



2020年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年1月10日

上場会社名 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
 コード番号 2687 URL <http://www.cvs-bayarea.co.jp>

上場取引所 東

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 2020年1月14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3四半期の連結業績(2019年3月1日～2019年11月30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3四半期	7,978	△4.5	51	△28.7	221	237.3	215	△94.9
2019年2月期第3四半期	8,355	△62.8	72	△18.6	65	△58.5	4,187	—

(注)包括利益 2020年2月期第3四半期 201百万円 (△95.2%) 2019年2月期第3四半期 4,220百万円 (—%)

	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3四半期	43.59	—
2019年2月期第3四半期	848.34	—

(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3四半期	11,908	5,601	47.0
2019年2月期	12,163	5,548	45.6

(参考)自己資本 2020年2月期第3四半期 5,601百万円 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	—	10.00	—	—	—
2020年2月期(予想)	—	—	—	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、対前期増減率)

	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
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

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)

2020年2月期3Q	5,064,000 株	2019年2月期	5,064,000 株
------------	-------------	----------	-------------

② 期末自己株式数

2020年2月期3Q	127,731 株	2019年2月期	127,730 株
------------	-----------	----------	-----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2020年2月期3Q	4,936,270 株	2019年2月期3Q	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	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益や雇用環境の改善に伴い、緩やかな回復基調が続いているものの、個人消費においては、相次いだ自然災害や今秋からの消費増税により、弱含みがみられており、今後も注視していく必要があります。また、米中間の貿易摩擦問題や英国のEU離脱問題など、景気の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、日韓関係などの国際情勢の不安定化の影響を受け、これまで増加を続けていた訪日外国人観光客数が2カ月連続で減少に転じるなど、宿泊需要の伸長に一服感が見られているほか、東京五輪開催が目前に迫ってきている中で都市部を中心に新規ホテルの開業が続いており、供給客室数の増加による競争環境の激化がより一層進んできております。

マンション業界におきましては、これまで市場を牽引していた東京都心において、建設コストの高止まりによる、販売価格の上昇傾向が継続していることで、富裕層や高所得者など購入可能な世帯は限られつつあり、一般世帯の需要の縮小を受け、2019年の首都圏全体の販売戸数は27年ぶりの低水準となる見込みであるほか、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3四半期連結累計期間における業績は、営業総収入79億78百万円（対前年同期比4.5%減）、営業利益51百万円（対前年同期比28.7%減）、投資有価証券売却益67百万円を計上したことに加え、千葉市美浜区に所有しておりますオフィスビルの投資不動産において、前期は第1四半期に実施してまいりました大規模修繕工事について、当期は第4四半期に計画していることから、不動産賃貸費用が一時的に大きく減少しており、経常利益2億21百万円（対前年同期比237.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2億15百万円（前年同期は41億87百万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 ホテル事業の概況

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、京葉線市川塩浜駅前で運営しております「CVS・BAY HOTEL」及び新館におきましては、近隣の大型レジャー施設への観光客や幕張メッセへの出張などの宿泊需要の獲得に努めているほか、「BAY HOTEL 浦安駅前」におきましては、各客室にキッチンを設けるなど、長期滞在やご家族連れのお客様を中心に需要の獲得を進めてまいりました。

ユニット型ホテル施設におきましては、都心において、手頃且つ快適な宿泊サービスの提供に努めており、ラグビーワールドカップ開催期間中には、欧州を中心に多くの外国人観光客にご利用いただいたほか、自社HPからの宿泊予約者向けに事前決済サービスを開始するなど、自社販売比率の増加による収益性改善への取り組みも進めております。

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の開催にも継続して注力しており、今後も新タイトルとのコラボ企画を数多く企画するなど、新たな宿泊需要の獲得にも精力的に取り組んでおります。

なお、第2四半期以降、残業や飲食後の当日予約のお客様が減少していることに加え、政治情勢の悪化による、韓国人旅行者の減少などを受け、稼働率及び客室単価に弱含みがみられております。

この結果、当第3四半期連結累計期間における業績は、ホテル事業収入12億84百万円（対前年同期比0.1%減）、セグメント利益1億40百万円（対前年同期比0.9%減）となりました。

② マンションフロントサービス事業の概況

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3四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、940件となりました。

なお、総受注件数の減少に伴い売上高が減少したほか、優秀な人材の確保のためパートタイマーの待遇改善を先行して実施したことに加え、来期以降に計上を予定していたシステム投資関連費用の一部について、当期に前倒しで計上したことから、セグメント利益は大きく減少しております。

この結果、当第3四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42億25百万円（対前年同期比3.5%減）、セグメント利益1億34百万円（対前年同期比41.7%減）となりました。

③ クリーニング事業の概況

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など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、リネンサービスにおいて、大口受注先へのサービス提供が2019年5月末で終了したことなどにより、売上高は減少した一方、業務効率化による経費削減を進めたことから、セグメント利益は増益となりました。

この結果、当第3四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9億21百万円（対前年同期比6.8%減）、セグメント利益48百万円（対前年同期比1.9%増）となりました。

④ コンビニエンス・ストア事業の概況

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、2019年4月下旬に1店舗の閉店を実施しており、当第3四半期連結会計期間末現在の店舗数は7店舗となったことで、売上高は減少した一方、店舗近隣の大規模展示場において、東京モーターショーが10月下旬から11月上旬にかけて開催され、多くの来場者からご利用いただくなど既存店が堅調に推移したことから、セグメント利益は概ね前年と同水準となりました。

この結果、当第3四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15億3百万円（対前年同期比10.6%減）、セグメント利益71百万円（対前年同期比6.8%減）となりました。

⑤ その他事業の概況

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ていることに加え、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3四半期連結累計期間における業績は、その他事業収入1億65百万円（対前年同期比5.3%増）セグメント利益18百万円（対前年同期比57.8%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四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2億55百万円（2.1%）減少し、119億8百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が16億42百万円減少し、未収還付法人税等が7億75百万円増加したことなどにより流動資産が13億92百万円減少した一方、土地が2億77百万円、建設仮勘定が10億23百万円それぞれ増加したことなどにより固定資産が11億37百万円増加したことであります。

(負債)

当第3四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3億8百万円（4.7%）減少し、63億6百万円となりました。その主な内訳は、建設中のビジネスホテルの増築費用を用途として、短期借入金が増加した一方、未払法人税等が14億24百万円減少したことなどにより流動負債が3億63百万円減少したことであります。

(純資産)

当第3四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て53百万円（1.0%）増加し、56億1百万円となりました。その主な内訳は、剰余金の配当を行った一方、親会社株主に帰属する四半期純利益を2億15百万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3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,296,516	1,654,412
売掛金	507,172	505,472
有価証券	607,964	158,185
商品	79,820	77,989
その他	521,923	1,224,992
貸倒引当金	△367	△297
流動資産合計	5,013,031	3,620,754
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,577,726	1,492,820
土地	1,719,592	1,996,913
建設仮勘定	—	1,023,050
その他（純額）	215,588	233,856
有形固定資産合計	3,512,907	4,746,639
無形固定資産		
のれん	54,014	7,469
その他	47,053	77,561
無形固定資産合計	101,068	85,031
投資その他の資産		
投資有価証券	582,891	568,787
敷金及び保証金	329,990	326,597
投資不動産（純額）	2,537,114	2,512,360
その他	86,250	48,065
投資その他の資産合計	3,536,247	3,455,811
固定資産合計	7,150,223	8,287,482
資産合計	12,163,254	11,908,236

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	226,079	261,910
短期借入金	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	457,958	419,565
未払金	509,782	532,779
未払法人税等	1,486,449	62,242
預り金	50,662	84,717
賞与引当金	22,470	12,030
店舗閉鎖損失引当金	5,134	—
損害賠償引当金	14,000	3,000
資産除去債務	9,281	—
その他	466,726	508,480
流動負債合計	3,248,545	2,884,725
固定負債		
長期借入金	2,520,381	2,533,692
退職給付に係る負債	61,989	69,780
長期預り保証金	387,151	376,326
資産除去債務	397,048	398,371
その他	—	43,569
固定負債合計	3,366,570	3,421,738
負債合計	6,615,116	6,306,464
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	4,345,205
自己株式	△124,502	△124,503
株主資本合計	5,517,667	5,584,767
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	17,005
その他の包括利益累計額合計	30,470	17,005
純資産合計	5,548,137	5,601,772
負債純資産合計	12,163,254	11,908,236

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
営業総収入	8,355,503	7,978,763
売上原価	5,321,388	5,081,304
営業総利益	3,034,114	2,897,458
販売費及び一般管理費	2,961,272	2,845,524
営業利益	72,842	51,934
営業外収益		
受取利息	116	46,385
受取配当金	5,333	14,298
投資有価証券売却益	375	67,205
不動産賃貸料	249,264	253,292
その他	12,226	15,402
営業外収益合計	267,316	396,584
営業外費用		
支払利息	24,002	20,712
有価証券運用損	14,836	4,247
投資事業組合運用損	5,251	8,672
不動産賃貸費用	224,693	191,601
その他	5,708	1,781
営業外費用合計	274,492	227,017
経常利益	65,666	221,502
特別利益		
受取補償金	—	15,964
事業分離における移転利益	3,543,276	—
固定資産売却益	2,687,085	39,124
店舗閉鎖損失引当金戻入額	2,007	—
特別利益合計	6,232,369	55,089
特別損失		
店舗閉鎖損失	217	5,412
減損損失	5,466	—
固定資産除却損	245	1,059
特別損失合計	5,929	6,471
税金等調整前四半期純利益	6,292,107	270,120
法人税、住民税及び事業税	1,447,157	39,524
法人税等調整額	657,324	15,406
法人税等合計	2,104,482	54,931
四半期純利益	4,187,625	215,188
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,187,625	215,188

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
四半期純利益	4,187,625	215,188
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	33,053	△13,465
その他の包括利益合計	33,053	△13,465
四半期包括利益	4,220,678	201,723
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,220,678	201,723

(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3四半期連結累計期間（自 2018年3月1日 至 2018年11月30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	1,284,935	4,264,224	967,853	1,681,683	156,806	8,355,503	—	8,355,503
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	116,140	20,285	—	—	136,426	△136,426	—
計	1,284,935	4,380,365	988,139	1,681,683	156,806	8,491,929	△136,426	8,355,503
セグメント利益	141,496	231,013	47,948	76,721	11,489	508,669	△435,826	72,842

(注) 1 セグメント利益の調整額△435,826千円には、セグメント間取引消去5,390千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用△441,216千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

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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3四半期連結累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541,315千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1,879,214千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

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3四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3四半期連結累計期間（自 2019年3月1日 至 2019年11月30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	1,284,040	4,120,224	905,540	1,503,770	165,187	7,978,763	—	7,978,763
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	105,035	15,764	—	—	120,800	△120,800	—
計	1,284,040	4,225,259	921,304	1,503,770	165,187	8,099,564	△120,800	7,978,763
セグメント利益	140,274	134,604	48,873	71,539	18,134	413,425	△361,490	51,934

(注) 1 セグメント利益の調整額△361,490千円には、セグメント間取引消去5,434千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用△366,925千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。