

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年10月15日
【中間会計期間】	第45期中（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）
【会社名】	株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
【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】	執行役員 管理本部長 寺 原 房 江
【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44期 中間連結会計期間	第45期 中間連結会計期間	第44期
会計期間	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日	自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月 29日
営業総収入 (千円)	3,751,358	3,901,971	7,519,920
経常利益 (千円)	311,239	313,064	420,082
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (千円)	239,600	815,840	697,623
中間包括利益又は包括利益 (千円)	239,600	811,442	703,961
純資産額 (千円)	2,944,212	4,121,288	3,359,210
総資産額 (千円)	9,343,279	11,037,339	10,281,318
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	48.54	165.27	141.32
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.5	37.3	32.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	311,218	350,166	481,895
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	620,521	344,969	1,079,246
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	412,567	132,280	710,966
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	1,875,443	2,448,649	1,885,794

(注) 1 当社は中間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おりません。

2 潜在株式調整後1株当たり中間(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おりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、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、当中間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

当中間連結会計期間における我が国経済は、2024年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、国内景気は6月まで3ヶ月連続で悪化が見られたものの、7月以降、堅調なインバウンド消費や活発なイベント開催、猛暑を背景とする季節需要の急拡大が好材料となり、夏休みシーズンにおいて個人関連消費が上向きました。

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週末を中心に連日高稼働を維持し、売上高は大きく伸ばいたしました。

以上の結果、当社グループの当中間連結会計期間における業績は、営業総収入39億1百万円（対前年同期比4.0%増）、営業利益2億82百万円（対前年同期比0.5%増）、経常利益3億13百万円（対前年同期比0.6%増）、親会社株主に帰属する中間純利益8億15百万円（対前年同期比240.5%増）となりました。

当社グループ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。

2024年4月以降、堅調なインバウンド消費に支えられつつも国内旅行者は低迷するなど、国内宿泊需要には落ち込みが見られたものの、7月以降、本格的な夏休みシーズンの開始にあわせ、積極的なイベント開催やそれに伴う人流増加も好材料となり、再び大きく拡大いたしました。

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、近隣の大型テーマパーク、大規模催事場、商業施設等における各種イベントの積極開催を背景に人流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ばしたほか、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、売上高は大きく伸ばいたしました。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押し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、当中間連結会計期間における業績は、ホテル事業収入9億78百万円（対前年同期比21.7%増）、セグメント利益2億66百万円（対前年同期比30.9%増）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。

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物件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、営業活動を強化、受託件数の積極的な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。一方で、管理組合の収益悪化や人件費の高騰・地域的な採用困難等を背景に、収益性が低く、管理費の増益交渉の成功も見込みづらい不採算の有人フロント物件に対しては、非有人でありながら高付加価値の提供を可能とする「OICOS」への切替の提案や、場合により解約・撤退交渉も実施するなど、収益性を重視した活動を継続して行っております。

当中間連結会計期間末時点における総受注件数は746件（対前期末比2件減）、うち「OICOS」受注件数は154件（対前期末比11件増）となりました。

この結果、当中間連結会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21億36百万円（前年同期比1.4%減）、セグメント利益2億17百万円（対前年同期比6.0%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、当中間連結会計期間における業績は、クリーニング事業収入95百万円（対前年同期比14.7%減）、セグメント利益20百万円（対前年同期比20.3%減）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、猛暑の影響から、飲料・冷菓・熱中症対策関連商材等の販売も好調に推移しました。また、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。

なお、台風7号の接近に伴う悪天候の影響を受け、従業員とお客様の安全性確保の観点から、当社運営の全店について、2024年8月16日午後から段階的に臨時休業を行い、翌17日早朝に再開する措置を講じましたが、業績への影響は軽微であります。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、コンビニエンス・ストア事業収入6億82百万円（対前年同期比4.1%増）、セグメント利益56百万円（対前年同期比25.5%増）となりました。

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。また、当該固定資産の譲渡についても、同6月24日に譲渡先への引き渡しを完了いたしました。

この結果、当中間連結会計期間における業績は、その他事業収入40百万円（対前年同期比24.1%減）、セグメント利益8百万円（対前年同期比35.3%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当中間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7億56百万円(7.4%)増加し、110億37百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が5億62百万円増加したことなどにより、流動資産が5億35百万円増加し、また、固定資産の譲渡による減少、繰延税金資産が1億88百万円減少したものの、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2億20百万円増加したことであります。

(負債)

当中間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6百万円(0.1%)減少し、69億16百万円となりました。その主な内訳は、買掛金が26百万円、未払法人税等が22百万円、預り金が33百万円、その他流動負債が72百万円増加したものの、未払金が84百万円減少したことなどにより、流動負債が72百万円増加し、また、長期借入金が80百万円減少したことなどにより、固定負債が78百万円減少したことであります。

(純資産)

当中間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7億62百万円(22.7%)増加し、41億21百万円となりました。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中間純利益8億15百万円を計上したことであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物残高は、前連結会計年度末に比べ5億62百万円(29.8%)増加し、24億48百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、3億50百万円の収入超過(前年同期は3億11百万円の収入超過)となりました。その主な内訳は、固定資産売却益8億28百万円計上した一方、税金等調整前中間純利益11億41百万円を計上したことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、3億44百万円の収入超過(前年同期は6億20百万円の支出超過)となりました。その主な内訳は、有形固定資産の取得により7億56百万円の支出があった一方、有形固定資産の売却により10億63百万円の収入があったことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、1億32百万円の支出超過(前年同期は4億12百万円の収入超過)となりました。その主な内訳は、長期借入れにより4億61百万円の収入があった一方、長期借入金の返済により5億40百万円の支出があったことなどによるものであります。

(4) 当中間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アスク及び株式会社エフ・エイ・二四の店舗は含まれておりません。

- (5) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定
当中間連結会計期間において、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。
- (6) 経営方針・経営戦略等
当中間連結会計期間において、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。
- (7) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題
当中間連結会計期間において、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。
- (8) 研究開発活動
該当事項はありません。
- (9) 経営成績に重要な影響を与える要因
当中間連結会計期間において、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。
- (10) 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、事業運営上必要な資金の流動性と資金の源泉を安定的に確保することを基本方針としております。当社グループの主な資金需要のうち、運転資金需要については、人件費のほか、販売費及び一般管理費等の営業活動費であり、投資を目的とした資金需要は、設備投資等によるものです。これらの資金については、原則として営業活動によるキャッシュ・フローによって賄いますが、状況に応じて直接金融ならびに間接金融を利用していく方針であり、当中間連結会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を行い、同日付で売買契約を締結いたしました。なお、2024年6月24日、譲渡先へ当該固定資産の引き渡しが完了いたしました。また、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2024年5月27日を以て閉業いたしました。

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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年10月15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)
2024年3月1日～ 2024年8月31日	-	5,064,000	-	1,200,000	-	164,064

(5) 【大株主の状況】

2024年8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
株式会社ユネイシア	千葉県市川市欠真間1丁目16-8	13,453	27.25
泉澤 豊	千葉県市川市	7,258	14.70
泉澤 摩利雄	千葉県市川市	2,170	4.40
泉澤 節子	千葉県市川市	1,436	2.91
中川 一成	東京都新宿区	545	1.10
株式会社京葉銀行	千葉市中央区富士見1丁目11-11	528	1.07
瀬間 義信	東京都台東区	500	1.01
クリアシオン・インベストメント株式会社	東京都港区赤坂9丁目7-1	400	0.81
猪鼻 隆行	東京都港区	400	0.81
朝井 隆夫	東京都港区	400	0.81
計	-	27,091	54.88

(注) 自己株式を127,651株保有しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年8月31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 4,928,200	49,282	-
単元未満株式	普通株式 8,200	-	-
発行済株式総数	5,064,000	-	-
総株主の議決権	-	49,282	-

(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】

2024年8月31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 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間(2024年3月1日から2024年8月31日まで)に係る中間連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,885,794	2,448,649
売掛金	441,228	436,656
商品	48,009	50,542
未収還付法人税等	19,631	8
その他	336,856	331,032
貸倒引当金	108	105
流動資産合計	2,731,413	3,266,784
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,967,616	1,907,954
土地	1,458,837	1,261,837
建設仮勘定	724,175	1,495,003
その他（純額）	120,517	68,216
有形固定資産合計	4,271,146	4,733,012
無形固定資産		
その他	38,287	38,234
無形固定資産合計	38,287	38,234
投資その他の資産		
投資有価証券	266,341	230,545
繰延税金資産	418,831	229,937
敷金及び保証金	167,020	166,684
投資不動産（純額）	2,376,372	2,361,331
その他	11,905	10,808
投資その他の資産合計	3,240,470	2,999,307
固定資産合計	7,549,904	7,770,554
資産合計	10,281,318	11,037,339

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	156,856	182,977
短期借入金	1,168,000	1,168,000
1年内返済予定の長期借入金	291,050	292,082
未払金	493,860	409,474
未払法人税等	127,985	150,139
預り金	31,893	64,912
賞与引当金	16,657	18,927
その他	155,524	228,170
流動負債合計	2,953,827	3,026,684
固定負債		
長期借入金	2,334,270	2,326,270
退職給付に係る負債	65,718	66,700
長期預り保証金	364,073	363,578
資産除去債務	191,218	191,817
固定負債合計	3,968,280	3,889,366
負債合計	6,922,108	6,916,050
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	2,881,693
自己株式	124,469	124,469
株主資本合計	3,354,811	4,121,288
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	-
その他の包括利益累計額合計	4,398	-
純資産合計	3,359,210	4,121,288
負債純資産合計	10,281,318	11,037,339

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
営業総収入	3,751,358	3,901,971
売上原価	2,073,694	2,083,747
営業総利益	1,677,663	1,818,224
販売費及び一般管理費	1,396,687	1,535,926
営業利益	280,976	282,297
営業外収益		
受取利息	11	181
投資有価証券売却益	-	14,984
不動産賃貸料	166,513	170,260
その他	7,400	4,142
営業外収益合計	173,925	189,568
営業外費用		
支払利息	14,663	21,131
投資事業組合運用損	2,089	2,089
不動産賃貸費用	126,098	135,204
その他	811	376
営業外費用合計	143,662	158,802
経常利益	311,239	313,064
特別利益		
固定資産売却益	-	828,406
特別利益合計	-	828,406
特別損失		
固定資産除却損	536	-
その他	3,615	-
特別損失合計	4,152	-
税金等調整前中間純利益	307,087	1,141,470
法人税、住民税及び事業税	72,495	134,794
法人税等調整額	5,009	190,835
法人税等合計	67,486	325,630
中間純利益	239,600	815,840
親会社株主に帰属する中間純利益	239,600	815,840

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
中間純利益	239,600	815,840
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	4,398
その他の包括利益合計	-	4,398
中間包括利益	239,600	811,442
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	239,600	811,442

(3)【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	307,087	1,141,470
減価償却費	78,728	76,659
引当金の増減額(は減少)	2	2,267
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1,413	982
受取利息及び受取配当金	11	181
支払利息	14,663	21,131
固定資産売却損益(は益)	-	828,406
投資有価証券売却損益(は益)	-	14,984
投資事業組合運用損益(は益)	2,089	2,089
投資不動産収入	166,513	170,260
投資不動産管理費	126,098	135,204
売上債権の増減額(は増加)	24,229	4,572
棚卸資産の増減額(は増加)	2,004	633
仕入債務の増減額(は減少)	44,275	26,121
未払金の増減額(は減少)	4,423	74,649
預り金の増減額(は減少)	6,573	33,019
未払消費税等の増減額(は減少)	76,599	27,063
未収消費税等の増減額(は増加)	17,148	34,252
未収入金の増減額(は増加)	34,596	23,132
その他	25,550	20,070
小計	316,434	412,654
利息及び配当金の受取額	11	181
投資不動産収入額	164,815	168,103
投資不動産管理費支払額	107,516	114,349
店舗閉鎖損失の支払額	36,176	-
利息の支払額	14,824	20,916
法人税等の支払額	11,526	95,506
営業活動によるキャッシュ・フロー	311,218	350,166
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	618,704	756,768
有形固定資産の売却による収入	-	1,063,674
無形固定資産の取得による支出	3,179	4,073
投資有価証券の売却による収入	-	42,350
敷金及び保証金の差入による支出	72	-
敷金及び保証金の回収による収入	2,210	220
預り保証金の返還による支出	10,989	680
預り保証金の受入による収入	13,655	185
資産除去債務の履行による支出	3,500	-
その他	60	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	620,521	344,969
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	601,330	-
長期借入れによる収入	-	461,280
長期借入金の返済による支出	145,239	540,248
配当金の支払額	38,837	48,682
リース債務の返済による支出	4,685	4,630
財務活動によるキャッシュ・フロー	412,567	132,280
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	103,264	562,855
現金及び現金同等物の期首残高	1,772,179	1,885,794
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,875,443	2,448,649

【注記事項】

(中間連結貸借対照表関係)

1 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 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31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	1,680,000	1,680,000
差引額	2,000,000	2,000,000

2 コミット型シンジケートローン契約に係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 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
コミット型シンジケートローンの 借入限度額	1,922,000千円	1,922,000千円
借入実行残高	1,195,484	1,256,764
差引額	726,516	665,236

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費の主な内訳は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
役員報酬及び給与手当	466,601千円	494,619千円
賃借料	154,858	151,602
販売手数料	81,215	117,957
ライセンスフィー	54,867	57,281
水道光熱費	40,020	40,269
賞与引当金繰入額	11,792	18,927
退職給付費用	3,259	2,988

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
現金及び預金勘定	1,875,443千円	2,448,649千円
現金及び現金同等物	1,875,443	2,448,649

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 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

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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

当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

1. 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
2024年4月12日 取締役会	普通株式	49,363	10.00	2024年2月29日	2024年5月13日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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
2024年10月11日 取締役会	普通株式	49,363	10.00	2024年8月31日	2024年11月11日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8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	中間連結 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	797,779	2,130,756	106,635	655,872	14,711	3,705,756	-	3,705,756
その他の収益 (注)3	6,335	-	-	-	39,266	45,601	-	45,601
外部顧客への 営業総収入	804,114	2,130,756	106,635	655,872	53,977	3,751,358	-	3,751,358
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	35,848	5,634	-	-	41,483	41,483	-
計	804,114	2,166,605	112,270	655,872	53,977	3,792,841	41,483	3,751,358
セグメント利益	203,546	231,380	25,342	44,645	12,785	517,701	236,724	280,976

(注)1 セグメント利益の調整額 236,724千円には、セグメント間取引消去3,218千円、及び各報告セグメントに配分していない全社費用 239,942千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、中間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。

当中間連結会計期間（自 2024年3月1日 至 2024年8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	中間連結 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	971,889	2,104,325	95,714	682,757	7,224	3,861,911	-	3,861,911
その他の収益 (注) 3	6,335	-	-	-	33,725	40,060	-	40,060
外部顧客への 営業総収入	978,225	2,104,325	95,714	682,757	40,949	3,901,971	-	3,901,971
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	31,890	28	-	-	31,918	31,918	-
計	978,225	2,136,215	95,742	682,757	40,949	3,933,889	31,918	3,901,971
セグメント利益	266,440	217,505	20,191	56,036	8,274	568,448	286,151	282,297

(注) 1 セグメント利益の調整額 286,151千円は、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、中間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株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
1株当たり中間純利益	48.54円	165.27円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	239,600	815,840
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中間純利益 (千円)	239,600	815,840
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株当たり中間純利益については、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)

該当事項はありません。

2【その他】

(1) 期末配当

2024年4月12日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

- (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.....2024年5月13日

(2) 中間配当

2024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.....2024年11月11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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年10月11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 公認会計士 齋藤 哲
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小野 潤
業務執行社員

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2024年3月1日から2025年2月28日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年3月1日から2024年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア及び連結子会社の2024年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間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、中間連結財務諸表の期中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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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 上記は期中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（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 データは期中レビューの対象には含まれていません。