

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28年 3月期の業績

単位: 百万円

経営成績	平成27年3月期	平成28年3月期	対前期増減
売上高	5,445	5,754	+309
営業利益	53	181	+128
経常利益	216	443	+227
親会社株主に帰属 する当期純利益	125	418	+293
1株当たり当期純利益	0.94円	3.13円	+2.19円

財政状態	平成27年3月期末	平成28年3月期末	対前期末比増減
総資産	7,563	6,847	-716
純資産	1,204	1,625	+421
自己資本比率	15.6%	23.5%	+7.9%
1株当たり純資産	8.85円	12.01円	+3.16円

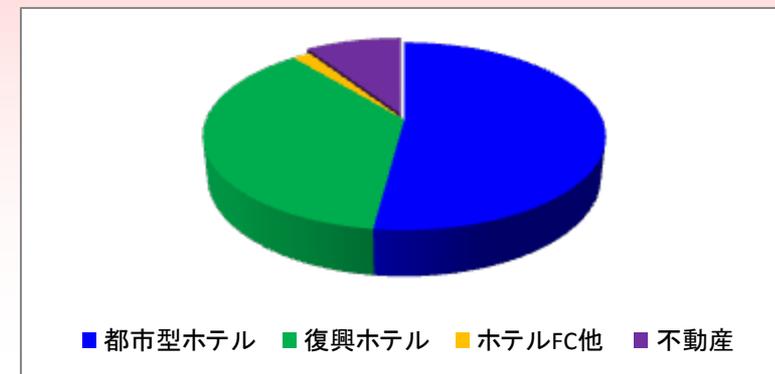
単位:百万円

〔連結〕	売上高	原価	売上総利益	販管費	営業利益	事業部別 売上割合
ホテル事業	5,224	590	4,634	4,201	433	90.8%
不動産事業	530	533	-3	4	-8	9.2%
間接部門				244	-244	
合計	5,754	1,124	4,631	4,449	181	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。

事業別詳細		売上高	原価	売上 総利益	売上 総利益率
ホテル	マネジメント業務	5,124	590	4,534	88.5%
	FC・コンサルタント	100	0	100	100%
不動産	賃貸業務	470	505	-35	-7.4%
	業務委託・仲介	60	28	32	53.3%
合計		5,754	1,124	4,631	

連結売上高のシェア



**\* 訪日外国人旅行客増加の継続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	親会社株主に帰属する 当期純利益
修正後業績予想	5,742	156	400	405
実績	5,754	181	443	418
差異	+12	+25	+43	+13

### ・経営成績概況

→ホテルセグメントは、上半期に計画を大幅に上回り、業績上方修正を牽引。下半期も修正後計画を、売上で1百万円、営業利益6百万円超過。訪日外国人旅行客増の継続によりベストウェスタンが好調維持。

→不動産セグメントは、ほぼ計画通り。

→間接部門経費は、計画を19百万円抑制。

→営業外収益は、計画を19百万円超過。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、計画を5百万円下回る。負債の圧縮により支払利息が減少。

**期中に大幅上方修正 対前年比 大幅増益**

**\* 引き続き財務面の改善を推進いたしました。**

## 〔改善策1 固定資産の譲渡〕

- 平成27年8月、ベストウェスタン那覇イン物件売却、特別利益219百万円計上
- 有利子負債720百万円圧縮、約定利息(～平成35年3月分)62百万円圧縮
- ベストウェスタン那覇インは、売却後もFC契約にてブランド維持

## 〔改善策2 資本準備金の減少及び剰余金の処分〕

- 平成27年6月、株主総会決議
- 繰越剰余金の欠損補填による財務体質の健全化
- 年額16百万円の税負担の軽減効果

## 〔改善策3 バリュー・ザ・ホテル福島吸収合併〕

- 平成27年7月、バリュー・ザ・ホテルに吸収
- 年額30百万円の税負担の軽減効果

**平成23年3月期以来の自己資本比率20%超回復**

**\* 特別利益を原資として、次期以降の利益体質を高める施策を講じました。**

**〔強化策1 減損損失の計上〕**

- 平成28年3月、賃貸用不動産の減損損失215百万円を計上
- 次期以降の賃貸利益改善効果、年額22百万円
- 将来の売却の際の特別損失が発生しにくい環境を整える

**〔強化策2 税効果会計の導入〕**

- 当期決算は、法人税等調整額の計上により80百万円の増益効果
- 次期以降は、税の計上額を期間配分できることによる、業績の安定化が図れる
- 繰延税金資産をB/Sに計上することにより、将来の税負担の軽減効果を反映し、自己資本比率の改善が期待できる

**安定的・継続的な利益基盤の強化**

**\* 攻めのチャレンジに、積極的に取り組んでおります。**

## 〔初のリゾートタイプ2軒を開業〕

- 平成28年2月、ベストウェスタン沖縄恩納ビーチ、ベストウェスタン沖縄幸喜ビーチを、2ホテル同時リブランドオープン(受託開始は平成27年11月)
- リゾートという新たな利益獲得領域に進出



ベストウェスタン沖縄幸喜ビーチ

## 〔パートナーホテル契約の締結〕

- 平成27年12月、ソーレホテルズアンドリゾート株式会社(東京都港区)と宮城県のバリュー・ザ・ホテル4軒の宿泊客の開発および斡旋のための契約締結



## 〔フランチャイズ展開の拡大〕

- 平成28年4月、ベストウェスタン レンブラントホテル東京町田開業
- 東京に2軒目、FC契約としては4軒目の開業



**FC事業の強化と、リゾートへの事業領域の拡大**

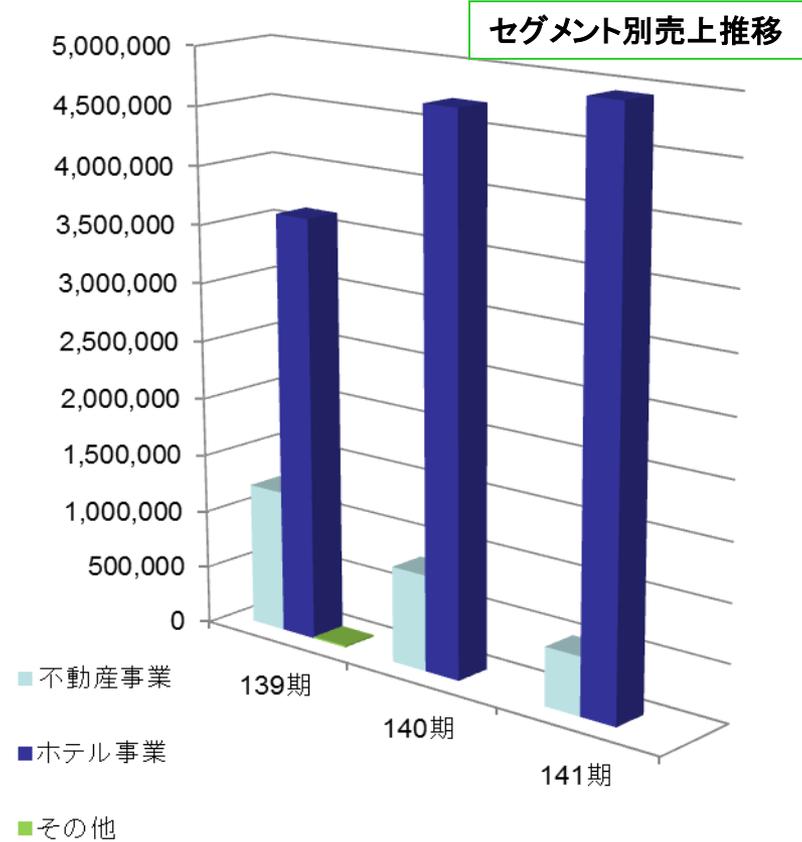
**\* 名実ともにホテル業を主な事業とする会社となりました。**

**〔変更内容〕**

→平成27年10月、東京証券取引所における所属業種が、「不動産業」から「サービス業」へ変更。

**〔変更理由〕**

→ホテルセグメントの売上高が、不動産セグメントの売上高を每期連続して大幅に上回っており、これに伴い、証券コード協議会が設定する「業種別分類に関する取扱い要領」の所属業種変更基準に該当したことから、同協議会が当社の所属業種を変更することを決定したため。



**東京証券取引所で「サービス業」へポスト移動**



## Part 2

---

# 当社グループの対処すべき課題

## 〔全体状況〕

- ・対前年度比で大幅な増収・増益を達成
- ・管理費削減、負債の大幅圧縮で、経営環境・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  
＝リゾート事業・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や資産の入換え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**



## Part 3

---

# 都市型ビジネスホテル事業の状況



# グループホテル概要 (BW & KGH)



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  
レゾナントホテル鹿児島リゾート  
(鹿児島県鹿児島市)



BEST WESTERN  
沖縄恩納ビーチ  
(沖縄県国頭郡)



BEST WESTERN  
沖縄幸喜ビーチ  
(沖縄県名護市)



BEST WESTERN  
レゾナントホテル東京町田  
(東京都町田市)



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	73 ROOM	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 レゾナ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	沖縄県	BEST WESTERN 沖縄恩納ビーチ	49 ROOM	沖縄県 国頭郡 恩納村 真栄田1888番地
11	沖縄県	BEST WESTERN 沖縄幸喜ビーチ	56 ROOM	沖縄県 名護市 幸喜117番地
12	東京都	BEST WESTERN レゾナントホテル東京町田	100 ROOM	東京都 町田市 原町田3-2-9
13	愛知県	衣浦 GRAND HOTEL	165 ROOM	愛知県 碧南市 田尻町1丁目1-9



Booking.com社“Booking. BEST”受賞

BEST WESTERN HOTEL FINO 札幌

※オンラインホテル予約サイトBooking.com社より、最優秀ホテルに選出



トリップアドバイザー エクセレンス賞殿堂入り

BEST WESTERN HOTEL 那覇Inn

※世界最大級の口コミサイトtrip advisorより、5年連続エクセレンス認証



ベストウェスタン ホテル アワード 2冠達成

BEST WESTERN HOTEL FINO 大阪心斎橋

※メンバーの口コミ内容などと、ホテルの品質維持・清潔さなどにより選出



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。

エイベックスコラボレーション企画第7弾 和楽器バンド JAPAN TOUR 2016 絢爛和奏演舞会  
ベストウェスタン、パリュウ・ザ・ホテル全国5都市 5ホテル  
4月2日 12:00～ コンセプトルーム販売決定!

ベストウェスタン x エイベックス コラボレーション企画第7弾

和楽器バンド JAPAN TOUR 2016 絢爛和奏演舞会  
4月2日(土) 12:00～  
全国5都市 5ホテルでコンセプトルームを販売開始!



この度、全国に展開するベストウェスタンホテル5店舗と宮城県のパリュウ・ザ・ホテル仙台名取において、和楽器バンド(エイベックス・ミュージック・クリエイティヴ株式会社所属)の全国ツアー「JAPAN TOUR 2016 絢爛和奏演舞会」の開催に合わせ「和楽器バンドコンセプト

エイベックスコラボレーション企画第6弾  
BLUE MOON presents MONKEY MAJIK JAPAN TOUR 2016-YEAR OF THE MONKEY-  
コンセプトルーム 12/19 12時～販売決定!!

MONKEY MAJIKの全国ツアー「BLUE MOON presents MONKEY MAJIK JAPAN TOUR 2016-YEAR OF THE MONKEY-」の開催に合わせてベストウェスタンホテル8店舗とパリュウ・ザ・ホテル仙台名取において販売する、「MONKEY MAJIKコンセプトルーム」の販売日が12月19日12時からに決定いたしました。



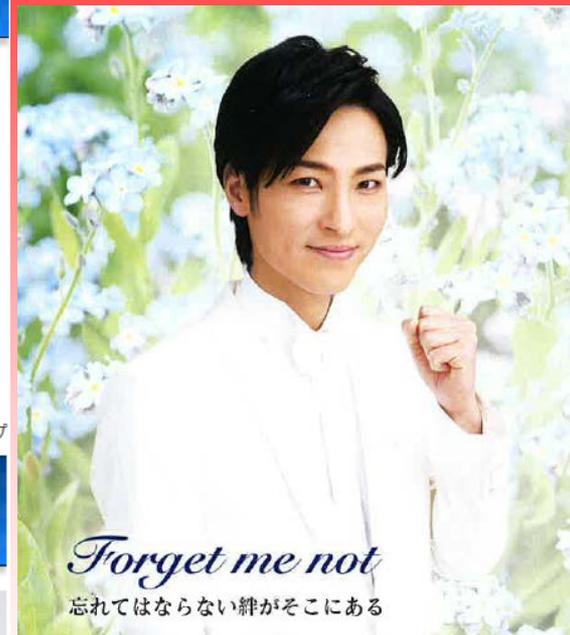
販売室数、料金および宿泊特典は下記の通りになります。

○販売開始日

○料金

価値  
開発

# 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



KEISUKE YAMAUCHI

Dinner Show 2016

～ 3.11 東北支援チャリティー LIVE ～

KINUURA GRAND HOTEL

## 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 古川 三本木  
(宮城県大崎市)



VALUE THE HOTEL 石巻  
(宮城県石巻市)



VALUE THE HOTEL 東松島 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	古川 三本木	513 ROOM	宮城県大崎市三本木南谷地字千刈田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	東松島 矢本	423 ROOM	宮城県東松島市小松字谷地215番地

\* 古川三本木、東松島矢本は名称を変更いたしました。

■ 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、プライバシーを確保
- ・ 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



抜群の大型団体対応能力で、リピーターが増えています

## 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)にお住ま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・ホテル東松島 矢本の会場を提供、スタッフも応援しました。

主催: 新生銀行

## バリュー・ザ・ホテル東松島 矢本 「スマイル ウェディングフォト」



震災を受けられた方を対象に一般公募し、ブライダルフォトのプレゼントを行いました。

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、NPO法人笑顔プロジェクト、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・国際交流センター、社会福祉法人 大阪市社会福祉協議会 大阪市ボランティア・市民活動センター、TAKAMI BRIDAL)  
後援: 東松島市社会福祉協議会

## 東北の風物詩 「芋煮会」全店開催



スタッフ1人1人が調理し、お客様へ日頃の感謝を込めて振る舞いお客様の暖かい笑顔と触れ合うことができました。

お客様の中には「おかわりー!」という声も飛び交い大盛況でした!

宮城・東北 DreamProject

バリュー・ザ・ホテルは  
東北の子供たちと一緒に復興へ向けて歩みだします

今後も震災被害からの復旧と復興を加速させる  
力になれるよう、全力でバックアップしてまいります

## Part 5

---

# 平成29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	5,729	165	440	300

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	5,281	448	—	5,729
営業利益	384	27	▲246	165

事業別内訳	ホテル マネジメント	ホテルFC・ コンサルタント	不動産販売 ・仲介等	賃貸
売上高	5,107	174	132	316
売上総利益	4,508	159	132	▲102

**\* 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。