

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年1月11日
【四半期会計期間】	第44期第3四半期（自 2023年9月1日 至 2023年11月30日）
【会社名】	株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア
【英訳名】	CVS Bay Area Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 泉 澤 摩 利 雄
【本店の所在の場所】	千葉県市川市塩浜二丁目33番1号 （上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。）
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目7番1号
【電話番号】	043 - 296 - 6621（代表）
【事務連絡者氏名】	総務グループマネージャー 仙 葉 浩
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第43期 第3四半期 連結累計期間	第44期 第3四半期 連結累計期間	第43期
会計期間	自 2022年3月1日 至 2022年11月30日	自 2023年3月1日 至 2023年11月30日	自 2022年3月1日 至 2023年2月28日
営業総収入 (千円)	5,124,407	5,658,887	6,926,440
経常利益又は経常損失 () (千円)	18,531	464,133	47,213
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 (当期)純損失 () (千円)	80,306	393,422	13,528
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	87,790	401,702	21,011
純資産額 (千円)	2,677,323	3,056,950	2,744,102
総資産額 (千円)	8,786,491	9,825,655	8,679,526
1株当たり四半期純利益又は1株 当たり四半期(当期)純損失 () (円)	16.27	79.70	2.74
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	30.5	31.1	31.6

回次	第43期 第3四半期 連結会計期間	第44期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年9月1日 至 2022年11月30日	自 2023年9月1日 至 2023年11月30日
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失 () (円)	0.47	31.16

(注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。

2 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当第3四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が指定感染症5類に移行された2023年5月上旬以降、国内景気には緩やかな回復が見られ、消費行動を促進する環境変化が急速に進んだことで、経済活動の正常化が加速しました。2023年10月には訪日外客数が新型コロナウイルス感染拡大前の2019年同月実績をコロナ禍後で初めて上回るなど、インバウンド需要の急回復も顕著となり、レジャーや宿泊など観光関連産業の伸長が景気の押し上げ要因となりました。一方で、世界的な金融引き締めや、中国をはじめとする海外経済の減速、円安の進行、エネルギーコストの高止まりや物価高騰を背景とする節約志向の高まりが個人消費の下押し要因となるなど、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需要の拡大や団体旅行の復調、行楽シーズンによる国内旅行の好調を受け、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。

また、2023年7月の事業用地取得以降、建築工事にも着手し、開発行為を進めているアウトドアリゾート施設（千葉県成田市）については、「記憶に残る非日常の提供」を通じた顧客体験価値の向上を図るとともに、サービス内容の充実や品質レベルの追求、お客様の安心安全に配慮した各種運営オペレーション及び供給体制の確立に十分な準備期間を有したい考えから、その開業時期について、2024年4月から2025年3月に変更したほか、開業準備資金19億22百万円の調達のため、新たに株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするコミット型シンジケートローン契約を2023年12月21日に締結し、同28日に11億95百万円の借入を行っておりますが、当第3四半期連結累計期間における損益に与える影響は軽微であります。

以上の結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における業績は、営業総収入56億58百万円（対前年同期比10.4%増）、営業利益4億46百万円（前年同期は12百万円の営業利益）、経常利益4億64百万円（前年同期は18百万円の経常損失）、親会社株主に帰属する四半期純利益は3億93百万円（前年同期は80百万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。

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。

2023年5月上旬以降、新型コロナウイルス感染症が指定感染症5類に移行されたことで、回復傾向にあった人流はより活発化し、続く6月以降も国内の宿泊需要は拡大傾向が続いたほか、9月以降はインバウンド需要がさらに急回復したことに加え、団体旅行の復調や行楽シーズンによる国内旅行の拡大が10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則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。

東京都港区で運営する「BAY HOTEL東京浜松町」においては、2023年3月に「ユニットフロア」の全面リニューアル工事を行い、小さなお客様を含むファミリーや国内外のグループ旅行者に対する訴求を強化した結果、宿泊価格は1室3万円以上と高単価でありながら、稼働率は依然7割を超えて安定的に推移するなど、ターゲットとする客層による利用の拡大が進んだことで、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。

また、キャラクターコンテンツとのコラボ企画におきましては、国内外の幅広い年齢層から支持される人気キャラクター「モンチッチ」の生誕50周年を祝した「ルーム・コラボレーション」企画の第1クールを2023年6月より実施したほか、続く第2クールの販売も12月下旬より開始するなど、宿泊需要のみならず、グッズ販売やイベント、ファン同士の集いの場としての機能を強化し、宿泊以外の需要の獲得にもさらに努めてまいります。

この結果、当第3四半期連結累計期間における業績は、ホテル事業収入12億64百万円（対前年同期比103.8%増）、セグメント利益3億46百万円（前年同期は78百万円のセグメント損失）となりました。

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。

コロナ禍から平時への移行が急速に進んだことを受け、マンションフロントにおける生活支援サービスの利用にも復調が見られ、クリーニング取扱高、マンション内ショップ売上高及び居住者向けイベント開催は、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月には、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います。

当第3四半期連結会計期間末時点における総受注件数は751件（対前期末比3件増）、うち「OICOS」受注件数は142件（対前期末比11件増）となりました。

この結果、当第3四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32億25百万円（対前年同期比0.4%増）、セグメント利益3億17百万円（対前年同期比0.1%減）となりました。

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」の導入及び展開を2023年10月より開始するなど、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開発にも着手しております。また2023年11月末を以てユニフォーム管理センター業務を終了したほか、バックオフィス業務の効率化を並行して進め、管理コストの削減にも努めてまいりました。

この結果、当第3四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1億56百万円（対前年同期比11.9%減）、セグメント利益32百万円（対前年同期比98.0%増）となりました。

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。

2023年5月上旬以降、新型コロナウイルス感染症が指定感染症5類に移行されたことを受け、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は、コロナ禍以前と同規模もしくはそれを上回る規模で連日開催されたことで、来場者数は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びました。

2023年1月に順次実施した店舗のリニューアル工事により、新たに店内調理設備『まちかど厨房』を導入し、品揃えの見直しと強化を推進したことにより、収益性の改善も好調に推移しました。

なお、2023年3月末を以て東京都心で運営する1店舗を、借地契約の満了に伴い閉店したため、当第3四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3四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9億88百万円（対前年同期比6.0%減）、セグメント利益72百万円（対前年同期比13.2%増）となりました。

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、コロナ禍から平時への移行が急速に進んだことで、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。なお、千葉県船橋市の借地物件について、2023年11月の事業用借地権設定契約の満了を以て当社は以降の契約を更新せずに撤退し、引き続きの賃借を望む転借人に対し、当該借地内に当社が保有する固定資産を贈与するとともに、当社が負う原状回復義務の承継を行うことで合意いたしました。そのため当社は、固定資産の贈与を当該契約の満了日に実施し、同日で当該借地に対する当社の原状回復義務が消滅したことを受け、資産除去債務消滅益として21百万円の特別利益を計上いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間における業績は、その他事業収入79百万円（対前年同期比36.5%減）、セグメント利益19百万円（対前年同期比44.6%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第3四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11億46百万円(13.2%)増加し、98億25百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が54百万円、その他流動資産が83百万円それぞれ増加したことなどにより、流動資産が1億45百万円増加し、また、アウトドアリゾート施設開業へ向けた土地の取得及び建設仮勘定の増加などにより、固定資産が10億円増加したことであります。

(負債)

当第3四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8億33百万円(14.0%)増加し、67億68百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金が5億70百万円、未払金が4億79百万円それぞれ増加したことなどにより、流動負債が10億76百万円増加した一方、長期借入金が2億13百万円減少したことなどにより、固定負債が2億43百万円減少したことであります。

(純資産)

当第3四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3億12百万円(11.4%)増加し、30億56百万円となりました。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3億93百万円計上したことであります。

(3) 当第3四半期連結会計期間末現在におけるホテル施設及びコンビニエンス・ストア店舗数の状況

地域別	ホテル施設	コンビニエンス・ストア店舗
東京都	3棟	1店
千葉県	3棟	3店
合計	6棟	4店

(注) 上記には、連結子会社である株式会社エフ・エイ・二四及び株式会社アスクの店舗は含まれておりません。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当第3四半期連結累計期間において、会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定に重要な変更はありません。

(5) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(6) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(7) 研究開発活動

該当事項はありません。

(8) 経営成績に重要な影響を与える要因

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因に重要な変更はありません。

(9) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループは、短期的な運転資金及び長期投資資金については、手許資金及び金融機関からの借入により調達しており、当第3四半期連結累計期間において重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。ただし、2025年3月開業予定のアウトドアリゾート施設の事業用地取得資金及び建物建築資金、その他付帯する設備資金19億22百万円の調達を目的とする「コミット型シンジケートローン契約」及び「不動産抵当権設定に関する協定」を、それぞれ2023年12月21日付にて締結しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	12,000,000
計	12,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年1月11日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	5,064,000	5,064,000	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	5,064,000	5,064,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年9月1日～ 2023年11月30日	-	5,064,000	-	1,200,000	-	164,064

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 127,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,930,100	49,301	-
単元未満株式	普通株式 6,300	-	-
発行済株式総数	5,064,000	-	-
総株主の議決権	-	49,301	-

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が400株(議決権4個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式51株が含まれております。

【自己株式等】

2023年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計(株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
(株)シー・ヴィ・エス・バイエリア	千葉県市川市塩浜 二丁目33番1号	127,600	-	127,600	2.52
計	-	127,600	-	127,600	2.52

(注) 上記のほか、単元未満株式51株を保有しております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2023年9月1日から2023年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(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3四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,772,179	1,826,205
売掛金	417,722	435,210
商品	52,259	52,252
未収還付法人税等	9,949	-
その他	305,189	388,951
貸倒引当金	108	111
流動資産合計	2,557,193	2,702,508
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,033,921	1,940,500
土地	1,027,083	1,458,477
建設仮勘定	17,600	706,250
その他(純額)	143,994	127,717
有形固定資産合計	3,222,600	4,232,945
無形固定資産		
その他	38,783	39,544
無形固定資産合計	38,783	39,544
投資その他の資産		
投資有価証券	262,694	268,662
敷金及び保証金	170,538	160,918
投資不動産(純額)	2,407,371	2,384,069
その他	20,346	37,007
投資その他の資産合計	2,860,949	2,850,657
固定資産合計	6,122,333	7,123,147
資産合計	8,679,526	9,825,655

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	147,597	193,677
短期借入金	1,730,000	2,300,000
1年内返済予定の長期借入金	290,592	286,546
未払金	397,979	877,607
未払法人税等	26,957	112,617
預り金	29,088	40,494
賞与引当金	11,792	5,886
店舗閉鎖損失引当金	37,868	-
資産除去債務	3,500	3,108
その他	242,201	174,304
流動負債合計	2,917,577	3,994,241
固定負債		
長期借入金	2,442,837	2,228,981
リース債務	5,692	-
退職給付に係る負債	67,462	67,137
長期預り保証金	354,305	355,590
資産除去債務	147,549	122,754
固定負債合計	3,017,847	2,774,463
負債合計	5,935,424	6,768,705
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	1,811,015
自己株式	124,469	124,469
株主資本合計	2,746,043	3,050,610
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	6,339
その他の包括利益累計額合計	1,940	6,339
純資産合計	2,744,102	3,056,950
負債純資産合計	8,679,526	9,825,655

(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3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
営業総収入	5,124,407	5,658,887
売上原価	3,185,538	3,112,989
営業総利益	1,938,869	2,545,897
販売費及び一般管理費	1,925,936	2,099,622
営業利益	12,932	446,275
営業外収益		
受取利息	29	13
投資有価証券売却益	5,000	-
不動産賃貸料	241,895	250,133
助成金収入	282	-
その他	6,877	9,883
営業外収益合計	254,085	260,030
営業外費用		
支払利息	24,621	22,276
投資事業組合運用損	2,455	2,311
不動産賃貸費用	256,045	216,513
その他	2,426	1,070
営業外費用合計	285,548	242,172
経常利益又は経常損失()	18,531	464,133
特別利益		
固定資産売却益	11,018	-
資産除去債務消滅益	-	21,830
特別利益合計	11,018	21,830
特別損失		
店舗閉鎖損失引当金繰入額	37,868	-
減損損失	13,915	-
固定資産除却損	-	539
その他	-	3,570
特別損失合計	51,784	4,109
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()	59,296	481,853
法人税、住民税及び事業税	22,121	105,182
法人税等調整額	1,111	16,751
法人税等合計	21,009	88,431
四半期純利益又は四半期純損失()	80,306	393,422
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()	80,306	393,422

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
四半期純利益又は四半期純損失()	80,306	393,422
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,483	8,280
その他の包括利益合計	7,483	8,280
四半期包括利益	87,790	401,702
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	87,790	401,702

【注記事項】

(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。

(追加情報)

(連結納税制度から単体納税制度への移行に係る税効果会計の適用)

当社及び連結子会社は、当連結会計年度から単体納税制度へ移行しております。そのため、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)第33項及び第69項の取扱いにより、当連結会計年度から単体納税制度を適用するものとして、前連結会計年度末以降の繰延税金資産及び繰延税金負債の額を計上しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

当座貸越契約にかかる借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
当座貸越極度額の総額	3,680,000千円	3,680,000千円
借入実行残高	1,730,000	2,300,000
差引額	1,950,000	1,380,000

(四半期連結損益計算書関係)

助成金収入に関する注記

前第3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年11月30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3四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)の償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
減価償却費	117,858千円	118,050千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年4月13日 取締役会	普通株式	29,618	6.00	2022年2月28日	2022年5月16日	利益剰余金
2022年10月12日 取締役会	普通株式	39,490	8.00	2022年8月31日	2022年11月14日	利益剰余金

当第3四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年4月12日 取締役会	普通株式	39,490	8.00	2023年2月28日	2023年5月15日	利益剰余金
2023年10月11日 取締役会	普通株式	49,363	10.00	2023年8月31日	2023年11月13日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年11月30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	611,189	3,157,834	168,601	1,051,806	31,532	5,020,965	-	5,020,965
その他の収益 (注)3	9,371	-	-	-	94,071	103,442	-	103,442
外部顧客への 営業総収入	620,560	3,157,834	168,601	1,051,806	125,603	5,124,407	-	5,124,407
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	56,055	8,487	-	-	64,543	64,543	-
計	620,560	3,213,890	177,088	1,051,806	125,603	5,188,950	64,543	5,124,407
セグメント利益 又は損失()	78,738	318,029	16,546	64,475	35,180	355,492	342,560	12,932

(注)1 セグメント利益又は損失の調整額 342,560千円には、セグメント間取引消去5,334千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用 347,894千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

(固定資産に係る重要な減損損失)

「その他事業」セグメントにおいて、固定資産の減損損失を計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては13,915千円であります。

当第3四半期連結累計期間（自 2023年3月1日 至 2023年11月30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	1,255,293	3,177,007	148,500	988,809	22,342	5,591,952	-	5,591,952
その他の収益 (注) 3	9,503	-	-	-	57,431	66,934	-	66,934
外部顧客への 営業総収入	1,264,796	3,177,007	148,500	988,809	79,773	5,658,887	-	5,658,887
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	48,467	7,514	-	-	55,982	55,982	-
計	1,264,796	3,225,474	156,015	988,809	79,773	5,714,869	55,982	5,658,887
セグメント利益	346,152	317,694	32,765	72,968	19,489	789,070	342,794	446,275

(注) 1 セグメント利益の調整額 342,794千円には、セグメント間取引消去7,733千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用 350,527千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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失()	16.27円	79.70円
(算定上の基礎)		
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()(千円)	80,306	393,422
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る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()(千円)	80,306	393,422
普通株式の期中平均株式数(株)	4,936,349	4,936,349

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(多額な資金の借入)

当社は、2023年12月18日開催の取締役会において、千葉県成田市にて開業準備を進めておりますアウトドアリゾート施設の事業用地取得資金及び建物建築資金、その他付帯する設備資金の調達を目的として、シンジケートローン契約の締結を決議いたしました。シンジケートローン契約の概要は次のとおりであります。なお、当該契約は2023年12月21日に予定通り締結のうえ、同28日に初回分として1,195,484千円の借入を実行しております。

契約日	2023年12月21日
契約形態	コミット型シンジケートローン
組成金額	1,922,000千円
資金使途	アウトドアリゾート施設の開業準備資金
コミットメント期間	2023年12月28日～2025年3月24日
満期日	2040年3月31日
適用利率	基準金利+スプレッド
担保	不動産担保(抵当権)
アレンジャー兼エージェント	株式会社三井住友銀行
参加金融機関	株式会社商工組合中央金庫 株式会社日本政策金融公庫 株式会社りそな銀行

2【その他】

2023年10月11日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- (イ) 配当金の総額.....49,363千円
- (ロ) 1株当たりの金額.....10円00銭
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2023年11月13日

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年1月10日

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋藤 哲

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小野 潤

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリアの2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年9月1日から2023年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア及び連結子会社の2023年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 X B R Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。