

【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】	平成25年8月27日
【事業年度】	第18期（自平成24年6月1日至平成25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】	(0 3) 5 7 6 6 - 7 6 3 9
【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】	(0 3) 5 7 6 6 - 7 6 3 9
【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 決算年月	第14期 平成21年5月	第15期 平成22年5月	第16期 平成23年5月	第17期 平成24年5月	第18期 平成25年5月
売上高 (千円)	37,880,268	27,840,506	26,819,196	27,572,720	25,836,613
経常利益又は経常損失() (千円)	1,926,623	1,158,914	767,826	64,163	319,440
当期純利益又は当期純損失() (千円)	2,309,531	1,492,754	556,241	118,683	178,016
包括利益 (千円)	-	-	551,801	119,053	183,736
純資産額 (千円)	3,241,040	5,730,162	6,076,402	5,901,282	6,087,474
総資産額 (千円)	23,188,354	21,020,733	22,669,057	20,787,997	18,037,882
1株当たり純資産額 (円)	52,699.85	75,815.76	80,143.81	77,708.66	80,079.78
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額() (円)	37,553.36	22,609.95	7,387.01	1,575.20	2,359.83
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額 (円)	-	22,061.93	7,250.10	-	2,349.87
自己資本比率 (%)	14.0	27.2	26.6	28.2	33.5
自己資本利益率 (%)	52.0	33.4	9.5	2.0	3.0
株価収益率 (倍)	-	3.2	6.1	-	20.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	13,273,218	2,842,596	1,364,990	1,761,544	3,461,888
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	34,865	271,208	27,403	296,447	181,288
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	13,474,742	3,198,653	1,189,519	1,885,326	2,936,946
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	951,101	866,252	718,184	890,850	1,234,503
従業員数 (人)	218	192	204	197	188

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第14期及び第17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、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

3. 第14期及び第17期の株価収益率については、当期純損失のため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第14期 平成21年5月	第15期 平成22年5月	第16期 平成23年5月	第17期 平成24年5月	第18期 平成25年5月
売上高 (千円)	37,519,649	27,179,067	26,660,928	27,449,101	25,452,438
経常利益又は経常損失() (千円)	2,115,007	1,167,155	660,231	162,837	372,142
当期純利益又は当期純損失() (千円)	2,399,993	1,507,430	492,189	144,578	209,015
資本金 (千円)	1,136,152	1,656,688	1,656,688	1,659,586	1,662,826
発行済株式総数 (株)	61,500	75,300	75,300	75,427	75,569
純資産額 (千円)	2,527,754	5,031,551	5,313,739	5,112,724	5,329,915
総資産額 (千円)	22,326,906	20,274,930	21,873,907	20,162,652	17,344,688
1株当たり純資産額 (円)	41,101.70	66,538.07	70,015.48	67,254.08	70,055.05
1株当たり配当額 (円)	-	2,500	2,300	-	1,000
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(1,000)	(1,500)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額() (円)	39,024.28	22,832.24	6,536.38	1,918.88	2,770.76
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額 (円)	-	22,278.83	6,415.23	-	2,759.06
自己資本比率 (%)	11.3	24.7	24.1	25.2	30.5
自己資本利益率 (%)	63.6	40.0	9.6	2.8	4.0
株価収益率 (倍)	-	3.1	6.9	-	17.1
配当性向 (%)	-	10.9	35.2	-	36.1
従業員数 (人)	137	123	129	121	127

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第14期及び第17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、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

3. 第14期及び第17期の株価収益率については、当期純損失のため記載しておりません。

2【沿革】

年月	事項
平成7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テージを設立
平成7年8月	本店を東京都目黒区に移転
平成8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
平成8年7月	商号を株式会社インテリックスに変更
平成8年8月	本店を東京都世田谷区に移転
平成10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
平成11年7月	本店を東京都渋谷区に移転
平成13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
平成15年2月	横浜市西区に横浜店を設置
平成15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
平成15年6月	株式会社セントラルプラザを吸収合併
平成17年4月	ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成19年12月上場廃止）
平成19年5月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成25年6月	札幌市中央区に札幌店を設置

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2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）により構成されており、「中古マンション再生流通事業」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）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。

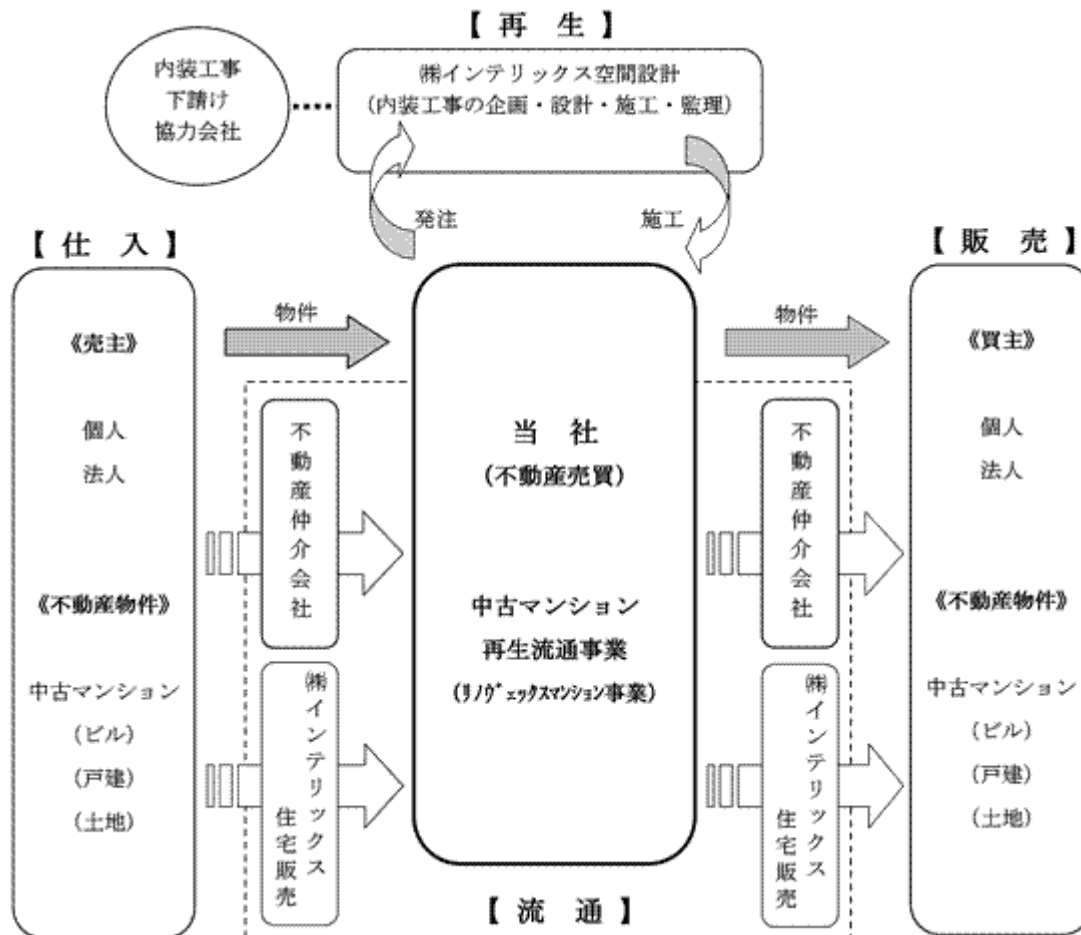
当社グループが提供する「リノヴェックスマンション」の特長は、従来から流通している中古マンションのようなリフォーム（表面的な内装）に止まらず、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新しリノベーション（再生）することにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、部位別に、工事の内容に応じて、3ヶ月から最長10年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

<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、ビル・戸建・土地の売買及び賃貸等の不動産関連事業を営んでおります。

当社グループ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	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
(連結子会社) ㈱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4名 債務保証
㈱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4名

(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

平成25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	165
その他不動産事業	-
全社(共通)	23
合計	188

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、パート職員は重要性が低いため記載を省略しております。

2. その他不動産事業は、中古マンション再生流通事業の従業員が兼務しております。したがって、上記の従業員数の記載におきましては、主たる業務を担う中古マンション再生流通事業に一括記載しております。

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

平成25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)
127	38.0	6.1	6,608

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	104
その他不動産事業	-
全社(共通)	23
合計	127

(注) 1. 従業員数は就業人員数であります。

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. その他不動産事業は、中古マンション再生流通事業の従業員が兼務しております。したがって、上記の従業員数の記載におきましては、主たる業務を担う中古マンション再生流通事業に一括記載しております。

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【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度（平成24年6月1日～平成25年5月31日）におけるわが国経済は、期初においては景気の不透明感が残る状況でありましたが、政権交代の後、円安・株高の進展により、企業及び個人消費ともに景気が持ち直してまいりました。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、（財）東日本不動産流通機構によりますと、当社決算期間において、前年同期に比べ11.9%増加いたしました。また、平均成約価格は、約2年にわたり下落を続けておりましたが底打ちがなされ、本年1月から5月まで5ヶ月連続で前年同月を上回って推移いたしました。とりわけ、春先以降、取引量の拡大と価格の上昇が顕著に表れてまいりました。

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、期初は首都圏の成約価格が下落基調にあったこと等もあり、厳選仕入れの徹底を図ってまいりました。その後、本年2月以降、景況感の改善とともに、当社においても物件の引き合いが増加し取引が活況を呈する状況となりました。結果、当連結会計年度の販売件数は、在庫の圧縮にもかかわらず前期（1,123件）と同水準の1,124件となりました。一方、販売価格に関しては、主に首都圏の郊外エリアでの取引が広がったこと、加えて、首都圏に比べ相対的に価格が低い地方主要都市（札幌、福岡）での事業展開が始まったことにより、平均販売価格は2,093万円と前期を6.3%下回りました。これらによりまして、リノヴェックスマンション事業による物件販売は、前期から6.2%減の235億34百万円となりました。

また、新築分譲マンション事業においては、第2弾「リシャル田園調布」が好評で、当連結会計年度第4四半期に住居全ての引渡し完了となり、業績の押し上げに寄与しました。

利益面におきましては、期初からの中古マンションの厳選仕入れが奏功し、リノヴェックスマンション販売の利益率が徐々に改善いたしました。さらに、春先からの旺盛な需要を反映して、当連結会計年度第4四半期において利益率が大幅に回復いたしました。また、厳選仕入れに加え販売が好調であったため、たな卸資産の水準が低下し、有利子負債が減少しました。その結果、支払利息等を含む営業外費用が大幅に削減され、利益を押し上げました。

以上によりまして、当連結会計年度における業績は、売上高が258億36百万円（前期比6.3%減）となり、営業利益が7億61百万円（同44.0%増）、経常利益が3億19百万円（前期：経常損失64百万円）、当期純利益が1億78百万円（同：当期純損失1億18百万円）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1,124件（前期比1件増）、平均販売価格が2,093万円（同6.3%減）となり、物件販売の売上高は235億34百万円（同6.2%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、保有する賃貸物件数が減少したことにより、2億42百万円（同17.2%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、238億8百万円（同6.3%減）、営業利益は8億28百万円（同90.3%増）となりました。

（その他不動産事業）

当事業部門において、新築分譲マンション第2弾「リシャル田園調布」は、住居部分が完売し収益に寄与したものの、その他不動産（ビル、戸建、土地等）の物件販売による売上高は12億41百万円（前期比20.5%減）となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は4億31百万円（同14.1%減）、その他収入売上は、六面断熱リノベーション「エコキューブ」をはじめとするリノベーション内装工事の増加により、3億54百万円（同247.3%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は20億27百万円（同6.4%減）、営業利益は3億29百万円（同35.5%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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3億43百万円増加し、12億34百万円となりました。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、34億61百万円の収入超過（前連結会計年度は17億61百万円の収入超過）となりました。これは主に、たな卸資産が31億76百万円減少したことに加え、税金等調整前当期純利益3億3百万円を計上したこと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、1億81百万円の支出超過（前連結会計年度は2億96百万円の収入超過）となりました。これは主に、固定資産の売却による収入7億85百万円、定期預金の払戻による収入1億29百万円があった一方で、固定資産の取得による支出7億78百万円、定期預金の預入による支出3億8百万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、29億36百万円の支出超過（前連結会計年度は18億85百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入による収入30億76百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出43億2百万円、短期借入金の純減少額16億72百万円等によるものであります。

2【仕入及び販売の状況】

(1) 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 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)			
	仕入件数	前年同期比 (%)	仕入高 (千円)	前年同期比 (%)
中古マンション再生流通事業	977	88.5	14,114,910	82.3
その他不動産事業	10	200.0	1,007,001	107.4
合計	987	89.0	15,121,911	83.6

- (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、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。

(2) 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 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)				
	販売件数	前年同期比 (%)	販売高 (千円)	前年同期比 (%)	
中古マンション 再生流通事業	物件販売	1,124	100.1	23,534,883	93.8
	賃貸収入	-	-	242,746	82.8
	その他収入	-	-	31,243	96.6
	小計	1,124	100.1	23,808,873	93.7
その他不動産事業	物件販売	22	100.0	1,241,288	79.5
	賃貸収入	-	-	431,807	85.9
	その他収入	-	-	354,644	347.3
	小計	22	100.0	2,027,739	93.6
合計	1,146	100.1	25,836,613	93.7	

- (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、ビル・戸建・土地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 (自平成24年6月1日 至平成25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	85	1,100	1,124	61

3 【対処すべき課題】

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り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。

当社グループの取り組みといたしましては、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。

加えて、収益力の向上に向けて、経営効率の改善及び利益管理の徹底、並びに経営基盤を強固なものとするため、財務体質及び経営管理体制の強化に努めてまいります。

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。

4【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(平成25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東京都区内及び神奈川県横浜市内は、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、平成25年5月期末で60.9%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

当社グループは不動産業及び建設業に属し、「宅地建物取引業法」、「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(3) 第6392号	平成25年2月4日から 平成30年2月3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 住宅販売	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(2) 第6493号	平成20年8月29日から 平成25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	平成23年11月15日から 平成28年11月14日まで	建築士法第26条
(株)インテリックス 空間設計	特定建設業許可	東京都知事許可 (特-24)第120531号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業 内装仕上工事業	平成25年3月21日から 平成30年3月20日まで	建設業法 第8条及び第29条

(6) 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。

	平成23年5月期	平成24年5月期	平成25年5月期
期末有利子負債残高(A)(千円)	15,425,037	13,595,682	10,685,046
期末総資産額(B)(千円)	22,669,057	20,787,997	18,037,882
有利子負債依存度(A/B)(%)	68.0	65.4	59.2

(7) 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。しかしながら、販売用不動産のうち主にオフィスビル等賃貸収入がある一部の物件については、保有期間が長期化したものが存在しております。また、返済期を迎える販売用不動産及び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。

なお、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。

(8) 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。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は以下のとおりであります。なお、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) 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てい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り重要となる会計方針については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載されているとおりであります。

(2) 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産合計は180億37百万円となり、前連結会計年度末の207億87百万円から27億50百万円の減少となりました。

< 流動資産 >

流動資産につきましては、128億91百万円となり、前連結会計年度末の155億57百万円から26億66百万円の減少となりました。これは、主として、現金及び預金が4億3百万円増加した一方で、たな卸資産が31億76百万円減少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、51億46百万円となり、前連結会計年度末の52億30百万円から83百万円の減少となりました。これは、主として、投資その他の資産のその他が98百万円増加した一方で、繰延税金資産（長期）が1億59百万円、有形固定資産が18百万円それぞれ減少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、81億32百万円となり、前連結会計年度末の110億5百万円から28億73百万円の減少となりました。これは、主として短期借入金が16億72百万円、1年内返済予定の長期借入金が12億1百万円それぞれ減少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、38億18百万円となり、前連結会計年度末の38億81百万円から62百万円の減少となりました。これは、主として社債が35百万円、固定負債その他が34百万円それぞれ減少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、60億87百万円となり、前連結会計年度末の59億1百万円から1億86百万円の増加となりました。これは、主として当期純利益を1億78百万円計上したこと等によるものであります。

(3) 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、258億36百万円となり、前連結会計年度の275億72百万円から17億36百万円の減少（前期比6.3%減）となりました。

セグメントで見ますと、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1,124件（前期比1件増）、平均販売価格が2,093万円（同6.3%減）で推移したことにより、売上高は235億34百万円（同6.2%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、保有する賃貸物件が減少したことにより、売上高が2億42百万円（同17.2%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238億8百万円（同6.3%減）となりました。

その他不動産事業におきましては、新築分譲マンション第2弾「リシャール田園調布」は、住居部分が完売し収益に寄与したものの、その他不動産（ビル、戸建、土地等）の物件販売による売上高は12億41百万円（前期比20.5%減）となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は4億31百万円（同14.1%減）、その他収入売上は、六面断熱リノベーション「エコキューブ」をはじめとするリノベーション内装工事の増加により、3億54百万円（同247.3%増）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は20億27百万円（同6.4%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29億3百万円から1億59百万円増加（同5.5%増）し、30億63百万円となりました。また、売上総利益率は、前連結会計年度の10.5%から1.4ポイント増加し、11.9%となりました。これは、期初からの中古マンションの厳選仕入れが奏功し、リノヴェックスマンション販売の利益率が徐々に改善したことや、春先からの旺盛な需要を反映して、当連結会計年度第4四半期において利益率が大幅に回復したためです。

< 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5億28百万円から2億32百万円増加（同44.0%増）し、7億61百万円となりました。これは、売上総利益が前連結会計年度より1億59百万円増加したことに加え、販売費及び一般管理費が、前期に比べ73百万円減少（同3.1%減）したためです。

< 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64百万円の経常損失から3億83百万円増加し、3億19百万円となりました。これは、厳選仕入れに加え販売が好調であったため、たな卸資産の水準が低下し、有利子負債が減少した結果、支払利息等を含む営業外費用が大幅に削減されたためです。

< 当期純損益 >

当連結会計年度の当期純利益につきましては、前連結会計年度の1億18百万円の当期純損失から2億96百万円増加し、1億78百万円となりました。これは税効果会計による法人税等調整額の増加が1億5百万円あったものの、経常利益が前連結会計年度より3億83百万円増加したためです。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「4 [事業等のリスク]」をご参照ください。

(5) 経営戦略の現状と見通し

今後のわが国経済は、円安・株高基調、政局の安定化による経済政策の進展を前提に、景気回復の力強さが増していくことが期待されます。

年初からの中古マンション市場の活況を背景に、当社グループといたしましては、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）の物件販売において、安定した利益の確保により、利益向上を図ってまいります。

また、その他不動産事業におきましては、新築分譲マンション第3弾「目黒区碑文谷プロジェクト」が進行中であり、来春には完成引渡しの予定であります。また、賃貸事業におきましては、現在建設中の「千駄ヶ谷プロジェクト」も来春に完成予定であります。加えて、前期より本格的に稼働しましたリノベーション内装事業の拡充を推進し、新たな収益の上乗せを図ってまいります。

(6) キャッシュ・フローの状況についての分析

キャッシュ・フローの状況につきましては、「1 [業績等の概要] (2) キャッシュ・フロー」に記載しております。

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は809,413千円であります。主に、都心部における地価上昇局面に対応するため、良質な物件を中長期的に保有し、安定的な賃貸収入を確保する目的での賃貸用不動産の取得のための設備投資を実施いたしました。

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、主に賃貸用不動産の取得に674,929千円の設備投資を実施いたしました。なお、資産の効率化及び財務体質の強化を図るため、賃貸ビルを売却したことに伴い、1,329千円の固定資産売却益を計上しております。

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

平成25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	機械及 び装置	工具器具 及び備品	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	5,781	-	1,601	-	33,894	-	41,277	91
横浜店 (横浜市西区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	1,788	-	131	-	-	-	1,919	36
賃貸用不動産 (東京都渋谷区他)	その他不動産事業	賃貸 不動産	855,737	1,055	449	2,815,189 (7,719.43)	75,698	467,663	4,215,793	-

(注) 1. 帳簿価額「その他」は、リース資産及び建設仮勘定であります。

2. 本社及び横浜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34,006千円、横浜店が22,097千円であります。

3. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成25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	120,843	2,828	250,319 (318.30)	373,991	32
(株)インテリックス 住宅販売	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	事務所	216	15	-	231	11

(注) 1. (株)インテリックス住宅販売の事務所は賃借物件であり、当連結会計年度における賃借料の総額は6,275千円です。

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】

当社グループにおいては、重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	175,000
計	175,000

(注) 平成25年7月12日の取締役会決議及び平成25年8月27日の株主総会決議により、平成25年12月1日より、発行可能株式総数は17,500,000株となります。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成25年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25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	75,569	75,956	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株制度 を採用して おりません
計	75,569	75,956	-	-

(注) 1 「提出日現在発行数」欄には、平成25年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

2 提出日現在、単元株制度は採用しておりませんが、平成25年7月12日の取締役会決議及び平成25年8月27日の株主総会決議により、効力発生日を平成25年12月1日として、1単元の株式数を100株としております。

(2)【新株予約権等の状況】

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。

平成21年5月26日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成25年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年7月31日)
新株予約権の数(個)	2,312	1,925
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	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,312(注)1	1,925(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	30,100(注)2	同左
新株予約権の行使期間	平成23年6月19日から 平成26年6月18日まで	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 30,100 資本組入額 15,050	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡する場合は取締役会 の承認を要する。	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)4	同左

(注)1 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により新株予約権の目的たる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利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、調整の結果により生じた1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転(以上を総称して以下、「合併等」という。)を行う場合、株式無償割当を行う場合、その他目的たる株式の数を調整することが適切な場合は、当社は合理的な範囲内で目的たる株式数の調整を行うことができるものとする。

2 新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、次により決定される1株当たりの行使価額(以下、「払込価額」という。)に新株予約権1個当たりの目的である株式の数を乗じた金額とする。なお割当日後、当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合は、それぞれの効力発生のときをもって次の算式により払込価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものとする。

調整後払込価額 = 調整前払込価額 × (1 / 株式分割・株式併合の比率)

また、割当日後、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の転換または行使による場合を除く。)は、次の算式により払込価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式数から当社の保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、自己株式を処分する場合には、「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する。

また、割当日後に当社が合併等を行う場合、株式無償割当を行う場合、その他1株当たりの行使価額の調整をすることが適切な場合には、当社は1株当たりの行使価額の調整を行うことができるものとする。

3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、権利行使時において当社または当社関係会社の取締役、監査役、顧問または従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、転籍、その他当社の取締役会が正当な理由があると認めた場合にはこの限りではない。
- (2) 新株予約権者は、新株予約権を相続させることができない。
- (3) 新株予約権者の質入れその他の処分は認めないものとする。
- (4) その他権利行使の条件は、当社と新株予約権者間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

4 組織再編行為の際の新株予約権の取り扱い

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。）をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の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。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、本新株予約権の発行要領に準じた条件に基づき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する。

(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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)
平成22年1月29日 (注)1	12,000	73,500	452,640	1,588,792	452,640	1,697,641
平成22年2月24日 (注)2	1,800	75,300	67,896	1,656,688	67,896	1,765,537
平成23年6月1日～ 平成24年5月31日 (注)3	127	75,427	2,898	1,659,586	2,898	1,768,435
平成24年6月1日～ 平成25年5月31日 (注)3	142	75,569	3,240	1,662,826	3,240	1,771,675

(注)1. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 79,540円
発行価額 75,440円
資本組入額 37,720円
払込金総額 905,280千円

2. 有償第三者割当増資

発行価格 75,440円
資本組入額 37,720円
割当先は、岡三証券㈱であります。

3. 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。

4. 平成25年6月1日から平成25年7月31日までの間に新株予約権の行使により、発行済株式数が387株、資本金が8,831千円、資本準備金が8,831千円増加しております。

(6) 【所有者別状況】

平成25年5月31日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	4	16	21	13	-	3,469	3,523	-
所有株式数(株)	-	1,815	3,733	25,272	422	-	44,327	75,569	-
所有株式数の割合(%)	-	2.40	4.94	33.44	0.56	-	58.66	100.00	-

(7) 【大株主の状況】

平成25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	東京都港区赤坂2-17-50-3302	23,613	31.25
山本 卓也	東京都港区	12,264	16.23
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	2,500	3.31
松井 秀紀	山形県酒田市	2,250	2.98
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	1,934	2.56
山本 貴美子	東京都港区	1,330	1.76
田部 和昭	埼玉県坂戸市	1,210	1.60
劉 文江	千葉県千葉市美浜区	1,000	1.32
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	900	1.19
佐々木 康介	埼玉県所沢市	800	1.06
計	-	47,801	63.25

(注) 上記、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は900株であります。なお、それらのすべては投資信託設定分となっております。

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成25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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 75,569	75,569	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	75,569	-	-
総株主の議決権	-	75,569	-

【自己株式等】

平成25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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しています。
当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成21年5月26日取締役会決議)

会社法に基づき、平成21年5月26日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成21年5月26日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 5 当社監査役 4 当社従業員 109 子会社取締役及び従業員 69
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

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(円)
取締役会(平成25年7月18日)での決議状況 (取得期間 平成25年7月22日～平成25年8月23日)	3,000	200,000,000
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	3,000	180,610,900
提出日現在の未行使割合(%)	-	9.7

(注) 当社は、平成25年7月18日開催の取締役会決議による自己株式の取得を、平成25年8月8日をもって終了しました。

(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(円)	株式数(株)	処分価額の総額(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	-	-	3,000	-

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、中期的な目標配当性向(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。」旨定款に定められており、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(平成25年5月期)の配当金につきましては、業績の伸長を踏まえ、期末配当として1株当たり1,000円(連結配当性向42.4%)の復配とさせていただきます。

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)
平成25年7月12日 取締役会決議	75,569	1,000

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第14期 平成21年5月	第15期 平成22年5月	第16期 平成23年5月	第17期 平成24年5月	第18期 平成25年5月
最高(円)	75,300	96,000	76,500	49,000	66,300
最低(円)	17,500	27,200	39,000	25,000	25,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年12月	平成25年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	36,400	41,000	39,500	51,500	66,300	59,600
最低(円)	29,510	29,810	31,200	36,600	41,100	46,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	山本 卓也	昭和29年3月17日生	昭和49年9月 大洋興業㈱入社 昭和51年9月 三越商事㈱入社 昭和58年9月 秀和恒産㈱入社 昭和60年7月 ㈱サンクホーム入社 昭和61年4月 ㈱セントラルプラザ設立 代表取締役社長 平成7年7月 ㈱プレステージ(現 当社)設立 平成9年1月 当社代表取締役社長 平成10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) 平成15年3月 ㈱インテリックス住宅販売代表取 締役(現任) 平成15年4月 ㈱イーアライアンス代表取締役 (現任) 平成22年6月 当社代表取締役社長営業部門担当 平成23年3月 当社代表取締役社長(現任)	(注)4	12,264
専務取締 役	管理部門担当兼 経営企画部長兼 人事総務部長	鶴田 豊彦	昭和32年9月25日生	昭和51年4月 ㈱エスコム入社 平成元年3月 ㈱西武百貨店入社 平成2年3月 岡三証券㈱入社 平成9年1月 ジプロ㈱入社 平成12年1月 同社執行役員経営企画室長兼総務 部長 平成12年11月 マルコ㈱入社財務部長兼総務部長 平成13年7月 ㈱ジェネラル ソリューションズ入 社 平成14年1月 同社執行役員経営企画室長兼内部 監査室長 平成14年9月 当社入社 平成15年6月 当社取締役経営企画部長 平成17年12月 当社取締役管理本部長兼経営企画 部長 平成19年6月 当社取締役管理部門担当兼経営企 画部長 平成22年8月 当社専務取締役管理部門担当兼経 営企画部長 平成24年5月 当社専務取締役管理部門担当兼経 営企画部長兼人事総務部長(現 任) ㈱インテリックス住宅販売取締役 (現任)	(注)4	246

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	営業部門担当兼 カスタマー サービス室長	佐藤 弘樹	昭和36年10月15日生	昭和59年4月 ㈱三菱銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行)入行 平成16年11月 同行三鷹支店法人第二部長 平成19年1月 当社入社営業本部営業部部長 平成19年6月 当社営業開発部長 平成19年8月 当社取締役営業開発部長 平成20年4月 当社取締役営業部門担当兼営業開発部長 平成22年6月 当社取締役 ㈱インテリックス空間設計取締役 平成22年7月 同社取締役管理部長 平成23年3月 当社取締役営業部門担当 ㈱インテリックス空間設計取締役(現任) 平成23年6月 当社取締役営業部門担当兼カスタマーサービス室長(現任) 平成24年5月 ㈱インテリックス住宅販売取締役(現任)	(注)4	33
取締役	-	滝川 智庸	昭和34年9月14日生	昭和58年4月 ㈱新居千秋都市建築設計入社 平成10年5月 ㈱インテリックス空間設計入社 平成13年2月 ㈱インテリックス空間設計取締役(現任) 平成24年8月 当社取締役(現任)	(注)4	134
取締役	-	古海 陽一郎	昭和25年9月11日生	昭和50年8月 アーサー・アンダーセン会計事務所(現有限責任あずさ監査法人)入所 昭和55年9月 ㈱トミー(現㈱タカラトミー)入社 昭和55年10月 公認会計士登録 昭和57年4月 トミーカナダ 財務担当役員 昭和59年4月 トミーコーポレーション(米国) ファイナンス担当 ヴァイス プレジデント 昭和62年10月 ㈱ブレインコア 取締役 平成4年4月 古海公認会計士事務所開設 所長(現任) ㈱四季パートナーズ設立 代表取締役 平成9年6月 ㈱トミー(現㈱タカラトミー)監査役 平成10年3月 山一證券(株)法の責任判定委員会委員 平成11年7月 ㈱エース損害保険 常勤監査役 平成12年6月 ㈱ユージン(現㈱タカラトミーアーツ)監査役 平成22年8月 当社監査役 平成25年8月 当社取締役(現任)	(注)4	8
常勤監査役	-	大林 彰	昭和27年12月8日生	昭和51年4月 ㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入行 平成15年10月 りそな信託銀行(株)内部監査部長 平成16年8月 日本トラスティ情報システム(株)代表取締役常務 平成19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)	(注)5	84

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	江幡 寛	昭和24年4月8日生	昭和55年4月 仲川会計事務所入所 昭和60年1月 江幡会計事務所開設 所長(現任) 平成7年7月 当社代表取締役 平成9年8月 当社代表取締役退任 平成10年2月 ㈱インテリックス空間設計監査役 平成11年1月 ㈱セントラルプラザ監査役 平成11年2月 当社監査役(現任)	(注)6	79
監査役	-	米谷 正弘	昭和22年1月6日生	昭和44年7月 ㈱日本勧業銀行(現㈱みずほ銀行) 入行 平成2年3月 同行 大船支店長 平成4年5月 同行 大岡山支店長 平成8年6月 ㈱福邦銀行 取締役営業統括部長兼 国際部長 平成10年6月 同行 取締役営業統括部長 平成14年4月 同行 取締役企画部長 平成16年6月 同行 常務取締役 平成19年6月 日本土地建物㈱ 顧問 日本土地建物販売㈱ 監査役 平成19年12月 日本土地建物㈱ 常務執行役員 横 浜支社長 平成22年1月 同社顧問 平成22年8月 当社監査役(現任)	(注)7	-
計						12,848

- (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. 取締役古海陽一郎は、社外取締役であります。
3. 監査役大林彰及び米谷正弘は、社外監査役であります。
4. 平成25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. 平成23年8月23日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成24年8月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 平成22年8月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
8. 当社は、経営の意思決定の迅速化を図り、経営の監督と業務執行の役割を明確にするとともに、組織及びコーポレート・ガバナンスの強化を図るため、執行役員制度を導入しております。本書提出日現在の執行役員の状況は、以下のとおりであります。

氏名	職名
浅井 勉	執行役員 アセット営業部長
相馬 宏昭	執行役員 営業企画部長兼渋谷第2営業部長
平野 秀明	執行役員 渋谷第1営業部長
村松 淳也	執行役員 横浜営業部長
小山 俊	執行役員 ソリューション営業部長
能城 浩一	執行役員 財務部長兼営業企画部大阪店準備室長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

以下のコーポレート・ガバナンスの状況に係る項目の一部につきましては、連結会社の状況を記載しております。

企業統治の体制の概要及び当該企業統治の体制を採用する理由

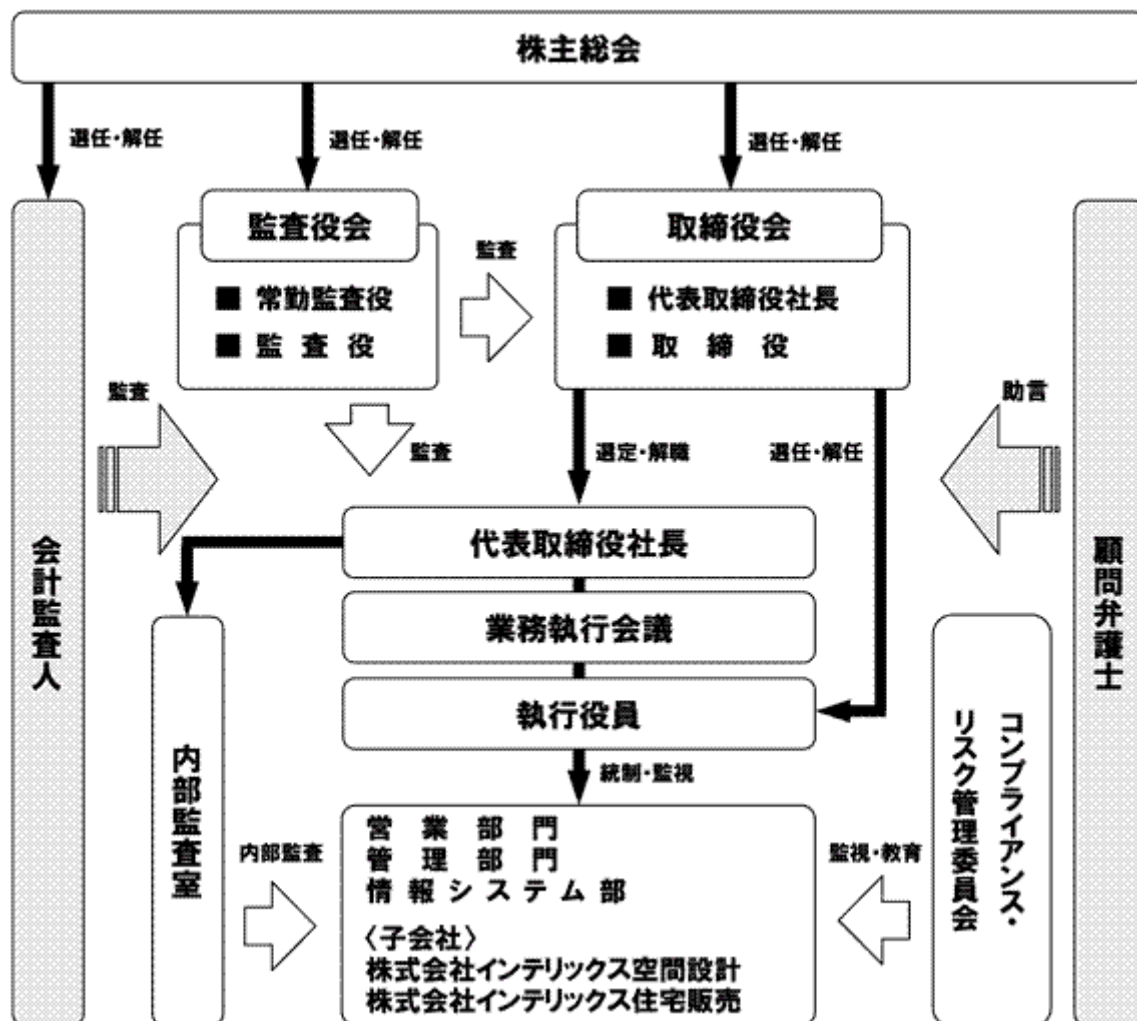
コーポレート・ガバナンスの基本的な考え方

企業に関わるステークホルダー（利害関係者）は、株主、取締役、監査役、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。グローバル化の進展による企業を取り巻く経営環境の変化や企業不祥事の発生等の影響もあり、株主から負託を受けた資金を効率的に活用するとともに、不正行為を防止するための統治機構をいかに整備し、実践していくかが企業に課せられた重要な課題となっております。その意味で企業統治には、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。当社グループでは経営環境の変化に対応するため、グループ各社の経営責任を明確にした上で、グループ経営の最適化と健全性向上のための経営管理組織の構築と実践を重要な経営課題としております。

また、当社グループにおける事業運営に際しては、不公正な取引の禁止、資産の保全、宅地建物取引業法、建設業法等の各種法令及びインサイダー取引規制等の各種規制の遵守、並びに企業倫理のあり方について定めた「企業行動憲章」、「コンプライアンス規程」、「個人情報保護規程」及び「内部情報管理規程」を制定し、全役職員への周知徹底を図っております。

当社は、取締役5名（内、社外取締役1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。

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。



a. 会社の機関の内容

(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) 業務執行会議

当社の業務執行会議は、当社グループの取締役、常勤監査役、及び社長が指名するものをもって構成され、月1回開催し、グループ各社の業務執行状況の報告を受け、グループ経営上の問題点や課題及びその対応策を審議する機関であります。また、業務執行会議の審議のうち、取締役会の決議事項については、あらかじめ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、社長を委員長とする「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。

b. 内部統制システムの状況及びリスク管理体制の整備の状況

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、以下のとおり、当会社の業務の適正を確保するための内部統制システム及びリスク管理体制を整備しております。

(a) 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、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しております。
- ・ 当社及びグループ各社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・向上を推進しております。
- ・ 法令違反又は法令上疑義のある行為等に対し、取締役及び使用人が通報できる内部通報制度を構築し、運用に努めております。

(b) 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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しております。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しております。

(c) 損失の危機の管理に関する規程その他の体制

- ・ 当社及びグループ各社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の整備に努めております。
- ・ 不測の事態が発生した場合には、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い、統括して危機への対応を行います。
- ・ 平時においては、各部門において、その有するリスクの洗い出しを行い、そのリスクの未然防止に取り組むとともに、有事においては「リスク対応マニュアル」に従い、適切にリスクへの対応を行うこととしております。

(d) 取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・ 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を基礎として、取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じ、臨時取締役会を開催し、重要事項に関する迅速な意思決定を行うものとしております。
- ・ 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、明確化しております。
- ・ 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、各部門の責任範囲を明確にしております。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審議し、具体的な施策を実施するため、当社及びグループ各社の役員及び部門長が出席する業務執行会議を設置しております。

- (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
- ・ グループ各社における業務の適正を確保するため、グループ各社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ております。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しております。
 - ・ 当社におけるグループ各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っております。
 - ・ グループ各社の業務執行状況は、当社及びグループ各社の役員及び部門長が出席する業務執行会議において、毎月報告させるとともに、監査役及び内部監査部門は、グループ各社の業務執行状況等の監査を実施しております。
- (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体制並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ・ 監査役が必要とした場合、監査役の職務を補助する使用人を置くものとしております。なお、使用人の任命、異動、評価、懲戒は、監査役会の意見を尊重した上で行うものとし、当該使用人の取締役からの独立性を確保するものとしております。
- (g) 取締役及び使用人が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及び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
- ・ 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について監査役に報告するものとし、職務の執行に関する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損害を及ぼす事実を知ったときは、遅滞なく報告するものとしております。なお、監査役は必要に応じて、取締役及び使用人に対し、報告を求めることができるものとしております。
 - ・ 監査役は、取締役会及び業務執行会議のほか、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その説明を求めることができるものとしております。また、監査役は、代表取締役との定期的な意見交換を行い、意思の疎通を図るものとしております。
 - ・ 監査役は、会計監査人、内部監査部門と情報交換に努め、グループ各社の監査役と連携して当社及びグループ各社に対する監査の実効性を確保するものとしております。
- c. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況
- (a) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方
- 当社及びグループ各社は、企業の社会的責任を自覚し、法令を遵守することはもとより、社会規範を尊重し、社会的良識をもって行動することを宣言した「企業行動憲章」を定め、その中で、次のとおり反社会的勢力に対する方針を明示しております。
- 「私たちは、社会の秩序や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的な勢力に対して、毅然とした態度を取ります。反社会的勢力に経済的な利益を供与しません。」
- この「企業行動憲章」の趣旨は、当社が定めた「コンプライアンス規程」において一貫しており、いずれも当社の基本方針として、役職員に周知徹底しております。
- (b) 反社会的勢力排除に向けた整備状況
- ・ 反社会的勢力に対する対応窓口を当社人事総務部とし、コンプライアンス・リスク管理委員会を設け、当社及びグループ各社の関係部門及び外部専門機関との協力体制を整備しております。
 - ・ 当社及びグループ各社は、「リスク対応マニュアル」を制定し、反社会的勢力に対する迅速で的確な対応方法を定めるとともに、全役職員に対して、コンプライアンス・リスク管理委員会の運営によるコンプライアンス研修を実施し、反社会的勢力との関係排除に向けた啓蒙活動を行い意識の浸透を図っております。
- d. 責任限定契約の内容の概要
- 当社と社外監査役との間で、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めておりますが、責任限定契約は締結していません。

内部監査及び監査役監査の状況

a. 内部監査

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。

b. 監査役監査

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。）は取締役会に出席し、とりわけ常勤監査役は取締役の職務執行の監査を行うため、取締役会に加え業務執行会議その他の会議にも適宜出席するほか、個別に取締役及び幹部社員との面談等も行い、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、内部監査室長、内部統制部門担当者と緊密な連携を保ち、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。

会計監査の状況

会計監査につきましては、金融商品取引法及び会社法に基づく監査契約を新日本有限責任監査法人と締結し、同法人による厳格かつ適正な監査を受けております。

平成25年5月期における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名は、次のとおりであります。

指定有限責任社員 業務執行社員 草加 健司

指定有限責任社員 業務執行社員 山村 竜平

なお、上記各名とも継続監査年数が7年を超えないため、継続監査年数の記載は省略しております。

また、監査業務に係る補助者は公認会計士9名、その他7名であります。

当社と新日本有限責任監査法人は、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。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。

社外取締役及び社外監査役

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

社外取締役であります古海陽一郎氏は、公認会計士としての専門知識、経験等を活かして、当社の経営体制の強化に助言、提言をお願いしております。また、社外監査役であります大林彰氏及び米谷正弘氏は、会社経営者としての幅広い経験、見識を有しており、経営全般の監視及び客観的な立場での助言、提言をお願いしております。

当社と社外取締役及び社外監査役との間では、人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係は、それぞれありません。なお、古海陽一郎氏は、(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員であります。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するにあたり、独立性に関する基準または方針は明確に定めておりませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

また、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。

役員の報酬等

a. 提出会社の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)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	100,678	100,678	-	-	3
監査役 (社外監査役を除く。)	1,440	1,440	-	-	1
社外役員	12,000	12,000	-	-	3

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は、平成19年8月開催の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。)とする決議をしております。また、平成20年8月開催の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(株式数の上限500株)とする決議をしております。
3. 監査役の報酬限度額は、平成15年8月開催の定時株主総会において年額5千万円以内とする決議をしております。また、平成20年8月開催の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(株式数の上限50株)とする決議をしております。
4. 上記のほか、当社は、平成20年8月21日開催の第13回定時株主総会において役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給を行うことについてご承認をいただいております。

b. 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。

c. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

各取締役の報酬については、会社の業績、役位、在職期間における実績、社内バランス等を総合的に勘案し、株主総会で決議いただいた総額の範囲内で、取締役会で決定することにしております。

ただし、取締役会が代表取締役に決定を一任したときは、代表取締役がこれを決定することにしております。

各監査役の報酬については、株主総会で決議いただいた総額の範囲内で、監査役の協議によって決定することにしております。

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: 2銘柄

貸借対照表計上額の合計額65,490千円

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
前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
北沢産業(株)	370,000	58,830	取引・協業関係の構築のため

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
北沢産業(株)	370,000	65,490	取引・協業関係の構築のため

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。

取締役の選任の決議要件

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。

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。

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。

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。

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) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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	34,000	-	32,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	34,000	-	32,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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、当社監査役会の審議を経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。

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）に基づいて作成しております。

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（平成24年6月1日から平成25年5月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年6月1日から平成25年5月31日まで）の財務諸表について、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】
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 968,268	1 1,372,065
売掛金	14,955	10,241
販売用不動産	1, 2 11,712,770	1, 2 8,257,931
仕掛販売用不動産	1 2,441,673	1 2,719,913
前渡金	133,800	187,628
繰延税金資産	132,962	192,177
その他	156,369	153,830
貸倒引当金	2,907	2,581
流動資産合計	15,557,892	12,891,206
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,551,315	1,291,403
減価償却累計額	335,265	306,925
建物及び構築物(純額)	1 1,216,049	1 984,478
土地	1 2,960,656	1 3,065,508
リース資産	-	45,192
減価償却累計額	-	11,298
リース資産(純額)	-	33,894
その他	91,723	140,544
減価償却累計額	83,309	58,064
その他(純額)	1 8,413	1 82,480
有形固定資産合計	4,185,120	4,166,361
無形固定資産		
借地権	1 467,663	1 467,663
その他	4,823	4,758
無形固定資産合計	472,486	472,422
投資その他の資産		
投資有価証券	68,830	65,490
繰延税金資産	187,896	28,141
その他	331,880	430,040
貸倒引当金	16,108	15,779
投資その他の資産合計	572,498	507,891
固定資産合計	5,230,105	5,146,675
資産合計	20,787,997	18,037,882

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	310,253	249,528
短期借入金	1 7,389,849	1 5,717,293
1年内償還予定の社債	35,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	1 2,734,262	1 1,532,390
リース債務	-	7,569
未払法人税等	34,342	36,249
前受金	102,557	94,784
アフターサービス保証引当金	16,967	16,313
その他	382,357	443,052
流動負債合計	11,005,588	8,132,180
固定負債		
社債	180,000	145,000
長期借入金	1 3,256,570	1 3,232,023
リース債務	-	15,770
資産除去債務	-	14,935
その他	444,556	410,497
固定負債合計	3,881,127	3,818,227
負債合計	14,886,715	11,950,407
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,659,586	1,662,826
資本剰余金	1,768,435	1,771,675
利益剰余金	2,445,889	2,623,906
株主資本合計	5,873,911	6,058,408
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,580	5,920
繰延ヘッジ損益	-	939
その他の包括利益累計額合計	12,580	6,859
新株予約権	39,950	35,926
純資産合計	5,901,282	6,087,474
負債純資産合計	20,787,997	18,037,882

【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 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
売上高	27,572,720	25,836,613
売上原価	¹ 24,668,849	¹ 22,773,145
売上総利益	2,903,870	3,063,467
販売費及び一般管理費	² 2,375,029	² 2,301,787
営業利益	528,841	761,680
営業外収益		
受取利息	542	210
受取配当金	1,955	1,851
違約金収入	12,340	13,743
業務受託料	9,500	5,400
補助金収入	18,589	700
その他	21,467	11,021
営業外収益合計	64,395	32,928
営業外費用		
支払利息	515,288	383,375
支払手数料	108,234	69,912
持分法による投資損失	13,725	-
その他	20,151	21,881
営業外費用合計	657,400	475,168
経常利益又は経常損失()	64,163	319,440
特別利益		
固定資産売却益	-	1,329
新株予約権戻入益	714	1,818
管理組合解散による返戻金	23,940	-
特別利益合計	24,654	3,147
特別損失		
固定資産処分損	³ 821	³ 9,150
投資有価証券売却損	23,371	-
投資有価証券評価損	-	9,999
ゴルフ会員権評価損	6,499	-
本社移転費用	8,523	-
特別損失合計	39,216	19,150
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	78,726	303,436
法人税、住民税及び事業税	44,397	24,532
法人税等調整額	4,439	100,887
法人税等合計	39,957	125,420
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	118,683	178,016
当期純利益又は当期純損失()	118,683	178,016

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	118,683	178,016
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	370	6,660
繰延ヘッジ損益	-	939
その他の包括利益合計	370	5,720
包括利益	119,053	183,736
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	119,053	183,736
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,656,688	1,659,586
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,659,586	1,662,826
資本剰余金		
当期首残高	1,765,537	1,768,435
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,768,435	1,771,675
利益剰余金		
当期首残高	2,624,813	2,445,889
当期変動額		
剰余金の配当	60,240	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	118,683	178,016
当期変動額合計	178,923	178,016
当期末残高	2,445,889	2,623,906
株主資本合計		
当期首残高	6,047,039	5,873,911
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	5,796	6,480
剰余金の配当	60,240	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	118,683	178,016
当期変動額合計	173,127	184,497
当期末残高	5,873,911	6,058,408
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	12,210	12,580
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	370	6,660
当期変動額合計	370	6,660
当期末残高	12,580	5,920
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	939
当期変動額合計	-	939
当期末残高	-	939

	前連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	12,210	12,580
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	370	5,720
当期変動額合計	370	5,720
当期末残高	12,580	6,859
新株予約権		
当期首残高	41,573	39,950
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,622	4,024
当期変動額合計	1,622	4,024
当期末残高	39,950	35,926
純資産合計		
当期首残高	6,076,402	5,901,282
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	5,796	6,480
剰余金の配当	60,240	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	118,683	178,016
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,992	1,695
当期変動額合計	175,119	186,192
当期末残高	5,901,282	6,087,474

【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 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25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又は税金等調整前当期純損失()	78,726	303,436
減価償却費	60,672	60,161
株式報酬費用	1,065	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,183	654
アフターサービス保証引当金の増減額(は減少)	992	654
受取利息及び受取配当金	2,498	2,062
支払利息	515,288	383,375
持分法による投資損益(は益)	13,725	-
新株予約権戻入益	714	1,818
投資有価証券売却損益(は益)	23,371	-
投資有価証券評価損益(は益)	-	9,999
ゴルフ会員権評価損	6,499	-
固定資産売却損益(は益)	-	1,329
固定資産処分損益(は益)	821	9,150
売上債権の増減額(は増加)	995	4,714
たな卸資産の増減額(は増加)	1,652,890	3,176,869
前渡金の増減額(は増加)	68,418	53,828
仕入債務の増減額(は減少)	94,949	60,725
未収消費税等の増減額(は増加)	5,322	4,098
未払消費税等の増減額(は減少)	52,497	34,254
その他の資産の増減額(は増加)	73,693	30,065
その他の負債の増減額(は減少)	31,845	15,744
小計	2,310,242	3,871,112
利息及び配当金の受取額	3,488	2,062
利息の支払額	516,338	366,854
法人税等の支払額	35,847	44,431
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,761,544	3,461,888
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	453,402	308,003
定期預金の払戻による収入	660,000	129,459
固定資産の取得による支出	41,095	778,848
固定資産の売却による収入	8,280	785,362
投資有価証券の売却による収入	103,686	-
貸付けによる支出	1,000	500
貸付金の回収による収入	15,287	916
出資金の売却による収入	5,220	-
その他	528	9,675
投資活動によるキャッシュ・フロー	296,447	181,288

	前連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
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）	1,827,087	1,672,556
長期借入れによる収入	3,491,830	3,076,500
長期借入金の返済による支出	3,459,097	4,302,919
社債の償還による支出	35,000	35,000
リース債務の返済による支出	-	6,938
ストックオプションの行使による収入	3,822	4,274
配当金の支払額	59,795	306
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,885,326	2,936,946
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	172,665	343,653
現金及び現金同等物の期首残高	718,184	890,850
現金及び現金同等物の期末残高	890,850	1,234,503

【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 2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

(2) 非連結子会社はありません。

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 - 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. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

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

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。

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) 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)

平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)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

当社の社内規定に基づき、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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年6月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更が損益に与える影響は軽微であります。

(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 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
現金及び預金	37,459千円	20,000千円
販売用不動産	11,327,570	7,890,732
仕掛販売用不動産	2,396,223	2,544,292
建物及び構築物	1,176,480	948,474
土地	2,905,649	3,010,500
借地権	467,663	467,663
その他	2,670	1,055
計	18,313,717	14,882,719

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
短期借入金	7,339,849千円	5,617,293千円
1年内返済予定の長期借入金	2,661,770	1,490,106
長期借入金	2,955,940	3,084,111
計	12,957,560	10,191,510

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 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
販売用不動産	5,180,445千円	4,500,401千円

(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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	454,398千円	251,292千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	378,028	369,329
計	76,370	118,036

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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
販売仲介手数料	752,362千円	658,299千円
給与及び手当	794,142	766,033
貸倒引当金繰入額	2,683	313

3 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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
建物及び構築物	819千円	7,718千円
その他	1	1,432
計	821	9,150

(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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	370千円	6,660千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	370	6,660
税効果額	-	-
その他有価証券評価差額金	370	6,660
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	-	1,460
組替調整額	-	-
税効果調整前	-	1,460
税効果額	-	520
繰延ヘッジ損益	-	939
その他の包括利益合計	370	5,720

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	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)
普通株式	75,300	127	-	75,427

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

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	-	-	-	-	-	39,950
合計		-	-	-	-	-	39,950

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
平成23年 7月21日 取締役会	普通株式	60,240	800	平成23年 5月31日	平成23年 8月 8日

当連結会計年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	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)
普通株式	75,427	142	-	75,569

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

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	-	-	-	-	-	35,926
合計		-	-	-	-	-	35,926

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年 7月12日 取締役会	普通株式	75,569	1,000	平成25年 5月31日	平成25年 8月12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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
現金及び預金勘定	968,268千円	1,372,065千円
預入期間が3か月を超える定期預金	77,417	137,561
現金及び現金同等物	890,850	1,234,503

(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定に従い、担当部署である営業開発部において入金管理、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、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、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、少額であり、リスクは僅少であります。

デリバティブ取引については、当社の社内管理規定に従い、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(平成24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	968,268	968,268	-
(2) 投資有価証券	58,830	58,830	-
資産計	1,027,098	1,027,098	-
(3) 短期借入金	7,389,849	7,389,849	-
(4) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	5,990,833	5,992,292	1,459
負債計	13,380,682	13,382,141	1,459

当連結会計年度（平成25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	1,372,065	1,372,065	-
(2) 投資有価証券	65,490	65,490	-
資産計	1,437,555	1,437,555	-
(3) 短期借入金	5,717,293	5,717,293	-
(4) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	4,764,413	4,765,194	780
負債計	10,481,706	10,482,487	780
デリバティブ取引(*)	(1,460)	(1,460)	-

(*) 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及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) 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

(3) 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。

(4) 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(4)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 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
非上場株式	10,000	0

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、「(2) 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(平成24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	929,745	-	-	-
合計	929,745	-	-	-

当連結会計年度(平成25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	1,324,085	-	-	-
合計	1,324,085	-	-	-

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
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(平成24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	7,389,849	-	-	-	-	-
長期借入金	2,734,262	1,626,841	426,242	386,763	363,550	453,173
合計	10,124,111	1,626,841	426,242	386,763	363,550	453,173

当連結会計年度(平成25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	5,717,293	-	-	-	-	-
長期借入金	1,532,390	545,636	499,194	451,063	910,840	825,289
合計	7,249,683	545,636	499,194	451,063	910,840	825,289

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成24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	58,830	71,410	12,580
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	58,830	71,410	12,580
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	58,830	71,410	12,580

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 10,000千円)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(平成25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	65,490	71,410	5,920
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	65,490	71,410	5,920
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	65,490	71,410	5,920

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 0千円)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。

2. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において時価のない有価証券9,999千円の減損処理を行っております。

(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(平成24年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成25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(平成24年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成25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	200,000	194,783	1,460
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	399,609	348,045	(注) 2
	合計		599,609	542,828	1,460

(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。

(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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
売上原価の株式報酬費	-	-
一般管理費の株式報酬費	1,065	-

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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
新株予約権戻入益	714	1,818

3. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成21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 5名 当社監査役 4名 当社従業員 109名 当社子会社取締役 2名 当社子会社従業員 67名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 3,000株
付与日	平成21年6月18日
権利確定条件	権利行使時において当社または当社子会社の取締役、監査役、顧問または従業員の地位にあること。
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	平成23年6月19日～平成26年6月18日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(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(平成25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。

ストック・オプションの数

	平成21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	2,571
権利確定	-
権利行使	142
失効	117
未行使残	2,312

単価情報

	平成21年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	30,100
行使時平均株価 (円)	55,331
付与日における公正な評価単価 (円)	15,539

4. ストック・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 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
繰越欠損金	140千円	103,027千円
未払事業税否認額	3,805	3,065
未払固定資産税否認額	11,121	10,071
未払不動産取得税否認額	12,177	17,157
連結会社間内部利益消去	10,753	84
未払賞与否認額	21,789	33,996
アフターサービス保証引当金否認額	6,609	6,410
たな卸資産評価損否認額	138,574	89,261
本社移転費用	3,236	-
その他	4,874	9,423
小計	213,083	272,499
評価性引当額	80,121	80,322
計	132,962	192,177
繰延税金資産(固定)		
繰越欠損金	199,121	34,479
役員退職慰労引当金否認額	48,379	48,379
ゴルフ会員権評価損否認額	7,990	7,990
貸倒引当金損金算入限度超過額	5,741	5,623
その他	5,020	7,614
小計	266,252	104,087
評価性引当額	78,355	75,946
計	187,896	28,141
繰延税金資産の純額	320,859	220,318

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 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
法定実効税率	税金等調整前当期純損失が計上されているため記載しておりません。	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.8
住民税均等割		1.3
評価性引当額の増減		0.1
その他		0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率		41.3

(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年と見積り、割引率は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 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
期首残高	- 千円	- 千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	14,914
時の経過による調整額	-	21
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	-	14,935

(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、賃貸用のオフィスビル等を有しております。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181,027千円(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167,391千円(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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,424,844	3,417,147
期中増減額	7,697	797,140
期末残高	3,417,147	4,214,288
期末時価	2,905,932	3,695,798

(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(35,858千円)であり、主な減少額は減価償却(43,555千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(761,465千円)及び自社使用不動産を賃貸不動産に振り替えたことによる増加(847,085千円)であり、主な減少額は不動産売却(774,374千円)及び減価償却(39,154千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、既存の物件について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算定した金額であります。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であります。

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、それ以外にビル・戸建・土地の売買及びこれらの物件に係る不動産賃貸等の不動産関連事業を「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 平成23年6月1日 至 平成24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	25,407,094	2,165,626	27,572,720	-	27,572,720
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	25,407,094	2,165,626	27,572,720	-	27,572,720
セグメント利益	435,499	510,910	946,409	417,568	528,841
セグメント資産	13,549,376	6,268,998	19,818,375	969,622	20,787,997
その他の項目					
減価償却費	9,364	50,471	59,836	835	60,672
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	4,909	37,115	42,025	-	42,025

(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 417,568千円は、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969,622千円は、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 平成24年 6月 1日 至 平成25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	23,808,873	2,027,739	25,836,613	-	25,836,613
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	23,808,873	2,027,739	25,836,613	-	25,836,613
セグメント利益	828,893	329,357	1,158,251	396,570	761,680
セグメント資産	9,412,755	7,153,015	16,565,770	1,472,112	18,037,882
その他の項目					
減価償却費	15,814	41,335	57,150	3,011	60,161
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	47,333	766,889	814,222	10,987	825,210

(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 396,570千円は、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1,472,112千円は、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。

- 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。
- 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。
- その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」には、各報告セグメント間の振替による増加分（847,085千円）は含まれておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年 6月 1日 至 平成24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 平成24年 6月 1日 至 平成25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 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年6月1日 至 平成25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 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年6月1日 至 平成25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 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年6月1日 至 平成25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 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 16.1	-	債務被保証 (注)1	197,593	-	-

当連結会計年度（自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 16.2	-	債務被保証 (注)1	196,000	-	-

(注) 1. 当社は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。

2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(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 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 16.1	-	債務被保証 (注)1	276,635	-	-

当連結会計年度（自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 16.2	-	債務被保証 (注)1	225,083	-	-

(注) 1. 連結子会社(株)インテリックス空間設計は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。

2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
1株当たり純資産額	77,708.66円	80,079.78円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()	1,575.20円	2,359.83円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	2,349.87円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()		
当期純利益金額又は当期純損失金額() (千円)	118,683	178,016
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額又は当期純損失金額()(千円)	118,683	178,016
期中平均株式数(株)	75,345	75,436
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	320
(うち新株予約権(株))	(-)	(320)
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	-	-

(重要な後発事象)

1 株式の分割及び単元株制度の採用

平成24年4月に全国証券取引所の有価証券上場規程等が改正され、単元株式数が100株又は1,000株以外の上場会社は、単元株式数を100株とすることが義務付けられました。

当社は、平成25年7月12日開催の取締役会決議及び平成25年8月27日開催の第18回定時株主総会における定款変更案の承認可決により、平成25年12月1日を効力発生日とし、普通株式1株を100株に分割すると同時に、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたします。

なお、当該株式分割が前連結会計年度期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度及び当連結会計年度における1株当たり情報は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
1株当たり純資産額	777.09円	800.80円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()	15.75円	23.60円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-円	23.50円

(注) 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

2 自己株式の取得

当社は、平成25年7月18日開催の取締役会において、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、会社法第459条第1項1号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しました。

自己株式取得の内容は次のとおりです。

- (1) 取得する株式の種類 当社普通株式
- (2) 取得する株式の総数 3,000株(上限)
(発行済株式総数に対する割合4.0%)
- (3) 取得価額の総額 200,000千円(上限)
- (4) 取得期間 平成25年7月22日から平成25年8月23日

なお、上記の決議に基づく自己株式取得を実施しました。

自己株式取得の内容は次のとおりです。

- (1) 期間 平成25年7月22日から平成25年8月8日
- (2) 取得した株式の総数 3,000株
- (3) 取得価額の総額 180,610千円
- (4) 取得方法 東京証券取引所における市場買付け

【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
(株)インテリックス	第12回無担保社債	平成23年1月28日	215,000	180,000 (35,000)	1.60	無担保社債	平成30年1月28日
合計	-	-	215,000	180,000 (35,000)	-	-	-

(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)
35,000	35,000	35,000	35,000	40,000

【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	7,389,849	5,717,293	3.71	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,734,262	1,532,390	2.99	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	7,569	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,256,570	3,232,023	2.69	平成26年～ 平成44年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	15,770	-	平成28年
合計	13,380,682	10,505,046	-	-

(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	545,636	499,194	451,063	910,840
リース債務	7,569	7,569	630	-

【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)	6,522,400	12,885,921	17,861,673	25,836,613
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額又は純損失金額 ()(千円)	83,863	42,342	89,628	303,436
四半期(当期)純利益金額又 は純損失金額()(千円)	58,254	32,627	73,109	178,016
1株当たり四半期(当期)純 利益金額又は純損失金額 ()(円)	772.33	432.57	969.28	2,359.83

(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 又は純損失金額()(円)	772.33	339.76	536.71	3,327.76

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 867,504	1,262,955
売掛金	8,409	7,064
販売用不動産	1, 4 11,738,017	1, 4 8,264,079
仕掛販売用不動産	1 2,343,969	1 2,621,989
前渡金	133,800	187,628
前払費用	107,479	90,691
繰延税金資産	100,992	168,102
その他	37,988	30,241
貸倒引当金	2,907	2,581
流動資産合計	15,335,254	12,630,170
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,385,685	1,121,451
減価償却累計額	290,260	257,966
建物（純額）	1 1,095,425	1 863,485
機械及び装置	7,844	1,732
減価償却累計額	5,173	613
機械及び装置（純額）	1 2,670	1 1,119
車両運搬具	757	757
減価償却累計額	757	757
車両運搬具（純額）	-	-
工具、器具及び備品	54,967	42,715
減価償却累計額	50,401	39,983
工具、器具及び備品（純額）	4,565	2,731
土地	1 2,710,337	1 2,815,189
リース資産	-	45,192
減価償却累計額	-	11,298
リース資産（純額）	-	33,894
建設仮勘定	-	75,698
有形固定資産合計	3,812,998	3,792,119
無形固定資産		
借地権	1 467,663	1 467,663
商標権	449	290
ソフトウェア	718	483
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	469,811	469,417
投資その他の資産		
投資有価証券	68,830	65,490
関係会社株式	28,136	28,136
出資金	70,030	70,020
長期前払費用	18,332	14,246
繰延税金資産	187,708	520
敷金及び保証金	104,793	88,601
その他	82,864	201,746
貸倒引当金	16,108	15,779
投資その他の資産合計	544,587	452,981
固定資産合計	4,827,397	4,714,517

資産合計

20,162,652

17,344,688

	前事業年度 (平成24年 5月31日)	当事業年度 (平成25年 5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 1,317,862	2 1,128,833
短期借入金	1 7,189,849	1 5,417,293
1年内償還予定の社債	35,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	1 2,610,470	1 1,418,722
リース債務	-	7,569
未払金	31,444	44,503
未払費用	164,631	188,346
未払法人税等	8,696	34,809
前受金	96,285	62,300
アフターサービス保証引当金	5,700	1,500
その他	114,546	149,684
流動負債合計	11,574,485	8,488,562
固定負債		
社債	180,000	145,000
長期借入金	1 2,852,607	1 2,941,728
リース債務	-	15,770
資産除去債務	-	14,935
長期預り敷金保証金	308,884	273,365
その他	133,950	135,410
固定負債合計	3,475,442	3,526,210
負債合計	15,049,927	12,014,772
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,659,586	1,662,826
資本剰余金		
資本準備金	1,768,435	1,771,675
資本剰余金合計	1,768,435	1,771,675
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,657,332	1,866,347
利益剰余金合計	1,657,332	1,866,347
株主資本合計	5,085,353	5,300,849
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	12,580	5,920
繰延ヘッジ損益	-	939
評価・換算差額等合計	12,580	6,859
新株予約権	39,950	35,926
純資産合計	5,112,724	5,329,915
負債純資産合計	20,162,652	17,344,688

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
売上高		
不動産売上高	26,642,261	24,776,171
その他の売上高	806,839	676,266
売上高合計	27,449,101	25,452,438
売上原価		
不動産売上原価	¹ 24,486,999	¹ 22,229,208
その他の売上原価	262,052	240,556
売上原価合計	24,749,052	22,469,764
売上総利益	2,700,049	2,982,673
販売費及び一般管理費	² 2,293,501	² 2,199,952
営業利益	406,547	782,721
営業外収益		
受取利息	519	185
受取配当金	1,955	1,851
違約金収入	12,340	13,743
業務受託料	³ 13,100	³ 21,000
補助金収入	17,089	-
その他	10,513	4,346
営業外収益合計	55,517	41,127
営業外費用		
支払利息	499,890	363,038
社債利息	3,680	3,101
支払手数料	106,271	68,097
その他	15,059	17,468
営業外費用合計	624,902	451,706
経常利益又は経常損失()	162,837	372,142
特別利益		
固定資産売却益	⁴ -	⁴ 1,090
新株予約権戻入益	714	1,818
管理組合解散による返戻金	23,940	-
特別利益合計	24,654	2,908
特別損失		
固定資産処分損	⁵ 819	⁵ 8,603
投資有価証券評価損	-	9,999
ゴルフ会員権評価損	6,499	-
本社移転費用	8,523	-
特別損失合計	15,843	18,603
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	154,026	356,447
法人税、住民税及び事業税	3,650	26,833
法人税等調整額	13,097	120,598
法人税等合計	9,447	147,432
当期純利益又は当期純損失()	144,578	209,015

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)		当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		19,637,006	80.2	17,811,062	80.1
委託内装工事費		3,305,686	13.5	3,203,982	14.4
その他の経費		1,469,577	6.0	1,343,843	6.0
棚卸評価損		74,729	0.3	129,678	0.5
不動産売上原価		24,486,999	100.0	22,229,208	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)		当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
管理費		72,337	27.6	61,450	25.5
減価償却費		43,956	16.8	37,917	15.8
固定資産税		53,246	20.3	51,857	21.6
その他の原価		92,511	35.3	89,331	37.1
その他の売上原価		262,052	100.0	240,556	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,656,688	1,659,586
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,659,586	1,662,826
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,765,537	1,768,435
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,768,435	1,771,675
資本剰余金合計		
当期首残高	1,765,537	1,768,435
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,768,435	1,771,675
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	1,862,150	1,657,332
当期変動額		
剰余金の配当	60,240	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	144,578	209,015
当期変動額合計	204,818	209,015
当期末残高	1,657,332	1,866,347
利益剰余金合計		
当期首残高	1,862,150	1,657,332
当期変動額		
剰余金の配当	60,240	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	144,578	209,015
当期変動額合計	204,818	209,015
当期末残高	1,657,332	1,866,347
株主資本合計		
当期首残高	5,284,376	5,085,353
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	5,796	6,480
剰余金の配当	60,240	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	144,578	209,015
当期変動額合計	199,022	215,495
当期末残高	5,085,353	5,300,849

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	12,210	12,580
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	370	6,660
当期変動額合計	370	6,660
当期末残高	12,580	5,920
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	939
当期変動額合計	-	939
当期末残高	-	939
評価・換算差額等合計		
当期首残高	12,210	12,580
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	370	5,720
当期変動額合計	370	5,720
当期末残高	12,580	6,859
新株予約権		
当期首残高	41,573	39,950
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,622	4,024
当期変動額合計	1,622	4,024
当期末残高	39,950	35,926
純資産合計		
当期首残高	5,313,739	5,112,724
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	5,796	6,480
剰余金の配当	60,240	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	144,578	209,015
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,992	1,695
当期変動額合計	201,014	217,191
当期末残高	5,112,724	5,329,915

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

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. デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法を採用しております。

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(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。

4. 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)

平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)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～39年
機械及び装置	3年～10年
車両運搬具	3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。

(2) 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。

(3) 長期前払費用

均等償却によっております。

5. 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。

6. 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

当社の社内規定に基づき、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。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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事業年度の期間費用として処理しております。

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年6月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更が損益に与える影響は軽微であります。

（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。

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
現金及び預金	17,459千円	- 千円
販売用不動産	11,351,567	7,896,611
仕掛販売用不動産	2,311,354	2,476,524
建物	1,057,087	827,630
機械及び装置	2,670	1,055
土地	2,655,330	2,760,181
借地権	467,663	467,663
計	17,863,131	14,429,667

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
短期借入金	7,139,849千円	5,317,293千円
1年内返済予定の長期借入金	2,599,034	1,407,286
長期借入金	2,804,056	2,904,613
計	12,542,940	9,629,192

2 関係会社項目

関係会社に対する負債には次のものがあります。

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
流動負債		
買掛金	1,317,862千円	1,093,709千円

3 保証債務

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
(株)インテリックス空間設計	251,120千円	478,880千円

4 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
	5,180,881千円	4,500,825千円

(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。

	前事業年度 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	488,189千円	257,843千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	413,460	387,522
計	74,729	129,678

2 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44%、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56%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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
販売手数料	794,205千円	730,760千円
役員報酬	125,665	114,118
給与及び手当	730,490	659,024
法定福利費	115,954	106,722
賞与	76,366	111,423
減価償却費	10,219	14,578
貸倒引当金繰入額	2,683	313

3 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 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
関係会社からの業務委託収入	3,600千円	15,600千円

4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
土地及び建物等	- 千円	1,090千円

5 固定資産処分損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
建物	819千円	7,718千円
機械及び装置	-	99
工具、器具及び備品	-	785

(有価証券関係)

前事業年度(平成24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28,136千円)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(平成25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28,136千円)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 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
繰越欠損金	- 千円	99,810千円
たな卸資産評価損否認額	138,574	89,261
未払固定資産税否認額	11,121	10,071
未払不動産取得税否認額	12,177	17,157
未払賞与否認額	9,462	20,901
貸倒引当金繰入限度超過額	1,104	981
アフターサービス保証引当金否認額	2,166	570
本社移転費用	3,236	-
その他	3,268	9,670
小計	181,113	248,424
評価性引当額	80,121	80,322
計	100,992	168,102
繰延税金資産(固定)		
繰越欠損金	187,360	-
役員退職慰労引当金否認額	47,739	47,739
ゴルフ会員権評価損否認額	7,990	7,990
貸倒引当金損金算入限度超過額	5,741	5,623
その他	4,831	7,530
小計	253,663	68,885
評価性引当額	65,955	68,364
計	187,708	520
繰延税金資産の純額	288,700	168,622

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 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
法定実効税率	税引前当期純損失が計上されているため記載しておりません。	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.2
住民税均等割		0.9
評価性引当額の増減		1.5
その他		0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率		41.4

(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年と見積り、割引率は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

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
期首残高	- 百万円	- 千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	14,914
時の経過による調整額	-	21
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	-	14,935

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
1株当たり純資産額	67,254.08円	70,055.05円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()	1,918.88円	2,770.76円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	2,759.06円

(注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失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。

	前事業年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()		
当期純利益金額又は当期純損失金額() (千円)	144,578	209,015
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額又は当期純損失金額()(千円)	144,578	209,015
期中平均株式数(株)	75,345	75,436
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	320
(うち新株予約権(株))	(-)	(320)
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	-	-

(重要な後発事象)

1 株式の分割及び単元株制度の採用

平成24年4月に全国証券取引所の有価証券上場規程等が改正され、単元株式数が100株又は1,000株以外の上場会社は、単元株式数を100株とすることが義務付けられました。

当社は、平成25年7月12日開催の取締役会決議及び平成25年8月27日開催の第18回定時株主総会における定款変

更案の承認可決により、平成25年12月1日を効力発生日とし、普通株式1株を100株に分割すると同時に、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたします。

なお、当該株式分割が前事業年度期首に行われたと仮定した場合の前事業年度及び当事業年度における1株当たり情報は次のとおりです。

	前事業年度 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
1株当たり純資産額	672.54円	700.55円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()	19.19円	27.71円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-円	27.59円

(注) 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

2 自己株式の取得

当社は、平成25年7月18日開催の取締役会において、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、会社法第459条第1項1号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しました。

自己株式取得の内容は次のとおりです。

- (1) 取得する株式の種類 当社普通株式
- (2) 取得する株式の総数 3,000株(上限)
(発行済株式総数に対する割合4.0%)
- (3) 取得価額の総額 200,000千円(上限)
- (4) 取得期間 平成25年7月22日から平成25年8月23日

なお、上記の決議に基づく自己株式取得を実施しました。

自己株式取得の内容は次のとおりです。

- (1) 期間 平成25年7月22日から平成25年8月8日
- (2) 取得した株式の総数 3,000株
- (3) 取得価額の総額 180,610千円
- (4) 取得方法 東京証券取引所における市場買付け

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	北沢産業(株)	370,000	65,490
	N E X T(株)	1,000	0
計		371,000	65,490

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,385,685	158,165	422,399	1,121,451	257,966	40,934	863,485
機械及び装置	7,844	1,000	7,112	1,732	613	396	1,119
車両運搬具	757	-	-	757	757	-	-
工具、器具及び備品	54,967	538	12,789	42,715	39,983	1,082	2,731
土地	2,710,337	535,842	430,990	2,815,189	-	-	2,815,189
リース資産	-	45,192	-	45,192	11,298	11,298	33,894
建設仮勘定	-	75,698	-	75,698	-	-	75,698
有形固定資産計	4,159,592	816,437	783,605	4,102,737	310,618	53,711	3,792,119
無形固定資産							
借地権	467,663	-	-	467,663	-	-	467,663
商標権	476	-	-	476	185	159	290
ソフトウェア	11,827	-	-	11,827	11,344	235	483
電話加入権	980	-	-	980	-	-	980
無形固定資産計	480,947	-	-	480,947	11,530	394	469,417
長期前払費用	29,450	1,125	290	30,286	16,039	4,921	14,246

(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： 小伝馬町ビル 取得 139,087千円
- 土地： 小伝馬町ビル 取得 281,241千円
- 土地： 千駄ヶ谷プロジェクト 取得 254,600千円

2 当期の減少額のうち重要なものは次のとおりであります。

- 建物： アライアンス関内ビル 売却 411,641千円
- 土地： アライアンス関内ビル 売却 430,990千円

3 長期前払費用の当期首残高は前期償却終了分を除いております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	19,015	1,591	967	1,278	18,360
アフターサービス保証 引当金	5,700	-	4,200	-	1,500

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、債権回収による取崩額952千円と洗替による戻入額326千円であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	47,586
預金	
普通預金	894,782
定期預金	320,586
小計	1,215,369
合計	1,262,955

売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客 16件 (未収不動産賃貸収入)	7,064
合計 16件	7,064

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
8,409	33,995	35,341	7,064	83.3	83.1

(注) 当社では、不動産売買代金は現金決済を原則としており、通常売掛金は発生しません。ここに計上した売掛金は未収不動産賃貸収入であり、期末における支払期日既経過分を売掛金として計上したものであります。

販売用不動産

(イ) 品目別内訳

品目	金額(千円)
リノヴェックスマンション 353件	6,385,588
ビル・戸建・土地 10件	1,878,490
合計 363件	8,264,079

(ロ) 地域別内訳

地域		金額(千円)
東京23区内	109件	4,294,663
横浜市	65件	1,307,133
その他	189件	2,662,283
合計	363件	8,264,079

仕掛販売用不動産

(イ) 品目別内訳

品目		金額(千円)
リノヴェックスマンション	138件	2,102,339
ビル・戸建・土地	4件	519,650
合計	142件	2,621,989

(ロ) 地域別内訳

地域		金額(千円)
東京23区内	27件	908,406
横浜市	45件	753,469
その他	70件	960,113
合計	142件	2,621,989

買掛金

相手先		金額(千円)
(株)インテリックス空間設計		1,093,709
(株)ジュテック		7,200
(有)クラノデザインコンサルタント		6,785
(株)リライフ		3,629
(有)アディア・ホームテック		3,155
その他	10社	14,352
合計	15社	1,128,833

短期借入金

相手先	金額(千円)
第一勧業信用組合	1,557,900
(株)みずほ銀行	1,479,704
(株)りそな銀行	1,115,269
(株)三井住友銀行	229,100
(株)三菱東京UFJ銀行	226,900
その他 6社	808,420
合計 11社	5,417,293

1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)東日本銀行	492,824
(株)みずほ銀行	295,158
(株)北陸銀行	193,400
横浜信用金庫	131,436
(株)新銀行東京	91,132
その他 5社	214,772
合計 10社	1,418,722

長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)新銀行東京	572,387
(株)りそな銀行	529,170
(株)東日本銀行	484,416
横浜信用金庫	383,115
(株)みなと銀行	366,700
その他 4社	605,940
合計 9社	2,941,728

(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	
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	
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 http://www.intellex.co.jp/ir/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 平成25年7月12日の取締役会決議及び平成25年8月27日の株主総会決議により、効力発生日を平成25年12月1日として、1単元の株式数を100株とし、当社の株主は、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こととしております。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び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17期）（自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日）平成24年8月24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

平成24年8月24日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第18期第1四半期）（自 平成24年6月1日 至 平成24年8月31日）平成24年10月12日 関東財務局長に提出。

（第18期第2四半期）（自 平成24年9月1日 至 平成24年11月30日）平成25年1月11日 関東財務局長に提出。

（第18期第3四半期）（自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日）平成25年4月12日 関東財務局長に提出。

(4) 自己株式買付状況報告書

報告期間（自 平成25年7月22日 至 平成25年7月31日）8月12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

平成25年 8月27日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

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 草加健司 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山村竜平 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平成24年6月1日から平成25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平成25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平成25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平成25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. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年 8月27日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

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 草加 健司 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山村 竜平 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平成24年6月1日から平成25年5月31日までの第18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平成25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. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。