

2025年7月期 中間決算短信〔日本基準〕(非連結)

2025年3月13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.cscreate.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 2025年4月24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. 2025年7月期中間期の業績(2024年8月1日～2025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	%
2025年7月期中間期	5,766	41.4	480	177.8	399	280.1	244	258.6
2024年7月期中間期	4,078	22.3	173	318.5	105	—	68	—

	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
2025年7月期中間期	326.05	299.46
2024年7月期中間期	86.65	79.89

(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月期中間期	10,517	—	2,475	23.5	23.5	3,300.30
2024年7月期	9,292	—	2,239	24.1	24.1	2,986.23

(参考) 自己資本 2025年7月期中間期 2,475百万円 2024年7月期 2,239百万円

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
2024年7月期	0.00	0.00	0.00
2025年7月期	0.00		
2025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. 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）

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
	11,708	11.2	683	23.2	491	17.8	305	7.9	407.72

（注1）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

（注2）業績予想の修正につきましては、2025年3月13日公表の「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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 : 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

（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）	2025年7月期中間期	1,000,000株	2024年7月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2025年7月期中間期	250,000株	2024年7月期	250,000株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年7月期中間期	750,000株	2024年7月期中間期	786,956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

（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3ページ「1. 当中間決算に関する定性的情報（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○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	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報)	9
(重要な後発事象)	9

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、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の拡大等により、景気は緩やかに回復基調を維持しております。一方で、ロシア・ウクライナ情勢の長期化やパレスチナ・イスラエル戦争といった不安定な国際情勢によるエネルギー資源や原材料価格の高騰、アメリカの今後の政策動向による影響等、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

不動産市場、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、成約価格ともに上昇を続けており、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5,766,955千円(前年同期比41.4%増)、営業利益は480,625千円(前年同期比177.8%増)、経常利益は399,298千円(前年同期比280.1%増)、中間純利益は244,540千円(前年同期比258.6%増)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1,078,168千円増加し、10,143,257千円となりました。これは主に、販売用不動産941,795千円、現金及び預金327,594千円が減少した一方で、仕掛販売用不動産が2,363,749千円増加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146,758千円増加し、373,757千円となりました。これは主に投資有価証券95,921千円、投資その他の資産のその他が51,912千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1,051,633千円増加し、4,686,735千円となりました。これは主に、前受金が95,330千円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金589,891千円、短期借入金が463,400千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62,260千円減少し、3,355,055千円となりました。これは主に長期借入金が75,463千円減少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235,553千円増加し、2,475,223千円となりました。これは主に利益剰余金が244,540千円増加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344,103千円減少し、1,529,257千円となりました。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、1,128,526千円(前年同期は861,745千円の減少)となりました。これは主に、棚卸資産の増加額1,429,418千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、172,821千円(前年同期は10,177千円の増加)となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出101,000千円があっ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)

財務活動による資金の増加は、957,243千円(前年同期は414,734千円の増加)となりました。これは主に、長期借入金の純増加額514,427千円、短期借入金の純増加額463,400千円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

2025年7月期の通期の業績予想につきましては、2024年9月12日に公表した数値から変更しております。詳細につきましては、本日（2025年3月13日）公表の「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2024年7月31日)	当中間会計期間 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,383,510	2,055,916
売掛金	16,848	8,046
販売用不動産	1,547,050	605,255
仕掛販売用不動産	4,934,961	7,298,710
未成工事支出金	38	8,517
貯蔵品	6,617	5,602
前渡金	82,413	100,515
前払費用	27,165	36,992
その他	66,482	23,700
流動資産合計	9,065,088	10,143,257
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,557	17,951
減価償却累計額	△11,560	△11,737
建物(純額)	996	6,214
工具、器具及び備品	3,686	3,686
減価償却累計額	△3,518	△3,529
工具、器具及び備品(純額)	168	156
リース資産	6,213	6,213
減価償却累計額	△3,108	△3,633
リース資産(純額)	3,105	2,580
有形固定資産合計	4,269	8,951
無形固定資産		
ソフトウェア	2,722	3,173
無形固定資産合計	2,722	3,173
投資その他の資産		
投資有価証券	23,026	118,947
出資金	42,240	42,240
長期前払費用	472	295
繰延税金資産	54,886	48,856
その他	99,412	151,324
貸倒引当金	△31	△31
投資その他の資産合計	220,006	361,632
固定資産合計	226,998	373,757
資産合計	9,292,087	10,517,014

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年7月31日)	当中間会計期間 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	67,908	98,977
短期借入金	2,255,500	2,718,900
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	1,337,320
リース債務	1,173	1,185
未払金	45,133	42,806
未払費用	61,949	38,255
未払法人税等	112,921	145,514
前受金	307,200	211,869
預り金	5,886	3,336
役員賞与引当金	—	7,700
その他	—	60,870
流動負債合計	3,635,101	4,686,735
固定負債		
社債	20,000	10,000
長期借入金	3,080,604	3,005,141
リース債務	2,363	1,767
退職給付引当金	90,737	78,075
役員退職慰労引当金	207,542	239,398
資産除去債務	4,200	9,599
その他	11,867	11,073
固定負債合計	3,417,315	3,355,055
負債合計	7,052,417	8,041,791
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	2,750,944	2,995,485
利益剰余金合計	2,751,644	2,996,185
自己株式	△562,000	△562,000
株主資本合計	2,239,644	2,484,185
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26	△8,961
評価・換算差額等合計	26	△8,961
純資産合計	2,239,670	2,475,223
負債純資産合計	9,292,087	10,517,014

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当中間会計期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
売上高	4,078,636	5,766,955
売上原価	3,436,133	4,669,101
売上総利益	642,502	1,097,854
販売費及び一般管理費	469,473	617,229
営業利益	173,028	480,625
営業外収益		
受取利息	8	102
受取配当金	2,982	4,554
償却債権取立益	300	300
受取保険金	2,818	—
債務勘定整理益	1,000	—
その他	28	107
営業外収益合計	7,138	5,064
営業外費用		
支払利息	59,978	71,316
支払手数料	13,242	13,325
投資有価証券売却損	1,000	—
その他	906	1,750
営業外費用合計	75,127	86,391
経常利益	105,039	399,298
特別損失		
固定資産除去損	—	2,593
特別損失合計	—	2,593
税引前中間純利益	105,039	396,704
法人税、住民税及び事業税	18,722	146,185
法人税等調整額	18,125	5,978
法人税等合計	36,847	152,163
中間純利益	68,192	244,540

(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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当中間会計期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025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	105,039	396,704
減価償却費	1,095	1,068
貸倒引当金の増減額(△は減少)	8	—
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2,764	△12,662
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	7,965	31,855
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—	7,700
受取利息及び受取配当金	△2,991	△4,657
受取保険金	△2,818	—
支払利息	59,978	71,316
投資有価証券売却損益(△は益)	1,000	—
固定資産除去損	—	2,593
売上債権の増減額(△は増加)	481	8,802
棚卸資産の増減額(△は増加)	△977,622	△1,429,418
前渡金の増減額(△は増加)	△3,984	△18,102
仕入債務の増減額(△は減少)	85,913	31,068
未払又は未収消費税等の増減額	△37,990	101,522
前受金の増減額(△は減少)	95,755	△95,330
その他の資産の増減額(△は増加)	△12,218	△1,131
その他の負債の増減額(△は減少)	△64,727	△29,508
その他	△4,553	—
小計	△746,903	△938,178
利息及び配当金の受取額	3,010	766
利息の支払額	△58,700	△77,522
保険金の受取額	2,818	—
法人税等の支払額	△61,969	△113,592
営業活動によるキャッシュ・フロー	△861,745	△1,128,526
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	△101,000	△101,000
投資有価証券の売却による収入	100,000	—
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	—	△18,063
敷金・保証金の回収による収入	—	360
定期預金の預入による支出	△311,007	△383,516
定期預金の払戻による収入	354,506	367,007
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△32,321	△34,209
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,177	△172,821

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1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	1,763,500	3,142,500
短期借入金の返済による支出	△1,336,700	△2,679,100
長期借入れによる収入	1,612,400	2,128,730
長期借入金の返済による支出	△1,490,964	△1,614,302
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	△572	△583
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	414,734	957,243
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△436,833	△344,103
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中間期末残高	1,544,348	1,529,257

(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。

(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。