

証券コード 2687

2024年5月10日

(電子提供措置の開始日 2024年5月7日)

株主のみなさまへ

千葉県市川市塩浜二丁目33番1号

株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア

代表取締役社長 泉 澤 摩 利 雄

## 第44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44期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本定時株主総会の決議事項につきましては、インターネット等又は書面（郵送）により議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2024年5月28日（火曜日）午後6時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の当社ウェブサイトに掲載しておりますのでアクセスのうえ、ご確認くださいようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト

<http://www.cvs-bayarea.co.jp/ir/>



また、電子提供措置事項は、東京証券取引所（東証）のウェブサイトでも電子提供措置をとっております。以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスの上、「銘柄名（会社名）」に「シー・ヴィ・エス・バイエリア」又は「コード」に「2687」（半角）を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR情報」の順に選択して、ご確認ください。

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



敬 具

## 記

1. 日 時 2024年5月29日（水曜日）午前10時（受付開始 午前9時30分）
2. 場 所 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目3番地  
幕張テクノガーデン CB棟 3階 301号室  
（会場が前回と異なっておりますので、末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照いただき、お間違えのないようご注意ください。）

### 3. 会議の目的事項

- 報告事項**
- 1 第44期（2023年3月1日から2024年2月29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44期（2023年3月1日から2024年2月29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。
- ◎議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
- ◎ご送付している書面は、書面交付請求に基づく電子提供措置事項記載書面を兼ねております。当社は、電子提供措置事項を当社ウェブサイトにて掲載しておりますので、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、一部の事項を記載しておりません。したがって、当該書面は監査報告を作成するに際し、監査等委員会及び会計監査人が監査を実施した書類の一部であります。
- ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて修正内容を掲載させていただきます。



## 議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの大切な権利です。  
株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。  
議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



### 株主総会に ご出席される場合

議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日時

2024年5月29日(水曜日)  
午前10時(受付開始:午前9時30分)



### インターネットで議決権を 行使される場合

次ページの案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2024年5月28日(火曜日)  
午後6時入力完了分まで



### 書面(郵送)で議決権を 行使される場合

議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。

行使期限

2024年5月28日(火曜日)  
午後6時到着分まで

## 議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

議決権行使書  
〇〇〇〇〇〇 郵中  
株主総会日 議決権の数 XX股  
XXXXXXXXXX月XX日

議決権の数 XX股

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
3. \_\_\_\_\_

ログイン用QRコード  
ログインID XXXXX-XXXX-XXXX-XXXX  
パスワード XXXXX

〇〇〇〇〇〇

→ こちらに議案の賛否をご記入ください。

#### 第1、2号議案

- 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
- 一部の候補者に反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

※議決権行使書用紙はイメージです。

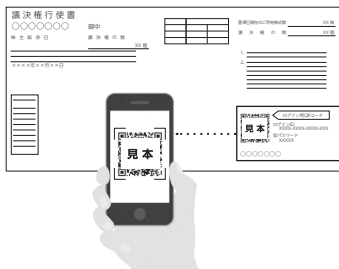
- ・インターネット等および書面(郵送)の両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。
- ・書面(郵送)により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

# インターネット等による議決権行使のご案内

## QRコードを読み取る方法

議決権行使書用紙に記載のログインID、仮パスワードを入力することなく、議決権行使サイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙に記載のQRコードを読み取ってください。



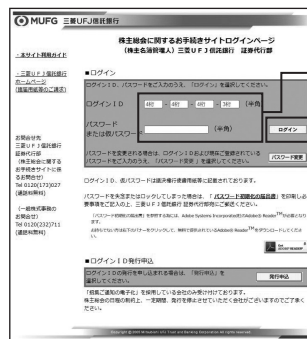
※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

## ログインID・仮パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://evote.tr.mufg.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。
- 2 議決権行使書用紙に記載された「ログインID・仮パスワード」を入力しクリックしてください。



- 3 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォンの操作方法などが不明な場合は、右記にお問い合わせください。

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ヘルプデスク  
0120-173-027  
(通話料無料/受付時間 9:00~21:00)

機関投資家の皆様は、株式会社ICJの運営する機関投資家向け議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことが可能です。

# 事業報告

(2023年3月1日から  
2024年2月29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、2023年5月に新型コロナウイルス感染症が指定感染症5類に移行されたことでコロナ禍からの脱却が進み、行動制限の解除や消費行動を促進する環境変化が顕著となったことに加え、インバウンド需要の急回復や円安等の影響から、経済活動の正常化が加速しました。一方で、世界的な金融引き締めや、中国をはじめとする海外経済の減速、エネルギーコストの高止まりや物価高騰を背景とする節約志向の高まりが個人消費の下押し要因となるなど、景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。

こうした環境のなか、当社グループにおきましては、マンションフロントサービス事業において安定した収益を確保したほか、ホテル事業においてはインバウンド需要の拡大や団体旅行の復調、企業による出張やイベントの再開、行楽シーズンを中心とした国内旅行の好調を受け、千葉県内ならびに都内の施設はいずれも連日高稼働で推移するなど、売上高は大きく伸ばいたしました。

また、2023年7月の事業用地取得以降、建築工事に着手し、開業準備を進めているアウトドアリゾート施設（千葉県成田市）については、「記憶に残る非日常の提供」を通じた顧客体験価値の向上を図るとともに、サービス内容の充実や品質レベルの追求、お客様の安心安全に配慮した各種運営オペレーション及び供給体制の確立に十分な準備期間を有したい考えから、その開業時期について、2024年4月から2025年3月に変更したほか、開業準備資金19億22百万円の調達のため、新たに株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするコミット型シンジケートローン契約を2023年12月21日に締結し、同28日に11億95百万円の借入を行っておりますが、当連結会計年度における損益に与える影響は軽微であります。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、営業総収入75億19百万円（対前期比8.6%増）、営業利益4億86百万円（対前期比496.4%増）、経常利益4億20百万円（対前期比789.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益6億97百万円（前期は13百万円の親会社株主に帰属する当期純損失）となりました。

当社のセグメントの業績は次のとおりであります。

(ホテル事業)

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

2023年5月以降、コロナ禍からの回復が急速に進み、行動制限も解除されたことで、行楽シーズンを中心に国内の宿泊需要は拡大傾向が続いたほか、企業による研修や出張の再開、施設近隣の大規模施設を会場とする大型イベントの連日開催等の影響から国内の人流がより活発化したことに加え、同9月以降、円安も背景にインバウンド需要が急速に回復したことも好材料となり、宿泊者数・稼働率・売上高ともに、大きく伸長いたしました。また、1部屋当たりの利用人数の拡大を図るため、修学旅行や企業イベントによる団体宿泊需要のほか、小さなお客様を含むファミリーや国内外のグループ旅行者による連泊需要の獲得に注力し、複数名利用のニーズに即したプラン設計や連泊予約を可能とする販売コントロールの展開、ターゲット層へのアプローチを強化したほか、需要予測に基づく販売価格の調整を行うことで、客室単価の適正值維持を図り、収益性の改善が進みました。

ユニット型ホテル2施設におきましては、都心における宿泊需要の回復を受け、高止まりが続くビジネスホテルの客室単価高騰を背景に、リーズナブルで利便性の高い施設としての支持を受け、需要獲得が進みました。

また、各種コンテンツとのコラボ企画におきましては、プロバスケットボールクラブ「アルティエーリ千葉」とのオフィシャルパートナー契約に基づき、2023年3月より観戦チケット付き宿泊プランの販売を行ったほか、国内外の幅広い年齢層から支持される人気キャラクター「モンチッチ」の生誕50周年を祝した「ルーム・コラボレーション」企画を同6月より段階的に実施するなど、宿泊需要のみならず、グッズ販売やイベント、ファン同士の集いの場としての機能を強化し、宿泊以外の需要の獲得にも努めております。

この結果、当連結会計年度における業績は、ホテル事業収入17億9百万円（対前期比77.0%増）、セグメント利益4億39百万円（前期は21百万円のセグメント損失）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、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。近年は、シェアオフィスや公共施設など、マンションコンシェルジュ業務にて培った高付加価値サービスを、マンション以外の受付業務においても発揮し、事業領域の拡大を図っております。

コロナ禍を脱し、マンションフロントが提供する居住者向け生活支援サービスの利用は復調傾向にあり、マンション内のショップ売上及び居住者向けのイベント開催支援などの付帯サービスにも緩やかな回復が見られます。ポストコロナへの移行が進む中、従来から取り組みを強化している、マンション居住者、管理組合、管理会社向け支援ツール「O I C O S」の機能拡充に加え、100世帯以下の中・小規模マンション向けの「O I C O S L i t e」ならびに、同シリーズと連携可能なスマホアプリ「O I C O S App」を通じ、マンション規模が小さく有人フロントサービスの提供が困難な施設への導入提案を推進するなど、有人フロントサービス以外の選択肢の開拓に努め、受託件数の獲得を進めています。2023年11月には、インターホンメーカー大手、アイホン株式会社が提供する、オートロックなどの集合玄関に対応した集合住宅用インターホンシステム「dearis (ディアリス)」とのIoTシステム連携による新機能を追加し、その提供を開始するなど、居住者向けの生活支援サービス、管理組合の運営支援、管理会社のサポート、及びマンション管理のさらなる効率化を図り、スマート且つワンストップな管理の実現にも取り組んでいます。

当連結会計年度末時点における総受注件数は747件（対前期末比1件減）、うち「O I C O S」受注件数は142件（対前期末比11件増）となりました。

この結果、当連結会計年度における業績は、マンションフロントサービス事業収入42億87百万円（対前期比0.1%増）、セグメント利益3億76百万円（対前期比12.1%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、コンビニエンス・ストア店舗や社員寮においてクリーニングサービスを提供しているほか、法人向けサービスとして、マンション内のゲストルームやホテルにおけるリネンサプライサービスの提供を行っております。

個人向けクリーニングにおいては、取次拠点の減少に加え、在宅勤務の普及によるワイシャツ、スーツのクリーニング需要の減少などにより、取次件数の減少傾向は続くものの、既存顧客へのアプローチを強化し、需要の掘り起こしに向けた施策を展開するほか、マンションフロント事業との親和性も高く今後の需要拡大も見込まれるハウスクリーニングや保管サービス等の新規獲得に加え、新たな試みとして、モバイルコミュニケーションツール「LINE」を通じ、クリーニング対象品の集荷依頼や各種ご相談を24時間で可能とし、キャッシュレス決済にも対応したトータルクリーニングサービス「オンラインコンシェルジュ」の導入及び展開を2023年10月より開始するなど、マンション居住者のそれぞれのニーズに対応し、フロントや近隣提携工場の有無にかかわらず常時提供できる利便性の高いサービスの開発にも着手しております。また2023年11月末を以てユニフォーム管理センター業務を終了したほか、バックオフィス業務の効率化を並行して進め、管理コストの削減にも努めてまいりました。

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1億90百万円（対前期比11.6%減）、セグメント利益37百万円（対前期比80.8%増）となりました。



#### (コンビニエンス・ストア事業)

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

店舗近隣の大規模テーマパーク、商業施設、大規模展示場・ホール等における各種イベントは、コロナ禍以前を上回る規模での連日開催により、来場者数が大きく増加した影響に加え、自社ホテルに併設の店舗においても宿泊者数の増加などにより夕夜間の来店客数が拡大したことで、売上高は引き続き伸長いたしました。前連結会計年度に順次導入した店内調理設備『まちかど厨房』による付加価値の高い商品の提供や、品揃えの強化を推進したことに加え、セルフレジの稼働を高めるなど省人化によるコストコントロールにも意欲的に取り組み、収益性の改善にも努めました。なお、2023年3月末に東京都心で運営する1店舗を、借地契約の満了に伴い閉店したため、当連結会計年度末時点の店舗数は4店舗となりました。

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12億97百万円（対前期比6.5%減）、セグメント利益92百万円（対前期比10.5%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、ヘアカットサービス店舗の運営のほか、千葉県成田市にてキャンプ場の運営を行っております。

キャンプ場においては、コロナ禍を脱し、2020年以降、行動制限等により抑止されていた遠方へのレジャー需要が急速に高まった影響などを受け、首都圏近郊にある同施設の利用者は対前年比で減少したほか、2022年9月に都内に保有する賃貸用不動産を譲渡したことから、売上高、セグメント利益ともに減少しております。なお、千葉県船橋市の借地物件について、2023年11月の事業用借地権設定契約の満了を以て当社は以降の契約を更新せずに撤退し、引き続きの賃借を望む転借人に対し、当該借地内に当社が保有する固定資産を贈与するとともに、当社が負う原状回復義務の承継を行うことで合意したため、当社は固定資産の贈与を当該契約の満了日に実施し、同日で当該借地に対する当社の原状回復義務が消滅したことを受け、当連結会計年度に資産除去債務消滅益として21百万円の特別利益を計上しております。

この結果、当連結会計年度における業績は、その他事業収入1億円（対前期比35.2%減）、セグメント利益21百万円（対前期比47.2%減）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11億56百万円であります。  
その主なものは、アウトドアリゾート施設の開業準備費用によるものであります。

**(3) 資金調達の状況**

当連結会計年度中において、千葉県成田市にて開業準備を進めているアウトドアリゾート施設の事業用地取得資金及び建物建築資金、その他付帯する設備資金の調達を目的として、シンジケートローン契約を締結し、11億95百万円の借入を行いました。

当連結会計年度中において、募集株式の発行及び社債発行等の特記すべき資金調達は行っておりません。

**(4) 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況**

当連結会計年度において、特記すべき事項はありません。

**(5) 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況**

当連結会計年度において、特記すべき事項はありません。

## (6) 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	99,000	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
株式会社アスク北日本	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
株式会社アスク近畿	10,000	(100.0)	マンションフロントサービス事業
株式会社アスク関西	10,000	(100.0)	マンションフロントサービス事業
株式会社アスク西日本	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。

## (7) 企業集団の主要な事業セグメント (2024年2月29日現在)

当社グループは、ホテル事業、マンションフロントサービス事業、クリーニング事業、コンビニエンス・ストア事業、及びその他事業を行っております。

各事業の内容は以下のとおりであります。

- ① ホテル事業  
千葉県及び東京都内においてビジネスホテル4棟、ユニット型ホテル2施設の運営
- ② マンションフロントサービス事業  
マンションフロント (コンシェルジュ) サービス等
- ③ クリーニング事業  
クリーニング取次ぎサービス、各種リネンサービス、及びお掃除サービス
- ④ コンビニエンス・ストア事業  
「ローソン」店舗ブランドによる、コンビニエンス・ストア直営店4店舗の運営
- ⑤ その他事業  
不動産賃貸事業、ヘアカット事業、及びキャンプ場事業等

## 2. 会社役員に関する事項

### (1) 取締役の氏名等

(2024年2月29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	泉 澤 摩利雄	(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	坂 内 太 一	サービス事業本部長
取締役	土 井 章 博	事業推進本部長
取締役	高 橋 尚 人	
取締役(監査等委員)	山 下 徳 実	(株式会社エフ・エイ・二四監査役)
取締役(監査等委員)	廣 島 武	(株式会社インベストメントブリッジ代表取締役)
取締役(監査等委員)	仲 内 光 広	(クレアシオン・キャピタル株式会社ディレクター) (クレアシオン・アセットマネジメント株式会社 取締役)

- (注) 1. 取締役のうち高橋尚人氏は、社外取締役であります。
2. 取締役(監査等委員)山下徳実氏及び仲内光広氏は、社外取締役であります。
3. 取締役(監査等委員)廣島 武氏は、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. 当社は、監査等委員会設置会社のもと、監査等委員会が主体となり内部統制システムを通じた組織的な監査を実施しているため、必ずしも常勤者の選定を必要としないことから、常勤の監査等委員を選定しておりません。

### (2) 取締役の報酬等の額

#### ① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

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

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

取締役の報酬等の内容に係る決定方針は下記のとおりです。

#### 1. 基本方針

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

#### 2. 基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

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

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

当社の取締役の報酬については、金銭報酬のみとする。

#### 4. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

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

#### ② 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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

③ 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

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

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

④ 当事業年度に係る報酬等の総額

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 役員の数 (名)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭 報酬等	
取締役 (監査等委員を除く) (うち社外取締役)	37,950 (2,550)	32,400 (2,400)	5,550 (150)	－ (－)	5 (1)
取締役 (監査等委員) (うち社外取締役)	8,900 (8,900)	8,400 (8,400)	500 (500)	－ (－)	3 (3)
合計 (うち社外取締役)	46,850 (11,450)	40,800 (10,800)	6,050 (650)	－ (－)	8 (4)

- (注) 1. 取締役の報酬等の総額には、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. 当事業年度における非金銭報酬等の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はありません。  
 4. 業績連動報酬等として取締役に対して賞与を支給しております。業績連動報酬等の額の算定の基礎として選定した業績指標の内容は、当事業年度の連結営業利益であります。当該指標を選定した理由は、事業成長の経営成果と配当に係る株主視点からであり、当社グループの持続的な成長と企業価値の向上及び取締役と株主の皆様との一層の価値共有を図ることを目的としております。当該報酬額は、「(2) 取締役の報酬等の額 ① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項 4. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項」を踏まえて算定しております。  
 なお、当連結会計年度の連結営業利益の実績は、連結損益計算書に記載のとおりです。

## 連結貸借対照表

(2024年2月29日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>資 産 の 部</b>		<b>負 債 の 部</b>	
<b>流 動 資 産</b>	<b>2,731,413</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>2,953,827</b>
現金及び預金	1,885,794	買掛金	156,856
売掛金	441,228	短期借入金	1,680,000
商品	48,009	1年内返済予定の長期借入金	291,050
前払費用	65,203	リース債務	5,692
未収入金	172,077	未払金	493,860
未収還付法人税等	19,631	未払費用	75,850
未収還付消費税等	41,185	未払法人税等	127,985
その他	58,389	未払消費税等	51,992
貸倒引当金	△108	預り金	31,893
<b>固 定 資 産</b>	<b>7,549,904</b>	前受収益	12,514
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>4,271,146</b>	賞与引当金	16,657
建物	1,967,616	その他の	9,474
構築物	52,013	<b>固 定 負 債</b>	<b>3,968,280</b>
工具器具備品	66,662	長期借入金	3,347,270
機械装置及び運搬具	1,841	退職給付に係る負債	65,718
土地	1,458,837	資産除去債務	191,218
建設仮勘定	724,175	長期預り保証金	364,073
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>38,287</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>6,922,108</b>
ソフトウェア	15,917	<b>純 資 産 の 部</b>	
電話加入権	7,576	<b>株 主 資 本</b>	<b>3,354,811</b>
その他	14,793	資本金	1,200,000
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>3,240,470</b>	資本剰余金	164,064
投資有価証券	266,341	利益剰余金	2,115,216
長期前払費用	11,535	自己株式	△124,469
繰延税金資産	418,831	<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>4,398</b>
敷金及び保証金	167,020	その他有価証券評価差額金	4,398
投資不動産	2,376,372	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>3,359,210</b>
その他	370	<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>10,281,318</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>10,281,318</b>		

## 連結損益計算書

(2023年3月1日から  
2024年2月29日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
<b>営業総収入</b>		
売上高	7,519,920	7,519,920
売上原価		4,131,206
<b>営業総利益</b>		<b>3,388,714</b>
販売費及び一般管理費		2,902,483
<b>営業利益</b>		<b>486,230</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	19	
不動産賃貸料	332,313	
その他	10,459	342,791
<b>営業外費用</b>		
支払利息	29,639	
投資事業組合運用損	4,632	
不動産賃貸費用	323,957	
シンジケートローン手数料	47,000	
その他	3,710	408,939
<b>経常利益</b>		<b>420,082</b>
<b>特別利益</b>		
資産除去債務消滅益	21,830	21,830
<b>特別損失</b>		
減損損失	5,934	
固定資産除却損	5,734	
その他	3,570	15,240
<b>税金等調整前当期純利益</b>		<b>426,672</b>
法人税、住民税及び事業税	137,165	
法人税等調整額	△408,116	△270,950
<b>当期純利益</b>		<b>697,623</b>
親会社株主に帰属する当期純利益		<b>697,623</b>



## 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	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div> <small>いずみ さわ ゆたか</small> 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 株式会社ユネイシア設立 同社代表取締役社長就任（現任） 1981年2月 シビルサービス株式会社（現株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア）設立 代表取締役社長就任 1996年12月 株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア（1998年2月1日当社と合併）設立 代表取締役社長就任 1998年2月 当社代表取締役社長就任 2012年3月 当社代表取締役会長就任（現任） （重要な兼職の状況） 株式会社アスク代表取締役会長兼社長	725,872株
<p><b>【取締役候補者とした理由】</b>                      当社創業者の立場から、設立時より当社代表取締役を務め、株式会社アスクの代表取締役会長を兼任するなど、当社のグループ事業に幅広く精通しており、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。</p>			

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
2	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div> <small>いずみ さわ まり お</small> 泉 澤 摩 利 雄 (1972年8月21日生)	1998年3月 当社入社 2002年4月 当社営業部長就任 2003年4月 当社執行役員営業部長就任 2003年10月 当社執行役員開発部次長就任 2007年5月 当社取締役経理部長就任 2009年5月 当社取締役営業部長就任 2012年3月 当社代表取締役社長就任 2014年5月 当社取締役就任 2021年3月 当社代表取締役社長就任 (現任)  (重要な兼職の状況) 株式会社アスク取締役 株式会社エフ. エイ. 二四代表取締役専務	217,080株
	<b>【取締役候補者とした理由】</b> 当社の営業部門、開発部門、管理部門における豊富な経験に加え、グループ会社の取締役を歴任するなど、当社グループの事業に幅広く精通しており、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。		
3	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div> <small>さか うち た いち</small> 坂 内 太 一 (1977年5月12日生)	2001年3月 当社入社 2011年3月 当社営業部ディストリクトマネージャー就任 2016年3月 当社執行役員営業本部統括マネージャー就任 2018年3月 当社執行役員コンビニ事業本部長就任 2021年3月 当社執行役員サービス事業本部長就任 2021年5月 当社取締役サービス事業本部長就任 (現任)	100株
	<b>【取締役候補者とした理由】</b> コンビニ事業本部長としての豊富な経験に加え、現場経験に基づく運営手腕も有することから、ホテル部門を含めたサービス事業の成長を牽引する存在として引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。		

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
4	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div> 土井 章博 (1968年9月30日生)	1992年4月 セック株式会社入社 1997年8月 当社入社 2003年10月 当社開発部次長就任 2007年5月 当社開発部長就任 2009年5月 当社取締役開発部長就任 2012年3月 当社取締役営業本部長就任 2014年3月 当社取締役C R E戦略本部長就任 2018年6月 当社取締役ホテル事業本部長兼事業推進本部長就任 2021年3月 当社取締役事業推進本部長就任 (現任)	1,000株
	<b>【取締役候補者とした理由】</b> 店舗・施設開発および不動産事業における事業本部長としての豊富な経験に加え、営業部門、事業開発部門等、当社事業全般に精通しており、2025年春に開業予定のアウトドアリゾート施設の開発を担当するなど、新規事業開発を牽引する存在として、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。		
5	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div> たか 橋 尚 人 (1956年10月5日生)	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 当社社外取締役就任 (現任)	400株
	<b>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</b> 不動産会社の経営者であるほか、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するなど、不動産に関して培われた豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社が保有する不動産の有効活用を検討するに際し、不動産の売買・賃貸借に係るノウハウの提供、法令に基づく各種助言を行うなど、当社不動産事業の成長に貢献していることから、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。		

(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。

なお、同氏は、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8年となります。

3. 責任限定契約について

当社は会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の責任について、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間で、当社への損害賠償責任を一定の範囲内に限定する契約を締結できる旨を定款第29条第2項に定めており、高橋尚人氏と責任限定契約を締結しております。なお、同氏が再任された場合には当社との間で、責任限定契約を継続して締結する予定であります。

## 第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	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div> やま した なる み 山 下 徳 実 (1960年4月4日生)	1979年 5月 株式会社千葉相互銀行（現株式会社京葉銀行）入行 2002年 2月 同行豊四季支店長就任 2004年 2月 同行行徳支店長就任 2006年 2月 同行千葉ニュータウン支店長就任 2008年 4月 同行馬込沢支店長就任 2010年 4月 同行浦安支店長就任 2012年 6月 同行常盤平支店長就任 2013年 6月 同行本町支店長就任 2015年 6月 同行高根支店長就任 2016年 6月 株式会社京葉ライフエージェンシー入社 同社専務取締役就任 2018年 5月 当社取締役監査等委員就任（現任） 2020年 5月 株式会社スリーエス社外監査役就任 （重要な兼職の状況） 株式会社エフ．エイ．二四監査役	0株
<p><b>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</b></p> <p>金融機関において要職を歴任されたほか、他社の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および事業投資分析などを中心とした経営全般にわたって助言・提言をいただいております。引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。</p>			

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
2	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">再任</div> ひろしま たける 廣 島 武 (1963年5月17日生)	1986年 4月 三洋証券株式会社入社 1998年 5月 同社退社 1998年 6月 日本インベスターズ証券株式会社入社 2000年 6月 同社退社 2000年 8月 株式会社インベストメントブリッジ設立 同社代表取締役就任 (現任) 2020年 5月 当社取締役監査等委員就任 (現任) (重要な兼職の状況) 株式会社インベストメントブリッジ代表取締役	0株
<p><b>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</b></p> <p>主に証券業およ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業務および事業投資分析に活かしていただいているほか、上場企業のコーポレート・ガバナンスに対する深い知見より、独立・客観的な立場から当社の重要な意思決定等全般にわたって助言・提言をいただいております、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。</p>			
3	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">再任</div> なか うち みつ ひろ 仲 内 光 広 (1979年8月4日生)	2004年 7月 日興コーディアル証券株式会社 (現SMB BC日興証券株式会社) 入社 2017年 1月 同社退社 2017年 2月 クレアシオン・キャピタル株式会社入社 2022年 5月 当社取締役監査等委員就任 (現任) 2023年12月 クレアシオン・アセットマネジメント株 式会社取締役就任 (現任) (重要な兼職の状況) クレアシオン・キャピタル株式会社ディレクター クレアシオン・アセットマネジメント株式会社取締役	0株
<p><b>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</b></p> <p>証券会社勤務を通じ、金融・ファイナンス・株式に関する豊富な知識を有しているほか、投資運用・アドバイザーの専門家として、投資先企業の価値向上に貢献し、理想的な経営・社内体制の在り方にも精通することから、その知見を、当社ガバナンス体制の強化に活かすとともに、コンプライアンスに係る監査および監督機能を発揮いただいております、引き続き取締役候補者とするのが適当であると判断いたしました。</p>			

- (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. 候補者山下徳実氏、廣島武氏、仲内光広氏は社外取締役候補者であります。

3. 山下徳実氏は、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6年となります。
4. 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、退任しております。
5. 廣島武氏は、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4年となります。
6. 仲内光広氏は、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。
7. 仲内光広氏は、当社が保有している投資有価証券の投資運用会社である株式会社クレアシオン・キャピタル株式会社の業務執行者であります。
8. 責任限定契約について  
当社は、山下徳実氏、廣島武氏、仲内光広氏との間で、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3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。
9. 当社は、廣島武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あります。

以 上

## 第44期定時株主総会会場のご案内

会場

幕張テクノガーデン C B棟 3階 301号室

千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目3番地



交通のご案内

- 電車 | ● JR京葉線 「海浜幕張駅」 より 徒歩約5分
- JR総武線・京成電鉄 「幕張本郷駅」 より バスで約10分  
京成バス「ZOZOマリスタジアム」又は「医療センター」又は  
「幕張メッセ中央」行き「テクノガーデン」バス停下車 徒歩約1分