

証券コード 2687  
2023年5月12日  
(電子提供措置の開始日 2023年5月2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43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43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。

本定時株主総会の決議事項につきましては、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討の上、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示の上、2023年5月26日（金曜日）午後6時までには到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の当社ウェブサイトに掲載しておりますのでアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト

<http://www.cvs-bayarea.co.jp/ir/>



また、電子提供措置事項は、東京証券取引所（東証）のウェブサイトでも電子提供措置をとっております。以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスの上、「銘柄名（会社名）」に「シー・ヴィ・エス・ベイエリア」又は「コード」に「2687」（半角）を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR情報」の順に選択して、ご確認くださいませ。

東証ウェブサイト(東証上場会社情報サービス)

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



敬 具

## 記

- 1.日 時 2023年5月29日(月曜日) 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43期(2022年3月1日から2023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43期(2022年3月1日から2023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

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。
- ◎議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
- ◎ご送付している書面は、書面交付請求に基づく電子提供措置事項記載書面を兼ねております。当社は、電子提供措置事項を当社ウェブサイトにて掲載しておりますので、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、下記の事項を記載しておりません。したがって、当該書面は監査報告を作成するに際し、監査等委員会及び会計監査人が監査を実施した書類の一部であります。
- ・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
  - ・連結注記表
  - ・個別注記表
- ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて修正内容を掲載させていただきます。

# 事業報告

(2022年3月1日から  
2023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による行動制限が徐々に緩和され、経済活動は正常化に向かう動きが見られ、入国制限の上限撤廃や『全国旅行支援』などを追い風に宿泊業界を中心に需要の改善が大幅に進みました。

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ほか、ホテル事業においては10月以降、入国制限の撤廃や『全国旅行支援』が開始されたことを追い風に、宿泊需要が急拡大したことで、稼働率、客室単価ともに大幅に伸長いたしました。また、コンビニエンス・ストア事業においても店舗に併設する自社ホテルの宿泊者数の増加に加え、レジャー需要の高まりなどにより売上高、収益ともに改善が進みました。

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69億26百万円（前年同期は営業総収入72億9百万円）、営業利益81百万円（前年同期は3億23百万円の営業損失）、経常利益47百万円（前年同期は3億58百万円の経常損失）、店舗閉鎖損失引当金繰入額37百万円を特別損失として計上したことなどから、親会社株主に帰属する当期純損失は13百万円（前年同期は8億31百万円の親会社株主に帰属する当期純損失）となりました。なお、収益認識会計基準等の適用により、当連結会計年度の営業総収入が6億98百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純損失に与える影響は軽微であります。

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、法人や学校などの団体予約の獲得のほか宿泊予約の早期獲得に向けたプランニングの整備を進めてまいりました。

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春先以降、近隣のテーマパークの来園者の増加などにより、レジャー関連の宿泊者数の改善が進んだほかスポーツイベントや研修などの団体需要への営業を強化し、顧客獲得を積極的に進めてまいりました。さらに10月に入り、入国制限の上限撤廃や『全国旅行支援』などを追い風に、宿泊需要が急拡大したことにより、稼働率、客室単価ともに大幅に改善が進みました。

また、東京都港区で運営する『BAY HOTEL 東京浜松町』におきましては、「ユニットフロア」の全面リニューアル工事を実施し、Z世代を中心とした女性グループや小さなお子様を含むファミリー向けに、ゆったりとくつろいでご宿泊いただける個室として2023年3月から販売を開始するなど、時代のニーズに対応したサービス提供に努めております。都心を中心に2施設を運営しておりますユニット型ホテルにおきましては、『全国旅行支援』開始に伴い10月中旬以降、都心における宿泊需要の回復とともにビジネスホテルの客室単価が高騰していることを受け、より手軽にご利用いただける同施設への需要は大幅に改善しております。また、スマートフォンアプリゲームとのコラボを実施するなど、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の需要獲得をさらに進めてまいります。

なお、『全国旅行支援』が2023年1月中旬に再開されたことを受け、通常は閑散期となる1月、2月においても各施設の売上高は引き続き高水準で推移したことで、セグメント収益は大幅に改善しております。

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9億66百万円（前年同期は5億26百万円）、セグメント損失21百万円（前年同期は3億39百万円のセグメント損失）となりました。なお、ホテル事業においては収益認識会計基準等の適用による事業収入への影響は軽微であり、セグメント損失への影響はありません。

#### （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、マンションコンシェルジュによる高付加価値サービスの提供を通じたワンランク上のマンションライフの実現に努め、独立系の企業として業界トップシェアを有しております。また、その他では企業受付・シェアオフィスコンシェルジュなど、主サービスであるマンションコンシェルジュ業務にて培った高付加価値サービスを活かし、人が人に対するサービスの提供を行っております。

新型コロナウイルス感染症の影響による、在宅勤務の増加や行動様式の変化などにより、フロントでのクリーニング取扱高、マンション内のショップ売上及び居住者向けのイベント

開催支援などの付帯サービスは苦戦が続いておりましたが、コロナ禍から通常の社会生活へと戻りつつある中で緩やかな回復傾向にあります。その他、マンション居住者、管理組合、管理会社向け支援ツール「OICOS」の機能拡充に加え、100世帯以下の中・小規模マンション向けの「OICOS Lite」並びに、同シリーズと連携可能なスマホアプリ「OICOS App」を通じ、マンション規模が小さく有人フロントサービスを提供出来ない施設への導入提案を推進しており、併せて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行っております。なお、9月1日付で会社分割により新たに地域運営会社を5社設立しており、今後もより細やかに居住者様のニーズに対応してまいります。

当連結会計年度末時点における総受注件数はカーシェアリングサービスの縮小などにより対前期末比6件減の748件となりました。

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42億81百万円（前年同期は45億34百万円）、セグメント利益4億27百万円（前年同期は4億7百万円のセグメント利益）となりました。なお、収益認識会計基準等の適用により、マンションフロントサービス事業収入は1億46百万円減少しておりますが、セグメント利益への影響はありません。

#### （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、商品管理センターによる、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の提供を行っております。

個人向けクリーニングにおいては、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、取次件数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、ハウスクリーニングなどの需要獲得に努めてまいります。なお、事業拠点の集約などによる業務効率化のため、9月末を以て自社工場を閉鎖いたしました。

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2億15百万円（前年同期は7億43百万円）、セグメント利益20百万円（前年同期は19百万円のセグメント利益）となりました。なお、収益認識会計基準等の適用により、クリーニング事業収入は5億44百万円減少しておりますが、セグメント利益への影響はありません。

#### (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、千葉県及び東京都心において、ローソンブランドにて5店舗の運営を行っており、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。レジャー需要の回復傾向が続いたことや主力店舗近隣の大規模展示場においては、夏場以降、大規模イベントが概ね通常通り開催されるなど、来場者数が大きく増加した影響に加え、自社ホテルに併設する店舗においても宿泊者数の増加などにより夕夜間の来店客数が増加したことで、売上高は大きく伸長いたしました。

また、2023年1月以降、店舗のリニューアル工事を実施し、『まちかど厨房』などの設備を新たに導入し、更なる収益力の向上に努めております。

なお、2023年3月末を以て東京都心で運営する1店舗については、借地契約の満了に伴い閉店しております。

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13億87百万円（前年同期は13億7百万円）、セグメント利益83百万円（前年同期は45百万円のセグメント利益）となりました。なお、コンビニエンス・ストア事業においては収益認識会計基準等の適用による事業収入への影響は軽微であり、セグメント利益への影響はありません。

#### (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。

千葉県成田市にて運営しておりますキャンプ場においては、7月より『手ぶらキャンプ』プランの販売を開始するなど新たな需要の開拓に努めました。また、お客様の少ない平日にはメディアの撮影場所のほかイベント会場として貸し出すなど、立地特性を生かした営業活動も行っております。

なお、2022年9月に都内に保有する賃貸用不動産を譲渡したことから、セグメント売上高は減少しております。

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1億55百万円（前年同期は1億81百万円）、セグメント利益41百万円（前年同期は39百万円のセグメント利益）となりました。なお、収益認識会計基準等の適用によるその他事業収入及びセグメント利益に与える影響は軽微であります。

(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48百万円であります。

その主なものは、コンビニエンス・ストア店舗の改装費用のほか、アウトドアリゾート施設の開業準備費用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おいて、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

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、下記の事項を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 人材確保と人材育成

当社グループの企業規模の拡大及び成長のためには、安定的な人材の確保及び優秀な人材の育成は重要な課題の一つであると認識しております。社員採用は新卒・既卒を問わず必要な人材を積極的に確保していくとともに、パート、アルバイト採用についても採用市場の変化に柔軟に対応していくことで安定的な人材確保に努めてまいります。また、前期より社内研修制度を一新し、役職に応じた外部研修の受講を新たに開始するなど、次世代を担う幹部社員育成にも取り組んでまいります。

### ② ホテル事業における収益の確保への対応

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、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したが、訪日外国人の入国制限の撤廃や『全国旅行支援』の開始などにより、2022年10月中旬以降、宿泊需要は急速に改善が進んでおり、アフターコロナの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。

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、レジャー需要以外の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、東京都港区で運営する『BAY HOTEL 東京浜松町』におきましても、2023年3月に「ユニットフロア」の全面リニューアル工事を実施し、Z世代を中心とした女性グループやファミリー向けに、宿泊いただける個室として販売するなど、時代のニーズに対応したサービス提供に努めてまいります。

その他の施設におきましても早期獲得に向けたプランニングの整備を進めていくほか、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、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。



③ 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、前期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「OICOS Lite」の導入物件数の拡大のほか、2021年9月のブランドオープンに続き、昨年7月にもリニューアルを行った、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「ASQGEM」にて、使いやすさの追求と取扱商品の拡充を進めることで、お客様からの支持を増やし、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、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、マンション居住者を中心とした既存顧客に対して、ハウスクリーニングなどの新たな需要の獲得を行うとともに、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、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、前期に店舗改装により全店舗に『まちかど厨房』を導入するなど、粗利益の改善を進めていくことで収益性の改善を進めてまいります。

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、2024年春に開業予定のアウトドアリゾート施設の開業準備を進めており、当社グループの成長に向けた事業の柱の1つへと成長していくことを目指してまいります。

④ 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40期 (2020年2月期)	第41期 (2021年2月期)	第42期 (2022年2月期)	第43期 (当連結会計年度) (2023年2月期)
営 業 総 収 入 (千円)	10,427,430	7,318,027	7,209,454	6,926,440
経常利益又は経常損失(△) (千円)	165,579	△548,576	△358,652	47,213
親会社株主に帰属する 当期純損失(△) (千円)	△401,320	△1,160,006	△831,516	△13,528
1株当たり当期純損失(△) (円)	△81.30	△235.00	△168.45	△2.74
総 資 産 (千円)	11,368,615	10,507,883	9,406,646	8,679,526
純 資 産 (千円)	4,968,257	3,719,398	2,834,222	2,744,102

- (注) 1. 1株当たり当期純損失は、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. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

### ② 当社の財産及び損益の状況の推移

区 分	第40期 (2020年2月期)	第41期 (2021年2月期)	第42期 (2022年2月期)	第43期(当期) (2023年2月期)
営 業 総 収 入 (千円)	3,828,892	1,764,075	2,015,419	2,509,170
経常利益又は経常損失(△) (千円)	97,554	△593,907	△420,448	△84,053
当 期 純 損 失 ( △ ) (千円)	△415,961	△1,159,899	△812,925	△82,293
1株当たり当期純損失(△) (円)	△84.26	△234.98	△164.68	△16.67
総 資 産 (千円)	10,110,149	9,414,640	8,679,429	7,879,680
純 資 産 (千円)	4,908,834	3,660,082	2,793,498	2,634,612

- (注) 1. 1株当たり当期純損失は、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. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

## (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
株式会社アスク北日本	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
株式会社アスク近畿	10,000	(100.0)	マンションフロントサービス事業
株式会社アスク関西	10,000	(100.0)	マンションフロントサービス事業
株式会社アスク西日本	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 (2023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 (2023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 (2023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	25 ( 17 ) 名
マンションフロントサービス事業	151 ( 670 ) 名
クリーニング事業	6 ( 8 ) 名
コンビニエンス・ストア事業	21 ( 27 ) 名
その他事業	2 ( 1 ) 名
合計	205 ( 723 ) 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
48名	2名減	42.4歳	12.7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45名 (前事業年度比4名増) であります。

(12) 主要な借入先 (2023年2月28日現在)

借入先	借入額
株式会社京葉銀行	2,229
株式会社三井住友銀行	1,358
株式会社千葉銀行	599
株式会社三菱UFJ銀行	249

2. 会社の株式に関する事項 (2023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 7,237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
泉澤摩利雄	217,080	4.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	182,100	3.7
泉澤節子	143,600	2.9
中川一成	77,700	1.6
万井博司	73,400	1.5
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

(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

(2023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) (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)	廣島 武	(株式会社インベストメントブリッジ代表取締役)
取締役(監査等委員)	仲内 光広	(クレアシオン・キャピタル株式会社 ディレクター)

- (注) 1. 2022年5月31日開催の第42期定時株主総会終結の時をもって、取締役奥宮幸浩氏は、グループ会社の監査役に就任することに伴い、辞任により退任いたしました。
2. 取締役のうち高橋尚人氏は、社外取締役であります。
  3. 取締役(監査等委員)山下徳実氏及び仲内光広氏は、社外取締役であります。
  4. 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。
  5. 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である取締役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） （うち社外取締役）	5 (1)	31,755千円 (2,370千円)
取締役（監査等委員） （うち社外取締役）	4 (4)	8,295千円 (8,295千円)
合計 （うち社外取締役）	9 (5)	40,050千円 (10,665千円)

- (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 特別の関係はありません
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	特別の関係はありません
取締役（監査等委員）	仲内光広	クレーション・キャピタル株式会社 ディレクター	特段の関係はありません

- ② 会社又は会社の特定関係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4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。 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 (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12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。 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 (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12回、臨時取締役会4回、監査等委員会12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。 なお、監査等委員会においても業務の適正を確保するために、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。
取締役 (監査等委員)	仲内光広	同氏は、前回の株主総会において就任後、当事業年度に開催された定例取締役会8回、臨時取締役会3回、監査等委員会9回に出席し、主に証券業及びアドバイザー業務にて培われた豊富な経験に基づき、当社の経営全般のほか、IR業務に対して専門的な意見を述べております。 なお、監査等委員会においても業務の適正を確保するために、主にコンプライアンスに関する監査状況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、同廣島武氏、同仲内光広氏は、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. 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8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8円を含めました当期の年間配当金は、1株につき16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20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) 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。

# 連結貸借対照表

(2023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>2,557,193</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>2,917,577</b>
現金及び預金	1,772,179	買掛金	147,597
売掛金	417,722	短期借入金	1,730,000
商品	52,259	1年内返済予定の長期借入金	290,592
前払費用	68,503	リース債務	9,396
未収入金	154,743	未払金	397,979
未収還付法人税等	9,949	未払費用	57,247
未収還付消費税等	19,304	未払法人税等	26,957
その他	62,639	未払消費税等	144,587
貸倒引当金	△108	預り金	29,088
<b>固 定 資 産</b>	<b>6,122,333</b>	前受収益	13,056
<b>有形固定資産</b>	<b>3,222,600</b>	賞与引当金	11,792
建物	2,033,921	店舗閉鎖損失引当金	37,868
構築物	57,629	資産除去債務	3,500
工具器具備品	83,487	その他	17,913
機械装置及び運搬具	2,878	<b>固 定 負 債</b>	<b>3,017,847</b>
土地	1,027,083	長期借入金	2,442,837
建設仮勘定	17,600	リース債務	5,692
<b>無形固定資産</b>	<b>38,783</b>	退職給付に係る負債	67,462
ソフトウェア	14,064	資産除去債務	147,549
電話加入権	7,900	長期預り保証金	354,305
その他	16,818	<b>負 債 合 計</b>	<b>5,935,424</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,860,949</b>	<b>純 資 産 の 部</b>	
投資有価証券	262,694	<b>株 主 資 本</b>	<b>2,746,043</b>
長期前払費用	7,500	資本金	1,200,000
繰延税金資産	12,656	資本剰余金	164,064
敷金及び保証金	170,538	利益剰余金	1,506,447
投資不動産	2,407,371	自己株式	△124,469
その他	190	<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>△1,940</b>
		その他有価証券評価差額金	△1,940
<b>資 産 合 計</b>	<b>8,679,526</b>	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>2,744,102</b>
		<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>8,679,526</b>

# 連結損益計算書

(2022年3月1日から  
2023年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業総収入		
売上高	6,926,440	6,926,440
営業原価		4,197,038
営業総利益		<b>2,729,401</b>
販売費及び一般管理費		2,647,871
営業利益		<b>81,530</b>
営業外収益		
受取利息	37	
投資有価証券売却益	5,000	
不動産賃貸料	320,788	
助成金収入	282	
その他	7,534	333,641
営業外費用		
支払利息	31,912	
投資事業組合運用損	4,766	
不動産賃貸費用	325,932	
その他	5,347	367,958
経常利益		<b>47,213</b>
特別利益		
固定資産売却益	11,018	11,018
特別損失		
店舗閉鎖損失引当金繰入額	37,868	
減損損失	13,915	51,784
税金等調整前当期純利益		<b>6,448</b>
法人税、住民税及び事業税	28,697	
法人税等調整額	△8,721	19,976
当期純損失(△)		<b>△13,528</b>
親会社株主に帰属する当期純損失(△)		<b>△13,528</b>

## 連結株主資本等変動計算書

(2022年3月1日から  
2023年2月28日まで)

(単位：千円)

	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	1,589,084	△124,469	2,828,680
当 期 変 動 額					
剰余金の配当			△69,108		△69,108
親会社株主に帰属する 当期純損失 (△)			△13,528		△13,528
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	-	-	△82,637	-	△82,637
当 期 末 残 高	1,200,000	164,064	1,506,447	△124,469	2,746,043

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計	
当 期 首 残 高	5,542	5,542	2,834,222
当 期 変 動 額			
剰余金の配当			△69,108
親会社株主に帰属する 当期純損失 (△)			△13,528
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△7,483	△7,483	△7,483
当期変動額合計	△7,483	△7,483	△90,120
当 期 末 残 高	△1,940	△1,940	2,744,102



# 貸借対照表

(2023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>955,074</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>2,272,364</b>
現金及び預金	634,849	買掛金	5,144
商 品	23,903	短期借入金	1,730,000
前払費用	48,926	1年内返済予定の長期借入金	280,512
未収入金	195,257	未払金	83,337
未収還付法人税等	9,687	未払費用	26,043
その他	42,448	未払法人税等	10,007
<b>固 定 資 産</b>	<b>6,924,605</b>	未払消費税等	69,152
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>3,155,313</b>	預り金	1,756
建築物	1,999,123	前受収益	14,041
構築物	57,629	与引当金	11,000
車両運搬具	2,878	店舗閉鎖損失引当金	37,868
工具器具備品	50,998	資産除去債務	3,500
土地	1,027,083	<b>固 定 負 債</b>	<b>2,972,702</b>
建設仮勘定	17,600	長期借入金	2,426,437
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>21,673</b>	資産除去債務	123,226
ソフトウェア	1,214	長期預り保証金	355,576
電話加入権	3,639	退職給付引当金	67,462
その他	16,818	<b>負 債 合 計</b>	<b>5,245,067</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>3,747,619</b>	<b>純 資 産 の 部</b>	
投資有価証券	226,794	<b>株 主 資 本</b>	<b>2,636,553</b>
関係会社株式	976,570	資本金	1,200,000
長期前払費用	7,500	資本剰余金	164,064
敷金及び保証金	129,194	資本準備金	164,064
投資不動産	2,407,371	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>1,396,957</b>
その他	190	利益準備金	135,935
<b>資 産 合 計</b>	<b>7,879,680</b>	その他利益剰余金	1,261,022
		別途積立金	200,000
		繰越利益剰余金	1,061,022
		<b>自 己 株 式</b>	<b>△124,469</b>
		評価・換算差額等	△1,940
		その他有価証券評価差額金	△1,940
		<b>純 資 産 合 計</b>	<b>2,634,612</b>
		<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>7,879,680</b>

# 損益計算書

(2022年3月1日から  
2023年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業総収入		
売上高	2,509,170	2,509,170
営業原価		1,069,194
営業総利益		<b>1,439,976</b>
販売費及び一般管理費		1,542,583
営業損失(△)		<b>△102,606</b>
営業外収益		
受取利息及び配当金	47,454	
不動産賃貸料	325,873	
その他の	5,574	378,901
営業外費用		
支払利息	31,605	
投資事業組合運用損	2,455	
不動産賃貸費用	325,932	
その他の	356	360,349
経常損失(△)		<b>△84,053</b>
特別利益		
固定資産売却益	11,018	11,018
特別損失		
店舗閉鎖損失引当金繰入額	37,868	
減損損失	13,915	51,784
税引前当期純損失(△)		<b>△124,819</b>
法人税、住民税及び事業税	△42,336	
法人税等調整額	△189	△42,526
当期純損失(△)		<b>△82,293</b>

## 株主資本等変動計算書

(2022年3月1日から  
2023年2月28日まで)

(単位：千円)

	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	1,212,424	1,548,359
当 期 変 動 額						
剰余金の配当					△69,108	△69,108
当期純損失(△)					△82,293	△82,293
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計	-	-	-	-	△151,401	△151,401
当 期 末 残 高	1,200,000	164,064	135,935	200,000	1,061,022	1,396,957

	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 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当 期 首 残 高	△124,469	2,787,955	5,542	5,542	2,793,498
当 期 変 動 額					
剰余金の配当		△69,108			△69,108
当期純損失(△)		△82,293			△82,293
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△7,483	△7,483	△7,483
当期変動額合計	-	△151,401	△7,483	△7,483	△158,885
当 期 末 残 高	△124,469	2,636,553	△1,940	△1,940	2,634,612

# 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

2023年4月25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 齋藤 哲 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小野 潤 ㊞  
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2022年3月1日から2023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。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 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

2023年4月25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 小野 潤 ㊞  
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2022年3月1日から2023年2月28日までの第43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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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、2022年3月1日から2023年2月28日までの第43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、必要に応じて説明を求め、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。

2023年4月28日

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア  
監査等委員会  
監査等委員 山下徳実 ㊞  
監査等委員 廣島武 ㊞  
監査等委員 仲内光広 ㊞

(注) 監査等委員、山下徳実、廣島武及び仲内光広は、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

今後の事業領域の拡大及び多様化に対応するため、現行定款第2条の事業目的を追加・変更するとともに、号数の整備を行うものであります。

変更の内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分を示しております。)

現行定款	変更案
<p>第2条 (目的) 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>1. フランチャイズによるコンビニエンス・ストア事業の経営</p> <p><u>2. 流通業、コンビニエンス・ストア、宿泊業及び観光業等に関する研究、研修、広告宣伝、情報提供並びに印刷物の発行</u> (現行定款11号を移設)</p> <p><u>3. はがき、切手、印紙類及び当選金付証券法に基づく当選金付証券の売捌</u> (一部文言を削除、修正し変更案15号へ移設) (現行定款10号より一部文言を削除、修正し移設)</p> <p><u>4. タバコ、酒類、米穀類の販売</u> (変更案16号へ移設) (現行定款12号を移設)</p> <p><u>5. 医薬品、医療用補助備品、化粧品の販売</u> (変更案17号へ移設) (現行定款13号を移設)</p> <p><u>6. 生命保険、損害保険募集業務</u> (変更案22号へ移設) (新設)</p> <p><u>7. 銀行代理業及び証券仲介業</u> (変更案23号へ移設)</p>	<p>第2条 (目的) 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>(現行通り)</p> <p>(削除)</p> <p><u>2. ホテル、旅館及びその他宿泊施設等の経営並びに旅行業法に基づく旅行業</u></p> <p><u>3. 飲食店、喫茶店、各種飲食施設の経営</u></p> <p><u>4. 住宅宿泊事業法に基づく、宿泊事業、管理業及び仲介業</u></p> <p><u>5. 不動産の取得、所有、処分、賃貸借並びに管理及び仲介業</u></p> <p><u>6. アウトドアリゾート事業、複合レジャー施設の企画、開発</u></p>

現行定款	変更案
(新設)	<u>7. スポーツ、アスレチック施設の運営、管理および経営</u>
8. 信託契約代理業 (変更案24号へ移設)	
(新設)	<u>8. キャンプ場、バーベキュー場の運営、管理および経営</u>
9. 損害保険代理店業務 (変更案25号へ移設)	
(新設)	<u>9. レジャー、アミューズメント施設の運営、管理および経営</u>
10. 飲食店、各種娯楽施設の経営 (一部文言を削除、修正し変更案3号へ移設)	
(新設)	<u>10. 各種ワークショップ、イベントの企画、立案、制作、運営および実施</u>
11. ホテル、旅館及びその他宿泊施設等の経営並びに旅行業法に基づく旅行業 (変更案2号へ移設)	
(新設)	<u>11. 農業体験、自然体験教室の運営</u>
12. 住宅宿泊事業法に基づく、宿泊事業、管理業及び仲介業 (変更案4号へ移設)	
(新設)	<u>12. 農作物の生産、管理、加工および販売</u>
13. 不動産の取得、所有、処分、賃貸借並びに管理及び仲介業 (変更案5号へ移設)	
(新設)	<u>13. キャンプ用品、スポーツ用品、調理器具、燃焼器具、照明器具、光学機器類のレンタル業</u>
14. 住宅、建物等に関する清掃、保守及び営繕サービス等並びに警備等の管理運営業務 (変更案26号へ移設)	
(新設)	<u>14. キャンプ用品、スポーツ用品、調理器具、燃焼器具、照明器具、光学機器類の販売</u>
15. 食品、日用雑貨等の宅配業 (変更案27号へ移設)	
(現行定款3号より一部文言を削除、修正し移設)	
16. 公共料金等の料金収納代行業並びに各種チケット類及びプリペイドカード等の販売 (変更案20号へ移設)	<u>15. はがき、切手、印紙類の販売</u>

現行定款	変更案
(現行定款4号を移設)	<u>16.</u> タバコ、酒類、米穀類の販売
<u>17.</u> 宅配便、クリーニング等の委託取次業並びに複写機や情報端末等の利用サービスの提供 (変更案21号へ移設)	
(現行定款5号を移設)	<u>17.</u> 医薬品、医療用補助備品、化粧品の販売
<u>18.</u> 古物営業法に基づく売買 (変更案28号へ移設)	
(現行定款20号を移設)	<u>18.</u> 生鮮食品、加工食料品の販売
<u>19.</u> 労働者派遣業及び有料職業紹介業 (変更案29号へ移設)	
(現行定款21号を移設)	<u>19.</u> 日用品雑貨等の販売
<u>20.</u> 生鮮食品、加工食料品の販売 (変更案18号へ移設)	
(現行定款16号を移設)	<u>20.</u> 公共料金等の料金収納代行業並びに各種チケット類及びプリペイドカード等の販売
<u>21.</u> 日用品雑貨等の販売 (変更案19号へ移設)	
(現行定款17号を移設)	<u>21.</u> 宅配便、クリーニング等の委託取次業並びに複写機や情報端末等の利用サービスの提供
<u>22.</u> 前各号の事業に関わる経営技術援助、指導並びに情報の提供 (変更案30号へ移設)	
(現行定款6号を移設)	<u>22.</u> 生命保険、損害保険募集業務
<u>23.</u> 有価証券の保有及び運用 (変更案32号へ移設)	
(現行定款7号を移設)	<u>23.</u> 銀行代理業及び証券仲介業
<u>24.</u> 不動産、有価証券その他に対する投資業務 (変更案33号へ移設)	
(現行定款8号を移設)	<u>24.</u> 信託契約代理業
<u>25.</u> 前各号に付帯する一切の事業 (変更案34号へ移設)	
(現行定款9号を移設)	<u>25.</u> 損害保険代理店業務
(現行定款14号を移設)	<u>26.</u> 住宅、建物等に関する清掃、保守及び宮繕サービス等並びに警備等の管理運営業務

現行定款	変更案
(現行定款15号を移設)	<u>27.</u> 食品、日用雑貨等の宅配業
(現行定款18号を移設)	<u>28.</u> 古物営業法に基づく売買
(現行定款19号を移設)	<u>29.</u> 労働者派遣業及び有料職業紹介業
(現行定款22号を移設)	<u>30.</u> 前各号の事業に関わる経営技術援助、指導並びに情報の提供
(新設)	<u>31.</u> 前各号の事業およびその附帯関連事業に関連する調査、立案、企画、運営
(現行定款23号を移設)	<u>32.</u> 有価証券の保有及び運用
(現行定款24号を移設)	<u>33.</u> 不動産、有価証券その他に対する投資業務
(現行定款25号を移設)	<u>34.</u> 前各号に付帯する一切の事業

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 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
1	<div data-bbox="261 601 329 636" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div>  <div data-bbox="261 677 470 749" style="font-size: small;">いずみ さわ ゆたか 泉 澤 豊 (1945年11月28日生)</div>	1967年4月 片倉工業株式会社入社 1969年4月 株式会社ジュン入社 1970年5月 株式会社ハリケン取締役就任 1973年10月 株式会社ユネイシア設立 同社代表取締役社長就任（現任） 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 代表取締役社長就任 1996年12月 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア (1998年2月1日当社と合併) 設立 代表取締役社長就任 1998年2月 当社代表取締役社長就任 2012年3月 当社代表取締役会長就任（現任） (重要な兼職の状況) 株式会社アスク代表取締役会長兼社長	株           725,872
<b>【取締役候補者とした理由】</b> 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 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
2	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div>  <small>いづみ さわ まりお</small> 泉 澤 摩利雄 (1972年8月21日生)	1998年3月 当社入社 2002年4月 当社営業部長就任 2003年4月 当社執行役員営業部長就任 2003年10月 当社執行役員開発部次長就任 2007年5月 当社取締役経理部長就任 2009年5月 当社取締役営業部長就任 2012年3月 当社代表取締役社長就任 2014年5月 当社取締役就任 2021年3月 当社代表取締役社長就任 (現任) (重要な兼職の状況) 株式会社アスク取締役 株式会社エフ. エイ. 二四代表取締役専務	株  217,080
<b>【取締役候補者とした理由】</b> 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>  <small>さか うち た いち</small> 坂 内 太 一 (1977年5月12日生)	2001年3月 当社入社 2011年3月 当社営業部ディストリクトマネージャー就任 2016年3月 当社執行役員営業本部統括マネージャー就任 2018年3月 当社執行役員コンビニ事業本部長就任 2021年3月 当社執行役員サービス事業本部長就任 2021年5月 当社取締役サービス事業本部長就任 (現任)	株  100
<b>【取締役候補者とした理由】</b> 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 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
4	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div> 土井 章 博 <small>あき ひろ</small> (1968年9月30日生)	1992年4月 セック株式会社入社 1997年8月 当社入社 2003年10月 当社開発部次長就任 2007年5月 当社開発部長就任 2009年5月 当社取締役開発部長就任 2012年3月 当社取締役営業本部長就任 2014年3月 当社取締役C R E戦略本部長就任 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 2021年3月 当社取締役事業推進本部長就任(現任)	株  1,000
<b>【取締役候補者とした理由】</b> 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、2024年春に開業予定のアウトドアリゾート施設の開発を担当するなど、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> たか 高橋 尚 人 <small>はし なお と</small> (1956年10月5日生)	1980年12月 有限会社三和不動産入社 1988年10月 同社代表取締役就任(現任) 2016年5月 当社社外取締役就任(現任)	株  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> 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7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。

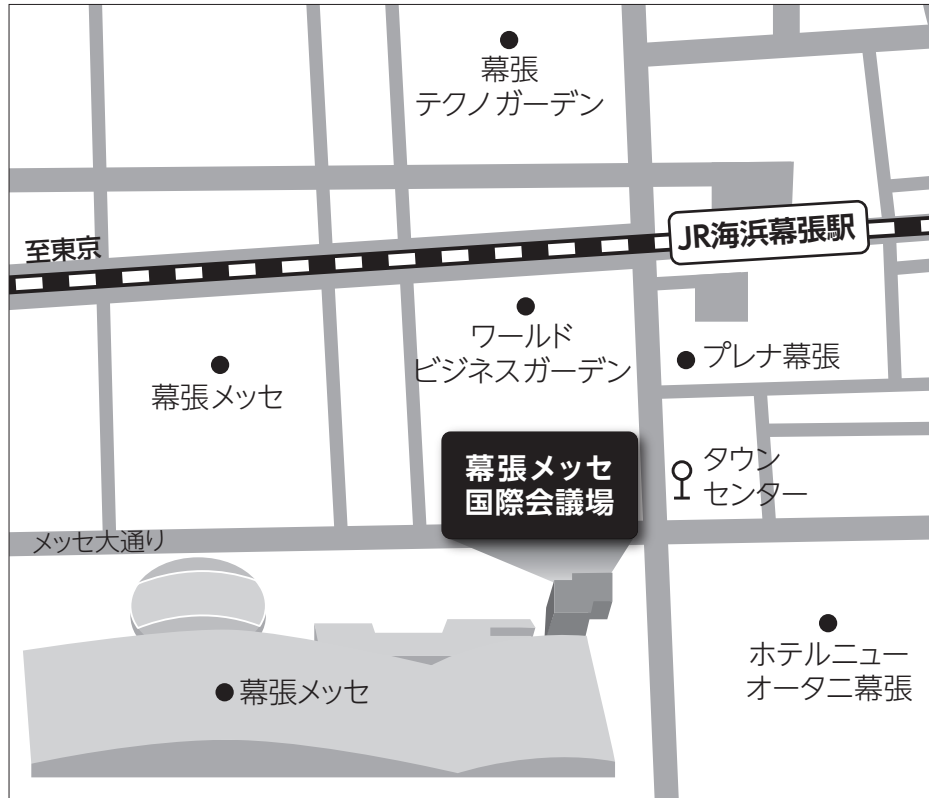
以上

## 第43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。