

決 算 公 告

第 23 期

自 2024年7月1日

至 2025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

(2025年6月30日)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	31,737,562	流動負債	13,200,878
現金及び預金	3,984,727	買掛金	27,147
売掛金	53,533	短期借入金	6,411,746
販売用不動産	1,606,513	1年内返済予定の長期借入金	5,214,382
仕掛販売用不動産	25,587,972	未払法人税等	563,667
前渡金	372,496	前受金	23,200
前払費用	40,075	前受収益	20,464
その他	92,242	預り金	746,425
		賞与引当金	27,273
		その他	166,571
固定資産	1,882,898	固定負債	7,756,607
有形固定資産	202,048	長期借入金	7,485,361
建物	80,418	退職給付引当金	2,097
構築物	0	役員退職慰労引当金	82,053
車両運搬具	1,246	預り敷金保証金	187,096
工具、器具及び備品	706		
土地	119,676	負債合計	20,957,485
無形固定資産	385	純資産の部	
ソフトウェア	385	株主資本	12,662,975
投資その他の資産	1,680,465	資本金	895,880
関係会社株式	175,000	利益剰余金	12,235,248
出資金	6,200	利益準備金	94,571
繰延税金資産	1,124,824	その他利益剰余金	12,140,677
長期性預金	211,523	繰越利益剰余金	12,140,677
その他	162,917	自己株式	△468,153
		純資産合計	12,662,975
資産合計	33,620,461	負債純資産合計	33,620,461

(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

2024年7月 1日から
2025年6月30日まで

(単位：千円)

売上高		18,529,738
売上原価		14,368,751
売上総利益		4,160,987
販売費及び一般管理費		2,212,313
営業利益		1,948,673
営業外収益		
受取利息	1,065	
受取配当金	108	
還付消費税等	482,284	
保険解約返戻金	121,746	
その他	38,390	643,595
営業外費用		
支払利息	403,854	
支払手数料	104,341	508,196
経常利益		2,084,072
特別利益		
固定資産売却益	254	
投資有価証券売却益	4,999	5,254
特別損失		
固定資産売却損	341	341
税引前当期純利益		2,088,985
法人税、住民税及び事業税	985,363	
法人税等調整額	△214,056	771,307
当期純利益		1,317,678

(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

2024 年 7 月 1 日から
2025 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	895,880	82,361	10,957,302	11,039,664
当期変動額				
剰余金の配当		12,209	△134,303	△122,094
当期純利益			1,317,678	1,317,678
当期変動額合計	－	12,209	1,183,374	1,195,584
当期末残高	895,880	94,571	12,140,677	12,235,248

	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	11,467,391	11,467,391
当期変動額			
剰余金の配当		△122,094	△122,094
当期純利益		1,317,678	1,317,678
当期変動額合計	－	1,195,584	1,195,584
当期末残高	△468,153	12,662,975	12,662,975

(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. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 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。

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。

2. 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通りであります。

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。

3. 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。

4. 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）は以下の通りであります。

(1) 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。

(2) 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。

(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	1,606,513
仕掛販売用不動産	25,587,972
売上原価(棚卸資産評価損計上額)	1,687,100

(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。

③重要な会計上の見積りが翌事業年度の計算書類等に与える影響

当該主要な仮定は計算書類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。

(収益認識に関する注記)

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は、「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」に記載の通りであります。

(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	161,895 千円
販売用不動産	379,089 千円
仕掛販売用不動産	21,112,400 千円
建物	42,894 千円
土地	94,393 千円
合計	21,790,673 千円

担保に係る債務

短期借入金	5,465,346 千円
長期借入金（１年内返済予定を含む）	12,148,038 千円
合計	17,613,384 千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 131,157 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（千円）	1株当たりの配当額	基準日	効力発生日
2024年9月5日 取締役会	普通株式	122,094	38.0 円	2024年6月30日	2024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

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（千円）	1株当たりの配当額	基準日	効力発生日
2025年8月26日 取締役会	普通株式	利益剰余金	123,700	38.5 円	2025年 6月30日	2025年 9月30日

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

棚卸資産評価損	1,064,545 千円
賞与引当金	8,351 千円
役員退職慰労引当金	25,862 千円
未払事業税等	24,102 千円
その他	6,204 千円
繰延税金資産小計	1,129,066 千円
評価性引当額	△4,242 千円
繰延税金資産合計	1,124,824 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、次の通りであります。なお、市場価格のない株式等は含まれておりません（注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	211, 523	211, 190	△332
資産計	211, 523	211, 190	△332
(1) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	12, 699, 743	12, 705, 808	6, 064
(2) 預り敷金保証金	187, 096	185, 710	△1, 385
負債計	12, 886, 840	12, 891, 519	4, 678

（注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、売掛金、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。

（注2）関係会社株式（当事業年度末時点の貸借対照表計上額は175,000千円）は、市場価格がないことから、上記に含めておりません。

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进行分类しております。

(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	—	211, 190	—	211, 190
資産計	—	211, 190	—	211, 190
(1) 長期借入金	—	12, 705, 808	—	12, 705, 808
(2) 預り敷金保証金	—	185, 710	—	185, 710
負債計	—	12, 891, 519	—	12, 891, 519

(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：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) 長期借入金：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。
- (2) 預り敷金保証金：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)

- (1) 関連当事者との取引

該当事項はありません。

- (2) 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報に関する注記)

- (1) 1株当たり純資産額 3,941円17銭
- (2) 1株当たり当期純利益 410円11銭