

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年5月29日
【事業年度】	第43期（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）
【会社名】	株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
【英訳名】	CVS Bay Area Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 泉 澤 摩 利 雄
【本店の所在の場所】	千葉県市川市塩浜二丁目33番1号 （上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。）
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目7番1号
【電話番号】	043 - 296 - 6621（代表）
【事務連絡者氏名】	総務グループシニアマネージャー 仙 葉 浩
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	2019年2月	2020年2月	2021年2月	2022年2月	2023年2月
営業総収入 (千円)	10,916,503	10,427,430	7,318,027	7,209,454	6,926,440
経常利益又は経常損失() (千円)	28,644	165,579	548,576	358,652	47,213
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)	3,801,115	401,320	1,160,006	831,516	13,528
包括利益 (千円)	3,831,586	431,791	1,160,006	825,973	21,011
純資産額 (千円)	5,548,137	4,968,257	3,719,398	2,834,222	2,744,102
総資産額 (千円)	12,163,254	11,368,615	10,507,883	9,406,646	8,679,526
1株当たり純資産額 (円)	1,123.95	1,006.48	753.48	574.15	555.90
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失() (円)	770.04	81.30	235.00	168.45	2.74
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	45.6	43.7	35.4	30.1	31.6
自己資本利益率 (%)	102.6	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	1.0	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	148,188	1,745,866	120,761	351,388	172,530
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,001,497	1,013,806	341,040	232,756	654,760
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,318,649	1,068,852	550,891	84,744	442,980
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	3,296,516	1,605,695	1,936,307	1,732,930	1,772,179
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	324 (1,040)	315 (964)	276 (814)	240 (747)	205 (723)

- (注) 1 第40期以降の自己資本利益率及び株価収益率については、親会社株主に帰属する当期純損失であるため記載しておりません。
- 2 第39期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 第40期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
- 4 「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期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	2019年 2月	2020年 2月	2021年 2月	2022年 2月	2023年 2月
営業総収入 (千円)	4,060,199	3,828,892	1,764,075	2,015,419	2,509,170
経常利益又は経常損失() (千円)	101,041	97,554	593,907	420,448	84,053
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	3,794,944	415,961	1,159,899	812,925	82,293
資本金 (千円)	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
発行済株式総数 (株)	5,064,000	5,064,000	5,064,000	5,064,000	5,064,000
純資産額 (千円)	5,472,885	4,908,834	3,660,082	2,793,498	2,634,612
総資産額 (千円)	11,160,983	10,110,149	9,414,640	8,679,429	7,879,680
1株当たり純資産額 (円)	1,108.71	994.44	741.47	565.90	533.72
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額) (円)	30.00 (10.00)	20.00 (10.00)	14.00 (8.00)	12.00 (6.00)	16.00 (8.00)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失() (円)	768.79	84.26	234.98	164.68	16.67
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	49.0	48.6	38.9	32.2	33.4
自己資本利益率 (%)	104.0	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	1.0	-	-	-	-
配当性向 (%)	3.9	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	60 (97)	68 (84)	61 (45)	50 (41)	48 (45)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	108.3 (92.9)	88.2 (89.5)	65.1 (113.2)	63.6 (117.0)	69.7 (125.1)
最高株価 (円)	825	762	587	440	427
最低株価 (円)	597	516	310	356	347

- (注) 1 第40期以降の自己資本利益率、株価収益率及び配当性向については、当期純損失であるため記載しておりません。
- 2 第39期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 第40期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
- 4 最高・最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所(スタンダード市場)におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。
- 5 「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期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

年月	事項
1981年2月	千葉県市川市に、コンビニエンス・ストアの経営を目的とするシビルサービス株式会社を資本金1,000千円をもって設立。
1989年11月	株式会社サンクス(現 株式会社ファミリーマート)とサンクス・フランチャイズ・チェーン加盟店契約を締結し第1号店としてサンクス大島店を開店。
1996年12月	当社の関連会社として、コンビニエンス・ストアの本部事業を目的とする株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアを設立。
1997年1月	株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアが、株式会社サンクスアンドアソシエイツ(現 株式会社ファミリーマート)と、同社を東京都9区・千葉県10市における地域本部とするサンクス企業フランチャイズ契約を締結。
1997年3月	上記契約に基づき、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアが、当社直営店16店舗及び加盟店5店舗を加盟店とするエリア・フランチャイズ本部事業を開始。
1998年2月	当社が、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアを吸収合併し、エリア・フランチャイズ事業本部となり、同日に商号を株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアに変更。 当社オリジナル弁当・惣菜の取り扱い開始。
1998年9月	当社株式の額面金額を500円から50円に変更するため、株式会社近藤酒店(形式上の存続会社)に吸収合併され、同日に商号を株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアに変更。
2000年4月	当社普通株式1株を2株に分割。
2000年7月	当社直営店でクリーニング取次サービスを開始。
2000年12月	当社株式を大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場に上場。
2001年10月	当社普通株式1株を2株に分割。
2002年3月	株式会社エフ・エイ・二四(現 連結子会社)を当社の100%子会社化。
2002年9月	当社の出店エリアを東京都9区・千葉県10市より、東京都9区・千葉県全域へ拡大。
2002年10月	当社株式を東京証券取引所市場第2部に上場。
2002年12月	運営店舗数100店舗(加盟店含む)を達成。
2003年3月	当社株式の大阪証券取引所ヘラクレス市場における上場を廃止。
2004年10月	当社普通株式1株を3株に分割。
2005年10月	住友ケミカルエンジニアリングセンタービル(千葉県美浜区)の所有権2分の1を取得。
2006年2月	当社株式を東京証券取引所市場第1部に上場。
2006年7月	当社直営店で宝くじ販売サービスを開始。
2006年9月	当社直営店で数字選択式くじ販売サービスを開始。
2008年8月	本社を住友ケミカルエンジニアリングセンタービル(千葉県美浜区)に移転。
2009年10月	株式会社アスク(現 連結子会社)を当社の子会社化。
2009年11月	千葉県市川市にビジネスホテル「CVS・BAY HOTEL」を開業。
2011年3月	当社子会社アスク(現 連結子会社)を完全子会社化。
2012年1月	株式会社ローソンとのフランチャイズ契約を締結。
2012年2月	株式会社サンクスアンドアソシエイツ(現 株式会社ファミリーマート)との企業フランチャイズ契約の契約期間満了に伴い、「サンクス」ブランドでの店舗運営を終了。
2012年3月	株式会社ローソンとのフランチャイズ契約に基づき、「ローソン」ブランドでのコンビニエンス・ストア店舗運営事業を開始。
2012年6月	当社普通株式1株を2株に分割。
2015年7月	東京都中央区にユニット型宿泊施設の1号店「東京銀座BAY HOTEL」を開業。
2015年12月	千葉県市川市にビジネスホテル「CVS・BAY HOTEL 新館」を開業。
2016年9月	当社普通株式10株につき1株の割合で併合。
2018年3月	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その子会社に吸収分割契約に基づき承継し、コンビニエンス・ストア事業を縮小。
2018年5月	千葉県浦安市にビジネスホテル「BAY HOTEL 浦安駅前」を開業。
2020年7月	東京都港区にビジネスホテル「BAY HOTEL 東京浜松町」を開業。
2020年10月	千葉県市川市に既存ビジネスホテル「CVS・BAY HOTEL」の増築棟を開業。
2021年6月	千葉県成田市にキャンプ場「成田スカイウェイBBQ(CAMP)」を開業。
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部からスタンダード市場に移行。

3【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の関係会社、以下同じ)は、当社と連結子会社10社で構成され、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、その他事業を営んでおります。

(ホテル事業)

〔当社〕(株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア)

当社は、自社ブランド「BAY HOTEL」にて、自社保有2棟を含めた4施設のビジネスホテルを千葉県内及び東京都心で運営しているほか、東京都心を中心にユニット型ホテル2施設を既存のオフィスビルを賃借の上でコンバージョンを行い、宿泊施設として営んでおります。

(マンションフロントサービス事業)

〔子会社〕(株式会社アスク、その他地域運営会社8社)

株式会社アスクは、マンションフロントサービスの受託事業を核に、「クリーニングの取次ぎサービス」や、独自開発(居住者専用情報サイト及びショッピングサイトなど)、独自企画(マンション内カフェ/ショップ、イベント開催支援など)による居住者向け生活支援付帯サービス事業のほか、マンション以外(公共施設、シェアオフィス)での各種受付業務の受託事業を営んでおります。

なお、マンションフロントサービスについては、株式会社アスクのほか、地域運営会社8社を通じてサービスの提供を行っております。

(クリーニング事業)

〔子会社〕(株式会社エフ・エイ・二四)

株式会社エフ・エイ・二四は、コンビニエンス・ストア店舗や、タワーマンション・高級マンションのフロントでの「クリーニング取次ぎサービス」のほか、宿泊施設や寮などでのクリーニングサービスの提供や法人向けのリネンサプライサービス、制服・ユニフォームのクリーニング・メンテナンス・在庫管理のトータルサービスを行うなど、各種クリーニング事業を営んでおります。また、近年では、ハウスクリーニングのほか、寮やマンション向けの修繕、営繕業務の展開を進めております。

(コンビニエンス・ストア事業)

〔当社〕(株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア)

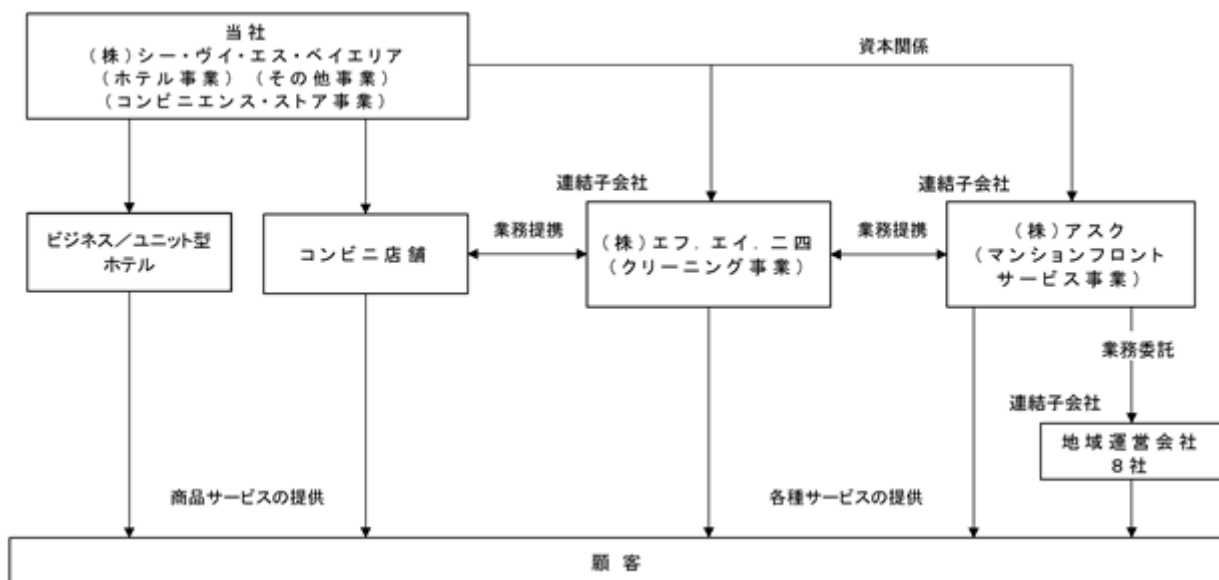
当社は、株式会社ローソンとフランチャイズ契約を締結し、東京都、千葉県内において、当社の運営ホテルとの併設や特殊立地において「ローソン」ブランドのコンビニエンス・ストア店舗を運営し、米飯・惣菜などのファストフードやその他食品ならびに、日用品などの小売業及び公共料金の料金収納代行などの各種サービスを提供しております。

(その他事業)

〔当社〕(株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア)

その他事業におきましては、保有する不動産の賃貸事業のほか、キャンプ場の運営並びに新規事業の開発を行っております。

事業系統図は次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社アスク	東京都 中央区	99,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0	役員の兼任 2名
株式会社エフ・エイ・二四	千葉県 千葉市美浜区	95,000	クリーニング 事業	100.0	役員の兼任 2名
株式会社アスク北日本	宮城県 仙台市青葉区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク東東京	千葉県 千葉市美浜区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク東京	東京都 新宿区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク西東京	神奈川県 横浜市中区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク大阪	大阪府 大阪市北区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.00 (100.0)	-
株式会社アスク近畿	大阪府 大阪市北区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク関西	兵庫県 神戸市中央区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク西日本	福岡県 福岡市中央区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

4 株式会社アスクは特定子会社であります。

5 株式会社アスクについては、売上高(連結会社相互間の内部取引高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1)売上高	4,281,639千円
	(2)経常利益	192,493千円
	(3)当期純利益	124,603千円
	(4)純資産額	999,690千円
	(5)総資産額	1,671,331千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年2月28日現在の従業員数は205名であり、他社から当社グループへの出向者を含む就業人員であります。

セグメントの名称	従業員数(人)	
ホテル事業	25	(17)
マンションフロントサービス事業	151	(670)
クリーニング事業	6	(8)
コンビニエンス・ストア事業	21	(27)
その他事業	2	(1)
合計	205	(723)

(注) 従業員数は就業人員数であり、業務委託者並びにパート及びアルバイト数は年間平均人員を1日8時間換算で()内に外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

2023年2月28日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
48 (45)	42.4	12.7	4,207

セグメントの名称	従業員数(人)	
ホテル事業	25	(17)
コンビニエンス・ストア事業	21	(27)
その他事業	2	(1)
合計	48	(45)

(注) 1 従業員数は就業人員数であり、業務委託者並びにパート及びアルバイト数は年間平均人員を1日8時間換算で()内に外数で記載しております。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社及び連結子会社では、労働組合は結成されておりませんが、労使関係については概ね良好であります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは新たな共通の経営理念として『生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する』を掲げております。お客様が生活を営む上で必要不可欠なこと、それは「喜ぶこと、楽しむこと、そして明日への希望を抱くことである」と考えており、当社の存在意義は「お客様の気持ちを、光あふれる明るい方向へと向ける、そのようなサービスを実現すること」にこそあります。この価値観を、従業員一同が共有することで、すべてのステークホルダーから信頼される企業づくりを進めてまいります。

(株式会社シ・ヴィ・エス・ベイエリア)

ホテル事業におきましては、千葉県内で運営するビジネスホテルは、大型テーマパーク近隣のホテルの多くが立地特性を活かしてリゾート指向の施設運営を行うなか、宿泊特化型かつ部屋の広さもコンパクトなビジネスホテルとすることで、他施設との差別化を図るとともに、増築棟の開業により280室を超える客室数となったスケールメリットを活かし、研修や修学旅行などの団体需要の獲得を進めていくことで、より安定した収益の確保を目指しております。

また、ユニット型ホテルは、獲得を目指す顧客セグメントをより明確化し、その顧客セグメントへ向けた各種プランを企画し、付加価値の最大化を目指すことで、価格競争からの脱却を行うとともに、より収益性の高いビジネスモデルの構築を目指してまいります。

コンビニエンス・ストア事業におきましては、ホテル施設に併設した店舗や特殊行楽立地の店舗を運営しており、一般的なコンビニと同様の画一的な商品やサービスを提供するのではなく、立地条件や客層にあわせた商品・サービスの提供を心掛けた運営を行っております。

(株式会社アスク、その他地域運営会社8社)

会社ロゴである『ASQ』を掲げております。

マンションフロントサービスを通して居住者様に快適(Amenity)と安心・安全(Security)を提案し、心地よい高品質(Quality)な暮らしをサポートしてまいります。また、イベント開催支援などの付加価値の創造を通じた満足度の向上に努めるとともに、100世帯以下の中・小規模マンション向けの生活、管理組合、管理会社向け支援ツール「OICOS Lite」の導入物件数の拡大のほか、マンション居住者向けに厳選した商品の販売を行うショッピングサイト「ASQGEM」のサービス拡充を目指しております。

(株式会社エフ・エイ・二四)

『クリーニングを主としたサービス企業への変身』を掲げております。

グループ各社が、コンビニエンス・ストアやマンションなどで実施しているクリーニング取次ぎ業務を一括管理することで、スケールメリットを活かしたサービスを提供しております。また、企業の寮や宿泊施設でのサービス提供を拡大しているほか、リネン分野として「クリーニング、メンテナンス、在庫管理、集配」までを一元で請け負うトータルサービスの提供に取り組んでおり、さらなる事業拡大を目指しております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、主な中期的な経営目標として、会社の持続的な成長に向けた営業利益の安定的な確保および新たな事業の確立を目標としております。コンビニエンス・ストア事業の再編以降、収益性を重視した経営方針のもと各事業の事業計画の再構築を進めてまいりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、ホテル事業においては、各施設の売上高が大幅に減少し、ユニット型ホテル4施設の閉店を余儀なくされるなど、厳しい事業環境が続いておりました。2022年秋以降、入国制限の上限撤廃や『全国旅行支援』の開始に伴い、宿泊需要が急速に回復したことで、各施設の稼働率、客室単価は大幅な改善が続くなど、ホテル事業における事業環境は明るさが見られております。更なる収益回復に向け、引き続きマーケティング施策を進めてまいります。また、マンションフロント事業においては、中・小規模マンション向けの生活、管理組合、管理会社向け支援ツール「OICOS Lite」の導入物件数の拡大のほか、マンション居住者向けに厳選した商品の販売を行うショッピングサイトの取扱商品の拡充を進めていくことに加え、非マンションフロントサービスの案件獲得に努めていくことで更なる収益拡大を図ってまいります。現時点において中長期的な数値目標は定めておりません。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループ各社は、中長期的な経営戦略として以下の事項に取り組んでおります。

(株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア)

- a. ビジネスホテル「CVS・BAY HOTEL」は、市川塩浜駅前地区を重要な事業拠点としてさらなる収益拡大に努めていくとともに、客室数の増加によるスケールメリットを活かした団体需要などの獲得を推進していくことで、同エリアにおける確固たる地位の確保、収益力の向上に努めます。
- b. ユニット型ホテル「BAY HOTEL」は、コアターゲットに向けた独自のサービスや宿泊プランの提供を行うことで、差別化された価値による価格競争からの脱却を目指すとともに、収益力の強化に努めます。
- c. 個々のコンビニ店舗を取り巻く競合環境に適応した運営を目指し、商圈のお客様にあわせた商品・サービスの提供に努めます。
- d. 2021年に開業したキャンプ場の認知度向上による売上拡大のほか、グランピング施設など開発を目指していくことで、新たな収益の柱を構築してまいります。

(株式会社アスク)

- a. 既存のマンション内ショップ、カフェサービスの品質向上を目指すとともに新しい生活様式に対応したマンション内のフリースペースを活用したイベント開催支援サービスの企画、提案に努めていくことで、居住者様への生活支援サービスの強化を図ります。
- b. 人材教育センターを通して、より質の高いフロントスタッフの育成に努めます。
- c. シェアオフィスやコワーキングスペースなどにおける受付サービスの新規受注を進めてまいります。
- d. サービスプラットフォームの構築による非対人型のコンシェルジュサービスの提供を進めてまいります。

(株式会社エフ・エイ・二四)

- a. グループ各社のサービス拠点を活用したクリーニングサービスの拡大を進めてまいります。
- b. 制服の「クリーニング、メンテナンス、在庫管理、集配」までを一元で請け負うトータルサービスの顧客拡大に努めてまいります。
- c. ハウスクリーニングのビジネスパートナーの拡大に努め、売上高の獲得を図ってまいります。
- d. グループ各社との情報交換を図り、日常生活の便利さを追求した新サービスの提供を実現してまいります。

(4) 経営環境及び優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が徐々に緩和され、経済活動は正常化に向かう動きが見られ、入国制限の上限撤廃や『全国旅行支援』などを追い風に宿泊業界を中心に需要の改善が大幅に進みました。

マスク着用の緩和やイベント開催の制限の撤廃など、社会はコロナ禍以前の行動様式へ戻りつつあり、レジャー需要を中心に更なる消費拡大が期待される一方、ウクライナ危機の長期化による、世界的な資源価格の高騰のほか、日米金利政策を背景とした急速な為替変動による、個人消費への影響が懸念されるなど、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。当社が注力しているホテル事業においては、2022年10月以降、入国制限の上限撤廃や『全国旅行支援』の開始に伴い、宿泊需要が急激に拡大したことで、各施設の稼働率、客室単価は大幅に伸長するなど、収益性の改善が進んできておりますが、更なる収益改善には、これまで同事業の強みであったリーズナブルな価格でより多くの宿泊を提供する事業モデルからコアターゲットを明確にし、高付加価値なサービス提供による収益性の高い事業モデルへとシフトしていくことが重要であると認識しており、その他の各事業においても、コロナ禍を経て社会の生活様式が大きく変化するなかで、需要の変化に対応したサービスの変容が求められております。こうした経営環境の中、当社グループは2022年2月期より新たな共通の経営理念として『生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する』を掲げており、経営理念を具現化していくため、下記の事項を対処すべき主な課題として捉え対応に取り組んでまいります。

ホテル事業の収益力向上への対応

当社が運営するホテル事業においては、2020年2月以降、新型コロナウイルス感染症の蔓延による宿泊需要の大幅な減少を受け、ユニット型ホテル施設においては事業規模の縮小を余儀なくされるなど、厳しい状況が続いておりましたが、2022年10月以降、入国制限の上限撤廃や『全国旅行支援』の開始などにより、宿泊需要が急激に拡大したことで、各施設の稼働率、客室単価は大幅に改善してきており、引き続きレジャー需要の改善が進んでいくことが期待される一方、インバウンド需要などを含めた従前の宿泊需要の水準までに回復するにはさらに一定の期間を要することを見込んでおり、需要の変化を見据えたマーケティング施策を進め、更なる収益性の改善を図っていくことが課題であると認識しております。

ビジネスホテルにおきましては、千葉県市川市で運営する「CVS・BAY HOTEL」では、増築棟の開業により280室を超える客室数となったスケールメリットを活かし、積極的な営業活動を行うなど、研修や修学旅行などの法人団体、教育旅行団体などの獲得を積極的に推進していくほか、また利用客層と親和性の高いコンテンツ

とのコラボによる高付加価値サービスの提供を行うことで、更なる収益性の改善に努めてまいります。また、東京都港区で運営する『BAY HOTEL 東京浜松町』におきましては、「ユニットフロア」の全面リニューアル工事を実施し、Z世代を中心とした女性グループや小さなお子様を含むファミリー向けに、ゆったりとくつろいでご宿泊いただける個室として2023年3月から販売を開始するなど、時代のニーズに対応したサービス提供に努めてまいります。

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

各事業における事業拡大及び収益性の改善への対応

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

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

コンビニエンス・ストア事業におきましては、市場の飽和状態が顕在化する中で、今後も厳しい事業環境が継続していくことを見込んでおりますが、主力店舗近隣の大規模展示場における各種イベントに対応した独自商品の仕入などを進めていくほか、個店毎の商圈に対応した品揃えの見直しを行うことで既存需要に対する売上の最大化を追求していくとともに、2023年1月以降、店舗のリニューアル工事を実施し、『まちかど厨房』などの設備を新たに導入するなど、更なる収益力の向上に努めてまいります。

その他事業におきましては、今後も安定した賃料収益を確保するとともに、2021年6月に千葉県成田市において新規開業いたしましたキャンプ場が好調に推移していることから、さらなる収益拡大に向け、現在、2024年春頃、同市内にてアウトドアリゾート施設の開業を検討しており、引き続き新たな事業の可能性を模索してまいります。

内部統制システムの構築及び運用について

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

各ホテル施設、マンションフロント、コンビニエンス・ストア店舗につきましては、内部監査室による監査を定期的に行ううえで、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に行うことにより、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。

2【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資家の投資判断上重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報公開の観点から以下に記載しております。

なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に最大限の努力をしております。

また、以下における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社が判断したものであり、事業などのリスクはこれらに限られるものではありません。

(1) 自然災害および流行性疾患の発生

当社グループが運営するホテル事業においては、大地震、台風等の自然災害や、新型コロナウイルス感染症、新型インフルエンザ等の流行疾患が発生した場合は、国内の旅行マインドの減退や、海外からの入国規制や渡航自粛によるインバウンド需要の減退等により、首都圏における宿泊需要が大きく減少し、都心で運営する各施設の売上は苦戦することが見込まれるほか、大型テーマパークの近隣で運営しているホテル施設においては、休園及び入場制限等が行われた場合には、入園者数の減少によるレジャー需要の低下からホテル施設の収益が大幅に減少することが想定されます。ホテル事業においては宿泊需要の変化に対応したマーケティング施策を進めており、稼働率重視の施策から高付加価値の提供による収益性の高い収益モデルの確立に努めてまいりますが、当社グループの各事業と比較して高額となる固定費が、稼働率に係わらず発生することから、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

(2) 固定資産の減損及び保有有価証券の資産価値の毀損について

当社グループは、ホテル事業の運営に必要な施設及び内装資産のほか、投資不動産などの固定資産を保有しております。市川市内の自社所有のビジネスホテル施設は建設費などの多額の設備投資を行っていることから、今後、計画した収益が確保できない場合には、固定資産の減損処理が必要となることが考えられるほか、地震による価値毀損リスクも有しております。

また、資金運用の一環として有価証券等を保有しております。主に投資事業組合を通じた、未上場会社への投資であり、取締役会での十分な審議の上、投資判断を行っておりますが、資産の特性上、リスクの高い金融資産に分類されることから、投資先の成長が計画通りに進まない場合は、投資資産に毀損が生じる可能性があり、当社グループの業績に影響を与える場合があります。

(3) マンションフロントサービス事業の運営環境の変化について

当社グループが提供するマンションフロントサービス事業は、昨今の新規マンション販売動向において、各種サービスを提供することに適した物件数が減少するなど、市場拡大に一時ほどの成長が見込めないほか、各マンションの管理組合においても、管理コストの上昇により、収支状況が厳しい組合も増加しております。また、新型コロナウイルス感染症の影響による在宅ワークの増加により、フロントでのクリーニング取扱高の減少が見られております。

同事業においては、サービス内容の拡充や差別化された付加価値の提供による価格競争からの脱却を目指し、コンシェルジェの継続的な教育、研修を実施しているほか、新しい生活様式に対応したサービスの企画、提案に努めておりますが、受付スタッフの採用コストの上昇による収益の圧迫が懸念されております。また、シェアオフィスやコワーキングスペースにおける受託業務など、今後の成長が期待される領域への開拓に加え、100世帯以下の中・小規模マンション向けの生活、管理組合、管理会社向け支援ツール「O I C O S L i t e」の導入物件数の拡大のほか、マンション居住者向けに厳選した商品の販売を行うショッピングサイトの取扱商品の拡充を進めていくことで、さらなる収益の拡大を図ってまいりますが、継続的に成長する保証はなく、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(4) コンビニエンス・ストア事業の大規模展示場の依存について

当社が運営するコンビニエンス・ストア事業の主力店舗の一部は、近隣の大規模展示場の来場者から数多くご利用いただいているほか、大規模イベント開催の際には独自の仕入れ商品の販売を行うなど、各種イベントに対応した販売施策を積極的に実施しております。自然災害や長期修繕工事などにより同会場でのイベント中止及び規模の縮小が行われ、来場者が大幅に減少した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(5) 出店エリアの集中について

当社のホテル事業を含めた出店エリアは千葉の一部及び東京3区（千代田区、港区、江東区）となっていることから、局地的な災害や感染症が発生した場合に、当社店舗の多くが営業を続けることが困難になる可能性があるなど、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(6) クリーニング事業の運営環境の変化について

当社グループが提供するクリーニング事業においては、全国のクリーニング需要が年々減少を続けているほか、洗濯や配送コストの上昇が続いている影響から、クリーニング所・取次店の閉鎖が進んでいるほか、近年は在宅ワークの増加を受け、Yシャツやスーツなどのビジネス衣料の取扱高は減少しており、クリーニング業界を取り巻く環境は厳しさを増しております。

同事業では、収益性を重視した経営体構築に向け、事業拠点の集約のほか、集荷、配送などの合理化によるコスト削減を進めていくことに加え、マンション居住者などを中心とした既存顧客に対して需要の掘り起こしを行うとともに、寮やマンション向けの営繕、修繕サービスについても、関係取引先とも連携を進め拡大に努めてまいりますが、こうした需要の獲得が想定通りに進まない場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

1. 経営成績等の概要

当連結会計年度における当社グループ(当社および連結子会社)の財政状態、経営成績およびキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

「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ております。この結果、前連結会計年度と収益の会計処理が異なることから、以下の経営成績に関する説明において増減額及び前年比(%)を記載せずに説明しております。

(1) 経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が徐々に緩和され、経済活動は正常化に向かう動きが見られ、入国制限の上限撤廃や『全国旅行支援』などを追い風に宿泊業界を中心に需要の改善が大幅に進みました。一方、ウクライナ危機の長期化による、世界的な資源価格の高騰のほか、日米金利政策を背景とした急速な為替変動による、個人消費への影響が懸念されるなど、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

こうした環境の中、当社グループにおきましては、マンションフロントサービス事業においては、安定した収益を確保したほか、ホテル事業においては10月以降、入国制限の撤廃や『全国旅行支援』が開始されたことを追い風に、宿泊需要が急拡大したことで、稼働率、客室単価ともに大幅に伸長いたしました。また、コンビニエンス・ストア事業においても店舗に併設する自社ホテルの宿泊者数の増加に加え、レジャー需要の高まりなどにより売上高、収益ともに改善が進みました。

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

当社のセグメントの業績は次のとおりであります。

(ホテル事業)

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

各施設においては、新型コロナウイルス感染症の感染予防の徹底に努め、安心安全な宿泊サービスの提供を行うとともに、法人や学校などの団体予約の獲得のほか宿泊予約の早期獲得に向けたプランニングの整備を進めてまいりました。

千葉県内で運営するビジネスホテル施設におきましては春先以降、近隣のテーマパークの来園者の増加などにより、レジャー関連の宿泊者数の改善が進んだほかスポーツイベントや研修などの団体需要への営業を強化し、顧客獲得を積極的に進めてまいりました。さらに10月に入り、入国制限の上限撤廃や『全国旅行支援』などを追い風に、宿泊需要が急拡大したことにより、稼働率、客室単価ともに大幅に改善が進みました。

また、東京都港区で運営する『BAY HOTEL 東京浜松町』におきましては、「ユニットフロア」の全面リニューアル工事を実施し、Z世代を中心とした女性グループや小さなお子様を含むファミリー向けに、ゆったりとくつろいでご宿泊いただける個室として2023年3月から販売を開始するなど、時代のニーズに対応したサービス提供に努めております。

都心を中心に2施設を運営しておりますユニット型ホテルにおきましては、『全国旅行支援』開始に伴い10月中旬以降、都心における宿泊需要の回復とともにビジネスホテルの客室単価が高騰していることを受け、より手軽にご利用いただける同施設への需要は大幅に改善しております。また、スマートフォンアプリゲームとのコラボを実施するなど、今後も宿泊需要だけでなく、グッズ販売やファン同士の集いの場としての需要獲得をさらに進めてまいります。

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

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

(マンションフロントサービス事業)

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

新型コロナウイルス感染症の影響による、在宅勤務の増加や行動様式の変化などにより、フロントでのクリーニング取扱高、マンション内のショップ売上及び居住者向けのイベント開催支援などの付帯サービスは苦戦が続いておりましたが、コロナ禍から通常の社会生活へと戻りつつある中で緩やかな回復傾向にあります。その他、マンション居住者、管理組合、管理会社向け支援ツール「OICOS」の機能拡充に加え、100世帯以下の中・小規模マンション向けの「OICOS Lite」ならびに、同シリーズと連携可能なスマホアプリ「OICOS App」を通じ、マンション規模が小さく有人フロントサービスを提供出来ない施設への導入提案を推進しており、併せて関係取引先が提供するサービスとも連動した新たなサービス領域の開拓も行っております。なお、9月1日付で会社分割により新たに地域運営会社を5社設立しており、今後もより細やかに居住者様のニーズに対応してまいります。

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

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

(クリーニング事業)

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

新型コロナウイルス感染症の影響は、徐々に落ち着きが見られているものの、個人向けクリーニングにおいては、取次拠点の減少に加え、在宅勤務の普及によるワイシャツ、スーツのクリーニングの需要減少などにより、取次件数の減少傾向が続いていることから、既存顧客へのアプローチを強化し、需要の掘り起こしに向けた施策を進め、ハウスクリーニングなどの需要獲得に努めてまいります。なお、事業拠点の集約などによる業務効率化のため、9月末を以て自社工場を閉鎖いたしました。

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

(コンビニエンス・ストア事業)

コンビニエンス・ストア事業におきましては、千葉県及び東京都心において、ローソンブランドにて5店舗の運営を行っており、当社の強みである独創性を持った店舗作りを目指し、フランチャイズ本部が推進する各種施策に加え、立地特性に対応した独自仕入商品の販売を行うなど積極的な販売施策を進めてまいりました。

レジャー需要の回復傾向が続いたことや主力店舗近隣の大規模展示場においては、夏場以降、大規模イベントが概ね通常通り開催されるなど、来場者数が大きく増加した影響に加え、自社ホテルに併設する店舗においても宿泊者数の増加などにより夕夜間の来店客数が増加したことで、売上高は大きく伸長いたしました。

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

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

この結果、当連結会計年度における業績は、コンビニエンス・ストア事業収入13億87百万円（前年同期は13億7百万円）、セグメント利益83百万円（前年同期は45百万円のセグメント利益）となりました。

なお、コンビニエンス・ストア事業においては収益認識会計基準等の適用による事業収入への影響は軽微であり、セグメント利益への影響はありません。

(その他事業)

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

千葉県成田市にて運営しておりますキャンプ場においては、ゴールデンウィークには多くの若者や家族連れのお客様からご利用をいただいたほか、7月より『手ぶらキャンプ』プランの販売を開始するなど新たな需要の開拓に努めました。また、お客様の少ない平日にはメディアの撮影場所のほかイベント会場として貸し出すなど、立地特性を生かした営業活動も行っておりまして。

なお、2021年6月よりヘアカットサービス2店舗の運営形態を見直し、業務委託に変更したことに加え、9月に都内に保有する賃貸用不動産を譲渡したことから、セグメント売上高は減少しております。

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

(2) 財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べて7億27百万円(7.7%)減少し、86億79百万円となりました。その主な内訳は、未収入金が1億14百万円増加したことなどにより流動資産が2億9百万円増加したほか、土地が6億21百万円、建物が1億82百万円それぞれ減少したことなどにより固定資産が9億36百万円減少したことであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債総額は、前連結会計年度末に比べて6億36百万円(9.7%)減少し、59億35百万円となりました。その主な内訳は、未払消費税等が1億6百万円増加したほか、未払金が3億52百万円減少したことなどにより流動負債が2億60百万円減少した一方、長期借入金が3億56百万円減少したことなどにより、固定負債が3億76百万円減少したことであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べて90百万円(3.2%)減少し、27億44百万円となりました。その主な内訳は、剰余金の配当を行ったことに加え、親会社株主に帰属する当期純損失を13百万円計上したことであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物残高は、前連結会計年度末に比べ39百万円(2.3%)増加し、17億72百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、1億72百万円の支出超過(前年同期は3億51百万円の支出超過)となりました。その主な内訳は、税金等調整前当期純利益6百万円を計上したことに加え、投資不動産収入により3億20百万円の収入があった一方、投資不動産管理費により2億93百万円、賃貸借契約解約により3億57百万円をそれぞれ支出したことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、6億54百万円の収入超過(前年同期は2億32百万円の収入超過)となりました。その主な内訳は、有形固定資産の売却により6億79百万円の収入があったことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、4億42百万円の支出超過(前年同期は84百万円の支出超過)となりました。その主な内訳は、短期借入金の純増額が1億80百万円あった一方、長期借入金の返済により5億42百万円支出したことによるものであります。

(4) 生産、受注、販売及び仕入の実績

生産、受注の実績

当社グループは、サービス業及び小売業が主力事業のため、生産、受注については、該当事項はありません。

販売実績

当連結会計年度における売上実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	前年同期比(%)
	金額(千円)	
ホテル事業	966,114	-
マンションフロントサービス事業	4,281,639	-
クリーニング事業	215,722	-
コンビニエンス・ストア事業	1,387,856	-
その他事業	155,200	-
報告セグメント計	7,006,532	-
調整額	80,092	-
合計	6,926,440	-

(注) 1 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しております。この結果、前連結会計年度と収益の会計処理が異なることから、売上実績の前年同期比(%)を記載しておりません。

2 上記売上実績は、セグメント間の内部振替前の数値によっております。

当連結会計年度末現在におけるホテル施設及びコンビニエンス・ストア店舗数の状況

地域別	ホテル施設	コンビニエンス・ストア店舗
東京都	3施設	2店
千葉県	3施設	3店
合計	6施設	5店

(注) 上記には、連結子会社である株式会社アスク及び株式会社エフ・エイ・二四の店舗は含まれておりません。

2. 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

(1) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。なお、その作成には経営者の判断に基づく会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りが必要となります。この判断及び見積りに関しては過去の実績等を勘案し合理的に判断しております。しかしながら、実際の結果は、見積り特有の不確実性が伴うことから、これら見積りと異なる可能性があります。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

(2) 当社グループの経営に影響を与える大きな要因の分析

経営成績に重要な影響を与える要因についての詳細につきましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」をご参照ください。

(3) 経営成績の分析

経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容につきましては、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 1. 経営成績等の概況 (1) 経営成績」に記載の通りです。

(4) キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度末におけるキャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 1. 経営成績等の概要 (3) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期
自己資本比率(%)	43.7	35.4	30.1	31.6
時価ベースの自己資本比率(%)	25.5	19.1	20.1	23.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	40.1	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	3.6	-	-

(注) 1 自己資本比率：自己資本 / 総資産

2 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

3 キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

4 インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

株式時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び連結損益計算書に計上されている「支払利息」を用いております。

2020年2月期、2022年2月期及び2023年2月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(5) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当社グループは、主な資金需要は、販売費及び一般管理費等の営業活動費であり、これらの資金については、自己資金のほか、必要に応じ、金融機関からの資金調達により対応しております。なお、2019年2月期に多額の当期純利益を計上したことで、自己資本比率が大幅な改善されるなど、財務の健全化が進んでおります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度に実施しました設備投資の総額は48百万円であります。その主なものは、コンビニエンス・ストア店舗の改装費用のほか、アウトドアリゾート施設の開業準備費用によるものであります。

2【主要な設備の状況】

2023年2月28日現在における重要な事業所の設備及び従業員の配置状況は、次のとおりであります。
提出会社

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			土地 (面積㎡)	建物	その他の 有形固定 資産	年間賃借料 又は リース料	投下資本 合計	
本社 (千葉県千葉市美浜区)	ホテル事業 コンビニエ ンス・ストア事業 その他事業	事務所	106,713 (768.48)	55,579	515	-	162,809	48
CVS・BAY HOTEL本館・新館 (千葉県市川市)	ホテル事業	ビジネス ホテル	509,237 (1,865)	1,860,892	65,576	4,297	2,440,004	4

(注)1 帳簿価額のうち「その他」は、構築物、工具、器具及び備品の合計であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却又は売却の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	12,000,000
計	12,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2023年2月28日)	提出日現在発行数(株) (2023年5月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	5,064,000	5,064,000	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	5,064,000	5,064,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2016年9月1日 (注)	45,576,000	5,064,000	-	1,200,000	-	164,064

(注) 2016年9月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施しております。これにより発行済株式総数が45,576,000株減少しております。

(5) 【所有者別状況】

2023年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	9	17	72	19	13	7,107	7,237	-
所有株式数(単元)	-	2,628	367	14,751	248	27	32,553	50,574	6,600
所有株式数の割合(%)	-	5.2	0.7	29.2	0.5	0.1	64.4	100.0	-

(注) 1 自己株式127,651株は、「個人その他」に1,276単元、「単元未満株式の状況」に51株含まれております。
2 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が4単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(百株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ユネイシア	千葉県市川市欠真間1丁目16番8号	13,453	27.25
泉澤 豊	千葉県市川市	7,258	14.70
泉澤 摩利雄	千葉県市川市	2,170	4.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,821	3.69
泉澤 節子	千葉県市川市	1,436	2.91
中川 一成	東京都新宿区	777	1.57
万井 博司	大阪府茨木市	734	1.49
株式会社京葉銀行	千葉県千葉市中央区富士見1丁目11番11号	528	1.07
瀬間 義信	東京都台東区	500	1.01
猪鼻 隆行	東京都港区	400	0.81
計	-	29,078	58.91

(注) 自己株式を127,651株保有しております。(発行済株式総数に対する所有自己株式数の割合2.52%)

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年2月28日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 127,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,929,800	49,298	-
単元未満株式	普通株式 6,600	-	-
発行済株式総数	5,064,000	-	-
総株主の議決権	-	49,298	-

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄には、証券保管振替機構名義の株式が400株(議決権4個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式51株が含まれております。

【自己株式等】

2023年2月28日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(株)シー・ヴィ・エス・バイエリア	千葉県市川市塩浜 二丁目33番1号	127,600	-	127,600	2.52
計	-	127,600	-	127,600	2.52

(注) 上記のほか、単元未満株式51株を保有しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	127,651	-	127,651	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2023年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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、株主のみなさまへ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の理由

当期におきましては、安定配当の基本方針に基づき、期末配当金につきましては、1株につき8円を株主のみなさまへの利益配分として実施させていただきました。これにより、中間配当金の8円を含めました当期の年間配当金は、1株につき16円となりました。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2022年10月12日取締役会	39,490	8.00
2023年4月12日取締役会	39,490	8.00

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営理念として制定している「明日への誓い」のなかで、全てのステークホルダーに対して“より良き明日の実現”を誓っております。この誓いを実践するとともに企業倫理、コンプライアンス、リスク対応をレベルアップしていくことにより、コーポレート・ガバナンスの向上が果たせ、さらには株主から期待されている企業価値の向上が実現できると考えております。

企業統治の体制

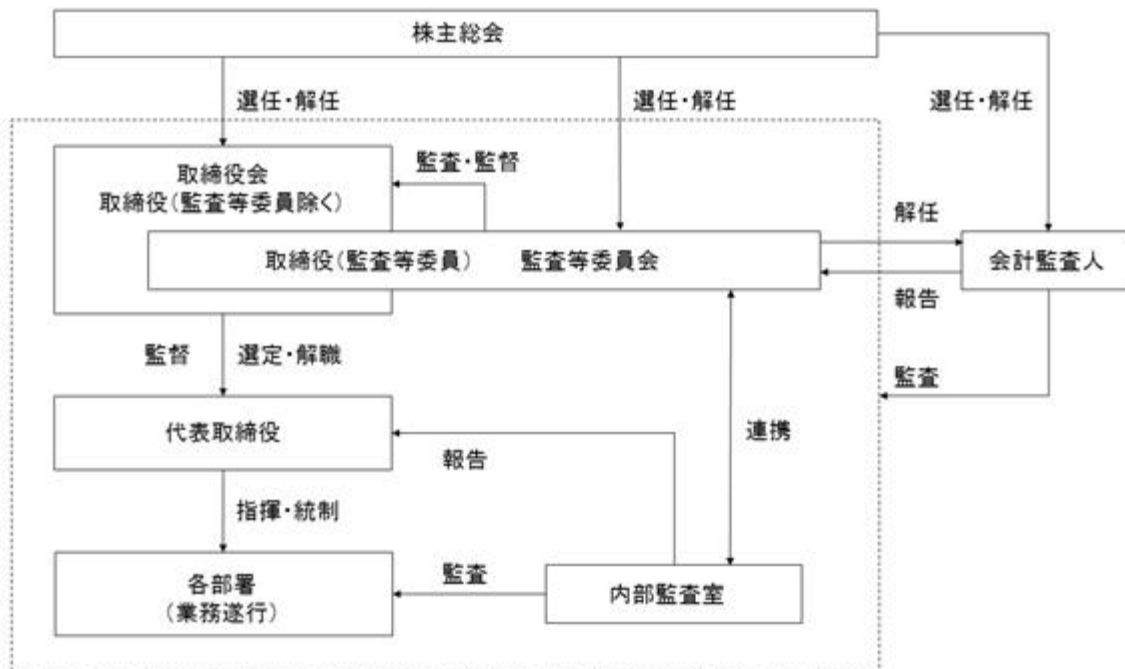
イ．企業統治の体制の概要

当社は、監査等委員会設置会社であり、取締役（監査等委員であるものを除く。）5名（うち社外取締役1名）、監査等委員である取締役3名（うち社外取締役3名）となっております。

取締役会は、代表取締役社長 泉澤摩利雄を議長とし、取締役5名（うち社外取締役1名）及び監査等委員である取締役3名（うち社外取締役3名）で構成されています。（構成員の氏名は、後記(2) 役員の状況に記載しております。）原則毎月1回定例で開催するとともに必要に応じ臨時に開催し、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っております。また、当社役員との人的な関係が無い社外取締役が出席し、自由闊達な意見を取り入れることで適正かつ公平に取締役会を実施しております。

監査等委員会は、監査等委員である取締役 山下徳実を議長とし、監査等委員である取締役3名（うち社外取締役3名）で構成されています。（構成員の氏名は、後記(2) 役員の状況に記載しております。）代表取締役及び取締役と定期的に意見交換を行い、また、監査法人からは監査結果について報告及び説明を受けるなど、経営に関する情報収集を行っております。その上で、経営全般に関する意見陳述を行い、取締役の業務執行に対して適法性を監査しているほか、経営判断の妥当性について監督を行っております。

当社の企業統治体制は、以下のとおりであります。



ロ．企業統治の体制を採用する理由

当社は、連結子会社の増加や、ホテル事業拡大など大型投資案件の増加などを踏まえ、経営判断の妥当性について積極的に社外の視点からの意見を取締役に反映させるほか、監査・監督機能の一層の強化を図る一方、当社の事業規模などを勘案し適切な企業統治体制を検討し、2016年5月27日開催の第36期定時株主総会において監査役設置会社から監査等委員会設置会社に移行することをご承認いただいております。

なお、監査等委員会は全員が社外取締役で構成されており、企業経営や組織運営の豊富な経験を有する方を選任することで、監査等委員会による経営監督機能は有効に機能すると考えております。

その他の企業統治に関する事項

イ．内部統制システムの整備の状況

当社及び子会社は、コンプライアンスの推進及びステークホルダーとの関係の明確化を目的とした、「C V S バイエリアグループ行動基準」を制定しております。行動基準に沿った具体的な対応及び社員一人ひとりが業務遂行にあたり判断する手引きとして、「行動指針」及び「行動ガイド」を制定し、倫理意識の向上と法令遵守の徹底を図るための施策の推進と教育をしております。さらに、社内通報システムとしてヘルプラインを設置するなどコンプライアンス体制の強化を進めております。また、業務の効率性、有効性を確保することを目的とし、各種の決裁に際して社長又は本部長に決裁権限を委譲するために、組織規程・職務権限規程・稟議規程を必要に応じて見直すとともに、関連する規程を整備しております。

ロ．リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、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ともに、「リスク管理規程」を整備しております。

また、有事の際には、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ります。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制の整備状況

当社の子会社の業務の適正を確保するため、主要な子会社におきましては、取締役会、監査役を設置によるガバナンス体制の構築を行っているほか、その他の子会社におきましては、親会社の承認・決裁によるガバナンス体制の整備をしております。また、当社において「関係会社管理規程」を設け、子会社業務の適正を管理する部門を定め適時監督を行うなど、業務の適正確保に努めております。

責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役との間で同法第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項に定める金額としております。

取締役の定数等に関する定款の定め

イ．取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役は除く。）は9名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨の定款を定めております。

ロ．取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議につきましては、累積投票によらない旨を定款に定めております。

取締役及び会計監査人の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であったものを含む。）及び会計監査人（会計監査人であったものを含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議できるとした事項

イ．剰余金の配当等

当社は、会社の機動性を確保するため、会社法第459条第1項に定める事項については、法令に特段の定めがある場合を除き、取締役会決議によって定めることとする旨を定款にて定めております。

ロ．自己株式の取得

当社は、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを目的として、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会決議によって市場取引等により自己株式を取得することができる旨を定款にて定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 8名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
代表取締役 会長	泉 澤 豊	1945年11月28日生	1967年4月 片倉工業株式会社入社 1969年4月 株式会社ジュン入社 1970年5月 株式会社ハリケン取締役就任 1973年10月 株式会社コネイシア設立 代表取締役社長就任(現任) 1981年2月 シビルサービス株式会社 (現株式会社シー・ヴィ・エス・バイエ リア)設立 代表取締役社長就任 1996年12月 株式会社シー・ヴィ・エス・バイエ リア (1998年2月1日当社と合併)設立 代表取締役社長就任 1998年2月 当社代表取締役社長就任 2012年3月 当社代表取締役会長就任(現任) (重要な兼職の状況) 株式会社アスク代表取締役会長兼社長	(注)4	7,258
代表取締役 社長	泉 澤 摩利雄	1972年8月21日生	1998年3月 当社入社 2002年4月 当社営業部長就任 2003年4月 当社執行役員営業部長就任 2003年10月 当社執行役員開発部次長就任 2007年5月 当社取締役経理部長就任 2009年5月 当社取締役営業部長就任 2012年3月 当社代表取締役社長就任 2014年5月 当社取締役就任 2021年3月 当社代表取締役社長就任(現任) (重要な兼職の状況) 株式会社アスク取締役 株式会社エフ・エイ・二四代表取締役専務	(注)4	2,170
取締役 サービス事業本部長	坂 内 太 一	1977年5月12日生	2001年3月 当社入社 2011年3月 当社営業部ディストリクトマネージャー就 任 2016年3月 当社執行役員営業本部統括マネージャー就 任 2018年3月 当社執行役員コンビニ事業本部長就任 2021年3月 当社執行役員サービス事業本部長就任 2021年5月 当社取締役サービス事業本部長就任(現 任)	(注)4	1
取締役 事業推進本部長	土 井 章 博	1968年9月30日生	1992年4月 セック株式会社入社 1997年8月 当社入社 2003年10月 当社開発部次長就任 2007年5月 当社開発部長就任 2009年5月 当社取締役開発部長就任 2012年3月 当社取締役営業本部長就任 2014年3月 当社取締役C R E戦略本部長就任 2018年6月 当社取締役ホテル事業本部長兼事業推進 本部長就任 2021年3月 当社取締役事業推進本部長就任(現任)	(注)4	10

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役	高橋 尚人	1956年10月5日生	1976年12月 株式会社タム入社 1980年12月 有限会社三和不動産入社 1988年10月 同社代表取締役就任(現任) 2016年5月 当社取締役就任(現任)	(注)4	4
取締役 (監査等委員)	山下 徳実	1960年4月4日生	1979年5月 株式会社千葉相互銀行(現 株式会社京葉銀行)入行 2002年2月 同行豊四季支店長就任 2004年2月 同行行徳支店長就任 2006年2月 同行千葉ニュータウン支店長就任 2008年4月 同行馬込沢支店長就任 2010年4月 同行浦安支店長就任 2012年6月 同行常盤平支店長就任 2013年6月 同行本町支店長就任 2015年6月 同行高根支店長就任 2016年6月 株式会社京葉ライフエージェンシー入社 同社専務取締役就任 2018年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任) 2020年5月 株式会社スリーエス 社外監査役就任 (重要な兼職の状況) 株式会社エフ・エイ・二四監査役	(注)5	-
取締役 (監査等委員)	廣島 武	1963年5月13日生	1986年4月 三洋証券株式会社入社 1998年6月 日本インベスターズ証券株式会社入社 2000年8月 株式会社インベストメントブリッジ設立 同代表取締役就任(現任) 2020年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任) (重要な兼職の状況) 株式会社インベストメントブリッジ代表取締役	(注)5	-
取締役 (監査等委員)	仲内 光広	1979年8月4日生	2004年7月 日興コーディアル証券株式会社(現SMB C日興証券株式会社)入社 2017年1月 同社退社 2017年2月 クレアシオン・キャピタル株式会社入社 2022年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任) (重要な兼職の状況) クリアシオン・キャピタル株式会社ディレクター	(注)5	-
計					9,444

(注)1 代表取締役社長泉澤摩利雄は、代表取締役会長泉澤豊の長男であります。

2 高橋尚人、山下徳実、廣島武及び仲内光広は、社外取締役であります。

3 当社の監査等委員会については次のとおりであります。

委員長 山下 徳実、委員 廣島 武、委員 仲内 光広

4 2023年5月29日開催の定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

5 2022年5月31日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は4名であります。

社外取締役である高橋尚人氏は、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会において役員を歴任されるなど不動産に関して培われた豊富な経験と幅広い見識を、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、当社の適法性確保に活かしていただいております。

監査等委員である社外取締役の山下徳実氏は、銀行業及び会社役員として培われた豊富な経験を、当社の組織運営や財務及び事業投資分析などを中心とした経営全般に活かしていただいております。

監査等委員である社外取締役の廣島武氏は、主に証券業及び会社経営者として培われた豊富な経験を、当社の経営企画・IR業務及び事業投資分析などを中心とした経営全般に活かしていただいております。

監査等委員である社外取締役の仲内光広氏は、証券業及びアドバイザー業務にて培われた豊富な経験を、当社のIR業務のほか経営全般に対して活かしていただいております。

社外取締役は、一部当社株式の所有及び当社が保有する一部の投資有価証券の投資運用先の業務執行者であることを除き、当社との人的関係、重要な取引関係又はその他の利害関係はありません。

当社では、社外取締役の独立性に関する基準又は方針は、特に定めておりませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の定める独立役員に関する基準等を参考にしております。

社外取締役又は社外監査等委員による監督又は監査と内部監査、監査等委員及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

会計監査人と監査等委員会及び内部監査室においては、会社法及び金融商品取引法に基づく法定監査の結果や、情報・意見交換、協議を行うなど相互連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

監査等委員会は、監査等委員である社外取締役3名で構成されております。監査等委員会は取締役会をはじめ、社内の各種重要会議に出席し定期的な意見交換を行うとともに、業務執行状況や経営判断の妥当性について社外の視点から監査・監督しております。

当事業年度においては、監査等委員会を12回開催しており、個々の監査等委員の監査等委員就任後の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
山下 徳実	12	12
廣島 武	12	12
仲内 光広	10	9

監査等委員会における主な検討事項といたしましては、監査の基本方針及び監査計画の策定、取締役の職務執行の適法性・妥当性、取締役会に付議される主要議案の内容、定時株主総会への付議議案、内部統制システムの整備・運用状況の評価、会計監査人の評価及び監査上の主要な検討事項並びに会計監査人の報酬に対する同意等であります。

内部監査の状況

当社の内部監査部門である内部監査室の人員は3名であり、グループ各社を対象に内部監査を実施しております。内部監査につきましては、各店舗や各部署の業務執行状況について計画的に監査を実施し、法令遵守、内部統制の実効性などを監査しております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

ロ．業務を執行した公認会計士

齋藤 哲

小野 潤

ハ．継続監査期間

2012年2月期以降

ニ．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他12名であります。

ホ．監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定に際しては、監査法人の品質管理体制が適切で独立性に問題ないこと、監査計画並びに監査報酬が合理的かつ妥当であること、さらに監査実績等により総合的に判断しております。

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。

ヘ．監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会は、会計監査人の職務執行状況、独立性及び必要な専門性を有することや監査体制が整備されていること、監査計画が合理的かつ妥当であることなどを確認し、これまでの監査実績を踏まえたうえで、会計監査人を総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	22,800	-	22,800	-
連結子会社	-	-	-	-
計	22,800	-	22,800	-

ロ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

ハ．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する報酬は、監査日数・業務の内容等を勘案し、代表取締役（代表取締役が複数名あるときは、全ての代表取締役）が監査等委員会の同意を得て決定しております。

ニ．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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。

(4) 【役員の報酬等】

イ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

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

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

取締役の報酬等の内容に係る決定方針は下記の通りです。

1. 基本方針

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

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

2. 基本報酬(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

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

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

当社の取締役の報酬については、金銭報酬のみとする。

4. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

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

ロ. 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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

ハ. 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

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

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

二. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額(千円)	報酬等の種類別の総額(千円)		対象となる役員の員数(人)
		基本報酬		
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	29,385	29,385		4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-		-
社外役員	10,665	10,665		5

ホ．役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

ヘ．使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準および考え方

当社は、業務戦略等を目的とする投資株式を「純投資目的以外の目的である投資株式」と考えており、専ら株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする投資株式を「純投資目的である投資株式」と考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年 大蔵省令第28号。)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年 大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2022年3月1日から2023年2月28日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年3月1日から2023年2月28日まで)の財務諸表について太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、監査法人等が行うセミナーへの参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,732,930	1,772,179
売掛金	422,539	417,722
商品	55,932	52,259
前払費用	45,992	68,503
未収入金	40,477	154,743
未収還付法人税等	11,873	9,949
未収還付消費税等	12,748	19,304
その他	25,256	62,639
貸倒引当金	137	108
流動資産合計	2,347,613	2,557,193
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,180,453	3,055,376
減価償却累計額	964,075	1,021,454
建物（純額）	2,216,377	2,033,921
構築物	97,763	97,763
減価償却累計額	34,518	40,133
構築物（純額）	63,244	57,629
工具、器具及び備品	352,148	350,133
減価償却累計額	244,397	266,645
工具、器具及び備品（純額）	107,750	83,487
機械装置及び運搬具	30,037	4,874
減価償却累計額	26,070	1,996
機械装置及び運搬具（純額）	3,966	2,878
土地	1,648,781	1,027,083
建設仮勘定	-	17,600
有形固定資産合計	1,404,121	1,322,600
無形固定資産		
ソフトウェア	13,444	14,064
電話加入権	8,116	7,900
その他	18,844	16,818
無形固定資産合計	40,405	38,783
投資その他の資産		
投資有価証券	327,390	262,694
長期前払費用	1,221	7,500
繰延税金資産	1,488	12,656
敷金及び保証金	208,986	170,538
投資不動産（純額）	2,439,280	2,407,371
その他	140	190
投資その他の資産合計	1,229,785	1,260,949
固定資産合計	7,059,033	6,122,333
資産合計	9,406,646	8,679,526

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	139,881	147,597
短期借入金	3 1,550,000	3 1,730,000
1年内返済予定の長期借入金	1 475,753	1 290,592
リース債務	9,295	9,396
未払金	750,416	397,979
未払費用	59,452	57,247
未払法人税等	12,533	26,957
未払消費税等	38,103	144,587
預り金	22,520	29,088
前受収益	13,450	13,056
賞与引当金	16,200	11,792
店舗閉鎖損失引当金	1,990	37,868
資産除去債務	4,075	3,500
その他	84,523	17,913
流動負債合計	3,178,196	2,917,577
固定負債		
長期借入金	1 2,799,816	1 2,442,837
リース債務	15,088	5,692
退職給付に係る負債	69,270	67,462
資産除去債務	150,859	147,549
長期預り保証金	359,191	354,305
固定負債合計	3,394,226	3,017,847
負債合計	6,572,423	5,935,424
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,200,000	1,200,000
資本剰余金	164,064	164,064
利益剰余金	1,589,084	1,506,447
自己株式	124,469	124,469
株主資本合計	2,828,680	2,746,043
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,542	1,940
その他の包括利益累計額合計	5,542	1,940
純資産合計	2,834,222	2,744,102
負債純資産合計	9,406,646	8,679,526

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高	7,209,454	6,926,440
営業総収入	7,209,454	6,926,440
売上原価	4,931,221	4,197,038
営業総利益	2,278,232	2,729,401
販売費及び一般管理費		
役員報酬及び給料手当	993,474	966,442
賞与引当金繰入額	16,200	11,792
退職給付費用	7,703	7,565
福利厚生費	151,417	138,911
業務委託費	31,084	43,618
ライセンスフィー	79,165	93,325
水道光熱費	59,966	90,567
賃借料	414,196	323,674
減価償却費	160,453	157,279
貸倒引当金繰入額	29	29
その他	687,604	814,724
販売費及び一般管理費合計	2,601,236	2,647,871
営業利益又は営業損失()	323,003	81,530
営業外収益		
受取利息	5,147	37
投資有価証券売却益	24,265	5,000
有価証券運用益	249	-
不動産賃貸料	312,486	320,788
助成金収入	5,326	5,282
その他	7,344	7,534
営業外収益合計	354,819	333,641
営業外費用		
支払利息	34,234	31,912
投資事業組合運用損	5,836	4,766
不動産賃貸費用	339,803	325,932
その他	10,592	5,347
営業外費用合計	390,468	367,958
経常利益又は経常損失()	358,652	47,213
特別利益		
固定資産売却益	2,3205	2,11,018
資産除去債務消滅益	2,500	-
解約違約金免除益	6,21,319	-
特別利益合計	27,024	11,018
特別損失		
店舗閉鎖損失	70,219	-
店舗閉鎖損失引当金繰入額	1,990	37,868
減損損失	4,103,443	4,13,915
固定資産除却損	3,5,353	-
賃貸借契約解約損	7,301,879	-
その他	314	-
特別損失合計	483,200	51,784
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失()	814,828	6,448
法人税、住民税及び事業税	16,785	28,697
法人税等調整額	97	8,721
法人税等合計	16,687	19,976
当期純損失()	831,516	13,528
親会社株主に帰属する当期純損失()	831,516	13,528

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
当期純損失()	831,516	13,528
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,542	7,483
その他の包括利益合計	1 5,542	1 7,483
包括利益	825,973	21,011
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	825,973	21,011

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

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

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

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,200,000	164,064	1,589,084	124,469	2,828,680
当期変動額					
剰余金の配当			69,108		69,108
親会社株主に帰属する当期純損失()			13,528		13,528
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	82,637	-	82,637
当期末残高	1,200,000	164,064	1,506,447	124,469	2,746,043

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	814,828	6,448
減価償却費	162,514	157,279
減損損失	103,443	13,915
解約違約金免除益	21,319	-
店舗閉鎖損失	70,219	-
資産除去債務消滅益	2,500	-
助成金収入	5,326	282
賃貸借契約解約損	301,879	-
引当金の増減額(は減少)	947	4,437
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	4,387	1,808
受取利息及び受取配当金	5,147	37
支払利息	34,234	31,912
固定資産除却損	5,353	-
固定資産売却損益(は益)	3,205	11,018
投資事業組合運用損益(は益)	5,836	4,766
投資不動産収入	312,486	320,788
投資不動産管理費	339,803	325,932
棚卸資産の増減額(は増加)	4,110	7,779
売上債権の増減額(は増加)	29,249	4,817
仕入債務の増減額(は減少)	8,271	7,716
未払金の増減額(は減少)	6,179	10,111
預り金の増減額(は減少)	26,121	6,567
未払消費税等の増減額(は減少)	34,935	106,483
未収消費税等の増減額(は増加)	52,239	6,555
未収入金の増減額(は増加)	30,768	74,302
その他	49,052	39,742
小計	200,048	204,534
利息及び配当金の受取額	5,147	37
投資不動産収入額	312,582	320,855
投資不動産管理費支払額	313,506	293,809
店舗閉鎖損失の支払額	97,698	1,990
利息の支払額	34,957	31,682
損害賠償金の支払額	26,800	-
助成金収入の受取額	5,326	282
賃貸借契約解約による支払額	-	357,000
法人税等の支払額	1,432	13,758
営業活動によるキャッシュ・フロー	351,388	172,530

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	100,208	-
有価証券の償還による収入	100,000	-
有価証券の売却による収入	457	-
有形固定資産の取得による支出	54,726	23,490
有形固定資産の売却による収入	92,366	679,117
無形固定資産の取得による支出	19,280	4,978
投資有価証券の取得による支出	50,000	-
投資有価証券の売却による収入	332,700	55,000
敷金及び保証金の差入による支出	3,238	7,434
敷金及び保証金の回収による収入	98,531	5,852
預り保証金の返還による支出	21,638	24,478
預り保証金の受入による収入	6,902	19,592
資産除去債務の履行による支出	149,349	2,519
その他	240	41,900
投資活動によるキャッシュ・フロー	232,756	654,760
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	550,000	180,000
長期借入金の返済による支出	567,017	542,139
リース債務の返済による支出	9,197	9,295
自己株式の処分による収入	33	-
配当金の支払額	58,248	71,545
その他	314	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,744	442,980
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	203,377	39,249
現金及び現金同等物の期首残高	1,936,307	1,732,930
現金及び現金同等物の期末残高	1,173,930	1,772,179

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

10社

主要な連結子会社の名称

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

上記のうち、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。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法の適用会社

該当事項はありません。

3. 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。

4. 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

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。

棚卸資産

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

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す。

建物 3年～42年

工具、器具及び備品 3年～15年

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

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。

長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

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

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) 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。

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。

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。

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。

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。

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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3か月以内に満期日又は償還日の到来する流動性が高く、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資を資金の範囲としております。

(7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

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。

(重要な会計上の見積り)

(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。

(ホテル事業の固定資産の減損)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	2,549,107	2,420,152
無形固定資産	19,120	16,982

(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。

(会計方針の変更)

(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繰越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、繰越利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(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、連結財務諸表への影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に提供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。

a 担保提供資産

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
建物	1,797,172千円	1,641,293千円
土地	1,237,649	615,951
投資不動産	2,439,280	2,407,371
合計	5,474,102	4,664,615

b 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
1年内返済予定の長期借入金	264,783千円	229,236千円
長期借入金	2,773,336	2,328,099
合計	3,038,119	2,557,336

2 投資不動産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
	582,966千円	614,875千円

3 当座貸越契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
当座貸越極度額の総額	3,680,000千円	3,680,000千円
借入実行残高	1,550,000	1,730,000
差引額	2,130,000	1,950,000

(連結損益計算書関係)

1 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す。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等)3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

2 固定資産売却益の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
土地及び建物等	3,205千円	11,018千円
計	3,205	11,018

3 固定資産除却損の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
建物	4,678千円	- 千円
工具、器具及び備品	675	-
計	5,353	-

4 減損損失

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、店舗又は施設を基本単位として資産のグルーピングを行っております。

そのグルーピングに基づき、減損会計の手続きを行った結果、営業活動から生じる損益が継続してマイナスである店舗等について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(103,443千円)として特別損失に計上いたしました。

用途	場所	種類	金額(千円)
ホテル	東京都千代田区	工具、器具及び備品	618
マンションフロント	東京都中央区	ソフトウェア	2,042
店舗	東京都江東区他	建物	13,242
店舗	東京都江東区他	構築物	244
クリーニング工場	千葉県千葉市	機械装置	8,919
クリーニング工場	千葉県千葉市	建物	5,415
クリーニング工場	千葉県千葉市	水道施設利用権	209
クリーニング工場	千葉県千葉市	工具、器具及び備品	0
その他	千葉県市川市	土地	51,212
全社(共用資産)	東京都中央区	ソフトウェア仮勘定	21,538

なお、当資産のグループの回収可能価額は、使用価値または正味売却価額により測定しております。また、使用価値は、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、回収可能価額を零として評価しております。なお、正味売却価額は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額に基づき評価しております。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、店舗又は施設を基本単位として資産のグルーピングを行っております。

そのグルーピングに基づき、減損会計の手続きを行った結果、閉店の意思決定を行った店舗等について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(13,915千円)として特別損失に計上いたしました。

用途	場所	種類	金額(千円)
その他	東京都江東区	建物等	13,915

なお、当資産のグループの回収可能価額は、使用価値または正味売却価額により測定しております。また、使用価値は、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、回収可能価額を零として評価しております。

5 助成金収入

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

新型コロナウイルス感染症の影響に伴う特例措置の適用を受けた雇用調整助成金や両立支援助成金などを営業外収益に計上しております。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

新型コロナウイルス感染症の影響に伴う特例措置の適用を受けた雇用調整助成金や緊急雇用安定助成金などを営業外収益に計上しております。

6 解約違約金免除益

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

コンビニエンス・ストア事業において1店舗のフランチャイズ契約解約に伴う違約金の一部免除額を解約違約金免除益として特別利益に計上しております。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

7 賃貸借契約解約損

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

「日本橋室町BAYHOTEL」において当該物件の賃貸人との賃貸借契約解除に向けた協議の合意を受け、閉店することを決定するとともに、解約に合意したことによる解決金の支払などを賃貸借契約解約損として特別損失に計上しております。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	7,988	9,929
組替調整額	-	-
税効果調整前	7,988	9,929
税効果額	2,446	2,446
その他有価証券評価差額金	5,542	7,483
その他の包括利益合計	5,542	7,483

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	5,064	-	-	5,064
合計	5,064	-	-	5,064
自己株式				
普通株式(注)	127	-	0	127
合計	127	-	0	127

(注) 減少数は、単元未満株式の売渡請求によるものです。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2021年4月26日 取締役会	普通株式	29,617千円	6.00円	2021年2月28日	2021年5月13日
2021年10月15日 取締役会	普通株式	29,617千円	6.00円	2021年8月31日	2021年11月15日

(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となるもの

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
2022年4月13日 取締役会	普通株式	29,618千円	利益剰余金	6.00円	2022年2月28日	2022年5月16日

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	5,064	-	-	5,064
合計	5,064	-	-	5,064
自己株式				
普通株式	127	-	-	127
合計	127	-	-	127

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 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となるもの

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
現金及び預金勘定	1,732,930千円	1,772,179千円
現金及び現金同等物	1,732,930	1,772,179

2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
重要な資産除去債務の額	2,310千円	- 千円

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

・有形固定資産

マンションフロントサービス事業におけるレジ設備(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
1年内	128,746	98,575
1年超	1,439,307	1,341,297
合計	1,568,053	1,439,873

(金融商品関係)

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か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。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

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。

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。

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

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。

前連結会計年度（2022年2月28日）

項 目	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券 (*2)	35,936	35,936	-
資産合計	35,936	36,936	-
長期借入金 (*3)	3,275,569	3,283,024	7,454
負債合計	3,275,569	3,283,024	7,454

(*1) 「現金及び預金」については、現金は注記を省略しており、預金及び「短期借入金」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) 市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難である「投資組合出資」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。

区分	前連結会計年度(千円)
投資組合出資	291,454

(*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。

当連結会計年度（2023年2月28日）

項 目	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
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、預金及び「短期借入金」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。

区分	当連結会計年度(千円)
投資組合出資	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. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2022年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,732,930	-	-	-
合計	1,732,930	-	-	-

当連結会計年度(2023年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,772,179	-	-	-
合計	1,772,179	-	-	-

4. 短期借入金、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2022年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,550,000	-	-	-	-	-
長期借入金	475,753	275,316	275,774	268,039	261,719	1,718,966
合計	2,025,753	275,316	275,774	268,039	261,719	1,718,966

当連結会計年度(2023年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,730,000	-	-	-	-	-
長期借入金	290,592	291,050	279,101	230,583	235,569	1,406,532
合計	2,020,592	291,050	279,101	230,583	235,569	1,406,532

5. 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

当連結会計年度（2023年2月28日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
其他	-	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

当連結会計年度（2023年2月28日）

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	-	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。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年2月28日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	35,936	30,000	5,936
	小計	35,936	30,000	5,936
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		35,936	30,000	5,936

なお、投資事業有限責任組合出資(連結貸借対照表計上額291,454千円)については、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ことから、上表「その他有価証券」には記載しておりません。

当連結会計年度(2023年2月28日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	25,647	30,000	4,353
	小計	25,647	30,000	4,353
合計		25,647	30,000	4,353

なお、投資事業有限責任組合出資(連結貸借対照表計上額237,046千円)については、市場価格のない株式等であることから、上表「その他有価証券」には記載しておりません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は退職一時金規定に基づく退職一時金制度を採用しております。なお、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
退職給付に係る負債の期首残高	73,657 千円	69,270 千円
退職給付費用	7,703	7,565
退職給付の支払額	12,090	9,373
退職給付に係る負債の期末残高	69,270	67,462

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
退職一時金制度の退職給付債務	69,270 千円	67,462 千円
連結貸借対照表に計上された負債の額	69,270	67,462
退職給付に係る負債	69,270	67,462
連結貸借対照表に計上された負債の額	69,270	67,462

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
簡便法で計算した退職給付費用	7,703 千円	7,565 千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	954,430千円	955,715千円
減損損失	194,897	177,027
未払事業税	1,068	4,422
店舗閉鎖損失引当金	609	11,595
賞与引当金	4,715	3,634
貸倒引当金	15	37
退職給付に係る負債	21,210	20,656
前受金	16,341	-
資産除去債務	41,879	47,177
未払費用	6,735	4,617
その他	4,103	3,826
繰延税金資産小計	1,246,007	1,228,711
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	951,567	949,653
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	288,878	262,492
評価性引当額小計(注)1	1,240,446	1,212,145
繰延税金資産合計	5,561	16,566
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,446	-
資産除去債務に対応する除去費用	1,626	3,909
繰延税金負債合計	4,072	3,909
繰延税金資産の純額	1,488	12,656

(注)1 評価性引当額が28,300千円減少しております。これは主に減損損失に係る評価性引当額が減少したことによるものであります。

(注)2 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金()	-	-	-	-	-	954,430	954,430
評価性引当額	-	-	-	-	-	951,567	951,567
繰延税金資産	-	-	-	-	-	2,862	2,862

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2023年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金()	-	-	-	-	-	955,715	955,715
評価性引当額	-	-	-	-	-	949,653	949,653
繰延税金資産	-	-	-	-	-	6,062	6,062

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
法定実効税率 (調整)	税金等調整前当期純損 失を計上しているため、 記載しておりません。	30.62%
交際費等永久に損金に算入されない項目		6.61
役員賞与等永久に損金に算入されない項目		65.44
住民税均等割		116.70
評価性引当金の増減		130.46
連結納税による影響額		87.12
連結子会社との税率差異		112.18
過年度法人税等		25.87
その他		4.29
税効果会計適用後の法人税率の負担額		309.80

(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

イ 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。

ロ 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。

八 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
期首残高	407,521千円	154,935千円
見積りの変更による増加額	2,310	-
時の経過による調整額	1,157	194
資産除去債務の履行による減少額	253,554	4,080
資産除去債務の消滅による減少額	2,500	-
期末残高	154,935	151,049

(賃貸等不動産関係)

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。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は21,592千円(主な賃貸収益は営業外収益に、主な賃貸費用は営業外費用に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は35,471千円(主な賃貸収益は営業外収益に、主な賃貸費用は営業外費用に計上)であります。別途固定資産売却益10,438千円、減損損失13,699千円を計上しております。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,537,515	3,482,352
期中増減額	55,163	727,460
期末残高	3,482,352	2,754,892
期末時価	3,318,369	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 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は減価償却費(55,163千円)であります。当連結会計年度の主な減少額は賃貸等不動産の売却(666,949千円)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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。

報告セグメントの主要な事業内容は以下のとおりであります。

報告セグメント	主要な事業内容
ホテル事業	ビジネスホテル事業、ユニット型ホテル事業
マンションフロントサービス事業	マンション向けフロント(コンシェルジュ)サービス
クリーニング事業	クリーニングサービス
コンビニエンス・ストア事業	ローソンの名称による直営方式によるコンビニエンス・ストア事業
その他事業	不動産賃貸事業、ヘアカット事業、キャンプ場事業等

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場価格等に基づいております。

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「マンションフロントサービス事業」の営業総収入が146,381千円、「クリーニング事業」の営業総収入が544,826千円とそれぞれ減少しておりますが、セグメント利益又は損失に与える影響はありません。

また、その他のセグメントの営業総収入及びセグメント利益又は損失に与える影響は軽微であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計	調整額 (注)1、2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	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								
外部顧客への 営業総収入	526,635	4,464,223	729,812	1,307,045	181,738	7,209,454	-	7,209,454
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	69,977	13,642	-	-	83,620	83,620	-
計	526,635	4,534,201	743,454	1,307,045	181,738	7,293,074	83,620	7,209,454
セグメント利益又は 損失()	339,867	407,569	19,647	45,267	39,472	172,089	495,092	323,003
セグメント資産	2,920,714	1,477,581	211,534	665,305	1,210,179	6,485,314	2,921,332	9,406,646
その他の項目								
減価償却費 (注)4	132,929	14,728	2,773	4,906	25,183	180,521	43,201	223,722
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注)4	3,630	4,999	3,030	-	9,934	21,594	41,162	62,756

(注)1 セグメント利益の調整額 495,092千円には、セグメント間取引消去7,113千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用 502,205千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門の人件費及び一般管理費であります。

2 セグメント資産の調整額2,921,332千円、減価償却費の調整額43,201千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額41,162千円は、全社資産及び幕張ビルに係るものであります。

3 セグメント利益又は損失()は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

4 その他の項目のうち、減価償却費には、長期前払費用の償却額を含んでおります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の増加額を含んでおります。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

（単位：千円）

	報告セグメント					合計	調整額 (注) 1、2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	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	-	6,795,977
その他の収益 (注) 4	12,539	-	-	-	117,924	130,463	-	130,463
外部顧客への 営業総収入	966,114	4,212,851	204,417	1,387,856	155,200	6,926,440	-	6,926,440
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	68,787	11,304	-	-	80,092	80,092	-
計	966,114	4,281,639	215,722	1,387,856	155,200	7,006,532	80,092	6,926,440
セグメント利益又は 損失（ ）	21,707	427,782	20,615	83,399	41,083	551,173	469,643	81,530
セグメント資産	2,920,764	1,595,482	188,296	553,960	551,755	5,810,258	2,869,267	8,679,526
その他の項目								
減価償却費 (注) 5	132,919	13,459	280	3,239	18,404	168,303	41,632	209,936
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注) 5	1,827	7,334	-	13,030	26,340	48,531	-	48,531

(注) 1 セグメント利益の調整額 469,643千円には、セグメント間取引消去7,113千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用 476,756千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門の人件費及び一般管理費であります。

2 セグメント資産の調整額2,869,267千円、減価償却費の調整額41,632千円は、全社資産及び幕張ビルに係るものであります。

3 セグメント利益又は損失（ ）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4 その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

5 その他の項目のうち、減価償却費には、長期前払費用の償却額を含んでおります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の増加額を含んでおります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

（単位：千円）

	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	全社・消去	合計
減損損失	618	23,580	14,544	13,486	51,212	-	103,443

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

（単位：千円）

	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	全社・消去	合計
減損損失	-	-	-	-	13,915	-	13,915

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）	当連結会計年度 （自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）
1株当たり純資産額	574.15円	555.90円
1株当たり当期純損失（ ）	168.45円	2.74円

（注）1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純損失（ ）の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）	当連結会計年度 （自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）
親会社株主に帰属する当期純損失（ ）（千円）	831,516	13,528
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純損失（ ）（千円）	831,516	13,528
普通株式の期中平均株式数（株）	4,936,302	4,936,349

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,550,000	1,730,000	0.40	-
1年以内に返済予定の長期借入金	475,753	290,592	0.81	-
1年以内に返済予定のリース債務	9,295	9,396	1.54	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	2,799,816	2,442,835	0.79	2026年1月29日～ 2035年8月5日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	15,088	5,692	1.54	2024年10月28日～ 2024年11月26日
合計	4,849,954	4,478,519	-	-

(注) 1 「平均利率」については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	291,050	279,101	230,583	235,569
リース債務	5,692	-	-	-

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業総収入 (千円)	1,664,991	3,356,435	5,124,407	6,926,440
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前四半期純損失() (千円)	9,593	63,251	59,296	6,448
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純損失() (千円)	15,353	78,003	80,306	13,528
1株当たり四半期(当期)純損失() (円)	3.11	15.80	16.27	2.74

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失() (円)	3.11	12.69	0.47	13.53

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	733,440	634,849
商品	26,996	23,903
前払費用	36,013	48,926
未収入金	57,994	195,257
未収還付法人税等	11,573	9,687
未収還付消費税等	3,730	-
その他	1,115	42,448
流動資産合計	870,864	955,074
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,177,966	1 1,999,123
構築物	63,244	57,629
工具、器具及び備品	64,775	50,998
車両運搬具	3,966	2,878
土地	1 1,648,781	1 1,027,083
建設仮勘定	-	17,600
有形固定資産合計	3,958,734	3,155,313
無形固定資産		
ソフトウェア	2,088	1,214
電話加入権	3,855	3,639
その他	18,844	16,818
無形固定資産合計	24,787	21,673
投資その他の資産		
投資有価証券	239,179	226,794
関係会社株式	976,570	976,570
長期前払費用	1,221	7,500
敷金及び保証金	168,652	129,194
投資不動産	1 2,439,280	1 2,407,371
その他	140	190
投資その他の資産合計	3,825,043	3,747,619
固定資産合計	7,808,565	6,924,605
資産合計	8,679,429	7,879,680

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,882	5,144
短期借入金	₩ 1,550,000	₩ 1,730,000
1年内返済予定の長期借入金	₁ 465,673	₁ 280,512
未払金	407,668	83,337
未払費用	30,492	26,043
未払法人税等	9,841	10,007
未払消費税等	-	69,152
預り金	2,565	1,756
前受収益	15,195	14,041
賞与引当金	15,000	11,000
店舗閉鎖損失引当金	1,990	37,868
資産除去債務	-	3,500
その他	53,370	-
流動負債合計	2,553,678	2,272,364
固定負債		
長期借入金	₁ 2,773,336	₁ 2,426,437
資産除去債務	126,547	123,226
長期預り保証金	360,462	355,576
退職給付引当金	69,270	67,462
繰延税金負債	2,636	-
固定負債合計	3,332,252	2,972,702
負債合計	5,885,931	5,245,067
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,200,000	1,200,000
資本剰余金		
資本準備金	164,064	164,064
資本剰余金合計	164,064	164,064
利益剰余金		
利益準備金	135,935	135,935
その他利益剰余金		
別途積立金	200,000	200,000
繰越利益剰余金	1,212,424	1,061,022
利益剰余金合計	1,548,359	1,396,957
自己株式	124,469	124,469
株主資本合計	2,787,955	2,636,553
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,542	1,940
評価・換算差額等合計	5,542	1,940
純資産合計	2,793,498	2,634,612
負債純資産合計	8,679,429	7,879,680

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高	2,015,419	2,509,170
営業総収入	2,015,419	2,509,170
売上原価	1,019,437	1,069,194
営業総利益	995,981	1,439,976
販売費及び一般管理費	1,447,778	1,542,583
営業損失()	451,797	102,606
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	56,672	47,454
投資有価証券売却益	30,565	-
不動産賃貸料	317,571	325,873
その他	10,230	5,574
営業外収益合計	415,039	378,901
営業外費用		
支払利息	33,155	31,605
投資事業組合運用損	3,523	2,455
不動産賃貸費用	339,803	325,932
その他	7,207	356
営業外費用合計	383,690	360,349
経常損失()	420,448	84,053
特別利益		
固定資産売却益	3,205	11,018
資産除去債務消滅益	2,500	-
解約違約金免除益	21,319	-
特別利益合計	27,024	11,018
特別損失		
店舗閉鎖損失	70,219	-
店舗閉鎖損失引当金繰入額	1,990	37,868
減損損失	65,317	13,915
賃貸借契約解約損	301,879	-
その他	357	-
特別損失合計	439,765	51,784
税引前当期純損失()	833,189	124,819
法人税、住民税及び事業税	20,048	42,336
法人税等調整額	215	189
法人税等合計	20,264	42,526
当期純損失()	812,925	82,293

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

（単位：千円）

	株主資本						利益剰余金合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計		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	164,064	135,935	200,000	2,084,585	2,420,520
当期変動額							
剰余金の配当						59,235	59,235
当期純損失（ ）						812,925	812,925
自己株式の処分							
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	872,160	872,160
当期末残高	1,200,000	164,064	164,064	135,935	200,000	1,212,424	1,548,359

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	124,503	3,660,082	-	-	3,660,082
当期変動額					
剰余金の配当		59,235			59,235
当期純損失（ ）		812,925			812,925
自己株式の処分	33	33			33
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			5,542	5,542	5,542
当期変動額合計	33	872,126	5,542	5,542	866,584
当期末残高	124,469	2,787,955	5,542	5,542	2,793,498

当事業年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,200,000	164,064	164,064	135,935	200,000	1,212,424	1,548,359
当期変動額							
剰余金の配当						69,108	69,108
当期純損失（ ）						82,293	82,293
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	151,401	151,401
当期末残高	1,200,000	164,064	164,064	135,935	200,000	1,061,022	1,396,957

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	124,469	2,787,955	5,542	5,542	2,793,498
当期変動額					
剰余金の配当		69,108			69,108
当期純損失（ ）		82,293			82,293
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			7,483	7,483	7,483
当期変動額合計	-	151,401	7,483	7,483	158,885
当期末残高	124,469	2,636,553	1,940	1,940	2,634,612

【注記事項】

(重要な会計方針)

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

子会社株式

移動平均法による原価法

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す。

建物 3年～42年

工具、器具及び備品 3年～15年

(2) 無形固定資産

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

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。

(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のものについては、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。

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。

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。

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. その他財務諸表作成のための重要な事項

(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。

(重要な会計上の見積り)

(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。

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(ホテル事業の固定資産の減損)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	2,549,107千円
無形固定資産	19,120千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載した内容と同一であります。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(固定資産の減損)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

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。

(会計方針の変更)

(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いましたが、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繰越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、繰越利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(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、財務諸表への影響はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保に提供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。

a 担保提供資産

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
建物	1,797,172千円	1,641,293千円
土地	1,237,649	615,951
投資不動産	2,439,280	2,407,371
合計	5,474,102	4,664,615

b 上記に対応する債務

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
1年内返済予定の長期借入金	264,783千円	229,236千円
長期借入金	2,773,336	2,328,099
合計	3,038,119	2,557,336

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
短期金銭債権	30,867千円	52,557千円
短期金銭債務	3,269	6,681
長期金銭債務	1,271	1,271

3 当座貸越契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
当座貸越極度額の総額	3,280,000千円	3,280,000千円
借入実行残高	1,550,000	1,730,000
差引額	1,730,000	1,550,000

(損益計算書関係)

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度86%、当事業年度87%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度14%、当事業年度13%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
役員報酬及び給料手当	369,789千円	380,004千円
賞与引当金繰入額	15,000	11,000
退職給付費用	7,703	7,565
福利厚生費	45,052	41,881
ライセンスフィー	79,165	93,325
水道光熱費	56,905	87,139
賃借料	338,353	253,072
減価償却費	138,567	137,566

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
営業取引高	48,818千円	46,778千円
営業取引以外の取引高	63,776	54,541

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は976,570千円、前事業年度の貸借対照表計上額は976,570千円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	948,133千円	936,625千円
減損損失	193,181	176,994
未払事業税	1,068	1,444
店舗閉鎖損失引当金	609	11,595
賞与引当金	4,593	3,368
退職給付引当金	21,210	20,656
前受金	16,341	-
資産除去債務	38,748	38,803
未払費用	6,718	4,578
その他	3,951	3,365
繰延税金資産小計	1,234,556	1,197,431
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	948,133	936,625
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	286,423	260,806
評価性引当額小計	1,234,556	1,197,431
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,446	-
資産除去債務に対応する除去費用	189	-
繰延税金負債合計	2,636	-
繰延税金資産の純額	-	-
繰延税金負債の純額	2,636	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

前事業年度(2022年2月28日)及び当事業年度(2023年2月28日)

税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

(収益認識関係)

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、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	3,108,882	14,030	131,211 (13,699)	132,932	2,991,701	992,577
	構築物	97,763	-	-	5,615	97,763	40,133
	工具、器具及び備品	239,102	2,067	355	15,684	240,815	189,816
	車両運搬具	7,165	-	2,691	1,088	4,474	1,596
	土地	1,648,781	-	621,697	-	1,027,083	-
	建設仮勘定	-	17,600	-	-	17,600	-
	計	5,101,695	33,697	755,955 (13,699)	155,320	4,379,437	1,224,124
無形固定資産	ソフトウェア	18,626	-	-	873	18,626	17,411
	電話加入権	3,855	-	216 (216)	-	3,639	-
	その他	30,495	-	-	2,025	30,495	13,676
	計	52,977	-	216 (216)	2,898	52,761	31,088

(注) 1 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

土地	その他事業において売却によるもの	621,697千円
建物	その他事業において売却によるもの	117,511千円

2 「当期減少額」欄の()は内書きで、減損損失の計上額であります。

3 当期首残高及び当期末残高については、取得価額により記載しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	15,000	11,000	15,000	11,000
店舗閉鎖損失引当金	1,990	37,868	1,990	37,868

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで			
定時株主総会	5月中			
基準日	2月末日			
剰余金の配当の基準日	8月31日、2月末日			
1単元の株式数	100株			
単元未満株式の買取り				
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部			
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社			
取次所	-			
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額			
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.cvs-bayarea.co.jp/e-koukoku.html			
株主に対する特典	2月末基準日 ホテル宿泊割引券			
	保有株式数	発行枚数	優待内容	ご利用可能期間
	100株以上	1枚	当社運営の全ホテルで ご利用いただける 2,000円相当の宿泊割引優待券	6月1日～ 翌年2月末日まで
	200株以上	3枚		
	200株以上 長期保有株主様 (1)	4枚		
	キャンプ場割引プラン申込券			
	保有株式数	発行枚数	優待内容	ご利用可能期間
	100株以上	1枚	成田スカイウェイBBQ(CAMP) のネット予約時に使用可能な 株主様限定割引プラン申込券 (2)	6月1日～ 翌年5月末日まで
	8月末基準日 ホテル宿泊割引券			
	保有株式数	発行枚数	優待内容	ご利用可能期間
	100株以上	1枚	当社運営の全ホテルで ご利用いただける 1,000円相当の宿泊割引優待券	11月中旬～ 翌年5月末日まで
	500株以上	4枚		
	(1) 2月末時点において、同一株主番号にて2年以上継続(四半期毎に判定)保有されている株主様。 (2) 「株主様限定割引プラン」とは利用日のシーズン価格より、日帰り500円、宿泊1,000円割引されたお得なプランとなります。			

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第42期（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）2022年5月31日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年5月31日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第43期 第1四半期（自 2022年3月1日 至 2022年5月31日）2022年7月15日関東財務局長に提出

第43期 第2四半期（自 2022年6月1日 至 2022年8月31日）2022年10月13日関東財務局長に提出

第43期 第3四半期（自 2022年9月1日 至 2022年11月30日）2023年1月12日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2022年6月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2022年7月8日関東財務局長に提出

事業年度（第42期）（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年5月29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

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリアの2022年3月1日から2023年2月28日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の2023年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ホテル事業において保有する固定資産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社はホテル事業を千葉県内及び東京都心で運営している。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、2023年2月28日現在の連結財務諸表に計上されたホテル事業の有形固定資産残高は2,420,152千円、無形固定資産残高は16,982千円であり、総資産の28%を占めている。</p> <p>ホテル事業の固定資産の減損について、会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いる。</p> <p>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われ、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いる。</p> <p>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算定されているが、当該事業計画には、各施設のADR（平均客室単価）及び稼働率といった重要な仮定、並びに新型コロナウイルス感染症の収束見通しに関する経営者の判断が含まれている。</p> <p>以上を踏まえ、会社がホテル事業において保有する固定資産は金額的重要性が高く、固定資産の減損の検討においては、重要な仮定や経営者の判断が含まれることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ホテル事業において保有する固定資産の減損の兆候の把握及び減損損失の認識の妥当性について検討するため、関連する内部統制の整備状況及び運用状況を評価したうえで、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 減損の兆候の把握に関して、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設ごとの損益状況について、実績及び本社費の配賦が適切に反映されて算定されていることを確かめた。 固定資産の回収可能価額を著しく低下させる用途変更、閉鎖等の意思決定の有無について、経営者への質問や取締役会議事録の閲覧により確かめた。 <p>(2) 減損損失の認識の判定に関して、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 割引前将来キャッシュ・フローについて、取締役会で承認された事業計画との整合性を確かめた。 経営者への質問により、事業計画に含まれる新型コロナウイルス感染症の収束見通しに関する経営者の判断について理解した。 経営者や事業部責任者への質問により、事業計画の重要な仮定であるADRや稼働率の根拠を理解するとともに、過去実績との趨勢分析を実施した。 過去の事業計画と実績とを比較分析することにより、事業計画の精度を評価した。これには、新型コロナウイルス感染症の収束見通しに関する過去の経営者の判断に対する評価が含まれる。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の連結財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社シー・ヴィ・エス・ペイエリアの2023年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社シー・ヴィ・エス・ペイエリアが2023年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告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て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年5月29日

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 齋藤 哲
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小野 潤
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアの2022年3月1日から2023年2月28日までの第43期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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・ベイエリアの2023年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「財務諸表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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

固定資産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、主に千葉県内及び東京都心におけるホテル事業のほか、コンビニエンス・ストア事業等を営んでいる。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、2023年2月28日現在の財務諸表において、有形固定資産3,155,313千円、無形固定資産21,673千円が計上されており、総資産の40%を占めている。</p> <p>会社は固定資産の減損の検討に当たって、各施設・店舗・拠点（以下、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いる。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いる。</p> <p>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われ、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いる。</p> <p>ホテル事業において保有する固定資産や共用資産などについては、減損の兆候があると認められ、減損損失の認識の判定が行われている。</p> <p>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算定されているが、当該事業計画には、ホテル事業の各施設のADR（平均客室単価）及び稼働率といった重要な仮定、並びに新型コロナウイルス感染症の収束見通しに関する経営者の判断が含まれている。</p> <p>以上を踏まえ、会社が保有する固定資産は金額的重要性が高く、固定資産の減損の検討においては、重要な仮定や経営者の判断が含まれることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、固定資産の減損の兆候の把握及び減損損失の認識の妥当性について検討するため、関連する内部統制の整備状況及び運用状況を評価したうえで、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 減損の兆候の把握に関して、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設ごとの損益状況について、実績及び本社費の配賦が適切に反映されて算定されていることを確かめた。 固定資産の回収可能価額を著しく低下させる用途変更、閉鎖等の意思決定の有無について、経営者への質問や取締役会議事録の閲覧により確かめた。 <p>(2) 減損損失の認識の判定に関して、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 割引前将来キャッシュ・フローについて、取締役会で承認された事業計画との整合性を確かめた。 経営者への質問により、事業計画に含まれる新型コロナウイルス感染症の収束見通しに関する経営者の判断について理解した。 経営者や事業部責任者への質問により、ホテル事業における事業計画の重要な仮定であるADRや稼働率の根拠を理解するとともに、過去実績との趨勢分析を実施した。 過去の事業計画と実績とを比較分析することにより、事業計画の精度を評価した。これには、新型コロナウイルス感染症の収束見通しに関する過去の経営者の判断に対する評価が含まれる。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。
- ・ 財務諸表監査の目的は、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財務諸表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、継続企業的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。継続企業的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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。
- ・ 財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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

(注) 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。