

**【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】	2021年2月12日
【四半期会計期間】	第147期第3四半期（自 2020年10月1日 至 2020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 梅木 篤郎
【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146期 第3四半期 連結累計期間	第147期 第3四半期 連結累計期間	第146期
会計期間	自 2019年4月1日 至 2019年12月31日	自 2020年4月1日 至 2020年12月31日	自 2019年4月1日 至 2020年3月31日
売上高 (千円)	4,536,778	2,158,526	5,451,516
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	59,536	1,110,183	297,341
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)	166,393	1,212,409	191,025
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	167,048	1,212,365	191,044
純資産 (千円)	1,009,348	145,707	651,256
総資産 (千円)	4,394,992	6,061,734	3,989,979
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)	3.10	22.13	3.56
潜在株式調整後 1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	3.10	-	-
自己資本比率 (%)	23.0	2.5	16.3

回次	第146期 第3四半期 連結会計期間	第147期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2019年10月1日 至 2019年12月31日	自 2020年10月1日 至 2020年12月31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)	0.35	2.51

(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いません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第146期及び第147期第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(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いません。

#### 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は、次のとおりであります。

(ホテル事業)

2020年9月8日に株式会社ステラホテルマネジメント(現商号:株式会社ココホテルズ)を設立いたしました。これに伴い、第2四半期連結会計期間より、当該会社を100%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、2020年12月31日現在では、当社グループは、当社及び連結子会社10社により構成されることとなりました。

## 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、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。

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3期連続して営業損失、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も、新型コロナウイルス感染症の影響により売上高が著しく減少し、営業損失、経常損失及び親会社株主に帰属する四半期純損失を計上したことから、純資産146百万円と債務超過になりました。そのため、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、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、2020年7月14日開催の取締役会において、無担保転換社債型新株予約権付社債及び新株予約権の発行を行うことについて決議し、無担保転換社債型新株予約権付社債については、2020年7月30日に1,500百万円の払込み手続きが完了し、当第3四半期連結会計期間末までに350百万円の転換を行っております。新株予約権については、当第3四半期連結会計期間末までに62百万円の出資を伴う行使を受けております。加えて、2020年9月8日に株式会社きらぼし銀行との間で借入極度額600百万円のコミットメントライン契約を締結し、2020年10月6日には、株式会社日本政策金融公庫より、新型コロナ対策資本金劣後ローン（ ）として、当社グループ合計で950百万円の資金の借入れ（資本金借入れ）を行うことを決定し、金銭消費貸借契約を締結しました。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、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、2018年10月25日に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、持続化給付金等の助成金の受給、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。

（ ）他の特定の債権又は一般の債権より返済の順位が劣る借入れのことであり、金融機関の資産査定上、自己資本とみなすことができる借入れであります。

### 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、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に伴う経済活動の停滞により大きく減退いたしました。当社グループのメイン事業が属するホテル業界におきましては、各国政府による渡航制限や日本政府による緊急事態宣言の発令により、訪日外国人旅行者及び国内利用客は大幅に減少いたしました。観光庁が公表している宿泊旅行統計調査によると、2020年11月第2次速報は、国内全体の延べ宿泊者数は3,450万人泊で前年同月比30.5%減少し、その内訳として日本人宿泊者が3,407万人泊（前年同月比16.1%減）、外国人宿泊者43万人泊（前年同月比95.2%減）となっております。

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、当社グループは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響による運営ホテルの稼働率及び客室単価の低下の影響を大きく受けました。

その結果、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。

売上高	2,159百万円（前年同四半期比52.4%減）
営業損失（ ）	1,057百万円（前年同四半期営業利益149百万円）
経常損失（ ）	1,110百万円（前年同四半期経常利益60百万円）
親会社株主に帰属する四半期純損失（ ）	1,212百万円（前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純利益166百万円）

売上高は、第1四半期連結会計期間において、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い各国政府による渡航制限や日本政府による緊急事態宣言の発令が行われ、訪日外国人旅行者及び国内利用客が大幅に減少したことにより、運営ホテルの稼働率及び客室単価が大幅に低下したことや運営するホテルの一部を休館したことなどにより大幅な減収となりました。第2四半期連結会計期間においては、国内の緊急事態宣言の発令解除に伴う経済活動の段階的な再

開やGoToトラベルキャンペーンなどの実施により稼働率の改善傾向が見られましたが、稼働率及び客室単価の十分な改善には至っておらず減収となりました。当第3四半期連結会計期間においては、当社のスポンサーグループ「スターアジアグループ」との取り組みにより、ホテル運営リスクを低減した売上保証契約付きの運営委託契約を締結し新ホテルブランド「KOKO HOTELS（ココホテルズ）」を5店舗オープンしたことや当ホテルオープンに伴う開業準備業務を受託したこと、また、第2四半期連結会計期間に見られた経済活動の段階的な再開やGoToトラベルキャンペーンなどの実施の効果により稼働率の改善傾向が進んだことなどにより売上高の回復がありました。

営業損益及び経常損益は、建物オーナーとの賃借料の削減交渉、人件費を含む経費の削減に取り組むとともに、運営するホテルの一部を休館するなど、コストコントロールに最大限取り組んでおり、賃借料の削減等の成果が表れておりますが、売上高の減少により損失となりました。

親会社株主に帰属する四半期純損益は、経常損失を計上したこと並びに固定費削減の観点により一部運営ホテルの契約形態をマスターリース方式からフランチャイズ方式に切り替えたことなどに伴い減損損失及び店舗閉鎖損失を計上したことなどにより損失となりました。

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2,024百万円（前年同四半期比51.6%減）、営業損失900百万円（前年同四半期営業利益231百万円）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、上記のとおり新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により大幅な減収減益となりました。

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135百万円（前年同四半期比61.8%減）、営業利益18百万円（前年同四半期比78.4%減）となりました。主な売上は、販売用不動産の売却によるものです。

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、6,062百万円となりました。これは、前連結会計年度末より2,072百万円の増加であります。主な要因は、上記のとおり新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により減収減益となった一方で転換社債型新株予約権付社債を発行したこと、金融機関からの借入れを行ったことなどによる現金及び預金の増加1,385百万円や新規ホテルの開業に伴う工具、器具及び備品の増加390百万円、受取手形及び売掛金の増加165百万円などによるものです。

負債合計は、6,207百万円となりました。これは、前連結会計年度末より2,869百万円の増加であります。主な要因は、上記のとおり新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により減収減益となったことなどによる株式会社日本政策金融公庫からの新型コロナ対策資本性劣後ローン（ ）を含む運転資金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1,438百万円や転換社債型新株予約権付社債の発行に伴う増加1,500百万円及び転換に伴う減少350百万円などによるものです。

純資産合計は、146百万円となりました。これは、前連結会計年度末より797百万円の減少であります。主な要因は、転換社債型新株予約権付社債の転換及び新株予約権の行使に伴う資本金及び資本剰余金の増加412百万円や親会社株主に帰属する四半期純損失1,212百万円の計上などによるものです。

（ ）他の特定の債権又は一般の債権より返済の順位が劣る借入れのことであり、金融機関の資産査定上、自己資本とみなすことができる借入れであります。

## (2) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

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。「(1) 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおり、当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴いホテル事業の業績が低迷しており、運転資金等の資金需要が生じる可能性があります。当社グループでは、主として金融機関等からの借入れにより資金調達を行う予定であります。

## (3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定については、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（追加情報）（会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響の考え方）」に記載しております。なお、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「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」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定について重要な変更はありません。

## (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

## (5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 生産、受注及び販売の実績

当第3四半期連結累計期間において、ホテル事業の生産、受注及び販売実績が著しく減少いたしました。

これは、「(1) 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い各国政府による渡航制限や日本政府による緊急事態宣言の発令が行われ、訪日外国人旅行者及び国内利用客が大幅に減少したことにより、運営ホテルの稼働率及び客室単価が大幅に低下したことや運営するホテルの一部を休館したことなどによるものであります。

3【経営上の重要な契約等】

(資金の借入れ)

2020年10月6日に当社の子会社であります株式会社フィーノホテルズ、株式会社バリュー・ザ・ホテル、株式会社バリュー・ザ・ホテル宮城及び株式会社衣浦グランドホテルは、次のとおり、資金の借入れ(資本性借入れ)を行うことを決定し、金銭消費貸借契約を締結しました。

借入先 株式会社日本政策金融公庫

借入金額 合計950百万円

借入れは、当社の各子会社において行いました。各子会社の借入金額は下記のとおりであります。

株式会社フィーノホテルズ 700百万円

株式会社バリュー・ザ・ホテル 50百万円

株式会社バリュー・ザ・ホテル宮城 100百万円

株式会社衣浦グランドホテル 100百万円

契約締結日 2020年10月6日

借入実行日 2020年10月8日

返済期日 2040年9月20日

借入金利 当初3年間は固定金利、以降は業績により変動する。

担保の有無 無担保、無保証

(売上保証契約に係る覚書の締結及び開業準備資金の受領)

2020年11月30日に当社の連結子会社であります株式会社ココホテルズは、SAJP IV Hospitality LLC(米国)との間で新たに運営を開始した「KOKO HOTELS(ココホテルズ)」5店舗の開業準備業務にかかわる覚書を締結し、売上高350百万円を計上いたしました。

### 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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2020年12月31日)	提出日 現在発行数(株) (2021年2月12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	56,986,369	56,986,369	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数100株
計	56,986,369	56,986,369	-	-

(注)1. 「提出日現在発行数」欄には、2021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)
2020年10月1日～ 2020年12月31日 (注)	906,504	56,986,369	55,830	304,830	55,830	206,871

(注) 価値開発株式会社2020年第1回新株予約権の行使及び価値開発株式会社2020年第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換による増加であります。

##### (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(2020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】

2020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 1,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 56,072,100	560,721	-
単元未満株式	普通株式 6,165	-	-
発行済株式総数	56,079,865	-	-
総株主の議決権	-	560,721	-

(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】

2020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	1,600	-	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（2020年10月1日から2020年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,053,775	2,439,120
受取手形及び売掛金	166,393	331,133
販売用不動産	112,532	39,123
原材料及び貯蔵品	21,142	27,351
その他	45,521	265,845
流動資産合計	1,399,363	3,102,572
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	586,470	573,801
工具、器具及び備品(純額)	235,202	625,410
土地	248,123	248,123
その他(純額)	156,622	134,405
有形固定資産合計	1,226,417	1,581,739
<b>無形固定資産</b>		
その他	33,850	26,418
無形固定資産合計	33,850	26,418
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	16,921	16,983
不動産信託受益権	673,024	649,792
敷金及び保証金	603,034	653,621
その他	38,242	31,481
貸倒引当金	872	872
投資その他の資産合計	1,330,349	1,351,005
固定資産合計	2,590,616	2,959,162
資産合計	3,989,979	6,061,734

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	150	1,061
短期借入金	746,800	706,900
1年内返済予定の長期借入金	372,548	315,791
未払金	316,640	446,980
未払法人税等	4,037	18,466
その他	257,345	513,263
流動負債合計	1,697,520	2,002,460
固定負債		
転換社債型新株予約権付社債	-	1,150,000
長期借入金	1,013,239	2,508,444
退職給付に係る負債	8,087	7,022
資産除去債務	164,151	165,258
その他	455,726	374,257
固定負債合計	1,641,202	4,204,981
負債合計	3,338,723	6,207,441
純資産の部		
株主資本		
資本金	99,000	304,830
資本剰余金	432,581	638,411
利益剰余金	122,582	1,089,827
自己株式	2,988	2,988
株主資本合計	651,175	149,574
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	81	124
その他の包括利益累計額合計	81	124
新株予約権	-	3,742
純資産合計	651,256	145,707
負債純資産合計	3,989,979	6,061,734

## (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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	4,536,778	2,158,526
売上原価	669,283	237,564
売上総利益	3,867,495	1,920,962
販売費及び一般管理費	3,718,208	2,978,201
営業利益又は営業損失( )	149,287	1,057,239
営業外収益		
受取利息	113	1,261
受取配当金	2	2
助成金収入	-	49,127
解約手数料	94	-
その他	225	1,916
営業外収益合計	434	52,306
営業外費用		
支払利息	67,248	57,583
社債発行費	-	29,634
支払手数料	19,720	13,830
その他	3,217	4,202
営業外費用合計	90,185	105,249
経常利益又は経常損失( )	59,536	1,110,183
特別利益		
固定資産売却益	133,179	-
特別利益合計	133,179	-
特別損失		
固定資産売却損	-	7,070
減損損失	5,375	44,126
店舗閉鎖損失	-	35,776
支払補償費	727	-
特別損失合計	6,102	86,972
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( )	186,613	1,197,154
法人税、住民税及び事業税	5,000	15,254
法人税等調整額	14,580	-
法人税等合計	19,580	15,254
四半期純利益又は四半期純損失( )	167,033	1,212,409
非支配株主に帰属する四半期純利益	641	-
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( )	166,393	1,212,409

## 【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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失( )	167,033	1,212,409
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14	43
その他の包括利益合計	14	43
四半期包括利益	167,048	1,212,365
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	166,407	1,212,365
非支配株主に係る四半期包括利益	641	-

【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)

2020年9月8日に株式会社ステラホテルマネジメント(現商号:株式会社ココホテルズ)を設立いたしました。これに伴い、第2四半期連結会計期間より、当該会社を100%子会社としたことから連結の範囲に含めております。

(追加情報)

(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、第2四半期会計期間中に資本金が1億円超となり、外形標準課税適用法人となりました。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、2020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33.6%から30.6%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。

(会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響の考え方)

今般の新型コロナウイルス感染症の感染拡大や、それに伴い2020年4月7日に日本政府により発令された改正新型コロナウイルス感染症等対策特別措置法第32条第1項の規定に基づく緊急事態宣言を受け、当社グループにおいては、当該感染症の感染拡大予防措置として、一部店舗休業等の対応をとりました。また、2021年1月7日に再び緊急事態宣言が発令されてからは、当社グループでは引き続き厳重な対策を実施した上で事業活動を継続しております。これらは、当社グループの資産又は資産グループの回収可能価額、特に当該資産又は資産グループの継続的使用によって生じると見込まれる将来キャッシュ・フローの見積りに影響を及ぼすものであります。

当該感染症の今後の広がり方や収束時期等について統一的な見解がないものの、当社グループにおいては、減損の兆候がある資産又は資産グループに関する将来キャッシュ・フローの見積りについては、過去に発生した感染症例事例や、当該見積りに影響を及ぼすと考えられる入手可能な情報を総合的に勘案し、2021年3月期の一定期間にわたり当該影響が継続するとの仮定のもと、会計上の見積りを行っております。

なお、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した内容から重要な変更はありません。

(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。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
減価償却費	101,351千円	111,331千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)

(株主資本の金額の著しい変動)

(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
---------------	----------------

当第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

(株主資本の著しい変動)

当社は、当第3四半期連結累計期間において、価値開発株式会社2020年第1回新株予約権の行使及び価値開発株式会社2020年第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換に伴う新株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ205,830千円増加しております。この結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本金304,830千円、資本剰余金638,411千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 2019年4月1日 至 2019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	4,184,316	352,462	4,536,778	-	4,536,778
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	4,184,316	352,462	4,536,778	-	4,536,778
セグメント利益	231,185	83,389	314,573	-	314,573

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	314,573
全社費用(注)	165,287
四半期連結損益計算書の営業利益	149,287

(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 2020年4月1日 至 2020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	2,023,967	134,559	2,158,526	-	2,158,526
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	2,023,967	134,559	2,158,526	-	2,158,526
セグメント利益又は損失( )	899,894	18,019	881,875	-	881,875

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	881,875
全社費用(注)	175,364
四半期連結損益計算書の営業損失( )	1,057,239

(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  
 (固定資産に係る重要な減損損失)

ホテル事業において当第3四半期連結累計期間に、固定費削減の観点により一部運営ホテルの契約形態をマスターリース方式からフランチャイズ方式に切り替えたことなどに伴い減損損失44,126千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 3 四半期連結累計期間 ( 自 2019年 4 月 1 日 至 2019年12月31日 )	当第 3 四半期連結累計期間 ( 自 2020年 4 月 1 日 至 2020年12月31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10銭	22円13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 )	166,393	1,212,409
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親会社株主に帰属する四半期純損失 ( ) ( 千円 )	166,393	1,212,409
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	53,635,437	54,789,430
( 2 ) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益	3円10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 )	3,776	-
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	-	2020年 7 月14日開催の取締役会決議による2020年第 1 回無担保転換社債型新株予約権付社債 新株予約権の数 23個 ( 普通株式 9,349,592株 )  2020年 7 月14日開催の取締役会決議による2020年第 1 回新株予約権 新株予約権の数 116,951個 ( 普通株式 11,695,100株 )

( 注 ) 当第 3 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

2021年2月12日

価値開発株式会社  
取締役会 御中

誠栄監査法人  
東京都千代田区

代表社員 公認会計士 田村 和己 印  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 吉田 茂 印  
業務執行社員

### 監査人の結論

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2020年4月1日から2021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（2020年10月1日から2020年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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。

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2020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全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。  
監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。  
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子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。