

第 27 期 決算公告

自 2025 年 4 月 1 日

至 2026 年 3 月 31 日

株式会社ボルテックス

貸借対照表

(2026年3月31日現在)

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	121,480	流動負債	54,333
現金及び預金	20,022	買掛金	1,124
売掛金	107	短期借入金	25,121
販売用不動産	78,341	1年内返済予定の長期借入金	20,279
仕掛販売用不動産	16,513	1年内償還予定の社債	774
貯蔵品	12	未払金	1,011
前渡金	1,698	未払費用	1,392
前払費用	524	未払法人税等	1,135
関係会社短期貸付金	1,450	前受金	2,696
その他	2,810	預り金	447
		ポイント引当金	5
固定資産	93,976	その他	342
有形固定資産	72,433		
建物	13,509	固定負債	103,091
構築物	8	社債	1,315
器具備品	109	長期借入金	87,448
土地	58,794	長期預り金	14,280
建設仮勘定	11	その他	47
無形固定資産	584	負債合計	157,425
ソフトウェア	521		
ソフトウェア仮勘定	28	(純資産の部)	
その他	34	株主資本	58,010
投資その他の資産	20,957	資本金	140
投資有価証券	279	資本剰余金	40
関係会社株式	10,796	資本準備金	40
出資金	32	利益剰余金	57,828
関係会社出資金	4,928	利益準備金	21
長期貸付金	1	その他利益剰余金	57,807
関係会社長期貸付金	3,177	繰越利益剰余金	57,807
長期前払費用	305	評価・換算差額等	21
繰延税金資産	883	その他有価証券評価差額金	21
その他	553		
		純資産合計	58,031
資産合計	215,457	負債・純資産合計	215,457

損益計算書

(自 2025年4月1日から
至 2026年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売上高		102,027
売上原価		72,328
売上総利益		29,698
販売費及び一般管理費		16,237
営業利益		13,461
営業外収益		
受取利息	40	
受取配当金	0	
関係会社受取配当金	365	
その他	22	429
営業外費用		
支払利息	2,163	
社債利息	30	
社債発行費	7	
金融手数料	1,630	
匿名組合損失	342	
その他	0	4,174
経常利益		9,716
特別利益		
投資有価証券売却益	2	2
特別損失		
投資有価証券評価損	79	
固定資産除却損	9	
関係会社株式譲渡損	0	90
税引前当期純利益		9,628
法人税、住民税及び事業税	3,118	
法人税等調整額	△40	3,078
当期純利益		6,549

株主資本等変動計算書

(自 2025年4月1日から
至 2026年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		株主資本 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金	利益剰余金 合計	
2025年4月1日残高	140	40	40	21	52,111	52,133	52,315
誤謬の訂正による 累積的影響額					151	151	151
遡及処理後 2025年4月1日残高	140	40	40	21	52,263	52,285	52,467
事業年度中の変動額							
剰余金の配当					△1,006	△1,006	△1,006
当期純利益					6,549	6,549	6,549
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	5,543	5,543	5,543
2026年3月31日残高	140	40	40	21	57,807	57,828	58,010

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
2025年4月1日残高	22	22	52,337
誤謬の訂正による 累積的影響額			151
遡及処理後 2025年4月1日残高	22	22	52,489
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△1,006
当期純利益			6,549
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△1	△1	1
事業年度中の変動額合計	△1	△1	5,542
2026年3月31日残高	21	21	58,031

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

子会社株式及び関連会社株式

並びに関係会社出資金

……………移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金については、匿名組合への出資時に「関係会社出資金」に計上し、匿名組合の純損益のうち持分相当額については、営業外損益に計上するとともに、同額を「関係会社出資金」に加減する処理を行っております。

その他有価証券 ……………① 時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法による原価法）

② 時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ ……………時価法

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産 ……………個別法

（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（リース資産を除く） 定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	2～50年
構築物	10～17年
器具備品	3～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

自社利用のソフトウェア 5年

(3) リース資産 ……………所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

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、将来の賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(2) 家賃保証引当金……………賃貸物件の一括借り上げにおける、空室等によって発生する損失に備えるため、一括借り上げにおける損失見込み額を計上しております。

(3) ポイント引当金……………顧客に付与したポイントの使用に備えるため、将来使用されると見込まれる額を計上しております。

4. 収益に関する計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりです。

(1) 不動産等の譲渡

不動産等の譲渡については、不動産譲渡に係る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計上を行っております。

(2) サービスの提供

不動産管理の役務提供契約等に基づくサービスの提供については、顧客との契約における義務を履行するにつれて顧客が便益を享受することから、サービスの提供の進捗度に応じて履行義務が充足される時点を判断して収益を認識しております。

不動産媒介契約等のサービスの提供については、顧客との契約における義務の履行を完了した部分について、顧客に物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されることから、サービス提供完了時において収益を認識しております。

(3) 不動産の賃貸

不動産の賃貸については、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益計上を行っております。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理の方法…… 従業員の退職給付に充てるため、確定拠出制度を採用しております。

なお、当事業年度における確定拠出制度に係る退職給付費用の額は、112百万円であります。

会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次のとおりです。

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 78,341百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

一年以上滞留している販売用不動産の評価における正味売却価額は、鑑定評価額によっております。当該評価額は、将来の不確実な経済状況などによって影響を受ける可能性があり、実際に販売用不動産を販売する時期及び賃料等が見積りと異なった場合、翌事業年度の計算書類において、販売用不動産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

誤謬の訂正に関する注記

過去の事業年度における税効果会計の会計処理に誤り等が判明したため、誤謬の訂正を行いました。当該誤謬の訂正による累積的影響額は、当事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映されております。影響額につきましては、株主資本等変動計算書の「誤謬の訂正による累積的影響額」に記載しております。

貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	100百万円
販売用不動産	73,987百万円
土地	57,738百万円
建物	13,028百万円
計	144,853百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	19,926百万円
1年内返済予定の長期借入金	14,461百万円
長期借入金	80,907百万円
1年内償還予定の社債	84百万円
社債	462百万円
計	115,842百万円

上記のほか、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保として、関係会社株式3,499百万円を差し入れております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額	6,453百万円
3. 関係会社に対する金銭債権債務（区分表示したものを除く）	
短期金銭債権	2,483百万円
短期金銭債務	79百万円

4. 純資産額及び利益の維持に係る財務制限条項

(1) 一般借入金

- ・各事業年度の末日における貸借対照表上の純資産の部の金額を直前の事業年度の末日における貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持すること。
- ・各事業年度の末日における損益計算書上の営業損益及び経常損益を2期連続して損失としないこと、または単年度・半期ベースで黒字にすること。

上記の財務制限条項が付された契約に基づく借入金残高は次のとおりであります。

借入金残高 46,497百万円

(2) 特別当座貸越及びコミットメントライン契約

- ・2026年3月期決算を初回とし、以降各事業年度の決算期の末日における借主の単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の事業年度の決算期末日の貸借対照表における純資産の部の合計金額の75%以上とすること。
- ・各事業年度の決算期における借主単体の損益計算書に示される経常損益が、2026年3月期を初回とし、以降の決算期につき損失とならないようにする。

この契約に基づく当座貸越及びコミットメントライン契約の総額及び借入実行残高は次のとおりであります。

当座貸越及び貸出コミットメントの総額	27,000百万円
同合算極度額	20,000百万円
借入実行残高	9,226百万円
借入未実行残高	10,774百万円

損益計算書に関する注記

1. 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売 上 高	151百万円
関係会社管理料(原価)	5百万円
関係会社業務委託費(販管費)	374百万円
営業取引以外の取引による取引高	1,243百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業年度末における自己株式の種類および株式数

普通株式	0株
------	----

税効果会計に関する注記

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

未払事業税	65百万円
-------	-------

未払賞与	228百万円
資産除去債務	147百万円
販売用不動産評価損	82百万円
その他	368百万円
繰延税金資産の合計	892百万円

繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	9百万円
繰延税金負債の合計	9百万円
繰延税金資産純額	883百万円

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、連結計算書類「連結注記表 収益認識に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しています。

関連当事者との取引に関する注記

1. 子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	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	科目	期末残高
子会社	株式会社ドゥークデザイン	所有 直接100.0%	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理	資金の貸借 債務保証 (注1)	4,627	関係会社短期貸付金 関係会社長期貸付金	1,450
					3,483		3,177
子会社	VORTEX MENA REAL ESTATE L.L.C	所有 直接100.0%	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理	物件購入の立替	2,216	関係会社立替金	2,216
子会社	株式会社V軽井沢	所有 直接100.0%	グループ会社株式保有によるグループ経営企画・管理	債務保証 (注1) 増資	5,440	—	—
					3,499		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 当社子会社の銀行借入に対して債務保証を行っております。なお、保証料は受領しておりません。

2. 役員及び個人主要株主等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称または氏名	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	科目	期末残高
役員及び個人主要株主	宮沢 文彦	被所有 直接29.8% 間接69.5%	当社代表取締役	被債務保証 (注1)	1,638	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 当社は、銀行借入に対して代表取締役宮沢文彦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株当たり純資産額	144,191円54銭
1株当たり当期純利益	16,273円44銭

以上