

証券コード 2995

2025 年 9 月 15 日

(電子提供措置の開始日 2025 年 9 月 8 日)

株 主 各 位

東京都新宿区西新宿一丁目 23 番 7 号

ジェイレックス・コーポレーション株式会社

代表取締役社長 春田 英樹

第 23 回定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、当社第 23 回定時株主総会を下記によ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以下のウェブサイトに掲載しておりますので、同サイトにアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

【当社ウェブサイト】

<https://www.j-rex.co.jp/>

また、上記のほか、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、以下のサイトにアクセスして、銘柄名(会社名)または証券コードを入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類／PR 情報」を選択のうえ、ご確認ください。

【東京証券取引所(東証上場会社情報サービス)】

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考資料をご検討のうえ、同封の議決権行使使用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2025 年 9 月 26 日(金曜日)午後 6 時までには到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

なお、ご返送された議決権行使書において、各議案につき賛否の表示をされない場合は、ご賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

敬具

記

- | | |
|--------|---|
| 1. 日 時 | 2025年9月30日(火曜日)14時30分
(受付開始は14時より) |
| 2. 場 所 | 東京都新宿区西新宿一丁目23番7号
新宿ファーストウエスト 16 階 当社 本社会議室
(末尾の会場ご案内図をご参照ください) |

3. 目的事項

報告事項 第 23 期(2024 年7月1日から 2025 年6月 30 日まで)事業報告及び
計算書類報告の件

決議事項 第1号議案 監査等委員でない取締役 3 名選任の件
第2号議案 監査等委員である取締役 2 名選任の件

以上

株主総会参考資料

第1号議案 監査等委員でない取締役3名選任の件

本総会の終結の時をもって、監査等委員でない取締役4名全員が任期満了となります。つきましては、監査等委員でない取締役3名の選任（再任3名）をお願いするものであります。候補者は以下のとおりです。

候補者 番 号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
1 再任	春田 英樹 1972年1月30日	2002年10月 当社設立 当社代表取締役社長（現任） 2020年1月 J-REX AUSTRALIA Director就任（現任）	525,000株
2 再任	鈴木 政保 1966年8月13日	2011年4月 当社入社 2014年8月 不動産開発部長（現任） 2015年9月 当社取締役就任（現任） 常務執行役員（現任） 2020年1月 J-REX AUSTRALIA Director就任（現任）	7,500株
3 再任	近藤 祐 1942年8月12日	1965年4月 三井物産株式会社入社 1996年6月 同社取締役財務部長 2004年4月 同社代表取締役副社長CFO 2016年9月 当社取締役就任（現任）	1,500株

※近藤祐氏は、社外取締役であります。

※各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

※ 当社は、近藤祐氏との間で会社法第 427 条第 1 項の規定に基づき、同法第 425 条第 1 項に定める最低責任限度額を限度として同法第 423 条第 1 項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。同氏の再任が承認された場合には、当社は同氏との間で当該契約を継続する予定であります。

第2号議案 監査等委員である取締役2名選任の件

本総会の終結の時をもって、監査等委員である取締役2名が任期満了となります。つきましては、監査等委員である取締役2名選任（再任）をお願いするものであります。候補者は以下のとおりです。

なお、本議案に関しましてはあらかじめ監査等委員の同意を得ております。

候補者 番 号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
1 再任	大谷 昇 1947年5月15日	1970年4月 旭洋物産株式会社 入社 1986年6月 株式会社大京 入社 2007年5月 当社入社 2007年11月 当社取締役就任 2015年9月 当社取締役（監査等委員）就任（現任）	1,400株
2 再任	山中 健児 1970年11月25日	1998年4月 弁護士登録 1998年4月 石寄信憲法律事務所（現 石寄・山中総合法律事務所）入所 2013年1月 石寄・山中総合法律事務所 代表パートナー就任 2015年9月 当社取締役（監査等委員）就任（現任）	-

※ 山中健児氏は社外取締役であります。

※ 山中健児氏と当社との間に特別の利害関係はありません。当社は、同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。同氏の再任が承認された場合には、当社は同氏との間で当該契約を継続する予定であります。

事業報告

(2024年7月1日から2025年6月30日まで)

1 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当事業年度（2024年7月1日～2025年6月30日）における我が国経済は、引き続き回復基調を維持しております。もっとも、長引く物価高の消費行動に与える影響や、米国との関税交渉との動向等景気の下振れ要因も存在し、動向に注視が必要です。

当社が属する不動産業界では、依然として国内外からの投資需要が高水準を保ち続けております。2025年1月から3月の世界の都市別不動産投資額で東京が首位となり、前年同期比23%増の2兆952億円と2007年の調査開始以来初めて四半期で2兆円を超えたとの報道もあり、引き続き日本の不動産に投資資金が集まっております。

このような事業環境の中、当社は「レオーネ御徒町」、「レオーネ成増駅前」等の販売を行いました。当事業年度の売上高は18,529,738千円（前事業年度比8.3%増加）、営業利益は1,948,673千円（同5.8%増加）、経常利益は2,084,072千円（同6.0%増加）、当期純利益は1,317,678千円（同8.7%増加）となりました。

セグメント別の業績は、次の通りであります。

① 不動産開発事業

不動産開発事業は、自社開発物件の開発・企画・販売の拡大に努めた結果、売上高は16,783,132千円（前事業年度比7.9%増加）となり、セグメント利益は2,199,070千円（同8.1%減少）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、収益物件の取得等により、売上高は1,746,606千円（前事業年度比12.8%増加）、セグメント利益は846,294千

円（同12.1%増加）となりました。

<セグメント売上高>

(単位:千円)

回次	22 期		23 期		前事業年度比	
会計期間	自 2023 年 7 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日		自 2024 年 7 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日			
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
不 動 産 開 発 事 業	15,554,853	90.9	16,783,132	90.6	1,228,279	7.9
不動産関連サービス事業	1,548,260	9.1	1,746,606	9.4	198,346	12.8
合計	17,103,113	100.0	18,529,738	100.0	1,426,625	8.3

<セグメント営業利益>

(単位:千円)

回次	22 期	23 期	前事業年度比	
会計期間	自 2023 年 7 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日	自 2024 年 7 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日		
	金額	金額	金額	増減率
不 動 産 開 発 事 業	2,392,673	2,199,070	△193,603	△8.1
不動産関連サービス事業	754,731	846,294	91,563	12.1
合計	3,147,404	3,045,364	△102,040	△3.2

② 設備投資の状況

該当事項はありません。

③ 資金調達の状況

当事業年度につきましては、所要資金として、金融機関より長期借入金
6,891,000 千円の調達を行いました。

④ 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑥ 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

- ⑦ 他の会社の株式その他の持分又は新株予約券等の取得又は処分の状況
該当事項はありません。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区 分	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期
	2022 年 6 月期	2023 年 6 月期	2024 年 6 月期	2025 年 6 月期
売 上 高 (千円)	16,524,261	16,809,036	17,103,113	18,529,738
経 常 利 益 (千円)	1,876,537	1,958,325	1,965,452	2,084,072
当 期 純 利 益 (千円)	1,148,753	1,185,272	1,212,202	1,317,678
1 株当たり当期純利益 (円)	357.53	368.90	377.28	410.11
総 資 産 (千円)	26,293,850	24,378,972	31,152,087	33,620,461
純 資 産 (千円)	9,309,285	10,375,676	11,467,391	12,662,975
1 株 当 たり 純 資 産 (円)	2,897.38	3,229.28	3,569.06	3,941.17

(3) 対処すべき課題

当社の事業を取り巻く環境は、先行きに不透明感があるものの、景気は底堅く推移するものとみております。このような環境の下、当社の対処すべき課題は以下のとおりと認識しております。

① 事業用地の安定的な取得

当社の主力事業である不動産開発事業を推進していく上で、優良な事業用地の取得は必要不可欠です。当社は、東京 23 区を中心としたエリアでの収益性のある事業用地仕入の継続的な確保をするため、仕入・開発力の一層の強化を図り、安定的かつ持続的に仕入れを可能とするために、第一次的な不動産情報を有する不動産業者、金融機関、建設会社、税理士事務所等との関係強化に努めてまいります。

② 商品企画・サービス強化

利便性が高く賃貸需要の強い地域を中心に展開している当社の主力ブランド「レオーネ」は、「Residence」と唯一の「One」から名付けた都市型賃貸マンションであり、さらに高品質で大型の「レクシード」は、「Residence」と「卓越する」の「Exceed」から名付けたもので、そのほか、当社では、「高品質な住宅の創造と、より快適でやすらぎのある暮らしの演出」をコンセプトとするファミリーやDINKS 層向けマンション「レアシス」（「Residence」と「憩いの場」を意味する「Oasis」から命名）などのブランドを展開しています。

今後も、顧客のライフスタイルに応じた住まい方の提案とライフプラン・ビジネスプランに応じた物件選びの提案を実現するため、顧客の声を集めるコミュニティの場（説明会、セミナー等）を広め、商品企画・サービス強化を図ってまいります。

③ 財務基盤の強化

物件を安定的かつ持続的に供給をしていくには、金融機関からの資金調達が必要です。当社は、販売用不動産、事業用地及び資産の取得資金を主に金融機関からの借入で賄っているため、金利の動向に大きな影響を受ける財務構造となっております。今後の事業拡大及び競争力の強化のためには、在庫管理と財務体質の更なる整備と強化が必要であると認識しております。

今後とも、資金投資と回収のバランスを意識し、在庫を厳格に管理し、併せて厳密な財務管理による早期の投下資本の回収と安定的な収益の確保に努め、財務基盤の充実を図ってまいります。

④ 内部管理体制の強化

当社は、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全化、透明性及び客観性を高めることが必要であると考えております。当社におきましては、コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制システムの構築に関する基本方針を制定しております。同基本方針の着実な運用に加えて、経営トップからのメッセージ発信及びコンプライアンス教育の強化に努めてまいります。

⑤ コンプライアンス経営の強化

当社の展開する事業に関連する法規は多岐にわたり、また関連法規の制定・改廃が相次いでおります。これらに対応するため、コンプライアンス体制をよりいっそう充実させるとともに、社員への教育を徹底し、経営管理体制の強化に努めてまいります。

また、当社は監査等委員会設置会社であり、社外取締役を複数名設置する体制となっております。専門的で幅広い知識を有する社外取締役は、独立した立場から経営を監視し、必要ある場合には業務意思決定に反対することを可能とする体制としております。

⑥ 優秀な人材確保及び教育研修の実施

当社の安定的かつ継続的な成長には、不動産の企画、開発、設計、施工管理、建物管理、賃貸管理といった専門的知識及び経験を有する人材や宅地建物取引士、建築士等の専門的な資格を有する人材、また、当社の企業理念や経営方針を理解した、当社の成長を支える社員を継続して採用、育成することを行ってまいります。

⑦ 技術革新への対応

当社では、最新のテクノロジーをビジネスに導入し、業務改善を図っていますが、ITの技術革新スピードは速く、今後もその環境変化へ対応することが重要であると考えております。そのため、最新の技術動向や環境変化を常に把握できる体制を構築してまいります。

(4) 主要な事業内容 (2025年6月30日現在)

事業区分	事業内容
不動産開発事業	■ 都市型賃貸マンション開発 主として東京 23 区内の利便性が高く賃貸需要の強い地域において都市型賃貸マンションの開発を行い、自社ブランド「レオーネ」、「レクシード」、「レピュア」シリーズ等の「デザインレジデンス」（当社登録商標）を、不動産ファンド・投資家・事業法人等に販売（信託受益権の販売を含む。）しております。 地域のポテンシャルを最大限に引き出し、地域特性や周辺環境に調和した空間を創造する「企画力」と「デザイン力」が当社開発物件の特徴の一つです。 また、定期的なマーケティングに基づく入居者ニーズの研究、コンセント Wi-Fi 等 IoT 機器の標準装備化、共用部の充実に取り組むなど高い付加価値をつけることで賃貸物件としての魅力を高めてきました。最近では、リモートワークに適した物件の需要も高まっており、収益性の向上に寄与しています。 ■ 分譲マンション開発 東京都内及び横浜を中心としたエリアに、企画力・デザイン力・土地情報収集力によって、周辺環境を活かした魅力ある分譲マンションの開発を行い、ファミリーや DINKS 層を対象とした自社ブランド「レアシス」シリーズを中心に展開をしております。当社が長年の実績と信頼で構築された協業可能な企業との幅広いネットワークによる共同事業も行っています。
不動産関連サービス事業	■ 賃貸管理サービス 顧客が購入した物件について、当社の独自のネットワークを活かした賃貸募集を行い、入居・退去時の事務作業、入居者対応、修繕対応など一連の賃貸管理サービスを総合的に提供しています。物件オーナー向けの資産管理アプリ、物件入居者向けの情報提供アプリの提供を通じて、物件所有者、入居者双方の利便性に配慮して満足度の向上につなげています。 また、空き店舗やスペースを利用して、トランクルーム、バイクガレージ、コインパーキング、コンビニエンスストア、無人店舗（スタッフレスボックス）などの企画運営を行っています。このほか、イベントスペースなどの時間貸しに WEB を利用するなどのサービスにも進出しています。 ■ マンション管理サービス 顧客が購入したマンションの資産価値維持・向上のため、共用部分の管理を行います。日常の設備点検・清掃から補修・工事などの長期修繕、管理組合の運営、サポート事務まで一連のサービスを提供します。

(5) 主要な営業所 (2025 年 6 月 30 日現在)

該当事項はありません。

(6) 使用人の状況 (2025 年 6 月 30 日現在)

① 事業区分別の使用人数

事業区分	使用人数 (名)	前事業年度末比増減
不動産開発事業	19	3 名減
不動産関連サービス事業	10	-
全社 (共通)	13	3 名増
合 計	42	-

(注) 1. 使用人数は就業員数であり、臨時従業員数は除いております。

2. 「全社 (共通)」として記載している使用人数は、特定の事業に区分できない管理部門に所属しているものであります。

② 使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
42 名	-	37.0 歳	7.5 年

(注) 使用人数は就業員数であり、臨時従業員数は除いております。

(7) 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 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

(8) 主要な借入先の状況 (2025 年 6 月 30 日現在)

借入先	借入額 (千円)
株式会社あおぞら銀行	1,478,090
株式会社東京スター銀行	1,446,200
株式会社 SBJ 銀行	1,405,137
大東京信用組合	1,290,092
株式会社武蔵野銀行	1,005,000
株式会社三井住友銀行	975,828
株式会社オリックス銀行	962,600
株式会社北陸銀行	908,374
株式会社香川銀行	830,000
東京東信用金庫	790,000
株式会社三菱UFJ銀行	732,000

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

(1) 株式の状況 (2025 年 6 月 30 日現在)

①発行可能株式総数 13,950,000 株

②発行済株式の総数 3,490,500 株

③株主数 6 名

④大株主の状況

株主名	所有株式数	持株比率
SF マネジメント株式会社	2,677,500 株	83.3%
春田 英樹	525,000 株	16.3%
鈴木 政保	7,500 株	0.2%
近藤 祐	1,500 株	0.1%
大谷 昇	1,400 株	0.1%
中央パシフィック住宅販売株式会社	100 株	0.0%

(注) 持株比率は、当社所有自己株式(277,500 株)を控除して計算しております。

(2) 新株予約権等の状況

- ① 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況
該当事項はありません。
- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対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 その他新株予約権の状況
該当事項はありません。

(3) 会社役員の状況

① 取締役及び監査等委員の状況（2025年6月30日現在）

会社における地位	氏名	担当および重要な兼職の状況等
代表取締役社長	春田 英樹	SF マネジメント株式会社 代表取締役
取締役	鈴木 政保	不動産開発部長 常務執行役員
取締役	中村 安利	管理部長
取締役	近藤 祐	-
取締役 (監査等委員・常勤)	大谷 昇	-
取締役 (監査等委員)	山中 健児	石寄・山中総合法律事務所 代表弁護士 株式会社 Speee 監査役（弁護士）
取締役 (監査等委員)	多田 修	株式会社電業社機械製作所 社外取締役 (監査等委員) 公益財団法人画像情報教育振興協会 監事 (公認会計士)

(注) 1. 取締役近藤祐氏及び取締役（監査等委員）山中健児氏並びに取締役（監査等委員）

多田修氏は社外取締役であります。

2. 取締役（監査等委員）山中健児氏は、弁護士の資格を有しており、法務に関する相当程度の知見を有しております。また、取締役（監査等委員）多田修氏は、公認会計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しております。

3. 情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するため、常勤の監査等委員を置いております。

② 事業年度中に退任した取締役

該当事項はありません。

③ 取締役及び監査等委員の報酬等

イ. 当事業年度に係る報酬等の総額

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	ストックオプション	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	45,510	45,510	—	—	3
監査等委員（社外取締役を除く）	4,200	4,200	—	—	1
社外取締役	6,600	6,600	—	—	3

- （注）1. 取締役の支給額には、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、2017年9月28日開催の第15回定時株主総会において年額500,000千円以内と決議いただいております。
3. 監査等委員である取締役の報酬限度額は、2016年9月26日開催の第14回定時株主総会において年額50,000千円以内と決議いただいております。

ロ. 当事業年度に支払った役員退職慰労金

該当事項はありません。

④ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

取締役（監査等委員）山中健児氏は、石寄・山中総合法律事務所の代表弁護士、株式会社Speeeの社外取締役（監査等委員）であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

取締役（監査等委員）多田修氏は、株式会社電業社機械製作所の社外取締役（監査等委員）、公益財団法人画像情報教育振興協会監事であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

ロ．当事業年度における主な活動状況

会社における地位・氏名	出席状況及び発言状況
取締役 近藤 祐	当事業年度に開催された取締役会 12 回のうち 12 回および臨時取締役会 1 回に出席いたしました。主に商社・保険会社での役員の実績があり、当該見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役（監査等委員）山中健児	当事業年度に開催された取締役会 12 回のうち 12 回、監査等委員会 12 回のうち 12 回および臨時取締役会 1 回に出席いたしました。主に弁護士として、専門的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役（監査等委員）多田 修	当事業年度に開催された取締役会 12 回のうち 12 回、監査等委員会 12 回のうち 12 回および臨時取締役会 1 回に出席いたしました。公認会計士として、専門的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を行っております。

3

会計監査人の状況

① 名称 Moore みらい監査法人

② 報酬等の額

	支払額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	10,000 千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他財産上の利益の合計額	10,000 千円

(注) 1. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積り等の算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査の報酬等の額について同意の判断をしました。

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定の特例に基づく監査の監査報酬等を明確に区分しておらず、実質的にも区別できませんので、合計額を記載しております。

3. 監査等委員会は、会計監査人の職務の遂行に支障がある場合など、その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会は当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第 340 条第 1 項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員会全員の同意に基づき、会計監査人を解任します。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告します。

- ① 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
その他業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令およ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。

a 取締役の職務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) 企業行動規範を作成し、取締役、従業員その他会社の業務に従事する者すべてが業務を遂行するにあたり、また個人として行動するうえで遵守すべき基本的な事項を定める。
- (b) 取締役は、経営に関する重要事項のみならずリスク情報を含めて取締役会に報告して情報を共有し、協議することにより、取締役会による取締役の職務執行の監督を充実させる。
- (c) 取締役会は、取締役会規程に従い取締役会に付議された議題のほか、法令、定款および本規程に定める事項を決議し、会社の業務意思決定が会社の法令・定款に適合させる体制とする。
- (d) 取締役および従業員が法令定款違反をした場合には、速やかに監査等委員会および取締役会に報告し、法令遵守の緊張感を維持する。
- (e) 監査等委員会は、監査等委員監査基準に従い監査を実施し、取締役の職務の執行を監視・監督する。
- (f) 反社会的勢力との関係については、取締役が率先して厳格なる対応をし、排除する。

b 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (a) 契約管理規程、印章管理規程、文書管理規程を定め、文書の作成、管理、保存という基本的事項の運用・管理を行う。

- (b) 株主総会議事録、取締役会議事録、監査等委員会議事録、稟議書は、適時適切に作成するとともに、適切に保管して取締役、監査等委員の職務執行の証跡とする。
- (c) 業務上取り扱う顧客等の情報資産および当社の情報資産を各種脅威から守り、企業としての社会的使命を果たすための情報セキュリティ基本方針に従い、情報を適切に保全する。
- (d) 文書の作成、保存及び管理等の状況について、監査等委員は適時に閲覧、質問することができ、会社は、監査等委員の閲覧、質問により会社の不利益になることが明らかでない限りこれを拒否できない。

c 損失の危険管理に関する規定その他の体制

- (a) 業務分掌規程に基づき各部署の役割を明確にし、リスク管理規程により業務上のリスクを予見し、リスクの回避、軽減および移転その他必要な措置を事前に講じる。
- (b) 特に、甚大なリスクが顕在化したときには、代表取締役をリスク管理統括責任者とする緊急事態対応体制に移行し、被害の拡大を最小限にとどめることとする。

d 取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (a) 取締役会を月1回定期的に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項に係る意思決定を機動的に行うことにより、取締役の職務の執行の効率性を図るのみならず、取締役は相互にその効率性の監督を行う。
- (b) 取締役会の決定に基づく職務の執行については、組織規程、業務分掌規程及び職務権限規程を遵守し、それぞれの責任者、その責任範囲及び執行手続きの詳細について定める他、常時閲覧可能とし、効率的に職務の執行が行える体制を確保する。

(c) 事業の運営においては、将来の事業環境に対する予測を踏まえた中期経営計画を立案し、これに基づく全社的な予算並びに目標を設定の上、取締役はこれに則して職務を執行することにより、効率的に職務を執行するものとする。また、状況を踏まえ、適宜予算並びに目標の修正等を行うことにより、効率性を確保する。

e 使用人の職務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) コンプライアンス規程を遵守し、コンプライアンス違反を洗い出し対応する。

(b) 必要に応じて、外部の専門家を起用し、法令及び定款違反行為に及ぶ恐れのある事象を事前に相談する等、社内ですでに防止する体制とする。

(c) 反社会的勢力への対応は、反社会的勢力対策規程を遵守し、不当要求などの被害を防止する体制とする。

(d) 内部監査担当が定期的に行う各部門監査の中で法令及び定款遵守状況に関する監査を行い、その実効性を確認し、必要に応じて改善指示を行うこととする。

(e) 監査等委員会は、当社の法令及び定款遵守体制の運用に問題があると認めるときは、担当取締役もしくは取締役会へ意見を述べるとともに、改善策の策定を求めることができることとする。

f 監査等委員会がその職務を補助する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

(a) 監査等委員会から補助使用人の設置を求められた場合は、取締役会は監査等委員会と協議のうえ、担当取締役及び使用人のなかから補助使用人を任命し、補助に当たらせる。

g 補助使用人の取締役からの独立に関する事項

- (a) 補助使用人が設置された場合は、当該補助使用人の業務執行部門からの独立性に配慮する。
- (b) 補助使用人の評価は監査等委員が行い、当該使用人の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については、所属部長と監査等委員による協議の上、監査等委員会が決定するものとする。
- (c) 当該使用人の懲戒等に関しては、あらかじめ監査等委員会の承諾を得るものとする。

h 補助使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- (a) 補助使用人への指揮命令権は監査等委員に帰属するものとし、監査等委員以外の取締役の指揮・命令は受けないものとする。

i 監査等委員会への報告体制

- (a) 取締役は、会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実があることを発見したときは、法令に従い直ちに監査等委員会に報告する。
- (b) 監査等委員会は、取締役会のほか、重要な意思決定の過程及び職務の執行状況を把握するため、取締役会及び重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書その他業務執行に関する重要な契約書等を閲覧し、必要に応じて取締役又は使用人にその説明を求めることができることとする。

j 監査等委員会に報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

監査等委員会に報告をしたことを理由として、当該報告者が不利益な取扱いを受けないよう、当該報告者を保護するために監査等委員会は監視監督をする。

- k 監査等委員会の職務執行について生ずる費用の前払又は償還の手続きその他の当該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
- (a) 監査等委員会が、その職務の執行について生ずる費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- 1 その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (a) 監査等委員会は、当社の会計監査人より会計監査の内容について説明を受けるとともに、情報交換を行い、連携を図っていくこととする。
- (b) 監査等委員会は、実効性確保のため内部監査担当との連携を図り、日ごろより意見交換を行い、監査の効率性を高めることとする。
- (c) 監査等委員会は、代表取締役社長との定期的な意見交換会等を開催する。

② 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

監査体制

(監査等委員会)

監査等委員会の監査・監督機能を円滑に発揮できる環境とするため、社内取締役である常勤監査等委員が情報の収集と監査等委員間での共有に積極的に努めました。

(注) 本事業報告中の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率につきましては表示単位未満を四捨五入して、それぞれ表示しております。

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 エ 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	
その他の	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	19,783,575 千円
建物	42,894 千円
土地	94,393 千円
合計	20,461,848 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）	11,964,038 千円
合計	17,429,384 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9月8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	1,961 千円
繰延税金資産小計	1,124,824 千円
評価性引当額	－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, 523	—
資産計	211, 523	211, 523	—
(1) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	12, 699, 743	12, 705, 808	6, 065
(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	—	211, 523	—	211, 523
資産計	—	211, 523	—	211, 523
(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

株主総会会場ご案内図

東京都新宿区西新宿 1-23-7

新宿ファーストウエスト 16F

お問い合わせ：03-3345-6012



電車でお越しの方

JR 線、京王線、小田急線、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線「新宿」駅 S3 出口より徒歩 2 分

都営大江戸線「都庁前」駅 A2 出口より徒歩 3 分

西武新宿線「西武新宿」駅より徒歩 10 分

お車でお越しの方

「新宿ランプ」を降りて、3 つ目の信号を右折、3 つ目の信号を右折、1 つ目の信号を過ぎてすぐ左側に地下時間貸駐車場への入口がございます。