

価値
開発

第144回

定時株主総会 招集ご通知

開催
日時

平成30年6月28日（木曜日）
午前10時（受付開始 午前9時30分）

決議事項

議 案 取締役4名選任の件

開催
場所

ベルサール神保町 2階イベントホール
東京都千代田区西神田3-2-1

価値開発株式会社

証券コード：3010

株 主 各 位

東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
価 値 開 発 株 式 会 社
代 表 取 締 役 高 倉 茂
社 長

第144回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第144回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席下さいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討の上、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成30年6月27日（水曜日）午後6時までに到着するようご返送下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成30年6月28日（木曜日）午前10時（受付開始 午前9時30分）
2. 場 所 ベルサール神保町 2階イベントホール
東京都千代田区西神田3-2-1
3. 目的事項
報告事項 1. 第144期（平成29年4月1日から平成30年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに
会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第144期（平成29年4月1日から平成30年3月31日まで）計算書類報告の件
決議事項
議 案 取締役4名選任の件

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出下さいますようお願い申し上げます。なお、賛否の記載がない議決権行使書用紙が会社に提出された場合、議案について賛成の意思表示があったものとして取り扱わせていただきます。

株主総会参考書類並びに事業報告、連結計算書類及び計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（http://www.kachikaihatsu.co.jp/ir_info.php）に掲載させていただきます。

本招集ご通知に際しまして提供すべき書類のうち、事業報告の「会社の体制及び方針」、連結計算書類の「連結注記表」及び計算書類の「個別注記表」につきましては、法令及び定款第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）に掲載しております。したがって、本招集ご通知の提供書面は、会計監査人及び監査役が会計監査報告、監査報告を作成するに際して監査した対象の一部であります。

株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用意はございません。

(提供書面)

事業報告

(平成29年4月1日から
平成30年3月31日まで)

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による各種政策効果により一部の企業の業績に改善がみられる一方で、米国経済の先行き不透明感や世界各地の地政学的リスクの高まりなどによる世界的な景気減速リスクにより、企業の収益性の悪化を招く懸念を内在しており、引き続き予断を許さない状況にあります。当社グループが営むホテル業界におきましては、政府の観光推進政策などにより引き続き訪日外国人旅行者の宿泊需要が主要都市を中心に堅調に推移しております。一方で社会的に深刻な人材不足による人材関連コストの上昇や国内ホテルの開発の過熱がホテル間の競争を激化させております。

このような経済状況のもとで当社グループは、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に貢献できる企業へ飛躍する、という当社グループの当面の最重要課題の達成に向け、既存ホテルの稼働率及び客室単価の向上と新規ホテルの開発を行っております。

ホテル事業につきましては、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタン』と中長期滞在型ホテル『バリュー・ザ・ホテル』の2ブランドの運営を事業の中核に据えております。『ベストウェスタン』については、既存ホテルにおいて安定して高稼働率を確保していることから客室単価の上昇による収益増加を図りつつ、新規ホテルを出店しブランドの拡大を進めております。平成29年9月には『ベストウェスタン大阪塚本』、平成29年10月には『ベストウェスタン山形エアポート』、平成30年2月には『ベストウェスタン札幌大通公園』がグランドオープンし、平成30年6月には『ベストウェスタンプラスホテルフィノ千歳』、平成30年10月には『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月には『ベストウェスタンホテルフィノ大阪北浜(仮称)』を直営新規ホテルとしてオープンすることを予定しております。『バリュー・ザ・ホテル』については、これまでの震災復興関連宿泊需要のみならず、1泊2食付きのメリットを活かし、一般企業等の大型宿泊需要など顧客層の拡大に取り組むとともに支払家賃などの固定費の削減に取り組んでおります。また、平成29年12月には『バリュー・ザ・ホテル檜葉木戸駅前』がグランドオープンしております。

不動産事業につきましては、保有物件の賃貸売上は概ね堅調に推移いたしました。また、固定資産の売却等の機会を模索し金融機関等からの借入の圧縮を進めております。

以上の結果、当連結会計年度の当社グループの経営成績は、次のとおりとなりました。

売上高4,660百万円(前年同期比17.7%減)、営業損失321百万円(前年同期営業利益434百万円)、経常損失466百万円(前年同期経常利益662百万円)、親会社株主に帰属する当期純損失413百万円(前年同期親会社株主に帰属する当期純利益48百万円)であります。

セグメント別成績につきましては、売上高はホテル事業が4,526百万円（前年同期比15.7%減）、不動産事業が134百万円（前年同期比54.2%減）であります。営業損益はホテル事業が営業利益108百万円、不動産事業が営業損失135百万円であります。なお、この成績はセグメント間の取引を消去した外部顧客との取引結果に基づくものであります。

当社グループは、健全な財務体質の確保が急務であるため、当期は無配とさせていただきます。株主の皆様には誠に遺憾なことで深くお詫び申し上げます。今後当社グループは、未処理損失の解消を最優先事項とし、堅固な利益体質の獲得を目指して参ります。引き続き当社事業へのご理解とご協力のほど、お願い申し上げます。

(2) 設備投資の状況

当社グループの当連結会計年度の設備投資額は、865百万円であります。ホテル事業において株式会社バリュー・ザ・ホテルが、中長期的に安定した運営を今後も行っていくためバリュー・ザ・ホテル仙台名取の土地及び建物を不動産信託受益権として取得しております。また、新規ホテルの開業準備のための設備投資などを行いました。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度において、上記「設備投資の状況」にも記載されている不動産信託受益の取得のため、長期借入金1,200百万円を調達いたしました。

(4) 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

特記すべき事項はありません。

(5) 他の会社の事業の譲受けの状況

特記すべき事項はありません。

(6) 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

特記すべき事項はありません。

(7) 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分状況

特記すべき事項はありません。

(8) 財産及び損益の状況

区 分	平成26年度 第141期	平成27年度 第142期	平成28年度 第143期	平成29年度 第144期 (当連結会計年度)
売上高 (千円)	5,445,165	5,754,056	5,662,638	4,660,481
経常損益 (千円)	216,276	443,049	662,172	△466,089
親会社株主に帰属する当期純損益 (千円)	125,337	418,053	47,564	△412,938
1株当たり当期純損益 (円)	0.94	3.13	3.55	△30.79
総資産 (千円)	7,563,244	6,846,806	4,363,344	5,361,557
純資産 (千円)	1,203,689	1,624,842	1,666,265	1,250,174

- (注) 1. 第144期より、投資事業組合運用益を営業外収益から売上高に計上することとしたため、第143期については遡及処理後の数値となっております。なお内容は、「連結注記表 2. 会計方針の変更に関する注記」に記載しております。
2. 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、第143期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、「1株当たり当期純損益」を算定しております。

(9) 重要な親会社及び子会社の状況

- ① 親会社との関係
当社の親会社はありません。
- ② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の 出資比率	主要な事業内容
株式会社フィーノホテルズ	9,900万円	100%	マネジメント事業：ホテルの運営業務 オペレーション事業：受託ホテルの運営業務
株式会社衣浦グランドホテル	100万円	100%	マネジメント事業：ホテルの運営業務
株式会社バリュー・ザ・ホテル	1,000万円	100%	マネジメント事業：ホテルの運営業務
株式会社バリュー・ザ・ホテル宮城	100万円	100%	マネジメント事業：ホテルの運営業務
株式会社プレミアリゾートオペレーションズ	8,203万円	86%	マネジメント事業：ホテル及びウェディング施設の運営業務
株式会社 ベストウェスタンホテルズジャパン	4,000万円	100%	フランチャイズ事業：ホテルのフランチャイズ加盟業務
朝里川温泉開発株式会社	1,000万円	100%	不動産開発事業：開発不動産の保有・開発、それに関わる情報収集、調査、企画業務

(10) 対処すべき課題

当社グループは、ホテル運営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が、当面の最重要課題であります。この最重要課題に対処するため、下記の事項の課題を認識し対処しております。

① 新規出店

安定した収益と利益を計上するために、運営ホテル数を増やすことが不可欠であると認識しております。当社グループでは、全国主要都市を中心に中長期的な宿泊需要が見込める都市型ビジネスホテル『ベストウェスタン』の新規出店を行っております。

② 利益構造の改善

中長期滞在型ホテル『バリュー・ザ・ホテル』の利益構造の改善が必要であると認識しております。『バリュー・ザ・ホテル』においては、主要な宿泊者である震災復興関連事業従事者の宿泊需要が減少しております。更なる営業努力により稼働率の改善を行う一方で、支払家賃などの固定費の削減のために運営する施設を取得するなど利益構造の改善を行っております。

③ サービスレベルの維持と向上

ホテルにおけるサービスレベルの維持と向上が重要であると認識しております。ハードとソフトの両面において質の高いサービスの提供、ブランド好感度の向上などに取り組んでおり、お客様が快適に宿泊して頂けるホテルの運営を心掛けております。フェイスツーフェイスの会話を大切にして、お客様のニーズを的確にキャッチし、分析し、そして迅速な行動をとることによりお客様満足度の向上を図っております。

④ 人材確保

サービス産業全体における人材不足がホテル業界においても影響を及ぼしており、今後も人材確保が重要な課題であると認識しております。当社グループでは、外国人労働者の雇用、高齢者の雇用等促進、女性の活躍推進など多角的な視点から人材の雇用確保に取り組んでおります。

不動産事業につきましては、賃貸事業の専門化を進め、現在の良好な金融環境を前提に、設備の更新による資産価値の維持向上により収益性を高め、借入条件の改善に取り組むことが課題であります。

(13) 従業員の状況（平成30年3月31日現在）

① 企業集団の従業員の状況

事業セグメント	従業員数	前連結会計年度末比増減
ホテル事業	167(194)名	31(46)名
不動産事業	—(—)名	—(—)名
全社(共通)	9(2)名	1(△1)名
合計	176(196)名	32(45)名

- (注) 1. 従業員数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は()内に外数で記載しております。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものです。

② 当社の従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
16(3)名	2(△1)名	44.4歳	4.3年

- (注) 従業員数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は()内に外数で記載しております。

(14) 主要な借入先（平成30年3月31日現在）

借入先	借入金残高(千円)
株式会社横浜銀行	1,205,800
株式会社東京都民銀行	854,160
株式会社商工組合中央金庫	405,040
株式会社ジャパンニューアルファ	380,000
株式会社みずほ銀行	83,334

(15) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 42,000,000株
 (2) 発行済株式の総数 13,412,541株
 (3) 株主数 12,771名
 (4) 大株主（上位10名）

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社レンブラントホールディングス	1,340,000	9.99
木下 雅 勝	656,300	4.89
株式会社 ティーダップ	400,000	2.98
日本証券金融株式会社	196,600	1.46
草山 清 和	172,300	1.28
株式会社西田コーポレーション	147,000	1.09
株式会社マースエンジニアリング	147,000	1.09
柏崎 慎 悟	130,800	0.97
高 倉 茂	129,400	0.96
村山 信 也	126,800	0.94

(注) 持株比率は自己株式(1,525株)を控除して計算しております。

(5) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況（平成30年3月31日現在）

		第139期新株予約権（報酬型）
発行決議の日		平成24年8月28日
新株予約権の数		115個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 11,500株 (新株予約権1個当たり100株)
新株予約権の発行価額		無償
新株予約権の行使時の払込金額		1個当たり 100円 (1株当たり 1円)
新株予約権の行使期間		平成24年9月15日から 平成54年9月14日まで
新株予約権の行使の条件		(注)
役員 の 保有 状況	取締役 (社外取締役を除く)	保有者数 1名 保有数 1個 目的である株式の数 1株
	社外取締役	該当者はございません。
	監査役	保有者数 2名 保有数 115個 目的である株式の数 11,500株

(注) 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権者は、当社の取締役及び監査役のいずれの地位をも喪失した日の翌日から10日間以内（10日目が休日に当たる場合には翌営業日）に限り、新株予約権を行使することができる。
 - ② 上記①にかかわらず、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案、当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき、当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議又は会社法第416条第4項の規定に従い委任された執行役の決定がなされた場合）、当該承認日の翌日から30日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
 - ③ その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
- (2) 当事業年度中に職務執行の対価として従業員等に対し交付した新株予約権等の状況
該当事項はありません。
- (3) その他新株予約権等に関する重要な事項
該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等（平成30年3月31日現在）

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代 表 取 締 役 社 長	高 倉 茂	(株)フィーノホテルズ代表取締役社長、(株)衣浦グランドホテル代表取締役社長、(株)バリュー・ザ・ホテル代表取締役社長、(株)バリュー・ザ・ホテル宮城代表取締役社長、朝里川温泉開発(株)代表取締役社長、(株)ベストウェスタンホテルズジャパン代表取締役社長、(株)プレミアムリゾートオペレーションズ代表取締役社長
専 務 取 締 役	杉 本 邦 洋	ホテル事業本部長、(株)フィーノホテルズ専務取締役、(株)バリュー・ザ・ホテル専務取締役、(株)バリュー・ザ・ホテル宮城専務取締役、朝里川温泉開発(株)取締役、(株)ベストウェスタンホテルズジャパン取締役
取 締 役	秋 山 耕 一	管理本部長、(株)フィーノホテルズ取締役、(株)バリュー・ザ・ホテル取締役、(株)バリュー・ザ・ホテル宮城取締役、朝里川温泉開発(株)取締役、(株)ベストウェスタンホテルズジャパン取締役
取 締 役	木 村 康 一	(株)ジャパンニューアルファ監査役、(株)ティードアップ監査役
常 勤 監 査 役	田 辺 幸 雄	
監 査 役	堀 田 滋 朗	
監 査 役	小 川 喜 之	(株)ごえんカンパニー取締役、クラウド・インベストメント(株)取締役、FUEL(株)取締役

- (注) 1. 取締役の木村 康一氏は社外取締役であります。なお、当社は同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。
2. 常勤監査役の田辺 幸雄氏は、総務部長（総務課、財務課、経理課）として永年勤務し、実務経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 監査役の堀田 滋朗氏及び小川 喜之氏は社外監査役であります。
4. 社外監査役の堀田 滋朗氏は、直接会社経営に関与した経験もあり、会社の財務及び法務に精通しており、会社経営を統括・監査する十分な知見を有しております。
5. 社外監査役の小川 喜之氏は、会社役員としての経験や、不動産関連事業等の各分野における高い見識を有しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は現行定款において、社外取締役及び社外監査役との間で、当社への損害賠償責任を一定の範囲に限定する契約を締結することができる旨を定めております。これにより、社外取締役の木村 康一氏並びに社外監査役の堀田 滋朗氏及び小川 喜之氏は当社との間で責任限定契約を締結しております。

その契約内容の概要は次のとおりであります。

- 社外取締役及び社外監査役が任務を怠ったことによって当社に対し損害賠償責任を負う場合は、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度として、その責任を負う。
- 上記の責任限定が認められるのは、社外取締役及び社外監査役に責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限るものとする。

(3) 取締役及び監査役の報酬等の額

区 分	支給人員(名)	報酬等の額(千円)
取 締 役 (う ち 社 外 取 締 役)	4 (1)	37,920 (1,200)
監 査 役 (う ち 社 外 監 査 役)	3 (2)	7,200 (3,600)
合 計	7 (3)	45,120 (4,800)

- (注) 1. 従業員兼務取締役はおりません。
2. 取締役の報酬限度額は、平成20年6月27日開催の第134回定時株主総会において年額272,000千円以内と決議いただいております。
3. 監査役の報酬限度額は、平成18年6月29日開催の第132回定時株主総会において年額24,000千円以内と決議いただいております。

(4) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先である法人等と当社との関係

○社外取締役 木村 康一氏

- ・当社は、株式会社ジャパンニューアルファより資金の借入及び銀行借入等に対して債務保証を受けております。
- ・株式会社ティードップは、当社株式数の2.98%を保有する大株主であります。

○社外監査役 小川 喜之氏

- ・当社は、株式会社ごえんカンパニー、クラウド・インベストメント株式会社及びFUEL株式会社との間に特別な関係はございません。

② 当事業年度における主な活動状況

氏 名	地 位	主な活動内容
木村 康一	社外取締役	当事業年度開催の取締役会22回のうち22回全てに出席しており、経営者の視点から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
堀田 滋朗	社外監査役	当事業年度開催の取締役会22回のうち22回全てに出席し、監査役会9回のうち9回全てに出席しており、経営及び監査等について異種分野の視点から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
小川 喜之	社外監査役	当事業年度開催の取締役会22回のうち22回全てに出席し、監査役会9回のうち9回全てに出席しており、経営及び監査等について異種分野の視点から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

③ 主要取引先等特定関係事業者との関係

該当事項はありません。

5. 会計監査人に関する事項

- (1) 会計監査人の名称 誠栄監査法人
 (2) 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	20,000千円
当社及び当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	20,000千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額はこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、過年度の監査計画における監査項目別、階層別監査時間の実績及び報酬額の推移並びに会計監査人の職務遂行状況を確認し、当事業年度の監査計画及び報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 責任限定契約の内容の概要

当社は現行定款において、会計監査人との間で、当社への損害賠償責任を一定の範囲に限定する契約を締結することができる旨を定めております。これにより、会計監査人との間で責任限定契約を締結しております。

その契約内容の概要は次のとおりであります。

- 会計監査人が任務を怠ったことによって当社に対し損害賠償責任を負う場合は、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度として、その責任を負う。
- 上記の責任限定が認められるのは、当該会計監査人に責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限るものとする。

(5) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

当社監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、当社監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

連結貸借対照表

(平成30年3月31日現在)

(単位：千円、千円未満四捨五入)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	1,035,480	流 動 負 債	992,703
現金及び預金	379,769	支払手形及び買掛金	23,816
受取手形及び売掛金	234,618	短期借入金	89,134
原材料及び貯蔵品	14,644	1年内返済予定の長期借入金	412,550
繰延税金資産	69,122	リース債務	10,448
その他	337,426	未払金	279,296
貸倒引当金	△100	未払費用	71,398
固 定 資 産	4,326,077	未払法人税等	33,194
有 形 固 定 資 産	660,602	預り金	17,065
建物及び構築物	126,779	その他	55,803
機械装置及び運搬具	38,868	固 定 負 債	3,118,680
工具、器具及び備品	90,914	長期借入金	2,633,620
土地	239,102	リース債務	209,443
リース資産	164,939	再評価に係る繰延税金負債	16,656
無 形 固 定 資 産	94,696	長期未払金	86,857
のれん	62,051	預り敷金保証金	47,962
ソフトウェア	30,617	退職給付に係る負債	10,115
その他	2,028	その他	114,026
投資その他の資産	3,570,779	負 債 合 計	4,111,383
投資有価証券	1,476,824	純 資 産 の 部	
長期貸付金	50,000	株 主 資 本	1,210,252
長期前払費用	25,641	資本金	6,608,852
繰延税金資産	138,275	利益剰余金	△5,395,628
投資不動産	857,906	自己株式	△2,972
不動産信託受益権	681,030	その他の包括利益累計額	37,852
敷金及び保証金	341,032	その他有価証券評価差額金	112
その他	72	土地再評価差額金	37,740
資 産 合 計	5,361,557	新 株 予 約 権	2,070
		純 資 産 合 計	1,250,174
		負 債 純 資 産 合 計	5,361,557

連結損益計算書

(平成29年4月1日から
平成30年3月31日まで)

(単位：千円、千円未満四捨五入)

科 目	金 額	
売上高		4,660,481
売上原価		814,974
売上総利益		3,845,508
販売費及び一般管理費		4,166,631
営業損失 (△)		△321,123
営業外収益		
受取利息	8,135	
受取配当金	2	
その他の	1,362	9,500
営業外費用		
支払利息	97,770	
支払手数料	47,725	
その他の	8,971	154,466
経常損失 (△)		△466,089
特別利益		
債務免除益	38,143	38,143
特別損失		
固定資産除却損	16,966	
支払手数料	40,000	
投資事業組合清算損	27,410	
店舗閉鎖損	3,761	88,137
税金等調整前当期純損失 (△)		△516,083
法人税、住民税及び事業税	40,294	
法人税等調整額	△140,264	△99,970
当期純損失 (△)		△416,113
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)		△3,175
親会社株主に帰属する当期純損失 (△)		△412,938

連結株主資本等変動計算書

(平成29年4月1日から
平成30年3月31日まで)

(単位：千円、千円未満四捨五入)

	株 主 資 本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当 期 首 残 高	6,608,852	3,325	△4,986,014	△2,972	1,623,190
当 期 変 動 額					
欠 損 填 補		△3,325	3,325		—
親会社株主に帰属する当期純損失(△)			△412,938		△412,938
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当 期 変 動 額 合 計	—	△3,325	△409,613	—	△412,938
当 期 末 残 高	6,608,852	—	△5,395,628	△2,972	1,210,252

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	その他の包括利益 累計額合計			
当 期 首 残 高	89	37,740	37,830	2,070	3,175	1,666,265
当 期 変 動 額						
欠 損 填 補						—
親会社株主に帰属する当期純損失(△)						△412,938
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	23	—	23	—	△3,175	△3,152
当 期 変 動 額 合 計	23	—	23	—	△3,175	△416,091
当 期 末 残 高	112	37,740	37,852	2,070	—	1,250,174

貸借対照表

(平成30年3月31日現在)

(単位：千円、千円未満四捨五入)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	772,608	流 動 負 債	304,062
現 金 及 び 預 金	196,269	買 掛 金	23,816
売 掛 金	228,555	短 期 借 入 金	5,800
前 払 費 用	5,429	1年内返済予定の長期借入金	180,474
繰 延 税 金 資 産	38,545	未 払 金	50,373
未 収 入 金	730	未 払 費 用	1,920
関 係 会 社 短 期 債 権	310,943	未 払 法 人 税 等	30,632
そ の 他	147,370	前 受 り 金	9,654
貸 倒 引 当 金	△155,232	預 定 金	1,393
固 定 資 産	3,013,802	固 定 負 債	1,422,866
有 形 固 定 資 産	87,733	長 期 借 入 金	1,222,896
建 物	3,207	関 係 会 社 長 期 借 入 金	152,460
工 具、器 具 及 び 備 品	424	再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債	16,656
土 地	84,102	預 り 敷 金 保 証 金	20,349
無 形 固 定 資 産	1,940	退 職 給 付 引 当 金	4,217
そ の 他	1,940	そ の 他	6,288
投 資 そ の 他 の 資 産	2,924,129	負 債 合 計	1,726,928
投 資 有 価 証 券	1,476,824	純 資 産 の 部	
関 係 会 社 株 式	258,006	株 主 資 本	2,019,560
出 資 金	30	資 本 金	6,608,852
長 期 貸 付 金	50,000	利 益 剰 余 金	△4,586,319
関 係 会 社 長 期 貸 付 金	2,111,416	利 益 準 備 金	11,300
長 期 前 払 費 用	13,000	そ の 他 利 益 剰 余 金	△4,597,619
繰 延 税 金 資 産	2,412	繰 越 利 益 剰 余 金	△4,597,619
投 資 不 動 産	857,906	自 己 株 式	△2,972
敷 金 及 び 保 証 金	34,765	評 価 ・ 換 算 差 額 等	37,852
貸 倒 引 当 金	△1,880,230	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	112
資 産 合 計	3,786,410	土 地 再 評 価 差 額 金	37,740
		新 株 予 約 権	2,070
		純 資 産 合 計	2,059,482
		負 債 純 資 産 合 計	3,786,410

招集ご通知

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

株主総会参考書類

損益計算書

(平成29年4月1日から
平成30年3月31日まで)

(単位：千円、千円未満四捨五入)

科 目	金 額	
売 上 高		1,413,627
売 上 原 価		283,181
売 上 総 利 益		1,130,446
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		427,801
営 業 利 益		702,645
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	15,520	
受 取 配 当 金	2	
そ の 他	215	15,737
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	47,554	
支 払 手 数 料	11,427	
そ の 他	1,428	60,409
経 常 利 益		657,973
特 別 利 益		
債 務 免 除 益	38,143	38,143
特 別 損 失		
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	511,191	511,191
税 引 前 当 期 純 利 益		184,925
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	37,137	
法 人 税 等 調 整 額	26,175	63,312
当 期 純 利 益		121,613

株主資本等変動計算書

(平成29年4月1日から
平成30年3月31日まで)

(単位：千円、千円未満四捨五入)

	株 主 資 本								自己株式	株主資本 合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式			株主資本 合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益 準備金	その他 利益剰余金 繰越 利益剰余金	利益剰余金 合計				
当 期 首 残 高	6,608,852	3,325	—	3,325	11,300	△4,722,558	△4,711,258	△2,972	1,897,947		
当 期 変 動 額											
資本準備金の取崩		△3,325	3,325	—					—		
欠 損 填 補			△3,325	△3,325		3,325	3,325		—		
当 期 純 利 益						121,613	121,613		121,613		
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）											
当 期 変 動 額 合 計	—	△3,325	—	△3,325	—	124,938	124,938	—	121,613		
当 期 末 残 高	6,608,852	—	—	—	11,300	△4,597,619	△4,586,319	△2,972	2,019,560		

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計		
当 期 首 残 高	89	37,740	37,830	2,070	1,937,846
当 期 変 動 額					
資本準備金の取崩					—
欠 損 填 補					—
当 期 純 利 益					121,613
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	23	—	23	—	23
当 期 変 動 額 合 計	23	—	23	—	121,636
当 期 末 残 高	112	37,740	37,852	2,070	2,059,482

独立監査人の監査報告書

平成30年5月18日

価値開発 株式会社
取締役会 御中

誠栄監査法人

代表社員 公認会計士 田村 和己 印
業務執行社員
代表社員 公認会計士 山口 吉一 印
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、価値開発株式会社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、価値開発株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

独立監査人の監査報告書

平成30年5月18日

価値開発 株式会社
取締役会 御中

誠栄監査法人

代表社員 公認会計士 田村 和己 ㊞
業務執行社員
代表社員 公認会計士 山口 吉一 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、価値開発株式会社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第144期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第144期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実はありません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人誠栄監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人誠栄監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成30年5月23日

価値開発株式会社

監査役会

常勤監査役 田 辺 幸 雄 ㊟

社外監査役 堀 田 滋 朗 ㊟

社外監査役 小 川 喜 之 ㊟

以 上

株主総会参考書類

議 案 取締役4名選任の件

取締役全員（4名）は、本総会終結の時をもって任期満了となりますので、取締役4名（4名は再任候補者です。）の選任をお願いしたいと存じます。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
1	<p>たかくら しげる 高倉 茂 (昭和24年1月26日生)</p> <p style="text-align: center;">再任</p>	<p>昭和47年4月 ヒルトンインターナショナル 入社 日本・韓国・グアム地区 営業本部長 ヒルトン東京総支配人代行</p> <p>平成17年10月 ソラーレホテルズ&リゾート 入社 フルサービスホテルオペレーション本部長 兼 ロワジュールホテル厚木総支配人 兼 神戸ベイシェラトンホテル&タワーズ総支配人</p> <p>平成23年4月 株式会社レンブラントホテル厚木 代表取締役専務 兼 総支配人</p> <p>平成23年11月 株式会社レンブラントホールディングス 取締役</p> <p>平成25年4月 当社 入社 執行役員営業本部長</p> <p>平成25年6月 当社 専務取締役ホテル事業本部長</p> <p>平成25年6月 株式会社バリュール・ザ・ホテル 代表取締役専務営業本部長</p> <p>平成25年6月 株式会社バリュール・ザ・ホテル宮城 代表取締役専務</p> <p>平成25年6月 株式会社フィーノホテルズ 代表取締役社長（現任）</p> <p>平成25年6月 株式会社衣浦グランドホテル 代表取締役社長（現任）</p> <p>平成25年8月 株式会社バリュール・ザ・ホテル 代表取締役社長（現任）</p> <p>平成25年8月 株式会社バリュール・ザ・ホテル宮城 代表取締役社長（現任）</p> <p>平成26年4月 当社 代表取締役専務</p> <p>平成26年6月 当社 代表取締役社長（現任）</p> <p>平成26年6月 朝里川温泉開発株式会社 代表取締役社長（現任）</p> <p>平成26年6月 株式会社ベストウェスタンホテルズジャパン 代表取締役社長（現任）</p> <p>平成26年11月 株式会社プレミアリゾートオペレーションズ 代表取締役社長（現任） 現在に至る</p>	129,400株
<p>【取締役候補者とした理由】</p> <p>高倉 茂氏は、長年にわたりホテル業に従事し、同業界における豊富な経験と実績を有しております。今後の当社グループにおけるホテル事業の発展のために強いリーダーシップを発揮し、当社グループを牽引することができる人物であることから、当社の取締役としての職責を果たすことができる適切な人材と判断したため、取締役候補者としました。</p>			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
2	<p style="text-align: center;">すぎもと くにひろ 杉本 邦洋</p> <p style="text-align: center;">(昭和53年5月31日生)</p> <p style="text-align: center;">[再任]</p>	<p>平成13年3月 株式会社ジャパンニューアルファ 入社 平成16年7月 同社 遊技事業部ストアマネージャー 平成19年3月 同社 遊技事業部執行役員 平成20年6月 株式会社リラフル 代表取締役社長 平成25年5月 当社 入社 執行役員営業本部部長 平成25年6月 当社 取締役ホテル事業本部運営部長 平成25年6月 朝里川温泉開発株式会社 取締役(現任) 平成25年6月 株式会社ベストウェスタンホテルズジャパン 取締役(現任) 平成25年6月 株式会社フィーノホテルズ 専務取締役(現任) 平成26年4月 当社 取締役ホテル事業本部長 平成27年11月 当社 常務取締役ホテル事業本部長 平成28年6月 当社 専務取締役ホテル事業本部長(現任) 平成28年6月 株式会社バリュール・ザ・ホテル 専務取締役(現任) 平成28年6月 株式会社バリュール・ザ・ホテル宮城 専務取締役(現任) 現在に至る</p>	10,000株
<p>【取締役候補者とした理由】 杉本 邦洋氏は、直接会社経営に関与した経験を有しており、会社経営における幅広い経験と知識を有しております。今後の当社の会社経営に貢献し、ホテル事業の発展のために重要な役割を担うことができる人物であることから、当社の取締役としての職責を果たすことができる適切な人材と判断したため、取締役候補者となりました。</p>			
3	<p style="text-align: center;">あきやま こういち 秋山 耕一</p> <p style="text-align: center;">(昭和34年4月14日生)</p> <p style="text-align: center;">[再任]</p>	<p>昭和62年6月 学校法人朝日学園 明生情報ビジネス専門学校 総務部課長代理 平成10年4月 株式会社パレスフォト 総務部課長 平成18年12月 当社 入社 管理本部経理部課長 平成20年4月 当社 管理本部経理部長 平成23年1月 当社 管理本部総務部長 平成28年6月 当社 取締役管理本部長(現任) 平成28年6月 朝里川温泉開発株式会社 取締役(現任) 平成28年6月 株式会社ベストウェスタンホテルズジャパン 取締役(現任) 平成28年6月 株式会社フィーノホテルズ 取締役(現任) 平成28年6月 株式会社バリュール・ザ・ホテル 取締役(現任) 平成28年6月 株式会社バリュール・ザ・ホテル宮城 取締役(現任) 現在に至る</p>	一株
<p>【取締役候補者とした理由】 秋山 耕一氏は、長年に渡り経理総務業務等に従事し、当社の経理部長、総務部長等を歴任し、経営管理に係る豊富な経験と知見を有していることから、当社の取締役としての職責を果たすことができる適切な人材と判断したため、取締役候補者となりました。</p>			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
4	きむら こういち 木村 康一 (昭和25年4月4日生) 再任	昭和48年4月 株式会社横浜銀行 入社 平成3年2月 同社 鴨居駅前支店長 平成12年5月 株式会社はまぎんジェーシービー 代表取締役社長 平成14年1月 東京応化工業株式会社 入社 平成22年4月 株式会社ジャパンニューアルファ 顧問 平成22年6月 同社 監査役(現任) 平成23年5月 株式会社ティーダップ 監査役(現任) 平成23年11月 株式会社レンブラントホールディングス 監査役 平成27年6月 当社 社外取締役(現任) 現在に至る	一株
【社外取締役候補者とした理由】 木村 康一氏は、長年にわたり金融業に従事し、財務・金融に関する豊富な経験を有しております。また、直接会社経営に関与した経験もあり、多様なステークホルダーの視点から会社経営を統括・監督する十分な見識を有していることから、当社の社外取締役としての職責を果たすことのできる適切な人材と判断したため、社外取締役候補者となりました。			

(注) 1. 各取締役候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。

2. 木村 康一氏は、社外取締役候補者であります。

3. 社外取締役候補者に関する事項は次のとおりであります。

(1) 社外取締役との責任限定契約について

当社は現行定款において、社外取締役との間で、当社への損害賠償責任を一定の範囲に限定する契約を締結できる旨を定めております。これにより、木村 康一氏は当社との間で、責任限定契約を締結しております。

その契約内容の概要は次のとおりであります。

- 社外取締役が任務を怠ったことによって当社に対して損害賠償責任を負う場合は、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度として、その責任を負う。
- 上記の責任限定が認められるのは、社外取締役に責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限るものとする。

(2) 当社社外取締役に就任してからの年数について

木村 康一氏の当社社外取締役就任期間は、本定時株主総会の終結の時をもって3年となります。

以 上

株主総会 会場ご案内図



場 所 ベルサール神保町 2階イベントホール
東京都千代田区西神田3-2-1

会場に駐車場のご用意はございませんので、公共交通機関をご利用下さい。

交通のアクセス

- 東西線 「九段下駅」 7番出口より 徒歩3分
- 半蔵門線・新宿線 「九段下駅」 5番出口より 徒歩4分
- 半蔵門線・新宿線・三田線 「神保町駅」 A2番出口より 徒歩5分
- 三田線 「水道橋駅」 A2番出口より 徒歩11分
- JR 「水道橋駅」 西口出口より 徒歩8分