

未来に輝く価値のために
～For the Future Value～



価値開発 株式会社

Part 1

平成24年 3月期の業績

■ 平成24年3月期の業績

KACHIKAIHATSU Co.Ltd.

単位:百万円

経営成績	平成23年3月期	平成24年3月期	対前期増減
売上高	5,156	5,890	+734
営業利益	-165	-254	-89
経常利益	24	-787	-811
当期純利益	-323	-1,443	-1,120
1株当たり当期純利益	-3.94円	-16.92円	-12.98円

財政状態	平成23年3月期末	平成24年3月期末	対前期末比増減
総資産	18,971	17,984	-987
純資産	4,191	2,827	-1,363
自己資本比率	22.1%	15.7%	-6.4%
1株当たり純資産	49.07円	32.67円	-16.4円

セグメント別経営成績

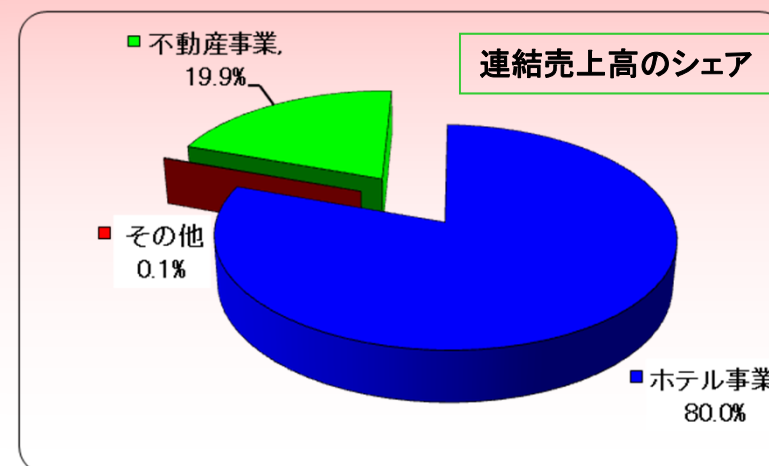
KACHIKAIHATSU Co.Ltd.

単位:百万円

〔連 結〕	売上高	原 価	売上総利益	販管費 (直接)	営業利益	事業部別 売上割合
不動産事業	1,174	781	392	313	80	19.9%
ホテル事業	4,711	496	4,215	3,984	230	80.0%
その他の事業	6	5	1	33	-31	0.1%
合 計	5,890	1,282	4,608	4,329	279	100%

*セグメント間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。

事業別詳細		売上高	原価	売上 総利益	売上 総利益率
不動産	賃貸業務	839	718	121	14.4%
	業務委託	334	63	271	81.1%
ホテル	直営業務	4,637	490	4,147	89.4%
	開業業務	71	6	66	91.9%
	FC事業	2	0	2	100%
その他	その他の事業	6	5	1	18.3%
合 計		5,890	1,282	4,608	



*「その他」は、旅行業等でございます。

1 グループの開発力を駆使したホテル事業の拡充

→ ベストウェスタンホテル京都の新規開業

国内外から観光需要の高い京都に当社グループの受託ホテルを新規開業。

オフィスビルからホテルへのコンバージョン物件。

→ ホテルプリシード名古屋運営受託開始

東海地区随一の繁華街である栄地区のビジネス、観光、宴会等マルチニーズに対応できるシティホテルを運営開始。

株式会社ホテルプリシード名古屋の全株式取得。

→ カンデオホテルズ ザ・博多テラスの新規開業

福岡中洲にスタイリッシュなビジネスホテルを新規開業。

レジデンスからホテルへのコンバージョン物件。

2 震災復興支援事業への着手

→ 復興支援中長期型滞在宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』開業決定

スパークスグループとの協同による画期的なストラクチャーの組成が実現。



2012年2月10日
『日経産業新聞』
に当社記事掲載

1 震災復興支援事業の難航

〔資金面〕

- ・1号ファンドはフルエクイティで投資家募集

→ その後の、政府の復興予算の執行の遅れや被災自治体の復興計画の遅れにより私募ファンドの投資家候補が慎重姿勢に転ずる。

- ・2号ファンドはローンも必要に

→ 開発型プロジェクトだが実績が無く、不動産の資産評価も低く、金融機関の借入や公的助成に時間がかかる。

〔技術面〕

- ・中国製モジュール輸入に係る日本標準仕様の調整

→ 法律上可能であるが、工材や工法などの個々の問題を確認（監督官庁→当社設計陣→CIMC）しながらクリアしていくことに時間がかかる。

2 新規ホテル受託の鈍化

- ・オフィス・住宅に比してホテルは低調→検討案件がクロージングまで行かない。

3 業績の下方修正

→ 営業ベースで年初予想を700百万円下回る。

→ 次期の評価損等の特別損失により、純利益ベースで1,500百万円下回る。

〔予想される状況〕

- ・不動産市場は反転の兆候→海外マネーの流入、日本資産の安全性期待
- ・ホテル宿泊需要は成長薄
→円高や原発により、ビジネス・海外いずれも伸び悩む
- ・ホテル新規受託ペースの鈍化→国内の宿泊マーケットは飽和
- ・ただし、東北3県のみ宿泊需要は拡大 「ヒト・モノ・カネは復興のために」

〔当社グループが取り組むこと〕

不動産

- ①引き続き保有不動産の稼働率の向上に努め、返済計画の長期化への努力をする。
- ②事業計画の目途が立たない更地や、収益性の低い物件の処分を進め、有利子負債の圧縮を段階的に進める。
- ③反転の兆しが見える不動産市場において、企画や仲介などの売上を増加させる。

ホテル

- ①直営ホテル棟数の拡大の重要な柱に、震災復興事業従事者向けの中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』事業を位置づけ、拡大を迅速化する。
- ②東北地方以外の鈍化懸念に対処するため、海外での展開や、管理方法の合理化を推進する。

■平成24年3月28日に、代表取締役阿部裕二、他21名の個人・法人を割当先とした、新株式の発行を行いました。

発行要項

阿部裕二の割当分	
発行新株式数	3,448,000株
発行価額	1株当たり29円
資金調達の額	99,992,000円

阿部裕二以外の割当先	
発行新株式数	15,775,000株
発行価額	1株当たり27円
資金調達の額	425,925,000円

調達資金の用途

- ①復興支援事業1号PJ 必要資金
- ②復興支援事業2号PJ 必要資金
- ③その他復興支援PJ 必要資金

純資産526百万円増加

平成24年6月の第1四半期に反映
(平成24年4月13日に全額払込完了)

*アドバイザーは、スパークス・アセット・マネジメント株式会社です。

震災復興支援事業の推進により、ホテルマネジメントを柱とするフィービジネスへ向け業態転換を推進

Part 2

価値開発グループのホテル事業



- | | | |
|---|----------|-------------------------|
| 1. 北海道 BEST WESTERN HOTEL FINO 札幌..... | 242 ROOM | 北海道札幌市北区北8条西4丁目15番 |
| 2. 北海道 BEST WESTERN HOTEL 札幌中島公園..... | 278 ROOM | 北海道札幌市中央区南8条西3丁目10-10 |
| 3. 大阪府 BEST WESTERN HOTEL FINO 大阪心斎橋 ... | 179 ROOM | 大阪府大阪市中央区東心斎橋1丁目2-19 |
| 4. 京都府 BEST WESTERN HOTEL 京都 [New] | 84 ROOM | 京都市中京区河原町通り六角西入ル松ヶ枝町457 |
| 5. 福岡県 BEST WESTERN 福岡中洲 INN | 168 ROOM | 福岡県福岡市博多区中洲5丁目1-12 |
| 6. 大分県 BEST WESTERN HOTEL FINO 大分 | 155 ROOM | 大分県大分市荷揚町1-32 |
| 7. 沖縄県 BEST WESTERN 那覇 INN | 72 ROOM | 沖縄県那覇市安里2丁目8-8 |
| 8. 愛知県 BEST WESTERN HOTEL 名古屋・ [New] | 140 ROOM | 愛知県名古屋市中区栄4丁目6-1 |

→2011年12月 名古屋リブランドオープン



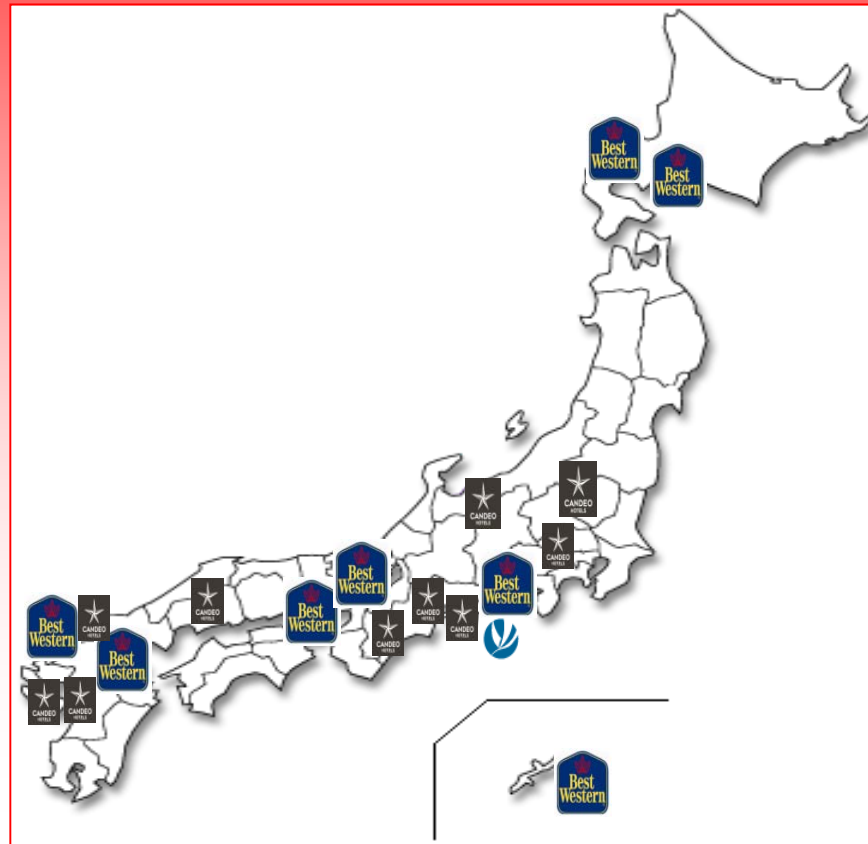
- | | | |
|-----------------------------|----------|-----------------|
| 9. 愛知県 衣浦 GRAND HOTEL | 165 ROOM | 愛知県碧南市田尻町1丁目1-9 |
|-----------------------------|----------|-----------------|



- | | | |
|--|----------|----------------------|
| 10. 栃木県 CANDEO HOTELS 佐野 | 124 ROOM | 栃木県佐野市越名町2038-1 |
| 11. 長野県 CANDEO HOTELS 茅野 | 119 ROOM | 長野県茅野市中沖2-7 |
| 12. 東京都 CANDEO HOTELS 上野公園 | 268 ROOM | 東京都台東区根岸1丁目2-13 |
| 13. 静岡県 CANDEO HOTELS 静岡島田 | 127 ROOM | 静岡県島田市井口1417 |
| 14. 愛知県 CANDEO HOTELS 半田 | 126 ROOM | 愛知県半田市天王町1丁目50-8 |
| 15. 三重県 CANDEO HOTELS 亀山 | 170 ROOM | 三重県亀山市小野町北割532-2 |
| 16. 広島県 CANDEO HOTELS 福山 | 164 ROOM | 広島県福山市御船町2丁目8-20 |
| 17. 福岡県 CANDEO HOTELS THE 博多TERRACE [New] ・ | 29 ROOM | 福岡県福岡市中央区春吉2丁目4-14 |
| 18. 熊本県 CANDEO HOTELS 大津熊本空港 | 152 ROOM | 熊本県菊池郡大津町大字室736-1 |
| 19. 熊本県 CANDEO HOTELS 菊陽熊本空港 | 108 ROOM | 熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼2380-1 |

平成24年4月末現在

- * 洗練されたデザインと行き届いたサービスがもたらす高い顧客満足度。
- * 優れたオペレーション能力がもたらすオーナー様への信頼。



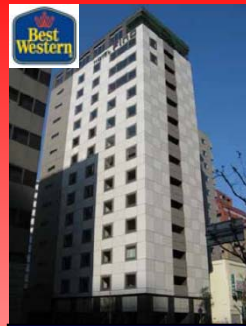
主要国際
観光都市を
網羅！

空白区の
東北地方は
バリュー・
ザ・ホテル
を展開

*** 東京・京都・札幌・名古屋・大阪・福岡をネットワーク！**

■ グループホテル概要Ⅲ

KACHIKAIHATSU Co.Ltd.



Best Western
HOTEL Fino札幌
(北海道札幌市)



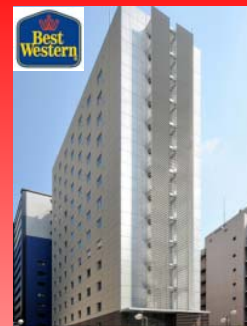
Best Western
HOTEL 札幌中島公園
(北海道札幌市)



Best Western
HOTEL Fino大阪心斎橋
(大阪府大阪市)



Best Western
HOTEL 京都
(京都府京都市)



Best Western
福岡中洲 Inn
(福岡県福岡市)



Best Western
HOTEL Fino大分
(大分県大分市)



Best Western
那覇 Inn
(沖縄県那覇市)



Best Western
HOTEL 名古屋
(愛知県名古屋市)



衣浦GRAND HOTEL
(愛知県碧南市)



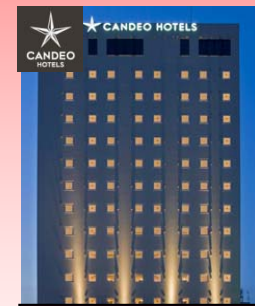
CANDEO HOTELS
THE博多TERRACE
(福岡県福岡市)



CANDEO HOTELS
大津熊本空港
(熊本県菊池郡)



CANDEO HOTELS
菊陽熊本空港
(熊本県菊池郡)



CANDEO HOTELS
福山
(広島県福山市)



CANDEO HOTELS
佐野
(栃木県佐野市)



CANDEO HOTELS
茅野
(長野県茅野市)



CANDEO HOTELS
上野公園
(東京都台東区)



CANDEO HOTELS
静岡島田
(静岡県島田市)



CANDEO HOTELS
半田
(愛知県半田市)



CANDEO HOTELS
亀山
(三重県亀山市)

価値
開発

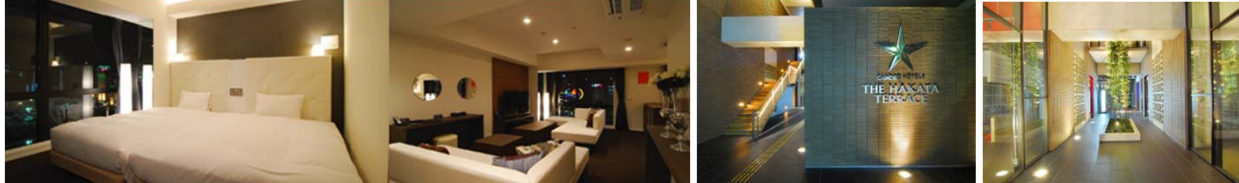
■23年 4月 ベストウェスタンホテル京都新規開業。



■23年 4月 ホテルプリシード名古屋運営受託開始。



■23年 4月 カンデオホテルズ ザ・博多テラス新規開業。



■23年 9月 東日本大震災復興支援第1号プロジェクト始動。

*** 羽田・成田IN・関空OUTのゴールデンルートが実現**

*** 東日本大震災復興プロジェクトの始動**



カンデオホテル海外出店決定 ーベトナム・ハノイー

〔ホテル概要〕

- ・19階建
- ・ホテル部屋数 68部屋
- ・サービスアパートメント部屋数 70部屋
- ・客室サイズ 28㎡～124 ㎡

〔ロケーション〕

- ・日本大使館が至近
- ・周辺には日本食レストランがあり日本人が過ごしやすいエリア
- ・空港からのアクセス良好(国際空港から車で40分程度)
- ・昔ながらの風情が楽しめる観光地の旧市街、商業エリアにもアクセスがしやすいエリア



プレオープン5月
グランドオープン
平成24年8月予定

*** 徹底的に鍛え抜かれた日本のオペレーション技術とサービス精神を輸出し、5つ星クラスの人的サービスを施します。**

Part 3

復興支援中長期滞在型ホテル事業の展開



■「Reset&Go」をコンセプトに、復興支援に携わる方々に、明日へ向かって新たな活力を創出して頂けるよう配慮した、宿泊施設です。



〔特徴〕

- ・ 1泊2食(朝・夕)の食事の提供
- ・ 完全個室で、安全・安心の確保
- ・ コンテナスケールのモジュール工法の活用により、価格競争力を獲得
- ・ 被災地及び高速道路との抜群のアクセス環境
- ・ 被災地の雇用確保による貢献
- ・ 施設の再利用が可能で環境にも配慮





バリュー・ザ・ホテル名取 —夏季開業決定—

〔事業ストラクチャー〕

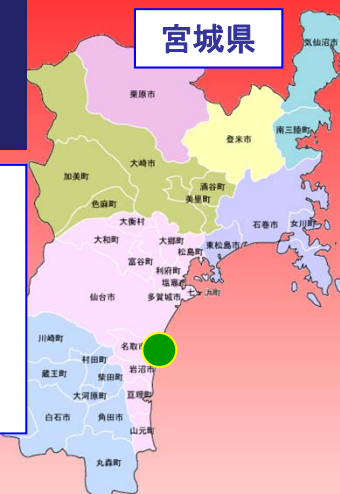
- ・ S P C : 合同会社東北早期復興支援ファンド1号
- ・ 総合開発&開業後のオペレーション
: 価値開発グループ
- ・ フィナンシャルアドバイザー&私募ファンド調達
: スパークスグループ (証券コード8739)
- ・ 事業規模 : 約10億円

〔中国製モジュール工法〕

世界No1のシェアを誇るコンテナメーカーであるCIMC (中国国際海運集装箱 (集団) 股份有限公司) が、当社技術陣との共同開発で、内装まで仕上げます。

〔事業概要〕

- ・ 開業 : 平成24年8月開業予定
- ・ 客室数 : 314室
- ・ 所在 : 宮城県名取市上余田



*** 技術的な問題が全て解決されたため、夏季開業へ向けて急ピッチで準備しています。**



バリュー・ザ・ホテル三本木 —秋季開業調整中—



バリュー・ザ・ホテル矢本 —秋季開業調整中—



〔三本木 事業概要〕

- ・ 開 業：平成24年秋季開業予定
- ・ 客室数：544室
- ・ 所 在：宮城県大崎市三本木

〔矢本 事業概要〕

- ・ 開 業：平成24年秋季開業予定
- ・ 客室数：456室
- ・ 所 在：宮城県東松島市矢本

〔資金調達の状況〕

メザニンレンダーとして大手企業2社の内諾が得られ、そのうちの1社の紹介による金融機関を中心とした協調融資の協議が開始。同時に、スパークスに対して単独行からのローンの申入れがある。

*** 2号ファンドは、スパークスとのパートナーシップで、組成間近の状況となりました。**



〔オーナー決定案件〕

- ・ 宮城県石巻市 8 2 室 最終契約作業中
- ・ 宮城県黒川郡大和町 2 4 6 室 金融機関と交渉中
- ・ 福島県双葉郡広野町 2 7 5 室 東京電力の状況待ち



〔オーナー未定・用地確保案件〕

- ・ 宮城県気仙沼市 2 2 4 室 土地賃貸借契約締結済
- ・ 宮城県石巻市② 2 3 2 室 プラン作成済
- ・ 岩手県遠野市 2 5 6 室 オーナー候補が金融機関と交渉中
- ・ 岩手県釜石市 2 0 0 室 出店申込書提出済
- ・ 福島県相馬市 2 2 6 室 既存ホテルのオーナーより依頼

※用地確保状況は、土地オーナー様や関連自治体の用途制限の判断の状況により、変更することがあります。本情報は平成24年4月末現在のものです。

*** 今期中の4,000室開業を目指して、ファンド組成と並行して、単独の事業主体も開拓してまいります。**

Part 4

平成25年3月期の予想

* 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、ご承知おきください。

■ 平成25年3月期の業績予想

KACHIKAIHATSU Co.Ltd.

単位:百万円	売 上 高	営業利益	経常利益	当期 純利益
通 期	9,750	550	200	200

セグメント別	ホテル事業	不動産事業	その他事業	間接部門	合計
売上高	7,070	2,530	150	—	9,750
営業利益	320	690	▲10	▲450	550

事業別内訳	直営事業	開業コンサル タント	不動産販売 ・仲介等	賃貸	その他
売 上	6,800	270	1,710	820	150
売上総利益	6,090	270	600	160	40

*** 震災復興支援事業の展開を推進して、皆様に信頼される強い利益体質を獲得してまいります。**



本資料についてのお問い合わせは、価値開発株式会社 経営企画本部(TEL03-5297-8523)宛てにお願いいたします。