



## 2020年2月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019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 <http://www.cvs-bayarea.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 上山 富彦  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経理・経営戦略グループマネージャー (氏名) 牧 健太郎 TEL 043-296-6621  
 四半期報告書提出予定日 2019年7月12日  
 配当支払開始予定日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年2月期第1四半期の連結業績(2019年3月1日～2019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	%
2020年2月期第1四半期	2,785	1.3	73		105		73	97.9
2019年2月期第1四半期	2,822	62.1	31		65		3,492	

(注) 包括利益 2020年2月期第1四半期 81百万円 ( 97.6%) 2019年2月期第1四半期 3,492百万円 ( %)

	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
2020年2月期第1四半期	14.97	
2019年2月期第1四半期	707.50	

#### (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	%
2020年2月期第1四半期	11,027	5,530	50.2
2019年2月期	12,163	5,548	45.6

(参考) 自己資本 2020年2月期第1四半期 5,530百万円 2019年2月期 5,548百万円

### 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
2019年2月期		10.00		20.00	30.00
2020年2月期					
2020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. 2020年2月期の連結業績予想(2019年3月1日～2020年2月29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)	5,450	3.1	90	246.2	150		80	97.8	16.21
通期	10,750	1.5	150	383.9	165		55	98.6	11.14

(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重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 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
- |                    |     |
|--------------------|-----|
| 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 無 |
| 以外の会計方針の変更         | : 無 |
| 会計上の見積りの変更         | : 無 |
| 修正再表示              | : 無 |

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年2月期1Q	5,064,000 株	2019年2月期	5,064,000 株
期末自己株式数	2020年2月期1Q	127,730 株	2019年2月期	127,730 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年2月期1Q	4,936,270 株	2019年2月期1Q	4,936,270 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

#### 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	6
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用環境の改善が進んでいる一方、国内の個人消費には力強さが見られないことに加え、米国と中国との貿易摩擦の激化による世界経済への影響が懸念されているほか、中国経済減速の顕在化や英国のEU離脱問題など、国内外における先行きの不透明感は一層強まっております。

現在、当社グループが注力しているホテル業界におきましては、訪日外国人数の増加などにより、国内全体の宿泊需要は継続して拡大している一方、都市部を中心に新規ホテルの開業が続いており、需要の伸長を上回る供給客室数の増加による競争環境の激化が懸念されております。

また、マンション業界におきましては、都心部において、東京五輪後に選手村を改築して分譲するマンションの発売が予定される一方、建設コストの高止まりが影響し、販売に陰りが見られることに加え、マンション建設に適した用地の不足から1棟当たりの戸数が小規模な物件が増える傾向にあり、今後の弱含みが懸念されております。

このような経営環境のもと、当社グループは、さらなる収益拡大に向け、各事業における収益性の改善及び、2020年に開業するホテル2棟の開業準備などを中心に進めてまいりました。

この結果、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27億85百万円（対前年同期比1.3%減）、営業利益73百万円（前年同期は31百万円の営業損失）、経常利益1億5百万円（前年同期は65百万円の経常損失）、親会社株主に帰属する四半期純利益は73百万円（前年同期は34億92百万円の親会社株主に帰属する四半期純利益）となりました。

当社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、ビジネスホテルを千葉県市川市、浦安市内に3棟、ユニット型ホテルを東京都区内に6棟を展開しております。

ビジネスホテル施設におきましては、市川塩浜駅前で手掛けている「CVS・BAY HOTEL」2棟は、近隣の大型レジャー施設の周年イベントが終了したこともあり、稼働率は前年を下回っているものの、引き続き高水準で推移いたしました。また、ご家族連れや長期滞在のお客様をメインターゲットとした「BAY HOTEL 浦安駅前」におきましては、6月で開業から1年を迎えており、稼働率も堅調に推移しております。

ユニット型ホテル施設におきましては、海外OTAサイトとの提携を強化し、訪日外国人観光客の獲得を進めているほか、自社HPでの宿泊予約者向けに事前決済サービスを開始するなど、多様化する決済ニーズへの対応も進めており、お花見シーズンや大型連休を中心に国内外から多くのお客様にご利用いただいております。

また、ゲームやアニメ、舞台などのメディアコンテンツとのコラボ企画を実施するなど、新たな宿泊需要の開拓にも継続して取り組んでおります。

この結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、ホテル事業収入4億71百万円（対前年同期比15.5%増）、セグメント利益86百万円（対前年同期比74.3%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、マンションコンシェルジュによ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ており、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。また、新たな成長領域への取り組みとして、企業やシェアオフィス、公共施設での受付やコンシェルジュ業務の獲得を進めているほか、人材派遣サービスにおきましては、多言語に対応可能な人材の派遣・紹介を行うなど、より優秀な人材に注力したサービスによる競合他社との差別化を図っていくことで、取引先拡大に努めております。

当第1四半期連結会計期間末現在における総受注件数は、収益性を重視した運営体制構築のため、不採算物件の解約を順次進めていることで、982件となりました。

なお、受注件数の減少に伴い、売上高が減少しているほか、一部の新規受注物件において、開業に向けた人材の確保に遅れが生じたため、本部社員を一時的に派遣したことなどにより、運営コストが増加したことに加え、業務効率化に向けたシステム投資関連費用を計上していることから、セグメント利益は減少しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、マンションフロントサービス事業収入14億49百万円（対前年同期比2.7%減）、セグメント利益64百万円（対前年同期比21.3%減）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、マンションフロントやコンビニエンス・ストア店舗、社員寮においてクリーニングサービスを提供しているほか、法人向けサービスとして、マンション内のゲストルームやホテルにおけるリネンサプライに加え、自社工場と商品管理センターによる、ユニフォームのクリーニングからメンテナンス、在庫管理までを一元管理するトータルサービスの拡大を進めております。

なお、前年と比較し3月下旬から4月上旬にかけて気温の低い日が多く、衣替えに伴うクリーニング需要が高まらなかった影響などにより、売上高は減少いたしました。

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3億59百万円（対前年同期比7.5%減）、セグメント利益22百万円（対前年同期比3.7%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、主力店舗が大規模展示場や観光施設の近隣などの特殊立地に面していることから、当社の強みである独創性を持った店舗作りを目指し、各イベントに対応した独自仕入れ商品の販売を行うなど積極的な販売施策を進めてまいりました。なお、入居するビルの建て替えに伴い、4月下旬に1店舗の閉店を実施したことで、当第1四半期連結会計期間末現在の店舗数は7店舗となりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、コンビニエンス・ストア事業収入4億98百万円（対前年同期比8.4%減）、セグメント利益17百万円（対前年同期比5.8%増）となりました。

⑤ その他事業

その他事業といたしましては、事業用不動産の保有や賃貸管理のほか、ヘアカットサービス店舗の運営など、各種サービスの提供を行っており、2019年2月末に東京都内の賃貸不動産を取得したことで当期から賃料収入が増加したことに加え、3月中旬に不採算であったネットカフェ店舗の閉店を実施したことで、セグメント利益は伸長しております。

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56百万円（対前年同期比13.5%増）セグメント利益8百万円（対前年同期比39.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

(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11億円35百万円（9.3%）減少し、110億27百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が14億35百万円、未収還付消費税等が1億34百万円それぞれ減少したことなどにより流動資産が15億68百万円減少した一方、建設仮勘定が5億円、投資有価証券が60百万円それぞれ増加したことなどにより固定資産が4億33百万円増加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11億18百万円（16.9%）減少し、54億97百万円となりました。その主な内訳は、買掛金が1億2百万円増加した一方、未払法人税等が14億65百万円減少したことなどにより流動負債が13億29百万円減少し、また、長期借入金が2億6百万円増加したことなどにより固定負債が2億11百万円増加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17百万円（0.3%）減少し、55億30百万円となりました。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73百万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

連結業績予想につきましては、2019年4月10日の「2019年2月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想に変更はありません。

## 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 (2019年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,296,516	1,861,266
売掛金	507,172	514,609
有価証券	607,964	550,325
商品	79,820	78,352
その他	521,923	439,987
貸倒引当金	△367	△354
流動資産合計	5,013,031	3,444,186
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,577,726	1,544,620
土地	1,719,592	1,719,592
建設仮勘定	—	500,000
その他(純額)	215,588	205,119
有形固定資産合計	3,512,907	3,969,332
無形固定資産		
のれん	54,014	38,499
その他	47,053	50,431
無形固定資産合計	101,068	88,931
投資その他の資産		
投資有価証券	582,891	643,049
敷金及び保証金	329,990	323,892
投資不動産(純額)	2,537,114	2,528,863
その他	86,250	29,742
投資その他の資産合計	3,536,247	3,525,548
固定資産合計	7,150,223	7,583,812
資産合計	12,163,254	11,027,998

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	226,079	328,173
1年内返済予定の長期借入金	457,958	480,833
未払金	509,782	467,588
未払法人税等	1,486,449	20,885
預り金	50,662	79,761
賞与引当金	22,470	34,905
店舗閉鎖損失引当金	5,134	—
資産除去債務	9,281	9,303
損害賠償引当金	14,000	3,000
その他	466,726	494,672
流動負債合計	3,248,545	1,919,122
固定負債		
長期借入金	2,520,381	2,726,931
退職給付に係る負債	61,989	65,304
長期預り保証金	387,151	387,360
資産除去債務	397,048	397,492
繰延税金負債	—	826
固定負債合計	3,366,570	3,577,914
負債合計	6,615,116	5,497,037
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	4,278,104	4,253,316
自己株式	△124,502	△124,502
株主資本合計	5,517,667	5,492,879
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	30,470	38,081
その他の包括利益累計額合計	30,470	38,081
純資産合計	5,548,137	5,530,960
負債純資産合計	12,163,254	11,027,998

## (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)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
営業総収入	2,822,848	2,785,780
売上原価	1,819,804	1,756,207
営業総利益	1,003,043	1,029,573
販売費及び一般管理費	1,034,517	956,411
営業利益又は営業損失(△)	△31,474	73,161
営業外収益		
受取利息	10	15,129
受取配当金	684	10,832
不動産賃貸料	83,217	83,135
その他	5,134	4,656
営業外収益合計	89,047	113,754
営業外費用		
支払利息	9,817	7,157
有価証券運用損	2,886	12,107
投資事業組合運用損	1,170	1,170
不動産賃貸費用	105,839	61,067
その他	3,451	82
営業外費用合計	123,165	81,584
経常利益又は経常損失(△)	△65,592	105,331
特別利益		
事業分離における移転利益	3,504,625	—
固定資産売却益	2,665,445	—
その他	2,007	—
特別利益合計	6,172,078	—
特別損失		
店舗閉鎖損失	45	109
固定資産除却損	—	1,059
特別損失合計	45	1,168
税金等調整前四半期純利益	6,106,439	104,162
法人税、住民税及び事業税	1,955,458	12,119
法人税等調整額	658,578	18,129
法人税等合計	2,614,037	30,249
四半期純利益	3,492,402	73,913
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,492,402	73,913



(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
四半期純利益	3,492,402	73,913
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	7,611
その他の包括利益合計	—	7,611
四半期包括利益	3,492,402	81,524
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,492,402	81,524

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

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。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018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

(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								
外部顧客への 営業総収入	408,168	1,441,104	379,743	544,004	49,826	2,822,848	—	2,822,848
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	48,243	9,068	—	—	57,312	△57,312	—
計	408,168	1,489,348	388,812	544,004	49,826	2,880,160	△57,312	2,822,848
セグメント利益 又は損失(△)	49,702	81,904	21,836	16,180	5,907	175,532	△207,006	△31,474

(注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額△207,006千円には、セグメント間取引消去1,794千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用△208,800千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門の人工費及び一般管理費であります。

2 セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

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。

3. 報告セグメントごとの資産に関する情報

前連結会計年度の末日に比して、当第1四半期連結会計期間の報告セグメントごとの資産の金額が著しく変動しております。その概要は以下のとおりであります。

「コンビニエンス・ストア事業」において当第1四半期連結会計期間に事業の一部を吸収分割の方法により株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークスに承継させたことにより、「コンビニエンス・ストア事業」のセグメント資産が386,951千円減少しております。また、市川塩浜地区の土地の売却により、「その他事業」のセグメント資産が1,884,425千円減少しております。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、「コンビニエンス・ストア事業」の吸収分割に伴い、事業規模を大幅に縮小したことから、表示順序を変更しております。この変更に伴い、前第1四半期連結累計期間の報告セグメントの表示順序も変更しております。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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

(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								
外部顧客への 営業総収入	471,275	1,407,771	351,944	498,227	56,561	2,785,780	—	2,785,780
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	41,857	7,620	—	—	49,478	△49,478	—
計	471,275	1,449,629	359,565	498,227	56,561	2,835,259	△49,478	2,785,780
セグメント利益	86,610	64,469	22,645	17,122	8,243	199,091	△125,929	73,161

(注) 1 セグメント利益の調整額△125,929千円には、セグメント間取引消去1,778千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用△127,707千円が含まれております。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。

## 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。

## 3. 報告セグメントごとの資産に関する情報

該当事項はありません。

## 4. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。