

**【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8月13日
【四半期会計期間】	第146期第1四半期（自 2019年4月1日 至 2019年6月30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 兼 最高財務責任者 細野 敏
【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 兼 最高財務責任者 細野 敏
【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145期 第1四半期 連結累計期間	第146期 第1四半期 連結累計期間	第145期
会計期間	自 2018年 4月 1日 至 2018年 6月30日	自 2019年 4月 1日 至 2019年 6月30日	自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日
売上高 (千円)	1,248,519	1,423,819	5,084,051
経常損失 ( ) (千円)	89,145	32,132	704,397
親会社株主に帰属する四半期純利益 又は親会社株主に帰属する四半期 (当期)純損失 ( ) (千円)	49,391	55,583	2,960,115
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	49,390	55,579	2,960,127
純資産 (千円)	1,200,784	897,867	842,304
総資産 (千円)	6,767,880	4,904,231	5,334,636
1株当たり四半期純利益又は1株 当たり四半期(当期)純損失 ( ) (円)	3.68	1.04	200.11
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	1.04	-
自己資本比率 (%)	17.7	18.3	15.8

(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. 第145期第1四半期連結累計期間及び第145期の潜在株式調整後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1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び連結子会社)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、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

(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2期連続して営業損失、経常損失、親会社株主に帰属する当期純損失及び営業キャッシュ・フローのマイナスを計上し、当第1四半期連結累計期間においても、経常損失を計上したことから、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。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第1四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、観光庁が公表している最新の宿泊旅行統計調査(2019年5月第1次速報)によると、国内全体の延べ宿泊者数は4,812万人泊で前年同月比8.3%増加し、その内訳として日本人宿泊者が3,918万人泊(前年同月比6.9%増)、外国人宿泊者894万人泊(前年同月比14.5%増)となり依然として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、ホテル事業を通じて新たな価値を生み出す、ホテル事業のリーディングカンパニーを目指し、企業経営を行っております。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増減等であります。

ホテル事業につきましては、宿泊特化型ホテル『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と収益の拡大を進めております。『パリュール・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、一般企業等の大型宿泊需要や訪日外国人の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。経理・人事業務については、徹底したコスト管理を行い、営業支援体制の一元化により販売力を強化し、客室単価の向上による収益増加を図っております。

不動産事業につきましては、固定資産の売却等を行い、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1四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。

売上高は1,424百万円(前年同四半期比14.0%増)、営業利益は12百万円(前年同四半期営業損失47百万円)、経常損失は32百万円(前年同四半期経常損失89百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は56百万円(前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純損失49百万円)となりました。

売上高は、前連結会計年度に『ベストウエスタンプラスホテルフィノー千歳』、『シュアステイプラスホテル by ベストウエスタン新大阪』、『ベストウエスタンホテルフィノー東京秋葉原』及び『ベストウエスタンプラスホテルフィノー大阪北浜』をオープンし増収となりました。

営業利益は、増収の影響及びグループ全体におけるコスト削減の効果により増益となりました。

経常損失は、営業利益の計上に伴い、前年同四半期に比べ大幅に損失が減少しました。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、不動産事業に係る固定資産を譲渡したことに伴い特別利益(固定資産売却益)を計上したことにより増益となりました。

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、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1,400百万円（前年同四半期比15.0%増）、営業利益76百万円（前年同四半期比208.3%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、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23百万円（前年同四半期比24.6%減）、営業利益4百万円（前年同四半期比74.6%増）となりました。主な売上は、賃貸売上などであります。

当第1四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、4,904百万円となりました。これは、前連結会計年度末より430百万円の減少であります。主な要因は、固定資産の譲渡などに伴う投資不動産の減少152百万円などによるものであります。

負債合計は、4,006百万円となりました。これは、前連結会計年度末より486百万円の減少であります。主な要因は、固定資産の譲渡による借入れの返済などに伴う長期借入金（1年内返済予定を含む）の減少378百万円などによるものであります。

純資産合計は、898百万円となりました。これは、前連結会計年度末より56百万円の増加であります。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益などによる利益剰余金の増加56百万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。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1四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、当社は、前連結会計年度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2018年11月12日及び2019年3月29日に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。また、2019年3月22日には同社との間でコミットメントライン契約を締結しております。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。当社は、前連結会計年度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。

### 3【経営上の重要な契約等】

#### (固定資産の譲渡)

当社は、2019年6月6日開催の取締役会において、固定資産の譲渡について決議し、同日に譲渡契約を締結いたしました。

#### 譲渡の理由

当社グループでは、不動産事業において保有する収益物件等の売却を進めております。この度、当社で保有しております収益物件を売却することについて合意にいたりました。

#### 譲渡資産の内容

資産の名称、所在地、概要等	譲渡価額	帳簿価額
名称：マンション フラット宮ヶ丘 所在地：北海道札幌市中央区宮ヶ丘三丁目 概要：土地 地積：1,247.68㎡ 建物 種類：住宅 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延床面積：3,178.35㎡	260百万円	151百万円

(注) 帳簿価額は、2019年5月末時点の価額であります。

#### 譲渡の相手先の概要

(1) 名称	株式会社明和住建	
(2) 所在地	北海道札幌市北区北十一条西二丁目2番7号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 藤井 明房	
(4) 事業内容	不動産等に関する事業	
(5) 資本金	310万円	
(6) 設立年月日	1996年7月25日	
(7) 純資産	287百万円	
(8) 総資産	1,272百万円	
(9) 大株主及び持株比率	藤井 明房 100%	
(10) 当社と当該会社との関係	資本関係	特記すべき事項はございません。
	人的関係	特記すべき事項はございません。
	取引関係	特記すべき事項はございません。
	関連当事者への該当状況	特記すべき事項はございません。

#### 譲渡の日程

(1) 取締役会決議日	2019年6月6日
(2) 契約締結日	2019年6月6日
(3) 物件引渡期日	2019年6月28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	214,000,000
計	214,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年6月30日)	提出日 現在発行数(株) (2019年8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	53,629,341	53,640,841	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数100株
計	53,629,341	53,640,841	-	-

(注) 1. 2019年7月1日から2019年7月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が11,500株増加しております。

2. 発行済株式のうち20,548,891株は、現物出資(金銭債権1,515,480千円)によるものであります。

##### (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)
2019年4月1日～ 2019年6月30日	-	53,629,341	-	7,884,980	-	1,276,128

(注) 2019年7月1日から2019年7月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が11,500株、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,041千円増加しております。

##### (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四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1四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(2019年3月31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】

2019年6月30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 53,622,300	536,223	-
単元未満株式	普通株式 5,541	-	-
発行済株式総数	53,629,341	-	-
総株主の議決権	-	536,223	-

(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】

2019年6月30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	0.00
計	-	1,500	-	1,500	0.00

(注) 1. 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. 上記のほか、単元未満株式の買取請求により、当第1四半期会計期間において100株の自己株式を取得しております。

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1四半期連結会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年6月30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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,615,838	1,325,178
受取手形及び売掛金	296,370	331,349
原材料及び貯蔵品	22,820	22,109
その他	154,471	160,592
流動資産合計	2,089,499	1,839,228
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	587,708	586,118
土地	353,669	353,669
その他(純額)	463,250	445,415
有形固定資産合計	1,404,627	1,385,202
無形固定資産		
その他	44,838	42,194
無形固定資産合計	44,838	42,194
投資その他の資産		
投資有価証券	16,948	16,941
投資不動産(純額)	431,800	279,970
不動産信託受益権	704,000	696,256
敷金及び保証金	603,363	603,353
その他	39,561	41,087
投資その他の資産合計	1,795,671	1,637,607
固定資産合計	3,245,137	3,065,003
資産合計	5,334,636	4,904,231

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	3,446	4,706
短期借入金	800,000	786,700
1年内返済予定の長期借入金	550,300	481,336
未払法人税等	22,064	16,433
その他	655,951	594,653
流動負債合計	2,031,761	1,883,827
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,731,339	1,422,628
退職給付に係る負債	11,227	11,308
資産除去債務	162,687	163,050
その他	555,318	525,550
固定負債合計	2,460,571	2,122,536
負債合計	4,492,332	4,006,364
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	7,884,980	7,884,980
資本剰余金	1,276,128	1,276,128
利益剰余金	8,318,002	8,262,419
自己株式	2,972	2,988
株主資本合計	840,134	895,702
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	100	95
その他の包括利益累計額合計	100	95
新株予約権	2,070	2,070
純資産合計	842,304	897,867
負債純資産合計	5,334,636	4,904,231

## ( 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1四半期連結累計期間】

( 単位：千円 )

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	1,248,519	1,423,819
売上原価	147,769	161,743
売上総利益	1,100,750	1,262,077
販売費及び一般管理費	1,148,009	1,249,578
営業利益又は営業損失( )	47,259	12,499
営業外収益		
受取利息	2,019	37
助成金収入	1,625	-
解約手数料	-	94
為替差益	572	119
その他	471	17
営業外収益合計	4,688	268
営業外費用		
支払利息	29,947	24,899
支払手数料	8,500	18,720
その他	8,127	1,279
営業外費用合計	46,574	44,898
経常損失( )	89,145	32,132
特別利益		
負ののれん発生益	51,172	-
固定資産売却益	-	90,891
その他	5,000	-
特別利益合計	56,172	90,891
特別損失		
固定資産除却損	1,452	-
減損損失	7,555	2,291
特別損失合計	9,007	2,291
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失( )	41,981	56,469
法人税、住民税及び事業税	6,223	4,340
法人税等調整額	1,188	3,455
法人税等合計	7,411	886
四半期純利益又は四半期純損失( )	49,391	55,583
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主 に帰属する四半期純損失( )	49,391	55,583

【四半期連結包括利益計算書】  
 【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失( )	49,391	55,583
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2	4
その他の包括利益合計	2	4
四半期包括利益	49,390	55,579
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	49,390	55,579

【注記事項】

(追加情報)

(資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分)

当社は、2019年5月28日開催の取締役会において、2019年6月27日開催の第145回定時株主総会に、資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分について付議することを決議し、同株主総会において原案どおり承認されました。

(1) 資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分の目的

資本金及び資本準備金の額を減少することによる税負担の軽減や繰越利益剰余金の欠損填補による財務体質の健全化を図ることを目的としております。

(2) 資本金の額の減少の要領

会社法第447条第1項の規定に基づき、2019年3月31日現在の資本金7,884,980,010円のうち、7,787,020,760円を減少して97,959,250円とし、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

減少する資本金の額 7,787,020,760円

(3) 資本準備金の額の減少の要領

会社法第448条第1項の規定に基づき、2019年3月31日現在の資本準備金1,276,128,400円を全額減少して、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

減少する資本準備金の額 1,276,128,400円

(4) 剰余金の処分の要領

会社法第452条の規定に基づき、上記資本金及び資本準備金振替後のその他資本剰余金9,063,149,160円のうち8,631,609,373円を減少して、繰越利益剰余金に振り替えるものであります。

減少するその他資本剰余金の額 8,631,609,373円

増加する繰越利益剰余金の額 8,631,609,373円

減少後のその他資本剰余金の額 431,539,787円

増加後の繰越利益剰余金の額 0円

(5) 資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分の日程

(1) 取締役会決議日	2019年5月28日
(2) 株主総会決議日	2019年6月27日
(3) 債権者異議申述公告日	2019年7月22日
(4) 債権者異議申述最終期日	2019年8月22日(予定)
(5) 効力発生日	2019年9月1日(予定)

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
減価償却費	27,592千円	37,017千円
のれんの償却額	4,329	-

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年6月30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	1,217,450	31,069	1,248,519	-	1,248,519
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	1,217,450	31,069	1,248,519	-	1,248,519
セグメント利益	24,605	2,249	26,854	-	26,854

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	26,854
全社費用(注)	74,113
四半期連結損益計算書の営業損失( )	47,259

(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当第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。

当第1四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年6月30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	1,400,407	23,412	1,423,819	-	1,423,819
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	1,400,407	23,412	1,423,819	-	1,423,819
セグメント利益	75,858	3,927	79,785	-	79,785

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	79,785
全社費用(注)	67,287
四半期連結損益計算書の営業利益	12,499

(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。

( 1 株当たり情報 )

1 株当たり四半期純利益又は 1 株当たり四半期純損失及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第 1 四半期連結累計期間 ( 自 2018年 4 月 1 日 至 2018年 6 月30日 )	当第 1 四半期連結累計期間 ( 自 2019年 4 月 1 日 至 2019年 6 月30日 )
( 1 ) 1 株当たり四半期純利益又は 1 株当たり四半期純損失 ( )	3円68銭	1円04銭
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失 ( ) ( 千円 )	49,391	55,583
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利益又は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 )	49,391	55,583
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	13,411,016	53,627,797
( 2 ) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益	-	1円04銭
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 ( 千円 )	-	-
普通株式増加数 ( 株 )	-	11,413
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

( 注 ) 前第 1 四半期連結累計期間の潜在株式調整後 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)

(固定資産の譲渡及び特別利益(固定資産売却益)の計上)

(1) 当該事象の発生年月日

2019年7月31日

(2) 当該事象の内容

譲渡の理由

当社グループでは、不動産事業において保有する収益物件等の売却を進めております。この度、当社で保有しております収益物件を売却することについて合意にいたしました。

譲渡資産の内容

資産の名称、所在地、概要等	譲渡価額	帳簿価額	譲渡損益
名称：マンション シティアドレ月寒公園 所在地：北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目 概要：土地 地積：1,008㎡ 建物 種類：共同住宅 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延床面積：1,962.65㎡	117百万円	67百万円	譲渡益 42百万円

(注) 1. 帳簿価額は、2019年6月末時点の価額であります。

2. 譲渡損益は、譲渡価額から帳簿価額と譲渡に係る諸経費を控除した固定資産売却益の計上見込み額であります。

譲渡の相手先の概要

(1) 名称	株式会社クレストージ	
(2) 所在地	北海道札幌市中央区北一条西九丁目3番27号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 木下 雅彦	
(4) 事業内容	不動産等に関する事業	
(5) 資本金	1,000万円	
(6) 設立年月日	1997年8月12日	
(7) 純資産	13百万円	
(8) 総資産	27百万円	
(9) 大株主及び持株比率	木下 雅彦 100%	
(10) 当社と当該会社との関係	資本関係	特記すべき事項はございません。
	人的関係	特記すべき事項はございません。
	取引関係	当社は、当該会社に当社が保有する不動産のプロパティマネジメント業務を委託しております。
	関連当事者への該当状況	特記すべき事項はございません。

譲渡の日程

(1) 契約締結日	2019年7月31日
(2) 物件引渡期日	2019年7月31日

(3) 当該事象の損益及び連結損益に与える影響額

当該事象の発生により、2020年3月期において、下記のとおり固定資産売却益を特別利益として計上する見込みであります。

個別

固定資産売却益 42百万円

連結

固定資産売却益 42百万円

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8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2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年4月1日から2019年6月30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2019年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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。

### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2019年7月31日付で固定資産の譲渡契約を締結し、同日付で物件の引き渡しを完了している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### 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。