

2022年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2022年9月8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
 定時株主総会開催日 2022年10月27日 配当支払開始予定日 —
 発行者情報提出日 2022年10月27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. 2022年7月期の業績(2021年8月1日~2022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	%
2022年7月期	8,727	1.4	397	3.4	297	7.3	210	26.3
2021年7月期	8,605	2.8	384	△28.2	276	△32.0	166	△33.2

	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	%	%	%
2022年7月期	255.70	236.54	10.5	4.4	4.6
2021年7月期	166.43	156.04	8.2	4.4	4.5

(参考) 持分法投資損益 2022年7月期 一百万円 2021年7月期 一百万円

(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、2021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) 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	
2022年7月期	7,396	2,355.16	1,884	2,123.72	25.5	2,355.16	2,355.16	
2021年7月期	5,978	2,123.72	2,123	2,123.72	35.5	2,123.72	2,123.72	

(参考) 自己資本 2022年7月期 1,884百万円 2021年7月期 2,123百万円

(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、2021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 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
2022年7月期	△1,356	△166	1,227	1,638
2021年7月期	928	△231	△678	1,935

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	%	%
2021年7月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2022年7月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2023年7月期(予想)	0.00	0.00	0.00	—	—	—

3. 2023年7月期の業績予想（2022年8月1日～2023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
	9,500	8.9	340	△14.2	234	△21.1	140	△33.4	175.00

※ 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）	2022年7月期	1,000,000株	2021年7月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2022年7月期	200,000株	2021年7月期	—株
③ 期中平均株式数	2022年7月期	821,918株	2021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、2021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。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
(セグメント情報等)	10
(1株当たり情報)	11
(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拡大の影響が長期化する中、ワクチン接種などの各種感染予防対策を背景に、一時期新規感染者数が減少し緩やかではあるものの景気の回復が期待される状況になりました。しかしながら、新たな変異ウイルスにより新規感染者数が再び増加に転じるなど未だに予断を許さず、また、ロシア・ウクライナ紛争の長期化が国内外の経済に大きな影響を与えており、依然として景気の先行きは不透明な状況です。

首都圏の2021年度の中古マンション成約戸数は37,828戸（前年度比2.1%増）と2年ぶりに前年度を上回り、6年連続で37,000戸台を維持しています。平均価格は3,949万円（前年度比7.7%増）、㎡単価は61.36万円（前年度比9.3%増）と共に9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(2021年)」）

2022年度第1四半期（2022年4月～6月）の中古マンション市場は、成約戸数が8,974戸（前年同期比10.1%減）と4四半期連続で前年同期を下回った一方、平均価格は4,258万円（前年同期比11.0%増）と2012年10月～12月期から39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(2022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8,727,064千円（前期比1.4%増）、営業利益は397,107千円（前期比3.4%増）、経常利益は297,026千円（前期比7.3%増）、当期純利益は210,169千円（前期比26.3%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5,508,880千円（前期比20.4%増）、収益物件開発販売による売上高が3,059,682千円（前期比21.8%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8,568,562千円（前期比0.9%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158,502千円（前期比36.7%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1,352,033千円増加し、7,215,289千円となりました。これは主に仕掛販売用不動産が1,787,722千円増加、販売用不動産が296,827千円減少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65,963千円増加し、181,630千円となりました。これは主に繰延税金資産が28,779千円、投資有価証券が19,839千円、投資その他の資産のその他が15,214千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821,107千円増加し、3,278,888千円となりました。これは主に短期借入金704,624千円、1年以内返済予定の長期借入金167,428千円増加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836,479千円増加し、2,233,902千円となりました。これは主に長期借入金846,553千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239,590千円減少し、1,884,129千円となりました。これは主に自己株式の取得449,600千円による減少、当期純利益の計上により繰越利益剰余金が210,169千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296,143千円減少し、1,638,913千円となりました。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、1,356,957千円（前事業年度は928,419千円の増加）となりました。これは主に、棚卸資産の増加額1,514,928千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、166,855千円（前事業年度は231,931千円の減少）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出485,243千円、定期預金の払戻による収入351,240千円が生じ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）

財務活動により増加した資金は、1,227,669千円（前事業年度は678,482千円の減少）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額704,624千円、長期借入金の純増加額1,013,982千円、社債の償還による減少額40,000千円及び自己株式の取得による支出449,872千円が生じたことによるものであります。

（4）今後の見通し

2023年7月期の業績見通しに関しましては、依然として新型コロナウイルス感染拡大の経済に対する影響が非常に不透明な状況にあり、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、売上高9,500,000千円（前年同期比8.9%増）、営業利益340,611千円（前年同期比14.2%減）、経常利益234,304千円（前年同期比21.1%減）、当期純利益140,000千円（前年同期比33.4%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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,283,295	2,118,653
売掛金	—	209
販売用不動産	917,384	620,556
仕掛販売用不動産	2,584,921	4,372,644
未成工事支出金	7,941	29,393
貯蔵品	5,464	8,045
前渡金	28,672	28,600
前払費用	18,836	20,604
その他	16,739	16,581
流動資産合計	5,863,256	7,215,289
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,557	12,557
減価償却累計額	△10,018	△11,035
建物(純額)	2,538	1,521
工具、器具及び備品	4,158	3,686
減価償却累計額	△3,386	△3,135
工具、器具及び備品(純額)	771	550
リース資産	—	5,204
有形固定資産合計	3,310	7,276
無形固定資産		
ソフトウェア	1,351	504
無形固定資産合計	1,351	504
投資その他の資産		
投資有価証券	3,000	22,839
出資金	22,240	22,240
長期前払費用	2,221	1,207
繰延税金資産	17,940	46,720
その他	65,692	80,907
貸倒引当金	△89	△65
投資その他の資産合計	111,005	173,849
固定資産合計	115,667	181,630
資産合計	5,978,924	7,396,920

（単位：千円）

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	70,297	81,246
短期借入金	1,538,000	2,242,624
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	477,231	644,660
リース債務	—	1,573
未払金	37,989	39,727
未払費用	48,796	55,739
未払法人税等	70,584	56,317
前受金	146,503	80,424
預り金	8,104	8,686
その他	20,274	27,889
流動負債合計	2,457,781	3,278,888
固定負債		
社債	130,000	90,000
長期借入金	1,035,072	1,881,626
長期リース債務	—	4,241
退職給付引当金	65,412	73,303
役員退職慰労引当金	158,223	175,031
資産除去債務	4,166	4,182
その他	4,547	5,518
固定負債合計	1,397,422	2,233,902
負債合計	3,855,204	5,512,790
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	2,073,020	2,283,189
利益剰余金合計	2,073,720	2,283,889
自己株式	—	△449,600
株主資本合計	2,123,720	1,884,289
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	△160
評価・換算差額等合計	—	△160
純資産合計	2,123,720	1,884,129
負債純資産合計	5,978,924	7,396,920

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
売上高	8,605,700	8,727,064
売上原価	7,410,027	7,438,028
売上総利益	1,195,672	1,289,036
販売費及び一般管理費	811,491	891,928
営業利益	384,181	397,107
営業外収益		
受取利息	62	37
受取配当金	130	330
助成金収入	3,192	2,500
給付金収入	6,000	—
解約金収入	4,500	—
償却債権取立益	—	600
その他	2,850	195
営業外収益合計	16,735	3,664
営業外費用		
支払利息	71,454	79,288
社債発行費	1,359	—
支払手数料	29,819	23,744
株式公開費用	12,000	—
その他	9,340	711
営業外費用合計	123,973	103,744
経常利益	276,944	297,026
税引前当期純利益	276,944	297,026
法人税、住民税及び事業税	118,523	115,636
法人税等調整額	△8,010	△28,779
法人税等合計	110,513	86,857
当期純利益	166,430	210,169

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)		当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022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	4,794,208	64.7	5,145,144	69.2
II 経費		2,615,819	35.3	2,292,883	30.8
売上原価		7,410,027	100.0	7,438,028	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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)		当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	
外注費	2,587,508千円	外注費	2,238,271千円

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）

（単位：千円）

	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	1,906,589	1,907,289	1,957,289	1,957,289
当期変動額						
当期純利益			166,430	166,430	166,430	166,430
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	166,430	166,430	166,430	166,430
当期末残高	50,000	700	2,073,020	2,073,720	2,123,720	2,123,720

当事業年度（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	利益準備金	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	
			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	2,073,020	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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022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	276,944	297,026
減価償却費	2,628	3,233
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△23	△24
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2,331	7,890
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	25,520	16,807
受取利息及び受取配当金	△193	△368
支払利息	71,454	79,288
株式公開費用	12,000	—
売上債権の増減額 (△は増加)	—	△209
棚卸資産の増減額 (△は増加)	862,585	△1,514,928
前渡金の増減額 (△は増加)	△22,772	72
仕入債務の増減額 (△は減少)	△32,712	10,948
未払又は未収消費税等の増減額	△11,528	7,615
前受金の増減額 (△は減少)	△45,333	△66,078
その他の資産の増減額 (△は増加)	△16,282	921
その他の負債の増減額 (△は減少)	20,093	9,683
その他	5,005	272
小計	1,149,715	△1,147,849
利息及び配当金の受取額	174	367
利息の支払額	△71,434	△79,572
法人税等の支払額	△150,036	△129,903
営業活動によるキャッシュ・フロー	928,419	△1,356,957
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	△72,977	△138
敷金・保証金の差入による支出	△515	△47
敷金・保証金の差入による収入	574	1,372
定期預金の預入による支出	△390,740	△485,243
定期預金の払戻による収入	234,737	351,240
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△3,010	△14,040
投資活動によるキャッシュ・フロー	△231,931	△166,855
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	3,105,400	4,164,124
短期借入金の返済による支出	△3,418,400	△3,459,500
長期借入れによる収入	1,164,650	2,850,500
長期借入金の返済による支出	△1,598,132	△1,836,517
社債の発行による収入	100,000	—
社債の償還による支出	△20,000	△40,000
リース債務の返済による支出	—	△1,064
株式公開費用の支出	△12,000	—
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	△678,482	1,227,669
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	18,005	△296,143
現金及び現金同等物の期首残高	1,917,052	1,935,057
現金及び現金同等物の期末残高	1,935,057	1,638,913

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識しております。

これにより、従来、販売契約の取引価格を収益として認識し、新生活準備金等として顧客へ支払われる対価を販売促進費として費用計上しておりましたが、販売契約の取引価格から新生活準備金等として支払われる対価を減額した純額で収益を認識する方法に変更しております。この結果、当会計期間の売上高及び売上総利益は5,110千円減少しておりますが、営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響はありません。

また、収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。

(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」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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。なお、これによる財務諸表に与える影響はありません。

(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）
㈱リコルディ	1,292,032

(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 （自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）	当事業年度 （自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）
1株当たり純資産額	2,123.72円	2,355.16円
1株当たり当期純利益	166.43円	255.70円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	156.04円	236.54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、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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 （自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）	当事業年度 （自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）
当期純利益（千円）	166,430	210,169
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）	166,430	210,169
普通株式の期中平均株式数（株）	1,000,000	821,918
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
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	—	—

3. 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 2020年8月1日 至 2021年7月31日）	当事業年度 （自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）
純資産の部の合計額（千円）	2,123,720	1,884,129
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	2,123,720	1,884,129
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	800,000

（重要な後発事象）

該当事項はありません。