

【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】	2019年10月11日
【四半期会計期間】	第40期第2四半期（自 2019年6月1日 至 2019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 上山 富彦
【本店の所在の場所】	千葉県市川市塩浜二丁目3番10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】	執行役員経理・経営戦略グループマネージャー 牧 健太郎
【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39期 第2四半期 連結累計期間	第40期 第2四半期 連結累計期間	第39期
会計期間	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2018年3月1日 至 2019年2月28日
営業総収入 (千円)	5,622,520	5,405,193	10,916,503
経常利益 (千円)	11,529	201,818	28,644
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	3,557,674	146,823	3,801,115
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	3,610,004	135,356	3,831,586
純資産額 (千円)	5,375,918	5,584,768	5,548,137
総資産額 (千円)	13,266,905	11,132,628	12,163,254
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	720.72	29.74	1,123.95
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 (%)	40.5	50.2	45.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	59,571	1,014,616	148,188
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	7,258,374	813,692	6,001,497
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,797,775	209,487	4,318,649
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	5,162,885	1,677,695	3,296,516

回次	第39期 第2四半期 連結会計期間	第40期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2018年6月1日 至 2018年8月31日	自 2019年6月1日 至 2019年8月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	13.22	14.77

- (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おりません。
- 2 営業総収入には、消費税等は含まれておりません。
- 3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
- 4 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おりません。

#### 2【事業の内容】

当第2四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2四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、又は、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当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

#### （1）経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用環境の改善が進んでいる一方、国内の個人消費には力強さが見られず、今秋からの消費増税による消費マインドへの影響が懸念されております。また米国と中国との貿易摩擦の激化のほか、中国経済減速の顕在化など、国内外における先行きの不透明感は一層強まっております。

現在、当社グループが注力しているホテル業界におきましては、訪日外国人数の増加などにより、国内全体の宿泊需要は継続して拡大している一方、都市部を中心に新規ホテルの開業が続いており、需要の伸長を上回る供給客室数の増加による競争環境の激化がより一層進んできているほか、日韓関係などの国際情勢の不安定による観光産業への影響が懸念されております。

マンション業界におきましては、都心部において、東京五輪後に選手村を改築して分譲するマンションの一部の販売が開始され好調な売れ行きを見せている一方、首都圏全体においては建設コストの高止まりが影響し、販売に陰りが見られることに加え、マンション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、今後の弱含みが懸念されております。

このような経営環境のもと、当社グループは、さらなる収益拡大に向け、各事業における収益性の改善及び、2020年に開業するホテル2棟の開業準備などを中心に進めてまいりました。

この結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における業績は、営業総収入54億5百万円（対前年同期比3.9%減）、営業利益65百万円（対前年同期比146.5%増）、投資有価証券売却益66百万円を計上したことに加え、千葉市美浜区に所有しておりますオフィスビルの投資不動産において、前年同期に多額の修繕費用を計上していた反動により、経常利益2億1百万円（前年同期は11百万円の経常利益）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億46百万円（前年同期は35億57百万円の親会社株主に帰属する四半期純利益）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。

#### ホテル事業の概況

ホテル事業におきましては、ビジネスホテルを千葉県市川市、浦安市内に3棟、ユニット型ホテルを東京都区内に6棟を展開しております。

ビジネスホテル施設におきましては、京葉線市川塩浜駅前前で運営しております「CVS・BAY HOTEL」及び新館におきましては、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等の宿泊需要の獲得に努めているほか、6月で開業から1年を迎えました「BAY HOTEL 浦安駅前」におきましては、各客室にキッチンを設けるなど、長期滞在やご家族連れを中心に需要の獲得を進めてまいりました。

ユニット型ホテル施設におきましては、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、スマートフォンアプリを活用した決済サービスを導入するなど多様化する決済ニーズへの対応を進めているほか、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おります。

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注力しており、8月には4施設で5作品とのコラボを実施するなど、新たな宿泊需要の獲得にも精力的に取り組んでおります。

なお、各施設におきましては花見シーズンや大型連休を中心に高稼働で推移いたしましたが、ゴールデンウィーク明け以降、残業や飲食後の当日予約のお客様が減少していることに加え、韓国人旅行者の減少により市場の需給バランスが一時的に悪化している影響などにより、稼働率及び客室単価に弱含みがみられております。

この結果、当第2四半期連結累計期間における業績は、ホテル事業収入8億61百万円（対前年同期比3.4%増）、セグメント利益1億1百万円（対前年同期比11.2%増）となりました。

#### マンションフロントサービス事業の概況

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ており、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。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ほか、人材派遣サービスにおきましては、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おります。

当第2四半期連結会計期間末現在における総受注件数は、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いることで、964件となりました。

なお、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ことに加え、引き続き業務効率化に向けたシステム投資関連費用を計上していることから、セグメント利益は大きく伸長していた前年と比較し減少しております。

この結果、当第2四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28億59百万円（対前年同期比3.2%減）、セグメント利益1億11百万円（対前年同期比33.8%減）となりました。

#### クリーニング事業の概況

クリーニング事業におきましては、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おります。

なお、3月下旬から4月上旬にかけて、前年と比較し気温が低い日が多く、クリーニング需要が高まらなかったことに加え、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5月末で終了したことなどにより、売上高は減少した一方、業務効率化によるコスト削減を進めたことから、セグメント利益は増益となりました。

この結果、当第2四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6億50百万円（対前年同期比6.1%減）、セグメント利益38百万円（対前年同期比17.5%増）となりました。

#### コンビニエンス・ストア事業の概況

コンビニエンス・ストア事業におきましては、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、当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まいりました。

なお、入居するビルの建て替えに伴い、4月下旬に1店舗の閉店を実施しており、当第2四半期連結会計期間末現在の店舗数は7店舗となったことで、売上高は減少した一方、前年同期に会社分割に伴う諸経費の一部を計上していたことからセグメント利益は前年と同水準となりました。

この結果、当第2四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10億10百万円（対前年同期比11.2%減）、セグメント利益45百万円（対前年同期比8.4%増）となりました。

#### その他事業の概況

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おり、2019年2月末に東京都内の賃貸不動産を取得したことで当期から賃料収入が増加したことに加え、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で、セグメント利益は伸長しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間における業績は、その他事業収入1億12百万円（対前年同期比7.9%増）セグメント利益13百万円（対前年同期比44.4%増）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第2四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10億円30百万円(8.5%)減少し、111億32百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金が16億18百万円、未収還付消費税等が1億23百万円それぞれ減少したことなどにより流動資産が17億95百万円減少した一方、建設仮勘定が5億1百万円、土地が4億18百万円それぞれ増加したことなどにより固定資産が7億64百万円増加したことであります。

(負債)

当第2四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10億67百万円(16.1%)減少し、55億47百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金が2億円増加した一方、未払法人税等が14億26百万円減少したことなどにより流動負債が11億77百万円減少したほか、長期借入金が1億2百万円増加したことなどにより固定負債が1億10百万円増加したことであります。

(純資産)

当第2四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36百万円(0.7%)増加し、55億84百万円となりました。その主な内訳は、剰余金の配当を行った一方、親会社株主に帰属する四半期純利益を1億46百万円計上したことであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期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16億18百万円(49.1%)減少し、16億77百万円となりました。

当第2四半期連結累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)

当第2四半期連結累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、10億14百万円の支出超過(前年同四半期は59百万円の支出超過)となりました。

その主な内訳は、税金等調整前四半期純利益2億16百万円に減価償却費92百万円等の調整を加味した収入に加えて、投資不動産賃料により1億70百万円の収入があった一方、法人税等の納税により14億2百万円を支出したこと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)

当第2四半期連結累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、8億13百万円の支出超過(前年同四半期は72億58百万円の収入超過)となりました。

その主な内訳は、投資有価証券の売却により1億円の収入があった一方、有形固定資産の取得により9億18百万円を支出したこと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)

当第2四半期連結累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、2億9百万円の収入超過(前年同四半期は37億97百万円の支出超過)となりました。

その主な内訳は、短期借入金の純増加額が2億円、長期借入金による収入が3億60百万円あった一方、長期借入金の返済により2億54百万円を支出したことによるものであります。

(4) 当第2四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	合計
東京都	6	3	9
千葉県	3	4	7
合計	9	7	16

(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。

(5) 経営方針・経営戦略等

当第2四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) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき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

「第2 事業の状況 1 事業等のリスク」に記載のとおり、当第2 四半期連結累計期間において、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

当第2 四半期連結累計期間において、当社グループの資本の財源及び資金の流動性について、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した内容から重要な変更はありません。

### 3【経営上の重要な契約等】

当第2四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。

## 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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年10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 (市場第一部)	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)
2019年6月1日～ 2019年8月31日	-	5,064,000	-	1,200,000	-	164,064



## (5) 【大株主の状況】

2019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 (%)
株式会社ユネシア	千葉県市川市欠真間1丁目16-8	13,453	26.57
泉澤 豊	千葉県市川市	7,258	14.33
泉澤 摩利雄	千葉県市川市	2,170	4.29
泉澤 節子	千葉県市川市	1,436	2.84
中川 一成	東京都新宿区	1,038	2.05
日本マスタートラスト信託銀行株 式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	733	1.45
株式会社京葉銀行	千葉県千葉市中央区富士見1丁目-11-11	528	1.04
瀬間 義信	東京都台東区	500	0.99
日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1丁目8-11	491	0.97
日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社(信託口1)	東京都中央区晴海1丁目8-11	486	0.96
計	-	28,094	55.48

(注) 自己株式を127,731株保有しております。(発行済株式総数に対する所有自己株式数の割合2.52%)

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2019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 127,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,933,700	49,337	-
単元未満株式	普通株式 2,600	-	-
発行済株式総数	5,064,000	-	-
総株主の議決権	-	49,337	-

(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31株が含まれております。

## 【自己株式等】

2019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3番10号	127,700	-	127,700	2.52
計	-	127,700	-	127,700	2.52

(注) 上記のほか、単元未満株式31株を保有しております。

## 2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

## (1) 役職の異動

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
代表取締役 社長	-	代表取締役 社長	管理本部長	上山 富彦	2019年6月1日

## 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2四半期連結会計期間（2019年6月1日から2019年8月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2019年3月1日から2019年8月31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 (2019年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,296,516	1,677,695
売掛金	507,172	497,011
有価証券	607,964	549,890
商品	79,820	75,819
その他	521,923	417,841
貸倒引当金	367	383
流動資産合計	5,013,031	3,217,874
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,577,726	1,527,271
土地	1,719,592	2,138,563
建設仮勘定	-	501,600
その他(純額)	215,588	200,912
有形固定資産合計	3,512,907	4,368,346
無形固定資産		
のれん	54,014	22,984
その他	47,053	69,028
無形固定資産合計	101,068	92,013
投資その他の資産		
投資有価証券	582,891	576,938
敷金及び保証金	329,990	326,031
投資不動産(純額)	2,537,114	2,520,611
その他	86,250	30,812
投資その他の資産合計	3,536,247	3,454,395
固定資産合計	7,150,223	7,914,754
資産合計	12,163,254	11,132,628

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	226,079	261,864
短期借入金	-	200,000
1年内返済予定の長期借入金	457,958	460,984
未払金	509,782	492,118
未払法人税等	1,486,449	60,420
預り金	50,662	80,496
賞与引当金	22,470	24,870
店舗閉鎖損失引当金	5,134	-
資産除去債務	9,281	6,820
損害賠償引当金	14,000	3,000
その他	466,726	480,456
流動負債合計	3,248,545	2,071,031
固定負債		
長期借入金	2,520,381	2,622,933
退職給付に係る負債	61,989	67,580
長期預り保証金	387,151	386,149
資産除去債務	397,048	397,931
その他	-	2,233
固定負債合計	3,366,570	3,476,828
負債合計	6,615,116	5,547,860
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	4,278,104	4,326,202
自己株式	124,502	124,503
株主資本合計	5,517,667	5,565,764
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	30,470	19,003
その他の包括利益累計額合計	30,470	19,003
純資産合計	5,548,137	5,584,768
負債純資産合計	12,163,254	11,132,628

## (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2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
営業総収入	5,622,520	5,405,193
売上原価	3,602,200	3,453,233
営業総利益	2,020,319	1,951,959
販売費及び一般管理費	1,993,839	1,886,688
営業利益	26,479	65,270
営業外収益		
受取利息	103	30,854
受取配当金	4,754	14,298
投資有価証券売却益	-	66,222
不動産賃貸料	166,432	170,328
その他	10,211	7,710
営業外収益合計	181,501	289,414
営業外費用		
支払利息	17,059	13,873
有価証券運用損	9,373	12,542
投資事業組合運用損	1,170	5,492
不動産賃貸費用	164,300	120,252
その他	4,547	705
営業外費用合計	196,451	152,865
経常利益	11,529	201,818
特別利益		
事業分離における移転利益	3,504,625	-
固定資産売却益	2,665,445	-
受取補償金	-	15,964
店舗閉鎖損失引当金戻入額	2,007	-
特別利益合計	6,172,078	15,964
特別損失		
店舗閉鎖損失	217	109
固定資産除却損	-	1,059
特別損失合計	217	1,168
税金等調整前四半期純利益	6,183,390	216,614
法人税、住民税及び事業税	1,968,663	44,488
法人税等調整額	657,052	25,303
法人税等合計	2,625,715	69,791
四半期純利益	3,557,674	146,823
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,557,674	146,823

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第2四半期連結累計期間】

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
四半期純利益	3,557,674	146,823
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	52,329	11,466
その他の包括利益合計	52,329	11,466
四半期包括利益	3,610,004	135,356
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,610,004	135,356

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	6,183,390	216,614
減価償却費	115,514	92,848
受取補償金	-	15,964
店舗閉鎖損失	217	109
店舗閉鎖損失引当金戻入額	2,007	-
のれん償却額	31,029	31,029
引当金の増減額(は減少)	3,758	2,415
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	728	5,591
受取利息及び受取配当金	4,857	45,152
支払利息	17,059	13,873
有価証券運用損益(は益)	9,373	12,542
固定資産除却損	-	1,059
固定資産売却損益(は益)	2,665,445	-
事業分離における移転利益	3,504,625	-
投資有価証券売却損益(は益)	-	66,222
投資事業組合運用損益(は益)	1,170	5,492
投資不動産収入	166,432	170,328
投資不動産管理費	164,300	120,252
売上債権の増減額(は増加)	3,733	10,161
たな卸資産の増減額(は増加)	7,458	5,804
仕入債務の増減額(は減少)	56,983	35,784
未払金の増減額(は減少)	164,179	8,887
預り金の増減額(は減少)	849	29,833
未払消費税等の増減額(は減少)	62,677	14,086
未収消費税等の増減額(は増加)	16,005	123,428
未収入金の増減額(は増加)	10,601	41,041
その他	8,728	28,677
小計	33,835	316,481
利息及び配当金の受取額	4,853	31,121
投資不動産収入額	161,900	159,565
投資不動産管理費支払額	152,354	105,594
補償金の受取額	-	15,964
店舗閉鎖損失の支払額	19,573	5,244
損害賠償金の支払額	-	11,000
利息の支払額	15,298	13,078
法人税等の支払額	5,264	1,402,832
営業活動によるキャッシュ・フロー	59,571	1,014,616



(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の取得による支出	-	400,000
有価証券の償還による収入	-	400,000
有価証券の売却による収入	1,787	45,531
有形固定資産の取得による支出	153,427	918,737
有形固定資産の売却による収入	-	310
無形固定資産の取得による支出	8,060	29,087
投資不動産の売却による収入	4,844,444	-
投資有価証券の取得による支出	150,000	50,000
投資有価証券の売却による収入	-	100,212
定期預金の払戻による収入	-	36,000
敷金及び保証金の差入による支出	51,232	2,139
敷金及び保証金の回収による収入	41,815	6,098
預り保証金の返還による支出	10,999	6,427
預り保証金の受入による収入	22,020	5,425
事業分離による収入	2,730,707	-
資産除去債務の履行による支出	2,700	-
その他	5,980	880
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,258,374</b>	<b>813,692</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	3,500,000	200,000
長期借入れによる収入	200,000	360,000
長期借入金の返済による支出	399,503	254,421
自己株式の取得による支出	-	0
配当金の支払額	98,271	96,090
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,797,775</b>	<b>209,487</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額（は減少）</b>	<b>3,401,027</b>	<b>1,618,820</b>
現金及び現金同等物の期首残高	1,761,858	3,296,516
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,162,885	1,677,695

【注記事項】

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

当座貸越契約にかかる借入金未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年8月31日)
当座貸越極度額の総額	3,700,000千円	3,700,000千円
借入実行残高	-	200,000
差引額	3,700,000	3,500,000

(四半期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。

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年3月1日 至2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年8月31日)
役員報酬及び給与手当	690,837千円	674,643千円
賃借料	258,734	262,612
ライセンスフィー	77,481	68,704
水道光熱費	52,143	50,302
賞与引当金繰入額	22,150	23,153
退職給付費用	6,556	7,304

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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下記のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年3月1日 至2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年8月31日)
現金及び預金勘定	5,162,885千円	1,677,695千円
現金及び現金同等物	5,162,885	1,677,695

## (株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018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
2018年4月11日 取締役会	普通株式	98,725	20.00	2018年2月28日	2018年5月14日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期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
2018年10月10日 取締役会	普通株式	49,362	10.00	2018年8月31日	2018年11月19日	利益剰余金

## 3. 株主資本の著しい変動

当第2四半期連結累計期間において、事業分離における移転利益35億4百万円及び固定資産売却益26億65百万円を計上したことにより、親会社株主に帰属する四半期純利益が35億57百万円となり、当第2四半期連結会計期間末の利益剰余金が40億18百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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
2019年4月10日 取締役会	普通株式	98,725	20.00	2019年2月28日	2019年5月13日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期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
2019年10月9日 取締役会	普通株式	49,362	10.00	2019年8月31日	2019年11月18日	利益剰余金

## 3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018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

(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								
外部顧客への 営業総収入	832,522	2,871,543	677,029	1,137,419	104,005	5,622,520	-	5,622,520
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	82,811	14,971	-	-	97,782	97,782	-
計	832,522	2,954,354	692,000	1,137,419	104,005	5,720,302	97,782	5,622,520
セグメント利益	91,038	168,155	32,885	41,885	9,291	343,256	316,777	26,479

(注)1 セグメント利益の調整額 316,777千円には、セグメント間取引消去3,597千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用 320,374千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。

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。

3. 報告セグメントごとの資産に関する情報

前連結会計年度の末日に比して、当第2四半期連結累計期間の報告セグメントごとの資産の金額が著しく変動しております。その概要は以下のとおりであります。

「コンビニエンス・ストア事業」において第1四半期連結会計期間に事業の一部を吸収分割の方法により株式会社ローソン及び株式会社ローソンアーバンワークスに承継させたことにより、「コンビニエンス・ストア事業」のセグメント資産が422,332千円減少しております。また、市川塩浜地区の土地の売却により、「その他事業」のセグメント資産が1,878,159千円減少しております。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、「コンビニエンス・ストア事業」の吸収分割に伴い、事業規模を大幅に縮小したことから、表示順序を変更しております。この変更に伴い、前第2四半期連結累計期間の報告セグメントの表示順序も変更しております。

当第2四半期連結累計期間(自2019年3月1日至2019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

(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								
外部顧客への 営業総収入	861,060	2,783,873	637,837	1,010,176	112,244	5,405,193	-	5,405,193
セグメント間の 内部営業総収入 又は振替高	-	75,643	12,279	-	-	87,923	87,923	-
計	861,060	2,859,517	650,116	1,010,176	112,244	5,493,116	87,923	5,405,193
セグメント利益	101,274	111,330	38,643	45,406	13,412	310,067	244,796	65,270

(注)1 セグメント利益の調整額 244,796千円には、セグメント間取引消去3,556千円及び、各報告セグメントに配分していない全社費用 248,353千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門の人員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。

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。

3. 報告セグメントごとの資産に関する情報  
該当事項はありません。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項  
該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
1株当たり四半期純利益	720.72円	29.74円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	3,557,674	146,823
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(千円)	3,557,674	146,823
普通株式の期中平均株式数(株)	4,936,270	4,936,270

(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)

該当事項はありません。

## 2【その他】

2019年10月9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.....49,362千円

(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.....2019年11月18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

2019年10月9日

株式会社シー・ヴィ・エス・バイエリア  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 陶江 徹  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 渡邊 りつ子  
業務執行社員

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・バイエリアの2019年3月1日から2020年2月29日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2019年6月1日から2019年8月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2019年3月1日から2019年8月31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、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

### 監査人の結論

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・バイエリア及び連結子会社の2019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第2四半期連結累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すべての重要な点において認められなかった。

### 利害関係

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 XBR 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。