

2026年7月期 中間決算短信〔日本基準〕(非連結)

2026年3月12日

上場会社名 シーズクリエイイト株式会社 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 2026年4月23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. 2026年7月期中間期の業績(2025年8月1日～2026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	%
2026年7月期中間期	4,819	△16.4	257	△46.4	79	△80.1	38	△84.1
2025年7月期中間期	5,766	41.4	480	177.8	399	280.1	244	258.6

	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
2026年7月期中間期	51.89	47.66
2025年7月期中間期	326.05	299.46

(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
2026年7月期中間期	14,345	2,628	18.3	3,505.12
2025年7月期	13,883	2,589	18.7	3,453.12

(参考) 自己資本 2026年7月期中間期 2,628百万円 2025年7月期 2,589百万円

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
2025年7月期	0.00	0.00	0.00
2026年7月期	0.00		
2026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. 2026年7月期の業績予想(2025年8月1日～2026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	15,580	32.3	1,120	53.5	700	33.5	434	24.1	579.23

(注1) 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 : 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)	2026年7月期中間期	1,000,000株	2025年7月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2026年7月期中間期	250,000株	2025年7月期	250,000株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2026年7月期中間期	750,000株	2025年7月期中間期	750,000株

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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により、景気は緩やかながら回復基調を維持しております。一方で、米国の通商政策やロシア・ウクライナ情勢の長期化、中東情勢の緊迫化に加え、日中関係の悪化等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が続いております。これらに伴う物価上昇による個人消費の低迷等、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。

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。また、建築資材や人件費の上昇による建築コストの高騰、住宅ローン金利の上昇などの市場への影響が懸念される要因もあり、慎重な見通しを要する状況が続いております。

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4,819,545千円(前年同期比16.4%減)、営業利益は257,652千円(前年同期比46.4%減)、経常利益は79,289千円(前年同期比80.1%減)、中間純利益は38,920千円(前年同期比84.1%減)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294,431千円増加し、13,379,625千円となりました。これは主に、現金及び預金429,180千円が減少した一方で、仕掛販売用不動産が726,294千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167,426千円増加し、965,554千円となりました。これは主に、建設仮勘定127,650千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4,235,218千円増加し、8,232,296千円となりました。これは主に、短期借入金776,600千円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金4,982,958千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3,812,358千円減少し、3,484,043千円となりました。これは主に長期借入金3,924,948千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38,997千円増加し、2,628,839千円となりました。これは主に利益剰余金が38,920千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414,289千円減少し、1,813,933千円となりました。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、610,387千円(前年同期は1,128,526千円の減少)となりました。これは主に、棚卸資産の増加額802,094千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、174,716千円(前年同期は172,821千円の減少)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出156,727千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、370,814千円(前年同期は957,243千円の増加)となりました。これは主に、短期借入金の純減少額776,600千円を計上した一方で、長期借入金の純増加額1,058,010千円を計上し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

2026年7月期の通期の業績予想につきましては、2025年9月11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 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,758,389	2,329,209
売掛金	6,551	—
販売用不動産	689,850	714,793
仕掛販売用不動産	9,457,601	10,183,896
未成工事支出金	5,821	56,548
貯蔵品	4,467	4,597
前渡金	77,979	21,673
前払費用	37,553	41,004
その他	46,984	27,902
貸倒引当金	△6	—
流動資産合計	13,085,193	13,379,625
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,321	29,321
減価償却累計額	△12,505	△13,445
建物(純額)	16,816	15,875
工具、器具及び備品	6,758	7,471
減価償却累計額	△3,774	△4,212
工具、器具及び備品(純額)	2,984	3,259
土地	485,737	499,101
リース資産	6,213	6,213
減価償却累計額	△4,157	△4,682
リース資産(純額)	2,055	1,530
建設仮勘定	—	127,650
有形固定資産合計	507,594	647,417
無形固定資産		
ソフトウェア	2,833	2,493
無形固定資産合計	2,833	2,493
投資その他の資産		
投資有価証券	23,320	23,438
関係会社株式	40,000	40,000
出資金	42,240	42,240
長期前払費用	872	3,290
繰延税金資産	46,309	39,309
その他	134,980	167,364
貸倒引当金	△23	—
投資その他の資産合計	287,700	315,643
固定資産合計	798,127	965,554
資産合計	13,883,321	14,345,179

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	127,256	51,561
短期借入金	2,659,500	1,882,900
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
1年内返済予定の長期借入金	462,267	5,445,226
リース債務	1,197	877
未払金	61,694	107,316
未払費用	50,072	57,050
未払法人税等	95,803	32,946
前受金	425,132	607,932
預り金	13,415	8,360
役員賞与引当金	—	8,000
未払消費税等	80,738	—
その他	—	125
流動負債合計	3,997,077	8,232,296
固定負債		
社債	—	80,000
長期借入金	6,950,371	3,025,423
リース債務	1,166	890
退職給付引当金	76,452	80,725
役員退職慰労引当金	248,951	281,731
資産除去債務	9,627	9,656
その他	9,833	5,616
固定負債合計	7,296,401	3,484,043
負債合計	11,293,479	11,716,339
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,051,632	3,090,552
利益剰余金合計	3,051,632	3,090,552
自己株式	△562,000	△562,000
株主資本合計	2,589,632	2,628,552
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	209	286
評価・換算差額等合計	209	286
純資産合計	2,589,841	2,628,839
負債純資産合計	13,883,321	14,345,179

## (2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)	当中間会計期間 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日)
売上高	5,766,955	4,819,545
売上原価	4,669,101	3,928,304
売上総利益	1,097,854	891,240
販売費及び一般管理費	617,229	633,588
営業利益	480,625	257,652
営業外収益		
受取利息	102	1,481
受取配当金	4,554	1,607
償却債権取立益	300	200
受取手数料	—	2,300
その他	107	56
営業外収益合計	5,064	5,645
営業外費用		
支払利息	71,316	130,317
社債発行費	—	2,222
支払手数料	13,325	50,500
投資有価証券売却損	—	497
その他	1,750	470
営業外費用合計	86,391	184,007
経常利益	399,298	79,289
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	396,704	79,289
法人税、住民税及び事業税	146,185	33,410
法人税等調整額	5,978	6,958
法人税等合計	152,163	40,369
中間純利益	244,540	38,920

## (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 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)	当中間会計期間 (自 2025年 8月 1日 至 2026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	396,704	79,289
減価償却費	1,068	2,243
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	△29
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△12,662	4,273
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	31,855	32,780
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	7,700	8,000
受取利息及び受取配当金	△4,657	△3,088
支払利息	71,316	130,317
投資有価証券売却損益(△は益)	—	497
固定資産除去損	2,593	—
売上債権の増減額(△は増加)	8,802	6,551
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,429,418	△802,094
前渡金の増減額(△は増加)	△18,102	56,306
仕入債務の増減額(△は減少)	31,068	△75,694
未払又は未収消費税等の増減額	101,522	△86,331
前受金の増減額(△は減少)	△95,330	182,799
その他の資産の増減額(△は増加)	△1,131	17,524
その他の負債の増減額(△は減少)	△29,508	52,143
小計	△938,178	△394,512
利息及び配当金の受取額	766	3,030
利息の支払額	△77,522	△122,638
法人税等の支払額	△113,592	△96,267
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,128,526	△610,387
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	△99,950
投資有価証券の売却による収入	—	99,453
有形固定資産の取得による支出	—	△156,727
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	△383,516	△483,124
定期預金の払戻による収入	367,007	498,016
その他の支出	△34,209	△32,383
投資活動によるキャッシュ・フロー	△172,821	△174,716

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026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	3,142,500	3,181,900
短期借入金の返済による支出	△2,679,100	△3,958,500
長期借入れによる収入	2,128,730	4,433,600
長期借入金の返済による支出	△1,614,302	△3,375,589
社債の発行による収入	—	100,000
社債の償還による支出	△20,000	△10,000
リース債務の返済による支出	△583	△595
財務活動によるキャッシュ・フロー	957,243	370,814
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△344,103	△414,289
現金及び現金同等物の期首残高	1,873,360	2,228,222
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,529,257	1,813,933

(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。