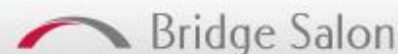


## BRIDGE REPORT



|         |           |                          |
|---------|-----------|--------------------------|
|         |           | 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア(2687) |
| 泉澤 豊 会長 | 泉澤 摩利雄 社長 |                          |

## 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 | 泉澤 摩利雄                                                                    |
| 所在地     | 千葉県千葉市美浜区中瀬1-7-1                                                          |
| 決算月     | 2 月                                                                       |
| HP      | <a href="http://www.cvs-bayarea.co.jp/">http://www.cvs-bayarea.co.jp/</a> |

## 株式情報

| 株価      | 発行済株式数      |         | 時価総額      | ROE(実)   | 売買単位   |
|---------|-------------|---------|-----------|----------|--------|
| 414 円   | 4,936,269 株 |         | 2,044 百万円 | -        | 100 株  |
| DPS(予)  | 配当利回り(予)    | EPS(予)  | PER(予)    | BPS(実)   | PBR(実) |
| 16.00 円 | 3.9%        | 10.33 円 | 40.1 倍    | 753.48 円 | 0.5 倍  |

\*株価は 7/16 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 2021 年 2 月期実績。時価総額は 7/16 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(実) | 7,318  | -546 | -548 | -1,160 | -      | 14.00 |
| 2022 年 2 月(予) | 8,586  | 78   | 68   | 51     | 10.33  | 16.00 |

\*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 2022 年 2 月期第 1 四半期決算と 2022 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. 2022 年 2 月期第 1 四半期決算](#)
  - [3. 2022 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

- 22/2 期 1Q は前年同期比 8.1%増収。経常損失 1 億 37 百万円(前年同期は 2 億 91 百万円の損失)。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。ホテル事業においては緊急事態宣言の再発出を受け、各施設の稼働率は引き続き厳しい状況が続いた。それでも、前年同期が非常に厳しかった反動により増収となった。利益面では、営業総利益が 21.1%から 28.4%へ大幅に改善、販管費も抑えたことにより、営業損失は大幅に縮小した。
- 通期予想に修正はなく、22/2 期は前期比 17.3%増収、経常利益は 68 百万円(前期は 5 億 48 百万円の損失)を見込む。ホテル事業では、「CVS・BAY HOTEL新館」が 6 月 15 日から営業を再開している。ユニット型ホテルでは 7 月から東京五輪の運営関連企業の宿泊先として一棟貸切で利用されている。マンションフロント事業では、マンション居住者向けにサービスや厳選した商品の販売を行うショッピングサイトの拡充を進めていくなど、今後の成長が期待される領域への開拓をさらに進める考え。クリーニング事業では、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進めていくほか、業務効率化によるコスト削減に努める考え。配当も修正なく、16.00 円(うち上期 8.00 円)を予定。
- 今 1Q は最悪ともいえた前年同期との比較だけにさすがに増収、損失は縮小した。2Q(6~8 月)は東京都では再び緊急事態宣言が発出されるなどの逆風はあるものの、回復基調が続くそう。キャンプ場が本格的に営業を開始しており、収益貢献に期待したい。また、足元ではワクチンの接種も進展している。下期には相当に浸透し、人の移動も活発化し、本格回復に向かいそうである。また、同社はキャッシュが豊富にあり、回復基調が本格化するとともに、キャンプ場への取り組みに見られたような新たな事業展開も考えられる。株価は低調に推移しており、PBR は 0.6 倍と低位。時価総額は 20 億円程度で推移しているが、1Q 末の同社の現預金は 21 億 20 百万円、投資有価証券 2 億 72 百万円を合わせると大幅に下回っている。今後回復基調に入ることと想定すると株価は評価不足の水準にあるといえそうだ。

## 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。

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た。

2009 年 11 月、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。

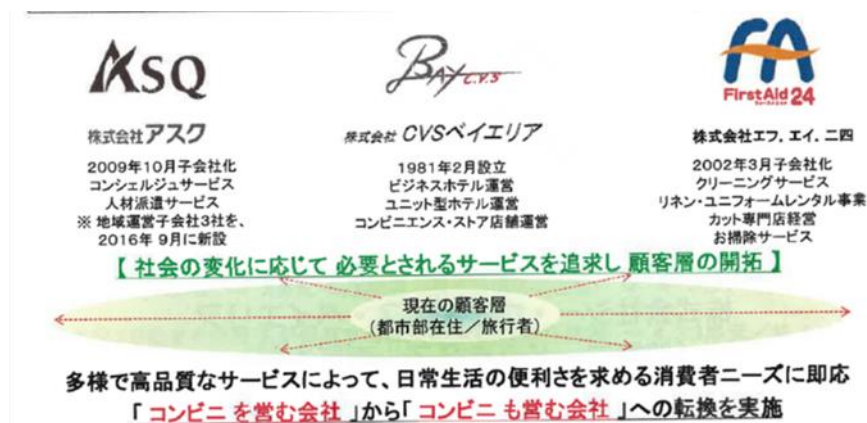
2018 年 3 月、会社分割によりコンビニ事業の一部を、企業フランチャイズ契約を締結していた株式会社ローソンおよびローソンが新設する子会社へ譲渡、「コンビニを営む会社」から「コンビニも営む会社」への転換を実施。マンションフロントサービス事業の事業領域拡大、ホテル事業の更なる強化のほか、M&A 等により、常にチャレンジを続ける企業文化の下、「選択と集中」により成長企業への回帰を目指す。

2021 年 3 月、組織変更を行うと共に、泉澤 摩利雄氏が代表取締役社長に就任。グループ企業理念を「生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する」とし、社会環境の変化と共に変わっていく消費者ニーズへの即応を図るとともに、多くのお客様に喜んでいただく価値あるサービスの拡充に努めている。

## (2)主な事業内容

## グループ企業理念

「生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する」



(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。

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。

21/2 期については新型コロナウイルス感染症拡大の影響を各事業で受けたが、特にホテル事業は大幅減収となった。

| 売上高             | 2018 年 2 月期 | 2019 年 2 月期 | 2020 年 2 月期 | 2021 年 2 月期 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| マンションフロントサービス事業 | 5,802       | 5,775       | 5,587       | 4,899       |
| ホテル事業           | 1,405       | 1,680       | 1,639       | 245         |
| クリーニング事業        | 1,219       | 1,248       | 1,159       | 751         |
| コンビニ事業          | 20,941      | 2,172       | 1,972       | 1,321       |

\*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 772 件(2021 年 5 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。

## BRIDGE REPORT

**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。ただし、新型コロナウイルス感染拡大の影響が大きく、今後は宿泊需要がコロナ前の水準に回復するには数年を要することを想定し事業展開を進める。

**【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 HOEL」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。

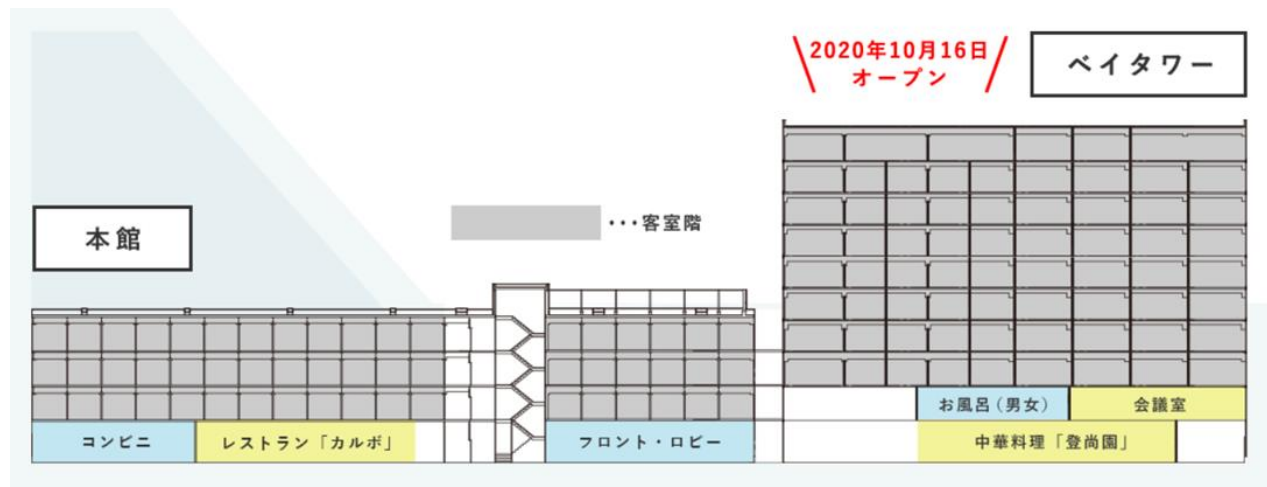
**<CVS BAY HOTEL ベイタワー>**

JR 京葉線 市川塩浜駅 徒歩 1 分、市川塩浜駅前エリアにおいて、3 棟目となるホテルを開業した。

客室数は 107 室(シングル 42、ツイン 63、トリプル 2)、20 年 10 月にオープン。本館と連絡通路で接続しており、1 階には飲食テナントが入居するほか、2階には大浴場やセミナールームを完備するなど、旅行や出張、企業研修などの様々な用途で利用できるホテルとなっている。下写真手前が本館、奥がベイタワー。



## BRIDGE REPORT



(同社 HP より)

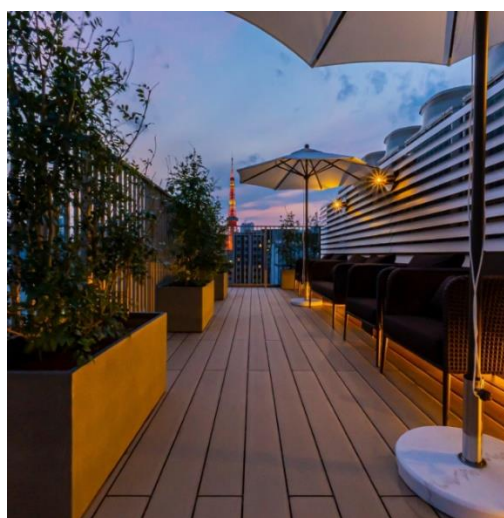
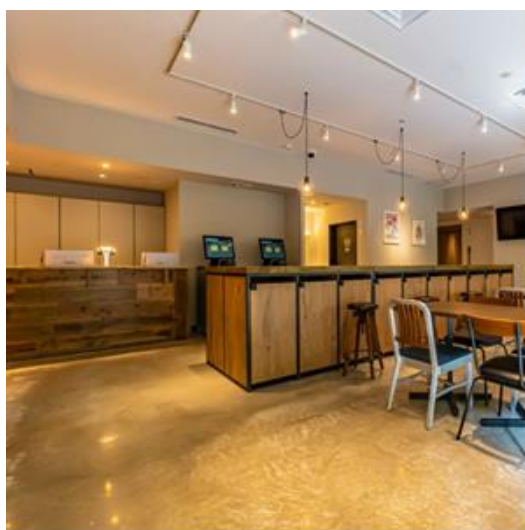
### <BAY HOTEL 東京浜松町>

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。



## BRIDGE REPORT



(同社 HP より)

### <ユニット型ホテル事業>

#### (出店時の背景)

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、旅行費用の低予算化が進んだ。一方、従来の都心での宿泊事情は、価格の安いカプセルホテルは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、宿泊需要を獲得へ女性、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」。

#### (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。21 年 8 月末現在、東京都心を中心に 3 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。

#### (新型コロナウイルス感染症による影響大きく、2 施設の営業再開を断念)

しかし新型コロナウイルス感染症の影響を受けた。一時は全施設が休業を余儀なくされ、今後、価格優位性を確保するまでには相当の期間を要すると判断し、2 施設については営業再開を断念し、閉店した。

また、「東京銀座 BAY HOTEL」についても、営業を再開せずに閉店することが決定している。なお、「東京有明 BAY HOTEL」については、引き続き国内外の感染状況に注視し、再開時期の検討を進める。

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 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

(同社資料、HP よりインベストメントブリッジ作成)



## BRIDGE REPORT



## 2. 2022 年 2 月期第 1 四半期決算

## (1) 連結業績

|                      | 21/2 期 1Q | 構成比    | 22/2 期 1Q | 構成比    | 前年同期比  |
|----------------------|-----------|--------|-----------|--------|--------|
| 営業総収入                | 1,709     | 100.0% | 1,847     | 100.0% | +8.1%  |
| 営業総利益                | 360       | 21.1%  | 524       | 28.4%  | +45.7% |
| 販管費                  | 653       | 38.2%  | 632       | 34.3%  | -3.2%  |
| 営業利益                 | -293      | -      | -107      | -      | -      |
| 経常利益                 | -291      | -      | -137      | -      | -      |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 | -352      | -      | -190      | -      | -      |

\*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 8.1%の増収、1 億 37 百万円の経常損失

営業総収入は前年同期比 8.1%増の 18 億 47 百万円。国内経済は、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が小康状態にあった 3 月から 4 月中旬にかけては、正常化に向けた動きが見られた。しかし、変異株の拡大を受けて 4 月下旬に 3 度目の緊急事態宣言が発出されたことで、飲食店や大規模商業施設などで営業制限がされるなど依然として厳しい状況が続いた。一方、6 月下旬に緊急事態宣言は解除され、東京五輪開催に向けた準備が進められている。徐々にワクチン接種が進むことで市況は緩やかに回復することが期待されていたが、7 月 12 日に東京都を対象に4度目となる緊急事態宣言が発出されており、国内経済の見通しは不透明な状況が続いている。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。一方、ホテル事業においては緊急事態宣言の再発出などを受け、各施設の稼働率は引き続き厳しい状況が続いた。それでも、前年同期が非常に厳しかった反動により増収となった。いずれの事業も増収。

営業損失は 1 億 7 百万円(前年同期は 2 億 93 百万円の損失)。利益面では、売上総利益が 21.1%から 28.8%へ大幅に改善、販管費も抑えたことにより、営業損失は大幅に縮小した。休業中のユニット型ホテル 1 施設の閉店決定に伴い、店舗閉鎖損失引当金繰入額を計上したことなどにより親会社株主に帰属する四半期純損失は 1 億 90 百万円(前年同期は 3 億 52 百万円の損失)となった。

## セグメント別収益

|                 | 21/2 期 1Q | 構成比<br>/利益率 | 22/2 期 1Q | 構成比<br>/利益率 | 前年同期比   |
|-----------------|-----------|-------------|-----------|-------------|---------|
| ホテル事業           | 51        | 3.0%        | 67        | 3.6%        | +30.5%  |
| マンションフロントサービス事業 | 1,119     | 64.4%       | 1,175     | 62.7%       | +5.0%   |
| クリーニング事業        | 213       | 12.3%       | 239       | 12.8%       | +12.4%  |
| コンビニ事業          | 304       | 17.5%       | 340       | 18.1%       | +11.6%  |
| その他事業           | 49        | 2.9%        | 53        | 2.8%        | +6.5%   |
| 消去・全社           | -30       | -           | -28       | -           | -       |
| 営業総収入           | 1,709     | 100.0%      | 1,847     | 100.0%      | +8.1%   |
| ホテル事業           | -119      | -           | -105      | -           | -       |
| マンションフロントサービス事業 | -37       | -           | 104       | 8.9%        | -       |
| クリーニング事業        | 2         | 1.3%        | 10        | 4.3%        | +264.0% |
| コンビニ事業          | -11       | -           | 20        | 6.1%        | -       |
| その他事業           | 5         | 11.4%       | 5         | 10.7%       | -0.4%   |
| 調整額             | -133      | -           | -143      | -           | -       |
| セグメント利益         | -293      | -           | -107      | -           | -       |

\*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。

## BRIDGE REPORT

**ホテル事業**

事業収入 67 百万円(前年同期比 30.5%増)、セグメント損失 1 億 5 百万円(前年同期は 1 億 19 百万円の損失)。

前 1Q において、臨時休業していたホテル施設の賃料等の経費について、臨時休業に伴う特別損失としてセグメント費用外として計上しており、今 1Q における各施設の営業損失は大幅に縮小している。ホテル業界において、新型コロナウイルスの新規感染者数が小康状態にあった 3 月から 4 月中旬までの宿泊需要は回復基調にあったが、変異株の拡大に加え、4 月下旬に 3 度目の緊急事態宣言が発出されるなど、宿泊を伴う旅行や出張を自粛する動きが見られており、依然として先行き不透明な状況にある。

各施設においては、新型コロナウイルス感染症の感染予防の徹底に努め、安心安全な宿泊サービスの提供を行うとともに、7 月下旬から開催される東京五輪開催期間中の収益確保に向けた準備のほか、メディアコンテンツとのコラボ企画の継続的な実施を行ってきた。千葉県内で運営するビジネスホテル施設において、近隣の工事関係者や出張などのビジネス利用を中心に利用があったほか、3 月から 4 月中旬にかけてレジャー需要の回復が進んだことで、稼働率は緩やかに改善傾向が見られた。しかし、4 月下旬以降、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数の増加を受け、3 度目の緊急事態宣言が発出されたことで、ゴールデンウィーク期間中の稼働率は低水準で推移するなど厳しい状況が続いた。ユニット型ホテルにおいては、都心における宿泊需要の減少を受け、全 4 施設で臨時休業を行っていたが、「秋葉原BAY HOTEL」については、各種メディアコンテンツとのコラボ企画を軸とした運営方針のもと、5 月 12 日に営業再開した。休業中の「東京銀座BAY HOTEL」については、都心の宿泊需要の本格的な改善には数年の期間を要すると判断し、閉店することを決定した。

**マンションフロントサービス事業**

事業収入 11 億 75 百万円(前年同期比 5.0%増)、セグメント利益 1 億 4 百万円(前年同期は 37 百万円の損失)。

1Q 末現在における総受注件数は不採算物件の計画的撤退を進めた一方、シェアオフィスにおける受付業務を新規受託したことなどにより 772 件となった。

前 1Q において、時短営業や臨時休業を実施したことに加え、管理会社からの要請により臨時休業した物件の一部について、管理会社との協議中につき、管理費売上を前 2Q 以降に計上した反動から、売上高は小幅に増加した。また、当該物件の人件費等の経費については前 1Q に計上していたことから、セグメント損益は大幅に改善した。

**クリーニング事業**

事業収入 2 億 39 百万円(前年同期比 12.4%増)、セグメント利益 10 百万円(同 264.0%増)。

ホテルリネンにおいては依然として低調に推移している。しかし、前年同期に新型コロナウイルス感染症の影響を受け、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反動などにより、売上高、セグメント利益ともに改善している。

**コンビニ事業**

事業収入 3 億 40 百万円(前年同期比 11.6%増)、セグメント利益 20 百万円(前年同期は 11 百万円の損失)。

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、日配食品の販売強化のほか、青果の専門業者と共同で野菜市を定期的に開催するなどの取り組みを進めてきた。

一方、大規模展示場や観光施設に近隣している店舗においては、各種イベントの段階的な再開などにより、売上高は改善傾向が続いているが、依然として大規模イベントについては開催中止や来場者数の制限が行われている。

なお、5 月末を以て千葉県内で運営する 1 店舗を閉店したことで、同事業における店舗数は 6 店舗となっている。

**その他事業**

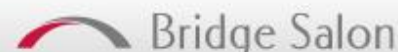
事業収入 53 百万円(前年同期比 6.5%増)、セグメント利益 5 百万円(同 0.4%減)。

その他事業としては、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いる。

固定資産の有効活用として、5 月より千葉県成田市にてキャンプ場をプレオープンし、6 月 1 日に本格的に営業を開始し。プレオープン期間中の週末においては、多くの若者や家族連れの顧客からの利用があるなど、好調に推移した。一方、開業初期経費を計上したことにより、セグメント利益は小幅に減少している。



## BRIDGE REPORT



## (2)財政状態

|        | 21 年 2 月 | 21 年 5 月 |          | 21 年 2 月 | 21 年 5 月 |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 現預金    | 1,936    | 2,120    | 仕入債務     | 131      | 214      |
| 売上債権   | 451      | 437      | 短期有利子負債  | 1,423    | 1,722    |
| 有価証券   | -        | 100      | 流動負債     | 2,645    | 2,897    |
| たな卸資産  | 59       | 60       | 長期有利子負債  | 3,443    | 3,216    |
| 流動資産   | 2,738    | 2,977    | 長期預り保証金  | 373      | 360      |
| 有形固定資産 | 4,339    | 4,243    | 固定負債     | 4,142    | 3,897    |
| 無形固定資産 | 71       | 69       | 純資産      | 3,719    | 3,499    |
| 投資その他  | 3,358    | 3,003    | 負債・純資産合計 | 10,507   | 10,294   |
| 固定資産   | 7,769    | 7,316    | 有利子負債合計  | 4,866    | 4,938    |

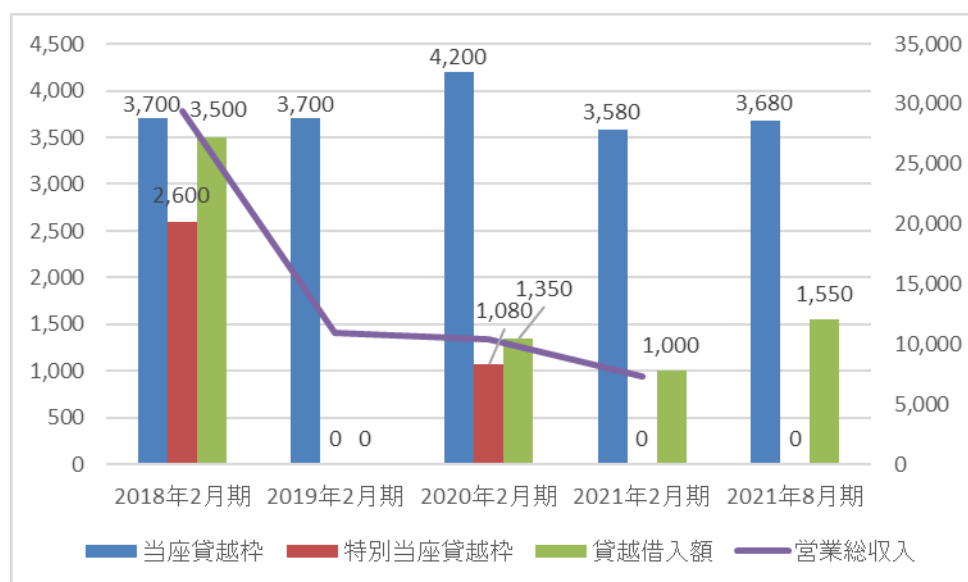
\*単位:百万円。

\*有利子負債=借入金+リース債務。

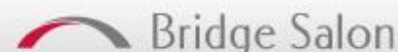
22/2 期 1Q末における資産合計は、前期末比 2 億 13 百万円減少し、102 億 94 百万円となった。現預金が 1 億 84 百万円、有価証券が 1 億円それぞれ増加したことなどにより、流動資産が 2 億 38 百万円増加した。一方、投資有価証券が 3 億 11 百万円減少したことなどにより固定資産が 4 億 52 百万円減少した。

負債合計は、前期末比 6 百万円増加し、67 億 94 百万円となった。短期借入金が 2 億円増加し、また、資産除去債務が 1 億 64 百万円減少したことなどにより、流動負債が 2 億 51 百万円増加した。一方、長期借入金が 2 億 25 百万円減少したことなどにより固定負債が 2 億 45 百万円減少した。

純資産は、前期末比 2 億 19 百万円減少し、34 億 99 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 1 億 90 百万円計上した。



## BRIDGE REPORT



## 3. 2022 年 2 月期業績予想

## (1) 通期連結業績

|                 | 21/2 期 実績 | 構成比    | 22/2 期 予想 | 構成比    | 前期比    |
|-----------------|-----------|--------|-----------|--------|--------|
| 営業総収入           | 7,318     | 100.0% | 8,586     | 100.0% | +17.3% |
| 営業利益            | -546      | -      | 78        | 0.9%   | -      |
| 経常利益            | -548      | -      | 68        | 0.8%   | -      |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | -1,160    | -      | 51        | 0.6%   | -      |

\*単位: 百万円。

## 22/2 期は 17.3%増収、経常利益 68 百万円を見込む

通期予想に修正はなく、22/2 期は売上高が前期比 17.3%増の 85 億 86 百万円、営業利益は 78 百万円(前期は 5 億 46 百万円の損失)、経常利益は 68 百万円(同 5 億 48 百万円の損失)、親会社株主に帰属する当期純利益は 51 百万円(同 11 億 60 百万円の損失)を見込む。ホテル事業では、「CVS・BAY HOTEL 新館」について、東京五輪開催期間中の団体予約への対応や東京五輪開催を契機にレジャー需要の改善が進むことを想定し 6 月 15 日から営業を再開している。ユニット型ホテルでは「東京有明BAY HOTEL」が 6 月 15 日に営業再開し、7 月からは、東京五輪の運営関連企業の宿泊先として一棟貸切で利用されている。マンションフロント事業では、マンション居住者向けにサービスや厳選した商品の販売を行うショッピングサイトの拡充を進めていくほか、アプリケーションを活用したフロントサービスの新規獲得を推進し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託業務など、今後の成長が期待される領域への開拓をさらに進める考え。クリーニング事業では、ホテルリネンにおいては、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、売上高の本格的な改善にはさらに一定期間を要することが見込まれる。こうした状況を踏まえ、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進めていくほか、業務効率化によるコスト削減に努める考え。コンビニ事業では、東京オリンピック・パラリンピック閉会后、イベントは再開されるものの、大規模展示場や観光施設に隣接している店舗においては、売上高の本格的な改善にはさらに一定の期間を要する見込み。

配当は 16.00 円(うち上期 8.00 円)を予定。

上期業績予想は下表の通り

## 上期連結業績

|                  | 21/2 期 上期実績 | 構成比    | 22/2 期 上期予想 | 構成比    | 前年同期比  |
|------------------|-------------|--------|-------------|--------|--------|
| 営業総収入            | 3,671       | 100.0% | 4,256       | 100.0% | +15.9% |
| 営業利益             | -255        | -      | 13          | 0.3%   | -      |
| 経常利益             | -138        | -      | 42          | 1.0%   | -      |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | -277        | -      | 33          | 0.8%   | -      |

\*単位: 百万円。

## (2) 事業方針

## 経営理念・ミッション

経営理念: 生活のなかで彩りを感じて頂く、新しいサービスを発見し、創造し、提供する

ミッション: お客様の気持ちを、光あふれる明るい方向へと向けるそのようなサービスを実現すること

## BRIDGE REPORT



## セグメント別事業方針

|                     |                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ホテル事業               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>既存需要に依存しないビジネスモデルの構築</b><br/>⇒コアセグメントの需要取り込み、団体研修等の法人需要獲得</li> <li>・オペレーションの向上(安心・安全な宿泊を提供)<br/>⇒コロナ対応の徹底、清掃、接客レベルの向上</li> </ul> |
| マンション<br>フロントサービス事業 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>非有人型サービスプラットフォームの構築</b><br/>⇒アプリケーションを活用した情報サービスの提供など</li> <li>・非マンション分野での受付業務の拡大<br/>⇒シェアオフィス、コワーキングスペースでの受付業務獲得</li> </ul>     |
| クリーニング事業            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存顧客(提供物件)へのアプローチ強化<br/>⇒需要の掘り起こしを目指す</li> <li>・取引先の選択と集中<br/>⇒バックオフィスの業務削減による管理コストの削減</li> </ul>                                   |
| コンビニ事業              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本オペレーションの効率化<br/>⇒業務効率化による収益性の改善</li> <li>・店舗毎の商圈に対応した品揃えの強化<br/>⇒既存需要の売上最大化+各種イベントに対応した独自商品仕入</li> </ul>                          |

## ビジネスホテル事業

近隣の大型テーマパークに依存した運営からの脱却

- ①スケールメリット活用を活かした団体旅行への営業強化  
増築棟の開業により市川塩浜エリアにおける総客室数は 280 室超まで拡大  
⇒旅行代理店等を通じて法人団体や、教育旅行団体へのアプローチを強化していく
- ②利用客層と親和性の高いコンテンツとのコラボによる高付加価値サービスの提供  
千葉県内で運営するビジネスホテル⇒家族連れ、女性の比率が高い(テーマパークの利用者)  
⇒子供、女性向けのコンテンツとのコラボ企画を展開し、客室単価の向上を目指す。

## ユニット型ホテル事業

従来のカプセルホテルの延長からのイメージを脱却

- ①コアターゲットを明確にし、コンテンツに特化したホテル  
これまでの不特定多数の宿泊者を想定した宿泊サービスを一新  
⇒スマホゲームや 2.5 次元舞台等などのメディアコンテンツとのコラボ企画を軸とした運営へ  
⇒**特定のファンが集うサロン+宿泊=付加価値空間の提供**  
施設内のコンテンツ物販を拡充し、宿泊以外の収益源を確保していく
- ②安心・安全な宿泊サービスの提供  
コロナ対策の徹底、サービスレベルの標準化

※5 月 12 日～秋葉原ベイホテルで開催中のコラボ企画の様子。ファンが集う共有スペースのほか、キャラクターが装飾されたユニットルームを展開。利用者限定の物販も実施するなど、ヘビーユーザーの囲い込みを狙う。



(同社資料より)

## 成田スカイウェイ BBQ (CAMP)～5 月 1 日プレオープン、6 月 1 日に本格オープン～

千葉県成田市に保有する約 20,000 m<sup>2</sup>の広大な土地を活用

※日常生活から離れた不便さを自由なアイデアで楽しんでもらう場所として提供

⇒初期投資を抑制しつつ、コロナ禍における生活様式の変化に対応した事業  
GW 期間中においては、若者や家族連れを中心に数多くの利用



## BRIDGE REPORT



⇒野外型のレジャー需要は伸長しており、新たな宿泊サービスの開拓に向けたマーケティングの場としても活用



(同社資料より)

## マンションフロントサービス事業

## マンション業界の概要

昨年の全国のマンション販売戸数はコロナ禍の影響により減少。今後も建設コストの高止まりに加え、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、コンシェルジュサービスを導入可能な新規物件は減少傾向が続いていく見通し。

⇒既存のマンションフロントサービスは維持しつつ、新サービスの開発、新規市場の開拓が不可欠

## 今後の受付サービスの事業展開

## ①有人型のコンシェルジュ受付サービス

・富裕層向けのマンション、企業受付を中心に展開

⇒高品質なサービスによる付加価値の追求を目指す。

※近年は、**シェアオフィスやコワーキングスペースでの受付業務を積極的に拡大**

## ②ITを活用した新たな受付サービス

・マンション居住者向けのアプリケーションによるサービス提供

共用施設の予約や管理規約、掲示板の閲覧などのフロントサービス機能を搭載

⇒**有人型サービスの継続が難しい物件や小規模の物件においてもサービスの提供が可能**

・アプリケーションを活用したプラットフォーム事業の展開

独立系として国内最大級のマンション受託件数を持つ強みを活かし、

居住者向けのサービスや厳選した商品の販売を行うWEBサイトを展開

⇒**マンション居住者とサプライヤーを繋ぐプラットフォームを目指す**

## マンション居住者に向けた取り組み

## OICOS

マンション(分譲・賃貸)、学生寮・社員寮他、会員登録制のWEBサイト

⇒有人サービスの代替機能

・共用施設の予約、鍵の受渡、料金決済

・問合せ等コールセンター機能の代替

非有人型のコンシェルジュサービスの提供



## GEM

マンション(分譲・賃貸)向けの会員登録制のショッピングサイト

⇒国内最大級のマンション受託件数を持つ強みを活かしたプラットフォーム事業

・当社が厳選した商品を居住者へ提供

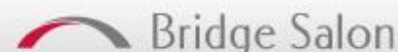
マンション居住者とサプライヤーを繋ぐプラットフォームとしてサービスを提供



(同社資料より)

⇒現在、上記機能を搭載したアプリケーションを開発中、今期中のサービス開始を目指す

## BRIDGE REPORT



## 組織再編について

- ①ホテル事業本部、コンビニ事業本部を統合し『サービス事業本部』を設置  
経営環境が大きく変化していく中で、より機動的な組織運営体制を目指す。  
⇒若手人材の積極的な登用、事業の垣根を超えた人的資源の有効活用  
営業部門におけるコストの全体最適化を図る。
- ②コーポレート戦略グループを新設  
戦略や投資を部分最適から、グループ全体の最適化にすべく各種立案を推進
- ③管理部門の統合に向け、グループ間での積極的な人材の異動を実施  
⇒今後 3 年を目途に各社の管理部門を統合及び社内システムの統合を目指す  
管理部門の統合⇒人的コストの圧縮  
グループ間のシステムの統一⇒投資コストの圧縮



## \* 株主優待制度

19 年 2 月に「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が、配当金による利益還元とのバランスを考慮し 21 年 8 月末の権利確定分は、株主優待券の割引金額を増額した。

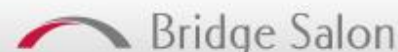
## 株主優待制度変更の内容

| 保有株式数   | 前回 (2020 年 8 月末)                                      |                        | 今回 (2021 年 8 月末)                                      |                         |
|---------|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|
|         | 優待内容                                                  | 発行枚数                   | 優待内容                                                  | 発行枚数                    |
| 100 株以上 | 当社が運営するホテル全施設<br>でご利用頂ける総額 <u>1,500 円</u><br>相当の宿泊割引券 | <u>1,500 円</u><br>×1 枚 | 当社が運営するホテル全施設<br>でご利用頂ける総額 <u>2,000 円</u><br>相当の宿泊割引券 | <u>1,000 円</u><br>× 2 枚 |
| 500 株以上 | 上記に加え、下記優待券を追加贈呈                                      |                        | 上記に加え、下記優待券を追加贈呈                                      |                         |
|         | 当社が運営するホテル全施設<br>でご利用頂ける総額 <u>2,000 円</u><br>相当の宿泊割引券 | <u>2,000 円</u><br>×1 枚 | 当社が運営するホテル全施設<br>でご利用頂ける総額 <u>2,000 円</u><br>相当の宿泊割引券 | <u>1,000 円</u><br>× 2 枚 |

| 保有株式数  | 発行枚数 | 優待内容                                | 利用可能期間                   |
|--------|------|-------------------------------------|--------------------------|
| 100株以上 | 2枚   | 同社運営の全ホテルで利用可能な<br>1,000円相当の宿泊割引優待券 | 2021年11月中旬～2022年<br>7月末日 |
| 500株以上 | 4枚   |                                     |                          |

新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているため、利用期限は通常時 5 月末から 2 カ月延長し、2022 年 7 月末を予定。

## BRIDGE REPORT



## 利用可能施設 ビジネスホテル

| ビジネスホテル                  | 施設所在地                             | アクセス                                            |
|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| CVS・BAY HOTEL 本館<br>同 新館 | 千葉県市川市塩浜 2-33-1<br>千葉県市川市塩浜 2-3-8 | JR 京葉線 「市川塩浜駅」 徒歩 1 分<br>JR 京葉線 「市川塩浜駅」 徒歩 3 分  |
| 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<br>「舞浜 行き」 バス停まで徒歩 1 分    |
| BAY HOTEL 東京浜松町<br>(*1)  | 東京都港区浜松町 1-16-9                   | JR 山手線 「浜松町駅」 徒歩 4 分<br>都営浅草線・大江戸線 「大門駅」 徒歩 2 分 |

## ユニット型ホテル

| ユニット型ホテル              | 施設所在地             | アクセス                                           |
|-----------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| 秋葉原 BAY HOTEL<br>(*2) | 東京都千代田区神田練堀町 44-4 | JR 山手線・京浜東北線・総武線<br>東京メトロ日比谷線「秋葉原駅」 徒歩 3 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<br>(「東雲駅」：国際展示場駅から 1 駅 2 分) |

\*1 個室タイプのほかユニット区画の客室利用ができます

\*2 女性専用施設

(同社開示資料より)

## 4. 今後の注目点

今 1Q は最悪ともいえた前年同期との比較だけにさすがに増収、損失は縮小した。2Q(6~8 月)は東京都では再び緊急事態宣言が発出されるなどの逆風はあるものの、「東京有明 BAY HOTEL」で東京五輪運営関連企業への一棟貸切があるなど、回復基調が続くそう。キャンプ場が本格的に営業を開始しており、収益貢献に期待したい。また、足元では感染拡大が進んでいる一方で、ワクチンの接種も進展している。下期には相当に浸透し、人の移動も活発化し、本格回復に向かいそうである。また、同社はキャッシュが豊富にあり、回復基調が本格化するとともに、キャンプ場への取り組みに見られたような新たな事業展開も考えられる。

株価は低調に推移しており、PBR は 0.6 倍と低位。時価総額は 20 億円程度で推移しているが、1Q 末の同社の現預金は 21 億 20 百万円、投資有価証券 2 億 72 百万円を合わせると大幅に下回っている。今後回復基調に入ると想定すると株価は評価不足の水準にあるといえそうだ。



## <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 2021 年 6 月 1 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

において、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、ユニット型ホテルの一部で臨時休業が続いており、再開も未定であるなど、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5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、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

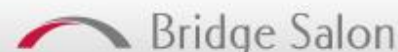
(3)経営陣幹部・取締役の報酬を決定するに当たっての方針と手続当社の取締役・監査等委員の報酬は株主総会で決議された役員報酬額の範囲内において、その職責や資質、貢献等を基に算出しております。取締役の報酬は独立社外取締役が出席する取締役会、監査等委員の報酬は監査等委員会で協議を行い決定しているほか、取締役の報酬については監査等委員会がその妥当性を監査しております。

(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。

## BRIDGE REPORT



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。

2021 年 6 月 1 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) 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/](http://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](#)