

2023年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2023年9月14日

上場会社名 シーズクリエイト株式会社 上場取引所 東京証券取引所  
 コード番号 8921 URL https://www.ccreate.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 佐藤 富士夫  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 中津 貴志 (TEL) 03-6418-5145  
 定時株主総会開催予定日 2023年10月26日 配当支払開始予定日 —  
 発行者情報提出予定日 2023年10月26日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年7月期の業績(2022年8月1日~2023年7月31日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年7月期	9,990	14.5	456	15.0	297	0.1	184	△12.3
2022年7月期	8,727	1.4	397	3.4	297	7.3	210	26.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年7月期	230.35	212.65	9.3	3.7	4.6
2022年7月期	255.70	236.54	10.5	4.4	4.6

(参考) 持分法投資損益 2023年7月期 一百万円 2022年7月期 一百万円

(2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
2023年7月期	8,596		2,068		24.1		2,585.48	
2022年7月期	7,396		1,884		25.5		2,355.16	

(参考) 自己資本 2023年7月期 2,068百万円 2022年7月期 1,884百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年7月期	△594	△21	958	1,981
2022年7月期	△1,356	△166	1,227	1,638

2. 配当の状況

	年間配当金			配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	中間期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年7月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2023年7月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2024年7月期(予想)	0.00	0.00	0.00	—	—	—

3. 2024年7月期の業績予想(2023年8月1日~2024年7月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	10,500	5.1	437	△4.2	278	△6.5	181	△1.3	227.26

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : | 有 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | : | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | : | 無 |
| ④ 修正再表示              | : | 無 |

(注) 詳細は、添付資料 P.10「3. 財務諸表及び主な注記 (5) 財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(2) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2023年7月期	1,000,000株	2022年7月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2023年7月期	200,000株	2022年7月期	200,000株
③ 期中平均株式数	2023年7月期	800,000株	2022年7月期	821,918株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社が約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(会計方針の変更)	10
(持分法損益等)	10
(セグメント情報)	10
(1株当たり情報)	10
(重要な後発事象)	11

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症に対する各種制限が徐々に緩和されたことにより、経済活動の正常化が進み、国内景気は緩やかながら持ち直しの動きがみられました。しかしながら、長引く円安やロシア・ウクライナ紛争の長期化に伴うエネルギー価格や原材料価格の高騰、物価上昇等により、依然として景気の先行きは不透明な状況です。

当社が属する中古住宅流通市場におきましては、首都圏の2022年4月～2023年3月の中古マンション成約戸数は35,381戸（前年度比6.5%減）と2年ぶりに前年度を下回り、7年ぶりに35,000戸台となっています。平均価格は4,343万円（前年度比10.0%増）、㎡単価は68.55万円（前年度比11.7%増）と共に10年連続の上昇となりました。

（公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向（2022年度）」）

2023年4月～6月の中古マンション市場は、成約戸数が8,802戸（前年同期比1.9%減）と8四半期連続で前年同期を下回った一方、平均価格は4,556万円（前年同期比7.0%増）と2012年10月～12月期から43四半期連続で前年同期を上回っております。（公益財団法人東日本不動産流通機構「サマリーレポート（2023年4～6月期）」）

こうした市場環境の中、当社における当事業年度の業績につきましては、売上高は9,990,573千円（前期比14.5%増）、営業利益は456,731千円（前期比15.0%増）、経常利益は297,296千円（前期比0.1%増）、当期純利益は184,285千円（前期比12.3%減）となりました。

当事業年度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。

#### （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が5,533,133千円（前期比0.4%増）、収益物件開発販売による売上高が4,304,720千円（前期比40.7%増）となりました。その結果、当事業年度における同事業の売上高は9,837,853千円（前期比14.8%増）となりました。

#### （その他不動産事業）

その他不動産事業におきましては、リフォームの売上及び販売用不動産の賃貸収入等により、当事業年度における同事業の売上高は152,719千円（前期比3.6%減）となりました。

### (2) 当期の財政状態の概況

#### （流動資産）

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に比べ1,176,815千円増加し、8,392,105千円となりました。これは主に仕掛販売用不動産が1,158,331千円増加したことによるものであります。

#### （固定資産）

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に比べ23,141千円増加し、204,772千円となりました。これは主に投資その他の資産のその他が15,526千円、繰延税金資産が6,414千円、ソフトウェアが3,007千円増加したことによるものであります。

#### （流動負債）

当事業年度における流動負債の残高は、前事業年度末に比べ146,354千円増加し、3,425,243千円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が505,561千円、前受金が46,614千円増加、その他が27,889千円、短期借入金が392,924千円減少したことによるものであります。

#### （固定負債）

当事業年度における固定負債の残高は、前事業年度末に比べ869,348千円増加し、3,103,251千円となりました。これは主に長期借入金886,733千円増加したことによるものであります。

#### （純資産）

当事業年度末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ184,253千円増加し、2,068,383千円となりました。これは主に当期純利益の計上により繰越利益剰余金が184,285千円増加したことによるものであります。

### （3）当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度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342,267千円増加し、1,981,181千円となりました。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、594,788千円（前事業年度は1,356,957千円の減少）となりました。これは主に、税引前当期純利益297,296千円、棚卸資産の増加額809,021千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、21,187千円（前事業年度は166,855千円の減少）となりました。これは主に、投資その他の資産の増加額18,659千円、無形固定資産の取得による支出3,870千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）

財務活動により増加した資金は、958,243千円（前事業年度は1,227,669千円の増加）となりました。これは主に、短期借入金の純減少額392,924千円、長期借入金の純増加額1,392,296千円、社債の償還による減少額40,000千円によるものであります。

### （4）今後の見通し

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に引き下げられたことにより、国内景気は緩やかに回復していくことが見込まれるものの、当社が属する住宅市場においては、地価の高騰や中古マンション価格の高止まり、原材料費や人件費等の建築コストのさらなる上昇が懸念されます。

このような環境のもと、当社は、物件を厳選して慎重な仕入体制を継続していく予定であるため、2024年7月期の業績見通しに関しましては、売上高10,500,000千円（前年同期比5.1%増）、営業利益437,750千円（前年同期比4.2%減）、経常利益278,000千円（前年同期比6.5%減）、当期純利益181,812千円（前年同期比1.3%減）を見込んでおります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、日本基準及び国際会計基準による並行開示の負担等を考慮し、会計基準につきましては日本基準を適用しております。国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、今後の事業展開や国内外の動向などを踏まえた上で検討を進めていく方針であります。

## 3. 財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,118,653	2,463,429
売掛金	209	481
販売用不動産	620,556	294,263
仕掛販売用不動産	4,372,644	5,530,975
未成工事支出金	29,393	7,697
貯蔵品	8,045	6,722
前渡金	28,600	36,004
前払費用	20,604	24,002
その他	16,581	28,529
流動資産合計	7,215,289	8,392,105
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	△11,296
建物(純額)	1,521	1,260
工具、器具及び備品	3,686	3,686
減価償却累計額	△3,135	△3,446
工具、器具及び備品(純額)	550	239
リース資産	6,213	6,213
減価償却累計額	△1,009	△2,058
リース資産(純額)	5,204	4,154
有形固定資産合計	7,276	5,655
無形固定資産		
ソフトウェア	504	3,512
無形固定資産合計	504	3,512
投資その他の資産		
投資有価証券	22,839	22,807
出資金	22,240	22,240
長期前払費用	1,207	1,018
繰延税金資産	46,720	53,134
その他	80,907	96,434
貸倒引当金	△65	△30
投資その他の資産合計	173,849	195,605
固定資産合計	181,630	204,772
資産合計	7,396,920	8,596,877

（単位：千円）

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	81,246	67,641
短期借入金	2,242,624	1,849,700
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	644,660	1,150,221
リース債務	1,573	1,150
未払金	39,727	42,037
未払費用	55,739	80,645
未払法人税等	56,317	61,411
前受金	80,424	127,039
預り金	8,686	5,394
その他	27,889	—
流動負債合計	3,278,888	3,425,243
固定負債		
社債	90,000	50,000
長期借入金	1,881,626	2,768,359
リース債務	4,241	3,536
退職給付引当金	73,303	80,558
役員退職慰労引当金	175,031	189,407
資産除去債務	4,182	4,200
その他	5,518	7,189
固定負債合計	2,233,902	3,103,251
負債合計	5,512,790	6,528,494
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	2,467,475
利益剰余金合計	2,283,889	2,468,175
自己株式	△449,600	△449,600
株主資本合計	1,884,289	2,068,575
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△160	△192
評価・換算差額等合計	△160	△192
純資産合計	1,884,129	2,068,383
負債純資産合計	7,396,920	8,596,877

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
売上高	8,727,064	9,990,573
売上原価	7,438,028	8,458,649
売上総利益	1,289,036	1,531,923
販売費及び一般管理費	891,928	1,075,192
営業利益	397,107	456,731
営業外収益		
受取利息	37	75
受取配当金	330	180
投資有価証券売却益	—	714
助成金収入	2,500	283
償却債権取立益	600	600
受取和解金	—	3,312
その他	195	341
営業外収益合計	3,664	5,508
営業外費用		
支払利息	79,288	128,575
支払手数料	23,744	31,107
その他	711	5,261
営業外費用合計	103,744	164,943
経常利益	297,026	297,296
税引前当期純利益	297,026	297,296
法人税、住民税及び事業税	115,636	119,425
法人税等調整額	△28,779	△6,414
法人税等合計	86,857	113,010
当期純利益	210,169	184,285

## 売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 販売用不動産取得費	※1	5,145,144	69.2	6,244,955	73.8
II 経費		2,292,883	30.8	2,213,693	26.2
売上原価		7,438,028	100.0	8,458,649	100.0

## 原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注) ※1. 経費の主な内訳は、次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)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
外注費	2,238,271千円	外注費	2,124,223千円

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7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					
当期首残高	50,000	700	2,073,020	2,073,720	—	2,123,720	—	—	2,123,720
当期変動額									
当期 純利益			210,169	210,169		210,169			210,169
自己株式 の取得					△449,600	△449,600			△449,600
株主資本 以外の項 目の当期 変動額 (純額)							△160	△160	△160
当期変動額 合計	—	—	210,169	210,169	△449,600	△239,431	△160	△160	△239,591
当期末残高	50,000	700	2,283,189	2,283,889	△449,600	1,884,289	△160	△160	1,884,129

当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7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					
当期首残高	50,000	700	2,283,189	2,283,889	△449,600	1,884,289	△160	△160	1,884,129
当期変動額									
当期 純利益			184,285	184,285		184,285			184,285
自己株式 の取得									
株主資本 以外の項 目の当期 変動額 (純額)							△32	△32	△32
当期変動額 合計	—	—	184,285	184,285	—	184,285	△32	△32	184,253
当期末残高	50,000	700	2,467,475	2,468,175	△449,600	2,068,575	△192	△192	2,068,383

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	297,026	297,296
減価償却費	3,233	2,483
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△24	△34
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	7,890	7,255
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	16,807	14,376
受取利息及び受取配当金	△368	△256
投資有価証券売却益	—	△714
受取和解金	—	△3,312
支払利息	79,288	128,575
売上債権の増減額 (△は増加)	△209	△272
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,514,928	△809,021
前渡金の増減額 (△は増加)	72	△7,404
仕入債務の増減額 (△は減少)	10,948	△13,604
未払又は未収消費税等の増減額	7,615	△50,143
前受金の増減額 (△は減少)	△66,078	46,614
その他の資産の増減額 (△は増加)	921	7,795
その他の負債の増減額 (△は減少)	9,683	22,858
その他	272	4,980
小計	△1,147,849	△352,529
利息及び配当金の受取額	367	254
利息の支払額	△79,572	△131,495
和解金の受取額	—	3,312
法人税等の支払額	△129,903	△114,330
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,356,957	△594,788
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	△100,500
投資有価証券の売却による収入	—	101,214
有形固定資産の取得による支出	△138	—
無形固定資産の取得による支出	—	△3,870
敷金・保証金の差入による支出	△47	—
敷金・保証金の差入による収入	1,372	632
定期預金の預入による支出	△485,243	△491,247
定期預金の払戻による収入	351,240	491,243
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△14,040	△18,659
投資活動によるキャッシュ・フロー	△166,855	△21,187
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	4,164,124	6,232,250
短期借入金の返済による支出	△3,459,500	△6,625,174
長期借入れによる収入	2,850,500	4,063,900
長期借入金の返済による支出	△1,836,517	△2,671,604
社債の償還による支出	△40,000	△40,000
リース債務の返済による支出	△1,064	△1,127
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	1,227,669	958,243
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△296,143	342,267
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期末残高	1,638,913	1,981,181

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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」（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。）を当事業年度の期首から適用し、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。これによる財務諸表への影響はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

当社は不動産の開発・仕入及び販売を主体とする不動産販売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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	2,355.16円	2,585.48円
1株当たり当期純利益金額	255.70円	230.35円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	236.54円	212.65円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、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)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
当期純利益金額 (千円)	210,169	184,285
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額 (千円)	210,169	184,285
普通株式の期中平均株式数 (株)	821,918	800,000
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	66,596	66,596
(うち新株予約権) (株)	(66,596)	(66,596)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、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)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	1,884,129	2,068,383
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	1,884,129	2,068,383
1株当たりの純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	800,000	800,000

（重要な後発事象）

該当事項はありません。