

2024年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2024年9月12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
定時株主総会開催予定日 2024年10月24日 配当支払開始予定日 —
発行者情報提出予定日 2024年10月24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. 2024年7月期の業績(2023年8月1日~2024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	%
2024年7月期	10,525	5.4	554	21.5	417	40.3	283	53.8
2023年7月期	9,990	14.5	456	15.0	297	0.1	184	△12.3

	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	%	%	%
2024年7月期	368.82	339.41	13.2	4.7	5.3
2023年7月期	230.35	212.65	9.3	3.7	4.6

(参考) 持分法投資損益 2024年7月期 一百万円 2023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
2024年7月期	9,292	2,239	24.1	2,986.23
2023年7月期	8,596	2,068	24.1	2,585.48

(参考) 自己資本 2024年7月期 2,239百万円 2023年7月期 2,068百万円

(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
2024年7月期	△216	△52	161	1,873
2023年7月期	△594	△21	958	1,981

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	%	%
2023年7月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2024年7月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2025年7月期(予想)	0.00	0.00	0.00	—	—	—

3. 2025年7月期の業績予想(2024年8月1日~2025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	10,000	△5.0	371	△33.0	208	△50.0	127	△54.9	170.62

※ 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）	2024年7月期	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	250,000株	2023年7月期	200,000株
③ 期中平均株式数	2024年7月期	768,579株	2023年7月期	800,000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)	9
(持分法損益等)	9
(セグメント情報)	9
(1株当たり情報)	10
(重要な後発事象)	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、社会経済活動の正常化が進み、インバウンド需要等が回復したことにより国内景気は緩やかながら持ち直しの動きがみられました。一方で、円安や物価高による個人消費の停滞やロシア・ウクライナ紛争の長期化をはじめとした不安定な国際情勢に伴うエネルギー価格や原材料価格の高騰等により、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2023年4月～2024年3月の中古マンション成約戸数は36,595戸（前年度比3.4%増）と2年ぶりに前年度を上回りました。平均価格は4,700万円（前年度比8.2%増）、㎡単価は73.67万円（前年度比7.5%増）と共に11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（2023年度）」）

2024年4月～6月の中古マンション市場は、成約戸数が9,355戸（前年同期比6.3%増）と4期連続で前年同期を上回り平均価格は4,940万円（前年同期比8.4%増）と2012年10月～12月期から47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（2024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10,525,984千円（前期比5.4%増）、営業利益は554,716千円（前期比21.5%増）、経常利益は417,253千円（前期比40.3%増）、当期純利益は283,468千円（前期比53.8%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6,326,560千円（前期比14.3%増）、収益物件開発販売による売上高が4,032,970千円（前期比6.3%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10,359,530千円（前期比5.3%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166,453千円（前期比9.0%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672,983千円増加し、9,065,088千円となりました。これは主に販売用不動産が1,252,787千円増加した一方で、仕掛販売用不動産が596,014千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22,226千円増加し、226,998千円となりました。これは主に出資金が20,000千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209,858千円増加し、3,635,101千円となりました。これは主に短期借入金が405,800千円、前受金が180,160千円増加した一方で、1年以内返済予定の長期借入金が402,792千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314,064千円増加し、3,417,315千円となりました。これは主に長期借入金が312,245千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171,286千円増加し、2,239,670千円となりました。これは主に利益剰余金が283,468千円増加した一方で、自己株式が112,400千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107,821千円減少し、1,873,360千円となりました。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、216,093千円（前事業年度は594,788千円の減少）となりました。これは主に、税引前当期純利益の計上417,253千円、棚卸資産の増加額649,009千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、52,900千円（前事業年度は21,187千円の減少）となりました。これは主に、投資その他の資産の増加額16,181千円、定期預金の純減少額14,902千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、161,173千円（前事業年度は958,243千円の増加）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額705,800千円、長期借入金の純減少額390,547千円、自己株式の取得による支出112,928千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、2025年7月期の業績見通しに関しましては、売上高10,000,000千円（前年同期比5.0%減）、営業利益371,645千円（前年同期比33.0%減）、経常利益208,779千円（前年同期比50.0%減）、当期純利益127,961千円（前年同期比54.9%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 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,463,429	2,383,510
売掛金	481	16,848
販売用不動産	294,263	1,547,050
仕掛販売用不動産	5,530,975	4,934,961
未成工事支出金	7,697	38
貯蔵品	6,722	6,617
前渡金	36,004	82,413
前払費用	24,002	27,165
その他	28,529	66,482
流動資産合計	8,392,105	9,065,088
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	△11,560
建物(純額)	1,260	996
工具、器具及び備品	3,686	3,686
減価償却累計額	△3,446	△3,518
工具、器具及び備品(純額)	239	168
リース資産	6,213	6,213
減価償却累計額	△2,058	△3,108
リース資産(純額)	4,154	3,105
有形固定資産合計	5,655	4,269
無形固定資産		
ソフトウェア	3,512	2,722
無形固定資産合計	3,512	2,722
投資その他の資産		
投資有価証券	22,807	23,026
出資金	22,240	42,240
長期前払費用	1,018	472
繰延税金資産	53,134	54,886
その他	96,434	99,412
貸倒引当金	△30	△31
投資その他の資産合計	195,605	220,006
固定資産合計	204,772	226,998
資産合計	8,596,877	9,292,087

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	67,641	67,908
短期借入金	1,849,700	2,255,500
1年内償還予定の社債	40,000	30,000
1年内返済予定の長期借入金	1,150,221	747,429
リース債務	1,150	1,173
未払金	42,037	45,133
未払費用	80,645	61,949
未払法人税等	61,411	112,921
前受金	127,039	307,200
預り金	5,394	5,886
流動負債合計	3,425,243	3,635,101
固定負債		
社債	50,000	20,000
長期借入金	2,768,359	3,080,604
リース債務	3,536	2,363
退職給付引当金	80,558	90,737
役員退職慰労引当金	189,407	207,542
資産除去債務	4,200	4,200
その他	7,189	11,867
固定負債合計	3,103,251	3,417,315
負債合計	6,528,494	7,052,417
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	2,750,944
利益剰余金合計	2,468,175	2,751,644
自己株式	△449,600	△562,000
株主資本合計	2,068,575	2,239,644
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△192	26
評価・換算差額等合計	△192	26
純資産合計	2,068,383	2,239,670
負債純資産合計	8,596,877	9,292,087

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
売上高	9,990,573	10,525,984
売上原価	8,458,649	8,966,959
売上総利益	1,531,923	1,559,025
販売費及び一般管理費	1,075,192	1,004,308
営業利益	456,731	554,716
営業外収益		
受取利息	75	31
受取配当金	180	14,838
投資有価証券売却益	714	—
助成金収入	283	—
償却債権取立益	600	600
受取和解金	3,312	—
受取保険金	268	7,876
その他	72	4,190
営業外収益合計	5,508	27,536
営業外費用		
支払利息	128,575	129,742
支払手数料	31,107	28,491
投資有価証券売却損	—	2,000
その他	5,261	4,765
営業外費用合計	164,943	164,999
経常利益	297,296	417,253
税引前当期純利益	297,296	417,253
法人税、住民税及び事業税	119,425	135,537
法人税等調整額	△6,414	△1,752
法人税等合計	113,010	133,785
当期純利益	184,285	283,468

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023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					
当期首残高	50,000	700	2,283,189	2,283,889	△449,600	1,884,289	△160	△160	1,884,129
当期変動額									
当期 純利益			184,285	184,285		184,285			184,285
自己株式 の取得									
株主資本 以外の項 目の当期 変動額 (純額)							△32	△32	△32
当期変動額 合計	—	—	184,285	184,285	—	184,285	△32	△32	184,253
当期末残高	50,000	700	2,467,475	2,468,175	△449,600	2,068,575	△192	△192	2,068,383

当事業年度 (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					
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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)	当事業年度 (自 2023年 8月 1日 至 2024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	297,296	417,253
減価償却費	2,483	2,174
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△34	1
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	7,255	10,179
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	14,376	18,135
受取利息及び受取配当金	△256	△14,870
受取保険金	△268	△7,876
受取和解金	△3,312	—
支払利息	128,575	129,742
投資有価証券売却損益 (△は益)	△714	2,000
売上債権の増減額 (△は増加)	△272	△16,367
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△809,021	△649,009
前渡金の増減額 (△は増加)	△7,404	△46,408
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,604	267
未払又は未収消費税等の増減額	△50,143	△18,398
前受金の増減額 (△は減少)	46,614	180,160
その他の資産の増減額 (△は増加)	7,795	△18,978
その他の負債の増減額 (△は減少)	22,858	△5,327
その他	4,980	△4,553
小計	△352,798	△21,874
利息及び配当金の受取額	254	14,873
利息の支払額	△131,495	△132,941
保険金の受取額	268	7,876
和解金の受取額	3,312	—
法人税等の支払額	△114,330	△84,028
営業活動によるキャッシュ・フロー	△594,788	△216,093
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却による収入	101,214	200,000
投資有価証券の取得による支出	△100,500	△202,000
出資金の払込による支出	—	△20,000
無形固定資産の取得による支出	△3,870	—
敷金・保証金の回収による収入	632	221
敷金・保証金の差入による支出	—	△38
定期預金の払戻による収入	491,243	506,747
定期預金の預入による支出	△491,247	△521,649
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△18,659	△16,181
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,187	△52,900

（単位：千円）

	前事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2024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	6,232,250	5,098,400
短期借入金の返済による支出	△6,625,174	△4,392,600
長期借入れによる収入	4,063,900	3,438,100
長期借入金の返済による支出	△2,671,604	△3,828,647
社債の償還による支出	△40,000	△40,000
リース債務の返済による支出	△1,127	△1,150
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	958,243	161,173
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	342,267	△107,821
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期末残高	1,981,181	1,873,360

（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）

（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「受取保険金」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341千円は、「受取保険金」268千円、「その他」72千円として組み替えております。

（キャッシュ・フロー計算書）

前事業年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「税引前当期純利益」に含めていた「受取保険金」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとし、これに伴い営業活動によるキャッシュ・フローの小計欄以下において「保険金の受取額」を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えを行っております。

この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「受取保険金」△268千円、「保険金の受取額」268千円を独立掲記するとともに、「小計」△352,529千円を△352,798千円に変更しております。

（持分法損益等）

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）

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)

	前事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
1株当たり純資産額	2,585.48円	2,986.23円
1株当たり当期純利益金額	230.35円	368.82円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	212.65円	339.41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 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
当期純利益金額 (千円)	184,285	283,468
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)	184,285	283,468
普通株式の期中平均株式数 (株)	800,000	768,579
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 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	2,068,383	2,239,670
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	2,068,383	2,239,670
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)	800,000	750,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。