

証券コード 2687  
2019年5月10日

株主のみなさまへ

千葉県浦安市美浜一丁目9番2号  
株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア  
代表取締役社長 上山 富彦

## 第39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39期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討くださいませ、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、2019年5月29日（水曜日）午後6時までにご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2019年5月30日（木曜日）午前10時
2. 場 所 千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10番1号  
ホテル ザ・マンハッタン2階 プリマベアラ

### 3. 会議の目的事項

- 報告事項 1 第39期（2018年3月1日から2019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39期（2018年3月1日から2019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1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>

株主優待券は本株主総会決議通知と同封し5月30日に郵送にて発送いたします。なお、今回発送分より利用可能施設の拡大や有効期間の見直しなど、一部制度を変更しておりますので、ご確認をお願い申し上げます。

# 事業報告

( 2018年3月1日から  
2019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、若年人口の減少に伴う雇用環境の改善や好調な企業業績を背景に緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、国内の個人消費には力強さが見られないことに加え、米国の通商政策による貿易摩擦への懸念や中国経済減速の顕在化、さらには英国のEU離脱問題など、国内外における先行きの不透明感は一層強まっております。

現在、当社グループが注力しているホテル業界におきましては、昨年の訪日外国人数が初めて3千万人を突破するなど、国内全体の宿泊需要は継続して拡大している一方、東京五輪に向けて新規ホテルの開業が続いており、需要の伸長を上回る供給客室数の増加による競争環境の激化が懸念されております。

また、マンション業界におきましては、2018年の全国のマンション販売戸数は微増となったものの、首都圏内のマンションにおいては建設コストの高止まりが影響し、販売に陰りが見られることに加え、マンション建設に適した用地の不足から1棟当たりの戸数が小規模な物件が増える傾向にあり、今後の弱含みが懸念されております。

このような経営環境のもと、当社グループは、2018年3月1日付で株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークスに対し、コンビニエンス・ストア事業の一部を吸収分割方式により承継し、店舗網を大幅に縮小する一方、ホテル事業の新規開業及び収益改善による事業拡大を進めたほか、マンションフロント事業においては新たな事業領域への進出に取り組んでまいりました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、コンビニエンス・ストア事業の再編による店舗数の大幅な減少を受け、全店売上高が減少したことから、営業総収入109億16百万円（対前期比62.9%減）、ホテル事業及びマンションフロントサービス事業の収益改善が進んだ一方、一般管理費において、固定資産売却益など多額の特別利益が発生したことに伴い、租税公課の負担額が一時的に増加しており、多額となる1億84百万円を計上したことから、営業利益31百万円（対前期比136.0%増）となりました。

また、所有する投資不動産に係る修繕工事の一部において、前期から当期に完工時期がずれ込んでいた工事が第1四半期連結会計期間に完工したことに伴い、不動産管理費用が前期と比較し増加したことから、経常損失28百万円（前期は90百万円の経常利益）となりました。

一方、コンビニエンス・ストア事業の事業分離における移転利益及び、当社が保有していた市川塩浜地区の土地の売却に伴う固定資産売却益を特別利益として計上したほか、コンビニエンス・ストア事業の大幅な縮小により、各施設が負担する本部経費が大幅に増加したことを受け、2016年に開業したユニット型ホテル施設や一部のコンビニエンス・ストア店舗などにおいて、当該固定資産の一部について減損損失を計上したことから、親会社株主に帰属する当期純利益は38億1百万円（前期は2億79百万円の親会社株主に帰属する純損失）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。なお、当連結会計年度より、「コンビニエンス・ストア事業」の会社分割に伴い、事業規模を大幅に縮小したことから、報告セグメントの表示順序を変更しております。

(ホテル事業)

ホテル事業におきましては、ビジネスホテルを千葉県市川市、浦安市内に3棟、ユニット型ホテルを東京都区内に6棟を展開しております。

ビジネスホテル施設におきましては、市川塩浜駅前で手掛けている「CVS・BAY HOTEL」2棟は、近隣の大型レジャー施設の来場者数が過去最高を更新したことなどにより、年間を通じ高稼働で推移いたしました。本館が開業から満10年を迎えることから、2019年1月中旬から2月末の期間に客室内のリニューアル工事を実施したことに伴い、同期間における稼働率は一時的に前年を下回って推移いたしました。なお、今後もJR京葉線沿線における宿泊需要が継続的に増加していくと判断し、2020年初夏に本館の増築を予定しており、開業に向けた準備工事を進めております。また、2018年6月に浦安駅前に開業いたしました「BAY HOTEL 浦安駅前」におきましては、各部屋にキッチンや洗濯機を完備することで、3名以上のグループや長期滞在のお客様の獲得に努めており、稼働率は計画を上回って推移いたしました。

ユニット型ホテル施設におきましては、前期より認知度のさらなる向上のため、海外OTAサイトとの提携を強化し、訪日外国人観光客の獲得を進めているほか、自社HPでの宿泊予約者向けに事前決済サービスを開始するなど、多様化する決済ニーズへの対応も進めてまいりました。

また、ゲームやアニメ、舞台とのコラボ企画を積極的に展開し、その取り組み内容が各種メディアや展示会で取り上げられるなど、多くの反響をいただいております。今後も宿泊の枠を超えたコト消費としての魅力の発信を続けていくことで、他社施設との差別化を進めてまいります。

この結果、当連結会計年度における業績は、ホテル事業収入16億80百万円（対前期比19.5%増）、セグメント利益1億48百万円（前期はセグメント損失15百万円）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、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ており、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、より高品質なフロントサービス提供のため、定期的な社内研修を継続して実施しているほか、おせちなどの予約商材の獲得や住居者向けイベントの開催支援にも積極的に取り組んでまいりました。

また、新たな成長領域への取り組みとして、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の獲得を進めており、関西地区において複数の公共施設内の受付業務を受託したほか、人材派遣サービスにおきましては、新たに官公庁のコールセンター業務への派遣を開始しており、今後も継続した営業活動による取引先拡大に努めてまいります。

当連結会計年度末現在における、総受注件数は、収益性を重視した運営体制構築のため、不採算物件の解約を順次進めていることで、992件となりました。

なお、当連結会計年度より、従来までのフロントサービス受託件数に、マンション住居者向けポータルサイト及びカーシェアリングサービス単独での導入物件数、人材派遣先企業数を加えた総受注件数に記載内容を変更しております。

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57億75百万円（対前期比0.5%減）、非マンションフロントサービスの収益拡大や不採算物件の解約が進んだことで、セグメント利益3億26百万円（対前期比60.3%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やコンビニエンス・ストア店舗、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、法人向けサービスでは、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に加え、自社工場と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拡大を進めております。

今後も、販促セールの実施など需要喚起に努めるほか、グループ会社がフロントサービスを提供している物件を中心に、クリーニング品の保管サービス及びハウスクリーニングサービスなど、新たな需要の開拓を進めてまいります。

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12億48百万円（対前期比2.4%増）、セグメント利益57百万円（対前期比2.3%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、2018年3月1日付で株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークスに対し、コンビニエンス・ストア事業の一部を吸収分割方式により承継し、直営店8店舗での運営体制へと大幅に事業規模を縮小しております。

運営を継続している8店舗におきましては、主力店舗が大規模展示場や観光施設の近隣などの特殊立地に面していることから、当社の強みである独創性を持った店舗作りの原点に立ち返り、各イベントに対応した独自仕入れ商品の販売を行ったほか、隔週で開催している社員研修においては、経営者目線での店舗運営スキルの習得に向けた教育プログラムを実施するなど、人材育成に向けた取り組みも継続して実施してまいりました。

なお、同事業の大幅な店舗数の減少を受けて、全店売上高が減少したほか、一部店舗において、近隣施設が東京五輪に向けた全面改装工事のため閉鎖している影響を受け、来店客数が大きく減少しており、セグメント売上、利益ともに減少しております。

この結果、当連結会計年度における業績は、コンビニエンス・ストア事業収入21億72百万円（対前期比89.6%減）、セグメント利益82百万円（対前期比63.6%減）となりました。

### (その他事業)

その他事業といたしましては、保有もしくはコンビニエンス・ストア事業に関連した不動産賃貸管理のほか、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。

ヘアカットサービスの一部店舗の運営形態を見直した影響から売上高が減少したほか、2019年2月末に購入した賃貸用不動産の取得にかかる各種費用を計上した一方、当期より都内に保有していた不動産の賃貸を新たに開始したことで賃料収入が大きく増加いたしました。

なお、不採算が続いていたネットカフェ店舗につきましては、2019年3月中旬に閉店を実施しております。

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2億7百万円（対前期比3.7%減）、セグメント利益8百万円（対前期比20.0%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8億57百万円であります。

その主なものは、賃貸用不動産の取得のほか、「BAY HOTEL 浦安駅前」の開業に伴う内装工事費及び各備品等購入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、賃貸用不動産の取得所要資金などを用途に、金融機関より長期借入金として3億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

当社は、2018年3月1日を効力発生日として、コンビニエンス・ストア事業の一部を、株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークスに対し、吸収分割方式により承継を実施しております。

(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

当社グループの経営戦略及び対処すべき課題は以下のように考えております。

### ① 主力事業であるコンビニエンス・ストア事業の大幅な縮小への対応

当社は当連結会計年度の期初に、これまで当社の主力事業であったコンビニエンス・ストア事業の事業再編を実施し、店舗数が大幅に縮小したことに伴い、当期の同事業のセグメント利益は大きく減少した一方、上場企業としての本社管理機能の縮小には限度があることから、事業拠点当たりの按分後負担額が増加しており、重要な経営課題であると認識しております。

引き続き、新たな事業の創出に努めていくとともに、ホテル事業を中心に各事業の拡大に注力していくことで、さらなる収益拡大に努めてまいります。

### ② ホテル事業の収益向上への対応

当社は、2009年秋よりビジネスホテルの運営事業に参入し、4年前よりホテル事業の積極的な拡大に取り組んでおります。

千葉県内で運営しているビジネスホテル3棟におきましては、近隣の大型レジャー施設の来場者の増加などにより、売上高、利益ともに堅調に推移しております。また、都心部を中心に運営しているユニット型ホテルは、宿泊需要の多様化に合わせて、限りあるスペースを最大限活用することでリーズナブルな価格で「宿泊サービス」を提供しており、ビジネス利用だけでなく女性専用フロアを設けることで国内旅行の女性のお客様のほか、ゆとりあるラウンジを備えることで海外からのグループ旅行者など、幅広い宿泊ニーズを獲得しております。

しかしながら、当初の事業計画と比較して、コンビニエンス・ストア事業の大幅な規模縮小に伴う本社経費の按分負担額の増加が影響していることで、2期連続で、開業から満2年が経過したユニット型ホテル施設において、当該固定資産の一部について減損処理を実施いたしました。

各施設におきましては、海外の予約サイトとの提携拡大を進め外国人旅行者の取り込みを強化した効果もあり、当期は稼働率、売上ともに大幅な伸長を見せており収益の改善が進んでおりますが、引き続きマーケティングの強化を行うとともに、2020年度に予定する2施設の開業に向けた取り組みを強化することで、収益向上に努めてまいります。

### ③ 事業領域拡大への対応

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、今後マンションフロント数の大幅な増加を見込むことが難しいと考え、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。

なかでも、これまで培ってきたノウハウを活かし、企業やシェアオフィスに加え公共施設などでの受付業務や人材派遣サービスの拡大に取り組んでおり、人材育成体制を評価いただいているほか、人手不足の顕在化を受けた新規のお問い合わせも増加しており、引き続き注力をしてまいります。

また、クリーニング事業におきましても、家庭向けのクリーニング需要が減少を続けることを踏まえ、ホテルなどの法人需要の獲得に努めているほか、ハウスクリーニングサービスの拡充を進めており、関係取引先とも連携を進め安定したサービス提供に努めてまいります。

### 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36期<br>(2016年2月期) | 第37期<br>(2017年2月期) | 第38期<br>(2018年2月期) | 第39期<br>(当連結会計年度)<br>(2019年2月期) |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| 営業総収入(千円)                         | 29,193,007         | 29,452,454         | 29,394,170         | 10,916,503                      |
| 経常利益又は経常損失(△)(千円)                 | 145,109            | 213,610            | 90,415             | △28,644                         |
| 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) | 198,526            | 94,415             | △279,505           | 3,801,115                       |
| 1株当たり当期純利益<br>又は当期純損失(△)(円)       | 40.22              | 19.13              | △56.62             | 770.04                          |
| 総 資 産 (千円)                        | 12,647,218         | 12,817,285         | 13,620,648         | 12,192,724                      |
| 純 資 産 (千円)                        | 2,172,642          | 2,193,550          | 1,864,639          | 5,548,137                       |

(注) 1. 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36期<br>(2016年2月期) | 第37期<br>(2017年2月期) | 第38期<br>(2018年2月期) | 第39期(当期)<br>(2019年2月期) |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| 営業総収入(千円)                   | 22,620,811         | 22,816,506         | 22,562,885         | 4,060,199              |
| 経常利益又は経常損失(△)(千円)           | 68,457             | 200,739            | 39,249             | △101,041               |
| 当期純利益又は当期純損失(△)(千円)         | 190,881            | 125,534            | △278,036           | 3,794,944              |
| 1株当たり当期純利益<br>又は当期純損失(△)(円) | 38.67              | 25.43              | △56.32             | 768.79                 |
| 総 資 産 (千円)                  | 11,733,083         | 11,924,936         | 12,773,690         | 11,176,763             |
| 純 資 産 (千円)                  | 2,101,582          | 2,153,471          | 1,826,028          | 5,472,885              |

(注) 1. 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      | 157,000 | 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 (2019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

千葉県内においてビジネスホテル3棟の運営、東京都内においてユニット型ホテル6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

第33期より、株式会社ローソンとフランチャイズ契約を締結のうえ、東京都区内、千葉県内において「ローソン」店舗ブランドによる、主に直営方式及び一部フランチャイズ方式による、コンビニエンス・ストア店舗運営及び店舗運営指導事業を行っていましたが、第39期の期初において本事業の一部を、株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークスに対し、吸収分割方式による承継を実施したことに伴い、直営店8店舗の運営規模に縮小しております。

### ⑤ その他事業

ヘアカット事業、ネットカフェ事業及び不動産賃貸業等

## (10) 企業集団の主要拠点等 (2019年2月28日現在)

## ① 当社事業所

- a. 本店：千葉県浦安市美浜一丁目9番2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 | 6棟  | 4店          |
| 千葉県 | 3棟  | 4店          |
| 計   | 9棟  | 8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 (2019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           | 28 ( 42) 名    |
| マンションフロントサービス事業 | 254 ( 929) 名  |
| クリーニング事業        | 10 ( 14) 名    |
| コンビニエンス・ストア事業   | 30 ( 50) 名    |
| その他事業           | 2 ( 5) 名      |
| 合計              | 324 (1,040) 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 |
|------|-----------|-------|--------|
| 60名  | 156名減     | 39.7歳 | 8.8年   |

(注) 1. 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 97名 (前事業年度比520名減) であります。

2. 使用人数の大幅な減少は、2018年3月1日にコンビニエンス・ストア事業の一部を吸収分割方式による承継を実施したことで、同日以降、当社が運営するコンビニエンス・ストア店舗が8店舗まで縮小したことによるものであります。

(12) 主要な借入先 (2019年2月28日現在)

| 借 入 先               | 借 入 額                |
|---------------------|----------------------|
| 株 式 会 社 京 葉 銀 行     | 1,314 <sup>百万円</sup> |
| 株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行 | 1,181                |
| 株 式 会 社 千 葉 銀 行     | 354                  |
| 株 式 会 社 み ず ほ 銀 行   | 128                  |

2. 会社の株式に関する事項 (2019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 5,147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 <sup>株</sup> | 27.3 <sup>%</sup> |
| 泉 澤 豊                       | 725,872                | 14.7              |
| 泉 澤 摩 利 雄                   | 217,080                | 4.4               |
| 泉 澤 節 子                     | 143,600                | 2.9               |
| 中 川 一 成                     | 115,800                | 2.3               |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)    | 61,400                 | 1.2               |
| 株 式 会 社 京 葉 銀 行             | 52,800                 | 1.1               |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5) | 49,100                 | 1.0               |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口1) | 47,600                 | 1.0               |
| 松 下 安 郎                     | 40,500                 | 0.8               |

(注) 自己株式を127,730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

(2019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    | 上山 富彦  | 管理本部長<br>(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        | 土井 章博  | ホテル事業本部長兼事業推進本部長                               |
| 取締役        | 泉澤 摩利雄 | (株式会社アスク専務取締役)                                 |
| 取締役        | 高橋 尚人  |  |
| 取締役(監査等委員) | 谷 英次   | (株式会社エフ・エイ・二四監査役)                              |
| 取締役(監査等委員) | 高岡 勝夫  |  |
| 取締役(監査等委員) | 山下 徳実  | (株式会社京葉ライフエージェンシー専務取締役)                        |

- (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)高岡勝夫氏は、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。
3. 取締役(監査等委員)山下徳実氏は、社外取締役であります。
4. 取締役(監査等委員)谷英次氏は、当社において経理部長の経験を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
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

| 区 分                        | 人 数      | 報 酬 等 の 支 給 額         | 定 時 株 主 総 会 決 議 による 役員 報酬 年 額   |
|----------------------------|----------|-----------------------|---------------------------------|
| 取締役（監査等委員を除く）<br>（うち社外取締役） | 5<br>(1) | 35,250千円<br>(2,400千円) | 年額160,000千円以内<br>(2016年5月27日決議) |
| 取締役（監査等委員）<br>（うち社外取締役）    | 4<br>(3) | 8,910千円<br>(4,710千円)  | 年額 60,000千円以内<br>(2016年5月27日決議) |
| 合 計<br>（うち社外取締役）           | 9<br>(4) | 44,160千円<br>(7,110千円) |                                 |

- (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. 取締役（監査等委員）の員数及び報酬等の額は、直前の定時株主総会の時をもって退任した取締役1名（社外取締役）を含んでおります。
3. 取締役（監査等委員を除く。）の報酬限度額は、上記金銭報酬額のほかに非金銭報酬部分として年額40,000千円を2016年5月27日開催の第36期定時株主総会において決議いただいておりますが、当事業年度における支給実績はありません。
4. 上記のほか、社外役員が当社の子会社から受けた報酬等の総額は300千円であります。

## (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） | 高 岡 勝 夫 | —                     | —           |
| 取締役（監査等委員） | 山 下 徳 実 | 株式会社京葉ライフエージェンシー専務取締役 | 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1回の全てに出席し、不動産業界での知識や経験に基づき、収益不動産の取得に関する決議への意見のほか、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、ホテル施設及びコンビニエンス・ストア店舗の巡回を実施することで各部門の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) | 高岡勝夫 | 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1回、監査等委員会12回の全てに出席し、証券会社の元役員の経験と見識に基づき、当社の経営全般のほか、投資計画や事業計画の進捗状況に関する確認や意見を述べております。<br>また、ホテル施設往査を継続して実施し、社員教育への取り組み状況や課題共有のほか、ホテル事業の収支改善状況を確認し、必要に応じ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。 |
| 取 締 役<br>(監査等委員) | 山下徳実 | 同氏は、前回の株主総会において就任後、開催された定例取締役会10回、監査等委員会10回全てに出席し、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。  |

## (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高岡勝夫氏、同山下徳実氏は、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

20,000千円

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

20,000千円

(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. 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「CVS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、不利益な取扱いをしない。
- 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 「CVS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バ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、インサイダー取引に関する社内勉強会の継続開催や、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、ホテル事業において、防災対策の確認を実施したほか、定期開催の社内会議や研修の場において、リスク事案の再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1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適時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、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で、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も、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

上記の基本方針に基づき、期末配当金につきましては、1株につき20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30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、当期に計上した特別利益については、バランスシートの健全化を目的に借入金の前倒しの返済資金に充当したほか、今後もホテル事業の拡大やM&Aも視野に入れた新規事業進出の資金需要のため、内部留保を確保する必要があることを踏まえても、当期末時点において一定水準の利益剰余金が留保されていることや、当期に計上したコンビニエンス・ストア事業の会社分割に伴う移転利益は、同事業が将来にわたり生み出す利益への対価であることを踏まえた株主還元を一定期間行っていく方針に基づき、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、流動株式数の減少懸念は残るものの、近年は株主数が5,000名を超えるまでに増加するなど、実施への制約も軽減されていることから、株価の動向、取引高や財務状況などを注視しながら、必要に応じて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

(2019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>5,084,818</b>  | <b>流 動 負 債</b>         | <b>3,248,545</b>  |
| 現金及び預金          | 3,296,516         | 買掛金                    | 226,079           |
| 売掛金             | 507,172           | 1年内返済予定の長期借入金          | 457,958           |
| 有価証券            | 607,964           | 未払金                    | 509,782           |
| 商品              | 79,820            | 未払費用                   | 73,729            |
| 前払費用            | 78,005            | 未払法人税等                 | 1,486,449         |
| 繰延税金資産          | 71,787            | 未払消費税等                 | 73,375            |
| 未収入金            | 206,863           | 預り金                    | 50,662            |
| 未収還付法人税等        | 726               | 前受収益                   | 14,422            |
| 未収還付消費税等        | 147,631           | 賞与引当金                  | 22,470            |
| その他             | 88,697            | 店舗閉鎖損失引当金              | 5,134             |
| 貸倒引当金           | △367              | 損害賠償引当金                | 14,000            |
| <b>固 定 資 産</b>  | <b>7,107,905</b>  | 資産除去債務                 | 9,281             |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>3,512,907</b>  | その他                    | 305,198           |
| 建物              | 1,577,726         | <b>固 定 負 債</b>         | <b>3,396,040</b>  |
| 構築物             | 7,771             | 長期借入金                  | 2,520,381         |
| 工具器具備品          | 193,949           | 繰延税金負債                 | 29,469            |
| 機械装置及び運搬具       | 13,866            | 退職給付に係る負債              | 61,989            |
| 土地              | 1,719,592         | 資産除去債務                 | 397,048           |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>101,068</b>    | 長期預り保証金                | 387,151           |
| のれん             | 54,014            | <b>負 債 合 計</b>         | <b>6,644,586</b>  |
| ソフトウェア          | 25,203            | <b>純 資 産 の 部</b>       |                   |
| 電話加入権           | 8,116             | <b>株 主 資 本</b>         | <b>5,517,667</b>  |
| その他             | 13,734            | 資本金                    | 1,200,000         |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>3,493,929</b>  | 資本剰余金                  | 164,064           |
| 投資有価証券          | 582,891           | 利益剰余金                  | 4,278,104         |
| 長期前払費用          | 3,036             | 自己株式                   | △124,502          |
| 繰延税金資産          | 5,336             | その他の包括利益累計額            | 30,470            |
| 敷金及び保証金         | 329,990           | その他有価証券評価差額金           | 30,470            |
| 投資不動産           | 2,537,114         | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>5,548,137</b>  |
| その他             | 35,560            | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>12,192,724</b> |
| <b>資 産 合 計</b>  | <b>12,192,724</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

( 2018年3月1日から  
2019年2月28日まで )

(単位：千円)

| 科 目                | 金 額        |                  |
|--------------------|------------|------------------|
| <b>営業総収入</b>       |            |                  |
| 売上高                | 10,916,503 | 10,916,503       |
| 営業原価               |            | 6,928,943        |
| <b>営業総利益</b>       |            | <b>3,987,559</b> |
| 販売費及び一般管理費         |            | 3,955,568        |
| <b>営業利益</b>        |            | <b>31,991</b>    |
| <b>営業外収益</b>       |            |                  |
| 受取利息及び配当金          | 20,370     |                  |
| 投資有価証券売却益          | 375        |                  |
| 不動産賃貸料             | 332,561    |                  |
| その他                | 13,750     | 367,058          |
| <b>営業外費用</b>       |            |                  |
| 支払利息               | 30,724     |                  |
| 有価証券運用損            | 13,382     |                  |
| 投資事業組合運用損          | 6,382      |                  |
| 不動産賃貸費用            | 366,413    |                  |
| その他                | 10,791     | 427,694          |
| <b>経常損失 (△)</b>    |            | <b>△28,644</b>   |
| <b>特別利益</b>        |            |                  |
| 事業分離における移転利益       | 3,573,541  |                  |
| 固定資産売却益            | 2,687,085  |                  |
| 店舗閉鎖損失引当金戻入額       | 2,007      | 6,262,634        |
| <b>特別損失</b>        |            |                  |
| 店舗閉鎖損失             | 217        |                  |
| 店舗閉鎖損失引当金繰入額       | 5,134      |                  |
| 減損損失               | 412,367    |                  |
| 損害賠償引当繰入額          | 14,000     |                  |
| 固定資産除却損            | 1,070      | 432,790          |
| <b>税金等調整前当期純利益</b> |            | <b>5,801,199</b> |
| 法人税、住民税及び事業税       | 1,434,764  |                  |
| 法人税等調整額            | 565,319    | 2,000,083        |
| <b>当期純利益</b>       |            | <b>3,801,115</b> |
| 親会社株主に帰属する当期純利益    |            | 3,801,115        |

## 連結株主資本等変動計算書

( 2018年3月1日から  
2019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 | 625,076   | △124,459 | 1,864,639 |
| 当期変動額                   |           |         |           |          |           |
| 剰余金の配当                  |           |         | △148,088  |          | △148,088  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |           |         | 3,801,115 |          | 3,801,115 |
| 自己株式の取得                 |           |         |           |          |           |
| 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                 | -         | -       | 3,653,027 | -        | 3,653,027 |
| 当期末残高                   | 1,200,000 | 164,064 | 4,278,104 | △124,502 | 5,517,667 |

|                         | 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 |           |
| 当期首残高                   | -            | 1,864,639 |
| 当期変動額                   |              |           |
| 剰余金の配当                  |              | △148,088  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |              | 3,801,115 |
| 自己株式の取得                 |              |           |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) | 30,470       | 30,470    |
| 当期変動額合計                 | 30,470       | 30,470    |
| 当期末残高                   | 30,470       | 5,548,137 |

〔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

すべての子会社を連結しております。

- (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. 表示方法の変更に関する事項

連結損益計算書

前連結会計年度において、「売上高」と「その他の営業収入」を区分して表示しておりましたが、当連結会計年度より、「売上高」に「その他の営業収入」を含めて表示する方法に変更しております。

これは、コンビニ・エンスストア事業が事業承継により縮小したことから、当社グループの事業運営の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

3. 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

売買目的有価証券

決算期末日の市場価格等に基づく時価法  
(売却原価は移動平均法により算定)

満期保有目的の債券

償却原価法 (定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

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)



## 時価のないもの

### 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 損害賠償引当金

損害賠償の支払に備えるため、その支払い見込額に基づき計上しております。

(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 のれんの償却に関する事項

のれんの償却については、効果の発現する期間を合理的に見積り、定額法により償却しております。

なお、償却年数は10年間であります。

③ 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

## 【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               | 1,386,971千円 |
| 3. 投資不動産の減価償却累計額                | 485,132千円   |
| 4. 担保に供している資産                   |             |
| 建物                              | 407,857千円   |
| 土地                              | 106,713千円   |
| 投資不動産                           | 2,537,114千円 |
| 計                               | 3,051,685千円 |

|         |               |             |
|---------|---------------|-------------|
| 担保に係る債務 | 1年内返済予定の長期借入金 | 166,070千円   |
|         | 長期借入金         | 1,599,350千円 |
|         | 計             | 1,765,420千円 |

## 【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       | —  | —  | 127      |

- 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       |
|-----------------|-------|----------|----------|------------|-------------|
| 2018年4月11日取締役会  | 普通株式  | 98,725千円 | 20.00円   | 2018年2月28日 | 2018年5月14日  |
| 2018年10月10日取締役会 | 普通株式  | 49,362千円 | 10.00円   | 2018年8月31日 | 2018年11月19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株当たり配当額 | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------|-------|----------|-------|----------|------------|------------|
| 2019年4月10日取締役会 | 普通株式  | 98,725千円 | 利益剰余金 | 20.00円   | 2019年2月28日 | 2019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。

有価証券及び投資有価証券は、主に売買目的有価証券、業務上の関係を有する企業の株式及び投資事業組合出資であり、市場価格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17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

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や発行体（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

2019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    | 3,296,516  | 3,296,516 | —      |
| (2) 売掛金       | 507,172    | 507,172   | —      |
| (3) 未収入金      | 206,863    | 206,863   | —      |
| (4) 未収還付法人税等  | 726        | 726       | —      |
| (5) 未収還付消費税等  | 147,631    | 147,631   | —      |
| (6) 有価証券      | 607,964    | 607,964   | —      |
| (7) 投資有価証券    | 93,600     | 93,600    | —      |
| 資産合計          | 4,860,472  | 4,860,472 | —      |
| (1) 買掛金       | 226,079    | 226,079   | —      |
| (2) 未払金       | 509,782    | 509,782   | —      |
| (3) 未払法人税等    | 1,486,449  | 1,486,449 | —      |
| (4) 未払消費税等    | 73,375     | 73,375    | —      |
| (5) 預り金       | 50,662     | 50,662    | —      |
| (6) 長期借入金 (※) | 2,978,339  | 2,990,631 | 12,291 |
| 負債合計          | 5,324,689  | 5,336,981 | 12,291 |

(※) 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。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

## 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) 有価証券、(7) 投資有価証券

有価証券及び投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっており、投資信託については、基準価格によっております。

債券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。

## 負債

(1)買掛金、(2)未払金、(3)未払法人税等、(4)未払消費税等、(5)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。

### (6)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。

(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) | 370,291    |
| (2) 非上場株式 (※1)    | 119,000    |
| (3) 敷金及び保証金 (※2)  | 329,990    |
| (4) 長期預り保証金 (※2)  | 387,151    |

(※) 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             | 628,132千円  |
| 有形固定資産の取得等に伴う増加額 | 12,045千円   |
| 時の経過による調整額       | 1,901千円    |
| 資産除去債務の履行による減少額  | △2,362千円   |
| 事業分離による減少額       | △233,385千円 |
| 期末残高             | 406,330千円  |

## 【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 |             |
| 5,718,710           | △2,125,676 | 3,593,033  | 3,377,433   |

(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（指標等を用いて調整をおこなったもの）、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。

## 【1株当たり情報に関する注記】

|                |           |
|----------------|-----------|
| 1. 1株当たりの純資産額  | 1,123円95銭 |
| 2. 1株当たりの当期純利益 | 770円04銭   |

## (企業結合等関係)

## 事業分離

## 1. 事業分離の概要

## (1) 分離先企業の名称

株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークス

## (2) 分離した部門の事業内容

コンビニエンス・ストア事業の一部（直営店91店舗及び加盟店5店舗）

## (3) 事業分離を行った主な理由

当社とローソン社が協議を重ねた結果、ローソン社が有する経営資源や出店交渉力に、当社が創業以来培ってきた店舗運営力を組み合わせることで、より付加価値の高いサービス提供が可能となり、対象事業の更なる発

展が期待できると判断したほか、今後も市場の拡大が見込まれるホテル事業の強化や、新規事業の創出などへの取り組みに経営資源を集約するとともに、バランスシートの改善を図ることが、中長期的に経営を安定させ、株主価値の最大化に資するものと判断し、ホテル施設に併設する店舗や今後閉店を見込む店舗などの一部店舗を除き、対象事業において当社が有する資産・債務その他の権利義務を吸収分割によりローソン社及びローソンアーバンワークス社に対し承継することといたしました。

(4) 事業分離日

2018年3月1日

(5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

当社を分割会社とし、ローソン社及びローソンアーバンワークス社を承継会社とする吸収分割（簡易吸収分割）です。

2. 実施した会計処理の概要

(1) 分割した事業の経営成績（2018年2月期）

営業総収入 18,041 百万円

売上総利益 5,063 百万円

(2) 移転損益の金額

事業分離における移転利益 3,573百万円

(3) 移転した事業に係る資産並び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産 465 百万円

固定資産 708 百万円

資産合計 1,173 百万円

流動負債 49 百万円

固定負債 320 百万円

負債合計 369 百万円

(4) 会計処理

吸収分割の実施にあたり、「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 2013年9月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2013年9月13日）に基づき会計処理をしております。

(5) 分割した事業が含まれている報告セグメント

コンビニエンス・ストア事業



# 貸借対照表

(2019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>3,632,891</b>  | <b>流 動 負 債</b>         | <b>2,415,362</b>  |
| 現金及び預金          | 2,422,966         | 買掛金                    | 3,498             |
| 有価証券            | 607,964           | 1年内返済予定の長期借入金          | 424,358           |
| 商品              | 39,446            | 未払金                    | 141,155           |
| 前払費用            | 54,760            | 未払費用                   | 45,266            |
| 繰延税金資産          | 61,450            | 未払法人税等                 | 1,468,354         |
| 未収入金            | 241,417           | 預り金                    | 3,982             |
| 未収還付消費税等        | 147,631           | 前受収益                   | 15,007            |
| その他             | 57,254            | 賞与引当金                  | 19,386            |
| <b>固 定 資 産</b>  | <b>7,543,872</b>  | 店舗閉鎖損失引当金              | 5,134             |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>3,453,611</b>  | 資産除去債務                 | 9,281             |
| 建物              | 1,538,831         | その他                    | 279,936           |
| 構築物             | 7,771             | <b>固 定 負 債</b>         | <b>3,288,516</b>  |
| 車両運搬具           | 0                 | 長期借入金                  | 2,453,981         |
| 工具器具備品          | 187,415           | 資産除去債務                 | 367,262           |
| 土地              | 1,719,592         | 長期預り保証金                | 389,503           |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>16,557</b>     | 繰延税金負債                 | 15,780            |
| ソフトウェア          | 5,324             | 退職給付引当金                | 61,989            |
| 電話加入権           | 3,855             | <b>負 債 合 計</b>         | <b>5,703,878</b>  |
| その他             | 7,377             | <b>純 資 産 の 部</b>       |                   |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>4,073,703</b>  | <b>株 主 資 本</b>         | <b>5,472,885</b>  |
| 投資有価証券          | 241,423           | 資本金                    | 1,200,000         |
| 関係会社株式          | 976,570           | 資本剰余金                  | 164,064           |
| 長期前払費用          | 2,636             | 資本準備金                  | 164,064           |
| 敷金及び保証金         | 280,399           | <b>利 益 剰 余 金</b>       | <b>4,233,322</b>  |
| 投資不動産           | 2,537,114         | 利益準備金                  | 135,935           |
| その他             | 35,560            | その他利益剰余金               | 4,097,387         |
| <b>資 産 合 計</b>  | <b>11,176,763</b> | 別途積立金                  | 200,000           |
|                 |                   | 繰越利益剰余金                | 3,897,387         |
|                 |                   | <b>自 己 株 式</b>         | <b>△124,502</b>   |
|                 |                   | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>5,472,885</b>  |
|                 |                   | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>11,176,763</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

( 2018年3月1日から  
2019年2月28日まで )

(単位：千円)

| 科 目          | 金         | 額         |
|--------------|-----------|-----------|
| 営業総収入        |           |           |
| 売上高          | 4,060,199 | 4,060,199 |
| 営業原価         |           | 1,630,908 |
| 営業総利益        |           | 2,429,290 |
| 販売費及び一般管理費   |           | 2,530,163 |
| 営業損失(△)      |           | △100,872  |
| 営業外収益        |           |           |
| 受取利息及び配当金    | 67,806    |           |
| 不動産賃貸料       | 337,646   |           |
| その他          | 13,533    | 418,986   |
| 営業外費用        |           |           |
| 支払利息         | 30,706    |           |
| 有価証券運用損      | 13,382    |           |
| 投資事業組合運用損    | 5,251     |           |
| 不動産賃貸費用      | 366,413   |           |
| その他          | 3,402     | 419,156   |
| 経常損失(△)      |           | △101,041  |
| 特別利益         |           |           |
| 事業分離における移転利益 | 3,573,541 |           |
| 固定資産売却益      | 2,687,085 |           |
| 店舗閉鎖損失引当金戻入額 | 2,007     | 6,262,634 |
| 特別損失         |           |           |
| 店舗閉鎖損失       | 217       |           |
| 店舗閉鎖損失引当金繰入額 | 5,134     |           |
| 減損損失         | 412,367   |           |
| その他          | 825       | 418,545   |
| 税引前当期純利益     |           | 5,743,047 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,373,138 |           |
| 法人税等調整額      | 574,963   | 1,948,102 |
| 当期純利益        |           | 3,794,944 |

## 株主資本等変動計算書

( 2018年3月1日から  
2019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    |           |           |
|         |           | 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  | 250,530   | 586,465   |
| 当期変動額   |           |         |         |          |           |           |
| 剰余金の配当  |           |         |         |          | △148,088  | △148,088  |
| 当期純利益   |           |         |         |          | 3,794,944 | 3,794,944 |
| 自己株式の取得 |           |         |         |          |           |           |
| 当期変動額合計 | -         | -       | -       | -        | 3,646,856 | 3,646,856 |
| 当期末残高   | 1,200,000 | 164,064 | 135,935 | 200,000  | 3,897,387 | 5,472,885 |

|         | 株主資本     |           | 純資産合計     |
|---------|----------|-----------|-----------|
|         | 自己株式     | 株主資本合計    |           |
| 当期首残高   | △124,459 | 1,826,028 | 2,153,471 |
| 当期変動額   |          |           |           |
| 剰余金の配当  |          | △148,088  | △49,363   |
| 当期純利益   |          | 3,794,944 | 3,794,944 |
| 自己株式の取得 |          |           |           |
| 当期変動額合計 | -        | 3,646,856 | 3,646,856 |
| 当期末残高   | △124,502 | 5,472,885 | 5,472,885 |

〔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. 表示方法の変更に関する事項

損益計算書

前会計年度において、「売上高」と「その他の営業収入」を区分して表示しておりましたが、当連結会計年度より、「売上高」に「その他の営業収入」を含めて表示する方法に変更しております。

これは、コンビニ事業が事業承継により縮小したことから、当社グループの事業運営の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

2. 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 売買目的有価証券

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(売却原価は移動平均法により算定)

② 満期保有目的の債券

償却原価法 (定額法)

③ 子会社株式

移動平均法による原価法

④ その他有価証券

時価のあるもの

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)

時価のないもの

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)

3. 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。

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

4. 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。

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

消費税等の処理方法

税抜方式を採用しております。

【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               |               | 1,297,800千円 |
| 3. 投資不動産の減価償却累計額                |               | 485,132千円   |
| 4. 関係会社に対する短期金銭債権               |               | 47,831千円    |
| 5. 関係会社に対する短期金銭債務               |               | 6,173千円     |
| 6. 関係会社に対する長期金銭債務               |               | 2,351千円     |
| 7. 担保に供している資産                   | 建             | 物           |
|                                 | 土             | 地           |
|                                 | 投             | 資           |
|                                 | 不             | 動           |
|                                 | 産             |             |
|                                 |               | 407,857千円   |
|                                 |               | 106,713千円   |
|                                 |               | 2,537,114千円 |
|                                 |               | 計           |
|                                 |               | 3,051,685千円 |
| 担保に係る債務                         | 1年内返済予定の長期借入金 | 166,070千円   |
|                                 | 長期借入金         | 1,599,350千円 |
|                                 | 計             | 1,765,420千円 |

【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                  | 63,803千円 |
| 3. 関係会社との営業取引以外の取引高             | 57,006千円 |

【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の主な原因別の内訳

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 繰延税金資産          |            |
| 減損損失            | 324,566千円  |
| 未払事業税           | 26,822千円   |
| 店舗閉鎖損失引当金       | 1,572千円    |
| 未払費用            | 8,809千円    |
| 賞与引当金           | 5,935千円    |
| 退職給付引当金         | 18,981千円   |
| 前受金             | 85,395千円   |
| 資産除去債務          | 115,297千円  |
| その他             | 4,162千円    |
| 繰延税金資産小計        | 591,545千円  |
| 評価性引当額          | △514,443千円 |
| 繰延税金資産合計        | 77,102千円   |
| 繰延税金負債          |            |
| 資産除去債務に対応する除去費用 | △31,432千円  |
| 繰延税金負債合計        | △31,432千円  |
| 繰延税金資産の純額       | 45,670千円   |

【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<br>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<br>エフ・エイ・二四 | 千葉県<br>浦安市 | 95,000           | サービス<br>業 | 所有<br>直接<br>100.0%         | 役務の受入<br>役員の兼任 | —            | —      | —  | —    |
| 子会社 | 株式会社<br>アスク      | 東京都<br>中央区 | 157,000          | サービス<br>業 | 所有<br>直接<br>100.0%         | 役員の兼任          | 受取配当金<br>(注) | 25,792 | —  | —    |

(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8,784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 1,108円71銭  
2. 1株当たりの当期純利益 768円79銭

(企業結合等関係)

事業分離

連結計算書類「連結注記表（企業結合等関係）」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。



# 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

2019年4月22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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 陶 江 徹 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小 野 潤 ㊞

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2018年3月1日から2019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。

### 連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

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。

### 監査意見

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すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 強調事項

企業結合等関係の注記に記載されているとおり、会社は2018年3月1日付でコンビニエンス・ストア事業の一部を吸収分割の方法により株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークスに承継させている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### 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

# 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

2019年4月22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

指定有限責任社員 公認会計士 陶 江 徹 ㊞  
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

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2018年3月1日から2019年2月28日までの第39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について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書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及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

企業結合等関係の注記に記載されているとおり、会社は2018年3月1日付でコンビニエンス・ストア事業の一部を吸収分割の方法により株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークスに承継させている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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、2018年3月1日から2019年2月28日までの第39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。

2019年4月23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 谷 英 次 ㊟

監査等委員 高 岡 勝 夫 ㊟

監査等委員 山 下 徳 実 ㊟

(注) 監査等委員高岡勝夫及び山下徳実は、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 定款一部変更の件

#### 1. 提案の理由

当社は、新たな主力事業として、ホテル事業の事業拡大を進めており、特に市川塩浜駅前地区においては、本館、新館に加え2020年に本館増築工事が完了すると、総客室数は合計で300室を超えるなど、当社のホテル事業における重要な事業拠点となる予定です。こうした現況を踏まえ、本店の所在地を千葉県浦安市から千葉縣市川市に変更するものであります。

なお、本変更につきましては、2019年6月30日までに開催される取締役会において決定する本店移転日をもって効力を生じるものとし、その旨の附則を設けるものであります。

#### 2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

(下線部は、変更部分を示しております。)

| 現 行 定 款  | 変 更 案   |
|--|---|
| (本店の所在地)<br>第3条 当社は本店を千葉県浦安市<br>に置く。<br><br>(新設) | (本店の所在地)<br>第3条 当社は本店を千葉縣市川市<br>に置く。<br><br>附 則<br>第2条 第3条 (本店の所在地) の変<br>更は、 <u>2019年6月30日までに</u><br><u>開催される取締役会において決</u><br><u>定する本店移転日をもって効力</u><br><u>を生ずるものとし、本附則は、</u><br><u>本店移転の効力発生日経過後に</u><br><u>これを削除する。</u> |

## 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     | いづみ さわ ゆたか<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（1998年2月1日当社と合併）設立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>725,872   |
| 2     | かみ やま とみ ひこ<br>上 山 富 彦<br>(1954年12月9日生) | 1989年4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）入社<br>1991年12月 同社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（1998年2月1日当社と合併）設立取締役開発部長就任<br>1998年2月 当社取締役営業部長就任<br>2001年4月 当社取締役開発部長就任<br>2002年5月 当社常務取締役開発部長就任<br>2003年10月 当社常務取締役営業部長就任<br>2006年5月 当社常務取締役特命事項管掌就任<br>2009年5月 当社取締役C I O 経理部管掌<br>F A 2 4管掌就任<br>2012年3月 当社常務取締役C I O 管理本部長<br>F A 2 4管掌就任<br>2014年3月 当社常務取締役C I O 営業本部長<br>F A 2 4管掌就任<br>2014年5月 当社代表取締役社長兼営業本部長就任<br>2018年6月 当社代表取締役社長兼管理本部長就任（現任）<br>（重要な兼職の状況）<br>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 | 28,160         |

| 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 |
|-------|---|---|----------------|
| 3     | ど い あき ひろ<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<br>事業推進本部長就任(現任)  | 株<br><br>1,000 |
| 4     | いずみ さわ まり お<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3月 当社代表取締役社長兼管理本部長<br>就任<br>2014年5月 当社取締役就任(現任)<br>(重要な兼職の状況)<br>株式会社アスク専務取締役 | 217,080        |
| 5     | たか はし なお と<br>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(現任)   | 400            |

- (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。
3. 社外取締役候補者の選任理由について  
高橋尚人氏は、一般社団法人千葉県宅地建物取引協会において役員を歴任される等不動産に関して培われた豊富な経験と幅広い見識により、当社が手掛ける事業全般に対するご意見、ご指摘をいただき、その適法性確保のために同氏の豊富な実務経験を發揮していただくため選任をお願いするものであります。  
高橋尚人氏は、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3年となります。
4. 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。

### 第3号議案 監査等委員である取締役1名選任の件

経営の透明性の確保及びコーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るため監査等委員である取締役（社外取締役）を増員することとし、新たに1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査等委員会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は次のとおりであります。

| 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                                     |
|--|--|--|
| おく みや ゆき ひろ<br>奥 宮 幸 浩<br>(1957年10月14日生) | 1980年4月 株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）<br>入行<br>2004年10月 同行所沢法人営業部長就任<br>2006年4月 同行赤坂法人営業第二部長就任<br>2008年4月 同行業務監査部上席考査役就任<br>2010年6月 銀泉株式会社 執行役員就任<br>2015年6月 大手町建物管理株式会社 代表取締役社長就任<br>2017年6月 株式会社清建社 代表取締役社長就任<br>（大手町建物管理株式会社と兼務）<br>2018年6月 ライジングビルメンテナンス株式会社 代表<br>取締役就任（現任） | 株<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>0 |

- (注) 1. 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. 候補者は、社外取締役候補者であります。  
3. 社外取締役候補者の選任理由について  
候補者は、金融機関において監査業務に関する要職を歴任されたほか、他社において代表取締役を歴任するなど、会社経営に関する豊富な経験と、監査業務に関する知見を有しており、当社の経営の監査及び監督機能の強化に活かしていただくため、監査等委員である社外取締役候補者として選任をお願いするものであります。  
4. 責任限定契約について  
候補者の選任が承認された場合、当社と同氏との間で、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する予定であります。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いたします。

以上

# 第39期定時株主総会会場のご案内

千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10番1号  
ホテル ザ・マンハッタン2階 プリマベール

