

証券番号 8921

2025年10月10日
(電子提供措置の開始日2025年10月1日)

株 主 各 位

東京都渋谷区渋谷三丁目11番11号
シーズクリエイイト株式会社
代表取締役社長 佐 藤 富 士 夫

第27回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第27回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下のウェブサイトアクセスのうえ、ご確認くださいようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト<https://www.csccreate.co.jp/>



（上記ウェブサイトへアクセスいただき、メニューより「会社案内」「IR情報」「IR資料」を順に選択いただき、ご確認ください。）

また、電子提供措置事項は、当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下よりご確認ください。

東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）
<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



（上記の東証ウェブサイトへアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「シーズクリエイイト」又は「コード」に当社証券コード「8921」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

なお、当日ご出席されず、かつ議決権の行使が必要となった場合の委任にご賛同いただける場合には、お手数ながら本招集の添付資料をご検討の上で、本招集ご通知と併せてお送りする委任状を、2025年10月22日（水曜日）午後6時までに到着するようご送付いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2025年10月23日（木曜日）午前10時（受付開始予定午前9時30分）
2. 場 所 東京都渋谷区渋谷三丁目11番11号 I V Y イーストビル7F
シーズクリエイト株式会社 本社 会議室
（末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください。）
3. 目的事項
報告事項 第27期(2024年8月1日から2025年7月31日まで)
事業報告及び計算書類報告の件
- 決議事項
議案 取締役の報酬額改定の件

以 上

-
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の委任状用紙を会場受付にご提出下さいますようお願い申し上げます。
- ◎事業報告及び計算書類その他株主総会参考書類等に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス<https://www.cscreeate.co.jp/>）に掲載させていただきます。

(添付書類)

事業報告

(2024年8月1日から
2025年7月31日まで)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及びその成果

当事業年度におけるわが国の経済は、大幅な円安によるインバウンド需要の回復や雇用、所得環境が改善される等、社会経済活動の正常化が進み、国内景気は緩やかながら回復傾向にあります。一方で、資源高や物価上昇が続いていることに加え、中国経済の停滞や米国の追加関税等の通商政策、ウクライナ、中東情勢の緊迫化などの不安定な国際情勢が続いており、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2024年4月～2025年3月の中古マンション成約戸数は39,736戸(前年度比8.6%増)と2年連続で前年度を上回り過去最高となりました。成約物件の平均価格は4,939万円(前年度比5.1%上昇)、㎡単価は78.06万円(前年度比6.0%上昇)と共に12年連続の上昇でいずれも過去最高となりました。2025年4月～6月の首都圏中古マンション市場は、成約戸数が12,090戸(前年同期比29.2%増)と3期連続で増加し、平均価格は5,188万円(前年同期比5.0%増)と2012年10月～12月期から51期連続で前年同期を上回っております。

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11,772,552千円(前期比11.8%増)、営業利益は729,409千円(前期比31.5%増)、経常利益は524,150千円(前期比25.6%増)、当期純利益は349,988千円(前期比23.5%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。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。

期 別 事業部門	第26期 (2024年7月期)		第27期 (2025年7月期)		前期比 (%)
	売上高 (千円)	構成比 (%)	売上高 (千円)	構成比 (%)	
不動産販売事業	10,359,530	98.4	11,602,860	98.6	112.0
区分建物買取再販	6,326,560	60.1	8,259,102	70.2	130.5
収益物件開発販売	4,032,970	38.3	3,343,757	28.4	82.9
その他不動産事業	166,453	1.6	169,691	1.4	101.9
合計	10,525,984	100.0	11,772,552	100.0	111.8

(不動産販売事業)

区分建物買取再販につきましては、仕入戸数74戸(前期65戸)、販売戸数62戸(前期60戸)と、仕入戸数は前期比13.8%増、販売戸数は前期比3.3%増となり、売上高

は8,259,102千円（前期比30.5%増）、売上総利益は1,515,567千円（前期比49.7%増）となりました。

収益物件開発販売につきましては、日野（32戸）、登戸（24戸）、江田（73戸）、久地（30戸）の4棟の新築賃貸マンションの販売、引渡を完了し、売上高は3,343,757千円（前期比17.1%減）、売上総利益は349,262千円（前期比25.0%減）となりました。
（その他不動産事業）

その他不動産事業の売上高は、リフォームの売上98,044千円（前期比15.3%減）及び販売用不動産の賃貸収入等71,646千円（前期比41.3%増）により、169,691千円（前期比1.9%増）となりました。同売上総利益はリフォーム27,804千円（前期比8.7%減）、賃貸収入等71,646千円（前期比41.3%増）となりました。

② 設備投資の状況

当事業年度中において実施いたしました当社の設備投資の総額508,974千円で、その主なものは次のとおりであります。

当事業年度において継続中の主要設備の新設、拡充
不動産事業 東駒形一丁目ホテル用地 取得

③ 資金調達の状況

当社は運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行4行と極度額総額 1,977,000千円の当座貸越契約を締結しております。また、資金調達の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関2行と極度額総額 600,000千円のコミットメントライン契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末における借入実行残高は次のとおりであります。

当座貸越契約	1,368,300 千円
コミットメントライン契約	456,000 千円
合計額	1,824,300 千円

(2) 財産及び損益の状況

区 分	第24期 (2022年7月期)	第25期 (2023年7月期)	第26期 (2024年7月期)	第27期(当期) (2025年7月期)
売 上 高 (千円)	8,727,064	9,990,573	10,525,984	11,772,552
経 常 利 益 (千円)	297,026	297,296	417,253	524,150
当期純利益 (千円)	210,169	184,285	283,468	349,988
1株当たり 当期純利益 (円)	255.70	230.35	368.82	466.65
総 資 産 (千円)	7,396,920	8,596,877	9,292,087	13,883,321
純 資 産 (千円)	1,884,129	2,068,383	2,239,670	2,589,841
1株当たり 純 資 産 額 (円)	2,355.16	2,585.48	2,986.23	3,453.12

(注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により、1株当たり純資産額は、期末発行済株式数により算出しております。
なお、期末発行済株式数は、自己株式数を控除しております。

2. 「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）等を第24期の期首から適用しており、第24期以降の財産及び損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

①親会社の状況

該当事項はありません。

②子会社の状況

特記事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社は、今後の継続的な企業成長のために、以下の課題に取り組む必要があると考えております。

① 区分建物買取再販

高額案件の買取再販に強いシーズクリエイトのイメージを醸成し続けることが必須と考え、引き続き都心の億ションクラスの仕入を積極的に進めて参ります。同時にリノベーションを行う際の室内の仕様、設備、デザイン、設置する家具等を適宜見直し、他社との明確な差別化を図り、顧客に感動を与えられる商品づくりを目指します。都心高額物件のプレミアム戦略を強化することでブランディングを確立します。また、高まるインバウンド需要に対応するため海外の投資家や日本国内に居住している外国人に向けて販売ルートを構築します。

② 収益物件開発販売

投資用賃貸マンションの売却先がワンルーム事業会社に偏りがちであり、時代の変化に対応するために、相続対策等に対応できる一般投資家向けの賃貸マンションの物件開発、販売を進めて参ります。また、販売先のニーズを踏まえ賃貸効率の良いエリアに着目し、更には将来的な事業用地確保のために賃貸中アパート等の購入も積極的に検討し、今後の需要に見合った立地の物件開発に注力して参ります。

③ レジデンスホテル運営

訪日外国人旅行者数の急増に伴い、観光市場におけるインバウンド需要は今後も大幅な拡大が見込まれる中、国内旅行の日本人旅行者においても長期滞在が可能な宿泊施設へのニーズが高まっております。

こうした市場動向を踏まえ、ホテル運営会社とコンサルティング契約を締結し、インテリアデザイン会社と協議を行い、国内外のニーズに合った商品作りを目指して参ります。

④ 内部管理体制とコンプライアンスの強化

当社の属する不動産業界は、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、宅地建物取引業法等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び条例等の法的規制を受けております。また、企業の社会的責任も増大しており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要となります。法的規制や企業の社会的責任を正確に把握し、業務を適正に遂行出来る内部統制の構築を進めるとともに、企業

倫理・コンプライアンスの徹底に向けた仕組みの構築に取り組んで参ります。

⑤ DXへの取組

営業管理システム・顧客管理システムの導入による営業力の強化と業務効率の向上を図り、WEB・アプリ等のデジタルツールを活用し、質の高い営業提案や顧客体験価値を創出します。

⑥ 人材の確保と育成

当社の事業を拡大していくためには、時代の変革スピードに対応できる人材の確保と育成が極めて重要であると考えております。新卒、第2新卒をはじめとした若年層の採用を促進し次世代を見据えた人材の獲得を進めて参ります。また、従業員の目標設定や業績等の査定方法を明確にするとともに、従業員の評価の適正化を図ることで、従業員一人一人の能力の向上に努めて参ります。

(5) 主要な事業内容(2025年7月31日現在)

分 野	内 容
区分建物買取再販	中古マンションの買取、リノベーション及び再販
収益物件開発販売	一棟新築賃貸マンションの開発及び販売
リフォーム	リフォーム工事の請負

(6) 主要な営業所(2025年7月31日現在)

本社（東京都渋谷区）

(7) 従業員の状況(2025年7月31日現在)

使用人数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
51名	9名増加	35.1歳	6.3年

(8) 主要な借入先の状況(2025年7月31日現在)

借 入 先	借 入 額(千円)
城北信用金庫	1,780,000
(株)東和銀行	1,132,979
(株)大光銀行	826,880
(株)きらぼし銀行	759,208
(株)第四北越銀行	562,000
東京シティ信用金庫	530,000
(株)東日本銀行	529,540
(株)きらやか銀行	510,000
(株)東邦銀行	487,790
大東京信用組合	377,776
(株)みずほ銀行	348,300

2. 株式の状況(2025 年 7 月 31 日現在)

- (1) 発行可能株式総数 4, 000, 000株
- (2) 発行済株式の総数 1, 000, 000株(自己株式250, 000株を含む)
- (3) 株主数 13名

(4) 大株主

株 主 名	持 株 数(株)	持 株 比 率(%)
幸 寿	452, 300	60. 30
(株)HYアセットマネジメント	180, 000	24. 00
シーズクリエイト従業員持株会	40, 548	5. 40
佐 藤 富 士 夫	36, 000	4. 80
佐 藤 要	21, 000	2. 80
(株)ア ル フ ァ ス テ ッ プ	3, 800	0. 50
鈴 木 義 人	3, 752	0. 50
高 塩 浩 司	3, 000	0. 40
中 津 貴 志	3, 000	0. 40
柳 生 明 宏	3, 000	0. 40
康 文 江	2, 000	0. 26
北 川 豊	1, 600	0. 21

(注) 当社は、自己株式を250, 000株保有しておりますが、上記大株主から除いております。
また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。

3. 当社の新株予約権等に関する事項

(1) 当事業年度の末日に当社役員が保有する職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

		第1回新株予約権	第2回新株予約権
発行決議日		2018年7月30日	2019年7月29日
新株予約権の数		2,800個	500個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		当社普通株式 28,000株	当社普通株式 5,000株
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		1株当たり712円	1株当たり950円
権利行使期間		2020年7月31日から 2028年7月30日まで	2021年7月30日から 2029年7月29日まで
行使の条件		当社と新株予約権者との間で締結した新株予約権割当契約書に定めるものとします。	当社と新株予約権者との間で締結した新株予約権割当契約書に定めるものとします。
役員の 保有状況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 2,500個	新株予約権の数 400個
		目的となる株式数 25,000株	目的となる株式数 4,000株
		保有者数 4名	保有者数 4名
	社外取締役	新株予約権の数 —	新株予約権の数 —
		目的となる株式数 —	目的となる株式数 —
		保有者数 —	保有者数 —
	監査役	新株予約権の数 300個	新株予約権の数 100個
		目的となる株式数 3,000株	目的となる株式数 1,000株
		保有者数 1名	保有者数 1名

(注) 2020年10月29日付で行った普通株式1株を10株とする株式分割により、新株予約権の目的となる数及び新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は調整されております。

(2) 当事業年度中に当社使用人等に対して職務執行の対価として交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

4. 会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況(2025年7月31日現在)

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	幸 寿	
代表取締役社長	佐 藤 富士夫	
常務取締役	佐 藤 要	営業本部長
常務取締役	高 塩 浩 司	開発事業本部長
取締役	中 津 貴 志	管理本部長
取締役	栗 原 清	(株)アクラス 顧問
常勤監査役	柳 生 明 宏	
監査役	八 木 雄 一	八木税理士事務所 所長 八木コンサルティング(株) 代表取締役 (株)星医療酸器 社外取締役
監査役	嶋 田 雅 弘	シード綜合法律事務所 所長

- (注) 1. 取締役栗原清氏は、社外取締役であります。
2. 監査役八木雄一氏及び嶋田雅弘氏は、社外監査役であります。
3. 監査役八木雄一氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
4. 監査役嶋田雅弘氏は、弁護士の資格を有しており、法令に関する相当程度の知見を有するものであります。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任限度額は、法令の定める額とする旨を定めております。

(3) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役 (うち社外取締役)	191,197 (2,400)	135,600 (2,400)	15,400 (—)	40,197 (—)	6名 (1名)
監査役 (うち社外監査役)	9,551 (2,400)	8,850 (2,400)	— (—)	701 (—)	3名 (2名)
合計 (うち社外役員)	200,748 (4,800)	144,450 (4,800)	15,400 (—)	40,898 (—)	9名 (3名)

- (注) 1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は、2003年6月27日開催の定時株主総会において、年額200,000千円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、5名(うち、社外取締役は0名)であります。
3. 監査役の報酬限度額は、2003年6月27日開催の定時株主総会において、年額30,000千円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は、2名(うち、社外監査役は2名)であります。
4. 退職慰労金は、当事業年度に計上した役員退職慰労引当金繰入額であります。

す。

5. 当社は、取締役会の決議による委任に基づき、代表取締役社長佐藤富士夫が取締役の個別の報酬額の具体的内容を決定しております。これらの権限を代表取締役社長に委任した理由は、当社を取り巻く環境、当社の経営状況等を最も熟知しており、総合的な視点から取締役の報酬額を決定できるとともに、機動的な報酬額の決定に資すると判断したためです。

(4) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

重要な兼職の状況については「(1) 取締役及び監査役の状況」に記載のとおりであります。なお、兼職先である各法人等と当社との間に特別な関係はございません。

② 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	出席状況、発言状況及び 社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
社外取締役	栗 原 清	第27期の出席状況 ・取締役会14回開催中14回出席 長年にわたり上場不動産会社等で経営に携わった不動産全般における豊富な経験と幅広い見識に基づいて、適宜発言を行っております。特に当社の管理体制について専門的な立場から監督、助言を行うなど、意思決定の妥当性、適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
社外監査役	八 木 雄 一	第27期の出席状況 ・取締役会14回開催中14回出席 ・監査役会13回開催中13回出席 税理士としての専門的な知識、見地に基づき、適宜発言を行っております。
社外監査役	嶋 田 雅 弘	第27期の出席状況 ・取締役会14回開催中14回出席 ・監査役会13回開催中13回出席 弁護士としての専門的な知識、見地に基づき、適宜発言を行っております。

5. 会計監査人に関する事項

(1) 会計監査人の名称

東陽監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	20,000千円

(注) 1. 監査役会は、会計監査人が提出した監査計画の妥当性や適切性等を確認し、監査時間及び報酬単価といった算出根拠や算定内容を精査した結果、当該報酬は相当、妥当であることを確認の上、報酬等に同意しております。

2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128号第3項の規定に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人が会社法第340条第1項各号に該当すると認められる場合には、監査役全員の同意に基づき監査役会が会計監査人を解任いたします。

その他、会計監査人の会社法等関連法令違反や独立性、専門性、職務の執行状況、そのほかの諸般の事情を総合的に判断して会計監査を適切に執行することが困難であると認められる場合は、監査役会は、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会が当該議案を株主総会に付議します。

6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容等の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下のとおりであります。

① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

(a) コンプライアンス体制の強化を図ることを目的とした、社長、各本部長及び総務部で構成されるコンプライアンス委員会を設置し、役職員に対するコンプライアンス研修を実施することにより、法令遵守の徹底を図っております。

(b) 法令違反その他コンプライアンスに係る事実についての通報体制として、管理本部長及び顧問弁護士を窓口とした内部通報制度を定めております。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報は、関係規程並びに法令に基づき文書又は電磁的媒体に記録し、各担当部署又は総務部において適正な保存および管理を行うこととしております。また、取締役及び監査役は常時これらの文書等を閲覧できるものとしております。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理規程に基づき、経営に重大な影響を与えると予見されるリスクを各部門で認識・把握するとともに、各部門においてこれらを管理することで速やかな危機管理対応と予防措置の実施を行う仕組みを構築しております。法令遵守やリスク管理等の観点から、業務遂行において問題もしくは懸念がある場合、顧問弁護士に助言・指導を受けることとしております。

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

(a) 取締役会を原則として毎月1回以上開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催することとし、経営戦略・事業計画等の重要事項の決定並びに取締役の業務執行状況の監督等を行っております。

(b) 業務運営について、事業環境を踏まえた経営計画及び年度予算を策定し、取締役会での審議、決定を経て実施し、各所管部署が予算と実績の差異分析を取締役会で報告することにより業績目標の達成を図っております。

(c) 取締役会のもとに経営会議を設置し、取締役会で決定した事項及び方針並びに計画に基づき、取締役会の指示、意思決定を各部門長に伝達しております。

⑤ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及びその使用人の取締役からの独立性に関する事項並びに当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

(a) 監査役がその職務を補助すべき使用人を求めた場合、取締役会は監査役と協議のうえ担当者を指名することとしております。

(b) 補助すべき使用人への指揮権は、監査役に委譲されたものとし取締役の指揮命令は受けないものとしております。

- ⑥ 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制
- (a) 取締役会及び重要な経営会議については、監査役の出席を確保しております。
 - (b) 取締役及び使用人は、経営及び業績に重大な影響を及ぼす恐れのある事実が発生した場合、又は事業活動の遂行に関連して重大な法令違反等を認識した場合は、直ちに監査役に報告を行うこととしております。
 - (c) 監査役の要請に応じ、取締役及び使用人は、事業及び内部統制の状況等の報告を行い、内部監査室は内部監査の結果等を報告しております。
- ⑦ 前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利益な取扱いを受けないことを確保するための体制
- 取締役及び使用人からの監査役への通報については、法令等に従い通報内容を秘密として保持するとともに、当該通報者に対する不利益な取扱いを禁止しております。
- ⑧ 監査役の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査役は、職務の執行に必要な費用を会社に請求することができ、会社は当該請求に基づき速やかに当該費用又は債務の処理を行っております。
- ⑨ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 監査役は、重要な意思決定及び業務の執行状況を把握するために、取締役会に出席するとともに、稟議書やその他重要な決裁書類等を閲覧し、必要に応じて報告を求めています。
- また、会計監査人及び内部監査担当者等と監査上の重要課題等について定期的に情報交換を行い、相互の連携を深めて内部統制状況の監視を行っております。
- ⑩ 財務報告の適正性を確保するための体制
- (a) 適正な会計処理を確保し、財務報告の信頼性を向上させるため、経理規程等の経理業務に関する規程を定めるとともに、財務報告に係る内部統制の体制整備と有効性向上を図っております。
 - (b) 内部監査室は、財務報告に係る内部統制について監査を行っており、監査を受けた部門は、是正、改善の必要があるときはその対策を講じております。
- ⑪ 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況
- (a) 反社会的勢力とは一切の関係を持たないこと、不当要求については拒絶することを基本方針とし、取引先がこれらと関わる個人、企業、団体等であることが判明した場合には取引を解消いたします。
 - (b) 反社会的勢力による不当要求が発生した場合には、顧問弁護士、警察、暴力団追放運動推進センター等の外部専門機関と連携し、有事の際の協力体制を構築しております。
 - (c) 反社会的勢力による被害を防止するための情報収集及び情報の一元的な管理体制を構築し、対応マニュアルを整備しております。
 - (d) 反社会的勢力の排除に向け、不当行為に対する対応講習を受講する等の教育措置を実施しております。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

上記に掲げた業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は、以下のとおりであります。

- ① 取締役会は、原則月1回の定時取締役会その他、必要に応じて臨時取締役会を開催し、権限に基づいた意思決定その他、業績の進捗状況、その他の業務上の報告による情報の共有を図っております。
- ② 監査役会は、原則月1回の定時監査役会その他、必要に応じて臨時監査役会を開催し、監査計画の策定、監査実施状況等、監査役相互の情報共有を図っております。監査役は、取締役会及びその他の重要な会議に出席するほか、監査計画に基づき重要書類の閲覧、役職員への質問等の監査手続を通じて、経営に対する適正な監視を行っております。
- ③ リスク管理体制として、取締役会並びに経営会議等により取締役が情報の収集及び共有を図ることにより、リスクの早期発見と未然防止に努めております。特にコンプライアンスに関しては、コンプライアンス委員会を4回開催、コンプライアンスに関する研修会を4回開催し、従業員への啓蒙活動等を行っております。

(3) 会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。

(4) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要課題と位置付けており、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状態や今後の事業計画等を十分に勘案しながら剰余金の配当を決定することを基本方針としております。剰余金の配当の決定機関は、期末配当につきましては株主総会、中間配当につきましては取締役会であります。

(注) 本事業報告中の記載金額・株数は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2025年7月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	13,085,193	流 動 負 債	3,997,077
現金及び預金	2,758,389	買 掛 金	127,256
売 掛 金	6,551	短 期 借 入 金	2,659,500
販売用不動産	689,850	1年内償還予定の社債	20,000
仕掛販売用不動産	9,457,601	1年内返済予定の長期借入金	462,267
未成工事支出金	5,821	リ ー ス 債 務	1,197
貯 蔵 品	4,467	未 払 金	61,694
前 渡 金	77,979	未 払 費 用	50,072
前 払 費 用	37,553	未 払 法 人 税 等	95,803
そ の 他	46,984	前 受 金	425,132
貸倒引当金	△6	預 り 金	13,415
固 定 資 産	798,127	未 払 消 費 税 等	80,738
有 形 固 定 資 産	507,594	固 定 負 債	7,296,401
建 物	16,816	長 期 借 入 金	6,950,371
工具、器具及び備品	2,984	リ ー ス 債 務	1,166
土 地	485,737	退職給付引当金	76,452
リ ー ス 資 産	2,055	役員退職慰労引当金	248,951
無 形 固 定 資 産	2,833	資 産 除 去 債 務	9,627
ソフトウエア	2,833	そ の 他	9,833
投資その他の資産	287,700	負 債 合 計	11,293,479
投資有価証券	23,320	(純 資 産 の 部)	
関係会社株式	40,000	株 主 資 本	2,589,632
出 資 金	42,240	資 本 金	100,000
長期前払費用	872	利 益 剰 余 金	3,051,632
繰延税金資産	46,309	その他利益剰余金	3,051,632
そ の 他	134,980	繰越利益剰余金	3,051,632
貸倒引当金	△23	自 己 株 式	△562,000
		評価・換算差額等	209
		その他有価証券評価差額金	209
		純 資 産 合 計	2,589,841
資 産 合 計	13,883,321	負 債 ・ 純 資 産 合 計	13,883,321

損 益 計 算 書

(2024年8月1日から
2025年7月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		11,772,552
売 上 原 価		9,808,270
売 上 総 利 益		1,964,281
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,234,871
営 業 利 益		729,409
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	554	
受 取 配 当 金	4,765	
償 却 債 権 取 立 益	600	
受 取 手 数 料	2,327	
そ の 他	124	8,372
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	172,437	
支 払 手 数 料	32,608	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	6,536	
そ の 他	2,050	213,632
経 常 利 益		524,150
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 去 損	2,593	
税 引 前 当 期 純 利 益		521,557
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	163,102	
法 人 税 等 調 整 額	8,466	171,568
当 期 純 利 益		349,988

株主資本等変動計算書

(2024年8月1日から
2025年7月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	利益剰余金			自己株式	株主資本 合計
		利益準備金	その他利益 剰余金	利 益 剰 余 金 合 計		
			繰越利益 剰 余 金			
当期首残高	50,000	700	2,750,944	2,751,644	△562,000	2,239,644
当期変動額						
当期純利益			349,988	349,988		349,988
利益準備金から資本金への振替	700	△700		△700		—
利益剰余金から資本金への振替	49,300		△49,300	△49,300		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	50,000	△700	300,688	299,988	—	349,988
当期末残高	100,000	—	3,051,632	3,051,632	△562,000	2,589,632

	評価・換算差額等		純資産 合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	26	26	2,239,670
当期変動額			
当期純利益			349,988
利益準備金から資本金への振替			—
利益剰余金から資本金への振替			—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	183	183	183
当期変動額合計	183	183	350,171
当期末残高	209	209	2,589,841

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

市場価格のない株式 時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

等以外のもの 移動平均法による原価法

市場価格のない株式 移動平均法による原価法

等

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産 個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)

未成工事支出金 個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)

貯蔵品 先入先出法

(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)

3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 定率法

(リース資産を除く) ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、次のとおりであります。

建物 8年～15年

工具、器具及び備品 3年～15年

無形固定資産 定額法

(リース資産を除く) なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案した回収不能見込額を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法による簡便法を適用しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金支給規程に基づく期末要支給額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

不動産販売

区分建物買取再販、収益物件開発販売は不動産売買契約に基づき、当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

リフォーム請負契約

リフォーム収益は住宅リフォームの請負契約に基づき、リフォーム工事を行う義務を負っております。当該履行義務はリフォーム工事完了時に引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費については、支出時に全額費用として処理しております。

7. 表示方法の変更に関する注記

(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「受取手数料」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。

なお、前事業年度の「受取手数料」は1,400千円であります。

8. 会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上し、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは次の通りであります。

販売用不動産等

販売用不動産 689,850千円

仕掛販売用不動産 9,457,601千円

当社が保有する棚卸資産のうち主なものは販売用不動産及び仕掛販売用不動産であり、正味売却価額が取得原価を下回る棚卸資産については、その差額を費用処理し、棚卸資産を減額しております。正味売却価額の算定における主要な仮定は、実績等に基づく販売見込額であります。市場環境等の変化により売却市場の時価に変更が生じた場合には販売用不動産等に重要な影響を与える可能性があります。

繰延税金資産の回収可能性

繰延税金資産 46,309千円

繰延税金資産の回収可能性は、将来の税金負担額を軽減する効果を有するかどうかで判断しております。当社の将来の課税所得の見積りの基礎となるタックス・プランニングの策定にあたり、将来の受注予測等に基づく売上高を主要な仮定と考えております。課税所得の見積りは過去の推移や将来の事業計画を基礎として慎重に検討し計上しておりますが、市場環境等の変化により前提条件が変更された場合には繰延税金資産の回収可能性に重要な影響を与える可能性があります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	648,450千円
仕掛販売用不動産	9,322,246
定期預金	175,242
出資金	40,000
計	10,185,939千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	2,203,500千円
1年内返済予定の長期借入金	395,498
長期借入金	6,827,807
計	9,426,805千円

担保に供している資産のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部については、根抵当権（極度額8,763,540千円）が設定されております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 20,437千円

3. 当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約

当社は運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。また、資金調達の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関2行とコミットメントライン契約を締結しております。

これらの契約に基づく当事業年度末における借入金未実行残高等は次のとおりであります。

当座貸越極度額	1,977,000千円
貸出コミットメントの総額	600,000
借入実行残高	1,824,300
差引額	752,700千円

4. 財務制限条項等

(1)当社が株式会社みずほ銀行と締結した当座貸越契約および株式会社東邦銀行と締結した当座貸越契約には、次の財務制限条項が付されており、財務制限条項に抵触した場合には、貸付人の請求により、契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

①各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が2024年7月に終了する事業年度末日における純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。

②各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、2期連続して損失を計上していないこと。

(2)当社が株式会社第四北越銀行と締結したコミットメントライン契約には、次の財務制限条項が付されており、下記の条項のいずれか一つでも充足されなかった場合は、貸付金に対して当該貸付けに係る不動産に根抵当権設定契約（極度額は当該貸付実行金額の120%とする）を締結し、かつ、当該根抵当権設定契約に係る全ての根抵当権の設定の本登記手続を行う義務を負っております。

①各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2024年7月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。

②各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、経常損失を計上していない

こと。

(3) 当社の借入金の内、株式会社東邦銀行からの借入金73,290千円には、次の財務制限条項が付されており、財務制限条項に抵触した場合には、貸付人の請求により、契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

①各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2022年7月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。

②各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、2期連続して損失を計上していないこと。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当事業年度末における発行済株式の種類及び株式数
普通株式 1,000,000株
2. 当事業年度末における自己株式の種類及び株式数
普通株式 250,000株
3. 当事業年度末における新株予約権の種類及び株式数
普通株式 86,500株
4. 配当に関する事項
該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

未払事業税	10,196千円
退職給付引当金	27,094
役員退職慰労引当金	88,228
ゴルフ会員権評価損	3,283
未払費用	1,184
その他	13,152

繰延税金資産小計	143,139千円
----------	-----------

評価性引当額	△94,923
--------	---------

繰延税金資産合計	48,216千円
----------	----------

繰延税金負債

資産除去債務に対応する	△1,795千円
-------------	----------

除去費用

その他	△110
-----	------

繰延税金負債合計	△1,906千円
----------	----------

繰延税金資産の純額	46,309千円
-----------	----------

法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（令和7年法律第13号）」が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以降開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年8月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を34.6%から35.4%に変更

し計算しております。

なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

不動産販売事業における中古マンションの買取及び開発用地の取得並びにマンション建築において多額の資金及び期間が必要とされるため、事業計画に照らして必要な資金を主に銀行から調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針であります。

（2）金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、業務上の関係を有する企業の非上場株式であり、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在しますが、発行体企業の財政状況等の把握により、時価又は実質価額の下落への対応を図っております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。

借入金、事業活動に必要な資金を調達したものであり、原則として固定金利で調達しているため、金利の変動リスクはありません。

（3）金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

売掛金については定期的取引先ごとの信用状況の把握、債権回収の期日や債権残高の管理を実施しています。

② 市場リスクの管理

投資有価証券については、定期的な時価及び発行体企業の財政状態等を把握し、時価又は実質価額が下回るリスクを把握・管理しています。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

資金調達については適時に資金繰り計画を作成・更新し、流動性リスクを管理しています。

（4）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等（貸借対照表計上額45,240千円）は、「その他有価証券」には含めておりません（（注1）を参照ください。）。

また、「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」については、現金であること、もしくは短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券 其他有価証券	20,320	20,320	—
資産計	20,320	20,320	—
(1) 社債(※)	20,000	19,987	△12
(2) 長期借入金(※)	7,412,638	7,289,389	△123,249
負債計	7,432,638	7,309,376	△123,262

(※) 社債及び長期借入金には、1年内償還予定の社債及び1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注1) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	3,000
関係会社株式	40,000
出資金	42,240
合計	85,240

(注2) 社債、長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の決算日後の返済予定額

区分	1年超2年 以内 (千円)	2年超3年 以内 (千円)	3年超4年 以内 (千円)	4年超5年 以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	—	—	—	—	—
長期借入金	5,394,826	1,396,715	87,390	66,975	4,465
合計	5,394,826	1,396,715	87,390	66,975	4,465

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
其他有価証券				
その他	—	20,320	—	20,320
資産計	—	20,320	—	20,320

(2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（1年内償還予定を含む）	—	19,987	—	19,987
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	7,289,389	—	7,289,389
負債計	—	7,309,376	—	7,309,376

（注）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

投資有価証券については、市場における取引価格が存在せず、解約又は買戻請求に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がない場合には基準価額を時価とし、レベル2の時価に分類しております。

社債・長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社の事業セグメントは、不動産事業のみの単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

当事業年度（自 2024年8月1日 至 2025年7月31日）		（単位：千円）
区分	不動産事業	
区分建物買取再販	8,259,102	
収益物件開発販売	3,343,757	
リフォーム売上	98,044	
顧客との契約から生じる収益	11,700,905	
その他の収益（※）	71,646	
外部顧客への売上高	11,772,552	

（※）その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

計算書類の個別注記表「（重要な会計方針に係る事項に関する注記）5. 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（1）契約負債の残高等

（単位：千円）

	当事業年度
契約負債（期首残高）	307,200
契約負債（期末残高）	425,132

契約負債は、不動産販売、リフォーム請負等について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は収益の認識に伴い取崩されます。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、307,200千円であります。また、当事業年度において、契約負債が117,932千円増加した主な要因は、不動産販売の販売契約時における手付金受領による増加であり、これにより117,161千円増加しております。

過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から、当事業年度に認識した収益（例えば、取引価格の変動）の額に重要性はありません。

（2）残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	当事業年度
2026年7月期	425,132
合 計	425,132

（関連当事者との取引に関する注記）

重要性が乏しいため、記載しておりません。

（1株当たり情報に関する注記）

- | | |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 3,453.12円 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 466.65円 |

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2025年9月10日

シーズクリエイイト株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人
東京事務所

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員 公認会計士 川 久 保 孝 之

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員 公認会計士 阿 久 津 大 輔

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、シーズクリエイイト株式会社の2024年8月1日から2025年7月31日までの第27期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するための

セーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監 査 報 告 書

当監査役会は、2024年8月1日から2025年7月31日までの第27期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役、内部監査室及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役、内部監査室及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実はありません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年9月11日

シーズクリエイト株式会社 監査役会

常勤監査役	柳生 明宏	㊞
社外監査役	八木 雄一	㊞
社外監査役	嶋田 雅弘	㊞

以 上

議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類

1. 議決権の代理行使の勧誘者

シーズクリエイト株式会社
代表取締役社長 佐藤 富士夫

2. 議案及び参考事項

議案 取締役の報酬額改定の件

提案の理由

当社の取締役に対する報酬の総額については、2003年6月27日開催の株主総会において、年額200,000千円以内と定められております。

しかしながら、業務の拡大、経営環境の変化、及び取締役の職務内容の高度化等を踏まえ、今後の経営体制の強化を図るため、年額300,000千円以内に改定することを提案するものであります。

なお、個別の報酬額の決定につきましては、株主総会の決議に基づき、取締役会に一任するものといたします。

株主総会会場ご案内図

会 場 東京都渋谷区三丁目11番11号 IVYイーストビル7F
シーズクリエイティブ株式会社 本社 会議室



会場最寄駅 JR・東京メトロ・京王井の頭・東急各線「渋谷」駅