

## 2024年7月期 中間決算短信〔日本基準〕(非連結)

2024年3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  
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  
中間発行者情報提出予定日 2024年4月26日 配当支払開始予定日 —  
中間決算補足説明資料作成の有無 : 無  
中間決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年7月期中間期の業績(2023年8月1日~2024年1月31日)

## (1) 経営成績(累計)

(%表示は、対前年同期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年7月期中間期	4,078	22.3	173	318.5	105	—	68	—
2023年7月期中間期	3,334	△18.4	41	△79.5	△31	—	△23	—

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年7月期中間期	86.65	79.89
2023年7月期中間期	△29.05	—

(注) 2023年7月期中間期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、潜在株式が存在するものの、1株当たり中間純損失であるため記載しておりません。

## (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	%	百万円	%	%	円 銭
2024年7月期中間期	9,160	22.1	2,024	22.1	22.1	2,698.98
2023年7月期	8,596	24.1	2,068	24.1	24.1	2,585.48

(参考) 自己資本 2024年7月期中間期 2,024百万円 2023年7月期 2,068百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金		
	中間期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭
2023年7月期	0.00	0.00	0.00
2024年7月期	0.00		
2024年7月期(予想)		0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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）

通 期	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
	10,500	5.1	437	△4.2	278	△6.5	181	△1.3	227.26

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

（1）中間財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

（2）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 : 無
- 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

（3）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）	2024年7月期中間期	1,000,000株	2023年7月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2024年7月期中間期	250,000株	2023年7月期	200,000株
③ 期中平均株式数（中間期）	2024年7月期中間期	786,956株	2023年7月期中間期	800,000株

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です

※ 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3ページ「1. 当中間決算に関する定性的情報（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間貸借対照表	4
(2) 中間損益計算書	6
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 中間財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報)	8
(重要な後発事象)	8

## 1. 当中間決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当中間会計期間におけるわが国経済は、Withコロナの生活様式が定着したことにより社会活動の正常化が進み、国内景気は回復基調で推移いたしました。一方で、ロシア・ウクライナ情勢の長期化やパレスチナ・イスラエル戦争といった不安定な国際情勢によるエネルギー資源や原材料価格の高騰、円安進行による物価上昇が続いており、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

不動産市場、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、当中間会計期間の当社の業績は、売上高は4,078,636千円(前年同期比22.3%増)、営業利益は173,028千円(前年同期比318.5%増)、経常利益は105,039千円(前年同期は31,115千円の経常損失)、中間純利益は68,192千円(前年同期は23,245千円の中間純損失)となりました。

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。

### (2) 財政状態に関する説明

#### ① 資産、負債及び純資産の状況

##### (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563,331千円増加し、8,955,436千円となりました。これは主に、現金及び預金が467,332千円、仕掛販売用不動産が627,902千円減少した一方で、販売用不動産が1,610,210千円増加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174千円減少し、204,597千円となりました。これは主に繰延税金資産が18,125千円減少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509,788千円増加し、3,935,031千円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が313,006千円、短期借入金が126,800千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97,516千円増加し、3,200,767千円となりました。これは主に長期借入金が増加したこと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44,147千円減少し、2,024,235千円となりました。これは主に利益剰余金が増加した一方で、自己株式が増加したことによるものであります。

#### 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436,833千円減少し、1,544,348千円となりました。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、861,745千円(前年同期は1,397,239千円の減少)となりました。これは主に、棚卸資産の増加額977,622千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増加は、10,177千円(前年同期は17,480千円の減少)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入354,506千円があった一方で、定期預金の預入による支出311,007千円があっ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)

財務活動による資金の増加は、414,734千円(前年同期は1,166,528千円の増加)となりました。これは主に、短期借入金の純増加額426,800千円によるものであります。

（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年7月期の通期の業績予想につきましては、2023年9月14日に公表した業績予想から変更はありません。

## 2. 中間財務諸表及び主な注記

## (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年7月31日)	当中間会計期間 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,463,429	1,996,097
売掛金	481	—
販売用不動産	294,263	1,904,473
仕掛販売用不動産	5,530,975	4,903,073
未成工事支出金	7,697	3,143
貯蔵品	6,722	6,590
前渡金	36,004	39,988
前払費用	24,002	28,223
その他	28,529	73,846
流動資産合計	8,392,105	8,955,436
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,557	12,557
減価償却累計額	△11,296	△11,428
建物(純額)	1,260	1,128
工具、器具及び備品	3,686	3,686
減価償却累計額	△3,446	△3,482
工具、器具及び備品(純額)	239	203
リース資産	6,213	6,213
減価償却累計額	△2,058	△2,584
リース資産(純額)	4,154	3,629
有形固定資産合計	5,655	4,962
無形固定資産		
ソフトウェア	3,512	3,109
無形固定資産合計	3,512	3,109
投資その他の資産		
投資有価証券	22,807	22,867
出資金	22,240	22,240
長期前払費用	1,018	711
繰延税金資産	53,134	35,009
その他	96,434	115,735
貸倒引当金	△30	△39
投資その他の資産合計	195,605	196,525
固定資産合計	204,772	204,597
資産合計	8,596,877	9,160,034

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年7月31日)	当中間会計期間 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	67,641	153,554
短期借入金	1,849,700	1,976,500
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	1,150,221	1,463,228
リース債務	1,150	1,161
未払金	42,037	29,387
未払費用	80,645	28,361
未払法人税等	61,411	18,164
前受金	127,039	222,794
預り金	5,394	1,877
流動負債合計	3,425,243	3,935,031
固定負債		
社債	50,000	30,000
長期借入金	2,768,359	2,876,789
リース債務	3,536	2,952
退職給付引当金	80,558	83,322
役員退職慰労引当金	189,407	197,372
資産除去債務	4,200	4,200
その他	7,189	6,130
固定負債合計	3,103,251	3,200,767
負債合計	6,528,494	7,135,798
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	2,467,475	2,535,667
利益剰余金合計	2,468,175	2,536,367
自己株式	△449,600	△562,000
株主資本合計	2,068,575	2,024,367
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△192	△132
評価・換算差額等合計	△192	△132
純資産合計	2,068,383	2,024,235
負債純資産合計	8,596,877	9,160,034

## (2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)	当中間会計期間 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)
売上高	3,334,894	4,078,636
売上原価	2,850,829	3,436,133
売上総利益	484,064	642,502
販売費及び一般管理費	442,724	469,473
営業利益	41,340	173,028
営業外収益		
受取利息	45	8
受取配当金	—	2,982
償却債権取立益	300	300
受取保険金	—	2,818
債務勘定整理益	—	1,000
その他	12	28
営業外収益合計	358	7,138
営業外費用		
支払利息	58,298	59,978
支払手数料	14,439	13,242
投資有価証券売却損	—	1,000
その他	76	906
営業外費用合計	72,813	75,127
経常利益又は経常損失(△)	△31,115	105,039
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)	△31,115	105,039
法人税、住民税及び事業税	98	18,722
法人税等調整額	△7,968	18,125
法人税等合計	△7,869	36,847
中間純利益又は中間純損失(△)	△23,245	68,192



## (3) 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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)	当中間会計期間 (自 2023年 8月 1日 至 2024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(△)	△31,115	105,039
減価償却費	1,090	1,095
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	8
退職給付引当金の増減額(△は減少)	4,610	2,764
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	6,411	7,965
受取利息及び受取配当金	△45	△2,991
受取保険金	—	△2,818
支払利息	58,298	59,978
投資有価証券売却損益(△は益)	—	1,000
売上債権の増減額(△は増加)	209	481
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,359,901	△977,622
前渡金の増減額(△は増加)	△12,827	△3,984
仕入債務の増減額(△は減少)	△42,555	85,913
未払又は未収消費税等の増減額	△19,177	△37,990
前受金の増減額(△は減少)	152,794	95,755
その他の資産の増減額(△は増加)	△8,626	△12,218
その他の負債の増減額(△は減少)	△30,830	△64,727
その他	△76	△4,553
小計	△1,281,742	△746,903
利息及び配当金の受取額	62	3,010
利息の支払額	△59,234	△58,700
保険金の受取額	—	2,818
法人税等の支払額	△56,325	△61,969
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,397,239	△861,745
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	—	△101,000
投資有価証券の売却による収入	—	100,000
定期預金の預入による支出	△336,006	△311,007
定期預金の払戻による収入	351,005	354,506
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△32,479	△32,321
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,480	10,177
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	4,473,050	1,763,500
短期借入金の返済による支出	△3,875,124	△1,336,700
長期借入れによる収入	1,888,400	1,612,400
長期借入金の返済による支出	△1,299,236	△1,490,964
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	△561	△572
自己株式の取得による支出	—	△112,928
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,166,528	414,734
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△248,192	△436,833
現金及び現金同等物の期首残高	1,638,913	1,981,181
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,390,721	1,544,348

(4) 中間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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。