

2023年7月期 中間決算短信〔日本基準〕(非連結)

2023年3月15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 2023年4月27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. 2023年7月期中間期の業績(2022年8月1日~2023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	%
2023年7月期中間期	3,334	△18.4	41	△79.5	△31	—	△23	—
2022年7月期中間期	4,088	△11.3	202	△21.5	158	△27.0	122	△9.6

	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
2023年7月期中間期	△29.05	—
2022年7月期中間期	146.70	135.84

(注) 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
2023年7月期中間期	8,553	1,860	21.8	2,325.91
2022年7月期	7,396	1,884	25.5	2,355.16

(参考) 自己資本 2023年7月期中間期 1,860百万円 2022年7月期 1,884百万円

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
2022年7月期	0.00	0.00	0.00
2023年7月期	0.00		
2023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. 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）

	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	9,500	8.9	340	△14.2	234	△21.1	140	△33.4	175.00

（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 : 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

（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）	2023年7月期中間期	1,000,000株	2022年7月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2023年7月期中間期	200,000株	2022年7月期	200,000株
③ 期中平均株式数（中間期）	2023年7月期中間期	800,000株	2022年7月期中間期	833,333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

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. 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
(会計方針の変更)	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、新型コロナウイルス感染症の拡大と沈静が繰り返されながらも、感染防止対策の継続や行動制限の緩和等のWithコロナ政策の促進により、経済および社会活動の正常化が進み回復基調となりました。一方で、ウクライナ情勢の長期化による原材料・原油価格の高騰や急激な円安による物価の上昇が続いており、依然として先行きは不透明な状況にあります。

不動産、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3,334,894千円（前年同期比18.4%減）、営業利益は41,340千円（前年同期比79.5%減）、経常損失は31,115千円（前年同期は158,567千円の経常利益）、中間純損失は23,245千円（前年同期は122,253千円の中間純利益）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1,111,399千円増加し、8,326,689千円となりました。これは主に仕掛販売用不動産が1,688,592千円増加した一方、現金及び預金が269,187千円、販売用不動産が298,413千円減少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44,768千円増加し、226,399千円となりました。これは主に投資その他の資産が45,858千円増加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983,314千円増加し、4,262,202千円となりました。これは主に短期借入金が597,926千円、1年内返済予定の長期借入金が388,707千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196,254千円増加し、2,430,156千円となりました。これは主に長期借入金が200,455千円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23,399千円減少し、1,860,729千円となりました。これは主に利益剰余金が23,245千円減少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248,192千円減少し、1,390,721千円となりました。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、1,397,239千円（前年同期は213,997千円の減少）となりました。これは主に、棚卸資産の増加額1,359,901千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、17,480千円（前年同期は154,607千円の減少）となりました。これは、定期預金の預入による支出336,006千円、定期預金の払戻による収入351,005千円が生じたことおよび投資その他の資産の増加額32,479千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)

財務活動による資金の増加は、1,166,528千円（前年同期は46,931千円の減少）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額597,926千円、長期借入金の純増加額589,163千円が生じたこと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

2023年7月期の通期の業績予想につきましては、2022年9月8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 (2022年7月31日)	当中間会計期間 (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,118,653	1,849,465
売掛金	209	—
販売用不動産	620,556	322,143
仕掛販売用不動産	4,372,644	6,061,237
未成工事支出金	29,393	—
貯蔵品	8,045	7,158
前渡金	28,600	41,427
前払費用	20,604	25,254
その他	16,581	20,003
流動資産合計	7,215,289	8,326,689
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	△11,168
建物(純額)	1,521	1,388
工具、器具及び備品	3,686	3,686
減価償却累計額	△3,135	△3,302
工具、器具及び備品(純額)	550	383
リース資産	6,213	6,213
減価償却累計額	△1,009	△1,534
リース資産(純額)	5,204	4,679
有形固定資産合計	7,276	6,451
無形固定資産		
ソフトウェア	504	239
無形固定資産合計	504	239
投資その他の資産		
投資有価証券	22,839	22,685
出資金	22,240	22,240
長期前払費用	1,207	773
繰延税金資産	46,720	54,688
その他	80,907	119,386
貸倒引当金	△65	△65
投資その他の資産合計	173,849	219,708
固定資産合計	181,630	226,399
資産合計	7,396,920	8,553,089

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当中間会計期間 (2023年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	81,246	38,690
短期借入金	2,242,624	2,840,550
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	1,033,367
リース債務	1,573	1,139
未払金	39,727	34,404
未払費用	55,739	29,902
未払法人税等	56,317	90
前受金	80,424	233,219
預り金	8,686	2,126
その他	27,889	8,711
流動負債合計	3,278,888	4,262,202
固定負債		
社債	90,000	70,000
長期借入金	1,881,626	2,082,082
リース債務	4,241	4,114
退職給付引当金	73,303	77,913
役員退職慰労引当金	175,031	181,442
資産除去債務	4,182	4,191
その他	5,518	10,413
固定負債合計	2,233,902	2,430,156
負債合計	5,512,790	6,692,359
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	2,259,944
利益剰余金合計	2,283,889	2,260,644
自己株式	△449,600	△449,600
株主資本合計	1,884,289	1,861,044
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△160	△314
評価・換算差額等合計	△160	△314
純資産合計	1,884,129	1,860,729
負債純資産合計	7,396,920	8,553,089

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日)	当中間会計期間 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)
売上高	4,088,936	3,334,894
売上原価	3,464,448	2,850,829
売上総利益	624,488	484,064
販売費及び一般管理費	422,479	442,724
営業利益	202,008	41,340
営業外収益		
受取利息	12	45
償却債権取立益	300	300
その他	54	12
営業外収益合計	366	358
営業外費用		
支払利息	31,610	58,298
支払手数料	11,485	14,439
その他	711	76
営業外費用合計	43,807	72,813
経常利益又は経常損失(△)	158,567	△31,115
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)	158,567	△31,115
法人税、住民税及び事業税	57,199	98
法人税等調整額	△20,885	△7,968
法人税等合計	36,314	△7,869
中間純利益又は中間純損失(△)	122,253	△23,245

(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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日)	当中間会計期間 (自 2022年 8月 1日 至 2023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(△)	158,567	△31,115
減価償却費	1,677	1,090
退職給付引当金の増減額(△は減少)	3,561	4,610
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	9,007	6,411
受取利息及び受取配当金	△12	△45
支払利息	31,610	58,298
売上債権の増減額(△は増加)	—	209
棚卸資産の増減額(△は増加)	△250,476	△1,359,901
前渡金の増減額(△は増加)	△13,071	△12,827
仕入債務の増減額(△は減少)	△6,388	△42,555
未払又は未収消費税等の増減額	11,322	△19,177
前受金の増減額(△は減少)	△36,212	152,794
その他の資産の増減額(△は増加)	△3,913	△8,626
その他の負債の増減額(△は減少)	△21,379	△30,830
その他	427	△76
小計	△115,280	△1,281,742
利息及び配当金の受取額	29	62
利息の支払額	△28,158	△59,234
法人税等の支払額	△70,588	△56,325
営業活動によるキャッシュ・フロー	△213,997	△1,397,239
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	△138	—
敷金・保証金の差入による支出	△47	—
敷金・保証金の返還による収入	300	—
定期預金の預入による支出	△304,505	△336,006
定期預金の払戻による収入	199,003	351,005
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△29,220	△32,479
投資活動によるキャッシュ・フロー	△154,607	△17,480
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	1,500,800	4,473,050
短期借入金の返済による支出	△1,839,100	△3,875,124
長期借入れによる収入	1,504,000	1,888,400
長期借入金の返済による支出	△742,250	△1,299,236
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	△508	△561
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	△46,931	1,166,528
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△415,537	△248,192
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中間期末残高	1,519,520	1,390,721

(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。

(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。)を当中間会計期間の期首から適用し、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。これによる中間財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報)

(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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。