

証券コード 2687
2022年5月13日

株主のみなさまへ

千葉県市川市塩浜二丁目33番1号
株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
代表取締役社長 泉 澤 摩 利 雄

第42期定時株主総会招集のご通知

拝啓 平素は格別のご支援を賜り誠にありがとうございます。

さて、当社第42期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、株主様の安全と健康を最優先に、今年度におきましては株主総会へのご出席を見合わせて、書面による事前の議決権行使をいただくよう何卒お願い申し上げます。

お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2022年5月30日（月曜日）午後6時までに到着するようご返送いただきたく、お願い申し上げます。

敬 具

記

- 1.日 時** 2022年5月31日（火曜日）午前10時（受付開始 午前9時30分）
2.場 所 千葉県千葉市美浜区中瀬二丁目1番地
幕張メッセ 国際会議場 3階 中会議室304

3.会議の目的事項

- 報告事項** 1 第42期（2021年3月1日から2022年2月28日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
2 第42期（2021年3月1日から2022年2月28日まで）計算書類報告の件

決議事項

- 第1号議案** 定款の一部変更の件
第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件
第3号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

以 上

~~~~~  
◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提示くださいますようお願い申し上げます。

◎株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載させていただきます。

(※) 当社HPアドレス <http://www.cvs-bayarea.co.jp>

## 第42期定時株主総会における新型コロナウイルス感染防止への対応について

来る5月31日(火)に、当社第42期定時株主総会の開催を予定しておりますが、当日のご出席をご検討されている株主のみなさまへ、新型コロナウイルス感染防止への当社の対応について、下記のとおりご案内いたしますとともに、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

### 記

#### <株主のみなさまへのお願い>

- ・株主総会へのご出席をご検討されている株主さまにおかれましては、当日までのご自身のみならずご同居されるご家族みなさまの健康状態にもご留意いただき、くれぐれもご無理をなさいませぬようお願い申し上げます。
- ・ご高齢の方や基礎疾患がある方、妊娠されている方におかれましては、株主総会へのご出席を見合わせることもご検討ください。
- ・株主総会の議決権行使は、議決権行使書の郵送による方法もございますので、そちらのご利用も併せてご検討ください。

#### <来場される株主さまへのお願い>

- ・ご来場の株主さまにおかれましては、アルコール消毒液の使用とマスクの常時着用についてご協力をお願いいたします。
- ・受付前にて非接触体温計にて株主さまの体温を測定させていただき、37.5℃以上が確認された場合及び体調不良と見受けられる場合には、ご入場の自粛などについて運営スタッフよりお声掛けをさせていただくことがございますので、あらかじめご了承ください。

#### <当社の対応について>

- ・当社スタッフなどは、検温を含め、体調を確認したうえで参加いたします。
- ・当社スタッフなどは、マスクを常時着用で対応をさせていただきます。
- ・株主総会会場受付及び会場内には、アルコール消毒液を設置いたします。
- ・株主さま同士の間隔を広くとるため、間隔を空けてお席を設けさせていただきます。

以上

なお、今後株主総会の運営方法について変更などがある場合には、当社ウェブサイトにてご案内いたしますのでご確認ください。(※) 当社HPアドレス <http://www.cvs-bayarea.co.jp>  
株主のみなさまにおかれましては、事情をご賢察のうえ、ご理解とご協力を賜りますよう、宜しくようお願い申し上げます。

# 事業報告

(2021年3月1日から  
2022年2月28日まで)

## 1. 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大と小康状態を繰り返し、感染拡大フェーズにおいては政府からまん延防止等重点措置の実施や緊急事態宣言の発出がなされたことで、宿泊業界や飲食業界などを中心に引き続き需要の低迷が続きました。

こうした環境の中、当社グループにおきましては、マンションフロントサービス事業においては、安定した収益を確保した一方、ホテル事業においては、東京五輪開催期間中に運営関連企業の宿泊先として一棟貸切で利用されたことや、首都圏における緊急事態宣言が解除された10月から12月にかけては、レジャー需要の伸長により、千葉県内のビジネスホテル各施設の稼働率は週末を中心に高稼働となるなど改善がみられましたが、1月に入りまん延防止等重点措置が実施されたことで、宿泊需要は再び低調に推移し苦戦が続きました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、営業総収入72億9百万円(対前年同期1.5%減)、営業損失3億23百万円(前年同期は5億46百万円の営業損失)、経常損失3億58百万円(前年同期は5億48百万円の経常損失)、ユニット型ホテル1施設及びホテルに併設するコンビニエンス・ストア店舗の閉店に伴い、店舗閉鎖損失を計上したことに加え、閉店したユニット型ホテル1施設において賃貸借契約解約損を計上したことなどにより親会社株主に帰属する当期純損失は8億31百万円(前年同期は11億60百万円の親会社株主に帰属する当期純損失)となりました。

当社の各セグメントの業績は次のとおりであります。

#### (ホテル事業)

ホテル業界におきましては、デルタ株の感染拡大により東京五輪が無観客開催となりましたが、2021年9月末を以て緊急事態宣言が解除されて以降、宿泊需要は回復基調で推移しました。しかしながら、12月下旬以降、オミクロン株の感染者数の急増を受け、2022年1月に首都圏などを対象にまん延防止等重点措置が実施されたことで宿泊需要は再び急速に減少するなど、不透明な状況が続きました。

ホテル事業におきましては、東京都心や千葉県市川市、浦安市内において、ビジネスホテル及びユニット型ホテルを運営しております。

各施設においては、新型コロナウイルス感染症の感染予防の徹底に努め、安心安全な宿泊サービスの提供を行うとともに、東京五輪開催期間中は運営関連企業の宿泊先として利用されたほか、メディアコンテンツとのコラボ企画の継続的な実施をしております。

千葉県内で運営するビジネスホテル施設におきましては、度重なる緊急事態宣言の発出やまん延防止等重点措置の実施により、稼働率は低水準で推移するなど厳しい状況が続きましたが、「CVS・BAY HOTEL」においては、東京五輪や近隣施設でのスポーツイベント開催時においては団体予約を獲得するなど売上高の確保に努め、団体予約の営業職を増員するなど、増築棟開業によるスケールメリットを活かした営業活動を積極的に推進してまいりました。また、緊急事態宣言が解除された10月以降は、近隣のテーマパークの入園制限が段階的に緩和されるとともにレジャー需要の改善が進んだことで、各施設の稼働率は週末を中心に一時的に高稼働となり明るさが見られましたが、1月に入りオミクロン株の感染拡大を受け、まん延防止等重点措置が実施されたことで、売上回復は限定的に留まりました。

都心を中心に運営しておりますユニット型ホテルにおきましては、新型コロナウイルス感染症の長期化に伴い、4施設の閉店を余儀なくされ、厳しい状況が続いておりますが、「東京有明BAY HOTEL」においては東京五輪の運営関連企業の宿泊先として2021年7月から9月末まで一棟貸切で利用されました。

メディアコンテンツとのコラボ企画におきましては、「秋葉原BAY HOTEL」においてスマートフォンアプリゲームなどとのコラボ企画を継続的に実施したほか、2022年1月には「BAY HOTEL 東京浜松町」において、人気コンテンツ『かえるのピクルス』と「東京タワー」との3社共同のコラボ企画を実施し、限定グッズ付き宿泊プランは連日満室となるなど、お客様から大変ご好評をいただきました。今後も宿泊需要だけでなく、グッズ販売やファン同士の集いの場として需要の獲得をさらに進めてまいります。

なお、前連結会計年度において、休業中のホテル施設における9月中旬までの賃料などの固定費を臨時休業による損失として1億41百万円をセグメント費用外として計上しており、当連結会計年度における各施設の営業損失は大幅に縮小しております。

この結果、当連結会計年度における業績は、ホテル事業収入5億26百万円（対前年同期比114.2%増）、セグメント損失3億39百万円（前年同期は4億87百万円のセグメント損失）となりました。

### (マンションフロントサービス事業)

マンションフロントサービス事業におきましては、独立系の企業として業界トップシェアを有しており、その他では企業やシェアオフィス、公共施設での受付やコンシェルジュ業務を行っております。

新たな取り組みとして、2021年9月にマンション居住者向けに厳選した商品の販売を行うショッピングサイトの大幅なリニューアルを実施したほか、2022年1月より100世帯以下の中・小規模マンション居住者、管理組合、管理会社向け支援ツール「OICOS Lite」の提供を開始したことに加え、2月には「OICOS」と連携可能なスマホアプリ「OICOS App」の提供も開始しており、マンション規模が小さく有人フロントサービスを提案出来ない施設への導入提案を推進するとともに、関係取引先が提供するサービスとも連動した新たなサービス領域の開拓もさらに進めてまいります。

当連結会計年度末現在における総受注件数は前年同期比48件減の754件となりましたが、近年進めておりました不採算物件の計画的撤退交渉は概ね一巡したことから今後の受注件数の減少は軽微となることを想定する一方、カーシェアリングサービスについては、本年3月までに順次運営形態を見直し業務委託への移行が完了しております。

この結果、当連結会計年度における業績は、マンションフロントサービス事業収入45億34百万円（対前年同期比7.4%減）、セグメント利益4億7百万円（対前年同期比3.6%増）となりました。

### (クリーニング事業)

クリーニング事業におきましては、マンションフロント、コンビニエンス・ストア店舗や社員寮においてクリーニングサービスを提供しているほか、法人向けサービスとして、マンション内のゲストルームやホテルにおけるリネンサプライのほか、ユニフォームのクリーニングからメンテナンス、在庫管理までを一元管理するトータルサービスを行っております。

新型コロナウイルス感染症の影響により、依然としてホテルリネンにおいては低調に推移しているほか、個人向けクリーニングにおいても、取次拠点の減少に加え、在宅勤務の普及によるワイシャツ、スーツのクリーニングの需要減少などにより、売上高の減少傾向が続いていることから、既存顧客へのアプローチを強化し、需要の掘り起こしに向けた施策を進めていくほか、業務効率化によるコスト削減に努めてまいります。

この結果、当連結会計年度における業績は、クリーニング事業収入7億43百万円（対前年同期比1.1%減）、セグメント利益19百万円（対前年同期比54.7%増）となりました。

#### (コンビニエンス・ストア事業)

コンビニエンス・ストア事業におきましては、当社の強みである独創性を持った店舗作りを目指し、フランチャイズ本部が推進する各種施策に加え、立地特性に対応した独自仕入商品の販売を行うなど積極的な販売施策を進めてまいりました。

緊急事態宣言が解除された10月以降、レジャー需要の回復や大型イベントにおける収容人数の上限の段階的な解除により、ホテルに併設する店舗及び大規模展示場近隣の店舗においては、売上高は改善の兆しが見られましたが、東京五輪開催の影響により、主力店舗近隣の大規模展示場におけるイベントが9月末まで開催されなかったことに加え、年末の主要イベントにおいても規模を大幅に縮小のうえ開催されたほか、オミクロン株の感染拡大を受け、1月に首都圏などを対象にまん延防止等重点措置が実施されたことなどにより、改善幅は小幅に留まりました。なお、当連結会計年度末時点における店舗数は、2店舗の閉店を実施したことで、5店舗となりました。

この結果、当連結会計年度における業績は、コンビニエンス・ストア事業収入13億7百万円（対前年同期比1.1%減）、セグメント利益45百万円（対前年同期比166.9%増）となりました。

#### (その他事業)

その他事業といたしましては、事業用不動産の保有や賃貸管理のほか、ヘアカットサービス店舗の運営など、各種サービスの提供を行っております。

固定資産の有効活用として、2021年5月より千葉県成田市にてキャンプ場をプレオープンし、6月1日に本格的に営業を開始いたしました。9月から11月にかけては週末の天候に恵まれたことに加え、SNSでの口コミのほか、アウトドア系のYouTubeチャンネルや雑誌において当施設が紹介されるなど、認知度の向上により、休日を中心に多くの若者や家族連れのお客様からご利用をいただくなど、売上高は大きく伸長いたしました。また、家族利用が閑散期となる冬場においては、2022年1月より数量限定のソロキャンプ専用プランを販売するなど、売上高の確保に努めてまいりました。

なお、6月よりヘアカットサービス2店舗の運営形態を見直し、業務委託に変更したことで、売上高は減少したものの、キャンプ場が好調に推移したことからセグメント利益は大きく伸長いたしました。

この結果、当連結会計年度における業績は、その他事業収入1億81百万円（対前年同期比7.6%減）、セグメント利益39百万円（対前年同期比120.6%増）となりました。



(2) 設備投資等の状況

当連結会計年度に実施しました設備投資の総額は59百万円であります。

その主なものは、株式会社アスクにおいて事務所の縮小統合に伴うオフィス改装費用等によるものであります。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度中に、新型コロナウイルス感染症の影響による売上収入等の減少などの不安定な経営環境に備えるため、当社グループの所要資金として、金融機関より主に短期借入金として7億50百万円の調達を実施いたしました。

そのほかに募集株式の発行及び社債発行等の特記すべき資金調達は行っておりません。

(4) 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

当連結会計年度において、特記すべき事項はありません。

(5) 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

当連結会計年度において、特記すべき事項はありません。

## (6) 対処すべき課題

新型コロナウイルス感染症の影響は緩やかに収束に向かうことが期待される一方で、ロシアのウクライナへの軍事侵攻を発端とした世界的な情勢不安に加え、原油価格の高騰や為替の大幅な変動による個人消費への影響など、景気の先行きは依然として不透明な状況で推移していくことが見込まれます。こうした厳しい経営環境の中、当社グループは2022年2月期より新たな共通の経営理念として『生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する』を掲げており、経営理念を具現化していくため、下記の事項に対処すべき主な課題として捉え対応に取り組んでまいります。

### ① ホテル事業における新型コロナウイルス感染症を契機とした需要の変化への対応

当社が運営するホテル事業においては、2020年2月以降、新型コロナウイルス感染症の蔓延による宿泊需要の大幅な減少を受け、ユニット型ホテル施設においては事業規模の縮小を余儀なくされるなど、厳しい状況が続いております。今後、事態は緩やかに収束に向かっていくことが期待される一方、インバウンド需要などを含めた従前の宿泊需要の水準までに回復するには相当の期間を要することを見込んでおり、新型コロナウイルス感染症を契機とした需要の変化を見据えたマーケティング施策を進め、収益性の改善を図っていくことが喫緊の課題であると認識しております。

ビジネスホテルにおきましては、千葉県市川市で運営する「CVS・BAY HOTEL」では、増築棟の開業により280室を超える客室数となったスケールメリットを活かし、当期より団体予約の営業職を増員し、積極的な営業活動を行うなど、研修や修学旅行などの法人団体、教育旅行団体などの獲得を積極的に推進していくほか、その他の施設におきましても利用客層と親和性の高いコンテンツとのコラボによる高付加価値サービスの提供を行うことで、収益性の改善に努めてまいります。

また、営業を継続するユニット型ホテルにおきましては、コロナ禍においても好調に推移したメディアコンテンツとのコラボ企画を継続的に行い、限定グッズの販売なども併せて実施していくことで、当該施設でしか提供できない差別化されたサービス提供により、価格競争からの脱却を行うとともに、より収益性の高い施設運営を行ってまいります。



## ② 各事業における事業拡大及び収益性の改善への対応

マンションフロントサービス事業におきましては、近年新規マンションの着工件数が減少傾向であることから、シェアオフィスやコワーキングスペースのほか企業受付などの非マンションフロント案件への事業領域拡大を進めております。また、本年1月よりサービス開始いたしました、100世帯以下の中・小規模マンション向けの生活、管理組合、管理会社向け支援ツール「O I C O S L i t e」の導入物件数の拡大のほか、昨年9月に大幅リニューアルしたマンション居住者向けに厳選した商品の販売を行うショッピングサイトの取扱商品の拡充を進めていくことで、さらなる収益の拡大を図ってまいります。

クリーニング事業におきましては、新型コロナウイルス感染症の長期化に伴い、在宅ワークの増加などの生活様式の変化を受け、一般のクリーニング需要は今後も減少していくことを踏まえ、マンション居住者などを中心とした既存顧客に対して需要の掘り起こしを行うとともに、事業拠点の集約のほか、集荷、配送などの合理化によるコスト削減を進めていくことで、収益性の改善を進めてまいります。

コンビニエンス・ストア事業におきましては、市場の飽和状態が顕在化する中で、今後も厳しい事業環境が継続していくことを見込んでおりますが、主力店舗近隣の大規模展示場における各種イベントに対応した独自商品の仕入などを進めていくほか、個店毎の商圈に対応した品揃えの見直しを行うことで既存需要に対する売上の最大化を追求していくとともに、基本オペレーションの標準化を進めていくことで、業務効率化による収益性の改善を図ってまいります。

その他事業におきましては、今後も安定した賃料収益を確保するとともに、2021年6月に千葉県成田市において新規開業いたしましたキャンプ場が好調に推移していることから、さらなる収益拡大に向け、現在、同市内にてグランピング施設の開発を検討しており、引き続き新たな事業の可能性を模索してまいります。

③ 内部統制システムの構築及び運用について

当社グループでは、コンプライアンスを遵守した透明性の高い経営を行うことが企業価値の増大に寄与すると考え、グループ全体の内部監査業務を統括して実施できる体制を構築し、子会社を含めた体制強化に努めております。

各ホテル施設、マンションフロント、コンビニエンス・ストア店舗につきましては、内部監査室による監査を定期的を実施のうえで、適正な運営を行うため必要に応じて指導及び是正勧告などを行っているほか、会計監査におきましても、監査等委員会と会計監査人が相互に連携し監査を実施しております。

さらに、子会社を含めた担当者の人事異動交流を定期的を実施することにより、課題事項の早期把握に努めるなど、適正な業務運営を図っております。

また、税務及びその他の法令に関する判断などにつきましては、顧問税理士及び顧問弁護士などと適時相談を行うことで、指導や助言を受けております。今後とも、内部統制システム遵守を徹底すると同時に、体制の更なる強化を進めてまいります。

株主のみなさまにおかれましては、今後ともなお一層のご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## (7) 財産及び損益の状況の推移

## ① 企業集団の財産及び損益の状況の推移

| 区 分                                | 第39期<br>(2019年2月期) | 第40期<br>(2020年2月期) | 第41期<br>(2021年2月期) | 第42期<br>(当連結会計年度)<br>(2022年2月期) |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| 営 業 総 収 入 (千円)                     | 10,916,503         | 10,427,430         | 7,318,027          | 7,209,454                       |
| 経常利益又は経常損失(△) (千円)                 | △28,644            | 165,579            | △548,576           | △358,652                        |
| 親会社株主に帰属する当期純利益<br>又は当期純損失(△) (千円) | 3,801,115          | △401,320           | △1,160,006         | △831,516                        |
| 1株当たり当期純利益<br>又は当期純損失(△) (円)       | 770.04             | △81.30             | △235.00            | △168.45                         |
| 総 資 産 (千円)                         | 12,192,724         | 11,368,615         | 10,507,883         | 9,406,646                       |
| 純 資 産 (千円)                         | 5,548,137          | 4,968,257          | 3,719,398          | 2,834,222                       |

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失は、自己株式控除後の期中平均発行済株式数により算出しております。

## ② 当社の財産及び損益の状況の推移

| 区 分                          | 第39期<br>(2019年2月期) | 第40期<br>(2020年2月期) | 第41期<br>(2021年2月期) | 第42期(当期)<br>(2022年2月期) |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| 営 業 総 収 入 (千円)               | 4,060,199          | 3,828,892          | 1,764,075          | 2,015,419              |
| 経常利益又は経常損失(△) (千円)           | △101,041           | 97,554             | △593,907           | △420,448               |
| 当期純利益又は当期純損失(△) (千円)         | 3,794,944          | △415,961           | △1,159,899         | △812,925               |
| 1株当たり当期純利益<br>又は当期純損失(△) (円) | 768.79             | △84.26             | △234.98            | △164.68                |
| 総 資 産 (千円)                   | 11,176,763         | 10,110,149         | 9,414,640          | 8,679,429              |
| 純 資 産 (千円)                   | 5,472,885          | 4,908,834          | 3,660,082          | 2,793,498              |

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失は、自己株式控除後の期中平均発行済株式数により算出しております。

## (8) 重要な子会社の状況

| 会社名            | 資本金(千円) | 議決権比率(%) | 主な事業内容          |
|----------------|---------|----------|-----------------|
| 株式会社アスク        | 99,000  | 100.0    | マンションフロントサービス事業 |
| 株式会社エフ. エイ. 二四 | 95,000  | 100.0    | クリーニング等各種サービス事業 |
| 株式会社アスク東東京     | 10,000  | (100.0)  | マンションフロントサービス事業 |
| 株式会社アスク西東京     | 10,000  | (100.0)  | マンションフロントサービス事業 |
| 株式会社アスク大阪      | 10,000  | (100.0)  | マンションフロントサービス事業 |

- (注) 1. 議決権比率欄の( )内の数字は、間接所有割合を示しております。  
2. 当事業年度末日において、会社法施行規則第118条第4号に定める特定完全子会社はありません。

## (9) 企業集団の主要な事業セグメント (2022年2月28日現在)

当社グループは、ホテル事業、マンションフロントサービス事業、クリーニング事業、コンビニエンス・ストア事業及び、その他事業を行っております。

各事業の内容は以下のとおりであります。

- ① ホテル事業  
千葉県及び東京都内においてビジネスホテル4棟、ユニット型ホテル2施設の運営
- ② マンションフロントサービス事業  
マンションフロント（コンシェルジュ）サービス等
- ③ クリーニング事業  
クリーニング取次ぎサービス、各種リネンサービス及び、お掃除サービス
- ④ コンビニエンス・ストア事業  
「ローソン」店舗ブランドによる、コンビニエンス・ストア直営店5店舗の運営
- ⑤ その他事業  
不動産賃貸業、ヘアカット事業及び、キャンプ場事業等

## (10) 企業集団の主要拠点等 (2022年2月28日現在)

## ① 当社事業所

- a. 本店：千葉県市川市塩浜二丁目33番1号
- b. 本社：千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目7番1号
- c. 店舗：ホテル施設、コンビニエンス・ストア店舗の状況

| 地域  | ホテル | コンビニエンス・ストア |
|-----|-----|-------------|
| 東京都 | 3棟  | 2店          |
| 千葉県 | 3棟  | 3店          |
| 計   | 6棟  | 5店          |

## ② 主要な子会社の事業所

- a. 株式会社アスク                      本社：東京都中央区銀座八丁目14番14号
- b. 株式会社エフ・エイ・二四本社：千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目7番1号

## (11) 使用人の状況 (2022年2月28日現在)

## 企業集団の使用人の状況

| 事業部門            | 使用人数        |
|-----------------|-------------|
| ホテル事業           | 26 (14) 名   |
| マンションフロントサービス事業 | 181 (693) 名 |
| クリーニング事業        | 9 (13) 名    |
| コンビニエンス・ストア事業   | 22 (27) 名   |
| その他事業           | 2 (0) 名     |
| 合計              | 240 (747) 名 |

(注) 使用人数は就業員数であり、パート及びアルバイトは ( ) 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

## 当社の使用人の状況

| 使用人数 | 前事業年度末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|------|-----------|-------|--------|
| 50名  | 11名減      | 42.4歳 | 11.6年  |

(注) 上記の使用人のほか、パート及びアルバイトの当期中の平均人員は41名 (前事業年度比4名減) であります。

(12) 主要な借入先 (2022年2月28日現在)

| 借 入 先                 | 借 入 額 |
|-----------------------|-------|
| 株 式 会 社 京 葉 銀 行       | 2,349 |
| 株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行   | 1,441 |
| 株 式 会 社 三 菱 U F J 銀 行 | 546   |
| 株 式 会 社 千 葉 銀 行       | 450   |

2. 会社の株式に関する事項 (2022年2月28日現在)

- (1) 発行可能株式総数 12,000,000株  
(2) 発行済株式総数 5,064,000株  
(3) 株主数 6,701名  
(4) 大株主 (上位10名)

| 株 主 名                   | 持 株 数     | 持 株 比 率 |
|-------------------------|-----------|---------|
| 株 式 会 社 ユ ネ イ シ ア       | 1,345,344 | 27.3    |
| 泉 澤 豊                   | 725,872   | 14.7    |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 279,400   | 5.7     |
| 泉 澤 摩 利 雄               | 217,080   | 4.4     |
| 泉 澤 節 子                 | 143,600   | 2.9     |
| 中 川 一 成                 | 77,700    | 1.6     |
| 株 式 会 社 京 葉 銀 行         | 52,800    | 1.1     |
| 瀬 間 義 信                 | 50,000    | 1.0     |
| 猪 鼻 隆 行                 | 40,000    | 0.8     |
| 朝 井 隆 夫                 | 40,000    | 0.8     |

(注) 自己株式を127,651株保有しており、上記大株主から除外しております。  
また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。



### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

- (1) 当事業年度末において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況  
該当事項はありません。
- (2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況  
該当事項はありません。
- (3) その他新株予約権に関する重要な事項  
該当事項はありません。

## 4. 会社役員に関する事項

### (1) 取締役の氏名等

(2022年2月28日現在)

| 会社における地位   | 氏名     | 担当及び重要な兼職の状況                          |
|------------|--------|---------------------------------------|
| 代表取締役会長    | 泉澤 豊   | (株式会社アスク代表取締役会長兼社長)                   |
| 代表取締役社長    | 泉澤 摩利雄 | (株式会社エフ・エイ・二四代表取締役専務)<br>(株式会社アスク取締役) |
| 取締役        | 坂内 太一  | サービス事業本部長                             |
| 取締役        | 土井 章博  | 事業推進本部長                               |
| 取締役        | 高橋 尚人  |                                       |
| 取締役(監査等委員) | 山下 徳実  | (株式会社エフ・エイ・二四監査役)                     |
| 取締役(監査等委員) | 奥宮 幸浩  |                                       |
| 取締役(監査等委員) | 廣島 武   | (株式会社インベストメントブリッジ代表取締役)               |

- (注) 1. 取締役のうち高橋尚人氏は、社外取締役であります。  
2. 取締役(監査等委員)山下徳実氏及び奥宮幸浩氏は、社外取締役であります。  
3. 取締役(監査等委員)廣島武氏は、社外取締役であり、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。  
4. 当社は、監査等委員会設置会社のもと、監査等委員会が主体となり内部統制システムを通じた組織的な監査を実施しているため、必ずしも常勤者の選定を必要としないことから、常勤の監査等委員を選定しておりません。

## (2) 取締役の報酬等の額

### ① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、2021年2月26日開催の取締役会において、取締役の報酬等の内容に係る基本方針を決議しております。

なお、監査等委員である取締役の報酬につきましては、株主総会で定められた報酬限度額の範囲内で監査等委員会の協議により決定しております。

取締役の報酬等の内容に係る決定方針は下記の通りです。

#### 1. 基本方針

当社の取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するものとし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責及び当社への貢献度等を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。

具体的には、業務執行取締役の報酬は、基本報酬として固定報酬のみを支払うこととする。

#### 2. 基本報酬(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役の基本報酬は、月例の固定報酬とし、役位、職責、当社への貢献度に応じて、当社の業績、従業員給与の水準を考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとする。

#### 3. 金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

当社の取締役の報酬については、金銭報酬のみとする。

#### 4. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議に基づき代表取締役社長泉澤摩利雄がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額および各取締役の職責、担当事業の業績及び当社への貢献度を踏まえた賞与の評価配分とする。

② 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

当社は2016年5月27日開催の定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の金銭報酬部分を年額160,000千円以内（うち社外取締役20,000千円以内）並びに非金銭報酬部分を年額40,000千円以内（うち社外取締役5,000千円以内）、監査等委員である取締役の報酬額を年額60,000千円以内と決議いただいております。当該定時株主総会終結時点の取締役は5名（うち、社外取締役1名）、監査等委員である取締役は3名（うち、社外取締役2名）です。

③ 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長泉澤摩利雄が取締役の個人別の報酬額の具体的内容を決定しております。委任された権限の内容は、個人別の報酬額の具体的内容を決定する権限であり、当該権限を委任した理由は、業務全般を把握している代表取締役社長に委任することが合理的と考えられるからであります。

取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう、代表取締役社長が個人別報酬の決定において考慮した事項が、決定方針に沿うものであったか取締役会が事後的に確認する等の措置を講じており、その内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

④ 当事業年度に係る報酬等の総額

| 区 分                        | 人 数      | 報酬等の支給額                |
|----------------------------|----------|------------------------|
| 取締役（監査等委員を除く）<br>（うち社外取締役） | 5<br>(1) | 28,740千円<br>(2,220千円)  |
| 取締役（監査等委員）<br>（うち社外取締役）    | 3<br>(3) | 7,860千円<br>(7,860千円)   |
| 合計<br>（うち社外取締役）            | 8<br>(4) | 36,600千円<br>(10,080千円) |

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。  
 2. 当事業年度における非金銭報酬の支給実績はありません。  
 3. 上記のほか、社外役員が当社の子会社から受けた報酬等はありません。

## (3) 社外役員に関する事項

## ① 他の法人等の重要な兼職の状況と当社と当該他の法人等との関係

| 会社における地位   | 氏名   | 重要な兼職の状況                  | 当社と兼職先との関係         |
|------------|------|---------------------------|--------------------|
| 取締役        | 高橋尚人 | —                         | —                  |
| 取締役（監査等委員） | 山下徳実 | 株式会社エフ・エイ・二四監査役           | 子会社<br>特別の関係はありません |
| 取締役（監査等委員） | 奥宮幸浩 | —                         | —                  |
| 取締役（監査等委員） | 廣島武  | 株式会社インベストメントブリッジ<br>代表取締役 | 特別の関係はありません        |

## ② 会社又は会社の特定関係先事業者の業務執行者又は役員（業務執行者であるものを除く）との親族関係

該当事項はありません。

### ③ 当事業年度における主な活動状況

| 区分             | 氏名   | 主な活動状況                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役            | 高橋尚人 | 同氏は、当事業年度に開催された定例取締役会12回、臨時取締役会3回に出席し、主に不動産業界での知識や経験に基づいた専門的な意見のほか、経営者としての視点から重要な決議事項や報告事項に関し、経営の客観性・中立性の立場に立った意見を述べております。<br>また、定期的に開催される投資案件に関する社内会議に出席しているほか、新規施設の訪問や、既存施設責任者・担当者へのヒアリングを通じ、各部門業務への取り組み状況や課題を共有し、必要に応じ意見を述べております。 |
| 取締役<br>(監査等委員) | 山下徳実 | 同氏は、当事業年度に開催された定例取締役会12回、臨時取締役会4回、監査等委員会11回に出席し、主に銀行業及び会社役員として培われた豊富な経験に基づき、当社の経営全般のほか、投資案件に対し専門的な観点から確認や意見を述べております。<br>なお、監査等委員会においても往査結果の共有やオペレーション状況の妥当性に関する内容を中心とした発言を行っております。                                                   |
| 取締役<br>(監査等委員) | 奥宮幸浩 | 同氏は、当事業年度に開催された定例取締役会11回、臨時取締役会3回、監査等委員会11回に出席し、主に銀行業及び会社役員として培われた豊富な経験に基づき、当社の資金計画や経営全般のほか、投資案件に対し専門的な観点から確認や意見を述べております。<br>なお、監査等委員会においても往査結果の共有や経営判断の根拠資料の妥当性に関する内容を中心とした発言を行っております。                                              |
| 取締役<br>(監査等委員) | 廣島武  | 同氏は、当事業年度に開催された定例取締役会10回、臨時取締役会3回、監査等委員会10回に出席し、主に証券業及び会社経営にて培われた豊富な経験に基づき、当社の経営企画・IR業務ほか投資案件に対し、客観的な立場から意見を述べております。<br>なお、監査等委員会においても業務の適正性を確保するために、主に経営判断の根拠資料の妥当性に関する発言を行っております。                                                  |

### (4) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役高橋尚人氏及び監査等委員である社外取締役山下徳実氏、同奥宮幸浩氏、同廣島武氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、同法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。



## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

太陽有限責任監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

#### ① 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額

22,800千円

#### ② 当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額

22,800千円

(注) 報酬等の額は、当社と会計監査人との間の監査契約において会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、合計額を記載しております。

### (3) 非監査業務の内容

当社は会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の監査証明業務以外の業務を委託しておりません。

### (4) 会計監査人の報酬等に監査等委員会が同意した理由

当社監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、過年度における業務執行状況や報酬見積りの算定根拠等を検討した結果、会計監査人の報酬等の額について同意しております。

### (5) 会計監査人の解任又は不再任の決定方針

当社監査等委員会は、会計監査人の職務執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、当社監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき監査等委員会が、会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

## 6. 会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。

## 7. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

### 1. 業務の適正を確保するための体制

#### (1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① 当社は「C V S ベイエリアグループ行動基準」を定め、役員及び従業員が法令及び定款等を遵守して行動するよう、周知を図る。
- ② 当社は、法令及び定款等に違反した行為が行われた場合または行われようとした場合に、役員及び従業員が通報もしくは相談ができる「ヘルプライン」を設け、周知徹底する。
- ③ 前項の通報もしくは相談を行った者に対し、不利な取扱いをしない。
- ④ 財務報告の信頼性を確保するための内部統制の体制を整備し、適時運用評価を行うものとする。

#### (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、取締役会の議事録、決裁書等取締役の職務の執行を記録する文書の保存・管理を、法令及び「文書管理規程」に基づいて行う。

#### (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 当社は、社長を委員長とする「リスク・コンプライアンス委員会」を設置し、リスク管理推進責任者に事業推進本部長を任命し、当社グループ全体の経営活動にまつわるリスクの洗い出しと、その軽減に努めると共に「リスク管理規程」を整備する。
- ② 当社は、有事の際には、社長を本部長とした「危機対策本部」を設置して、危機管理にあたる。

#### (4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 当社及び子会社は、取締役会を月1回定例で開催することを基本とし、必要に応じ臨時に開催のうえ、法令・定款及び「取締役会規程」に従い重要事項の審議・決定並びに取締役の職務執行に関する報告を行う。
- ② 当社及び子会社は、取締役会の決定に基づく職務の執行について、「組織規程」「職務権限規程」にその責任と権限を定める。

#### (5) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ① 「C V S ベイエリアグループ行動基準」に従い、当社及び子会社を含めたベイエリアグループ各社の経営の自主性や企業文化を尊重しつつ、実効ある社内体制の整備と企業理念の徹底を図る。

- ② 当社は、子会社に対し「ヘルプライン」及びリスク管理体制を当社と共に横断的に運用し、業務の適正を確保する。
  - ③ 内部監査室が当社及び子会社を含めた当社グループ全体の内部監査を定期的に行う。
  - ④ 当社は、「関係会社管理規程」において、子会社の業務の適正を管理する部門を定め、適時監督を行う。
- (6) 反社会的勢力排除に向けた体制
- 当社は、「CVSベイエリアグループ行動基準」に基づき、反社会的勢力との一切の関係を排除するための社内体制を定め、遵守して行動するよう、周知徹底する。
- (7) 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- 当社は、監査等委員会からその職務を補助すべき使用人を置くことを求められた場合は、直ちに協議し対応するものとする。
- (8) 監査等委員の職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項
- 監査等委員の求めに応じて配置する使用人の任命、異動、評価、懲戒処分は、監査等委員会の事前の同意を得て行い、当該使用人の取締役からの独立を確保する。
- (9) 取締役及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員への報告に関する体制
- ① 当社取締役または従業員は、会社に重大な損失を与える事項が発生し、または発生するおそれがあるときは、すみやかに監査等委員会へ報告する。
  - ② 監査等委員会は、取締役会その他重要な会議へ出席し報告を受けると共に、必要に応じて取締役及び従業員に対し報告を求めることができる。
  - ③ 前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する。
- (10) その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 監査等委員会は、代表取締役社長、会計監査人と定期的に報告会を開催すると共に、会計監査人と適宜情報の交換を行う等連携を図る。

## 2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

前記業務の適正を確保するための体制に基づいて、当事業年度における当該体制の運用状況の概要は、以下のとおりであります。

### (1) コンプライアンス体制について

毎月開催される経営会議にて、重点確認事項や取り組み状況に関し、主管部署からの報告を受けたほか、労務管理に関する教育を実施しております。また、必要に応じ、リスク・コンプライアンス委員会を開催する旨を規定しております。なお、役員等に不適正な関連当事者取引が無いことを確認しております。

### (2) リスク管理体制について

毎月開催される経営会議にて、リスク情報の収集及び主管部署の対応状況の確認を行うことで、リスクの最小化に努めてまいりました。

また、社内会議や研修をWeb開催に変更のうえで、リスク事案や休業中施設の維持などの確認を定期的を実施しております。

### (3) グループ会社を含めた経営管理体制について

当事業年度におきましては、定例取締役会を12回、臨時取締役会を4回開催いたしました。定例取締役会では、月次決算及び各部門業務に関する報告が行われているほか、子会社の取締役も参加のうえで業務報告を行うことで、取締役間の意思疎通を図るなど、適正な取締役会の運営に努めました。

また、主要子会社で毎月1回行われている経営会議には、内部監査部門の責任者が出席しているほか、経営管理部門においても社内情報システムを活用し報告内容を確認し、必要に応じて関連会議に参加することで、適切な対応を行っております。

### (4) 取締役の職務執行について

当社及び各グループ各社は、取締役会を定例で開催し、また必要に応じて臨時取締役会を開催し速やかな業務報告体制を整えると共に、監査等委員が取締役の業務執行の状況把握を随時行えるよう努めております。

また、事業規模の大きさに応じて執行役員制度を導入し、複数名の執行役員を任命することで一定の権限、監督機能を委譲し、取締役が適正な業務執行を行えるよう支援体制を設けております。

(5) 監査等委員の職務執行について

監査等委員は、取締役会に参加するほか、経営会議へも出席し情報収集を定期的に行っているほか、リスク・コンプライアンス委員会にも参加しております。

また、社長決裁稟議等の業務執行に係る重要書類を閲覧し、業務執行状況を監査すると共に、会計監査人との連携も適時行っております。

(6) 内部監査体制及び財務報告に係る内部統制評価の実施について

内部監査体制については、内部監査計画に基づき施設や部店を含めた業務監査を実施し、内部監査結果は取締役及び監査等委員のほか、被監査部門へのフィードバックを行い、必要に応じて改善指示、是正計画の策定・実施を行うことで、適正な業務体制維持に努めております。

財務報告に係る内部統制につきましても、引き続き財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性を認識し、統制環境のモニタリングを行っております。

また、近年においては、コンビニエンス・ストア事業の再編により、当社グループの売上高構成比が大きく変動したことを受け、マンションフロントサービス事業においては、監査範囲の見直しを実施したほか、ホテル事業の拡大に対応した監査体制の構築に努めております。

### 3. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、会社法第459条第1項及び第460条第1項に基づき、剰余金の配当を取締役会の決議により行う旨の定款規定を設けております。

#### (1) 剰余金の配当等に関する中長期的な方針

当社は、これまで株主に対する利益の還元を経営上重要な施策の一つとして認識し、将来における安定的な企業成長と経営環境の変化に対応するために必要な内部留保の充実を考慮した上で、剰余金の配当や自己株式の取得を実施してまいりました。

なかでも、剰余金の配当につきましては、安定配当を行うことを基本とし、各事業年度の業績、財務体質の強化、今後のグループ事業戦略等を考慮の上、配当性向を勘案し、利益還元を引き続き実施してまいりたいと考えております。

また、自己株式の取得につきましては、株主に対する有効な利益還元の一つと考えており、株価の動向や財務状況、資金需要などを考慮しながら適切に対応してまいります。

#### (2) 当事業年度の剰余金の配当等

当期におきましては、安定配当の基本方針に基づき、期末配当金額につきましては、1株につき6円を株主のみなさまへの利益配分として実施させていただきます。これにより、中間配当金の6円を含めました当期の年間配当金は、1株につき12円となります。

#### (3) 次期の剰余金の配当等の方針

次期の配当金に関しましては、1株につき16円の配当とさせていただく予定であります。

また、自己株式の取得につきましても、有効な株主還元手段と認識しており、株価の動向などを注視し検討する一方、事業環境の悪化に伴う現預金の状況も勘案しながら、適切に対応してまいります。

- 
- (注) 1. 本事業報告中に記載の金額及び株式数は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率については表示単位未満の端数を四捨五入して、それぞれ表示しております。  
2. 記載金額には消費税等は含まれておりません。



# 連結貸借対照表

(2022年2月28日現在)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額              | 科 目                    | 金 額              |
|-----------------|------------------|------------------------|------------------|
| <b>資 産 の 部</b>  |                  | <b>負 債 の 部</b>         |                  |
| <b>流 動 資 産</b>  | <b>2,347,613</b> | <b>流 動 負 債</b>         | <b>3,178,196</b> |
| 現金及び預金          | 1,732,930        | 買掛金                    | 139,881          |
| 売掛金             | 422,539          | 短期借入金                  | 1,550,000        |
| 商品              | 55,932           | 1年内返済予定の長期借入金          | 475,753          |
| 前払費用            | 45,992           | リース債務                  | 9,295            |
| 未収入金            | 40,477           | 未払金                    | 750,416          |
| 未収還付法人税等        | 11,873           | 未払費用                   | 59,452           |
| 未収還付消費税等        | 12,748           | 未払法人税等                 | 12,533           |
| その他             | 25,256           | 未払消費税等                 | 38,103           |
| 貸倒引当金           | △137             | 預り金                    | 22,520           |
| <b>固 定 資 産</b>  | <b>7,059,033</b> | 前受収益                   | 13,450           |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>4,040,121</b> | 賞与引当金                  | 16,200           |
| 建物              | 2,216,377        | 店舗閉鎖損失引当金              | 1,990            |
| 構築物             | 63,244           | 資産除去債務                 | 4,075            |
| 工具器具備品          | 107,750          | その他                    | 84,523           |
| 機械装置及び運搬具       | 3,966            | <b>固 定 負 債</b>         | <b>3,394,226</b> |
| 土地              | 1,648,781        | 長期借入金                  | 2,799,816        |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>40,405</b>    | リース債務                  | 15,088           |
| ソフトウェア          | 13,444           | 退職給付に係る負債              | 69,270           |
| 電話加入権           | 8,116            | 資産除去債務                 | 150,859          |
| その他             | 18,844           | 長期預り保証金                | 359,191          |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>2,978,507</b> | <b>負 債 合 計</b>         | <b>6,572,423</b> |
| 投資有価証券          | 327,390          | <b>純 資 産 の 部</b>       |                  |
| 長期前払費用          | 1,221            | <b>株 主 資 本</b>         | <b>2,828,680</b> |
| 繰延税金資産          | 1,488            | 資本金                    | 1,200,000        |
| 敷金及び保証金         | 208,986          | 資本剰余金                  | 164,064          |
| 投資不動産           | 2,439,280        | 利益剰余金                  | 1,589,084        |
| その他             | 140              | 自己株式                   | △124,469         |
| <b>資 産 合 計</b>  | <b>9,406,646</b> | <b>その他の包括利益累計額</b>     | <b>5,542</b>     |
|                 |                  | その他有価証券評価差額金           | 5,542            |
|                 |                  | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>2,834,222</b> |
|                 |                  | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>9,406,646</b> |

事業報告

計算書類

監査報告

株主総会参考書類

# 連結損益計算書

(2021年3月1日から  
2022年2月28日まで)

(単位：千円)

| 科 目                | 金 額       |                  |
|--------------------|-----------|------------------|
| 営業総収入              |           |                  |
| 売上高                | 7,209,454 | 7,209,454        |
| 営業原価               |           | 4,931,221        |
| 営業総利益              |           | <b>2,278,232</b> |
| 販売費及び一般管理費         |           | 2,601,236        |
| 営業損失(△)            |           | <b>△323,003</b>  |
| 営業外収益              |           |                  |
| 受取利息及び配当金          | 5,147     |                  |
| 有価証券運用益            | 249       |                  |
| 投資有価証券売却益          | 24,265    |                  |
| 不動産賃貸料             | 312,486   |                  |
| 助成金収入              | 5,326     |                  |
| その他                | 7,344     | 354,819          |
| 営業外費用              |           |                  |
| 支払利息               | 34,234    |                  |
| 投資事業組合運用損          | 5,836     |                  |
| 不動産賃貸費用            | 339,803   |                  |
| その他                | 10,592    | 390,468          |
| 経常損失(△)            |           | <b>△358,652</b>  |
| 特別利益               |           |                  |
| 固定資産売却益            | 3,205     |                  |
| 資産除去債務消滅益          | 2,500     |                  |
| 解約違約金免除益           | 21,319    | 27,024           |
| 特別損失               |           |                  |
| 店舗閉鎖損失             | 70,219    |                  |
| 店舗閉鎖損失引当金繰入額       | 1,990     |                  |
| 減損損失               | 103,443   |                  |
| 固定資産除却損            | 5,353     |                  |
| 賃貸借契約解約損           | 301,879   |                  |
| その他                | 314       | 483,200          |
| 税金等調整前当期純損失(△)     |           | <b>△814,828</b>  |
| 法人税、住民税及び事業税       | 16,785    |                  |
| 法人税等調整額            | △97       | 16,687           |
| 当期純損失(△)           |           | <b>△831,516</b>  |
| 親会社株主に帰属する当期純損失(△) |           | <b>△831,516</b>  |

## 連結株主資本等変動計算書

(2021年3月1日から  
2022年2月28日まで)

(単位：千円)

事業報告

|                         | 株主資本      |         |           |          |           |
|-------------------------|-----------|---------|-----------|----------|-----------|
|                         | 資本金       | 資本剰余金   | 利益剰余金     | 自己株式     | 株主資本合計    |
| 当期首残高                   | 1,200,000 | 164,064 | 2,479,836 | △124,503 | 3,719,398 |
| 当期変動額                   |           |         |           |          |           |
| 剰余金の配当                  |           |         | △59,235   |          | △59,235   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純損失(△)  |           |         | △831,516  |          | △831,516  |
| 自己株式の処分                 |           |         |           | 33       | 33        |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |           |         |           |          |           |
| 当期変動額合計                 | －         | －       | △890,751  | 33       | △890,718  |
| 当期末残高                   | 1,200,000 | 164,064 | 1,589,084 | △124,469 | 2,828,680 |

|                         | その他の包括利益累計額      |                   | 純資産合計     |
|-------------------------|------------------|-------------------|-----------|
|                         | その他有価証券<br>評価差額金 | その他の包括<br>利益累計額合計 |           |
| 当期首残高                   | －                | －                 | 3,719,398 |
| 当期変動額                   |                  |                   |           |
| 剰余金の配当                  |                  |                   | △59,235   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純損失(△)  |                  |                   | △831,516  |
| 自己株式の処分                 |                  |                   | 33        |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) | 5,542            | 5,542             | 5,542     |
| 当期変動額合計                 | 5,542            | 5,542             | △885,175  |
| 当期末残高                   | 5,542            | 5,542             | 2,834,222 |

計算書類

監査報告

株主総会参考書類

〔連結注記表〕

【連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 5社
- (2) 連結子会社の名称 株式会社アスク  
株式会社アスク東東京  
株式会社アスク西東京  
株式会社アスク大阪  
株式会社エフ・エイ・二四

(3) 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

(4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日と連結決算日は一致しております。

2. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のある株式等

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合の決算書に基づいて持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② たな卸資産

商品

主に売価還元法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）及び総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

### ① 有形固定資産及び投資不動産（リース資産を除く）

#### 定額法

取得価額が10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～42年

工具器具備品 3年～15年

### ② 無形固定資産（リース資産を除く）

#### ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

#### その他

#### 定額法

### ③ リース資産

#### 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

#### 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

### ④ 長期前払費用

#### 定額法

## (3) 重要な引当金の計上基準

### ① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

### ② 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。

- ③ 店舗閉鎖損失引当金  
翌連結会計年度の店舗閉鎖に伴って発生すると見込まれる損失額を計上しております。
- (4) 退職給付に係る会計処理の方法  
退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。
- (5) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項
  - ① 消費税等の処理方法  
税抜方式を採用しております。
  - ② 連結納税制度の適用  
連結納税制度を適用しております。
- (6) 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用  
当社及び連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」（2020年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

### 3. 追加情報

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

当社グループにおける新型コロナウイルス感染症拡大の影響は主にまん延防止等重点措置の実施や緊急事態宣言の発出による外出自粛、大型イベントの収容人数の制限などによる宿泊者数・来店者数の減少となります。まん延防止等重点措置の解除後、経済活動が再開していくなかで売上は回復傾向にあると予想しているものの、感染症の終息時期等の不透明感が強いことから、今後も一定期間影響が続くものと仮定し、固定資産の減損判定などを実施しております。

ただし、現時点で需要の回復状況や休業ホテル施設の営業再開時期などを正確に予測することは困難であることから、実際の状況が現時点での計画と変動した場合には、固定資産の減損などについての判断に影響を及ぼし、当社グループの翌連結会計年度の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 【表示方法の変更に関する注記】

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号2020年3月31日)を当連結会計年度から適用し、連結注記表に【会計上の見積りに関する注記】を記載しております。

#### 【会計上の見積りに関する注記】

(ホテル事業の固定資産の減損)

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

|        |             |
|--------|-------------|
| 有形固定資産 | 2,549,107千円 |
| 無形固定資産 | 19,120千円    |

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、施設をキャッシュ・フローを生み出す最小単位としてグルーピングを行っており、資産グループの減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っております。

減損損失の認識の判定は、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額との比較により行っており、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失の認識の判定に用いる割引前将来キャッシュ・フローの見積りは事業計画を基礎として最善の見積りを行っておりますが、現時点で需要の回復状況などを正確に予測することは困難であることから、実際の状況が見積りと異なる場合には、当社グループの翌連結会計年度の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 1,269,062千円

3. 投資不動産の減価償却累計額 582,966千円

|               |   |   |             |   |   |             |
|---------------|---|---|-------------|---|---|-------------|
| 4. 担保に供している資産 | 建 | 物 | 1,797,172千円 |   |   |             |
|               | 土 | 地 | 1,237,649千円 |   |   |             |
|               | 投 | 資 | 不           | 動 | 産 | 2,439,280千円 |
|               |   |   | 計           |   |   | 5,474,102千円 |

|         |               |             |
|---------|---------------|-------------|
| 担保に係る債務 | 1年内返済予定の長期借入金 | 264,783千円   |
|         | 長期借入金         | 2,773,336千円 |
|         | 計             | 3,038,119千円 |



【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

- 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。
- 発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

| 株式の種類   | 当連結会計年度期首 | 増 加 | 減 少 | 当連結会計年度末 |
|---------|-----------|-----|-----|----------|
| 普 通 株 式 | 5,064     | —   | —   | 5,064    |

- 自己株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

| 株式の種類   | 当連結会計年度期首 | 増 加 | 減 少 | 当連結会計年度末 |
|---------|-----------|-----|-----|----------|
| 普 通 株 式 | 127       | —   | 0   | 127      |

(注) 自己株式数の減少は単元未満株式の売渡請求による譲渡80株であります。

- 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

| 決 議                    | 株式の種類 | 配当金の総額   | 1株当たり配当額 | 基準日        | 効力発生日       |
|------------------------|-------|----------|----------|------------|-------------|
| 2021年4月26日<br>取 締 役 会  | 普通株式  | 29,617千円 | 6.00円    | 2021年2月28日 | 2021年5月13日  |
| 2021年10月15日<br>取 締 役 会 | 普通株式  | 29,617千円 | 6.00円    | 2021年8月31日 | 2021年11月15日 |

- 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度に属するもの

| 決 議                   | 株式の種類 | 配当金の総額   | 配当の原資     | 1株当たり<br>配当額 | 基準日        | 効力発生日      |
|-----------------------|-------|----------|-----------|--------------|------------|------------|
| 2022年4月13日<br>取 締 役 会 | 普通株式  | 29,618千円 | 利益<br>剰余金 | 6.00円        | 2022年2月28日 | 2022年5月16日 |

## 【金融商品に関する注記】

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは設備投資計画に照らして、必要な資金を主として銀行借入により調達しております。また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。一時的な余資は主に安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金等は、顧客の信用リスクに晒されております。  
投資有価証券は投資事業組合出資であり、出資先である組合の持分相当額の変動リスクに晒されております。  
賃借物件に係る敷金及び保証金は差入先の信用リスクに晒されております。  
営業債務である買掛金は、そのほとんどが2ヶ月以内の支払期日であります。  
借入金は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後14年であります。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、債権管理規程に従い、営業債権について、所轄部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

##### ② 市場リスク（為替や金利変動リスク）の管理

投資有価証券については、発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

##### ③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰り計画を作成、更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格のない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年2月28日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

(単位：千円)

| 項 目            | 連結貸借対照表計上額 | 時 価       | 差 額   |
|----------------|------------|-----------|-------|
| (1) 現金及び預金     | 1,732,930  | 1,732,930 | —     |
| (2) 売掛金        | 422,539    | 422,539   | —     |
| (3) 未収入金       | 40,477     | 40,477    | —     |
| (4) 未取還付法人税等   | 11,873     | 11,873    | —     |
| (5) 未取還付消費税等   | 12,748     | 12,748    | —     |
| (6) 投資有価証券     | 35,936     | 35,936    | —     |
| 資産合計           | 2,256,506  | 2,256,506 | —     |
| (1) 買掛金        | 139,881    | 139,881   | —     |
| (2) 短期借入金      | 1,550,000  | 1,550,000 | —     |
| (3) 未払金        | 750,416    | 750,416   | —     |
| (4) 未払法人税等     | 12,533     | 12,533    | —     |
| (5) 未払消費税等     | 38,103     | 38,103    | —     |
| (6) 預り金        | 22,520     | 22,520    | —     |
| (7) 長期借入金 (※1) | 3,275,569  | 3,283,024 | 7,454 |
| (8) リース債務 (※2) | 24,384     | 25,774    | 1,389 |
| 負債合計           | 5,813,409  | 5,822,254 | 8,844 |

(※1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※2) リース債務には、1年内返済予定のリース債務を含んでおります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 未収入金、(4) 未収還付法人税等、

(5) 未収還付消費税等

これらの時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6) 投資有価証券

投資事業組合への出資については、組合財産を時価評価できるものは時価評価を行った上、当該時価に対する持分相当額を計上しております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 短期借入金、(3) 未払金、(4) 未払法人税等、(5) 未払消費税等、

(6) 預り金

これらの時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映され、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元金金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(8) リース債務

元金金の合計額を、新規に同様のリース契約を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

| 項 目               | 連結貸借対照表計上額 |
|-------------------|------------|
| (1) 投資事業組合出資 (※1) | 291,454    |
| (2) 敷金及び保証金 (※2)  | 208,986    |
| (3) 長期預り保証金 (※2)  | 359,191    |

(※1) 市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(※2) 市場価格がなく、入居から退去までの預託期間を算定することが困難であることから、キャッシュ・フローを合理的に見積ることができず、時価を算定することが極めて困難であるため、時価開示の対象としておりません。

## 【資産除去債務関係】

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

## (1) 当該資産除去債務の概要

主に店舗の土地・建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

## (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

主な使用見込期間を取得から5年～20年と見積り、割引率は対応する国債の利回りを使用して、資産除去債務の金額を算定しております。

## (3) 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 期首残高            | 407,521千円  |
| 見積りの変更による増加額    | 2,310千円    |
| 時の経過による調整額      | 1,157千円    |
| 資産除去債務の履行による減少額 | △253,554千円 |
| 資産除去債務の消滅による減少額 | △2,500千円   |
| 期末残高            | 154,935千円  |

## 【賃貸等不動産に関する注記】

当社は、千葉県及び東京都において、賃貸用オフィスビルや賃貸商業施設を所有しております。

これらの賃貸等不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

| 連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額 |            |            | 当連結会計年度末の時価 |
|---------------------|------------|------------|-------------|
| 当連結会計年度期首残高         | 当連結会計年度増減額 | 当連結会計年度末残高 |             |
| 3,522,927           | △ 40,575   | 3,482,352  | 3,318,369   |

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づいて算定した金額、その他の物件については、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて調整した金額によっております。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

【1 株当たり情報に関する注記】

|                |         |
|----------------|---------|
| 1. 1株当たりの純資産額  | 574円15銭 |
| 2. 1株当たりの当期純損失 | 168円45銭 |

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

# 貸借対照表

(2022年2月28日現在)

(単位：千円)

| 科 目                | 金 額              | 科 目                    | 金 額              |
|--------------------|------------------|------------------------|------------------|
| <b>資 産 の 部</b>     |                  | <b>負 債 の 部</b>         |                  |
| <b>流 動 資 産</b>     | <b>870,864</b>   | <b>流 動 負 債</b>         | <b>2,553,678</b> |
| 現金及び預金             | 733,440          | 買掛金                    | 1,882            |
| 商 品                | 26,996           | 短期借入金                  | 1,550,000        |
| 前払費用               | 36,013           | 1年内返済予定の長期借入金          | 465,673          |
| 未収入金               | 57,994           | 未払金                    | 407,668          |
| 未収還付法人税等           | 11,573           | 未払費用                   | 30,492           |
| 未収還付消費税等           | 3,730            | 未払法人税等                 | 9,841            |
| その他の               | 1,115            | 預り金                    | 2,565            |
| <b>固 定 資 産</b>     | <b>7,808,565</b> | 前受収益                   | 15,195           |
| <b>有 形 固 定 資 産</b> | <b>3,958,734</b> | 賞与引当金                  | 15,000           |
| 建物                 | 2,177,966        | 店舗閉鎖損失引当金              | 1,990            |
| 構築物                | 63,244           | その他                    | 53,370           |
| 車両運搬具              | 3,966            | <b>固 定 負 債</b>         | <b>3,332,252</b> |
| 工具器具備品             | 64,775           | 長期借入金                  | 2,773,336        |
| 土地                 | 1,648,781        | 資産除去債務                 | 126,547          |
| <b>無 形 固 定 資 産</b> | <b>24,787</b>    | 長期預り保証金                | 360,462          |
| ソフトウェア             | 2,088            | 退職給付引当金                | 69,270           |
| 電話加入権              | 3,855            | 繰延税金負債                 | 2,636            |
| その他の               | 18,844           | <b>負 債 合 計</b>         | <b>5,885,931</b> |
| 投資その他の資産           | <b>3,825,043</b> | <b>純 資 産 の 部</b>       |                  |
| 投資有価証券             | 239,179          | <b>株 主 資 本</b>         | <b>2,787,955</b> |
| 関係会社株式             | 976,570          | 資本金                    | 1,200,000        |
| 長期前払費用             | 1,221            | 資本剰余金                  | 164,064          |
| 敷金及び保証金            | 168,652          | 資本準備金                  | 164,064          |
| 投資不動産              | 2,439,280        | <b>利 益 剰 余 金</b>       | <b>1,548,359</b> |
| その他                | 140              | 利益準備金                  | 135,935          |
| <b>資 産 合 計</b>     | <b>8,679,429</b> | その他利益剰余金               | 1,412,424        |
|                    |                  | 別途積立金                  | 200,000          |
|                    |                  | 繰越利益剰余金                | 1,212,424        |
|                    |                  | <b>自 己 株 式</b>         | <b>△124,469</b>  |
|                    |                  | 評価・換算差額等               | 5,542            |
|                    |                  | その他有価証券評価差額金           | 5,542            |
|                    |                  | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>2,793,498</b> |
|                    |                  | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>8,679,429</b> |

事業報告

計算書類

監査報告

株主総会参考書類

# 損 益 計 算 書

(2021年 3月 1日から  
2022年 2月28日まで)

(単位：千円)

| 科 目                 | 金         | 額               |
|---------------------|-----------|-----------------|
| 営業総収入               |           |                 |
| 売上高                 | 2,015,419 | 2,015,419       |
| 営業原価                |           | 1,019,437       |
| <b>営業総利益</b>        |           | <b>995,981</b>  |
| 販売費及び一般管理費          |           | 1,447,778       |
| <b>営業損失 (△)</b>     |           | <b>△451,797</b> |
| 営業外収益               |           |                 |
| 受取利息及び配当金           | 56,672    |                 |
| 投資有価証券売却益           | 30,565    |                 |
| 不動産賃貸料              | 317,571   |                 |
| その他の                | 10,230    | 415,039         |
| 営業外費用               |           |                 |
| 支払利息                | 33,155    |                 |
| 投資事業組合運用損           | 3,523     |                 |
| 不動産賃貸費用             | 339,803   |                 |
| その他の                | 7,207     | 383,690         |
| <b>経常損失 (△)</b>     |           | <b>△420,448</b> |
| 特別利益                |           |                 |
| 固定資産売却益             | 3,205     |                 |
| 資産除去債務消滅益           | 2,500     |                 |
| 解約違約金免除益            | 21,319    | 27,024          |
| 特別損失                |           |                 |
| 店舗閉鎖損失              | 70,219    |                 |
| 店舗閉鎖損失引当金繰入額        | 1,990     |                 |
| 減損損失                | 65,317    |                 |
| 賃貸借契約解約損            | 301,879   |                 |
| その他の                | 357       | 439,765         |
| <b>税引前当期純損失 (△)</b> |           | <b>△833,189</b> |
| 法人税、住民税及び事業税        | △20,048   |                 |
| 法人税等調整額             | △215      | △20,264         |
| <b>当期純損失 (△)</b>    |           | <b>△812,925</b> |



# 株主資本等変動計算書

(2021年3月1日から  
2022年2月28日まで)

(単位：千円)

事業報告

|                         | 株主資本      |         |         |         |           |           |
|-------------------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
|                         | 資本金       | 資本剰余金   | 利益剰余金   |         |           | 利益剰余金合計   |
|                         |           |         | 資本準備金   | 利益準備金   | その他利益剰余金  |           |
|                         |           | 別途積立金   |         |         | 繰越利益剰余金   |           |
| 当 期 首 残 高               | 1,200,000 | 164,064 | 135,935 | 200,000 | 2,084,585 | 2,420,520 |
| 当 期 変 動 額               |           |         |         |         |           |           |
| 剰余金の配当                  |           |         |         |         | △59,235   | △59,235   |
| 当期純損失(△)                |           |         |         |         | △812,925  | △812,925  |
| 自己株式の処分                 |           |         |         |         |           |           |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |           |         |         |         |           |           |
| 当期変動額合計                 | —         | —       | —       | —       | △872,160  | △872,160  |
| 当 期 末 残 高               | 1,200,000 | 164,064 | 135,935 | 200,000 | 1,212,424 | 1,548,359 |

|                         | 株主資本     |           | 評価・換算差額等         |                | 純資産合計     |
|-------------------------|----------|-----------|------------------|----------------|-----------|
|                         | 自己株式     | 株主資本合計    | その他有価証券<br>評価差額金 | 評価・換算<br>差額等合計 |           |
| 当 期 首 残 高               | △124,503 | 3,660,082 | —                | —              | 3,660,082 |
| 当 期 変 動 額               |          |           |                  |                |           |
| 剰余金の配当                  |          | △59,235   |                  |                | △59,235   |
| 当期純損失(△)                |          | △812,925  |                  |                | △812,925  |
| 自己株式の処分                 | 33       | 33        |                  |                | 33        |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |          |           | 5,542            | 5,542          | 5,542     |
| 当期変動額合計                 | 33       | △872,126  | 5,542            | 5,542          | △866,584  |
| 当 期 末 残 高               | △124,469 | 2,787,955 | 5,542            | 5,542          | 2,793,498 |

計算書類

監査報告

株主総会参考書類

〔個別注記表〕

【重要な会計方針に係る事項に関する注記等】

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 子会社株式

移動平均法による原価法

② その他有価証券

時価のある株式等

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合の決算書に基づいて持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

商品

主に売価還元法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）及び総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産及び投資不動産（リース資産を除く）

定額法

取得価額が10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物 3～42年

工具器具備品 3～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

① ソフトウエア

自社利用のソフトウエアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

② その他

定額法

- (3) リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
  - (4) 長期前払費用  
定額法
3. 引当金の計上基準
- (1) 貸倒引当金  
債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
  - (2) 賞与引当金  
従業員の賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。
  - (3) 退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額（簡便法による自己都合要支給額）を計上しております。
  - (4) 店舗閉鎖損失引当金  
翌事業年度の店舗閉鎖に伴って発生すると見込まれる損失額を計上しております。
4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項
- 消費税等の処理方法  
税抜方式を採用しております。
5. 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用  
当社は、「所得税法等の一部を改正する法律」（2020年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

## 6. 追加情報

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

当社における新型コロナウイルス感染症拡大の影響は主にまん延防止等重点措置の実施や緊急事態宣言の発出による外出自粛、大型イベントの収容人数の制限などによる宿泊者数・来店者数の減少となります。まん延防止等重点措置の解除後、経済活動が再開していくなかで売上は回復傾向にあると予想しているものの、感染症の終息時期等の不透明感が強いことから、今後も一定期間影響が続くものと仮定し、固定資産の減損判定などを実施しております。

ただし、現時点で需要の回復状況や休業ホテル施設の営業再開時期などを正確に予測することは困難であることから、実際の状況が現時点での計画と変動した場合には、固定資産の減損などについての判断に影響を及ぼし、当社の翌事業年度の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

### 【表示方法の変更に関する注記】

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号2020年3月31日)を当事業年度から適用し、個別注記表に【会計上の見積りに関する注記】を記載しております。

### 【会計上の見積りに関する注記】

(ホテル事業の固定資産の減損)

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額 |             |
| 有形固定資産                | 2,549,107千円 |
| 無形固定資産                | 19,120千円    |

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、施設をキャッシュ・フローを生み出す最小単位としてグルーピングを行っており、資産グループの減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っております。

減損損失の認識の判定は、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額との比較により行っており、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失の認識の判定に用いる割引前将来キャッシュ・フローの見積りは事業計画を基礎として最善の見積りを行っておりますが、現時点で需要の回復状況などを正確に予測することは困難であることから、実際の状況が見積りと異なる場合には、当社の翌事業年度の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## 【貸借対照表に関する注記】

|                                 |               |             |
|---------------------------------|---------------|-------------|
| 1. 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。 |               |             |
| 2. 有形固定資産の減価償却累計額               |               | 1,142,961千円 |
| 3. 投資不動産の減価償却累計額                |               | 582,966千円   |
| 4. 関係会社に対する短期金銭債権               |               | 30,867千円    |
| 5. 関係会社に対する短期金銭債務               |               | 3,269千円     |
| 6. 関係会社に対する長期金銭債務               |               | 1,271千円     |
| 7. 担保に供している資産                   | 建             | 物           |
|                                 | 土             | 地           |
|                                 | 投             | 資           |
|                                 | 不             | 動           |
|                                 | 産             | 産           |
|                                 |               | 1,797,172千円 |
|                                 |               | 1,237,649千円 |
|                                 |               | 2,439,280千円 |
|                                 |               | 計           |
|                                 |               | 5,474,102千円 |
| 担保に係る債務                         | 1年内返済予定の長期借入金 | 264,783千円   |
|                                 | 長期借入金         | 2,773,336千円 |
|                                 | 計             | 3,038,119千円 |

## 【損益計算書に関する注記】

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| 1. 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。 |          |
| 2. 関係会社との営業取引高                  | 48,818千円 |
| 3. 関係会社との営業取引以外の取引高             | 63,776千円 |

【株主資本等変動計算書に関する注記】

- 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。
- 発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

| 株式の種類 | 当事業年度期首 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|-------|---------|----|----|--------|
| 普通株式  | 5,064   | —  | —  | 5,064  |

- 自己株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

| 株式の種類 | 当事業年度期首 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|-------|---------|----|----|--------|
| 普通株式  | 127     | —  | 0  | 127    |

(注) 自己株式数の減少は単元未満株式の売渡請求による譲渡80株であります。

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

|           |           |
|-----------|-----------|
| 税務上の繰越欠損金 | 948,133千円 |
| 減損損失      | 193,181千円 |
| 未払事業税     | 1,068千円   |
| 店舗閉鎖損失引当金 | 609千円     |
| 賞与引当金     | 4,593千円   |
| 退職給付引当金   | 21,210千円  |
| 前受金       | 16,341千円  |
| 資産除去債務    | 38,748千円  |
| 未払費用      | 6,718千円   |
| その他       | 3,951千円   |

繰延税金資産小計 1,234,556千円

評価性引当額  $\Delta$ 1,234,556千円

繰延税金資産合計 —

繰延税金負債

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| その他有価証券評価差額金    | $\Delta$ 2,446千円 |
| 資産除去債務に対応する除去費用 | $\Delta$ 189千円   |

繰延税金負債合計  $\Delta$ 2,636千円

繰延税金負債の純額  $\Delta$ 2,636千円

## 【関連当事者との取引に関する注記】

1. 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。
2. 関係会社との取引

(単位：千円)

| 種類  | 会社等の名称  | 所在地        | 資本金<br>又は<br>出資金 | 事業の<br>内容 | 議決権等の<br>所有<br>(被所有)<br>割合 | 関連当事者<br>との関係 | 取引の<br>内容    | 取引金額   | 科目 | 期末残高 |
|-----|---------|------------|------------------|-----------|----------------------------|---------------|--------------|--------|----|------|
| 子会社 | 株式会社アスク | 東京都<br>中央区 | 99,000           | サービス業     | 所有<br>直接<br>100.0%         | 役員の兼任         | 受取配当金<br>(注) | 56,663 | —  | —    |

(注) 株式会社アスクからの受取配当金については、1株当たり9,976円の配当を受け取っております。

## 【1株当たり情報に関する注記】

1. 1株当たりの純資産額 565円90銭
2. 1株当たりの当期純損失 164円68銭

## 【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

# 連結計算書類に係る会計監査人の会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2022年4月26日

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 斎藤 哲  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 渡邊 りつ子  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアの2021年3月1日から2022年2月28日までの連結会計年度の連結計算書類、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及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

### 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 連結計算書類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企業会計の基準に準拠して連結計算書類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連結計算書類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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類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企業会計の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。

### 連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。



- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、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に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。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、監査報告書において連結計算書類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連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 連結計算書類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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。  
監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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

# 計算書類に係る会計監査人の会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2022年4月26日

株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 齋藤 哲  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 渡邊 りつ子  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリアの2021年3月1日から2022年2月28日までの第42期事業年度の計算書類、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個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

### 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 計算書類等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企業会計の基準に準拠して計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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企業会計の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。

### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、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に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。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、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- 計算書類等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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。  
監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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

## 監査等委員会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査等委員会は、2021年3月1日から2022年2月28日までの第42期事業年度の取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号口及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制(内部統制システム)について、取締役及び使用人等からその構築及び運用状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ① 監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じ説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ② 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証すると共に、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第131条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(2005年10月28日企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書並びに連結計算書類(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及び連結注記表)について検討いたしました。

#### 2. 監査の結果

##### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

##### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人、太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

##### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人、太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2022年4月27日

株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア  
監査等委員会  
監査等委員 山下徳実 ㊞  
監査等委員 奥宮幸浩 ㊞  
監査等委員 廣島武 ㊞

(注) 監査等委員、山下徳実、奥宮幸浩及び廣島武は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に定める社外取締役であります。

以 上

## 株主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 定款の一部変更の件

「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する株主総会資料の電子提供制度に係る改正規定が2022年9月1日に施行されます。振替株式発行会社（上場会社）に、当該電子提供制度の導入が義務付けられておりますので、これに備えるため、次のとおり当社定款を変更するものであります。

- (1) 変更案第15条第1項は、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨を定めるものであります。
- (2) 変更案第15条第2項は、書面交付請求をした株主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けるものであります。
- (3) 参考書類等のインターネット開示の規定（現行定款第15条）は不要となるため、これを削除するものであります。
- (4) 上記の新設・削除に伴い、効力発生日等に関する附則を設けるものであります。

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更箇所)

| 現行定款                                                                                                                                                                         | 変更案                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第15条 (参考書類等のインターネット開示)<br/> <u>当社は、株主総会参考書類、計算書類、連結計算書類及び事業報告に記載又は、表示すべき事項に係る情報を法務省令の定めるところにより、インターネットで開示することができる。</u></p> <p style="text-align: center;">&lt;新 設&gt;</p> | <p style="text-align: center;">&lt;削 除&gt;</p> <p>第15条 (電子提供措置等)<br/> <u>当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</u></p> <p>2 <u>当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部または一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</u></p> |

| 現行定款                                                                                  | 変更案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p data-bbox="400 193 500 217">附 則</p> <p data-bbox="394 288 506 312">&lt;新 設&gt;</p> | <p data-bbox="1005 193 1105 217">附 則</p> <p data-bbox="763 288 1348 792"> <u>第2条（電子提供措置等に関する経過措置）</u><br/> 2022年5月31日付定時株主総会決議による変更前の定款（以下、本条において「変更前定款」という）第15条（参考書類等のインターネット開示）の削除および同定時株主総会決議による変更後の定款第15条（電子提供措置等）の新設は、会社法の一部を改正する法律（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する改正規定の施行の日である2022年9月1日（以下「施行日」という）から効力を生ずるものとする。<br/> 2 前項の規定にかかわらず、施行日から6か月以内の日を株主総会の日とする株主総会については、変更前定款第15条はなお効力を有する。<br/> 3 本条は、施行日から6か月を経過した日または前項の株主総会の日から3か月を経過した日のいずれか遅い日をもって、自動的に削除されることとする。 </p> |

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）5名全員が本定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役5名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案について、監査等委員会において検討がなされ、各候補者は当社の取締役として適任であるとの意見表明を受けております。

取締役候補者は次のとおりであります。

| 候補者番号                                                                                                                        | 氏名<br>(生年月日)                                                                                                                                    | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有する<br>当社の株式数                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                            | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div><br><br><small>いずみ さわ ゆたか</small><br>泉 澤 豊<br>(1945年11月28日生) | 1967年4月 片倉工業株式会社入社<br>1969年4月 株式会社ジュン入社<br>1970年5月 株式会社ハリケン取締役就任<br>1973年10月 株式会社ユネイシア設立<br>同社代表取締役社長就任（現任）<br>1981年2月 シビルサービス株式会社（現株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア）設立<br>代表取締役社長就任<br>1996年12月 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア<br>(1998年2月1日当社と合併) 設立<br>代表取締役社長就任<br>1998年2月 当社代表取締役社長就任<br>2012年3月 当社代表取締役会長就任（現任）<br>(重要な兼職の状況)<br>株式会社アスク代表取締役会長兼社長 | 株<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>725,872 |
| <b>【取締役候補者とした理由】</b><br>当社創業者の立場から、設立時より当社代表取締役を務め、株式会社アスクの代表取締役会長を兼任するなど、当社のグループ事業に幅広く精通しており、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。 |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                                                                                                                                     | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                          | 所有する<br>当社の株式数   |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 2     | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div><br><br><small>いずみ さわ まりお</small><br>泉 澤 摩利雄<br>(1972年8月21日生) | 1998年3月 当社入社<br>2002年4月 当社営業部長就任<br>2003年4月 当社執行役員営業部長就任<br>2003年10月 当社執行役員開発部次長就任<br>2007年5月 当社取締役経理部長就任<br>2009年5月 当社取締役営業部長就任<br>2012年3月 当社代表取締役社長就任<br>2014年5月 当社取締役就任<br>2021年3月 当社代表取締役社長就任 (現任)<br>(重要な兼職の状況)<br>株式会社アスク取締役<br>株式会社エフ. エイ. 二四代表取締役専務 | 株<br><br>217,080 |
|       | <b>【取締役候補者とした理由】</b><br>当社の営業部門、開発部門、管理部門における豊富な経験に加え、グループ会社の取締役を歴任するなど、当社グループの事業に幅広く精通しており、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
| 3     | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div><br><br><small>さか うち た いち</small><br>坂 内 太 一<br>(1977年5月12日生) | 2001年3月 当社入社<br>2011年3月 当社営業部ディストリクトマネージャー就任<br>2016年3月 当社執行役員営業本部統括マネージャー就任<br>2018年3月 当社執行役員コンビニ事業本部長就任<br>2021年3月 当社執行役員サービス事業本部長就任<br>2021年5月 当社取締役サービス事業本部長就任 (現任)                                                                                     | 株<br><br>100     |
|       | <b>【取締役候補者とした理由】</b><br>コンビニ事業本部長としての豊富な経験に加え、現場経験に基づく運営手腕も有することから、ホテル部門を含めたサービス事業の成長を牽引する存在として 引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。                   |                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |



| 候補者番号                                                                                                                                                                                                                               | 氏名<br>(生年月日)                                                                                                           | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                       | 所有する<br>当社の株式数 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4                                                                                                                                                                                                                                   | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div><br><br>土井 章 博<br>(1968年9月30日生)     | 1992年4月 セック株式会社入社<br>1997年8月 当社入社<br>2003年10月 当社開発部次長就任<br>2007年5月 当社開発部長就任<br>2009年5月 当社取締役開発部長就任<br>2012年3月 当社取締役営業本部長就任<br>2014年3月 当社取締役C R E戦略本部長就任<br>2018年6月 当社取締役ホテル事業本部長兼事業推進本部長就任<br>2021年3月 当社取締役事業推進本部長就任(現任) | 1,000          |
| <b>【取締役候補者とした理由】</b><br>店舗・施設開発および不動産事業における事業本部長としての豊富な経験に加え、営業部門、事業開発部門等、当社事業全般に精通しており、当期はキャンプ場の開業を手掛けるなど、新規事業開発を牽引する存在として、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。                                                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                          |                |
| 5                                                                                                                                                                                                                                   | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div><br><br>たか 高 橋 尚 人<br>(1956年10月5日生) | 1980年12月 有限会社三和不動産入社<br>1988年10月 同社代表取締役就任(現任)<br>2016年5月 当社社外取締役就任(現任)                                                                                                                                                  | 400            |
| <b>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</b><br>不動産会社の経営者であるほか、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会において役員を歴任するなど、不動産に関して培われた豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社が保有する不動産の有効活用を検討するに際し、不動産の売買・賃貸借に係るノウハウの提供、法令に基づく各種助言を行うなど、当社不動産事業の成長に貢献していることから、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。 |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                          |                |

(注) 1. 上記各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。

2. 候補者高橋尚人氏は、社外取締役候補者であります。

なお、同氏は、現在当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本定時株主総会の終結の時をもって6年となります。

3. 責任限定契約について

当社は会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の責任について、取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)との間で、当社への損害賠償責任を一定の範囲内に限定する契約を締結できる旨を定款第29条第2項に定めており、高橋尚人氏と責任限定契約を締結しております。なお、同氏が再任された場合には当社との間で、責任限定契約を継続して締結する予定であります。



| 候補者番号                                                                                                                                                                                                                         | 氏名<br>(生年月日)                                 | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                | 所有する<br>当社の株式数 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 2                                                                                                                                                                                                                             | 再任<br>ひろ しま たける<br>廣 島 武<br>(1963年5月17日生)    | 1986年4月 三洋証券株式会社入社<br>1998年5月 同社退社<br>1998年6月 日本インベスターズ証券株式会社入社<br>2000年6月 同社退社<br>2000年8月 株式会社インベストメントブリッジ設立<br>同社代表取締役就任(現任)<br>2020年5月 当社取締役監査等委員就任(現任)<br>(重要な兼職の状況)<br>株式会社インベストメントブリッジ代表取締役 | 0              |
| 【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】<br>主に証券業および会社経営者として培われた豊富な経験を、当社の経営企画・IR業務および事業投資分析に活かしていただいているほか、上場企業のコーポレート・ガバナンスに対する深い知見より、独立・客観的な立場から当社の重要な意思決定等全般にわたって助言・提言をいただいております、引き続き取締役候補者としてすることが適当であると判断いたしました。                      |                                              |                                                                                                                                                                                                   |                |
| 3                                                                                                                                                                                                                             | 新任<br>なか うち みつ ひろ<br>仲 内 光 広<br>(1979年8月4日生) | 2004年7月 日興コーディアル証券株式会社(現SMBC日興証券株式会社)入社<br>2017年1月 同社退社<br>2017年2月 クレアシオン・キャピタル株式会社入社                                                                                                             | 0              |
| 【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】<br>証券会社勤務を通じ、金融・ファイナンス・株式に関する豊富な知識を有しているほか、投資運用・アドバイザーの専門家として、投資先企業の価値向上に貢献し、理想的な経営・社内体制のあり方にも精通することから、その知見を、当社ガバナンス体制の強化に活かすとともに、コンプライアンスに係る監査および監督機能としての活躍を期待し、新たに取締役候補者としてすることが適当であると判断いたしました。 |                                              |                                                                                                                                                                                                   |                |

- (注) 1. 上記各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 候補者山下徳実氏、廣島武氏、仲内光広氏は社外取締役候補者であります。
3. 山下徳実氏は、現在当社の監査等委員である社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって4年となります。
4. 山下徳実氏は、当社の主要取引先である株式会社京葉銀行の業務執行者でありましたが、退任しております。
5. 廣島武氏は、現在当社の監査等委員である社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって2年となります。
6. 仲内光広氏は、当社が保有している投資有価証券の投資運用会社である株式会社クリアシオン・キャピタル株式会社の業務執行者であります。
7. 責任限定契約について
- (1) 当社は、山下徳実氏及び廣島武氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。なお、両氏の再任が承認された場合には、当該契約を継続する予定であります。
- (2) 当社は、仲内光広氏の選任が承認された場合、当社と同士の間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定です。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。
8. 当社は、廣島武氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。なお、同氏の再任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定であります。

以 上

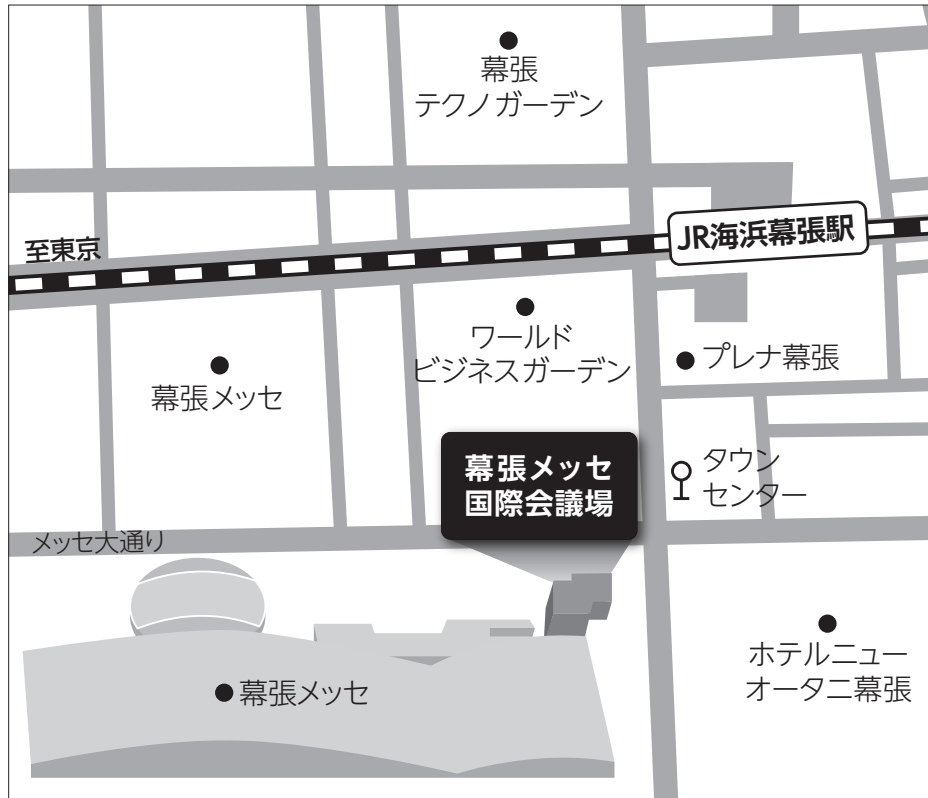


## 第42期定時株主総会会場のご案内

会場

幕張メッセ 国際会議場 3階 中会議室304

千葉市美浜区中瀬二丁目1番地



交通の  
ご案内

- 電車 | ● JR京葉線 「海浜幕張駅」 より 徒歩約5分  
● JR総武線・京成電鉄 「幕張本郷駅」 より バスで約17分  
京成バス 「ZOZOマリンスタジアム」 又は 「医療センター」 又は  
「幕張メッセ中央」 行き 「タウンセンター」 バス停下車 徒歩約3分

※ 駐車場の用意がございませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。