

証券コード 2687
平成30年5月11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38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38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して、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、平成30年5月29日（火曜日）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 平成30年5月30日（水曜日）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38期（平成29年3月1日から平成30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38期（平成29年3月1日から平成30年2月28日まで）計算書類報告の件

決議事項

- 第1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2号議案 監査等委員である取締役3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>

◎当日は、軽装（クールビズ）にて対応をさせていただきます。株主のみなさまにおかれましても、軽装にてご出席くださいますようお願い申し上げます。

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、8月より一部制度を変更いたしますので、ご確認をお願い申し上げます。

事業報告

(平成29年3月1日から
平成30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、訪日外国人観光客が年間2,800万人を突破し、消費効果が拡大しているほか、若年労働人口の減少による人手不足を背景に有効求人倍率が高水準で推移するなど、雇用環境の改善が続いていることに加え、企業業績においても、堅調な米国経済などに牽引され、企業収益の拡大が継続するなど、回復基調で推移をしております。しかしながら、日銀によるマイナス金利の長期化に伴う影響が懸念されつつあるほか、個人消費の節約志向は継続しており、大手小売各社は、販管費の上昇に伴う販売価格の値上げに慎重な姿勢を取らざるを得ないなど、景気の先行きには明るさを感じるほどの力強さが見られない状況が続いております。

(コンビニエンス・ストア事業の概況)

コンビニエンス・ストア事業におきましては、大手チェーン同士の経営統合による店舗ブランド統一や、複数の中堅チェーンが大手チェーンへのブランド転換を実施するなど、大手3チェーンによる市場の寡占化が一段と進行していることで、市場全体の出店ペースには落ち着きが見られているものの、集客が見込める都市部においては各社の出店攻勢が依然として続いていることから、大手各チェーンの既存店客数が前年に対し弱含む状況は依然として続いており、個店の集客力向上への取り組みが課題となっております。

このような状況のもと、当社グループのコンビニエンス・ストア事業におきましては、生活スタイルの多様化や地域特性のニーズに対応していくために、需要が拡大しているデリカを中心に、品揃えの拡充及び陳列量の見直しを継続して行うとともに、独自に展開している宝くじ、生花、クリーニングの取次ぎなどの差別化されたサービス提供による店舗競争力の強化や、チェーン本部が行うおにぎりのリニューアルや、高級菓子ブランドとのコラボデザートの発売、さらには広告媒体を使用したクーポン券や販促くじなどの施策を積極的に活用していくことで、新たな顧客層の獲得や客単価の上昇による収益力の強化も進めてまいりました。

また、従来の店長会議に加え、店舗オペレーションやマネジメントスキルの底上げに注力した研修を定期的を開催するなど、人材育成制度の充実にも取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、5店舗の閉店を実施したことで、全店売上高は減少したものの、加熱式タバコの販売が好調に推移するなど、既存店の売上高は堅調に推移した一方、株式会社ローソンアーバンワークスへの分割承継対象店舗において、季節商品の在庫処分などを例年より前倒しで実施したことなどにより、セグメント売上、利益ともに減少いたしました。

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209億41百万円（対前期比2.3%減）、セグメント利益2億25百万円（対前期比27.4%減）となりました。

なお、当社は平成30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契約に基づき承継しており、同日以降、直営8店舗での運営体制へ変更しております。

（マンションフロントサービス事業の概況）

マンション業界におきましては、都心部のタワーマンションの販売が好調に推移し、市場を牽引したことで、平成29年の新築マンション販売戸数が前年を上回るなど明るさも見られますが、郊外における新築マンションの供給戸数は減少傾向が見られるなど二極化が進行していることに加え、都心部においては、オリンピック開催後の関連施設の跡地を活用したマンション開発が計画されるなど、今後も一定戸数の供給は続くものの、建設に適した用地はホテルなどの他業種企業の取得意欲も強く、新規販売戸数の大幅な増加を見込むことが難しくなってきました。

このような状況のもと、当社グループの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「ホテルライクなマンションライフ」の実現を目指して、差別化されたサービスによるブランド価値向上に取り組んでおります。

当連結会計年度においては、地域運営会社3社を中心に、エリアマネージャーによる受託物件の訪問を強化し、入居者や関係者からの細かなニーズを汲み取り、迅速に対応することで、より強固な信頼関係の構築に努めるとともに、季節に応じた居住者向けイベントの開催支援のほか、カタログ商品やハウスクリーニングの予約獲得にも積極的に取り組むとともに、パートを含めた全従業員を対象とした各種教育を継続して実施しており、今後も高品質なフロントサービスの提供に努めてまいります。

また、これまでのマンションフロントサービスで培った受付ノウハウや、人材育成経験を活かした、新たな成長領域への開拓も進めており、企業やシェアオフィスでの受付業務を開始するなど、今後も非マンション施設案件の獲得に努めていくほか、人材派遣サービスにおきましては、認知度の向上や、都内を

中心とする人手不足の顕在化を受けて、派遣先企業数、売上高が伸長しております。

当連結会計年度末現在の総受託物件数は、新規受託物件数は41件となる一方、収益性を重視した運営体制の構築のため、不採算物件の整理を順次行っていることから、解約物件数が34件となったことで870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58億2百万円（対前期比2.9%増）、セグメント利益2億3百万円（対前期比7.2%増）となりました。

（ホテル事業の概況）

ホテル業界におきましては、訪日観光客数が過去最高を更新し続けるなど、国内の宿泊需要は拡大しておりますが、東京都心部を中心に新規施設の相次ぐ開業や民泊ビジネスの台頭により、宿泊需要の伸長を上回る供給客室数の増加を受け、ホテルの稼働率や客室単価が弱含む傾向を見せており、今後の動向に注視していく必要があります。

このような状況のもと、当社グループのホテル事業におきましては、J R 京葉線の市川塩浜駅前で手掛けるビジネスホテル「CVS・BAY HOTEL本館」「CVS・BAY HOTEL新館」は、舞浜駅まで2駅6分の好立地であることや、舞浜地区のホテルと比較してリーズナブルな価格で宿泊可能であることなどをご支持いただき、ビジネスからファミリー層まで幅広いニーズのお客様からご利用いただいております。

ユニット型ホテル事業におきましては、現在、東京都心部を中心に6施設を展開しており、都心において手頃かつ快適な宿泊サービスを提供することで、ビジネス利用のお客様だけでなく、旅行やイベントの際にもご利用いただいているほか、全てのホテルに女性専用フロアを設置することで、安心・安全に宿泊したい女性のお客様からもご好評をいただいております。

当連結会計年度においては、開業から3年目を迎え、リピーターのお客様が増加していることに加え、海外で人気の予約サイトと契約し、販路拡大に努めたことで、東南アジアを中心に外国人の宿泊者が増加しているほか、様々なゲームなどのコンテンツとコラボした宿泊プランを継続的に企画しており、各種メディアで紹介されたことで、販売が好調に推移するなど、売上高、稼働率の伸長が続いているとともに、収益の改善も着実に進んでおります。

また、本年初夏に千葉県浦安市において、新築物件を賃借し、コンバージョンを実施した、新たな宿泊施設の開業を予定しており、今後もマーケティングの強化によるセグメント収益の改善に取り組むとともに、事業規模の拡大に努めてまいります。

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14億5百万円（対前期比24.3%増）、セグメント損失15百万円（前期は1億40百万円のセグメント損失）となりました。

なお、開業から満2年以上が経過した複数のユニット型ホテル施設において、開業時の計画と比較し収益化に遅れが見られることから、次期以降の収支計画について検討を行った結果、次期からのコンビニエンス・ストア事業の大幅な縮小により、各施設が負担すべき本社経費負担額が大幅に増加する影響から、当該固定資産の評価額を見直す必要があると判断したことで、当連結会計年度末において減損処理を実施しております。

（クリーニング事業の概況）

クリーニング業界におきましては、ワイシャツ類の機能性向上や自宅で洗濯可能なスーツの普及が進んでいるほか、服装のカジュアル化や低価格化の影響などを受けて、1世帯あたりのクリーニング支出額は年々減少しております。また、需要の減少だけでなく、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・取次店の閉鎖が進むなど、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。

このような状況のもと、当社グループの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・ストア店舗での便利、かつ、高品質のクリーニングサービスを提供しているほか、法人向けクリーニングでは、施設内における宿泊関連やホテルに加え、社員寮や公共施設などの案件を獲得しております。

また、自社工場と商品管理センターによる、制服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メリットを活かしたトータルサービスの拡大を進めております。さらに、都心部を中心に需要の拡大が期待されておりますハウスクリーニングサービスでは、エアコン清掃やキッチンの水回りなどを中心にお掃除代行サービスの引き合いを多くいただきました。

なお、個人のクリーニング需要は減少傾向が続いておりますが、販促セールの実施など、需要喚起に引き続き努めるほか、自社工場のクリーニング工程の一部に自動化設備を導入するなど、業務効率化を進めております。

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12億19百万円（対前期比2.4%増）、セグメント利益55百万円（対前期比5.0%増）となりました。

(その他事業の概況)

その他事業といたしまして、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やネットカフェ店舗の運営など、各種サービスの提供を行っております。

当社が、市川塩浜地区で所有する賃貸ビル、駐車場が区画整理事業の開始に伴い、昨年4月末で賃貸借契約を終了しており、賃料収入を喪失したことで、セグメント利益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2億15百万円（対前期比13.8%減）、セグメント利益7百万円（対前期比74.9%減）となりました。

以上の施策の結果、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293億94百万円（対前期比0.2%減）、営業利益13百万円（前期は33百万円の営業損失）、前期に投資事業組合運用益97百万円を計上した反動から、経常利益90百万円（対前期比57.7%減）となりました。

また、開業から満2年以上が経過する複数のユニット型ホテル施設において、開業時の計画と比較し収益化に遅れが見られることや、次期からのコンビニエンス・ストア事業の大幅な縮小により、各施設が負担すべき本社経費負担額が大幅に増加する影響から、当該固定資産の一部について、当連結会計年度末において減損処理を実施したことで、親会社株主に帰属する当期純損失2億79百万円（前期は94百万円の親会社株主に帰属する当期純利益）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43百万円であります。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度中に、千葉県市川市内の区画整理事業に伴う保留地の取得所要資金として、金融機関より短期借入金として18億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。

なお、当該借入金につきましては、本年4月下旬までに全額返済しております。

(4) 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。

(5) 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、昭和56年の創業以来、日常生活の「便利さの提供」を企業理念にコンビニエンス・ストア事業を主力事業としてまいりました。

しかしながら、近年は首都圏において大手3チェーンへの店舗ブランドの集約が進む一方、新規出店が続いており新たな出店余地が狭まってきていることに加え、東京都心部の店舗賃料水準が大幅に上昇していることなどから、新規出店による継続的な事業規模の拡大を図ることが難しくなったと判断し、第39期の期初に、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への吸収分割を実施し、本事業の運営規模を大幅に縮小しております。

本件吸収分割により、単体の従業員数が約3分の1となったことで、店舗運営ノウハウの継承、人材育成にはより一層の取り組みが必要となるほか、上場企業としての本社管理機能を維持するための負担は不変であることから、グループ各社を含めた業務の見直しが重要な経営課題であると認識しており、組織・体制の再構築に努めてまいります。

今後は、当社運営ホテルへの併設店舗や、特殊立地店舗などを中心とした小規模の運営体制となりますが、当社の強みである顧客・立地ニーズに合わせた品揃えの充実や独自サービスを通じた、生活インフラとしての「便利さの提供」を強化することにより、安定的な事業収益の確保に取り組んでまいります。

② ホテル事業の収益向上への対応

当社は、平成21年秋よりビジネスホテルの運営事業に参入し、3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。

なかでも、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国内旅行者や海外旅行者のみならず、女性専用フロアを設けることで女性のお客様など、幅広い宿泊ニーズを獲得しております。

前期末より、外国人旅行者向けのサイトや動画共有サービスなどを通じた積極的な宣伝広告活動を開始したことで、稼働率、売上ともに前期に対して大幅な伸長を見せており、引き続きマーケティング施策の強化を行うことで、収益向上を進めてまいります。

しかしながら、東京都心部における競合ホテルの相次ぐ開業などにより、当初の事業計画と比較して客単価の上昇幅が緩やかに推移しており、収益化

に時間を要していることや、コンビニエンス・ストア事業の大幅な規模縮小を受け、本社経費負担額の増加が影響した結果、開業から満2年が経過した施設の固定資産の一部について減損処理を実施いたしました。

引き続き、「BAY HOTEL」ブランドの価値向上に取り組むことで、事業規模拡大を進めてまいります。

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いては、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。

各コンビニ店舗、ホテル施設、マンションフロントにつきましては、内部監査室による監査を定期的の実施のうえで、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の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。

(6) 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35期 (平成27年2月期)	第36期 (平成28年2月期)	第37期 (平成29年2月期)	第38期 (当連結会計年度) (平成30年2月期)
営 業 総 収 入 (千円)	28,726,245	29,193,007	29,452,454	29,394,170
経 常 利 益 (千円)	278,808	145,109	213,610	90,415
親会社株主に帰属する当期純利益 又は当期純損失(△) (千円)	225,186	198,526	94,415	△279,505
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	45.62	40.22	19.13	△56.62
総 資 産 (千円)	10,801,058	12,647,218	12,817,285	13,620,648
純 資 産 (千円)	2,014,900	2,172,642	2,193,550	1,864,639

- (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. 平成28年9月1日付で10株につき1株の株式併合を行いました。第35期連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益又は当期純損失を算定しております。

② 当社の財産及び損益の状況の推移

区 分	第35期 (平成27年2月期)	第36期 (平成28年2月期)	第37期 (平成29年2月期)	第38期(当期) (平成30年2月期)
加盟店を含む売上高 (千円)	22,317,474	22,222,804	21,524,715	21,476,132
営 業 総 収 入 (千円)	22,116,844	22,620,811	22,816,506	22,562,885
経 常 利 益 (千円)	168,547	68,457	200,739	39,249
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	192,776	190,881	125,534	△278,036
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	39.05	38.67	25.43	△56.32
総 資 産 (千円)	9,728,176	11,733,083	11,924,936	12,773,690
純 資 産 (千円)	1,951,315	2,101,582	2,153,471	1,826,028

- (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. 平成28年9月1日付で10株につき1株の株式併合を行いました。第35期事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益又は当期純損失を算定しております。

(7) 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。

(8) 企業集団の主要な事業セグメント（平成30年2月28日現在）

当社グループは、コンビニエンス・ストア事業、マンションフロントサービス事業、ホテル事業、クリーニング事業及び、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 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への吸収分割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。

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 ホテル事業

千葉県内においてビジネスホテル2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

④ 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

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

(9) 企業集団の主要拠点等（平成30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：加盟店を含むコンビニエンス・ストア店舗、ホテル施設の状況

地 域	直 営 店	加 盟 店	合 計	ホ テ ル
東 京 都	58店	4店	62店	6棟
千 葉 県	41店	1店	42店	2棟
計	99店	5店	104店	8棟

(注) 1. 当事業年度のコンビニエンス・ストアの閉店は5店舗であります。

2. 上記店舗のほか、千葉県内においてネットカフェ1店舗を運営しております。

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

(10) 使用人の状況（平成30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
コ ン ビ ニ エ ン ス ・ ス ト ア 事 業	201 (572) 名
マ ン シ ョ ン フ ロ ン ト サ ー ビ ス 事 業	266 (930) 名
ホ テ ル 事 業	15 (40) 名
ク リ ー ニ ン グ 事 業	13 (16) 名
そ の 他 事 業	0 (5) 名
合 計	495 (1,563) 名

(注) 使用人数は就業員数であり、業務委託者並びに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
216名	21名減	37.9歳	8.6年

(注) 上記の使用人のほか、業務委託者並びにパート及びアルバイトの当期中の平均人員は617名（前事業年度比4名増）であります。

(11) 主要な借入先（平成30年2月28日現在）

借入先	借入額
株式会社京葉銀行	3,309 ^{百万円}
株式会社三井住友銀行	2,169
株式会社みずほ銀行	1,266
株式会社千葉銀行	405

2. 会社の株式に関する事項（平成30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 4,566名
 (4) 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
株式会社ユニシア	1,345,344 ^株	27.3 [%]
泉澤豊	845,872	17.1
泉澤摩利雄	217,080	4.4
中川一成	155,400	3.1
泉澤節子	143,600	2.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	56,200	1.1
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1）	50,200	1.0
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	48,300	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

(平成30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	営業本部長 (株式会社エフ・エイ・二四代表取締役専務) (株式会社アスク取締役)
取 締 役	土 井 章 博	C R E戦略本部長
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・常勤)	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)	浅 井 新 一	(株式会社アスク監査役)

- (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)のうち高岡勝夫氏は、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)のうち浅井新一氏は、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。
4. 代表取締役上山富彦氏は、平成30年2月28日をもって営業本部長の兼任を解消しております。
5. 取締役土井章博氏は、平成30年3月1日付でホテル事業本部長を併せて兼任しております。
6. 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。
7. 経営情報の収集や監査業務の実効性を高め、監査監督体制を強化するために、谷英次氏を常勤の監査等委員として選定しております。

(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） （うち社外取締役）	5 (1)	43,800千円 (2,400千円)	年額160,000千円以内 (平成28年5月27日決議)
取締役（監査等委員） （うち社外取締役）	3 (2)	12,240千円 (4,440千円)	年額 60,000千円以内 (平成28年5月27日決議)
合 計 （うち社外取締役）	8 (3)	56,040千円 (6,840千円)	

(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40,000千円を平成28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。

3. 上記のほか、社外役員が当社の子会社から受けた報酬等の総額は1,200千円であります。

(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）	浅 井 新 一	株式会社アスク監査役	子会社

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4回の全てに出席し、不動産業界での知識や経験に基づく事業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。 また、定期的に開催される投資案件に関する社内会議に出席しているほか、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 (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3回、監査等委員会12回に出席し、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。 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。 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 (監査等委員)	浅 井 新 一	同氏は、当事業年度に開催された定例取締役会12回、臨時取締役会4回、監査等委員会12回の全てに出席し、サービス業やリネンサプライ業で培われた見識や、経営者としての経験に基づき、経営全般に関する業務執行状況に関する確認や意見を述べております。 また、毎月開催される子会社での経営会議に出席し、子会社5社を含めたサービス分野における取り組み状況や、リネン工場を往査することで課題を共有し、必要に応じ意見を述べております。 なお、監査等委員会においても往査結果の共有やオペレーション状況の妥当性に関する内容を中心とした発言を行っております。

(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、同浅井新一氏は、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

優成監査法人

(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監査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CRE戦略本部長を任命し、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ベイエリアグループ行動基準」に基づき、反社会的勢力との一切の関係を排除するための社内体制を定め、遵守して行動するよう、周知徹底する。

(7) 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

当社は、監査等委員会からその職務を補助すべき使用人を置くことを求められた場合は、直ちに協議し対応するものとする。

(8) 監査等委員の職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査等委員の求めに応じて配置する使用人の任命、異動、評価、懲戒処分は、監査等委員会の事前の同意を得て行い、当該使用人の取締役からの独立性を確保する。

(9) 取締役及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員への報告に関する体制

- ① 当社取締役または従業員は、会社に重大な損失を与える事項が発生し、または発生するおそれがあるときは、すみやかに監査等委員会へ報告する。
- ② 監査等委員会は、取締役会その他重要な会議へ出席し報告を受けると共に、必要に応じて取締役及び従業員に対し報告を求めることができる。
- ③ 前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する。

(10) その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査等委員会は、代表取締役社長、会計監査人と定期的に報告会を開催すると共に、会計監査人と適宜情報の交換を行う等連携を図る。

2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

前記業務の適正を確保するための体制に基づいて、当事業年度における当該体制の運用状況の概要は、以下のとおりであります。

(1) コンプライアンス体制について

リスク・コンプライアンス委員会を4回開催し、重点確認事項や取り組み状況に関し、主管部署からの報告を受けたほか、インサイダー取引に関する社内勉強会の継続開催や、個人情報保護に関する教育を実施いたしました。

また、ヘルプライン制度の仕組みを、コンビニエンス・ストア店舗スタッフやホテル施設スタッフに再度社内周知を実施することで、内部通報体制の強化を図っております。

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4回開催いたしました。定例取締役会では、月次決算及び各部門業務に関する報告が行われているほか、子会社の取締役も参加のうえで業務報告を行うことで、取締役間の意思疎通を図るだけでなく、監査等委員間での情報共有を図り、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監査等委員と共に出席しているほか、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、毎週開催されるコンビニエンス・ストア事業の全体会議や、マンションフロントサービス事業の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店舗、部店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、ホテル事業の拡大に対応した業務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、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ます。一時期、単元保有株主数が2,000名前後で推移していたため実施を見送っていましたが、株価の動向や財務状況、資金需要等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

上記の基本方針に基づき、当事業年度につきましては、ホテル事業の更なる拡大や財務体質の改善を勘案し1株につき10円の期末配当を計画していましたが、次期に多額の特別利益を計上することを鑑みた結果、安定的な利益還元方針を踏まえ特別配当を含めた同20円の期末配当金を、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。

(3) 次期の剰余金の配当等の方針

次期の配当金につきましては、コンビニエンス・ストア事業の吸収分割及び固定資産の売却に伴い多額の特別利益を計上する見込みであり、ホテル事業の拡大や新規事業創出のための資金需要並びに、借入金の返済を勘案しても一定水準の利益還元は可能であると判断し、年間配当金を1株につき30円とさせていただきます。

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大幅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

(平成30年2月28日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	3,928,372	流 動 負 債	7,751,407
現 金 及 び 預 金	1,761,858	買 掛 金	229,167
加 盟 店 貸 勘 定	7,424	短 期 借 入 金	3,500,000
売 掛 金	508,479	1年内返済予定の長期借入金	776,170
有 価 証 券	199,106	未 払 金	663,769
商 品	511,972	未 払 費 用	180,668
前 払 費 用	149,905	未 払 法 人 税 等	69,479
繰 延 税 金 資 産	584,018	未 払 消 費 税 等	131,250
未 収 入 金	111,805	預 り 金	2,060,444
未 収 還 付 法 人 税 等	16,480	前 受 収 益	10,848
未 収 還 付 消 費 税 等	46,192	賞 与 引 当 金	67,332
そ の 他	31,758	店 舗 閉 鎖 損 失 引 当 金	21,535
貸 倒 引 当 金	△629	資 産 除 去 債 務	2,359
固 定 資 産	9,692,275	そ の 他	38,381
有 形 固 定 資 産	3,812,138	固 定 負 債	4,004,601
建 物	1,951,898	長 期 借 入 金	2,874,436
構 築 物	9,398	退 職 給 付 に 係 る 負 債	149,313
工 具 器 具 備 品	303,168	資 産 除 去 債 務	625,772
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	15,628	長 期 預 り 保 証 金	355,079
土 地	1,532,044	負 債 合 計	11,756,008
無 形 固 定 資 産	178,532	純 資 産 の 部	
の れ ん	116,074	株 主 資 本	1,864,639
ソ フ ト ウ ェ ア	31,182	資 本 金	1,200,000
電 話 加 入 権	22,664	資 本 剰 余 金	164,064
そ の 他	8,611	利 益 剰 余 金	625,076
投資その他の資産	5,701,604	自 己 株 式	△124,502
投 資 有 価 証 券	295,114	純 資 産 合 計	1,864,639
長 期 前 払 費 用	13,238	負 債 ・ 純 資 産 合 計	
繰 延 税 金 資 産	42,644		
敷 金 及 び 保 証 金	947,024		
投 資 不 動 産	4,379,983		
そ の 他	23,600		
資 産 合 計	13,620,648		

連結損益計算書

(平成29年3月1日から)
(平成30年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	額
営 業 総 収 入		
売 上 高	20,424,142	
加 盟 店 か ら の 収 入	152,087	
そ の 他 の 営 業 収 入	8,817,940	29,394,170
営 業 原 価		20,337,232
営 業 総 利 益		9,056,938
販売費及び一般管理費		9,043,384
営 業 利 益		13,554
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	7,645	
有 価 証 券 運 用 益	29,485	
不 動 産 賃 貸 料	336,755	
そ の 他	20,547	394,433
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	42,147	
投 資 事 業 組 合 運 用 損	3,325	
不 動 産 賃 貸 費 用	265,637	
そ の 他	6,462	317,572
経 常 利 益		90,415
特 別 利 益		
違 約 金 収 入	9,811	9,811
特 別 損 失		
店 舗 閉 鎖 損 失	4,399	
店 舗 閉 鎖 損 失 引 当 金 繰 入 額	1,342	
減 損 損 失	713,091	
損 害 賠 償 金	9,426	
固 定 資 産 除 却 損	2,650	730,909
税金等調整前当期純損失(△)		△630,682
法人税、住民税及び事業税	53,126	
法 人 税 等 調 整 額	△404,304	△351,177
当 期 純 損 失 (△)		△279,505
親会社株主に帰属する当期純損失(△)		△279,505

事業報告

計算書類

監査報告

株主総会参考書類

連結株主資本等変動計算書

（平成29年3月1日から
平成30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	953,945	△124,459	2,193,550
当期変動額					
剰余金の配当			△49,363		△49,363
親会社株主に帰属する 当期純損失（△）			△279,505		△279,505
自己株式の取得				△42	△42
当期変動額合計	—	—	△328,868	△42	△328,911
当期末残高	1,200,000	164,064	625,076	△124,502	1,864,639

	純資産合計
当期首残高	2,193,550
当期変動額	
剰余金の配当	△49,363
親会社株主に帰属する 当期純損失（△）	△279,505
自己株式の取得	△42
当期変動額合計	△328,911
当期末残高	1,864,639

〔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. 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

a. 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)

b. 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

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 4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）

a. 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。

b. 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) 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。

3. 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

【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	1,460,743千円
3. 投資不動産の減価償却累計額	452,127千円
4. 担保に供している資産	建 物 789,204千円
	土 地 106,713千円
	投 資 不 動 産 2,570,119千円
	計 3,466,037千円
担保に係る債務	1 年内返済予定の長期借入金 540,202千円
	長 期 借 入 金 1,747,921千円
	計 2,288,124千円

【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	0	—	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
平成29年4月12日 取締役会	普通株式	49,363千円	10.00円	平成29年2月28日	平成29年5月11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
平成30年4月11日 取締役会	普通株式	98,725千円	利益剰余金	20.00円	平成30年2月28日	平成30年5月10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18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

平成30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	1,761,858	1,761,858	—
(2) 加盟店貸勘定	7,424	7,424	—
(3) 売掛金	508,479	508,479	—
(4) 未収入金	111,805	111,805	—
(5) 未収還付法人税等	16,480	16,480	—
(6) 未収還付消費税等	46,192	46,192	—
(7) 有価証券	199,106	199,106	—
(8) 敷金及び保証金	32,810	32,775	△34
資産合計	2,684,156	2,684,121	△34
(1) 買掛金	229,167	229,167	—
(2) 短期借入金	3,500,000	3,500,000	—
(3) 未払金	663,769	663,769	—
(4) 未払法人税等	69,479	69,479	—
(5) 未払消費税等	131,250	131,250	—
(6) 預り金	2,060,444	2,060,444	—
(7) 長期借入金 (※)	3,650,607	3,653,139	2,531
負債合計	10,304,718	10,307,250	2,531

(※) 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)加盟店貸勘定、(3)売掛金、(4)未収入金、
(5)未収還付法人税等、(6)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。

- (7)有価証券

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。

- (8)敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、建設協力金等の一定期間にわたり回
収が予定されているものについてのみ、その将来キャッシュ・フローを国
債の利回り等適切な指標に基づく利率で割り引いた現在価値により算定し
ております。

負 債

- (1)買掛金、(2)短期借入金、(3)未払金、(4)未払法人税等、
(5)未払消費税等、(6)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。

- (7)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)	96,674
(2) 非上場株式 (※1)	198,440
(3) 敷金及び保証金 (※2)	914,214
(4) 長期預り保証金 (※2)	355,079

(※) 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

使用見込期間を取得から5年～20年と見積り、割引率は0.00%～1.75%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	636,290千円
有形固定資産の取得等に伴う増加額	3,034千円
時の経過による調整額	4,499千円
資産除去債務の履行による減少額	△15,693千円
期末残高	628,132千円

【賃貸等不動産に関する注記】

当社は、千葉県及び東京都において、賃貸用オフィスビルや賃貸商業施設を所有しております。

これらの賃貸等不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
3,943,936	1,774,773	5,718,710	4,926,214

(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。

また、賃貸等不動産に関する平成30年2月期における損益は次のとおりであります。

(単位：千円)

賃 貸 収 益	賃 貸 費 用	差 額	その他 (売却損益等)
388,653	295,804	92,848	—

(注) 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しております。

【1株当たり情報に関する注記】

- | | |
|----------------|---------|
| 1. 1株当たりの純資産額 | 377円74銭 |
| 2. 1株当たりの当期純損失 | △56円62銭 |

【重要な後発事象に関する注記】

(吸収分割契約)

当社は、平成29年12月11日に当社のコンビニエンス・ストア事業の一部を株式会社ローソン（以下、「ローソン社」といいます。）及び、ローソン社が直営店舗の運営を承継する目的で新設された株式会社ローソンアーバンワークス（以下、「ローソンアーバンワークス社」といいます。）に承継させる2つの吸収分割契約を締結いたしました。

当該吸収分割契約に基づき平成30年3月1日にその効力が発生しております。

1. 本分割の目的

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。

2. 本分割の法的形式

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。

3. 分割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）

4. 実施する会計処理の概要

（1）分割した事業の経営成績（平成30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) 分割した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	<u>465 百万円</u>
固定資産	<u>689 百万円</u>
資産合計	<u>1,154 百万円</u>
流動負債	<u>49 百万円</u>
固定負債	<u>322 百万円</u>
負債合計	<u>371 百万円</u>

(3) 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 平成25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 平成25年9月13日）に基づき会計処理をする予定です。

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

(固定資産の譲渡)

当社は、平成30年3月23日開催の取締役会において、下記のとおり、固定資産の譲渡を決議するとともに、同日付で契約を締結し、平成30年4月4日に譲渡いたしました。

1. 譲渡の理由

当社は、J R京葉線市川塩浜駅南側の土地の地権者として、市川市及び他の地権者の方々と共同して「市川塩浜第1期土地区画整理事業準備会」を平成19年に立ち上げ、同地区の区画整理事業に向けた各種調整を長年に渡り関係者の皆様と進め、平成29年に事業遂行に必要となる資金確保のために保留地を処分するに際しては、当社が同地を取得し市川塩浜駅周辺地域の賑わい創生に貢献できる用途としての活用方法を模索して参りました。

しかしながら、従前からの保有地を含めた事業開発において、数年前と比較し建設コストの高止まりが続いている中において、土地取得代金を含めて当社単独の事業としてリスクを取ることが難しいと判断し、事業スキームを検討するとともに、各種関係先と交渉を進めた結果、この度、特定目的会社を活用し、開発を進めていくことが、当社が目指す市川塩浜駅周辺の賑わい創生を実現するための最適な方法であると判断し、保有する土地の一部について特定目的会社に譲渡することを決議いたしました。

なお、一部の土地については本件土地の譲渡後も引き続き保有し、当社が運営するホテルやコンビニ店舗の用地として活用するほか、新たに開発される施設の利用者に向けた、各種サービス提供を行うための資産として活用していく方針です。今後も同地区の賑わい創生に向けビジネスパートナーとして携わっていく方向で関係先と協議を進めてまいります。

2. 譲渡する資産の内容

資産の内容および所在地	帳簿価額（概算）	譲渡益（概算）	現 況
土地 (千葉県市川市塩浜二丁目)	約2,425百万円	約2,280百万円	更地 (基盤整備工事中)

譲渡益は、譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に係わる費用等の見積額を控除した概算額です。

3. 譲渡先の概要

商 号	市川塩浜特定目的会社
本 店 所 在 地	神奈川県横浜市神奈川区金港町6番
代 表 者	取締役 三品 貴仙

実質的な譲渡先は上記特定目的会社となりますが、売買契約に伴う手付金支払いの都合上、売買契約は外国法人と締結のうえで、速やかに契約上の地位を特定目的会社へと承継させることで合意しております。なお、契約先である外国法人の概要については契約の都合により、公表を控えさせていただきます。

また、契約先である外国法人並びに、地位承継及び譲渡先である特定目的会社と当社の間には、資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当社の関連当事者には該当いたしません。

4. 譲渡の日程

1. 取締役会決議日	平成30年3月23日
2. 当該売買契約締結日	平成30年3月23日
3. 当該売買契約に伴う手付金入金日	平成30年3月26日
4. 当該固定資産の引き渡し日	平成30年4月4日

5. 当該事象の財政状態及び損益に与える影響

平成31年2月期において、当該固定資産の譲渡益約2,280百万円の特別利益を計上する予定です。

貸借対照表

(平成30年2月28日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	2,562,887	流 動 負 債	6,970,456
現 金 及 び 預 金	1,037,394	買 掛 金	7,394
加 盟 店 貸 勘 定	7,424	短 期 借 入 金	3,500,000
有 価 証 券	199,106	1年内返済予定の長期借入金	776,170
商 品	461,171	未 払 金	295,799
前 払 費 用	126,890	未 払 費 用	147,272
繰 延 税 金 資 産	580,331	未 払 消 費 税 等	83,956
未 収 入 金	132,052	未 払 法 人 税 等	46,493
未 収 還 付 法 人 税 等	16,480	預 り 金	2,012,794
そ の 他	2,235	前 受 収 益	10,940
貸 倒 引 当 金	△200	賞 与 引 当 金	64,638
固 定 資 産	10,210,802	店 舗 閉 鎖 損 失 引 当 金	21,535
有 形 固 定 資 産	3,747,071	資 産 除 去 債 務	2,359
建 物	1,909,497	そ の 他	1,101
構 築 物	9,398	固 定 負 債	3,977,205
車 輜 運 搬 具	0	長 期 借 入 金	2,874,436
工 具 器 具 備 品	296,131	資 産 除 去 債 務	596,024
土 地	1,532,044	長 期 預 り 保 証 金	357,430
無 形 固 定 資 産	36,149	退 職 給 付 引 当 金	149,313
ソ フ ト ウ エ ア	9,439	負 債 合 計	10,947,662
電 話 加 入 権	18,404	純 資 産 の 部	
そ の 他	8,306	株 主 資 本	1,826,028
投資その他の資産	6,427,582	資 本 金	1,200,000
投 資 有 価 証 券	96,674	資 本 剰 余 金	164,064
関 係 会 社 株 式	976,570	資 本 準 備 金	164,064
長 期 前 払 費 用	12,628	利 益 剰 余 金	586,465
繰 延 税 金 資 産	40,302	利 益 準 備 金	135,935
敷 金 及 び 保 証 金	897,823	そ の 他 利 益 剰 余 金	450,530
投 資 不 動 産	4,379,983	別 途 積 立 金	200,000
そ の 他	23,600	繰 越 利 益 剰 余 金	250,530
資 産 合 計	12,773,690	自 己 株 式	△124,502
		純 資 産 合 計	1,826,028
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	12,773,690

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

(平成29年3月1日から)
(平成30年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営 業 総 収 入		
売 上 高	20,424,142	
加 盟 店 か ら の 収 入	152,087	
そ の 他 の 営 業 収 入	1,986,655	22,562,885
営 業 原 価		15,056,573
営 業 総 利 益		7,506,312
販売費及び一般管理費		7,568,889
営 業 損 失 (△)		△62,577
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	31,681	
有 価 証 券 運 用 益	29,485	
不 動 産 賃 貸 料	341,840	
そ の 他	13,024	416,031
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	42,108	
投 資 事 業 組 合 運 用 損	3,325	
不 動 産 賃 貸 費 用	265,637	
そ の 他	3,133	314,204
経 常 利 益		39,249
特 別 利 益		
違 約 金 収 入	9,811	9,811
特 別 損 失		
店 舗 閉 鎖 損 失	4,399	
店 舗 閉 鎖 損 失 引 当 金 繰 入 額	1,342	
減 損 損 失	713,091	
損 害 賠 償 金	9,426	
そ の 他	589	728,847
税 引 前 当 期 純 損 失 (△)		△679,786
法人税、住民税及び事業税	1,604	
法 人 税 等 調 整 額	△403,353	401,749
当 期 純 損 失 (△)		△278,036

株主資本等変動計算書

(平成29年3月1日から
平成30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	577,931	913,866
当期変動額						
剰余金の配当					△49,363	△49,363
当期純損失(△)					△278,036	△278,036
自己株式の取得						
当期変動額合計	—	—	—	—	△327,400	△327,400
当期末残高	1,200,000	164,064	135,935	200,000	250,530	586,465

	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	2,153,471	2,153,471
当期変動額			
剰余金の配当		△49,363	△49,363
当期純損失(△)		△278,036	△278,036
自己株式の取得	△42	△42	△42
当期変動額合計	△42	△327,442	△327,442
当期末残高	△124,502	1,826,028	1,826,028

〔個別注記表〕

【重要な会計方針に係る事項に関する注記等】

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 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 子会社株式

移動平均法による原価法

③ その他有価証券

a. 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)

b. 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)

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（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	4～42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

3. 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。

4. 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。

5. 追加情報

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当事業年度から適用しております。

【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	1,377,630千円
3. 投資不動産の減価償却累計額	452,127千円
4. 関係会社に対する短期金銭債権	34,173千円
5. 関係会社に対する短期金銭債務	19,100千円
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 789,204千円
	土 地 106,713千円
	投 資 不 動 産 2,570,119千円
	計 3,466,037千円
担保に係る債務	1年内返済予定の長期借入金 540,202千円
	長 期 借 入 金 1,747,921千円
	計 2,288,124千円

【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	137,951千円
3. 関係会社との営業取引以外の取引高	32,909千円

【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	0	—	127

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

繰延税金資産

繰越欠損金	492,138千円
減損損失	206,782千円
未払事業税	14,519千円
店舗閉鎖損失引当金	6,645千円
未払費用	38,205千円
賞与引当金	19,947千円
貸倒引当金	61千円
退職給付引当金	45,719千円
資産除去債務	183,225千円
その他	8,875千円
繰延税金資産小計	1,016,120千円
評価性引当額	△321,862千円
繰延税金資産合計	694,257千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△73,623千円
繰延税金負債合計	△73,623千円
繰延税金資産の純額	620,633千円

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

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。

【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

(単位：千円)

種類	会社等の 名 称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額	科目	期末残高
役員及びその近親者が議決権の過半数を有している会社	株式会社 ユネシア	千葉県 市川市	10,000	不動産賃貸・管理 業他	被所有 直接 27.3%	不動産の 賃借	賃借料の 支払	18,000	前払費用	1,620
									敷金及び 保証金	1,600

(注) 1. 記載金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

不動産の賃借価格については、近隣家賃等を参考に決定しております。

2. 関係会社との取引

(単位：千円)

種類	会社等の 名 称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	株式会社 エフ・エイ・二四	千葉県 浦安市	95,000	サービス 業	所有 直接 100.0%	役務の受入 役員の兼任	—	—	—	—
子会社	株式会社 アスク	東京都 港区	157,000	サービス 業	所有 直接 100.0%	役員の兼任	受取配当金 (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株当たり4,541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

369円92銭

2. 1株当たりの当期純損失

△56円32銭

【重要な後発事象に関する注記】

(吸収分割契約)

連結計算書類「連結注記表【重要な後発事象に関する注記】（吸収分割契約）」に記載しているため、注記を省略しております。

(固定資産の譲渡)

連結計算書類「連結注記表【重要な後発事象に関する注記】（固定資産の譲渡）」に記載しているため、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

平成30年4月24日

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア

取締役会 御中

優 成 監 査 法 人

指 定 社 員 公認会計士 陶 江 徹 ⑩
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 小 野 潤 ⑩
業 務 執 行 社 員

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・ベイエリアの平成29年3月1日から平成30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

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成29年12月11日に締結した吸収分割契約に基づき、平成30年3月1日付でコンビニエンス・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承継させている。
 2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成30年3月23日開催の取締役会において固定資産の譲渡について決議するとともに、平成30年4月4日に譲渡している。
- 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

事業報告

計算書類

監査報告

株主総会参考書類

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

平成30年4月24日

株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア

取締役会 御中

優 成 監 査 法 人

指 定 社 員 公認会計士 陶 江 徹 ⑨
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 小 野 潤 ⑨
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・バイエリアの平成29年3月1日から平成30年2月28日までの第38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

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成29年12月11日に締結した吸収分割契約に基づき、平成30年3月1日付でコンビニエンス・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承継させている。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成30年3月23日開催の取締役会において固定資産の譲渡について決議するとともに、平成30年4月4日に譲渡している。

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、平成29年3月1日から平成30年2月28日までの第38期事業年度の取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制(内部統制システム)について、取締役及び使用人等からその構築及び運用状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ① 監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じ説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ② 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証すると共に、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第131条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(平成17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、優成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、優成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。

平成30年4月27日

株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア

監査等委員会

常勤監査等委員 谷 英 次 ㊞

監査等委員 高 岡 勝 夫 ㊞

監査等委員 浅 井 新 一 ㊞

(注) 監査等委員高岡勝夫及び監査等委員浅井新一は、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

事業報告

計算書類

監査報告

株主総会参考書類

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）5名全員が本定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役5名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案について、監査等委員会において検討がなされ、各候補者は当社の取締役として適任であるとの意見表明を受けております。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所 有 す る 当社の株式数
1	いずみ さわ ゆたか 泉 澤 豊 (昭和20年11月28日生)	昭和42年4月 片倉工業株式会社入社 昭和44年4月 株式会社ジュン入社 昭和45年5月 株式会社ハリケン取締役就任 昭和48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） 昭和56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 平成8年12月 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリ ア（平成10年2月1日当社と合併）設立 代表取締役社長就任 平成10年2月 当社代表取締役社長就任 平成24年3月 当社代表取締役会長就任（現任） （重要な兼職の状況） 株式会社アスク代表取締役会長兼社長	株 845,872
2	かみ やま とみ ひこ 上 山 富 彦 (昭和29年12月9日生)	平成元年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 平成3年12月 同社代表取締役社長就任 平成8年12月 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリ ア（平成10年2月1日当社と合併）設立 取締役開発部長就任 平成10年2月 当社取締役営業部長就任 平成13年4月 当社取締役開発部長就任 平成14年5月 当社常務取締役開発部長就任 平成15年10月 当社常務取締役営業部長就任 平成18年5月 当社常務取締役特命事項管掌就任 平成21年5月 当社取締役C I O 経理部管掌 F A 2 4 管掌就任 平成24年3月 当社常務取締役C I O 管理本部長 F A 2 4 管掌就任 平成26年3月 当社常務取締役C I O 営業本部長 F A 2 4 管掌就任 平成26年5月 当社代表取締役社長兼営業本部長就任 平成30年3月 当社代表取締役社長就任（現任） （重要な兼職の状況） 株式会社エフ・エイ・二四代表取締役専務 株式会社アスク取締役	28,160

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の株式数
3	ど い あき ひろ 土 井 章 博 (昭和43年9月30日生)	平成4年4月 セック株式会社入社 平成9年8月 当社入社 平成15年10月 当社開発部次長就任 平成19年5月 当社開発部長就任 平成21年5月 当社取締役開発部長就任 平成24年3月 当社取締役営業本部長就任 平成26年3月 当社取締役C R E戦略本部長就任 平成30年3月 当社取締役ホテル事業本部長兼 C R E戦略本部長就任(現任)	株 1,000
4	いずみ さわ ま り お 泉 澤 摩 利 雄 (昭和47年8月21日生)	平成10年3月 当社入社 平成14年4月 当社営業部長就任 平成15年4月 当社執行役員営業部長就任 平成15年10月 当社執行役員開発部次長就任 平成19年5月 当社取締役経理部長就任 平成21年5月 当社取締役営業部長就任 平成24年3月 当社代表取締役社長就任 平成26年3月 当社代表取締役社長兼管理本部長 就任 平成26年5月 当社取締役就任(現任) (重要な兼職の状況) 株式会社アスク専務取締役	217,080
5	たか はし なお と 高 橋 尚 人 (昭和31年10月5日生)	昭和55年12月 有限会社三和不動産入社 昭和63年10月 同社代表取締役就任(現任) 平成28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2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2号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

監査等委員である取締役3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、監査等委員である取締役3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。

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所 有 す る 当社の株式数
1	たに えい じ 谷 英 次 (昭和26年11月29日生)	昭和56年9月 株式会社セブンーイレブン・ジャパン 入社 昭和63年9月 株式会社ユネシア入社 営業部長就任 平成8年12月 株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリ ア(平成10年2月1日当社と合併)設立 取締役営業部長就任 平成10年2月 当社取締役経営企画室長就任 平成18年5月 当社取締役経理部長就任 平成19年5月 当社監査役就任 平成28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) 株式会社エフ・エイ、二四監査役	株 2,300
2	たか おか かつ お 高 岡 勝 夫 (昭和21年8月5日生)	昭和46年4月 新日本証券株式会社(現みずほ証券 株式会社)入社 平成5年1月 同社事業法人第三部長就任 平成8年5月 同社神戸支店長就任 平成10年6月 同社取締役営業本部首都圏第二地区 長就任 平成12年4月 同社常務執行役員法人本部事業法人 グループ担当就任 平成14年6月 新光ビルディング株式会社(現みず ほ証券プロパティマネジメント株式 会社)入社 同社専務取締役就任 平成19年8月 同社退社 平成20年5月 当社社外監査役就任 平成28年5月 当社社外取締役監査等委員就任(現任)	1,000
3	やま した なる み 山 下 徳 実 (昭和35年4月4日生)	昭和54年5月 株式会社千葉相互銀行(現株式会社 京葉銀行)入行 平成14年2月 同行豊四季支店長就任 平成16年2月 同行行徳支店長就任 平成18年2月 同行千葉ニュータウン支店長就任 平成20年4月 同行馬込沢支店長就任 平成22年4月 同行浦安支店長就任 平成24年6月 同行常盤平支店長就任 平成25年6月 同行本町支店長就任 平成27年6月 同行高根支店長就任 平成28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(現任)	0

- (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. 候補者高岡勝夫氏及び山下徳実氏は、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
- (1) 高岡勝夫氏は、主に証券会社役員として培われた豊富な経験と幅広い見識を、当社の経営全般に活かしていただくため、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。
- (2) 山下徳実氏は、主に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くため、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. 高岡勝夫氏は、現在当社の監査等委員である社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって2年となります。なお、監査等委員である社外取締役への就任前に、社外監査役として8年間在任しておりました。
5. 山下徳実氏は、当社の主要取引先である株式会社京葉銀行の業務執行者でありましたが、2年前より関連会社の取締役就任されており、また同氏就任時点において、同行からの融資残高が総資産に占める割合も相当程度低下する見込みであります。
6. 責任限定契約について
- (1) 当社は、高岡勝夫氏との間で、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しており、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しております。なお、同氏の再任が承認された場合には、当該契約を継続する予定であります。
- (2) 山下徳実氏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。
7. 当社は、高岡勝夫氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。なお、同氏の再任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定です。

以上

第38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

