

株 主 各 位

第29回定時株主総会の招集に際しての
電子提供措置事項

- ・ 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況 … 1ページ
- ・ 連結計算書類の連結注記表 …………… 5ページ
- ・ 計算書類の個別注記表 …………… 20ページ

上記の事項につきましては、法令及び当社定款第14条第2項の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。
なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様
に電子提供措置事項から上記の事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りい
たします。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

① 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

イ. 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。

ロ. 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。

ハ. 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。

ニ. 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。

② 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。

③ 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

イ. 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。

ロ. 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。

④ 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

イ. 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、機動的な経営及び業務執行を行うために経営会議を定期的を開催する。

ロ. 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。

⑤ 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

イ. 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。

ロ. 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。

ハ. 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。

ニ. 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。

⑥ 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。

- ⑦ 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
- イ. 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。
- ロ. 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。
- ⑧ 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ものとする。
- 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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
- イ. 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。
- ロ. 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。
- ハ. 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、監査役の職務遂行上、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。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社取締役会では、法令及び定款並びに社会規範に適合し、適正かつ効率的な業務遂行を確保するための内部統制システムを構築し、その運用状況を確認の上、継続的な改善・強化に努めております。

当期における主な運用状況の概要は、次のとおりであります。

- ① 当社取締役会の機能強化及び経営効率を高めるため、「経営会議」を定期的開催し、業務執行に関する基本事項及び重要事項に係る審議・検討を行っております。また、当該経営会議に当社常勤監査役が出席し、情報の共有、審議過程から経営施策の適法性の確保に努めております。
- ② 当社取締役会は、当社各部門及び子会社から毎月の活動状況の報告を受け、取締役及び監査役の情報共有と当社グループ全体の経営管理の充実を図っております。
- ③ 当社グループ社員を対象としたコンプライアンス研修を定期的で開催するとともに、併せてコンプライアンスに関する情報発信を行い、業務の適正を確保するための理解深耕と意識の醸成に努めております。
- ④ 当社常勤監査役は、業務執行状況を把握するため、上記①の経営会議全てに出席しております。

また、当社常勤監査役は、当社本社及び拠点の内部監査への立ち会い、並びに子会社6社の監査を実施し、当社及び子会社における業務の適正性の確認を行うとともに、内部監査室長との情報交換を行っております。

- ⑤ 当社は、その他、財務報告等の情報開示の信頼性確保、計画的な経営を遂行するための合理的な組織編成の明確化等の整備を行っております。

連結注記表

【連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の状況

- ① 連結子会社の数
- ② 連結子会社の名称

6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プロパティ
株式会社再生住宅パートナー
株式会社FLIE
株式会社TEI Japan
株式会社リコシス

(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、「開示対象特別目的会社に関する注記」に記載しております。

2. 持分法適用に関する事項

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

連結子会社の事業年度の末日は連結会計年度末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

① 有価証券

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。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。
匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持分相当額を純額方式により当連結会計年度の損益として計上しております。

② デリバティブ

時価法を採用しております。

- ③ 棚卸資産
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）重要な減価償却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。

- 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）重要な引当金の計上基準

- 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）重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。顧客との契約から生じる収益に関わるリノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションし商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

5. その他連結計算書類の作成のための重要な事項

(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、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、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

③ ヘッジ方針

ヘッジ対象：借入金

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定しております。

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理方法

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。

(会計方針の変更に関する注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、区分掲記しておりました、営業外収益の「受取保険金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産 20,308,884千円

売上原価(棚卸評価損) 405,980千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

販売用不動産は、個別法における原価法(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)による評価を行っています。収益性の低下により販売見込額が下落した場合は、当該販売見込額から販売経費等見込額を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を棚卸評価損として計上しております。

② 主要な仮定

販売用不動産の評価において重要な仮定は販売見込額であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。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。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

販売見込額は、市況の変化、金利動向等により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結計算書類に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	12,098,565千円
無形固定資産	89,690千円
減損損失	15,920千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

② 主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける重要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュフロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は客室平均単価、客室稼働率となります。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される等主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結計算書類に影響を与える可能性があります。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

当社は、2023年9月8日開催の取締役会において決議しました譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2023年10月2日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1)	処 分 期 日	2023年10月2日
(2)	処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 14,900株
(3)	処 分 価 額	1株につき520円
(4)	処 分 総 額	7,748,000円
(5)	処分先及びその人数 並 び に 処 分 株 式 の 数	当社業務執行取締役 4名 6,900株 当社執行役員 3名 900株 当社従業員 25名 3,700株 子会社業務執行取締役 1名 300株 子会社執行役員 2名 600株 子会社従業員 16名 2,500株

(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。

	当連結会計年度 (2024年5月31日)
建物及び構築物	1,575,910千円
土地	2,985,781
借地権	464,906
建設仮勘定	32,881
その他	1,535
計	5,061,014

(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。

	当連結会計年度 (2024年5月31日)
建物及び構築物	565,033千円
土地	1,921,624
その他	1,208
計	2,487,865

(リースバック物件の流動化)

(1) 特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社が不動産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社）に譲渡し、特別目的会社が当該不動産を裏付けとして借入等によって調達した資金を売却代金として受領しております。

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。匿名組合出資金については、すべてを回収する予定であり、2024年5月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	当連結会計年度 (2024年5月31日)
特別目的会社数	4社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	8,801,225千円
負債総額（単純合算）	7,436,427千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

(単位：千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	407,700	匿名組合投資損益	49,903
不動産譲渡高（注1）	1,843,644	売上高	1,843,644

(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計上されております。

(注2) 当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保に提供している資産と債務の金額

資産の内容	資産の金額
販売用不動産	8,514,174千円
建物及び構築物	3,247,113千円
土地	6,685,198千円
計	18,446,486千円
債務の内容	債務の金額
短期借入金	1,639,604千円
1年内返済予定の長期借入金	1,477,926千円
長期借入金	9,471,495千円
計	12,589,026千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 962,929千円

3. 期末時点において賃貸中の販売用不動産 7,395,944千円

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式	8,932,100株
自己株式	917,009株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	2023年7月14日取締役会
株式の種類	普通株式
配当金の総額	75,367千円
1株当たり配当額	9円
基準日	2023年5月31日
効力発生日	2023年8月14日

決議	2024年1月12日取締役会
株式の種類	普通株式
配当金の総額	75,345千円
1株当たり配当額	9円
基準日	2023年11月30日
効力発生日	2024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	2024年7月12日取締役会
株式の種類	普通株式
配当金の総額	80,150千円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	10円
基準日	2024年5月31日
効力発生日	2024年8月9日

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間が到来しているもの）の目的となる株式の数

普通株式	一株
------	----

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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おります。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ソリューション事業部、リースバック事業部、ホテル事業室及び㈱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おりますが、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おりますが、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

(単位：千円)

	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1)投資有価証券	221,023	221,023	－
資産計	221,023	221,023	－
(2)長期借入金（１年以内に返済 予定のものを含む。）	13,831,813	13,804,871	△26,942
負債計	13,831,813	13,804,871	△26,942

(注１) 現金及び預金、短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注２) 以下の金融商品は、市場価格がないことから、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区 分	連結貸借対照表計上額
非上場株式	131,500
匿名組合出資金	568,914

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	208,950	—	—	208,950
資産計	208,950	—	—	208,950

（注）投資信託等の時価は上記に含めておりません。投資信託等の連結貸借対照表計上額は12,073千円であります。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	13,804,871	—	13,804,871
負債計	—	13,804,871	—	13,804,871

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は取引所の市場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。

長期借入金（1年内返済予定を含む）

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

【賃貸等不動産に関する注記】

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

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。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

(単位：千円)

連結貸借対照表計上額	時 価
7,444,946	8,363,399

(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.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。

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生ずる収益を分解した情報

当連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

(単位：千円)

	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	合計
物件売却収入	31,610,881	3,416,067	35,026,949
その他	3,055,332	1,718,011	4,773,343
顧客との契約から生ずる収益	34,666,213	5,134,078	39,800,292
その他の収益（注）	115,701	2,786,255	2,901,956
外部顧客への売上高	34,781,914	7,920,334	42,702,249

(注) その他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等であります。

2. 顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報は、「連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記 4. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生ずるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	229,149
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	399,667
契約負債 (期首残高)	216,012
契約負債 (期末残高)	179,640

契約負債は、主に不動産売買契約における顧客からの前受金及び工事請負契約における顧客からの未成工事受入金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額也没有ありません。

【開示対象特別目的会社に関する注記】

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あります。

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あります。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㈱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。又、金銭出資型の場合は当社グループ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。

	当連結会計年度 (2024年5月31日)
特別目的会社数	13組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	6,207,453千円
負債総額（単純合算）	0千円

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

（単位：千円）

	取引金額	項目	金額
不動産譲渡高（注1）	1,159,057	不動産売上高	1,159,057
理事長報酬（注2）	15,367	売上高	15,367
賃借料（注3）	13,203	売上原価・地代家賃	13,203

（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及び地代家賃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株当たり情報に関する注記】

- | | |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 1,479円04銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 50円04銭 |

【重要な後発事象に関する注記】

（譲渡制限付株式の付与）

当社は、2024年6月28日開催の取締役会において、当社及び当社子会社（以下「当社グループ」といいます。）の役職員に対して譲渡制限付株式（以下「本株式」といいます。）の付与を決議いたしました。

1. 本株式付与の目的

当社は、2025年7月に創立30年を迎えるにあたり中長期的な企業価値の向上を図るため、当社グループ役職員に対し当社グループの持続的な成長へのインセンティブを従来以上に高め、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的としております。

2. 本株式付与の概要

本株式付与は、当社グループの一定の雇用条件及び勤務状況を満たす役職員（以下「対象役職員」といいます。）に対し、本株式を割り当てるために当社グループの各取締役会決議に基づき金銭債権を付与し、当該金銭債権の全部を現物出資財産として会社に現物出資させることで、対象役職員に当社の普通株式を発行又は処分し、これを保有させるものです。

本株式付与に係る1株当たりの払込金額は、取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）といたします。各対象役職員への具体的な支給時期及び配分については、各取締役会において決定するものとします。

なお、当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象役職員との間で譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとし、その内容として、次の事項が含まれることといたします。

- ① 対象役職員は、あらかじめ定められた期間、本割当契約により割当てを受けた本株式について譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと
- ② 一定の事由が生じた場合には当社が当該普通株式を無償で取得すること
- ③ 当社取締役会においてあらかじめ設定した譲渡制限に関する解除条件の内容等

対象役職員に割り当てられた本株式は、譲渡制限期間中の譲渡、担保権の設定その他の処分をすることができないよう、譲渡制限期間中は、対象役職員が岡三証券株式会社に開設する本株式の専用口座において管理される予定です。

なお、対象役職員に対し付与される当社普通株式の総数は、75,000株以内（発行済株式総数に占める割合0.8%）とします。

本株式付与の具体的な時期や金額等の詳細については、現時点では未定です。

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

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 その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持分相当額を純額方式により当事業年度の損益として計上しております。

時価法を採用しております。

(2) デリバティブ

(3) 棚卸資産

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。

(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. 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。顧客との契約から生じる収益に関わるリノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションし商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

5. その他計算書類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、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、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

③ ヘッジ方針

ヘッジ対象：借入金

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として判定しております。

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては有効性の判定を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理方法

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。

(会計方針の変更に関する注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

(損益計算書)

前事業年度において、区分掲記しておりました、営業外収益の「受取保険金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産及の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 18,004,274千円

不動産売上原価（棚卸評価損） 405,980千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

販売用不動産は、個別法における原価法（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）による評価を行っています。収益性の低下により販売見込額が下落した場合は、当該販売見込額から販売経費等見込額を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を棚卸評価損として計上しております。

② 主要な仮定

販売用不動産の評価において重要な仮定は販売見込額であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。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。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

販売見込額は、市況の変化、金利動向等により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	11,735,157千円
無形固定資産	84,478千円
減損損失	15,920千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

② 主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける重要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュフロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は客室平均単価、客室稼働率となります。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される等主要な仮定に変動が生じた場合、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

3. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社株式	184,336千円
関係会社株式評価損	11,999千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

当社の保有する関係会社株式は市場価格のない株式であり、財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは回復可能性が十分な証拠により裏付けられる場合を除き、評価損として計上いたします。

② 主要な仮定

関係会社株式の実質価額の算定については、各関係会社における事業計画に基づき見積っております。当該見積りには、経営環境等の外部要因に関する情報や、当社及び関係会社が用いている内部の情報（予算及び過年度実績等）を用いております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の不確実な経済条件の変動や事業計画の進捗状況等により見直しが必要となった場合、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

当社は、2023年9月8日開催の取締役会において決議しました譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2023年10月2日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1) 処 分 期 日	2023年10月2日		
(2) 処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 14,900株		
(3) 処 分 価 額	1株につき520円		
(4) 処 分 総 額	7,748,000円		
(5) 処分先及びその人数 並 び に 処 分 株 式 の 数	当社業務執行取締役	4名	6,900株
	当社執行役員	3名	900株
	当社従業員	25名	3,700株
	子会社業務執行取締役	1名	300株
	子会社執行役員	2名	600株
	子会社従業員	16名	2,500株

(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。

	当事業年度 (2024年5月31日)
建物及び構築物	1,542,614千円
土地	2,875,714
借地権	464,906
建設仮勘定	29,131
その他	1,535
計	4,913,902

(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。

	当事業年度 (2024年5月31日)
建物及び構築物	565,033千円
土地	1,921,624
その他	1,208
計	2,487,865

(リースバック物件の流動化)

(1) 特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社が不動産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社）に譲渡し、特別目的会社が当該不動産を裏付けとして借入等によって調達した資金を売却代金として受領しております。

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。匿名組合出資金については、すべてを回収する予定であり、2024年5月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	当事業年度 (2024年5月31日)
特別目的会社数	4社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	8,801,225千円
負債総額（単純合算）	7,436,427千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

(単位：千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	407,700	匿名組合投資損益	49,903
不動産譲渡高（注）	1,843,644	売上高	1,843,644

(注) 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、不動産譲渡高は損益計算書上の売上高で計上されております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保に提供している資産と債務の金額

<u>資産の内容</u>	<u>資産の金額</u>
販売用不動産	6,562,159千円
建物	3,147,595千円
土地	6,434,878千円
計	16,144,632千円
<u>債務の内容</u>	<u>債務の金額</u>
短期借入金	817,800千円
1年内返済予定の長期借入金	1,264,408千円
長期借入金	8,787,437千円
計	10,869,646千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額	839,081千円
3. 期末時点において賃貸中の販売用不動産	6,791,591千円
4. 保証債務	
関係会社の借入金に対する債務保証	
(株)再生住宅パートナー	1,618,244千円
5. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務	
(1) 金銭債権	502,434千円
(2) 金銭債務	534,469千円

【損益計算書に関する注記】

(1) 関係会社との取引高

売上高	23,336千円
仕入高	2,293,614千円
販売費及び一般管理費（販売仲介手数料他）	343,939千円
営業取引以外の取引	33,455千円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末日における自己株式の種類及び株式数	普通株式 917,009株
-------------------------	---------------

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払賞与否認額	48,082千円
棚卸資産評価損否認額	43,985千円
事業税否認額	10,232千円
未払不動産取得税否認額	20,344千円
未払固定資産税否認額	10,109千円
未払法定福利費否認額	6,184千円
役員退職慰労引当金否認額	39,225千円
ゴルフ会員権評価損否認額	6,236千円
資産除去債務否認額	25,346千円
投資有価証券評価損否認額	84,561千円
関連会社支援損否認額	103,495千円
その他	39,654千円
小計	437,457千円
評価性引当額	△251,643千円
繰延税金資産合計	185,814千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	26,513千円
資産除去債務	12,998千円
オープンイノベーション促進積立金	9,951千円
繰延税金負債合計	49,463千円
繰延税金資産の純額	136,350千円

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 及び資本金	事業の内容	議決権等の 所有（被所有）割合	関連当事者 との関係	取引の内容 及び取引金額	科目及び 期末残高
子会社	(株)インテリックス 空間設計 20,000千円	建物、内装 工事の企画 ・設計等	所有 直接 100.0%	内装工事外注 役員の兼任	内装工事の設計・施工 内装工事外注費等 2,331,292千円 (注1) (注2)	買掛金 439,834千円 未払金 72,730千円
子会社	(株)再生住宅 パートナー 100,000千円	買取再販 支援等	所有 直接 100.0%	資金貸付 利息の受取 債務保証 役員の兼任	債務保証（注3） 1,618,244千円	—
					資金貸付（注4） 200,000千円 貸付金の回収 73,200千円	流動資産その他 （関係会社 短期貸付金） 100,000千円 関係会社 長期貸付金 300,000千円
					貸付金利息（注4） 7,932千円	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注1）価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉の上で決定しております。

（注2）取引金額には消費税等は含まれておりません。

（注3）金融機関からの借入金に対して、当社が債務保証を行っております。

（注4）資金貸付については、市場金利等を勘案しており、利率を合理的に決定しております。

【収益認識に関する注記】

顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報については、「連結注記表【収益認識に関する注記】」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

【1株当たり情報に関する注記】

- | | |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 1,391円00銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 49円77銭 |

【重要な後発事象に関する注記】

（譲渡制限付株式の付与）

譲渡制限付株式の付与については、「連結注記表【重要な後発事象に関する注記】」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。