

**【表紙】**

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年2月13日
【四半期会計期間】	第145期第3四半期（自 2018年10月1日 至 2018年12月31日）
【会社名】	価値開発株式会社
【英訳名】	KACHIKAIHATSU CO.LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高倉 茂
【本店の所在の場所】	東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
【電話番号】	03(5822)3010（代）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 秋山 耕一
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
【電話番号】	03(5822)3010（代）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 秋山 耕一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第144期 第3四半期 連結累計期間	第145期 第3四半期 連結累計期間	第144期
会計期間	自 2017年4月1日 至 2017年12月31日	自 2018年4月1日 至 2018年12月31日	自 2017年4月1日 至 2018年3月31日
売上高 (千円)	3,479,605	3,825,983	4,660,481
経常損失 ( ) (千円)	383,925	291,329	466,089
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純損失 ( ) (千円)	443,315	345,069	412,938
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	446,458	345,093	416,091
純資産 (千円)	1,219,807	1,549,081	1,250,174
総資産 (千円)	6,028,806	7,280,527	5,361,557
1株当たり四半期(当期)純損失 ( ) (円)	33.06	24.79	30.79
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.2	21.2	23.3

回次	第144期 第3四半期 連結会計期間	第145期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2017年10月1日 至 2017年12月31日	自 2018年10月1日 至 2018年12月31日
1株当たり四半期純損失 ( ) (円)	24.52	19.37

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期(当期)純損失であるため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

当第3四半期連結会計期間において、Star Asia Opportunity III LPは、2018年11月12日付け第三者割当増資等により当社株式5,191,200株を保有しました。その結果、同社及び同社の親会社であるSAO III GP Ltd.及びStar Asia Group LLCがその他の関係会社に該当することになりました。

(ホテル事業)

第1四半期連結会計期間より、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの持分及び匿名組合出資持分を取得し、子会社としたことから連結の範囲に含めております。

この結果、2018年12月31日現在では、当社グループは、当社、連結子会社9社及びその他の関係会社3社により構成されることになりました。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において新たに発生した事業等のリスクは、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ(当社及び連結子会社)が判断したものであります。

(継続企業の前提に関する重要事象等)

当社グループは、前連結会計年度において営業損失、経常損失及び親会社株主に帰属する当期純損失を計上し、当第3四半期連結累計期間において営業損失103百万円、経常損失291百万円及び親会社株主に帰属する四半期純損失345百万円を計上しており、当社は、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在していると認識しております。

しかしながら、「2[経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析](5)事業等のリスクに記載した重要事象等を解消するための対応策」に記載のとおり、当該事象又は状況を早期に解消又は改善するための具体的な対応策を取っていることから、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府、日銀による各種政策効果により緩やかな回復傾向がみられる一方で、地政学的リスクの高まりなどによる世界経済の減退が国内経済に大きな影響を与える可能性を内在しております。

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。また、自然災害などの影響により一時的な訪日外国人旅行者の減少も起こっております。

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、新規ホテルの開発と既存ホテルの稼働率及び客室単価の向上を行っております。当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因は、運営ホテル数の増減、運営ホテルの稼働率及び客室単価の高低等であります。

ホテル事業につきましては、都市型ビジネスホテル『ベストウエスタン』と中長期滞在型ホテル『パリュール・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。『ベストウエスタン』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。2018年6月には『ベストウエスタンプラスホテルフィーノ千歳』、2018年8月には『新大阪ホテル(2018年12月『シユアステイプラスホテル by ベストウエスタン新大阪』にリブランド)』、2018年10月には『ベストウエスタンホテルフィーノ東京秋葉原』をオープンし、2019年2月には『ベストウエスタンプラスホテルフィーノ大阪北浜』、2020年春には『ベストウエスタンホテルフィーノ東京赤坂(仮称)』、2020年5月には『ベストウエスタンホテルフィーノ新横浜(仮称)』、2020年6月には『ベストウエスタンプラスホテルフィーノ福岡天神(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。『パリュール・ザ・ホテル』については、震災復興関連宿泊需要が大きく低迷しているため、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、運営する宿泊施設の取得を行い、支払家賃などの固定費の削減に取り組んでおります。

不動産事業につきましては、一部保有物件の賃借人の退去により賃貸売上は減少いたしました。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れの圧縮を進めております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の当社グループの経営成績は、次のとおりとなりました。

当第3四半期連結累計期間の売上高は3,826百万円(前年同四半期比10.0%増)となりました。内訳は、ホテル事業3,736百万円、不動産事業90百万円であります。『パリュール・ザ・ホテル』において震災復興関連宿泊需要の低迷などがありましたが、『ベストウエスタン』の運営ホテル数の増加などにより増収となりました。

営業損失は103百万円(前年同四半期営業損失266百万円)となりました。『ベストウエスタン』の運営ホテル数の増加、宿泊施設の取得による支払家賃の減額などにより営業損失は減少いたしました。

経常損失は291百万円(前年同四半期経常損失384百万円)となりました。合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社パリュール・ザ・ホテルファンドの持分及び匿名組合出資持分の取得資金や新規開業準備に係る金融機

関等からの借入金の増加に伴う支払利息107百万円、第三者割当増資に係る株式交付費70百万円などを計上しております。

親会社株主に帰属する四半期純損失は345百万円(前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純損失443百万円)となりました。子会社の取得に伴う負ののれん発生益51百万円、繰延税金資産の取り崩しに伴う法人税等調整額93百万円などを計上しております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

ホテル事業は、売上高3,736百万円、営業利益119百万円となりました。セグメント間の取引を消去した外部顧客との取引結果は、売上高3,736百万円(前年同四半期比10.7%増)、営業利益119百万円(前年同四半期比13.5%増)となりました。主な売上は、ホテルマネジメント売上などであります。

不動産事業は、売上高90百万円、営業利益13百万円となりました。セグメント間の取引を消去した外部顧客との取引結果は、売上高90百万円(前年同四半期比13.3%減)、営業利益13百万円(前年同四半期営業損失144百万円)となりました。主な売上は、賃料売上などであります。

当第3四半期連結会計期間末の当社グループの財政状態は、次のとおりとなりました。

総資産は、7,281百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,919百万円の増加であります。主な要因は、不動産信託受益権の取得による増加2,330百万円や運転資金の借入れなどに伴う現金及び預金の増加1,017百万円、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの子会社化に伴う投資有価証券の減少1,460百万円などによるものであります。

負債合計は、5,731百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,620百万円の増加であります。主な要因は、運転資金の借入れなどに伴う短期借入金の増加851百万円、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの持分及び匿名組合出資持分の取得資金や新規ホテルのオープンに係る資金、などの借入れに伴う長期借入金(1年内返済予定を含む)の増加511百万円や資産除去債務162百万円の計上などによるものであります。

純資産合計は、1,549百万円となりました。これは、前連結会計年度末より299百万円の増加であります。主な要因は、第三者割当増資に伴う資本金の増加322百万円及び資本剰余金の増加322百万円、親会社株主に帰属する四半期純損失などによる利益剰余金の減少345百万円などによるものであります。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、経営環境や事業の状況を勘案の上、将来キャッシュ・フローの状況を把握して、資金の管理を行っており、資金需要が生じた場合には、主として金融機関等からの借入れを行っております。上記のとおり、当社グループでは、新規ホテルの開業を積極的に行っており、新規ホテルの開業に伴う資金需要が今後も生じる見込みであり、金融機関等からの借入れにより調達する予定であります。

## (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

## (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

## (5) 事業等のリスクに記載した重要事象等を解消するための対応策

当社は、「1 事業等のリスク」に記載のとおり、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在していると認識しております。

しかし、当社は、当第3四半期会計期間においてスターアジアグループにより運用されているファンドであるStar Asia Opportunity III LPと資本提携を行い、同社に対し第三者割当増資を実施し、スターアジアグループを当社の新たなスポンサーとしております。2018年12月21日には同社より資金の借入を行っております。このようなことから、資金面に支障はないと考えております。また、当社は、当第3四半期会計期間においてスターアジアグループに属するStar Asia Management Ltd.と業務提携を行い、今後の新規ホテルの開業を含む当社グループ事業について協力関係を築き、宿泊施設の賃借料の削減交渉、経費の削減、営業の強化に取り組んでおります。そのため今後、当社グループの財務体質及び業績は改善するものと見込んでおります。

したがって、継続企業的前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。

### 3【経営上の重要な契約等】

#### (資本業務提携及び第三者割当増資)

当社は、2018年10月25日開催の取締役会において、同日付でスターアジアグループに属するStar Asia Management Ltd. (以下「SAM」といいます。)及びスターアジアグループにより運用されるファンドであるStar Asia Opportunity III LP (以下「SAO」といいます。)との間で資本業務提携契約(以下「本件資本業務提携契約」といいます。)を締結し、当該契約に基づき、SAMとの業務提携及び当該業務提携に併せたSAOへの第三者割当による新株式の発行(以下「本件第三者割当増資」といいます。)を行うことを決議し、スターアジアグループとの間で資本業務提携(以下「本件資本業務提携」といいます。)を実施することを決定いたしました。

#### (資本業務提携)

##### 1. 目的及び理由

スターアジアグループにより運用されるファンドである割当予定先による当社に対する新たな資本の投入により、ホテル開発をより一層促進・拡大することで、東京五輪が開催されホテル等の不動産需要が拡大することが見込まれる2020年に向けた事業展開に十分に対応できること及びスターアジアグループとの業務提携を通じて、当社が保有するホテル運営のノウハウと、スターアジアグループが保有する不動産証券化等のノウハウとを組み合わせることで、新たな不動産投資商品の開発等、事業ポートフォリオの拡大が見込めること等の理由から、本件資本業務提携を行うことで、当社が一層大きく成長することが可能であると判断いたしました。

##### 2. 内容

###### (1) 業務提携の内容

当社が保有するホテル運営のノウハウと、スターアジアグループが保有する不動産証券化等のノウハウを活かしつつ、2020年に東京五輪が開催されることによる訪日外国人の増加や、それ以降にも引き続き全国にわたって訪日外国人誘致施策が実施されることに伴う宿泊需要及び不動産需要の拡大に対応するため、国内での『ベストウェスタン』ブランドの更なるホテル展開等、様々な取組を進めてまいります。

###### (2) 資本提携の内容

当社は、本件第三者割当増資によりSAOに当社の普通株式2,800,000株(本件第三者割当増資による増加後の発行済株式総数に基づく持株比率17.27%、小数第3位を四捨五入。割合について以下同じ。)を割り当てます。

###### (3) 取締役の受入れ

当社とSAO及びSAMとの間で、本件資本業務提携契約においてSAOが当社の取締役候補者の若干名を指定することができるものとする旨を合意しております。

###### (4) 契約締結日

2018年10月25日

##### 3. 相手先の概要

###### (1) 業務提携の相手先

名称	Star Asia Management Ltd.
所在地	87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9001, Cayman Islands
代表者の役職・氏名	Director: マルコム・エフ・マククリーン4世、増山太郎
事業内容	投資助言業及び投資運用業
資本金	50,000米ドル(日本円換算額5,622,500円)

###### (2) 資本提携の相手先

名称	Star Asia Opportunity III LP	
所在地	PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands	
業務執行組合員の概要	SAO III GP Ltd.	
	代表者の役職・氏名	Director: マルコム・エフ・マククリーン4世、増山太郎
	事業内容	ファンドの運用及び管理
	資本金	50,000米ドル(日本円換算額5,622,500円)

組成目的 投資

(注) 1米ドルは、2018年10月24日の外国為替相場の仲値112.45円にて換算しております。

#### (第三者割当増資)

2018年10月25日開催の当社取締役会の決議により、第三者割当による新株式を発行し、2018年11月12日に払込が完了いたしました。

(1) 発行する株式の種類及び数	普通株式2,800,000株
(2) 発行価額	1株につき230円
(3) 発行価額の総額	644,000,000円
(4) 資本組入額	1株につき115円

(5) 資本組入れの総額	322,000,000円
(6) 募集又は割当方法	第三者割当増資の方法による
(7) 申込日	2018年11月12日
(8) 払込日	2018年11月12日
(9) 割当先及び割当株数	Star Asia Opportunity III LP 2,800,000株
(10) 資金の用途	借入金の返済      ホテルオープンプロジェクト

(資金の借入)

当社は、2018年12月21日開催の取締役会において、今後の事業経営を機動的に行うために、運転資金の調達を目的に借入を行うことを決議し、同日、当該借入に関する契約を締結し、当該借入を行いました。詳細は、下記に記載のとおりであります。

借入先    Star Asia Opportunity III LP  
借入金額 940,000,000円  
借入日    2018年12月21日  
借入期間 2018年12月21日～2019年3月31日

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	42,000,000
計	42,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2018年12月31日)	提出日 現在発行数(株) (2019年2月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	16,212,541	16,212,541	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数100株
計	16,212,541	16,212,541	-	-

- (注) 1. 「提出日現在発行数」の欄には、2019年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。
2. 発行済株式のうち1,617,600株は、現物出資(金銭債権549,984千円)によるものであります。
3. 2018年10月25日開催の取締役会決議により、2018年11月12日付で第三者割当増資を実施したことに伴い、発行済株式総数は2,800,000株増加し16,212,541株となっております。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2018年11月12日 (注)	2,800,000	16,212,541	322,000	6,930,852	322,000	322,000

(注) 有償第三者割当

発行価格 230円

資本組入額 115円

割当先 Star Asia Opportunity III LP

##### (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、直前の基準日(2018年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2018年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 13,405,700	134,057	-
単元未満株式	普通株式 5,341	-	-
発行済株式総数	13,412,541	-	-
総株主の議決権	-	134,057	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が700株及び実質的に所有していない自己株式が100株含まれております。

2. 「議決権の数」の欄には、証券保管振替機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数7個及び実質的に所有していない自己株式に係る議決権の数1個が含まれております。

【自己株式等】

2018年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数(株)	他人名義 所有株式数(株)	所有株式数 の合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
価値開発株式会社	東京都千代田区 岩本町一丁目12番3号	1,500	-	1,500	0.01
計	-	1,500	-	1,500	0.01

(注) 上記のほか、株主名簿上は当社名義となっておりますが実質的に所有していない株式が100株(議決権の数1個)あります。なお、当該株式数は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の欄に含まれております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、誠栄監査法人による四半期レビューを受けております。

## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	379,769	1,396,877
受取手形及び売掛金	234,618	247,164
原材料及び貯蔵品	14,644	27,845
その他	337,426	171,506
貸倒引当金	100	-
流動資産合計	966,358	1,843,391
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	126,779	173,222
土地	239,102	239,102
その他(純額)	294,721	423,942
有形固定資産合計	660,602	836,266
<b>無形固定資産</b>		
のれん	62,051	49,064
その他	32,645	43,466
無形固定資産合計	94,696	92,529
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1,476,824	16,930
投資不動産(純額)	857,906	847,090
不動産信託受益権	681,030	3,011,249
その他	624,141	633,071
投資その他の資産合計	3,639,901	4,508,340
固定資産合計	4,395,199	5,437,135
資産合計	5,361,557	7,280,527

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	23,816	906
短期借入金	89,134	940,000
1年内返済予定の長期借入金	412,550	629,950
未払法人税等	33,194	-
その他	434,009	526,969
流動負債合計	992,703	2,097,825
固定負債		
長期借入金	2,633,620	2,926,934
退職給付に係る負債	10,115	10,665
資産除去債務	-	162,323
その他	474,945	533,698
固定負債合計	3,118,680	3,633,621
負債合計	4,111,383	5,731,446
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,608,852	6,930,852
資本剰余金	-	322,000
利益剰余金	5,395,628	5,740,696
自己株式	2,972	2,972
株主資本合計	1,210,252	1,509,183
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	112	88
土地再評価差額金	37,740	37,740
その他の包括利益累計額合計	37,852	37,828
新株予約権	2,070	2,070
純資産合計	1,250,174	1,549,081
負債純資産合計	5,361,557	7,280,527

## (2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
売上高	3,479,605	3,825,983
売上原価	658,226	461,874
売上総利益	2,821,379	3,364,110
販売費及び一般管理費	3,087,365	3,467,589
営業損失( )	265,986	103,480
営業外収益		
受取利息	4,569	4,625
受取配当金	2	3
助成金収入	-	2,220
その他	2,710	1,488
営業外収益合計	7,281	8,335
営業外費用		
支払利息	65,804	107,010
支払手数料	47,350	9,870
株式交付費	-	70,276
その他	12,067	9,028
営業外費用合計	125,221	196,184
経常損失( )	383,925	291,329
特別利益		
負ののれん発生益	-	51,172
その他	-	5,000
特別利益合計	-	56,172
特別損失		
固定資産除却損	16,966	1,452
減損損失	-	7,555
特別損失合計	16,966	9,007
税金等調整前四半期純損失( )	400,891	244,165
法人税、住民税及び事業税	25,687	7,795
法人税等調整額	19,912	93,108
法人税等合計	45,598	100,904
四半期純損失( )	446,490	345,069
非支配株主に帰属する四半期純損失( )	3,175	-
親会社株主に帰属する四半期純損失( )	443,315	345,069

【四半期連結包括利益計算書】  
 【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
四半期純損失( )	446,490	345,069
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	32	24
その他の包括利益合計	32	24
四半期包括利益	446,458	345,093
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	443,283	345,093
非支配株主に係る四半期包括利益	3,175	-

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

第1四半期連結会計期間より、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの持分及び匿名組合出資持分を取得し、子会社としたことから連結の範囲に含めております。

なお、当該連結の範囲の変更は、当四半期連結会計期間に属する連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与えることは確実と認められ、その影響の概要は、連結貸借対照表における総資産の増加、連結損益計算書における特別利益として負ののれん発生益の計上と認識しております。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
減価償却費	61,925千円	90,682千円
のれんの償却額	12,987	12,987

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)

(株主資本の金額の著しい変動)

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

(株主資本の金額の著しい変動)

当社は、2018年11月12日付で、Star Asia Opportunity III LPから第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が322,000千円、資本準備金が322,000千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が6,930,852千円、資本準備金が322,000千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他	合計
	ホテル事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	3,375,416	104,189	3,479,605	-	3,479,605
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	193,050	193,050	-	193,050
計	3,375,416	297,239	3,672,655	-	3,672,655
セグメント利益又は損失( )	88,462	49,112	39,350	-	39,350

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容  
 (差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	39,350
全社費用(注)	226,635
四半期連結損益計算書の営業損失( )	265,986

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

当第3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他	合計
	ホテル事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	3,735,642	90,341	3,825,983	-	3,825,983
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	3,735,642	90,341	3,825,983	-	3,825,983
セグメント利益	118,681	13,217	131,898	-	131,898

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容  
 (差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	131,898
全社費用(注)	235,377
四半期連結損益計算書の営業損失( )	103,480

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

ホテル事業において第1四半期連結会計期間に、合同会社東北早期復興支援ファンド2号及び合同会社バリュー・ザ・ホテルファンドの持分及び匿名組合出資持分を取得したことにより、負ののれん発生益51,172千円を計上しております。

( 1 株当たり情報 )

1 株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第 3 四半期連結累計期間 (自 2017年 4 月 1 日 至 2017年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 2018年 4 月 1 日 至 2018年12月31日)
1 株当たり四半期純損失 ( )	33円06銭	24円79銭
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する四半期純損失 ( ) ( 千円 )	443,315	345,069
普通株主に帰属しない金額 ( 千円 )	-	-
普通株式に係る 親会社株主に帰属する四半期純損失 ( ) ( 千円 )	443,315	345,069
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	13,411,016	13,920,106

(注) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの 1 株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年2月13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  
業務執行社員 公認会計士 田村 和己 印

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 茂 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている価値開発株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(2018年10月1日から2018年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2018年4月1日から2018年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期連結財務諸表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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表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四半期連結財務諸表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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、価値開発株式会社及び連結子会社の2018年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

#### 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

- 
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。