


 泉澤 豊 会長	株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア(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	千葉県千葉市美浜区中瀬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
424円	4,936,269株		2,093百万円	-	100株
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
未定	-	-	-	1,006.48円	0.4倍

*株価は10/23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2020年2月期実績。時価総額は10/23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
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(実)	10,427	37	165	-401	-	20.00
2021年2月(予)	-	-	-	-	-	未定

*単位:百万円、円

*予想は会社予想。

シー・ヴィ・エス・ベイエリアの2021年2月期上期決算と2021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. 2021年2月期上期決算](#)
- [3. 2021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

- 21/2 期上期は前年同期比 32.1%減収、経常損失は 1 億 38 百万円(前年同期は 2 億 1 百万円の利益)。新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、ユニット型ホテル全施設及びマンションフロントサービス受託物件の一部において臨時休業を余儀なくされた。緊急事態宣言解除以降、マンションフロントサービス事業においては概ね正常化したが、ホテル事業で低稼働の状況が続いたことから、コスト削減策を講じたもののグループ全体の収益は厳しい結果となった。
- 21/2 期予想はホテル事業の見通しが不透明なことから、引き続き未定とした。今後、予想の開示が可能となった段階で速やかに公表する方針。マンションフロントサービス事業については、管理費売上は概ね計画通り推移しており、安定的な収益を確保している。新しい生活様式に対応したフロントサービスの企画、提案に努めていくとともに、今後の成長が期待される領域への開拓をさらに進めていく方針。コンビニ事業においても、回復傾向で推移していくことが想定される。ホテル事業では、7 月末に同社ビジネスホテルとして東京初進出となる「BAY HOTEL 東京浜松町」を開業。「CVS・BAY HOTEL」の増築棟が 10 月 16 日に開業した。配当は、上期に 8.0 円を実施したが期末配当は未定とした。
- ホテル事業の苦戦が長引く。一方、マンションフロントサービス事業については前期までに取り組んできた採算性重視の施策が功を奏したこともあり、セグメント利益は大幅に改善。また、1Q 経常損失 2 億 91 百万円に対し、2Q(6~8 月)は経常利益 1 億 52 百万円と黒字に転じている。株価は低調に推移、PBR は 0.4 倍にとどまる。時価総額は 20 億円程度だが、現預金 21 億円、投資有価証券 7 億 22 百万円と合わせると大幅に下回る。2Q の黒字やマンションフロントサービス事業の利益大幅改善、今後のホテル事業の回復を考慮すると株価は評価不足の水準にあると考える。

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エンス・ストア(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

グループ企業理念

「日常生活の便利さを提供できる会社になりたい」



株式会社アスク
2009年10月子会社化
コンシェルジュサービス
人材派遣サービス
※ 地域運営子会社3社を、
2016年9月に新設

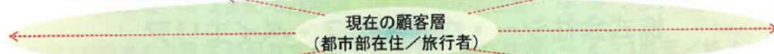


株式会社CVSベイエリア
1981年2月設立
ビジネスホテル運営
ユニット型ホテル運営
コンビニエンス・ストア店舗運営



株式会社エフ・エイ、二四
2002年3月子会社化
クリーニングサービス
リネン・ユニフォームレンタル事業
カット専門店経営
お掃除サービス

【社会の変化に応じて必要とされるサービスを追求し顧客層の開拓】



現在の顧客層
(都市部在住/旅行者)

多様で高品質なサービスによって、日常生活の便利さを求める消費者ニーズに即応
「コンビニを営む会社」から「コンビニも営む会社」への転換を実施

(同社決算説明会資料より)

コンビニ事業を除いた20/2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っている。

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っているが、コンビニ事業も一部継続しているほか、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	2020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	5,587
ホテル事業	1,130	1,405	1,680	1,639
クリーニング事業	1,190	1,219	1,248	1,159

*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850件(2020年8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る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、千葉県市川市に始まり、18年6月より浦安市、20年7月より東京都港区で運営を行っている「ビジネスホテル事業」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」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21室、ダブル46室、ツイン41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、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評価されている。

<BAY HOTEL 浦安駅前>

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18年6月に開業した。

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



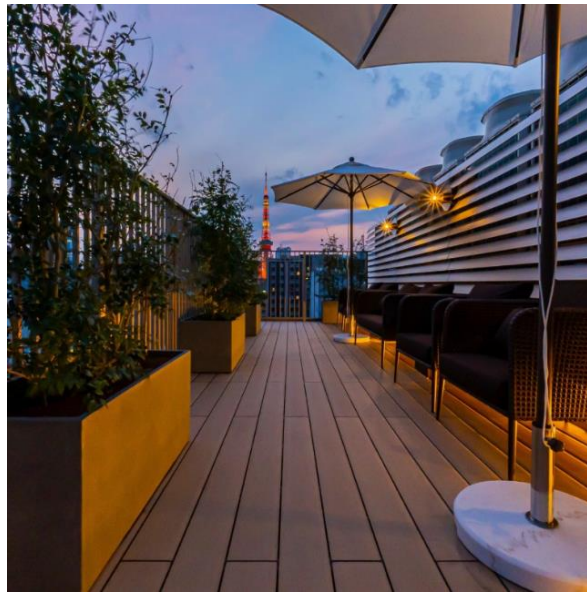
(同社 HP より)

<BAY HOTEL 東京浜松町>

ビジネスホテルとして東京初進出となる「BAYHOTEL東京浜松町」を20年7月より開業。

ビジネスホテルとユニット型ホテルを組み合わせた新たなタイプのハイブリッドホテルとして、ビジネスマンやバックパッカーのみならず日本人旅行者やグループ利用にも対応した宿泊形式を採用し、幅広い宿泊需要の獲得を目指している。





(同社 HP より)

<ユニット型ホテル事業>

(出店時の背景)

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。20年10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、都内の起点となれる立地
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. 2021年2月期上期決算

(1) 連結業績

	20/2期 上期	構成比	21/2期 上期	構成比	前年同期比
営業総収入	5,405	100.0%	3,671	100.0%	-32.1%
営業総利益	1,951	36.1%	942	25.7%	-51.7%
販管費	1,886	34.9%	1,198	32.6%	-36.5%
営業利益	65	1.2%	-255	-	-
経常利益	201	3.7%	-138	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	146	2.7%	-277	-	-

*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 32.1%の減収、1億38百万円の経常損失

営業総収入は前年同期比 32.1%減の 36 億 71 百万円。上期の国内経済は新型コロナの影響で急速に収縮し、景気は後退局面に入った。7 月以降、個人消費の持ち直しの動きも限定的に留まった。こうした中、同社においてもユニット型ホテル全施設や一部のマンションフロントにおいて臨時休業を余儀なくされたほか、ビジネスホテル及びコンビニ店舗においても、東京ディズニーリゾートの臨時休園や大規模展示場でのイベント中止が相次いだことで、客数が大きく減少した。緊急事態宣言解除以降、マンションフロントサービス事業においては概ね正常化した。ホテル事業においては、7月にビジネスホテルの新規開業やユニット型ホテルの一部を営業再開するなど、売上確保に向けた活動を再開した。しかし、東京都で新型コロナの新規感染者数に再び増加傾向が見られたことなどが影響し、低稼働の状況が続いたことから、グループ全体の収益は厳しい結果となった。営業損失は 2 億 55 百万円(前年同期は 65 百万円の利益)。宿泊者数や来店客数の大幅な減少を受け、運営コスト削減に取り組むとともに、管理部門の一部社員において、一時帰休を実施したことに加え、役員報酬の減額などの人件費の削減にも努めたが減収に伴い損失となった。投資有価証券売却益 68 百万円のほか、千葉市美浜区に保有する投資不動産の運用益に加え、マンションフロントサービス事業において、臨時休業に伴う雇用調整助成金を計上したことなどにより、経常損失 1 億 38 百万円(前年同期は 2 億 1 百万円の経常利益)。臨時休業を継続しているホテル施設の賃料などの固定費を特別損失として計上したことにより、親会社株主に帰属する四半期純損失は 2 億 77 百万円(前年同期は 1 億 46 百万円の利益)となった。

セグメント別収益

	20/2期 上期	構成比 /利益率	21/2期 上期	構成比 /利益率	前年同期比
ホテル事業	861	15.7%	90	2.4%	-89.5%
マンションフロントサービス事業	2,859	52.0%	2,486	66.7%	-13.0%
クリーニング事業	650	11.8%	410	11.0%	-36.9%
コンビニ事業	1,010	18.3%	641	17.2%	-36.5%
その他事業	112	2.0%	99	2.7%	-11.1%
消去・全社	-87	-	-56	-	-
営業総収入	5,405	100.0%	3,671	100.0%	-32.1%
ホテル事業	101	11.8%	-185	-	-
マンションフロントサービス事業	111	3.9%	167	6.7%	+50.4%
クリーニング事業	38	5.9%	9	2.2%	-76.5%
コンビニ事業	45	4.5%	-0	-	-
その他事業	13	11.9%	10	10.8%	-19.7%
調整額	-244	-	-256	-	-
セグメント利益	65	1.2%	-255	-	-

*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 90 百万円(前年同期比 89.5%減)、セグメント損失 1 億 85 百万円(前年同期は 1 億 1 百万円の利益)。

ホテル業界においては、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延を受け、国内イベントの相次ぐ中止や外国人旅行者の激減などにより、国内の宿泊需要は急激に減少した。緊急事態宣言の解除以降、経済活動が段階的に再開されるとともに、国内全体の宿泊需要は徐々に改善することが期待されていたが、国内の新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が再び増加傾向となったことが影響し、国内の延べ宿泊者数は前年比 50%程度の推移が続くなど、依然として厳しい状況が続いた。

ビジネスホテルにおいては、新型コロナウイルス感染症の影響により、外出自粛や近隣の東京ディズニーリゾートが 3 月から休園していたことを受け、各施設の稼働率は大幅に減少していたが、7 月から営業を再開したことで、稼働率、売上高ともに改善の傾向が見られた。しかし、感染予防のため入園者数を制限していることに加え、7 月以降、東京都の新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が増加傾向となったことで、夏休み期間中のレジャー需要の伸長が見られず、各施設の稼働率は低調に推移するなど引き続き厳しい状況が続いた。

なお、7 月末には同社ビジネスホテルとして東京初進出となる「BAY HOTEL 東京浜松町」を開業した。

ユニット型ホテルにおいては、新型コロナウイルス感染症の拡大により、都心部の宿泊需要が激減したことを受け、4 月中旬以降ユニット型ホテルを順次休業し、4 月末より全 6 施設において臨時休業を行っていたが、7 月 1 日以降、一部施設の営業を再開した。営業を再開した施設ではコラボ企画として、スマホゲームの人気キャラクターを装飾したユニットルームのほか、宿泊特典付きプランなどを積極的に展開しており、コラボ企画については堅調に推移した。一方、都心のビジネスホテルの宿泊価格が大幅に値下がりしている影響などを受け、通常のユニットルームの稼働率は依然として低調に推移するなど、厳しい状況が続いている。

マンションフロントサービス事業

事業収入 24 億 86 百万円(前年同期比 13.0%減)、セグメント利益 1 億 67 百万円(同 50.4%増)。

新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、管理会社や管理組合からの要請や従業員の安全を考慮し、約 140 物件において臨時休業したほか、約 100 物件において時短営業及び一部サービスの提供を中止していた。緊急事態宣言の解除以降、全ての物件でフロントサービスの提供を再開したことで、マンション管理費売上は、概ね計画通りに推移している。一方、マンション内のフリースペースを活用したイベント開催支援サービスが当面の期間実施が難しくなっていることに加え、在宅勤務の増加などによりフロントでのクリーニング取扱高が減少していることで、付帯売上については計画を下回って推移した。

上期末における総受注件数は、850 件となった。なお、1Qに管理会社からの要請により臨時休業を行った物件の一部において、休業期間中を含む 4 月、5 月の管理費売上について、管理会社との協議開始前につき合理的な見積もりができなかったため、1Q(3~5 月)での計上を見送っていたが、協議の進展により 2Q(6~8 月)に計上した。このため、セグメント利益は 1Qから大幅に改善したほか、同事業取得時ののれん償却が前期に終了したことなどにより、前年比で増益となった。なお、申請した雇用調整助成金のうち、上期末時点までに給付を受けた金額について、営業外収益として計上している。

クリーニング事業

事業収入 4 億 10 百万円(前年同期比 36.9%減)、セグメント利益 9 百万円(同 76.5%減)。

新型コロナウイルス感染症の拡大により、一部のマンションフロントにおいて臨時休業が行われたことで取次拠点が一時的に大きく減少していた。このほか、商業施設向けのユニフォーム管理サービス、ホテル向けのリネンサービスの取扱が大きく減少するなど、売上高の大幅な減少が続いていた。緊急事態宣言の解除以降、取引先の営業再開に伴い、売上高は改善傾向が見られているものの、クリーニング需要の年間ピークは例年春先である。加えて、ホテルリネンにおいては依然として大幅な減少が続いているほか、在宅勤務の普及によるYシャツ、スーツのクリーニングの減少傾向が続いている。

コンビニ事業

事業収入 6 億 41 百万円(前年同期比 36.5%減)、セグメント損失 0 百万円(前年同期は 45 百万円の利益)。

同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、新型コロナウイルス感染症による消費行動の変化に対応していくため、住宅立地の店舗においては、大型スーパーなどの代替利用の顧客向けに生鮮食品や日配食品の販売強化に取り組んできた。しかし、大規模展示場や観光施設の近隣などに面している店舗においては、各種イベント中止や観光客の激減、オフィスビルの昼間人口の減少などを受け、来店客数の大幅な減少が続いていた。緊急事態宣言の解除以降、来店客数は回復の傾向が見られており、7 月以降は単月でのセグメント利益を確保するなど、収益の改善が進んできている。

BRIDGE REPORT



その他事業

事業収入 99 百万円(前年同期比 11.1%減)、セグメント利益 10 百万円(同 19.7%減)。

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。新型コロナウイルス感染症の拡大により、ヘアカットサービスの一部店舗で臨時休業を実施したことや、所有する賃貸用不動産において、前年同期に多額の更新料収入を計上していた反動などにより減収減益となった。

(2)財政状態及びキャッシュ・フロー(CF)

	20年2月	20年8月		20年2月	20年8月
現預金	1,605	2,100	仕入債務	217	174
売上債権	480	459	短期有利子負債	1,738	2,496
有価証券	-	200	流動負債	3,064	3,644
たな卸資産	71	64	長期有利子負債	2,489	2,305
流動資産	3,232	3,071	長期預り保証金	376	375
有形固定資産	4,181	4,752	固定負債	3,335	3,165
無形固定資産	73	71	純資産	4,968	4,641
投資その他	3,881	3,555	負債・純資産合計	11,368	11,451
固定資産	8,135	8,379	有利子負債合計	4,227	4,801

*単位:百万円

*有利子負債=借入金+リース債務(長期のみ)

上期末の資産合計は、前期末比 82 百万円増の 114 億 51 百万円となった。現預金が 21 億円、有価証券が 2 億円とそれぞれ増加し、また未収還付法人税等が 7 億 45 百万円減少したことなどにより流動資産が 1 億 61 百万円減少した。一方、建設仮勘定が 5 億 16 百万円増加し、また投資有価証券が 3 億 3 百万円減少したことなどにより固定資産が 2 億 43 百万円増加した。負債合計は、前期末比 4 億 9 百万円増の 68 億 10 百万円となった。短期借入金が 8 億円増加したことなどにより、流動負債が 5 億 80 百万円増加した。一方、長期借入金が 1 億 78 百万円減少した。

純資産は、前期末比 3 億 27 百万円減少し、46 億 41 百万円となった。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損失を 2 億 77 百万円計上したことによるもの。

キャッシュ・フロー

	20/2 期 上期	21/2 期 上期	前年同期比	
営業キャッシュ・フロー	-1,014	469	+1,484	-
投資キャッシュ・フロー	-813	-499	+313	-
フリー・キャッシュ・フロー	-1,828	-30	+1,798	-
財務キャッシュ・フロー	209	524	+315	+150.4%
現金及び現金同等物上期末残高	1,677	2,100	+422	+25.2%

*単位:百万円

上期末における現金及び現金同等物残高は、前期末比 4 億 22 百万円増加し 21 億円となった。

営業CFは、4 億 69 百万円の収入超過(前年同期は 10 億 14 百万円の支出超過)となった。法人税等の還付により 7 億 42 百万円の収入があった一方、税金等調整前当期純損失 2 億 69 百万円を計上したことに加え、臨時休業による損失の支払により 1 億 11 百万円を支出したことによるもの。

投資CFは、4 億 99 百万円の支出超過(前年同期は 8 億 13 百万円の支出超過)となった。有価証券の償還により 6 億 50 百万円、投資有価証券の売却により 5 億 50 百万円、それぞれ収入があった一方、有価証券の取得により 8 億 50 百万円、有形固定資産の取得により 6 億 49 百万円、投資有価証券の取得により 2 億円それぞれ支出したことによるもの。

財務CFは、5 億 24 百万円の収入超過(前年同期は 2 億 9 百万円の収入超過)となった。短期借入金の純増加額が 8 億円あった一方、長期借入金の返済により 2 億 21 百万円を支出したことによるもの。

3. 2021年2月期業績予想

(1) 通期連結業績

	20/2期 実績	構成比	21/2期 予想	構成比	前期比
営業総収入	10,427	100.0%	未定	-	-
営業利益	37	0.3%	未定	-	-
経常利益	165	1.5%	未定	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	-401	-	未定	-	-

*単位:百万円

21.2期予想は未定

21.2期予想は引き続き未定とした。

1Q 決算発表時に、宿泊需要が緩やかに改善していくことを前提に、8月以降の宿泊需要の動向を踏まえ、臨時休業中のホテル施設の再開時期を検討の上、業績予想を行う予定としていた。しかし、7月後半から8月中旬にかけて新型コロナウイルスの新規感染者に再び増加傾向が見られたことで、都心における宿泊需要は依然として厳しい状況が続いた。7月末に新規開業したビジネスホテル「BAY HOTEL 東京浜松町」においては、9月中旬以降、新規感染者の減少傾向とともに、稼働率の上昇が進んでいる一方、競合施設が大幅な値下げ販売を継続している影響で、客室単価については想定を大きく下回る水準で推移している。また、ユニット型ホテル施設においては、7月に2施設の営業を再開し、残りの4施設についても順次営業再開を進めていくことを想定していたが、コラボ企画の稼働率は比較的堅調に推移していたものの、一般の宿泊利用者については、低調に推移したため、1施設については9月末を以って再休業するなど、依然として厳しい状況が続いている。同ホテルについては、完全に遮られていないため、感染リスクを懸念する顧客もいる。加えて、「GoToキャンペーン」では高価格帯のホテルが人気となる一方で、都心におけるビジネスホテルの客室単価が大幅に値下がりしていることで、ユニット型ホテルとの価格差が僅差の状態が続いており、価格優位性が戻るまでには相当の期間を要することが見込まれる。このため、現在も臨時休業中のユニット型ホテル5施設については、現時点において営業再開の時期の目途が立っておらず、一部施設の閉店も含め、今後の運営方針について検討を進めている状況。

なお、マンションフロントサービス事業については、フロントでの付帯売上の減少傾向が見られているものの、受託物件における管理費売上は概ね計画通り推移しており、安定的な収益を確保している。コンビニ事業においても、7月以降セグメント利益を確保しており、9月以降も、店舗近隣の大規模展示場でのイベントが徐々に再開されていることで、売上高は回復傾向で推移していくことが想定される。主力事業であるホテル事業の業績予想について、現時点で合理的に算出することが困難であることから、通期予想については引き続き未定とした。今後、予想の開示が可能となった段階で速やかに公表する方針。

ホテル事業では、7月末に同社ビジネスホテルとして東京初進出となる「BAY HOTEL 東京浜松町」を開業しており、ビジネスホテルとユニット型ホテルを組み合わせ新たなタイプのホテルとして、幅広い宿泊需要の獲得を目指す。また、9月以降、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が減少していることに加え、東京ディズニーリゾートにおいて新エリアが9月下旬に開業したことなどを受け、予約状況の改善が進んでおり、開業に向けた準備を進めていたJR市川塩浜駅前で運営する「CVS・BAY HOTEL」の増築棟については、10月16日に開業した。なお、現在も臨時休業中の施設については、都心における宿泊需要の状況を注視し、適宜検討を進めていく予定。ただし、ユニット型ホテルに対する宿泊需要の回復までには当面の期間を有することを見込んでおり、現時点においては、営業再開の時期は未定となっている。

マンションフロントサービス事業では、今後も新型コロナウイルス感染症の影響が続くことが見込まれている。新しい生活様式に対応したフロントサービスの企画、提案に努めていくとともに、シェアオフィスやコワーキングスペースにおける受付業務など、今後の成長が期待される領域への開拓をさらに進めていく方針。

クリーニング事業は、本格的な改善にはさらに一定の期間を要する見込み。

コンビニ事業では、大規模展示場においては9月以降、イベント再開の動きが見られているものの、年内の大型イベントについては、開催延期や中止となるケースが散見されるなど、売上高の大幅な改善にはさらに一定の期間を要する見込み。

配当は、上期に8.0円を実施したが期末配当は未定とした。

* 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。

なお、有効期限が2020年6月30日までの優待券については、有効期限を11月30日までに延長している。

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(※1)	
	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	当社運営の全ホテル 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～ 翌年2月 末日まで	11月下 旬～翌年6 月末日まで
200株以上	2枚	1枚			
200株以上 長期保有株主様 (※2)	3枚	1枚			
500株以上	上記に加え、下記優待券 を追加贈呈		当社運営の全ホテル でご利用いただける 2,000円相当の宿泊 割引優待券	-	
	-枚	1枚			

(※1) お盆・年末・春休みなどに一部利用除外日がございます。

(※2) 2月末時点において、同一株主番号にて2年以上継続（四半期毎に判定）保有されている株主様。

利用期間等については同社 HP 株主優待制度のご案内 QA を参照

<http://www.cvs-bayarea.co.jp/ir/meeting.html>

BRIDGE REPORT



利用可能施設

スマートホテル

施設名	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 JR・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3-8-1	JR「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 JR 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馬町44-4	JR 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	JR山手線「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 国際展示場駅 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

施設名	施設所在地	アクセス
CVS・BAY HOTEL 本館	千葉県市川市塩浜2-33-1	JR京葉線「市川塩浜駅」改札出てスグ 舞浜駅 2駅6分
CVS・BAY HOTEL 新館	千葉県市川市塩浜2-3-8	「本館」に隣接 海浜幕張駅(幕張メッセ)まで14分
BAY HOTEL 浦安駅前(※1)	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
BAY HOTEL 東京浜松町(※2)	東京都港区浜松町1-16-9	JR山ノ手線「浜松町駅」徒歩4分 羽田空港まで 直通19分

(※1)「BAY HOTEL 浦安駅前」は、アパートメントタイプのビジネスホテルです。

(※2)「BAY HOTEL 東京浜松町」は個室のほか、ユニットタイプの客室(48室)もご用意しております。

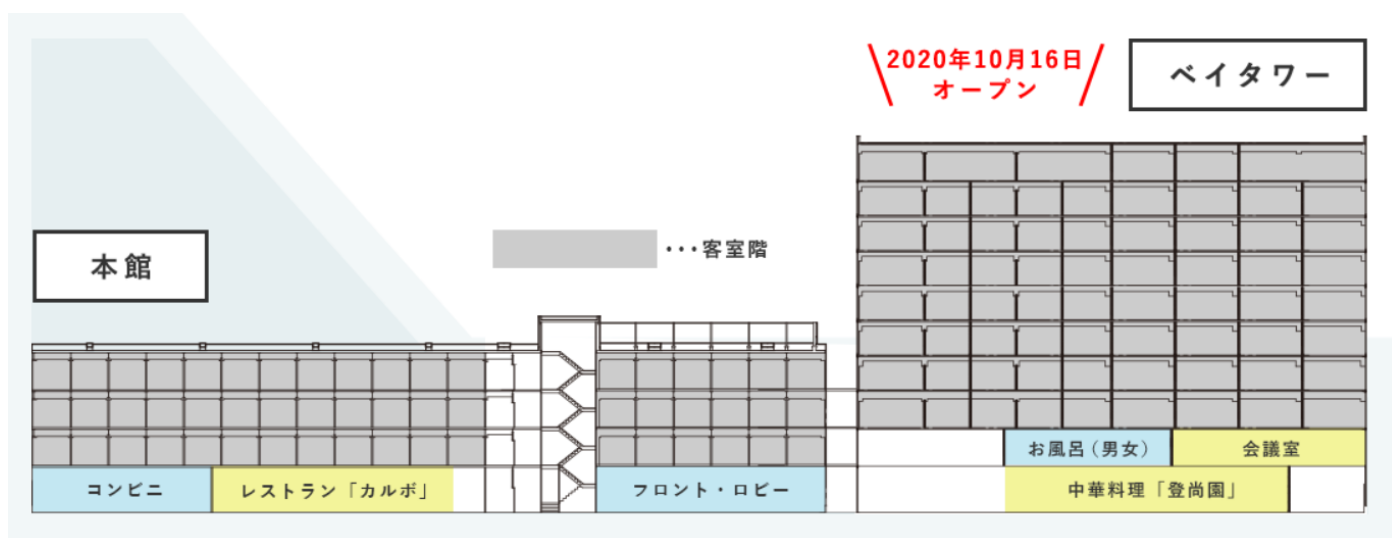
株主数の増加に加え、優待券利用者による「広告宣伝効果」や「再宿泊需要の増加」にも期待している。
なお、春休み、年度末、花見、GW シーズン期間中は、宿泊需要が旺盛で、稼働率が高い期間が続くことなどを考慮して、優待利用可能期間から除外しているとのこと。

4. 今後の注目点

新型コロナの影響がホテル事業において長引いているため、引き続き業績予想の未定を余儀なくされた。一方、マンションフロントサービス事業については前期までに取り組んできた採算性重視の施策が功を奏したこともあり、13.0%減収ながらセグメント利益は50.4%増と利益率を大幅に改善させている。今後は新しい生活様式に対応したサービスにも期待したい。

四半期毎に見ると1Q(3~5月)の売上高17億9百万円、経常損失2億91百万円に対し、2Q(6~8月)は売上高19億62百万円、経常利益1億52百万円と黒字に転じている。今後のホテル事業の回復を想定すれば、利益の改善余地は大きい。株価は低調に推移しており、PBRは0.4倍にとどまる。時価総額は20億円程度で推移しているが、20年8月末の同社の現預金は21億円、投資有価証券7億22百万円と合わせると大幅に下回っている。また、上期は営業CF、投資CF、財務CFいずれも増加しており、今後の新たな投資などにもこうした資金を活かしたいところ。2Qに黒字に転じたことやマンションフロントサービス事業の利益大幅改善、今後のホテル事業の回復を考慮すると株価は評価不足の水準にあると考える。

「CVS BAY HOTEL ベイタワー」JR 京葉線 市川塩浜駅 1分
本館に隣接して10月16日オープン



手前が本館、奥が10月16日にオープンしたベイタワー
(同社HPより)

<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)	8名、うち社外取締役 4名
監査等委員	3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 2020年5月29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、取締役会の透明性や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、同日以降、店

舗数を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、ホテル事業において、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、全てのユニット型ホテルが臨時休業を行っていることに加え、本年に開業を予定しております2棟のホテル施設におきましても、開業日を一旦未定とさせていただくなど、今後の収支計画を立てることが現時点において困難であることから、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3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代後半から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限ら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おりませんが、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おりません。

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、社外取締役候補者については、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。

なお、監査等委員である取締役候補者については、監査等委員会の同意を得ることとしております。

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。

2020年5月29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](#)



▶ 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](#)



▶ IRセミナーで
投資先を発掘

投資家向け IR セミナー「ブリッジサロン」にお越しいただくと、様々な企業トップに出逢うことができます。

>> [開催一覧はこちらから](#)