

未来に輝く価値のために
～For the Future Value～



2019年3月期
決算補足説明資料

価値開発株式会社

Part 1

会社概要

| | |
|----------------|---|
| 名称 | 価値開発株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区岩本町一丁目12番3号 |
| 創業年月日 | 1912年(大正元年)9月20日 |
| 資本金 | 7,884百万円(2019年3月末) |
| 連結売上高 | 5,084百万円(2019年3月期) |
| セグメント別 売上比率 | ホテル事業：97.7%/不動産事業：2.3%(2019年3月期) |
| グループ従業員 | 443名(2019年3月末) |
| メインホテル ブランド |   バリュー・ザ・ホテル |



ベストウェスタンプラス
ホテルフィーノ千歳



VALUE THE HOTEL



バリュー・ザ・ホテル仙台名取

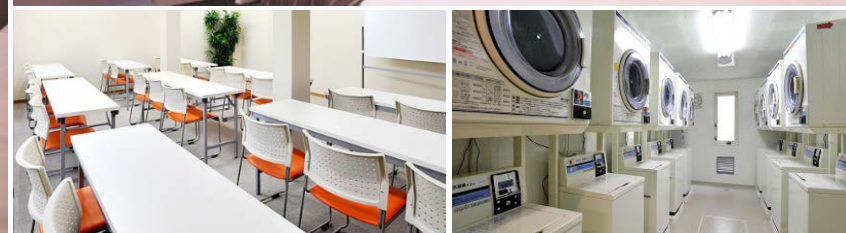
■価値開発グループは、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタン』と中長期滞在型ホテル『バリュー・ザ・ホテル』を中心に全国でホテル事業を展開しております。



ベストウェスタンは、世界最大級のワールドホテルチェーンであり、全世界の100を超える国と地域に4,200以上のホテルを展開しており、安心安全なハイパフォーマンスホテルとして海外において極めて高い知名度を誇り、日本を訪れる海外旅行客の集客に強い優位性を有するホテルブランドであります。当社は、日本国内におけるエリア開発会社としてベストウェスタンの国内展開を行っております。



VALUE THE HOTEL



VALUE THE HOTEL

バリュー・ザ・ホテルは、東日本大震災の復興支援を目的として運営を開始したホテルです。1泊2食付でお客様が中長期間、安心して快適に過ごして頂けるホテルをコンセプトに、震災復興関連事業に携わる方々はもとより学生やスポーツ関連などの団体の方々からも大変ご好評頂いております。

■ホテル運営を支える当社グループのビジネスモデル



- ・グローバルブランドでインバウンド取り込み
- ・全国主要都市を中心に全国展開
- ・観光、ビジネスなど多様な宿泊需要に対応

マスターリース方式

運営受託方式

フランチャイズ方式



VALUE THE HOTEL

- ・1泊2食付きで団体宿泊受け入れ可能
- ・宮城県、福島県でドミナント戦略
- ・復興関連事業従事者の宿泊支援

マスターリース方式



- ・ホテル運営管理
- ・営業支援
- ・経理人事総務一元化
- ・コスト削減
- ・新規ホテル開発
- ・ブランド力強化
- ・フランチャイズ提案
- ・事業計画立案

■本社機能を集約し経営合理化を図っております。

Part 2

2019年3月期 連結会計年度

決算概要

前年同期 比較

| 〔連 結〕 単位：百万円 | 前期 | | 当期 | |
|---------------------|---------|------------------|--------|-------|
| | 実績値 | 実績値 | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 4,660 | 5,084 | +424 | +9.1% |
| 営業利益 | △321 | △ 358 | △37 | — |
| 経常利益 | △466 | △ 704 | △238 | — |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | △413 | △ 2,960 | △2,547 | — |
| 1株当たり当期純利益 | △30.79円 | △ 200.11円 | — | — |

売上高

前年同期比 424百万円の増加
(+9.1%)

営業利益

前年同期比 37百万円の減少
(—)

■売上高は、『バリュー・ザ・ホテル』において震災復興関連宿泊需要の低迷などにより稼働率が低下した影響がありましたが、『ベストウエスタン』において新たに4ホテルがオープンし増収となりました。

■営業利益は、増収の影響はあったものの、新規ホテルのオープンに伴う経費を計上したことや既存ホテルの人件費、水道光熱費等の運営費用が全体として増加したことなどにより減益となりました。

業績予想 比較

| 〔連 結〕 単位：百万円 | 当期業績予想 | 当期 | | |
|---------------------|---------|------------------|------|-------|
| | 予想値 | 実績値 | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 4,940 | 5,084 | +144 | +2.9% |
| 営業利益 | △270 | △ 358 | △88 | — |
| 経常利益 | △585 | △ 704 | △119 | — |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | △2,895 | △ 2,960 | △65 | — |
| 1株当たり当期純利益 | 199.86円 | △ 200.11円 | — | — |

売上高

業績予想値比 144百万円の増加
(+2.9%)

営業利益

業績予想値比 88百万円の減少
(—)

■売上高の差異の主な要因は、第4四半期連結会計期間において中長期滞在型ホテル『バリュー・ザ・ホテル』の業績が計画時点の想定を下回ったものの、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタン』の稼働率及び客室単価が堅調に推移したことにより計画時点の想定を上回ったことなどによるものであります。

■営業利益の差異の主な要因は、売上高が計画を上回った一方で、ベストウェスタンホテルフィーノ大阪北浜の開業費用として70百万円を計上したことや運営する既存ホテルの人件費、清掃費、旅行代理店等手数料、水道光熱費などの運営費用が計画を上回ったことなどによるものであります。

セグメント別業績

| 〔連 結〕 単位：百万円 | 当期 | | | |
|-----------------|-------|-------|------|--------|
| | ホテル事業 | 不動産事業 | 間接部門 | 合 計 |
| 売上高 | 4,968 | 116 | — | 5,084 |
| 営業利益 | △48 | 12 | △322 | △358 |
| セグメント別 売上割合 | 97.7% | 2.3% | — | 100.0% |

*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。

前期末 比較

| 〔連 結〕 単位：百万円 | 前期末 | 当期末 | |
|-----------------|-------|--------------|------|
| | | 実績値 | 増減額 |
| 総資産 | 5,362 | 5,335 | △27 |
| 純資産 | 1,250 | 842 | △408 |
| 自己資本比率 | 23.3% | 15.8% | — |

純資産
前期末比 408百万円の減少

自己資本比率
23.3%→15.8%

■純資産は、第三者割当増資に伴う資本金の増加1,276百万円及び資本剰余金の増加1,276百万円、親会社株主に帰属する当期純損失の計上などによる利益剰余金の減少2,922百万円などによるものであります。

■安定収入を基礎とした堅実な利益体質の獲得のため、 下記の課題を認識し、対処してまいります。

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』の新規出店を模索しております。

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。

Part 3

都市型ビジネスホテル
ベストウェスタン



■ 『ベストウェスタン』の全国展開17ホテル (2019年3月末現在)

北海道・東北エリア



60室

Best Western
札幌大通公園
(北海道札幌市)



2018年6月オープン

154室

Best Western PLUS
札幌ノース千歳
(北海道千歳市)



97室

Best Western
山形エアポート
(山形県東根市)



100室

Best Western
米沢
(山形県米沢市)


関東エリア



2018年10月オープン


80室

Best Western
ホテルノース東京秋葉原
(東京都台東区)



184室

Best Western FC
東京西葛西
(東京都江戸川区)




105室

Best Western FC
東京西葛西グランド
(東京都江戸川区)



100室

Best Western FC
レジデントホテル東京町田
(東京都町田市)



185室

Best Western FC
横浜
(神奈川県横浜市)

『ベストウェスタン』の全国展開17ホテル (2019年3月末現在)

中部・関西エリア



BW
Best Western

140室

Best Western
ホテル名古屋
(愛知県名古屋市)



BW
Best Western PLUS

2019年2月
グランドオープン

129室

Best Western PLUS
ホテルウィノ大阪北浜
(大阪府大阪市)



BW
Best Western

105室

Best Western
大阪塚本
(大阪府大阪市)



SureStay
PLUS HOTEL
by BEST WESTERN

2018年12月
グランドオープン

108室

SureStay PLUS HOTEL
新大阪
(大阪府大阪市)



BW
Best Western

179室

Best Western
ホテルウィノ大阪心斎橋
(大阪府大阪市)

九州・沖縄エリア



BW
Best Western

198室

Best Western
グランドホテル鹿児島ポート
(鹿児島県鹿児島市)



BW
Best Western

49室

Best Western
沖縄恩納ビーチ
(沖縄県国頭郡恩納村)



BW
Best Western

64室

Best Western
沖縄幸喜ビーチ
(沖縄県名護市)

■『ベストウェスタン』オープン予定4ホテル

新横浜



2020年5月
グランドオープン(予定)

108室

Best Western
ホテル/新横浜
(神奈川県横浜市)

- 所在地：
 - ・横浜市港北区新横浜二丁目
 - ・JR線「新横浜駅」北口より徒歩5分
- 部屋数等：
 - ・地上14階 108室(予定)

東京赤坂



2020年春季
グランドオープン(予定)

87室

Best Western
ホテル/赤坂
(東京都港区)

- 所在地：
 - ・港区赤坂三丁目
 - ・東京メトロ銀座線・丸ノ内線
「赤坂見附駅」徒歩3分
- 部屋数等：
 - ・地上13階 87室(予定)

福岡天神



2020年6月
グランドオープン(予定)

129室

Best Western PLUS
ホテル/福岡天神
(福岡県福岡市)

- 所在地：
 - ・福岡市中央区春吉三丁目
 - ・福岡市地下鉄七隈線
「天神南駅」より徒歩5分
- 部屋数等：
 - ・地上13階 236室(予定)

北海道札幌



2020年7月
グランドオープン(予定)

145室

Best Western
ホテル/札幌
(北海道札幌市)

- 所在地：
 - ・札幌市中央区南1条西6丁目
 - ・札幌市営地下鉄南北線、東西線、東豊線「大通駅」より徒歩4分
- 部屋数等：
 - ・地上10階 145室(予定)

■ベストウェスタンブランドの拡大に積極的に取り組んでおります。

■ 『ベストウェスタン』の全国展開

BW

Best Western®
Hotels & Resorts

21棟

2020年(予定)

北海道エリア

Best Western札幌大通公園 (北海道札幌市)
Best Westernホテルイーノ札幌 (東京都台東区)

2020年7月オープン(予定)

Best Western PLUSホテルイーノ千歳 (北海道千歳市)

関西エリア

SureStay PLUS HOTEL 新大阪 (大阪府大阪市)
Best Western大阪塚本 (大阪府大阪市)
Best Western PLUSホテルイーノ大阪北浜 (大阪府大阪市)
Best Westernホテルイーノ大阪心齋橋 (大阪府大阪市)

東北エリア

Best Western山形江ノ口 (山形県東根市)
Best Western米沢 (山形県米沢市)

関東エリア

Best Westernホテルイーノ東京秋葉原 (東京都台東区)
Best Westernホテルイーノ東京赤坂 (東京都港区)

2020年春オープン(予定)

Best Western東京西葛西 (東京都江戸川区) FC
Best Western東京西葛西グランド (東京都江戸川区) FC
Best Westernリゾートホテル東京町田 (東京都町田市) FC
Best Westernホテルイーノ新横浜 (神奈川県横浜市)

2020年5月オープン(予定)

Best Western横浜 (神奈川県横浜市) FC

九州エリア

Best Western PLUSホテルイーノ福岡天神(福岡県福岡市)

2020年6月オープン(予定)

Best Westernリゾートホテル鹿児島グランド(鹿児島県鹿児島市) FC

中部エリア

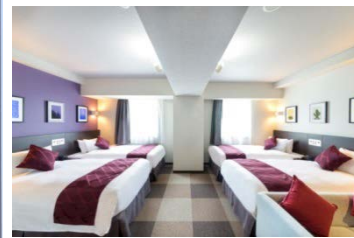
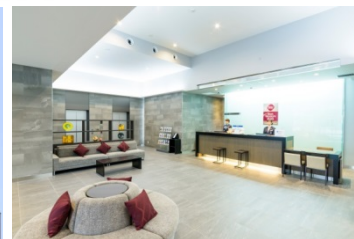
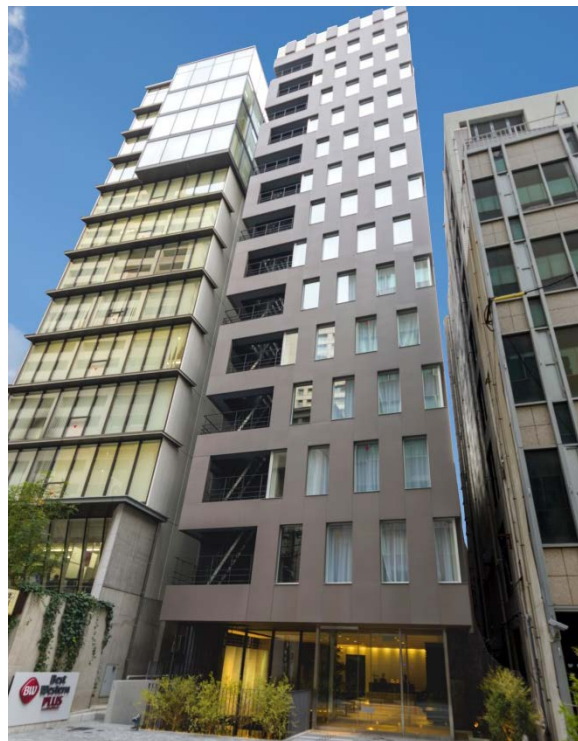
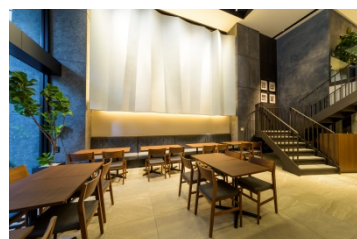
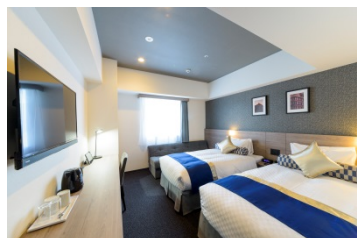
Best Westernホテル名古屋(愛知県名古屋市)

沖縄エリア

Best Western沖縄幸喜ビーチ(沖縄県名護市)
Best Western沖縄恩納ビーチ(沖縄県国頭郡恩納村)



■国内初、ベストウェスタン4つ星ライン「PLUS」ホテル
2ホテルグランドオープン



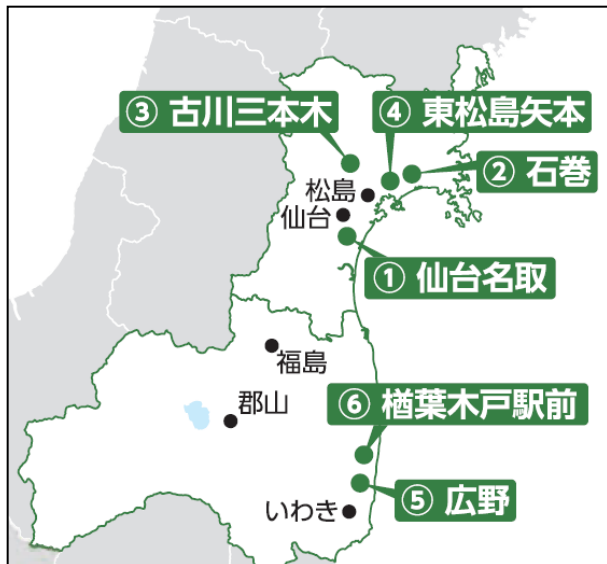
■上質な客室とエグゼクティブなひと時をお楽しみ頂けるホテルとして、大変ご好評頂いております。

Part 4

中長期滞在型ホテル バリュー・ザ・ホテル



■宮城県内に4ホテル、福島県内に2ホテルを展開しております。



314室

① バリュー・ザ・ホテル 仙台名取

〒981-1222 宮城県名取市上余田字千刈田555-1



82室

② バリュー・ザ・ホテル 石巻

〒986-0814 宮城県石巻市南中里3-15-37



495室

③ バリュー・ザ・ホテル 古川三本木

〒989-6322 宮城県大崎市三本木南谷地字千刈田146



407室

④ バリュー・ザ・ホテル 東松島矢本

〒981-0504 宮城県東松島市小松字谷地215



275室

⑤ バリュー・ザ・ホテル 広野

〒979-0401 福島県双葉郡広野町大字上北迫字岩沢29-130



107室

⑥ バリュー・ザ・ホテル 楡葉木戸駅前

〒979-0513 福島県双葉郡楡葉町大字山田岡字一升平7-1



福島第一原発から25 km 内

福島第一原発から20 km 内

■ライズの高反発マットレスを導入

バリュー・ザ・ホテルが運営するバリュー・ザ・ホテル檜葉木戸駅前の全室とその他のバリュー・ザ・ホテルの一部客室にて、機能性寝具を企画・製造・販売するライズTOKYO株式会社（本社：東京都中央区代表取締役社長：宮崎誠司）が展開するブランド「RISE（ライズ）」の高反発マットレスと枕が導入されました。健康睡眠の大切さを伝え、翌日のパフォーマンスの違いと、その素晴らしさを体感できる、日本で初めての客室となります。

「健康睡眠 RISE ROOM」

ライズの「スリープオアシス マットレスパッド」と「スリープラテックスピロー 首肩フィット枕」を導入し、宿泊者の快適な睡眠と元気な毎日をサポートするお部屋です。

スリープオアシス マットレスパッド

体圧を均一に分散することで自然な寝姿勢を保ち、スムーズな寝返りをサポート。



スリープラテックスピロー 首肩フィット枕

頭部の重みを最適に分散し、抜群の弾力性で頸椎のラインにしっかりとフィット。



■長期のホテルライフも快適に、明日の活力となる快眠をサポート。

Part 5

2020年3月期 連結会計年度の業績予想

*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、ご承知おき下さい。

業績予想

| 〔連 結〕 単位：百万円 | 当期 | | 翌期予想 | |
|---------------------|----------|--------------|--------|-------|
| | 実績値 | 予想値 | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 5,084 | 5,790 | +706 | 13.9% |
| 営業利益 | △358 | 223 | +581 | — |
| 経常利益 | △704 | 124 | +828 | — |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | △2,960 | 103 | +3,063 | — |
| 1株当たり当期純利益 | △200.11円 | 1.92円 | — | — |

売上高

当年同期比 706百万円の増加予想
(+13.9%)

営業利益

当年同期比 581百万円の増加予想
(—)

■都市型ビジネスホテル『ベストウェスタン』の新規開業による運営ホテル数の増加により売上高と利益は、増加する見込みであります。一方で『バリュー・ザ・ホテル』の稼働率の状況、新規ホテルの開業準備に係る先行投資や借入れの増加、社会的に深刻な人材不足の影響などによる人員確保のための採用コスト、人件費等の増加などにより業績が変動する可能性があります。

Part 6

その他のご報告

■スターアジアグループと資本業務提携を締結し、 第三者割当増資を行いました。

業務提携 2018年10月25日締結

当社は、スターアジアグループの「Star Asia Management Ltd.」との間で業務提携契約を締結しました。今後は、両社の間でプロジェクトチームを組成し、スターアジアグループの持つ不動産証券化等のノウハウを活かし、当社グループが展開する『ベストウェスタン』ブランドのホテルの更なる展開や様々な取り組みを行ってまいります。

第三者割当増資 2018年11月12日払込み / 2019年3月29日払込み

当社は、スターアジアグループの「Star Asia Opportunity III LP」に合計38,118,762株を割り当てる第三者割当増資を行いました。これに伴い同社は、当社の親会社となりました。

スターアジアグループ

当社の新たなスポンサーとなりますスターアジアグループは、海外（主として米国）の大学基金、財団や年金基金等の長期運用を志向する投資家の資金を、日本をはじめとするアジアの不動産等関連資産によって運用することを目的とする独立系の不動産投資グループであります。

■新たなスポンサーであるスターアジアグループとともに 当社グループはホテル事業の発展に努めてまいります。



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