

発行者情報

【表紙】	
【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2023年4月27日
【発行者の名称】	シーズクリエイイト株式会社 (C's Create Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 佐藤 富士夫
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目11番11号
【電話番号】	03-6418-5145 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 中津 貴志
【担当J-Adviserの名称】	宝印刷株式会社
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 堆 誠一郎
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都豊島区高田三丁目28番8号
【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.takara-company.co.jp/ir/reference/
【電話番号】	03-3971-3392
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号
【公表されるホームページのアドレス】	シーズクリエイイト株式会社 https://www.cscreate.co.jp/ 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

1. TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部 第3 4【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2. 発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第1項第1号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
3. TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例（以下「特例」という。）に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
4. 東京証券取引所は、発行者情報の内容（発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部 【企業情報】

第 1 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第 2 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第23期中	第24期中	第25期中	第23期	第24期
会計期間	自2020年 8月1日 至2021年 1月31日	自2021年 8月1日 至2022年 1月31日	自2022年 8月1日 至2023年 1月31日	自2020年 8月1日 至2021年 7月31日	自2021年 8月1日 至2022年 7月31日
売上高 (千円)	4,607,930	4,088,936	3,334,894	8,605,700	8,727,064
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	217,189	158,567	△31,115	276,944	297,026
中間(当期)純利益又は中 間純損失(△) (千円)	135,195	122,253	△23,245	166,430	210,169
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
発行済株式総数 (株)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
純資産額 (千円)	2,092,484	1,796,329	1,860,729	2,123,720	1,884,129
総資産額 (千円)	6,054,319	6,006,711	8,553,089	5,978,924	7,396,920
1株当たり純資産額 (円)	2,092.48	2,245.41	2,325.91	2,123.72	2,355.16
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり中間(当期) 純利益又は1株当たり中間 純損失(△) (円)	135.20	146.70	△29.05	166.43	255.70
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	—	135.84	—	156.04	236.54
自己資本比率 (%)	34.6	29.9	21.8	35.5	25.5
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	606,555	△213,997	△1,397,239	928,419	△1,356,957
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△167,529	△154,607	△17,480	△231,931	△166,855
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△625,680	△46,931	1,166,528	△678,482	1,227,669
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	1,730,398	1,519,520	1,390,721	1,935,057	1,638,913
従業員数 (名)	31	35	36	36	39

- (注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりませんので、中間連結会計年度に係る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. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
3. 1株当たり配当額（1株当たり中間配当額）については、配当を行っていないため記載しておりません。
4. 第23期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社は2021年2月16日に東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場したため、上場日から第23期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。第23期中における潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。第25期中における潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり中間純損失であるため記載しておりません。
5. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は、臨時従業員の総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
6. 2020年10月29日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っておりますが、第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり中間（当期）純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益を算定しております。
7. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第24期中間会計期間の期首から適用しており、第24期中及び第24期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営む事業について重要な変更はありません。

3 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2023年1月31日現在

従業員数(名)
36

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
2. 当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数の記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当中間会計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大と沈静が繰り返されながらも、感染防止対策の継続や行動制限の緩和等のWithコロナ政策の促進により、経済及び社会活動の正常化が進み回復基調となりました。一方で、ウクライナ情勢の長期化による原材料・原油価格の高騰や急激な円安による物価の上昇が続いており、依然として先行きは不透明な状況にあります。

不動産、とりわけ当社の事業に関連する中古マンションと土地の流通市場におきましては、成約単価、成約価格ともに上昇しており、依然として高止まりの状態が続いております。

このような市場環境の中、当中間会計期間における当社の取扱い物件数は、区分建物買取再販は、物件の仕入戸数34戸、同販売戸数35戸となりました。収益物件開発販売は、用地の仕入数2件となりました。同販売につきましては仕入時期のタイミングにより当初の計画通り下期3棟を予定しております。

この結果、当中間会計期間の当社の業績は、売上高は3,334,894千円（前年同期比18.4%減）、営業利益は41,340千円（前年同期比79.5%減）、経常損失は31,115千円（前年同期は158,567千円の経常利益）、中間純損失は23,245千円（前年同期は122,253千円の中間純利益）となりました。

当中間会計期間における販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。なお、当社は不動産の開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントのため、セグメント情報の記載を省略しております。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、区分建物買取再販による売上高3,226,530千円（前年同期比11.8%増）のみとなりました（収益物件開発販売売上高を含む不動産販売事業前年同期比19.1%減）。

(その他不動産事業)

その他不動産事業におきましては、リフォーム工事の売上高85,839千円（前年同期比1.8%増）、販売用不動産の賃貸収入等の売上高22,524千円（前年同期比26.3%増）となりました。その結果、当中間会計期間における同事業の売上高は108,364千円（前年同期比6.0%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ248,192千円減少し、1,390,721千円となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な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)

営業活動による資金の減少は、1,397,239千円（前年同期は213,997千円の減少）となりました。これは主に、棚卸資産の増加額1,359,901千円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)

投資活動による資金の減少は、17,480千円（前年同期は154,607千円の減少）となりました。これは、定期預金の預入による支出336,006千円、定期預金の払戻による収入351,005千円が生じたこと及び投資その他の資産の増加額32,479千円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)

財務活動による資金の減少は、1,166,528千円（前年同期は46,931千円の減少）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額597,926千円、長期借入金の純増加額589,163千円が生じたことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社は、不動産販売事業を主な事業としており、生産を行っておりませんので、記載を省略いたします。

(2) 受注実績

その他不動産事業におけるリフォーム売上は受注請負契約であります。受注から売上計上までの期間が短期であるため、記載を省略しております。

(3) 販売実績

当中間会計期間における販売実績は、次のとおりであります。

事業部門	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	3,226,530	80.9
区分建物買取再販	3,226,530	111.8
収益物件開発販売	—	—
その他不動産事業	108,364	106.0
リフォーム売上	85,839	101.8
不動産賃貸収入等	22,524	126.3
合計	3,334,894	81.6

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前中間会計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)		当中間会計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
Entex Holdings(株)	—	—	733,650	22.0
(株)グローバルリンクマネジメント	592,100	14.5	—	—
(株)MAX I V	509,350	12.5	—	—

3 【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社の経営方針及び対処すべき課題について、重要な変更はありません。

4 【事業等のリスク】

当中間会計期間において、本発行情報に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスクの発生はありませんが、当社株式の株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketの上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

(担当J-Adviserとの契約の解除に関する事項について)

当社は、株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketに上場しております。当該市場は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約（以下「J-Adviser契約」とします。）を締結する義務があります。本発行情報公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは宝印刷株式会社（以下「同社」とします。）であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又はJ-Adviser契約に違反した場合、相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1か月）を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。

また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1か月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

<J-Adviser契約上の義務>

- ・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第113条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと
- ・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
- ・上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

<J-Adviser契約解除に関する条項>

当社（以下「甲」とします。）において下記の事象が発生した場合には、宝印刷株式会社（以下「乙」とします。）からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

① 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日（当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間をいう。以下本号において同じ。また「2年以内」も同様。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法（以下「産競法」という。）第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のa及びbに定める書面に基づき行うものとする。

(a) 次のaからcまでに掲げる場合の区分に従い、当該aからcまでに定める書面

a 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証明する書面

b 産競法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

c 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

(b) 本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

② 銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の(a)から(c)までに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該(a)から(c)まで掲げる場合には当該(a)から(c)までに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

(a) 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

(b) 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡

又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合

甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

- (c) 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。）

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

- ④ 前号に該当することとなった場合においても、甲が次の(a)から(c)までに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

- (a) 次のa又はbに定める場合に従い、当該a又はbに定める事項に該当すること

- a 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること

- b 甲が前号(c)に規定する合意を行った場合

当該再建計画が、前号cに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること

- (b) 当該再建計画に次のa及びbに掲げる事項が記載されていること

- a TOKYO PRO Marketに上場する有価証券の全部を消却するものでないこと

- b 前(a)のaに規定する見込みがある旨及びその理由又は同bに規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

- (c) 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと

- ⑤ 事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の(a)から(c)までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該(a)から(c)までに掲げる場合には当該(a)から(c)までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

- (a) 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次のa又はbに該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前（休業日を除外する。）の日

- a TOKYO PRO Marketの上場株券等

- b 特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等

- (b) 甲が、前(a)に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）

- (c) 甲が、(a)及び前(b)に規定する事由以外の事由により解散する場合（本条第3号(b)の規定の適用を受ける場合を除く。）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

- ⑥ 不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、iの2 非上場会社を子会社とする株式交付、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はiからviiまでと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合。

- ⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により甲の支配株主（甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む。）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき。

- ⑧ 発行情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合。

⑨ 虚偽記載又は不適正意見等

次の(a)又は(b)に該当する場合。

(a) 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

(b) 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、甲の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。）が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

⑩ 法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合。

⑪ 株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなる場合が事実となった場合。

⑫ 株式の譲渡制限

甲がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。

⑬ 完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合。

⑭ 指定振替機関における取扱い

甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合。

⑮ 株主の権利の不当な制限

甲が次の(a)から(g)までのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。

(a) 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）

(b) ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入

(c) 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）

(d) TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。

(e) TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定

(f) 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定

(g) 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定

⑯ 全部取得

甲がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑰ 反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑮ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合。

＜J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項＞

- ① 甲又は乙が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、その相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1カ月とする。）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
- ② 前項の定めに関わらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、甲又は乙から相手方に対し、1カ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- ③ 本契約を解除する場合、特段の事情のない限り、乙は予め本契約を解除する旨を東証に通知する。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東証へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。
なお、本発行者情報公表日現在において、担当J-Adviser契約の解除につながる可能性のある事象は発生しておりません。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【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、当中間会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の中間財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この中間財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し、合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当中間会計期間末における流動資産の残高は、前事業年度末に比べ1,111,399千円増加し、8,326,689千円となりました。これは主に仕掛販売用不動産が1,688,592千円増加した一方、現金及び預金が269,187千円、販売用不動産が298,413千円減少したことによるものであります。

(固定資産)

当中間会計期間末における固定資産の残高は、前事業年度末に比べ44,768千円増加し、226,399千円となりました。これは主に投資その他の資産が45,858千円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当中間会計期間末における流動負債の残高は、前事業年度末に比べ983,314千円増加し、4,262,202千円となりました。これは主に短期借入金が597,926千円、1年以内返済予定の長期借入金が388,707千円増加したことによるものであります。

(固定負債)

当中間会計期間末における固定負債の残高は、前事業年度末に比べ196,254千円増加し、2,430,156千円となりました。これは主に長期借入金が200,455千円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ23,399千円減少し、1,860,729千円となりました。これは主に利益剰余金が23,245千円減少したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

「1 【業績等の概要】 (1) 業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの分析

「1 【業績等の概要】 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

第4 【設備の状況】

1 【主要な設備の状況】

当中間会計期間において主要な設備に重要な異動はありません。

2 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数 (株)	未発行株式数 (株)	中間会計期間末現在発行数 (株) (2023年1月31日)	公表日現在発行数 (株) (2023年4月27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	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	—	—

(注) 未発行株式数には新株予約権の行使により発行される予定の普通株式92,000株が含まれております。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第1回新株予約権(2018年7月30日臨時株主総会決議)

区分	最近中間会計期間末現在 (2023年1月31日)	公表日の前月末現在 (2023年3月31日)
新株予約権の数(個)	7,000	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	300	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	70,000(注)1、5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	712(注)2、5	同左
新株予約権の行使期間	2020年7月31日～2028年7月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 712 資本組入額 356 (注)5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、10株であります。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生ずる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は自己株式を処分する場合（新株予約権の行使によるものを除く。）は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

3. 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社又は当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者又はこれに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
- ③ 新株予約権者は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場された日及び権利行使期間の開始日のいずれか遅い方の日以後において新株予約権を行使することができる。

4. 組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

① 取得条項

当社株主総会及び取締役会において、当社を消滅会社とする合併、当社を分割会社とする吸収合併・新設分割及び当社が完全子会社となる株式交換又は株式移転を行う場合、当社は無償で本新株予約権を取得することができる。

② 合併、株式交換又は株式移転における本新株予約権の承継

当社が消滅会社となる合併契約書が承認された場合、又は当社が完全子会社となる株式交換契約書の議案もしくは株式移転の議案につき株主総会で承認された場合には、本新株予約権に係る義務を合併による存続会社又は株式交換・株式移転による完全親会社となるものに承継させるものとし、その細目については当該合併、株式交換又は株式移転を承認する株主総会決議において定めるものとする。

5. 2020年9月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

第2回新株予約権(2019年7月29日臨時株主総会決議)

区分	最近中間会計期間末現在 (2023年1月31日)	公表日の前月末現在 (2023年3月31日)
新株予約権の数(個)	3,250	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	750	1,100
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	32,500(注)1、5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	950(注)2、5	同左
新株予約権の行使期間	2021年7月30日～2029年7月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 950 資本組入額 475 (注)5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、10株であります。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式

の数について行われ、調整の結果生ずる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は自己株式を処分する場合（新株予約権の行使によるものを除く。）は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

3. 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社又は当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者又はこれに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
- ③ 新株予約権者は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場された日及び権利行使期間の開始日のいずれか遅い方の日以後において新株予約権を行使することができる。

4. 組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

① 取得条項

当社株主総会及び取締役会において、当社を消滅会社とする合併、当社を分割会社とする吸収合併・新設分割及び当社が完全子会社となる株式交換又は株式移転を行う場合、当社は無償で本新株予約権を取得することができる。

② 合併、株式交換又は株式移転における本新株予約権の承継

当社が消滅会社となる合併契約書が承認された場合、又は当社が完全子会社となる株式交換契約書の議案もしくは株式移転の議案につき株主総会で承認された場合には、本新株予約権に係る義務を合併による存続会社又は株式交換・株式移転による完全親会社となるものに承継させるものとし、その細目については当該合併、株式交換又は株式移転を承認する株主総会決議において定めるものとする。

5. 2020年9月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)
2022年8月1日～ 2023年1月31日	—	1,000,000	—	50,000	—	—

(6) 【大株主の状況】

2023年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する所 有株式数の割合(%)
幸 寿	東京都港区	491,200	61.4
(株)HYアセットマネジメント	東京都港区芝3-21-10	180,000	22.5
シーズクリエイト従業員持株会	東京都渋谷区渋谷3-11-11	47,200	5.9
佐藤 富士夫	東京都足立区	38,400	4.8
佐藤 要	東京都港区	22,400	2.8
(株)アルファステップ	東京都新宿区西新宿1-25-1	4,000	0.5
康 文江	東京都三鷹市	4,000	0.5
高塩 浩司	東京都多摩市	3,200	0.4
中津 貴志	東京都杉並区	3,200	0.4
北川 豊	東京都練馬区	3,200	0.4
柳生 明宏	東京都調布市	3,200	0.4
計	—	800,000	100.0

(注) 持株比率は、発行済株式総数から自己株式数(200,000株)を控除して算出しております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年1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 200,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 800,000	8,000	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	8,000	—

② 【自己株式等】

2023年1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)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
(自己保有株式) シーズクリエイト 株式会社	東京都渋谷区渋谷三丁目11 番11号	200,000	—	200,000	20.00
計		200,000	—	200,000	20.00

(8) 【ストック・オプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストック・オプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき、新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2018年7月30日	2019年7月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2名(注1、2) 当社監査役 1名(注1、2) 当社執行役員 2名(注1、2) 当社従業員 15名(注1、2) 社外協力者 2名(注1、2)	当社取締役 3名(注1、3) 当社執行役員 1名(注1、3) 当社従業員 30名(注1、3)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)【新株予約権等の状況】」 に記載しております。	「(2)【新株予約権等の状況】」 に記載しております。
株式の数(株)	同上	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上	同上
新株予約権の行使期間	同上	同上
新株予約権の行使の条件	同上	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上	同上
代用払込みに関する事項	同上	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付 に関する事項	同上	同上

(注) 1. 付与対象者の区分は付与日における区分です。

2. 本発行者情報公表日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役4名、当社監査役1名、当社従業員13名、社外協力者3名となっております。

3. 本発行者情報公表日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役4名、当社監査役1名、当社従業員17名となっております。

2 【株価の推移】

月別	2022年8月	9月	10月	11月	12月	2023年1月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

(注) 2022年8月から2023年1月までにおいては売買実績がありません。

3 【役員の状況】

前事業年度の発行者情報の提出後、当中間会計期間に係る発行者情報提出日までの役員の異動はありません。

第6 【経理の状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1977年大蔵省令第38号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、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作成しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当中間会計期間（2022年8月1日から2023年1月31日まで）の中間財務諸表について、東陽監査法人により中間監査を受けております。

3. 中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、中間連結財務諸表を作成しておりません。

1 【中間財務諸表等】
 (1) 【中間財務諸表】
 ① 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年 7 月31日)	当中間会計期間 (2023年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 1 2, 118, 653	※ 1 1, 849, 465
売掛金	209	—
販売用不動産	※ 1 620, 556	※ 1 322, 143
仕掛販売用不動産	※ 1 4, 372, 644	※ 1 6, 061, 237
未成工事支出金	29, 393	—
貯蔵品	8, 045	7, 158
前渡金	28, 600	41, 427
前払費用	20, 604	25, 254
その他	16, 581	20, 003
流動資産合計	7, 215, 289	8, 326, 689
固定資産		
有形固定資産		
建物	12, 557	12, 557
減価償却累計額	△11, 035	△11, 168
建物(純額)	1, 521	1, 388
工具、器具及び備品	3, 686	3, 686
減価償却累計額	△3, 135	△3, 302
工具、器具及び備品(純額)	550	383
リース資産	6, 213	6, 213
減価償却累計額	△1, 009	△1, 534
リース資産(純額)	5, 204	4, 679
有形固定資産合計	7, 276	6, 451
無形固定資産		
ソフトウェア	504	239
無形固定資産合計	504	239
投資その他の資産		
投資有価証券	22, 839	22, 685
出資金	※ 1 22, 240	※ 1 22, 240
長期前払費用	1, 207	773
繰延税金資産	46, 720	54, 688
その他	80, 907	119, 386
貸倒引当金	△65	△65
投資その他の資産合計	173, 849	219, 708
固定資産合計	181, 630	226, 399
資産合計	7, 396, 920	8, 553, 089

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年 7 月31日)	当中間会計期間 (2023年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	81,246	38,690
短期借入金	※ 1 2,242,624	※ 1、2 2,840,550
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 1 644,660	※ 1、2 1,033,367
リース債務	1,573	1,139
未払金	39,727	34,404
未払費用	55,739	29,902
未払法人税等	56,317	90
前受金	80,424	233,219
預り金	8,686	2,126
その他	27,889	8,711
流動負債合計	3,278,888	4,262,202
固定負債		
社債	90,000	70,000
長期借入金	※ 1、2 1,881,626	※ 1、2 2,082,082
リース債務	4,241	4,114
退職給付引当金	73,303	77,913
役員退職慰労引当金	175,031	181,442
資産除去債務	4,182	4,191
その他	5,518	10,413
固定負債合計	2,233,902	2,430,156
負債合計	5,512,790	6,692,359
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金		
利益準備金	700	700
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,283,189	2,259,944
利益剰余金合計	2,283,889	2,260,644
自己株式	△449,600	△449,600
株主資本合計	1,884,289	1,861,044
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△160	△314
評価・換算差額等合計	△160	△314
純資産合計	1,884,129	1,860,729
負債純資産合計	7,396,920	8,553,089

② 【中間損益計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	当中間会計期間 (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日)
売上高	4,088,936	3,334,894
売上原価	3,464,448	2,850,829
売上総利益	624,488	484,064
販売費及び一般管理費	422,479	442,724
営業利益	202,008	41,340
営業外収益		
受取利息	12	45
償却債権取立益	300	300
その他	54	12
営業外収益合計	366	358
営業外費用		
支払利息	31,610	58,298
支払手数料	11,485	14,439
その他	711	76
営業外費用合計	43,807	72,813
経常利益又は経常損失(△)	158,567	△31,115
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)	158,567	△31,115
法人税、住民税及び事業税	57,199	98
法人税等調整額	△20,885	△7,968
法人税等合計	36,314	△7,869
中間純利益又は中間純損失(△)	122,253	△23,245

③ 【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

（単位：千円）

	株主資本					評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		評価・換算差額等合計
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計					
繰越利益剰余金									
当期首残高	50,000	700	2,073,020	2,073,720	—	2,123,720	—	—	2,123,720
当中間期変動額									
中間純利益			122,253	122,253		122,253			122,253
自己株式の取得					△449,600	△449,600			△449,600
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)							△44	△44	△44
当中間期変動額合計	—	—	122,253	122,253	△449,600	△327,346	△44	△44	△327,390
当中間期末残高	50,000	700	2,195,273	2,195,973	△449,600	1,796,373	△44	△44	1,796,329

当中間会計期間（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

	株主資本						評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	利益剰余金			自己株式	株主資本 合計	その他 有価証 券評価 差額金	評価・換 算差額 等合計	
		利益準 備金	その他利 益剰余金	利益剰余 金合計					
			繰越利益 剰余金						
当期首残高	50,000	700	2,283,189	2,283,889	△449,600	1,884,289	△160	△160	1,884,129
当中間期変 動額									
中間純損 失(△)			△23,245	△23,245		△23,245			△23,245
自己株式 の取得									
株主資本 以外の項 目の当中 間期変動 額(純額)							△154	△154	△154
当中間期変 動額合計	—	—	△23,245	△23,245	—	△23,245	△154	△154	△23,399
当中間期末 残高	50,000	700	2,259,944	2,260,644	△449,600	1,861,044	△314	△314	1,860,729

④ 【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	当中間会計期間 (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)	158,567	△31,115
減価償却費	1,677	1,090
退職給付引当金の増減額(△は減少)	3,561	4,610
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	9,007	6,411
受取利息及び受取配当金	△12	△45
支払利息	31,610	58,298
売上債権の増減額(△は増加)	—	209
棚卸資産の増減額(△は増加)	△250,476	△1,359,901
前渡金の増減額(△は増加)	△13,071	△12,827
仕入債務の増減額(△は減少)	△6,388	△42,555
未払又は未収消費税等の増減額	11,322	△19,177
前受金の増減額(△は減少)	△36,212	152,794
その他の資産の増減額(△は増加)	△3,913	△8,626
その他の負債の増減額(△は減少)	△21,379	△30,830
その他	427	△76
小計	△115,280	△1,281,742
利息及び配当金の受取額	29	62
利息の支払額	△28,158	△59,234
法人税等の支払額	△70,588	△56,325
営業活動によるキャッシュ・フロー	△213,997	△1,397,239
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△20,000	—
有形固定資産の取得による支出	△138	—
敷金・保証金の差入による支出	△47	—
敷金・保証金の返還による収入	300	—
定期預金の預入による支出	△304,505	△336,006
定期預金の払戻による収入	199,003	351,005
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△29,220	△32,479
投資活動によるキャッシュ・フロー	△154,607	△17,480
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,500,800	4,473,050
短期借入金の返済による支出	△1,839,100	△3,875,124
長期借入れによる収入	1,504,000	1,888,400
長期借入金の返済による支出	△742,250	△1,299,236
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
リース債務の返済による支出	△508	△561
自己株式の取得による支出	△449,872	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△46,931	1,166,528
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△415,537	△248,192
現金及び現金同等物の期首残高	1,935,057	1,638,913
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1,519,520	※ 1,390,721

【注記事項】

（重要な会計方針）

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法（中間貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

(2) 貯蔵品

先入先出法（中間貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8年～15年

工具、器具及び備品 3年～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア（自社利用分） 5年（社内における利用可能期間）

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案した回収不能見込額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当中間会計期間末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。退職給付引当金及び退職給付費用の計算については、退職給付に係る中間期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法による簡便法を適用しております。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金支給規程に基づく中間期末要支給額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 不動産販売

区分建物買取再販、収益物件開発販売は不動産売買契約に基づき、当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を

計上しております。

(2) リフォーム請負契約

リフォーム収益は住宅リフォームの請負契約に基づき、リフォーム工事を行う義務を負っております。当該履行義務はリフォーム工事完了時に引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

6. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費については、支出時に全額費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。)を当中間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しております。これによる中間財務諸表への影響はありません。

なお、「金融商品関係」注記の金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項における投資信託に関する注記事項においては、時価算定会計基準適用指針第27-3項に従って、前事業年度に係るものについては記載しておりません。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症は、経済、企業活動に広範な影響を与える事象であり、今後の広がり方や収束時期等を予想することは困難であります。当社は、当中間会計期間末時点で入手可能な外部の情報等を踏まえて、今後一定期間にわたり当該影響が継続するという仮定のもと、販売用不動産等及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っています。

(中間貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当中間会計期間 (2023年1月31日)
販売用不動産	620,556千円	258,500千円
仕掛販売用不動産	4,322,992 〃	6,061,237 〃
定期預金	260,238 〃	160,238 〃
出資金	20,000 〃	20,000 〃
計	5,223,787千円	6,499,976千円
	前事業年度 (2022年7月31日)	当中間会計期間 (2023年1月31日)
短期借入金	2,197,924千円	2,552,050千円
1年内返済予定の長期借入金	612,568 〃	985,691 〃
長期借入金	1,727,698 〃	1,914,493 〃
計	4,538,190千円	5,452,234千円

担保に供している資産のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部については、根抵当権（極度額前事業年度3,862,400千円、当中間会計期間4,348,700千円）が設定されております。

※2 当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約

当社は運転資金の効率的な調達を行うため、取引金融機関4行と当座貸越契約を締結しております。また、資金調達の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関3行とコミットメントライン契約を締結しております。

これらの契約に基づく借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当中間会計期間 (2023年1月31日)
当座貸越極度額	2,585,000千円	1,250,000千円
貸出コミットメントの総額	600,000 "	900,000 "
借入実行残高	1,799,900 "	1,323,750 "
差引額	1,385,100千円	826,250千円

上記の当座貸越契約の一部には、次の財務制限条項が付されており、財務制限条項に抵触した場合には、貸付人の請求により、契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

前事業年度（2022年7月31日）

- イ 各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2021年7月に終了する事業年度末日における純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。
- ロ 各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、2期連続して損失を計上していないこと。

当中間会計期間（2023年1月31日）

- イ 各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2022年7月に終了する事業年度末日における純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。
- ロ 各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、2期連続して損失を計上していないこと。

上記のコミットメントライン契約の一部には、次の財務制限条項が付されております。

前事業年度（2022年7月31日）

第四北越銀行

下記の条項のいずれか一つでも充足されなかった場合は、貸付金に対して当該貸付けに係る不動産に根抵当権設定契約（極度額は当該貸付実行金額の120%とする）を締結し、かつ、当該根抵当権設定契約に係る全ての根抵当権の設定の本登記手続を行う義務を負っております。

- イ 各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2021年7月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。
- ロ 各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、経常損失を計上していないこと。

当中間会計期間（2023年1月31日）

第四北越銀行

下記の条項のいずれか一つでも充足されなかった場合は、貸付金に対して当該貸付けに係る不動産に根抵当権設定契約（極度額は当該貸付実行金額の120%とする）を締結し、かつ、当該根抵当権設定契約に係る全ての根抵当権の設定の本登記手続を行う義務を負っております。

- イ 各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2021年7月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。
- ロ 各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、経常損失を計上していないこと。

東邦銀行

下記の財務制限条項に抵触した場合には、貸付人の請求により、契約上のすべての債務について期限の利

益を喪失する可能性があります。

イ 各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2022年7月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。

ロ 各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、2期連続して経常損失を計上していないこと。

(中間損益計算書関係)

減価償却実施額は、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当中間会計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
有形固定資産	1,168千円	825千円
無形固定資産	509 〃	264 〃
計	1,677千円	1,090千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当中間会計期間末
普通株式(株)	1,000,000	—	—	1,000,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当中間会計期間末
普通株式(株)	—	200,000	—	200,000

(注) 2021年9月9日開催の取締役会決議により、2021年9月10日付で自己株式200,000株を取得いたしました。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当中間会計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当中間会計期間末
普通株式(株)	1,000,000	—	—	1,000,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当中間会計期間末
普通株式(株)	200,000	—	—	200,000

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(中間キャッシュ・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。

	前中間会計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当中間会計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
現金及び預金	1,976,759 千円	1,849,465 千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△457,238 "	△458,744 "
現金及び現金同等物	1,519,520 千円	1,390,721 千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として、本社における電話機設備一式(工具、器具及び備品)及びファイルサーバ(工具、器具及び備品)であります。

② リース資産の減価償却費の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額(貸借対照表計上額)、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は、次表には含まれておりません((注)を参照ください。)。また、「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

前事業年度(2022年7月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	19,839	19,839	—
資産計	19,839	19,839	—
(1)社債(1年内償還予定を含む)	130,000	129,909	△90
(2)長期借入金(1年内返済予定を含む)	2,526,286	2,471,545	△54,740
負債計	2,656,286	2,601,455	△54,830

当中間会計期間(2023年1月31日)

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	19,685	19,685	—
資産計	19,685	19,685	—
(1)社債(1年内償還予定を含む)	110,000	109,922	△77
(2)長期借入金(1年内返済予定を含む)	3,115,449	3,086,601	△28,847
負債計	3,225,449	3,196,524	△28,925

(注)市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の中間貸借対照表計上額(貸借対照表

計上額) は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度	当中間会計期間
非上場株式 出資金	3,000 22,240	3,000 22,240
合計	25,240	25,240

2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で中間貸借対照表（貸借対照表）に計上している金融商品

前事業年度（2022年7月31日）

該当事項はありません。

なお、「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 2019年7月4日）第26項に定める経過措置を適用した投資信託の貸借対照表における金額は19,839千円であります。

当中間会計期間（2023年1月31日）

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券 その他	—	19,685	—	19,685
資産計	—	19,685	—	19,685

(2) 時価で中間貸借対照表（貸借対照表）に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2022年7月31日）

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債(1年内償還予定を含む)	—	129,909	—	129,909
長期借入金(1年内返済予定を含む)	—	2,471,545	—	2,471,545
負債計	—	2,601,455	—	2,601,455

当中間会計期間（2023年1月31日）

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債(1年内償還予定を含む)	—	109,922	—	109,922
長期借入金(1年内返済予定を含む)	—	3,086,601	—	3,086,601
負債計	—	3,196,524	—	3,196,524

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

投資有価証券については、市場における取引価格が存在せず、解約又は買戻請求に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がない場合には基準価額を時価とし、レベル2の時価に分類しております。

社債・長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度 (2022年7月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	—	—	—
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	19,839	20,000	△160
小計	19,839	20,000	△160
合計	19,839	20,000	△160

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額3,000千円)及び出資金(貸借対照表計上額22,240千円)につきましては、市場価格のない株式等であるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当中間会計期間 (2023年1月31日)

区分	中間貸借対照表 計上額(千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
中間貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	—	—	—
中間貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	19,685	20,000	△314
小計	19,685	20,000	△314
合計	19,685	20,000	△314

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額3,000千円)及び出資金(貸借対照表計上額22,240千円)につきましては、市場価格のない株式等であるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社の事業セグメントは、不動産事業のみの単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

前中間会計期間（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）（単位：千円）

区分	不動産事業
区分建物買取再販	2,885,300
収益物件開発販売	1,101,450
リフォーム売上	84,357
顧客との契約から生じる収益	4,071,107
その他の収益	17,828
外部顧客への売上高	4,088,936

当中間会計期間（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）（単位：千円）

区分	不動産事業
区分建物買取再販	3,226,530
収益物件開発販売	—
リフォーム売上	85,839
顧客との契約から生じる収益	3,312,369
その他の収益	22,524
外部顧客への売上高	3,334,894

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

中間財務諸表の「注記事項（重要な会計方針）5. 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当中間会計期間末において存在する顧客との契約から当中間会計期間の末日後に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	前事業年度	当中間会計期間
契約負債(期首残高)	146,503	80,424
契約負債(中間期末(期末)残高)	80,424	233,219

契約負債は、不動産販売、リフォーム請負契約等について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は収益の認識に伴い取崩されます。

前中間会計期間に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、136,407千円であります。また、前事業年度において、契約負債が66,078千円減少した主な要因は、不動産販売の物件引渡しによる前受金の減少であり、これにより66,416千円減少しております。

当中間会計期間に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、50,424千円であります。また、当中間会計期間において、契約負債が152,794千円増加した主な要因は、不動産販売の販売契約時における手付金受領による増加であり、これにより179,430千円増加しております。

過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から、前中間会計期間及び当中間会計期間に認識した収益（主に、取引価格の変動）の額に重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度
2023年7月期	80,424
合 計	80,424

(単位：千円)

	当中間会計期間
2023年7月期下期	223,219
2024年7月期	10,000
合 計	233,219

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社の事業セグメントは、不動産事業のみの単一セグメントであり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

【関連情報】

前中間会計期間（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が中間損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が中間損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高
(株)グローバルリンクマネジメント	592,100
(株)MAX I V	509,350

(注) 当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は記載を省略しております。

当中間会計期間（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が中間損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が中間損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高
Entex Holdings(株)	733,650

(注) 当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額並びに1株当たり中間純利益又は1株当たり中間純損失及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当中間会計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
(1) 1株当たり純資産額	2,355.16円	2,325.91円

	前中間会計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当中間会計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
(2) 1株当たり中間純利益又は 1株当たり中間純損失(△)	146.70円	△29.05円
中間純利益又は中間純損失(△)(千円)	122,253	△23,245
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る中間純利益又は 普通株式に係る中間純損失(△)(千円)	122,253	△23,245
普通株式の期中平均株式数(株)	833,333	800,000
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	135.84円	—
中間純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	66,596	—
(うち新株予約権)(株)	(66,596)	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(注) 当中間会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり中間純損失である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2月24日開催の取締役会において、販売用不動産(開発用地)の仕入資金の調達を行うことを決議し、2023年3月3日付で、借入を実行しました。

- (1) 借入先の名称 株式会社きらやか銀行
- (2) 借入金額 765,000千円
- (3) 借入日 2023年3月3日
- (4) 返済期限 2025年4月3日
- (5) 借入金利 長期プライムレート+スプレッド(変動)
- (6) 担保の内容 販売用不動産に根抵当権設定

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第 7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第二部 【特別情報】

第 1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2023年4月27日

シーズクリエイト株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人
東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松本直也

指定社員
業務執行社員 公認会計士 川久保孝之

中間監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているシーズクリエイト株式会社の2022年8月1日から2023年7月31日までの第25期事業年度の中間会計期間（2022年8月1日から2023年1月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、シーズクリエイト株式会社の2023年1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会計期間（2022年8月1日から2023年1月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表監査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、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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財務諸表を作成し有用な情報を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中間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。

監査役及び監査役会の責任は、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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に従って、中間監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- ・ 中間財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として中間財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、中間監査報告書において中間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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査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中間財務諸表の作成基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む中間監査上の重要な発見事項、及び中間監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、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) 上記は、中間監査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（発行情報提出会社）が別途保管しております。