ・ホテル、オペラドメーヌ高麗橋、TAKAMI BRIDAL、NPO法人笑顔プロジェクト、社会福祉法人 大阪市社会福祉協議会、学校法人山口学園ECCアーティスト専門学校、学校法人山口学園ECC社会貢献センター)

後援: 東松島市社会福祉協議会

**\* 地域の皆様に、ささやかなご恩返しをしています。**

## Part 5

---

# 平成28年3月期の予想

\* 本資料中の業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。よって本資料において、当社の将来の業績を保証するものではないことを、ご承知おきください。

| 単位:百万円 | 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 |
|--------|-------|------|------|-----------------|
| 通期     | 5,640 | 20   | 175  | 200             |

| セグメント別 | ホテル事業 | 不動産事業 | 間接部門 | 合計    |
|--------|-------|-------|------|-------|
| 売上高    | 5,145 | 495   | —    | 5,640 |
| 営業利益   | 308   | ▲11   | ▲277 | 20    |

| 事業別内訳 | ホテル<br>マネジメント | ホテルFC・<br>コンサルタント | 不動産販売<br>・仲介等 | 賃貸  |
|-------|---------------|-------------------|---------------|-----|
| 売上高   | 5,051         | 97                | 16            | 476 |
| 売上総利益 | 4,386         | 97                | 16            | ▲23 |

**\* ホテル事業を中心に新たな価値の創造を追求しながら、皆様に信頼される強い利益体質を獲得してまいります。**



本資料についてのお問い合わせは、価値開発株式会社 総務部(TEL03-5822-3010)宛てにお願いいたします。