

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年3月28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
【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 525,917,000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）

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	19,223,000株	完全議決権株式であり、株主の権利に何ら制限のない当社における標準となる株式です。 なお、単元株式数は1,000株となっております。

(注) 1. 平成24年3月28日(水)に開催された取締役会決議によります。なお、当社代表取締役社長阿部裕二割当分に係る募集の決議と、阿部裕二以外の割当予定先割当分に係る募集の決議は別に行っております。また、阿部裕二割当分に係る募集の決議には、同人は特別の利害関係を有するため、参加しておりません。

2. 振替機関の名称及び住所は次のとおりです。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	19,223,000株	525,917,000	262,958,500
一般募集	-	-	-
計(総発行株式)	19,223,000株	525,917,000	262,958,500

(注) 1. 第三者割当の方法によります。

2. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、資本組入額の総額は会社法上の増加する資本金の総額であります。

3. 当社代表取締役社長阿部裕二割当分の発行数は3,448,000株、発行価額の総額は99,992,000円、資本組入額の総額は49,996,000円です。また、阿部裕二以外の割当予定先に対する割当分の発行数は15,775,000株、発行価額の総額は425,925,000円、資本組入額の総額は212,962,500円です。

(2)【募集の条件】

当社代表取締役社長阿部裕二割当分

発行価格（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
29	14.5	1,000株	平成24年4月13日	-	平成24年4月13日

(注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。

- 発行価格は、会社法上の払込金額であります。資本組入額は、会社法上の増加する資本金の額であります。
- 上記株式を割当てた者から申込みがない場合には、当該株式に係る割当てを受ける権利は消滅いたします。
- 申込みの方法は、申込期間内に後記(3)申込取扱場所へ申込をし、払込期日に後記(4)払込取扱場所へ発行価額の総額を払込むものとし、
- 当社代表取締役社長阿部裕二に対して割当てる3,448,000株については、後記第3の3(1)記載のとおり、発行価格のディスカウントを行わず、発行決議を行った当社取締役会の直前営業日である平成24年3月27日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値29円で発行することといたしました。払込総額は99,992,000円となります。

(3)【申込取扱場所】

当社代表取締役社長阿部裕二割当分

店名	所在地
価値開発株式会社 経営企画本部	東京都千代田区神田紺屋町15番地

(4)【払込取扱場所】

当社代表取締役社長阿部裕二割当分

店名	所在地
株式会社三菱東京UFJ銀行 日本橋中央支店	東京都中央区日本橋1丁目7番17号

(5)【募集の条件】

当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に対する割当分

発行価格（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
27	13.5	1,000株	平成24年4月13日	-	平成24年4月13日

(注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。

- 発行価格は、会社法上の払込金額であります。資本組入額は、会社法上の増加する資本金の額であります。
- 上記株式を割当てた者から申込みがない場合には、当該株式に係る割当てを受ける権利は消滅いたします。
- 申込みの方法は、申込期間内に後記(6)申込取扱場所へ申込をし、払込期日に後記(7)払込取扱場所へ発行価額の総額を払込むものとし、
- 当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に対して割当てる15,775,000株については、後記第3の3(1)記載のとおり、発行決議を行った当社取締役会の直前営業日である平成24年3月27日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を参考に、27円（ディスカウント率6.9%）で発行することといたしました。払込総額は425,925,000円となります。

(6) 【申込取扱場所】

当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に対する割当分

店名	所在地
価値開発株式会社 経営企画本部	東京都千代田区神田紺屋町15番地

(7) 【払込取扱場所】

当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に対する割当分

店名	所在地
株式会社三菱東京UFJ銀行 日本橋中央支店	東京都中央区日本橋1丁目7番17号

3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
525,917,000	24,000,000	501,917,000

(注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2. 発行諸費用の概算額には、コンサルティング費用170万円(スパークス・アセット・マネジメント株式会社)、弁護士費用300万円、割当予定先調査費用100万円、増資上場発行料等200万円、印刷費用100万円を見込んでおります。

（２）【手取金の使途】

具体的な使途	想定金額（円）	支出予定時期
震災復興支援1号プロジェクト必要資金	156,314,000	平成24年4月～8月
震災復興支援2号プロジェクト必要資金	174,000,000	平成24年4月～8月
その他震災復興支援プロジェクト必要資金	171,603,000	平成24年4月～10月

（注）１．調達資金を実際に支出するまでは、当社の銀行口座にて管理いたします。

２．手取金の使途の詳細は、以下のとおりであります。

「震災復興支援事業第1号プロジェクト必要資金」は、当社グループの震災復興事業従事者向けの中長期滞在型宿泊施設『バリュー・ザ・ホテル』を宮城県名取市内に開設するプロジェクト（以下、「震災復興支援事業第1号プロジェクト」又は「名取案件」といいます。）に係る開業準備費用です。名取案件は、本年夏季の開業を目指して準備を進めております。当社グループは、このプロジェクトにおいて、『バリュー・ザ・ホテル』の資産を所有するSPC（合同会社東北早期復興ファンド1号）との間で賃貸借契約を締結し、当該資産を借り受けてホテルオペレーションを担当いたしますが、開業の2ヶ月前から現地スタッフの採用やトレーニング、営業活動を開始するため、その人件費等諸費用が先行して約8百万円発生いたします。また、建物竣工後の敷金が約43百万円、消耗品及び什器備品等の費用が約19百万円、広告宣伝費が約8百万円、その他上記プロジェクトに関連する費用が約14百万円発生いたします。また名取案件は、平成24年4月開業予定であったところ、この予定が遅れるため、SPCの工事を請け負った業者と当社グループとの間の契約に基づき、開業遅延期間中にも地代、家賃相当分の費用が約64百万円発生いたします。なお、当社グループが開業遅延期間中に地代、家賃相当分の費用を負担する内容の契約を締結したのは、日本ではまだ一般的では無い中国製モジュール（コンテナと建築の融合体）工法を当社グループが推薦した経緯による特別な措置であります。当社グループは当該工法によって建設コストの圧縮と工期の短縮が図れると判断し、当該工法を推薦しましたが、仕様資材及び部材を日本標準仕様に適合させる調整が予想以上に難航したために開業が当初計画よりも遅れ、結果として誠に遺憾ながら当該工法を推薦した当社グループが責任を負うという観点からこの費用が発生いたします。当社は、本件第三者割当増資（本有価証券届出書による当社普通株式に係る募集をいいます。以下同じ。）により調達した資金を、以上の名取案件に係る費用に充当いたします。

「震災復興支援事業第2号プロジェクト必要資金」は、宮城県大崎市三本木及び宮城県東松島市矢本に『バリュー・ザ・ホテル』を開設するプロジェクト（以下、前者を「三本木案件」といい、両者をあわせて「震災復興支援事業第2号プロジェクト」といいます。）に係る開業準備費用です。当社では、当該2案件に係るホテルの資産を1つのSPCに所有させることを計画していますが、まだそのSPCの組成はなされていません。これら2案件についても、本年夏季の開業を計画しております。三本木案件では、有望な候補地を他者に先駆けて確保するために、当社グループがいったん候補地を賃借し、SPC組成までの地代を当社グループが支払うことといたしましたが、この費用が約9百万円かかります。その他にも名取案件と同様に、開業の2ヶ月前から現地スタッフの採用やトレーニング、営業活動を開始するため、その人件費等諸費用が先行して約24百万円発生いたします。また、建物竣工後の敷金が約42百万円、消耗品及び什器備品等の費用が約54百万円、広告宣伝費が約27百万円、並びにその他上記プロジェクトに関連する費用が約18百万円発生いたします。当社は、本件第三者割当増資により調達した資金をそれら費用にも充当いたします。

「その他震災復興支援プロジェクト必要資金」は、宮城県石巻市、宮城県黒川郡大和町、福島県双葉郡広野町、岩手県遠野市、宮城県気仙沼市に『バリュー・ザ・ホテル』を開設するプロジェクトに係る開業準備費用です。これらのうち、宮城県石巻市及び宮城県気仙沼市の2案件では、有望な候補地を他者に先駆けて確保するために、当社グループがいったん候補地を賃借することといたしましたが、この費用が約11百万円かかります。上記5案件のいずれの案件でも、開業の2ヶ月前から現地スタッフの採用やトレーニング、営業活動を開始するため、その人件費等諸費用が先行して約23百万円発生いたします。また、建物竣工後の敷金が約41百万円、消耗品及び什器備品等の費用が約53百万円、広告宣伝費が約26百万円、並びにその他上記プロジェクトに関連する費用が約18百万円発生いたします。当社は、本件第三者割当増資により調達した資金をそれら費用にも充当いたします。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

1【割当予定先の状況】

a. 割当予定先の概要	氏名		阿部 裕二
	住所		北海道札幌市中央区
	職業の内容	勤務先の名称等	価値開発株式会社 代表取締役社長
		所在地	東京都千代田区神田紺屋町15番地
		事業の概要	不動産業
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		当社代表取締役社長
	資金関係		当社は阿部裕二から、47,893,300円の借入れ（平成23年5月31日付金銭消費貸借契約に基づく。）をしております。また、当社は阿部裕二から、当社銀行借入金に対する債務被保証として171百万円（平成23年12月31日時点）の債務保証を受けております。
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	名称		築キャピタル株式会社
	本店の所在地		東京都港区赤坂二丁目19番4号 - 7階
	代表者の役職及び氏名		代表取締役 高塚 優
	資本金		3百万円
	事業の内容		コンサルタント業務
	主たる出資者及びその出資比率		高塚 優 100%
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	当社が保有する割当予定先の株式の数	該当事項無し
		割当予定先が保有する当社株式の数	該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		境 勝則
	住所		北海道函館市
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社トーショウビルサービス 代表取締役社長
		所在地	北海道函館市中道1丁目1番12号
		事業の概要	ビル管理、清掃、警備
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	名称		株式会社トーショウビルサービス
	本店の所在地		北海道函館市中道1丁目1番12号
	代表者の役職及び氏名		代表取締役社長 境 勝則
	資本金		29百万円
	事業の内容		ビル管理、清掃、警備
	主たる出資者及びその出資比率		境 勝則 74.0% トーショウコーポレーション株式会社 14.8%
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係	当社が保有する割当予定先の株式の数	該当事項無し
		割当予定先が保有する当社株式の数	該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		三浦 波夫
	住所		神奈川県鎌倉市
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社フォトグエム・エヌ 代表取締役社長
		所在地	東京都港区六本木4丁目9番2号 - 806
		事業の概要	映画・ビデオ製作業
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		木下 雅勝
	住所		兵庫県芦屋市
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社アップ 取締役会長
		所在地	兵庫県西宮市高松町15 - 41
	事業の概要	幼児、小学生、中学生、高校生、大学生、社会人への総合教育サービス	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		小川 久哉
	住所		千葉県白井市
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社くすりの福太郎 代表取締役
		所在地	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷2 - 8 - 17 新鎌ヶ谷Fタワー8F
	事業の概要	医薬品・化粧品小売業	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		小川 智美
	住所		千葉県白井市
	職業の内容		無職
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a . 割当予定先の概要	名称	豊栄建設株式会社
	本店の所在地	北海道札幌市中央区北6条西11丁目28番地
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 古澤 政治
	資本金	20百万円
	事業の内容	建築業
	主たる出資者及びその出資比率	古澤 政治 83%
b . 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係	該当事項無し
	人事関係	該当事項無し
	資金関係	該当事項無し
	技術又は取引等関係	該当事項無し

a . 割当予定先の概要	氏名	大河原 毅	
	住所	東京都港区	
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社ジェーシー・コムサ 代表取締役CEO
		所在地	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番1号
事業の概要		食料品の製造・加工及び販売、外食産業、その他	
b . 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係	該当事項無し	
	人事関係	該当事項無し	
	資金関係	該当事項無し	
	技術又は取引等関係	該当事項無し	

a . 割当予定先の概要	氏名	大河原 愛子	
	住所	東京都港区	
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社ジェーシー・コムサ 代表取締役会長
		所在地	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番1号
事業の概要		食料品の製造・加工及び販売、外食産業、その他	
b . 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係	該当事項無し	
	人事関係	該当事項無し	
	資金関係	該当事項無し	
	技術又は取引等関係	該当事項無し	

a. 割当予定先の概要	名称		杉コーポレーション有限公司
	本店の所在地		北海道札幌市中央区南4条西9丁目1008
	代表者の役職及び氏名		代表取締役 杉澤 達史
	資本金		8百万円
	事業の内容		不動産の賃貸・管理・仲介及び売買
	主たる出資者及びその出資比率		杉澤 達史 95.79%
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	当社が保有する割当予定先の株式の数	該当事項無し
		割当予定先が保有する当社株式の数	該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		坂野 嘉彦
	住所		愛知県名古屋市港区
	職業の内容	勤務先の名称等	ジャパングリエイト株式会社 代表取締役
		所在地	東京都千代田区岩本町2-5-12 神田ポンピアンビル
事業の概要		拳式・披露宴写真撮影、フォトアルバム製本、関連グッズの製作	
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		柏崎 慎悟
	住所		栃木県宇都宮市
	職業の内容	勤務先の名称等	柏崎慎悟司法書士事務所 所長
		所在地	栃木県宇都宮市小幡2丁目3-24
事業の概要		司法書士業	
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		澁谷 憲三
	住所		北海道小樽市
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社澁谷建設 代表取締役
		所在地	北海道小樽市稲穂五丁目9番4号
	事業の概要	不動産業	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		桐野 敏博
	住所		東京都中野区
	職業の内容	勤務先の名称等	ライズ株式会社 代表取締役会長
		所在地	東京都新宿区西早稲田2-20-15 高田馬場アクセス4F
	事業の概要	教育用ソフトウェア開発	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		岩崎 清治
	住所		東京都文京区
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社清成メディカル 取締役
		所在地	東京都文京区西片2丁目2番10号
	事業の概要	医療科学機器の製造販売、不動産管理に関する業務	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		岩崎 清隆
	住所		東京都文京区
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社清成メディカル 代表取締役
		所在地	東京都文京区西片2丁目2番10号
	事業の概要	医療科学機器の製造販売、不動産管理に関する業務	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		勝島 利美
	住所		東京都世田谷区
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社セクション 代表取締役
		所在地	東京都世田谷区用賀4-11-20 302号室
	事業の概要	美容業	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名		田村 経一
	住所		北海道札幌市北区
	職業の内容	勤務先の名称等	有限会社ノースクリエイト 代表取締役
		所在地	北海道札幌市北区北二十条西七丁目1番20号
	事業の概要	不動産業	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係		該当事項無し
	人事関係		該当事項無し
	資金関係		該当事項無し
	技術又は取引等関係		該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名	服部 裕子
	住所	東京都千代田区
	職業の内容	無職
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	該当事項無し
	人事関係	該当事項無し
	資金関係	該当事項無し
	技術又は取引等関係	該当事項無し

a. 割当予定先の概要	氏名	小笠原 康正	
	住所	北海道函館市	
	職業の内容	勤務先の名称等	株式会社テーオー小笠原 代表取締役社長
		所在地	北海道函館市港町3丁目18番15号
事業の概要		木材、流通、住宅、建設、不動産賃貸、サービス等	
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	該当事項無し	
	人事関係	該当事項無し	
	資金関係	該当事項無し	
	技術又は取引等関係	該当事項無し	

c. 割当予定先の選定理由

当社は平成23年9月28日に開示いたしました通り、震災復興支援事業をスパークス・グループ株式会社（証券コード：8739、JASDAQ上場、代表者名：阿部修平、以下「スパークス」といいます。）とともに進めてまいりました。震災復興支援事業で協力関係を構築する以前は、当社とスパークスに取引関係はございませんでした。ただし、スパークス代表取締役社長の阿部修平氏は、当社代表取締役社長阿部裕二の実兄にあたることから、両者は互いに経営上の事項等について情報交換をする関係にありました。東日本大震災後、両社はそれぞれの立場で震災復興支援について貢献できる事業は無いか検討しており、両社社長の平成23年6月以降の情報交換の過程で、当社の企図する震災復興支援事業がスパークス及び当社の互いのノウハウを最大限に活かせる事業であることに気づきました。すなわち、当社が持つ不動産開発事業とホテル事業のノウハウを活用することにより、建築コストとホテルの運営コストを抑えて、低価格の宿泊サービスを提供し得ます。また、スパークスが持つ投資顧問業や投資信託業のノウハウと投資家ネットワークを活用することにより、当社が従来用いていた不動産ファンドとは異なるストラクチャー（対象不動産の売却価値よりも宿泊事業から得られるキャッシュフローを原資に、投資家への利払いと償還資金を賄います。）の構築や資金調達の高まり、震災復興支援事業の迅速化を図り得ます。当該事業は両社にとり、それぞれが持つ強みを生かし、またこれまでの事業領域の拡大をもたらすことになるとともに、震災復興への貢献も果たせると考えられたため、両社社長は震災復興支援事業の具体的な検討を開始することを決めました。それを受け、平成23年7月以降、両社担当者間で具体的な検討協議を開始し、当該事業において協力関係を構築するに至りました。

今回の資金調達の目的は、震災復興支援事業の推進を図ることにあり、これにより当社ホテル事業の展開のスピードアップが図られ、当社の財務体質と経営基盤が強化されるものと判断しております。すでに当社グループは、平成23年9月28日に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』の震災復興支援事業第1号プロジェクト（名取案件）の開業を決定いたしました。震災復興支援事業は、当社グループのビジネスホテル事業のサービスに、さらに震災復興事業従事者の強いニーズである朝夕2食の食事提供と完全個室という価値を付加し、デフレ時代にふさわしい価格で提供する、新しいコンセプトのホテルサービスです。震災復興支援事業第1号プロジェクトでは事業主体をSPCとし、その開発資金等の必要資金の全額を私募ファンドにより調達する手法を用いました。当初はこの手法による資金調達は、その後続く予定のプロジェクトにも応用可能であり、開業の迅速化を図れるものと期待いたしました。しかしながらその後の資金調達は、政府の復興予算の執行の遅れや被災地自治体等の復興計画の遅れなどが私募ファンド投資家候補の判断を慎重にしたことで、予想以上に難易度が高いものとなりました。そのため、金融機関の借入れや公的制度の助成など、様々な調達方法との併用を検討してきましたが、震災復興支援事業は開発型のプロジェクトであり、借入れをする場合

には事業候補地の不動産がその引き当てとなること、事業候補地の不動産の資産評価が低いことが借入審査に影響し、震災復興支援事業第2号プロジェクトの開業決定に若干の遅れが生じております。現在、震災復興支援事業第2号プロジェクトの状況は、私募ファンドの募集前のローンを固めている段階にあり、メザニンレンダーとして大手企業2社の内諾が得られ、そのうちの1社の紹介による金融機関を中心とした、複数の金融機関の協調融資の協議が開始され、ほぼローンの見通しが立っております。これまで震災復興支援事業第2号プロジェクトの資金調達が長引いた最大の原因はローンが固まらなかったことにあり、その見通しが立ったことから、今後当該ファンドのエクイティ投資家の募集に速やかに入れる環境が整い、本年4月末日までにSPCの調達予定額の全額が完了しSPCが組成されることを予定しています。仮に資金調達が予定に満たない場合は、震災復興支援事業第2号プロジェクトの事業規模を圧縮することも検討し、早期着工を目指してまいります。また、開業が決定いたしました震災復興支援事業第1号プロジェクトにつきましては、使用を予定していた中国製モジュール輸入に係る日本標準仕様の調整が長引き、春季開業を予定していたスケジュールに3ヶ月程度の遅れが生じております。

当社グループはすでに『パリュウ・ザ・ホテル』用地の選定を、震災復興支援事業第1号プロジェクトとなる名取案件を含めて宮城県内で7ヶ所、岩手県内で3ヶ所、福島県内で1ヶ所、それぞれ終えておりますが、企画、立案、開業準備に係る費用や、震災復興支援事業第2号プロジェクトの候補地の三本木及びホテル事業用地の不足が懸念されるその他の一部の候補地において先行して用地の賃貸借契約をすることに伴う費用など、事業主体が決定するまでのつなぎ資金の支払い及び先行投資の必要性が生じております。また、これらの開業の遅れにより、平成24年3月7日に「業績予想の修正に関するお知らせ」により公表いたしました通り、当社グループの利益計画、資金計画に大幅な修正が生じております。これ以上この状態が続けば、経常ベースの利益体質確保のためにホテル事業の拡大に取り組む当社グループにとりましては、その費用負担が過大となる恐れが生じております。

一方で被災地においては、宮城県知事が被災者向け仮設住宅を、県外からの応援職員や支援団体の宿泊として活用する方針を表明するなど、震災復興事業従事者のための宿泊場所の確保が深刻化しつつあります。当社グループに対する震災復興支援事業への被災地住民や自治体の皆様のご期待は高く、1日も早い開業の要望が寄せられております。

これらの状況を打開するために当社グループは、当初企図しておりましたSPCを事業主体とし開発資金をファンド等に期待する手法と同時並行で、地元を中心とする個人オーナー様を事業主体とする営業展開を進めてまいりました。この方法は奏功し、すでに3名のオーナー様の内諾を得るに至りました。ただし、この結果、先の震災復興支援事業第1号、第2号プロジェクトの開業時期と、個人オーナー様を事業主体とする3ヶ所の開業時期とが、本年の夏頃に集中することとなり、その開業準備のための負担が一時的に高まることが予想されます。また先述の、オーナー未定候補地確保のための費用負担も過大となることから、現状の資金状況に合わせて事業展開を行うためには、外部からの資金調達を図らない限り、開業時期を意図的に遅らせるなどの必要が生じてまいります。これは、当社グループの機会損失により生じる逸失利益が深刻であるばかりでなく、何より、震災復興支援事業の大義であり大目的である大震災の復旧・復興支援への有効な貢献が果たせなくなります。

現状の当社グループの資金状況は、月次の繰り回しが主体の状況となっており、新規事業に充てるための十分な資金余剰が得られない状況にあります。具体的には、当社グループは不動産事業が主力事業でしたが、当該事業拡大時に、資産取得のために行った多額の借入れが現在でも残っております。有利子負債の総額は、平成23年12月末時点において総額13,289百万円あり、その支払利息が年間380百万円発生しております。また、固定資産税及び都市計画税の負担額も年間139百万円に上ります。加えて、当社は、その後、不動産事業からホテルオペレーション事業への業態転換を図り、現在19棟のビジネスホテルを全国展開しておりますが、ホテルオペレーション事業に関する月次の支払いのため、常に一定額以上の運転資金の確保が必要となっております。加えまして、季節的な要因による資金の不足も懸念されます。すなわち、当社グループの現在における不動産事業は賃貸事業が主体で、現在13棟の賃貸目的不動産を全国に保有しておりますが、このうちの10棟はマンションです。マンションは、新入居者獲得のための広告宣伝費や仲介手数料などの支払が春頃に集中いたします。またホテルオペレーション事業は、一般に季節変動要因が小さいと言われるビジネスホテル主体ですが、当社グループは札幌に2軒の大型ホテルを有しており、これらのホテルでは夏から秋のトップシーズンが収入超過、冬から春が支出超過となります。以上のように構造的な要因に季節的要因が重なり、当社グループの手元資金流動性は決して十分ではなく、新規事業に充てるための十分な資金余剰が得られない状況にあります。

このような状況下で、震災復興支援事業に係る費用が既に発生し始めております。これらの費用は、具体的には用地確保や子会社の仙台支店の開設、オーナー獲得のための営業活動、自治体や国内外の製造業者との技術的な調整、それらのためのスタッフ配置などに係るものです。また震災復興支援事業の経常的な売上が確保できていない現状において、震災復興支援事業に係る費用が発生してきたことにより、当社グループの資金余力は低下してきており、さらにここに夏季開業が集中すると、手元資金が極端に厳しくなることが予想されます。

当社グループは、この資金需要を満たすために、多様な資金調達手法の検討を進め、まずは金融機関からの借入調達により解決することを企図しましたものの、不動産事業による借入れが各金融機関の当社グループの与信枠を圧迫している現状において、これを断念せざるを得ませんでした。また、株主割当増資又は公募増資による資金調達も、当社が必要とするだけの資金を早急かつ確実に確保できる見込みが低いものと判断せざるを得ませんでした。同時に、手元資金流動性の改

善と資本充実に性急に図る必要も生じつつあったため、時間的な制約や資金調達の確実性の観点から、新株発行による第三者割当増資が最良の資金調達手段であると判断し、平成24年3月28日の当社取締役会において第三者割当増資の方法による新株式の発行を決議いたしました。

以上の事情を背景として、本件第三者割当増資の割当予定先の選定にあたりましては、震災復興支援事業の意義と当社の経営の現状と将来の方向性に深い理解を持つスパークスの子会社であるスパークス・アセット・マネジメント株式会社(本社：東京都品川区)から割当予定候補者の紹介を受け、その上で「震災復興支援事業展開の迅速化の意義と、そのための当社の財務体質と経営基盤の強化に理解を持つこと」及び「中長期の株式保有により、震災復興支援事業に取り組む当社の経営方針を支持していただけること」という観点から、割当予定先の選定にあたりました。また、当社代表取締役社長である阿部裕二も、割当予定先の選定を進めました。阿部裕二が割当先の選定を行う上では、上記の選定条件に加えて、「以前からの知人であり、当社事業をよく知ること」「以前、株式を保有することで当社の財政基盤の安定に協力したい旨を申し出て頂いたことがあること」も考慮しました。かかる条件の下での選定を行った上で、本件第三者割当増資を計画した際に、各氏に対して概要を説明し、それに対して協力を申し出て頂いた方の全員を割当予定先として決定いたしました。

スパークス・アセット・マネジメント株式会社の紹介を受けて選定いたしました割当予定先は、三浦氏、木下氏、小川久哉氏、小川智美氏、大河原毅氏、大河原愛子氏、坂野氏、柏崎氏、岩崎清治氏、岩崎清隆氏、勝島氏、服部氏及び小笠原氏の13名です。各割当予定先は、震災復興支援事業の展開及びそのための当社の資金需要に理解を示し、また株式を中長期で保有するとの方針を示したこと、また各割当予定先は、スパークス・アセット・マネジメント株式会社の顧客であったため、第1号プロジェクトのSPCの投資家募集の頃から、被災地の情報や、震災復興支援事業の意義、その迅速化の必要性や緊急性について、すでに深く理解しており、加えて一部の割当予定先につきましては、これまでもスパークス・アセット・マネジメント株式会社を通して、ホテルオーナー様候補の紹介や、ホテル事業と他業種とのビジネスマッチング及び用地取得の方針についてのご提案を頂く機会があったため、割当予定先としてふさわしいと判断いたしました。

当社代表取締役社長である阿部裕二が選定いたしました割当予定先は、築キャピタル株式会社、境氏、株式会社トーショウビルサービス、豊栄建設株式会社、杉コーポレーション有限会社、澁谷氏、桐野氏、田村氏及び阿部裕二の9名(法人含む)です。各割当予定先は、震災復興支援事業の展開及びそのための当社の資金需要に理解を示し、また株式を中長期で保有するとの方針を示したこと、また各割当予定先は、単に阿部と知己の関係にあるだけでなく、被災地に実際に赴き、用地選定や業者選定などの情報提供や、金融機関の紹介など、震災復興支援事業を具体的にサポートする活動を行って頂いており、割当予定先としてふさわしいと判断いたしました。

d．割り当てようとする株式の数

割当予定先の氏名又は名称	割当株式数（当社普通株式）
阿部 裕二	3,448,000株
築キャピタル株式会社	3,333,000株
境 勝則	1,481,000株
株式会社トーショウビルサービス	1,481,000株
三浦 波夫	1,000,000株
木下 雅勝	1,000,000株
小川 久哉	1,000,000株
小川 智美	1,000,000株
豊栄建設株式会社	600,000株
大河原 毅	600,000株
大河原 愛子	600,000株
杉コーポレーション有限公司	555,000株
坂野 嘉彦	500,000株
柏崎 慎悟	500,000株
澁谷 憲三	370,000株
桐野 敏博	370,000株
岩崎 清治	300,000株
岩崎 清隆	300,000株
勝島 利美	300,000株
田村 経一	185,000株
服部 裕子	150,000株
小笠原 康正	150,000株

e．株券等の保有方針

割当予定先の全てから、本件第三者割当増資に係る当社普通株式を払込期日から少なくとも2年間は保有する方針であり、その後は、市場動向を勘案しながら売却することに加え、運用に際しては市場への影響を常に留意する方針である旨を書面で誓約していただく予定です。

なお、当社は、全ての割当予定先から、払込期日より2年以内に割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、譲り受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由、譲渡の方法等を直ちに当社へ書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所に報告すること及び当該報告内容が公衆縦覧に供されることに同意することにつき、確約書を取得する予定であります。

f．払込みに要する資金等の状況

全ての割当予定先（法人においてはその代表者）と、当社グループの取締役及びスパークス・アセット・マネジメント株式会社とが、払込資金の調達方法や財務状況、資金調達力について十分なヒアリングを重ねた上で本件第三者割当増資の発行額の払込みに要する資金を有していると判断し、また、確実に払込みをしていただく旨を口頭でご了解いただいております。なお、その上で各割当予定先につきまして、以下の方法により実際の財産の存在を確認しております。

割当予定先である阿部裕二、築キャピタル株式会社、境氏、株式会社トーショウビルサービス、豊栄建設株式会社、杉コーポレーション有限会社、澁谷氏、桐野氏、田村氏、三浦氏、木下氏、小川久哉氏、小川智美氏、大河原毅氏、柏崎氏、岩崎清隆氏、勝島氏、服部氏及び小笠原氏については、本人名義の預金通帳（定期預金を含む）の写しの交付を受け、本件第三者割当増資の払込みに見合う資金を保有していることを確認しました。このうち、法人である築キャピタル株式会社、株式会社トーショウビルサービス、豊栄建設株式会社、杉コーポレーション有限会社については、過去3期分の決算書の提出を受け、その内容を検討し、株式会社トーショウビルサービス、豊栄建設株式会社については、本件第三者割当増資の払込みに見合う資金を保有していることを確認しました。なお、大河原毅氏からは、併せてその金融商品取引業者が発行したMMFの口座残高証明書の交付も受けることで払込みが可能であることを確認しました。

割当予定先である大河原愛子氏、坂野氏及び岩崎清治氏については、その金融商品取引業者が発行したMMFの口座残高証明書の交付を受け、本件第三者割当増資の払込みに見合う資金を保有していることを確認しました。

さらに上記に加え、割当予定先の払込に要する資金等の状況の確認について、預金通帳の写しの交付を受けて払込みに要する資金を有することを確認した割当予定先のうち、直前にまとまった資金移動がなされたものについては、以下に記載する通り、払込みに要する資金の調達方法及び調達先の確認も行いました。なお、これらの確認は、必ずしも全ての証拠書類の提出に了解が得られているわけではなく、口頭による確認しか行えなかった事項もございます。

しかしながら、当社としては以下に記載する通り、割当予定先の口頭による説明は十分に合理的であると判断し、割当予定先の事情を考慮しつつ本件第三者割当増資を実現することが、当社グループの現状においては当社グループの利益に資するものであると判断し口頭による確認方法も用いました。

阿部裕二については、株式会社今井工務店（北海道函館市）及び当社監査役高橋民雄氏からの各50百万円の借入れにより払込資金を用意したとのことです。これらは、借用書により確認を行っております。株式会社今井工務店は、帝國データバンクの提供する財務情報により十分に資産を有すると確認いたしました。高橋民雄氏については、不動産業を営んでいることで、常に一定の現金を保有していることを当社は確認しており、十分な資産を有すると判断いたしました。なお、阿部裕二は当社へ貸付をしておりまして、これに自己資金を加えて今後の返済の原資とする予定です。

築キャピタル株式会社については、代表取締役高塚優氏からの借入れにより払込資金を用意したことを、口頭にて確認いたしました。高塚優氏の資金は、多年に渡り当社グループ取締役が高塚優氏と交流があったことからその現金の保有を実際に幾度も見ており、また、過去の株式上場益を原資に複数の会社への投資を手がけられていることを、本人から説明を受け、自己資金が十分なものであると判断いたしました。

境氏については、本人が関係会社に貸付けた資金が返済されたものであることを口頭にて確認いたしました。境氏の資金は、多年に渡り阿部裕二が境氏と交流があったことからその現金の保有を実際に幾度も見ており、十分なものであると判断いたしました。

株式会社トーショウビルサービスについては、その資金が売上によるものであることを、口頭にて確認いたしました。また、通帳の残高と過去3期分の決算書の内容から、十分な資産を有すると判断いたしました。

杉コーポレーション有限会社については、代表取締役杉澤達史氏からの借入れにより払込資金を用意したことを、預金通帳と口頭にて確認いたしました。また、杉澤達史氏は、自身がオーナーである株式会社中和石油（北海道札幌市）からの借入れにより資金を調達することを、口頭にて確認いたしました。株式会社中和石油については、帝國データバンクの提供する財務情報によりその資金が十分であることを確認いたしました。

澁谷氏については、自己資金であることを口頭にて確認いたしました。澁谷氏の資金は、多年に渡り阿部裕二が澁谷氏と交流があったことからその現金の保有を実際に幾度も見ており、十分なものであると判断いたしました。

勝島氏については、自己資金であることを口頭にて確認いたしました。勝島氏の資金は、過去の株式上場益を原資に複数の会社への投資を手がけられていることを、本人及びスパークス・アセット・マネジメント株式会社から説明を受け、自己資金が十分なものであると判断いたしました。

g．割当予定先の実態

当社は当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先について、過去の新聞記事等の検索、探偵業の資格を有する第三者調査機関である株式会社ジャパンセーフティプロジェクト（本店：東京都東大和市）への「特定人の行動及び素行に関する調査」「事実関係の確認並びに実態の把握に関する調査」等の依頼に対する調査報告書の受領、及び本人や関係者へのヒアリング等の方法により、暴力若しくは威力を用い、又は詐欺その他犯罪行為を行うことにより経済利益を享受しようとする個人、法人、その他の団体（以下「特定団体等」といいます。）には該当しないことの確認を行っております。

その調査範囲は、割当予定先に加え、割当予定先が個人の場合はその主たる関連法人も含み、法人の場合はその親会社、主

たる出資者、子会社及び役員等を含みます。

なお、同様の調査及び確認を、一部の割当予定先の資金源泉に該当する株式会社今井工務店及び株式会社中和石油においても行っております。

また、当社は当社代表取締役社長阿部裕二について、同氏の取締役就任時に特定団体等に該当しないことを確認しており、さらに当社はコーポレートガバナンスの反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況に記載のとおり、当社役員は反社会的勢力や団体に対して一切の関係を持ちません。なお、阿部裕二の資金源泉に該当する当社監査役高橋民雄氏も同様です。

さらに、全ての割当予定先から特定団体等と何らの関係も有していない旨の確約書を受領しております（また、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しております。）。

以上より、当社は、当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先が反社会的勢力に該当せず、また、反社会的勢力との関係もないと判断いたしました。

2【株券等の譲渡制限】

該当事項はありません。

3【発行条件に関する事項】

(1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

阿部裕二への発行価額

当社代表取締役社長阿部裕二に割当て新株式の発行価額については、本件第三者割当増資による新株発行に係る取締役会（以下「本件取締役会」といいます。）の決議日の直前営業日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（以下「終値」といいます。）である29円として、ディスカウントを設けないことといたしました。

当社代表取締役社長阿部裕二は、当社の財政状態について経営責任を負っているため、投資家の現在の当社に対する評価を最も適正に反映していた本件取締役会決議日の直前営業日の終値で発行することにより、既存株主の権利を侵害することなく、発行目的を実現できるものと判断いたしました。

第三者割当増資における発行価額については、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」において「払込金額は、株式の発行に係る取締役会決議の直前日の価額（直前日における売買がない場合は、当該直前日からさかのぼった直近日の価額）に0.9を乗じた額以上の価額であること。ただし、直近日又は直前日までの価額又は売買高の状況等を勘案し、当該決議の日から払込金額を決定するために適当な期間（最長6ヶ月）をさかのぼった日から当該決議の直前日までの間の平均の価額に0.9を乗じた額以上の価額とすることができる。」と規定されております。当社代表取締役社長阿部裕二に割当て新株式の発行価額は、本件取締役会決議日の直前営業日までの1ヶ月間（平成24年2月28日から平成24年3月27日まで）の終値の平均値32円に対して9.4%のディスカウント、本件取締役会決議日の直前営業日までの3ヶ月間（平成23年12月28日から平成24年3月27日まで）の終値の平均値33円に対して12.1%のディスカウント、及び本件取締役会決議日の直前営業日までの6ヶ月間（平成23年9月28日から平成24年3月27日まで）の終値の平均値31円に対して6.5%のディスカウントであります。

上記のとおり、当社代表取締役社長阿部裕二に割当て新株式の発行価額は、本件取締役会決議日前3ヶ月終値平均に対して10%を超えるディスカウント率となっておりますが、当社は、平成24年3月7日付「業績予想の修正に関するお知らせ」によって業績予想の下方修正を公表しているところ、当該公表前の株価は、本件取締役会決議日における当社の業績を適切に反映していないと考えられる一方、当該公表後の株価は、本件取締役会決議日における当社の業績を適切に反映していると考えられること、また、上記の日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」では、原則として取締役会決議日の直前営業日の株価を基準とすることとされており、上記発行価額の算定は、当該指針に準拠するものであることから、特に有利な価額に該当しないものと判断しております。なお、当該判断に対して、当社監査役会が、監査役全員の賛成をもって、当社の事業環境、財務状況及び資金調達必要性、本件取締役会決議日の直前営業日の終値と同一であり、当社の直近の状況が反映されていると考えられること及び上記発行価額は上記日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠して決定されたものであることに鑑みて、有利発行に該当しない旨の意見を表明しております。

阿部裕二以外の割当予定先への発行価額

当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に割当て新株式の発行価額については、本件取締役会決議日の直前営業日の終値である29円を参考に、27円（ディスカウント率6.9%）と決定しました。

当社は平成24年3月7日に業績予想の下方修正を公表したため、当該公表後である本件取締役会決議日の直前営業日の株価は本件取締役会決議日における当社の業績を適切に反映していると考えられること、また、上記日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」においても、原則として第三者割当増資を行うことを決定する直前日の終

値を基準に発行価額を決定すべきとされていることから、当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に割当てる新株式の発行価額を決定するにあたっては、本件取締役会決議日の直前営業日の終値を基準といたしました。

また、発行価額のディスカウント率につきましては、上記第3の1cのとおり、現在、当社にとって震災復興支援事業に要する資金を速やかに調達することが急務であるため、当社の既存株主の利益保護を図りつつも、割当予定先に払込みに応じていただき、早期かつ確実に資本増強を図ることを優先課題として、上記割当予定先と十分に協議を行いました。その過程で、当社株式の過去6ヶ月間の終値が20円から39円まで変動するなど上下の変動幅が大きいこと、当社が前期まで3期連続の当期純損失を計上していること、当社は平成24年3月7日付「業績予想の修正に関するお知らせ」によって業績予想の下方修正を公表していること、平成24年3月期第3四半期連結累計期間において純損失を計上し通期業績予想においても純損失が計上される見通しであること等、当社の経営の現状を勘案するとともに、割当予定先が中長期に保有することのリスクも考慮いたしました。その結果、当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に対しては一定のディスカウントをせざるを得ないと判断するとともに、他方で当社の既存株主の利益も考慮するため、上記日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」を参考にして、上記のディスカウント率を決定いたしました。

当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に割当てる新株式の発行価額は、本件取締役会決議日である平成24年3月28日の直前営業日(平成24年3月27日)の終値29円に対して6.9%のディスカウント、本件取締役会決議日の直前営業日までの1ヶ月間(平成24年2月28日から平成24年3月27日まで)の終値の平均値32円に対して15.6%のディスカウント、本件取締役会決議日の直前営業日までの3ヶ月間(平成23年12月28日から平成24年3月27日まで)の終値の平均値33円に対して18.2%のディスカウント、及び本件取締役会決議日の直前営業日までの6ヶ月間(平成23年9月28日から平成24年3月27日まで)の終値の平均値31円に対して12.9%のディスカウントであります。

上記のとおり、当社代表取締役社長阿部裕二以外の割当予定先に割当てる新株式の発行価額は、本件取締役会決議日前1ヶ月、3ヶ月、6ヶ月終値平均に対して10%を超えるディスカウント率となっておりますが、当社は、平成24年3月7日付「業績予想の修正に関するお知らせ」によって業績予想の下方修正を公表しているところ、当該公表前の株価は、本件取締役会決議日における当社の業績を適切に反映していないと考えられる一方、当該公表後の株価は、本件取締役会決議日における当社の業績を適切に反映していると考えられること、また、上記の日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」では、原則として取締役会決議日の直前営業日の株価を基準とすることとされており、上記発行価額の算定は、当該指針に準拠するものであることから、特に有利な価額に該当しないものと判断しております。なお、当該判断に対して、当社監査役会が、監査役全員の賛成をもって、当社の事業環境及び財務状況が良好とは言えない中で、確実かつ速やかに資金調達を行う必要性が高いため、発行価額について一定のディスカウントをすることはやむを得ないこと、上記発行価額27円は、本件取締役会決議日の直前営業日の終値を参考にしており、当該終値は平成24年3月7日の業績予想の下方修正を公表した後に形成された株価であり、時間的にも本件取締役会決議日の株価に最も近接した時点のものであること及び上記発行価額は上記日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠して決定されたものであることから、当社の直近の状況が反映されていると考えられることに鑑みて、有利発行に該当しない旨の意見を表明しております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本件第三者割当増資による新株式の発行数量(募集株式の総数)は19,223,000株であり、本件第三者割当増資前の当社の発行済株式86,505,413株の22.22%、総議決権数でも22.24%に相当します。そのため、本件第三者割当増資による新株式の発行により、当社株式に一定程度の希釈化が生じることになります。

当社グループにとりましては、不動産開発事業からホテル事業への業態変換は、緊急かつ重要な課題であり、そのために必要な資金の調達と資本の充実、当社の存続と発展のために必要不可欠な手段であると判断しております。上記第3の1cに記載の通り、ホテル事業の拡大に直接つながる震災復興支援事業のための資金調達は、第三者割当増資の方法に頼らざるをえません。この資金調達により業態変換が計画通り進めば、当社の株式価値が増大し、株主様には株式の希薄化を上回る利益還元が図れると判断いたしております。

また、上記第1の4(2)に記載のとおり、当社は、本件第三者割当増資による払込金を震災復興支援事業のために総額501,917,000円用いることを予定しております。そのため、本件第三者割当増資によって調達する資金の総額は、資金調達の目的及び理由に照らしても不要な資金の調達を企図したものではございません。

以上より、本件第三者割当増資における新株式の発行数量及び本件第三者割当増資による当社株式の希薄化の規模は、合理的であると判断しております。

4【大規模な第三者割当に関する事項】

該当事項はありません。

5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	総議決権数に 対する所有議 決権数の割合	割当後の所有 株式数(株)	割当後の総議 決権数に対す る所有議決権 数の割合
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番10号	9,287,000	10.74%	9,287,000	8.79%
阿部 裕二	北海道札幌市中央区	-	-	3,448,000	3.26%
築キャピタル株式会社	東京都港区赤坂2丁目19番 4号-7階	-	-	3,333,000	3.15%
東京アセット株式会社	東京都港区新橋1丁目18番 11号	2,650,000	3.07%	2,650,000	2.51%
サンフンカイインベ ストメントサービスリミ テッド (常任代理人 藍澤證券 株式会社)	42nd Floor, The Lee Gardens33 Hysan Avenue, Causeway Bay Hong Kong (東京都中央区日本橋1丁 目20-3)	2,633,000	3.05%	2,633,000	2.49%
ミズホセキュリティー ズアジアリミテッドク ライアントアカウント 69250601 (常任代理人 株式会社 みずほコーポレート銀 行決済営業部)	12th Floor, Chater House, 8 Connaught Road, Central, Hong Kong, S.A. R., The People's Republic of China (東京都中央区月島4丁目 16番13号)	2,120,000	2.45%	2,120,000	2.01%
池田 正己	神奈川県三浦郡葉山町	1,600,000	1.85%	1,600,000	1.51%
巻幡 俊	広島県尾道市	1,547,000	1.79%	1,547,000	1.46%
佐藤 眞吾	東京都世田谷区	1,535,000	1.78%	1,535,000	1.45%
境 勝則	北海道函館市	-	-	1,481,000	1.40%
株式会社トーショウビ ルサービス	北海道函館市中道1丁目1 番12号	-	-	1,481,000	1.40%
計	-	21,372,000	24.72%	31,115,000	29.45%

(注) 1. 総議決権数に対する所有議決権数の割合及び割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第三位を四捨五入しております。

2. 所有株式数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成23年12月31日時点の株主名簿を基準に、サンフンカイインベストメントサービスリミテッドによる平成24年3月22日付の新株予約権の行使による株式数(1,225,000株)及び議決権数(1,225個)の増加分を考慮して算定しております。

3. 割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、本件第三者割当増資に係る新株式発行後の総議決権数105,670個に対する割合です。

6【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

8【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

第1【公開買付けの概要】

該当事項はありません。

第2【統合財務情報】

該当事項はありません。

第3【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約】

該当事項はありません。

第三部【追完情報】

1. 資本金の増減

後記「第四部 組込情報」の有価証券報告書「第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (5) 発行済株式総数、資本金等の推移」に記載の資本金は、有価証券報告書の提出日（平成23年6月29日）以降、本有価証券届出書の提出日（平成24年3月28日）までの間において、以下のとおり変化しております。

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)
平成23年6月29日～ 平成24年3月28日	1,225,000	86,505,413	19,850	5,877,619	19,850	4,219,007

(注) 増加分は、平成24年3月22日付の新株予約権の行使により増加したものであります。

2. 事業等のリスク

後記「第四部 組込情報」に掲げた有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」といいます。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以降本有価証券届出書提出日（平成24年3月28日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。

当該有価証券報告書等には将来に関する事項が含まれますが、当該事項は、本有価証券届出書提出日（平成24年3月28日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

3. 財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼす事象

当社は、復興支援事業における売上計上が遅延となる見通しとなったこと等の理由により、平成23年5月13日付で公表した平成24年3月期通期（自平成23年4月1日至平成24年3月31日）連結業績予想について、営業利益、経常利益及び当期純利益がそれぞれ減少する見込みとなったことから、平成24年3月7日、上記業績予想を下方修正することを決議し、同日、その旨を公表いたしました。その概要は以下のとおりです。

当該事象の発生年月日

平成24年3月7日（取締役会決議日）

当該事象の内容

1. 平成24年3月期通期連結業績予想数値の修正

（金額の単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり当期純利益
前回発表予想（A） （平成23年5月13日発表）	8,000	450	50	100	1円17銭
今回修正予想（B）	6,000	300	800	800	9円38銭
増減額（B - A）	2,000	750	850	900	-円 - 銭
増減率（%）	25.0%	-	-	-	-
（ご参考） 前期実績（平成23年3月期）	5,156	165	24	323	3円94銭

2. 平成24年3月期業績予想修正の理由

当社グループは、平成23年9月28日に公表しましたとおり、震災復興事業従事者向けの中長期滞在型宿泊施設『パリュー・ザ・ホテル』事業の震災復興支援事業第1号プロジェクトの開業を決定いたしました。また、その後も当社グループはスパークスと協力しながら、第2号ファンドの組成準備を積極的に推進してまいりました。しかしながら、第2号ファンドの組成やその他の仕掛かり案件の成約が平成24年3月中には困難な状況となり、震災復興支援事業の売上計上が遅延となる見通しとなりました。また、これら複数案件の調整への注力により、その他の事業の売上計画が未達となる見通しとなりました。これらの理由により、当期の連結業績予想を修正いたしました。

当該事象の損益に与える影響額

上記のとおりであります。

第四部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

有価証券報告書	第137期	自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日	平成23年6月29日 関東財務局長に提出
四半期報告書	第138期第3四半期	自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日	平成24年2月14日 関東財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出されたデータを開示用電子情報処理組織による手続の特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）A4-1に基づき本届出書の添付書類としております。

第五部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第六部【特別情報】

第1【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】

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2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23年4月1日から平成24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（平成23年10月1日から平成23年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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。

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23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。

2．四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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年 6月18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
業務執行社員		
業務執行社員	公認会計士	山 口 吉 一

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている価値開発株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、価値開発株式会社及び連結子会社の平成22年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）等の会計基準を適用している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年5月21日開催の取締役会において、第三者割当による転換社債型新株予約権付社債及び新株予約権証券の発行を決議している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、価値開発株式会社の平成22年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、価値開発株式会社が平成22年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

-
1. 上記は、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年6月27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
業務執行社員		
業務執行社員	公認会計士	山口吉一

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている価値開発株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、価値開発株式会社及び連結子会社の平成23年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、価値開発株式会社の平成23年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、価値開発株式会社が平成23年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

1. 上記は、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 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。

独立監査人の監査報告書

平成22年6月18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
業務執行社員	公認会計士	山口吉一

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている価値開発株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第136期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、価値開発株式会社の平成22年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）等の会計基準を適用している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年5月21日開催の取締役会において、第三者割当による転換社債型新株予約権付社債及び新株予約権証券の発行を決議している。

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

-
1. 上記は、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成23年6月27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
業務執行社員	公認会計士	山 口 吉 一

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている価値開発株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第137期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、価値開発株式会社の平成23年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

-
1. 上記は、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。