

【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】	2026年5月26日
【事業年度】	第46期（自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）
【会社名】	株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
【英訳名】	CVS Bay Area Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 泉 澤 摩 利 雄
【本店の所在の場所】	千葉県市川市塩浜二丁目33番1号 （上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。）
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目7番1号
【電話番号】	043 - 296 - 6621（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 管理本部長 寺 原 房 江
【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42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	2022年2月	2023年2月	2024年2月	2025年2月	2026年2月
営業総収入 (千円)	7,209,454	6,926,440	7,519,920	7,822,968	7,902,050
経常利益又は経常損失() (千円)	358,652	47,213	420,082	385,956	63,593
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)	831,516	13,528	697,623	1,123,092	1,139,869
包括利益 (千円)	825,973	21,011	703,961	1,118,694	1,139,869
純資産額 (千円)	2,834,222	2,744,102	3,359,210	4,379,177	3,125,771
総資産額 (千円)	9,406,646	8,679,526	10,281,318	11,265,693	10,370,262
1株当たり純資産額 (円)	574.15	555.90	680.50	887.13	633.22
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失() (円)	168.45	2.74	141.32	227.51	230.91
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	30.1	31.6	32.7	38.9	30.1
自己資本利益率 (%)	-	-	22.9	29.0	-
株価収益率 (倍)	-	-	5.0	2.4	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	351,388	172,530	481,895	410,519	289,456
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	232,756	654,760	1,079,246	384,359	499,890
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	84,744	442,980	710,966	129,647	314,971
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	1,732,930	1,772,179	1,885,794	1,782,307	1,886,844
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	240 (747)	205 (723)	202 (716)	189 (669)	184 (633)

- (注) 1 第42期、第43期及び第46期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
- 2 第44期及び第45期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 第42期、第43期及び第46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。
- 4 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第43期の期首から適用しており、第43期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	2022年 2月	2023年 2月	2024年 2月	2025年 2月	2026年 2月
営業総収入 (千円)	2,015,419	2,509,170	3,107,970	3,444,859	3,773,442
経常利益又は経常損失() (千円)	420,448	84,053	291,333	296,378	150,318
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	812,925	82,293	631,051	1,089,824	1,174,253
資本金 (千円)	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
発行済株式総数 (株)	5,064,000	5,064,000	5,064,000	5,064,000	5,064,000
純資産額 (千円)	2,793,498	2,634,612	3,183,149	4,169,848	2,882,059
総資産額 (千円)	8,679,429	7,879,680	9,342,832	10,406,652	9,532,579
1株当たり純資産額 (円)	565.90	533.72	644.84	844.72	583.84
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額) (円)	12.00 (6.00)	16.00 (8.00)	20.00 (10.00)	23.00 (10.00)	20.00 (10.00)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失() (円)	164.68	16.67	127.84	220.78	237.88
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	32.2	33.4	34.1	40.1	30.2
自己資本利益率 (%)	-	-	21.7	29.6	-
株価収益率 (倍)	-	-	5.5	2.4	-
配当性向 (%)	-	-	15.6	10.4	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	50 (41)	48 (45)	55 (46)	54 (49)	62 (63)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	97.3 (103.4)	108.1 (112.2)	185.5 (154.4)	150.5 (158.4)	147.3 (238.4)
最高株価 (円)	440	427	1,082	754	660
最低株価 (円)	356	347	408	516	473

- (注) 1 第42期、第43期及び第46期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
- 2 第44期及び第45期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 第42期、第43期及び第46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。
- 4 最高・最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所(スタンダード市場)におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。
- 5 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第43期の期首から適用しており、第43期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

年月	事項
1981年2月	千葉県市川市に、コンビニエンス・ストアの経営を目的とするシビルサービス株式会社を資本金1,000千円をもって設立。
1989年11月	株式会社サンクス（現 株式会社ファミリーマート）とサンクス・フランチャイズ・チェーン加盟店契約を締結し第1号店としてサンクス大島店を開店。
1996年12月	当社の関連会社として、コンビニエンス・ストアの本部事業を目的とする株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアを設立。
1997年1月	株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアが、株式会社サンクスアンドアソシエイツ（現 株式会社ファミリーマート）と、同社を東京都9区・千葉県10市における地域本部とするサンクス企業フランチャイズ契約を締結。
1997年3月	上記契約に基づき、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアが、当社直営店16店舗及び加盟店5店舗を加盟店とするエリア・フランチャイズ本部事業を開始。
1998年2月	当社が、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアを吸収合併し、エリア・フランチャイズ事業本部となり、同日に商号を株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアに変更。 当社オリジナル弁当・惣菜の取り扱い開始。
1998年9月	当社株式の額面金額を500円から50円に変更するため、株式会社近藤酒店（形式上の存続会社）に吸収合併され、同日に商号を株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアに変更。
2000年4月	当社普通株式1株を2株に分割。
2000年7月	当社直営店でクリーニング取次サービスを開始。
2000年12月	当社株式を大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場に上場。
2001年10月	当社普通株式1株を2株に分割。
2002年3月	株式会社エフ・エイ・二四（現 連結子会社）を当社の100%子会社化。
2002年9月	当社の出店エリアを東京都9区・千葉県10市より、東京都9区・千葉県全域へ拡大。
2002年10月	当社株式を東京証券取引所市場第二部に上場。
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（千葉市美浜区）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一部に上場。
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（千葉市美浜区）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。 東京都江東区にユニット型宿泊施設「東京有明BAY HOTEL」を開業。
2016年5月	東京都千代田区に女性専用のユニット型宿泊施設「秋葉原BAY HOTEL」を開業。
2016年9月	当社普通株式10株につき1株の割合で併合。
2018年3月	コンビニエンス・ストア事業の一部を株式会社ローソン及びその子会社に吸収分割契約に基づき承継し、コンビニエンス・ストア事業を縮小。
2018年5月	千葉県浦安市にビジネスホテル「BAY HOTEL浦安駅前」を開業。
2020年7月	東京都港区にビジネスホテル「BAY HOTEL東京浜松町」を開業。
2020年10月	千葉県市川市に既存ビジネスホテル「CVS・BAY HOTEL本館」の増築棟を開業。
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所市場第一部からスタンダード市場に移行。
2023年3月	「BAY HOTEL東京浜松町」のユニットフロア（48室）のリニューアル改装を実施。
2025年3月	千葉県成田市にアウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」を開業。
2025年4月	「CVS・BAY HOTEL本館」（全108室）のリニューアル改装を実施。

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社、以下同じ）は、当社と連結子会社10社で構成され、ホテル事業、マンションフロントサービス事業、クリーニング事業、コンビニエンス・ストア事業、その他事業を営んでおります。

（ホテル事業）

〔当社〕（株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア）

当社は、「BAY HOTEL」のブランドにて、千葉県及び東京都内で、4施設のビジネスホテルと2施設のユニット型ホテルを運営するほか、アウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」を開発・運営しています。

（マンションフロントサービス事業）

〔子会社〕（株式会社アスク、その他地域運営会社8社）

株式会社アスクは、マンションフロントサービスの受託事業を核に「クリーニング取次ぎサービス」の提供や、マンションDX総合支援ツール「OICOS（オイコス）」、オンラインショッピングサイト「ASQ GEM（アスクジェム）」の独自開発に加え、マンション内のカフェ/ショップの運営、催事イベントの企画/開催支援を行うなど、居住者向けの生活支援付帯サービス事業を展開するほか、マンション以外の公共施設やシェアオフィスでの各種受付業務の受託事業を営んでいます。

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

（クリーニング事業）

〔子会社〕（株式会社エフ・エイ・二四）

株式会社エフ・エイ・二四は、都心部を中心とするタワー型マンションや富裕層向け高級マンションの内部に設置されるフロントを介した居住者向けの「クリーニング取次ぎサービス」を中心に、企業の研修所や寮、学校等の教育機関における衣類ならびにカーテン等館内備品のクリーニングサービス、ホテル等宿泊施設でのシーツやユニフォームを取り扱う法人向けリネンサプライサービス、その他、ハウスクリーニングや衣類の保管サービス・個配サービスなど、複数のクリーニングサービスの提供を行っております。

（コンビニエンス・ストア事業）

〔当社〕（株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア）

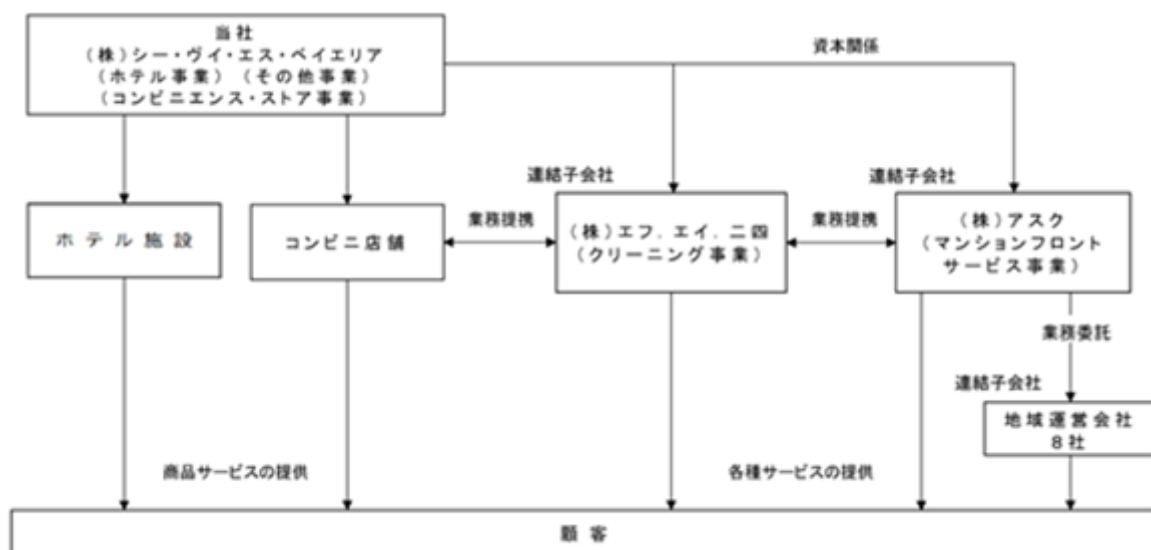
当社は、株式会社ローソンとフランチャイズ契約を締結し、千葉県内及び東京都内の出店地域において、当社が運営するホテルとの併設や特殊立地において「ローソン」ブランドのコンビニエンス・ストア店舗を運営し、米飯・惣菜などのファストフードをはじめ、その他の食品や日用品の販売を取り扱う小売業及び公共料金の料金収納代行などの各種サービスの提供を行っております。

（その他事業）

〔当社〕（株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア）

その他事業におきましては、保有する不動産の賃貸事業のほか、ヘアカット店舗の運営事業に加え、新規事業の開発ならびに既存施設のリブランド支援を行っております。

事業系統図は次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社アスク (注) 4、5	東京都 中央区	99,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0	役員の兼任 2名
株式会社エフ・エイ・二四	千葉市 美浜区	95,000	クリーニング 事業	100.0	役員の兼任 2名
株式会社アスク北日本 (注) 2	仙台市 青葉区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク東東京 (注) 2	千葉市 美浜区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク東京 (注) 2	東京都 新宿区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク西東京 (注) 2	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 (注) 2	大阪市 北区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.00 (100.0)	-
株式会社アスク近畿 (注) 2	大阪市 北区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク関西 (注) 2	神戸市 中央区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-
株式会社アスク西日本 (注) 2	福岡市 中央区	10,000	マンション フロントサー ビス事業	100.0 (100.0)	-

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

2 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

4 株式会社アスクは特定子会社であります。

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

主要な損益情報等 (1)売上高 4,271,160千円
(2)経常損失() 22,646千円
(3)当期純損失() 22,984千円
(4)純資産額 645,339千円
(5)総資産額 1,189,113千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2026年2月28日現在の従業員数は184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	35	(37)
マンションフロントサービス事業	121	(568)
クリーニング事業	7	(2)
コンビニエンス・ストア事業	21	(26)
合計	184	(633)

(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

2026年2月28日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
62 (63)	43.2	7.8	3,723

セグメントの名称	従業員数（人）	
ホテル事業	35	(37)
クリーニング事業	6	(-)
コンビニエンス・ストア事業	21	(26)
合計	62	(63)

(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 クリーニング事業の従業員6人は株式会社エフ・エイ・二四への出向者であります。

(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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（2026年5月26日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、創業より一貫して、お客様と近い距離での直接的なコミュニケーションに重きを置くスタイルで、顧客のニーズや潜在的需要の把握に努め、業界の概念や通説にとらわれない新しいサービスの開発・提供を軸とした各種サービス事業を展開しております。当社グループは、経営理念を「生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する」とし、2026年2月期より、新たに企業パーパスを「人と社会に感動を、誠実なる挑戦を」と定め、お客様・従業員・社会の「よりよき明日の実現」に貢献することを基本方針としています。

(株式会社シ・ヴィ・エス・ベイエリア)

ホテル事業及びコンビニエンス・ストア事業、その他事業の3事業を行っております。

ホテル事業は、2025年3月に開業のアウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」及び千葉県内及び東京都心で展開するビジネスホテル・ユニット型宿泊施設「BAY HOTEL」の運営を通じ、お客様が求める利便性と合理性の実現に努めるとともに、居心地の良い空間と特別な時間の提供を可能とする高い付加価値を持つサービスの提供を行っております。大型テーマパークや商業施設など、国内外を問わず活発な人流が期待できる地域に、ターゲット層に合わせ、コンセプトや形態の異なる宿泊施設を集中的に出店することで、お客様の利用目的やニーズに即した施設選びを可能としています。年単位・中長期目線での未来予測を含めた販売管理、予約獲得活動の早期化を可能とする体制の維持、レベニューコントロールの強化に注力するほか、開業から一定の年数が経過した館内設備や居室については、フルリニューアル改装の実施も積極的に検討し、お客様の不便の解消を具体的に図ることで、無形・有形の新たな付加価値創造を目指し、事業成長と収益性の向上に努めています。

コンビニエンス・ストア事業は、当社グループの祖であるとともに成熟事業の1つであり、業務オペレーション及び財務の両面から、他の事業の発展を支える安定基盤として重要な役割を担っています。ホテル事業と同様の展開地域において、観光等レジャーのほか、ビジネスシーンにおける各種需要を網羅的に獲得し、過去実績や最新トレンド、市況動向を踏まえ、販売戦略を店舗ごとに立案、立地特性や顧客ニーズに即した商品選定や供給を行うことにより、収益確保に貢献しています。

その他事業は、事業用不動産の保有や管理をメインとし、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的成長を後押しする機能を有しております。

(株式会社アスク、その他地域運営会社8社)

企業パーパスを『ASQ』（アスク、会社ロゴに同じ）と定め、マンションフロントサービス事業を行っております。

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することを事業展開の目的としています。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ます。有房型フロントをステーションとする居住者向け生活支援サービスの充実を進めるほか、マンションDX総合支援ツール「OICOS」シリーズの機能拡充ならびに拡販を全国規模で行うことで、ニッチトップ戦略に弾みをつけ、お客様により質の高い豊かで健康的な暮らしを提案する活動を通じ、顧客満足を創り続ける企業集団としての成長に努めます。

(株式会社エフ・エイ・二四)

企業パーパスを『ファーストエイド24』（FA24）と定め、クリーニング事業を行っております。

衣食住の「衣」を支えるクリーニングサービスの提供を通じ、お客様が必要とする際にそのニーズや要望に対し可能な限りスピーディーにお応えする（First Aid = FA = 応急的措置）存在であること、また、サービス提供を通じ、お客様の生活における安心感が24時間（=24）続くよう支援することに力点を置き活動しております。マンションフロント事業とのシナジー性強化に注力し、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の利用拡大に努めるほか、LINEを活用したキャッシュレス型個配クリーニングの展開を進めるなど、現代の価値観や人々の行動様式・生活スタイルを踏まえ、フロントの有無や人手不足等の影響を受けずに高品質を維持できるサービスの安定供給に寄与します。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、経営理念「生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する」のもと、企業パーパスを「人と社会に感動を、誠実なる挑戦を」と定め、中長期的グループ戦略を、ビジネスモデルの変革、人材投資・人材活躍、業務改革・DXの推進、コーポレート・ガバナンスの強化/サステナビリティ情報開示の促進、としています。

目標とする経営指標は、2026年2月期からのスタートに向けてグループ全社で策定した「グループ中期経営計画（2026年2月期～2028年2月期）」において、2028年2月期に、当社単体売上高55億円・当社単体営業利益7億円、当社グループ連結売上高95億円・当社グループ連結営業利益10億円の達成を掲げています。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

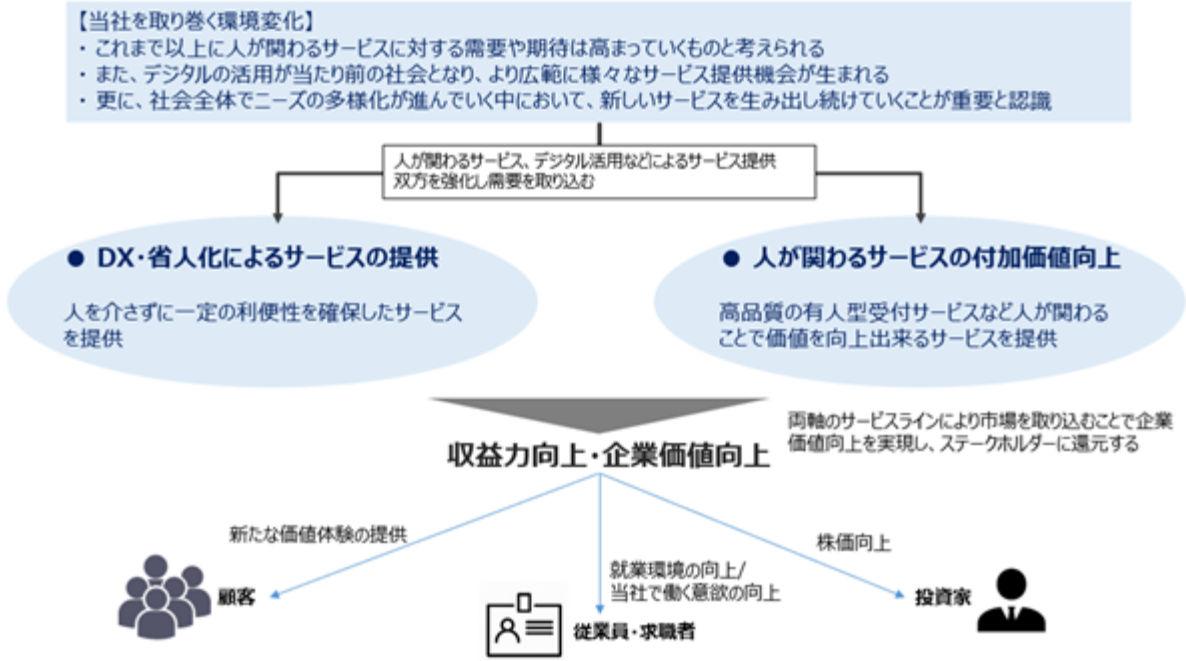
当社グループ各社は、中長期的な経営戦略として以下の取り組みを計画しております。

(中期経営計画の位置づけ)

経営理念	生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する
パーパス	人と社会に感動を、誠実なる挑戦を
重点課題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 企業の持続的成長に向けたビジネスモデルの変革 2. 多様な人材が活躍できる環境づくり、人材投資・教育 3. コーポレートガバナンスの強化 4. 地球環境に配慮した事業展開
中期経営計画 (グループ戦略)	<div style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> ビジネスモデルの変革 ・時代の変化に対応したビジネスモデルの変革 </div> <div style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 人材投資・人材活躍 ・人材投資や育成を進め、人が関わるテーマの付加価値を飛躍的に向上させる </div> <div style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 業務改革・DXの推進 ・DX・省人化・多様化するニーズ取り込みを強力に推進し、新たな需要を取り込む </div> <div style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;"> コーポレートガバナンスの強化・サステナビリティ情報開示の促進 ・コーポレートガバナンス強化/サステナビリティ等への対応を加速させる </div>

ビジネスモデルの変革

社会情勢・人口動態の変化に合わせてビジネスモデルを変革し、企業価値向上を実現



人材投資・人材活躍

目指す姿 「パーパスへの共感 × 多様な成長機会の提供 × 挑戦意欲の向上」
新しい価値を創造し続ける企業へ

多様な人材が活躍できる環境づくり

年齢や経験などに捉われないポストの提示と登用

- ・高度専門人材（事業を生み出す人材）に加え、年齢や経験に捉われず、多様な人材が活躍できるポストの提示と登用を実施

グループ人事制度の見直し

- ・グループの総合力を発揮するため、グループ人事制度の見直し、人材ポリシーやパーパスの浸透なども推進



グループ横断的に当社の人材が活躍の機会を得られるような仕組みの構築を目指す

- ・グループ人材ポリシー
 - ・パーパス浸透研修
 - ・グループ人事制度見直し
- ⇒ グループ人事制度の運用
運用を通じた見直し
- ⇒ グループの総合力を発揮できる仕組みづくり

業務改革・DXの推進

目指す姿 DXによる業務効率化と新たな価値提供でこれからも選ばれる企業へ

顧客の利用シーンや業務に着目した業務改革・DXの推進

CX・EXの視点を踏まえたDXの推進

- ・ 利便性向上、新たな顧客体験の提供、新たな働き方の進化なども踏まえてDX戦略を展開



新たな顧客体験につながるソリューション拡充

- ・ OICOS・ASQ GEM shopを始めとした新たな顧客体験につながるソリューションを開発、提供

OICOS・ASQ GEM shop

OICOSシリーズ	ASQ GEM Shop
対象: マンション、学生寮、社員寮 など 内容: 会員登録制Webサイトおよびアプリ ⇒ 有人受付サービスのDX化を支援 ・ 共用施設の手配、請求の受渡、料金決済 ・ 問合せ等コールセンター機能の代替	対象: マンション居住者、一般消費者 内容: 会員登録制ショッピングサイト ⇒ 国内最大級のマンション受託件数を有する強みを活かしたプラットフォーム事業 ・ 当社が厳選し取り寄せた商品を提供

コーポレート・ガバナンスの強化 / サステナビリティ情報開示の促進

目指す姿 企業イメージを社内外に浸透させ、マテリアリティを踏まえた経営を推進する

積極的な情報開示の推進

重点課題（マテリアリティ）を踏まえた経営

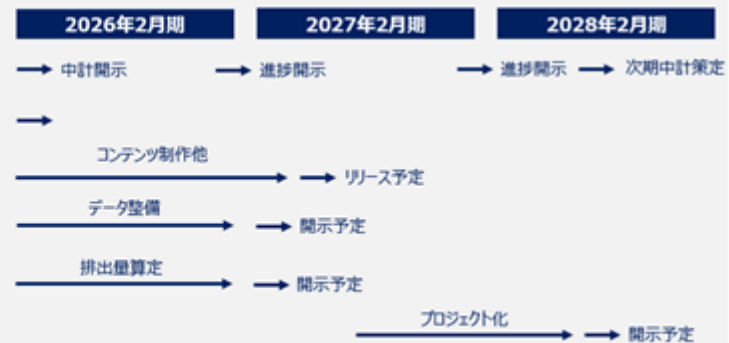
- ・ 特定した重点課題（マテリアリティ）について、当社グループの事業活動と連携して取り組んでいくほか、進捗や実績について情報開示を実施

コーポレートブランディングの取り組み

- ・ 経営理念やパーパス等の社内浸透に向けた取り組み
- ・ ツールや媒体を活用した企業イメージの発信
- ・ 自社ホームページの刷新

<スケジュール>

- ・ 中期経営計画の開示、進捗状況開示
- ・ 重点課題（マテリアリティ）の開示
- ・ コーポレートブランディングの推進
- ・ ESGデータの整備、KPI設定
- ・ GHG排出量（Scope1,2）算定
- ・ 統合報告書作成と開示に向けた検討



(4) 経営環境及び優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当連結会計年度における我が国経済は、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。

当社の主力事業であるホテル事業においては、2025年3月に開業のアウトドアリゾート施設「THE FARM スロウマウンテン成田」について、運営オペレーションの早期安定とサービス品質の維持、お客様から支持される飲食メニューの開発や催事イベント等の企画を通じた集客の強化、広報・販促活動の積極展開による施設認知度の向上など、包括的・複合的に取り組むことで、事業収益性の追求に努めてまいります。また、ビジネスホテル・ユニット型ホテルの「BAY HOTEL」については、年単位・中長期目線での未来予測を含めた販売管理、予約獲得活動の早期化を可能とする体制の維持、レベニューコントロールの強化に引き続き注力するほか、お客様にとっての利便性と記憶に残る場・時間の提供をより強化するため、開業から一定の年数が経過した館内設備や居室については、フルリニューアル改装の実施も積極的に検討し、お客様の不便の解消を具体的に図るとともに、無形・有形の新たな付加価値を創造することで、リブランド効果の最大化を目指し、事業成長とセグメント利益の確保を促進し、お客様ひとりひとりが自分を取り戻し、心身をリセットする、ゆったりとした“非日常の時間と場”を提供する「リトリートステイ事業」としての確立を目指します。

マンションフロントサービス事業におきましては、有人型フロントをステーションとする居住者向け生活支援サービスの充実を進めるほか、マンションDX総合支援ツール「OICOS」シリーズの機能拡充に向け、住設関連メーカー大手との協業を深め、IoT連携や生成AIを活用した自動応答機能の搭載を進めています。高いサービス品質の維持と収益性の改善に取り組むことで、お客様の満足を創り続ける役割を果たし、引き続き安定した収益の確保を推進するほか、親和性の高いクリーニング事業をはじめとする生活支援サービスとの連携を深めることでお客様の生活の質を高め、より上質で健康的な“日常の暮らし”を提案する「ウェルビーライフ事業」としての確立を目指します。

当社グループは、2022年2月期より、経営理念を『生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する』とし、2026年2月期より、企業パーパスを『人と社会に感動を、誠実なる挑戦を』としています。2027年2月期のグループ全社方針は、これまでの取り組みを基盤とし『持続的な成長を実現するための礎を築く』と定め、下記事項を対処すべき主な課題と認識し、取り組んでまいります。

ガバナンス体制の強化

当社グループは常にお客様と対峙し、お客様のニーズを満たす場や空間、衣食住に直接的にかかわる各種サービスを提供することで、人命や資産を預かり、健康や衛生を担保し、情報や権利を守り、お客様の安心・安全を支えることが使命であり、責任であると考えております。お客様が心から満足し安心できる状態を適切に維持するためには、各種リスクへの十分な備えのほか、事故を未然に防ぐ業務プロセスの構築が不可欠であると強く認識しております。

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実施のうえで、適正な運営を行うため必要に応じて指導及び是正勧告などを行っているほか、会計監査におきましても、監査等委員会と会計監査人が相互に連携し監査を実施しております。

さらに、子会社を含めた担当者の人事異動交流を定期的に行うことにより、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切に相談を行うことで、指導や助言を受けております。今後とも、内部統制システムの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。

効率性を加速させる業務改革

当社グループは、人手や工数をかけることを前提とする考えとは一線を画し、お客様の信頼を損なわず、いかに合理性・生産性に富んだ方法論で業務が完了できるかを追求しています。従来の仕事の仕方や考え方から脱却し新たな方法に着手し、組織を変え、責任を変え、工程を変え、業務内容を変えることを厭わず、当社グループ全体としての生産性向上を目指すため、全社の組織・人事・業務をダイナミックに見直し、高い収益性の確保に努めてまいります。

ホテル事業におきましては、年単位・中長期目線での未来予測を含めた販売管理、予約獲得活動の早期化を可能とする体制の維持、販売コントロールの強化に引き続き注力するほか、お客様にとっての利便性と記憶に残る場・時間の提供をより強化するため、開業から一定の年数が経過した館内設備や居室については、フルリニューアルも積極的に検討し、お客様の不便の解消を図るとともに、無形・有形の新たな付加価値を創造することで、リブランド効果の最大化を目指し、事業成長とセグメント利益の確保を促進します。また、アウトドアリゾート施設については、オペレーションの早期安定とサービス品質の維持、お客様から支持される飲食メニューの開発や催事等の企画を通じた集客の強化、広報・販促活動の積極展開による施設認知度の向上など、包括的・複合的に取り組むことで、事業収益性の追求に努めてまいります。

マンションフロント事業におきましては、マンションフロントを介した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」の提供と搭載機能の拡充を推進するほか、100世帯以下の中・小規模物件を対象とした「OICOS Lite」の普及を図ることで、お客様の満足を創り続ける役割を果たし、安定した収益の確保に努めてまいります。

クリーニング事業におきましては、マンションフロント事業とのシナジー性強化に注力するほか、LINEを活用したキャッシュレス型個配クリーニングやハウスクリーニングの拡大を図るなど、フロントの有無や人手不足等の影響を受けずに高品質を維持できるサービスの創造と安定供給に努めてまいります。

コンビニエンス・ストア事業におきましては、周辺地域の再開発等によりさらに増加する人流に対し、付加価値の高い商品の提供と品揃えの強化を図るほか、オペレーションの改善や省人化への取り組みに注力することでコストコントロールに努め、安定した収益を維持します。

その他事業におきましては、保有不動産の整理に努めるほか、将来の事業規模拡大に向け、既存事業のリブランド支援にも積極的に取り組んでまいります。

高度人材の補完

当社グループの企業規模の拡大及び成長を促進するためには、安定的な人材の確保に加え、企業理念のほか、ガバナンスや業務効率性の追求の重要性を真に理解・共感し、質の高い結果を求めようとする人材が必要です。業界知見に優れ、新たな分野に進むためのアイデアを持つ専門人材の確保に努める活動を強化し、次世代幹部の採用・育成にも注力してまいります。

認知度の向上

当社グループの企業規模の拡大及び成長を促進するためには、自社の魅力・サービスの付加価値を高め、オリジナルブランドとしての力を携える必要があります。外的要因の変化により業況が大きく変動するリスクに対処するためにも、既にそれぞれの事業領域で圧倒的な知名度を誇り、莫大な市場規模と自社ブランドのファン獲得に成功していらっしゃる有名企業や有名コンテンツ等とのコラボレーションを強化し、事業の地域密着性を高めるとともに、当社グループが提供する各種サービスの利用を促進するなど、中長期目線でのコーポレートブランディングにも着手し、当社グループの企業価値を高める取り組みを通じ、事業継続と安定した収益の確保に努めてまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（2026年5月26日）現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループは、「生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する」という企業理念のもと、当社グループの中長期的な企業価値向上と持続可能な社会の実現を目指すべく、2024年より本格的に着手したサステナビリティ経営に向けた具体的検討を進める活動を通じ、企業パーパスを「人と社会に感動を、誠実なる挑戦を」と定めるとともに、4つの重点課題（マテリアリティ）を特定しています。

(1) ガバナンス

当社グループは、現在、サステナビリティに関する基本方針の策定途上にあるため、サステナビリティ関連のリスク及び機会を監視し管理するためのガバナンスの過程、統制及び手続等の体制を、その他のコーポレート・ガバナンスの体制と区別しておりません。

現状のコーポレート・ガバナンス体制については、「第4 提出会社の状況 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」をご参照ください。

(2) 戦略









当社グループは、「グループ中期経営計画（2026年2月期～2028年2月期）」のスタートにあたり、当社グループを取り巻く環境変化を見据え、中長期的な視点から4つの重点課題（マテリアリティ）を特定しました。当社グループにおける事業戦略の展開、企業としての成長においてマテリアリティへの取り組みは重要なテーマと位置づけ、情報開示・内容の見直し・取り組みの充実を図ってまいります。

重点課題（マテリアリティ）の特定プロセス

マテリアリティの特定にあたっては、「社会・ステークホルダーにとっての重要度」及び「当社グループにとっての重要度」の2つの視点で評価し、重要度の高い課題を複数抽出後、各事業本部長や各部門責任者によるグループ横断プロジェクトや取締役会を含む重要会議で十分な討議を行い、その中で優先度の高い課題を重点課題（マテリアリティ）として特定しております。

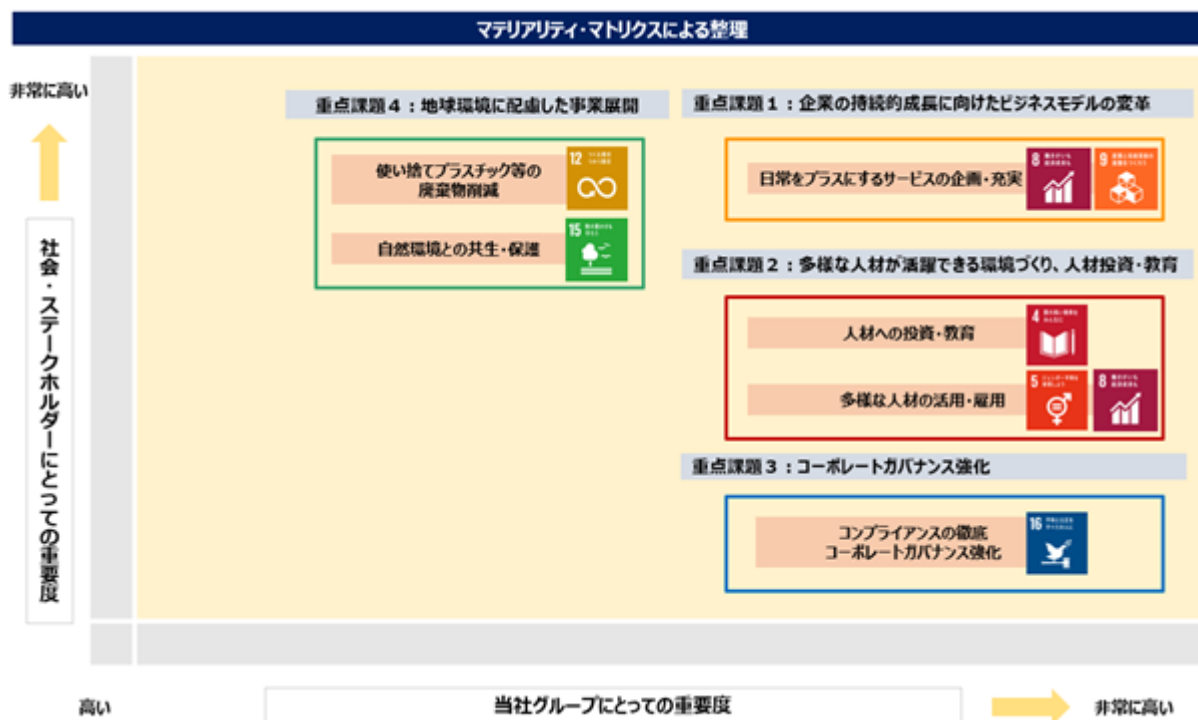
特定した重点課題（マテリアリティ）

当社グループが特定した4つの重点課題（マテリアリティ）と、主な取り組み内容は以下記載のとおりとなります。

重点課題（マテリアリティ）	取組内容	SDGs対応項目
【重点課題1】 企業の持続的成長に向けたビジネスモデルの変革	<p>お客様の気持ちを光あふれる明るい方向へ向け、人と社会に感動を与えるサービスを生み出すことに挑戦し続けていくことが当社グループの事業において重要なテーマと考え、重点課題として特定</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新しいサービスの検討時には横断的な意見交換の会議体の設置 ・IoTの活用によるスマートデバイス導入によるサービスの向上 ・オンライン予約システム等の導入により、顧客との接点を増やすことで利便性を向上 ・独自のサービスメニューや特典を提供し、他社との差別化を図る 	 
【重点課題2】 多様な人材が活躍できる環境づくり、人材投資・教育	<p>当社グループ事業は、お客さまとの距離が近く、従業員ひとりひとりの仕事への姿勢やマインドがサービスおよび経営に直接的に作用するほか、お客様も従業員もワクワクする取り組みを展開したいとの想いから、多様な人材が活躍できる環境づくり、人材投資・教育を重点課題として特定</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様なキャリアプランの提示と面談等の制度 ・若手社員及び中途採用者でも早期に責任あるポジションへの登用 ・経験豊富なシニア世代においても長く働ける環境の整備 ・社内外の教育プログラムを活用した専門人材の育成 	  
【重点課題3】 コーポレートガバナンスの強化	<p>コーポレートガバナンス強化に向けた取り組みは、上場企業としての社会的役割と責任を果たすとともに、当社グループの事業継続において、極めて重要な取り組みと捉え、重点課題として特定</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グループを統括した内部監査体制の確立 ・子会社を含めた担当者の人事異動交換による課題の早期発見 ・ハラスメント等に関する定期的な研修実施 ・サステナビリティ情報開示の推進 	
【重点課題4】 地球環境に配慮した事業展開	<p>地球環境に配慮した取り組みは、当社グループがステークホルダーから期待されている重要なテーマと認識しているため、重点課題として特定</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル事業におけるアメニティのセルフサービス化による廃プラスチックの削減 ・ホテル事業における節水コマ（70%）、宿泊時の清掃不要のご案内、トイレットペーパーの使い切り促進 ・自動チェックイン機導入によるペーパーレス化など環境に配慮した事業運営 ・自然と共生したアウトドアリゾート施設の展開、雨水の再利用や太陽光パネルの設置、農作物の地産地消の推進 ・コンビニ事業において、遠射在庫を持たない方針で店舗運営していくなど当社独自の取組を実施 	 

重点課題（マテリアリティ）のマトリクスによる整理

当社グループが特定した4つの重点課題（マテリアリティ）を、「社会・ステークホルダーにとっての重要度」及び「当社グループにとっての重要度」の2つの視点の高低により整理した結果は以下記載のとおりとなります。



人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針

当社グループは、性別・国籍等を理由とした形式的な採用及び登用は行っておらず、業務内容・業務遂行のうえで必要とされる知見・スキル・経験の有無・適性に基づき、個々の持つポテンシャルも考慮のうえで、公正かつ適切に評価をしております。また、社内・社外の研修体制をすべての職位に設け、学べる環境を等しく提供することで、入社後の能力開発にも力点を置き、人材育成のための取り組みを強化しております。

人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針につきましては、現在、具体的な方針・計画等の作成を鋭意進めている段階にあります。特定した4つの重点課題（マテリアリティ）推進のための活動を進める過程において、適切な指標の定義と目標の設定に取り組むことで、改善に努めてまいります。

(3) リスク管理

当社グループでは、現在、サステナビリティに関する基本方針の策定途上にあるため、サステナビリティ関連のリスク管理における詳細な記載はいたしません。

ただし、当社グループにおけるリスク管理は、現状のコーポレート・ガバナンス体制の下で行われております。

詳細は「第4 提出会社の状況 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」及び「コーポレート・ガバナンス報告書（2025年5月30日付、東京証券取引所提出）」をご参照ください。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、現在、サステナビリティに関する基本方針の策定途上にあるため、サステナビリティ関連の指標及び目標における詳細な記載はいたしません。また当社グループは、関連法令による公表義務の対象ではないため、「第1 企業の概況 5 従業員の状況（4）管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異」の記載を省略しております。

なお、具体的な指標及び目標については、今後、サステナビリティに関する基本方針の策定と併せて議論を進め、特定した4つの重点課題（マテリアリティ）推進のための活動の進捗や状況、生成される成果物の詳細について、積極的な開示に努めてまいります。

3【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、有価証券報告書提出日（2026年5月26日）現在において当社が判断したものであり、事業などのリスクはこれらに限られるものではありません。

(1) 自然災害の発生

大規模な地震のほか、台風や集中豪雨、大雪、火山の噴火等によって、建物設備の棄損や焼失のほか、ライフラインの断絶による電気・水道・ガスの供給困難、交通網の麻痺による必要資材の調達遅延に加え、従業員の通勤・帰宅に困難が生じるなど、事業拠点におけるサービス提供の機能が停止するおそれがあります。また、損害発生の地域によっては、当社グループに直接的な損害がない場合でも、消費意欲の減退や交通機関への影響に伴う客数の減少等が予想され、当社グループの収益確保に影響する可能性があります。

これらのリスクに対し、事業継続計画（BCP）、各種災害対策マニュアルに基づき、備蓄資材の管理、避難経路の適切な確保、従業員に対する訓練及び教育の徹底、定期的なマニュアルの見直しなどを行うことで、災害時にお客様・従業員の安全を守り、速やかに事態の収束と事業の再開に向けた活動に移行できるよう、体制の整備をさらに進めてまいります。

(2) 感染症の発生、まん延

新型インフルエンザや新型コロナウイルスに代表される感染症の発生やまん延は、海外からの入国規制や渡航自粛によるインバウンド需要の規模縮小に加え、国内においても不要不急の外出自粛要請や消費マインドの減退が生じるなど、経済活動の減速・停滞が予想されます。多くの来場者が見込まれる大型テーマパーク、商業施設、大規模展示場・ホール等が密集する東京都心部を中心とする地域で事業展開を行う当社ホテル事業は、施設近隣で休園や入場規制等が生じた場合、当社施設の利用者も減少する可能性が高く、ホテル事業の収益確保に苦戦するリスクがあります。

これらのリスクに対し、当社ホテル事業においては、従来から注力している利便性の追求に加え、利用目的や客層のニーズに即したおもてなしと心地良い時間と空間の提供を行うことで、高付加価値サービスの提供を実現し、収益性の確保と拡大に努めるほか、ビジネスや教育、スポーツ関連団体による宿泊需要の獲得にも注力することで観光・レジャー需要に偏向した顧客獲得を改め、バランスを意識した予約の獲得・顧客の分散を図り、有事の際も特定の顧客層が失われることで、事業継続リスクを生じさせる状況からの脱却に取り組んでおります。

(3) 固定資産の減損及び保有有価証券の資産価値の毀損

当社グループは、ホテル事業の運営に必要な施設及び内装資産のほか、投資不動産などの固定資産を保有しております。市川市内のビジネスホテル施設や成田市内のアウトドアリゾート施設は、いずれも自社所有であり、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。主に投資事業有限責任組合を通じた、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。

(4) 労務リスク

当社グループは、接客を伴うサービス業を主としております。人材育成の強化を図ることで、人的資本の価値を最大限に引き上げ、サービス品質と顧客満足度の向上の実現に努めています。次世代人材に加え、他社知見を有する中堅人材、専門的知見を有した高度人材の登用を積極的に行い、必要人材の安定確保を進め、従業員が心理的安全のもとで、安心して業務に集中でき、キャリアアップができる体制づくりを進めています。

今後、関係法令や社会保険への対応、労働条件・待遇条件を含めた労働環境の整備を推進するにあたり、人件費や業務委託費、その他の販売費及び一般管理費の増加が生じるほか、社会的な人手不足が深刻化し、必要人材の確保に遅れが生じることでやむを得ずサービス提供に縮小が生じる場合は、当社グループの収益確保に影響を与える可能性があります。

当社グループは、これらのリスクに対し、ハラスメント対策、コンプライアンス研修、従業員のメンタルヘルスならびに時間外就労や休暇取得状況の管理の徹底など、従業員のケアに重点を置いた取り組みとモニタリングを進めるとともに、要員計画に基づく計画的な採用ならびに人材の戦力化、時短勤務や就労地・業務を限定する新たな雇用形態の確立を通じた雇用間口の拡大を実現し、正規・非正規の別を問わず、安定的な要員確保に努めてまいります。

(5) マンションフロントサービス事業の運営環境の変化

全国のマンション販売をめぐる環境は、新規戸数の減少傾向が続いているほか、建設コストの高止まり、建設に適した用地が不足するなど、厳しい状況が続いています。そのため、マンションフロントの導入を可能とする大型物件が減少傾向にあるほか、全国的な人手不足を背景とするなかでのフロント人材の安定確保や品質の担保、管理コストの上昇を起因とする各マンションの管理組合の収支悪化に伴うフロント体制の維持に困難を生じるなど、事業を取り巻く環境変化に伴う事業リスクが一定数存在します。

しかしながら、新規マンションのうち、小規模物件は増加傾向にあるほか、各種支援システムの技術的発達や、コロナ禍を契機とする社会の変化、行動様式・価値観の変化により、従来は難しいとされていたシステムを介したサービス提供や省人化の実現が可能となるなど、事業拡大にとって追い風となる変化も生じております。

マンションフロントサービス事業においては、サービス内容の拡充と差別化による付加価値の提供を通じた価格競争からの脱却を目指すとともに、フロント人材の安定確保と教育研修の継続実施に努めるほか、シェアオフィスやコワーキングスペースにおける受託業務など、今後の成長が期待される領域での開拓に加え、マンションDX総合支援ツール「OICOS」の導入数の拡大と搭載機能の拡充、有人フロントからOICOS物件への移行を並行して行っております。これらの取り組みにより、有人フロントによるサービス提供は、より高品質で特別感を持つ高付加価値サービスへの昇華を目指し、業界におけるニッチシェアトップの存在としての地位を確立することで、シェアの拡大と新たな需要や市場の獲得を実現することで、運営環境の変化に対処してまいります。

(6) クリーニング事業の運営環境の変化

全国のクリーニング業をめぐる環境は、在宅勤務の拡大やファストファッションの普及により、一般衣類を対象とするクリーニング需要に減少傾向が見られるほか、製造や配送に係るエネルギーコストの上昇や原材料・資材等の価格高騰を背景とする経営困難、取次拠点や工場の閉鎖、後継者不足による廃業など、産業としての縮小も顕著であり、厳しい状況が続いております。

クリーニング事業においては、収益性を重視した経営体制の構築に向け、不採算部門の整理や撤退、提携工場の集約による集荷・配送コストの削減に努めているほか、バックオフィス業務の効率化にも着手しています。また、マンションフロントサービス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の利用拡大に努めるほか、LINEを活用したキャッシュレス型個配クリーニングの展開を進めるなど、利便性の高いサービスの拡販に注力しておりますが、需要の獲得が鈍化もしくは遅延する場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(7) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当連結会計年度において、事業環境の変化に加え、事業拡大に対する社内体制の整備が十分に追いつかなかったことから、売上高および営業利益が当初計画を下回り、収益性が悪化しました。また、当該収益性の動向とは直接の関連はないものの、投資目的で保有する建物等固定資産について減損損失を計上したほか、投資事業組合運用損の発生や繰延税金資産の取り崩しが生じたことにより、当社の財政状態にも影響が生じております。さらに、これらの影響を背景として、当社が締結している金銭消費貸借契約に付された財務上の特約（財務制限条項）に関し、当連結会計年度に係る期末決算の確定作業の過程において、当該条項に抵触している事実を確認いたしました。これにより、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性が生じたことから、当社の継続企業の前提に疑義を生じさせる事象又は状況の存在を認識いたしました。

当社は、当該条項への抵触事実を確認した後、当該金融機関との間で協議を開始し、本報告書提出日時点において、期限の利益の喪失を猶予する旨の合意が成立しております。当該猶予は、当連結会計年度末を基準日とする当該条項の判定に係る抵触を対象とするものであり、次回の判定日以降においては、引き続き契約条件の遵守が求められる状況にあり、収益改善に向けた具体的な施策の実行をはじめとする財務体質の改善に向けた取り組みを継続していく必要があります。

このような状況にあるものの、現時点において、当該借入契約に基づく期限の利益は喪失しておらず、当社グループの事業継続に重大な支障が生じる状況にはなく、必要な資金の確保は可能であると判断しております。

以上の状況を踏まえ、現時点においては、継続企業の前提に疑義を生じさせる事象又は状況は解消されており、継続企業の前提に重要な不確実性は認められないものと判断しております。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

1. 経営成績等の概要

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

(1) 経営成績

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（対前年同期比1.0%増）、営業利益1億30百万円（対前年同期比69.2%減）、経常損失63百万円（前年同期は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（前年同期は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（対前年同期比12.0%増）、セグメント利益2億9百万円（対前年同期比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「OICOS」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（対前年同期比6.0%減）、セグメント利益3億14百万円（対前年同期比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（対前年同期比0.3%増）、セグメント利益73百万円（対前年同期比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、店内調理食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（対前年同期比6.8%増）、セグメント利益1億33百万円（対前年同期比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（対前年同期比3.4%減）、セグメント利益27百万円（対前年同期比135.1%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資産合計は、前連結会計年度末に比べて8億95百万円（7.9%）減少し、103億70百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が1億4百万円増加したことなどにより、流動資産が1億55百万円増加した一方、アウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」の開業に伴い建物及び構築物が増加したものの、当該アウトドアリゾート施設の開業により建設仮勘定が減少したこと、繰延税金資産が4億2百万円減少したこと、投資不動産が6億46百万円減少したことなどにより、固定資産が10億50百万円減少したことであります。

（負債）

当連結会計年度末における負債合計は、前連結会計年度末に比べて3億57百万円（5.2%）増加し、72億44百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金が増加したことなどにより、流動負債が2億15百万円増加し、また、長期借入金が増加したことなどにより、固定負債が1億42百万円増加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12億53百万円（28.6%）減少し、31億25百万円となりました。その内訳は、剰余金の配当を行ったほか、親会社株主に帰属する当期純損失を11億39百万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1億4百万円(5.9%)増加し、18億86百万円となりました。

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、2億89百万円の収入超過(前年同期は4億10百万円の収入超過)となりました。その主な内訳は、税金等調整前当期純損失6億79百万円を計上した一方、減損損失を6億17百万円、減価償却費を3億9百万円計上したことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、4億99百万円の支出超過(前年同期は3億84百万円の支出超過)となりました。その主な内訳は、有形固定資産の取得により4億92百万円の支出があったことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、3億14百万円の収入超過(前年同期は1億29百万円の支出超過)となりました。その主な内訳は、長期借入金の返済により4億3百万円、配当金の支払により1億12百万円の支出があった一方、長期借入れにより4億32百万円の収入、短期借入金の純増額が4億円あったことなどによるものであります。

(4) 生産、受注、販売及び仕入の実績

生産、受注の実績

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

販売実績

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

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)	前年同期比(%)
	金額(千円)	
ホテル事業	2,224,589	112.0
マンションフロントサービス事業	4,007,349	94.0
クリーニング事業	169,301	100.3
コンビニエンス・ストア事業	1,469,703	106.8
その他事業	79,149	96.6
報告セグメント計	7,950,092	100.9
調整額	48,042	-
合計	7,902,050	101.0

(注) 上記売上実績は、セグメント間の内部振替前の数値によっております。

当連結会計年度末現在におけるホテル施設(アウトドアリゾート施設を含む)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(アウトドアリゾート施設を含む)	コンビニエンス・ストア店舗
東京都	3施設	1店
千葉県	4施設	3店
合計	7施設	4店

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

2. 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

(1) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「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(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

(2) 当社グループの経営に影響を与える大きな要因の分析

経営成績に重要な影響を与える要因についての詳細につきましては、「3 事業等のリスク」をご参照ください。

(3) 経営成績の分析

経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容につきましては、「1. 経営成績等の概要(1) 経営成績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度末におけるキャッシュ・フローの分析については、「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・フロー関連指標のトレンドは下記のとおりであります。

	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期	2026年2月期
自己資本比率(%)	30.1	31.6	32.7	38.9	30.1
時価ベースの自己資本比率(%)	20.1	23.4	33.8	23.7	24.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	-	11.0	12.9	19.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	-	16.3	8.4	4.1

(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。

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

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

資本の財源及び資金の流動性につきましては、事業運営上必要な資金の流動性と資金の源泉を安定的に確保することを基本方針としております。当社グループの主な資金需要のうち、運転資金需要については、人件費のほか、販売費及び一般管理費等の営業活動費であり、投資を目的とした資金需要は、設備投資等によるものです。これらの資金については、原則として営業活動によるキャッシュ・フローによって賄いますが、状況に応じて直接金融ならびに間接金融を利用していく方針であります。

5【重要な契約等】

(財務上の特約が付された金銭消費貸借契約)

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号の4に規定する財務上の特約が付された金銭消費貸借契約は下記のとおりであります。詳細については、「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 注記事項 (連結貸借対照表関係) 6 財務制限条項」および「第5 経理の状況 2.財務諸表等 注記事項 (貸借対照表関係) 5 財務制限条項」に記載しております。

契約形態	コミット型シンジケートローン契約	限度貸与契約
資金の用途	アウトドアリゾート施設の開業準備	既存ホテル施設の改装リニューアル工事
契約の相手方の属性	株式会社三井住友銀行 ほか	株式会社みずほ銀行
契約を締結した年月日	2023年12月21日	2024年12月24日
元本の額	1,922,000千円	570,000千円
弁済期限	2040年3月30日	2034年12月26日
担保の内容	不動産(土地・建物)	なし
財務制限条項の内容	連結の純資産額を直前期の75%以上に維持すること 連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと	

なお、当社は、当連結会計年度末において、当該財務制限条項 に抵触しておりますが、2026年5月7日付で、当該抵触について、借入先の金融機関より、期限の利益の喪失に係る権利の行使を猶予する旨の同意を取得しております。

6【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482百万円であります。その主なものは、ホテル事業におけるアウトドアリゾート施設開業に向けたものであります。

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】

2026年2月28日現在における重要な事業所の設備及び従業員の配置状況は、次のとおりであります。

提出会社

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (人)
			土地 (面積㎡)	建物	その他の 有形固定 資産	ソフト ウエア	年間賃借料 又は リース料	投下資本 合計	
本社 (千葉市美浜区)	ホテル事業 コンビニエ ンス・ストア事業 その他事業	事務所	106,713 (768.48)	49,262	1,032	-	-	157,008	53
CVS・BAY HOTEL 本館・新館 (千葉県市川市)	ホテル事業	ビジネス ホテル	492,741 (1,865)	2,069,346	76,459	-	4,297	2,642,845	3
THE FARM スロウマウンテン 成田 (千葉県成田市)	ホテル事業	アウトドア リゾート 施設	533,453 (40,460.76)	1,080,900	724,778	6,499	390	2,346,023	6

(注) 帳簿価額のうち「その他の有形固定資産」は、構築物、工具、器具及び備品、建設仮勘定の合計であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却又は売却の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2026年2月28日)	提出日現在発行数(株) (2026年5月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	5,064,000	5,064,000	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	5,064,000	5,064,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

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

(5) 【所有者別状況】

2026年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	14	55	13	19	7,138	7,241	-
所有株式数(単元)	-	655	250	14,119	360	125	35,038	50,547	9,300
所有株式数の割合(%)	-	1.3	0.5	27.9	0.7	0.3	69.3	100.0	-

(注) 1 自己株式127,651株は、「個人その他」に1,276単元、「単元未満株式の状況」に51株含まれております。

2 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が4単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2026年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(百株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ユネイシア	千葉県市川市欠真間1丁目16-8	13,453	27.25
泉澤 豊	千葉県市川市	7,258	14.70
泉澤 摩利雄	千葉県市川市	2,170	4.40
泉澤 節子	千葉県市川市	1,436	2.91
倉 剛進	東京都渋谷区	1,023	2.07
金室 貴久	東京都板橋区	936	1.90
瀬間 義信	東京都台東区	658	1.33
中川 一成	東京都新宿区	545	1.10
株式会社京葉銀行	千葉市中央区富士見1丁目11-11	528	1.07
猪鼻 隆行	東京都港区	400	0.81
計	-	28,408	57.55

(注) 自己株式を127,651株保有しております。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2026年2月28日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 127,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,927,100	49,271	-
単元未満株式	普通株式 9,300	-	-
発行済株式総数	5,064,000	-	-
総株主の議決権	-	49,271	-

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

2 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式51株が含まれております。

【自己株式等】

2026年2月28日現在

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

(注) 上記のほか、単元未満株式51株を保有しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

(注) 当期間における保有自己株式には、2026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。また、当社は、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(1) 剰余金の配当等に関する中長期的な方針

当社は、これまで株主に対する利益の還元を経営上重要な施策の一つとして認識し、将来における安定的な企業成長と経営環境の変化に対応するために必要な内部留保の充実を考慮した上で、剰余金の配当や自己株式の取得を実施してまいりました。

なかでも、剰余金の配当につきましては、株主のみなさまへ安定配当を行うことを基本とし、各事業年度の業績、財務体質の強化、今後のグループ事業戦略等を考慮の上、配当性向を勘案し、利益還元を引き続き実施してまいりたいと考えております。

また、自己株式の取得につきましても、株主に対する有効な利益還元の一つと考えており、株価の動向や財務状況、資金需要などを考慮しながら適切に対応してまいります。

(2) 当事業年度の剰余金の配当等の理由

当期におきましては、安定配当の基本方針に基づき、期末配当金につきましては、1株につき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)
2025年10月10日取締役会	49,363	10.00
2026年4月13日取締役会	49,363	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、経営理念を「生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する」とし、企業パーパスを「人と社会に感動を、誠実なる挑戦を」と定めております。この理念のもと、企業倫理、コンプライアンス、リスク対応レベルの向上を目指し、コーポレート・ガバナンスの強化を図ることで、企業の恒常的存在を実現し、ステークホルダーから期待される企業価値向上と社会的責任の実現が達成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。）4名、監査等委員である取締役3名（うち社外取締役3名）となっております。

取締役会は、代表取締役社長 泉澤摩利雄を議長とし、取締役4名及び監査等委員である取締役3名（うち社外取締役3名）で構成されています。（構成員の氏名は「(2) 役員の状況」 a. に記載しております。）原則毎月1回定例で開催するとともに必要に応じ臨時に開催し、法令・定款及び取締役会規程に従い重要事項の審議・決定並びに取締役の職務執行に関する報告を行っております。また、当社役員との人的な関係が無い社外取締役が出席し、自由闊達な意見を取り入れることで適正かつ公平に取締役会を実施しております。

当事業年度において当社は取締役会を12回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

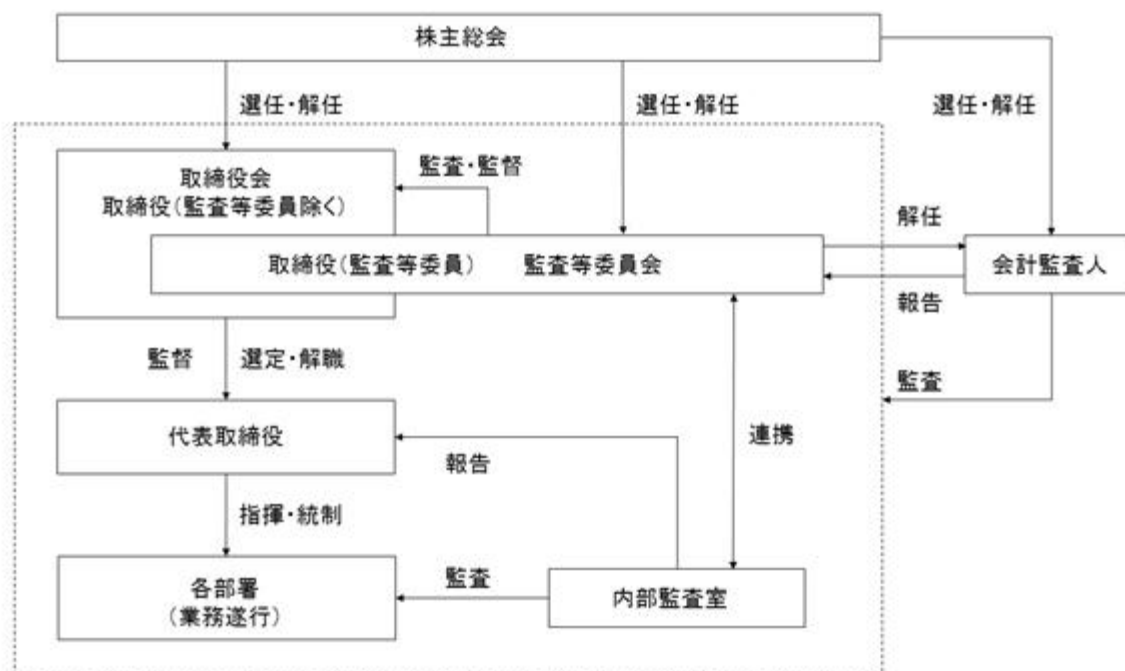
役職名	氏名	開催回数（回）	出席回数（回）
代表取締役会長	泉澤 豊	12	11
代表取締役社長	泉澤摩利雄	12	12
取締役	坂内 太一	12	12
	土井 章博	12	12
社外取締役	高橋 尚人	2	-
社外取締役 （監査等委員）	山下 徳実	12	12
	廣島 武	12	11
	仲内 光広	12	10

（注）社外取締役高橋尚人は、退任までに開催された全2回の取締役会について、入院加療期間につき、やむなく欠席いたしております。

取締役会における具体的な検討内容としては、決算・財務関連、経営戦略・ガバナンス関連、新規事業開発関連、サステナビリティ関連があげられます。

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

当社の企業統治体制は、以下のとおりであります。



ロ．企業統治の体制を採用する理由

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

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

その他の企業統治に関する事項

イ．内部統制システムの整備の状況

当社及び子会社は、コンプライアンスの推進及びステークホルダーとの関係の明確化を目的とした、「C V S ベ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、事業継続計画（BCP）のもと、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項に定める最低責任限度額としております。

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

a. 2026年5月26日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性 7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) 4	7,258
代表取締役 社長	泉 澤 摩利雄	1972年8月21日生	1998年3月 当社入社 2002年4月 当社営業部長就任 2003年4月 当社執行役員営業部長就任 2003年10月 当社執行役員開発部次長就任 2007年5月 当社取締役経理部長就任 2009年5月 当社取締役営業部長就任 2012年3月 当社代表取締役社長就任 2014年5月 当社取締役就任 2021年3月 当社代表取締役社長就任（現任） （重要な兼職の状況） 株式会社アスク取締役 株式会社エフ・エイ・二四代表取締役専務	(注) 4	2,170
取締役 サービス事業本部長	坂 内 太 一	1977年5月12日生	2001年3月 当社入社 2011年3月 当社営業部ディストリクトマネージャー就任 2016年3月 当社執行役員営業本部統括マネージャー就任 2018年3月 当社執行役員コンビニ事業本部長就任 2021年3月 当社執行役員サービス事業本部長就任 2021年5月 当社取締役サービス事業本部長就任（現任）	(注) 4	1
取締役 事業推進本部長 兼リトリートステイ事業 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CRE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）	(注) 4	10

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役 (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 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任) 2020年5月 株式会社スリーエス社外監査役就任 (重要な兼職の状況) 株式会社エフ・エイ・二四監査役	(注)5	-
取締役 (監査等委員)	廣 島 武	1963年5月17日生	1986年4月 三洋証券株式会社入社 1998年6月 日本インベスターズ証券株式会社入社 2000年8月 株式会社インベストメントブリッジ設立 同代表取締役就任(現任) 2020年5月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任) (重要な兼職の状況) 株式会社インベストメントブリッジ代表取締役	(注)5	-
取締役 (監査等委員)	仲 内 光 広	1979年8月4日生	2004年7月 日興コーディアル証券株式会社(現SMB C日興証券株式会社)入社 2017年2月 クレアシオン・キャピタル株式会社入社 2022年5月 当社社外取締役(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) クリアシオン・キャピタル株式会社ディレクター クリアシオン・アセットマネジメント株式会社取締役	(注)5	-
計					9,440

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

2 山下徳実、廣島武及び仲内光広は、社外取締役であります。

3 当社の監査等委員会については次のとおりであります。

委員長 山下 徳実、委員 廣島 武、委員 仲内 光広

4 2025年5月28日開催の定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

5 2024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。

- b. 2026年5月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名選任の件」、「監査等委員である取締役3名選任の件」を提案しており、当該議案が原案通り承認可決されると、当社の役員の状況は、以下のとおりとなる予定です。なお、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しております。

男性 6名 女性 1名（役員のうち女性の比率14.3%）

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 社長	泉 澤 摩利雄	1972年8月21日生	1998年3月 当社入社 2002年4月 当社営業部長就任 2003年4月 当社執行役員営業部長就任 2003年10月 当社執行役員開発部次長就任 2007年5月 当社取締役経理部長就任 2009年5月 当社取締役営業部長就任 2012年3月 当社代表取締役社長就任 2014年5月 当社取締役就任 2021年3月 当社代表取締役社長就任（現任） （重要な兼職の状況） 株式会社アスク取締役 株式会社エフ・エイ・二四代表取締役専務	(注) 4	2,170
取締役 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 株式会社ユネイシア設立 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) 4	7,258
取締役 事業推進本部長 兼リトリーステイ事業 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CRE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ス テイ事業本部長就任（現任）	(注) 4	10
取締役 管理本部長	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 2026年5月 当社取締役管理本部長就任（現任）	(注) 4	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
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 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任) 2020年5月 株式会社スリーエス社外監査役就任 (重要な兼職の状況) 株式会社エフ・エイ・二四監査役	(注)5	-
取締役 (監査等委員)	廣島 武	1963年5月17日生	1986年4月 三洋証券株式会社入社 1998年6月 日本インベスターズ証券株式会社入社 2000年8月 株式会社インベストメントブリッジ設立 同代表取締役就任(現任) 2020年5月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任) (重要な兼職の状況) 株式会社インベストメントブリッジ代表取締役	(注)5	-
取締役 (監査等委員)	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) 株式会社クーリエ・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 2026年5月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任) (重要な兼職の状況) 栗元公認会計士事務所所長 株式会社クーリエ・アドバイザーズ 代表取締役社長	(注)5	-
計					9,440

(注)1 代表取締役社長泉澤摩利雄は、取締役会長泉澤豊の長男であります。

2 山下徳実、廣島武及び栗元秀樹は、社外取締役であります。

3 当社の監査等委員会については次のとおりであります。

委員長 山下 徳実、委員 廣島 武、委員 栗元 秀樹

4 2026年5月27日開催予定の定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

- 5 2026年5月27日開催予定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。
- 6 寺原房江は、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(まきふさえ)です。

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であります。

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踏まえ、当社の組織運営や財務及び事業投資分析などを含めた経営全般に対する意見を述べる役割を果たす活動に従事しております。

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踏まえ、当社の経営企画・IR業務及び事業投資分析などを含めた経営全般に対する意見を述べる役割を果たす活動に従事しております。

監査等委員である社外取締役の仲内光広氏は、証券業及び投資運用・アドバイザーの専門家として培われた豊富な経験を踏まえ、当社のガバナンス体制強化に対し意見を述べるとともに、コンプライアンスに係る監査及び監督機能の役割を果たす活動に従事しております。

社外取締役は、当社が保有する一部の投資有価証券の投資運用先の業務執行者を一部含むことを除き、当社との人的関係、重要な取引関係又はその他の利害関係はありません。

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

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

社外取締役は、取締役会において、内部監査、監査等委員監査、会計監査及び内部統制についての報告を受けています。また、社外監査等委員は、会計監査人及び内部監査室と相互に連携のうえ、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、協議を行うとともに、取締役会に出席し、必要な意見を述べています。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当事業年度において、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。監査等委員会は会計帳簿及び重要な決裁書類等を閲覧し、取締役及び内部監査責任者からの報告を聴取するほか、経営会議をはじめとする社内の重要会議への出席や意見交換、運営する各施設・店舗への訪問を通じ、業務執行状況の把握に努め、経営判断の妥当性について監査を実施しております。

社外監査等委員である山下徳実氏は、金融機関の支店長を長年に亘り歴任しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

社外監査等委員である廣島武氏は、証券業及び会社経営者としての経験から、経営企画やIR業務及び上場企業のコーポレート・ガバナンスに対し十分な知見を有しております。

社外監査等委員である仲内光広氏は、証券業及びアドバイザー業務に携わる経験から、コンプライアンス及びコーポレート・ガバナンスに対し相当程度の知見を有しております。

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

氏名	開催回数(回)	出席回数(回)
山下 徳実	12	12
廣島 武	12	11
仲内 光広	12	10

監査等委員会における具体的な検討内容は、監査の基本方針及び監査計画の策定、取締役の職務執行の適法性・妥当性、取締役会に付議される主要議案の内容、定時株主総会への付議議案、重点課題(マテリアリティ)及びサステナビリティ関連事項に対する取り組みの状況、内部統制システムの整備・運用状況の評価、会計監査人の評価及び監査上の主要な検討事項並びに会計監査人の報酬に対する同意等であります。

内部監査の状況

当社は代表取締役直轄の組織として内部監査室を設置し、専任者を3名配置しております。内部監査専任者は代表取締役による承認を得た内部監査計画書に基づき、グループ各社の事業所、運営する施設及び店舗、受託物件等を対象に往査を行い、法令、規程への適合状況及び業務活動が正しく行われているか等の監査を実施し、監査結果を代表取締役へ報告するとともに、監査等委員に対しても同様に報告や意見交換を行っています。また、四半期毎にグループ全社が合同で開催するリスク・コンプライアンス委員会に、内部監査責任者が参加のうえ、代表取締役やその他取締役、監査等委員、執行役員等により構成される委員に対し、監査結果の報告を行っております。

なお、内部監査の実効性を確保するための取組として、内部監査室からの監査報告を受けた監査等委員と会計監査人との間で四半期毎に監査報告会を実施し、監査結果の共有と意見交換を行うなどの相互連携を行っております。内部監査室から取締役会及び監査等委員会への直接報告は行っておりませんが、内部監査室から直接報告を受けた監査等委員が、取締役会及び監査等委員会に、内部監査の状況報告を定期的に行っております。

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. 継続監査期間

2012年2月期以降

ハ. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 齋藤 哲
指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 小野 潤

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、その他12名であります。

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	21,000	-	25,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	21,000	-	25,000	-

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(イ．を除く)

該当事項はありません。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

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】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

イ．取締役等の報酬等の基本的な考え方

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。

ロ．取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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

ハ．取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

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

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

二．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「イ 取締役等の報酬等の基本的な考え方 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。

ホ．当事業年度における役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動内容

各取締役の報酬等は、株主総会が決定した報酬等総額の限度内において、各取締役の役位、職責、当社への貢献度に応じ、当社の業績や従業員給与の水準等を踏まえ、基本報酬については、2024年5月29日開催の取締役会決議に基づき代表取締役社長に一任し決定したほか、業績連動報酬等については、2025年2月17日開催の取締役会の方針決議に基づき決定しております。

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	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	29,880	29,880	-	-	4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	9,000	9,000	-	-	4

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。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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又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(2025年3月1日から2026年2月28日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年3月1日から2026年2月28日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,782,307	1,886,844
売掛金	5 415,150	5 406,413
商品	47,634	49,279
前払費用	71,027	87,930
未収入金	5 152,508	5 174,031
未収還付法人税等	20,431	57,432
未収還付消費税等	45,309	4,526
その他	24,987	47,952
貸倒引当金	100	100
流動資産合計	2,559,255	2,714,310
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 3,084,967	1 4,742,863
減価償却累計額	1,234,514	1,435,105
建物(純額)	1 1,850,452	1 3,307,757
構築物	39,345	717,209
減価償却累計額	27,833	69,595
構築物(純額)	11,511	647,613
工具、器具及び備品	364,568	481,515
減価償却累計額	283,182	315,462
工具、器具及び備品(純額)	81,385	166,052
機械装置及び運搬具	1,654	1,654
減価償却累計額	1,284	1,580
機械装置及び運搬具(純額)	370	74
土地	1 1,261,837	1 1,363,537
建設仮勘定	2,202,402	25,200
その他	-	3,466
減価償却累計額	-	805
その他(純額)	-	2,660
有形固定資産合計	5,407,960	5,512,896
無形固定資産		
ソフトウェア	18,518	42,205
電話加入権	7,576	7,576
その他	12,990	11,536
無形固定資産合計	39,085	61,317
投資その他の資産		
投資有価証券	228,220	115,735
長期前払費用	26,181	15,431
繰延税金資産	494,052	91,272
敷金及び保証金	164,396	159,022
投資不動産(純額)	1, 2 2,346,291	1, 2 1,699,805
その他	250	470
投資その他の資産合計	3,259,392	2,081,737
固定資産合計	8,706,438	7,655,951
資産合計	11,265,693	10,370,262

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	137,058	111,469
短期借入金	3 1,618,000	3 1,880,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 4, 6 354,998	1, 4, 6 389,839
リース債務	-	752
未払金	487,505	407,569
未払費用	70,878	94,413
未払法人税等	134,120	32,980
未払消費税等	76,992	150,650
預り金	32,282	56,202
前受収益	5 7,121	5 7,908
賞与引当金	18,937	23,879
その他	5 4,049	5 1,425
流動負債合計	2,941,942	3,157,091
固定負債		
長期借入金	1, 4, 6 3,318,901	1, 4, 6 3,450,438
リース債務	-	2,195
退職給付に係る負債	67,104	67,180
資産除去債務	193,463	212,932
長期預り保証金	364,440	354,642
繰延税金負債	664	11
固定負債合計	3,944,574	4,087,399
負債合計	6,886,516	7,244,490
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	3,139,581	1,886,176
自己株式	124,469	124,469
株主資本合計	4,379,177	3,125,771
純資産合計	4,379,177	3,125,771
負債純資産合計	11,265,693	10,370,262

【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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
売上高	1 7,822,968	1 7,902,050
営業総収入	7,822,968	7,902,050
売上原価	4,177,733	4,107,420
営業総利益	3,645,234	3,794,629
販売費及び一般管理費		
役員報酬及び給料手当	1,073,881	1,082,586
賞与引当金繰入額	18,937	23,879
退職給付費用	6,067	5,581
福利厚生費	154,350	161,637
業務委託費	66,553	99,831
ライセンスフィー	115,714	139,227
水道光熱費	85,287	94,621
賃借料	304,272	301,780
減価償却費	150,456	299,310
貸倒引当金繰入額	8	-
その他	1,247,735	1,456,124
販売費及び一般管理費合計	3,223,248	3,664,580
営業利益	421,986	130,048
営業外収益		
受取利息	1,039	3,699
投資有価証券売却益	14,984	12,903
不動産賃貸料	337,203	351,205
その他	6,164	19,655
営業外収益合計	359,391	387,464
営業外費用		
支払利息	49,122	70,576
投資事業組合運用損	4,414	94,572
不動産賃貸費用	331,901	398,313
その他	9,983	17,644
営業外費用合計	395,421	581,106
経常利益又は経常損失()	385,956	63,593
特別利益		
固定資産売却益	2 828,420	2 30
資産除去債務消滅益	1,300	2,420
特別利益合計	829,720	2,450
特別損失		
減損損失	-	4 617,344
固定資産除却損	3 18	3 703
特別損失合計	18	618,047
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	1,215,659	679,190
法人税、住民税及び事業税	165,182	58,551
法人税等調整額	72,615	402,126
法人税等合計	92,566	460,678
当期純利益又は当期純損失()	1,123,092	1,139,869
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()	1,123,092	1,139,869

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
当期純利益又は当期純損失()	1,123,092	1,139,869
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,398	-
その他の包括利益合計	4,398	-
包括利益	1,118,694	1,139,869
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,118,694	1,139,869

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,200,000	164,064	2,115,216	124,469	3,354,811
当期変動額					
剰余金の配当			98,726		98,726
親会社株主に帰属する当期純利益			1,123,092		1,123,092
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	1,024,365	-	1,024,365
当期末残高	1,200,000	164,064	3,139,581	124,469	4,379,177

	その他の包括利益 累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	4,398	4,398	3,359,210
当期変動額			
剰余金の配当			98,726
親会社株主に帰属する当期純利益			1,123,092
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,398	4,398	4,398
当期変動額合計	4,398	4,398	1,019,967
当期末残高	-	-	4,379,177

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026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	3,139,581	124,469	4,379,177
当期変動額					
剰余金の配当			113,536		113,536
親会社株主に帰属する当期純損失()			1,139,869		1,139,869
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	1,253,405	-	1,253,405
当期末残高	1,200,000	164,064	1,886,176	124,469	3,125,771

	その他の包括利益 累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	-	-	4,379,177
当期変動額			
剰余金の配当			113,536
親会社株主に帰属する当期純損失()			1,139,869
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-
当期変動額合計	-	-	1,253,405
当期末残高	-	-	3,125,771

【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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	1,215,659	679,190
減価償却費	150,456	309,301
減損損失	-	617,344
資産除去債務消滅益	1,300	2,420
引当金の増減額(は減少)	2,272	4,942
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1,386	76
受取利息及び受取配当金	1,039	3,699
支払利息	49,122	70,576
固定資産除却損	18	703
固定資産売却損益(は益)	828,420	30
投資有価証券売却損益(は益)	14,984	12,903
投資事業組合運用損益(は益)	4,414	94,572
投資不動産収入	337,203	351,205
投資不動産管理費	331,901	398,313
棚卸資産の増減額(は増加)	3,172	2,692
売上債権の増減額(は増加)	26,078	8,737
仕入債務の増減額(は減少)	19,798	25,588
未払金の増減額(は減少)	14,782	67,330
預り金の増減額(は減少)	389	23,920
未払消費税等の増減額(は減少)	25,000	73,657
未収消費税等の増減額(は増加)	4,124	40,782
未収入金の増減額(は増加)	18,948	19,770
その他	30,590	79,257
小計	576,575	557,353
利息及び配当金の受取額	1,039	3,699
投資不動産収入額	340,085	349,452
投資不動産管理費支払額	294,442	371,277
利息の支払額	45,885	68,796
法人税等の支払額	166,854	180,974
営業活動によるキャッシュ・フロー	410,519	289,456

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	1,486,837	492,660
有形固定資産の売却による収入	1,063,688	56
無形固定資産の取得による支出	6,442	30,649
投資有価証券の売却による収入	42,350	30,816
敷金及び保証金の差入による支出	96	210
敷金及び保証金の回収による収入	2,491	5,355
預り保証金の返還による支出	13,740	11,432
預り保証金の受入による収入	14,107	1,633
資産除去債務の履行による支出	-	2,580
その他	120	220
投資活動によるキャッシュ・フロー	384,359	499,890
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）	62,000	400,000
長期借入れによる収入	726,516	432,000
長期借入金の返済による支出	690,937	403,622
リース債務の返済による支出	5,692	864
配当金の支払額	97,532	112,541
財務活動によるキャッシュ・フロー	129,647	314,971
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	103,487	104,537
現金及び現金同等物の期首残高	1,885,794	1,782,307
現金及び現金同等物の期末残高	1,178,307	1,186,844

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

10社

主要な連結子会社の名称

株式会社アスク

株式会社エフ・エイ・二四

株式会社アスク北日本

株式会社アスク東東京

株式会社アスク東京

株式会社アスク西東京

株式会社アスク大阪

株式会社アスク近畿

株式会社アスク関西

株式会社アスク西日本

2. 持分法の適用に関する事項

持分法の適用会社

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日と連結決算日は一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

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

棚卸資産

商品

主に売価還元法による原価法(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) 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あります。

建物 3年~42年

工具、器具及び備品 3年~15年

無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

その他

定額法

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、履行義務の識別にあたり、約束の履行に対する主たる責任、在庫リスク、価格決定の裁量権などにより本人か代理人かの検討を行っており、商品の販売又はサービスの提供のうち、当社グループが代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が提供する商品と交換に受け取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。

いずれの事業においても、取引価格の履行義務への配分額の算定にあたっては、1つの契約につき複数の履行義務は識別されていないため、取引価格の履行義務への配分は行っておらず、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない（対価の金額が変動しうる）重要な変動対価はありません。

また、当社グループの主要な取引に関する支払条件は、通常、短期のうちに支払期日が到来し、契約に重要な金融要素は含まれておりません。

ホテル事業

ホテル事業においては、ビジネスホテル、ユニット型ホテル及びアウトドアリゾート施設にて主に宿泊サービスを提供しております。宿泊約款に基づき顧客に宿泊サービスを履行する義務を負っており、顧客に役務の提供が完了した時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。なお、連泊時の履行義務は一泊ごとに充足されるものとして宿泊日ごとに収益を認識しております。

マンションフロントサービス事業

マンションフロントサービス事業においては、主にマンションにてコンシェルジュサービスや付帯サービスを提供しております。受託契約に基づき、顧客にサービスを提供する義務を負っており、コンシェルジュサービスにおいては契約に基づき履行義務が充足するにつれて一定期間にわたり収益を認識しており、付帯サービスにおいては顧客に役務の提供が完了した時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。

クリーニング事業

クリーニング事業においては、主にマンションでの衣類クリーニングやハウスクリーニングの取次ぎサービスを提供しております。契約に基づき顧客にクリーニング取次ぎサービスを手配する義務を負っており、顧客にクリーニング品が納品された時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。

コンビニエンス・ストア事業

コンビニエンス・ストア事業においては、フランチャイズ契約に基づきローソンブランドにて主に商品の販売やサービスを提供しております。顧客に商品の引き渡しや役務を提供する義務を負っており、顧客が商品の支配を獲得する商品の引渡時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。

その他事業

その他事業においては、主に保有する不動産の賃貸のほか新規事業を運営しております。不動産の賃貸による収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(重要な会計上の見積り)

前連結会計年度（2025年2月28日）

(ホテル事業の固定資産の減損)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産	4,906,329千円
無形固定資産	14,745千円
投資その他の資産	34,156千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、施設をキャッシュ・フローを生み出す最小単位としてグルーピングを行っており、資産グループの減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っております。

減損損失の認識の判定は、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額との比較により行っており、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失の認識の判定に用いる割引前将来キャッシュ・フローの見積りは事業計画を基礎として最善の見積りを行っておりますが、現時点で需要動向などを正確に予測することは困難であることから、実際の状況が見積りと異なる場合には、当社グループの翌連結会計年度の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(繰延税金資産)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

繰延税金資産	494,052千円
--------	-----------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産の計上にあたり、事業計画を基礎とした将来の課税所得の十分性、タックスプランニングの存在の有無及び将来加算一時差異の十分性により回収可能性を検討し、繰延税金資産を計上しております。

将来の課税所得の見積りは、事業計画を基礎とし、一時差異等に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産を計上しております。将来において解消が不確実であると考えられる一時差異等については、評価性引当額として繰延税金資産を減額しております。

将来の課税所得の見込額の変化や、その他の要因に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、翌連結会計年度の利益金額に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度（2026年2月28日）

（ホテル事業の固定資産の減損）

（1）当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産	5,021,768千円
無形固定資産	18,035千円
投資その他の資産	29,456千円

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、施設をキャッシュ・フローを生み出す最小単位としてグルーピングを行っており、資産グループの減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っております。

減損損失の認識の判定は、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額との比較により行っており、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失の認識の判定に用いる割引前将来キャッシュ・フローの見積りは室単価、稼働率、客数等の主要な項目についての仮定を使用した事業計画を基礎として最善の見積りを行っておりますが、現時点で需要動向などを正確に予測することは困難であることから、実際の状況が見積りと異なる場合には、当社グループの翌連結会計年度の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（繰延税金資産）

（1）当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

繰延税金資産	91,272千円
--------	----------

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産の計上にあたり、事業計画を基礎とした将来の課税所得の十分性、タックスプランニングの存在の有無及び将来加算一時差異の十分性により回収可能性を検討し、繰延税金資産を計上しております。

将来の課税所得の見積りは、室単価、稼働率、客数等の主要な項目についての仮定を使用した事業計画を基礎とし、一時差異等に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産を計上しています。将来において解消が不確実であると考えられる一時差異等については、評価性引当額として繰延税金資産を減額しております。

将来の課税所得の見込額の変化や、その他の要因に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、翌連結会計年度の利益金額に影響を及ぼす可能性があります。

（会計方針の変更）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65-2項（2）ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用されますが、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
 - ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2029年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませ

(会計上の見積りの変更)

(資産除去債務の見積りの変更)

当連結会計年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務として計上していた資産除去債務について原状回復工事の見積書の新たな情報の入手に伴い、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額18,421千円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

(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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
建物	1,444,397千円	2,909,629千円
土地	1,047,705	1,149,405
投資不動産	2,346,291	1,699,805
合計	4,838,394	5,758,841

b 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
1年内返済予定の長期借入金	301,834千円	389,839千円
長期借入金	3,318,901	3,450,438
合計	3,620,736	3,840,277

2 投資不動産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
	675,955千円	705,097千円

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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
当座貸越極度額の総額	3,680,000千円	3,680,000千円
借入実行残高	1,480,000	1,880,000
差引額	2,200,000	1,800,000

4 コミット型シンジケートローン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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
コミット型シンジケートローンの借入限度額	1,922,000千円	1,922,000千円
借入実行残高	1,522,000	1,445,884
差引額	400,000	476,115

5 顧客との契約から生じた債権及び契約負債

顧客との契約から生じた債権については、「売掛金」及び「未収入金」に含まれております。また、契約負債については、「前受収益」及び流動負債の「その他」に含まれております。顧客との契約から生じた債権及び契約負債の金額は、「注記事項（収益認識関係）3．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報（1）顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高」に記載しております。

6 財務制限条項

前連結会計年度（2025年2月28日）

長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部1,522,000千円には、以下の財務制限条項が付されており、当該事項に抵触した場合には、当該借入金について期限の利益を喪失する場合があります。

- （1）連結の純資産額を直前期の75%以上に維持すること。
- （2）連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。

当連結会計年度（2026年2月28日）

長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部1,966,744千円には、以下の財務制限条項が付されており、当該事項に抵触した場合には、当該借入金について期限の利益を喪失する場合があります。

- （1）連結の純資産額を直前期の75%以上に維持すること。
- （2）連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。

なお、当連結会計年度末において、上記（1）の財務制限条項に抵触しておりますが、2026年5月7日付で、当該抵触について、借入先の金融機関より、期限の利益の喪失に係る権利の行使を猶予する旨の同意を取得しております。

（連結損益計算書関係）

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「注記事項（セグメント情報等）セグメント情報 3．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

2 固定資産売却益の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
土地及び建物等	828,420千円	- 千円
工具、器具及び備品	-	30
計	828,420	30

3 固定資産除却損の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
建物	18千円	643千円
工具、器具及び備品	-	60
計	18	703

4 減損損失

前連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)

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

そのグルーピングに基づき、減損会計の手続きを行った結果、当連結会計年度において、大規模修繕や物価高騰により賃貸用オフィスビルの収益性が著しく低下したため、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(617,344千円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物193,770千円及び土地423,573千円であります。

用途	場所	種類	金額(千円)
賃貸用オフィスビル	千葉県千葉市美浜区	建物及び土地	617,344

なお、当資産のグループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	8,644	-
組替調整額	14,984	-
法人税等及び税効果調整前	6,339	-
法人税等及び税効果額	1,941	-
その他有価証券評価差額金	4,398	-
その他の包括利益合計	4,398	-

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年4月12日 取締役会	普通株式	49,363	10.00	2024年2月29日	2024年5月13日
2024年10月11日 取締役会	普通株式	49,363	10.00	2024年8月31日	2024年11月11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 (千円)	配当の原資	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年4月11日 取締役会	普通株式	64,172	利益剰余金	13.00	2025年2月28日	2025年5月13日

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年4月11日 取締役会	普通株式	64,172	13.00	2025年2月28日	2025年5月13日
2025年10月10日 取締役会	普通株式	49,363	10.00	2025年8月31日	2025年11月10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 (千円)	配当の原資	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2026年4月13日 取締役会	普通株式	49,363	利益剰余金	10.00	2026年2月28日	2026年5月28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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
現金及び預金勘定	1,782,307千円	1,886,844千円
現金及び現金同等物	1,782,307	1,886,844

2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
重要な資産除去債務の額	2,340千円	18,421千円

(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

「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)4. 会計方針に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 リース資産」に記載のとおりであります。

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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
1年内	88,297	88,297
1年超	1,207,680	1,119,382
合計	1,295,978	1,207,680

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは設備投資計画に照らして、必要な資金を主として銀行借入により調達しております。また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。一時的な余資は主に安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金等は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は投資事業有限責任組合出資であり、出資先である組合の持分相当額の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが2ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後14年であります。

なお、借入金は金利の変動リスクに晒されております。借入金の一部には財務制限条項が付されており、詳細は「注記事項(連結貸借対照表関係) 6. 財務制限条項」に記載しております。

リース債務は、設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、債権管理規程に従い、営業債権について、所轄部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（為替や金利変動リスク）の管理

投資有価証券については、発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰り計画を作成、更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2025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)
長期借入金(*3)	3,673,899	3,674,218	318
負債合計	3,673,899	3,674,218	318

(*1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」及び「短期借入金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2025年2月28日)
投資事業有限責任組合出資	228,220

(*3) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（2026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)
長期借入金(*3)	3,840,277	3,841,387	1,109
リース債務(*4)	2,948	2,878	70
負債合計	3,843,225	3,844,265	1,039

(*1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」及び「短期借入金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	当連結会計年度 (2026年2月28日)
投資事業有限責任組合出資	115,735

(*3) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(*4) 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(2025年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,782,307	-	-	-
売掛金	415,150	-	-	-
合計	2,197,458	-	-	-

当連結会計年度(2026年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,886,844	-	-	-
売掛金	406,413	-	-	-
合計	2,293,258	-	-	-

(注) 2 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2025年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,618,000	-	-	-	-	-
長期借入金	354,998	331,881	336,910	332,974	326,706	1,990,428
合計	1,972,998	331,881	336,910	332,974	326,706	1,990,428

当連結会計年度(2026年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,880,000	-	-	-	-	-
長期借入金	389,839	395,014	391,416	385,415	367,827	1,910,764
リース債務	752	764	775	655	-	-
合計	2,270,592	395,778	392,192	386,071	367,827	1,910,764

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2025年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2026年2月28日)

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2025年2月28日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	3,674,218	-	3,674,218
負債計	-	3,674,218	-	3,674,218

当連結会計年度(2026年2月28日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	3,841,387	-	3,841,387
リース債務	-	2,878	-	2,878
負債計	-	3,844,265	-	3,844,265

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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。レベル2の時価に分類しております。

リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、同様のリース取引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。レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2025年2月28日)

該当事項はありません。

なお、投資事業有限責任組合出資(連結貸借対照表計上額228,220千円)については、市場価格のない株式等であることから、記載していません。

当連結会計年度(2026年2月28日)

該当事項はありません。

なお、投資事業有限責任組合出資(連結貸借対照表計上額115,735千円)については、市場価格のない株式等であることから、記載していません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025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	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	42,350	14,984	-
合計	42,350	14,984	-

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026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	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	30,816	12,903	-
合計	30,816	12,903	-

3. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について91,688千円(その他有価証券の株式91,688千円)減損処理を行っております。

(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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
退職給付に係る負債の期首残高	65,718千円	67,104千円
退職給付費用	6,067	5,581
退職給付の支払額	4,681	5,505
退職給付に係る負債の期末残高	67,104	67,180

(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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
退職一時金制度の退職給付債務	67,104千円	67,180千円
連結貸借対照表に計上された負債の額	67,104	67,180
退職給付に係る負債	67,104	67,180
連結貸借対照表に計上された負債の額	67,104	67,180

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
簡便法で計算した退職給付費用	6,067千円	5,581千円

(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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	874,207千円	949,144千円
減損損失	71,813	256,681
投資有価証券評価損	-	28,074
未払事業税	9,357	3,454
賞与引当金	5,827	7,368
貸倒引当金	34	34
退職給付に係る負債	20,547	21,125
資産除去債務	60,003	67,793
未払費用	9,232	7,200
その他	2,121	5,877
繰延税金資産小計	1,053,144	1,346,755
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	456,768	899,192
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	77,760	324,716
評価性引当額小計(注)1	534,529	1,223,909
繰延税金資産合計	518,615	122,846
繰延税金負債		
未払事業税	2,076	-
未収事業税	-	3,342
資産除去債務に対応する除去費用	23,150	28,243
繰延税金負債合計	25,227	31,585
繰延税金資産の純額	493,387	91,261

(注)1 評価性引当額が689,379千円増加しております。これは主に税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が増加したことによるものであります。

(注)2 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額
前連結会計年度(2025年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金(1)	-	622	1,591	-	753	871,240	874,207
評価性引当額	-	-	-	-	-	456,768	456,768
繰延税金資産	-	622	1,591	-	753	414,471	(2) 417,439

(1) 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) 税務上の繰越欠損金874,207千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産417,439千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度（2026年2月28日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金（1）	-	-	-	1,551	223,477	724,115	949,144
評価性引当額	-	-	-	1,389	214,833	682,969	899,192
繰延税金資産	-	-	-	161	8,643	41,146	(2) 49,951

（1）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）税務上の繰越欠損金949,144千円（法定実効税率を乗じた額）について、繰延税金資産49,951千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
法定実効税率 (調整)	30.62%	税金等調整前当期純損失を計上しているため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.83	
住民税均等割	0.71	
評価性引当額の増減	24.77	
連結子会社との税率差異	0.47	
その他	0.26	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	7.61	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年3月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この税率の変更による影響は軽微であります。

(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。

八 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
期首残高	191,218千円	193,463千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	4,712
見積りの変更による増加額	2,340	18,421
時の経過による調整額	1,204	1,333
資産除去債務の履行による減少額	-	2,398
資産除去債務の消滅による減少額	1,300	2,600
期末残高	193,463	212,932

二 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

当連結会計年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務として計上していた資産除去債務について原状回復工事の見積書の新たな情報の入手に伴い、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額18,421千円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

(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38,910千円(主な賃貸収益は営業外収益に、主な賃貸費用は営業外費用に計上)であります。別途固定資産売却益828,420千円を計上しております。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14,051千円(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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,720,927	2,490,880
期中増減額	230,047	649,452
期末残高	2,490,880	1,841,428
期末時価	2,592,564	2,246,753

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は賃貸等不動産の売却(197,000千円)であります。当連結会計年度の主な減少額は減損損失(617,344千円)であります。
- 3 期末時価は、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、その他の物件については、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて調整した金額によっております。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「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)4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	597,700	555,124
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	555,124	575,064
契約負債(期首残高)	14,999	4,893
契約負債(期末残高)	4,893	3,057

顧客との契約から生じた債権は「売掛金」、「未収入金」に含まれており、契約負債は「前受収益」、流動負債「その他」に含まれております。契約負債は主に、顧客から履行義務充足前に受領した前受収益に関するものであり、契約負債は収益の認識に伴い取り崩されます。前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債の残高に含まれていた額は、12,987千円であります。当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債の残高に含まれていた額は、4,113千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

報告セグメントの主要な事業内容は以下のとおりであります。

報告セグメント	主要な事業内容
ホテル事業	ビジネスホテル事業、ユニット型ホテル事業、アウトドアリゾート施設事業
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、「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)」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及び収益の分解情報
前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

（単位：千円）

	報告セグメント					合計	調整額 (注) 1、2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	ホテル事業	マンション フロント サービス 事業	クリーニン グ事業	コンビニ エンス・ ストア事業	その他事業			
営業総収入								
顧客との契約 から生じる収益	1,974,628	4,209,368	168,741	1,376,560	14,448	7,743,747	-	7,743,747
その他の収益 (注)4	11,770	-	-	-	67,450	79,221	-	79,221
外部顧客への 営業総収入	1,986,399	4,209,368	168,741	1,376,560	81,899	7,822,968	-	7,822,968
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	52,479	28	-	-	52,507	52,507	-
計	1,986,399	4,261,847	168,769	1,376,560	81,899	7,875,476	52,507	7,822,968
セグメント利益	463,344	382,092	37,552	108,951	11,658	1,003,600	581,613	421,986
セグメント資産	5,610,733	1,622,130	173,174	403,365	213,478	8,022,883	3,242,810	11,265,693
その他の項目								
減価償却費 (注)5	133,527	11,615	15	3,262	2,796	151,216	37,971	189,188
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額 (注)5	1,516,909	6,808	-	6,789	748	1,531,256	-	1,531,256

(注)1 セグメント利益の調整額 581,613千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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3,242,810千円、減価償却費の調整額37,971千円は、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 その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

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

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計	調整額 (注) 1、2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	ホテル事業	マンション フロント サービス 事業	クリーニン グ事業	コンビニ エンス・ ストア事業	その他事業			
営業総収入								
顧客との契約 から生じる収益	2,218,984	3,959,306	169,301	1,469,703	11,698	7,828,995	-	7,828,995
その他の収益 (注)4	5,605	-	-	-	67,450	73,055	-	73,055
外部顧客への 営業総収入	2,224,589	3,959,306	169,301	1,469,703	79,149	7,902,050	-	7,902,050
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	48,042	-	-	-	48,042	48,042	-
計	2,224,589	4,007,349	169,301	1,469,703	79,149	7,950,092	48,042	7,902,050
セグメント利益	209,576	314,131	73,598	133,081	27,414	757,801	627,752	130,048
セグメント資産	5,855,283	1,588,906	173,445	403,002	206,764	8,227,402	2,142,859	10,370,262
その他の項目								
減価償却費 (注)5	289,402	7,460	3	4,488	1,764	303,119	37,518	340,637
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額 (注)5	479,683	25,779	-	-	-	505,463	-	505,463

(注)1 セグメント利益の調整額 627,752千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に管理部門の人件費及び一般管理費であります。

2 セグメント資産の調整額2,142,859千円、減価償却費の調整額37,518千円は、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 その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025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 2025年3月1日 至 2026年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026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	-	-	-	-	617,344	-	617,344

【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 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）	当連結会計年度 （自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）
1株当たり純資産額	887.13円	633.22円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 （ ）	227.51円	230.91円

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

2 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）	当連結会計年度 （自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）
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）	1,123,092	1,139,869
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又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）（千円）	1,123,092	1,139,869
普通株式の期中平均株式数（株）	4,936,349	4,936,349

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,618,000	1,880,000	1.33	-
1年以内に返済予定の長期借入金	354,998	389,839	1.51	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	752	1.50	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	3,318,901	3,450,438	1.60	2029年10月15日～ 2040年3月31日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	2,195	1.50	2029年12月31日
合計	5,291,899	5,723,225	-	-

(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	395,014	391,416	385,415	367,827
リース債務	764	775	655	-

【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半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
営業総収入 (千円)	3,974,664	7,902,050
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前当期純損失 () (千円)	48,190	679,190
親会社株主に帰属する中間(当期)純損失 () (千円)	66,232	1,139,869
1株当たり中間(当期)純損失 () (円)	13.42	230.91

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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	658,336	752,967
商品	20,749	24,206
前払費用	54,766	70,552
未収入金	2 130,650	2 158,271
未収還付法人税等	102	57,221
未収還付消費税等	40,517	-
その他	2,526	28,252
流動資産合計	907,649	1,091,472
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 1,826,581	1 3,286,810
構築物	11,511	647,613
工具、器具及び備品	67,362	154,855
車両運搬具	370	74
土地	1 1,261,837	1 1,363,537
建設仮勘定	2,202,402	25,200
有形固定資産合計	5,370,065	5,478,091
無形固定資産		
ソフトウェア	1,755	6,499
電話加入権	3,315	3,315
その他	12,990	11,536
無形固定資産合計	18,060	21,351
投資その他の資産		
投資有価証券	196,967	85,701
関係会社株式	976,570	976,570
長期前払費用	26,181	15,431
繰延税金資産	441,623	40,957
敷金及び保証金	122,994	122,727
投資不動産	1 2,346,291	1 1,699,805
その他	250	470
投資その他の資産合計	4,110,876	2,941,663
固定資産合計	9,499,002	8,441,106
資産合計	10,406,652	9,532,579

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,369	2,760
短期借入金	3 1,618,000	3 1,880,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 4, 5 348,678	1, 4, 5 389,839
未払金	154,965	139,824
未払費用	30,883	40,278
未払法人税等	130,414	-
未払消費税等	-	90,938
預り金	2,125	8,860
前受収益	7,416	2 8,203
賞与引当金	17,965	21,947
流動負債合計	2,312,817	2,582,651
固定負債		
長期借入金	1, 4, 5 3,318,901	1, 4, 5 3,450,438
資産除去債務	173,539	195,608
長期預り保証金	364,440	354,642
退職給付引当金	67,104	67,180
固定負債合計	3,923,985	4,067,868
負債合計	6,236,803	6,650,519
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	2,594,318	1,306,528
利益剰余金合計	2,930,253	1,642,463
自己株式	124,469	124,469
株主資本合計	4,169,848	2,882,059
純資産合計	4,169,848	2,882,059
負債純資産合計	10,406,652	9,532,579

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
売上高	3,444,859	3,773,442
営業総収入	3,444,859	3,773,442
売上原価	1,101,082	1,128,874
営業総利益	2,433,776	2,644,567
販売費及び一般管理費	1,221,544	1,262,950
営業利益	279,353	15,017
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	149,903	131,499
投資有価証券売却益	14,984	12,903
不動産賃貸料	337,203	351,205
その他	5,487	16,862
営業外収益合計	407,578	412,470
営業外費用		
支払利息	48,821	70,206
投資事業組合運用損	2,089	93,352
不動産賃貸費用	331,901	398,313
その他	7,741	15,934
営業外費用合計	390,553	577,806
経常利益又は経常損失()	296,378	150,318
特別利益		
固定資産売却益	828,420	30
特別利益合計	828,420	30
特別損失		
減損損失	-	617,344
固定資産除却損	18	665
特別損失合計	18	618,009
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	1,124,780	768,297
法人税、住民税及び事業税	125,427	5,290
法人税等調整額	90,471	400,665
法人税等合計	34,955	405,955
当期純利益又は当期純損失()	1,089,824	1,174,253

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2024年3月1日 至 2025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	1,603,220	1,939,155
当期変動額							
剰余金の配当						98,726	98,726
当期純利益						1,089,824	1,089,824
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	991,097	991,097
当期末残高	1,200,000	164,064	164,064	135,935	200,000	2,594,318	2,930,253

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	124,469	3,178,751	4,398	4,398	3,183,149
当期変動額					
剰余金の配当		98,726			98,726
当期純利益		1,089,824			1,089,824
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			4,398	4,398	4,398
当期変動額合計	-	991,097	4,398	4,398	986,699
当期末残高	124,469	4,169,848	-	-	4,169,848

当事業年度（自 2025年3月1日 至 2026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	2,594,318	2,930,253
当期変動額							
剰余金の配当						113,536	113,536
当期純損失（ ）						1,174,253	1,174,253
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,287,789	1,287,789
当期末残高	1,200,000	164,064	164,064	135,935	200,000	1,306,528	1,642,463

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	124,469	4,169,848	-	-	4,169,848
当期変動額					
剰余金の配当		113,536			113,536
当期純損失（ ）		1,174,253			1,174,253
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			-	-	-
当期変動額合計	-	1,287,789	-	-	1,287,789
当期末残高	124,469	2,882,059	-	-	2,882,059

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

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

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

商品

主に売価還元法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）及び総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産及び投資不動産

定額法

取得価額が10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～42年

工具、器具及び備品 3年～15年

(2) 無形固定資産

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

その他

定額法

(3) 長期前払費用

定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額（簡便法による期末自己都合要支給額）を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、履行義務の識別にあたり、約束の履行に対する主たる責任、在庫リスク、価格決定の裁量権などにより本人か代理人かの検討を行っており、商品の販売又はサービスの提供のうち、当社が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が提供する商品と交換に受け取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。

いずれの事業においても、取引価格の履行義務への配分額の算定にあたっては、1つの契約につき複数の履行義務は識別されていないため、取引価格の履行義務への配分は行っておらず、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない（対価の金額が変動しうる）重要な変動対価はありません。

また、当社の主要な取引に関する支払条件は、通常、短期のうちに支払期日が到来し、契約に重要な金融要素は含まれておりません。

ホテル事業

ホテル事業においては、ビジネスホテル、ユニット型ホテル及びアウトドアリゾート施設にて主に宿泊サービスを提供しております。宿泊約款に基づき顧客に宿泊サービスを履行する義務を負っており、顧客に役務の提供が完了した時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。なお、連泊時の履行義務は一泊ごとに充足されるものとして宿泊日ごとに収益を認識しております。

コンビニエンス・ストア事業

コンビニエンス・ストア事業においては、フランチャイズ契約に基づきローソンブランドにて主に商品の販売やサービスを提供しております。顧客に商品の引き渡しや役務を提供する義務を負っており、顧客が商品の支配を獲得する商品の引渡時点で履行義務が充足されるため、当該時点で収益を認識しております。

その他事業

その他事業においては、主に保有する不動産の賃貸のほか新規事業を運営しております。不動産の賃貸による収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

（重要な会計上の見積り）

前事業年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

（ホテル事業の固定資産の減損）

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	4,906,329千円
無形固定資産	14,745千円
投資その他の資産	34,156千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、施設をキャッシュ・フローを生み出す最小単位としてグルーピングを行っており、資産グループの減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っております。

減損損失の認識の判定は、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額との比較により行っており、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失の認識の判定に用いる割引前将来キャッシュ・フローの見積りは事業計画を基礎として最善の見積りをしておりますが、現時点で需要動向などを正確に予測することは困難であることから、実際の状況が見積りと異なる場合には、当社の翌事業年度の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(繰延税金資産)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

繰延税金資産	441,623千円
--------	-----------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産の計上にあたり、事業計画を基礎とした将来の課税所得の十分性、タックスプランニングの存在の有無及び将来加算一時差異の十分性により回収可能性を検討し、繰延税金資産を計上しております。

将来の課税所得の見積りは、事業計画を基礎とし、一時差異等に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産を計上しております。将来において解消が不確実であると考えられる一時差異等については、評価性引当額として繰延税金資産を減額しております。

将来の課税所得の見込額の変化や、その他の要因に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、翌事業年度の利益金額に影響を及ぼす可能性があります。

当事業年度(自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)

(ホテル事業の固定資産の減損)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	5,021,768千円
無形固定資産	18,035千円
投資その他の資産	29,456千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、施設をキャッシュ・フローを生み出す最小単位としてグルーピングを行っており、資産グループの減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っております。

減損損失の認識の判定は、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額との比較により行っており、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失の認識の判定に用いる割引前将来キャッシュ・フローの見積りは室単価、稼働率、客数等の主要な項目についての仮定を使用した事業計画を基礎として最善の見積りを行っておりますが、現時点で需要動向などを正確に予測することは困難であることから、実際の状況が見積りと異なる場合には、当社の翌事業年度の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(繰延税金資産)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

繰延税金資産	40,957千円
--------	----------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産の計上にあたり、事業計画を基礎とした将来の課税所得の十分性、タックスプランニングの存在の有無及び将来加算一時差異の十分性により回収可能性を検討し、繰延税金資産を計上しております。

将来の課税所得の見積りは、室単価、稼働率、客数等の主要な項目についての仮定を使用した事業計画を基礎とし、一時差異等に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産を計上しております。将来において解消が不確実であると考えられる一時差異等については、評価性引当額として繰延税金資産を減額しております。

将来の課税所得の見込額の変化や、その他の要因に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、翌事業年度の利益金額に影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(会計上の見積りの変更)

(資産除去債務の見積りの変更)

当事業年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務として計上していた資産除去債務について原状回復工事の見積書の新たな情報の入手に伴い、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額18,421千円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

(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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
建物	1,444,397千円	2,909,629千円
土地	1,047,705	1,149,405
投資不動産	2,346,291	1,699,805
合計	4,838,394	5,758,841

b 上記に対応する債務

	前事業年度 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
1年内返済予定の長期借入金	301,834千円	389,839千円
長期借入金	3,318,901	3,450,438
合計	3,620,736	3,840,277

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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
短期金銭債権	147千円	633千円
短期金銭債務	-	294

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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
当座貸越極度額の総額	3,280,000千円	3,680,000千円
借入実行残高	1,480,000	1,880,000
差引額	1,800,000	1,800,000

4 コミット型シンジケートローン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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
コミット型シンジケートローンの借入限度額	1,922,000千円	1,922,000千円
借入実行残高	1,522,000	1,445,884
差引額	400,000	476,115

5 財務制限条項

前事業年度（2025年2月28日）

長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部1,522,000千円には、以下の財務制限条項が付されており、当該事項に抵触した場合には、当該借入金について期限の利益を喪失する場合があります。

- （1）連結の純資産額を直前期の75%以上に維持すること。
- （2）連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。

当事業年度（2026年2月28日）

長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部1,966,744千円には、以下の財務制限条項が付されており、当該事項に抵触した場合には、当該借入金について期限の利益を喪失する場合があります。

- （1）連結の純資産額を直前期の75%以上に維持すること。
- （2）連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。

なお、当事業年度末において、上記（1）の財務制限条項に抵触しておりますが、2026年5月7日付で、当該抵触について、借入先の金融機関より、期限の利益の喪失に係る権利の行使を猶予する旨の同意を取得しております。

（損益計算書関係）

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
営業取引高	42,394千円	51,152千円
営業取引以外の取引高	49,501	30,160

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度86%、当事業年度86%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度14%、当事業年度14%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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
役員報酬及び給料手当	523,985千円	556,534千円
賞与引当金繰入額	17,965	21,947
退職給付費用	6,067	5,581
福利厚生費	65,860	78,107
ライセンスフィー	115,714	139,227
水道光熱費	82,392	92,134
賃借料	237,767	239,348
販売手数料	244,131	267,900
減価償却費	133,352	285,725

（有価証券関係）

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	812,788千円	879,719千円
減損損失	71,813	256,681
投資有価証券評価損	-	28,074
未払事業税	9,091	1,057
賞与引当金	5,500	6,720
退職給付引当金	20,547	21,125
資産除去債務	53,137	61,655
未払費用	7,134	6,764
その他	1,572	5,313
繰延税金資産小計	981,586	1,267,113
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	442,922	878,293
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	76,368	318,416
評価性引当額小計	519,291	1,196,709
繰延税金資産合計	462,294	70,403
繰延税金負債		
未収事業税	-	3,330
資産除去債務に対応する除去費用	20,671	26,114
繰延税金負債合計	20,671	29,445
繰延税金資産の純額	441,623	40,957

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
法定実効税率	30.62%	税引前当期純損失を計上しているため注記を省略しております。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.33	
受取配当金等の永久に益金に算入されない項目	1.35	
住民税均等割	0.56	
評価性引当額の増減	26.99	
その他	0.06	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.11	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年3月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この税率の変更による影響は軽微であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(重要な会計方針)4.収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	3,031,375	1,665,323	6,679	204,480	4,690,018	1,403,208
	構築物	39,345	677,864	-	41,761	717,209	69,595
	工具、器具及び備品	284,954	132,854	15,149	45,283	402,659	247,803
	車両運搬具	1,654	-	-	296	1,654	1,580
	土地	1,261,837	101,700	-	-	1,363,537	-
	建設仮勘定	2,202,402	446,802	2,624,005	-	25,200	-
	計	6,821,569	3,024,544	2,645,834	291,821	7,200,279	1,722,187
無形固定資産	ソフトウェア	8,226	6,380	-	1,635	14,606	8,106
	電話加入権	3,315	-	-	-	3,315	-
	その他	30,495	-	-	1,454	30,495	18,959
	計	42,037	6,380	-	3,089	48,417	27,066

(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。

建物	アウトドアリゾート施設によるもの	1,149,495千円
	既存施設の改修によるもの	495,462千円
建設仮勘定	既存施設の改修によるもの	432,722千円
	アウトドアリゾート施設によるもの	14,080千円

2 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

建設仮勘定	アウトドアリゾート施設開業に伴う振替によるもの	2,092,383千円
	既存施設改修完了に伴う振替によるもの	531,622千円

3 当期首残高及び当期末残高については、取得価額により記載しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	17,965	39,875	35,893	21,947

(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 https://www.cvs-bayarea.co.jp/e-koukoku.html			
株主に対する特典	2月末基準日 ホテル宿泊割引券			
	保有株式数	発行枚数	優待内容	ご利用可能期間
	100株以上	1枚	当社運営の全ホテルで ご利用いただける 2,000円相当の宿泊割引優待券	6月1日～ 翌年2月末日まで
	200株以上	3枚		
	200株以上 長期保有株主様()	4枚		
	8月末基準日 ホテル宿泊割引券			
	保有株式数	発行枚数	優待内容	ご利用可能期間
	100株以上	1枚	当社運営の全ホテルで ご利用いただける 1,000円相当の宿泊割引優待券	11月中旬～ 翌年5月末日まで
500株以上	4枚			
() 2月末時点において、同一株主番号にて2年以上継続(四半期毎に判定)保有されている株主様。				

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45期(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) 2025年5月28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

2025年5月28日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

第46期中(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日) 2025年10月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2025年5月29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

2026年5月14日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号の5の規定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

2026年5月26日

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 齋藤 哲
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小野 潤
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアの2025年3月1日から2026年2月28日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア及び連結子会社の2026年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

ホテル事業において保有する固定資産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、有形固定資産5,512,896千円、無形固定資産61,317千円、投資その他の資産2,081,737千円が計上されている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、このうち、ホテル事業において計上されている有形固定資産の金額は5,021,768千円、無形固定資産の金額は18,035千円、投資その他の資産の金額は29,456千円である。</p> <p>会社は、ホテル事業に関する固定資産の減損の検討に当たって、各施設を独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位としてグルーピングを行っている。そのうえで、資産グループごとに減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っている。</p> <p>減損損失の認識の判定は、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額との比較により行われ、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。</p> <p>減損損失の認識の判定に用いる割引前将来キャッシュ・フローの見積りは事業計画を基礎として算定されているが、当該事業計画は、施設の稼働率及び平均客室単価といった主要な仮定に基づき策定されている。</p> <p>ホテル事業において保有する固定資産の減損損失の認識の判定の基礎となる事業計画の主要な仮定は不確実性を伴い、経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項であると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ホテル事業において保有する固定資産の減損を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産の減損に関連する内部統制の整備状況の有効性を評価した。 ・ 減損の兆候の把握が適切に行われていることを確かめるため、会社が作成した減損の兆候の検討資料を閲覧し、基礎となる店舗別損益データの正確性について、本社費配賦前営業利益の金額を会計システムデータと照合するとともに、店舗別の売上高及び営業利益等の趨勢分析を実施することにより検討した。また、本社費については、配賦基準の合理性を検討するとともに、再計算などにより正確性を検討した。 ・ 減損の兆候があると認められた施設については、割引前将来キャッシュ・フローの見積りの基礎となる事業計画について、その前提となる主要な仮定の合理性及び実行可能性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> - 前連結会計年度に策定した当連結会計年度の事業計画とその実績を比較し、将来計画に関する見積りの不確実性を評価した。 - 経営者や予算作成責任者への質問により、事業計画の主要な仮定である稼働率や平均客室単価について根拠を理解するとともに、過去実績との趨勢分析を実施した。 - 認知度向上や新規顧客獲得に向けた取組の実施状況について、関連する資料を閲覧した。 - 稼働率の見通しについて、直近の予約状況に基づき予算の達成可能性を確かめるとともに、利用可能な外部データとの比較検討を行うことにより、経営者による見積りの合理性を検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうかを注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアの2026年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアが2026年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

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

以上

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

2 XBR 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

2026年5月26日

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 齋藤 哲
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小野 潤
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアの2025年3月1日から2026年2月28日までの第46期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアの2026年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

ホテル事業において保有する固定資産の減損

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(ホテル事業において保有する固定資産の減損)と同一内容であるため、記載を省略している。
--

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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。