

有価証券報告書

本書は、EDINET(Electronic Disclosure for Investors' NETwork)システムを利用して金融庁に提出した有価証券報告書の記載事項を、紙媒体として作成したものです。

株式会社インテリックス

(E04036)

目 次

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	4
4 【関係会社の状況】	6
5 【従業員の状況】	6
第2 【事業の状況】	7
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	7
2 【事業等のリスク】	8
3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	11
4 【経営上の重要な契約等】	15
5 【研究開発活動】	15
第3 【設備の状況】	16
1 【設備投資等の概要】	16
2 【主要な設備の状況】	16
3 【設備の新設、除却等の計画】	17
第4 【提出会社の状況】	18
1 【株式等の状況】	18
(1) 【株式の総数等】	18
① 【株式の総数】	18
② 【発行済株式】	18
(2) 【新株予約権等の状況】	18
① 【ストックオプション制度の内容】	18
② 【ライツプランの内容】	20
③ 【その他の新株予約権等の状況】	20
(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】	20
(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】	20
(5) 【所有者別状況】	21
(6) 【大株主の状況】	21
(7) 【議決権の状況】	22
① 【発行済株式】	22
② 【自己株式等】	22

2	【自己株式の取得等の状況】	22
	【株式の種類等】	22
	(1) 【株主総会決議による取得の状況】	22
	(2) 【取締役会決議による取得の状況】	22
	(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】	23
	(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】	23
3	【配当政策】	23
4	【コーポレート・ガバナンスの状況等】	24
	(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】	24
	(2) 【役員の状況】	29
	(3) 【監査の状況】	34
	(4) 【役員の報酬等】	35
	(5) 【株式の保有状況】	35
第5	【経理の状況】	38
1	【連結財務諸表等】	39
	(1) 【連結財務諸表】	39
	① 【連結貸借対照表】	39
	② 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】	41
	【連結損益計算書】	41
	【連結包括利益計算書】	42
	③ 【連結株主資本等変動計算書】	43
	④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】	45
	【注記事項】	46
	【セグメント情報】	64
	【関連情報】	65
	【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】	66
	【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】	66
	【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】	66
	【関連当事者情報】	66
	⑤ 【連結附属明細表】	69
	【社債明細表】	69
	【借入金等明細表】	69
	【資産除去債務明細表】	69
	(2) 【その他】	70
2	【財務諸表等】	71
	(1) 【財務諸表】	71
	① 【貸借対照表】	71

② 【損益計算書】	73
【売上原価明細書】	74
③ 【株主資本等変動計算書】	75
【注記事項】	77
④ 【附属明細表】	83
【有形固定資産等明細表】	83
【引当金明細表】	83
(2) 【主な資産及び負債の内容】	83
(3) 【その他】	83
第6 【提出会社の株式事務の概要】	84
第7 【提出会社の参考情報】	85
1 【提出会社の親会社等の情報】	85
2 【その他の参考情報】	85
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	86
監査報告書	巻末

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年8月27日
【事業年度】	第24期（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）
【会社名】	株式会社インテリックス
【英訳名】	I N T E L L E X C o . , L t d .
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山本 卓也
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	（03）5766－7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	（03）5766－7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【縦覧に供する場所】	株式会社インテリックス 横浜店 （横浜市西区北幸一丁目8番4号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2015年 5 月	2016年 5 月	2017年 5 月	2018年 5 月	2019年 5 月
売上高 (千円)	27,759,687	38,975,174	41,400,199	43,507,067	36,981,221
経常利益 (千円)	745,886	1,471,730	1,343,153	1,253,807	1,362,423
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	495,974	977,754	891,186	802,824	832,071
包括利益 (千円)	501,635	924,318	944,457	827,493	828,667
純資産額 (千円)	8,166,823	8,884,919	9,519,902	10,138,218	10,663,358
総資産額 (千円)	27,165,133	32,032,956	35,710,522	31,997,270	36,756,507
1株当たり純資産額 (円)	925.36	1,004.09	1,076.11	1,133.16	1,191.93
1株当たり当期純利益金額 (円)	56.20	110.79	100.98	90.46	93.16
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	56.20	110.62	—	89.66	—
自己資本比率 (%)	30.1	27.7	26.6	31.6	29.0
自己資本利益率 (%)	6.2	11.5	9.7	8.2	8.0
株価収益率 (倍)	14.8	7.5	8.5	11.2	7.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△4,063,111	△29,789	△1,365,684	6,365,365	1,097,093
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△3,127,886	△1,851,177	△692,641	△1,326,587	△5,184,509
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,869,204	3,471,682	2,539,377	△4,428,248	3,928,304
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,521,093	4,111,810	4,592,862	5,203,391	5,044,280
従業員数 (人)	248	289	298	291	312

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第22期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第24期の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2015年 5 月	2016年 5 月	2017年 5 月	2018年 5 月	2019年 5 月
売上高 (千円)	27,035,931	37,849,011	40,302,812	42,187,984	35,498,375
経常利益 (千円)	733,170	1,444,732	1,309,526	1,202,785	1,454,368
当期純利益 (千円)	494,930	993,120	880,065	788,813	962,067
資本金 (千円)	2,209,368	2,209,368	2,209,368	2,253,695	2,253,779
発行済株式総数 (株)	8,825,600	8,825,600	8,825,600	8,931,900	8,932,100
純資産額 (千円)	7,361,549	8,095,011	8,718,873	9,323,177	9,978,313
総資産額 (千円)	26,056,830	31,049,254	34,607,182	30,801,522	35,723,792
1株当たり純資産額 (円)	834.12	914.59	985.34	1,041.91	1,115.24
1株当たり配当額 (円)	20.00	35.00	32.00	34.00	34.00
(うち1株当たり中間配当額)	(10.00)	(16.00)	(16.00)	(17.00)	(17.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	56.08	112.53	99.72	88.88	107.71
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	56.08	112.36	—	88.09	—
自己資本比率 (%)	28.3	26.0	25.1	30.2	27.9
自己資本利益率 (%)	6.9	12.9	10.5	8.8	10.0
株価収益率 (倍)	14.8	7.4	8.6	11.4	6.1
配当性向 (%)	35.7	31.1	32.1	38.3	31.6
従業員数 (人)	165	199	205	201	219
株主総利回り (%)	103.7	108.0	114.9	138.0	98.7
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(141.9)	(119.5)	(138.8)	(157.9)	(139.9)
最高株価 (円)	965	1,059	914	1,346	1,035
最低株価 (円)	580	600	667	814	574

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第22期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 最高・最低株価は、2016年6月9日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第24期の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年月	事項
1995年 7 月	東京都世田谷区に内装工事業を目的として資本金1,000万円で株式会社プレスタージュを設立
1995年 8 月	本店を東京都目黒区に移転
1996年 2 月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得 中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）を開始
1996年 7 月	商号を株式会社インテリックスに変更
1996年 8 月	本店を東京都世田谷区に移転
1998年 2 月	株式会社インテリックス空間設計（現・連結子会社）を設立
1999年 7 月	本店を東京都渋谷区に移転
2001年 7 月	株式会社エムコーポレーション（現・株式会社インテリックス住宅販売、現・連結子会社）の全株式を取得
2003年 2 月	横浜市西区に横浜店を設置
2003年 2 月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得
2003年 6 月	株式会社セントラルプラザを吸収合併
2005年 4 月	ジャスダック証券取引所に株式を上場（2007年12月上場廃止）
2007年 5 月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2013年 6 月	札幌市中央区に札幌店を設置
2013年 9 月	大阪市北区に大阪店を設置
2014年 2 月	福岡市中央区に福岡店を設置
2014年 7 月	名古屋市中区に名古屋店を設置
2014年12月	仙台市青葉区に仙台店を設置
2015年 3 月	不動産特定共同事業法に基づく許可（東京都知事許可）を取得
2015年 4 月	株式会社インテリックスプロパティ（現・連結子会社）を設立
2016年 6 月	東京証券取引所市場第一部銘柄の指定を受ける
2018年 1 月	株式会社インテリックス信用保証（現・連結子会社）を設立
2018年 5 月	広島市中区に広島店を設置
2019年 5 月	株式会社Intellex Funding（現・連結子会社）を設立

3 【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社インテリックス）、連結子会社5社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックス住宅販売、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社インテリックス信用保証、株式会社Intellex Funding）により構成されており、「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」及び「その他不動産事業」を行っております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

なお、次の2事業は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

＜中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）＞

主に、首都圏エリア（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）及び、札幌、仙台、名古屋、大阪、広島、福岡の各地域において、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売しております。（「リノヴェックス」は当社の登録商標です。）毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション（再生）」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目的としております。

具体的なビジネスの流れといたしましては、中古マンションを主に個人の方から、不動産仲介会社を通じて、一戸単位で当社が仕入れ、その後、最適なリノベーション（再生）プランを作成し、子会社である株式会社インテリックス空間設計で高品質なリノヴェックス内装を施した上で、再度、不動産仲介会社を通じて一般のお客様に販売しております。仕入及び販売に際しては、主として大手不動産仲介会社及び各地域の不動産仲介会社とのネットワークを通じて展開しておりますが、お客様の声、市場のトレンドを把握するため、一部の物件は、子会社である株式会社インテリックス住宅販売の仲介により販売しております。

当社グループが提供する「リノヴェックスマンション」の特長は、従来から流通している中古マンションのようなリフォーム（表面的な内装）に止まらず、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新しリノベーション（再生）することにより、商品価値を高めて販売する点にあ

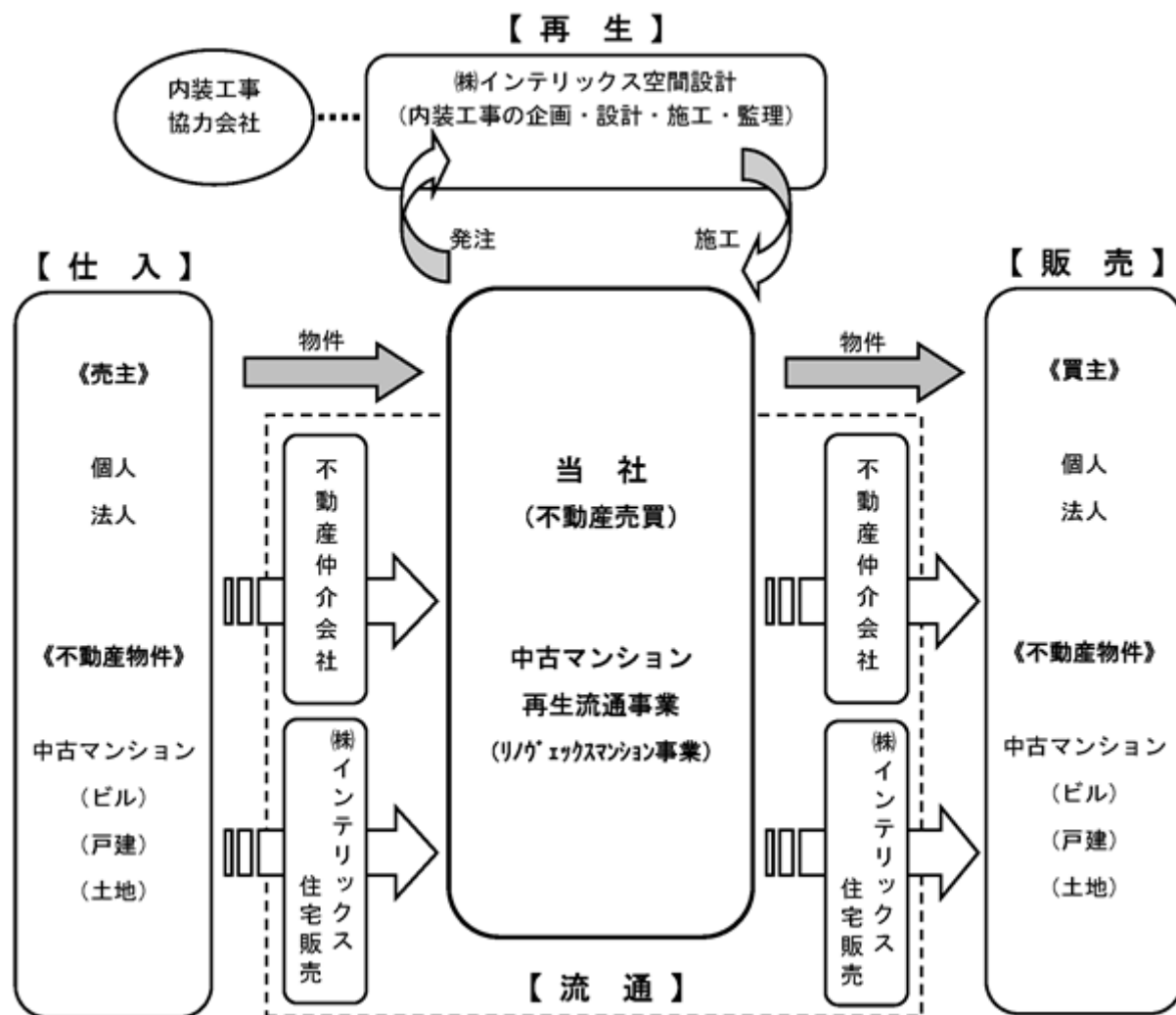
ります。施工した全ての物件に対しては、部位別に、工事の内容に応じて、3ヶ月から最長10年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

<その他不動産事業>

「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」以外の「その他不動産事業」として、新築マンション・ビル・戸建・土地の売買及び賃貸事業やリースバック事業、不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品の販売事業、並びにリノベーション内装の請負事業等を営んでおります。

当社グループの主たる事業であります、「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」の系統図は以下のとおりであります。

[事業系統図]



4 【関係会社の状況】

名称 (連結子会社)	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(株)インテリックス 空間設計	東京都目黒区	20	中古マンション再生 流通事業・その他 不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マンションの内装工事の設計、施工を請負っております。 役員の兼任等…有
(株)インテリックス 住宅販売	東京都渋谷区	10	中古マンション再生 流通事業・その他 不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マンション売買の仲介委託を受けております。 役員の兼任等…有
(株)インテリックス プロパティ	東京都渋谷区	10	その他不動産事業	100	同社は、主に当社が所有する賃貸物件やアセットシェアリングとして販売した物件に係る管理業務を請負っております。 役員の兼任等…有
(株)インテリックス 信用保証	東京都渋谷区	100	その他不動産事業	100	役員の兼任等…有
(株)Intellex Funding	東京都渋谷区	9	その他不動産事業	100	同社は、当社の事業に関するファンド組成業務を請負っております。 役員の兼任等…無

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年5月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
中古マンション再生流通事業	248
その他不動産事業	38
全社（共通）	26
合計	312

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者は重要性が低いため記載を省略しております。
2. 中古マンション再生流通事業には、その他不動産事業を兼務する従業員が含まれております。
3. 全社（共通）の従業員数は、管理部門の従業員数であります。

(2) 提出会社の状況

2019年5月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
219	38.4	6.1	6,729

セグメントの名称	従業員数（人）
中古マンション再生流通事業	173
その他不動産事業	20
全社（共通）	26
合計	219

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者は重要性が低いため記載を省略しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 中古マンション再生流通事業には、その他不動産事業を兼務する従業員が含まれております。
4. 全社（共通）の従業員数は、管理部門の従業員数であります。

(3) 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2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、リノベーションを中心とした「商品」「サービス」「技術」を通して、次の時代を見据えた新たな『価値』を提供し続けていくことを基本理念とし、コーポレートスローガンとして『つぎの価値を測る。』を定めております。

当社グループにとって、「測る」という言葉には二つの意味があります。一つは、より良いリノベーションを行うために、空間を徹底的に「測る」こと。もう一つは、お客様やマーケットの求める『価値』を「測る」ことです。

当社グループは、代表取締役社長山本卓也が不動産仲介に携わる中で中古物件の『価値』に着目して当社を設立、中古マンション流通再生事業（リノヴェックスマンション事業）を主軸に「リノベーションによる付加価値」を提供してまいりました。お客様にとっての「理想の住まい」を実現するため、仕入・設計・施工・販売といった一連の業務の充実を図る一方、業界に先駆けてリノベーション工事の保証制度を導入するなど、世の中が求める『価値』を「測り」、その対応に取り組んできた結果、「リノベーション総合カンパニー」へと進化を遂げてまいりました。

また、最近では、少額資金で不動産投資ができる不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売や、保有する不動産を売却し手元資金を確保しながらそのまま住み続けられるリースバックシステム「安住売却〈あんばい〉」といった新たな事業の取り組みも始めました。

時代と共にマーケットが変容すれば、そこにビジネスが生まれます。当社グループは、今後も「リノベーションによる付加価値」の提供を主軸に、新たな事業領域の拡大にも取り組んでまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、経営の健全性及び収益性及び資本効率を重視し、自己資本比率、売上総利益率、ROE(株主資本利益率)等の指標の向上に努めてまいります。当期における各経営指標の実績につきましては、連結自己資本比率が前期の31.6%に対して当期29.0%、連結売上総利益率が前期の13.1%に対して当期16.4%、ROEが前期の8.2%に対して当期8.0%となっております。今後も、これらの指標の向上に向けて、財務体質及び収益力の強化に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループを取り巻く経営環境は、既存マンションのストックの確実な増加とともに、今後、中古マンション流通市場が欧米並みに形成されていくことが予測され、市場規模の拡大は必然であると考えております。当社グループは、中古マンション再生流通事業のリーディング・カンパニーとして、当該事業が社会的な認知を受け、消費者のニーズに応えた高品質なリノヴェックスマンションを提供していくことが、社会的責務であり、また市場の活性化に寄与できるものと考えております。

当該事業におきましては、事業期間を短縮化することで、商品回転率を高め、期間リスクを低減した事業展開を図ってまいります。グループが有する短期事業サイクルの強みをさらに強化して、収益と総資産のバランスを考慮した事業運営を行ってまいりたいと考えております。

そして、リノヴェックスマンションの提供で培ってきたリノベーション施工ノウハウを活かして、法人や個人に向けたリノベーション内装事業の拡充を図ってまいります。

また、2015年より新たに取り組み始めました不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売が順調に拡大しており、中長期的に収益の柱となるよう注力してまいります。加えて、2017年より開始したリースバック事業の展開により、新たな物件仕入手法を確立していくとともに、中長期的視点での収益事業化を実現するため規模の拡充に努めてまいります。

このように、グループ事業の多様化を推進することにより、収益の安定性と成長性を高めてまいりたいと考えております。

一方で、当社グループ・ミッションでもあります「不動産における中古流通市場の活性化」を更に推し進めるべく、不動産に「ファイナンス×IT」を活用した事業展開を計画してまいります。まずは、新たにクラウドファンディングを活用した少額からの不動産運用サービスを開始いたします。ファイナンスとIT技術を駆使した事業機会の創出を図り、中長期視点での当社グループ事業の一層の強化、収益拡大を目指してまいります。

(4) 経営環境及び会社の対処すべき課題

首都圏におけるマンション市場は、2016年以降3年連続で中古の成約件数が新築の供給戸数を上回って推移しております。今後も、新築マンションは、用地の高騰や建築費の高止まり等を主要因として供給が低水準に止まり、一方

で、リノベーションした中古マンションは、新築の代替商品として注目され需要が高まることが予想されます。こうした中、リノベーション市場の拡大を睨んだ新規参入や厳しい競合状況が続くものと考えられます。

2020年5月期における当社グループの方針といたしましては、中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）において、競合状況を鑑み採算性を重視した仕入・販売活動を継続しつつ、前期後半以降の仕入の増加基調を踏まえて、首都圏及び地方主要都市いずれのエリアにおいても販売件数を伸ばしてまいりたいと考えております。

また、その他不動産事業におきましては、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多（第4期）」に加え、新たな「アセットシェアリング」シリーズの販売を計画しております。アセットシェアリング事業を、当社グループ収益の一つの柱として成長させるため、積極的な商品開発と販路拡大に努めてまいります。

加えて、リースバック事業におきましては、物件の取得が着実に積み上がってきており、安定した賃貸収入の増加と物件売却が進展するものと想定しております。

さらに、リノベーション内装事業においては、買取再販事業に参入した大手不動産会社をはじめとする企業からの内装工事受注が増えてきており、当社グループの強みであるリノベーションノウハウを活かし収益の拡大を図ってまいります。

以上の取り組みに加え、社会から高い信頼を寄せていただける企業となるべく、引き続きコーポレート・ガバナンスの充実及びコンプライアンスの徹底に努めてまいります。

2【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資者の投資判断上重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、当有価証券報告書提出日（2019年8月27日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 競合及び価格競争について

当社グループの主な営業エリアである首都圏及び地方主要都市は、一般に人気の高い地域であるため、今後、競合他社の参入状況によって仕入件数あるいは販売件数が減少した場合、又は価格競争等によって物件の仕入価格が上昇したり販売価格が下落して採算が悪化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産市況及び住宅関連税制等の影響について

当社グループの事業は景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、雇用情勢の悪化、金利の上昇、地価の騰落及び消費税率の上昇等が生じた場合等においては、購買者の購入意欲が減退し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 在庫リスクについて

当社グループでは事業構造上、たな卸資産が総資産に占める割合は概して高水準にあり、2019年5月期末で50.7%となっております。

販売状況に応じて物件の仕入を調節するなど、在庫水準の適正化に努めておりますが、何らかの理由により販売状況が不振となり、その間に不動産の市場価格が下落した場合には、たな卸資産に評価損が発生すること等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産物件の引渡し時期及び物件の内容等による業績の変動について

当社グループの不動産販売の売上計上方法は、売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で計上する引渡基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び物件の内容（個別物件の利益率等）等により、当社グループの上期及び下期又は四半期ごとの業績に変動が生じる可能性があります。

(5) 法的規制等について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」、「不動産特定共同事業法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」、「建築士法」、「建設業法」等の法令により規制を受けております。これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が今後生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの主要な事業活動の継続には下表に掲げる許認可等が前提となりますが、当該許認可等には原則として有効期間があり、その円滑な更新のため、当社グループでは「企業行動憲章」及び「コンプライアンス規程」を制定し不祥事の未然防止に努めております。現時点においては、当該許認可等の取消し又は更新拒否の事由に該当する事実はありませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間	許認可等の取消し又は更新拒否の事由
(株)インテリックス	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(4)第6392号	2018年2月4日から 2023年2月3日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
	不動産特定共同事業者許可	東京都知事 第97号	2015年3月20日から	不動産特定共同事業法第36条
(株)インテリックス 住宅販売	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(4)第6493号	2018年8月29日から 2023年8月28日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
(株)インテリックス 空間設計	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第52796号	2016年11月15日から 2021年11月14日まで	建築士法第26条
	一般建設業許可	国土交通大臣許可(般-29)第27000号 内装仕上工事業	2018年2月27日から 2023年2月26日まで	建設業法第8条及び第29条
	特定建設業許可	国土交通大臣許可(特-29)第27000号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業	2018年2月27日から 2023年2月26日まで	建設業法第8条及び第29条
(株)インテリックス プロパティ	宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第99689号	2016年9月17日から 2021年9月16日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条

(6) 個人情報の管理について

当社グループは、営業活動に伴って入手した顧客の個人情報について、個人情報の保護、適正な管理が重要な社会責務であることを認識し、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ、関係諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めております。また、グループ各社に「個人情報保護方針」及び「個人情報保護規程」並びにセキュリティ管理を含めた「システム管理規程」等を定め、社員の教育・啓蒙を行い、個人情報の保護を図っております。しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合には、当社グループの信用力が低下し、それに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 有利子負債への依存について

当社グループの不動産取得費は主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く、経済情勢等によって市場金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼすこととなります。また、何らかの理由により借入が行えなくなった場合には、当社グループの事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。

	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期
期末有利子負債残高(A) (千円)	23,863,837	19,664,098	23,894,083
期末総資産額(B) (千円)	35,710,522	31,997,270	36,756,507
有利子負債依存度(A/B) (%)	66.8	61.5	65.0

(8) 金融機関からの借換えについて

当社グループの販売用不動産及び賃貸事業に供している固定資産の資金調達は、主に金融機関からの借入によっております。また、当該借入金については、販売用不動産は物件の売却、固定資産については賃貸収入等から返済する方針であります。なお、返済期日を迎える固定資産の一部の物件については、随時、金融機関からの借換えを行っておりますが、借換えは短期の借入となる場合もあります。当社グループは、金融機関に賃貸収入がある物件の特性等について理解をいただいていることもあり、今後、借換えが必要となった場合においても円滑に融資が実行されるものと考えております。当社グループにおいては、現在、金融機関からの借換えにおいて資金繰りに

重大な影響は生じておりませんが、今後、金融機関の融資姿勢に重大な変化が生じた場合、又は不動産市況の悪化等により物件の売却額が借入金額を下回った場合においては、当社グループの業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(9) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

当社グループは、安定的な資金調達を図るため、複数の金融機関との間でコミットメントライン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に抵触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 訴訟等について

当社グループは、現時点において業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社グループが販売、施工、管理する不動産物件において、瑕疵の発生、又は内装工事期間中における近隣からの騒音クレームの発生等があった場合、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

① 経営成績の状況

当連結会計年度（2018年6月1日～2019年5月31日）におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費の拡大が緩やかに持続したものの、中国向けを中心とした外需の減速感が企業収益に影響を及ぼしてきており、景気に足踏み感がみられる状況となりました。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によりますと、当期において前年同期を1.9%上回って推移しました。また、平均成約価格は、2019年1月に73ヶ月ぶりに前年同月を下回ったものの、翌2月以降は再び前年同月を上回って推移しました。

当社グループでは、主たる事業であります中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）において、採算性を重視した仕入・販売活動に努めたことにより、販売物件当たりの粗利益率が前期の11.2%から12.8%へと改善しました。しかしながら、在庫件数が低水準で推移し販売が想定よりも伸びなかったことにより、販売件数は前期1,450件に対し18.1%減の1,187件となりました。

また、その他不動産事業においては、中長期的な視点で多様な事業ポートフォリオを構築し収益の安定成長を図るため、不動産ソリューション事業分野において人員増強を図りながら業容の拡大に努めました。当該事業分野として、まず、不動産を小口化して共同で保有する資産商品を提供するアセットシェアリング事業において、当期に「アセットシェアリング京町家再生Ⅰ」（完売）と「アセットシェアリング北千住駅前」（完売）、そして、ホテル&レジデンス「モンタン博多」を投資対象とした「アセットシェアリング博多」（一部）を組成し販売しました。次に、2017年より開始したリースバック事業においては、住み続けながら所有物件を売却できる不動産活用システム「安住売却〈あんぱい〉」を提供し、テレビCM等の広告媒体や大手不動産仲介会社等との連携により着実に物件取得を進めており、賃貸収入と中長期的な販売物件としての収益寄与を想定した事業展開に注力しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、リノヴェックスマンションの販売件数減の影響により、369億81百万円（前期比15.0%減）となりました。一方、利益面におきましては、リノヴェックスマンション販売の利益の減少があったものの、その他不動産事業における一棟もの商業ビルの売却等が利益伸長に大きく寄与し、営業利益は16億72百万円（同7.2%増）、経常利益は13億62百万円（同8.7%増）及び親会社株主に帰属する当期純利益は8億32百万円（同3.6%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

〔中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）〕

当事業部門において、リノヴェックスマンションの販売件数が1,187件（前期比263件減）、平均販売価格が2,372万円（同0.1%増）となり、物件販売の売上高は281億60百万円（同18.1%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億79百万円（同3.3%減）、その他収入売上が15百万円（同57.1%減）となりました。

これらの結果、当事業部門における売上高は283億54百万円（同18.0%減）となり、営業利益は8億77百万円（同30.3%減）となりました。

〔その他不動産事業〕

当事業部門における物件販売の売上高は、不動産小口化商品「アセットシェアリング京町家再生Ⅰ」「アセットシェアリング北千住駅前」「アセットシェアリング博多（一部）」の販売により16億7百万円、一棟ものの物件等のその他不動産の販売により45億17百万円をそれぞれ計上し、合計で前期比11.6%減の61億25百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、リースバック物件の取得増加に伴い8億55百万円（前期比41.4%増）となり、その他収入売上は、同業他社や個人向けのリノベーション内装工事やホテル運営収益の増加等により16億45百万円（同19.5%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は86億26百万円（同3.2%減）となり、また、営業利益は一棟ものの商業ビルの売却等が利益寄与し13億84百万円（同68.6%増）となりました。

② 財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が367億56百万円（前連結会計年度末比47億59百万円増）、負債が260億93百万円（同42億34百万円増）、純資産は106億63百万円（同5億25百万円増）となりました。

（流動資産）

流動資産につきましては、251億1百万円となり、前連結会計年度末の238億37百万円から12億64百万円の増加となりました。これは、主として現金及び預金が3億46百万円減少した一方で、たな卸資産が13億15百万円増加したこと等によるものであります。

（固定資産）

固定資産につきましては、116億54百万円となり、前連結会計年度末の81億59百万円から34億94百万円の増加となりました。これは、主として有形固定資産が34億10百万円増加したこと等によるものであります。

（流動負債）

流動負債につきましては、148億63百万円となり、前連結会計年度末の123億32百万円から25億31百万円の増加となりました。これは、主として短期借入金が8億6百万円、1年内返済予定の長期借入金が16億83百万円、1年内償還予定の社債が1億円、それぞれ増加したこと等によるものであります。

（固定負債）

固定負債につきましては、112億29百万円となり、前連結会計年度末の95億26百万円から17億3百万円の増加となりました。これは、主として長期借入金が14億83百万円、社債が1億60百万円、それぞれ増加したこと等によるものであります。

（純資産）

純資産につきましては、106億63百万円となり、前連結会計年度末の101億38百万円から5億25百万円の増加となりました。これは、主として利益剰余金の配当により3億3百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を8億32百万円計上したこと等によるものであります。

③ キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ1億59百万円減少し、50億44百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と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）

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、10億97百万円の収入超過（前連結会計年度は63億65百万円の収入超過）となりました。これは主に、法人税等の支払額4億83百万円があった一方で、税金等調整前当期純利益12億32百万円を計上し、減価償却費2億49百万円、たな卸資産の減少額2億30百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、51億84百万円の支出超過（前連結会計年度は13億26百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入3億50百万円、貸付金の回収による収入1億9百万円があった一方で、固定資産の取得による支出52億96百万円、定期預金の預入による支出2億82百万円、投資有価証券の取得による支出1億2百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、39億28百万円の収入超過（前連結会計年度は44億28百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出49億8百万円、配当金の支払いによる支出3億1百万円、社債の償還による支出2億40百万円があった一方で、長期借入れによる収入80億75百万円、短期借入金の純増加額8億6百万円、社債の発行による収入5億円等によるものであります。

④ 仕入及び販売の状況

a. 仕入実績

当連結会計年度の仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)			
	仕入件数	前期比 (%)	仕入高 (千円)	前期比 (%)
中古マンション再生流通事業	1,247	101.5	19,156,187	91.6
その他不動産事業	24	63.2	3,463,660	98.8
合計	1,271	100.3	22,619,848	92.7

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. その他不動産事業は、新築マンション・ビル・戸建・土地等に係る仕入高を計上しております。
3. 仕入高は販売用不動産本体価格を表示し、仕入仲介手数料等の付随費用は含まれておりません。

b. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分		当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)			
		販売件数	前期比 (%)	販売高 (千円)	前期比 (%)
中古マンション 再生流通事業	物件販売	1,187	81.9	28,160,059	81.9
	賃貸収入	—	—	179,122	96.7
	その他収入	—	—	15,737	42.9
	小計	1,187	81.9	28,354,918	82.0
その他不動産事業	物件販売	34	91.9	6,125,176	88.4
	賃貸収入	—	—	855,828	141.4
	その他収入	—	—	1,645,297	119.5
	小計	34	91.9	8,626,302	96.8
合計		1,221	82.1	36,981,221	85.0

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. その他不動産事業は、新築マンション・ビル・戸建・土地・リースバック事業・不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売事業・リノベーション内装の請負事業等に係る売上高を計上しております。
3. 当社は引渡基準により売上高を計上しております。
4. 当連結会計年度における中古マンション再生流通事業の販売契約実績の内訳は、次のとおりであります。なお、契約残件数は、不動産売買契約を締結したもののうち、引渡しがなされていないものであります。

区分	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)			
	期首契約残件数	期中契約件数	期中引渡件数	期末契約残件数
中古マンション再生流通事業	68	1,200	1,187	81

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

① 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、当社の連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第一部 企業情報 第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載の通りです。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断を行っておりますが、不確実性が内在しているため、将来生じる実際の結果と異なる可能性があります。

② 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高につきましては、前連結会計年度の435億7百万円から65億25百万円減少（前期比15.0%減）し、369億81百万円となりました。

セグメントでみますと、中古マンション再生流通事業〔リノヴェックスマンション事業〕につきましては、当期における物件販売による売上は、販売件数が1,187件（前期比263件減）、平均販売価格が2,372万円（同0.1%増）となり、売上高は281億60百万円（同18.1%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億79百万円（同3.3%減）となりました。これらの結果、当事業部門における売上高は283億54百万円（同18.0%減）となりました。

その他不動産事業におきましては、不動産小口化商品「アセットシェアリング京町家再生Ⅰ」「アセットシェアリング北千住駅前」「アセットシェアリング博多（一部）」の販売により16億7百万円、一棟ものの物件等のその他不動産の販売により45億17百万円をそれぞれ計上し、合計で61億25百万円（同11.6%減）となりました。また、賃貸収入売上は8億55百万円（同41.4%増）、その他収入売上は、同業他社や個人向けリノベーション内装工事やホテル運用収益の増加等により、16億45百万円（同19.5%増）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は86億26百万円（同3.2%減）となりました。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益につきましては、前連結会計年度の56億82百万円から3億69百万円増加（前期比6.5%増）し、60億51百万円となりました。また売上総利益率は、前連結会計年度の13.1%から3.3ポイント改善し16.4%となりました。これは、リノヴェックスマンション販売の粗利益率が12.8%と前期に比べ1.6ポイント改善したことに加え、一棟ものの商業ビルの売却により、その他不動産事業の粗利益率が26.8%と前期に比べ8.4ポイント改善したためであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益につきましては、前連結会計年度の15億60百万円から1億12百万円増加（同7.2%増）し、16億72百万円となりました。これは、リースバック物件の取得に伴い、不動産取得税や登記費用が増加したことに加え、人員増強に伴う人件費の増加により、販売費及び一般管理費が、前期に比べ2億56百万円増加（同6.2%増）した一方で、売上総利益が前期より3億69百万円増加したためであります。

(経常損益)

当連結会計年度の経常利益につきましては、前連結会計年度の12億53百万円から1億8百万円増加し、13億62百万円となりました。これは、営業利益が前期に比べ1億12百万円増加したためであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前連結会計年度の8億2百万円から29百万円増加し8億32百万円となりました。これは、投資有価証券評価損の計上により、特別損失が前期に比べ1億33百万円増加しました一方で、経常利益が前期に比べ1億8百万円増加したことに加え法人税等合計が前期に比べ48百万円減少したためであります。

③ 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要は、中古マンション再生流通事業やその他不動産事業における販売用不動産の仕入資金があります。また、設備資金としては、固定資産の改修工事や賃貸用不動産の取得資金があります。

販売用不動産の仕入資金は、主に物件毎に短期借入金で調達しておりますが、機動的かつ効率的に調達するため、各金融機関と当座貸越やコミットメントラインを活用しております。また、設備資金につきましては、融資条件等を慎重に比較検討のうえ、案件毎に借入先金融機関を決定しております。なお、中長期で保有する目的の不動産購入資金は、原則として長期借入金で調達しております。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期
自己資本比率 (%)	26.6	31.6	29.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	21.1	28.2	15.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	3.1	21.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	22.1	3.9

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。なお、2017年5月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、表示しておりません。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

当連結会計年度における研究開発活動の総額は58,970千円となっております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループの当連結会計年度における設備投資総額（無形固定資産を含む）は5,297,650千円であります。その主なものは、リースバック物件の取得及び安定的な賃料収入を確保する目的での賃貸用不動産の取得に係る設備投資であります。

中古マンション再生流通事業においては、重要な設備投資は実施しておりません。

その他不動産事業においては、主にリースバック物件の取得に3,348,398千円、安定的な賃料収入を確保する目的での賃貸用不動産の取得に1,362,236千円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2019年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額（千円）					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	借地権	合計	
本社 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業・会社統括業務	事務所	2,279	—	2,562	—	4,842	129
横浜店 ほか6店	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	14,527	—	2,514	—	17,041	110
賃貸用不動産 (東京都港区他)	その他不動産事業	賃貸 不動産	2,476,209	6,709,666 (34,359.00)	23,552	464,906	9,674,335	—

(注) 1. 帳簿価額の「その他」は、機械及び装置と工具、器具及び備品及び建設仮勘定であります。なお、上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 本社及び横浜店ほか6店は賃借物件であり、当連結会計年度における賃借料の総額は本社が82,493千円、横浜店ほか6店が56,903千円であります。

(2) 国内子会社

2019年5月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
(株)インテリックス 空間設計	本社 (東京都目黒区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	99,108	745	250,319 (318.30)	350,173	50
	青山店 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	14,156	2,152	—	16,309	4

(注) 1. (株)インテリックス空間設計青山店は親会社(株)インテリックスからの賃借物件であります。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。
なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

該当する計画はありません。

(2) 重要な改修

該当する計画はありません。

(3) 重要な設備の除却等

該当する計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	17,500,000
計	17,500,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株） （2019年5月31日）	提出日現在発行数（株） （2019年8月27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	8,932,100	8,932,100	東京証券取引所 （市場第一部）	単元株式数 は100株であ ります。
計	8,932,100	8,932,100	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

2015年10月9日取締役会決議

	事業年度末現在 （2019年5月31日）	提出日の前月末現在 （2019年7月31日）
新株予約権の数（個）	3,213	3,213
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式（注）1	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	321,300（注）1	321,300（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	781（注）2	同左
新株予約権の行使期間	自 2016年9月1日 至 2020年8月31日（注）3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合 の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 834 資本組入額 417（注）4	同左
新株予約権の行使の条件	（注）5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得に ついては、当社取締役会の承認を 要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関 する事項	（注）6	同左

（注）1. 本新株予約権1個当たりの目的である株式の種類及び数（以下、「付与株式数」という。）は、当社普通株式100株とします。

なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割（当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。）または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとします。ただし、かかる調整は、本新

株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとします。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（または併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとします。

2. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株当たりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に、付与株式数を乗じた金額とします。

行使価額は、金781円とします。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（または併合）の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとします。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとします。

3. 本新株予約権を権利行使することができる期間（以下、「権利行使期間」という。）は、2016年9月1日から2020年8月31日までとします。
4. ① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とします。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。
- ② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から、上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とします。
5. ① 新株予約権者は、2016年5月期または2017年5月期の2事業年度において、当社の経常利益が下記(a)又は(b)に掲げる各条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち、それぞれ定められた割合の個数を行使することができる。
- (a) 2016年5月期の経常利益が10億円を超過した場合
各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の50%
- (b) 2016年5月期及び2017年5月期の経常利益の合計額が22億円を超過した場合
各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の100%
- ただし、上記(b)については、当該2事業年度において一度でも経常利益が7億45百万円（2015年5月期の経常利益）を下回った場合は、合計22億円を達成していたとしても、本新株予約権を行使することはできないものとする。
- なお、当該経常利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書）における経常利益を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき経常利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会にて定めるものとする。
- ② 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役または従業員であることを要するものとします。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではないものとします。
- ③ 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとします。
- ④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできないものとします。
- ⑤ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできないものとします。

6. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとします。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとします。

- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付することとします。
- ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とします。
- ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定することとします。
- ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記2. で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記6. ③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とします。
- ⑤ 新株予約権を行使することができる期間
上記3. に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記3. に定める行使期間の末日までとします。
- ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記4. に準じて決定することとします。
- ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとします。
- ⑧ その他新株予約権の行使の条件
上記5. に準じて決定することとします。
- ⑨ 新株予約権の取得事由及び条件
上記4. に準じて決定することとします。
- ⑩ その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定することとします。

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【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)
2014年6月1日～ 2014年6月18日 (注)	27,300	8,825,600	6,229	2,209,368	6,229	2,318,217
2017年6月1日～ 2018年5月31日 (注)	106,300	8,931,900	44,327	2,253,695	44,327	2,362,544
2018年6月1日～ 2019年5月31日 (注)	200	8,932,100	83	2,253,779	83	2,362,627

(注) 新株予約権（ストックオプション）の権利行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2019年5月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び地方 公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	－	17	17	32	33	3	5,999	6,101	－
所有株式数 （単元）	－	8,886	265	37,441	2,877	5	39,820	89,294	2,700
所有株式数の 割合（％）	－	9.95	0.30	41.93	3.22	0.01	44.59	100.00	－

（注）自己株式109株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に9株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2019年5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（%）
株式会社イーアライアンス	東京都港区北青山2-11-10-403	3,594,500	40.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2-11-3	383,000	4.29
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	212,000	2.37
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海1-8-11	139,100	1.56
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	東京都中央区晴海1-8-11	117,800	1.32
北沢産業株式会社	東京都渋谷区東2-23-10	71,400	0.80
Deutsche Bank AG London 610 （常任代理人 ドイツ証券株式会社）	Taunusanlage 12, D-60325 Frankfurt am Main, Federal Republic of Germany （東京都千代田区永田町2-11-1）	65,800	0.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口1）	東京都中央区晴海1-8-11	65,700	0.74
北川 順子	東京都港区	56,000	0.63
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口2）	東京都中央区晴海1-8-11	47,200	0.53
計	—	4,752,500	53.21

（注）上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 383,000株
 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 138,200株
 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5） 117,800株
 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口1） 65,700株
 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口2） 47,200株

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2019年5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 100	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 8,929,300	89,293	—
単元未満株式	2,700	—	1 単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,932,100	—	—
総株主の議決権	—	89,293	—

(注) 「単元未満株式」欄は、自己株式9株を含めております。

② 【自己株式等】

2019年5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 (%)
(株)インテリックス	東京都渋谷区渋谷2-12-19	100	—	100	0.00
計	—	100	—	100	0.00

(注) 上記の他、単元未満株式が9株あります。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数（株）	価額の総額（千円）
取締役会（2019年7月11日）での 決議状況 （取得期間 2019年7月12日～ 2019年11月22日）	450,000	300,000
当事業年度前における取得自己株 式	—	—
当事業年度における取得自己株式	—	—
残存決議株式の総数及び価額の総 額	—	—
当事業年度の末日現在の未行使割 合(%)	—	—
当期間における取得自己株式	271,200	190,130
提出日現在の未行使割合(%)	39.73	36.62

(注) 1. 自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。

2. 当期間とは、事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

3. 当期間における取得自己株式には、2019年8月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (千円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	109	—	271,309	—

(注) 1. 当期間とは、事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

2. 当期間における保有自己株式数には、2019年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、将来の事業拡大のための財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、積極的に株主に対する利益還元を行う業績連動型配当政策を導入いたしております。具体的には、目標配当性向(連結)を30%以上とする方針であります。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。また、「会社法第459条第1項の規定に基づき、株主総会の決議によらず取締役会の決議をもって剰余金の配当を行う。」旨定款に定めており、剰余金の配当等の決定機関は、中間配当、期末配当ともに取締役会であります。

当事業年度の期末配当金につきましては、当事業年度の業績等を勘案し1株当たり17円の普通配当とさせていただきます。その結果、1株当たりの年間配当は34円となり、連結配当性向は36.5%となりました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2019年1月11日 取締役会決議	151,843	17
2019年7月11日 取締役会決議	151,843	17

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

企業に関わるステークホルダー（利害関係者）は、株主、役員、従業員、顧客、取引先、債権者、地域社会等さまざまであります。そして、企業はステークホルダーとのより良い関係構築を図るとともに、株主から負託を受けた資金を効率的に活用し、かつ不正行為を防止するための統治機構の整備と実践が益々求められてきております。その意味で企業統治においては、効率的かつ健全な企業経営を可能にする経営管理組織の構築が極めて重要であると認識しております。

この基本認識を踏まえ、当社はコーポレートガバナンスの強化充実を図り、当社グループの持続的成長と中長期的な企業価値向上を目指してまいります。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ. 企業統治の体制の概要

当社は、取締役8名（内、社外取締役2名）、監査役3名（内、社外監査役2名）の役員構成のもと、経営の迅速な意思決定及び経営戦略を効率的かつ機動的に展開しております。また、経営の意思決定及び業務執行に係る適正な監査・監督が十分に機能する体制として、監査役会設置会社制度を採用するとともに、組織の更なる強化を目的に、執行役員制度を導入しております。

(a) 取締役会

当社の取締役会は、会社の業務執行に関する意思決定機関として監査役出席の下、月1回以上開催し、経営方針、経営計画に基づく業務執行状況を監督し、その他法令で定められた事項並びに経営上の重要事項につき審議決定しております。

(b) 執行役員会議

当社の執行役員会議は、当社グループ企業の執行役員及び社長が指名する者をもって、毎月1回開催し、当社グループの中長期的な戦略を討議し、その方向性を定めるとともに業務執行の具体的方針及び計画の策定その他経営に関する事項について審議決定しております。また、執行役員会議の審議のうち、取締役会の決議事項については、あらためて取締役会で決定しております。

(c) コンプライアンス・リスク管理委員会

当社は、コンプライアンス及びリスクを専管する組織として、「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置いたしております。同委員会は、役職員の職務執行が法令及び定款並びに社会規範に適合することを確保するための体制を構築し、維持・向上を図ること、また、当社グループ全体に内在するリスク全体を包括的に管理することを目的としており、当社及びグループ各社を横断的に管理する組織であります。同委員会では、月1回、取締役会において活動状況の報告を行っております。

(d) 監査役会

当社は、監査役会設置会社であり、現在の監査役会は3名で構成しており、うち2名が社外監査役であります。監査役会は、原則として3ヶ月に1回以上開催しております。

(e) 指名報酬委員会

当社は、取締役の指名・報酬等に関する手続きの公正性・透明性・客観性を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることを目的に、取締役会の任意の諮問機関として「指名報酬委員会」を設置しております。同委員会は、原則として代表取締役及び独立社外取締役で構成し、オブザーバーとして監査役を出席させることができるものとしております。また、同意委員会では、取締役会の諮問に応じて、取締役及び執行役員の選任・解任、代表・役付取締役の選定・解職、取締役の報酬、経営者の承継計画及び経営者層の育成計画等に関する事項について審議し、取締役会に対して答申を行うものとしております。

(f) 不特事業特別委員会

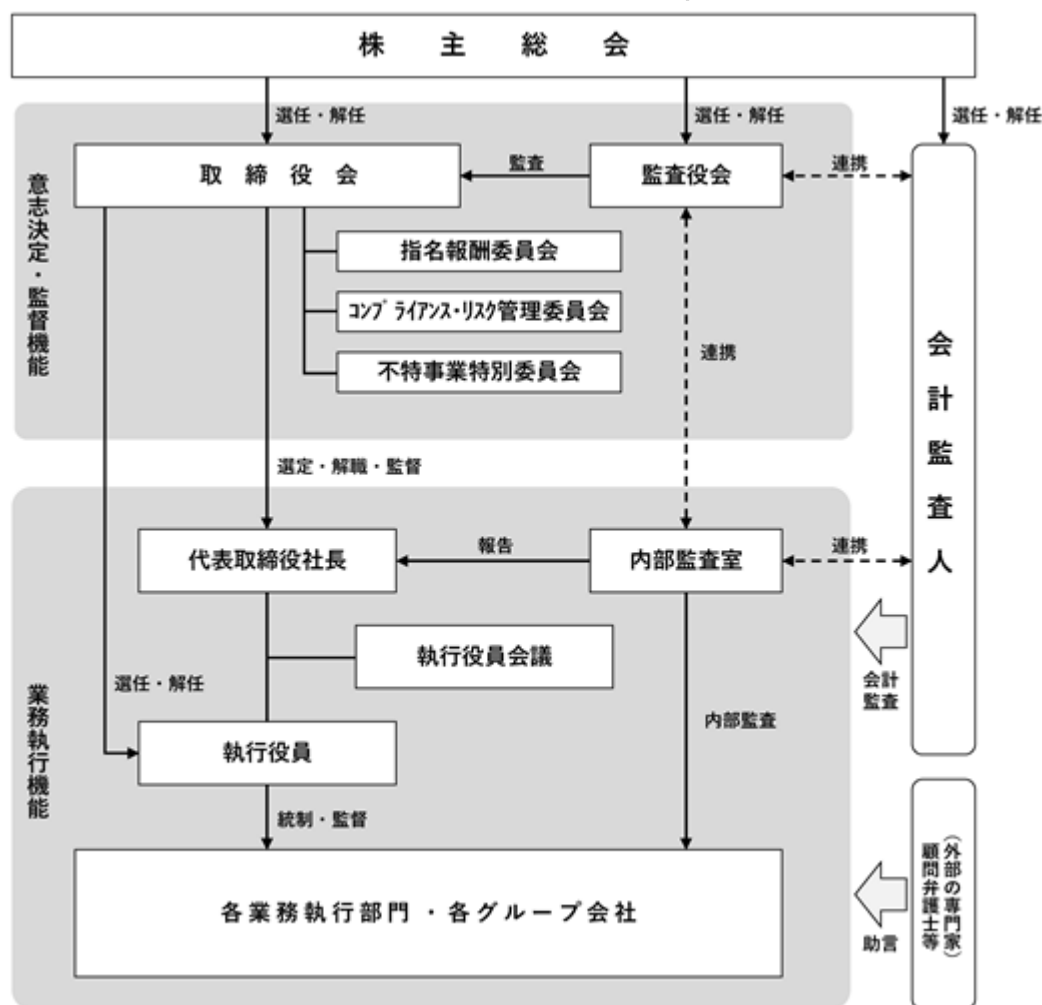
当社は、不動産特定共同事業に係るコンプライアンス体制の構築、法令遵守、及びそれらの維持・向上を目的に「不特事業特別委員会」を設置いたしております。同特別委員会は、取締役及び幹部社員で構成し、委員長は取締役社長が務めております。また、同特別委員会では、不動産特定共同事業にかかる案件組成または取引実行における総合的なリスクを審議し、適用法令等の遵守を確認した上で意思決定を行っております。

機関ごとの構成員は次のとおりです。（◎は機関の議長、委員長を表す。）

役職名	氏名	取締役会	執行役員 会議	コンプライア ンス・リスク 管理委員会	監査役会	指名報酬 委員会	不特事業 特別委員会
代表取締役 社長	山本 卓也	◎	◎	◎		○	◎
代表取締役 副社長	俊成 誠司	○	○	○		○	○
専務取締役	鶴田 豊彦	○	○	○			○
取締役	滝川 智庸	○	○				
取締役 執行役員	小山 俊	○	○	○			○
取締役 執行役員	相馬 宏昭	○	○	○			○
取締役 (社外)	種市 和実	○				◎	
取締役 (社外)	村木 徹太 郎	○				○	
常勤監査役 (社外)	大林 彰	○	○	○	◎		
監査役	江幡 寛	○			○		
監査役 (社外)	飯村 修也	○			○		
執行役員	中拂 一成		○				
執行役員	浅井 勉		○				
執行役員	村松 淳弥		○				
執行役員	平野 秀明		○				
執行役員	能城 浩一		○				
執行役員	中 伸雄		○				
子会社役員			2名				

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次の図のとおりであります。

コーポレート・ガバナンス体制



ロ、当該体制を採用する理由

当社は、業務の意思決定及びその執行を監督・監査し、当社グループ全体のリスク管理、コンプライアンスの徹底及び内部統制の向上を図る一方で、迅速な意思決定を行うことができる体制を確保するため、上記のような体制を採用しております。

③ 企業統治に関するその他の事項

イ、内部統制システム、リスク管理体制及びの子会社の業務の適正を確保するための体制の整備の状況

当社は、法令及び定款に適合し、かつ適正に業務を遂行するために、以下のとおり内部統制システムの基本方針を定めており、子会社を含めた当社グループ全体としての内部統制システムを構築、運用し、継続的な改善・向上に努めております。

(a) 当社及び子会社の取締役、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

- ・ 当社取締役会は、企業行動憲章及びコンプライアンス規程をはじめとするコンプライアンス体制に関する規程を定め、当社及び当社子会社（以下「当社グループ」という。）役職員が法令及び定款並びに社会規範を遵守した行動をとるための行動規範とする。
- ・ 当社グループを横断的に統括する「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置し、コンプライアンス体制の構築及び維持・向上を図る。
- ・ 法令違反又は法令上疑義のある行為等に対し、当社グループの取締役及び使用人が通報できる内部通報制度を構築し、運用する。
- ・ 当社グループは、健全な会社経営のため、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係を遮断・排除し、これらの反社会的勢力に対しては、警察等の外部専門機関と緊密に連携し、毅然とした態度で対応する。

- (b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項
- 取締役の職務執行に係る情報については、取締役の職務執行に係る情報を文書又は電磁的媒体（以下「文書等」という。）に記録し、文書管理規程に従い保存する。
- 取締役及び監査役は、必要に応じ、これらの文書等を閲覧できるものとする。
- (c) 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・ 当社グループのリスク管理全体を統括する組織として「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置し、リスク管理に係る規程を定め、グループ横断的なリスク管理体制を整備するものとする。
 - ・ 不測の事態が発生した場合、又は発生するおそれが生じた場合には、当社代表取締役社長を本部長とする「対策本部」を設置し、迅速かつ適切な対応を行う。なお、当社グループに重大なリスクが顕在化した場合は、取締役会において速やかに対応責任者となる取締役を定め、対応策決定のうえ関係部門に実施を指示する。
- (d) 当社及び子会社の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
- ・ 取締役会を経営方針、法令に定められた事項やその他経営に関する重要事項を決定するとともに業務執行状況を監督する機関として位置づけ、毎月1回開催するほか、必要に応じ、臨時取締役会を開催する。また、取締役会の機能をより強化し、経営効率を高めるため、当社及び子会社の取締役並びに執行役員が出席する執行役員会議を毎月1回開催し、業務執行に関する基本的事項及び重要事項に係る審議・検討を行う。
 - ・ 取締役会は、業務執行に関する組織・業務分掌・職務権限・意思決定ルールを策定し、明確化する。
- (e) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・ 当社グループにおける業務の適正を確保するため、当社グループ共通の企業行動憲章を定め、グループ各社のコンプライアンス体制の構築に努める。また、法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事項を発見し、是正することを目的として、内部通報制度の範囲をグループ全体とする。
 - ・ 当社における子会社に対する管理については、関係会社管理規程に従い、グループ管理体制の整備を行う。
 - ・ 当社グループは、中期経営計画及び年度経営計画を策定し、経営方針に基づく業務執行の方針と計数目標を定め、当社各部門及び子会社の責任範囲を明確にする。また、経営方針・目標達成に向けての業務執行状況について、当社各部門及び子会社は、活動状況を毎月当社取締役会にて報告することにより当社グループ全体の経営管理を図る。
 - ・ 当社は、「内部監査規程」に基づき、内部監査室が子会社を含めた業務及び財産の状況の監査を行い、当社グループの業務執行の適正を確保する。
- (f) 監査役がその職務を補助すべき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
- ・ 取締役会は、監査役の求めにより必要に応じて、監査役の職務を補助する使用人を置くこととし、その人事については、取締役と監査役が事前に協議を行う。
- (g) 監査役の職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ・ 監査役の職務を補助すべき使用人の任命又は異動については、監査役会の同意を必要とする。
 - ・ 監査役から監査業務に必要な指示を受けた使用人は、その指示に関する限りにおいては、取締役の指揮命令を受けないものとする。
- (h) 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社の監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・ 当社グループの取締役及び使用人は、当社及びグループ各社の業務又は業績に与える重要な事項や重大な法令違反又は定款違反もしくは不正行為の事実、又は当社及びグループ各社に著しい損害を及ぼす事実を知ったときは、直ちに当社監査役に報告する。また、当社グループの取締役及び使用人は、当社の監査役から報告を求められた場合には、速やかに必要な報告及び情報提供を行う。当社グループは、当社の監査役への報告を行った当社グループの取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底する。
- (i) 監査役の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
- ・ 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の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。

(j) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・ 監査役は、取締役会及び執行役員会議の他、重要な意思決定の過程及び業務執行状況を把握するため、必要に応じて当社及びグループ各社の会議に出席し、取締役及び使用人に説明を求めることができるものとする。
- ・ 監査役は、代表取締役、内部監査部門及び会計監査人と定期的な情報交換を行い、意思の疎通を図るものとする。
- ・ 取締役又は取締役会は、監査役が必要と認めた重要な取引先の調査への協力、監査役職務遂行上、監査役が必要と認めた場合、弁護士及び公認会計士等の外部専門家との連携を図れる環境の体制を整備する。

④ 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役・各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、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。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

⑤ 取締役の定数

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

⑥ 取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨も定款に定めております。

⑦ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役がその期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

⑧ 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

⑨ 自己株式の取得の決定機関

当社は、機動的な資本政策の実行を可能にするため、自己の株式の取得等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議によって定める旨を定款で定めております。

⑩ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性11名 女性一名 (役員のうち女性の比率-%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
代表取締役社長	山本 卓也	1954年3月17日生	1974年9月 大洋興業㈱入社 1976年9月 三越商事㈱入社 1983年9月 秀和恒産㈱入社 1985年7月 ㈱サンクホーム入社 1986年4月 ㈱セントラルプラザ設立 代表取締役社長 1995年7月 ㈱プレステージ (現 当社) 設立 1997年1月 当社代表取締役社長 1998年2月 ㈱インテリックス空間設計設立 代表取締役社長 (現任) 2003年3月 ㈱インテリックス住宅販売代表取締役 役 (現任) 2003年4月 ㈱イーアライアンス代表取締役 (現任) 2010年6月 当社代表取締役社長営業部門担当 2011年3月 当社代表取締役社長 (現任)	(注) 4	196
代表取締役副社長 ソリューション事業部、リ レーション事業部、事業戦略部 担当 兼 人事・人材開発部、 情報システム部管掌	俊成 誠司	1979年4月13日生	2004年4月 みずほ証券㈱入社 2006年9月 KBC証券㈱入社 2009年1月 ㈱東京証券取引所入社 2011年1月 当社入社 2013年9月 当社財務部長 2015年1月 当社執行役員ソリューション事業部 長 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ取締役 (現任) 2017年8月 当社取締役兼執行役員ソリューショ ン事業部長 2018年1月 ㈱インテリックス信用保証取締役 (現任) 2018年7月 当社取締役兼執行役員ソリューショ ン事業部長兼コンサルティング事業 部長兼リレーション事業部長 2019年6月 当社取締役兼執行役員ソリューショ ン事業部長兼リレーション事業部長 2019年8月 当社代表取締役副社長ソリューショ ン事業部、リレーション事業部、事 業戦略部担当兼人事・人材開発部、 情報システム部管掌 (現任)	(注) 4	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
専務取締役 コーポレート・ガバナンス推 進担当 兼 I R 部管掌	鶴田 豊彦	1957年9月25日生	1976年4月 ㈱エスコム入社 1989年3月 ㈱西武百貨店入社 1990年3月 岡三証券㈱入社 1997年1月 ジプロ㈱入社 2000年1月 同社執行役員経営企画室長兼総務部 長 2000年11月 マルコ㈱入社財務部長兼総務部長 2001年7月 ㈱ジェネラルソリューションズ（現 ㈱フィスコ）入社 2002年1月 同社執行役員経営企画室長兼内部監 査室長 2002年9月 当社入社 2003年6月 当社取締役経営企画部長 2005年12月 当社取締役管理本部長兼経営企画部 長 2010年8月 当社専務取締役管理部門担当兼経営 企画部長 2012年5月 ㈱インテリックス住宅販売取締役 （現任） 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ取締役 （現任） 2018年1月 ㈱インテリックス信用保証取締役 （現任） 2019年6月 専務取締役コーポレート・ガバナ ンス推進担当兼 I R 部管掌（現任）	(注)4	395
取締役	滝川 智庸	1959年9月14日生	1983年4月 ㈱新居千秋都市建築設計入社 1998年5月 ㈱インテリックス空間設計入社 2001年2月 ㈱インテリックス空間設計取締役 （現任） 2012年8月 当社取締役（現任）	(注)4	194
取締役 執行役員アセット事業部長	小山 俊	1968年11月4日生	1991年4月 ㈱大一入社 1993年4月 ㈱ランディックス入社 1996年4月 ㈱プライムタウン入社 1998年4月 当社入社 2003年2月 当社横浜店長 2013年6月 当社執行役員ソリューション営業部 長 2014年6月 当社執行役員アセット営業部長兼ソ リューション営業部長 2015年1月 当社執行役員アセット事業部長 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ取締役 （現任） 2017年8月 当社取締役兼執行役員アセット事業 部長（現任）	(注)4	73

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役 執行役員リノヴェックスマン ション事業部門担当 兼 カス タマーサービス室長	相馬 宏昭	1971年5月13日生	1993年4月 ㈱千代田流通サービス入社 1994年4月 スカイネット㈱入社 1996年4月 新宿リハウス㈱(現三井不動産リアル ティ㈱)入社 2001年11月 当社入社 2007年8月 当社新宿店長 2011年6月 当社執行役員東京統括部長兼渋谷店 営業部長 2012年3月 当社執行役員営業企画部長兼渋谷第 2営業部長 2015年9月 当社執行役員リノヴェックスマンシ ョン事業部門渋谷第2営業部長兼地 域営業部長 2016年7月 当社執行役員リノヴェックスマンシ ョン事業部門横浜営業部長兼地域営 業部長 2017年7月 当社執行役員リノヴェックスマンシ ョン事業部門地域営業部長 2017年8月 当社取締役兼執行役員リノヴェック スマンション事業部門地域営業部長 2018年3月 当社取締役兼執行役員リノヴェック スマンション事業部門担当兼地域営 業部長兼カスタマーサービス室長 2018年4月 ㈱インテリックス空間設計取締役 (現任) 2019年6月 当社取締役兼執行役員リノヴェック スマンション事業部門担当兼カスタ マーサービス室長(現任)	(注)4	16
取締役	種市 和実	1949年5月17日生	1968年4月 ㈱住友銀行 (現㈱三井住友銀行) 入 行 2001年4月 同行 本店(東京) 上席調査役 2002年1月 千代田スバック㈱入社 ファシリティ 事業本部長 2007年6月 同社 取締役営業推進本部長兼営業企 画部長 2008年6月 同社 取締役管理本部長 2011年6月 同社 常勤監査役 2015年8月 当社取締役(現任)	(注)4	11

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役	村木 徹太郎	1965年3月17日生	1991年7月 スイス銀証券会社東京支店(現UBS証券㈱)入社 1996年9月 世界銀行グループ入行 2001年6月 ハーバード大学行政大学院(ケネディスクール)MPA取得 2002年5月 イデアキャピタル㈱ 代表パートナー 2003年7月 ㈱産業再生機構入社 マネージングディレクター 2004年5月 ㈱カネボウ化粧品 取締役兼執行役最高財務責任者(CFO) 2007年9月 ㈱東京証券取引所グループ入社 経営企画部 企画統括役 2009年5月 ㈱TOKYO AIM取引所 代表取締役社長 2012年10月 フロンティア・マネジメント㈱入社 専務執行役員 2012年12月 同社 専務執行役員兼シンガポール支店長 2016年3月 ㈱パラマウント・エイム 代表取締役(現任) 2017年8月 当社取締役(現任)	(注)4	—
常勤監査役	大林 彰	1952年12月8日生	1976年4月 ㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入行 2003年10月 りそな信託銀行㈱内部監査部長 2004年8月 日本トラスティ情報システム㈱代表取締役常務 2007年8月 当社常勤監査役(現任) ㈱インテリックス空間設計監査役(現任) ㈱インテリックス住宅販売監査役(現任) 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ監査役(現任) 2018年1月 ㈱インテリックス信用保証監査役(現任)	(注)5	100
監査役	江幡 寛	1949年4月8日生	1980年4月 仲川会計事務所入所 1985年1月 江幡寛税理士事務所開設 所長(現任) 1995年7月 当社代表取締役 1997年8月 当社代表取締役退任 1998年2月 ㈱インテリックス空間設計監査役 1999年1月 ㈱セントラルプラザ監査役 1999年2月 当社監査役(現任)	(注)6	126
監査役	飯村 修也	1964年2月13日生	1987年4月 東京証券取引所入所 2001年7月 同所 総務部広報室課長 2010年6月 ㈱東京証券取引所派生商品部長 2014年3月 ㈱大阪取引所市場企画部長 2016年4月 ㈱日本取引所グループ人事部 2016年6月 日本証券金融㈱常勤監査役 2018年8月 当社監査役(現任) 2019年6月 日本証券金融㈱取締役(現任)	(注)7	—
計					1,115

- (注) 1. 所有株式数は、当社役員持株会における各自の持分を含めた実質持株数であり、表示単位未満を切り捨てて表示しております。
2. 取締役 種市和実及び村木徹太郎は、社外取締役であります。
3. 監査役 大林彰及び飯村修也は、社外監査役であります。
4. 2019年8月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

5. 2019年8月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 2016年8月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 2018年8月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
8. 代表取締役副社長 俊成誠司は、代表取締役社長 山本卓也の娘婿であります。
9. 本書提出日現在の執行役員は上記取締役兼執行役員のほか、次の6名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員	中 拂 一成	管理部門担当 兼 財務部長 兼 業務管理部長
執行役員	浅井 勉	リノヴェックスマンション事業部門 横浜店営業部長
執行役員	村松 淳弥	人事・人材開発部長
執行役員	平野 秀明	リノヴェックスマンション事業部門 大阪店営業部長
執行役員	能城 浩一	リースバック事業部長
執行役員	中 伸雄	リノヴェックスマンション事業部門 渋谷本店営業部長

② 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名（うち1名は常勤監査役）であります。

社外取締役種市和実氏は、当社株式を11百株所有しております。同氏は、それ以外に当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、豊富な知識・経験等を当社の経営に活かすことができるため、社外取締役に選任しております。当社は、同氏を当社の独立役員として、株式会社東京証券取引所に届け出ております。

社外取締役村木徹太郎氏は、株式会社パラマウント・エイムの代表取締役であります。同氏は、当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、豊富な知識・経験等を当社の経営に活かすことができるため、社外取締役に選任しております。当社は、同氏を当社の独立役員として、株式会社東京証券取引所に届け出ております。

社外監査役大林彰氏は、当社株式を100百株所有しております。同氏は、それ以外に当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、豊富な知識・経験等を当社の監査に活かすことができるため、社外監査役に選任しております。

社外監査役飯村修也氏は、日本証券金融株式会社の取締役であります。同氏は、当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、豊富な知識・経験等を当社の監査に活かすことができるため、社外監査役に選任しております。

③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役については、取締役会及び指名報酬委員会において社外の視点からの意見を受けることにより、経営者の説明責任が果たされ、経営の透明性・公平性の確保が実現できるものと考えております。

社外監査役は、当社及び当社グループ各社に対する監査の実効性を高め、客観的、中立的な助言を行うため、監査役、会計監査人、内部監査部門及び内部統制部門との情報交換に努めております。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

監査役監査につきましては、監査役（社外監査役2名を含む3名で構成しております。）が監査計画に基づき本社、各店、グループ会社に対する監査を行うほか、取締役会、執行役員会議等に出席し、取締役の職務執行状況を監査しております。また個別に取締役及び幹部社員、内部監査部署との面談等を行い、重要な決裁書類等を閲覧し積極的、客観的かつ公正な監査を行っております。

監査役は、税理士1名を含め、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。

また、監査役は、会計監査人から定期的に監査結果の報告を受け、情報の共有化を図ると共に、内部監査室長、内部統制部門担当者とも緊密な連携を保ち、重ねて調査する必要の認められる案件、迅速に対処すべき案件等を見極め合理的な監査に努めております。

② 内部監査の状況

当社及び子会社を対象に内部監査業務を担当する部門として、内部監査室を設け室長1名を専任とし、監査役及び会計監査人による監査とは別に、社長の命により、会社の業務活動、会社財産の状況に対する内部監査を行っております。また、必要に応じ、内部監査室は、監査役及び会計監査人との調整を行い、効率的な内部監査の実施に努めております。

③ 会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ. 監査業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 林 一樹

指定有限責任社員 業務執行社員 江下 聖

ハ. 監査業務に係る補助者

公認会計士5名、その他19名

ニ. 監査法人の選定方針と理由

監査役会では、会計監査人の評価及び選定基準を定め、社内関係部署及び会計監査人からの報告及び判断に必要な資料入手、また会計監査人の監査計画、品質管理体制、独立性、専門性及び報酬総額等について慎重に検討を行い、会計監査人候補を総合的に評価し決定いたします。EY新日本有限責任監査法人は、上記の点に照らし、当社の会計監査人として適格であると考えられますので、同監査法人を当社の会計監査人として選任いたしました。

監査役会は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、原則として、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき当該議案を株主総会に提案いたします。

ホ. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に準拠する評価基準を定め、それに基づいて会計監査人の評価を実施しております。

評価の内容は、会計監査人の監査計画が当社事業や業界に関する知見及び経営環境を踏まえたリスク分析を適切に反映させたものか、また十分な独立性を保持し、高度な専門性と職務遂行の適正性を確保するための体制であるか、更に期中における経営者や監査役会、内部監査室その他関連する部署との連携状況からその監査品質を確認しました。以上のことから、会計監査人の監査業務及び監査結果については相当であると判断するとともに、再任することを決定しております。

④ 監査報酬の内容等

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（2019年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56) d (f) i から iii の規定に経過措置を適用しております。

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	32,000	—	32,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	32,000	—	32,000	—

ロ. その他重要な報酬の内容
該当事項はありません。

ハ. 監査報酬の決定方針

当社の監査法人に対する監査報酬は、監査目的並びに監査時間等から算出された報酬見積額について、当社監査役会の検討、同意を得た後に取締役会において決定しております。なお、当社と監査法人及び監査業務を執行する公認会計士等の間には、独立性の保持を確認した監査契約を締結しております。

ニ. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査役会は、会計監査人の報酬について過年度の職務の執行状況及び報酬実績を確認し、当事業年度における会計監査人の監査計画及び報酬見積もりの算出根拠の適正性及び妥当性について検証を行いました。また同業他社、同規模会社等の情報収集を行い比較検討し、これらについて適切であると判断しましたので、会計監査人の報酬額について、会社法第399条第1項の同意を行いました。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬限度額は、2007年8月23日開催の第12回定時株主総会において年額3億円以内（使用人兼務取締役の使用人部分は含まない。）と定めており、2008年8月21日開催の第13回定時株主総会において、ストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬額を別枠として、年額5千万円以内と定めております。また、監査役の報酬限度額は、2003年8月19日開催の第8回定時株主総会において年額5千万円以内と定めており、2008年8月21日開催の第13回定時株主総会において、ストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬額を別枠として、年額5百万円以内と定めております。なお、定款で定める取締役の員数は10名以内、監査役の員数は5名以内であり、本有価証券報告書提出日現在の取締役は8名、監査役は3名であります。

各取締役の報酬等の額の決定は、取締役会の諮問機関である任意の指名報酬委員会が取締役会から取締役の報酬等の決定につき一任を受け、常勤・非常勤の別、会社の業績、職責、貢献度等を勘案し決定しております。

各監査役の報酬等の額の決定は、常勤・非常勤の別、業務分担の状況を勘案し、監査役の協議により決定しております。

また、当社の役員が当事業年度に受けている報酬等は、固定報酬のみであります。

なお、当社は業務執行取締役に対する具体的な指標を用いた業績連動報酬制度の導入につきまして、継続的に検討していく方針であります。

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

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)
		固定報酬	業績連動報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	109,971	109,971	—	5
監査役 (社外監査役を除く。)	1,440	1,440	—	1
社外役員	15,300	15,300	—	5

(注) 1. 当事業年度末現在の人員数は取締役8名（うち社外取締役2名）、監査役4名（うち社外監査役3名）であります。なお、上記支給人員には、無報酬の取締役1名を除いております。

2. 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。

③ 提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする株式を純投資目的である投資株式としており、それ以外を純投資目的以外の投資株式（政策保有株式）としております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社が純投資目的以外で保有する上場株式（以下「政策保有株式」という）は、原則として、取引先との中長期的な取引関係の維持・強化等の観点から、当社グループの中長期的な企業価値向上に資すると判断する場合に保有することができるものとしています。取締役会は、個別の政策保有株式に関し、保有目的が適切か、保有に伴う便益やリスク、中長期的な経済合理性、投資先企業との総合的な関係の維持・強化の観点等から、毎年、保有の合理性について検証しております。

ロ. 当社の株式の保有状況

(a) 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (千円)
非上場株式	1	0
非上場株式以外の株式	1	105,820

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額 (千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	—	—	—
非上場株式以外の株式	—	—	—

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額 (千円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	—	—

(b) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
北沢産業(株)	370,000	370,000	取引・協業関係の構築のため長期的スタ ンスで保有しております。上記イ. に記 載のとおり、保有目的の合理性を検証 し、保有は適切であると判断しておりま す。	有
	105,820	97,310		

(c) 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (千円)
非上場株式	2	78,551	1	164,165
非上場株式以外の株式	1	38,700	—	—

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額 (千円)	売却損益の 合計額 (千円)	評価損益の 合計額 (千円)
非上場株式	—	—	(注)
非上場株式以外の株式	—	—	—

(注) 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
- また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2018年6月1日から2019年5月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2018年6月1日から2019年5月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,846,830	5,500,178
売掛金	99,646	108,346
有価証券	—	100,173
販売用不動産	※1,※2 13,683,780	※1,※2 15,378,475
仕掛販売用不動産	※1 3,649,385	※1 3,269,868
前渡金	311,740	348,849
その他	245,992	397,087
貸倒引当金	△103	△1,008
流動資産合計	23,837,271	25,101,971
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,694,962	3,301,139
減価償却累計額	△849,980	△668,308
建物及び構築物（純額）	※1 2,844,982	※1 2,632,830
土地	※1 3,823,118	※1 7,424,609
リース資産	71,957	71,957
減価償却累計額	△47,869	△53,222
リース資産（純額）	24,088	18,735
建設仮勘定	64,572	102,545
その他	114,532	102,091
減価償却累計額	△75,750	△74,868
その他（純額）	※1 38,781	27,223
有形固定資産合計	6,795,543	10,205,943
無形固定資産		
借地権	※1 467,663	※1 464,906
その他	19,248	51,864
無形固定資産合計	486,911	516,770
投資その他の資産		
投資有価証券	361,915	223,071
繰延税金資産	117,809	145,158
その他	403,627	567,913
貸倒引当金	△5,809	△4,321
投資その他の資産合計	877,543	931,822
固定資産合計	8,159,998	11,654,536
資産合計	31,997,270	36,756,507

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	463,609	477,747
短期借入金	※18,675,886	※19,482,427
1年内償還予定の社債	240,000	340,000
1年内返済予定の長期借入金	※11,671,469	※13,354,916
未払法人税等	249,546	193,205
前受金	147,851	165,883
アフターサービス保証引当金	19,829	13,964
その他	864,218	835,286
流動負債合計	12,332,410	14,863,430
固定負債		
社債	680,000	840,000
長期借入金	※18,378,593	※19,862,549
資産除去債務	21,965	21,965
その他	446,082	505,203
固定負債合計	9,526,640	11,229,718
負債合計	21,859,051	26,093,149
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,695	2,253,779
資本剰余金	2,467,023	2,467,106
利益剰余金	5,383,871	5,912,258
自己株式	△115	△115
株主資本合計	10,104,475	10,633,029
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,969	13,977
繰延ヘッジ損益	△1,265	△677
その他の包括利益累計額合計	16,703	13,300
新株予約権	17,039	17,028
純資産合計	10,138,218	10,663,358
負債純資産合計	31,997,270	36,756,507

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
売上高	43,507,067	36,981,221
売上原価	※1 37,824,926	※1 30,930,054
売上総利益	5,682,140	6,051,166
販売費及び一般管理費	※2 4,121,733	※2, ※3 4,378,186
営業利益	1,560,407	1,672,980
営業外収益		
受取利息	4,782	3,190
受取配当金	5,582	2,396
投資有価証券売却益	2,401	—
違約金収入	6,549	15,208
業務受託料	600	—
補助金収入	246	15,558
受取手数料	4,668	5,299
受取補償金	9,437	4,368
受取損害金	—	10,323
その他	20,850	12,893
営業外収益合計	55,119	69,239
営業外費用		
支払利息	288,097	283,312
支払手数料	62,773	80,742
その他	10,848	15,741
営業外費用合計	361,718	379,797
経常利益	1,253,807	1,362,423
特別利益		
固定資産売却益	※4 125	※4 4,461
新株予約権戻入益	63	—
ゴルフ会員権売却益	—	1,388
特別利益合計	188	5,850
特別損失		
固定資産処分損	※5 418	※5 5
投資有価証券評価損	—	135,613
貸倒引当金繰入額	1,599	—
特別損失合計	2,018	135,619
税金等調整前当期純利益	1,251,977	1,232,654
法人税、住民税及び事業税	445,817	426,430
法人税等調整額	3,334	△25,846
法人税等合計	449,152	400,583
当期純利益	802,824	832,071
親会社株主に帰属する当期純利益	802,824	832,071

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
当期純利益	802,824	832,071
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23,953	△3,992
繰延ヘッジ損益	715	588
その他の包括利益合計	※24,668	※△3,403
包括利益	827,493	828,667
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	827,493	828,667
非支配株主に係る包括利益	—	—

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2, 209, 368	2, 422, 696	4, 873, 180	△115	9, 505, 130
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	44, 327	44, 327			88, 654
剰余金の配当			△292, 133		△292, 133
親会社株主に帰属する当期純利益			802, 824		802, 824
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	44, 327	44, 327	510, 691	—	599, 345
当期末残高	2, 253, 695	2, 467, 023	5, 383, 871	△115	10, 104, 475

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△5, 983	△1, 981	△7, 964	22, 737	9, 519, 902
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					88, 654
剰余金の配当					△292, 133
親会社株主に帰属する当期純利益					802, 824
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	23, 953	715	24, 668	△5, 697	18, 971
当期変動額合計	23, 953	715	24, 668	△5, 697	618, 316
当期末残高	17, 969	△1, 265	16, 703	17, 039	10, 138, 218

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,253,695	2,467,023	5,383,871	△115	10,104,475
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	83	83			166
剰余金の配当			△303,684		△303,684
親会社株主に帰属する当期純利益			832,071		832,071
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	83	83	528,386	—	528,553
当期末残高	2,253,779	2,467,106	5,912,258	△115	10,633,029

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	17,969	△1,265	16,703	17,039	10,138,218
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					166
剰余金の配当					△303,684
親会社株主に帰属する当期純利益					832,071
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,992	588	△3,403	△10	△3,413
当期変動額合計	△3,992	588	△3,403	△10	525,139
当期末残高	13,977	△677	13,300	17,028	10,663,358

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,251,977	1,232,654
減価償却費	242,064	249,898
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,322	△583
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	1,695	△5,865
受取利息及び受取配当金	△10,365	△5,587
支払利息	288,097	283,312
為替差損益 (△は益)	△11	—
新株予約権戻入益	△63	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2,401	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	135,613
固定資産処分損益 (△は益)	293	△4,456
売上債権の増減額 (△は増加)	△63,168	△8,700
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,480,790	230,780
前渡金の増減額 (△は増加)	59,609	△37,109
仕入債務の増減額 (△は減少)	△83,277	14,138
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△155,582
未払消費税等の増減額 (△は減少)	137,286	△218,822
その他の資産の増減額 (△は増加)	△38,399	△107,921
その他の負債の増減額 (△は減少)	△26,076	251,914
小計	7,239,374	1,853,685
利息及び配当金の受取額	10,273	5,450
利息の支払額	△281,755	△278,151
法人税等の支払額	△602,526	△483,891
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,365,365	1,097,093
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	△225,414	△282,505
定期預金の払戻による収入	683,014	350,045
固定資産の取得による支出	△1,736,015	△5,296,133
固定資産の売却による収入	255	37,157
投資有価証券の取得による支出	△264,787	△102,964
投資有価証券の売却による収入	185,238	—
貸付けによる支出	△109,900	—
貸付金の回収による収入	160,020	109,900
その他	△19,000	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,326,587	△5,184,509
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)	△5,190,340	806,541
長期借入れによる収入	6,197,500	8,075,550
長期借入金の返済による支出	△5,655,049	△4,908,146
社債の発行による収入	600,000	500,000
社債の償還による支出	△170,000	△240,000
リース債務の返済による支出	△1,650	△3,960
新株予約権の行使による株式の発行による収入	83,020	156
配当金の支払額	△291,728	△301,836
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,428,248	3,928,304
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	610,529	△159,111
現金及び現金同等物の期首残高	4,592,862	5,203,391
現金及び現金同等物の期末残高	※5,203,391	※5,044,280

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 5社

連結子会社の名称

(株)インテリックス空間設計

(株)インテリックス住宅販売

(株)インテリックスプロパティ

(株)インテリックス信用保証

(株)Intellex Funding

上記のうち、(株)Intellex Fundingについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、(注記事項)「開示対象特別目的会社関係」に記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 一社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

各連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

① 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

② その他有価証券

時価のあるもの

連結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り算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ デリバティブ

時価法を採用しております。

ハ たな卸資産

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)によりしております。

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)によりしております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産(リース資産を除く)

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、その他は定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物 3～50年

その他 3～20年

ロ 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を採用しております。

ハ 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては、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。

ニ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ アフターサービス保証引当金

アフターサービス保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を採用しております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ハ ヘッジ方針

当社の社内規程に基づき、個別案件ごとにヘッジ対象を明確にし、当該ヘッジ対象の金利変動リスクをヘッジすることを目的として実施することとしております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(5) 連結キャッシュ・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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は投資その他の資産の「その他」に計上し（５年償却）、それ以外は、全額発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年３月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年３月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年５月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年１月１日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の１つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年５月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり
ます。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の
期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示
しております。

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりで
あります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
建物及び構築物	105,936	1,230,469
土地	184,632	716,512
その他	—	7,719
計	290,569	1,954,701

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりで
あります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
建物及び構築物	10,934	85,957
土地	68,419	322,810
建設仮勘定	43,719	—
計	123,073	408,768

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
販売用不動産	10,564,428千円	11,972,553千円
仕掛販売用不動産	2,854,668	2,615,626
建物及び構築物	2,632,226	2,234,234
土地	3,368,238	6,339,740
その他(有形固定資産)	2,090	—
借地権	467,663	464,906
計	19,889,315	23,627,059

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
短期借入金	6,277,686千円	7,271,777千円
1年内返済予定の長期借入金	1,017,404	2,443,545
長期借入金	7,321,707	8,618,766
計	14,616,798	18,334,088

※ 2 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前連結会計年度 (2018年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (2019年 5 月 31 日)
販売用不動産	5,930,162千円	4,054,904千円

(連結損益計算書関係)

※ 1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年 6 月 1 日 至 2018年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2018年 6 月 1 日 至 2019年 5 月 31 日)
簿価切下げ当期発生額	289,604千円	180,244千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	△288,817	△183,700
計	786	△3,456

※ 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年 6 月 1 日 至 2018年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2018年 6 月 1 日 至 2019年 5 月 31 日)
販売仲介手数料	969,974千円	790,724千円
給与及び手当	1,172,157	1,242,887

※ 3 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費の総額

	前連結会計年度 (自 2017年 6 月 1 日 至 2018年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2018年 6 月 1 日 至 2019年 5 月 31 日)
	一千円	58,970千円

※ 4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年 6 月 1 日 至 2018年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2018年 6 月 1 日 至 2019年 5 月 31 日)
建物	一千円	2,712千円
工具、器具及び備品	125千円	一千円
土地	一千円	1,749千円
計	125千円	4,461千円

※ 5 固定資産処分損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年 6 月 1 日 至 2018年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2018年 6 月 1 日 至 2019年 5 月 31 日)
建物及び構築物	65千円	一千円
その他	353	5
計	418	5

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	36,967千円	△5,754千円
組替調整額	△2,401	—
税効果調整前	34,566	△5,754
税効果額	△10,612	1,761
その他有価証券評価差額金	23,953	△3,992
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	1,031	848
組替調整額	—	—
税効果調整前	1,031	848
税効果額	△315	△259
繰延ヘッジ損益	715	588
その他の包括利益合計	24,668	△3,403

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	8,825,600	106,300	—	8,931,900
合計	8,825,600	106,300	—	8,931,900
自己株式				
普通株式	109	—	—	109
合計	109	—	—	109

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加106,300株は、新株予約権の行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	17,039
合計		—	—	—	—	—	17,039

3. 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
2017年7月11日 取締役会	普通株式	141,207	16	2017年5月31日	2017年8月9日
2018年1月12日 取締役会	普通株式	150,925	17	2017年11月30日	2018年2月9日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年7月12日 取締役会	普通株式	151,840	利益剰余金	17	2018年5月31日	2018年8月10日

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式（注）1	8,931,900	200	—	8,932,100
合計	8,931,900	200	—	8,932,100
自己株式				
普通株式	109	—	—	109
合計	109	—	—	109

（注）普通株式の発行済株式総数の増加200株は、新株予約権の行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	17,028
合計		—	—	—	—	—	17,028

3. 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
2018年7月12日 取締役会	普通株式	151,840	17	2018年5月31日	2018年8月10日
2019年1月11日 取締役会	普通株式	151,843	17	2018年11月30日	2019年2月8日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年7月11日 取締役会	普通株式	151,843	利益剰余金	17	2019年5月31日	2019年8月9日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
現金及び預金勘定	5,846,830千円	5,500,178千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△643,438	△455,898
現金及び現金同等物	5,203,391	5,044,280

(金融商品関係)

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

当社グループは、営業活動に必要な資金を、主に金融機関等からの借入により調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しており、また、デリバティブ取引は主に金利変動リスクヘッジ目的での利用に限定し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、当社グループの社内管理規程に従い、担当部署であるアセット事業部、リースバック事業部及び㈱インテリックス空間設計において入金管理、遅延状況の把握を行い、リスク低減を図っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されていますが、定期的に時価の把握を行っております。

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

借入金、社債は主に営業活動に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクが存在しますが、当社グループは、担当部署である財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

また、借入金のうち長期借入金の一部は変動金利による資金調達であり、金利の変動リスクに晒されていますが、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップを実施して支払利息の固定化を実施しております。

デリバティブ取引については、当社の社内管理規程に従い、主に金利変動のリスク軽減のため、信用力の高い金融機関との取引を行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。(注)2.参照)

前連結会計年度（2018年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,846,830	5,846,830	—
(2) 投資有価証券	197,750	197,720	△30
資産計	6,044,580	6,044,550	△30
(3) 短期借入金	8,675,886	8,675,886	—
(4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）	10,050,062	10,048,118	△1,943
負債計	18,725,948	18,724,004	△1,943
デリバティブ取引（*）	(1,824)	(1,824)	—

（*）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

当連結会計年度（2019年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,500,178	5,500,178	—
(2) 有価証券	100,173	100,160	△13
(3) 投資有価証券	144,520	144,520	—
資産計	5,744,871	5,744,858	△13
(4) 短期借入金	9,482,427	9,482,427	—
(5) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）	13,217,466	13,253,076	35,610
負債計	22,699,893	22,735,503	35,610
デリバティブ取引（*）	(975)	(975)	—

（*）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

（注）1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券

これらの時価について、債券は取引金融機関から提示された価格によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(4) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）

これらの時価について、元利金の合計額を、新規に同様の借入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ます。

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金等と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金等の時価に含めて記載しております。（上記（5）参照）

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
非上場株式	164,165	78,551

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2018年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	5,770,261	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	—	100,000	—	—
合計	5,770,261	100,000	—	—

当連結会計年度（2019年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	5,423,281	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	100,000	—	—	—
合計	5,523,281	—	—	—

4. 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2018年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	8,675,886	—	—	—	—	—
長期借入金	1,671,469	2,959,723	1,651,614	488,539	1,479,338	1,799,376
合計	10,347,355	2,959,723	1,651,614	488,539	1,479,338	1,799,376

当連結会計年度（2019年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	9,482,427	—	—	—	—	—
長期借入金	3,354,916	2,876,016	634,364	1,377,213	3,458,315	1,516,639
合計	12,837,342	2,876,016	634,364	1,377,213	3,458,315	1,516,639

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度 (2018年5月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
(1) 国債・地方債等	—	—	—
(2) 社債	—	—	—
(3) その他	—	—	—
小 計	—	—	—
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
(1) 国債・地方債等	—	—	—
(2) 社債	100,440	100,410	△30
(3) その他	—	—	—
小 計	100,440	100,410	△30
合 計	100,440	100,410	△30

当連結会計年度 (2019年5月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
(1) 国債・地方債等	—	—	—
(2) 社債	—	—	—
(3) その他	—	—	—
小 計	—	—	—
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
(1) 国債・地方債等	—	—	—
(2) 社債	100,173	100,160	△13
(3) その他	—	—	—
小 計	100,173	100,160	△13
合 計	100,173	100,160	△13

2. その他有価証券

前連結会計年度（2018年5月31日）

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	—	—	—
(2) 債券	—	—	—
(3) その他	—	—	—
小 計	—	—	—
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	97,310	71,410	25,900
(2) 債券	—	—	—
(3) その他	—	—	—
小 計	97,310	71,410	25,900
合 計	97,310	71,410	25,900

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額 164,165千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含まれておりません。

当連結会計年度（2019年5月31日）

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	38,700	52,964	△14,264
(2) 債券	—	—	—
(3) その他	—	—	—
小 計	38,700	52,964	△14,264
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	105,820	71,410	34,410
(2) 債券	—	—	—
(3) その他	—	—	—
小 計	105,820	71,410	34,410
合 計	144,520	124,374	20,145

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額 78,551千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含まれておりません。

3. 売却した其他有価証券

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額 （千円）	売却損の合計額 （千円）
(1) 株式	185,238	13,631	11,230
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	185,238	13,631	11,230

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

減損処理を行っておりません。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

投資有価証券について135,613千円（其他有価証券の非上場株式）減損処理を行っております。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる非上場株式の減損処理にあたっては、財政状態の悪化があり、かつ1株当たり純資産が取得原価に比し50%以上下落した場合は原則減損としますが、個別に回復可能性を判断し、最終的に減損処理の可否を決定しております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度 (2018年 5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (2019年 5月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度 (2018年 5月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引				
	受取変動 支払固定	長期借入金	170,462	159,616	△1,824
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引				
	受取変動 支払固定	長期借入金	441,789	290,225	(注) 2
合計			612,251	449,841	△1,824

(注) 1. 時価の算定方法は、取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度 (2019年 5月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引				
	受取変動 支払固定	長期借入金	159,616	148,770	△975
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引				
	受取変動 支払固定	長期借入金	290,225	138,661	(注) 2
合計			449,841	287,431	△975

(注) 1. 時価の算定方法は、取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定拠出制度を採用しております。

2. 退職給付に関する事項

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、23,568千円であります。

当連結会計年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定拠出制度を採用しております。

2. 退職給付に関する事項

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、24,694千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

前連結会計年度(自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
新株予約権戻入益	63	—

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2015年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社監査役 2名 当社従業員 61名 当社子会社取締役 2名 当社子会社従業員 10名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 440,000株(注) 1
付与日	2015年10月27日
権利確定条件	(注) 2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2016年9月1日～2020年8月31日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. ① 新株予約権者は2016年5月期または2017年5月期の2事業年度において、当社の経常利益が下記(a)又は(b)に掲げる各条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち、それぞれ定められた割合の個数を行うことができる。

(a) 2016年5月期の経常利益が10億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の50%

(b) 2016年5月期及び2017年5月期の経常利益の合計が22億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の100%

ただし、上記（b）については、当該2事業年度において一度でも経常利益が745百万円（2015年5月期の経常利益）を下回った場合には、合計22億円を達成していたとしても、本新株予約権を行使することはできないものとする。

なお、当該経常利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書）における経常利益を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき経常利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会にて定めるものとする。

- ② 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- ③ 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ⑤ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

（2）ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2019年5月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	2015年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	—
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	321, 500
権利確定	—
権利行使	200
失効	—
未行使残	321, 300

② 単価情報

	2015年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	781
行使時平均株価 (円)	781
付与日における公正な評価単価 (円)	53

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税否認額	17,864千円	17,766千円
未払固定資産税否認額	6,346	7,167
未払不動産取得税否認額	13,503	19,940
連結会社間内部利益消去	635	457
未払賞与否認額	63,343	78,206
アフターサービス保証引当金否認額	6,561	4,718
たな卸資産評価損否認額	27,665	26,607
未収家賃否認額	26,792	—
税務上の繰越欠損金(注)2	42,714	41,883
役員退職慰労引当金否認額	41,402	41,402
ゴルフ会員権評価損否認額	6,620	6,620
貸倒引当金損金算入限度超過額	3,941	3,762
その他有価証券評価差額金	—	4,367
投資有価証券評価損否認額	3,061	44,586
その他	16,486	24,342
繰延税金資産小計	276,938	321,829
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	△42,714	△41,883
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△108,483	△124,250
評価性引当額小計(注)1	△151,197	△166,134
繰延税金資産合計	125,740	155,695
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	7,930	10,536
繰延税金負債合計	7,930	10,536
繰延税金資産の純額	117,809	145,158

(注) 1. 評価性引当額が14,936千円増加しております。この増加の主な内容は、当社における未収家賃否認額にかかる評価性引当額が26,792千円減少しましたが、投資有価証券評価損にかかる評価性引当額が41,524千円増加したことによるものです。

(注) 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金(a)	—	—	8,000	—	—	33,883	41,883
評価性引当額	—	—	△8,000	—	—	△33,883	△41,883
繰延税金資産(b)	—	—	—	—	—	—	(※2)

(※1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(※2) 税務上の繰越欠損金41,883千円(法定実効税率を乗じた額)は、主に連結子会社インテリックス空間設計において2015年5月期以降計上した税引前当期純損失により生じているものであり、全額回収不能と判断し評価性引当額を認識しております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9%	0.8%
住民税均等割	0.8%	0.9%
評価性引当額の増減	3.3%	1.2%
税額控除	0.0%	△1.2%
その他	0.0%	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.9%	32.5%

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

本社事務所等の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から4～5年と見積り、割引率は0.000～0.143%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
期首残高	15,000千円	21,965千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	6,965	—
時の経過による調整額	—	—
資産除去債務の履行による減少額	—	—
その他増減額 (△は減少)	—	—
期末残高	21,965	21,965

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、オフィスビル及び住宅等の賃貸用不動産を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は51,069千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は234,405千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	4,889,120	5,487,775
期中増減額	598,654	4,174,418
期末残高	5,487,775	9,662,194
期末時価	5,519,805	10,198,528

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（1,311,085千円）及び販売用不動産を賃貸不動産に振り替えたことによる増加（123,073千円）であり、主な減少額は賃貸不動産をその他事業資産に振り替えたことによる減少（371,761千円）、賃貸不動産を販売用不動産に振り替えたことによる減少（290,569千円）、及び減価償却（173,089千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（5,211,452千円）及び販売用不動産を賃貸不動産に振り替えたことによる増加（408,768千円）であり、主な減少額は賃貸不動産を販売用不動産に振り替えたことによる減少（1,217,665千円）、及び減価償却（196,886千円）であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいております。ただし、第三者からの取得や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当連結会計年度に取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(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

当社グループ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になっているものがあります。

当社グループは、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業」を主な事業とし、それ以外に新築マンション・ビル・戸建・土地の売買及び賃貸事業やリースバック事業、不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品の販売事業、並びにリノベーション内装の請負事業等を「その他不動産事業」として展開しております。

従って、当社グループでは、「中古マンション再生流通事業」と「その他不動産事業」を報告セグメントとしております。

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

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	34,595,946	8,911,121	43,507,067	—	43,507,067
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	34,595,946	8,911,121	43,507,067	—	43,507,067
セグメント利益	1,259,483	821,091	2,080,574	△520,167	1,560,407
セグメント資産	13,539,388	13,202,939	26,742,327	5,254,942	31,997,270
その他の項目					
減価償却費	11,930	229,296	241,226	838	242,064
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,028	1,731,188	1,758,216	138	1,758,354

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△520,167千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額5,254,942千円は、各報告セグメントに配賦され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現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	28,354,918	8,626,302	36,981,221	—	36,981,221
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	28,354,918	8,626,302	36,981,221	—	36,981,221
セグメント利益	877,760	1,384,039	2,261,800	△588,819	1,672,980
セグメント資産	13,398,598	17,983,422	31,382,020	5,374,487	36,756,507
その他の項目					
減価償却費	13,792	235,150	248,942	956	249,898
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	5,029	5,291,924	5,296,953	696	5,297,650

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△588,819千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額5,374,487千円は、各報告セグメントに配賦され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現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載しておりません。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載しておりません。

【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】

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

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額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

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】

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

（1）連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

（2）連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社はその他不動産事業において、不動産特定共同事業法（任意組合理型）に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。この事業においては、小口化商品の購入者が任意組合との間で不動産特定事業への参加契約を締結し、現物出資又は金銭出資を行います。任意組合は、現物出資又は金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

当社は、業務執行組合理員（理事長）として、任意組合契約に従い、理事長報酬を得ており、当社の連結子会社である(株)インテリックスプロパティは、任意組合より一括して建物管理を委託され報酬を得ております。

また、金銭出資型の場合は当社と任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
特別目的会社数	7組合	14組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	3,055,025千円	5,230,995千円
負債総額（単純合算）	一千円	24千円

上記のうち、前連結会計年度の3組合、当連結会計年度の3組合の資産総額及び負債総額につきましては、決算日未到来につき、総額に合算しておりません。

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

	主な取引の金額 (千円)	主な損益	
		項目	金額（千円）
不動産譲渡高（注1）	1,362,579	不動産売上高	1,362,579

（注1）不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で表示されております。

（注2）上記以外の取引として、理事長報酬と管理委託手数料収入が発生しておりますが、取引金額に重要性がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

	主な取引の金額 (千円)	主な損益	
		項目	金額（千円）
不動産譲渡高（注1）	1,607,952	不動産売上高	1,607,952
理事長報酬（注2）	13,157	その他の売上高	13,157
賃借料（注3）	20,150	その他の売上原価	20,150

（注1）不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で表示されております。

（注2）理事長報酬は、当該不動産の賃貸収入から決められた割合で算出された金額であります。なお、理事長報酬は連結損益計算書上の売上高で計上されております。

（注3）賃借料は、当該不動産において当社グループの利用部分における賃借料であります。なお、賃借料は連結損益計算書上の売上原価で計上されております。

（注4）上記以外の取引として、管理委託手数料収入等が発生しておりますが、取引金額に重要性がないため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
1株当たり純資産額	1,133.16円	1,191.93円
1株当たり当期純利益金額	90.46円	93.16円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	89.66円	－円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	802,824	832,071
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	802,824	832,071
期中平均株式数(株)	8,875,375	8,931,899
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	－	－
普通株式増加数(株)	78,899	－
(うち新株予約権(株))	(78,899)	(－)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	－	－

(注) 当連結会計年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している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)

(自己株式取得に係る事項の決議)

当社は、2019年7月11日開催の取締役会におきまして、会社法第459条第1項の規定による定款の定めに基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

自己株式取得に関する取締役会の決議内容

(1) 自己株式の取得を行う理由

今後の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため、自己株式の取得を行うものであります。

(2) 取得する株式の種類 当社普通株式

(3) 取得する株式の総数 450,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合5.0%)

(4) 取得価額の総額 300,000,000円(上限)

(5) 取得期間 2019年7月12日～2019年11月22日

(6) 取得方法 東京証券取引所における市場買付

有価証券報告書提出日の属する月の前月末現在における取得状況

(1) 取得した株式の種類 当社普通株式

(2) 取得した株式の総数 271,200株

(3) 株式の取得価額の総額 190,130千円

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱インテリックス	第13回無担保社債	2015年3月9日	120,000 (60,000)	60,000 (60,000)	0.28	無担保社債	2020年3月9日
㈱インテリックス	第14回無担保社債	2016年9月30日	210,000 (60,000)	150,000 (60,000)	0.25	無担保社債	2021年9月30日
㈱インテリックス	第15回無担保社債	2017年6月26日	90,000 (20,000)	70,000 (20,000)	0.31	無担保社債	2022年6月24日
㈱インテリックス	第16回無担保社債	2018年3月30日	500,000 (100,000)	400,000 (100,000)	0.36	無担保社債	2023年3月30日
㈱インテリックス	第17回無担保社債	2019年3月29日	— (—)	500,000 (100,000)	0.26	無担保社債	2024年3月29日
合計	—	—	920,000 (240,000)	1,180,000 (340,000)	—	—	—

(注) 1. 当期末残高の()内書は、1年以内に償還が予定されている金額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
340,000	280,000	250,000	210,000	100,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,675,886	9,482,427	1.63	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,671,469	3,354,916	1.09	—
1年以内に返済予定のリース債務	3,960	3,960	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,378,593	9,862,549	1.08	2020年～ 2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	14,190	10,230	—	—
合計	18,744,098	22,714,083	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	2,876,016	634,364	1,377,213	3,458,315
リース債務	3,960	3,960	2,310	—

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	7,719,134	16,682,550	24,416,216	36,981,221
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	71,267	204,027	285,644	1,232,654
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	33,654	117,687	196,177	832,071
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益金額 (円)	3.77	13.18	21.96	93.16

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益金額 (円)	3.77	9.41	8.79	71.19

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,173,065	5,006,177
売掛金	1,624	1,500
有価証券	—	100,173
販売用不動産	※1,※3 13,686,908	※1,※3 15,381,878
仕掛販売用不動産	※1 3,511,350	※1 3,116,342
前渡金	311,740	348,849
前払費用	95,779	94,517
その他	※2 147,187	※2 300,859
貸倒引当金	△103	△1,008
流動資産合計	22,927,552	24,349,289
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 2,708,227	※1 2,506,934
構築物	※1 5,157	—
機械及び装置	※1 2,090	1,080
工具、器具及び備品	31,672	12,256
土地	※1 3,572,798	※1 7,174,289
リース資産	24,088	18,735
建設仮勘定	64,572	102,545
有形固定資産合計	6,408,607	9,815,842
無形固定資産		
借地権	※1 467,663	※1 464,906
ソフトウェア	15,723	11,924
電話加入権	980	980
その他	—	36,424
無形固定資産合計	484,366	514,235
投資その他の資産		
投資有価証券	361,915	223,071
関係会社株式	138,136	147,136
出資金	110,070	110,080
長期前払費用	2,710	3,127
繰延税金資産	109,973	138,064
敷金及び保証金	177,900	180,214
その他	86,098	247,053
貸倒引当金	△5,809	△4,321
投資その他の資産合計	980,996	1,044,425
固定資産合計	7,873,970	11,374,502
資産合計	30,801,522	35,723,792

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	609,749	624,514
短期借入金	※18,575,886	※19,382,427
1年内償還予定の社債	240,000	340,000
1年内返済予定の長期借入金	※11,630,861	※13,219,352
未払金	※286,889	※2144,978
未払費用	※2362,023	※2449,238
未払法人税等	221,422	175,088
前受金	116,045	114,435
アフターサービス保証引当金	7,500	2,800
その他	※2311,374	※2138,971
流動負債合計	12,161,752	14,591,804
固定負債		
社債	680,000	840,000
長期借入金	※18,230,729	※19,850,249
資産除去債務	21,965	21,965
長期預り敷金保証金	234,616	296,985
その他	149,281	144,473
固定負債合計	9,316,592	11,153,674
負債合計	21,478,344	25,745,478
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,695	2,253,779
資本剰余金		
資本準備金	2,362,544	2,362,627
その他資本剰余金	104,479	104,479
資本剰余金合計	2,467,023	2,467,106
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,568,830	5,227,213
利益剰余金合計	4,568,830	5,227,213
自己株式	△115	△115
株主資本合計	9,289,434	9,947,984
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,969	13,977
繰延ヘッジ損益	△1,265	△677
評価・換算差額等合計	16,703	13,300
新株予約権	17,039	17,028
純資産合計	9,323,177	9,978,313
負債純資産合計	30,801,522	35,723,792

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
売上高		
不動産売上高	41,303,780	34,285,236
その他の売上高	※2884,204	※21,213,139
売上高合計	42,187,984	35,498,375
売上原価		
不動産売上原価	※236,076,612	※228,981,355
その他の売上原価	※2486,527	※2574,814
売上原価合計	36,563,140	29,556,170
売上総利益	5,624,844	5,942,205
販売費及び一般管理費	※1,※24,115,461	※1,※24,383,749
営業利益	1,509,383	1,558,455
営業外収益		
受取利息	4,765	3,178
受取配当金	5,477	202,396
投資有価証券売却益	2,401	—
違約金収入	6,549	15,208
業務受託料	※26,600	※26,000
受取手数料	3,512	3,349
受取補償金	9,437	4,368
補助金収入	—	15,255
その他	※28,768	※219,030
営業外収益合計	47,512	268,787
営業外費用		
支払利息	281,961	276,620
社債利息	1,900	2,827
支払手数料	62,773	80,742
その他	7,474	12,683
営業外費用合計	354,109	372,874
経常利益	1,202,785	1,454,368
特別利益		
固定資産売却益	—	4,461
新株予約権戻入益	63	—
ゴルフ会員権売却益	—	1,388
特別利益合計	63	5,850
特別損失		
投資有価証券評価損	—	135,613
貸倒引当金繰入額	1,599	—
特別損失合計	1,599	135,613
税引前当期純利益	1,201,249	1,324,605
法人税、住民税及び事業税	406,719	389,126
法人税等調整額	5,716	△26,588
法人税等合計	412,436	362,538
当期純利益	788,813	962,067

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

	前事業年度 (自 2017年 6 月 1 日 至 2018年 5 月31日)		当事業年度 (自 2018年 6 月 1 日 至 2019年 5 月31日)	
区分	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費	29,118,929	80.7	23,405,876	80.8
委託内装工事費	5,106,651	14.2	4,121,921	14.2
その他の経費	1,850,458	5.1	1,457,012	5.1
棚卸評価損	572	0.0	△3,455	△0.1
不動産売上原価	36,076,612	100.0	28,981,355	100.0

(ロ) その他の売上原価

	前事業年度 (自 2017年 6 月 1 日 至 2018年 5 月31日)		当事業年度 (自 2018年 6 月 1 日 至 2019年 5 月31日)	
区分	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
管理費	79,853	16.4	82,441	14.3
減価償却費	220,919	45.4	223,648	39.0
固定資産税	72,796	15.0	67,334	11.7
その他の原価	112,959	23.2	201,390	35.0
その他の売上原価	486,527	100.0	574,814	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）

（単位：千円）

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	2,209,368	2,318,217	104,479	2,422,696	4,072,150	4,072,150
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）	44,327	44,327		44,327		
剰余金の配当					△292,133	△292,133
当期純利益					788,813	788,813
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	44,327	44,327	—	44,327	496,679	496,679
当期末残高	2,253,695	2,362,544	104,479	2,467,023	4,568,830	4,568,830

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△115	8,704,100	△5,983	△1,981	△7,964	22,737	8,718,873
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）		88,654					88,654
剰余金の配当		△292,133					△292,133
当期純利益		788,813					788,813
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			23,953	715	24,668	△5,697	18,971
当期変動額合計	—	585,333	23,953	715	24,668	△5,697	604,304
当期末残高	△115	9,289,434	17,969	△1,265	16,703	17,039	9,323,177

当事業年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

（単位：千円）

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	2,253,695	2,362,544	104,479	2,467,023	4,568,830	4,568,830
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）	83	83		83		
剰余金の配当					△303,684	△303,684
当期純利益					962,067	962,067
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	83	83	—	83	658,383	658,383
当期末残高	2,253,779	2,362,627	104,479	2,467,106	5,227,213	5,227,213

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△115	9,289,434	17,969	△1,265	16,703	17,039	9,323,177
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）		166					166
剰余金の配当		△303,684					△303,684
当期純利益		962,067					962,067
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△3,992	588	△3,403	△10	△3,413
当期変動額合計	—	658,549	△3,992	588	△3,403	△10	655,135
当期末残高	△115	9,947,984	13,977	△677	13,300	17,028	9,978,313

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

①子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

②満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

③其他有価証券

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り算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) デリバティブ

時価法を採用しております。

(3) たな卸資産

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）によっております。

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）によっております。

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）

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、その他は定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3年～42年
機械及び装置	3年～11年
工具、器具及び備品	3年～20年

(2) 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を採用しております。

(3) 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては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) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) アフターサービス保証引当金

アフターサービス保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

③ヘッジ方針

当社の社内規程に基づき、個別案件ごとにヘッジ対象を明確にし、当該ヘッジ対象の金利変動リスクをヘッジすることを目的として実施することとしております。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は、投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は全額発生事業年度の期間費用として処理しております。

(表示方法の変更)

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(追加情報)

（有形固定資産から販売用不動産への振替）

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
建物及び構築物	105,936	1,230,530
土地	184,632	716,512
工具、器具及び備品	—	7,719
計	290,569	1,954,762

（販売用不動産から有形固定資産への振替）

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
建物及び構築物	10,934	85,957
土地	68,419	322,810
建設仮勘定	43,719	—
計	123,073	408,768

(貸借対照表関係)

※ 1 担保に供している資産と債務の金額

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年 5 月31日)	当事業年度 (2019年 5 月31日)
販売用不動産	10,566,000千円	11,975,746千円
仕掛販売用不動産	2,784,385	2,546,768
建物	2,508,102	2,120,007
構築物	5,157	—
機械及び装置	2,090	—
土地	3,117,918	6,089,421
借地権	467,663	464,906
計	19,451,318	23,196,850

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年 5 月31日)	当事業年度 (2019年 5 月31日)
短期借入金	6,277,686千円	7,271,777千円
1年内返済予定の長期借入金	1,017,404	2,443,545
長期借入金	7,321,707	8,618,766
計	14,616,798	18,334,088

※ 2 関係会社項目

関係会社に対する金銭債権又は金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年 5 月31日)	当事業年度 (2019年 5 月31日)
金銭債権	10,537千円	10,664千円
金銭債務	430,333千円	411,132千円

※ 3 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (2018年 5 月31日)	当事業年度 (2019年 5 月31日)
	5,933,664千円	4,055,183千円

(損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度44%、当事業年度42%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度56%、当事業年度58%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
販売手数料	1,078,850千円	915,915千円
役員報酬	125,208	126,711
給与及び手当	1,079,499	1,141,492
法定福利費	193,926	202,797
賞与	293,246	353,402
減価償却費	12,203	17,168
アフターサービス保証引当金繰入額	△3,300	△4,700

※2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
売上高	63,059千円	100,655千円
仕入高	2,203,967	1,903,466
販売費及び一般管理費	249,416	295,503
営業取引以外の取引	7,001	206,118

(有価証券関係)

前事業年度(2018年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式138,136千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2019年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式147,136千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損否認額	27,665千円	26,607千円
未払固定資産税否認額	6,346	7,167
未払不動産取得税否認額	13,503	19,940
未払賞与否認額	49,129	64,786
貸倒引当金繰入限度超過額	1,810	1,631
アフターサービス保証引当金否認額	2,296	857
事業税否認額	15,450	16,170
未収家賃否認額	26,792	—
役員退職慰労引当金否認額	40,806	40,806
ゴルフ会員権評価損否認額	6,620	6,620
投資有価証券評価損否認額	—	44,586
その他	15,943	24,357
繰延税金資産小計	206,364	253,532
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	—	—
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△88,460	△104,931
評価性引当額小計	△88,460	△104,931
繰延税金資産合計	117,904	148,600
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	7,930	10,536
繰延税金負債合計	7,930	10,536
繰延税金資産の純額	109,973	138,064

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7%	0.6
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	—	△4.6%
住民税均等割	0.7%	0.7%
評価性引当額の増減	2.0%	1.2%
税額控除	—	△1.1%
その他	0.0%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.3%	27.4%

(重要な後発事象)

(自己株式取得に係る事項の決議)

当社は、2019年7月11日開催の取締役会におきまして、会社法第459条第1項の規定による定款の定めに基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

自己株式取得に関する取締役会の決議内容

(1) 自己株式の取得を行う理由

今後の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため、自己株式の取得を行うものであります。

(2) 取得する株式の種類 当社普通株式

(3) 取得する株式の総数 450,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合5.0%)

(4) 取得価額の総額 300,000,000円(上限)

(5) 取得期間 2019年7月12日～2019年11月22日

(6) 取得方法 東京証券取引所における市場買付

有価証券報告書提出日の属する月の前月末現在における取得状況

(1) 取得した株式の種類 当社普通株式

(2) 取得した株式の総数 271,200株

(3) 株式の取得価額の総額 190,130千円

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	2,708,227	1,261,823	1,241,786	221,329	2,506,934	588,437
	構築物	5,157	—	4,973	183	—	—
	機械及び装置	2,090	—	641	368	1,080	1,240
	工具、器具及び備品	31,672	6,945	18,588	7,772	12,256	47,341
	土地	3,572,798	4,351,050	749,559	—	7,174,289	—
	リース資産	24,088	—	—	5,353	18,735	53,222
	建設仮勘定	64,572	314,361	276,387	—	102,545	—
	計	6,408,607	5,934,180	2,291,938	235,006	9,815,842	690,241
無形固定資産	借地権	467,663	25,302	28,059	—	464,906	—
	ソフトウェア	15,723	1,240	—	5,039	11,924	—
	電話加入権	980	—	—	—	980	—
	その他	—	36,424	—	—	36,424	—
	計	484,366	62,967	28,059	5,039	514,235	—

(注) 1 当期の増加額のうち重要なものは次のとおりであります。

建物：リースバック物件192件	取得	908,952千円
恵比寿ユニカムビル	取得	237,183千円
土地：リースバック物件192件	取得	2,439,446千円
恵比寿ユニカムビル	取得	1,124,170千円

- 2 当期増加額には所有目的の変更によるたな卸資産からの振替額408,768千円（建物85,957千円、土地322,810千円）を含んでおります。当期減少額には所有目的の変更によるたな卸資産への振替額1,954,762千円（建物1,230,530千円、土地716,512千円、工具、器具及び備品7,719千円）を含んでおります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	5,912	3,810	4,393	5,329
アフターサービス保証引当金	7,500	—	4,700	2,800

(2)【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	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 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 — 無料
公告掲載方法	電子公告による。ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL https://www.intellex.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、その有する単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います。

1. 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
2. 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
3. 株主の有する株式数に応じて募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第23期）（自 2017年6月1日 至 2018年5月31日）2018年8月28日 関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2018年8月28日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第24期第1四半期）（自 2018年6月1日 至 2018年8月31日）2018年10月11日 関東財務局長に提出。

（第24期第2四半期）（自 2018年9月1日 至 2018年11月30日）2019年1月11日 関東財務局長に提出。

（第24期第3四半期）（自 2018年12月1日 至 2019年2月28日）2019年4月10日 関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2018年8月28日 関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2019年7月12日 至 2019年7月31日）2019年8月6日 関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年8月27日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 林 一 樹 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの2018年6月1日から2019年5月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に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連結財務諸表を作成し適正に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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、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。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インテリックス及び連結子会社の2019年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社インテリックスの2019年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、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。

監査意見

当監査法人は、株式会社インテリックスが2019年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

※1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年 8 月27日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 林 一 樹 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの2018年6月1日から2019年5月31日までの第24期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に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財務諸表を作成し適正に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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、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。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インテリックスの2019年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

※1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。