

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年3月27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
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 1,908,256,800円
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません
【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)

## 1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2019年2月27日付で提出した有価証券届出書及び2019年3月22日付で提出した有価証券届出書の訂正届出書の記載事項のうち、固定資産（信託受益権）の取得に係る株式会社横浜銀行からの借入金の借換えを行ったことに伴い、これに関連する事項及び株式会社横浜銀行からの借入金の残債務の金額を訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

## 2【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 募集要項

4 新規発行による手取金の使途

(2) 手取金の使途

## 3【訂正箇所】

訂正箇所は\_\_\_\_\_を付して表示しております。

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 4【新規発行による手取金の使途】

##### (2)【手取金の使途】

(訂正前)

(前略)

ウ．固定資産（信託受益権）の取得に係る借入金

- ・『バリュー・ザ・ホテル仙台名取』の信託受益権の取得

当社グループでは『バリュー・ザ・ホテル』事業の再建のため、2017年12月22日付当社プレスリリース「連結子会社における固定資産(信託受益権)の取得及び資金の借入れに関するお知らせ」のとおり『バリュー・ザ・ホテル仙台名取』の土地及び建物を信託受益権として取得し、賃借料の縮減を行いました。その結果、縮減前の賃借料は月に約21百万円であったものの、縮減後は0円と、月に約21百万円の大幅な賃借料の縮減を図ることができましたが、一方で『バリュー・ザ・ホテル仙台名取』の信託受益権の取得のために株式会社横浜銀行から1,200百万円の借入れを行いました。かかる借入れの返済期限は、当該借入れに係る契約締結時は2033年3月31日とされておりましたが、株式会社横浜銀行からの求めに応じて2018年12月28日に金銭消費貸借契約変更覚書を締結したため、2019年3月31日となりました。そのため、株式会社バリュー・ザ・ホテルは、2019年3月31日に残債務約1,120百万円の返済義務を負っておりますが、かかる残債務の返済に対しては、各金融機関等との間で借換えの交渉を行っている状況です。現時点においては、当該借換えの相手先及び条件等は未定ではありますが、当該借換えができることを前提とし、返済期限の変更前に株式会社横浜銀行に対して2020年3月期において返済すべきとされていた元本約80百万円を、かかる借換え先に対して返済することを想定しております。なお、当該借換えの交渉が合意に至らなかった場合、本件第三者割当増資（金銭）により調達する資金の使途を変更し、株式会社横浜銀行からの当該借入れの返済に充当する可能性があります。これらの状況が判明し次第、速やかに開示いたします。

(後略)

(訂正後)

(前略)

## ウ．固定資産（信託受益権）の取得に係る借入金

## ・『バリュー・ザ・ホテル仙台名取』の信託受益権の取得

当社グループでは『バリュー・ザ・ホテル』事業の再建のため、2017年12月22日付当社プレスリリース「連結子会社における固定資産(信託受益権)の取得及び資金の借入れに関するお知らせ」とおり『バリュー・ザ・ホテル仙台名取』の土地及び建物を信託受益権として取得し、賃借料の縮減を行いました。その結果、縮減前の賃借料は月に約21百万円であったものの、縮減後は0円と、月に約21百万円の大幅な賃借料の縮減を図ることができましたが、一方で『バリュー・ザ・ホテル仙台名取』の信託受益権の取得のために株式会社横浜銀行から1,200百万円の借入れを行いました。かかる借入れの返済期限は、当該借入れに係る契約締結時は2033年3月31日とされておりましたが、株式会社横浜銀行からの求めに応じて2018年12月28日に金銭消費貸借契約変更覚書を締結したため、2019年3月31日となりました。そのため、株式会社バリュー・ザ・ホテルは、2019年3月31日に残債務約1,140百万円の返済義務を負っておりますが、2019年3月27日付で下記表に記載の条件で当社が株式会社みずほ銀行から800百万円の借入を行い、借換えを行うことといたしました。なお、差額の340百万円は当社グループの手許資金により返済を行い、本件第三者割当増資により調達した金銭により充当する予定はありません。

かかる株式会社みずほ銀行からの借入れに係る返済条件は、2019年6月末、9月末、12月末にそれぞれ13.3百万円を返済し、2020年3月末に760.1百万円を返済する内容となっており、本件第三者割当増資により調達した金銭のうち、返済期限の変更前に株式会社横浜銀行に対して2020年3月期において返済すべきとされていた元本約80百万円を、株式会社みずほ銀行に対して返済いたします。なお、残りの720百万円の返済方法については金融機関等からの借換えにより返済する等の方法を検討しております。また、かかる株式会社みずほ銀行からの借入れについては、本件第三者割当増資が実行されたと株式会社みずほ銀行が判断したことが実行の前提条件とされております。

借入先	借入日	借入金額 (千円)	2020年3月期 元本返済予定 額(千円)	2020年3月期 元本返済後残 債務額 (千円)	担保権設定 の有無	財務制限条項 の有無	返済期限	2020年3月期 元本返済予定 額に係る支払 予定時期
借入人：価値開発株式会社								
株式会社みずほ銀行 所在地：東京都千代田区大 手町一丁目5番5号 代表者：藤原 弘治	2019年 3月29日	800,000	800,000	0	あり	あり	2020年 3月31日	2019年6月、 9月、12月、 2020年3月

(後略)