

証券コード 2687

2026年5月11日

(電子提供措置の開始日 2026年5月1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46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46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、2026年5月26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

<https://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 2026年5月27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ひび野二丁目10番3号  
ホテルグリーンタワー幕張 3階 チェルシー
  3. 会議の目的事項
    - 報告事項 1 第46期(2025年3月1日から2026年2月28日まで)事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
    - 2 第46期(2025年3月1日から2026年2月28日まで)計算書類報告の件
- 決議事項
- 議 案 第1号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)4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、本招集のご通知とあわせてお送りする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及び東証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修正内容を掲載させていただきます。

<事前質問について>

本株主総会におきましては、メールにて事前質問の受付をさせていただきます。

詳細は以下をご確認ください。

◎ご連絡方法：

【メールアドレス】 [soukai@cvs-bayarea.co.jp](mailto:soukai@cvs-bayarea.co.jp)

【必要事項】 ①株主番号（議決権行使書用紙に記載がございます） ②お名前 ③ご住所  
④ご質問（要点を簡潔にお願いいたします）

◎事前質問の受付期限：2026年5月22日（金曜日）午後6時まで

◎事前にいただいたご質問のうち、本株主総会の目的事項にかかわる内容及び株主様のご関心が高いと思われる、かつ当社が回答可能である内容について、株主総会当日に回答させていただく予定です。

◎いただきましたご質問全てに回答することをお約束するものではありません。また、個別の対応はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

◎上記のメールアドレスは、受付期限をもって無効となります。



## 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

2026年5月27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

2026年5月26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

2026年5月26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  
○○○○○○○ 郵中  
株主総会日 議決権の数 XX股  
XXXXXXXXXX月XX日

議案ごとの議決権の数	XX股
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

ログイン用紙コード  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

見本  
00000000

→ 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。

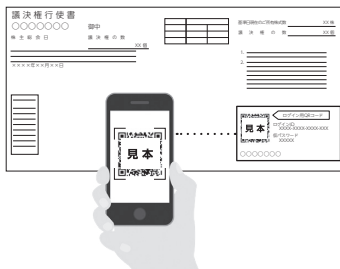
- ・インターネットおよび書面(郵送)の両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。
- ・書面(郵送)により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

# 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、議決権行使ウェブサイトへログインできます。

- 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。

「ログインID・仮パスワード」を入力

「ログイン」をクリック

- 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ご不明な場合は、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)

# 事業報告

(2025年3月1日から  
2026年2月28日まで)

## 1. 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度における我が国経済は、企業の設備投資やデジタル化・省人化投資が底堅く推移したほか、賃上げの広がりによる所得環境の改善が一定の下支えとなり、緩やかな回復基調で推移しました。一方、物価高の影響が残る中で個人消費の持ち直しは力強さを欠き、慢性的な人手不足が企業活動の制約要因となりました。

海外経済につきましては、主要国における通商政策の不透明感や金融環境の変動が続くなか、2026年初頭にかけて中東情勢の緊張が高まり、エネルギー供給への懸念が強まるなど、国際情勢は不安定な推移となりました。また、地経学的対立の深まりや地域紛争の長期化により、世界経済の先行きには慎重な見方が広がりました。

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、クリーニング事業、コンビニエンス・ストア事業、その他事業において安定した収益を確保しました。

当連結会計年度におけるホテル業界は、インバウンド需要の回復や国内需要の底堅さから宿泊需要が堅調に推移した一方、物価高や地域間格差、人手不足など不透明感が残りました。

当社ホテル事業は、上期は販売開始の遅れや予約の伸び悩み、社内体制整備の遅れにより売上高・利益が計画を下回りましたが、下期は販売戦略の見直し等によりビジネスホテルおよびユニット型ホテルで安定的な稼働を回復しました。

しかし、2025年3月開業のアウトドアリゾート施設は、開業直後は高稼働で推移したものの、6月以降は予約が伸び悩み、その後の改善施策も効果は限定的となり、売上高・利益は計画を大幅に下回る結果となりました。

また、投資事業組合運用損の計上に加え、建物等固定資産に係る減損損失の計上および繰延税金資産の取り崩しを行ったことから、当連結会計年度は経常損失および親会社株主に帰属する当期純損失を計上する結果となりました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、営業総収入79億2百万円（対前期比1.0%増）、営業利益1億30百万円（対前期比69.2%減）、経常損失63百万円（前期は3億85百万円の経常利益）、親会社株主に帰属する当期純損失11億39百万円（前期は11億23百万円の親会社株主に帰属する当期純利益）となりました。

当社グループ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「BAY HOTEL」を運営するほか、千葉県成田市において、アウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」を新たに開業し、記憶に残る顧客体験と上質な付加価値サービスの創造と提供に努めております。

ビジネスホテル事業におきましては、近隣の大型テーマパークや商業施設、アリーナ施設、大規模展示場でのイベント開催が続き、周辺エリアの人流は引き続き高い水準にあります。この環境を背景に、レジャー需要の取り込みに努めてまいりました。

JR市川塩浜駅前で運営する「CVS・BAY HOTEL本館」では、本館増築棟を除く全108室のフルリニューアルを2025年4月までに完了し、販売を再開いたしました。しかし、販売開始の遅れや広報・販売活動の不足により、春の繁忙期の早期予約を十分に確保できず、上期の業績は伸び悩みました。

そのため、6月以降、レベニューマネジメントの見直しと体制強化を行い、販売戦略を立て直しました。その結果、秋の繁忙期以降は予約が順調に推移し、10月には改装効果として見込んでいたADR（平均客室単価）の目標を上回り、売上高も前年同月の水準まで回復いたしました。

なお、同様に他のビジネスホテルにおきましても、上期は販売開始の遅れや需要の取り込み不足などにより稼働が伸び悩み、不振となりました。

しかし、下期にかけて販売戦略の見直しや需要動向に応じた価格調整を進めたことで、予約状況は改善し、秋以降は客数・ADRともに回復基調で推移いたしました。

ユニット型ホテルにおきましては、東京都心でビジネスホテルの客室単価が高止まりするなか、リーズナブルで利便性の高い宿泊施設として支持を受け、行楽シーズンの需要拡大や人流の活発化を追い風に、宿泊予約の獲得が進みました。

また、これまで主にビジネスホテルを対象としていたレベニューマネジメントをユニット型ホテルにも拡大し、販売戦略を強化したことで、東京有明BAY HOTELではADRが開業以来の最高値を更新するなど、下期は回復基調で推移しました。

アウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」におきましては、2025年3月の開業直後、連休や週末を中心に高稼働が続き、テレビや雑誌など各種メディアでの紹介も相まって、予約は順調に伸びました。

しかし、6月以降は予約の伸びが鈍化し、客数・ADRともに当初計画を大きく下回る状況となりました。ターゲット層への情報発信や週末・繁忙期の積み上げ不足、平日におけるインバウンドや周辺レジャー客へのアプローチの弱さなどが影響したものです。

9月以降は、イベントの増加やSNS投稿の活性化、販売チャネルの拡大、飲食メニューの刷新、オプション追加、メディア露出の強化、デジタルマーケティング施策の開始など、認知度向上と新規顧客獲得に向けた取り組みを進めております。また、冬季は定休日を設けるなど、売上原価や販管費の見直し、取引条件の再検討を含めたコストコントロールにも注力していますが、依然として十分とは言えず、売上高・利益ともに当初計画を大幅に下回る水準となりました。

この結果、当連結会計年度における業績は、ホテル事業収入22億24百万円（対前期比12.0%増）、セグメント利益2億9百万円（対前期比54.8%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、マンションフロントを通じ、居住者の皆様に、快適さ（Amenity）と安心・安全（Security）、心地よい高品質（Quality）を提供し、人々のウェルビーライフをサポートすることを目的とした事業展開を行っております。日本国内の主要地域に拠点を設けることで、日本全国でのサービス提供を可能としているほか、近年では、シェアオフィスやコワーキングスペース、企業受付など、マンションフロント以外にも積極的に展開領域を拡げております。

マンションフロントにおける居住者向けの各種生活支援サービスの提供に加え、マンションDX総合支援ツール「OICOS」を提供しています。

また、100世帯以下の中・小規模物件を対象とした「OICOS Lite」や、同シリーズと連携可能なスマホアプリを活用し、有人フロントサービスの提供が困難な中・小規模物件への導入を推進しています。

これらにより、有人フロントサービス以外の選択肢の開拓を進めるとともに、営業活動を強化し、受託件数の獲得に注力しています。

近年は「OICOS」の機能拡張を進めるため、鍵メーカー、インターホンメーカー、宅配ロッカーなどの住設関連設備メーカーとの連携を強化し、業界大手が保有する専用システムとのIoT連携の拡大に取り組んでいます。

2026年4月には、生成AIを活用した自動応答チャット機能の開発・提供を開始し、居住者からの問い合わせへの迅速な回答や管理業務の負荷軽減など、現場課題に対する即効性のある解決策の提供にも努めています。

また、管理組合の収益悪化や人件費の高騰、地域における採用難を背景に、収益性が低く、管理費増額の交渉も難しい不採算の有人フロント物件については、非有人でありながら高付加価値サービスの提供が可能な「OICOS」への切り替え提案を進めています。

なお、収益性の低さから継続が困難で、管理費増額の交渉も難しい不採算の有人フロント物件については、当連結会計年度において撤退を進めたことにより売上高が減少しました。

加えて、人件費等のコスト増が重なったことで、利益は売上高以上の下落となりました。

当連結会計年度末時点における総受注件数は672件（対前期末比31件減）、うち「O I C O S」受注件数は179件（対前期末比15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40億7百万円（対前期比6.0%減）、セグメント利益3億14百万円（対前期比17.8%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、マンションや社員寮にお住まいの方を対象とした個人向けの衣類クリーニングやハウスクリーニングを提供するほか、法人向けには、マンション内ゲストルームやホテル等宿泊施設に対するタオル・シーツ類のリネンサプライや、商業施設やサービス拠点に対するユニフォームクリーニング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衣類クリーニング頻度の低下などから、取次件数の減少傾向が続いております。こうした環境下においても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しております。

また、マンションフロント事業との親和性が高く、今後の需要拡大が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、LINEを活用したキャッシュレス型個配クリーニング「オンラインコンシェルジュ」の展開を強化するなど、フロントや近隣提携工場の有無にかかわらずスピーディーに提供できる利便性の高いサービスの拡販に努めております。

法人向けサービスにおいては、競合他社撤退に伴うリプレイス案件の受注や、既存取引先からの紹介を含む新規案件の獲得を進めるほか、不採算先の契約整理や新規開拓営業にも引き続き取り組んでおります。

個人向けクリーニングでは、マンションフロントサービス事業との連携強化により、新規物件や競合他社撤退に伴うリプレイス物件の受注が進みました。

また、法人向けサービスでは、不採算先からの撤退を進める一方、開拓営業人材の新規採用により、リネンサプライサービスの新規受注が増加傾向となりました。

そのため、売上高は微増し、利益については不採算先撤退や管理コスト見直しが奏功し、大きく伸長しました。

この結果、当連結会計年度における業績は、クリーニング事業収入1億69百万円（対前期比0.3%増）、セグメント利益73百万円（対前期比96.0%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創りを目指し、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るほか、商品カテゴリごとに粗利改善への取り組みを強化するなど、収益の向上にも注力いたしました。

主力店舗近隣の大型テーマパーク、商業施設、アリーナ施設、大規模展示場等における各種イベントが連日開催された影響に加え、自社ホテル併設の店舗においては、国内宿泊需要の堅調な推移とインバウンド消費の拡大に伴う宿泊者数の底上げを背景に来店客数が増加、売上高は伸長いたしました。また、店内調理商材をはじめとする付加価値の高い商品の安定供給や、品揃えの強化を推進することで購買機会ロスの低減に努めたほか、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んだことで、利益は大きく増加しました。なお、新たな取り組みである「ローソンドリバリーサービス」（利用顧客が専用アプリ経由でローソンの商品をインターネットで注文し、各デリバリーサービス業者の指定する配送者が利用顧客に指定された場所まで当該商品を配送するサービス）も好調に推移しており、来店を伴わない顧客の獲得にも引き続き注力しております。

この結果、当連結会計年度における業績は、コンビニエンス・ストア事業収入14億69百万円（対前期比6.8%増）、セグメント利益1億33百万円（対前期比22.1%増）となりました。

### (その他事業)

その他事業におきましては、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を行うほか、保有不動産の有効活用や事業用地の獲得活動、既存事業のリブランド支援を行うことで、当社グループの将来に亘っての成長を後押しする活動を行っております。なお、ヘアカットサービス店舗について、当連結会計年度中に1拠点の運営委託契約を終了しており、当連結会計年度末におけるヘアカットサービス店舗は前連結会計年度末と比較して1拠点の純減が生じているため、売上高は減少しております。一方で、前連結会計年度において、自社運営のキャンプ場「成田スカイウェイBBQ（CAMP）」を当該固定資産の譲渡に伴い閉業したことを受け、組織体制の見直しと人員削減を行ったことによる人件費の減少に加え、前連結会計年度に計上していた施設開業に伴う開業支援費用が当連結会計年度には発生していないことから、前連結会計年度と比較して、利益は増加しております。

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79百万円（対前期比3.4%減）、セグメント利益27百万円（対前期比135.1%増）となりました。

**(2) 設備投資等の状況**

当連結会計年度に実施しました設備投資の総額は4億82百万円であります。  
その主なものは、アウトドアリゾート施設開業に向けたものであります。

**(3) 資金調達の状況**

当連結会計年度中において、千葉県市川市のビジネスホテルのリニューアル改装資金の調達を目的として、コミットメント期間付タームローン契約を締結、4億32百万円の長期借入を行いました。

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（2026年2月28日現在）**

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

各事業の内容は以下のとおりであります。

① ホテル事業

「BAY HOTEL」ブランドによる、ビジネスホテル4棟、ユニット型ホテル2棟の運営、アウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」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における居住者向けの各種生活支援サービスの提供、マンションDX総合支援ツール「OICOS」の開発および提供

③ クリーニング事業

衣類クリーニング、ハウスクリーニング、リネンサプライ、ユニフォームクリーニング等のサービス提供

④ コンビニエンス・ストア事業

「ローソン」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

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、保有不動産の有効活用や事業用地の獲得活動、既存事業のリブランド支援等

## 2. 会社役員に関する事項

### (1) 取締役の氏名等

(2026年2月28日現在)

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	泉 澤 豊	(株式会社アスク代表取締役会長兼社長)
代表取締役社長	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	リトリートステイ事業本部長
取締役	土 井 章 博	事業推進本部長
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(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。
2. 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。
3. 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、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又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4名、監査等委員である取締役は3名（うち、社外取締役3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 業績連動報酬等

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、基本報酬の0%～20%の幅で算定しており、目標となる業績指標とその値は、計画策定時に設定したうえで、適宜、環境の変化に応じて見直しを行うものとしております。

なお、当事業年度における業績連動報酬に係る指標とした連結営業利益の目標及び実績は、目標：568,721千円、実績：130,048千円、達成率：22.8%となり、大幅な未達となりました。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。

⑤ 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 役員の員数 (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)	30,480 (600)	30,480 (600)	— (—)	— (—)	5 (1)
取締役 (監査等委員) (うち社外取締役)	8,400 (8,400)	8,400 (8,400)	— (—)	— (—)	3 (3)
合計 (うち社外取締役)	38,880 (9,000)	38,880 (9,000)	— (—)	— (—)	8 (4)

- (注) 1. 上表には、2025年5月28日開催の第45回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名 (うち、社外取締役1名) を含んでおります。
2. 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。
3. 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。
4. 上記のほか、社外役員が当社の子会社から受けた報酬等はありません。
5. 業績不振における、経営上の責任の所在を明らかにするため、取締役 (監査等委員を除く) の基本報酬について、2025年11月から2026年2月までの4か月間に亘り、減額の措置を行っております。

# 連結貸借対照表

(2026年2月28日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>資 産 の 部</b>		<b>負 債 の 部</b>	
<b>流 動 資 産</b>	<b>2,714,310</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>3,157,091</b>
現金及び預金	1,886,844	買掛金	111,469
売掛金	406,413	短期借入金	1,880,000
商品	49,279	1年内返済予定の長期借入金	389,839
前払費用	87,930	リース債務	752
未収入金	174,031	未払金	407,569
未収還付法人税等	57,432	未払費用	94,413
未収還付消費税等	4,526	未払法人税等	32,980
その他の金	47,952	未払消費税等	150,650
貸倒引当金	△100	預り金	56,202
<b>固 定 資 産</b>	<b>7,655,951</b>	前受収益	7,908
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>5,512,896</b>	賞与引当金	23,879
建物	3,307,757	その他の	1,425
構築物	647,613	<b>固 定 負 債</b>	<b>4,087,399</b>
工具器具備品	166,052	長期借入金	3,450,438
機械装置及び運搬具	74	リース債務	2,195
土地	1,363,537	退職給付に係る負債	67,180
建設仮勘定	25,200	資産除去債務	212,932
その他の	2,660	長期預り保証金	354,642
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>61,317</b>	繰延税金負債	11
ソフトウェア	42,205	<b>負 債 合 計</b>	<b>7,244,490</b>
電話加入権	7,576	<b>純 資 産 の 部</b>	
その他の	11,536	<b>株 主 資 本</b>	<b>3,125,771</b>
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>2,081,737</b>	資本金	1,200,000
投資有価証券	115,735	資本剰余金	164,064
長期前払費用	15,431	利益剰余金	1,886,176
繰延税金資産	91,272	自己株式	△124,469
敷金及び保証金	159,022	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>3,125,771</b>
投資不動産	1,699,805	<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>10,370,262</b>
その他の	470		
<b>資 産 合 計</b>	<b>10,370,262</b>		

# 連結損益計算書

(2025年3月1日から  
2026年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	額
営業総収入		
売上高	7,902,050	7,902,050
売上原価		4,107,420
営業総利益		<b>3,794,629</b>
販売費及び一般管理費		3,664,580
営業利益		<b>130,048</b>
営業外収益		
受取利息	3,699	
投資有価証券売却益	12,903	
不動産賃貸料	351,205	
その他	19,655	387,464
営業外費用		
支払利息	70,576	
投資事業組合運用損	94,572	
不動産賃貸費用	398,313	
その他	17,644	581,106
経常損失		<b>63,593</b>
特別利益		
固定資産売却益	30	
資産除去債務消滅益	2,420	2,450
特別損失		
減損損失	617,344	
固定資産除却損	703	618,047
税金等調整前当期純損失		<b>679,190</b>
法人税、住民税及び事業税	58,551	
法人税等調整額	402,126	460,678
当期純損失		<b>1,139,869</b>
親会社株主に帰属する当期純損失		<b>1,139,869</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。）4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。）4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。坂内太一氏につきましては任期満了をもって退任いたします。つきましては、新任1名を含む取締役4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; display: inline-block; padding: 2px;">再任</div> <small>いづみ 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。			

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> いずみ さわ ゆたか 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・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	725,872株
<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。			
3	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">再任</div> ど い あき ひろ 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 2026年 3月 当社取締役事業推進本部長兼リトリート ステイ事業本部長就任 (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年開業のアウトドアリゾート施設の開発も担当しています。新規事業開発ならびに既存事業のリブランドによる付加価値の創造と、拠点運営の安定化による事業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; display: inline-block; padding: 2px;">新任</div> てら はら ふさ え 寺 原 房 江 (1979年3月30日生)	2001年3月 当社入社 2021年3月 当社コーポレート戦略グループマネージャー就任 2021年5月 当社執行役員コーポレート戦略グループマネージャー就任 2024年6月 当社執行役員管理本部長就任（現任）	100株
<b>【取締役候補者とした理由】</b> 当社の新規事業部門、グループ会社の経理部門、営業部門を経たのち、主に人事関連業務に従事し、現在は執行役員管理本部長の立場から、経営企画・財務・広報を含めた管理業務全般に精通することから、ESGへの取り組みを通じた企業価値向上の実現と、当社の将来に亘る持続的成長を牽引する存在としての活躍に期待し、新たに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. 寺原房江氏は、旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は牧房江（まさふさえ）です。

以 上

## 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。仲内光広氏につきましては任期満了をもって退任いたします。つきましては、新任1名を含む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>                      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こと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;">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
<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> 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してすることが適当であると判断いたしました。			
3	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">新任</div> くりもと ひで き 栗 元 秀 樹 (1971年2月24日生)	1996年10月 中央監査法人入所 2000年 8月 公認会計士登録 2002年 7月 経済産業省経済産業政策局企業行動課 課長補佐 2004年 7月 中央青山監査法人マネジャー 2007年 8月 株式会社リサ・パートナーズヴァイス・ プレジデント 2013年10月 栗元公認会計士事務所所長就任 (現任) 株式会社クワリエ・アドバイザーズ代表 取締役社長就任 (現任) 2015年 5月 株式会社マツヤ (現株式会社デリシア) 社外監査役就任 2017年 6月 株式会社アルピコホールディングス社外 取締役就任 (重要な兼職の状況) 栗元公認会計士事務所所長 株式会社クワリエ・アドバイザーズ代表取締役社長	0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> 監査法人での会計監査業務従事のご経験に加え、経済産業省での財務会計に係る政策立案への参画や、投資銀行における投資実行を通じた企業価値向上への取り組みにも貢献され、自らも経営者として公認会計士事務所を経営されるほか、他社の会社役員も歴任しています。これまでに培った会計・財務・金融・株式に関する豊富な知識・経験を活かし、多様な経営・組織・統制のあり方にも精通する知見を、当社ガバナンス体制及びコンプライアンスの強化に活かすとともに、監査・監督機能を発揮いただくことを期待し、新たに取締役候補者としてすること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. 候補者山下徳実氏、廣島武氏、栗元秀樹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8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6年となります。
6. 責任限定契約について
- (1) 当社は、山下徳実氏、廣島武氏との間で、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。なお両氏の再任が承認された場合には、当該契約を継続する予定であります。
- (2) 当社は、栗元秀樹氏の選任が承認された場合、当社と同氏の間で会社法第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予定です。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。
7. 独立役員の届出について
- (1) 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。
- (2) 当社は、栗元秀樹氏の選任が承認された場合、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出たうえで、独立役員とする予定であります。

以 上

## 第46期定時株主総会会場のご案内

会場

ホテルグリーンタワー幕張 3階 チェルシー  
千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10番3号



交通のご案内

電車 | ● JR京葉線「海浜幕張駅」より 徒歩約3分  
● JR総武線・京成電鉄「幕張本郷駅」より バスで約15分