

## 発行者情報

【表紙】	
【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年4月23日
【発行者の名称】	シーズクリエイト株式会社 (C's Create Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 佐藤 富士夫
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目11番11号
【電話番号】	03-6418-5145 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 中津 貴志
【担当J-Adviserの名称】	フィリップ証券株式会社
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 永堀 真
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町4番2号
【担当J-Adviserの財務状況が公表される ウェブサイトのアドレス】	<a href="https://www.phillip.co.jp/">https://www.phillip.co.jp/</a>
【電話番号】	03-3666-2321
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号
【公表されるホームページのアドレス】	シーズクリエイト株式会社 <a href="https://www.cscreate.co.jp/">https://www.cscreate.co.jp/</a> 株式会社東京証券取引所 <a href="https://www.jpx.co.jp/">https://www.jpx.co.jp/</a>

#### 【投資者に対する注意事項】

1. TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部 第3 4【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2. 発行者情報を公表した発行者のその公表の時の役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第1項第1号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにも関わらず知ることができなかつたことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
3. TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
4. 東京証券取引所は、発行者情報の内容（発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

### 第2 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第26期中	第27期中	第28期中	第26期	第27期
会計期間	自2023年 8月1日 至2024年 1月31日	自2024年 8月1日 至2025年 1月31日	自2025年 8月1日 至2026年 1月31日	自2023年 8月1日 至2024年 7月31日	自2024年 8月1日 至2025年 7月31日
売上高 (千円)	4,078,636	5,766,955	4,819,545	10,525,984	11,772,552
経常利益 (千円)	105,039	399,298	79,289	417,253	524,150
中間(当期)純利益 (千円)	68,192	244,540	38,920	283,468	349,988
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	50,000	50,000	100,000	50,000	100,000
発行済株式総数 (株)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
純資産額 (千円)	2,024,235	2,475,223	2,628,839	2,239,670	2,589,841
総資産額 (千円)	9,160,034	10,517,014	14,345,179	9,292,087	13,883,321
1株当たり純資産額 (円)	2,698.98	3,300.30	3,505.12	2,986.23	3,453.12
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当 額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり中間(当期) 純利益 (円)	86.65	326.05	51.89	368.82	466.65
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	79.89	299.46	47.66	339.41	428.59
自己資本比率 (%)	22.1	23.5	18.3	24.1	18.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△861,745	△1,128,526	△610,387	△216,093	△3,015,724
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	10,177	△172,821	△174,716	△52,900	△586,845
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	414,734	957,243	370,814	161,173	3,957,430
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	1,544,348	1,529,257	1,813,933	1,873,360	2,228,222
従業員数 (名)	36	45	50	42	51

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりませんので、中間連結会計期間等に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
3. 1株当たり配当額（1株当たり中間配当額）については、配当を行っていないため記載しておりません。
4. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は、臨時従業員の総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

## 2 【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営む事業について重要な変更はありません。

## 3 【関係会社の状況】

当社は当中間会計期間において、子会社1社（株式会社創友建設）を所有しておりますが、非連結子会社であるため、記載を省略しております。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 発行者の状況

2026年1月31日現在

従業員数(名)
50

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
2. 当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数の記載を省略しております。

### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

### 第3 【事業の状況】

#### 1 【業績等の概要】

##### (1) 業績

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、当中間会計期間における当社の取扱い物件数は、区分建物買取再販は、物件の仕入戸数28戸、同販売戸数45戸となりました。収益物件開発販売は、用地の仕入数3件となりました。同販売につきましては、仕入時期のタイミングにより当期末までに当初計画通り進捗しております。

この結果、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。

当中間会計期間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。

##### (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4,765,155千円（前年同期比6.7%減）のみとなりました。これにより、収益物件開発販売による売上高を含めた不動産販売事業では前年同期比16.4%減となっております。

##### (その他不動産事業)

その他不動産事業におきましては、リフォーム工事の売上高24,454千円（前年同期比31.4%減）、販売用不動産の賃貸収入等の売上高29,936千円（前年同期比2.6%増）となりました。その結果、当中間会計期間における同事業の売上高は54,390千円（前年同期比16.1%減）となりました。

##### (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。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社は、不動産販売事業を主な事業としており、生産を行っておりませんので、記載を省略しております。

### (2) 受注実績

その他不動産事業におけるリフォーム売上は受注請負契約であります。受注から売上計上までの期間が短期であるため、記載を省略しております。

### (3) 販売実績

当中間会計期間における販売実績は、次のとおりであります。

事業部門	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	4,765,155	83.6
区分建物買取再販	4,765,155	93.3
収益物件開発販売	—	—
その他不動産事業	54,390	83.9
リフォーム売上	24,454	68.6
不動産賃貸収入等	29,936	102.6
合計	4,819,545	83.6

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	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)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
㈱MAXIV	595,163	10.3	—	—
積水ハウス不動産東京㈱	590,540	10.2	—	—

## 3 【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社の経営方針及び対処すべき課題について、重要な変更はありません。

## 4 【事業等のリスク】

当中間会計期間において、本発行者情報に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスクの発生、又は前事業年度の発行者情報に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありませんが、当社株式の株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketの上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

(担当J-Adviserとの契約について)

当社は、株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketの上場企業です。当社ではフィリップ証券㈱を担当J-Adviserに指定することについての取締役会決議に基づき、2023年6月1日にフィリップ証券㈱との間で、担当J-Adviser契約（以下「当該契約」といいます。）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Marketにおける当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当J-Adviserを確保できない場合、当社株式はTOKYO PRO Marketから上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりです。

なお、本発行者情報公表日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

(J-Adviser契約解除に関する条項)

当社（以下「甲」という。）が次のいずれかに該当する場合には、フィリップ証券㈱（以下「乙」という。）はJ-Adviser契約（以下「本契約」という。）を即日無催告解除することができる。

#### ① 債務超過

甲がその連結会計年度の末日（連結財務諸表を作成していない場合には、当事業年度の末日）に債務超過の状態である場合において（上場後3年間に終了する事業年度において債務超過となった場合を除く）、1年以内に債務超過の状態から脱却しえなかったとき、すなわち債務超過の状態となった事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日（当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間（以下この項において「猶予期間」という。）において債務超過の状態から脱却しえなかった場合。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の(a)及び(b)に定める書面に基づき行うものとする。

(a) 次の a から c までに掲げる場合の区分に従い、当該 a から c までに定める書面

a 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証明する書面

b 産競法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

c 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

(b) 本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

#### ② 銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった旨の報告を書面で受けた場合

#### ③ 破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該(a)から(c)までに掲げる場合には当該(a)から(c)までに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

(a) 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

(b) 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することを取締役会の決議を行った場合

甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

(c) 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。）

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

#### ④ 前号に該当することとなった場合においても、以下に定める再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

再建計画とは次の(a)ないし(c)の全てに該当するものをいう。

(a) 次の a 又は b に定める場合に従い、当該 a 又は b に定める事項に該当すること。

- a 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合  
当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。
  - b 甲が前号(c)に規定する合意を行った場合  
当該再建計画が、前号(c)に規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。
- (b) 当該再建計画に次の a 及び b に掲げる事項が記載されていること。
- a 当該上場有価証券の全部を消却するものでないこと
  - b 前(a)の a に規定する見込みがある旨及びその理由又は同 b に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容
- (c) 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。
- ⑤ 事業活動の停止
- 甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合をいう）又はこれに準ずる状態になった場合。
- なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の(a)から(c)までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該(a)から(c)までに掲げる場合には当該(a)から(c)までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。
- (a) 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の a 又は b に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前（休業日を除外する。）の日
- a TPMの上場株券等
  - b 上場株券等が、その発行者である甲の合併による解散により上場廃止となる場合、当該合併に係る新設会社若しくは存続会社又は存続会社の親会社（当該会社が発行者である株券等を当該合併に際して交付する場合に限る）が上場申請を行い、速やかに上場される見込みのある株券等
- (b) 甲が、前(a)に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通投資者総会を含む）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）
- (c) 甲が、(a)及び前(b)に規定する事由以外の事由により解散する場合（本条第3号(b)の規定の適用を受ける場合を除く）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日
- ⑥ 不適当な合併等
- 甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類する行為（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ii 非上場会社を子会社化する株式交付、iii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iv 非上場会社からの事業の譲受け、v 会社分割による他の者への事業の承継、vi 他の者への事業の譲渡、vii 非上場会社との業務上の提携、viii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ix その他非上場会社の吸収合併又はこれら i から viii までと同等の効果をもたらすと認められる行為）を行った場合で、甲が実質的な存続会社でない乙が認めた場合。
- ⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損
- 第三者割当により支配株主が異動した場合（当該割当により支配株主が異動した場合及び当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき
- ⑧ 発行者情報等の提出遅延
- 甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合
- ⑨ 虚偽記載又は不適正意見等
- 次の(a)又は(b)に該当する場合
- (a) 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合
  - (b) 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、甲の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く）が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

- ⑩ 法令違反及び上場契約違反等  
甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合
- ⑪ 株式事務代行機関への委託  
甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなること  
が確実となった場合
- ⑫ 株式の譲渡制限  
甲が当該銘柄に係る株式の譲渡につき制限を行うこととした場合
- ⑬ 完全子会社化  
甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合
- ⑭ 指定振替機関における取扱い  
甲が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合
- ⑮ 株主の権利の不当な制限  
株主の権利内容及びその行使が不当に制限されているとして、甲が次の(a)から(g)までのいずれかに掲げる行  
為を行っているとして乙が認めた場合でかつ株主及び投資者の利益を侵害するおそれが大きいと乙が認める場合、そ  
の他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合。  
(a) 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収  
防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時  
点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、  
導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く）  
(b) ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動  
とすることができないものの導入  
(c) 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要す  
る旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が  
拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類  
株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種  
類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）  
(d) 上場株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任そ  
の他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。  
(e) 上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一  
個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価  
額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。  
(f) 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。  
(g) 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決  
議又は決定。
- ⑯ 全部取得  
甲が当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。
- ⑰ 株式等売渡請求による取得  
特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。
- ⑱ 株式併合  
甲が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を1株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合。
- ⑲ 反社会的勢力の関与  
甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態が東京証券取引所に対する株主  
及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。
- ⑳ その他  
前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙もしくは東京証券取引所が当該銘柄の上場廃止を適当と認めた  
場合。

<J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項>

- ① いずれかの当事者が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1ヵ月とする）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
- ② 前項の定めにかかわらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、いずれかの当事者から相手方に対し、1ヶ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- ③ 契約解除する場合、特段の事情のない限り乙は、あらかじめ本契約を解除する旨を東京証券取引所に通知しなければならない。

## 5 【重要な契約等】

当社は、財務上の特約が付された金銭消費貸借契約を締結しております。

当該契約の内容等は、「第6 経理の状況 1 中間財務諸表等 (1) 中間財務諸表 注記事項」の（中間貸借対照表関係）に記載しているため、記載を省略しております。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社の中間財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この中間財務諸表の作成に当たって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し、合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析

#### (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、短期借入金が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が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。

### (3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】(1)業績」に記載のとおりであります。

### (4) キャッシュ・フローの分析

「1【業績等の概要】(2)キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

## 第4 【設備の状況】

### 1 【主要な設備の状況】

当中間会計期間において主要な設備に重要な異動はありません。

### 2 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第5 【発行者の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数 (株)	未発行株式数 (株)	中間会計期間末現在発行数 (株) (2026年1月31日)	公表日現在発行数 (株) (2026年4月23日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	—	—

(注) 未発行株式数には新株予約権の行使により発行される予定の普通株式86,500株が含まれております。

#### (2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

##### 第1回新株予約権(2018年7月30日臨時株主総会決議)

区分	最近中間会計期間末現在 (2026年1月31日)	公表日の前月末現在 (2026年3月31日)
新株予約権の数(個)	7,000	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	300	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	70,000(注)1、5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	712(注)2、5	同左
新株予約権の行使期間	2020年7月31日～2028年7月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 712 資本組入額 356 (注)5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、10株であります。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生ずる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は自己株式を処分する場合(新株予約権の行使によるものを除く。)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

### 3. 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社又は当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者又はこれに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
- ③ 新株予約権者は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場された日及び権利行使期間の開始日のいずれか遅い方の日以後において新株予約権を行使することができる。

### 4. 組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

#### ① 取得条項

当社株主総会及び取締役会において、当社を消滅会社とする合併、当社を分割会社とする吸収合併・新設分割及び当社が完全子会社となる株式交換又は株式移転を行う場合、当社は無償で本新株予約権を取得することができる。

#### ② 合併、株式交換又は株式移転における本新株予約権の承継

当社が消滅会社となる合併契約書が承認された場合、又は当社が完全子会社となる株式交換契約書の議案若しくは株式移転の議案につき株主総会で承認された場合には、本新株予約権に係る義務を合併による存続会社又は株式交換・株式移転による完全親会社となるものに承継させるものとし、その細目については当該合併、株式交換又は株式移転を承認する株主総会決議において定めるものとする。

5. 2020年9月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

## 第2回新株予約権(2019年7月29日臨時株主総会決議)

区分	最近中間会計期間末現在 (2026年1月31日)	公表日の前月末現在 (2026年3月31日)
新株予約権の数(個)	3,250	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	1,300	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	32,500(注)1、5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	950(注)2、5	同左
新株予約権の行使期間	2021年7月30日～2029年7月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 950 資本組入額 475 (注)5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、10株であります。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式

の数について行われ、調整の結果生ずる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は自己株式を処分する場合（新株予約権の行使によるものを除く。）は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

3. 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社又は当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者又はこれに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
- ③ 新株予約権者は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場された日及び権利行使期間の開始日のいずれか遅い方の日以後において新株予約権を行使することができる。

4. 組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

- ① 取得条項

当社株主総会及び取締役会において、当社を消滅会社とする合併、当社を分割会社とする吸収合併・新設分割及び当社が完全子会社となる株式交換又は株式移転を行う場合、当社は無償で本新株予約権を取得することができる。

- ② 合併、株式交換又は株式移転における本新株予約権の承継

当社が消滅会社となる合併契約書が承認された場合、又は当社が完全子会社となる株式交換契約書の議案若しくは株式移転の議案につき株主総会で承認された場合には、本新株予約権に係る義務を合併による存続会社又は株式交換・株式移転による完全親会社となるものに承継させるものとし、その細目については当該合併、株式交換又は株式移転を承認する株主総会決議において定めるものとする。

5. 2020年9月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

- (3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

- (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
2025年8月1日～ 2026年1月31日	—	1,000,000	—	100,000	—	—

## (6) 【大株主の状況】

2026年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する所 有株式数の割合(%)
幸 寿	東京都港区	452,300	60.30
(株)HYアセットマネジメント	東京都港区芝3-21-10	180,000	24.00
シーズクリエイティブ従業員持株会	東京都渋谷区渋谷3-11-11	40,548	5.40
佐藤 富士夫	東京都足立区	36,000	4.80
佐藤 要	東京都港区	21,000	2.80
(株)アルファステップ	東京都新宿区西新宿1-25-1	3,800	0.50
鈴木 義人	神奈川県横浜市	3,752	0.50
高塩 浩司	東京都多摩市	3,000	0.40
中津 貴志	東京都杉並区	3,000	0.40
柳生 明宏	東京都調布市	3,000	0.40
計	—	746,400	99.52

(注) 1. 持株比率は、発行済株式総数から自己株式数(250,000株)を控除して算出しております。

2. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てております。

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2026年1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 250,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 750,000	7,500	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	7,500	—

② 【自己株式等】

2026年1月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式 数の合計 (株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
(自己保有株式) シーズクリエイト 株式会社	東京都渋谷区渋谷三丁目11 番11号	250,000	—	250,000	25.00
計		250,000	—	250,000	25.00

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき、新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2018年7月30日	2019年7月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2名(注1、2) 当社監査役 1名(注1、2) 当社執行役員 2名(注1、2) 当社従業員 15名(注1、2) 社外協力者 2名(注1、2)	当社取締役 3名(注1、3) 当社執行役員 1名(注1、3) 当社従業員 30名(注1、3)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)【新株予約権等の状況】」 に記載しております。	「(2)【新株予約権等の状況】」 に記載しております。
株式の数(株)	同上	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上	同上
新株予約権の行使期間	同上	同上
新株予約権の行使の条件	同上	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上	同上
代用払込みに関する事項	同上	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付 に関する事項	同上	同上

(注) 1. 付与対象者の区分は付与日における区分です。

2. 本発行者情報公表日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役4名、当社監査役1名、当社執行役員1名、当社従業員12名、社外協力者3名となっております。

3. 本発行者情報公表日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役4名、当社監査役1名、当社執行役員1名、当社従業員14名となっております。

2 【株価の推移】

【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2025年8月	9月	10月	11月	12月	2026年1月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

(注) 2025年8月から2026年1月においては売買実績がありません。

### 3 【役員の様況】

前事業年度の発行者情報の公表日後、当中間発行者情報の公表日までの役員の異動はありません。

#### (2) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性9名 女性一名（役員のうち女性の比率一%）

## 第6 【経理の状況】

### 1. 中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1963年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、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の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、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作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、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条第3項の規定に基づき、当中間会計期間（2025年8月1日から2026年1月31日まで）の中間財務諸表について、東陽監査法人により期中レビューを受けております。

### 3. 中間連結財務諸表について

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号）第95条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

- 1 【中間財務諸表等】  
 (1) 【中間財務諸表】  
 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	※1 2,758,389	※1 2,329,209
売掛金	6,551	—
販売用不動産	※1 689,850	※1 714,793
仕掛販売用不動産	※1 9,457,601	※1 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	※1 499,101
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	※1 42,240	※1 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)
負債の部		
流動負債		
買掛金	127,256	51,561
短期借入金	※1、2、3 2,659,500	※1、2、3 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	※1、2、3 462,267	※1、2、3 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	※1、2 6,950,371	※1、3 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

【注記事項】

(中間貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
販売用不動産	648,450千円	714,793千円
仕掛販売用不動産	9,322,246 "	10,133,776 "
土地	— "	499,101 "
定期預金	175,242 "	175,251 "
出資金	40,000 "	40,000 "
計	10,185,939千円	11,562,922千円

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
短期借入金	2,203,500千円	1,475,400千円
1年内返済予定の長期借入金	395,498 "	5,371,484 "
長期借入金	6,827,807 "	2,878,623 "
計	9,426,805千円	9,725,507千円

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（極度額前事業年度8,763,540千円、当中間会計期間10,214,640千円）が設定されております。

※2 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、取引金融機関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（前事業年度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借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
当座貸越極度額	1,977,000千円	2,458,000千円
貸出コミットメントの総額	600,000 "	600,000 "
借入実行残高	1,824,300 "	1,405,100 "
差引額	752,700千円	1,652,900千円

※3 財務制限条項

前事業年度（2025年7月31日）

(1) 当社が株式会社みずほ銀行と締結した当座貸越契約及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、契約上の全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、契約上の全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。

当中間会計期間（2026年1月31日）

- (1) 当社が株式会社みずほ銀行と締結した当座貸越契約及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、契約上の全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2025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、2025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、株式会社東日本銀行からの借入金514,900千円には、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、契約上の全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、直前期または2025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いずれか大きいほうの金額の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。
  - ③2028年7月期以降、各事業年度における東駒形ホテル事業に係る年間GOPについて、2期連続してマイナスしないこと。
- (4) 当社の借入金の内、株式会社千葉銀行からの借入金281,000千円には、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、契約上の全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。
  - ①2026年7月期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、2025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いずれか大きいほうの金額の75パーセントの金額以上であること。
  - ②2026年7月期における単体の損益計算書上の経常損益について、損失を計上していないこと。

(中間損益計算書関係)

※販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	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)
役員報酬	70,350 千円	77,850 千円
役員賞与引当金繰入額	7,700 "	8,000 "
給料手当	123,035 "	140,462 "
租税公課	79,441 "	69,487 "
減価償却費	1,068 "	2,243 "
退職給付費用	5,054 "	4,466 "
役員退職慰労引当金繰入額	31,855 "	32,780 "
支払手数料	105,890 "	88,714 "

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

※現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	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)
現金及び預金	2,055,916 千円	2,329,209 千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△526,658 "	△515,276 "
現金及び現金同等物	1,529,257 千円	1,813,933 千円

(株主資本等関係)

前中間会計期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日)

配当に関する事項

該当事項はありません。

当中間会計期間 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)

配当に関する事項

該当事項はありません。

(収益認識関係)

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。

前中間会計期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日) (単位: 千円)

区分	不動産事業
区分建物買取再販	5,106,999
収益物件開発販売	595,163
リフォーム売上	35,628
顧客との契約から生じる収益	5,737,791
その他の収益 (※)	29,164
外部顧客への売上高	5,766,955

当中間会計期間（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

区分	不動産事業
区分建物買取再販	4,765,155
収益物件開発販売	—
リフォーム売上	24,454
顧客との契約から生じる収益	4,789,609
その他の収益（※）	29,936
外部顧客への売上高	4,819,545

（※）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。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

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重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり純資産額は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
1 株当たり純資産額	3,453.12円	3,505.12円

1 株当たり中間純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
(1) 1 株当たり中間純利益	326.05円	51.89円
中間純利益 (千円)	244,540	38,920
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る中間純利益 (千円)	244,540	38,920
普通株式の期中平均株式数(株)	750,000	750,000
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	299.46円	47.66円
中間純利益調整額(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 たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式の概 要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 第7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

## 第二部 【特別情報】

### 第1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

### 第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

# 独立監査人の中間財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年4月23日

シーズクリエイティブ株式会社  
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人  
東京事務所

指 定 社 員      公認会計士 川久保 孝之  
業務執行社員

指 定 社 員      公認会計士 阿久津 大輔  
業務執行社員

## 監査人の結論

当監査法人は、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条第3項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているシーズクリエイティブ株式会社の2025年8月1日から2026年7月31日までの第28期事業年度の中間会計期間（2025年8月1日から2026年1月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間財務諸表が、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、シーズクリエイティブ株式会社の2026年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

## 監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表の期中レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

## 中間財務諸表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中間財務諸表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中間財務諸表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。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表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。

## 中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビ

ューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業的前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間財務諸表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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 中間財務諸表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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められない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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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

---

(注) 上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。