

第43期定時株主総会
その他の電子提供措置事項
(交付書面省略事項)

●事業報告

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

●連結計算書類

連結注記表

●計算書類

個別注記表

本内容は法令及び当社定款第15条の規定に基づき、株主様に送付する書面には記載されておられません。

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア

1. 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バ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

リスク・コンプライアンス委員会を4回開催し、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いたしました。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

リスク・コンプライアンス委員会を4回開催し、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、リスク事案などの確認を定期的実施しております。

(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。

〔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 10社
- (2) 連結子会社の名称 株式会社アスク
株式会社エフ・エイ・二四
株式会社アスク北日本
株式会社アスク東東京
株式会社アスク東京
株式会社アスク西東京
株式会社アスク大阪
株式会社アスク近畿
株式会社アスク関西
株式会社アスク西日本

このうち、株式会社アスク北日本、株式会社アスク東京、株式会社アスク近畿、株式会社アスク関西、株式会社アスク西日本については当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

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 棚卸資産

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

店舗の閉鎖に伴い発生する損失に備えるため、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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、履行義務の識別にあたり、約束の履行に対する主たる責任、在庫リスク、価格決定の裁量権などにより本人か代理人かの検討を行っており、商品の販売又はサービスの提供のうち、当社グループが代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が提供する商品と交換に受け取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。

いずれの事業においても、取引価格の履行義務への配分額の算定にあたっては、1つの契約につき複数の履行義務は識別されていないため、取引価格の履行義務への配分は行っておらず、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない（対価の金額が変動しうる）重要な変動対価はありません。

また、当社グループの主要な取引に関する支払条件は、通常、短期のうちに支払期日が到来し、契約に重要な金融要素は含まれておりません。

① ホテル事業

ホテル事業においては、ビジネスホテル及びユニット型ホテルにて主に宿泊サービスを提供しております。宿泊約款に基づき顧客に宿泊サービスを履行する義務を負っており、顧客に役務の提供が完了した時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。なお、連泊時の履行義務は一泊ごとに充足されるものとして宿泊日ごとに収益を認識しております。

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サービス事業においては、主にマンションにてコンシェルジュサービスや付帯サービスを提供しております。受託契約に基づき、顧客にサービスを提供する義務を負っており、コンシェルジュサービスにおいては契約に基づき履行義務が充足するにつれて一定期間にわたり収益を認識しており、付帯サービスにおいては顧客に役務の提供が完了した時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。

③ クリーニング事業

クリーニング事業においては、主にマンションでの衣類クリーニングやハウスクリーニングの取次ぎサービスを提供しております。契約に基づき顧客にクリーニング取次ぎサービスを手配する義務を負っており、顧客にクリーニング品が納品された時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。

④ コンビニエンス・ストア事業

コンビニエンス・ストア事業においては、フランチャイズ契約に基づきローソンブランドにて主に商品の販売やサービスを提供しております。顧客に商品の引き渡しや役務を提供する義務を負っており、顧客が商品の支配を獲得する商品の引渡時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。

⑤ その他事業

その他事業においては、主に保有する不動産の賃貸のほか新規事業を運営しております。不動産の賃貸による収入については「リース取引に関する会計基準」（リース取引に関する会計基準）（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

(6) 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 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

② 法人税及び地方法人税の会計処理並びにこれらに関する税効果会計の処理

当社グループは従来連結納税制度を適用しておりましたが、当連結会計年度中にグループ通算制度を適用しない旨の届出書を提出したことにより翌連結会計年度から単体納税制度に移行することとなりました。これに伴い、法人税及び地方法人税に係る税効果会計については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に基づき、翌連結会計年度より単体納税制度を適用することを前提として会計処理及び開示を行っております。

なお、法人税及び地方法人税に関する会計処理及び開示については、当連結会計年度においては連結納税制度が適用されていることから、「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その1)」(実務対応報告第5号 2018年2月16日)及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その2)」(実務対応報告第7号 2018年2月16日)に従っております。

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。

【会計方針の変更に関する注記】

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスとの交換にて受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

当社グループでは、一部のサービス提供及び一部の販売取引について、従来顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における役割（本人又は代理人）を判断した結果、代理人に該当する取引については当該対価の総額から第三者に対する支払額を差し引いた純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、従来の方と比べて、当連結会計年度の営業総収入が698,430千円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。また、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる、連結計算書類への影響はありません。

【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 2,420,152千円

無形固定資産 16,982千円

(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 1,330,230千円

3. 投資不動産の減価償却累計額 614,875千円

4. 担保に供している資産	建	物	1,641,293千円			
	土	地	615,951千円			
	投	資	不	動	産	2,407,371千円
			計			4,664,615千円

担保に係る債務	1年内返済予定の長期借入金	229,236千円
	長期借入金	2,328,099千円
	計	2,557,336千円

【連結株主資本等変動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. 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

3. 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	—	—	127

4. 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
2022年4月13日 取 締 役 会	普通株式	29,618千円	6.00円	2022年2月28日	2022年5月16日
2022年10月12日 取 締 役 会	普通株式	39,490千円	8.00円	2022年8月31日	2022年11月14日

- (2) 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 配当額	基準日	効力発生日
2023年4月12日 取 締 役 会	普通株式	39,490千円	利益 剰余金	8.00円	2023年2月28日	2023年5月15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13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

2023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、市場価格のない株式等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
投資有価証券(※2)	25,647	25,647	－
資産合計	25,647	25,647	－
長期借入金(※3)	2,733,430	2,738,979	5,549
負債合計	2,733,430	2,738,979	5,549

(※1) 「現金及び預金」については、現金は注記を省略しており、預金については短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(※2) 市場価格のない株式等は「投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

項 目	連結貸借対照表計上額
投資事業組合出資	237,046

(※3) 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。

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

(単位：千円)

区 分	時 価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合 計
投資有価証券				
その他有価証券				
その他	－	25,647	－	25,647
資産計	－	25,647	－	25,647

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

(単位：千円)

区 分	時 価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合 計
長期借入金	－	2,738,979	－	2,738,979
負債計	－	2,738,979	－	2,738,979

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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、レベル2の時価に分類しております。

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、元利金の合計額を、同様の新規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、レベル2の時価に分類しております。

【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	154,935千円
時の経過による調整額	194千円
資産除去債務の履行による減少額	<u>△4,080千円</u>
期末残高	151,049千円

【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	
3,482,352	△727,460	2,754,892	2,676,090

- (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自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったもの)、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。

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

主要な財又はサービス別に分解した収益の情報は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	報告セグメント					合計
	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	その他事業	
営業総収入						
顧客との契約 から生じる収 益	953,575	4,212,851	204,417	1,387,856	37,275	6,795,977
その他の収益	12,539	—	—	—	117,924	130,463
外部顧客への 売上高	966,114	4,212,851	204,417	1,387,856	155,200	6,926,440

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、【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】2. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高

(単位：千円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	457,580
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	528,199
契約負債 (期首残高)	36,354
契約負債 (期末残高)	21,455

顧客との契約から生じた債権は「売掛金」、「未収入金」に含まれており、契約負債は、「前受収益」、流動負債「その他」に含まれております。契約負債は主に、顧客から履行義務充足前に受領した前受収益に関するものであり、契約負債は収益の認識に伴い取り崩されます。当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債の残

高に含まれていた額は、16,184千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

【1株当たり情報に関する注記】

1. 1株当たりの純資産額	555円90銭
2. 1株当たりの当期純損失	2円74銭

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

〔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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

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) 棚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

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

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) 長期前払費用
定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 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。

(3) 店舗閉鎖損失引当金

店舗の閉鎖に伴い発生する損失に備えるため、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. 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、履行義務の識別にあたり、約束の履行に対する主たる責任、在庫リスク、価格決定の裁量権などにより本人か代理人かの検討を行っており、商品の販売又はサービスの提供のうち、当社が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が提供する商品と交換に受け取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。

いずれの事業においても、取引価格の履行義務への配分額の算定にあたっては、1つの契約につき複数の履行義務は識別されていないため、取引価格の履行義務への配分は行っておらず、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない（対価の金額が変動しうる）重要な変動対価はありません。

また、当社の主要な取引に関する支払条件は、通常、短期のうちに支払期日が到来し、契約に重要な金融要素は含まれておりません。

①ホテル事業

ホテル事業においては、ビジネスホテル及びユニット型ホテルにて主に宿泊サービスを提供しております。宿泊約款に基づき顧客に宿泊サービスを履行する義務を負っており、顧客に役務の提供が完了した時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。なお、連泊時の履行義務は一泊ごとに充足されるものとして宿泊日ごとに収益を認識しております。

②コンビニエンス・ストア事業

コンビニエンス・ストア事業においては、フランチャイズ契約に基づきローソンブランドにて主に商品の販売やサービスを提供しております。顧客に商品を引き渡しや役務を提供する義務を負っており、顧客が商品の支配を獲得する商品の引渡時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。

③その他事業

その他事業においては、主に保有する不動産の賃貸のほか新規事業を運営しております。不動産の賃貸による収入については「リース取引に関する会計基準」（リース取引に関する会計基準）（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

(1) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(2) 法人税及び地方法人税の会計処理並びにこれらに関する税効果会計の処理

当社は従来連結納税制度を適用しておりましたが、当事業年度中にグループ通算制度を適用しない旨の届出書を提出したことにより翌事業年度から単体納税制度に移行することとなりました。これに伴い、法人税及び地方法人税に係る税効果会計については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に基づき、翌事業年度より単体納税制度を適用することを前提として会計処理及び開示を行っております。

なお、法人税及び地方法人税に関する会計処理及び開示については、当事業年度においては連結納税制度が適用されていることから、「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その1）」（実務対応報告第5号 2018年2月16日）及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その2）」（実務対応報告第7号 2018年2月16日）に従っております。

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。

【会計方針の変更に関する注記】

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスとの交換にて受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

当社では、一部のサービス提供及び一部の販売取引について、従来顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における役割(本人又は代理人)を判断した結果、代理人に該当する取引については当該対価の総額から第三者に対する支払額を差し引いた純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、従来の方と比べて、当事業年度の営業総収入が7,222千円減少しておりますが、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失に与える影響は軽微であります。また、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる、計算書類への影響はありません。

【会計上の見積りに関する注記】

(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	3,155,313千円
無形固定資産	21,673千円
減損損失	13,915千円

(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うとともに、全社共用資産については共用資産を含むより大きな単位である全社で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しておりますが、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		1,224,124千円
3. 投資不動産の減価償却累計額		614,875千円
4. 関係会社に対する短期金銭債権		52,557千円
5. 関係会社に対する短期金銭債務		6,681千円
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 土 投 資 不 動 産	物 地 2,407,371千円
	計	4,664,615千円
担保に係る債務	1年内返済予定の長期借入金	229,236千円
	長 期 借 入 金	2,328,099千円
	計	2,557,336千円

【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	46,778千円
3. 関係会社との営業取引以外の取引高	54,541千円

【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	—	—	127

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産の発生 of 主な原因別の内訳

繰延税金資産

税務上の繰越欠損金	936,625千円
減損損失	176,994千円
未払事業税	1,444千円
店舗閉鎖損失引当金	11,595千円
賞与引当金	3,368千円
退職給付引当金	20,656千円
資産除去債務	38,803千円
未払費用	4,578千円
その他	3,365千円
繰延税金資産小計	1,197,431千円
評価性引当額	△1,197,431千円
繰延税金資産合計	—

【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 又は 出資金	事業の 内容	議決権等の 所有 又は (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の 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 中央区	99,000	サービス業	所有 直接 100.0%	役員の兼任	受取配当金 (注)	47,428	—	—

(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8,350円の配当を受け取っております。

【収益認識に関する注記】【1株当たり情報に関する注記】

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、【連結注記表】【収益認識に関する注記】に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

1. 1株当たりの純資産額	533円72銭
2. 1株当たりの当期純損失	16円67銭

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。