



2025年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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) 泉澤 摩利雄
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 管理本部長 (氏名) 寺原 房江 TEL 043-296-6621
 四半期報告書提出予定日 2024年7月11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. 2025年2月期第1四半期の連結業績（2024年3月1日～2024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	%
2025年2月期第1四半期	1,997	4.0	193	12.9	203	11.1	156	14.7
2024年2月期第1四半期	1,920	15.4	171	—	182	—	136	—

(注) 包括利益 2025年2月期第1四半期 156百万円 (14.7%) 2024年2月期第1四半期 136百万円 (—%)

	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
2025年2月期第1四半期	31.67	—
2024年2月期第1四半期	27.62	—

(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	%
2025年2月期第1四半期	10,883	3,466	31.8
2024年2月期	10,281	3,359	32.7

(参考) 自己資本 2025年2月期第1四半期 3,466百万円 2024年2月期 3,359百万円

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
2024年2月期	—	10.00	—	10.00	20.00
2025年2月期	—	—	—	—	—
2025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. 2025年2月期の連結業績予想（2024年3月1日～2025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）	3,970	5.8	276	△1.8	295	△5.2	932	289.0	188.80
通期	7,768	3.3	442	△9.1	382	△9.1	1,008	44.5	204.20

(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）	2025年2月期1Q	5,064,000株	2024年2月期	5,064,000株
② 期末自己株式数	2025年2月期1Q	127,651株	2024年2月期	127,651株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年2月期1Q	4,936,349株	2024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
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	11

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、2024年3月に日銀による利上げが17年ぶりに行われ、金融政策の正常化に向けた取り組みが進んだほか、好調な観光産業やインバウンド消費の拡大などが好材料となり、春休みシーズンにおいて個人関連消費に上向きが見られたものの、続く4月以降、急速な円安進行のほか原材料価格の高止まりと不十分な価格転嫁を背景とするコスト負担の高まりが景気の下押し要因となり、個人消費の低迷が顕著となるなど、景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。

こうした環境のなか、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において安定した収益を確保したほか、ホテル事業においてはインバウンド消費の拡大と行楽シーズンによる国内旅行の好調を好材料とし、個人のみならず団体宿泊需要の獲得にも積極的に取り組み、販売コントロールを強化したことで、千葉県内ならびに都内の施設はいずれも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19億97百万円（対前年同期比4.0%増）、営業利益1億93百万円（対前年同期比12.9%増）、経常利益2億3百万円（対前年同期比11.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億56百万円（対前年同期比14.7%増）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。

新型コロナウイルス感染症が指定感染症5類に移行された2023年5月からおよそ1年を経過し、売上の好調が一巡したかのように見えた国内宿泊需要も、2024年3月の春休みシーズンにおいては好調に推移したことに加え、急速な円安進行を背景に拡大が続くインバウンド消費が観光産業全体を牽引したことで、個人消費の低迷から国内宿泊需要に落ち込みがみられたとされる同4月以降も堅調に推移しました。

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、近隣テーマパークにおいて、プロモーションの強化や大型イベントの積極開催を背景に来園者数が大幅に増加したことで、レジャー関連の宿泊者数が大きく伸長したほか、修学旅行や企業イベントなど団体宿泊需要の獲得に積極的に取り組むことで、売上高は大きく伸長いたしました。加えて、複数名利用の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、ファミリーやグループ旅行者へのアプローチ強化を図るなどし、1部屋当たりの利用人数の拡大を追求したほか、需要予測に基づく販売価格の調整を行うことで、客室単価の適正値維持に努め、さらなる収益改善が進みました。

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を受け、高止まりが続くビジネスホテルの客室単価高騰を背景に、リーズナブルで利便性の高い施設としての支持を受け、需要獲得が進みました。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が増加傾向にあることで宿泊需要はさらなる拡大を見せております。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止しようとする顧客ニーズに呼応し、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。

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5億27百万円（対前年同期比23.1%増）、セグメント利益1億75百万円（対前年同期比38.7%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、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。近年は、シェアオフィスや公共施設など、マンションコンシェルジュ業務にて培った高付加価値サービスを、マンション以外の受付業務においても発揮し、事業領域の拡大を図っております。

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に加え、近年は、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施設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、受託件数の獲得を進めています。さらに2023年11月より、インターホンメーカー大手、アイホン株式会社が提供する、オートロックなどの集合玄関に対応した集合住宅用インターホンシステム「dearis (ディアリス)」とのIoTシステム連携による新機能を追加し、その提供を開始するなど、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も取り組んでおります。2024年5月には、東京ビッグサイトにて開催の大型展示会「住まい・建築・不動産の総合展 [BREX] マンション管理組合サポート展2024」に連日ブースを出店するなど、営業活動の強化に努めております。

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752件（対前期末比5件増）、うち「OICOS」受注件数は150件（対前期末比8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10億78百万円（対前年同期比0.9%減）、セグメント利益1億9百万円（対前年同期比7.2%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、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対応し、フロントや近隣提携工場の有無にかかわらず常時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。

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57百万円（対前年同期比8.4%減）、セグメント利益14百万円（対前年同期比2.0%減）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。当社の強みである獨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。

2023年3月末を以て東京都心で運営する1店舗を閉店したことによる減少はあるものの、主力店舗近隣の大型テーマパーク、商業施設、大規模展示場における各種イベントが連日開催されたことで、来場者数が大きく増加した影響に加え、自社ホテル併設の店舗においても、国内宿泊需要の堅調な推移とインバウンド消費の拡大に伴う宿泊者数の底上げもあり、夕夜間の来店客数が増加、既存店売上高は引き続き伸びました。

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3億31百万円（対前年同期比0.7%減）、セグメント利益24百万円（対前年同期比6.5%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っております。

なお、2021年6月より運営を継続してまいりました「成田スカイウェイBBQ(CAMP)」につきましては、厚生水産株式会社との間で、2024年5月27日に当該固定資産に係る売買契約を締結、締結日を以て当該施設の閉業を行いました。

この結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、その他事業収入20百万円(対前年同期比34.3%減)、セグメント利益4百万円(対前年同期比45.8%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6億2百万円(5.9%)増加し、108億83百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が2億8百万円増加したことなどにより、流動資産が2億43百万円増加し、また、アウトドアリゾート施設開業へ向けた建設仮勘定の増加などにより、固定資産が3億59百万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4億95百万円(7.2%)増加し、74億17百万円となりました。その主な内訳は、アウトドアリゾート施設開業へ向けた建物建築及びその他付帯する設備資金の調達を目的として借入金が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1億6百万円(3.2%)増加し、34億66百万円となりました。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1億56百万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

2025年2月期(2024年3月1日～2025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、2024年4月12日に発表の業績予想から修正しております。詳細につきましては、2024年7月9日に公表いたしました「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 (2024年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,885,794	2,094,150
売掛金	441,228	455,994
商品	48,009	51,769
未収還付法人税等	19,631	19,631
その他	336,856	353,278
貸倒引当金	△108	△106
流動資産合計	2,731,413	2,974,717
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,967,616	1,939,277
土地	1,458,837	1,458,837
建設仮勘定	724,175	1,152,256
その他（純額）	120,517	113,235
有形固定資産合計	4,271,146	4,663,606
無形固定資産		
その他	38,287	36,922
無形固定資産合計	38,287	36,922
投資その他の資産		
投資有価証券	266,341	264,251
繰延税金資産	418,831	396,123
敷金及び保証金	167,020	166,963
投資不動産（純額）	2,376,372	2,368,852
その他	11,905	12,242
投資その他の資産合計	3,240,470	3,208,432
固定資産合計	7,549,904	7,908,961
資産合計	10,281,318	10,883,679

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	156,856	246,380
短期借入金	1,680,000	1,680,000
1年内返済予定の長期借入金	291,050	286,757
未払金	493,860	373,407
未払法人税等	127,985	28,480
預り金	31,893	83,099
賞与引当金	16,657	26,138
その他	155,524	330,509
流動負債合計	2,953,827	3,054,771
固定負債		
長期借入金	3,347,270	3,740,124
退職給付に係る負債	65,718	67,154
長期預り保証金	364,073	363,908
資産除去債務	191,218	191,517
固定負債合計	3,968,280	4,362,704
負債合計	6,922,108	7,417,476
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	2,115,216	2,222,209
自己株式	△124,469	△124,469
株主資本合計	3,354,811	3,461,805
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,398	4,398
その他の包括利益累計額合計	4,398	4,398
純資産合計	3,359,210	3,466,203
負債純資産合計	10,281,318	10,883,679

(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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
営業総収入	1,920,889	1,997,243
売上原価	1,040,700	1,042,197
営業総利益	880,189	955,046
販売費及び一般管理費	708,935	761,744
営業利益	171,253	193,301
営業外収益		
受取利息	1	1
不動産賃貸料	79,035	84,152
その他	1,035	3,665
営業外収益合計	80,072	87,819
営業外費用		
支払利息	7,299	10,005
投資事業組合運用損	2,089	2,089
不動産賃貸費用	59,066	65,863
その他	20	13
営業外費用合計	68,475	77,971
経常利益	182,850	203,148
税金等調整前四半期純利益	182,850	203,148
法人税、住民税及び事業税	45,776	24,084
法人税等調整額	715	22,707
法人税等合計	46,491	46,792
四半期純利益	136,358	156,356
親会社株主に帰属する四半期純利益	136,358	156,356

(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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
四半期純利益	136,358	156,356
四半期包括利益	136,358	156,356
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	136,358	156,356

(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。

(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 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 person 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 2024年3月1日 至 2024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	524,463	1,059,390	57,816	331,930	3,612	1,977,212	—	1,977,212
その他の収益 (注) 3	3,167	—	—	—	16,862	20,030	—	20,030
外部顧客への 営業総収入	527,630	1,059,390	57,816	331,930	20,474	1,997,243	—	1,997,243
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	—	18,910	28	—	—	18,938	△18,938	—
計	527,630	1,078,301	57,844	331,930	20,474	2,016,181	△18,938	1,997,243
セグメント利益	175,549	109,908	14,994	24,977	4,784	330,215	△136,914	193,301

(注) 1 セグメント利益の調整額△136,914千円は、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。

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社は、2024年5月27日開催の取締役会において、固定資産の譲渡について決議し、2024年6月24日、譲渡先への引き渡しを完了いたしました。

1. 譲渡の理由

経営資源の有効活用と資産効率の向上ならびに財務体質の強化を図るため、当社保有の固定資産を譲渡するものです。

2. 譲渡する相手会社の名称

厚生水産株式会社

3. 譲渡資産の内容

資産の内容及び所在地	譲渡価額	譲渡益	現況
千葉県成田市小菅字矢崎1102番 他 全23筆、及び建物1棟 土地：33,209.00㎡ (10,045.07坪)	(注) 1	約800百万円 (注) 2	成田スカイウェイBBQ (CAMP)

(注) 1 譲渡価額については、譲渡先の意向により公表を控えておりますが、市場価額を反映した適正な価格での譲渡となっております。

2 譲渡益は、譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に係る費用等の見積り額を控除した概算額です。

4. 譲渡の日程

取締役会決議日	2024年5月27日
売買契約締結日	2024年5月27日
物件引渡日	2024年6月24日

5. 既存キャンプ場の閉業

当該固定資産を事業用地とし、2021年6月1日より自社運営を継続していたキャンプ場「成田スカイウェイBBQ (CAMP)」は、当該固定資産の譲渡に係る売買契約締結日である2024年5月27日を以て閉業いたしました。当該閉業は、当連結会計年度における業績への影響は軽微であります。

6. 損益に与える影響

当該固定資産の譲渡に伴い、2025年2月期第2四半期連結会計期間において、約800百万円の固定資産売却益を特別利益として計上する見込みです。