

# 決 算 公 告

第 21 期

自 2022 年 7 月 1 日  
至 2023 年 6 月 30 日

ジェイレックス・コーポレーション株式会社  
東京都新宿区西新宿 1 丁目 23 番 7 号

# 貸借対照表

(2023年6月30日)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
<b>流動資産</b>	<b>22,629,861</b>	<b>流動負債</b>	<b>9,845,270</b>
現金及び預金	2,855,206	買掛金	620,859
売掛金	13,972	短期借入金	2,461,498
販売用不動産	3,359,876	1年内償還予定の社債	40,000
仕掛販売用不動産	16,063,299	1年内返済予定の長期借入金	5,269,056
前渡金	270,635	未払法人税等	607,450
前払費用	47,207	未払消費税等	66,192
その他	19,664	前受金	118,420
		前受収益	166,658
		預り金	401,959
		賞与引当金	27,814
		その他	65,361
<b>固定資産</b>	<b>1,749,110</b>	<b>固定負債</b>	<b>4,158,025</b>
有形固定資産	220,258	社債	40,000
建物	92,321	長期借入金	3,878,315
構築物	45	退職給付引当金	1,875
車両運搬具	3,033	役員退職慰労引当金	72,643
工具、器具及び備品	4,668	預り敷金保証金	165,191
土地	120,189		
無形固定資産	2,780	<b>負債合計</b>	<b>14,003,295</b>
ソフトウェア	2,780		
投資その他の資産	1,526,071	<b>純資産の部</b>	
投資有価証券	5,000	<b>株主資本</b>	<b>10,375,676</b>
子会社株式	175,000	資本金	895,880
出資金	5,470	利益剰余金	9,947,950
長期前払費用	1,863	利益準備金	70,313
繰延税金資産	771,125	その他利益剰余金	9,877,636
長期性預金	416,504	繰越利益剰余金	9,877,636
その他	151,107	自己株式	△468,153
		<b>純資産合計</b>	<b>10,375,676</b>
<b>資産合計</b>	<b>24,378,972</b>	<b>負債純資産合計</b>	<b>24,378,972</b>

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 損益計算書

〔 2022年7月1日から  
2023年6月30日まで 〕

(単位：千円)

売上高 売上原価 売上総利益 販売費及び一般管理費 営業利益 営業外収益 受取利息 受取配当金 保険解約返戻金 還付消費税等 その他 営業外費用 支払利息 支払手数料 経常利益 税引前当期純利益 法人税、住民税及び事業税 法人税等調整額 当期純利益	16,809,036 13,222,171 3,586,865 2,036,553 1,550,312 85 85 32,920 568,572 1,191 169,604 25,236 1,958,325 1,958,325 1,048,965 △275,912 1,185,272	16,809,036 13,222,171 3,586,865 2,036,553 1,550,312 602,854 194,841 1,958,325 1,958,325 773,052 1,185,272
--	--	---

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 株主資本等変動計算書

〔 2022年7月1日から  
2023年6月30日まで 〕

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	利益剰余金			利益剰余金合計
		利益準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	895,880	58,424	8,823,133	8,881,558	
当期変動額					
剰余金の配当		11,888	△130,769	△118,881	
当期純利益			1,185,272	1,185,272	
当期変動額合計	-	11,888	1,054,503	1,066,391	
当期末残高	895,880	70,313	9,877,636	9,947,950	

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△468,153	9,309,285	9,309,285
当期変動額			
剰余金の配当		△118,881	△118,881
当期純利益		1,185,272	1,185,272
当期変動額合計	-	1,066,391	1,066,391
当期末残高	△468,153	10,375,676	10,375,676

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 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

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

### 2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 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基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

#### (2) 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基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

### 3. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産

建物（建物附属設備は除く）及び2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	3～47年
構築物	10年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	3～20年

## (2) 無形固定資産

ソフトウェア

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。

## 4. 引当金の計上基準

### (1) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。

### (2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、期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。

### (3) 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

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行业務の内容及び当該履行业務を充足する通常の時点（収益認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

### i. 不動産開発事業

不動産開発事業は、主にマンションの開発・分譲、賃貸マンションの開発・販売等を行っております。不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

### ii. 不動産関連サービス事業

不動産関連サービス事業は、マンション等の賃貸管理、建物管理、トランクルーム等のスペース賃貸等を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき収益を認識しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当事業年度の計算書類等に与える影響はありません。

(会計上の見積りに関する注記)

(棚卸資産の評価)

当社は、棚卸資産の評価を行い、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

区分	当事業年度（千円）
販売用不動産	3,359,876
仕掛販売用不動産	16,063,299
評価損	1,341,370

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① (1) に記載した金額の算出方法

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額を下回っている販売用不動産及び仕掛販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。会計処理の適用に当たっては、個別物件ごとに売価及び見積り追加コストの見積りを行ったうえで正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げて評価額を計上しております。

②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の算定に当たり、投資家向け分譲については、賃料、空室率、賃貸費用等に関し、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。マンション分譲については、直近の販売実績や市場の動向等を踏まえた上で決定しております。また必要に応じて、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を取得しております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大による影響につきましては、その動向を引き続き注視する必要があるものの、収束傾向にあり、不動産投資市況に与える影響は限定的であるとの仮定を置いております。



③重要な会計上の見積りが当事業年度と翌事業年度の計算書類等に与える影響

当該主要な仮定は財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境等の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、市場金利の変動に伴う割引率の上昇、マンション販売市況の悪化に伴う販売価額の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産

現金及び預金	157,874 千円
販売用不動産	2,314,666 千円
仕掛販売用不動産	11,163,917 千円
建物	46,957 千円
土地	94,393 千円
合計	13,777,808 千円

担保に係る債務

短期借入金	2,240,500 千円
長期借入金	8,111,575 千円
合計	10,352,075 千円

(注) 長期借入金には、一年内返済予定の長期借入金も含まれております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 120,916 千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び株式数

普通株式 3,490,500 株

2. 当事業年度の末日における自己株式の種類及び株式数

普通株式 277,500 株

### 3. 配当に関する事項

#### (1) 当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項

##### 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たりの 配当額	基準日	効力発生日
2022年9月29日 定時株主総会	普通株式	118,881千円	37円	2022年 6月30日	2022年 9月30日

#### (2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり の配当額	基準日	効力発生日
2023年9月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	120,487千円	37.5円	2023年 6月30日	2023年 10月2日

#### (税効果会計に関する注記)

##### 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

棚卸資産評価損	709,339千円
賞与引当金	8,516千円
役員退職慰労引当金	22,243千円
未払事業税等	25,062千円
その他	5,962千円
合計	771,125千円

(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

事業計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金、社債は、主に事業計画に係る資金調達を目的としたものであります。

### (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

営業債権については、各部署が主要な顧客の状況を定期的にモニタリングし、管理部は顧客ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

#### ② 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

各部署からの報告に基づき管理部が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

### (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があります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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は含まれておりません（\*2. 参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 長期性預金	416,504	416,504	0
(2) 有価証券及び 投資有価証券(*2)	—	—	—
資産計	416,504	416,504	0
(1) 社債(*3)	80,000	80,053	53
(2) 長期借入金(*3)	9,147,371	9,147,630	259
(3) 預り敷金保証金	165,191	165,315	123
負債計	9,392,562	9,392,999	436

(\*1) 現金並びに短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似する預金、買掛金、短期借入金、未払法人税等については記載を省略しております。

(\*2) 以下の金融商品は、市場価格がないことから、「(2) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表上額は以下の通りであります。

区分	当事業年度（千円）
非上場株式	5,000
子会社株式	175,000

(\*3) (1) 社債および(2)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も含まれております。

## 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、時価の算定に係る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：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係る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、時間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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品  
該当はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 長期性預金	-	416,504	-	416,504
資産計	-	416,504	-	416,504
(1) 社債	-	80,053	-	80,053
(2) 長期借入金	-	9,147,630	-	9,147,630
(3) 預り敷金保証金	-	165,315	-	165,315
負債計	-	9,392,999	-	9,392,999

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

#### 資 産

(1) 長期性預金

長期性預金の時価は、元利金の合計額を、同様の新規預金を行った場

合に想定される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。

## 負債

### (1) 社債

社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の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。

### (2) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を当該借入金の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。

### (3) 預り敷金保証金

預り敷金保証金の時価は、期末の合計額を、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。

(関連当事者との取引に関する注記)

役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 （％）	関連当 事者と の関係	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員	春田 英樹	当社代表取 締役	（被所有） 直接 16.3 間接 83.3	当社 役員	債務被保証 （注1）	2,138,977	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 当社の銀行借入に対して、当社代表取締役春田英樹より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(1 株当たり情報に関する注記)

- |                |           |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 3,229円28銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 368円90銭   |

(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

当社は、不動産開発事業及び不動産関連サービス事業を営んでおり、不動産開発事業は、主にマンションの開発・分譲、賃貸マンションの開発・販売等、不動産関連サービス事業は、マンション等の賃貸管理、建物管理、トランクルーム等のスペース賃貸等であります。



	不動産関連事業	不動産関連サービス事業	合計
顧客との契約から生じる収益	15,649,478	366,438	16,015,917
その他の収益(注)1	—	793,119	793,119
合計	15,649,478	1,159,558	16,809,036

(注)1 その他の収益は、「リース会計基準」の範囲に含まれる賃貸料収入等であります。

## 2. 収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「収益及び費用の計上基準」記載のとおりであります。

## 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

	当事業年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	10,571 千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	12,091 千円
契約負債（期首残高）	10 千円
契約負債（期末残高）	118,420 千円

契約負債は、主にマンション等の不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益認識に伴い取り崩されます。

### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありません。