

**【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11月13日
【四半期会計期間】	第146期第2四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9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2四半期 連結累計期間	第146期 第2四半期 連結累計期間	第145期
会計期間	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日
売上高 (千円)	2,586,120	2,916,120	5,084,051
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	76,376	33,990	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)	55,828	147,878	2,960,115
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	55,816	147,878	2,960,127
純資産 (千円)	1,194,358	990,178	842,304
総資産 (千円)	6,660,430	4,708,030	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)	4.16	2.76	200.11
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	-	2.76	-
自己資本比率 (%)	17.9	21.0	15.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	73,441	4,870	348,206
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	751,158	339,484	839,109
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	919,227	674,113	2,423,384
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	441,279	1,106,080	1,435,838

回次	第145期 第2四半期 連結会計期間	第146期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2018年7月1日 至 2018年9月30日	自 2019年7月1日 至 2019年9月30日
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失 ( ) (円)	0.48	1.72

(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2四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2四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2四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、当第2四半期連結累計期間において、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益及び営業キャッシュ・フローのプラスを計上したものの、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2四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8月第1次速報)によると、国内全体の延べ宿泊者数は5,886万人泊で前年同月比1.4%減少し、その内訳として日本人宿泊者が5,002万人泊(前年同月比2.4%減)、外国人宿泊者884万人泊(前年同月比4.5%増)となり安定した推移となっております。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。

当第2四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	2,916百万円(前年同四半期比12.8%増)
営業利益	101百万円(前年同四半期営業利益2百万円)
経常利益	34百万円(前年同四半期経常損失76百万円)
親会社株主に帰属する四半期純利益	148百万円(前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純損失56百万円)

売上高は、前連結会計年度に『ベストウェ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 ベストウェスタン新大阪』、『ベストウェスタンホテルフィノー東京秋葉原』及び『ベストウェ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。

経常利益は、営業利益の計上に伴い、増益となりました。

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

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2,873百万円（前年同四半期比13.7%増）、営業利益211百万円（前年同四半期比34.2%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『バリュー・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。『バリュー・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

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43百万円（前年同四半期比28.6%減）、営業利益3百万円（前年同四半期比61.7%減）となりました。主な売上は、賃貸売上などです。

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行いました。

当第2四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、4,708百万円となりました。これは、前連結会計年度末より627百万円の減少であります。主な要因は、借入れの返済などに伴う現金及び預金の減少330百万円、固定資産の譲渡などに伴う投資不動産の減少219百万円などによるものであります。

負債合計は、3,718百万円となりました。これは、前連結会計年度末より774百万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606百万円などによるものであります。

純資産合計は、990百万円となりました。これは、前連結会計年度末より148百万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148百万円の計上などによるものであります。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における当社グループの現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ330百万円減少し、1,106百万円となりました。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、5百万円のプラス（前年同四半期は73百万円のプラス）となりました。主な増加要因は、税金等調整前四半期純利益165百万円などによるものであります。主な減少要因は、固定資産除売却益133百万円などによるものであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、339百万円のプラス（前年同四半期は751百万円のマイナス）となりました。その主な要因は、投資不動産の売却による資金の収入などによるものであります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、674百万円のマイナス（前年同四半期は919百万円のプラス）となりました。その主な要因は、金融機関への長期借入金の返済による資金の減少などによるものであります。

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2四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) 従業員数

当第2四半期連結累計期間において、当社グループは不動産事業を拡大するため、当社に不動産事業本部を新設しました。これに伴い、前連結会計年度末と比較して当社の不動産事業の従業員が2名増加し、当社グループにおける不動産事業の従業員数は2名となりました。

なお、従業員数は就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であります。

(6) 主要な設備

当第2四半期連結累計期間において、当社が保有する賃貸事業用不動産27百万円及び子会社が保有する開発案件不動産81百万円を固定資産から販売用不動産に振替えております。

(7) 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、下記のとおり、2019年7月31日に固定資産を譲渡することについて決定し、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
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

(注) 帳簿価額は、2019年6月末時点の価額であります。

#### 譲渡の相手先の概要

(1) 名称	株式会社クレステージ	
(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

### 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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年9月30日)	提出日 現在発行数(株) (2019年11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	53,640,841	53,640,841	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数100株
計	53,640,841	53,640,841	-	-

(注) 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7月1日～ 2019年7月31日 (注)1	11,500	53,640,841	1,041	7,886,021	1,041	1,277,169
2019年9月1日 (注)2	-	53,640,841	7,787,021	99,000	1,276,128	1,041

(注)1. 価値開発株式会社 第139期新株予約権(株式報酬型)の行使による増加であります。

2. 会社法第447条第1項及び第448条第1項の規定に基づき、資本金及び資本準備金を減少させ、その他資本剰余金に振り替えたものであります。

( 5 ) 【大株主の状況】

2019年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
Star Asia Opportunity III LP ( 常任代理人 みずほ証券株式会社 )	PO BOX 309, UGLAND HOUSE GRAND CAYMAN KY1-1104 CAYMAN ISLANDS ( 東京都千代田区大手町 1 丁目 5 - 1 大手町ファーストスクエア )	40,509,962	75.52
マルコム・エフ・マククリーン 4 世 ( 常任代理人 みずほ証券株式会社 )	Pacific Palisades, CA, USA ( 東京都千代田区大手町 1 丁目 5 - 1 大手町ファーストスクエア )	980,392	1.82
増 山 太 郎 ( 常任代理人 みずほ証券株式会社 )	New York, NY, USA ( 東京都千代田区大手町 1 丁目 5 - 1 大手町ファーストスクエア )	980,392	1.82
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町 1 丁目 3 番 2 号 経団連会館 6 階	696,500	1.29
PHILLIP SECURITIES (HONG KONG) LIMITED LIM WAH SAI ( 常任代理人 フィリップ証券株式会社 )	UNITED CTR 11/F, QUEENSWAY 95, ADMIRALTY, HONGKONG ( 東京都中央区日本橋兜町 4 - 2 )	259,800	0.48
村 山 信 也	東京都西多摩郡瑞穂町	162,400	0.30
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木 1 丁目 6 番 1 号	147,700	0.27
高 倉 茂	茨城県水戸市	129,400	0.24
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町 1 丁目 2 - 1 0 号	121,600	0.22
株式会社ワールドトラベル	宮城県仙台市若林区卸町 4 丁目 3 - 1	120,700	0.22
計	-	44,108,846	82.23

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年9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 1,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 53,633,700	536,337	-
単元未満株式	普通株式 5,541	-	-
発行済株式総数	53,640,841	-	-
総株主の議決権	-	536,337	-

(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9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	1,600	-	1,600	0.00
計	-	1,600	-	1,600	0.00

(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せん。

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2四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年9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2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,615,838	1,286,080
受取手形及び売掛金	296,370	294,022
販売用不動産	-	320,657
原材料及び貯蔵品	22,820	22,709
その他	154,471	140,649
流動資産合計	2,089,499	2,064,117
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	587,708	597,415
土地	353,669	248,123
その他(純額)	463,250	427,681
有形固定資産合計	1,404,627	1,273,220
<b>無形固定資産</b>		
その他	44,838	40,139
無形固定資産合計	44,838	40,139
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	16,948	16,947
投資不動産(純額)	431,800	-
不動産信託受益権	704,000	688,512
敷金及び保証金	603,363	603,127
その他	39,561	21,968
投資その他の資産合計	1,795,671	1,330,554
固定資産合計	3,245,137	2,643,913
資産合計	5,334,636	4,708,030

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,446	451
短期借入金	800,000	773,400
1年内返済予定の長期借入金	550,300	437,868
未払法人税等	22,064	2,937
その他	655,951	588,903
流動負債合計	2,031,761	1,803,559
固定負債		
長期借入金	1,731,339	1,238,030
退職給付に係る負債	11,227	9,905
資産除去債務	162,687	163,417
その他	555,318	502,941
固定負債合計	2,460,571	1,914,293
負債合計	4,492,332	3,717,852
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,884,980	99,000
資本剰余金	1,276,128	432,581
利益剰余金	8,318,002	461,486
自己株式	2,972	2,988
株主資本合計	840,134	990,079
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	100	99
その他の包括利益累計額合計	100	99
新株予約権	2,070	-
純資産合計	842,304	990,178
負債純資産合計	5,334,636	4,708,030

## ( 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2四半期連結累計期間】

( 単位：千円 )

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	2,586,120	2,916,120
売上原価	308,917	310,390
売上総利益	2,277,203	2,605,730
販売費及び一般管理費	1,275,689	1,504,622
営業利益	1,514	101,108
営業外収益		
受取利息	2,667	75
助成金収入	2,220	-
解約手数料	-	94
為替差益	558	72
その他	692	111
営業外収益合計	6,137	352
営業外費用		
支払利息	67,040	46,570
支払手数料	8,500	18,720
その他	8,487	2,181
営業外費用合計	84,027	67,471
経常利益又は経常損失( )	76,376	33,990
特別利益		
負ののれん発生益	51,172	-
固定資産売却益	-	133,179
その他	5,000	-
特別利益合計	56,172	133,179
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( )	29,212	164,879
法人税、住民税及び事業税	16,251	3,024
法人税等調整額	10,365	13,976
法人税等合計	26,616	17,000
四半期純利益又は四半期純損失( )	55,828	147,878
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( )	55,828	147,878

【四半期連結包括利益計算書】  
 【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失( )	55,828	147,878
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12	0
その他の包括利益合計	12	0
四半期包括利益	55,816	147,878
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	55,816	147,878

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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( )	29,212	164,879
減価償却費	86,111	77,934
減損損失	7,555	2,291
のれん償却額	8,658	-
負ののれん発生益	51,172	-
貸倒引当金の増減額( は減少)	100	-
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	367	1,322
受取利息及び受取配当金	2,667	75
支払利息	67,040	46,570
投資事業組合運用損益( は益)	186,863	-
固定資産除売却損益( は益)	1,452	133,179
売上債権の増減額( は増加)	41,462	2,348
たな卸資産の増減額( は増加)	6,448	112
仕入債務の増減額( は減少)	21,486	2,995
未払金の増減額( は減少)	103,495	112,803
その他	90,962	35,506
小計	26,230	79,264
利息及び配当金の受取額	2,667	75
利息の支払額	72,151	46,442
法人税等の支払額	30,632	28,026
法人税等の還付額	147,326	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	73,441	4,870
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	139,112	29,995
投資有価証券の取得による支出	504,730	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	314,264	-
投資不動産の売却による収入	-	370,642
貸付けによる支出	331,895	-
敷金及び保証金の差入による支出	166,702	-
その他	77,017	1,163
投資活動によるキャッシュ・フロー	751,158	339,484
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	285,000	-
短期借入金の返済による支出	209,798	26,600
長期借入れによる収入	1,166,600	-
長期借入金の返済による支出	300,900	605,741
その他	21,675	41,772
財務活動によるキャッシュ・フロー	919,227	674,113
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	241,510	329,758
現金及び現金同等物の期首残高	199,769	1,435,838
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 441,279	1 1,106,080

【注記事項】

(追加情報)

(固定資産から販売用不動産への振替)

当第2四半期連結会計期間において、「土地」及び「投資不動産」に計上していた賃貸用不動産等320,657千円を保有目的の変更により、「販売用不動産」に振替えております。

(法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

当社は、2019年9月1日付で資本金を99,000千円に減資したことにより、法人事業税の外形標準課税が不適用となりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2019年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消すると見込まれる一時差異については30.6%から33.6%に変更しております。

この税率変更による四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(四半期連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
給料	366,737千円	426,849千円
地代家賃	659,482	678,890
のれん償却額	8,658	-
退職給付費用	367	321

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
現金及び預金勘定	621,279千円	1,286,080千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	180,000	180,000
現金及び現金同等物	441,279	1,106,080

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

株主資本の著しい変動

(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6月27日開催の第145回定時株主総会において、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件についての承認可決を受け、2019年9月1日付でその効力が発生しております。

(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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年9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	2,526,214	59,906	2,586,120	-	2,586,120
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	2,526,214	59,906	2,586,120	-	2,586,120
セグメント利益	156,872	8,666	165,537	-	165,537

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	165,537
全社費用(注)	164,024
四半期連結損益計算書の営業利益	1,514

(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。

当第2四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年9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	2,873,349	42,772	2,916,120	-	2,916,120
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	2,873,349	42,772	2,916,120	-	2,916,120
セグメント利益	210,508	3,319	213,827	-	213,827

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	213,827
全社費用(注)	112,719
四半期連結損益計算書の営業利益	101,108

(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 2 四半期連結累計期間 ( 自 2018年 4 月 1 日 至 2018年 9 月 30 日 )	当第 2 四半期連結累計期間 ( 自 2019年 4 月 1 日 至 2019年 9 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 ( )	4円16銭	2円76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 )	55,828	147,878
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 )	55,828	147,878
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	13,411,016	53,633,537
( 2 ) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益	-	2円76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 )	-	5,675
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 2 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 )

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11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2四半期連結会計期間(2019年7月1日から2019年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2019年4月1日から2019年9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、四半期連結キャッシュ・フロー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9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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。