

第45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)

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. 企業集団の現況に関する事項

(1) 対処すべき課題

当社グループは経営理念を『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』とし、全社方針を『お客様から信頼される仕事を行うための新しいスタンダードを確立する』と定め、経営理念の具現化に取り組んでまいりました。2026年2月期以降はこれまでの取り組みを基盤とし『持続的な成長を実現するための礎を築く』の全社方針のもと、下記事項を対処すべき主な課題と認識し、取り組んでまいります。

① ガバナンスの強化

当社グループは常にお客様と対峙し、お客様のニーズを満たす場や空間、衣食住に直接的にかかわる各種サービスを提供することで、人命や資産を預かり、健康や衛生を担保し、情報や権利を守り、お客様の安心・安全を支えることが使命であり、責任であると考えております。お客様が心から満足し安心できる状態を適切に維持するためには、各種リスクへの十分な備えのほか、事故を未然に防ぐ業務プロセスの構築が不可欠であると強く認識しております。

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切に相談を行うことで、指導や助言を受けております。今後とも、内部統制システムの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。

② 効率性を伴った業務改革

当社グループは、人手や工数をかけることを前提とする考えとは一線を画し、お客様の信頼を損なわず、いかに合理性・生産性に富んだ方法論で業務が完了できるかを追求しています。従来の仕事の仕方や考え方から脱却し新たな方法に着手し、組織を変え、責任を変え、工程を変え、業務内容を変えることを厭わず、当社グループ全体としての生産性向上を目指すため、全社の組織・人事・業務をダイナミックに見直し、高い収益性の確保に努めてまいります。

ホテル事業におきましては、年単位・中長期目線での未来予測を含めた販売管理、予約獲得活動の早期化を可能とする体制の維持、販売コントロールの強化に引き続き注力するほか、お客様にとっての利便性と記憶に残る場・時間の提供をより強化するため、開業から一定の年数が経過した館内設備や居室については、フルリニューアルも積極的に検討し、お客様の不便の解消を図るとともに、無形・有形の新たな付加価値を創造することで、リブランド効果の最大化を目指し、事業成長とセグメント利益の確保を促進します。また、アウトドアリゾート施設については、オペレーションの早期安定とサービス品質の維持、お客様から支持される飲食メニューの開発や催事等の企画を通じた集客の強化、広報・販促活動の積極展開による施設認知度の向上など、包括的・複合的に取り組むことで、事業収益性の追求に努めてまいります。

マンションフロント事業におきましては、シェアオフィスやコワーキングスペース、企業受付など、非マンションフロント案件への事業領域拡大に引き続き注力するほか、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を促進することで、居住者向けの生活支援サービス、管理組合の運営支援、管理会社のサポート、及びマンション管理のさらなる効率化を図り、スマート且つワンストップな管理の実現に取り組むことで、お客様の満足を創り続ける役割を果たし、安定した収益の確保に努めてまいります。

クリーニング事業におきましては、マンションフロント事業とのシナジー性強化に注力するほか、キャッシュレス決済対応のトータルクリーニングサービス「オンラインコンシェルジュ」の拡大を図るなど、フロントの有無や人手不足等の影響を受けずに高品質を維持できるサービスの安定供給に努めてまいります。

コンビニエンス・ストア事業におきましては、周辺地域の再開発等によりさらに増加する人流に対し、付加価値の高い商品の提供と品揃えの強化を図るほか、オペレーションの改善や省人化への取り組みに注力することでコストコントロールに努め、安定した収益を維持します。

その他事業におきましては、保有不動産の整理に努めるほか、将来の事業規模拡大に向け、新たな事業用地の獲得活動にも取り組んでまいります。

③ 高度人材の補完

当社グループの企業規模の拡大及び成長を促進するためには、安定的な人材の確保に加え、企業理念のほか、ガバナンスや業務効率性の追求の重要性を真に理解・共感し、質の高い結果を求めようとする人材が必要です。業界知見に優れ、新たな分野に進むためのアイデアを持つ専門人材の確保に努める活動を強化し、次世代幹部の採用・育成にも注力してまいります。

④ 認知度の向上

当社グループの企業規模の拡大及び成長を促進するためには、自社の魅力・サービスの付加価値を高め、オリジナルブランドとしての力を携える必要があります。外的要因の変化により業況が大きく変動するリスクに対処するためにも、既にそれぞれの事業領域で圧倒的な知名度を誇り、莫大な市場規模と自社ブランドのファン獲得に成功していらっしゃる有名企業や有名コンテンツ等とのコラボレーションを強化し、事業の地域密着性を高めるとともに、当社グループが提供する各種サービスの利用を促進するなど、中長期目線でのコーポレートブランディングにも着手し、当社グループの企業価値を高める取り組みを通じ、事業継続と安定した収益の確保に努めてまいります。

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。

(2) 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 42 期 (2022年 2 月期)	第 43 期 (2023年 2 月期)	第 44 期 (2024年 2 月期)	第 45 期 (当連結会計年度) (2025年 2 月期)
営 業 総 収 入 (千円)	7,209,454	6,926,440	7,519,920	7,822,968
経常利益又は経常損失(△) (千円)	△358,652	47,213	420,082	385,956
親会社株主に帰属する 当期純利益又は親会社 株主に帰属する当期純 損失(△) (千円)	△831,516	△13,528	697,623	1,123,092
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△) (円)	△168.45	△2.74	141.32	227.51
総 資 産 (千円)	9,406,646	8,679,526	10,281,318	11,265,693
純 資 産 (千円)	2,834,222	2,744,102	3,359,210	4,379,177

- (注) 1. 1株当たり当期純利益又は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)等を第43期の期首から適用しており、第43期以降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 42 期 (2022年 2 月期)	第 43 期 (2023年 2 月期)	第 44 期 (2024年 2 月期)	第 45 期(当期) (2025年 2 月期)
営 業 総 収 入 (千円)	2,015,419	2,509,170	3,107,970	3,444,859
経常利益又は経常損失(△) (千円)	△420,448	△84,053	291,333	296,378
当 期 純 利 益 又 は 当 期 純 損 失 (△) (千円)	△812,925	△82,293	631,051	1,089,824
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△) (円)	△164.68	△16.67	127.84	220.78
総 資 産 (千円)	8,679,429	7,879,680	9,342,832	10,406,652
純 資 産 (千円)	2,793,498	2,634,612	3,183,149	4,169,848

- (注) 1. 1株当たり当期純利益又は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)等を第43期の期首から適用しており、第43期以降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。

(3) 企業集団の主要拠点等 (2025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	1店
千葉県	3棟	3店
計	6棟	4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

(4) 使用人の状況 (2025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	31 (24) 名
マンションフロントサービス事業	129 (619) 名
クリーニング事業	4 (2) 名
コンビニエンス・ストア事業	23 (24) 名
その他事業	2 (-) 名
合計	189 (669) 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せん。

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
54名	1名減	42歳	8.7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49名（前事業年度比3名増）です。

(5) 主要な借入先（2025年2月28日現在）

借入先	借入額
株式会社京葉銀行	1,887百万円
株式会社三井住友銀行	1,802
株式会社千葉銀行	347

2. 会社の株式に関する事項（2025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 7,218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株	27.3%
泉澤 豊	725,872	14.7
泉澤 摩利雄	217,080	4.4
泉澤 節子	143,600	2.9
瀬間 義信	65,800	1.3
中川 一成	54,500	1.1
楽天証券株式会社	52,900	1.1
株式会社京葉銀行	52,800	1.1
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) 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 クレーション・アセットマネジメント 株式会社 取締役	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全16回の取締役会のうち8回に出席いたしました。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るほか、保有不動産の有効活用の検討や関連法令に基づく助言なども行う役割を果たしております。また、定期的に行わ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。

区 分	氏 名	主な活動状況
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取締役会16回の全てに、また、監査等委員会12回の全てに出席いたしました。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、当社の組織運営や財務及び事業投資分析などを中心に、経営全般にわたり専門的知見を発揮し、客観的な立場から意見を述べる役割を果たしております。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全16回の取締役会のうち6回に、また、全12回の監査等委員会のうち6回に出席いたしました。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業務及び事業投資分析に活かしているほか、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り、意見を述べる役割を果たしております。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、当事業年度に開催された全16回の取締役会のうち12回に、また、全12回の監査等委員会のうち11回に出席いたしました。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、当社ガバナンス体制の強化に対しても専門的な意見を述べる役割を果たしております。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係る監督機能を発揮し、監査状況に関する発言を行っております。

(2) 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

21,000千円

- 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

21,000千円

(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) 会計監査人が受けた過去2年間の業務の停止の処分に関する事項

金融庁が2023年12月26日付で発表した処分の概要

- ① 処分対象
太陽有限責任監査法人
- ② 処分内容
・ 契約の新規の締結に関する業務の停止 3ヶ月
(2024年1月1日から同年3月31日まで。但し、既に監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規の締結を除く。)
- ③ 処分理由
他社の訂正報告書等の監査において、同監査法人の社員である2名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものと証明したため。

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、事業継続計画（BCP）のもと、社長を本部長とした「危機管理対策本部」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、「C V S 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性を確保する。

(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を実施したほか、自然災害の発生等をはじめとする事業上のリスクに備え、事業継続計画（BCP）策定の取り組みを進めました。

(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。

8. 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などを考慮の上、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13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10円を含めました当期の年間配当金は、1株につき23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26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。

連結株主資本等変動計算書

(2024年3月1日から
2025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	2,115,216	△124,469	3,354,811
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△98,726		△98,726
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			1,123,092		1,123,092
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当 期 変 動 額 合 計	-	-	1,024,365	-	1,024,365
当 期 末 残 高	1,200,000	164,064	3,139,581	△124,469	4,379,177

	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	4,398	4,398	3,359,210
当 期 変 動 額			
剰 余 金 の 配 当			△98,726
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			1,123,092
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△4,398	△4,398	△4,398
当 期 変 動 額 合 計	△4,398	△4,398	1,019,967
当 期 末 残 高	-	-	4,379,177

〔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

(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

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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、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) 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」（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。

【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	4,906,329千円
無形固定資産	14,745千円
投資その他の資産	34,156千円

(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、現時点で需要動向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。

(繰延税金資産)

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

繰延税金資産	494,052千円
--------	-----------

(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

繰延税金資産の計上にあたり、事業計画を基礎とした将来の課税所得の充分性、タックスプランニングの存在の有無及び将来加算一時差異の充分性により回収可能性を検討し、繰延税金資産を計上しています。

将来の課税所得の見積りは、事業計画を基礎とし、一時差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産を計上しています。将来において解消が不確実であると考えられる一時差異については、評価性引当額として繰延税金資産を減額しています。

将来の課税所得の見込額の変化や、その他の要因に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、翌連結会計年度の利益金額に影響を及ぼす可能性があります。

【会計上の見積りの変更に関する注記】

(資産除去債務の見積りの変更)

当連結会計年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務として計上していた資産除去債務について原状回復工事の見積書の新たな情報の入手に伴い、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額2,340千円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 有形固定資産の減価償却累計額		1,546,815千円
2. 投資不動産の減価償却累計額		675,955千円
3. 担保に供している資産	建物	1,444,397千円
	土地	1,047,705千円
	投資不動産	2,346,291千円
	計	4,838,394千円
担保に係る債務	1年内返済予定の長期借入金	301,834千円
	長期借入金	3,318,901千円
	計	3,620,736千円

4. 顧客との契約から生じた債権及び契約負債

顧客との契約から生じた債権については、「売掛金」及び「未収入金」に含まれております。また、契約負債については、「前受収益」及び流動負債の「その他」に含まれております。顧客との契約から生じた債権及び契約負債の金額は、「【収益認識に関する注記】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」に記載しております。

【連結損益計算書に関する注記】

顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「【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」に記載しております。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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	5,064千株	－千株	－千株	5,064千株

2. 自己株式の種類及び総数に関する事項

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	127千株	－千株	－千株	127千株

3. 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
2024年4月12日 取締役会	普通株式	49,363千円	10.00円	2024年2月29日	2024年5月13日
2024年10月11日 取締役会	普通株式	49,363千円	10.00円	2024年8月31日	2024年11月11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
2025年4月11日 取締役会	普通株式	64,172千円	利益剰余金	13.00円	2025年2月28日	2025年5月13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有限責任組合出資であり、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。

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15年であります。なお、借入金は金利の変動リスクに晒されております。

(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

2025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。

項目	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期借入金 (※3)	3,673,899	3,674,218	318
負債合計	3,673,899	3,674,218	318

(※1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、及び「短期借入金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 市場価格のない株式等は上表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。

項目	連結貸借対照表計上額 (千円)
投資事業有限責任組合出資	228,220

(※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
該当事項はありません。

- (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

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	－	3,674,218	－	3,674,218
負債計	－	3,674,218	－	3,674,218

(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

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ます。レベル2の時価に分類しております。

【資産除去債務に関する注記】

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

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計算しております。

- (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	191,218千円
見積りの変更による増加額	2,340千円
時の経過による調整額	1,204千円
資産除去債務の消滅による減少額	△1,300千円
期末残高	193,463千円

(4) 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

当連結会計年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務として計上していた資産除去債務について原状回復工事の見積書の新たな情報の入手に伴い、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額2,340千円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

【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	
2,720,927	△230,047	2,490,880	2,592,564

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な減少額は賃貸等不動産の売却(197,000千円)であります。
3. 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	1,974,628	4,209,368	168,741	1,376,560	14,448	7,743,747
その他の収益	11,770	—	—	—	67,450	79,221
外部顧客への営業総収入	1,986,399	4,209,368	168,741	1,376,560	81,899	7,822,968

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

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) 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)	597,700
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	555,124
契約負債 (期首残高)	14,999
契約負債 (期末残高)	4,893

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、12,987千円であります。

(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	887円13銭
2. 1株当たりの当期純利益	227円51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

(2025年2月28日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	907,649	流 動 負 債	2,312,817
現金及び預金	658,336	買掛金	2,369
商 品	20,749	短期借入金	1,618,000
前 払 費 用	54,766	1年内返済予定の長期借入金	348,678
未 収 入 金	130,650	未 払 金	154,965
未 収 還 付 法 人 税 等	102	未 払 費 用	30,883
未 収 還 付 消 費 税 等	40,517	未 払 法 人 税 等	130,414
そ の 他	2,526	預 り 金	2,125
固 定 資 産	9,499,002	前 受 収 益	7,416
有 形 固 定 資 産	5,370,065	賞 与 引 当 金	17,965
建 物	1,826,581	固 定 負 債	3,923,985
構 築 物	11,511	長 期 借 入 金	3,318,901
車 両 運 搬 具	370	資 産 除 去 債 務	173,539
工 具 器 具 備 品	67,362	長 期 預 り 保 証 金	364,440
土 地	1,261,837	退 職 給 付 引 当 金	67,104
建 設 仮 勘 定	2,202,402	負 債 合 計	6,236,803
無 形 固 定 資 産	18,060	純 資 産 の 部	
ソ フ ト ウ エ ア	1,755	株 主 資 本	4,169,848
電 話 加 入 権	3,315	資 本 金	1,200,000
そ の 他	12,990	資 本 剰 余 金	164,064
投 資 そ の 他 の 資 産	4,110,876	資 本 準 備 金	164,064
投 資 有 価 証 券	196,967	利 益 剰 余 金	2,930,253
関 係 会 社 株 式	976,570	利 益 準 備 金	135,935
長 期 前 払 費 用	26,181	そ の 他 利 益 剰 余 金	2,794,318
繰 延 税 金 資 産	441,623	別 途 積 立 金	200,000
敷 金 及 び 保 証 金	122,994	繰 越 利 益 剰 余 金	2,594,318
投 資 不 動 産	2,346,291	自 己 株 式	△124,469
そ の 他	250	純 資 産 合 計	4,169,848
資 産 合 計	10,406,652	負 債 ・ 純 資 産 合 計	10,406,652

損益計算書

(2024年3月1日から
2025年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
営業総収入		
売上高	3,444,859	3,444,859
売上原価		1,011,082
営業総利益		2,433,776
販売費及び一般管理費		2,154,422
営業利益		279,353
営業外収益		
受取利息及び配当金	49,903	
投資有価証券売却益	14,984	
不動産賃貸料	337,203	
その他	5,487	407,578
営業外費用		
支払利息	48,821	
投資事業組合運用損	2,089	
不動産賃貸費用	331,901	
その他	7,741	390,553
経常利益		296,378
特別利益		
固定資産売却益	828,420	828,420
特別損失		
固定資産除却損	18	18
税引前当期純利益		1,124,780
法人税、住民税及び事業税	125,427	
法人税等調整額	△90,471	34,955
当期純利益		1,089,824

株主資本等変動計算書

(2024年3月1日から
2025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
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
				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	1,603,220	1,939,155	△124,469	3,178,751
当 期 変 動 額								
剰 余 金 の 配 当					△98,726	△98,726		△98,726
当 期 純 利 益					1,089,824	1,089,824		1,089,824
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当 期 変 動 額 合 計	-	-	-	-	991,097	991,097	-	991,097
当 期 末 残 高	1,200,000	164,064	135,935	200,000	2,594,318	2,930,253	△124,469	4,169,848

	評価・換算差額等		純資産合計
	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	4,398	4,398	3,183,149
当 期 変 動 額			
剰 余 金 の 配 当			△98,726
当 期 純 利 益			1,089,824
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△4,398	△4,398	△4,398
当 期 変 動 額 合 計	△4,398	△4,398	986,699
当 期 末 残 高	-	-	4,169,848

〔個別注記表〕

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

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

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年～42年

工具器具備品 3年～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（簡便法による期末自己都合要支給額）を計上しております。

4. 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」（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。

【表示方法の変更に関する注記】

(損益計算書)

前事業年度まで特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しました。

なお、前事業年度の「固定資産除却損」は536千円であります。

【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	4,906,329千円
無形固定資産	14,745千円
投資その他の資産	34,156千円

(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しておりますが、現時点で需要動向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。

(繰延税金資産)

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産 441,623千円

(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

繰延税金資産の計上にあたり、事業計画を基礎とした将来の課税所得の十分性、タックスプランニングの存在の有無及び将来加算一時差異の十分性により回収可能性を検討し、繰延税金資産を計上しています。

将来の課税所得の見積りは、事業計画を基礎とし、一時差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産を計上しています。将来において解消が不確実であると考えられる一時差異については、評価性引当額として繰延税金資産を減額しています。

将来の課税所得の見込額の変化や、その他の要因に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、翌事業年度の利益金額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. 有形固定資産の減価償却累計額		1,451,504千円
2. 投資不動産の減価償却累計額		675,955千円
3. 関係会社に対する短期金銭債権		147千円
4. 担保に供している資産	建物	1,444,397千円
	土地	1,047,705千円
	投資不動産	2,346,291千円
	計	4,838,394千円
担保に係る債務	1年内返済予定の長期借入金	301,834千円
	長期借入金	3,318,901千円
	計	3,620,736千円

【損益計算書に関する注記】

1. 関係会社との営業取引高	42,394千円
2. 関係会社との営業取引以外の取引高	49,501千円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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	5,064千株	－千株	－千株	5,064千株

2. 自己株式の種類及び総数に関する事項

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	127千株	－千株	－千株	127千株

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

繰延税金資産

税務上の繰越欠損金	812,788千円
減損損失	71,813千円
未払事業税	9,091千円
賞与引当金	5,500千円
退職給付引当金	20,547千円
資産除去債務	53,137千円
未払費用	7,134千円
その他	1,572千円

繰延税金資産小計 981,586千円

評価性引当額 Δ 519,291千円

繰延税金資産合計 462,294千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用 Δ 20,671千円繰延税金負債合計 Δ 20,671千円

繰延税金資産の純額 441,623千円

【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

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
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)	49,501	-	-

(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8,715円の配当を受け取っております。

【収益認識に関する注記】

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、「【重要な会計方針に係る事項に関する注記】4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

【1株当たり情報に関する注記】

1. 1株当たりの純資産額 844円72銭
2. 1株当たりの当期純利益 220円78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

2025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 業務執行社員	公認会計士	齋藤	哲 ㊟
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小野	潤 ㊟

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・バイエリアの2024年3月1日から2025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・バ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を検討すること、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

2025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 業務執行社員	公認会計士	齋藤	哲 ㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小野	潤 ㊞

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・ベイエリアの2024年3月1日から2025年2月28日までの第45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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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、2024年3月1日から2025年2月28日までの第45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号ロ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。

また、会計監査人から、金融庁の行政処分を受け業務改善計画を提出したとの報告を受け、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。

2025年4月25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