



2024年2月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年7月12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) 泉澤 摩利雄

問合せ先責任者 (役職名) 総務グループマネージャー

(氏名) 仙葉 浩

TEL 043-296-6621

四半期報告書提出予定日 2023年7月13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. 2024年2月期第1四半期の連結業績(2023年3月1日～2023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	%
2024年2月期第1四半期	1,920	15.4	171		182		136	
2023年2月期第1四半期	1,664		22		9		15	

(注) 包括利益 2024年2月期第1四半期 136百万円 (%) 2023年2月期第1四半期 15百万円 (%)

	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
2024年2月期第1四半期	27.62	
2023年2月期第1四半期	3.11	

2023年2月期第1四半期連結会計期間の期首より、「収益認識に関する会計基準」等を適用しているため、当該基準等適用前の2022年2月期第1四半期連結累計期間の実績値に対する増減率は記載しておりません。

(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	%	%
2024年2月期第1四半期	8,934		2,840		31.8
2023年2月期	8,679		2,744		31.6

(参考) 自己資本 2024年2月期第1四半期 2,840百万円 2023年2月期 2,744百万円

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
2023年2月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年2月期		8.00		8.00	16.00
2024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. 2024年2月期の連結業績予想(2023年3月1日～2024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)	3,696	10.1	233		227		169		34.24
通期	7,181	3.7	314	287.7	281	497.9	202		40.92

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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 : 有

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)

2024年2月期1Q	5,064,000 株	2023年2月期	5,064,000 株
------------	-------------	----------	-------------

期末自己株式数

2024年2月期1Q	127,651 株	2023年2月期	127,651 株
------------	-----------	----------	-----------

期中平均株式数(四半期累計)

2024年2月期1Q	4,936,349 株	2023年2月期1Q	4,936,349 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

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	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
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	9
(四半期損益計算書関係)	9
(セグメント情報等)	10

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、新型コロナウイルス感染症による社会活動への影響が落ち着き、5月上旬には指定感染症5類へ移行されるなど、経済活動は正常化に向かう動きが加速し、外食、レジャー産業や宿泊業界を中心に需要の大幅な改善が継続しました。一方、ウクライナ危機の長期化による、世界的な資源価格の高騰のほか、急速な円安進行による、個人消費への影響が懸念されるなど、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

こうした環境の中、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においては、安定した収益を確保したほか、ホテル事業においては、全国旅行支援の延長やインバウンド需要の急激な回復などにより、千葉県内や都心における宿泊需要は高止まりが続いたことで、各施設においては春休みやゴールデンウィーク期間中のほか、週末を中心に連日高稼働で推移するなど、売上高は大きく伸長いたしました。

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19億20百万円（対前年同期比15.4%増）、営業利益1億71百万円（前年同期は22百万円の営業損失）、経常利益1億82百万円（前年同期は9百万円の経常損失）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億36百万円（前年同期は15百万円の親会社株主に帰属する四半期純損失）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、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を運営しております。

昨年の秋以降、新型コロナウイルス感染症による各種規制が緩和され、経済活動の正常化が加速したことで、出張やレジャーなどの人流の動きがコロナ禍前の水準まで戻ってきたことに加え、インバウンド需要の急速な回復や、全国旅行支援の延長による旅行需要の喚起により、国内の宿泊需要は拡大傾向が続いております。

千葉県内で運営するビジネスホテル施設におきましては、近隣のテーマパークの来園者の増加などにより、レジャー関連の宿泊者数が大きく伸長したほか、スポーツイベントや研修などの団体需要の獲得を積極的に進めるなど、売上高は大きく伸長いたしました。また、ファミリーやグループ旅行者へのアプローチを強化したほか、需要の変動に応じた価格設定を行うことで、客室単価についても大幅な改善が進みました。

東京都港区で運営する「BAY HOTEL 東京浜松町」においては、「ユニットフロア」の全面リニューアル工事を実施し、Z世代を中心とした女性グループや小さなお子様を含むファミリー向けに、ゆったりとくつろいご宿泊いただける個室として2023年3月から販売を開始いたしました。宿泊価格は1室3万円以上と高単価な設定に対して、稼働率は7割を超えて推移するなど、ターゲットとした客層からの利用獲得に繋がったことで、収益性の改善が進んでおります。

ユニット型ホテル2施設におきましては、都心における宿泊需要の回復とともにビジネスホテルの客室単価が高騰していることを受け、より手軽にご利用いただける同施設への需要は大幅に改善しております。

また、当社ホテルグループのブランド戦略として、2023年2月にプロバスケットボールクラブ「アルティーマリ千葉」とのシーズンスポンサー契約を締結いたしました。スポーツ支援を通じて当社ホテルをより多くの方々に認知していただく宣伝効果に加え、チケット付宿泊プランの販売を行うなど、スポーツ観戦を通じた利用客数の拡大にも努めてまいりました。また、メディアコンテンツとのコラボ企画として幅広い年齢層から支持されている人気キャラクター「モンチッチ」の生誕50周年を記念した「ルーム・コラボレーション企画」を6月30日より開始しており、今後も宿泊需要だけでなく、グッズ販売やファン同士の集いの場としての需要獲得をさらに進めてまいります。

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4億28百万円（対前年同期比171.0%増）、セグメント利益1億26百万円（前年同期は52百万円のセグメント損失）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、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、近年は、シェアオフィスや公共施設などのマンション以外での受付業務の獲得に努めております。

フロントでのクリーニング取扱高、マンション内のショップ売上及び居住者向けのイベント開催支援はコロナ禍から通常の社会生活へと戻ったことで、回復傾向が続いております。その他、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を提供出来ない施設への導入提案を推進しており、受託件数の獲得を進めております。

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「OICOS」シリーズの導入物件の増加により対前期

末比3件増の751件となりました。

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10億87百万円（対前年同期比0.1%増）、セグメント利益1億18百万円（対前年同期比6.6%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、マンションフロント、コンビニエンス・ストア店舗や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のほか、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の需要減少などにより、取次件数の減少傾向が続いていることから、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のほか、今後の需要拡大が見込まれるハウスクリーニングなどの新規獲得に注力する一方、バックオフィスの業務効率化による管理コストの削減に努めてまいりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、クリーニング事業収入63百万円（対前年同期比16.2%減）、セグメント利益15百万円（対前年同期比66.6%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、千葉県及び東京都心において、ローソnbrランドにて店舗の運営を行っており、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てまいりました。

昨年の秋以降、経済活動の正常化への動きが加速し、レジャー需要の回復傾向が継続したことや主力店舗近隣の大規模展示場においては、大規模イベントが概ね通常とおり開催されるなど、来場者数が大きく増加した影響に加え、自社ホテルに併設する店舗においても宿泊者数の増加などにより夕夜間の来店客数が増加したことで、売上高は引き続き伸長いたしました。

また、2023年1月以降、店舗のリニューアル工事を実施し、『まちかど厨房』などの設備を新たに導入し、品揃えの見直しを進めたことで、収益性の改善が進みました。

なお、2023年3月末を以て東京都心で運営する1店舗については、借地契約の満了に伴い閉店したことで、当第1四半期連結会計期間末現在の店舗数は4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3億34百万円（対前年同期比2.9%増）、セグメント利益23百万円（対前年同期比19.9%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、ヘアカットサービス店舗の運営のほか、千葉県成田市にてキャンプ場の運営を行っております。

キャンプ場においては、コロナ禍が落ち着くとともに、遠方への旅行需要が拡大した影響などにより、首都圏近郊にある同施設の利用者は対前年比で減少したほか、2022年9月に都内に保有する賃貸用不動産を譲渡したことから売上高、セグメント利益とも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31百万円（対前年同期比32.3%減）、セグメント利益8百万円（対前年同期比35.0%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(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2億55百万円(2.9%)増加し、89億34百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が2億30百万円増加したことなどにより、流動資産が3億円増加した一方、固定資産が45百万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1億58百万円(2.7%)増加し、60億93百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金が1億50百万円、買掛金が1億3百万円それぞれ増加したことなどにより、流動負債が2億32百万円増加した一方、長期借入金が72百万円減少したことなどにより固定負債が74百万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96百万円(3.5%)増加し、28億40百万円となりました。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1億36百万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、2023年4月12日の「2023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から修正しております。詳細につきましては、本日(2023年7月12日)公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2023年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,772,179	2,002,900
売掛金	417,722	442,438
商品	52,259	50,802
未収還付法人税等	9,949	9,820
その他	305,189	351,966
貸倒引当金	△108	△114
流動資産合計	2,557,193	2,857,814
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,033,921	2,002,781
土地	1,027,083	1,027,083
建設仮勘定	17,600	17,600
その他（純額）	143,994	143,429
有形固定資産合計	3,222,600	3,190,895
無形固定資産		
その他	38,783	37,757
無形固定資産合計	38,783	37,757
投資その他の資産		
投資有価証券	262,694	260,604
敷金及び保証金	170,538	168,410
投資不動産（純額）	2,407,371	2,399,603
その他	20,346	19,600
投資その他の資産合計	2,860,949	2,848,219
固定資産合計	6,122,333	6,076,872
資産合計	8,679,526	8,934,686

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	147,597	250,861
短期借入金	1,730,000	1,880,000
1年内返済予定の長期借入金	290,592	290,707
未払金	397,979	365,200
未払法人税等	26,957	48,778
預り金	29,088	39,764
賞与引当金	11,792	17,688
店舗閉鎖損失引当金	37,868	32,951
資産除去債務	3,500	3,500
その他	242,201	220,640
流動負債合計	2,917,577	3,150,092
固定負債		
長期借入金	2,442,837	2,370,117
リース債務	5,692	3,327
退職給付に係る負債	67,462	66,325
長期預り保証金	354,305	356,255
資産除去債務	147,549	147,597
固定負債合計	3,017,847	2,943,623
負債合計	5,935,424	6,093,716
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	1,506,447	1,603,314
自己株式	△124,469	△124,469
株主資本合計	2,746,043	2,842,910
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,940	△1,940
その他の包括利益累計額合計	△1,940	△1,940
純資産合計	2,744,102	2,840,970
負債純資産合計	8,679,526	8,934,686

(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 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
営業総収入	1,664,991	1,920,889
売上原価	1,053,576	1,040,700
営業総利益	611,415	880,189
販売費及び一般管理費	634,309	708,935
営業利益又は営業損失(△)	△22,894	171,253
営業外収益		
受取利息	18	1
不動産賃貸料	79,905	79,035
助成金収入	※1 61	—
その他	3,628	1,035
営業外収益合計	83,613	80,072
営業外費用		
支払利息	8,393	7,299
投資事業組合運用損	2,096	2,089
不動産賃貸費用	59,212	59,066
その他	610	20
営業外費用合計	70,312	68,475
経常利益又は経常損失(△)	△9,593	182,850
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△9,593	182,850
法人税、住民税及び事業税	5,872	45,776
法人税等調整額	△112	715
法人税等合計	5,760	46,491
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△15,353	136,358
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△15,353	136,358

(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 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△15,353	136,358
四半期包括利益	△15,353	136,358
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△15,353	136,358

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる、四半期連結財務諸表への影響はありません。

(四半期連結損益計算書関係)

※1 助成金収入に関する注記

前第1四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)

当社グループは、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う特例措置の適用を受けた雇用調整助成金や緊急雇用安定助成金などを営業外収益に計上しております。

当第1四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

(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 2022年3月1日 至 2022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	155,145	1,063,109	72,505	325,109	12,702	1,628,572	—	1,628,572
その他の収益 (注) 3	3,035	—	—	—	33,383	36,419	—	36,419
外部顧客への 営業総収入	158,181	1,063,109	72,505	325,109	46,085	1,664,991	—	1,664,991
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	23,434	2,833	—	—	26,267	△26,267	—
計	158,181	1,086,543	75,338	325,109	46,085	1,691,259	△26,267	1,664,991
セグメント利益 又は損失(△)	△52,821	111,028	9,184	19,570	13,599	100,562	△123,456	△22,894

(注) 1 セグメント利益又は損失の調整額△123,456千円には、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△125,234千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。

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 2023年3月1日 至 2023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	425,478	1,066,266	60,362	334,428	9,752	1,896,288	—	1,896,288
その他の収益 (注) 3	3,167	—	—	—	21,433	24,600	—	24,600
外部顧客への 営業総収入	428,646	1,066,266	60,362	334,428	31,185	1,920,889	—	1,920,889
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	21,347	2,775	—	—	24,122	△24,122	—
計	428,646	1,087,614	63,137	334,428	31,185	1,945,012	△24,122	1,920,889
セグメント利益	126,567	118,380	15,300	23,459	8,835	292,543	△121,290	171,253

(注) 1 セグメント利益の調整額△121,290千円には、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△123,068千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。

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。