

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月9日
【中間会計期間】	第47期中（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
【会社名】	株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア
【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】	取締役 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】

回次	第46期 中間連結会計期間	第47期 中間連結会計期間	第46期
会計期間	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2026年3月1日 至 2026年8月31日	自 2025年3月1日 至 2026年2月28日
営業総収入 (千円)	3,974,664	4,024,207	7,902,050
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	46,473	81,905	△63,593
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間 (当期) 純損失 (△) (千円)	△66,232	62,358	△1,139,869
中間包括利益又は包括利益 (千円)	△66,232	62,358	△1,139,869
純資産額 (千円)	4,248,771	3,141,031	3,125,771
総資産額 (千円)	11,538,569	10,456,297	10,370,262
1株当たり中間純利益又は1株当たり中間 (当期) 純損失 (△) (円)	△13.42	12.63	△230.91
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期) 純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	36.8	30.0	30.1
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	262,078	61,437	289,456
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△572,049	△191,554	△499,890
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	383,181	88,630	314,971
現金及び現金同等物の 中間期末 (期末) 残高 (千円)	1,855,517	1,845,359	1,886,844

(注) 1 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 第47期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第46期中間連結会計期間及び第46期の潜在株式調整後1株当たり中間 (当期) 純利益については、1株当たり中間 (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【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ (当社及び当社の関係会社) が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【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】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当中間連結会計期間における我が国経済は、中東情勢を背景とする原油・エネルギー価格の上昇や、地政学的リスク、金融・資本市場の変動などが景気の下押し要因となる一方、AIや半導体を中心とするテクノロジー関連需要が成長を下支えし、個人消費に持ち直しの動きがみられたほか、雇用・所得環境の改善も進むなど、景気は緩やかな回復基調で推移しました。

一方、8月以降は、豪雨などの自然災害による生産や物流、観光への影響が懸念されたほか、中東情勢や原油・エネルギー価格の動向、金融・資本市場の変動など、景気の下振れリスクも引き続き存在しており、先行きは依然として不透明な状況が続いています。

こうした経営環境のなか、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及びコンビニエンス・ストア事業を中心に業績が堅調に推移し、安定した収益を確保しました。ホテル事業は、行楽シーズンにおける国内レジャー需要の高まりに加え、インバウンド需要の拡大による人流の活発化を背景に、売上高及び客数が伸長しました。一方、原材料価格の高止まりやエネルギーコストの継続的な上昇に加え、サービス品質の向上に向けた人人体制の強化、客室・館内備品の見直し及び入れ替え、並びに施設認知度の向上及び今後の集客力強化を目的とした広告宣伝施策を実施したことなどにより、人件費、消耗品費及び広告宣伝費が計画を上回り、販売費及び一般管理費が増加しました。前連結会計年度と比較して収益面では改善がみられたものの、これらの費用増加の影響により、利益は当初計画を大きく下回る結果となりました。

以上の結果、当社グループの当中間連結会計期間における業績は、営業総収入40億24百万円（対前年同期比1.2%増）、営業利益77百万円（対前年同期比241.3%増）、経常利益81百万円（対前年同期比76.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益62百万円（前年同期は66百万円の親会社株主に帰属する中間純損失）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。

① ホテル事業

ホテル事業におきましては、千葉県内及び東京都心において、ビジネスホテル及びユニット型ホテル「BAY HOTEL」を運営しています。また、昨年3月の開業から1周年を迎えたアウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」の運営を通じ、記憶に残る滞在と感動体験、上質な付加価値サービスの創造および提供の実現に努めております。

ビジネスホテルにおきましては、近隣の大規模テーマパークや商業施設、アリーナ施設、大規模展示場において集客力の高いイベントが継続的に開催されたことから、施設周辺の人流が活発化し、レジャーを中心とした宿泊需要が堅調に推移しました。

JR市川塩浜駅前で運営する「CVS・BAY HOTEL」につきましては、前連結会計年度に実施した本館のリニューアル改装に続き、当連結会計年度においては、2026年5月から新館のリニューアル改装工事を実施し、同年7月までに完了、販売を再開しました。改装では、内装及び家具・備品を一新するとともに、顧客ニーズを踏まえた客室備品の拡充や設備機能の向上を図りました。さらに、従来のカプセルルーム20室を撤去し、独立した2つの寝室を備え、2家族・最大8名での宿泊が可能な客室へ改装するなど、ファミリーやグループ旅行者をはじめとする複数名での宿泊需要への対応を強化しました。あわせて、こうした顧客層のニーズに即した宿泊プランの拡充や、連泊需要の取り込みに向けた販売施策を展開するなど、販売機会の拡大に取り組みました。

ユニット型ホテル2施設におきましては、ビジネスホテルの客室単価が高水準で推移するなか、リーズナブルかつ利便性の高い宿泊施設として支持を集めたことに加え、インバウンド需要の拡大を追い風として、幅広い宿泊需要を取り込みました。また、施設近隣では、既存の商業施設や大規模展示場に加え、近年新設されたアリーナ施設の稼働も活発化しており、各種イベントの開催頻度や来場者数の増加を背景に、宿泊需要は拡大傾向にあります。このような状況を踏まえ、中長期的なイベント開催情報の収集体制を強化するとともに、移動費や宿泊費を抑えた顧客ニーズに対応しながら、需要予測に基づく機動的な販売施策を展開し、収益機会の最大化に取り組みました。

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、ターゲット層への情報発信の強化や、週末・繁忙期における需要の取り込み、平日のインバウンド及び周辺レジャー客の集客強化を図るため、イベントの拡充やSNSによる情報発信の活性化、販売チャネルの拡大、飲食メニューの刷新、オプションサービスの拡充に加え、メディア露出を含むデジタルマーケティング・広報施策を展開するなど、認知度向上と新規顧客の獲得に向けた取り組みを推進しました。また、サービス品質の向上に向け、人人体制の強化を進めまし

た。これらの取り組みが奏功し、売上高、ADR（平均客室単価）及び客数が伸長するとともに、稼働率も上昇し、前連結会計年度と比較して収益性も改善しました。一方、こうした人管理体制の強化や認知度向上及び集客力強化に向けた施策の実施に伴い、人件費及び広告宣伝費が当初計画を上回ったことから、利益は当初計画を下回りました。

なお、8月に発生した豪雨をはじめとする天候不順により、各施設において一部で予約のキャンセル等が生じ、宿泊需要に一定の影響を受けましたが、通常営業に大きな支障はありませんでした。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、ホテル事業収入11億99百万円（対前年同期比8.4%増）、セグメント利益87百万円（対前年同期比74.7%増）となりました。

② マンションフロントサービス事業

マンションフロント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。

近年は、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」の提供にも注力しております。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・小規模の物件への導入も推進しております。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おります。

「OICOS」の機能拡張をさらに進めるため、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おります。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おります。

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おります。

なお、収益性の低さから継続に困難性がある不採算の有人フロント物件に対しては、管理費増額や撤退に関する交渉を進めているため、売上高に減少が見られる一方、増額交渉の成立に伴う売上高の増加や、撤退延期や時期の見送りが発生したことによる喪失予定物件の減少などの影響から、利益は伸長いたしました。

当中間連結会計期間末時点における総受注件数は663件（対前期末比9件減）、うち「OICOS」受注件数は199件（対前期末比20件増）となりました。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、マンションフロントサービス事業収入19億35百万円（前年同期比4.7%減）、セグメント利益1億83百万円（対前年同期比9.1%増）となりました。

③ 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が、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、家庭用洗濯機の分解洗浄サービス等の拡販強化に加え、キャッシュレス型個別クリーニングの提供など、お客様の生活を直接的に支える良質な生活支援サービスの開発と拡充に注力しています。一方、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が、新規契約の獲得には遅れが生じており、売上高・利益ともに減少いたしました。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、クリーニング事業収入92百万円（対前年同期比7.2%減）、セグメント利益40百万円（対前年同期比5.8%減）となりました。

④ 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、千葉県内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しております。

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に伴う宿泊者数の底上げを背景に来店客数が増加、売上高は伸長いたしました。また、店内調理商材をはじめとする付加価値の高い商品の安定供給や、品揃えの強化を推進することで購買機会ロスの低減に努めたほか、セルフレジの稼働を高めるなど省人化によるコストコントロールにも意欲的に取り組んだことで、利益は大きく増加しました。なお、新たな取り組みである「ローソンドリバリーサービス」（利用顧客が専用アプリ経由でローソンの商品をインターネットで注文し、各デリバリーサービス業者の指定する配送者が利用顧客に指定された場所まで当該商品を配送するサービス）も好調に推移しており、来店を伴わない顧客の獲得にも引き続き注力しております。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、コンビニエンス・ストア事業収入7億83百万円（対前年同期比7.9%増）、セグメント利益74百万円（対前年同期比19.5%増）となりました。

⑤ 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、前中間連結会計期間と比較して1拠点の純減が生じた影響などから、売上高・利益ともに僅かに減少しております。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、その他事業収入39百万円（対前年同期比2.3%減）、セグメント利益13百万円（対前年同期比4.2%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当中間連結会計期間末における資産合計は、前連結会計年度末に比べて86百万円（0.8%）増加し、104億56百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が41百万円、未収還付法人税等が57百万円それぞれ減少したものの、その他流動資産が1億53百万円増加したことなどにより、流動資産が52百万円増加し、また、投資有価証券及び投資不動産がそれぞれ減少したものの、建物の増加などにより、固定資産が33百万円増加したことであります。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は、前連結会計年度末に比べて70百万円（1.0%）増加し、73億15百万円となりました。その主な内訳は、その他流動負債が88百万円減少したものの、短期借入金が50百万円、1年内返済予定の長期借入金が57百万円それぞれ増加したことなどにより、流動負債が24百万円増加し、また、長期借入金30百万円、長期預り保証金が20百万円それぞれ増加したことなどにより、固定負債が46百万円増加したことであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べ15百万円（0.5%）増加し、31億41百万円となりました。その主な内訳は、剰余金の配当を行ったほか、親会社株主に帰属する中間純利益62百万円を計上したことなどによりであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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41百万円（2.2%）減少し、18億45百万円となりました。

当中間連結会計期間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)

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、61百万円の収入超過（前年同期は2億62百万円の収入超過）となりました。その主な内訳は、税金等調整前中間純利益81百万円を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)

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、1億91百万円の支出超過（前年同期は5億72百万円の支出超過）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2億28百万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)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、88百万円の収入超過（前年同期は3億83百万円の収入超過）となりました。その主な内訳は、長期借入れにより2億87百万円の収入があった一方、長期借入金の返済により1億99百万円の支出があったことなどによるものであります。

(4) 当中間連結会計期間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 棟	1 店
千葉県	4 棟	3 店
合計	7 棟	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。

(5) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当中間連結会計期間において、会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定に重要な変更はありません。

(6) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(7) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(8) 研究開発活動

該当事項はありません。

(9) 経営成績に重要な影響を与える要因

当中間連結会計期間において、当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因に重要な変更はありません。

(10) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループは、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、当中間連結会計期間において重要な変更はありません。

3【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数（株） (2026年8月31日)	提出日現在発行数（株） (2026年10月9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】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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)
2026年3月1日～ 2026年8月31日	—	5,064,000	—	1,200,000	—	164,064

(5) 【大株主の状況】

2026年8月31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	1,043	2.11
金室 貴久	東京都板橋区	1,000	2.03
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	—	28,492	57.72

(注) 自己株式を127,651株保有しております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年8月31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 4,926,400	49,264	—
単元未満株式	普通株式 10,000	—	—
発行済株式総数	5,064,000	—	—
総株主の議決権	—	49,264	—

(注) 1 「完全議決権株式 (その他)」欄の普通株式には、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」欄の普通株式には、当社所有の自己株式51株が含まれております。

② 【自己株式等】

2026年8月31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 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「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。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結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、中間連結会計期間（2026年3月1日から2026年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,886,844	1,845,359
売掛金	406,413	403,920
商品	49,279	49,827
未収還付法人税等	57,432	148
その他	314,440	467,667
貸倒引当金	△100	△100
流動資産合計	2,714,310	2,766,823
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	3,307,757	3,391,081
土地	1,363,537	1,363,537
建設仮勘定	25,200	3,250
その他（純額）	816,401	833,498
有形固定資産合計	5,512,896	5,591,367
無形固定資産		
その他	61,317	58,335
無形固定資産合計	61,317	58,335
投資その他の資産		
投資有価証券	115,735	87,191
繰延税金資産	91,272	97,706
敷金及び保証金	159,022	159,670
投資不動産（純額）	1,699,805	1,686,373
その他	15,901	8,828
投資その他の資産合計	2,081,737	2,039,770
固定資産合計	7,655,951	7,689,473
資産合計	10,370,262	10,456,297

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	111,469	86,464
短期借入金	※1 1,880,000	※1 1,930,000
1年内返済予定の長期借入金	※2,※3 389,839	※2,※3 447,658
未払金	407,569	452,948
未払法人税等	32,980	32,118
預り金	56,202	41,449
賞与引当金	23,879	23,874
その他	255,151	167,151
流動負債合計	3,157,091	3,181,665
固定負債		
長期借入金	※2,※3 3,450,438	※2,※3 3,480,515
リース債務	2,195	2,195
退職給付に係る負債	67,180	62,323
長期預り保証金	354,642	374,798
資産除去債務	212,932	213,767
繰延税金負債	11	—
固定負債合計	4,087,399	4,133,600
負債合計	7,244,490	7,315,266
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	1,886,176	1,901,435
自己株式	△124,469	△124,469
株主資本合計	3,125,771	3,141,031
純資産合計	3,125,771	3,141,031
負債純資産合計	10,370,262	10,456,297

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
営業総収入	3,974,664	4,024,207
売上原価	2,089,757	2,018,260
営業総利益	1,884,906	2,005,947
販売費及び一般管理費	※ 1,862,073	※ 1,928,022
営業利益	22,833	77,925
営業外収益		
受取利息	1,748	2,720
不動産賃貸料	172,516	172,474
その他	19,720	19,353
営業外収益合計	193,985	194,548
営業外費用		
支払利息	34,102	45,637
投資事業組合運用損	2,096	3,847
不動産賃貸費用	130,695	135,398
その他	3,450	5,686
営業外費用合計	170,345	190,569
経常利益	46,473	81,905
特別利益		
資産除去債務消滅益	2,420	—
特別利益合計	2,420	—
特別損失		
固定資産除却損	703	23
特別損失合計	703	23
税金等調整前中間純利益	48,190	81,881
法人税、住民税及び事業税	28,826	25,968
法人税等調整額	85,596	△6,445
法人税等合計	114,422	19,523
中間純利益又は中間純損失 (△)	△66,232	62,358
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に 帰属する中間純損失 (△)	△66,232	62,358

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
中間純利益又は中間純損失 (△)	△66,232	62,358
中間包括利益	△66,232	62,358
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	△66,232	62,358

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	48,190	81,881
減価償却費	149,506	156,342
資産除去債務消滅益	△2,420	—
引当金の増減額 (△は減少)	919	△5
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	239	△4,857
受取利息及び受取配当金	△1,748	△2,720
支払利息	34,102	45,637
固定資産除却損	703	23
投資事業組合運用損益 (△は益)	2,096	3,847
投資不動産収入	△172,516	△172,474
投資不動産管理費	130,695	135,398
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,634	2,492
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△6,745	△5,749
仕入債務の増減額 (△は減少)	30,539	△25,004
未払金の増減額 (△は減少)	△35,228	61,295
預り金の増減額 (△は減少)	32,964	△14,753
未払消費税等の増減額 (△は減少)	17,558	△67,052
未収消費税等の増減額 (△は増加)	45,309	4,526
未収入金の増減額 (△は増加)	△57,395	△109,665
その他	173,003	946
小計	386,138	90,109
利息及び配当金の受取額	1,748	2,720
投資不動産収入額	170,948	171,916
投資不動産管理費支払額	△165,208	△182,772
利息の支払額	△32,833	△44,621
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△98,714	24,086
営業活動によるキャッシュ・フロー	262,078	61,437
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	△561,405	△228,490
無形固定資産の取得による支出	△13,389	△7,225
投資有価証券の売却による収入	—	24,697
敷金及び保証金の回収による収入	5,355	—
預り保証金の返還による支出	△90	△45
預り保証金の受入による収入	—	20,211
資産除去債務の履行による支出	△2,580	—
その他	60	△702
投資活動によるキャッシュ・フロー	△572,049	△191,554
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	50,000
長期借入れによる収入	570,000	287,100
長期借入金の返済による支出	△185,147	△199,202
配当金の支払額	△63,179	△48,891
リース債務の返済による支出	△492	△375
財務活動によるキャッシュ・フロー	383,181	88,630
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	73,210	△41,485
現金及び現金同等物の期首残高	1,782,307	1,886,844
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1,855,517	※ 1,845,359

【注記事項】

(中間連結貸借対照表関係)

※ 1 当座貸越契約にかかる借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
当座貸越極度額の総額	3,680,000千円	3,730,000千円
借入実行残高	1,880,000	1,930,000
差引額	1,800,000	1,800,000

※ 2 コミット型シンジケートローン契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31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	1,445,884	1,395,141
差引額	476,115	526,858

※ 3 財務制限条項

前連結会計年度(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。

当中間連結会計期間(2026年8月31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1,886,517千円には、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。

(中間連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費の主な内訳は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
役員報酬及び給与手当	532,714千円	535,594千円
賃借料	151,779	150,254
販売手数料	123,849	151,959
ライセンスフィー	72,462	75,025
水道光熱費	45,948	48,636
賞与引当金繰入額	19,856	23,874
退職給付費用	2,527	4,814

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
現金及び預金勘定	1,855,517千円	1,845,359千円
現金及び現金同等物	1,855,517	1,845,359

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

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	配当の原資
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	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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	配当の原資
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	利益剰余金

II 当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)

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	配当の原資
2026年4月13日 取締役会	普通株式	49,363	10.00	2026年2月28日	2026年5月28日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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	配当の原資
2026年10月9日 取締役会	普通株式	49,363	10.00	2026年8月31日	2026年11月9日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント					合計	調整額 (注) 1	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	1,103,928	2,001,785	99,689	726,448	6,307	3,938,158	—	3,938,158
その他の収益 (注) 3	2,779	—	—	—	33,725	36,505	—	36,505
外部顧客への 営業総収入	1,106,708	2,001,785	99,689	726,448	40,032	3,974,664	—	3,974,664
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	29,415	—	—	—	29,415	△29,415	—
計	1,106,708	2,031,201	99,689	726,448	40,032	4,004,079	△29,415	3,974,664
セグメント利益	50,095	167,824	43,084	62,157	13,697	336,859	△314,026	22,833

(注) 1 セグメント利益の調整額△314,026千円は、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 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（単位：千円）

	報告セグメント					合計	調整額 (注) 1	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	1,192,940	1,909,340	92,464	783,912	5,391	3,984,049	—	3,984,049
その他の収益 (注) 3	6,433	—	—	—	33,725	40,158	—	40,158
外部顧客への 営業総収入	1,199,374	1,909,340	92,464	783,912	39,116	4,024,207	—	4,024,207
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	26,216	—	—	—	26,216	△26,216	—
計	1,199,374	1,935,557	92,464	783,912	39,116	4,050,424	△26,216	4,024,207
セグメント利益	87,534	183,077	40,598	74,264	13,116	398,592	△320,667	77,925

(注) 1 セグメント利益の調整額△320,667千円は、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 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(収益認識関係)

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）」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益又は1株当たり中間純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
1株当たり中間純利益又は1株当たり中間純損失 (△)	△13.42円	12.63円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に 帰属する中間純損失 (△) (千円)	△66,232	62,358
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中間純利益 又は親会社株主に帰属する中間純損失 (△) (千 円)	△66,232	62,358
普通株式の期中平均株式数 (株)	4,936,349	4,936,349

(注) 前中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり中間純損失であり、また潜在株式が存在しないため記載しておりません。当中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

(1) 期末配当

2026年4月13日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

- (イ) 配当金の総額……………49,363千円
- (ロ) 1株当たりの金額……………10円00銭
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………2026年5月28日

(2) 中間配当

2026年10月9日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- (イ) 配当金の総額……………49,363千円
- (ロ) 1株当たりの金額……………10円00銭
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………2026年11月9日

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年10月9日

株式会社シー・ヴィ・エス・ペイエリア
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 小松 亮一
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 本田 祥人
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社シー・ヴィ・エス・ペイエリアの2026年3月1日から2027年2月28日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年3月1日から2026年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、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・ペイエリア及び連結子会社の2026年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビュー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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間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中間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中間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。

中間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中間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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論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期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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。

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 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2 X B R Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。