

第 142 回定時株主総会招集ご通知に際しての
法令並びに定款に基づくインターネット開示事項

◆連結計算書類の連結注記表 . . . P.1~5

◆計算書類の個別注記表 . . . P.6~11



価値開発株式会社

本内容は、法令並びに当社定款第 15 条の規定に基づき、当社ウェブサイト
(http://www.kachikaihatsu.co.jp/ir_info.php) に掲載することにより、株主の皆様へご提供しております。

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

- ・連結子会社の数 8社
- ・主要な連結子会社の名称

株式会社快適計画、朝里川温泉開発株式会社、株式会社フィーノホテルズ、株式会社バリュー・ザ・ホテル、株式会社ベストウェスタンホテルズジャパン、株式会社衣浦グランドホテル、株式会社バリュー・ザ・ホテル宮城、株式会社プレミアリゾートオペレーションズ

前連結会計年度において連結子会社であった株式会社バリュー・ザ・ホテル福島は、同じく連結子会社である株式会社バリュー・ザ・ホテルを存続会社とする吸収合併により消滅したため、同社を連結の範囲から除外しております。

(2) 会計方針に関する事項

①重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券

- ・その他有価証券
- ・時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は部分純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）を採用しております。

- ・時価のないもの

総平均法による原価法を採用しております。

また、投資事業組合出資金については、当該投資事業組合の直近の決算書の当社持分割合で評価しております。

ロ. たな卸資産

- ・商品、原材料及び貯蔵品

移動平均法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

なお、ホテル事業に係る商品、原材料及び貯蔵品は、最終仕入原価法を採用しております。

②重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）及びホテル事業に係る有形固定資産については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	3～37年
構築物	10～20年
機械装置	6～10年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	3～20年

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

ハ. リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ニ. 長期前払費用

均等償却によっております。

ホ. 投資不動産

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～42年

ヘ. 不動産信託受益権

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 15～17年

③重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

④退職給付に係る会計処理の方法

当社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

⑤のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間を個別に見積もり、償却期間を決定した上で均等償却することとしております。

⑥その他連結計算書類作成のための重要な事項

イ. 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

ロ. 匿名組合出資金

匿名組合出資金のうち、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるものについては「投資有価証券」としております。なお、投資有価証券については、分配された損益について営業外損益に計上するとともに同額を投資有価証券に加減算することにより評価しております。

2. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

定期預金	10,000 千円
土地	287,367 千円
投資不動産	2,044,189 千円
不動産信託受益権	1,361,047 千円
計	3,702,602 千円

②担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	614,000 千円
長期借入金	1,962,777 千円
計	2,576,776 千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 493,041 千円

(3) 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」（平成 10 年 3 月 31 日公布法律第 34 号）及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成 13 年 3 月 31 日公布法律第 19 号）に基づき、事業用の土地の再評価を行っております。なお、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（平成 10 年 3 月 31 日公布政令第 119 号）第 2 条第 4 号に定める路線価に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出しております。

再評価を行った年月日

平成 14 年 3 月 31 日

再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額

22,399 千円

3. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数 (株)	当連結会計年度増加株式数 (株)	当連結会計年度減少株式数 (株)	当連結会計年度末の株式数 (株)
普通株式	133,325,413	450,000	—	133,775,413

(注) 普通株式の発行済総数の増加 450,000 株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加であります。

(2) 配当に関する事項

①配当金支払額

該当事項はありません。

②基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの該当事項はありません。

(3) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

第 139 期新株予約権（報酬型）（平成 24 年 8 月 28 日決議）

目的となる株式の種類	普通株式
目的となる株式の数	465 千株
新株予約権の残高	465 個

4. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入及び新株予約権の権利行使による払込みにより資金調達を行っております。

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとに与信管理を徹底し、回収期日や残高を定期的に管理することで、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定において一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成 28 年 3 月 31 日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。詳細につきましては、「(注) 2.」をご参照下さい。

	連結貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
① 現金及び預金	326,400	326,400	—
② 受取手形及び売掛金	382,813	382,813	—
③ 支払手形及び買掛金	6,795	6,795	—
④ 短期借入金	55,500	55,500	—
⑤ リース債務(流動負債)	26,719	26,719	—
⑥ 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	3,767,871	3,613,867	154,004
⑦ リース債務(固定負債)	251,735	453,515	△201,780

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

①現金及び預金並びに②受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

③支払手形及び買掛金、④短期借入金並びに⑤リース債務(流動負債)

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

⑥長期借入金(1年内返済予定を含む)並びに⑦リース債務(固定負債)

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入又はリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりであり、金融商品の時価情報には含めておりません。

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	17,300
投資事業組合出資金	1,152,620

投資事業組合出資金については、組合財産が投資不動産など時価を把握することが極めて困難と認められているもので構成されていることから、時価開示の対象としておりません。

5. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、北海道その他の地域において、賃貸用のオフィスビル及びレジデンス(土地を含む)を有しております。平成 28 年 3 月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は 213,175 千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額	時 価
3,482,994 千円	3,454,211 千円

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

6. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 12円01銭
- (2) 1株当たり当期純利益 3円13銭

7. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

8. その他の注記

該当事項はありません。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

イ. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ. その他有価証券

・時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は部分純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定)を採用しております。

・時価のないもの

総平均法による原価法を採用しております。

また、投資事業組合出資金については、当該投資事業組合の直近の決算書の当社持分割合で評価しております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 15～18年

工具、器具及び備品 5～20年

②無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

③長期前払費用

均等償却によっております。

④投資不動産

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～42年

⑤不動産信託受益権

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 15～17年

(3) 引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度の末日における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職

給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(4) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

①消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

②匿名組合出資金

匿名組合出資金のうち、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるものについては「投資有価証券」としております。なお、投資有価証券については、分配された損益について営業外損益に計上するとともに同額を投資有価証券に加減算することにより評価しております。

2. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

土地	84,102 千円
関係会社株式	169,003 千円
投資不動産	2,044,189 千円
不動産信託受益権	1,361,047 千円
計	3,658,340 千円

②担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	634,400 千円
長期借入金	1,944,677 千円
計	2,579,076 千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 318,154 千円

(3) 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務に対し、連帯保証を行っております。

株式会社フィーノホテルズ	90,200 千円
株式会社プレミアリゾートオペレーションズ	39,296 千円

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

関係会社に対する資産及び負債には、区分掲記されたもののほか次のものがあります。

短期金銭債権	407,982 千円
短期金銭債務	157 千円

(5) 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っております。なお、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める路線価に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出しております。

再評価を行った年月日

平成14年3月31日

再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額

22,399 千円

3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 484,436 千円

仕入高 122 千円

営業取引以外の取引による取引高 51,592 千円

4. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式	15,250 株	一株	一株	15,250 株

5. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳は、次のとおりであります。

(繰延税金資産)

貸倒引当金超過額 549,547 千円

退職給付引当金超過額 1,554 千円

関係会社株式評価損否認 241,897 千円

固定資産減価償却超過額 236,080 千円

未払事業税 3,787 千円

その他 79,849 千円

繰越欠損金 2,261,666 千円

小計 3,374,381 千円

評価性引当額 △3,293,422 千円

合計 80,959 千円

(繰延税金負債)

その他有価証券評価差額金 31 千円

合計 31 千円

繰延税金資産純額 80,928 千円

(繰延税金負債)

再評価に係る繰延税金負債 16,656 千円

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

リース取引は事業内容に照らして重要性が乏しく契約1件当たりのリース料総額も3,000千円を超えるものがないため、記載を省略しております。

7. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要株 主(法 人)	(株)レンブラントホテルホールディングス	神奈川県 厚木市	30,000	ホテル 事業持 株会社	(被所有) 14.72	資金の借入 役務の提供 債務被保証	資金の借入 (注) 1	△228,897	長期借入金	1,546,393
							資金の一時的な預り 利息の支払 (注) 1	△359,902	預り金	124,667
							ホテル運営 に係わる 経営指導料 (注) 3	28,911	未払費用	26,240
							当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注) 2	84,000	—	—
								702,430	—	—

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 借入金の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。
2. 当社は、銀行借入等に対して(株)レンブラントホテルホールディングスより債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。
3. 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

(2) 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	朝里川温泉開発㈱	100	資金の立替 担保の被提供 役員の兼任	土地購入資金などの立替 (注) 2	1,198	関係会社 短期債権	277,166
				当社銀行借入に対する 不動産の担保提供 (注) 3	203,265	—	—
子会社	㈱快適計画	100	役務の提供 資金の援助 役員の兼任	経営指導による業務委託報酬 (注) 4 9	4,200	売掛金	35,532
				資金の貸付 (注) 1 4	630	関係会社 長期貸付金	287,772
				利息の受取 (注) 1 4	7,933	未収入金	8,881
子会社	㈱バリュー・ ザ・ホテル	100	役務の提供 資金の援助 役員の兼任	経営指導による業務委託報酬 賃貸料の受取 (注) 9	309,900	売掛金	299,332
				営業活動などによる立替金 (注) 5	952	関係会社 短期債権	31,522
				資金の貸付 (注) 1	104,500	関係会社 長期貸付金	382,116
				利息の受取 (注) 1	9,394	未収入金	891
子会社	㈱フィーノホテルズ	100	資金の援助 資金の借入 役員の兼任 役務の提供	資金の貸付 (注) 1	△127,467	関係会社 長期貸付金	—
				利息の受取 (注) 1	1,261	未収入金	—
				資金の借入 (注) 1	143,000	関係会社 長期借入金	143,000
				経営指導による業務委託報酬 賃貸料の受取 (注) 9	115,016	—	—
				銀行借入に対する債務被保証 (注) 8	90,200	—	—
子会社	㈱衣浦グランドホテル	100	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付 (注) 1	△31,500	関係会社 長期貸付金	42,000
				利息の受取 (注) 1	1,677	未収入金	102
子会社	㈱バリュー・ ザ・ホテル宮城	100	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付 (注) 1 7	427,500	関係会社 長期貸付金	1,343,148
				利息の受取 (注) 1	31,085	未収入金	38,654
子会社	㈱ベストウェスタン ホテルズジャパン	100	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付 (注) 1 6	90	関係会社 長期貸付金	21,550

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 貸付金及び借入金の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。
2. 朝里川温泉開発㈱への関係会社短期債権に対し、73,901千円の貸倒引当金を計上しております。
3. 当社の銀行借入に対する不動産の担保提供については、朝里川温泉開発㈱の不動産開発案件に係る不動産の購入資金のための借入によるものであります。
4. ㈱快適計画への売掛金、関係会社長期貸付金及び未収入金に対し、332,184千円の貸倒引当金を計上しております。
5. ㈱バリュー・ザ・ホテルへの関係会社短期債権に対し、30,570千円の貸倒引当金を計上しております。
6. ㈱ベストウェスタンホテルズジャパンへの関係会社長期貸付金に対し、21,550千円の貸倒引当金を計上しております。
7. ㈱バリュー・ザ・ホテル宮城への関係会社長期貸付金に対し、1,330,000千円の貸倒引当金を計上しております。
8. ㈱フィーノホテルズの銀行借入に対して、債務保証をしております。なお、保証料の受取は行っておりません。
9. 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

(3) 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要株 主(法 人)が 議決権 の過半 数を所 有して いる会 社(当 該会 社の子 会社を 含む)	㈱レンブラントホテル厚木 (㈱レンブラントホテルホールディングスの子会社)	神奈川県 厚木市	100,000	ホテル の運営	—	役務の提供	賃貸料の 受取(注)	192,000	—	—

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

(4) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者 が議決 権の過 半数を 所有し ている 会社 (当該 会 社の子 会社を 含む)	㈱ジャパン ニューアルファ (注) 1	神奈川県 厚木市	493,000	パチン コホー ルの運 営	—	債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注) 3	702,430	—	—
	㈱ATP (注) 2	神奈川県 厚木市	100,000	不動産 業	—	資金の貸付 資金の借入	資金の貸付 (注) 4 利息の受取 (注) 4 資金の借入 (注) 4 利息の支払 (注) 4	△200,000 6,838 △70,000 21,445	長期貸付金 — 長期借入金 未払費用	— — 1,330,000 1,933

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 当社役員小巻公平氏が議決権の過半数を所有している会社が72.8%を間接保有しております。
2. 当社役員小巻公平氏が議決権の過半数を所有している会社が100%を間接保有しております。
3. 当社は、銀行借入等に対して㈱レンブラントホテルホールディングスと連名で㈱ジャパンニューアルファより債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。
4. 貸付金及び借入金の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 15円25銭
- (2) 1株当たり当期純利益 1円40銭

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

10. その他の注記

該当事項はありません。