

2025年7月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年9月11日

上場会社名 シーズクリエイイト株式会社 上場取引所 東
コード番号 8921 URL <https://www.cscreeate.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 2025年10月23日 配当支払開始予定日 —
発行者情報提出予定日 2025年10月23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. 2025年7月期の業績（2024年8月1日～2025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	%
2025年7月期	11,772	11.8	729	31.5	524	25.6	349	23.5
2024年7月期	10,525	5.4	554	21.5	417	40.3	283	53.8

	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	%	%	%
2025年7月期	466.65	428.59	14.5	4.5	6.2
2024年7月期	368.82	339.41	13.2	4.7	5.3

(参考) 持分法投資損益 2025年7月期 一百万円 2024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	百万円	%	円 銭
2025年7月期	13,883	2,589	18.7	3,453.12
2024年7月期	9,292	2,239	24.1	2,986.23

(参考) 自己資本 2025年7月期 2,589百万円 2024年7月期 2,239百万円

(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
2025年7月期	△3,015	△586	3,957	2,228
2024年7月期	△216	△52	161	1,873

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	%	%
2024年7月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2025年7月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2026年7月期(予想)	0.00	0.00	0.00		—	

3. 2026年7月期の業績予想（2025年8月1日～2026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	15,580	32.3	1,120	53.5	700	33.5	434	24.1	579.23

※ 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 | : | 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 |

(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）	2025年7月期	1,000,000株	2024年7月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2025年7月期	250,000株	2024年7月期	200,000株
③ 期中平均株式数	2025年7月期	750,000株	2024年7月期	768,579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	7
（4）キャッシュ・フロー計算書	8
（5）財務諸表に関する注記事項	9
（継続企業の前提に関する注記）	9
（表示方法の変更に関する注記）	9
（持分法損益等の注記）	9
（セグメント情報等の注記）	9
（1株当たり情報の注記）	10
（重要な後発事象の注記）	10

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の経済は、大幅な円安によるインバウンド需要の回復や雇用、所得環境が改善される等、社会経済活動の正常化が進み、国内景気は緩やかながら回復傾向にあります。一方で、資源高や物価上昇が続いていることに加え、中国経済の停滞や米国の追加関税等の通商政策、ウクライナ、中東情勢の緊迫化などの不安定な国際情勢が続いており、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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2024年4月～2025年3月の中古マンション成約戸数は39,736戸（前年度比8.6%増）と2年連続で前年度を上回り過去最高となりました。成約物件の平均価格は4,939万円（前年度比5.1%上昇）、㎡単価は78.06万円（前年度比6.0%上昇）と共に12年連続の上昇でいずれも過去最高となりました。（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（2024年度）」）

2025年4月～6月の首都圏中古マンション市場は、成約戸数が12,090戸（前年同期比29.2%増）と3期連続で増加し、平均価格は5,188万円（前年同期比5.0%増）と2012年10月～12月期から51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（2025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11,772,552千円（前期比11.8%増）、営業利益は729,409千円（前期比31.5%増）、経常利益は524,150千円（前期比25.6%増）、当期純利益は349,988千円（前期比23.5%増）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8,259,102千円（前期比30.5%増）、収益物件開発販売による売上高が3,343,757千円（前期比17.1%減）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11,602,860千円（前期比12.0%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169,691千円（前期比1.9%増）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4,020,104千円増加し、13,085,193千円となりました。これは主に仕掛販売用不動産が4,522,640千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571,129千円増加し、798,127千円となりました。これは主に土地が485,737千円増加したことによるものであります。

（流動負債）

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に比べ361,975千円増加し、3,977,077千円となりました。これは主に短期借入金が404,000千円、前受金が117,932千円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が285,162千円減少したことによるものであります。

（固定負債）

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に比べ3,879,086千円増加し、7,296,401千円となりました。これは主に長期借入金が3,869,766千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350,171千円増加し、2,589,841千円となりました。これは主に利益剰余金が300,688千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354,861千円増加し、2,228,222千円となりました。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、3,015,724千円（前事業年度は216,093千円の減少）となりました。これは主に、税引前当期純利益の計上521,557千円、棚卸資産の増加額3,669,073千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、586,845千円（前事業年度は52,900千円の減少）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出485,180千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、3,957,430千円（前事業年度は161,173千円の増加）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額404,000千円、長期借入金の純増加額3,584,604千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、経済社会活動の正常化が一層進み、インバウンド需要の更なる増加が見込まれる一方で、世界的な金融引き締めに伴う影響や物価上昇を背景とした消費者マインドの悪化等により日本経済の先行きは依然として不透明であります。

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、2026年7月期の業績見通しに関しましては、売上高15,580,000千円（前年同期比32.3%増）、営業利益1,120,000千円（前年同期比53.5%増）、経常利益700,000千円（前年同期比33.5%増）、当期純利益434,419千円（前年同期比24.1%増）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 (2024年 7 月 31 日)	当事業年度 (2025年 7 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2, 383, 510	2, 758, 389
売掛金	16, 848	6, 551
販売用不動産	1, 547, 050	689, 850
仕掛販売用不動産	4, 934, 961	9, 457, 601
未成工事支出金	38	5, 821
貯蔵品	6, 617	4, 467
前渡金	82, 413	77, 979
前払費用	27, 165	37, 553
その他	66, 482	46, 984
貸倒引当金	—	△6
流動資産合計	9, 065, 088	13, 085, 193
固定資産		
有形固定資産		
建物	12, 557	29, 321
減価償却累計額	△11, 560	△12, 505
建物（純額）	996	16, 816
工具、器具及び備品	3, 686	6, 758
減価償却累計額	△3, 518	△3, 774
工具、器具及び備品（純額）	168	2, 984
土地	—	485, 737
リース資産	6, 213	6, 213
減価償却累計額	△3, 108	△4, 157
リース資産（純額）	3, 105	2, 055
有形固定資産合計	4, 269	507, 594
無形固定資産		
ソフトウェア	2, 722	2, 833
無形固定資産合計	2, 722	2, 833
投資その他の資産		
投資有価証券	23, 026	23, 320
関係会社株式	—	40, 000
出資金	42, 240	42, 240
長期前払費用	472	872
繰延税金資産	54, 886	46, 309
その他	99, 412	134, 980
貸倒引当金	△31	△23
投資その他の資産合計	220, 006	287, 700
固定資産合計	226, 998	798, 127
資産合計	9, 292, 087	13, 883, 321

（単位：千円）

	前事業年度 (2024年 7 月 31 日)	当事業年度 (2025年 7 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	67,908	127,256
短期借入金	2,255,500	2,659,500
1 年内償還予定の社債	30,000	20,000
1 年内返済予定の長期借入金	747,429	462,267
リース債務	1,173	1,197
未払金	45,133	61,694
未払費用	61,949	50,072
未払法人税等	112,921	95,803
前受金	307,200	425,132
預り金	5,886	13,415
未払消費税等	—	80,738
流動負債合計	3,635,101	3,997,077
固定負債		
社債	20,000	—
長期借入金	3,080,604	6,950,371
リース債務	2,363	1,166
退職給付引当金	90,737	76,452
役員退職慰労引当金	207,542	248,951
資産除去債務	4,200	9,627
その他	11,867	9,833
固定負債合計	3,417,315	7,296,401
負債合計	7,052,417	11,293,479
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	100,000
利益剰余金		
利益準備金	700	—
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,750,944	3,051,632
利益剰余金合計	2,751,644	3,051,632
自己株式	△562,000	△562,000
株主資本合計	2,239,644	2,589,632
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26	209
評価・換算差額等合計	26	209
純資産合計	2,239,670	2,589,841
負債純資産合計	9,292,087	13,883,321

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当事業年度 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日）
売上高	10,525,984	11,772,552
売上原価	8,966,959	9,808,270
売上総利益	1,559,025	1,964,281
販売費及び一般管理費	1,004,308	1,234,871
営業利益	554,716	729,409
営業外収益		
受取利息	31	554
受取配当金	14,838	4,765
償却債権取立益	600	600
受取手数料	1,400	2,327
受取保険金	7,876	—
その他	2,790	124
営業外収益合計	27,536	8,372
営業外費用		
支払利息	129,742	172,437
支払手数料	28,491	32,608
投資有価証券売却損	2,000	6,536
その他	4,765	2,050
営業外費用合計	164,999	213,632
経常利益	417,253	524,150
特別損失		
固定資産除去損	—	2,593
特別損失合計	—	2,593
税引前当期純利益	417,253	521,557
法人税、住民税及び事業税	135,537	163,102
法人税等調整額	△1,752	8,466
法人税等合計	133,785	171,568
当期純利益	283,468	349,988

（3）株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2023年 8 月 1 日 至 2024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					
			繰越利益 剰余金						
当期首残高	50,000	700	2,467,475	2,468,175	△449,600	2,068,575	△192	△192	2,068,383
当期変動額									
当期 純利益			283,468	283,468		283,468			283,468
自己株式 の取得					△112,400	△112,400			△112,400
株主資本 以外の項 目の当期 変動額 (純額)							218	218	218
当期変動額 合計	—	—	283,468	283,468	△112,400	171,068	218	218	171,286
当期末残高	50,000	700	2,750,944	2,751,644	△562,000	2,239,644	26	26	2,239,670

当事業年度（自 2024年 8 月 1 日 至 2025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 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計					
当期首残高	50,000	700	2,750,944	2,751,644	△562,000	2,239,644	26	26	2,239,670
当期変動額									
当期 純利益			349,988	349,988		349,988			349,988
利益準備 金から資 本金への 振替	700	△700		△700		—			—
利益剰余 金から資 本金への 振替	49,300		△49,300	△49,300		—			—
株主資本 以外の項 目の当期 変 動 額 (純額)							183	183	183
当期変動額 合計	50,000	△700	300,688	299,988	—	349,988	183	183	350,171
当期末残高	100,000	—	3,051,632	3,051,632	△562,000	2,589,632	209	209	2,589,841

（4）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当事業年度 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025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	417,253	521,557
減価償却費	2,174	2,946
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1	△2
退職給付引当金の増減額（△は減少）	10,179	△14,285
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	18,135	41,408
受取利息及び受取配当金	△14,870	△5,320
受取保険金	△7,876	—
支払利息	129,742	172,437
投資有価証券売却損益（△は益）	2,000	6,536
固定資産除去損	—	2,593
売上債権の増減額（△は増加）	△16,367	10,297
棚卸資産の増減額（△は増加）	△649,009	△3,669,073
前渡金の増減額（△は増加）	△46,408	4,433
仕入債務の増減額（△は減少）	267	59,347
未払又は未収消費税等の増減額	△18,398	121,390
前受金の増減額（△は減少）	180,160	117,932
その他の資産の増減額（△は増加）	△18,978	△23,522
その他の負債の増減額（△は減少）	△5,327	△5,193
その他	△4,553	—
小計	△21,874	△2,656,517
利息及び配当金の受取額	14,873	1,033
利息の支払額	△132,941	△180,018
保険金の受取額	7,876	—
法人税等の支払額	△84,028	△180,220
営業活動によるキャッシュ・フロー	△216,093	△3,015,724
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	△202,000	△101,000
投資有価証券の売却による収入	200,000	98,320
関係会社株式の取得による支出	—	△40,000
出資金の払込による支出	△20,000	—
有形固定資産の取得による支出	—	△485,180
無形固定資産の取得による支出	—	△3,400
敷金・保証金の差入による支出	△38	△18,123
敷金・保証金の回収による収入	221	624
定期預金の預入による支出	△521,649	△539,167
定期預金の払戻による収入	506,747	519,149
その他の支出	△16,181	△18,069
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,900	△586,845

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当事業年度 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日）
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	5,098,400	5,386,000
短期借入金の返済による支出	△4,392,600	△4,982,000
長期借入れによる収入	3,438,100	6,642,280
長期借入金の返済による支出	△3,828,647	△3,057,675
社債の償還による支出	△40,000	△30,000
リース債務の返済による支出	△1,150	△1,173
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	161,173	3,957,430
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△107,821	354,861
現金及び現金同等物の期首残高	1,981,181	1,873,360
現金及び現金同等物の期末残高	1,873,360	2,228,222

（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。

（表示方法の変更に関する注記）

（損益計算書）

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取手数料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替を行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた4,190千円は、「受取手数料」1,400千円、「その他」2,790千円として組み替えております。

（持分法損益等の注記）

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

（セグメント情報等の注記）

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、記載を省略しております。

（1 株当たり情報の注記）

	前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日)	当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)
1 株当たり純資産額	2,986.23円	3,453.12円
1 株当たり当期純利益金額	368.82円	466.65円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	339.41円	428.59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 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日)	当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)
当期純利益金額（千円）	283,468	349,988
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）	283,468	349,988
普通株式の期中平均株式数（株）	768,579	750,000
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 (2024年 7 月 31 日)	当事業年度 (2025年 7 月 31 日)
純資産の部の合計額（千円）	2,239,670	2,589,841
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	2,239,670	2,589,841
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）	750,000	750,000

（重要な後発事象の注記）

該当事項はありません。