

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年3月29日
【発行者の名称】	ジェイレックス・コーポレーション株式会社 (J-REX Corporation Co, Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 春田 英樹
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿一丁目23番7号
【電話番号】	(03)3345-6012 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 中村 安利
【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】	https://www.phillip.co.jp/
【電話番号】	(03)3666-2321
【取引所金融商品市場等に関する事項】	株式会社東京証券取引所 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】	ジェイレックス・コーポレーション株式会社 https://www.j-rex.co.jp/ 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【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における役員（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かかわらず知ることができなかっ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20期 (中間)	第21期 (中間)	第22期 (中間)	第20期	第21期
決算年月		2021年12月	2022年12月	2023年12月	2022年6月	2023年6月
売上高	(千円)	6,098,822	11,448,307	10,185,623	16,524,261	16,809,036
経常利益	(千円)	1,321,223	2,766,979	2,099,630	1,876,537	1,958,325
中間(当期)純利益	(千円)	915,673	1,760,239	1,322,461	1,148,753	1,185,272
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	—	—	—	—	—
資本金	(千円)	895,880	895,880	895,880	895,880	895,880
発行済株式総数	(株)	3,490,500	3,490,500	3,490,500	3,490,500	3,490,500
純資産額	(千円)	9,076,205	10,950,643	11,577,650	9,309,285	10,375,676
総資産額	(千円)	24,231,591	23,300,081	26,205,042	26,293,850	24,378,972
1株当たり純資産額	(円)	2,824.84	3,408.23	3,603.38	2,897.38	3,229.28
1株当たり中間(当期)純利益	(円)	284.99	547.85	411.60	357.53	368.90
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益	(円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額	(円)	—	—	—	37.00	37.50
自己資本比率	(%)	37.5	47.0	44.2	35.4	42.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△2,536,510	4,415,491	△615,346	△825,452	1,628,890
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△96,544	△91,986	△346,850	△244,434	△106,164
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△733,106	△5,260,327	857,834	823,796	△4,061,821
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	(千円)	1,404,811	3,588,059	1,881,421	4,524,881	1,985,785
従業員数	(人)	48	45	41	48	41

(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は、関連会社が存在しないため記載しておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は除いております。

5. 当社は、2021年12月2日付で普通株式1株につき150株の割合で株式分割を行っておりますが、第20期の期首に当該株式分割があったと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり中間(当期)純利益を算定しております。

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】

当中間会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2023年12月31日 現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発事業	19
不動産関連サービス事業	12
全社(共通)	10
合計	41

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は除いております。

2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(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（2023年7月1日～2023年12月31日）における我が国経済は、経済社会活動の正常化が一段と進み、各種政策の効果もあり、景気は緩やかな回復基調にあります。もともと、中国経済の先行き不安、金融政策の変動等、先行きに注視が必要な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、当社の主な商圏である東京23区では引き続きマンションの需要は高く、2023年1月～同年12月の同地区の新築マンション供給戸数は対前年比10.3%増の11,909戸、平均価格は対前年上昇率39.4%増の114,830千円となっております（不動産経済研究所）。高価格物件の供給が平均価格を押し上げている側面もあるものの、用地や建築費の高騰等の要因も相俟って、高い需要に裏打ちされてマンション価格は引き続き高値圏で推移するとみられています。

このような事業環境の中、収益不動産の販売等により当中間会計期間の売上高は10,185,623千円（前年同期比11.0%減）、営業利益は1,974,049千円（同19.5%減）、経常利益は2,099,630千円（同24.1%減）、中間純利益は1,322,461千円（同24.9%減）となりました。

〔セグメント別の業績の概要〕

① 不動産開発事業

不動産開発事業は、収益不動産の販売に努めた結果、売上高は9,376,713千円（前年同期比14.1%減）、セグメント利益は2,255,107千円（同20.4%減）となりました。

② 不動産関連サービス事業

不動産関連サービス事業は、収益不動産からの賃料収入、管理手数料収入の増大により、売上高は808,909千円（前年同期比51.7%増）、セグメント利益は429,918千円（同144.0%増）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）の残高は前事業年度末と比べ104,363千円減少し、1,881,421千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの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)

当中間会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは615,346千円の支出（前年同期は4,415,491千円の収入）となりました。これは主に税引前中間純利益2,099,630千円、棚卸資産の増加額1,261,530千円、仕入債務の減少額597,417千円、法人税等の支払額583,571千円によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは346,850千円の支出（前年同期は91,986千円の支出）となりました。これは主に定期預金の預入による支出630,514千円と定期預金の払戻による収入300,000千円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは857,834千円の収入（前年同期は5,260,327千円の支出）となりました。これは主に長期借入れによる収入5,441,000千円、短期借入れによる収入1,046,830千円、長期借入金の返済による支出5,489,508千円によるものです。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

該当事項はありません。

(3) 販売実績

当中間会計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりです。

セグメントの名称	当中間会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	前年同期比 (%)
不動産開発事業 (千円)	9,376,713	85.9
不動産関連サービス事業 (千円)	808,909	151.7
合計 (千円)	10,185,623	89.0

(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す。

相手先	前中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)		当中間会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
AM alpha Three 特定目的会社	6,260,000	54.7	—	—
名鉄都市開発株式会社	—	—	2,840,000	27.9
一般財団法人郵政福祉	—	—	1,039,720	10.2

3 【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社が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。

<J-Adviser との契約について>

当社は、(株)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 に上場しています。当社では、フィリップ証券(株)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、2020年5月29日にフィリップ証券(株)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通りです。

なお、本発行情報の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(株)（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

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、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。但し、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続又は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ことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態から脱却することを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して2年を経過する日（猶予期間の最終日の翌日から起算して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年を経過する日後最初に到来する事業年度の末日）までの期間内）に債務超過の状態から脱却しえなかったとき。

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、猶予期間の最終日の属する連結会計年度（甲が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）に係る決算の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号但し書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための計画を含む。）を公表している甲を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の a 及び、b に定める書類に基づき行う。

a 次の(a)又は(b)の場合の区分に従い、当該(a)又は(b)に規定する書面

(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する書面

(b) 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 本号但し書に定める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) TOKYO PRO Market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（普通出資者総会を含む。）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、前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（③b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不適當な合併等

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 会社分割による

非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はこれら i から vii 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、当該上場会社が実質的な存続会社でないとして乙が認めた場合。

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有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等につき、法令及び上場規程等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して判断した場合。

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意見については「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法令違反及び上場規程違反等

甲が重大な法令違反又は上場規程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(株)東京証券取引所の承認す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な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 上場株券等について、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 上場株券等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上場株券等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。ただし、株主及び投資者の利益を侵害するおそれが少ないと乙が認める場合は、この限りでない。

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 TOKYO PRO Market 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。

⑱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(株)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ヶ月とする。）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(株)東京証券取引所に通知しなければならない。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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】

文中における将来に関する事項は、本発行者情報公表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る企業会計の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あたって、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24,711,963千円で、前事業年度末に比べ2,082,102千円増加しております。販売用不動産631,501千円、仕掛販売用不動産630,029千円、現金及び預金561,655千円、前渡金184,364千円が増加したことが主な変動要因であります。

(固定資産)

当中間会計期間末における固定資産の残高は1,493,078千円で、前事業年度末に比べ256,031千円減少しております。長期性預金335,504千円の減少と繰延税金資産43,376千円の増加が主な変動要因であります。

(流動負債)

当中間会計期間末における流動負債の残高は8,905,699千円で、前事業年度末に比べ939,571千円減少しております。1年内返済予定の長期借入金1,614,165千円、買掛金597,417千円が減少、短期借入金1,046,830千円、未払法人税等245,872千円の増加したことが主な変動要因であります。

(固定負債)

当中間会計期間末における固定負債の残高は5,721,693千円で、前事業年度末に比べ1,563,668千円増加しております。長期借入金1,596,105千円の増加したことが主な変動要因であります。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産の残高は11,577,650千円で、前事業年度末に比べ1,201,973千円増加しております。これは中間純利益1,322,461千円の計上が主な変動要因であります。

(3) 経営成績の分析

経営成績の概況については、「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

キャッシュ・フローの概況については、「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】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

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)	当中間会計期間末現在発行数(株) (2023年12月31日)	公表日現在発行数(株) (2024年3月29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	13,950,000	10,459,500	3,490,500	3,490,500	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	13,950,000	10,459,500	3,490,500	3,490,500	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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)
2023年7月1日～ 2023年12月31日	—	3,490,500	—	895,880	—	—

(6) 【大株主の状況】

2023年12月31日 現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
SFマネジメント(株)	東京都豊島区南池袋1丁目16番20号	2,677,500	83.33
春田 英樹	東京都豊島区	525,000	16.34
鈴木 政保	東京都新宿区	7,500	0.23
近藤 祐	東京都世田谷区	1,500	0.05
大谷 昇	東京都八王子市	1,400	0.04
中央パシフィック住宅販売(株)	東京都中野区本町1丁目14番10号	100	0.00
計		3,213,000	100.00

(注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、当社所有の自己株式277,500株を除いて記載しております。

2. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年12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)	(自己保有株式) 普通株式 277,500	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,213,000	32,130	権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	3,490,500	—	—
総株主の議決権	—	32,130	—

② 【自己株式等】

2023年12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)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
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一丁目23番7号	277,500	—	277,500	8.0
計	—	277,500	—	277,500	8.0

2【株価の推移】

月別	2023年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

- (注) 1. 最高・最低株価は東京証券取引所(TOKYO PRO Market)におけるものです。
2. 2023年7月から12月について売買実績はありません。

3【役員の状況】

前事業年度の発行者情報公表日後、本発行者情報公表日までにおいて、役員の異動はありません。

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、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38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（2023年7月1日から2023年12月31日まで）の中間財務諸表について、Moore みらい 監査法人により中間監査を受けております。

3 中間連結財務諸表について

「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）第5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みて、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、中間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 (2023年6月30日)	当中間会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 2,855,206	※2 3,416,861
売掛金	13,972	119,120
販売用不動産	※2 3,359,876	※2 3,991,377
仕掛販売用不動産	※2 16,063,299	※2 16,693,328
前渡金	270,635	455,000
前払費用	47,207	30,374
その他	19,664	5,900
流動資産合計	22,629,861	24,711,963
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1,2 92,321	※1,2 89,939
構築物（純額）	※1 45	※1 34
車両運搬具（純額）	※1 3,033	※1 2,527
工具、器具及び備品（純額）	※1 4,668	※1 3,616
土地	※2 120,189	※2 120,189
有形固定資産合計	220,258	216,307
無形固定資産		
ソフトウェア	2,780	1,618
無形固定資産合計	2,780	1,618
投資その他の資産		
投資有価証券	5,000	5,000
関係会社株式	175,000	175,000
出資金	5,470	5,570
長期前払費用	1,863	1,266
繰延税金資産	771,125	814,501
長期性預金	416,504	81,000
その他	151,107	192,814
投資その他の資産合計	1,526,071	1,275,153
固定資産合計	1,749,110	1,493,078
資産合計	24,378,972	26,205,042

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年6月30日)	当中間会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	620,859	23,441
短期借入金	※2 2,461,498	※2 3,508,328
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 5,269,056	※2 3,654,891
未払法人税等	607,450	853,322
未払消費税等	66,192	147,734
前受金	118,420	40,006
前受収益	166,658	159,565
預り金	401,959	323,405
賞与引当金	27,814	-
その他	65,361	155,002
流動負債合計	9,845,270	8,905,699
固定負債		
社債	40,000	20,000
長期借入金	※2 3,878,315	※2 5,474,420
退職給付引当金	1,875	1,962
役員退職慰労引当金	72,643	74,883
預り敷金保証金	165,191	150,427
固定負債合計	4,158,025	5,721,693
負債合計	14,003,295	14,627,392
純資産の部		
株主資本		
資本金	895,880	895,880
利益剰余金		
利益準備金	70,313	82,361
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	9,877,636	11,067,562
利益剰余金合計	9,947,950	11,149,923
自己株式	△468,153	△468,153
株主資本合計	10,375,676	11,577,650
純資産合計	10,375,676	11,577,650
負債純資産合計	24,378,972	26,205,042

② 【中間損益計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当中間会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
売上高	11,448,307	10,185,623
売上原価	※1 7,944,246	※1 6,987,561
売上総利益	3,504,060	3,198,061
販売費及び一般管理費	1,050,943	1,224,011
営業利益	2,453,117	1,974,049
営業外収益		
受取利息	49	25
受取配当金	53	78
還付消費税等	378,500	251,775
保険解約返戻金	32,920	-
その他	399	22
営業外収益合計	411,922	251,901
営業外費用		
支払利息	91,020	95,708
社債利息	122	163
支払手数料	6,917	30,448
営業外費用合計	98,060	126,320
経常利益	2,766,979	2,099,630
税引前中間純利益	2,766,979	2,099,630
法人税、住民税及び事業税	948,117	820,545
法人税等調整額	58,622	△43,376
法人税等合計	1,006,739	777,168
中間純利益	1,760,239	1,322,461

③ 【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2022 年 7 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日）

（単位：千円）

	株主資本						純資産合計
	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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	895,880	58,424	8,823,133	8,881,558	△468,153	9,309,285	9,309,285
当中間変動額							
剰余金の配当		11,888	△130,769	△118,881		△118,881	△118,881
中間純利益			1,760,239	1,760,239		1,760,239	1,760,239
当中間変動額合計	—	11,888	1,629,470	1,641,358	—	1,641,358	1,641,358
当中間期末残高	895,880	70,313	10,452,604	10,522,917	△468,153	10,950,643	10,950,643

当中間会計期間（自 2023 年 7 月 1 日 至 2023 年 12 月 31 日）

（単位：千円）

	株主資本						純資産合計
	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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	895,880	70,313	9,877,636	9,947,950	△468,153	10,375,676	10,375,676
当中間変動額							
剰余金の配当		12,048	△132,536	△120,487		△120,487	△120,487
中間純利益			1,322,461	1,322,461		1,322,461	1,322,461
当中間変動額合計	—	12,048	1,189,925	1,201,973	—	1,201,973	1,201,973
当中間期末残高	895,880	82,361	11,067,562	11,149,923	△468,153	11,577,650	11,577,650

④【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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当中間会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12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	2,766,979	2,099,630
減価償却費	6,316	5,113
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△31,874	△27,814
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△72	87
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	2,232	2,240
受取利息及び受取配当金	△102	△103
支払利息及び社債利息	91,143	95,871
支払手数料	6,917	30,448
保険解約返戻金	△32,920	-
売上債権の増減額 (△は増加)	2,031	△105,148
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,739,127	△1,261,530
仕入債務の増減額 (△は減少)	△8,249	△597,417
その他	502,477	△175,837
小計	5,044,005	65,539
利息及び配当金の受取額	102	103
利息の支払額	△79,785	△97,417
保険解約返戻金の受取額	32,920	-
法人税等の支払額	△581,751	△583,571
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,415,491	△615,346
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△89,030	△630,514
定期預金の払戻による収入	-	300,000
その他	△2,955	△16,336
投資活動によるキャッシュ・フロー	△91,986	△346,850
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,178,456	1,046,830
長期借入れによる収入	785,000	5,441,000
長期借入金の返済による支出	△4,727,990	△5,489,508
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
配当金の支払額	△118,881	△120,487
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,260,327	857,834
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△936,822	△104,363
現金及び現金同等物の期首残高	4,524,881	1,985,785
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 3,588,059	※ 1,881,421

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 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。
- (2) 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（リース資産を除く）
建物（建物附属設備は除く）及び2016年4月1日以降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（リース資産を除く）
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、支給見込額の当中間会計期間に見合う分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、当中間会計期間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中間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。

6. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当中間会計期間の費用として処理をしております。

(中間貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2023年6月30日)	当中間会計期間 (2023年12月31日)
建物	68,554千円	70,936千円
構築物	6,702 "	6,713 "
車両運搬具	9,767 "	10,272 "
工具、器具及び備品	35,892 "	36,944 "
合計	120,916千円	124,867千円

※2 担保資産及び担保付債務は次のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (2023年6月30日)	当中間会計期間 (2023年12月31日)
現金及び預金	157,874千円	158,874千円
販売用不動産	2,314,666 "	2,639,644 "
仕掛販売用不動産	11,163,917 "	10,239,882 "
建物	46,957 "	45,941 "
土地	94,393 "	94,393 "
合計	13,777,808千円	13,178,736千円

担保付債務

	前事業年度 (2023年6月30日)	当中間会計期間 (2023年12月31日)
短期借入金	2,240,500千円	2,773,000千円
1年内返済予定の長期借入金	4,950,683 "	3,654,891 "
長期借入金	3,160,892 "	3,441,504 "
合計	10,352,075千円	9,869,395千円

(中間損益計算書関係)

※1 期末棚卸高は収益性の低下による簿価の切下げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当中間会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
販売用不動産	△203,556千円	139,234千円
合計	△203,556千円	139,234千円

2 減価償却実施額は次のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当中間会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
有形固定資産	4,899千円	3,950千円
無形固定資産	1,416千円	1,162千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当中間会計期間 増加株式数(株)	当中間会計期間 減少株式数(株)	当中間会計期間 期末株式数(株)
普通株式	3,490,500	—	—	3,490,500

2. 自己株式の種類及び株式に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当中間会計期間 増加株式数(株)	当中間会計期間 減少株式数(株)	当中間会計期間 期末株式数(株)
普通株式	277,500	—	—	277,500

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	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	37	2022年6月30日	2022年9月30日

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間後となるもの

該当事項はありません。

当中間会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当中間会計期間 増加株式数(株)	当中間会計期間 減少株式数(株)	当中間会計期間 期末株式数(株)
普通株式	3,490,500	—	—	3,490,500

2. 自己株式の種類及び株式に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当中間会計期間 増加株式数(株)	当中間会計期間 減少株式数(株)	当中間会計期間 期末株式数(株)
普通株式	277,500	—	—	277,500

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間後となるもの
該当事項はありません。

(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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当中間会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金	4,584,594 千円	3,416,861 千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△996,534 千円	△1,535,439 千円
現金及び現金同等物	3,588,059 千円	1,881,421 千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額（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。

前事業年度（2023年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期性預金 (*1)	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、市場価格がない株式等であることから、「(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。

当中間会計期間（2023年12月31日）

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期性預金 (*1)	81,000	81,000	0
(2) 有価証券及び投資有価証券 (*2)	—	—	—
資産計	81,000	81,000	0
(1) 社債 (*3)	60,000	60,040	40
(2) 長期借入金 (*3)	9,129,311	9,140,798	11,486
(3) 預り敷金保証金	150,427	150,355	△72
負債計	9,339,739	9,351,193	11,454

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

区分	当中間会計期間 (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。

2. 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) 時価で中間貸借対照表（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) 時価で中間貸借対照表（貸借対照表）に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2023年6月30日）

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

当中間会計期間（2023年12月31日）

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	-	81,000	-	81,000
資産計	-	81,000	-	81,000
(1) 社債	-	60,040	-	60,040
(2) 長期借入金	-	9,140,798	-	9,140,798
(3) 預り敷金保証金	-	150,355	-	150,355
負債計	-	9,351,193	-	9,351,193

(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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分離した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、不動産開発及び不動産関連サービスに関するセグメントによって構成されており、「不動産開発事業」「不動産関連サービス事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、都市型賃貸マンション及びファミリーマンションの企画開発を主要業務としております。

「不動産関連サービス事業」は、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主要業務としております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報並びに収益の分解情報

前中間会計期間（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 事業	不動産関連 サービス事業	計		
営業収益					
顧客との契約から生じる収益	10,914,933	183,604	11,098,537	-	11,098,537
その他の収益 (注) 3	-	349,769	349,769	-	349,769
外部顧客に対する営業収益	10,914,933	533,374	11,448,307	-	11,448,307
セグメント間の内部営業収益又は振替高	-	-	-	-	-
計	10,914,933	533,374	11,448,307	-	11,448,307
セグメント利益	2,832,564	176,215	3,008,780	△555,662	2,453,117
セグメント資産	17,389,391	194,950	17,584,342	5,715,739	23,300,081
その他の項目					
減価償却費	1,792	1,654	3,447	2,868	6,316
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	-	-	-	-

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△555,662千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額5,715,739千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産

は主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金等）及び管理部門に係る資産であります。

- (3) 減価償却費の調整額2,868千円は、管理部門の資産に係るものであります。
2. セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の収益は、「リース会計に関する会計基準」の範囲に含まれる賃貸料収入等であります。

当中間会計期間（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 事業	不動産関連 サービス事業	計		
営業収益					
顧客との契約から生じる収益	9,376,713	193,708	9,570,421	-	9,570,421
その他の収益(注) 3	-	615,201	615,201	-	615,201
外部顧客に対する営業収益	9,376,713	808,909	10,185,623	-	10,185,623
セグメント間の内部営業収益又は振替高	-	-	-	-	-
計	9,376,713	808,909	10,185,623	-	10,185,623
セグメント利益	2,255,107	429,918	2,685,026	△710,976	1,974,049
セグメント資産	21,231,612	195,259	21,426,872	4,778,170	26,205,042
その他の項目					
減価償却費	1,313	1,410	2,723	2,389	5,113
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	-	-	-	-

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△710,976千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額4,778,170千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金等）及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額2,389千円は、管理部門の資産に係るものであります。
2. セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の収益は、「リース会計に関する会計基準」の範囲に含まれる賃貸料収入等であります。

【関連情報】

前中間会計期間（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高 (千円)	関連するセグメント名
AM alpha Three特定目的会社	6,260,000	不動産開発事業

当中間会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高 (千円)	関連するセグメント名
名鉄都市開発株式会社	2,840,000	不動産開発事業
一般財団法人郵政福祉	1,039,720	不動産開発事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額並びに1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2023年6月30日)	当中間会計期間 (2023年12月31日)
(1) 1株当たり純資産額	3,229円28銭	3,603円38銭

	前中間会計期間 (自2022年7月1日 至2022年12月31日)	当中間会計期間 (自2023年7月1日 至2023年12月31日)
(2) 1株当たり中間純利益	547円85銭	411円60銭
(算定上の基礎)		
中間純利益(千円)	1,760,239	1,322,461
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)	1,760,239	1,322,461
普通株式の期中平均株式数(株)	3,213,000	3,213,000

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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8【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年7月1日から6月30日まで
定時株主総会	毎年9月
基準日	毎年6月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支部
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	該当事項ありません。
单元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支部
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 https://www.j-rex.co.jp/ir/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する单元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めております。

会社法第 189 条第 2 項各号に掲げる権利

会社法第 166 条第 1 項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

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。

独立監査人の中間監査報告書

2024年3月28日

ジェイレックス・コーポレーション株式会社

取締役会 御中

Mooreみらい監査法人
東京都千代田区

指 定 社 員

業務執行社員

公認会計士 宇田川 和 彦

指 定 社 員

業務執行社員

公認会計士 梅 澤 慶 介

中間監査意見

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項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているジェイレックス・コーポレーション株式会社の2023年7月1日から2024年6月30日までの第22期事業年度の中間会計期間（2023年7月1日から2023年12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、中間株主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、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中間財務諸表の作成基準に準拠して、ジェイレックス・コーポレーション株式会社の2023年12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（2023年7月1日から2023年12月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表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、中間監査の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。

中間財務諸表に対する経営者並びに監査等委員会の責任

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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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有用な情報を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、継続企業的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中間財務諸表の作成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。

監査等委員会の責任は、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、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体としての中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表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、中間財務諸表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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- ・ 中間財務諸表監査の目的は、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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間財務諸表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、継続企業的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。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査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、中間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。
- ・ 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中間財務諸表の作成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に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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、監査等委員会に対して、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又は軽減するためにセーフガードを講じ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) 上記の中間監査報告書の原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。