

第 143 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.6~10



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 7社
- ・主要な連結子会社の名称

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快適計画は、同じく連結子会社である株式会社フィーノホテルズ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

- ・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）、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物並びに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。

建物及び構築物	5～37年
機械装置及び運搬具	6～10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

均等償却を採用しております。

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 15～42年

ヘ. 不動産信託受益権

定額法を採用しております。

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を採用しております。

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主に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. 会計方針の変更に関する注記

当社は、法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結計算書類への影響額は軽微であります。

3. 追加情報に関する注記

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当連結会計年度から適用しております。

4. 表示方法の変更に関する注記

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「未払金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。

なお、前連結会計年度の「未払金」は277,313千円であります。

5. 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	239,102 千円
投資有価証券	99,750 千円
投資不動産	865,615 千円
計	1,214,467 千円

②担保に係る債務

短期借入金	38,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	158,604 千円
長期借入金	734,410 千円
計	931,014 千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 536,488 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

26,232 千円

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

普通株式 13,412,541 株

(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	11,500 株
新株予約権の残高	115 個

7. 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29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	426,874	426,874	—
② 受取手形及び売掛金	273,858	273,858	—
③ 支払手形及び買掛金	6,418	6,418	—
④ 短期借入金	138,000	138,000	—
⑤ リース債務(流動負債)	29,866	29,866	—
⑥ 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	1,562,313	1,472,253	90,060
⑦ リース債務(固定負債)	220,667	395,074	△174,407

(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	117,050
投資事業組合出資金	1,609,699

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。

8. 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 29 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 126,855 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
949,388 千円	947,803 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。

9. 1 株当たり情報に関する注記

(1) 1 株当たり純資産額 123 円 85 銭

(2) 1 株当たり当期純利益 3 円 55 銭

(注) 平成 28 年 10 月 1 日を効力発生日として、普通株式について 10 株を 1 株とする株式併合を実施したため、当連結会年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、「1 株当たり純資産額」及び「1 株当たり当期純利益」を算定しております。

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

11. 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)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、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

均等償却を採用しております。

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	15～42年
----	--------

⑤不動産信託受益権

定額法を採用しております。

(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. 会計方針の変更に関する注記

当社は、法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当事業年度において、計算書類への影響額は軽微であります。

3. 追加情報に関する注記

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当事業年度から適用しております。

4. 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
投資有価証券	99,750 千円
投資不動産	865,615 千円
計	1,049,467 千円

②担保に係る債務

短期借入金	38,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	125,004 千円
長期借入金	711,410 千円
計	874,414 千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 317,852 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	56,600 千円
株式会社衣浦グランドホテル	11,600 千円
株式会社プレミアリゾートオペレーションズ	23,116 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	167,623 千円
短期金銭債務	1,848 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

26,232 千円

5. 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 438,270 千円

仕入高 7,458 千円

営業取引以外の取引による取引高 19,310 千円

6. 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

普通株式 1,525 株

7. 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 621,304 千円

退職給付引当金超過額 1,222 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 190,659 千円

未払事業税 3,510 千円

その他 85,268 千円

繰越欠損金 2,258,500 千円

小計 3,402,359 千円

評価性引当額 △3,335,176 千円

合計 67,182 千円

(繰延税金負債)

その他有価証券評価差額金 39 千円

合計 39 千円

繰延税金資産純額 67,143 千円

(繰延税金負債)

再評価に係る繰延税金負債 16,656 千円

8. 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。

9. 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)	㈱レンブラン トホテルホー ルディングス	神奈川県 厚木市	499,075	ホテル 事業他 持株会社	(被所有) 16.82	資金の借入 役務の提供	資金の借入 (注)	△1,147,360	長期借入金	399,033
							資金の一時 的な預り	△124,667	預り金	—
							利息の支払 (注)	10,287	未払費用	4,258

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) 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) 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	1,199	関係会社 短期債権	278,365
				当社銀行借入に対する 不動産の担保提供(注)3	155,000	—	—
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 貸料の受取 (注)8	293,700	売掛金	166,694
				営業活動などによる立替金(注)4	0	関係会社 短期債権	31,522
				資金の貸付(注)1 4	11,500	関係会社 長期貸付金	393,616
				利息の受取(注)1	10,804	未収入金	919
子会社	㈱フィーノホテルズ	100	資金の借入 役員の兼任 役務の提供	資金の借入(注)1	37,000	関係会社 長期借入金	180,000
				利息の支払(注)1	3,236	未払金	289
				銀行借入に対する債務被保証 (注)7	56,600	—	—
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	△37,000	関係会社 長期貸付金	5,000
				利息の受取(注)1	554	未収入金	10
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 6	363,465	関係会社 長期貸付金	1,706,613
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 5	150	関係会社 長期貸付金	21,700

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、123,365千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. (株)バリュー・ザ・ホテルへの関係会社短期債権及び関係会社長期貸付金に対し、259,000千円の貸倒引当金を計上しております。
5. (株)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、21,700千円の貸倒引当金を計上しております。
6. (株)バリュー・ザ・ホテル宮城への関係会社長期貸付金に対し、1,620,000千円の貸倒引当金を計上しております。
7. (株)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。
8. 一般的な取引条件を参考に決定しております。

(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)	(有)PAM・J (株)レンブラントホテルホールディングスの孫会社)	神奈川県 厚木市	3,000	不動産の賃貸及び管理等	—	—	信託受益権の譲渡(注)	1,398,000	—	—

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) 一般的な取引条件を参考に決定しております。

10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 144円34銭
- (2) 1株当たり当期純損失 8円30銭

(注) 平成28年10月1日を効力発生日として、普通株式について10株を1株とする株式併合を実施したため、当事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、「1株当たり純資産額」及び「1株当たり当期純損失」を算定しております。

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

12. その他の注記

該当事項はありません。