

【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】	2020年5月29日
【事業年度】	第40期（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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 上山 富彦
【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】	執行役員経理・経営戦略グループマネージャー 牧 健太郎
【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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月	2020年2月
営業総収入 (千円)	29,193,007	29,452,454	29,394,170	10,916,503	10,427,430
経常利益又は経常損失 (千円) ()	145,109	213,610	90,415	28,644	165,579
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)	198,526	94,415	279,505	3,801,115	401,320
包括利益 (千円)	207,170	70,334	279,505	3,831,586	431,791
純資産額 (千円)	2,172,642	2,193,550	1,864,639	5,548,137	4,968,257
総資産額 (千円)	12,647,218	12,817,285	13,620,648	12,163,254	11,368,615
1株当たり純資産額 (円)	440.13	444.37	377.74	1,123.95	1,006.48
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額() (円)	40.22	19.13	56.62	770.04	81.30
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	17.2	17.1	13.7	45.6	43.7
自己資本利益率 (%)	9.5	4.3	-	102.6	-
株価収益率 (倍)	20.6	38.1	-	1.0	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	185,658	555,420	372,561	148,188	1,745,866
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,817,101	220,680	1,847,906	6,001,497	1,013,806
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,891,066	268,281	1,197,627	4,318,649	1,068,852
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	1,973,117	2,039,575	1,761,858	3,296,516	1,605,695
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	515 (1,516)	506 (1,540)	495 (1,563)	324 (1,040)	315 (964)

- (注) 1 営業総収入には、消費税等は含まれておりません。
- 2 第38期及び第40期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。
- 3 第36期、第37期及び第39期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 4 第38期及び第40期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
- 5 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行いました。第36期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 6 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第40期の期首から適用しており、第39期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2016年 2 月	2017年 2 月	2018年 2 月	2019年 2 月	2020年 2 月
営業総収入 (千円)	22,620,811	22,816,506	22,562,885	4,060,199	3,828,892
経常利益又は経常損失 () (千円)	68,457	200,739	39,249	101,041	97,554
当期純利益又は 当期純損失 () (千円)	190,881	125,534	278,036	3,794,944	415,961
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)	50,640,000	5,064,000	5,064,000	5,064,000	5,064,000
純資産額 (千円)	2,101,582	2,153,471	1,826,028	5,472,885	4,908,834
総資産額 (千円)	11,733,083	11,924,936	12,773,690	11,160,983	10,110,149
1株当たり純資産額 (円)	425.73	436.25	369.92	1,108.71	994.44
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額) (円)	1.00 (-)	10.00 (-)	20.00 (-)	30.00 (10.00)	20.00 (10.00)
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額 () (円)	38.67	25.43	56.32	768.79	84.26
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	17.9	18.1	14.3	49.0	48.6
自己資本利益率 (%)	9.4	5.9	-	104.0	-
株価収益率 (倍)	21.5	28.7	-	1.0	-
配当性向 (%)	25.9	39.3	-	3.9	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	248 (598)	237 (613)	216 (617)	60 (97)	68 (84)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	65.1 (86.8)	58.1 (105.0)	59.1 (123.5)	63.7 (114.8)	53.3 (110.6)
最高株価 (円)	179	860 (153)	861	825	762
最低株価 (円)	71	702 (64)	654	597	516

(注) 1 営業総収入には、消費税等は含まれておりません。

2 第38期及び第40期の自己資本利益率、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。

3 第36期、第37期及び第39期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4 第38期及び第40期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

5 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行いました。第36期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。なお、第36期の1株当たり配当額につきましては、当該株式併合前の実際の配当額を記載しております。

6 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。なお、第37期の株価については株式併合後の最高株価及び最低株価を記載しており、株式併合前の最高株価及び最低株価を括弧内に記載しております。

- 7 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第40期の期首から適用しており、第39期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って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。

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5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3棟のビジネスホテルを千葉県市川市及び浦安市内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6棟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、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(カーシェアリングシステム、居住者専用情報サイトなど)、独自企画(マンション内カフェ/ショップ、焼き立てパンの提供、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、マンション以外での各種受付業務の受託や人材派遣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、地域運営会社である、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、当社コンビニエンス・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。

(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)

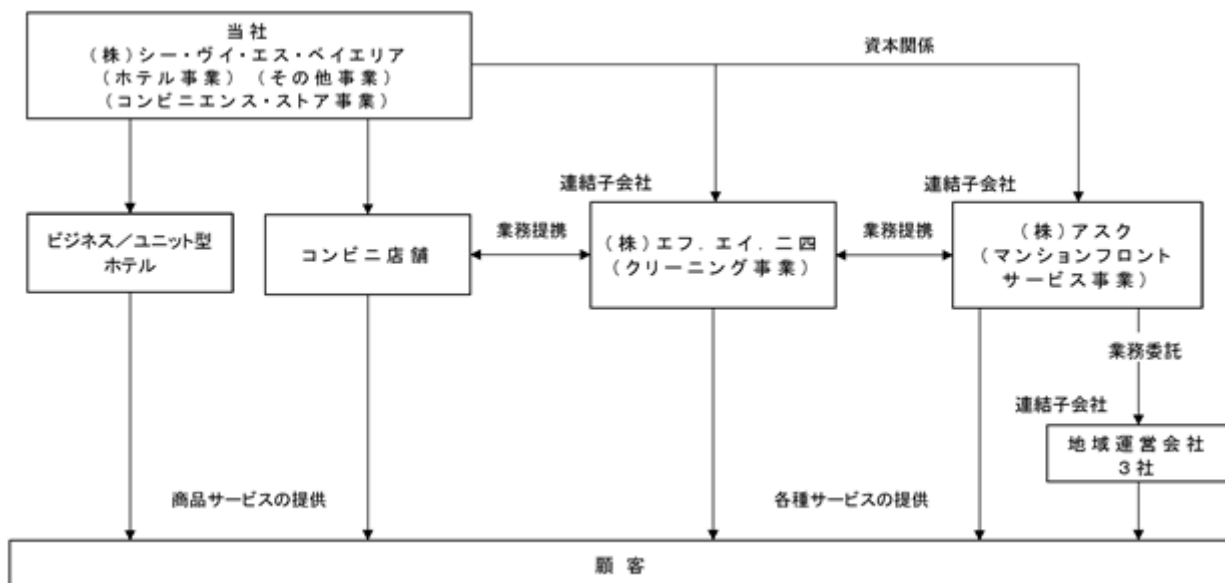
当社は、株式会社ローソンとフランチャイズ契約を締結し、東京都、千葉県内において、当社の運営ホテルとの併設や特殊立地において「ローソン」ブランドのコンビニエンス・ストア店舗を運営し、米飯・惣菜などのファーストフードやその他食品ならびに、日用品や宝くじの販売などの小売業及び公共料金の料金収納代行などの各種サービスを提供しております。

(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、当社の企業理念である「便利さの提供」のもと、各種サービスの提供を行っているほか、保有する不動産の賃貸事業を営んでおります。

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	157,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0	役員の兼任 3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
株式会社アスク東東京	東京都 豊島区	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)	-

(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	5,587,675千円
	(2)経常利益	149,907千円
	(3)当期純利益	103,357千円
	(4)純資産額	896,030千円
	(5)総資産額	2,059,996千円

6 株式会社エフ・エイ・二四については、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	1,160,303千円
	(2)経常利益	21,070千円
	(3)当期純利益	14,236千円
	(4)純資産額	139,939千円
	(5)総資産額	271,632千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年2月29日現在の従業員数は315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	32	(42)
マンションフロントサービス事業	237	(868)
クリーニング事業	10	(12)
コンビニエンス・ストア事業	32	(42)
その他事業	4	(0)
合計	315	(964)

(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

2020年2月29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)
68 (84)	40.4	9.1	4,463

セグメントの名称	従業員数(人)	
ホテル事業	32	(42)
コンビニエンス・ストア事業	32	(42)
その他事業	4	(0)
合計	68	(84)

(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、グループの長期ビジョンとして『お客様の満足の為、生活の便利さを提供する』という企業コンセプトを共有しています。これは、現在のグループビジョンでもある『便利さの追求』をもとに発展させたものであります。

(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、ビジネスホテルの運営は、京葉線沿線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、日常生活の延長としてのお客様ニーズを満たすことを目指しております。

また、ユニット型ホテルの運営は、LCCや高速バスなどの普及による旅行交通費の低減や旅行者の増加による宿泊ニーズの多様化を受けて、従来のビジネスホテルと自宅への帰宅代替施設としてのカプセルホテルの中間に、新たなカテゴリーの創造を狙った宿泊施設として、ビジネスや旅行者からの利用を獲得するとともに、女性専用フロアを確保することで、女性のお客様にも気軽にかつ満足してご利用いただける施設となることを目指しているほか、海外からの旅行者にも安心・安全・リーズナブルであり、和モダン・スタイリッシュでクールな宿泊施設としての運営を目指しております。

事業規模の拡大と共に「BAY HOTEL」ブランド価値の向上に努めることで、今後の当社の収益の柱となるよう努めてまいります。

コンビニエンス・ストア事業におきましては、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、株式会社アスク東東京、株式会社アスク西東京、株式会社アスク西日本)

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。さらには、イベント開催支援やカーシェアリングサービス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、マンションフロント以外での受付業務の受託や人材派遣事業の拡大など、各種サービス提供体制の構築に努めてまいります。

(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モデル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、グループ売上高は大幅に減少しておりますが、収益性を重視した経営方針のもと各事業の事業計画を再構築しており、ホテル事業においては、既存施設の収益性の改善及びビジネスホテルを軸とした新たなホテルの新設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、不採算物件の解約による収益性の改善及び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ほか、新規事業の創出による収益基盤の安定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、ベイエリア地区を中心に施設数の拡大も進めていくことで、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、ブランドの知名度向上に向けたマーケティング施策を進めていくとともに、独自のサービスや多様な宿泊プランの提供を行うことで、稼働率の向上、収益力の強化を行ってまいります。
- 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、商圏のお客様にあわせた商品・サービスの提供に努めます。
- d. ベイエリア地域に特化した事業展開を行っている企業としての強みを活かし、新規ビジネスの創造に挑戦いたします。

(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、イベント・カルチャー教室などの開催支援を通じた、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. マンションフロント以外の、企業・施設などの受付サービスの新規受注を進めてまいります。
- d. これまでに培った運営ノウハウ、人材スキルを活かした、人材派遣ビジネスの拡大に取り組んでまいります。

(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. 自社クリーニング工場の稼働率向上により、収益力の強化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) 対処すべき課題

ホテル事業の収益力向上への対応

当社は、2009年秋よりビジネスホテルの運営事業に参入し、2015年よりホテル事業の積極的な拡大に取り組んでおります。運営するビジネスホテル3棟におきましては、近隣の大型レジャー施設の来場者の増加などにより、売上高、利益ともに堅調に推移しております。また、都心部にて運営するユニット型ホテルは、宿泊需要の多様化に合わせて、限りあるスペースを最大限に活用することでリーズナブルな価格で「宿泊サービス」を提供しており、ビジネス利用だけでなく女性専用フロアを設けることで国内旅行の女性のお客様のほか、ゆとりあるラウンジを備えることで海外からのグループ旅行者など、幅広い宿泊ニーズを獲得しております。

しかしながら、ユニット型ホテル施設においては、事業計画と比較し、コンビニエンス・ストア事業の大幅な規模縮小に伴う本社経費の按分負担額の増加が影響したことに加え、競合ホテルの増加に伴い宿泊単価が弱含んでおりました。また、新型コロナウイルス感染症の拡大による宿泊需要の減少を受け、3期連続で減損処理を実施いたしました。

なお、ユニット型ホテル施設は現在休業しており、新型コロナウイルス感染症の収束に伴う宿泊需要の動向を見極めながら順次営業再開を行い、収益確保に努めるほか、東京都港区及び千葉県市川市で開業準備を進めているビジネスホテル2棟につきましては建物は完成していることから、本年夏以降の開業に向けた取り組みを進めてまいります。当面は、外国人旅行者の宿泊需要は低迷することが見込まれますが、ビジネス需要や国内旅行者の取り込みを強化すると共に、2021年夏に開催予定の東京オリンピックにおける各種需要の獲得に努めることで、中長期的収益向上に努めてまいります。

事業領域拡大への対応

マンションフロントサービス事業におきましては、近年新規マンションの着工件数が減少傾向であることから、今後マンションフロント数の大幅な増加を見込むことが難しいと考え、非マンションフロント案件への事業領域拡大を進めております。なかでも、これまで培ってきたノウハウを活かし、企業やシェアオフィスに加え公共施設などでの受付業務の拡大に引き続き注力をしてまいります。クリーニング事業におきましても、一般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。その他事業におきましては、2019年に複数の不動産を購入し安定した賃料収益を確保するとともに、当該不動産を活用した新たな事業の

可能性を模索しております。従来から保有する投資オフィスビルを含めた、資産の有効活用を図ることで安定収益の確保に努め、コンビニエンス・ストア事業の再編後の新事業創出に取り組んでまいります。

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、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) ホテル事業の環境変化及び訪日観光客への依存度について

当社グループが運営するホテル事業では、都心部における宿泊需要が中期的に増加することを見据えて、積極的にホテル施設の拡大を行っており、「BAY HOTEL」ブランドの認知度、価値向上に取り組んでおります。

しかしながら、訪日外国人数の増加が続いていることや東京オリンピックが開催されることを見込んだ競合他社が、都心部や舞浜・新浦安地区などにおいて、相次いでホテルの開業を行っており、こうした投資がさらに進み、需要の伸長以上に提供する客室数が大幅に増加した場合は、客室単価や稼働率が低下することが予想されます。

また、世界経済の減速や為替水準の大幅な円高傾向が進む場合のみならず、大規模な地震などの自然災害や流行性疾患が発生した場合においては、訪日外国人数の大幅な減少が予想されるほか、出張需要の見合わせなど、宿泊需要が縮小することが想定されます。

当社が運営するホテル施設及びコンビニエンス・ストア店舗の一部は大型テーマパークの近隣や、レジャースポットなどの観光立地に出店していることから、観光客が減少した場合には、店舗収益の減少が懸念されるほか、ホテル事業は、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、上記のような運営環境の大幅な変化があった場合は、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となる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が、ホテル事業が運営するユニット型ホテルにおいては、コンビニエンス・ストア事業の大幅な規模縮小を受けた、本社経費の按分負担額の増加及び新型コロナウイルス感染症の拡大による収益性の大幅な低下を受け、今後の収支計画を見直し、当該固定資産のほぼ全てについて減損処理を実施しております。

一方、本年に開業を予定しておりますビジネスホテルの一部については、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。

このような状況のもと、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、各種取り組みを行っているほか、不採算物件の整理を順次行うなど、収益性を重視した事業運営へと転換を進めておりますが、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いるほか、近年は企業やシェアオフィス、公共施設などのマンション分野以外への事業拡大を進めておりますが、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を販売行うなど、各種イベントに対応した販売施策を積極的に実施していることから、店舗近隣の大規模展示場の改修やイベント中止により、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（港区、中央区、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・取次店の閉鎖が進むなど、近年の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、都心部かつ比較的所得の高い顧客層を対象にサービスを提供していることから、一定の需要を確保しているほか、グループ各社との連携により法人需要の新規獲得を進めております。また、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、業務効率化も進めております。

しかしながら、提携するクリーニング業者の廃業や新たな提携先の確保ができない場合には、同事業の拡大を行っていくことが困難となることから、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

(1) 経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益や雇用環境の改善に伴い、緩やかな回復基調で推移してまいりましたが、消費増税後の個人消費に力強さが見られないことに加え、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大による国内及び世界経済の大幅な減速が懸念されるなど、不透明感はより一層大きなものとなっております。

現在当社グループが注力しているホテル業界におきましては、昨年の秋以降、外交問題により韓国からの観光客が大きく減少した一方、中国、東南アジア、欧米諸国の伸長により、訪日外国人客数は横ばい傾向が続いてまいりましたが、2020年1月下旬以降、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、外国人観光客が激減していることに加え、大規模イベントの自粛等により、国内旅行者も大きく減少するなど厳しい市場環境が続いており、宿泊需要の回復までには一定の期間を要することが見込まれております。

マンション業界におきましては、これまで市場を牽引していた東京都心において、建設コストの高止まりによる、販売価格の上昇傾向が継続していることで、購入可能な世帯は富裕層や高所得者などに限られていることから、不動産各社は供給戸数に慎重な姿勢を見せており、2019年の首都圏全体の販売戸数は3年ぶりの減少に転じるなど、今後の弱含みが懸念されております。

このような経営環境のもと、当社グループは、収益拡大に向け各事業における収益性の改善及び次期に開業予定であるホテル2棟の開業準備などを中心に進めてまいりました。

しかしながら、当社グループの当連結会計年度における業績は、1月下旬以降の新型コロナウイルス感染症の拡大により、ホテル各施設の稼働率が苦戦したことで、営業総収入104億27百万円（対前年同期比4.5%減）、ホテル事業の売上高の減少に加え、マンションフロントサービス事業における販管費の増加などにより、営業利益37百万円（対前年同期比18.7%増）にとどまった一方、投資有価証券売却益を計上したことなどにより、経常利益1億65百万円（前年同期は28百万円の経常損失）となりました。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた緊急事態宣言の発令を踏まえ、国内宿泊需要の回復の兆しは夏以降から見られるものの一定水準までの回復は秋以降となると想定し複数のホテル施設の休業を決定したほか、外国人観光客の宿泊需要の再獲得には1年程度の時間を要すると見込んでおり、また、東京オリンピックの1年延期の決定に伴い、前期末に想定していた中長期の収益計画を達成することが困難となったことから、複数のユニット型ホテル施設などにおける固定資産5億48百万円の減損処理を行ったことで、親会社株主に帰属する当期純損失4億1百万円となりました。

当社の各セグメントの業績は次のとおりであります。

(ホテル事業)

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

ビジネスホテル施設におきましては、京葉線市川塩浜駅前前で運営しております「CVS・BAY HOTEL」及び新館におきましては、近隣の大型レジャー施設への観光客や幕張メッセへの出張などの宿泊需要の獲得に努めているほか、「BAY HOTEL 浦安駅前」におきましては、各客室にキッチンを設けるなど、長期滞在やご家族連れのお客様を中心に需要の獲得を進めてまいりました。

ユニット型ホテル施設におきましては、都心において、手頃且つ快適な宿泊サービスの提供に努めており、昨年のラグビーワールドカップ開催期間中には、欧州を中心に多くの海外からのお客様にご利用いただいたほか、自社HPからの宿泊予約者向けに事前決済サービスを開始するなど、自社販売比率の増加による収益性改善への取り組みも進めております。

また、ゲームやアニメ、舞台などのメディアコンテンツとのコラボ企画の開催にも継続して注力しており、当期は合計で16タイトルとのコラボ企画を実施するなど、新たな宿泊需要の獲得にも精力的に取り組んでおります。

なお、第2四半期以降、残業や飲食後の当日予約のお客様が減少していたことに加え、政治情勢の悪化による、韓国人旅行者の減少などを受け、稼働率及び客室単価に弱含みがみられてまいりましたが、さらに本年の1月下旬以降、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、日本を訪れる外国人旅行者が激減していることに加え、大規模イベントの自粛が発生するなど、国内旅行者の需要も大きく減少した影響を受け、セグメント売上高、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、ホテル事業収入16億39百万円（対前年同期比2.4%減）、セグメント利益1億25百万円（対前年同期比15.6%減）となりました。

(マンションフロントサービス事業)

マンションフロントサービス事業におきましては、マンションコンシェルジュによる高付加価値サービスの提供を通じた、ワンランク上のマンションライフの実現に努めており、独立系の企業として業界トップシェアを有しております。また、新たな成長領域への取り組みとして、企業やシェアオフィス、公共施設での受付やコンシェルジュ業務の獲得を進めているほか、人材派遣サービスにおきましては、多言語に対応可能な人材の派遣・紹介を行うなど、より優秀な人材に注力したサービスによる競合他社との差別化を図っていくことで、取引先拡大に努めております。

当連結会計年度末現在における総受注件数は、収益性を重視した運営体制構築のため、不採算物件の解約を順次進めていることで、926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55億87百万円(対前年同期比3.3%減)、セグメント利益2億26百万円(対前年同期比30.7%減)となりました。

(クリーニング事業)

クリーニング事業におきましては、マンションフロントやコンビニエンス・ストア店舗、社員寮においてクリーニングサービスを提供しており、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、自社工場と商品管理センターによる、ユニフォームのクリーニングからメンテナンス、在庫管理までを一元管理するトータルサービスの拡大を進めております。

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

なお、リネンサービスにおいて、大口受注先へのサービス提供が2019年5月末で終了したことなどにより、売上高、セグメント利益ともに前年を下回る結果となりました。

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11億59百万円(対前年同期比7.2%減)、セグメント利益52百万円(対前年同期比8.7%減)となりました。

(コンビニエンス・ストア事業)

コンビニエンス・ストア事業におきましては、主力店舗が大規模展示場や観光施設の近隣などの特殊立地に面していることから、当社の強みである独創性を持った店舗作りを目指し、フランチャイズ本部が推進する各種施策に加え、各イベントに対応した独自仕入れ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。

なお、入居するビルの建て替えに伴い、2019年4月下旬に1店舗の閉店を実施しており、当連結会計年度末現在の店舗数は7店舗となったことで、売上高は減少した一方、店舗近隣の大規模展示場において、大型イベントが開催された際には例年以上に多くの来場者からご利用いただくなど既存店が堅調に推移したことから、セグメント利益は概ね前年と同水準となりました。

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19億72百万円(対前年同期比9.2%減)、セグメント利益88百万円(対前年同期比7.3%増)となりました。

(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、前期末に東京都内の賃貸不動産を取得したことで当期から賃料収入が増加していることに加え、2019年3月中旬に不採算であったネットカフェ店舗の閉店を実施したことで、セグメント利益は伸長しております。

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2億16百万円(対前年同期比4.3%増)セグメント利益25百万円(対前年同期比190.4%増)となりました。

(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7億94百万円(6.5%)減少し、113億68百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が16億90百万円、有価証券が6億7百万円それぞれ減少したことなどにより流動資産が17億80百万円減少した一方、建設仮勘定が10億58百万円増加したことなどにより固定資産が9億85百万円増加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2億14百万円(3.2%)減少し、64億円となりました。その主な内訳は、短期借入金が13億50百万円増加した一方、未払法人税等が14億61百万円減少したことなどにより流動負債が1億84百万円減少したことに加え、長期借入金が64百万円減少したことなどにより、固定負債が30百万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5億79百万円(10.5%)減少し、49億68百万円となりました。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4億1百万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16億90百万円(51.3%)減少し、16億5百万円となりました。

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、17億45百万円の支出超過(前年同期は1億48百万円の支出超過)となりました。その主な内訳は、投資不動産により3億27百万円の収入があった一方、法人税等の支払により21億88百万円を支出したこと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、10億13百万円の支出超過(前年同期は60億1百万円の収入超過)となりました。その主な内訳は、有価証券の売却により1億4百万円、有形固定資産の売却により1億81百万円それぞれ収入があった一方、有形固定資産の取得により14億58百万円、投資有価証券の取得により5億50百万円それぞれ支出したこと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、10億68百万円の収入超過(前年同期は43億18百万円の支出超過)となりました。その主な内訳は、短期借入金の純増加額が13億50百万円、長期借入金による収入が3億60百万円あった一方、長期借入金の返済により4億93百万円を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、小売業及びサービス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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	前年同期比(%)
	金額(千円)	
ホテル事業	1,639,740	97.6
マンションフロントサービス事業	5,587,675	96.7
クリーニング事業	1,159,305	92.8
コンビニエンス・ストア事業	1,972,708	90.8
その他事業	216,443	104.3
報告セグメント計	10,575,873	95.4
調整額	148,443	-
合計	10,427,430	95.5

- (注) 1 コンビニエンス・ストア事業の売上高の減少は、当連結会計年度の期初に、コンビニエンス・ストア事業の再編を実施したことによるものです。
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。
3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

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	6 棟	4 店
千葉県	3 棟	3 店
合計	9 棟	7 店

- (注) 1 コンビニエンス・ストア店舗の減少は、当連結会計年度の期初に、コンビニエンス・ストア事業の再編を実施したことによるものです。
2 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) 重要な会計方針及び見積り

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

当社グループは、経営に影響を与える大きな要因は、ホテル事業及びマンションフロントサービス事業の収益の変動であると認識しております。

ホテル事業におきましては、1月下旬以降、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、都心における宿泊需要は大きく冷え込んでいることに加え、ビジネスホテル近隣の大型レジャー施設の休園に加え、東京オリンピックの1年延期が決定するなど、当面は厳しいマーケット環境が継続することを見込んでおり、当社グループの経営に大きな影響を与える要因となります。こうした厳しい環境下ではございますが、本年は東京港区に加え千葉県市川市で運営しております既存施設の増築棟の合計2施設のビジネスホテルの開業を予定しており、付加価値の高い施設運営を行っていくほか、これまで以上に、多様な宿泊ニーズの獲得を進めてまいります。また、当事業の強みでもあるアニメやメディアコンテンツとのコラボ企画を積極的に推進していくことで、新たな宿泊需要の取り込みを進め、マーケット環境の急激な変化に対応していけるよう努めてまいります。

マンションフロントサービス事業においては、ストック型のビジネススキームであることから、ホテル事業と比較し収益の変動は限定的であると考えておりますが、900件以上もの受託物件数の運営をおこなっていることから、人材の安定的な確保及び人件費の上昇は同事業の収益に大きな影響を与える要因の一つであります。こうした要因に対処するため、不採算物件については、順次解約を進めるなど、収益性の向上に努めているほか、近年は新規のマンション竣工数に陰りが見えてきていることから、新たな成長戦略として、マンション以外の領域におけるフロントサービスの案件獲得や人材派遣サービスの拡大に努めております。

(3) 経営成績の分析

(売上高)

マンションフロントサービス事業において、不採算物件の解約を進めたことに加え、ホテル事業において、1月下旬以降の新型コロナウイルス感染症の拡大により、各施設の稼働率が苦戦したことなどにより、当社グループの売上高は前連結会計年度に比べ4億89百万円(4.5%)減少の104億27百万円となりました。

(営業利益)

販売費及び一般管理費は、前期に特殊要因により多額の租税公課を計上した反動に加え、コンビニエンス・ストア店舗及びネットカフェ店舗を上期に実施したことなどにより、前連結会計年度に比べ2億12百万円(5.4%)減少の37億42百万円となり、営業利益は前連結会計年度に比べ5百万円(18.7%)増加の37百万円となりました。

(営業外損益及び経常損益)

営業外損益は、営業外収益が投資有価証券売却益を計上したことなどにより、前連結会計年度に比べ1億47百万円(40.2%)増加の5億14百万円、営業外費用は、前連結会計年度に比べ40百万円(9.4%)減少の3億87百万円となりました。この結果、経常損益は前連結会計年度に比べ1億94百万円増加(前年同期は28百万円の経常損失)の1億65百万円となりました。

(特別損益及び親会社株主に帰属する当期純損益)

特別利益は、前期にコンビニエンス・ストア事業の事業分離における移転利益及び固定資産売却益を計上した反動により、前連結会計年度に比べ61億95百万円減少の67百万円、特別損失は、ユニット型ホテル及びコンビニエンス・ストア店舗等において減損損失を計上したことなどにより、前連結会計年度に比べ1億22百万円(28.2%)増加の5億54百万円となりました。この結果、税金等調整前当期純損失は3億21百万円となり、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を調整した結果、前連結会計年度に比べ42億2百万円悪化(前年同期は38億1百万円の親会社株主に帰属する当期純利益)の4億1百万円の親会社株主に帰属する当期純損失となりました。

(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。

	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期
自己資本比率(%)	17.1	13.7	45.6	43.7
時価ベースの自己資本比率(%)	28.1	26.2	30.5	25.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	10.6	19.2	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	12.7	8.8	-	-

(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。

2019年2月期及び2020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のほか、ホテル施設等の新規出店のための設備投資であり、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、前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が、今般の新型コロナウイルス感染症拡大による業績影響を鑑み、グループ経営のさらなる安定化を図るべく手元資金を厚くすることを目的に、2020年3月に取引先金融機関より総額7億50百万円の借入を実施しており、当面の期間の事業の運転資金は確保されております。今後も安定した経営基盤に基づく収益向上を図り営業活動によるキャッシュ・フローの増加に努めてまいります。

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1,607百万円であります。

その主なものは、事業用不動産の取得のほか、ビジネスホテル増築棟建設に伴う手付金などの支払いによるものであります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

2020年2月29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。

(1) 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)	コンビニエ ンス・ストア事業 ホテル事業 その他事業	事務所	106,713 (768.48)	62,882	2,886	-	172,482	37
CVS・BAY HOTEL他3施設 (千葉縣市川市他)	ホテル事業	ビジネス ホテル	509,237 (1,865)	669,294	1,111,158	64,524	2,354,215	5

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

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 連結子会社

会社名	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	建物	機械装置	その他の 有形固定 資産	投下資本 合計	
(株)エフ・エ イ・二四	クリーニング工場 (千葉市稲毛区)	クリーニング 事業	工場	-	3,112	12,512	0	15,624	3

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

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	投資予定額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
千葉縣市川市	ホテル事業	ビジネス ホテル	1,500,000	1,000,000	自己資金及 び借入金	2019年4月	2020年6月	-

(注) 1 設備完成後の増加能力を正確に測定することが困難であるため、完成後の増加能力を記載しておりません。

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(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) (2020年2月29日)	提出日現在発行数(株) (2020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 (市場第一部)	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】

2020年2月29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)	-	16	25	54	18	6	5,293	5,412	-
所有株式数(単元)	-	3,537	785	14,439	170	11	31,667	50,609	3,100
所有株式数の割合(%)	-	7.0	1.6	28.5	0.3	0.0	62.6	100.0	-

(注) 1 自己株式127,731株は、「個人その他」に1,277単元、「単元未満株式の状況」に31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】

2020年2月29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(%)
株式会社ユネシア	千葉県市川市欠真間1丁目16-8	13,453	27.27
泉澤 豊	千葉県市川市	7,258	14.71
泉澤 摩利雄	千葉県市川市	2,170	4.39
泉澤 節子	千葉県市川市	1,436	2.91
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11-3	1,114	2.25
中川 一成	東京都新宿区	1,038	2.10
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	528	1.07
瀬間 義信	東京都台東区	500	1.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	493	0.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口1)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	457	0.92
計	-	28,447	57.62

(注) 自己株式を127,731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】

2020年2月29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 127,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,933,200	49,332	-
単元未満株式	普通株式 3,100	-	-
発行済株式総数	5,064,000	-	-
総株主の議決権	-	49,332	-

(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31株が含まれております。

【自己株式等】

2020年2月29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	127,700	-	127,700	2.52
計	-	127,700	-	127,700	2.52

(注) 上記のほか、単元未満株式31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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1	673
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2020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による株式は含まれておりません。

(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、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	127,731	-	127,731	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2020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

上記の基本方針に基づき、期末配当金につきましては、1株につき10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10円を含めました当期の年間配当金は、1株につき20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)
2019年10月9日取締役会	49,362	10.00
2020年4月14日取締役会	49,362	10.00

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

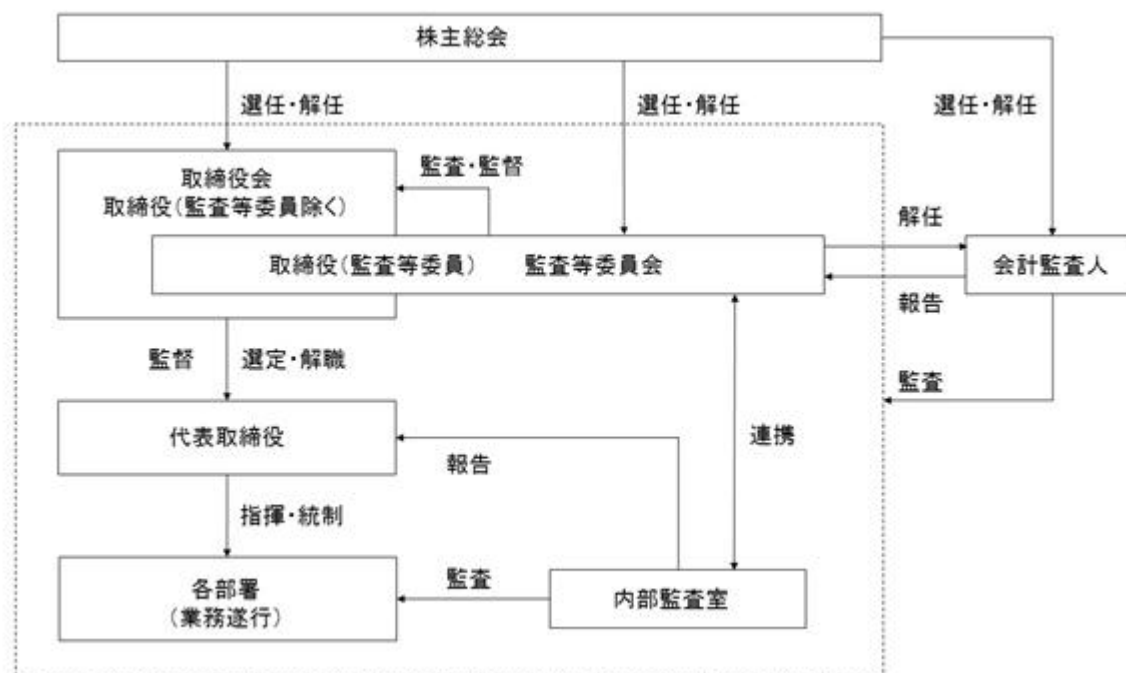
イ．企業統治の体制の概要

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、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。

監査等委員は、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、「CVS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・ベイエリア)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・ベイエリア (1998年2月1日当社と合併)設立 代表取締役社長就任 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)5	7,258
代表取締役 社長	上 山 富 彦	1954年12月9日生	1989年4月 シビルサービス株式会社 (現株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア)入社 1991年12月 同社代表取締役社長就任 1996年12月 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア (1998年2月1日当社と合併)設立 取締役開発部長就任 1998年2月 当社取締役営業部長就任 2001年4月 当社取締役開発部長就任 2002年5月 当社常務取締役開発部長就任 2003年10月 当社常務取締役営業部長就任 2006年5月 当社常務取締役特命事項管掌就任 2009年5月 当社取締役C I O 経理部管掌 F A 24管掌就任 2012年3月 当社常務取締役C I O 管理本部長F A 24 管掌就任 2014年3月 当社常務取締役C I O 営業本部長F A 24 管掌就任 2014年5月 当社代表取締役社長兼営業本部長就任 2018年3月 当社代表取締役社長就任 2018年6月 当社代表取締役社長兼管理本部長就任 2019年6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	(注)5	281
取締役 ホテル事業 本部長兼 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(現任)	(注)5	10

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役	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 3 月 当社代表取締役社長兼管理本部長就任 2014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	(注) 5	2,170
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) 5	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 (現任)	(注) 6	-
取締役 (監査等委員)	奥 宮 幸 浩	1957年10月14日生	1980年 4 月 株式会社住友銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 2004年10月 同行所沢法人営業部長就任 2006年 4 月 同行赤坂法人営業第二部長就任 2008年 4 年 同行業務監査部上席考査役就任 2010年 6 月 銀泉株式会社 執行役員就任 2015年 6 月 大手町建物管理株式会社 代表取締役社長 就任 2017年 6 月 株式会社清建社 代表取締役社長就任 (大手町建物管理株式会社と兼務) 2018年 6 月 ライジングビルメンテナンス株式会社 代表取締役就任(現任) 2019年 5 月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注) 7	-
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 1996年 6 月 日本インベスター証券株式会社入社 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)	(注) 6	-

(注) 1 代表取締役社長上山富彦は、代表取締役会長泉澤豊の配偶者である泉澤節子の実弟であります。

2 取締役泉澤摩利雄は、代表取締役会長泉澤豊の長男であります。

3 高橋尚人、山下徳実、奥宮幸浩及び廣島武は、社外取締役であります。

- 4 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 奥宮 幸浩、委員 廣島 武
- 5 2020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。
- 6 2020年5月29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。
- 7 2019年5月30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奥宮幸浩氏は、金融機関において監査業務に関する要職を歴任されたほか、他社において代表取締役を歴任するなど、会社経営に関する豊富な経験と、監査業務に関する知見を有しており、当社の経営の監査及び監督機能の強化に活かしていただいております。

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く予定です。

社外取締役は、一部当社株式の所有を除き、当社との人的関係、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。

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4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

陶江 徹

渡邊 りつ子

ハ．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3名、その他11名であります。

二．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。

ホ．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	20,000	-	22,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	20,000	-	22,000	-

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(イを除く)

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

八．その他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。

二．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。

ホ．監査等委員役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。)	30,000	30,000		4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	3,000	3,000		1
社外役員	9,000	9,000		4

ロ. 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。

ハ. 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。

二. 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の内容及び決定方法

2016年5月27日開催の定時株主総会の決議により、役員の報酬については取締役(監査等委員である取締役を除く。)及び監査等委員である取締役のそれぞれについて限度額が決定されており、当該限度額の範囲内で、各取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬については取締役会決議により、各監査等委員の報酬については監査等委員の協議によりそれぞれ決定しております。

(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(2019年3月1日から2020年2月29日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年3月1日から2020年2月29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 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,296,516	1,605,695
売掛金	507,172	480,926
有価証券	607,964	-
商品	79,820	71,415
前払費用	78,005	93,213
未収入金	206,863	107,098
未収還付法人税等	726	759,087
未収還付消費税等	147,631	85,553
その他	88,697	30,047
貸倒引当金	367	224
流動資産合計	5,013,031	3,232,814
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,568,847	2,095,566
減価償却累計額	991,120	1,080,759
建物(純額)	1,577,726	1,014,806
構築物	34,539	34,539
減価償却累計額	26,767	28,181
構築物(純額)	7,771	6,357
工具、器具及び備品	542,847	476,196
減価償却累計額	348,897	381,578
工具、器具及び備品(純額)	193,949	94,618
機械装置及び運搬具	34,052	34,482
減価償却累計額	20,185	21,972
機械装置及び運搬具(純額)	13,866	12,509
土地	1,719,592	1,994,539
建設仮勘定	-	1,058,386
有形固定資産合計	13,512,907	14,181,218
無形固定資産		
のれん	54,014	-
ソフトウェア	25,203	23,925
電話加入権	8,116	8,116
その他	13,734	41,229
無形固定資産合計	101,068	73,270

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
投資その他の資産		
投資有価証券	582,891	1,025,964
長期前払費用	3,036	152
繰延税金資産	47,654	3,369
敷金及び保証金	329,990	347,397
投資不動産(純額)	2,537,114	2,504,109
その他	35,560	320
投資その他の資産合計	1,235,362,47	1,238,811,312
固定資産合計	7,150,223	8,135,801
資産合計	12,163,254	11,368,615
負債の部		
流動負債		
買掛金	226,079	217,665
短期借入金	-	1,350,000
1年内返済予定の長期借入金	1,457,958	1,388,874
リース債務	-	9,099
未払金	509,782	502,851
未払費用	73,729	105,316
未払法人税等	1,486,449	24,640
未払消費税等	73,375	87,851
預り金	50,662	65,437
前受収益	14,422	14,301
賞与引当金	22,470	24,060
店舗閉鎖損失引当金	5,134	-
損害賠償引当金	14,000	-
資産除去債務	9,281	-
その他	305,198	274,313
流動負債合計	3,248,545	3,064,410
固定負債		
長期借入金	1,252,381	1,245,507
リース債務	-	33,581
退職給付に係る負債	61,989	72,044
資産除去債務	397,048	398,811
長期預り保証金	387,151	376,004
固定負債合計	3,366,570	3,335,948
負債合計	6,615,116	6,400,358
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	4,278,104	3,728,695
自己株式	124,502	124,503
株主資本合計	5,517,667	4,968,257
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	30,470	-
その他の包括利益累計額合計	30,470	-
純資産合計	5,548,137	4,968,257
負債純資産合計	12,163,254	11,368,615

【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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
売上高	10,916,503	10,427,430
営業総収入	10,916,503	10,427,430
売上原価	6,928,943	6,646,873
営業総利益	3,987,559	3,780,556
販売費及び一般管理費		
役員報酬及び給料手当	1,392,863	1,346,036
賞与引当金繰入額	21,329	22,343
退職給付費用	11,216	11,798
福利厚生費	189,038	200,458
業務委託費	23,723	22,736
ライセンスフィー	147,193	132,961
水道光熱費	106,242	101,006
賃借料	530,375	523,432
減価償却費	228,304	189,155
貸倒引当金繰入額	32	54
その他	1,305,249	1,192,588
販売費及び一般管理費合計	3,955,568	3,742,571
営業利益	31,991	37,984
営業外収益		
受取利息	13,452	46,690
受取配当金	6,918	15,678
投資有価証券売却益	375	99,335
不動産賃貸料	332,561	335,754
その他	13,750	17,470
営業外収益合計	367,058	514,930
営業外費用		
支払利息	30,724	28,336
有価証券運用損	13,382	3,329
投資事業組合運用損	6,382	13,327
不動産賃貸費用	366,413	339,527
その他	10,791	2,814
営業外費用合計	427,694	387,335
経常利益又は経常損失()	28,644	165,579

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
特別利益		
事業分離における移転利益	3,573,541	-
固定資産売却益	1 2,687,085	1 39,124
店舗閉鎖損失引当金戻入額	2,007	-
受取補償金	-	15,964
損害賠償引当金戻入額	-	12,500
特別利益合計	6,262,634	67,589
特別損失		
店舗閉鎖損失	217	5,412
店舗閉鎖損失引当金繰入額	5,134	-
減損損失	2 412,367	2 548,446
損害賠償引当金繰入額	14,000	-
固定資産除却損	1,070	1,059
特別損失合計	432,790	554,917
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	5,801,199	321,749
法人税、住民税及び事業税	1,434,764	21,596
法人税等調整額	565,319	57,974
法人税等合計	2,000,083	79,571
当期純利益又は当期純損失()	3,801,115	401,320
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()	3,801,115	401,320

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
当期純利益又は当期純損失()	3,801,115	401,320
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30,470	30,470
その他の包括利益合計	30,470	30,470
包括利益	3,831,586	431,791
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,831,586	431,791

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019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	625,076	124,502	1,864,639
当期変動額					
剰余金の配当			148,088		148,088
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()			3,801,115		3,801,115
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	3,653,027	-	3,653,027
当期末残高	1,200,000	164,064	4,278,104	124,502	5,517,667

	その他の包括利益 累計額	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	
当期首残高	-	1,864,639
当期変動額		
剰余金の配当		148,088
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()		3,801,115
自己株式の取得		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,470	30,470
当期変動額合計	30,470	3,683,497
当期末残高	30,470	5,548,137

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	4,278,104	124,502	5,517,667
当期変動額					
剰余金の配当			148,088		148,088
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()			401,320		401,320
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	549,409	0	549,409
当期末残高	1,200,000	164,064	3,728,695	124,503	4,968,257

	その他の包括利益 累計額	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	
当期首残高	30,470	5,548,137
当期変動額		
剰余金の配当		148,088
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()		401,320
自己株式の取得		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,470	30,470
当期変動額合計	30,470	579,880
当期末残高	-	4,968,257

【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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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()	5,801,199	321,749
減価償却費	230,348	192,765
減損損失	412,367	548,446
受取補償金	-	15,964
店舗閉鎖損失	217	5,412
事業分離における移転利益	3,573,541	-
店舗閉鎖損失引当金戻入額	2,007	-
損害賠償引当金戻入額	-	12,500
損害賠償引当金繰入額	14,000	-
のれん償却額	62,059	54,014
引当金の増減額(は減少)	3,986	1,446
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	599	10,055
受取利息及び受取配当金	20,367	62,369
支払利息	30,724	28,336
有価証券運用損益(は益)	13,382	3,329
固定資産除却損	1,070	1,059
固定資産売却損益(は益)	2,687,085	39,124
投資事業組合運用損益(は益)	6,382	13,327
投資不動産収入	332,561	335,754
投資不動産管理費	366,413	339,527
たな卸資産の増減額(は増加)	4,213	11,783
売上債権の増減額(は増加)	1,307	26,245
仕入債務の増減額(は減少)	3,087	8,414
未払金の増減額(は減少)	151,586	23,931
預り金の増減額(は減少)	9,781	14,774
未払消費税等の増減額(は減少)	57,875	18,603
未収消費税等の増減額(は増加)	101,438	62,077
未収入金の増減額(は増加)	2,540	7,671
その他	89,251	147,992
小計	78,970	371,075
利息及び配当金の受取額	7,046	75,699
投資不動産収入額	329,547	327,848
投資不動産管理費支払額	327,796	308,399
補償金の受取額	-	15,964
店舗閉鎖損失の支払額	19,573	10,546
利息の支払額	28,715	27,707
損害賠償金の支払額	-	1,500
法人税等の支払額	29,728	2,188,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	148,188	1,745,866

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	500,000	400,000
有価証券の償還による収入	-	900,000
有価証券の売却による収入	77,759	104,634
有形固定資産の取得による支出	892,975	1,458,635
有形固定資産の売却による収入	-	181,085
無形固定資産の取得による支出	15,623	41,872
投資不動産の売却による収入	4,844,444	100,000
投資有価証券の取得による支出	280,000	550,000
投資有価証券の売却による収入	30,375	148,775
定期預金の預入による支出	12,000	1,000
定期預金の払戻による収入	-	36,000
敷金及び保証金の差入による支出	75,842	23,793
敷金及び保証金の回収による収入	71,865	6,386
預り保証金の返還による支出	11,269	19,376
預り保証金の受入による収入	43,342	8,228
事業分離による収入	2,724,081	-
資産除去債務の履行による支出	2,700	4,400
その他	40	160
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,001,497	1,013,806
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）	3,500,000	1,350,000
長期借入れによる収入	300,000	360,000
長期借入金の返済による支出	972,267	493,958
リース債務の返済による支出	-	3,039
自己株式の取得による支出	-	0
配当金の支払額	146,382	144,148
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,318,649	1,068,852
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,534,658	1,690,821
現金及び現金同等物の期首残高	1,761,858	3,296,516
現金及び現金同等物の期末残高	1,329,516	1,605,695

【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

5社

主要な連結子会社の名称

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

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

売買目的有価証券

決算日の市場価格等に基づく時価法

(売却原価は移動平均法により算定)

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

決算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。

たな卸資産

商品

主に売価還元法による原価法及び総平均法による原価法

(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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

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。

損害賠償引当金

損害賠償の支払に備えるため、その支払い見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

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。

(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

消費税等の処理方法

税抜方式を採用しております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が71,787千円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が42,317千円増加しております。また、「固定負債」の「繰延税金負債」が29,469千円減少しております。

(追加情報)

当社グループは、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う政府・自治体からの外出自粛要請などの影響により、ホテル事業における宿泊需要が激減していることに加え、コンビニエンス・ストア事業において、オフィス街やイベント立地型の店舗において来店客数が減少しているほか、マンションフロントサービス事業では一部の部店が緊急事態宣言を受けて休業したほか、クリーニング事業においても、テレワークの浸透やホテル・商業施設の休業に伴いクリーニングやリネン需要に減少の傾向がみられており、緊急事態宣言は解除されたものしばらくは、売上の減少などを想定しております。

連結財務諸表の作成に当たっては、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済活動の縮小により、翌連結会計年度については、第2四半期期間中より一部需要が回復の兆しを見せるものの、学校の夏休み期間の短縮が見込まれることなどから、本格的な回復傾向は下期以降となると想定したことに加え、外国人観光客などの需要は来春まで見込めないと仮定した計画を策定し、繰延税金資産の回収可能性や固定資産の減損判定を実施しております。

ただし、現時点で需要の回復状況や休業ホテル施設の営業再開時期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、繰延税金資産の回収可能性や固定資産の減損などについての判断に影響を及ぼし、当社の翌連結会計年度の連結財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

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 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
建物	407,857千円	156,883千円
土地	106,713	728,411
投資不動産	2,537,114	2,504,109
合計	3,051,685	3,389,404

b 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
1年内返済予定の長期借入金	166,070千円	136,650千円
長期借入金	1,599,350	1,786,700
合計	1,765,420	1,923,350

2 投資不動産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
	485,132千円	518,137千円

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 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
当座貸越極度額の総額	3,700,000千円	5,280,000千円
借入実行残高	-	1,350,000
差引額	3,700,000	3,930,000

(連結損益計算書関係)

1 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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
土地	- 千円	39,124千円
投資不動産	2,687,085	-
計	2,687,085	39,124

2 減損損失

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019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(412,367千円)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	東京都中央区他	建物	311,200
ホテル	東京都中央区他	工具器具及び備品	81,198
ホテル	東京都中央区他	ソフトウェア	928
ホテル	東京都中央区他	長期前払費用	4,472
店舗	東京都港区他	建物	9,997
店舗	東京都港区	電話加入権	144
その他	千葉県浦安市	建物	4,427

なお、当資産のグループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.7%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29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(548,446千円)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	東京都中央区他	建物	431,280
ホテル	東京都中央区他	工具器具及び備品	102,656
ホテル	東京都中央区他	ソフトウェア	912
ホテル	東京都中央区他	長期前払費用	1,545
店舗	東京都中央区他	建物	12,050

なお、当資産のグループの回収可能価額は、使用価値により測定しております。また、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、割引率の記載を省略しております。

(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

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	47,904千円	51,431千円
組替調整額	-	99,335
税効果調整前	47,904	47,904
税効果額	17,433	17,433
その他有価証券評価差額金	30,470千円	30,470千円
その他の包括利益合計	30,470千円	30,470千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019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
2018年4月11日 取締役会	普通株式	98,725千円	20.00円	2018年2月28日	2018年5月14日
2018年10月10日 取締役会	普通株式	49,362千円	10.00円	2018年8月31日	2018年11月19日

(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
2019年4月10日 取締役会	普通株式	98,725千円	利益剰余金	20.00円	2019年2月28日	2019年5月13日

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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) 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取によるものです。

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
2019年4月10日 取締役会	普通株式	98,725千円	20.00円	2019年2月28日	2019年5月13日
2019年10月9日 取締役会	普通株式	49,362千円	10.00円	2019年8月31日	2019年11月18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
2020年4月14日 取締役会	普通株式	49,362千円	利益剰余金	10.00円	2020年2月29日	2020年5月14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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
現金及び預金勘定	3,296,516千円	1,605,695千円
現金及び現金同等物	3,296,516	1,605,695

2 現金及び現金同等物を対価とする事業分離にかかる資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

当連結会計年度において、コンビニエンスストア事業の一部の事業分離により減少した資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

流動資産	465 百万円
固定資産	708 百万円
資産合計	1,173 百万円
流動負債	49 百万円
固定負債	320 百万円
負債合計	369 百万円

なお、移転した事業に対する簿価から、移転した事業に係る移転利益を除き、「事業分離による収入」に2,724百万円を計上しております。

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

3 重要な非資金取引の内容

(1)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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
重要な資産除去債務の額	12,045千円	- 千円

(2)新たに計上したファイナンス・リース取引に係る資産及び債務の額

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
ファイナンス・リース取引に係る資産及び債務の額	- 千円	42,680千円

(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 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
1年内	239,778	245,903
1年超	1,095,820	2,496,009
合計	1,335,598	2,741,913

(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。

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16年でありませす。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

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。

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

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（（注）2 参照）。

前連結会計年度（2019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)
(1) 現金及び預金	3,296,516	3,296,516	-
(2) 売掛金	507,172	507,172	-
(3) 未収入金	206,863	206,863	-
(4) 未収還付法人税等	726	726	-
(5) 未収還付消費税等	147,631	147,631	-
(6) 有価証券	607,964	607,964	-
(7) 投資有価証券(其他有価証券)	93,600	93,600	-
資産合計	4,860,475	4,860,475	-
(1) 買掛金	226,079	226,079	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 未払金	509,782	509,782	-
(4) 未払法人税等	1,486,449	1,486,449	-
(5) 未払消費税等	73,375	73,375	-
(6) 預り金	50,662	50,662	-
(7) 長期借入金 (*1)	2,978,339	2,990,631	12,291
(8) リース債務	-	-	-
負債合計	5,324,689	5,336,981	12,291

(*1) 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(2020年2月29日)

項 目	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,605,695	1,605,695	-
(2) 売掛金	480,926	480,926	-
(3) 未収入金	107,098	107,098	-
(4) 未収還付法人税等	759,087	759,087	-
(5) 未収還付消費税等	85,553	85,553	-
(6) 有価証券	-	-	-
(7) 投資有価証券(その他有価証券)	-	-	-
資産合計	3,038,362	3,038,362	-
(1) 買掛金	217,665	217,665	-
(2) 短期借入金	1,350,000	1,350,000	-
(3) 未払金	502,851	502,851	-
(4) 未払法人税等	24,640	24,640	-
(5) 未払消費税等	87,851	87,851	-
(6) 預り金	65,437	65,437	-
(7) 長期借入金 (*1)	2,844,381	2,850,888	6,507
(8) リース債務 (*2)	42,680	42,483	197
負債合計	5,135,507	5,141,817	6,309

(*1) 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。

(*2) リース債務には、1年内返済予定のリース債務を含んでおります。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

- (1)現金及び預金、(2)売掛金、(3)未収入金、(4)未収還付法人税等、(5)未収還付消費税等

これらの時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

- (6)有価証券、(7)投資有価証券(その他有価証券)

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

債券は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負 債

- (1)買掛金、(2)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。

- (8)リース債務

リース債務の時価は、元利金の合計額を、新規に同様のリース契約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出しております。

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)

区分	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
(1) 非上場株式 (*1)	119,000	119,000
(2) 投資組合出資 (*1)	370,291	906,964
(3) 敷金及び保証金 (*2)	329,990	347,397
(4) 長期預り保証金 (*2)	387,151	376,004

(*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事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。

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（2019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	3,296,516	-	-	-
売掛金	507,172	-	-	-
未収入金	206,863	-	-	-
未収還付法人税等	726	-	-	-
未収還付消費税等	147,631	-	-	-
有価証券のうち満期があるもの 満期保有目的の債券（社債）	500,000	-	-	-
合計	4,658,910	-	-	-

当連結会計年度（2020年2月29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	1,605,695	-	-	-
売掛金	480,926	-	-	-
未収入金	107,098	-	-	-
未収還付法人税等	759,087	-	-	-
未収還付消費税等	85,553	-	-	-
有価証券のうち満期があるもの 満期保有目的の債券（社債）	-	-	-	-
合計	3,038,362	-	-	-

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(2019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						
長期借入金	457,958	352,874	287,221	221,547	221,547	1,437,191
リース債務						
合計	457,958	352,874	287,221	221,547	221,547	1,437,191

当連結会計年度(2020年2月29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	1,350,000	-	-	-	-	-
長期借入金	388,874	323,221	257,547	258,000	258,458	1,358,278
リース債務	9,099	9,103	9,227	9,354	5,896	
合計	1,747,973	332,324	266,774	266,355	264,355	1,358,278

(有価証券関係)

1. 売買目的有価証券

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
連結会計年度の損益に含まれた評価差額	137,697	14,004

2. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2019年2月28日)

	種類	連結貸借対照表計上 額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	500,000	500,000	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	500,000	500,000	-
合計		500,000	500,000	-

当連結会計年度(2020年2月29日)

該当事項はありません。

3. その他有価証券

前連結会計年度(2019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	93,600	49,440	44,160
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	93,600	49,440	44,160
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		93,600	49,440	44,160

なお、非上場株式(連結貸借対照表計上額119,000千円)および投資事業有限責任組合出資(連結貸借対照表計上額370,291千円)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、「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2020年2月29日)

該当事項はありません。

なお、非上場株式(連結貸借対照表計上額119,000千円)および投資事業有限責任組合出資(連結貸借対照表計上額906,964千円)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、「その他有価証券」には含めておりません。

4. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	30,375	375	-

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	148,716	99,335	-

(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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
退職給付に係る負債の期首残高	149,313 千円	61,989 千円
退職給付費用	11,216	11,798
退職給付の支払額	11,815	1,743
事業分離による減少	86,725	-
退職給付に係る負債の期末残高	61,989	72,044

(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 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
退職一時金制度の退職給付債務	61,989 千円	72,044 千円
連結貸借対照表に計上された負債の額	61,989	72,044
退職給付に係る負債	61,989	72,044
連結貸借対照表に計上された負債の額	61,989	72,044

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
簡便法で計算した退職給付費用	11,216 千円	11,798 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 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	- 千円	253,572千円
減損損失	324,680	451,061
未払事業税	30,359	2,683
店舗閉鎖損失引当金	1,572	-
賞与引当金	6,880	7,367
貸倒引当金	112	68
退職給付に係る負債	18,981	22,059
前受金	85,395	63,498
損害賠償引当金	4,286	-
資産除去債務	122,343	116,524
未払費用	10,851	8,552
その他	4,795	4,650
繰延税金資産小計	610,258	930,038
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	-	253,572
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	637,148

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
評価性引当額小計(注)1	517,384	890,721
繰延税金資産合計	92,874	39,317
繰延税金負債		
其他有価証券評価差額金	13,689	-
未払事業税	-	34,090
資産除去債務に対応する除去費用	31,530	1,857
繰延税金負債合計	45,220	35,948
繰延税金資産の純額	47,654	3,369

(注)1 評価性引当額が373,336千円増加しております。これは主に連結親会社の税務上の繰越欠損金の増加によるものです。

(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

	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()	-	-	-	-	-	253,572	253,572
評価性引当額	-	-	-	-	-	253,572	253,572
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

() 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 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
法定実効税率	30.62%	- %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.01	-
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.01	-
住民税均等割	0.19	-
のれん償却額	0.33	-
評価性引当額の増減	2.81	-
その他	0.52	-
税効果会計適用後の法人税率の負担額	34.48	-

(注) 当連結会計年度は、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。

(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、割引率是对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。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
期首残高	628,132千円	406,330千円
有形固定資産等の取得に伴う増加額	12,045	-
時の経過による調整額	1,901	1,808
資産除去債務の履行による減少額	2,362	9,327
事業分離による減少額	233,385	-
期末残高	406,330	398,811

(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9,274千円(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85,365千円(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。

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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	5,718,710	3,593,033
期中増減額	2,125,676	220,172
期末残高	3,593,033	3,813,206
期末時価	3,377,433	3,528,486

- (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を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投資不動産の売却(2,933,464千円)であり、主な増加額は賃貸用不動産の取得(735,397千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は土地の取得(416,596千円)であり、主な減少額は土地の売却(141,649千円)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。

(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。

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
前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019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	1,680,151	5,632,823	1,223,480	2,172,526	207,522	10,916,503	-	10,916,503
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	143,080	25,503	-	-	168,583	168,583	-
計	1,680,151	5,775,904	1,248,983	2,172,526	207,522	11,085,087	168,583	10,916,503
セグメント利益	148,563	326,680	57,121	82,104	8,806	623,276	591,285	31,991
セグメント資産	3,234,998	1,761,621	272,439	1,627,471	1,449,359	8,345,890	3,817,364	12,163,254
その他の項目								
減価償却費 (注) 4	196,774	8,415	7,421	11,449	4,947	229,008	43,521	272,529
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注) 4	75,999	12,719	1,575	33,251	745,529	869,075	336	869,411

(注) 1 セグメント利益の調整額 591,285千円には、セグメント間取引消去8,308千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用 599,593千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門のPersonnel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3,817,364千円、減価償却費の調整額43,521千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額336千円は、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 2019年3月1日 至 2020年2月29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	1,639,740	5,458,357	1,140,180	1,972,708	216,443	10,427,430	-	10,427,430
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	129,317	19,125	-	-	148,443	148,443	-
計	1,639,740	5,587,675	1,159,305	1,972,708	216,443	10,575,873	148,443	10,427,430
セグメント利益	125,319	226,356	52,144	88,096	25,577	517,494	479,509	37,984
セグメント資産	2,874,180	1,997,626	270,868	564,600	1,478,886	7,186,162	4,182,453	11,368,615
その他の項目								
減価償却費 (注) 4	157,662	12,495	3,902	8,390	24,050	206,501	43,817	250,318
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注) 4	1,084,776	67,870	4,071	650	433,730	1,591,098	16,207	1,607,305

(注) 1 セグメント利益の調整額 479,509千円には、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 486,622千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4,182,453千円、減価償却費の調整額43,817千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額16,207千円は、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 2018年3月1日 至 2019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 2019年3月1日 至 2020年2月29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 2018年3月1日 至 2019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	397,799	-	-	10,141	4,427	-	412,367

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	536,395	-	-	12,050	-	-	548,446

【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 2018年3月1日 至 2019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
当期償却額	-	62,059	-	-	-	-	62,059
当期末残高	-	54,014	-	-	-	-	54,014

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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
当期償却額	-	54,014	-	-	-	-	54,014
当期末残高	-	-	-	-	-	-	-

【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 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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 2018年3月1日 至 2019年2月28日）	当連結会計年度 （自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）
1株当たり純資産額	1,123.95円	1,006.48円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額（ ）	770.04円	81.30円

（注）1 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、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株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額（ ）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 2018年3月1日 至 2019年2月28日）	当連結会計年度 （自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）
親会社株主に帰属する当期純利益金額又は親会社株主に帰属する当期純損失金額（ ）（千円）	3,801,115	401,320
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利益金額又は普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純損失金額（ ）（千円）	3,801,115	401,320
普通株式の期中平均株式数（株）	4,936,270	4,936,269

（重要な後発事象）

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う影響について

（1）影響の状況

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、ホテル事業において2月下旬以降宿泊需要が大幅に減少し、緊急事態宣言の発令以降はさらに減少しております。この状況を受けまして、4月中旬以降ユニット型ホテルを順次休業させており、4月末をもって全6施設が休業しております。なお、ビジネスホテルにつきましては、宿泊需要は大きく減少しているものの、ユニット型ホテルほどの影響ではないことから、隣接する2棟の内1棟の営業を休止しておりますが、残る2施設については営業を継続しております。

また、コンビニエンス・ストア事業やクリーニング事業において、近隣オフィス、商業施設やホテル施設の休業や外出自粛などにより、売上の減少が顕在化してきておりますが、通常通りの営業、サービス提供体制を継続しております。

（2）業績への影響について

新型コロナウイルス感染症の拡大による影響につきましては、収束の兆しが見えないことから、現時点においては合理的に見積もることが困難となっております。

【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	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	1,350,000	0.45	-
1年以内に返済予定の長期借入金	457,958	388,874	0.77	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	9,099	1.54	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	2,520,381	2,455,507	0.82	2020年6月15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)	-	33,581	1.54	2024年10月28日～ 2024年11月26日
合計	2,978,339	4,237,062	-	-

(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	323,221	257,547	257,547	257,547
リース債務	9,103	9,227	9,354	5,896

【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)	2,785,780	5,405,193	7,978,763	10,427,430
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (千円)	104,162	216,614	270,120	321,749
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益金額 (千円)	73,913	146,823	215,188	401,320
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	14.97	29.74	43.59	81.30

(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金額 又は1株当たり四半期純損失金額 (円)	14.97	14.77	13.85	124.89

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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,422,966	623,032
有価証券	607,964	-
商品	39,446	36,655
前払費用	54,760	51,479
未収入金	241,417	129,305
未収還付法人税等	-	759,087
未収消費税等	147,631	85,553
その他	57,254	4,184
流動資産合計	3,571,441	1,689,298
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,538,831	1,979,416
構築物	7,771	6,357
工具、器具及び備品	187,415	50,925
土地	1,719,592	1,994,539
建設仮勘定	-	1,058,386
有形固定資産合計	3,453,611	4,089,624
無形固定資産		
ソフトウェア	5,324	4,668
電話加入権	3,855	3,855
その他	7,377	11,393
無形固定資産合計	16,557	19,917
投資その他の資産		
投資有価証券	241,423	532,750
関係会社株式	976,570	976,570
長期前払費用	2,636	-
繰延税金資産	45,670	-
敷金及び保証金	280,399	297,558
投資不動産	1,253,714	1,250,410
その他	35,560	320
投資その他の資産合計	4,119,373	4,311,308
固定資産合計	7,589,542	8,420,850
資産合計	11,160,983	10,110,149

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,498	3,989
短期借入金	-	1,150,000
1年内返済予定の長期借入金	1,424,358	1,355,274
未払金	141,155	125,640
未払費用	45,266	50,667
未払消費税等	-	7,997
未払法人税等	1,468,354	9,757
預り金	3,982	8,288
前受収益	15,007	16,966
賞与引当金	19,386	21,480
店舗閉鎖損失引当金	5,134	-
資産除去債務	9,281	-
その他	279,936	207,374
流動負債合計	2,415,362	1,957,434
固定負債		
長期借入金	1,245,981	1,242,707
資産除去債務	367,262	368,985
長期預り保証金	389,503	378,355
退職給付引当金	61,989	72,044
繰延税金負債	-	1,787
固定負債合計	3,272,735	3,243,879
負債合計	5,688,098	5,201,314
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	3,897,387	3,333,337
利益剰余金合計	4,233,322	3,669,272
自己株式	124,502	124,503
株主資本合計	5,472,885	4,908,834
純資産合計	5,472,885	4,908,834
負債純資産合計	11,160,983	10,110,149

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
売上高	4,060,199	3,828,892
営業総収入	4,060,199	3,828,892
売上原価	1,630,908	1,525,291
営業総利益	2,429,290	2,303,600
販売費及び一般管理費	1 2,530,163	1 2,287,026
営業利益又は営業損失()	100,872	16,574
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	67,806	108,889
不動産賃貸料	337,646	340,839
その他	13,533	11,390
営業外収益合計	418,986	461,120
営業外費用		
支払利息	30,706	27,261
投資事業組合運用損	5,251	8,672
有価証券運用損	13,382	3,329
不動産賃貸費用	366,413	339,527
その他	3,402	1,349
営業外費用合計	419,156	380,140
経常利益又は経常損失()	101,041	97,554
特別利益		
事業分離における移転利益	3,573,541	-
固定資産売却益	2,687,085	39,124
店舗閉鎖損失引当金戻入額	2,007	-
受取補償金	-	15,964
特別利益合計	6,262,634	55,089
特別損失		
店舗閉鎖損失	217	5,412
減損損失	412,367	548,446
店舗閉鎖損失引当金繰入額	5,134	-
その他	825	1,059
特別損失合計	418,545	554,917
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	5,743,047	402,274
法人税、住民税及び事業税	1,373,138	33,770
法人税等調整額	574,963	47,457
法人税等合計	1,948,102	13,686
当期純利益又は当期純損失()	3,794,944	415,961

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年3月1日 至 2019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			
		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		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	250,530	586,465
当期変動額							
剰余金の配当						148,088	148,088
当期純利益又は当期純損失 （ ）						3,794,944	3,794,944
自己株式の取得							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	3,646,856	3,646,856
当期末残高	1,200,000	164,064	164,064	135,935	200,000	3,897,387	4,233,322

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	124,502	1,826,028	1,826,028
当期変動額			
剰余金の配当		148,088	148,088
当期純利益又は当期純損失 （ ）		3,794,944	3,794,944
自己株式の取得			
当期変動額合計	-	3,646,856	3,646,856
当期末残高	124,502	5,472,885	5,472,885

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

（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	資本剰余金合計	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	164,064	135,935	200,000	3,897,387	4,233,322
当期変動額							
剰余金の配当						148,088	148,088
当期純利益又は当期純損失 （ ）						415,961	415,961
自己株式の取得							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	564,049	564,049
当期末残高	1,200,000	164,064	164,064	135,935	200,000	3,333,337	3,669,272

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	124,502	5,472,885	5,472,885
当期変動額			
剰余金の配当		148,088	148,088
当期純利益又は当期純損失 （ ）		415,961	415,961
自己株式の取得	0	0	0
当期変動額合計	0	564,050	564,050
当期末残高	124,503	4,908,834	4,908,834

【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

売買目的有価証券

決算日の市場価格等に基づく時価法(売却原価は移動平均法により算定)

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合の決算書に基づいて持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

商品

主に売価還元法による原価法(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(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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間(5年)に基づく定額法

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（簡便法による期末自己都合要支給額）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. その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) 消費税等の処理方法

税抜方式を採用しております。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が61,450千円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が45,670千円増加しております。また、「固定負債」の「繰延税金負債」が15,780千円減少しております

(追加情報)

当社は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う政府・自治体からの外出自粛要請などの影響により、ホテル事業における宿泊需要が激減していることに加え、コンビニエンス・ストア事業において、オフィス街やイベント立地型の店舗において来店客数が減少しており、緊急事態宣言は解除されたもののしばらくは、売上の減少などを想定しております。

財務諸表の作成に当たっては、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済活動の縮小により、翌事業年度については、第2四半期期間中より一部需要が回復の兆しを見せるものの、学校の夏休み期間の短縮が見込まれることなどから、本格的な回復傾向は下期以降となると想定したことに加え、外国人観光客などの需要は来春まで見込めないと仮定した計画を策定し、繰延税金資産の回収可能性や固定資産の減損判定を実施しております。

ただし、現時点で需要の回復状況や休業ホテル施設の営業再開時期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、繰延税金資産の回収可能性や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。

(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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
建物	407,857千円	156,883千円
土地	106,713	728,411
投資不動産	2,537,114	2,504,109
合計	3,051,685	3,389,404

b 上記に対応する債務

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
1年内返済予定の長期借入金	166,070千円	136,650千円
長期借入金	1,599,350	1,786,700
合計	1,765,420	1,923,350

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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
短期金銭債権	47,831千円	40,683千円
短期金銭債務	6,173	3,552
長期金銭債務	2,351	2,351

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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
当座貸越極度額の総額	3,700,000千円	5,080,000千円
借入実行残高	-	1,150,000
差引額	3,700,000	3,930,000

(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87%、当事業年度90%、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13%、当事業年度10%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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
役員報酬及び給料手当	624,616千円	600,160千円
賞与引当金繰入額	19,386	21,460
退職給付費用	11,216	11,798
業務委託費	10,855	6,046
福利厚生費	53,419	63,740
ライセンスフィー	147,193	132,961
水道光熱費	102,707	97,203
賃借料	451,189	436,503
減価償却費	210,289	171,079

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
営業取引高	63,803千円	57,250千円
営業取引以外の取引高	57,006	56,051

(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、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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	- 千円	253,572千円
減損損失	324,566	450,974
未払事業税	26,822	-
店舗閉鎖損失引当金	1,572	-
賞与引当金	5,935	6,577
退職給付引当金	18,981	22,059
前受金	85,395	63,498
資産除去債務	115,297	112,983
未払費用	8,809	8,418
その他	4,162	4,031
繰延税金資産小計	591,545	922,114
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	253,572
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	634,451
評価性引当額小計	514,443	888,023
繰延税金資産合計	77,102	34,090
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	31,432	1,787
未払事業税	-	34,090
繰延税金負債合計	31,432	35,878
繰延税金資産の純額	45,670	-
繰延税金負債の純額	-	1,787

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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
法定実効税率	30.62%	- %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.01	-
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.27	-
住民税均等割	0.15	-
評価性引当額の増減	2.71	-
その他	0.71	-
税効果会計適用後の法人税率の負担率	33.92	-

(注) 当事業年度は、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。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う影響について

(1) 影響の状況

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、ホテル事業において2月下旬以降宿泊需要が大幅に減少し、緊急事態宣言の発令以降はさらに減少しております。この状況を受けまして、4月中旬以降ユニット型ホテルを順次休業させており、4月末をもって全6施設が休業しております。なお、ビジネスホテルにつきましては、宿泊需要は大きく減少しているものの、ユニット型ホテルほどの影響ではないことから、隣接する2棟の内1棟の営業を休止しておりますが、残る2施設については営業を継続しております。

また、コンビニエンス・ストア事業において、近隣オフィス及び商業施設の休業や外出自粛などにより、売上の減少が顕在化してきておりますが、通常通りの営業体制を継続しております。

(2) 業績への影響について

新型コロナウイルス感染症の拡大による影響につきましては、収束の兆しが見えないことから、現時点においては合理的に見積もることが困難となっております。

【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	2,504,828	18,808	456,986 (443,331)	134,607	2,067,650	1,088,234
	構築物	34,539	-	-	1,414	34,539	28,181
	車両運搬具	2,691	-	-	-	2,691	2,691
	工具、器具及び備品	489,761	22,752	117,417 (102,656)	55,812	395,096	344,171
	建設仮勘定	-	1,058,386	-	-	1,058,386	-
	土地	1,719,592	416,596	141,649	-	1,994,539	-
	計	4,751,412	1,516,544	715,053 (545,988)	191,833	5,552,903	1,463,278
無形固定資産	ソフトウェア	20,639	3,805	912 (912)	3,549	23,532	18,864
	電話加入権	3,855	-	-	-	3,855	-
	その他	14,128	5,300	-	1,283	19,428	8,034
	計	38,622	9,105	912 (912)	4,833	46,815	26,898

(注) 1 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建設仮勘定	ビジネスホテル増築によるもの	1,058,386千円
土地	その他事業において取得によるもの	416,596千円

2 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伴う減少	141,649千円
工具器具備品	店舗閉鎖等に伴う除却によるもの	14,376千円
建物	店舗閉鎖等に伴う除却によるもの	12,654千円

3 「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。

4 当期減少額には、当期末までに償却済となった資産の取得価額が含まれております。

5 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	19,386	21,480	19,386	21,480
店舗閉鎖損失引当金	5,134	-	5,134	-

(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	株主優待制度					
	保有 株式数	発行枚数		優待内容	ご利用可能期間(1)	
		2月末 (基準日)	8月末 (基準日)		2月末 (基準日)	8月末 (基準日)
	100株以上	2枚	1枚	当社の運営する ユニット型ホテル 6施設及び 「BAY HOTEL 浦安 駅前」でご利用い ただける1,500円 相当の宿泊割引優 待券	6月1日から 翌年2月末日まで	11月下旬から 翌年6月末日まで
	200株以上	3枚 (2)	1枚			
500株以上	3枚 (2)	1枚				
	-	1枚	当社の運営する全 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	-	10月下旬から 翌年6月末日まで	
<p>(1) お盆・年末及び3月中旬から4月中旬の期間はご利用いただけません。</p> <p>(2) 毎年2月末日時点において、2年以上継続して同一株主番号にて保有されている株主様が対象となります。</p>						

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39期（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）2019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

2019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40期 第1四半期（自 2019年3月1日 至 2019年5月31日）2019年7月12日関東財務局長に提出

第40期 第2四半期（自 2019年6月1日 至 2019年8月31日）2019年10月11日関東財務局長に提出

第40期 第3四半期（自 2019年9月1日 至 2019年11月30日）2020年1月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2019年5月31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

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

2020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

指定有限責任社員 公認会計士 陶 江 徹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 渡 邊 りつ子
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

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2019年3月1日から2020年2月29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。

連結財務諸表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。

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財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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、連結財務諸表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財務諸表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。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、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、連結財務諸表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財務諸表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・ベイエリア及び連結子会社の2020年2月29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

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は一部のビジネスホテル及び全てのユニット型ホテルの休業を決定している。

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。

< 内部統制監査 >

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・バイエリアの2020年2月29日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

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内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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、株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリアが2020年2月29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、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。

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。

独立監査人の監査報告書

2020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

指定有限責任社員 公認会計士 陶江 徹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 渡邊 りつ子
業務執行社員

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2019年3月1日から2020年2月29日までの第40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。

財務諸表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。

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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。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、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、財務諸表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財務諸表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2020年2月29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

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は一部のビジネスホテル及び全てのユニット型ホテルの休業を決定している。

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

(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。