



2027年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年7月10日

上場会社名 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア 上場取引所 東
 コード番号 2687 URL <https://www.cvs-bayarea.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 泉澤 摩利雄
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 管理本部長 (氏名) 寺原 房江 TEL 043-296-6621
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2027年2月期第1四半期の連結業績（2026年3月1日～2026年5月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業総収入		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年2月期第1四半期	2,061	△0.7	90	102.1	91	34.7	90	96.3
2026年2月期第1四半期	2,077	4.0	44	△76.7	67	△66.6	46	△70.5

(注) 包括利益 2027年2月期第1四半期 90百万円 (96.3%) 2026年2月期第1四半期 46百万円 (△70.5%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2027年2月期第1四半期	18.32	—
2026年2月期第1四半期	9.33	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2027年2月期第1四半期	10,397	3,169	30.5
2026年2月期	10,370	3,125	30.1

(参考) 自己資本 2027年2月期第1四半期 3,169百万円 2026年2月期 3,125百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年2月期	—	10.00	—	10.00	20.00
2027年2月期	—				
2027年2月期（予想）		10.00	—	10.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2027年2月期の連結業績予想（2026年3月1日～2027年2月28日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	営業総収入		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	3,958	△0.4	183	702.8	207	347.4	142	—	28.79
通期	8,094	2.4	414	218.9	364	—	245	—	49.76

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2027年2月期1Q	5,064,000株	2026年2月期	5,064,000株
② 期末自己株式数	2027年2月期1Q	127,651株	2026年2月期	127,651株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2027年2月期1Q	4,936,349株	2026年2月期1Q	4,936,349株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在において入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(セグメント情報等の注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、当初、緩やかな回復基調にあったものの、中東情勢の緊迫化に伴う原油価格の高騰や供給不安により、燃料費、物流費、原材料費が急激に上昇しました。さらに、価格転嫁の遅れや人手不足による収益環境の悪化に加え、個人消費の落ち込みも顕著となったことで、景気は大きく後退しました。続く5月以降は、景気の底割れが一旦は回避され、持ち直しの兆しが見られるようになったものの、コスト高や金利上昇が引き続き景気の下押し要因となっており、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が堅調に推移し、安定した収益を確保しました。また、ホテル事業およびコンビニエンス・ストア事業では、春の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、売上高および客数に伸長が見られ、収益の改善も進みました。

以上の結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間における業績は、営業総収入20億61百万円（対前年同期比0.7%減）、営業利益90百万円（対前年同期比102.1%増）、経常利益91百万円（対前年同期比34.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益90百万円（対前年同期比96.3%増）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、近隣の大型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、施設周辺の人流は平時よりもさらに活発化し、レジャーを中心とした宿泊需要の拡大がより顕著となりました。また、企業、学校、スポーツ団体等による団体宿泊需要の獲得にも積極的に取り組み、営業アプローチを強化した結果、売上高は堅調に推移しました。さらに、複数名利用のニーズに対応した宿泊プランの展開や、連泊予約を促進する販売コントロールの実施、ファミリー・グループ旅行者への販売強化を通じて、1室当たりの利用人数の拡大に努めたほか、需要予測に基づく機動的な価格調整を行うことでADR（平均客室単価）の適正水準を維持し、収益性の向上と安定を図りました。

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宿泊需要の獲得が進みました。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がさらに活発化するなど、事業環境に好材料が生じております。これに伴い、各種イベントの開催頻度や来場者数の増加を背景として宿泊需要も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い顧客ニーズに対応しながら、需要予測に基づく販売コントロールの高度化・高速化に取り組み、収益機会の最大化に努めております。

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を改善すべく、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、オプションの追加、メディア露出を含むデジタルマーケティング・広報施策の強化など、認知度向上と新規顧客獲得に向けた取り組みを推進したことで、売上高・稼働率・ADR（平均客室単価）・客数・収益において、改善が進みました。

この結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、ホテル事業収入6億30百万円（対前年同期比1.4%減）、セグメント利益1億6百万円（対前年同期比67.9%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。

当第1四半期連結会計期間末時点における総受注件数は669件（対前期末比3件減）、うち「OICOS」受注件数は191件（対前期末比12件増）となりました。

この結果、当第1四半期連結累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9億85百万円（対前年同期比4.3%減）、セグメント利益93百万円（対前年同期比12.6%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。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、新たに取り扱いを開始した家庭用洗濯機の分解洗浄サービス等の拡販強化に加え、従来から継続して取り組んでいる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充に努めております。

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、開拓営業の強化に伴い、リネンサプライサービスの新規受注が増加したため、売上が増加したことに加え、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、当第1四半期連結累計期間における業績は、クリーニング事業収入53百万円（対前年同期比6.0%増）、セグメント利益23百万円（対前年同期比113.8%増）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、ローソンプ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、当第1四半期連結累計期間における業績は、コンビニエンス・ストア事業収入3億89百万円（対前年同期比9.6%増）、セグメント利益38百万円（対前年同期比28.3%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、前第1四半期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、当第1四半期連結累計期間における業績は、その他事業収入19百万円（対前年同期比4.5%減）、セグメント利益6百万円（対前年同期比2.0%減）となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産)

当第1四半期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27百万円（0.3%）増加し、103億97百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が41百万円減少したものの、売掛金が13百万円、その他流動資産が62百万円それぞれ増加したことなどにより、流動資産が40百万円増加した一方、建設仮勘定及び繰延税金資産がそれぞれ増加したものの、建物及びその他有形固定資産の減少などにより、固定資産が12百万円減少したことであります。

(負債)

当第1四半期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15百万円（0.2%）減少し、72億28百万円となりました。その主な内訳は、その他流動負債が33百万円減少したものの、短期借入金が50百万円、未払金が49百万円それぞれ増加したことなどにより、流動負債が88百万円増加した一方、長期借入金が1億1百万円減少したことなどにより、固定負債が1億4百万円減少したことであります。

(純資産)

当第1四半期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43百万円（1.4%）増加し、31億69百万円となりました。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四半期純利益を90百万円計上したことであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2027年2月期（2026年3月1日～2027年2月28日）の第2四半期連結累計期間及び通期連結業績予想につきましては、2026年4月13日に公表いたしました「2026年2月期 決算短信」の連結業績予想数値から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,886,844	1,845,216
売掛金	406,413	419,496
商品	49,279	49,739
未収還付法人税等	57,432	63,531
その他	314,440	376,916
貸倒引当金	△100	△100
流動資産合計	2,714,310	2,754,800
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	3,307,757	3,255,957
土地	1,363,537	1,363,537
建設仮勘定	25,200	74,380
その他（純額）	816,401	794,579
有形固定資産合計	5,512,896	5,488,455
無形固定資産		
その他	61,317	60,954
無形固定資産合計	61,317	60,954
投資その他の資産		
投資有価証券	115,735	115,735
繰延税金資産	91,272	111,446
敷金及び保証金	159,022	159,621
投資不動産（純額）	1,699,805	1,694,459
その他	15,901	12,365
投資その他の資産合計	2,081,737	2,093,628
固定資産合計	7,655,951	7,643,038
資産合計	10,370,262	10,397,839

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	111,469	118,626
短期借入金	1,880,000	1,930,000
1年内返済予定の長期借入金	389,839	394,382
未払金	407,569	457,104
未払法人税等	32,980	24,951
預り金	56,202	63,444
賞与引当金	23,879	35,816
その他	255,151	221,612
流動負債合計	3,157,091	3,245,937
固定負債		
長期借入金	3,450,438	3,348,468
リース債務	2,195	2,195
退職給付に係る負債	67,180	60,301
長期預り保証金	354,642	358,478
資産除去債務	212,932	213,349
繰延税金負債	11	—
固定負債合計	4,087,399	3,982,792
負債合計	7,244,490	7,228,730
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	1,929,512
自己株式	△124,469	△124,469
株主資本合計	3,125,771	3,169,108
純資産合計	3,125,771	3,169,108
負債純資産合計	10,370,262	10,397,839

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年5月31日)
営業総収入	2,077,067	2,061,516
売上原価	1,060,170	1,015,498
営業総利益	1,016,897	1,046,018
販売費及び一般管理費	971,924	955,147
営業利益	44,973	90,870
営業外収益		
受取利息	190	281
不動産賃貸料	83,120	84,723
その他	17,850	1,136
営業外収益合計	101,161	86,140
営業外費用		
支払利息	15,817	21,339
不動産賃貸費用	59,059	62,174
その他	3,337	1,975
営業外費用合計	78,214	85,489
経常利益	67,920	91,522
特別損失		
固定資産除却損	613	23
特別損失合計	613	23
税金等調整前四半期純利益	67,306	91,499
法人税、住民税及び事業税	13,122	21,248
法人税等調整額	8,105	△20,185
法人税等合計	21,227	1,063
四半期純利益	46,078	90,435
親会社株主に帰属する四半期純利益	46,078	90,435

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年5月31日)
四半期純利益	46,078	90,435
四半期包括利益	46,078	90,435
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	46,078	90,435

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等の注記)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2025年3月1日 至 2025年5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	四半期連結 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	638,124	1,011,693	50,362	355,044	3,612	2,058,837	—	2,058,837
その他の収益 (注) 3	1,367	—	—	—	16,862	18,230	—	18,230
外部顧客への 営業総収入	639,492	1,011,693	50,362	355,044	20,474	2,077,067	—	2,077,067
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	17,825	—	—	—	17,825	△17,825	—
計	639,492	1,029,519	50,362	355,044	20,474	2,094,893	△17,825	2,077,067
セグメント利益	63,214	83,209	10,823	30,103	6,962	194,313	△149,339	44,973

(注) 1 セグメント利益の調整額△149,339千円は、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、四半期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 当第1四半期連結累計期間(自 2026年3月1日 至 2026年5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	四半期連結 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	627,017	969,217	53,405	389,098	2,695	2,041,433	—	2,041,433
その他の収益 (注) 3	3,220	—	—	—	16,862	20,083	—	20,083
外部顧客への 営業総収入	630,237	969,217	53,405	389,098	19,558	2,061,516	—	2,061,516
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	16,179	—	—	—	16,179	△16,179	—
計	630,237	985,397	53,405	389,098	19,558	2,077,696	△16,179	2,061,516
セグメント利益	106,122	93,733	23,136	38,625	6,824	268,442	△177,571	90,870

(注) 1 セグメント利益の調整額△177,571千円は、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、四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)の償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年5月31日)
減価償却費	74,725千円	75,871千円