

【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】 2025年10月10日

【中間会計期間】 第46期中（自 2025年3月1日 至 2025年8月31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】

回次	第45期 中間連結会計期間	第46期 中間連結会計期間	第45期
会計期間	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日	自 2024年 3月 1日 至 2025年 2月28日
営業総収入 (千円)	3,901,971	3,974,664	7,822,968
経常利益 (千円)	313,064	46,473	385,956
親会社株主に帰属する中間(当期) 純利益又は親会社株主に帰属する中 間純損失( ) (千円)	815,840	66,232	1,123,092
中間包括利益又は包括利益 (千円)	811,442	66,232	1,118,694
純資産額 (千円)	4,121,288	4,248,771	4,379,177
総資産額 (千円)	11,037,339	11,538,569	11,265,693
1株当たり中間(当期)純利益又は 1株当たり中間純損失( ) (円)	165.27	13.42	227.51
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 (%)	37.3	36.8	38.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	350,166	262,078	410,519
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	344,969	572,049	384,359
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	132,280	383,181	129,647
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	2,448,649	1,855,517	1,782,307

(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45期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、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、深刻化する人手不足を背景に、雇用や所得環境の改善が一定進み、国内景気は緩やかな回復基調にある一方、食品や原材料価格の高止まりは個人消費の抑制に作用したほか、トランプ政権の関税政策（トランプ関税）や世界経済の減速傾向が加速するなど、外部環境の悪化も相まって、不確実性の高まりがより顕著となりました。

当社は、「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。」の経営理念のもと、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、当連結会計年度を初年度とし計3か年に亘る「グループ中期経営計画」をグループとして初めて公表し、目標達成に向けた取り組みを開始しております。

このような環境のなか、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、その他事業については、安定した収益を確保し、売上高・利益ともに堅調に推移いたしました。

一方、ホテル事業については、2025年3月1日にアウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」（千葉県成田市）を開業したほか、2009年開業の既存ビジネスホテル「CVS・BAY HOTEL本館」のリニューアル改装を同時期に実施するなど、新たな付加価値の創造による認知度の向上と顧客獲得に係る活動を強化し、事業規模の拡大に注力いたしました。新施設の開業や既存施設の営業再開により、事業投資及び設備投資の費用化が急速に進んだことに加え、国内宿泊需要およびインバウンドをめぐる市況感やトレンドの変化を十分に捉えた需要予測や販売コントロールに精彩を欠き、物価高騰や猛暑を背景とする旅行控えが加速した2025年6月以降、例年までの繁忙期における宿泊需要には大幅な減少が見られ、トレンドとなる時期にズレが見える状況下において、他社に先んじて顧客を獲得するための戦略的活動にも遅れが生じたことで、宿泊予約の鈍化が長期化する状況を早期に解消できず、客数やADR（販売した客室1室あたりの平均客室単価）は、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39億74百万円（対前年同期比1.9%増）、営業利益22百万円（対前年同期比91.9%減）、経常利益46百万円（対前年同期比85.2%減）、親会社株主に帰属する中間純損失66百万円（前年同期は8億15百万円の親会社株主に帰属する中間純利益）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。

千葉県内で運営するビジネスホテルにおきましては、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いて集客力の高い大型のイベントが連日開催されるなど、施設周辺エリアにおける人流の増加は依然として顕著であることから、レジャーを中心とした宿泊需要の獲得に継続して取り組んでおります。J市市川塩浜駅前前で運営する「CVS・BAY HOTEL本館」につきましては、本館増築棟を除く全108室のフルリノベーションを2025年4月までに完了し、全室の販売を再開いたしました。改装により1部屋あたりの利用人数を拡大し、ファミリーやグループ旅行者など、複数名でのご利用ニーズに即したプラン設計や連泊予約を可能とする販売コントロールの展開、団体宿泊需要獲得を目的とした営業活動の強化など、積極的な取り組みを行ったほか、需要予測に基づく販売価格の調整を比較的早い段階から行うことで、客室単価の適正値維持に努めてまいりました。しかしながら、リノベーション改装期間中は販売可能室数が物理的に減少したことで宿泊需要の取り込みには一定の減速が生じたことに加え、大阪・夢洲での「2025大阪・関西万博」の開催を受け、大阪周辺エリアへの人流がインバウンドを含めて活発化し、関西圏の宿泊需要が拡大した影響から、関東圏の宿泊需要には鈍化傾向が見られ、稼働の伸びも軟調に推移する状況が発生するなど、宿泊予約の獲得ペースは、前連結会計年度との比較において減速し、売上高・利益のいずれも、当初の計画を割り込む結果となりました。

ユニット型ホテル2施設におきましては、若干の軟化傾向があるものの、東京都心部におけるビジネスホテル客室単価は、依然として高止まりの傾向が続く状況下において、リーズナブルで利便性の高い施設としての支持を得ていることに加え、インバウンド需要の拡大も追い風に需要獲得が進んだほか、施設近隣では、既存の商業施設や大規模展示場に加え、新たに建設されたアリーナ等施設も稼働を開始するなど、当社事業にとっての好材料が顕在

化しており、各種イベントの開催頻度や動員数の増加に比例し、宿泊需要も拡大傾向にあります。中長期目線でのイベント開催情報の収集強化を図るとともに、移動や宿泊にかかる費用を抑えようとする顧客ニーズに応じ、需要予測に基づく販売コントロールの強化に努めておりますが、物価高騰や猛暑を背景とした近距離移動の旅行は極力控えようとする消費動向の影響や、大阪での万博開催を契機とする国内宿泊需要の関西圏流入の反動等により宿泊需要に落ち込みが見られることから、宿泊予約の獲得ペースは、前連結会計年度との比較において減速し、売上高・利益のいずれも、当初の計画を割り込む結果となりました。

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月の開業以降、春の行楽シーズンとの親和性も手伝い、祝祭日を含む連休や週末を中心に連日の高稼働が続いたほか、テレビを含む報道各社ならびに雑誌等メディアによる施設紹介により当該施設の露出が増加したことも功を奏し、予約獲得には一定の伸長が見られましたが、客数、ADR（販売した客室1室あたりの平均客室単価）とともに、当初の計画を下回る結果となりました。不振の原因は、ターゲット層に対する情報発信と予約行動を促す仕掛けづくりが弱く、レジャーや宿泊の需要が高まる週末や祝祭日、長期休暇の取得シーズンの稼働を積み上げきれなかったことに加え、平日に関しては、インバウンド需要の取り込みや当該施設の周辺エリアをレジャー目的で利用される方へのアプローチが不十分であり、当日宿泊のお客様による利用が集中する前の時間を効果的に活用するダイユースの施策展開や、近隣で催されるイベントとのタイアップや会場としての場の提供、周辺にお住まいの方による普段利用の促進や、園児・学童を対象とする学習体験型イベントの企画・提供にも遅れが生じるなど、結果的に、多方面からの集客を満足に図ることができず、国内宿泊需要の一部を取り込むのみの小規模な活動に終了したことにあります。

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11億6百万円（対前年同期比13.1%増）、セグメント利益50百万円（対前年同期比81.2%減）となりました。

なお、2025年9月以降、季節の移行と秋冬の行楽シーズン突入を契機とする旅行控え解除の傾向が予約動向から見えるほか、同10月の万博閉幕以降、関東圏への宿泊需要の再流入や回帰の兆しが見える市況感の変化を踏まえ、今後は、顕在的な顧客ニーズに対する直接的なアプローチを行うことに加え、潜在的な顧客ニーズを掘り起こすとともに、顧客満足に直結する各種イベントの充実や新規企画、既存サービスのブラッシュアップや新たなサービスプランの提供、付加価値創造によるブランディングの強化に取り組むことで、事業安定性の担保と事業成長性の追求、事業収益の恒常的確保に努める一方、施設の新規開業を起点に事業投資及び設備投資の費用化が急速に進んだ影響から事業収益を圧迫する状況が見られるため、標準オペレーションの安定的確立と再構築を急ぐとともに、コストコントロールの徹底にも注力するなど、事業としての立て直しに鋭意取り組んでまいります。

#### 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きましては、マンションフロントを起点とする高付加価値サービスの提供を通じたワンランク上のマンションライフの実現に努め、独立系の企業として業界トップシェアを有しております。近年では、シェアオフィスや公共施設など、マンションフロント同様に高付加価値サービスが求められ、事業親和性の高い先に対しサービス提供を行うなど、事業領域の拡大にも取り組んでおります。

従来から手掛ける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と並行し、マンション居住者、管理組合、管理会社向け支援ツール「OICOS」の機能拡充に加え、100世帯以下の中・小規模マンション向けの「OICOS Lite」ならびに、同シリーズと連携可能なスマホアプリ「OICOS App」を通じ、マンション規模が小さく有人フロントサービスの提供が困難な物件への導入提案を推進するなど、有人フロントサービス以外の選択肢の開拓に努め、営業活動を強化、受託件数の獲得を進めています。最近では、居住者向けの生活支援サービス、管理組合の運営支援、管理会社のサポート、及びマンション管理のさらなる効率化を図り、スマート且つワンストップな管理の実現に取り組むため、他社との事業コラボレーションを強力に推進しております。一例では、2024年10月より、宅配ロッカー大手の株式会社フルタイムシステムが提供する、集合住宅用宅配ロッカーシステムにおける「F-rents（フレンツ）」「シェアリングボックス」などのシェアリングサービスとのIoTシステム連携による機能拡張の提供を開始しております。また、管理組合の収益悪化や人件費の高騰・地域的な採用困難等を背景に、収益性が低く、管理費の増益交渉の成功も見込みづらい不採算の有人フロント物件に対しては、非有人でありながら高付加価値サービスの提供を可能とする「OICOS」への切り替え提案を行うほか、場合により解約や撤退の交渉も視野に、事業収益性を重視した活動を今後も継続して行ってまいります。

当中間連結会計期間末時点における総受注件数は691件（対前期末比12件減）、うち「OICOS」受注件数は171件（対前期末比7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20億31百万円（前年同期比4.9%減）、セグメント利益1億67百万円（対前年同期比22.8%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、マンションフロントや社員寮においてクリーニングサービスやハウスクリーニングを提供しているほか、法人向けサービスとして、マンション内ゲストルームやホテルにおけるリネンサプライサービスの提供を行っております。

個人向けクリーニングにおいては、取次拠点の減少に加え、在宅勤務の普及によるワイシャツ、スーツのクリーニング需要の減少などにより、取次件数の減少傾向は続くものの、既存顧客へのアプローチを強化し、需要の掘り起こしに向けた施策を展開するほか、マンションフロント事業との親和性も高く今後の需要拡大も見込まれるハウスクリーニングや保管サービス等の新規獲得に加え、新たな試みとして、モバイルコミュニケーションツール「LINE」を通じ、クリーニング対象品の集荷依頼や各種ご相談を24時間で可能とし、キャッシュレス決済にも対応したトータルクリーニングサービス「オンラインコンシェルジュ」の展開を強化するなど、マンション居住者のそれぞれのニーズに呼応し、フロントや近隣提携工場の有無にかかわらず必要に応じて都度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、競合他社の撤退から生じるリプレース案件の受注や、既存取引先からの紹介を含む新規案件の獲得を進めたほか、不採算先の契約整理や、新規開拓営業にも引き続き着手しております。

個人向けクリーニングにおける新規サービスの周知には、一定の時間を要す側面も否めず、新規顧客の獲得が軟調であることに加え、法人向けサービスにおいては、不採算先からの撤退を進める一方で、新規契約の獲得には一部に遅れが生じていることから、売上高は微増となりました。利益については、不採算先からの撤退や人件費を含む管理コストの見直しが奏功し、前連結会計年度における中間連結会計期間との比較において、収益性の改善が一部で進みました。

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99百万円（対前年同期比4.1%増）、セグメント利益43百万円（対前年同期比113.4%増）となりました。

## コンビニエンス・ストア事業

コンビニエンス・ストア事業におきましては、千葉県及び東京都心において、ローソンブランドでの店舗運営を行っております。当社の強みである独創性を持った店舗作りを目指し、フランチャイズ本部が推進する各種施策に加え、立地特性に対応した独自仕入商品の販売を行うなど積極的な販売施策を進めるほか、商品カテゴリー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から、朝昼を中心とする日中の来店客数には一定の安定が見られた一方で、同エリアにおける宿泊需要の伸び悩みが遠因し、夕夜間の来店客数は、前連結会計年度における中間連結会計期間との比較において一定の落ち込みが見られたことから、売上高・利益の伸長は、比較的軟調な推移にとどまりました。

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7億26百万円（対前年同期比6.4%増）、セグメント利益62百万円（対前年同期比10.9%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っております。なお、ヘアカットサービス店舗については、2025年5月末に1拠点の運営委託契約を終了したため、当中間連結会計期間におけるヘアカットサービス店舗は1拠点純減となりましたが、その影響は軽微であり、その他の保有不動産や賃貸管理物件にも増減はないため、当中間連結会計期間における特筆すべき影響はありません。

なお、前連結会計年度における中間連結会計期間においては、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ておりますが、前連結会計年度における中間連結会計期間中は全日が休業期間にあたるため、当中間連結会計期間との比較における売上高の増減はございませんが、事業維持の観点から発生する人件費を含む販管費については、その一部に減少が生じております。

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40百万円（対前年同期比2.2%減）、セグメント利益13百万円（対前年同期比65.5%増）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2億72百万円(2.4%)増加し、115億38百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が73百万円、その他流動資産が84百万円それぞれ増加したことなどにより、流動資産が1億44百万円増加し、また、アウトドアリゾート施設「THE FARMスロウマウンテン成田」の開業に伴い建設仮勘定が減少したものの、建物、土地及びその他有形固定資産の増加などにより、固定資産が1億28百万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4億3百万円(5.9%)増加し、72億89百万円となりました。その主な内訳は、未払金が73百万円、未払法人税等が1億円それぞれ減少したものの、買掛金が30百万円、短期借入金が62百万円、1年内返済予定の長期借入金が62百万円、預り金が32百万円、その他流動負債が63百万円それぞれ増加したことなどにより、流動負債が78百万円増加し、また、長期借入金が3億21百万円増加したことなどにより、固定負債が3億24百万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1億30百万円(3.0%)減少し、42億48百万円となりました。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損失66百万円を計上したことであります。

(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73百万円(4.1%)増加し、18億55百万円となりました。

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、2億62百万円の収入超過(前年同期は3億50百万円の収入超過)となりました。その主な内訳は、税金等調整前中間純利益48百万円を計上したことに加え、減価償却費1億49百万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、5億72百万円の支出超過(前年同期は3億44百万円の収入超過)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5億61百万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、3億83百万円の収入超過(前年同期は1億32百万円の支出超過)となりました。その主な内訳は、長期借入れにより5億70百万円の収入があった一方、長期借入金の返済により1億85百万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及びコンビニエンス・ストア店舗数の状況

地域別	ホテル施設	コンビニエンス・ストア店舗
東京都	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【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2025年10月10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。

###### 【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)
2025年3月1日～ 2025年8月31日	-	5,064,000	-	1,200,000	-	164,064

## (5) 【大株主の状況】

2025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
金室 貴久	東京都板橋区	701	1.42
瀬間 義信	東京都台東区	658	1.33
倉 剛進	東京都渋谷区	640	1.30
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6-21	570	1.15
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
計	-	27,960	56.64

(注) 自己株式を127,651株保有しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 4,927,900	49,279	-
単元未満株式	普通株式 8,500	-	-
発行済株式総数	5,064,000	-	-
総株主の議決権	-	49,279	-

(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。

【自己株式等】

2025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(2025年3月1日から2025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 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,782,307	1,855,517
売掛金	415,150	418,784
商品	47,634	50,231
未収還付法人税等	20,431	381
その他	293,832	378,614
貸倒引当金	100	100
流動資産合計	2,559,255	2,703,429
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,850,452	3,392,808
土地	1,261,837	1,363,537
建設仮勘定	2,202,402	25,200
その他（純額）	93,266	859,969
有形固定資産合計	5,407,960	5,641,515
無形固定資産		
その他	39,085	49,206
無形固定資産合計	39,085	49,206
投資その他の資産		
投資有価証券	228,220	226,123
繰延税金資産	494,052	407,791
敷金及び保証金	164,396	158,926
投資不動産（純額）	2,346,291	2,331,720
その他	26,431	19,855
投資その他の資産合計	3,259,392	3,144,418
固定資産合計	8,706,438	8,835,140
資産合計	11,265,693	11,538,569

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	137,058	167,597
短期借入金	1,618,000	1,680,000
1年内返済予定の長期借入金	354,998	417,962
未払金	487,505	413,596
未払法人税等	134,120	33,848
預り金	32,282	65,247
賞与引当金	18,937	19,856
その他	159,041	222,441
流動負債合計	2,941,942	3,020,549
固定負債		
長期借入金	2,331,901	2,364,790
リース債務	-	2,948
退職給付に係る負債	67,104	67,343
長期預り保証金	364,440	364,350
資産除去債務	193,463	193,816
繰延税金負債	664	-
固定負債合計	3,944,574	4,269,248
負債合計	6,886,516	7,289,798
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	3,009,175
自己株式	124,469	124,469
株主資本合計	4,379,177	4,248,771
純資産合計	4,379,177	4,248,771
負債純資産合計	11,265,693	11,538,569

## ( 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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
営業総収入	3,901,971	3,974,664
売上原価	2,083,747	2,089,757
営業総利益	1,818,224	1,884,906
販売費及び一般管理費	1,535,926	1,862,073
営業利益	282,297	22,833
営業外収益		
受取利息	181	1,748
投資有価証券売却益	14,984	-
不動産賃貸料	170,260	172,516
その他	4,142	19,720
営業外収益合計	189,568	193,985
営業外費用		
支払利息	21,131	34,102
投資事業組合運用損	2,089	2,096
不動産賃貸費用	135,204	130,695
その他	376	3,450
営業外費用合計	158,802	170,345
経常利益	313,064	46,473
特別利益		
固定資産売却益	828,406	-
資産除去債務消滅益	-	2,420
特別利益合計	828,406	2,420
特別損失		
固定資産除却損	-	703
特別損失合計	-	703
税金等調整前中間純利益	1,141,470	48,190
法人税、住民税及び事業税	134,794	28,826
法人税等調整額	190,835	85,596
法人税等合計	325,630	114,422
中間純利益又は中間純損失( )	815,840	66,232
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( )	815,840	66,232

## 【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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
中間純利益又は中間純損失( )	815,840	66,232
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	-
中間包括利益	811,442	66,232
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	811,442	66,232

## (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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	1,141,470	48,190
減価償却費	76,659	149,506
資産除去債務消滅益	-	2,420
引当金の増減額(は減少)	2,267	919
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	982	239
受取利息及び受取配当金	181	1,748
支払利息	21,131	34,102
固定資産除却損	-	703
固定資産売却損益(は益)	828,406	-
投資有価証券売却損益(は益)	14,984	-
投資事業組合運用損益(は益)	2,089	2,096
投資不動産収入	170,260	172,516
投資不動産管理費	135,204	130,695
売上債権の増減額(は増加)	4,572	3,634
棚卸資産の増減額(は増加)	633	6,745
仕入債務の増減額(は減少)	26,121	30,539
未払金の増減額(は減少)	74,649	35,228
預り金の増減額(は減少)	33,019	32,964
未払消費税等の増減額(は減少)	27,063	17,558
未収消費税等の増減額(は増加)	34,252	45,309
未収入金の増減額(は増加)	23,132	57,395
その他	20,070	173,003
小計	412,654	386,138
利息及び配当金の受取額	181	1,748
投資不動産収入額	168,103	170,948
投資不動産管理費支払額	114,349	165,208
利息の支払額	20,916	32,833
法人税等の支払額	95,506	98,714
営業活動によるキャッシュ・フロー	350,166	262,078
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	756,768	561,405
有形固定資産の売却による収入	1,063,674	-
無形固定資産の取得による支出	4,073	13,389
投資有価証券の売却による収入	42,350	-
敷金及び保証金の回収による収入	220	5,355
預り保証金の返還による支出	680	90
預り保証金の受入による収入	185	-
資産除去債務の履行による支出	-	2,580
その他	60	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	344,969	572,049
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	-	62,000
長期借入れによる収入	461,280	570,000
長期借入金の返済による支出	540,248	185,147
配当金の支払額	48,682	63,179
リース債務の返済による支出	4,630	492
財務活動によるキャッシュ・フロー	132,280	383,181
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	562,855	73,210
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中間期末残高	2,448,649	1,855,517

【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 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31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	1,680,000
差引額	2,200,000	2,000,000

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 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025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	1,522,000	1,496,628
差引額	400,000	425,371

(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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
役員報酬及び給与手当	494,619千円	532,714千円
賃借料	151,602	151,779
販売手数料	117,957	123,849
ライセンスフィー	57,281	72,462
水道光熱費	40,269	45,948
賞与引当金繰入額	18,927	19,856
退職給付費用	2,988	2,527

(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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
現金及び預金勘定	2,448,649千円	1,855,517千円
現金及び現金同等物	2,448,649	1,855,517

## (株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024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
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	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
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	利益剰余金

当中間連結会計期間(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

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024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	971,889	2,104,325	95,714	682,757	7,224	3,861,911	-	3,861,911
その他の収益 (注)3	6,335	-	-	-	33,725	40,060	-	40,060
外部顧客への 営業総収入	978,225	2,104,325	95,714	682,757	40,949	3,901,971	-	3,901,971
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	31,890	28	-	-	31,918	31,918	-
計	978,225	2,136,215	95,742	682,757	40,949	3,933,889	31,918	3,901,971
セグメント利益	266,440	217,505	20,191	56,036	8,274	568,448	286,151	282,297

(注)1 セグメント利益の調整額 286,151千円は、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。

当中間連結会計期間（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、主に管理部門の人員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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025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 ( )	165.27円	13.42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)	815,840	66,232
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)	815,840	66,232
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、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、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。

(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

2025年4月11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.....64,172千円
- (ロ) 1株当たりの金額.....13円00銭
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2025年5月13日

### (2) 中間配当

2025年10月10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.....2025年11月10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

2025年10月10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

### 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・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中間連結会計期間（2025年3月1日から2025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・ベイエリア及び連結子会社の2025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 上記は期中レビュー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（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。