

 泉澤 豊 会長	株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア(2687)
	

会社情報

市場	東証1部
業種	小売業(商業)
代表取締役会長	泉澤 豊
代表取締役社長	上山 富彦
所在地	千葉県千葉市美浜中瀬1-7-1
決算月	2月
HP	http://www.cvs-bayarea.co.jp/

株式情報

株価	発行済株式数		時価総額	ROE(実)	売買単位
701円	4,936,269株		3,460百万円	102.6%	100株
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
20.00円	2.9%	11.14円	62.9倍	1,123.95円	0.6倍

*株価は1/10終値。発行済株式数は直近四半期末の発行済株式数から自己株式を控除。ROE・BPSは2019年2月期実績。時価総額は1/21終値×自己株式控除後発行済株式数、数値は四捨五入。

連結業績推移

決算期	営業総収入	営業利益	経常利益	当期純利益	EPS	配当
2016年2月(実)	29,193	151	145	198	4.02	1.00
2017年2月(実)	29,452	-33	213	94	19.13	10.00
2018年2月(実)	29,394	13	90	-279	-	20.00
2019年2月(実)	10,916	31	-28	3,801	770.04	30.00
2020年2月(予)	10,750	150	165	55	11.14	20.00

*単位:百万円、円

*予想は会社予想。

*2016年9月1日付けで10株を1株に株式併合。

シー・ヴィ・エス・バイエリアの2020年2月期第3四半期決算と2020年2月期の見通しについて、ブリッジレポートにてご報告致します。

目次

[今回のポイント](#)

- [1. 会社概要](#)
- [2. 2020年2月期第3四半期決算](#)
- [3. 2020年2月期業績予想](#)
- [4. 今後の注目点](#)

[＜参考:コーポレートガバナンスについて＞](#)

今回のポイント

- 20/2期3Q累計は前年同期比4.5%の減収、237.3%の経常増益。ホテル事業が3Q(9~11月)に減速し微減収。マンションフロントサービス事業、クリーニング事業、コンビニ事業もそれぞれ減収となった。営業利益は同28.7%減の51百万円。ホテル事業は微減益、費用の前倒し計上でマンションフロントサービス事業が41.7%減益となった。業務効率化を進めたクリーニング事業が増益。営業外で有価証券売却益67百万円を計上、不動産賃貸費用が一時的に大きく減少したこともあり、経常利益は大幅増益となった。
- 通期予想に修正はなく20/2期は、1.5%減収、経常利益は1億65百万円(前期は28百万円の損失)を見込む。ホテル事業は2Q以降の当日予約の減少や政治情勢等の外部要因の影響もあり、単価および稼働率に弱含み傾向が見られるものの、経常利益については予想を上回る推移をしており、不確定要素が多いことから、期初予想を据え置いた。期末配当は10.0円(通期で20.0円)を見込む。
- 1Q(3~5月)は好調な滑り出しだったが、2Q(6~8月)、3Q(9~11月)は減速した印象。その主因となっているのがホテル事業の稼働率低下。背景には政府が進める「働き方改革」に伴う残業の減少や、外国人観光客の伸び悩みがある。ただし、来期にはホテル2棟が開業予定。最近の成功事例を踏まえても期待できそう。今期はコンビニ事業の大幅縮小から落ち着きを取り戻し、比較的静かな1年となりそうだが、来期は様々な動きが出てきそう。PBRは0.6倍にとどまっており、資金の有効活用が具現化すれば株価の見直し余地が大きく生じる可能性がある。

1. 会社概要

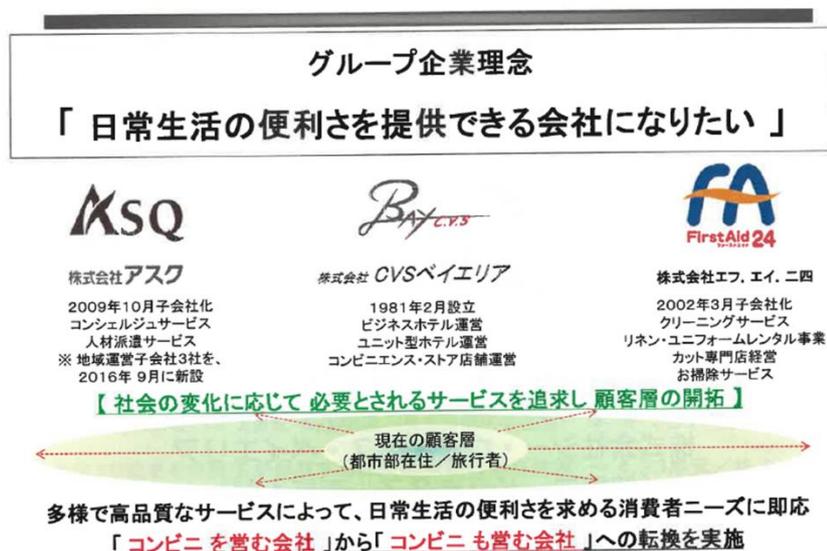
(1)沿革

1981年2月設立。「日常生活の便利さを提供できる会社になりたい」を企業理念とし、直営店主体のコンビニ事業をスタート。その後、クリーニング事業及びマンションのフロント(業務)受託事業、ビジネスホテルの運営などに事業を拡大。2009年11月に千葉県市川市ビジネスホテルの1号店となる「CVS・BAY HOTEL」を開業し、ホテル事業を立ち上げた。

2018年3月、会社分割によりコンビニエンスストア事業の一部を、企業フランチャイズ契約を締結していた株式会社ローソンおよびローソンが新設する子会社へ譲渡した。マンションフロントサービス事業の事業領域拡大、ホテル事業の更なる強化のほかM&Aなどにより、常にチャレンジを続ける企業文化の下、「選択と集中」により成長企業への回帰を目指す。

2000年12月、大阪証券取引所ナスダック・ジャパン(現:JASDAQ)市場に株式上場。2006年2月には東京証券取引所市場第一部へ昇格している。

(2)19/2期以後の主な事業内容



(同社決算説明会資料より)

コンビニエンス・ストア事業を除いた19/2期の売上(事業収入)構成比はトップがマンションフロントサービス事業、2位がホテル事業、3位がクリーニング事業となる。

19/2期以降、主力事業はマンションフロントサービス事業となるが、コンビニエンス・ストア事業も一部継続するほか、ホテル事業の拡大、早期収益化に向けた各種施策の実行による既存ユニット型ホテル施設の早期収益化を図るとともに、新たな施設の開業のほか不動産投資事業やM&Aなどの新事業の創出などにより、数年内に分割対象事業の収益を補完することを目指す。

売上高	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期
マンションフロントサービス事業	5,640	5,802	5,775
ホテル事業	1,130	1,405	1,680
クリーニング事業	1,190	1,219	1,248

*単位:百万円

①マンションフロントサービス事業

2019年2月以降の主力事業。連結子会社(株)アスクのほか地域運営会社3社が提供。

【事業内容】

マンション共有施設の案内や宅急便、クリーニングの取り次ぎ等、マンションのフロント業務を手掛けるマンションフロント(コンシェルジュ)サービス、レジデンスサポート(メンテナンスサポート、ハウスクリーニング事業者紹介等)、ミニショップやカフェの運営、更にはカーシェアリング等を手掛けている。

業界トップのマンションフロントサービスでは、首都圏を中心に940件(2019年11月末時点)の施設などを受託。マンション内の居住者同士のコミュニティ構築支援を目的とした、イベント開催やお祭り開催支援などのサービスも提供し、入居者の満足度向上を目指している。

また、(株)FA24との間で「クリーニング取次ぎ」や「ハウスクリーニング」サービスにおける相乗効果の創出を目指している。

②ホテル事業

今後の成長性や事業規模の観点から同社が最も注力していくのがホテル事業である。

【事業概要】

ホテル事業は、ビジネスユース及びレジャーユースを対象とし、千葉県市川市及び18年6月より浦安市で運営を行っている「ビジネスホテル事業」(19/2期の事業収入構成比約35%)と、低価格ながらもより快適な空間を提供することで新たな需要を取り込むことを目指す「ユニット型ホテル事業」(同約65%)によって構成されている。

<ビジネスホテル事業>

(概要)

JR京葉線市川塩浜駅前の自社所有地で、コンビニ併設の108室規模(シングル/ダブル66室、ツイン42室)のビジネスホテル「CVS・BAY HOTEL」を09年12月に開業した。

JR京葉線市川塩浜駅は東京駅から8駅22分、東京ディズニーリゾートのある舞浜駅まで2駅6分、幕張メッセがある海浜幕張駅まで14分の好立地。価格競争力も強く、平日はビジネス客、週末はレジャー客と安定した集客を誇る。



(同社HPより)

近隣テーマパークの入園者や、都心部でのインバウンド顧客の需要増加を背景に近年は稼働率が高まっており、15年12月には隣接する借地においてシングル/ダブル11室、ツイン38室、ファミリー2室、ユニット区画20室(女性専用)、3階建ての新館を開業した。本館よりもやや広いゆとりのある客室空間を提供し、やや高めの宿泊料金で本館と差別化を図っている。女性専用ユニット区画は安心清潔が好評で高稼働で推移している。

「CVS・BAY HOTEL」新館

(同社資料より)

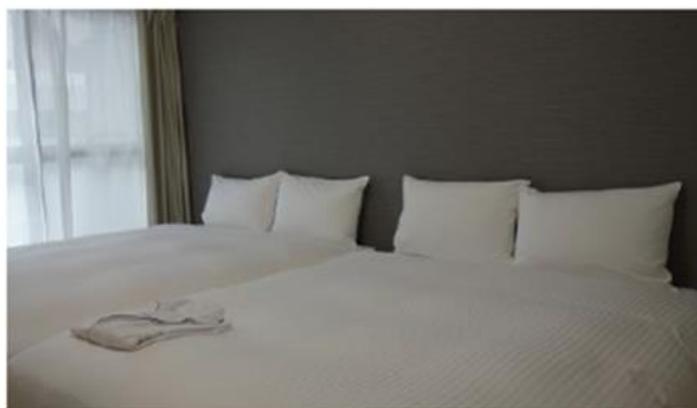
<BAY HOTEL 浦安駅前>

18年6月9日に千葉県浦安市の東京メトロ東西線「浦安駅」徒歩1分の好立地に長期滞在にも快適なアパートタイプホテル「BAY HOTEL 浦安駅前」(ツイン/トリプル48室)を開業した。

お風呂とトイレが別々、キッチン付で複数名での長期滞在可能なアパートタイプホテル。出張などのビジネス客から学生の就職活動、家族やグループ旅行に適している。

同社のホテル事業としては新たな取り組み。

Bay Hotel 浦安駅前



(同社 HP より)

<ユニット型ホテル事業>

(背景)

都心部を中心に増加を続ける「宿泊需要」は量だけでなく、質にも大きな変化が生じている。

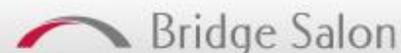
国内では成田空港へのLCC各社の就航と成田への1,000円バス(高速バス)の拡充、海外からはアジア各国の成長による観光需要の増加とLCC各社の日本路線の新規開設。

これらを背景に国内では都心部の宿泊料金上昇に伴い低価格な宿泊施設への需要が増加。また、海外からの訪日経験者が増えるに従い、気軽な旅行者が増加し、低価格化した交通費と合わせた旅行費用の低予算化が進んでいる。

一方、従来の都心での宿泊事情は、観光客、ビジネス客、女性客がシティホテルやビジネスホテルを利用するのに対して、価格の安いカプセルホテルは仕事や飲酒で終電に乗り遅れた客が利用するもので、「自宅の睡眠替わり」、「安いが汚い」といった芳しくないイメージが定着していた。

こうした中、宿泊需要を獲得するためには若者や女性、外国人観光客など新たな顧客層を獲得するためのイノベーションが不可欠と考えた同社が、より快適で安心な空間を低価格で提供することでこれらの需要を取り込むためにスタートさせたのが「スマートホテル」である。

BRIDGE REPORT



(概要)

「スマートホテル」は、賃借した既存建物をコンバージョンして運営するユニット型ホテル。第1号物件として15年7月に「東京銀座BAY HOTEL」を開業。19年11月末現在、東京都心を中心に6施設の運営を行っている。

「日本らしさ」をコンセプトに内装やユニフォームを統一。また、「共有スペース」や「パブリックスペース」などをゆとりある配置とすることで出張や観光需要にとどまらず女性客や外国人観光客獲得を目指している。

15年7月開業



東京銀座BAY HOTEL 228 ユニット(M156・W72)
東京都中央区銀座7丁目
銀座初のユニット型宿泊施設
4駅6路線が徒歩10分以内で利用できる好立地

15年12月開業



東京日本橋BAY HOTEL 168 ユニット(M90・W78)
東京都中央区日本橋3丁目
日本橋駅徒歩3分、都内の起点となる立地
館内は、京町をイメージしたデザイン

15年12月開業



東京有明BAY HOTEL 146 ユニット(M80・W66)
東京都江東区東雲2丁目
りんかい線東雲駅4分
ビッグサイト利用者に加え、舞浜やお台場の観光客も活用

16年1月開業



日本橋室町BAY HOTEL 236 ユニット(M142・W94)
東京都中央区本町2丁目
新日本橋駅徒歩4分、三越前駅徒歩3分
福德神社近隣に、和を感じられる施設として開業

16年5月開業



秋葉原BAY HOTEL 130 ユニット(W130)
東京都千代田区神田練堀町
いずれの秋葉原駅からも徒歩3分
同社初の女性専用ホテル

16年11月開業



田町BAY HOTEL 135 ユニット(M80・W55)
東京都港区芝5丁目
都営浅草線三田駅より、羽田空港まで直通最速19分！
山手線田町駅より徒歩3分の好立地

(同社資料、HPよりインベストメントブリッジ作成)

2. 2020年2月期第3四半期決算

(1) 第3四半期連結業績

	19/2期	3Q累計	構成比	20/2期	3Q累計	構成比	前年同期比
営業総収入		8,355	100.0%	7,978	100.0%	-4.5%	
営業総利益		3,034	36.3%	2,897	36.3%	-4.5%	
販管費		2,961	35.4%	2,845	35.7%	-3.9%	
営業利益		72	0.9%	51	0.7%	-28.7%	
経常利益		65	0.8%	221	2.8%	+237.3%	
親会社株主に帰属する 四半期純利益		4,187	50.1%	215	2.7%	-94.9%	

*単位: 百万円

*数値には(株)インベストメントブリッジが参考値として算出した数値が含まれており、実際の数値と誤差が生じている場合があります(以下同じ)。

前年同期比 4.5%の減収、237.3%の経常増益

営業総収入は前年同期比 4.5%減の 79 億 78 百万円。ホテル事業では昨年 6 月に開業した「BAY HOTEL浦安駅前」の通年寄与はあったものの 3Q(9~11月)に減速し微減収。マンションフロントサービス事業、クリーニング事業、コンビニ事業もそれぞれ減収となった。

営業利益は同 28.7%減の 51 百万円。ホテル事業は微減益、費用の前倒し計上でマンションフロントサービス事業が 41.7%減益となった。業務効率化を進めたクリーニング事業が増益。営業外収益で有価証券売却益 67 百万円を計上した。また、営業外費用では千葉県美浜区に所有するオフィスビルの投資不動産において、前期は 1Q に実施していた大規模修繕工事について、今期は 4Q 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いることもあり、経常利益は前年同期比 237.3%増の 2 億 21 百万円となった。事業分離における移転利益や固定資産売却益を前年同期に計上した反動で親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期比 94.9%減の 2 億 15 百万円となった。

セグメント別収益

	19/2期	3Q累計	構成比/利益率	20/2期	3Q累計	構成比/利益率	前年同期比
ホテル事業		1,284	15.1%	1,284	15.9%	-0.1%	
マンションフロントサービス事業		4,380	51.6%	4,225	52.2%	-3.5%	
クリーニング事業		988	11.6%	921	11.4%	-6.8%	
コンビニ事業		1,681	19.8%	1,503	18.6%	-10.6%	
その他事業		156	1.8%	165	2.0%	+5.3%	
消去・全社		-136	-	-120	-	-	
営業総収入		8,355	100.0%	7,978	100.0%	-4.5%	
ホテル事業		141	11.0%	140	10.9%	-0.9%	
マンションフロントサービス事業		231	5.3%	134	3.2%	-41.7%	
クリーニング事業		47	4.9%	48	5.3%	+1.9%	
コンビニ事業		76	4.6%	71	4.8%	-6.8%	
その他事業		11	7.3%	18	11.0%	+57.8%	
調整額		-435	-	-361	-	-	
セグメント利益		72	0.9%	51	0.7%	-28.7%	

*単位: 百万円

*売上高は構成比、営業利益は営業総収入利益率

*数値は切捨て、率は四捨五入

ホテル事業

事業収入 12 億 84 万円(前年同期比 0.1%減)、セグメント利益 1 億 40 百万円(同 0.9%減)。

ビジネスホテル施設では、「CVS・BAY HOTEL」及び新館において東京ディズニーリゾートを中心とした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、「BAY HOTEL 浦安駅前」では、各客室にキッチンを設けるなど、長期滞在や家族連れの顧客を中心に需要の獲得を進めてきた。

ユニット型ホテル施設では、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、欧州を中心とした多くの外国人観光客の利用があったほか、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いる。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いる。なお、2Q以降、残業や飲食後の当日予約の顧客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いるという。

マンションフロントサービス事業

事業収入 42 億 25 百万円(前年同期比 3.5%減)、セグメント利益 1 億 34 百万円(同 41.7%減)。

独立系では業界トップである同社は、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いる。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。また、人材派遣サービスでは、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いる。

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おり、3Q末の総受注件数は前期末比 52 件減の 940 件となった。

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。加えて、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、今期に前倒して計上したことから、セグメント利益は減益となった。

クリーニング事業

事業収入 9 億 21 百万円(前年同期比 6.8%減)、セグメント利益 48 百万円(同 1.9%増)。

クリーニング事業は、マンションフロントやコンビニエンス・ストア店舗、社員寮等にクリーニングサービスを提供している。法人向けサービスとしては、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いる。

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 19 年 5 月末で終了したことなどにより、減収となった一方、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った。

コンビニエンス・ストア事業

事業収入 15 億 3 百万円(前年同期比 10.6%減)、セグメント利益 71 百万円(同 6.8%減)。

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、同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きた。

入居するビルの建て替えに伴い、19 年 4 月下旬に 1 店舗の閉店を実施。

3Q末現在の店舗数は 7 店舗となり減収となったが、その一方で、店舗近隣の大規模展示場において、10 月下旬から 11 月上旬にかけて東京モーターショーが開催され、多くの来場者の利用があり、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った。

その他事業

事業収入 1 億 65 百万円(前年同期比 5.3%増)、セグメント利益 18 百万円(同 57.8%増)。

その他事業では、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いる。19 年 2 月末に東京都内の賃貸不動産を取得し、今期から賃料収入が増加したことで増収。利益面では、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により増益となった。

BRIDGE REPORT



(2)財政状態

	19年2月	19年11月		19年2月	19年11月
現預金	3,296	1,654	仕入債務	226	261
売上債権	507	505	短期有利子負債	457	1,419
有価証券	607	158	流動負債	3,248	2,884
たな卸資産	79	77	長期有利子負債	2,520	2,533
流動資産	5,013	3,620	長期預り保証金	387	376
有形固定資産	3,512	4,746	固定負債	3,366	3,421
無形固定資産	101	85	純資産	5,548	5,601
投資その他	3,536	3,455	負債・純資産合計	12,163	11,908
固定資産	7,150	8,287	有利子負債合計	2,978	3,953

*単位:百万円

*有利子負債=借入金

3Q末の総資産は、前期末比2億55百万円減少し、119億8百万円となった。現預金が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。

負債合計は、前期末比3億8百万円減少し、63億6百万円となった。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10億円増加した一方、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。

純資産は、前期末比53百万円増加し、56億1百万円となった。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。

自己資本比率は前期末比1.4ポイント増の47.0%となった。

3. 2020年2月期業績予想

(1)通期連結業績

	19/2期 実績	構成比	20/2期 予想	構成比	前期比
営業総収入	10,916	100.0%	10,750	100.0%	-1.5%
営業利益	31	0.3%	150	1.4%	+383.9%
経常利益	-28	-	165	1.5%	-
親会社株主に帰属する当期純利益	3,801	34.8%	55	0.5%	-98.6%

*単位:百万円

1.5%の減収、経常利益は1億65百万円を計画

通期予想に修正はなく20/2期は、営業総収入が107億50百万円(前期比1.5%減)、営業利益は1億50百万円(同383.9%増)、経常利益は1億65百万円(前期は28百万円の損失)、親会社株主に帰属する当期純利益は55百万円(同98.6%減)を見込む。

上期末時点で、ホテル事業は売上高17億75百万円(前期比5.6%増)、セグメント利益2億5百万円(同38.5%増)を見込んでいた。「CVS・BAY HOTEL」本館が前期の1~2月に改装工事により販売を制限したが、今期はフル稼働となる。また、「BAY HOTEL 浦安駅前」が通年寄与することもあり増収を見込んでいた。利益面では、20年春開業予定の「BAY HOTEL 浜松町」に係る求人・研修費用、消耗品費といった開業先行費用が生じる見通したが、減価償却費の減少などにより増益を見込んだ。しかし、ユニット型ホテルについては、小幅な伸びを想定したものの、足元は新型肺炎による影響を受けており前年割れで推移している。これらにより、ホテル事業については計画を下回る可能性が高い。経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益については、上期で予想を上回ったものの、宿泊マーケット動向の不透明感に加え、消費税増税に合わせて実施しているキャッシュレス決済の還元費用の負担が生じるなど不確定要素が多いことから、期初予想を据え置いた。尚、ユニット型ホテルについては、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いる。

BRIDGE REPORT



期末配当は 10.0 円(通期で 20.0 円)を見込む。

* 株主優待制度

17 年 2 月末より「ユニット型ホテル」6 施設で使用できる株主優待制度を導入し運用してきたが、19 年 2 月 15 日に「利用可能施設の追加」、「大口保有優遇制度の導入」、「長期保有優遇制度の導入」等の変更を発表した。

株主優待制度の内容

保有株式数	発行枚数		優待内容	ご利用可能期間 (※) 利用除外日あり	
	2 月末 (基準日)	8 月末 (基準日)		2 月末 (基準日)	8 月末 (基準日)
100 株以上	2 枚	1 枚	当社上記 7 施設でご利用いただける 1,500 円相当の 宿泊割引優待券	6 月 1 日から 翌年 2 月末日まで	11 月下旬から 翌年 6 月末日まで
200 株以上 (※)長期保有 の株主様のみ	2 枚 (※)3 枚	1 枚	同 上	同 上	同 上
500 株以上 (※)長期保有 の株主様のみ	2 枚 (※)3 枚	1 枚	同 上	同 上	同 上
	=	1 枚	上記 7 施設に加え 下記の 2 施設でも ご利用いただける 2,000 円相当の 宿泊割引優待券	=	10 月下旬から 翌年 6 月末日まで

利用可能施設

ユニット型ホテル	施設所在地	アクセス
東京銀座 BAY HOTEL	東京都中央区銀座 7-13-15	日比谷線・浅草線 「東銀座駅」 徒歩 6 分 J R・銀座線・浅草線「新橋駅」 徒歩 8 分
東京駅前 BAY HOTEL	東京都中央区日本橋 3-8-13	J R「東京駅」 「八重洲口」 徒歩 7 分 銀座線・東西線 「日本橋駅」 徒歩 4 分
日本橋室町 BAY HOTEL	東京都中央区日本橋本町 2-4-7	銀座線・半蔵門線 「三越前駅」 徒歩 3 分 J R 総武快速線 「新日本橋駅」 徒歩 4 分
秋葉原 BAY HOTEL (※)	東京都千代田区神田練堀町 44-4	J R 山手線・京浜東北線・総武線 東京メトロ日比谷線 「秋葉原駅」 徒歩 3 分
田町 BAY HOTEL	東京都港区芝 5-27-10	J R 山手線・京浜東北線「田町駅」 徒歩 4 分 都営浅草線・三田線 「三田駅」 徒歩 1 分
東京有明 BAY HOTEL	東京都江東区東雲 2-10-17	りんかい線 「東雲駅」 徒歩 4 分 (「東雲駅」：国際展示場駅から 1 駅 2 分)

(※)「秋葉原 BAY HOTEL」は、女性専用ホテルです。男性のご利用は出来ませんのでご了承ください。

ビジネスホテル	施設所在地	アクセス
BAY HOTEL 浦安駅前	千葉県浦安市北栄 1-15-28	東京メトロ東西線「浦安駅」 徒歩 1 分 (※)「舞浜駅 行」バス停まで、徒歩 1 分

株主数の増加に加え、優待券利用者による「広告宣伝効果」や「再宿泊需要の増加」にも期待している。

なお、春休み、年度末、花見、GW シーズン期間中は、インバウンド客を含め宿泊需要が旺盛で、稼働率が高い期間が続くことなどを考慮して、優待利用可能期間から除外しているとのこと。

4. 今後の注目点

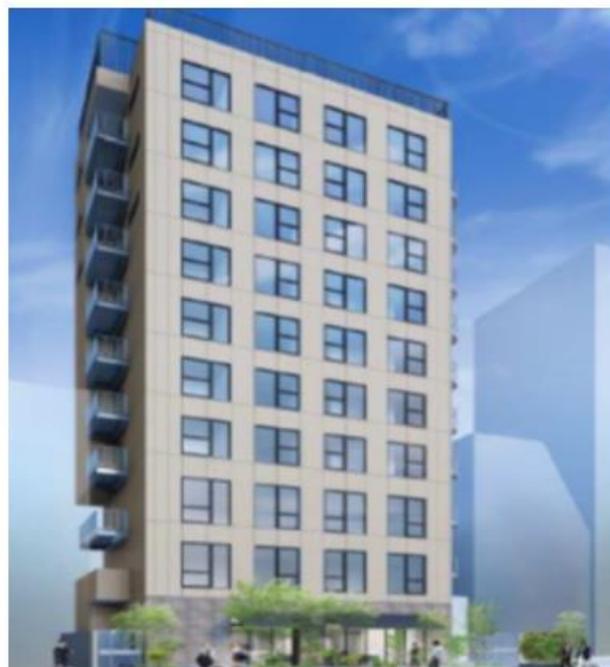
1Q(3~5月)は好調な滑り出しだったが、2Q(6~8月)、3Q(9~11月)は減速した印象。その主因となっているのがホテル事業の稼働率低下。背景には政府が進める「働き方改革」に伴う残業の減少や、外国人観光客の伸び悩みがある。また、同社としても待遇改善に伴う人件費増が利益面の負担となっているようだ。ただし、来期には「BAY HOTEL 浜松町(仮)」と「CVS・BAY HOTEL 本館ANNEX(仮)」が開業予定である。「CVS・BAY HOTEL」新館や「BAY HOTEL浦安駅前」といった最近の成功事例を踏まえても期待できそう。コンビニ事業縮小後に落ち着きを取り戻し、今期は比較的静かな1年となりそうだが、来期は様々な動きが出てきそう。また、今期は取得した不動産から得る賃料収入が増益に寄与しているが、今後さらなる資金の有効活用に注目したい。

PBRは0.6倍にとどまっている。堅調に進捗する事業動向に加えて、資金の有効活用が具現化すれば株価の見直し余地が大きく生じる可能性がある。

今後の開業予定ホテル

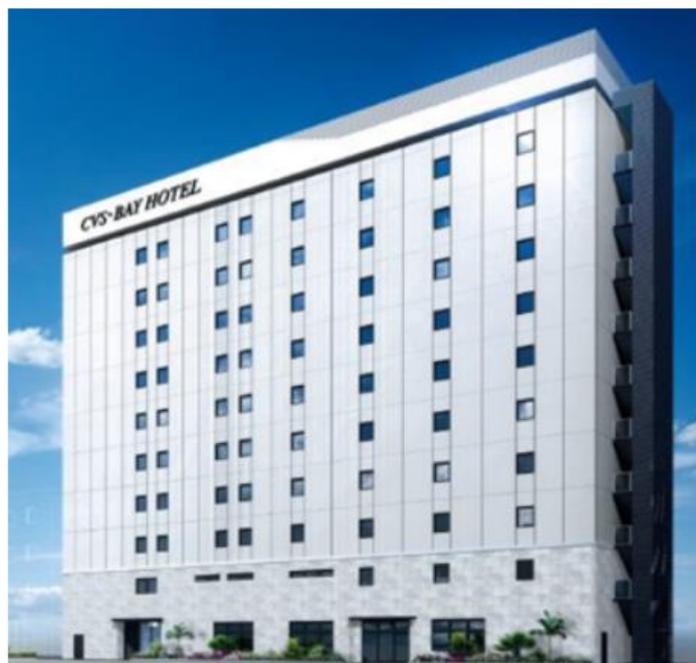
BAY HOTEL 東京浜松町: ~2020年春開業予定 JR浜松町駅 3分、都営線 大門駅 2分

⇒ 10階建て・土地建物：賃借
ダブル/ツイン 47室
ユニット区画 48室



CVS BAY HOTEL 本館ANNWX(仮) ~2020年夏開業予定 JR 京葉線 市川塩浜駅 1分

⇒ 10階建て
 シングル/ダブル 42室
 ツイン/トリプル 65室



<参考:コーポレートガバナンスについて>

◎組織形態および取締役・監査役の構成

組織形態	監査等委員会設置会社
取締役(監査等委員除く)	5名、うち社外取締役 1名
監査等委員	4名、うち社外取締役 3名

◎コーポレートガバナンス報告書

最終更新日 2019年5月31日

<基本的な考え方>

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、株主の皆様やお客様、従業員、地域社会などのすべてのステークホルダーと適切な関係を構築し、社会的責任を果たしていくことであると考えております。この考え方は、当社の経営理念として制定している「明日への誓い」のなかで、全てのステークホルダーに対して“より良き明日の実現”を誓い、実践する経営を目指していくことを掲げていることに基づくものです。そのためには、法令遵守のほか、経営の透明性や効率性をより一層高めていくことが不可欠であり、コーポレート・ガバナンスのさらなる充実を通じて、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指してまいります。

法令順守においては、企業理念を具現化した「企業行動基準」を定め、同基準を当社グループに横断的に運用しているほか、各従業員に対し、日頃の業務時に振り返ることができるよう、行動指針の要点をまとめた携帯可能なガイド冊子を配布しており、当社グループの全社員が法令および定款などを厳守した行動を行うよう周知を実施しております。

当社は監査等委員会設置会社制度を採用しております。これは監査等委員である取締役が、取締役会において議決権を行使することを通じ、取締役会の透明性及び監督機能の強化を図ることを目的としております。また、当社の職務執行が適正かつ効率的に行われるよう、社外取締役および監査等委員である社外取締役(独立役員1名含む)の出席のもと、毎月定例で

取締役会を開催し、業務執行取締役や業務執行役員および子会社の取締役より職務執行に関する報告を実施しているほか、重要事項の審議・決定を行うことでグループ全体の業務の適正に努めております。

<コーポレートガバナンスコードの各原則を実施しないおもな理由>

補充原則1-2-4. 議決権行使プラットフォームの利用及び招集通知の英訳

補充原則3-1-2. 英語での情報の開示や提供

当社の株主における海外投資家の比率は相対的に低く、現状の議決権行使状況に大きな支障はないものと考えているため、コスト等を踏まえ、議決権電子行使プラットフォームの利用、招集通知の英訳及び英語での情報開示は実施しておりません。今後につきましては株主構成(外国人株主や機関投資家の株式保有比率など)や議決権行使状況、あるいは株主の利便性を考慮の上、検討を進めてまいります。

原則1-3. 資本政策の基本的な方針

当社は、これまで公募増資や立会外分売を行ってきたことで、経営陣である創業者及びその関係者による持株比率の低下が進んでまいりましたが、現在も創業者及びその関係者が議決権の過半数近くを所持しており、上場企業として、所有と経営の分離のあり方については、今後の検討課題と認識しております。

また、新株発行による資金調達については、既存株主の利益を不当に毀損することがないよう、当社の中長期的な成長を実現し、利益の拡大が見込まれるなど、その必要性や合理性について取締役会で審議・監督してまいります。また、その内容については、株主の皆さまに対し適切に開示、説明を行うこととしております。

収益につきましては、将来の企業価値拡大のための事業投資に備えた内部保留の充実をはかりつつ、株主の皆さまへ安定的かつ継続的な利益還元を行ってまいります。

【原則3-1. 情報開示の充実(1)会社の目指すところや経営戦略、経営計画】、

【補充原則4-1-2. 中期経営計画へのコミットメント】

2018年3月1日に主力事業であったコンビニエンス・ストア事業の一部を吸収分割契約に基づき他社に承継したことから、同日以降、直営店8店舗のみの運営体制に大幅に縮小したことを受け、今後は新たな事業の創出による収益の確立に努めていく方針であることや、ホテル事業のさらなる拡大に向け2020年に2棟の開業が控えるなど、当事業の収益拡大に向けた取り組みを早急に進めている段階であることから、現在、中長期の経営計画の開示を行っておりません。

補充原則4-3-2. 客観性・適時性・透明性ある手続きによるCEOの選任

補充原則4-3-3. CEOを解任するための客観性・適時性・透明性ある手続きの確立

当社では、独立した諮問委員会を設置しておりませんが、CEOの選解任は、会社における最も重要な戦略的意思決定であることを踏まえ、取締役会において、独立社外取締役の適切な関与・助言を得た上で、CEOの選解任を決議することとしております。

【補充原則4-10-1. 任意の委員会の設置】

当社は、機関設計として監査等委員会設置会社制度を採用しており、取締役(監査等委員である取締役を除く)5名、監査等委員である取締役4名によって取締役会を構成しており、当社の企業規模などを鑑み、現状の体制が適切であると判断しております。任意の仕組みの活用については、現時点においては設置しておりませんが、企業規模の拡大など、必要に応じ検討いたします。

補充原則4-11-1. 取締役の選任に関する方針及び手続き

当社は、取締役(監査等委員である取締役を除く)の人数は9名以内、監査等委員である取締役は5名以内と定款で定めております。

取締役会は取締役5名(監査等委員である取締役を除く)、監査等委員である取締役4名で構成されており、当社の事業規模、事業内容において、経営の効率性を確保する観点から、現状の規模は適正であると考えております。また、その人選においては、各事業分野に精通した人物を選任し、知識・経験・能力のバランスを確保するよう努めております。取締役会の国際性については、当社の事業範囲が国内に限定されているため、現時点においては検討しておりませんが、ジェンダーの面については、その重要性は認識しております。しかしながら、上場から20年近くを経た2018年3月に大規模な会社分割を行ったことにより、現在は40代半ばから50代の社員が数名しかおらず、知識・経験・能力ともに選任要件を満たす社内人材が男女問わず不足していることや、役員報酬の総額についても事業規模に見合った水準に抑えており、多様性を確保するだけに、役員を登用することについては、その必要性を含め今後も取締役会において議論してまいります。

<コーポレートガバナンス・コードの各原則に基づく開示>

原則1-4. いわゆる政策保有株式

当社は、政策保有株式を保有していませんが、保有する場合には、「業務提携、取引の維持・強化及び株式の安定等の保有目的の合理性」を検討し取締役会で諮ることとします。また、政策保有株式を保有した場合の議決権行使については、当社と投資先企業双方の持続的成長と、中長期的な企業価値向上に資するかを基準として総合的に判断するほか、政策保有株主との取引については経済合理性が十分か検証したうえで、決定いたします。

原則2-6 企業年金のアセットオーナーとしての機能発揮

当社は、企業年金制度は導入していません。

原則3-1. 情報開示の充実

(3) 経営陣幹部・取締役の報酬を決定するに当たっての方針と手続当社の取締役・監査等委員の報酬は株主総会で決議された役員報酬額の範囲内において、その職責や資質、貢献等を基に算出しております。取締役の報酬は独立社外取締役が出席する取締役会、監査等委員の報酬は監査等委員会で協議を行い決定しているほか、取締役の報酬については監査等委員会がその妥当性を監査しております。

(4) 取締役の選解任及び指名の方針と手続当社取締役会は、経営陣幹部の選任については、それぞれの経験・実績等を分析しながら、その資質や人格を十分に有する者を指名しております。社内取締役候補者は、経験・実績や知識・専門性・マネジメント力を有する者を指名し、監査等委員長は、当社グループの業務内容に一定以上の知識を有し、かつ財務・会計に関する知見を有する者を指名しております。なお、社外取締役は、取締役会全体の監督・監視機能の強化を図るべく、多様な知見や豊富な経験を持つ候補者をそれぞれ指名しております。経営陣幹部の選任にあたっては、上記の選任要件をもとに取締役会が選任した候補者の議案について独立社外取締役が出席する監査等委員会において適切かどうか検討を行ったのち、取締役会において決議します。経営陣幹部の職務執行に重大な法令・規則違反等があった場合や取締役としての資質や職務遂行能力を満たさないと判断した場合は、取締役会において、独立社外取締役が出席することを必須要件として、役付けの罷免を決議することとしております。

原則4-2-1 客観性・透明性のある経営陣の報酬制度の設計および具体的な報酬額の決定

経営陣の具体的な報酬を決定するにあたっては、事前に独立社外取締役を含む監査等委員会がその内容を審議することで、客観性・透明性ある手続きを確保してまいります。

2019年5月31日開示コーポレートガバナンスの状況より

本レポートは情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を意図するものではありません。また、本レポートに記載されている情報及び見解は当社が公表されたデータに基づいて作成したものです。本レポートに掲載された情報は、当社が信頼できると判断した情報源から入手したものです。その正確性・完全性を全面的に保証するものではありません。当該情報や見解の正確性、完全性もしくは妥当性についても保証するものではなく、また責任を負うものではありません。本レポートに関する一切の権利は(株)インベストメントブリッジにあり、本レポートの内容等につきましては今後予告無く変更される場合があります。投資にあたっての決定は、ご自身の判断でなされますようお願い申し上げます。

Copyright(C) 2020 Investment Bridge Co.,Ltd. All Rights Reserved.

ブリッジレポート(シー・ヴィ・エス・ベイエリア:2687)のバックナンバー及びブリッジサロン(IRセミナー)の内容は、www.bridge-salon.jp/ でご覧になれます。



適時開示メール
配信サービス

同社の適時開示情報の他、レポート発行時にメールでお知らせいたします。

[>> ご登録はこちらから](#)

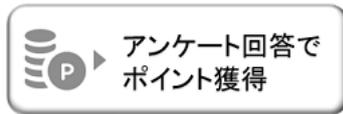
FREE

会員限定の
便利な機能

ブリッジレポートが掲載されているブリッジサロンに会員登録頂くと、株式投資に役立つ様々な便利機能をご利用いただけます。

[>> 詳細はこちらから](#)

BRIDGE REPORT



Web上でブリッジレポートのアンケートに回答頂くと、
各種商品に交換可能なポイントがレポート毎に獲得できます。

[>> 詳細はこちらから](#)