

未来に輝く価値のために
～For the Future Value～



2018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	6,608百万円(2018年3月末)
連結売上高	4,660百万円(2018年3月期)
セグメント別 売上比率	ホテル事業：97.1%/不動産事業：2.9%(2018年3月期)
グループ従業員	346名(2018年3月末)
メインホテル ブランド	  バストウェスタン バリユー・ザ・ホテル

BW | Best Western.
Hotels & Resorts



バストウェスタンホテル名古屋



VALUE THE HOTEL



バリユー・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『バストウェスタン』と中長期滞在型ホテル『バリユー・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（フランチャイズ含む）
- ・観光、ビジネスなど多様な宿泊需要に対応



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



- ・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

2018年3月期連結会計年度

決算概要

当期と前期業績比較

〔連結〕 単位：百万円	2018年3月期	2017年3月期		
		実績値	増減額	増減率
売上高	4,660	5,663	-1,003	-17.7%
営業利益	-321	434	-755	—
経常利益	-466	662	-1,128	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	-413	48	-461	—
1株当たり当期純利益	-30.79円	3.55円	—	—

売上高

前年同期比 1,003百万円の減少
(17.7%減)

営業利益

前年同期比 755百万円の減少
(—)

■売上高及び営業利益は、ホテル事業において運営ホテル数が減少したこと、一部ホテルの業績が不調であったこと、新規ホテルの開業準備に係る設備等を費用として計上したこと、社会的に深刻な人材不足の影響などにより人員確保のための採用コスト、人件費等が増加したことなどにより減少しました。

セグメント別業績

〔連 結〕 単位：百万円	2018年3月期			
	ホテル事業	不動産事業	間接部門	合 計
売上高	4,526	134	—	4,660
営業利益	108	-135	-293	-321
セグメント別 売上割合	97.1%	2.9%	—	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。

売上高のシェア



当期実績と業績予想比較

〔連 結〕 単位：百万円	2018年3月期	2018年3月期 予想		
		予想値	増減額	増減率
売上高	4,660	4,800	-140	-2.9%
営業利益	-321	-200	-121	—
経常利益	-466	-350	-116	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	-413	-400	-13	—
1株当たり当期純利益	-30.79円	-29.83円	—	—

売上高
業績予想値比 140百万円の減少
(2.9%減)

親会社に帰属する当期純利益
業績予想値比 13百万円の減少
(—)

■売上高については、中長期滞在型ホテル『バリュー・ザ・ホテル』の業績が、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『働き方改革』などにより週末を中心に減少したことなどにより計画を下回りました。

■親会社に帰属する当期純利益については、連結子会社において新たに法人税等調整額を計上したことなどによるものであります。

当期末と前期末比較

〔連結〕 単位：百万円	2018年3月期末	2017年3月期末	
		実績値	増減額
総資産	5,362	4,363	+999
純資産	1,250	1,666	-416
自己資本比率	23.3%	38.1%	—

総資産
前期末比 999百万円の増加

自己資本比率
38.1%→23.3%

- 総資産は、バリュー・ザ・ホテル仙台名取の土地建物に係る信託受益権を取得したことなどにより増加しました。
- 自己資本比率は、信託受益権の取得に伴う借入れや新規ホテルの開業準備に係る借入れなどにより減少しました。

■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、対処して参ります。

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『ベストウエスタン』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13ホテル (2018年3月末現在)

北海道・東北エリア



Best Western
札幌大通公園
(北海道札幌市)



Best Western
山形エアポート
(山形県東根市)



Best Western
米沢
(山形県米沢市)

関東エリア



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
レンブラントホテル東京町田
(東京都町田市)

FC



Best Western
横浜
(神奈川県横浜市)

FC

■ 『ベストウェスタン』の全国展開13ホテル (2018年3月末現在)

中部・関西エリア



九州・沖縄エリア



■ 『ベストウェスタン』 オープン予定3ホテル

北海道千歳



2018年6月オープン(予定)

154室

Best Western PLUS
ホテルフィーノ千歳
(北海道千歳市)

- 所在地：
 - ・千歳市千代田町三丁目
 - ・JR 千歳線
「千歳駅」徒歩7分
- 部屋数等：
 - ・地上8階 154 室(予定)

東京秋葉原



2018年10月オープン(予定)

80室

Best Western
ホテルフィーノ東京秋葉原
(東京都台東区)

- 所在地：
 - ・台東区
 - ・JR 山手線・総武線
「秋葉原駅」徒歩7分
- 部屋数等：
 - ・地上11階 80 室(予定)

大阪北浜



2018年12月オープン(予定)

130室

Best Western
ホテルフィーノ大阪北浜
(大阪府大阪市)

- 所在地：
 - ・大阪市中央区今橋一丁目
 - ・大阪市営地下鉄堺筋線
「北浜駅」徒歩1分
- 部屋数等：
 - ・地上14階130 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

2019年3月末
(予定)

16棟

北海道エリア

Best Western札幌大通公園(北海道札幌市)
Best Westernホテルフィノ千歳(北海道千歳市)

2018年6月オープン(予定)

関西エリア

Best Western大阪塚本 (大阪府大阪市)
Best Westernホテルフィノ大阪北浜 (大阪府大阪市)

2018年12月オープン(予定)

Best Westernホテルフィノ大阪心斎橋(大阪府大阪市)

東北エリア

Best Western山形エアポート (山形県東根市)
Best Western米沢 (山形県米沢市)

関東エリア

Best Westernホテルフィノ東京秋葉原 (東京都台東区)

2018年10月オープン(予定)

Best Western東京西葛西 (東京都江戸川区) FC

Best Western東京西葛西グランテ (東京都江戸川区) FC

Best Westernレブランドホテル東京町田(東京都町田市) FC

Best Western横浜 (神奈川県横浜市) FC

九州エリア

Best Westernレブランドホテル鹿児島リゾート(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-子(沖縄県名護市)

Best Western沖縄恩納ビ-子(沖縄県国頭郡恩納村)

■訪日中国人宿泊ゲストへのサービス強化

モバイル決済 for Ari レジ導入

モバイル決済 for △ AirREGI

- 『モバイル決済 for Airレジ』はお客様が提示する決済サービスのQRコードを読み込むだけで決済が完了するモバイル決済サービス
- 中国国内でモバイル決済シェア最大のアプリ「Alipay（アリペイ）」及び、今後日本国内でシェアの増加が期待される「LINE Pay」を介して、当社ホテルに宿泊されるゲストがホテル料金を支払える仕組みを導入



- ・ 「Alipay」は、2004年にアリババグループによって設立された世界最大規模の決済プラットフォーム
- ・ 中国国内の実名認証ユーザー数は4.5億人超、一日の平均取扱件数は1.6億件超で中国のモバイル決済市場でもっとも大きなマーケットシェア



- ・ 「LINE Pay」は、コミュニケーションアプリLINEを通じてユーザー間での送金や、提携サービス・店舗での決済を簡単・便利に行うことができるモバイル決済サービス

【導入ホテル】

- 『ベストウェスタンホテル名古屋』
- 『ベストウェスタンホテルフィノ大阪心斎橋』
- 『ベストウェスタン沖縄幸喜ビーチ』
- 『ベストウェスタン沖縄恩納ビーチ』

■ベストウェスタンホテルズ&リゾーツ David Kong 社長兼最高経営責任者(C E O)



ベストウェスタンホテルズ&リゾーツのDavid Kong社長兼最高経営責任者(C E O)が来日し、合同記者発表会を開催いたしました。ベストウェスタンレンブラントホテル東京町田にて行われた合同記者発表会では、ベストウェスタンブランドの強みを始め、日本市場の重要性や今後の日本における展開について語られました。合同記者発表会の他にも単独インタビューに応じ、上級ブランドBest Western Plusから新しく追加された新ブランドSureStay Brand by Best Westernまで、ニーズに応じた11の多ブランド戦略についても多く語られました。



■合同記者発表会にて日本市場の重要性について語られました。

■集客力と国内知名度の強化

ベストウェスタンホテル名古屋
レゴランドジャパンのオフィシャルパートナーホテルとなりました。



1DAY パスポート付プランをご用意するなど、パートナーホテルとして、旅を更にお楽しみ頂ける様々なサービスを行っております。



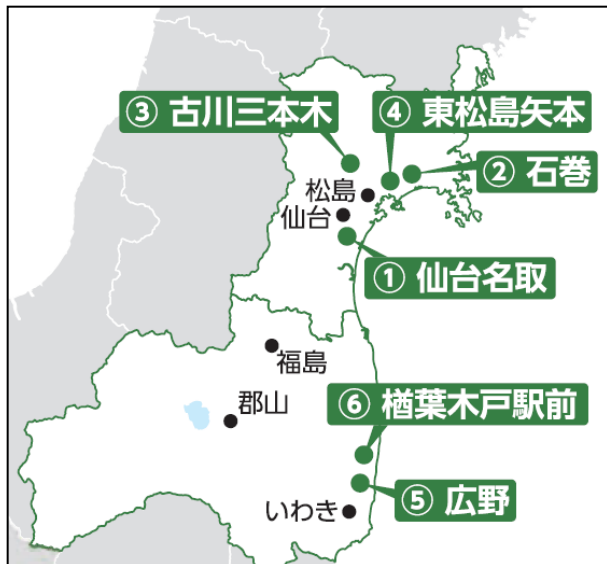
■話題性、特色のある新しい取り組みを行っております。

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

シングル 274室
セミダブル 18室
ダブル 18室
レディース 4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

シングル 73室
セミダブル 5室
ダブル 2室
ツイン 2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



513室

シングル 472室
セミダブル 4室
ツイン 33室
レディース 4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



423室

シングル 386室
ツイン 25室
トリプル 7室
ビジネス 5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

シングル 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

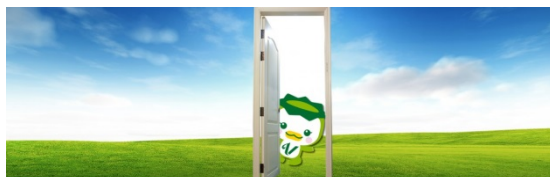


107室

シングル 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25km内

福島第一原発から20km内

■お客様の利便性と快適なご宿泊ための取組み

バリュー・ザ・ホテル仙台名取 無料スマートフォン「handy」 全室投入

handy Japan株式会社様、一般社団法人宮城インバウンドDMO様と共同して、スマートフォン「handy」をバリュー・ザ・ホテル仙台名取の全室に導入しました。国内電話、国際電話の通話やインターネットを無料で楽しむことができます。また、端末を利用して地域のおすすめ情報を発信し、地域経済の発展にも寄与することを目的としております。



バリュー・ザ・ホテル ライズ高反発マットレス導入 「健康睡眠 RISE ROOM」

ライズTOKYO株式会社様と共同して、高反発マットレス「RISE（ライズ）」をバリュー・ザ・ホテル各店に導入しました。導入した客室は、「健康睡眠 RISE ROOM」としてお客様の日々の疲れを癒し、毎朝を元気に迎えていただくため、睡眠環境を重視した客室となっております。



VALUE THE HOTEL

■地域経済の更なる発展のため取り組んでおります。

Part 6

2019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	2019年3月期 予想値	2018年3月期		
		実績値	増減額	増減率
売上高	5,100	4,660	+440	+9.4%
営業利益	200	-321	+521	—
経常利益	50	-466	+516	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	10	-413	+423	—
1株当たり当期純利益	0.75円	-30.79円	—	—

売上高

当年同期比 440百万円の増加予想
(9.4%増)

営業利益

当年同期比 521百万円の増加予想
(—)

■当社グループが営むホテル業界におきましては、引き続き訪日外国人旅行客数が堅調に推移する見込みであり、全国の主要都市を中心に宿泊需要は、安定しているものと考えております。一方で国内ホテルの開発も進んでおり、他のホテルとの競争は激化しております。当社グループにおきましては、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 7

その他のご報告

■株主優待制度を実施しております。

2018年株主優待制度の概要

〔対 象〕 3月末の株主名簿に基づく株主様

①ご宿泊優待券

〔内 容〕 当社グループ運営ホテル及びフランチャイズの一部のホテルを優待価格でご宿泊頂けます。

〔利用期間〕 10月1日～翌年9月30日

〔配布枚数〕 500株(500株)以上5,000株(500株)未満保有 2枚
5,000株(500株)以上保有 4枚

〔優待価格〕 正規料金の6割引程度でご宿泊頂けます。

②ドミノ・ピザ優待券

〔内 容〕 ドミノ・ピザの割引券やドリンク無料券などを配布させて頂きます。

〔利用期間〕 受取日～翌年3月31日(予定)

〔配布枚数〕 当社株式100株(100株)以上保有されている株主様に2セット(予定)

■新たにドミノ・ピザ優待券を配布する予定としております。



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。