

2021年2月16日

各 位

会 社 名 シーズクリエイト株式会社  
 (コード番号 8921 TOKYO PRO Market)  
 代 表 者 名 代表取締役社長 佐藤 富士夫  
 問 合 せ 先 取締役管理本部長 中津 貴志  
 T E L 03-6418-5145 (代)  
 U R L <https://www.cscreate.co.jp/>

### 東京証券取引所TOKYO PRO Marketへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

シーズクリエイト株式会社（以下、「当社」）は、本日2021年2月16日に東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、2021年7月期（2020年8月1日から2021年7月31日まで）における当社の業績予想は、次のとおりであり、また、最近の決算情報等につきましては別添のとおりであります。

#### 【個別】

(単位：百万円、%)

| 項目         | 決算期 | 2021年7月期 |        | 2020年7月期 |         |       |
|------------|-----|----------|--------|----------|---------|-------|
|            |     | 構成比      | 対前期増減率 |          | 構成比     |       |
| 売 上 高      |     | 8,600    | 100.0  | 2.7      | 8,374   | 100.0 |
| 営 業 利 益    |     | 365      | 4.3    | △31.6    | 534     | 6.4   |
| 経 常 利 益    |     | 254      | 3.0    | △37.5    | 407     | 4.9   |
| 当 期 純 利 益  |     | 153      | 1.8    | △38.5    | 249     | 3.0   |
| 1株当たり当期純利益 |     | 153.27円  |        |          | 249.08円 |       |
| 1株当たり配当金   |     | —        |        |          | —       |       |

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりません。

2. 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、2020年7月期の期首に当該分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数（2021年7月期については予定）により算出しております。

#### 【2021年7月期業績予想の前提条件】

##### 1. 当社全体の見通し

2021年1月に新型コロナウイルス感染症の再拡大に対する緊急事態宣言が再発令されたことに伴い、消費や輸出の伸びが鈍化することが予想され、わが国経済は依然として極めて厳しい状況が続くものと見込まれます。

住宅業界におきましては、(株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」によると、2020年の首都圏の新築マンションの供給戸数は11月が2,790戸(前年同月比15.3%減)、12月が7,362戸(同15.2%増)、2020年の年間供給戸数は27,228戸(前年比12.8%減)と、年間では減少したものの下期以降は回復基調であることから、2021年の供給予測は32,000戸程度(対2020年比17.5%増)となる見込

みです。

また、公益財団法人東日本不動産流通機構「サマリーレポート」、「首都圏不動産流通市場の動向(2020年)」によると、首都圏の中古マンションの成約件数は11月が3,620件(前年同月比14.0%増)、12月が2,533件(同9.9%減)、2020年の成約件数は35,825件(前年比6.0%減)となったものの、10~12月期では9,789件(前年同期比11.8%増)と回復基調であり、成約価格は11月が3,756万円(前年同月比5.9%増)、12月が3,739万円(同5.3%増)、年間で3,599万円(同4.6%増)と8年連続で上昇しており、堅調な市況となっております。

このような状況のもと、当社におきましては、新型コロナウイルス感染拡大に伴う消費行動の制約など、現時点で把握している情報をもとに業績予想を算出いたしました。しかし、新型コロナウイルス感染症が将来に及ぼす影響は不確実性が高く、修正の必要が生じた場合には、速やかに開示いたします。

## 2. 業績予想の前提条件

### (1) 売上高

当社の売上高は、主たる事業である不動産販売事業(区分建物買取再販及び収益物件開発販売)と、その他不動産事業(リフォーム工事及び不動産賃貸)で構成されております。

当社の取扱う首都圏の不動産は、昨年から続く新型コロナウイルスの感染拡大の状況においても価格の上昇傾向が継続し堅調さを保っていることから、不動産販売事業については、過去の実績及び契約数の推移に基づき、区分建物買取再販は66戸(前期63戸)で4,019百万円(前期比2.7%減)、収益物件開発販売は7棟(前期5棟)で4,511百万円(前期比8.9%増)、その他不動産事業については70百万円(前期比6.4%減)の売上をそれぞれ見積もっております。

この結果、売上高は8,600百万円(前期比2.7%増)を見込んでおります。

### (2) 売上原価、売上総利益

売上原価は、販売予定物件の仕入価格等を考慮して見積もっております。

この結果、売上原価は7,430百万円(前期比6.9%増)、売上総利益は1,170百万円(前期比18.0%減)を見込んでおります。

### (3) 販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費は、人件費、広告宣伝費、その他一般経費に分類されます。人件費は人員数等に基づき、広告宣伝費は過去の実績に基づき、その他一般経費は過去の実績に基づくとともに上場関連費用等の要因を考慮し、それぞれ見積もっております。

この結果、販売費及び一般管理費は804百万円(前期比9.8%減)、営業利益は365百万円(前期比31.6%減)を見込んでおります。

### (4) 営業外損益、経常利益

営業外収益は、過去の実績に基づき見積もっております。

営業外費用は、不動産の仕入れを主に金融機関等の借入により行っていることから、仕入予定価格等を考慮して見積もっております。

この結果、経常利益は254百万円(前期比37.6%減)を見込んでおります。

### (5) 特別損益、当期純利益

特別損益に関しましては該当事項が無いため想定しておりません。

当期純利益は、法人税等を考慮して153百万円(前期比38.6%減)を見込んでおります。

以上

本開示資料は、投資家に対する情報提供を目的として将来の事業計画等を記載したものであって、投資勧誘を目的としたものではありません。当社の事業計画に対する評価及び投資に関する決定は、投資者ご自身の判断において行われるようお願いいたします。

また、当社は、事業計画に関する実績目標その他の事項の実現・達成等に関しその蓋然性を如何なる意味においても保証するものではなく、その実現・達成等に関して一切責任を負うものではありません。

本開示資料に記載されている将来に係わる一切の記述内容（事業計画に関する業績目標も含みますがそれに限られません。）は、現時点において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づくものであり、将来の経済環境の変化等を含む事業計画の前提条件に変動が生じた場合その他多様な要因の変化により、実際の事業の状態・業績等は影響を受けることが予想され、本開示資料の記載内容と大きく異なる可能性があります。

2020年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2021年2月16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  
 定時株主総会開催日 2020年10月29日 配当支払開始予定日 —  
 発行者情報提出日 2021年1月13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. 2020年7月期の業績 (2019年8月1日~2020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   | %     |
| 2020年7月期 | 8,374 | 4.5  | 534  | 28.0 | 407  | 34.3 | 249   | 4.9   |
| 2019年7月期 | 8,011 | 16.1 | 417  | 9.5  | 303  | 3.1  | 237   | △18.9 |

|          | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 売上高<br>営業利益率 |
|----------|----------------|---------------------------|----------------|--------------|--------------|
|          | 円 銭            | 円 銭                       | %              | %            | %            |
| 2020年7月期 | 249.08         | —                         | 12.7           | 6.2          | 6.4          |
| 2019年7月期 | 237.42         | —                         | 13.9           | 5.3          | 5.2          |

(参考) 持分法投資損益 2020年7月期 一百万円 2019年7月期 一百万円

- (注) 1. 当社は、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、2019年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。  
 2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。

(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      |
| 2020年7月期 | 6,556 | 1,957 | 29.9   | 1,957.29 |
| 2019年7月期 | 5,761 | 1,708 | 29.7   | 1,708.21 |

(参考) 自己資本 2020年7月期 1,957百万円 2019年7月期 1,708百万円

- (注) 当社は、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、2019年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2020年7月期 | 291                  | △41                  | 286                  | 1,917             |
| 2019年7月期 | △752                 | △27                  | 1,129                | 1,381             |

2. 配当の状況

|              | 年間配当金 |      |      | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向 | 純資産<br>配当率 |
|--------------|-------|------|------|---------------|------|------------|
|              | 中間期末  | 期末   | 合計   |               |      |            |
|              | 円 銭   | 円 銭  | 円 銭  | 百万円           | %    | %          |
| 2019年7月期     | 0.00  | 0.00 | 0.00 | —             | —    | —          |
| 2020年7月期     | 0.00  | 0.00 | 0.00 | —             | —    | —          |
| 2021年7月期(予想) | —     | —    | —    | —             | —    | —          |

- (注) 2021年7月期の配当予想については未定であります。

3. 2021年7月期の業績予想（2020年8月1日～2021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<br>当期純利益 |
|-----|-------|-----|------|-------|------|-------|-------|-------|----------------|
|     | 百万円   | %   | 百万円  | %     | 百万円  | %     | 百万円   | %     | 円 銭            |
|     | 8,600 | 2.7 | 365  | △31.6 | 254  | △37.5 | 153   | △38.5 | 153.27         |

※ 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） | 2020年7月期 | 1,000,000株 | 2019年7月期 | 1,000,000株 |
| ② 期末自己株式数           | 2020年7月期 | —株         | 2019年7月期 | —株         |
| ③ 期中平均株式数           | 2020年7月期 | 1,000,000株 | 2019年7月期 | 1,000,000株 |

（注）当社は、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、2019年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を記載しております。

※ 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

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。

○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      | 11 |
| (継続企業の前提に関する注記)       | 11 |
| (セグメント情報等)            | 11 |
| (1株当たり情報)             | 12 |
| (重要な後発事象)             | 12 |

## 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、上半期におきましては消費増税前の駆け込み需要等で民需・公需が堅調に推移したものの、所得の伸びの弱さや企業収益の低迷、米中貿易摩擦による不安感からむしろ消費・投資を巡る環境は悪化し低成長となりました。下半期におきましては、新型コロナウイルス感染拡大による消費自粛や海外のロックダウンの影響で消費・輸出は大幅に落ち込み、特に外食、宿泊、娯楽、交通等の産業において顕著となりました。今後につきましても、雇用・賃金や設備投資の調整、外食・旅行・娯楽などの消費活動の制限、感染再拡大を巡る不確実性が家計・企業の活動を委縮させることから、2020年度の国内GDPは6%の大幅なマイナス成長が予測され、2021年度末までの回復ペースについても緩慢なものとなることが予測されています。

住宅業界におきましては、2019年の首都圏新築マンションの年間供給戸数は31,238戸(前年比15.9%減)と3年ぶりの減少となりました。平均価格は5,980万円(前年比1.9%増)、平均㎡単価は87.9万円(前年比1.2%増)と上昇し、7年連続の上昇となりました。(株式会社不動産経済研究所 日刊不動産経済通信2020年1月23日号、同年7月16日号)

2020年1月から6月の首都圏新築マンションの供給戸数は7,497戸(前年同期比44.2%減)と2年連続の減少、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、モデルルームの営業を自粛していたことが大きく影響し、1973年の調査開始以来初の1万戸割れとなりました。一方、平均価格は6,668万円(前年同期比8.7%増)、平均㎡単価103.1万円(前年同期比13.7%増)と上半期としてはともに8年連続で上昇、ともに調査開始以来の最高値となりました。2020年下半期の供給戸数は12,500戸前後(前年同期比29.8%減)となる見込みで、年間供給戸数は約20,000戸と2019年の31,238戸と比べて前年比36.0%減と、年間でも調査開始以来過去最少になる見通しとなっております。

首都圏の中古マンションの成約戸数は新築マンションの供給減少の影響もあり、2019年度は38,109戸と過去最高になり、平均価格も3,442万円(前年比3.3%増)と7年連続上昇となりました。2020年度の中古マンション市場は、新型コロナウイルスの影響により、首都圏の成約戸数は4月対前年比52.6%減少、5月38.5%減少となり、6月は持ち直したものの不透明な状況となっております。

このような市場環境の中、当社におきましては、区分建物買取再販は、物件の仕入戸数59戸(前年度81戸)、同販売戸数63戸(前年度83戸)と、新型コロナウイルス感染拡大下の先行き不透明感から仕入活動を自粛したこともあり売上高4,130,219千円(前年同期比26.5%減)となりましたが、収益物件開発販売は、立地を峻別したこともあり売上高4,143,567千円(前年同期比83.0%増)と好調な販売結果となりました。その他不動産事業は、リフォーム売上高74,752千円(前年同期比26.3%減)、その他不動産賃貸収入等の売上高25,764千円(前年同期比2.3%増)となりました。

この結果、当事業年度の当社の業績は、売上高は8,374,303千円(前年同期比4.5%増)、営業利益は534,779千円(前年同期比28.0%増)、経常利益は407,172千円(前年同期比34.3%増)、当期純利益は249,080千円(前年同期比4.9%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。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が4,130,219千円(前年同期比26.5%減)、収益物件開発販売による売上が4,143,567千円(前年同期比83.0%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8,273,786千円(前年同期比4.9%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100,517千円(前年同期比20.6%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846,575千円増加し、6,460,851千円となりました。これは主に現金及び預金が580,170千円、販売用不動産が136,799千円、仕掛販売用不動産が206,696千円増加した一方、前渡金が66,520千円減少したことなど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51,188千円減少し、95,748千円となりました。これは主に繰延税金資産が46,919千円減少したことなど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597,494千円増加し、3,186,142千円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が690,706千円、未払法人税等が101,917千円増加した一方、短期借入金が352,200千円減少したことなど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51,187千円減少し、1,413,167千円となりました。これは主に社債が70,000千円増加した一方、長期借入金が141,158千円減少したことなど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249,080千円増加し、1,957,289千円となりました。これは利益剰余金が249,080千円増加したことなど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535,666千円増加し、1,917,052千円となりました。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)

営業活動の結果、291,149千円の収入（前事業年度は752,280千円の支出）となりました。これは主に、税引前当期純利益398,172千円、役員退職慰労引当金の増加額14,135千円、前渡金の減少額66,520千円、前受金の増加額74,065千円、仕入債務の増加額35,623千円及びたな卸資産の増加額349,605千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)

投資活動の結果、41,929千円の支出（前事業年度は27,893千円の支出）となりました。これは主に、定期預金等の増加額45,503千円及び投資その他の資産の減少額5,037千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)

財務活動の結果、286,447千円の収入（前事業年度は1,129,877千円の収入）となりました。これは主に、短期借入金の減少額352,200千円、長期借入金の増加額549,548千円及び社債の増加額90,000千円によるものであります。

### (4) 今後の見通し

2021年7月期の業績見通しに関しましては、新型コロナウイルス感染症により先行きは非常に不透明な状況にありますが、首都圏、特に東京圏における不動産需要は引き続き堅調であることを鑑みて、売上高8,600,921千円（前年同期比2.7%増）、営業利益365,730千円（前年同期比31.6%減）、経常利益254,575千円（前年同期比37.5%減）、当期純利益153,266千円（前年同期比38.5%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<br>(2019年7月31日) | 当事業年度<br>(2020年7月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部          |                       |                       |
| 流動資産          |                       |                       |
| 現金及び預金        | 1,538,620             | 2,118,790             |
| 売掛金           | 17,080                | —                     |
| 販売用不動産        | 1,037,771             | 1,174,571             |
| 仕掛販売用不動産      | 2,911,428             | 3,118,125             |
| 未成工事支出金       | 13,593                | 16,727                |
| 貯蔵品           | 3,905                 | 6,881                 |
| 前渡金           | 72,420                | 5,900                 |
| 前払費用          | 18,954                | 18,448                |
| その他           | 500                   | 1,406                 |
| 流動資産合計        | 5,614,275             | 6,460,851             |
| 固定資産          |                       |                       |
| 有形固定資産        |                       |                       |
| 建物            | 12,557                | 12,557                |
| 減価償却累計額       | △7,927                | △8,975                |
| 建物(純額)        | 4,629                 | 3,581                 |
| 工具、器具及び備品     | 3,337                 | 3,438                 |
| 減価償却累計額       | △2,947                | △3,057                |
| 工具、器具及び備品(純額) | 389                   | 380                   |
| 有形固定資産合計      | 5,019                 | 3,962                 |
| 無形固定資産        |                       |                       |
| ソフトウェア        | 3,446                 | 2,399                 |
| 無形固定資産合計      | 3,446                 | 2,399                 |
| 投資その他の資産      |                       |                       |
| 投資有価証券        | 3,000                 | 3,000                 |
| 出資金           | 22,230                | 22,240                |
| 長期前払費用        | —                     | 1,088                 |
| 繰延税金資産        | 56,850                | 9,930                 |
| その他           | 56,525                | 53,240                |
| 貸倒引当金         | △135                  | △113                  |
| 投資その他の資産合計    | 138,470               | 89,386                |
| 固定資産合計        | 146,936               | 95,748                |
| 資産合計          | 5,761,212             | 6,556,599             |

(単位：千円)

|               | 前事業年度<br>(2019年7月31日) | 当事業年度<br>(2020年7月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部          |                       |                       |
| 流動負債          |                       |                       |
| 買掛金           | 65,940                | 101,564               |
| 短期借入金         | 1,893,200             | 1,541,000             |
| 1年内償還予定の社債    | —                     | 20,000                |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 423,447               | 1,114,153             |
| 未払金           | 29,638                | 31,776                |
| 未払費用          | 29,236                | 34,404                |
| 未払法人税等        | 180                   | 102,097               |
| 前受金           | 124,271               | 198,336               |
| 預り金           | 4,163                 | 11,005                |
| その他           | 18,570                | 31,803                |
| 流動負債合計        | 2,588,648             | 3,186,142             |
| 固定負債          |                       |                       |
| 社債            | —                     | 70,000                |
| 長期借入金         | 1,282,790             | 1,141,631             |
| 退職給付引当金       | 56,240                | 63,081                |
| 役員退職慰労引当金     | 118,568               | 132,703               |
| 資産除去債務        | 4,132                 | 4,149                 |
| その他           | 2,623                 | 1,601                 |
| 固定負債合計        | 1,464,355             | 1,413,167             |
| 負債合計          | 4,053,003             | 4,599,310             |
| 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       | 1,657,508             | 1,906,589             |
| 利益剰余金合計       | 1,658,208             | 1,907,289             |
| 株主資本合計        | 1,708,208             | 1,957,289             |
| 純資産合計         | 1,708,208             | 1,957,289             |
| 負債純資産合計       | 5,761,212             | 6,556,599             |

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

|              | 前事業年度<br>(自 2018年8月1日<br>至 2019年7月31日) | 当事業年度<br>(自 2019年8月1日<br>至 2020年7月31日) |
|--------------|--|--|
| 売上高          | 8,011,758                              | 8,374,303                              |
| 売上原価         | 6,753,302                              | 6,948,268                              |
| 売上総利益        | 1,258,456                              | 1,426,034                              |
| 販売費及び一般管理費   | 840,761                                | 891,255                                |
| 営業利益         | 417,695                                | 534,779                                |
| 営業外収益        |  |  |
| 受取利息         | 27                                     | 61                                     |
| 受取配当金        | 319                                    | 330                                    |
| 収用保証金        | 1,276                                  | —                                      |
| 助成金収入        | —                                      | 8,128                                  |
| その他          | 1,339                                  | 1,004                                  |
| 営業外収益合計      | 2,963                                  | 9,525                                  |
| 営業外費用        |  |  |
| 支払利息         | 87,792                                 | 92,748                                 |
| 社債発行費        | —                                      | 2,222                                  |
| 支払手数料        | 25,886                                 | 26,255                                 |
| 株式公開費用       | 3,670                                  | 900                                    |
| 貸倒引当金繰入額     | 38                                     | —                                      |
| 解約手数料        | —                                      | 14,240                                 |
| その他          | 105                                    | 766                                    |
| 営業外費用合計      | 117,492                                | 137,132                                |
| 経常利益         | 303,165                                | 407,172                                |
| 特別損失         |  |  |
| 和解金          | —                                      | 9,000                                  |
| 特別損失合計       | —                                      | 9,000                                  |
| 税引前当期純利益     | 303,165                                | 398,172                                |
| 法人税、住民税及び事業税 | 114                                    | 102,172                                |
| 法人税等調整額      | 65,633                                 | 46,919                                 |
| 法人税等合計       | 65,747                                 | 149,092                                |
| 当期純利益        | 237,418                                | 249,080                                |

## 売上原価明細書

| 区分          | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2018年8月1日<br>至 2019年7月31日) |            | 当事業年度<br>(自 2019年8月1日<br>至 2020年7月31日) |            |
|-------------|----------|--|------------|--|------------|
|             |          | 金額<br>(千円)                             | 構成比<br>(%) | 金額<br>(千円)                             | 構成比<br>(%) |
| I 販売用不動産取得費 | ※1       | 4,919,115                              | 72.8       | 4,802,158                              | 69.1       |
| II 経費       |          | 1,834,186                              | 27.2       | 2,146,110                              | 30.9       |
| 当期売上原価      |          | 6,753,302                              | 100.0      | 6,948,268                              | 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<br>(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日) |             | 当事業年度<br>(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日) |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|
| 外注費                                 | 1,808,394千円 | 外注費                                 | 2,102,574千円 |

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

|                         | 株主資本   |       |              |             |           | 純資産合計     |
|-------------------------|--------|-------|--------------|-------------|-----------|-----------|
|                         | 資本金    | 利益剰余金 |              |             | 株主資本合計    |           |
|                         |        | 利益準備金 | その他利益<br>剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |           |           |
|                         |        |       | 繰越利益<br>剰余金  |             |           |           |
| 当期首残高                   | 50,000 | 700   | 1,420,090    | 1,420,790   | 1,470,790 | 1,470,790 |
| 当期変動額                   |        |       |              |             |           |           |
| 当期純利益                   |        |       | 237,418      | 237,418     | 237,418   | 237,418   |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) |        |       |              |             |           |           |
| 当期変動額合計                 | —      | —     | 237,418      | 237,418     | 237,418   | 237,418   |
| 当期末残高                   | 50,000 | 700   | 1,657,508    | 1,658,208   | 1,708,208 | 1,708,208 |

当事業年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

|                         | 株主資本   |       |              |             |           | 純資産合計     |
|-------------------------|--------|-------|--------------|-------------|-----------|-----------|
|                         | 資本金    | 利益剰余金 |              |             | 株主資本合計    |           |
|                         |        | 利益準備金 | その他利益<br>剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |           |           |
|                         |        |       | 繰越利益<br>剰余金  |             |           |           |
| 当期首残高                   | 50,000 | 700   | 1,657,508    | 1,658,208   | 1,708,208 | 1,708,208 |
| 当期変動額                   |        |       |              |             |           |           |
| 当期純利益                   |        |       | 249,080      | 249,080     | 249,080   | 249,080   |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) |        |       |              |             |           |           |
| 当期変動額合計                 | —      | —     | 249,080      | 249,080     | 249,080   | 249,080   |
| 当期末残高                   | 50,000 | 700   | 1,906,589    | 1,907,289   | 1,957,289 | 1,957,289 |

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                     | 前事業年度<br>(自 2018年8月1日<br>至 2019年7月31日) | 当事業年度<br>(自 2019年8月1日<br>至 2020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            | 303,165                                | 398,172                                |
| 減価償却費               | 2,175                                  | 2,205                                  |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)     | 38                                     | △22                                    |
| 退職給付引当金の増減額(△は減少)   | 8,149                                  | 6,841                                  |
| 役員退職慰労引当金の増減額(△は減少) | 17,388                                 | 14,135                                 |
| 受取利息及び受取配当金         | △347                                   | △392                                   |
| 支払利息                | 87,792                                 | 92,748                                 |
| 株式公開費用              | 3,670                                  | 900                                    |
| 和解金                 | —                                      | 9,000                                  |
| 売上債権の増減額(△は増加)      | △3,407                                 | 17,080                                 |
| たな卸資産の増減額(△は増加)     | △1,016,816                             | △349,605                               |
| 前渡金の増減額(△は増加)       | △38,479                                | 66,520                                 |
| 仕入債務の増減額(△は減少)      | △36,221                                | 35,623                                 |
| 未払又は未収消費税等の増減額      | △1,853                                 | 13,232                                 |
| 前受金の増減額(△は減少)       | 10,779                                 | 74,065                                 |
| その他の資産の増減額(△は増加)    | △2,573                                 | △7,025                                 |
| その他の負債の増減額(△は減少)    | 10,163                                 | 13,487                                 |
| その他                 | —                                      | 600                                    |
| 小計                  | △656,376                               | 387,566                                |
| 利息及び配当金の受取額         | 347                                    | 380                                    |
| 利息の支払額              | △96,068                                | △87,611                                |
| 和解金の支払額             | —                                      | △9,000                                 |
| 法人税等の支払額            | △182                                   | △186                                   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | △752,280                               | 291,149                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    |  |  |
| 出資金の払込による支出         | △1,000                                 | △10                                    |
| 出資金の回収による収入         | 30                                     | —                                      |
| 有形固定資産の取得による支出      | △400                                   | △100                                   |
| 無形固定資産の取得による支出      | △2,649                                 | —                                      |
| 敷金・保証金の差入のよる支出      | △280                                   | △26,900                                |
| 敷金・保証金の差入のよる収入      | 550                                    | 25,546                                 |
| 定期預金の預入による支出        | △157,234                               | △211,737                               |
| 定期預金の払戻による収入        | 144,229                                | 166,234                                |
| 投資その他の資産の増減額(△は増加)  | △11,139                                | 5,037                                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △27,893                                | △41,929                                |
| 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          | 4,027,500                              | 2,998,150                              |
| 短期借入金の返済による支出       | △3,171,300                             | △3,350,350                             |
| 長期借入れによる収入          | 1,936,100                              | 3,287,700                              |
| 長期借入金の返済による支出       | △1,659,372                             | △2,738,152                             |
| 社債の発行による収入          | —                                      | 100,000                                |
| 社債の償還による支出          | —                                      | △10,000                                |
| 株式公開費用の支出           | △3,050                                 | △900                                   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 1,129,877                              | 286,447                                |

（単位：千円）

|                     | 前事業年度<br>（自 2018年8月1日<br>至 2019年7月31日） | 当事業年度<br>（自 2019年8月1日<br>至 2020年7月31日） |
|---------------------|--|--|
| 現金及び現金同等物に係る換算差額    | —                                      | —                                      |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 349,703                                | 535,666                                |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 1,031,682                              | 1,381,385                              |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | 1,381,385                              | 1,917,052                              |

(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。

(セグメント情報等)

(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。

(関連情報)

1. 製品及びサービスごとの情報

不動産販売事業の外部顧客への売上高が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、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

| 顧客の氏名又は名称      | 売上高（千円）   |
|----------------|-----------|
| 三菱地所レジデンス㈱     | 1,551,890 |
| ㈱フェディアルクリエイション | 1,009,415 |

(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）

|            | 前事業年度<br>（自 2018年8月1日<br>至 2019年7月31日） | 当事業年度<br>（自 2019年8月1日<br>至 2020年7月31日） |
|------------|--|--|
| 1株当たり純資産額  | 1,708.21円                              | 1,957.29円                              |
| 1株当たり当期純利益 | 237.42円                                | 249.08円                                |

- （注） 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。
2. 当社は、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、前事業年度の期首に当該分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 1株当たり当期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<br>（自 2018年8月1日<br>至 2019年7月31日） | 当事業年度<br>（自 2019年8月1日<br>至 2020年7月31日） |
|------------------|--|--|
| 当期純利益（千円）        | 237,418                                | 249,080                                |
| 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（千円） | 237,418                                | 249,080                                |
| 普通株式の期中平均株式数（株）  | 1,000,000                              | 1,000,000                              |

4. 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<br>（自 2018年8月1日<br>至 2019年7月31日） | 当事業年度<br>（自 2019年8月1日<br>至 2020年7月31日） |
|---------------------------------|--|--|
| 純資産の部の合計額（千円）                   | 1,708,208                              | 1,957,289                              |
| 普通株式に係る期末の純資産額（千円）              | 1,708,208                              | 1,957,289                              |
| 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） | 1,000,000                              | 1,000,000                              |

（重要な後発事象）

（株式分割及び単元株制度の採用）

2020年9月18日開催の取締役会決議に基づき、2020年10月29日付で株式分割及び発行可能株式総数の変更に伴う定款変更を行っております。

また、2020年10月29日開催の株主総会決議に基づき、同日付をもって単元株制度導入に伴う定款変更を行い、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

1. 株式分割、単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

2. 単元株制度の概要

(1) 分割方法

2020年10月28日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、普通株式1株につき10株の割合をもって分割しております。

(2) 株式分割による増加株式数

|                   |            |
|-------------------|------------|
| 株式分割前の発行済株式総数     | 100,000株   |
| 今回の株式分割により増加する株式数 | 900,000株   |
| 株式分割後の発行済株式総数     | 1,000,000株 |
| 株式分割後の発行可能株式総数    | 4,000,000株 |

(3) 株式分割の効力発生日

2020年10月29日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に反映しております。

(5) 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株としております。