

【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】	平成24年8月14日
【四半期会計期間】	第139期第1四半期(自平成24年4月1日至平成24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 阿部 裕二
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田紺屋町15番地
【電話番号】	03(5297)8523 (代)
【事務連絡者氏名】	常務取締役 本谷 吉生
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区神田紺屋町15番地
【電話番号】	03(5297)8523 (代)
【事務連絡者氏名】	常務取締役 本谷 吉生
【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138期 第1四半期連結 累計期間	第139期 第1四半期連結 累計期間	第138期
会計期間	自平成23年 4月1日 至平成23年 6月30日	自平成24年 4月1日 至平成24年 6月30日	自平成23年 4月1日 至平成24年 3月31日
売上高(千円)	1,206,941	1,483,778	5,890,384
経常損失() (千円)	437,021	185,645	786,772
四半期(当期)純損失() (千円)	399,992	105,659	1,442,885
四半期包括利益又は包括利益(千円)	400,679	105,697	1,438,265
純資産額(千円)	3,789,999	3,245,450	2,827,317
総資産額(千円)	18,785,877	14,055,526	17,983,834
1株当たり四半期(当期)純損失金額 () (円)	4.69	1.02	16.92
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)			
自己資本比率(%)	20.1	23.1	15.7

(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)純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期(当期)純損失金額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、主要な関係会社の異動の状況は次のとおりであります。

当第1四半期連結累計期間において、株式会社溜池管財(不動産事業)及び株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント(ホテル事業)の全株式を売却したことにより、関係会社から除外しております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

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及び重要事象等（提出会社が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象）には、以下のようなものがあります。

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が判断したものであります。

(1) 不動産事業

不動産市況の動向

当社グループの業績は、景気後退や供給過剰等によるビル市場において賃料水準の低下や空室率の上昇が起こるケース、また、景気後退やそれに伴う雇用環境等の悪化による住宅市場において顧客の購買意欲の減退が起こるケース等、不動産市況の動向が当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産関連法的規制等の制定・改定

当社グループは、不動産業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け事業を行うとともに、不動産売買、賃貸、管理、開発等の関連の法的規制を受けております。また、SPCを使用した不動産投資等の一部では「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」等による規制を受けるなど、業容の拡大により新たな法的規制を受けることとなります。

今後は、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられるケースには、資産の保有、取得、売却等に係るコストの増加、またこれらの要因による顧客の購買意欲の低下等により、当社グループの事業展開・業績に影響を受ける可能性があります。

金利の変動

当社グループは、投資不動産に関する資金について、自己資金のほか金融機関からの借入による安定的な資金調達を行っております。その多くは金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの事業展開・業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、SPCを通じた投資についてもその配当額はノンリコースローンによるレバレッジが効いておりますが、今後調達する新規ローンについての調達コストが上昇すれば、配当利回りは低下いたします。

資金調達の不調

当社グループは、投資不動産に関する資金について、自己資金のほか金融機関からの借入による安定的な資金調達を行っております。また、売却先も多くの場合に、借入を前提とした決済を行います。

経済情勢の変化や、当社グループもしくは取引先の与信、不動産価値の下落、想定利回りの下落など、さまざまな理由により当社グループや取引先の資金調達が不調に終わった際に、新たな売却や借換え、期限の延長などができない場合に、当社グループの事業展開、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(2) ホテル事業

自然災害や伝染病の発生

当社グループの運営受託しているホテルが、大規模地震や自然災害の発生により、建物や施設に損害を被り、一時的な営業停止による売上減が発生する可能性があります。また、広域の伝染病の流行により、旅行や団体行動に制限が生じ、売上減が発生する可能性があります。

賃貸不動産の中途解約

当社グループが一括借上している建物のオーナーが、経済情勢等の理由により賃貸契約を継続できなくなった場合に、売上の減少や特別損失が発生する可能性があります。

食中毒等の事故

当社グループの運営するホテルは、安全衛生には十分な配慮を行っておりますが、万が一に事故が発生した場合などに、一時的な営業停止や評判の悪化により、売上減が発生する可能性があります。

(3) 全事業

継続的な営業損失の発生及び重要な損失の計上

当社グループは、世界的な経済環境の悪化により売上高が著しく減少し、重要な当期純損失を計上しております。またその後の国際問題や自然災害の発生等に起因する経済の停滞により、継続的な営業損失が発生しております。

今後の事業が計画通りに進捗せず、利益剰余金の回復が進まない場合に、当社グループの与信の低下により、当社グループの事業展開、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

情報管理の事故

当社グループが保有する個人情報や機密情報の管理保護については、社内体制を整備し厳重に行っており、また情報システムの整備活用についてもデータバックアップ確保など安全対策を行っております。

しかし、不測の事故による情報漏洩やシステムトラブルが顕在化した場合には、当社グループの信用低下となり、業績や財務状況及び業務処理等に影響を及ぼす可能性があります。

2【経営上の重要な契約等】

子会社株式等譲渡契約の締結

当社の完全子会社である株式会社フィーノホテルズが100%出資する株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント（以下「カンデオ」）と株式会社溜池管財（以下「溜池管財」）の全株式を平成24年6月7日開催の取締役会において、異動会社代表取締役穂積輝明氏に譲渡する事を決議いたしました。

詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（企業結合等関係）」に記載のとおりであります。

3【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）業績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、欧州債務問題などの世界経済の減速懸念はあるものの、製造業の設備投資が復調傾向にあり、景況感に改善の兆しが見えてまいりました。当社グループの手がける宿泊業、不動産業も震災後の復興需要を背景に、顕著な改善を見せております。

このような経済状況のもとで当社グループは、復興事業者向けの中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』事業の展開を核としつつ、資産保有型で不動産販売の依存度の高い経営から、ホテルマネジメントを柱とするフィービジネスへの、事業モデルの転換を積極的に推進いたしました。

その重要な施策のひとつが、平成24年6月7日に実施した株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントと株式会社溜池管財の2社の全株式の譲渡であります。この全株式の売却により、リーマンショック以降の当社グループ経営の重要な課題である有利子負債の圧縮を、一気に3割弱実現することとなりました。また、震災復興支援事業プロジェクトの必要資金として、平成24年4月13日に払込完了の第三者割当による新株式発行により、資本金及び資本剰余金と合わせて526百万円増加いたしました。

当第1四半期連結累計期間の売上高は1,484百万円（前年同四半期比22.9%増）となりました。内訳は、不動産事業が218百万円、ホテル事業が1,262百万円、その他の事業が4百万円であります。

営業損失は77百万円となりました。主な要因は、不動産コンサルタント売上未達による売上高の不足であります。

経常損失は186百万円となりました。営業外収益は、受取利息など、合計28百万円であります。営業外費用は、支払利息90百万円や新株発行費45百万円など、合計136百万円であります。

四半期純損失は106百万円となりました。特別利益は、役員退職慰労金制度廃止に伴う役員退職慰労引当金戻入額など、合計215百万円であります。特別損失は、連結子会社の全株式売却による関係会社株式売却損など、合計117百万円であります。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

不動産事業

当セグメントの業績は、売上高370百万円、営業利益108百万円となりました。

セグメント間の取引を消去した外部顧客との取引の結果は、売上高218百万円（前年同四半期比20.7%減）、営業損失43百万円となりました。

主な売上は、賃料売上であります。

ホテル事業

当セグメントの業績は、売上高1,262百万円、営業損失63百万円となりました。

セグメント間の取引を消去した外部顧客との取引の結果は、売上高1,262百万円（前年同四半期比35.6%増）、営業利益88百万円となりました。

主な売上は、ホテルマネジメント売上であります。

その他の事業

当セグメントの業績は、売上高4百万円、営業損失9百万円となりました。

その他の事業の売上は、報告セグメントに含まれない旅行業等の事業であります。

(2) 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。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

(4) 従業員数

当第1四半期連結累計期間において、当社グループの連結会社の従業員数は8名(46名)減少し、156名(158名)となりました。

このうち、ホテル事業の従業員は9名(47名)減少いたしました。主な要因は、当社の完全子会社である株式会社フィーノホテルズが100%出資する株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントの全株式を平成24年6月7日付で売却したことによる減少であります。

上記のほかに、不動産事業の従業員数が当第1四半期連結累計期間において1名(0名)増加しました。

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、臨時雇用者数(パートタイマー及び嘱託を含み、人材会社からの派遣社員は含まない。)は、当第1四半期連結累計期間の平均人員を()外数で記載しております。

(5) 重要事象等についての対応策

不動産事業においては、保有不動産の稼働率の向上に注力しつつ、返済計画の長期化への努力をしております。同時に、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てまいります。また、反転の兆しが見えてきた不動産市場において、企画や仲介などの売上を増加させてまいります。

ホテル事業においては、資産を保有しないホテルマネジメント事業やホテルフランチャイズ事業を一層積極的に推進し、直営ホテル棟数の拡大を図っております。そのための重要な施策として、震災復興事業従事者向けの中長期滞在型宿泊施設『パリュウ・ザ・ホテル』事業の展開を進めてまいります。また、東北地方以外のホテル受託の鈍化懸念に対処するため、海外での展開や、管理方法の合理化などを進めてまいります。

なお、今後の事業拡大及び迅速化のための資金につきましては、不動産事業による借入れが当社と信枠を圧迫している現状において直接金融に頼らざるを得ず、株価動向に配慮した新株予約権付転換社債や新株予約権及び新株式の発行などにより、調達してまいりたいと考えております。

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	420,000,000
計	420,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成24年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成24年8月14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	105,728,413	105,728,413	東京証券取引所 市場第二部	単元株式数1,000株
計	105,728,413	105,728,413	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成24年8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)【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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	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)
平成24年4月13日 (注)1	3,448	89,953	49,996	5,927,615	49,996	4,269,003
平成24年4月13日 (注)2	15,775	105,728	212,963	6,140,578	212,963	4,481,966

(注)1. 有償第三者割当

発行価額 29円

資本組入額 14.5円

割当先 阿部 裕二

2. 有償第三者割当

発行価額 27円

資本組入額 13.5円

主な割当先 築キャピタル(株)、(株)トーショウビルサービス、豊栄建設(株)、杉コーポレーション(有)
他17人。

(6)【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。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24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 14,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 105,671,000	105,671	
単元未満株式	普通株式 43,413		
発行済株式総数	105,728,413		
総株主の議決権		105,671	

(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7,000株及び実質的に所有していない自己株式が1,000株含まれております。

2. 「議決権の数」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の数1個が含まれております。

【自己株式等】

平成24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 神田紺屋町15番地	14,000		14,000	0.01
計		14,000		14,000	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1,000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1四半期連結会計期間（平成24年4月1日から平成24年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	675,164	205,581
受取手形及び売掛金	275,326	190,941
有価証券	279	279
商品	13,712	13,494
原材料及び貯蔵品	17,701	10,827
その他	595,467	576,967
貸倒引当金	24,565	21,197
流動資産合計	1,553,084	976,892
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,218,588	629,025
土地	3,894,144	3,339,747
その他(純額)	338,526	245,578
有形固定資産合計	7,451,259	4,214,350
無形固定資産		
のれん	44,766	44,679
その他	26,679	26,980
無形固定資産合計	71,445	71,659
投資その他の資産		
投資有価証券	34,914	34,770
投資不動産(純額)	8,220,150	6,058,366
不動産信託受益権	50,100	2,175,354
その他	614,131	534,935
貸倒引当金	11,250	10,800
投資その他の資産合計	8,908,046	8,792,625
固定資産合計	16,430,750	13,078,634
資産合計	17,983,834	14,055,526
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81,406	6,173
短期借入金	7,002,701	3,496,153
1年内返済予定の長期借入金	2,714,094	4,694,379
未払法人税等	17,400	17,004
引当金	6,000	-
その他	938,635	599,780
流動負債合計	10,760,236	8,813,489
固定負債		
長期借入金	3,541,995	1,497,752
引当金	180,845	12,007
その他	673,441	486,828
固定負債合計	4,396,280	1,996,587
負債合計	15,156,516	10,810,076

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,877,619	6,140,578
資本剰余金	4,219,007	4,481,966
利益剰余金	7,341,151	7,447,498
自己株式	2,962	2,962
株主資本合計	2,752,513	3,172,084
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10	2
土地再評価差額金	79,710	79,710
為替換算調整勘定	6,316	6,345
その他の包括利益累計額合計	73,404	73,367
新株予約権	1,400	-
純資産合計	2,827,317	3,245,450
負債純資産合計	17,983,834	14,055,526

(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 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)
売上高	1,206,941	1,483,778
売上原価	329,444	309,281
売上総利益	877,498	1,174,497
販売費及び一般管理費		
給料	181,768	197,080
のれん償却額	5,000	3,189
貸倒引当金繰入額	2,910	-
退職給付引当金繰入額	785	432
役員退職慰労引当金繰入額	6,964	-
地代家賃	219,327	278,554
その他	732,682	772,363
販売費及び一般管理費合計	1,149,435	1,251,618
営業損失 ()	271,938	77,122
営業外収益		
受取利息	7,630	7,275
受取配当金	52	4
負ののれん償却額	3,102	3,102
預り敷金保証金償却益	5,834	5,834
その他	1,763	11,564
営業外収益合計	18,381	27,778
営業外費用		
支払利息	87,533	89,815
投資事業組合運用損	85,909	-
新株発行費	-	44,603
その他	10,022	1,884
営業外費用合計	183,464	136,302
経常損失 ()	437,021	185,645
特別利益		
負ののれん発生益	41,369	-
賞与引当金戻入額	20,432	-
役員退職慰労引当金戻入額	-	169,270
債権譲渡益	-	45,627
特別利益合計	61,801	214,897
特別損失		
固定資産売却損	20,366	-
固定資産除却損	3,866	-
投資有価証券評価損	91	131
関係会社株式売却損	-	116,548
特別損失合計	24,323	116,679
税金等調整前四半期純損失 ()	399,543	87,427
法人税、住民税及び事業税	12,237	12,095
法人税等調整額	12,685	6,138
法人税等合計	448	18,233
少数株主損益調整前四半期純損失 ()	399,992	105,659
四半期純損失 ()	399,992	105,659

【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 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失()	399,992	105,659
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2	8
為替換算調整勘定	686	29
その他の包括利益合計	687	37
四半期包括利益	400,679	105,697
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	400,679	105,697
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【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)

前連結会計年度において連結子会社であった株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント及び株式会社溜池管財は、当第1四半期連結会計期間より当社グループが保有する株式をすべて譲渡したため、連結の範囲から除外しております。また株式会社プラネット投資は、会社清算に伴い連結の範囲から除外しております。

【会計方針の変更】

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当第1四半期連結累計期間の営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失はそれぞれ15千円減少しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1 のれん及び負ののれん

のれん及び負ののれんは、相殺表示しております。相殺前の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
のれん	63,770千円	60,582千円
負ののれん	19,004	15,902
差引	44,766	44,679

(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並びに負ののれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
減価償却費	96,015 千円	97,697 千円
のれんの償却額	5,000	3,189
負ののれんの償却額	3,102	3,102

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成24年4月13日付で、阿部裕二、築キャピタル(株)、(株)トーショウビルサービス、豊栄建設(株)、杉コーポレーション(有)、他17人から第三者割当増資の申込みを受けました。この結果、当第1四半期連結会計期間において資本金が262,959千円、資本準備金が262,959千円増加し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が6,140,578千円、資本準備金が4,481,966千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1四半期連結累計期間(自平成23年4月1日 至平成23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 (注)	合計
	不動産事業	ホテル事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	275,241	930,649	1,205,890	1,051	1,206,941
セグメント間の内部売上高 又は振替高	151,122	-	151,122	-	151,122
計	426,363	930,649	1,357,012	1,051	1,358,063
セグメント利益 又は損失()	124,863	271,538	146,676	8,136	154,811

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、旅行業等を含んでおりません。

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	146,676
「その他」の区分の損失	8,136
全社費用(注)	117,127
四半期連結損益計算書の営業損失	271,938

(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1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日 至平成24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 (注)	合計
	不動産事業	ホテル事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	218,384	1,261,880	1,480,264	3,514	1,483,778
セグメント間の内部売上高 又は振替高	151,122	-	151,122	-	151,122
計	369,506	1,261,880	1,631,386	3,514	1,634,900
セグメント利益 又は損失()	108,159	62,625	45,534	8,605	36,929

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、旅行業等を含んでおりません。

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	45,534
「その他」の区分の損失	8,605
全社費用(注)	114,050
四半期連結損益計算書の営業損失	77,122

(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。

(企業結合等関係)

事業分離(子会社株式の売却)

1. 事業分離の概要

(1) 分離先の名称

穂積輝明氏

(2) 分離した事業の内容

株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント(ホテルマネジメント事業)

株式会社溜池管財(不動産賃貸事業)

(3) 事業分離を行った主な理由

当社グループは、資産保有型で不動産販売の依存度の高い経営から、ホテルマネジメントを柱とするフィービジネスへの転換を円滑かつ迅速に進めることを経営の最重要課題に掲げまして、業態変換に取り組んでまいりました。

その過程におきまして平成21年5月に、カンデオ及び溜池管財を株式取得により傘下に収め、ホテルマネジメント事業の拡大の迅速化を図ってまいりました。

現在、カンデオは10棟のホテルのマネジメントを行い、そのうちの5棟を溜池管財が保有いたしております。この2社を取得時のマネジメント数は9棟で、当初は大きく棟数を拡大することを期待いたしました。が、「期待したほどの規模の拡大が図れなかった(現在10棟)」、「溜池管財の減価償却負担が大きく、2社で通算すると連結損益に貢献しない」、「溜池管財の銀行借入が約35億円と過大で、この元本償還が平成25年3月期から本格的に開始されるため、キャッシュ・フローの貢献も期待できなくなる」などの理由により、2社の売却を検討いたしました。しかし、かような厳しい条件の下で売却先の選定には困難が予想され、借入先の金融機関とも善後策の協議を進めて参りましたところ、当該2社の代表取締役である穂積輝明氏より譲渡の申し出があり、この譲渡には債権者である金融機関の賛同も得られ、当社としても最良かつ迅速な選択であると判断したことから、全株式の売却により連結範囲から除外することといたしました。

(4) 事業分離日

平成24年6月7日

(5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

株式の売却

2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転損益の金額

関係会社株式売却損 116,548千円

(2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	766,656千円
固定資産	3,295,380千円
資産合計	4,062,037千円
流動負債	3,777,886千円
固定負債	167,598千円
負債合計	3,945,484千円

(3) 会計処理

株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント及び株式会社溜池管財の株式の連結上の帳簿価額と、売却価額との差額を関係会社株式売却損として特別損失に計上しました。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメント

株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント(ホテル事業)

株式会社溜池管財(不動産事業)

4. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高	643,667千円
営業利益	64,831千円

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純損失金額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 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
1株当たり四半期純損失金額	4円69銭	1円02銭
(算定上の基礎)		
四半期純損失金額(千円)	399,992	105,659
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る四半期純損失金額(千円)	399,992	105,659
普通株式の期中平均株式数(千株)	85,266	103,179
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金額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) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失金額であるため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(投資不動産の売却)

平成24年7月24日開催の当社取締役会において、当社が所有する固定資産の見直しを実施し、経営資源の有効活用を図るため、賃貸用物件として所有していた土地及び建物の売却を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。

1. 譲渡する相手会社の名称 サムティ株式会社
2. 譲渡資産の種類 土地及び建物
3. 譲渡前の用途 住宅用賃貸マンション
4. 譲渡の時期 平成24年7月24日
5. 譲渡価額 311,861千円(消費税含む)

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

平成24年 8月14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 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 森本晃一 印
業務執行社員

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平成24年4月1日から平成25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（平成24年4月1日から平成24年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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平成24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、平成24年7月24日に投資不動産を売却した。

当該事項は、当監査法人の結論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. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。