

【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26年8月26日
【事業年度】	第19期（自平成25年6月1日至平成26年5月31日）
【会社名】	株式会社インテリックス
【英訳名】	INTELLEX Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山本 卓也
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	(03)5766-7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	(03)5766-7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【縦覧に供する場所】	株式会社インテリックス 横浜店 (横浜市西区北幸一丁目8番4号) 株式会社インテリックス 大阪店 (大阪市北区梅田一丁目11番4号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成22年 5月	平成23年 5月	平成24年 5月	平成25年 5月	平成26年 5月
売上高 (千円)	27,840,506	26,819,196	27,572,720	25,836,613	26,381,304
経常利益又は経常損失() (千円)	1,158,914	767,826	64,163	319,440	1,138,161
当期純利益又は当期純損失() (千円)	1,492,754	556,241	118,683	178,016	813,014
包括利益 (千円)	-	551,801	119,053	183,736	806,414
純資産額 (千円)	5,730,162	6,076,402	5,901,282	6,087,474	7,868,557
総資産額 (千円)	21,020,733	22,669,057	20,787,997	18,037,882	19,963,845
1株当たり純資産額 (円)	75,815.76	80,143.81	77,708.66	800.80	893.83
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)	22,609.95	7,387.01	1,575.20	23.60	103.86
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	-	23.50	102.87
自己資本比率 (%)	27.2	26.6	28.2	33.5	39.4
自己資本利益率 (%)	33.4	9.5	2.0	3.0	11.7
株価収益率 (倍)	3.2	6.1	-	20.0	7.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,842,596	1,364,990	1,761,544	3,461,888	672,447
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	271,208	27,403	296,447	181,288	392,902
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,198,653	1,189,519	1,885,326	2,936,946	541,996
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	866,252	718,184	890,850	1,234,503	2,841,850
従業員数 (人)	192	204	197	188	210

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

4. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成22年 5月	平成23年 5月	平成24年 5月	平成25年 5月	平成26年 5月
売上高 (千円)	27,179,067	26,660,928	27,449,101	25,452,438	25,656,664
経常利益又は経常損失() (千円)	1,167,155	660,231	162,837	372,142	1,066,130
当期純利益又は当期純損失() (千円)	1,507,430	492,189	144,578	209,015	766,343
資本金 (千円)	1,656,688	1,656,688	1,659,586	1,662,826	2,203,138
発行済株式総数 (株)	75,300	75,300	75,427	7,556,900	8,798,300
純資産額 (千円)	5,031,551	5,313,739	5,112,724	5,329,915	7,064,327
総資産額 (千円)	20,274,930	21,873,907	20,162,652	17,344,688	18,867,131
1株当たり純資産額 (円)	66,538.07	70,015.48	67,254.08	700.55	802.42
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	2,500 (1,000)	2,300 (1,500)	- (-)	10.00 (-)	28.00 (14.00)
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)	22,832.24	6,536.38	1,918.88	27.71	97.89
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	-	27.59	96.96
自己資本比率 (%)	24.7	24.1	25.2	30.5	37.4
自己資本利益率 (%)	40.0	9.6	2.8	4.0	12.4
株価収益率 (倍)	3.1	6.9	-	17.1	8.4
配当性向 (%)	10.9	35.2	-	36.1	28.6
従業員数 (人)	123	129	121	127	137

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

4. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり配当額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

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
平成25年9月	大阪市北区に大阪店を設置
平成26年2月	福岡市中央区に福岡店を設置
平成26年7月	名古屋市中区に名古屋店を設置

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、最適なりノベーション（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りノベーション内装を施した上で、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。

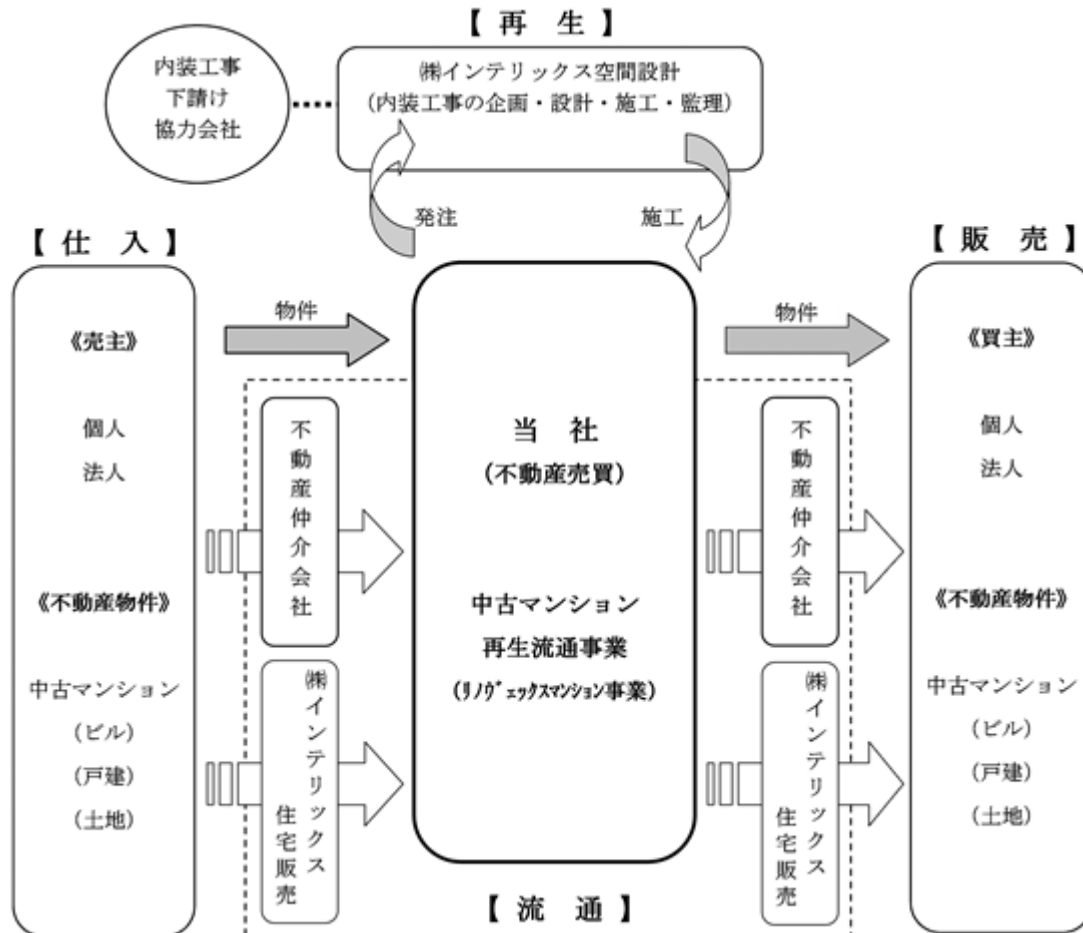
当社グループが提供する「リノヴェックスマンション」の特長は、従来から流通している中古マンションのようなリフォーム（表面的な内装）に止まらず、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新しリノベーション（再生）することにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、部位別に、工事の内容に応じて、3ヶ月から最長10年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

<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 ンション売上の仲介委託を受 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26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	187
その他不動産事業	-
全社(共通)	23
合計	210

- (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と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。
4. 従業員数が前連結会計年度末に比べ22名増加しておりますが、主に営業人員の増強に伴うものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26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)
137	38.6	6.1	7,559

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	114
その他不動産事業	-
全社(共通)	23
合計	137

- (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きませんが、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25年6月1日～平成26年5月31日）におけるわが国経済は、「アベノミクス」による景気刺激策や消費税増税前の駆け込み需要等が、企業業績や個人消費を押し上げ、景気の回復基調が続いておりましたが、4月の消費税の引き上げ以降、反動減により景気が若干弱含む状況となりました。

首都圏における中古マンション市場は、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によると、当該期間における成約件数は前期比6.9%増と伸長し、総じて活発な取引となりました。また、成約価格は、17ヶ月連続（平成25年1月～平成26年5月）で前年同月を上回って推移しました。

当社グループでは、主たる事業であります中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）の販売は、平均販売価格が前期に比べ4.0%上回ったものの、採算性を重視した厳選仕入れを行ったことから、当期の販売件数は、前期比87件減の1,037件となりました。その結果、当該売上高は、225億90百万円（前期比4.0%減）となりました。しかしながら、その他不動産事業において、新築分譲マンション「リシャル目黒碑文谷」の引き渡しを完了し、また、オフィスビルの売却等により全体売上を押し上げ、連結での売上高は、前期比2.1%増の263億81百万円となりました。

利益面におきましては、リノヴェックスマンション販売における厳選仕入れが奏功し、連結での売上総利益率が15.2%と前期に比べて3.3ポイント改善し営業利益が伸びました。加えて、営業外費用が、物件取得のための借入調達コストの低減努力等により、前期に比べ17.8%減少したことで、経常利益が大幅に増加しました。さらに、固定資産として保有しておりましたオフィスビルの売却による特別利益（1億35百万円）が、当期純利益の押し上げに寄与しました。

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263億81百万円（前期比2.1%増）となり、営業利益が14億97百万円（同96.6%増）、経常利益11億38百万円（同256.3%増）、当期純利益8億13百万円（同356.7%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（中古マンション再生流通事業〔リノヴェックスマンション事業〕）

当事業部門において、リノヴェックスマンションの販売件数が1,037件（前期比87件減）、平均販売価格が2,178万円（同4.0%増）となり、物件販売の売上高は、225億90百万円（同4.0%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、2億14百万円（同11.5%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、228億44百万円（同4.1%減）となりましたが、営業利益は、収益性の改善により大きく伸長し13億93百万円（同68.2%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「リシャル目黒碑文谷」の物件引き渡し、及びオフィスビル等の売却があったことで、物件販売による売上高は24億42百万円（前期比96.8%増）と大きく伸長いたしました。また、その他不動産による賃貸収入売上は4億6百万円（同5.8%減）、その他収入売上は、個人や法人からのリノベーション内装工事請負事業の増加等により、6億87百万円（同93.8%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は35億36百万円（同74.4%増）、営業利益は4億93百万円（同49.8%増）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16億7百万円増加し、28億41百万円となりました。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、6億72百万円の収入超過（前連結会計年度は34億61百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益12億72百万円を計上した一方で、たな卸資産が6億93百万円増加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、3億92百万円の収入超過（前連結会計年度は1億81百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出5億37百万円、固定資産の取得による支出2億3百万円、投資有価証券の取得による支出1億87百万円があった一方で、固定資産の売却による収入11億17百万円、定期預金の払戻による収入1億66百万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

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、5億41百万円の収入超過（前連結会計年度は29億36百万円の支出超過）となりました。これは主に、株式の発行による収入9億78百万円、自己株式処分による収入2億85百万円、短期借入金の純増加額9億25百万円、長期借入れによる収入10億51百万円があった一方で、長期借入金の返済による支出23億55百万円、自己株式の取得による支出1億81百万円、配当金の支払いによる支出1億78百万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25年6月1日 至 平成26年5月31日)			
	仕入件数	前年同期比 (%)	仕入高 (千円)	前年同期比 (%)
セグメントの名称				
中古マンション再生流通事業	1,135	116.2	16,579,538	117.5
その他不動産事業	7	70.0	1,076,097	106.9
合計	1,142	115.7	17,655,635	116.8

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

(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25年6月1日 至 平成26年5月31日)				
	販売件数	前年同期比 (%)	販売高 (千円)	前年同期比 (%)	
セグメントの名称					
中古マンション 再生流通事業	物件販売	1,037	92.3	22,590,939	96.0
	賃貸収入	-	-	214,912	88.5
	その他収入	-	-	38,729	124.0
	小計	1,037	92.3	22,844,582	95.9
その他不動産事業	物件販売	28	127.3	2,442,544	196.8
	賃貸収入	-	-	406,821	94.2
	その他収入	-	-	687,356	193.8
	小計	28	127.3	3,536,722	174.4
合計	1,065	92.9	26,381,304	102.1	

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. その他不動産事業は、新築分譲マンション・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25年6月1日 至 平成26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
セグメントの名称				
中古マンション再生流通事業	61	1,032	1,037	56

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ていただける企業となるべく、引き続きコーポレート・ガバナンスの充実及びコンプライアンスの徹底に努めてまいります。

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26年8月26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、地価の騰落及び消費税率の上昇等が生じた場合等においては、購買者の購入意欲が減退し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 在庫リスクについて

当社グループでは事業構造上、たな卸資産が総資産に占める割合は概して高水準にあり、平成26年5月期末で58.3%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(3)第6493号	平成25年8月29日から平成30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) 個人情報の管理について

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

(7) 有利子負債への依存について

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

	平成24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期
期末有利子負債残高(A)(千円)	13,595,682	10,685,046	10,264,090
期末総資産額(B)(千円)	20,787,997	18,037,882	19,963,845
有利子負債依存度(A/B)(%)	65.4	59.2	51.4

(8) 金融機関からの借換えについて

当社グループの販売用不動産及び賃貸事業に供している固定資産の資金調達は、主に金融機関からの借入によっております。また、当該借入金については、販売用不動産は物件の売却、固定資産については賃貸収入等から返済する方針であります。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、昨今の不動産市況及び経済環境の悪化等の影響を受け、保有期間が長期化したものが存在しております。また、返済期日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。

(9) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

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

(10) 訴訟等について

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

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199億63百万円となり、前連結会計年度末の180億37百万円から19億25百万円の増加となりました。

< 流動資産 >

流動資産につきましては、155億6百万円となり、前連結会計年度末の128億91百万円円から26億15百万円の増加となりました。これは、主として、現金及び預金が19億98百万円、たな卸資産が6億67百万円増加したこと等によるものであります。

< 固定資産 >

固定資産につきましては、44億57百万円となり、前連結会計年度末の51億46百万円から6億89百万円の減少となりました。これは、主として、投資その他の資産が79百万円増加した一方で、有形固定資産が7億68百万円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、91億48百万円となり、前連結会計年度末の81億32百万円から10億16百万円の増加となりました。これは、主として1年内返済予定の長期借入金が5億7百万円減少した一方で、買掛金が3億35百万円、短期借入金が9億25百万円、未払法人税等が3億27百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

< 固定負債 >

固定負債につきましては、29億46百万円となり、前連結会計年度末の38億18百万円から8億71百万円の減少となりました。これは、主として社債が35百万円、長期借入金が7億96百万円、固定負債その他が32百万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、78億68百万円となり、前連結会計年度末の60億87百万円から17億81百万円の増加となりました。これは、主として利益剰余金の配当により1億78百万円の減少があった一方で、当期純利益を8億13百万円計上したこと、平成26年2月の公募増資や自己株式の処分により資本金が5億40百万円、資本剰余金が6億44百万円それぞれ増加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、263億81百万円となり、前連結会計年度の258億36百万円から5億44百万円の増加（前期比2.1%増）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1,037件（前期比87件減）、平均販売価格が2,178万円（同4.0%増）となり、売上高は225億90百万円（同4.0%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2億14百万円（同11.5%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228億44百万円（同4.1%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「リシャル目黒碑文谷」の物件引き渡し及びオフィスビルの売却があったことで、物件販売による売上高は24億42百万円（前期比96.8%増）と大きく伸ばいたしました。また、その他不動産による賃貸収入売上は4億6百万円（同5.8%減）、その他収入売上は、個人や法人からのリノベーション内装工事請負事業の増加等により、6億87百万円（同93.8%増）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は35億36百万円（同74.4%増）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30億63百万円から9億36百万円増加（同30.6%増）し、40億円となりました。また、売上総利益率は、前連結会計年度の11.9%から3.3ポイント増加し、15.2%となりました。これは採算性を重視した厳選仕入れを行ったことから、リノヴェックスマンション販売の利益率が改善したためです。

<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7億61百万円から7億35百万円増加（同96.6%増）し、14億97百万円となりました。これは、販売費及び一般管理費が、前期に比べ2億円増加（同8.7%増）したものの、売上総利益が前連結会計年度より9億36百万円増加したためです。

<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3億19百万円から8億18百万円増加し、11億38百万円となりました。これは、物件取得のための借入調達コストの低減努力等により、支払利息等を含む営業外費用が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1億78百万円から6億34百万円増加し、8億13百万円となりました。これは法人税、住民税及び事業税の増加が3億39百万円あったものの、経常利益が前連結会計年度より8億18百万円増加したことに加え固定資産として保有していたオフィスビルの売却による特別利益が1億35百万円あったためです。

(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、消費税の引き上げにより一時的な減速も想定されますが、総じて堅調に推移するものと考えております。

不動産市場における首都圏の新築マンションは、建築費や用地の高騰等を主要因として、とりわけ郊外においてマンション着工戸数の減少が顕著となり、今後の供給戸数の減少が懸念されております。それに伴い、新築の代替商品としてリノベーション物件の需要が高まることが予想されます。一方で、中古マンション市場においては、今後の市場拡大を睨んだ新規参入や競合が激化するものと想定しております。

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）において、競合が激しい首都圏エリアに加え、有望な地方主要都市（札幌、名古屋、大阪、福岡）に事業エリアを拡げることで業容の拡大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事業の「横浜元町プロジェクト」が、今秋着工予定で来期（平成28年5月期）の売上計上を目指しております。そして、リノベーション内装請負事業では、同業他社である買取再販事業会社や個人からの受注を拡げて、中期的には収益の柱に育てていきたいと考えております。

(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199,624千円であります。その主なものは、賃貸用シェアハウスの建設に係る設備投資であります。

中古マンション再生流通事業においては、重要な設備投資は実施していません。

その他不動産事業においては、賃貸用シェアハウスの建設に162,671千円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成26年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)	
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	リース 資産	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	4,801	-	22,596	1,495	-	28,892	88
横浜店 ほか3店	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	3,740	-	-	1,417	-	5,158	49
賃貸用不動産 (東京都港区他)	その他不動産事業	賃貸 不動産	1,017,605	1,963,736 (7,554.64)	-	6,351	467,663	3,455,357	-

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

2. 本社及び横浜店ほか3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34,506千円、横浜店ほか3店が29,178千円であります。

(2) 国内子会社

平成26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)			合計	従業員数 (人)
				建物及び 構築物	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)		
(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	116,993	1,611	250,319 (318.30)	368,924	29
(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	180	4	-	184	18

(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4,482千円あります。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループにおいては、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	17,500,000
計	17,500,000

(注) 平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用した結果、発行可能株式総数は17,325,000株増加し、17,500,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成26年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26年8月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	8,798,300	8,825,600	東京証券取引所 (市場第二部)	注
計	8,798,300	8,825,600	-	-

(注) 平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しております。

(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26年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年7月31日)
新株予約権の数(個)	283	-
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	-
新株予約権の目的となる株式の数(株)	28,300(注)1	-
新株予約権の行使時の払込金額(円)	301(注)2	-
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	-
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 301 資本組入額 151 (注)3	-
新株予約権の行使の条件	(注)4	-
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。	-
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)5	-

(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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{株式分割・株式併合の比率}$$

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。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times (1 / \text{株式分割} \cdot \text{株式併合の比率})$$

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 平成25年7月12日開催の取締役会決議により、平成25年12月1日付で1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」「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」が調整されております。

4 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の間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

5 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
平成25年 6月1日～ 平成25年11月30日 (注) 3	1,216	76,785	27,748	1,690,575	27,748	1,799,424
平成25年12月1日 (注) 4	7,601,715	7,678,500	-	1,690,575	-	1,799,424
平成26年 2月4日 (注) 5	850,000	8,528,500	403,877	2,094,452	403,877	2,203,301
平成26年 2月24日 (注) 6	190,800	8,719,300	90,658	2,185,111	90,658	2,293,960
平成25年12月1日～ 平成26年 5月31日 (注) 3	79,000	8,798,300	18,027	2,203,138	18,027	2,311,987

(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 (オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

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12月1日付で普通株式1株を100株に株式分割いたしました。

5 . 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 1,002.00円
発行価額 950.30円
資本組入額 475.15円
払込金総額 807,755千円

なお、公募による新株式発行と同時に、自己株式の処分による普通株式300,000株の売出しを行っております。

6 . 有償第三者割当増資 (オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 950.30円
資本組入額 475.15円
割当先は、岡三証券㈱であります。

7 . 平成26年 6月1日から平成26年 6月18日までの間に新株予約権の行使により、発行済株式数が27,300株、資本金が6,229千円、資本準備金が6,229千円増加しております。

(6) 【所有者別状況】

平成26年5月31日現在

区分	株式の状況							単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	5	26	34	27	3	4,882	4,977	-
所有株式数 (単元)	-	6,923	3,870	25,495	2,798	36	48,852	87,974	900
所有株式数の 割合(%)	-	7.87	4.40	28.98	3.18	0.04	55.53	100.00	-

(注) 自己株式35株は、「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成26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	東京都港区北青山2-11-10-403	2,361,300	26.84
山本 卓也	東京都港区	1,026,400	11.67
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	288,200	3.28
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	198,600	2.26
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	184,000	2.09
長谷川 聡	神奈川県川崎市幸区	168,300	1.91
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	168,000	1.91
山本 貴美子	東京都港区	133,000	1.51
松井 秀紀	山形県酒田市	110,000	1.25
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	93,700	1.06
計	-	4,731,500	53.78

(注) 1. 上記、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は288,200株、であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分183,900株、年金信託設定分104,300株となっております。

2. 上記、野村信託銀行株式会社(投信口)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は184,000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。

3. 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168,000株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分154,700株、年金信託設定分13,300株となっております。

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成26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 8,797,400	87,974	-
単元未満株式	900	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,798,300	-	-
総株主の議決権	-	87,974	-

(注)「単元未満株式」欄には、自己株式35株を含めております。

【自己株式等】

平成26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及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(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)	300,000	200,000
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	300,000	180,610
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	19,389
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	9.7
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	9.7

(注)平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しております。これに伴い、株式分割後の株式数を記載しております。

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	35	37
当期間における取得自己株式	-	-

(注)1.平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しております。

2.当期間における取得自己株式には、平成26年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	300,000	285,090	-	-
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	35	-	35	-

(注)当期間における保有自己株式数には、平成26年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、将来の事業拡大のための財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、積極的に株主に対する利益還元を行う業績連動型配当政策を導入いたしております。具体的には、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。」旨定款に定めており、剰余金の配当等の決定機関は、中間配当、期末配当ともに取締役会であります。

当事業年度の期末配当金につきましては、当事業年度の業績等を勘案し、1株当たり14円(中間配当金を合わせた当事業年度の連結配当性向は27.0%)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26年1月9日 取締役会決議	103,299	1,400
平成26年7月14日 取締役会決議	123,175	14

(注)平成25年7月12日開催の取締役会決議により、平成25年12月1日をもって1株を100株に株式分割を行ったため、株式分割前の中間配当額1,400円と、株式分割後の期末配当額14円を記載しております。なお、上記の中間配当の基準日は平成25年11月30日であります。

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	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成22年5月	平成23年5月	平成24年5月	平成25年5月	平成26年5月
最高(円)	96,000	76,500	49,000	66,300	107,100 1,408
最低(円)	27,200	39,000	25,000	25,000	38,450 780

(注)1.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.平成25年7月12日開催の取締役会決議により、平成25年12月1日をもって1株を100株に株式分割いたしました。

印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しています。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年12月	平成26年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	1,092	1,408	1,129	1,188	1,128	938
最低(円)	946	1,003	900	958	780	781

(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 (千株)
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	1,026
専務取締 役	管理部門担当兼 経営企画部長	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 ㈱インテリックス住宅販売取締役 (現任) 平成26年5月 当社専務取締役管理部門担当兼経 営企画部長(現任)	(注)4	32

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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	9
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	19
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)法的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	1
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	9

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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 (株)インテリックス空間設計監査役 平成11年1月 (株)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	8
監査役	-	米谷 正弘	昭和22年1月6日生	昭和44年7月 (株)日本勧業銀行(現(株)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 (株)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(株) 顧問 日本土地建物販売(株) 監査役 平成19年12月 日本土地建物(株) 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						1,107

- (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26年8月26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26年8月26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 横浜第2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 横浜第1営業部長
小山 俊	執行役員 アセット営業部長兼ソリューション営業部長
能城 浩一	執行役員 大阪営業部長

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

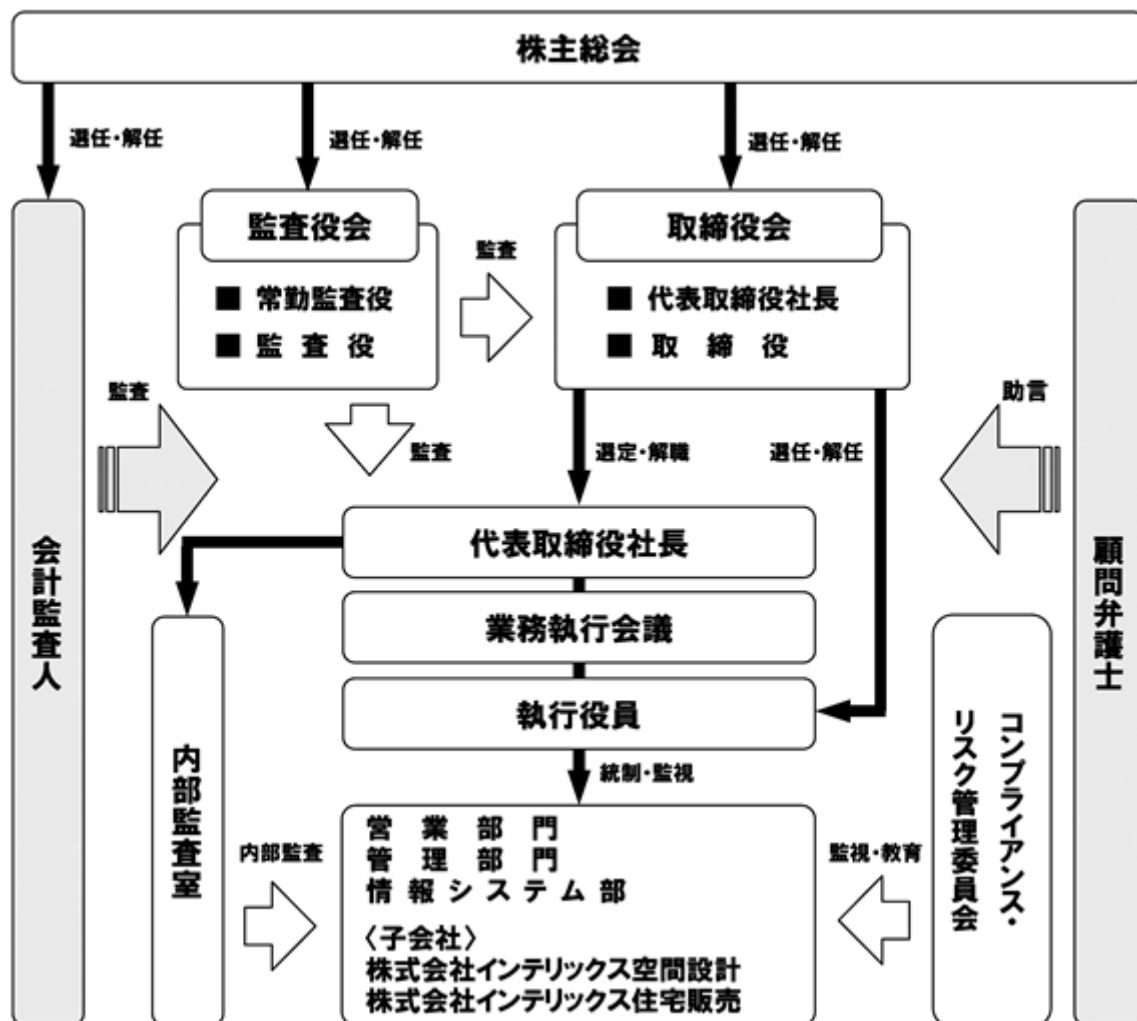
コーポレート・ガバナンスの基本的な考え方

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、効率の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」においても一貫しており、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26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 永澤 宏一

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13名、その他8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の間では、人的関係、資金的関係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。)	94,328	94,328	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く。)	1,440	1,440	-	-	1
社外役員	12,045	12,045	-	-	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64,750千円

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	65,490	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	64,750	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ことができ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	32,000	-	32,000	1,500
連結子会社	-	-	-	-
計	32,000	-	32,000	1,500

【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)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、株式の発行に係るコンフォートレターの作成業務であります。

【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。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年6月1日から平成26年5月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年6月1日から平成26年5月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年6月1日から平成26年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年6月1日から平成26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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,372,065	1,370,127
売掛金	10,241	39,011
販売用不動産	1,282,579,931	1,282,274,737
仕掛販売用不動産	1,271,913	1,370,580
前渡金	187,628	163,423
繰延税金資産	192,177	120,284
その他	153,830	169,937
貸倒引当金	2,581	1,617
流動資産合計	12,891,206	15,506,484
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,291,403	1,448,105
減価償却累計額	306,925	305,034
建物及び構築物(純額)	1,984,478	1,143,071
土地	1,306,508	1,224,056
リース資産	45,192	45,192
減価償却累計額	11,298	22,596
リース資産(純額)	33,894	22,596
その他	140,544	68,069
減価償却累計額	58,064	49,636
その他(純額)	182,480	18,433
有形固定資産合計	4,166,361	3,398,157
無形固定資産		
借地権	1,467,663	1,467,663
その他	4,758	3,881
無形固定資産合計	472,422	471,544
投資その他の資産		
投資有価証券	65,490	159,640
繰延税金資産	28,141	7,669
その他	430,040	436,236
貸倒引当金	15,779	15,887
投資その他の資産合計	507,891	587,658
固定資産合計	5,146,675	4,457,360
資産合計	18,037,882	19,963,845

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	249,528	584,615
短期借入金	1 5,717,293	1 6,642,958
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 1,532,390	1 1,024,861
リース債務	7,569	7,569
未払法人税等	36,249	363,990
前受金	94,784	81,891
アフターサービス保証引当金	16,313	11,061
その他	443,052	396,800
流動負債合計	8,132,180	9,148,748
固定負債		
社債	145,000	110,000
長期借入金	1 3,232,023	1 2,435,501
リース債務	15,770	8,200
資産除去債務	14,935	14,957
その他	410,497	377,880
固定負債合計	3,818,227	2,946,538
負債合計	11,950,407	12,095,287
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,662,826	2,203,138
資本剰余金	1,771,675	2,416,466
利益剰余金	2,623,906	3,258,052
自己株式	-	37
株主資本合計	6,058,408	7,877,620
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,920	12,440
繰延ヘッジ損益	939	1,020
その他の包括利益累計額合計	6,859	13,460
新株予約権	35,926	4,397
純資産合計	6,087,474	7,868,557
負債純資産合計	18,037,882	19,963,845

【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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
売上高	25,836,613	26,381,304
売上原価	1 22,773,145	1 22,381,170
売上総利益	3,063,467	4,000,134
販売費及び一般管理費	2 2,301,787	2 2,502,775
営業利益	761,680	1,497,359
営業外収益		
受取利息	210	229
受取配当金	1,851	2,161
投資有価証券売却益	-	6,951
違約金収入	13,743	9,611
業務受託料	5,400	5,400
補助金収入	700	-
受取手数料	1,962	3,471
その他	9,058	3,585
営業外収益合計	32,928	31,411
営業外費用		
支払利息	383,375	292,789
支払手数料	69,912	81,597
株式交付費	-	11,007
その他	21,881	5,214
営業外費用合計	475,168	390,609
経常利益	319,440	1,138,161
特別利益		
固定資産売却益	3 1,329	3 135,323
新株予約権戻入益	1,818	357
特別利益合計	3,147	135,680
特別損失		
固定資産処分損	4 9,150	4 1,499
投資有価証券評価損	9,999	-
特別損失合計	19,150	1,499
税金等調整前当期純利益	303,436	1,272,342
法人税、住民税及び事業税	24,532	363,720
法人税等調整額	100,887	95,607
法人税等合計	125,420	459,327
少数株主損益調整前当期純利益	178,016	813,014
当期純利益	178,016	813,014

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	178,016	813,014
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,660	6,520
繰延ヘッジ損益	939	80
その他の包括利益合計	5,720	6,600
包括利益	183,736	806,414
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	183,736	806,414
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日）

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	1,659,586	1,768,435	2,445,889	5,873,911
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）	3,240	3,240		6,480
当期純利益			178,016	178,016
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	3,240	3,240	178,016	184,497
当期末残高	1,662,826	1,771,675	2,623,906	6,058,408

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	12,580	-	12,580	39,950	5,901,282
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					6,480
当期純利益					178,016
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,660	939	5,720	4,024	1,695
当期変動額合計	6,660	939	5,720	4,024	186,192
当期末残高	5,920	939	6,859	35,926	6,087,474

当連結会計年度（自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,662,826	1,771,675	2,623,906	-	6,058,408
当期変動額					
新株の発行	494,536	494,536			989,072
新株の発行（新株予約権の行使）	45,775	45,775			91,551
剰余金の配当			178,868		178,868
当期純利益			813,014		813,014
自己株式の取得				180,648	180,648
自己株式の処分		104,479		180,610	285,090
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	540,312	644,791	634,146	37	1,819,212
当期末残高	2,203,138	2,416,466	3,258,052	37	7,877,620

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	5,920	939	6,859	35,926	6,087,474
当期変動額					
新株の発行					989,072
新株の発行（新株予約権の行使）					91,551
剰余金の配当					178,868
当期純利益					813,014
自己株式の取得					180,648
自己株式の処分					285,090
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,520	80	6,600	31,528	38,129
当期変動額合計	6,520	80	6,600	31,528	1,781,082
当期末残高	12,440	1,020	13,460	4,397	7,868,557

【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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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	303,436	1,272,342
減価償却費	60,161	62,670
貸倒引当金の増減額（は減少）	654	856
アフターサービス保証引当金の増減額（は減少）	654	5,252
受取利息及び受取配当金	2,062	2,390
支払利息	383,375	292,789
株式交付費	-	11,007
新株予約権戻入益	1,818	357
投資有価証券売却損益（は益）	-	6,951
投資有価証券評価損益（は益）	9,999	-
固定資産売却損益（は益）	1,329	135,323
固定資産処分損益（は益）	9,150	1,499
売上債権の増減額（は増加）	4,714	29,270
たな卸資産の増減額（は増加）	3,176,869	693,048
前渡金の増減額（は増加）	53,828	24,205
仕入債務の増減額（は減少）	60,725	335,087
未収消費税等の増減額（は増加）	4,098	54,903
未払消費税等の増減額（は減少）	34,254	83,163
その他の資産の増減額（は増加）	30,065	30,885
その他の負債の増減額（は減少）	15,744	793
小計	3,871,112	957,992
利息及び配当金の受取額	2,062	2,390
利息の支払額	366,854	265,352
法人税等の支払額	44,431	22,582
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,461,888	672,447
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	308,003	537,515
定期預金の払戻による収入	129,459	166,000
固定資産の取得による支出	778,848	203,070
固定資産の売却による収入	785,362	1,117,991
投資有価証券の取得による支出	-	187,267
投資有価証券の売却による収入	-	90,347
貸付けによる支出	500	6,219
貸付金の回収による収入	916	5,244
その他	9,675	52,609
投資活動によるキャッシュ・フロー	181,288	392,902

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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）	1,672,556	925,665
長期借入れによる収入	3,076,500	1,051,000
長期借入金の返済による支出	4,302,919	2,355,051
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	7,569
ストックオプションの行使による収入	4,274	60,380
株式の発行による収入	-	978,065
自己株式の取得による支出	-	181,835
自己株式の処分による収入	-	285,090
配当金の支払額	306	178,747
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,936,946	541,996
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	343,653	1,607,346
現金及び現金同等物の期首残高	890,850	1,234,503
現金及び現金同等物の期末残高	1,234,503	2,841,850

【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)によりしております。

仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)によりしております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産(リース資産を除く)

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りしております。

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りしております。

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

均等償却によりしております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ アフターサービス保証引当金

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

(4) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

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

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ハ ヘッジ方針

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

ニ ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取手数料」は、営業外収益の総額の10分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた11,021千円は、「受取手数料」1,962千円、「その他」9,058千円として組み替えております。

(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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
現金及び預金	20,000千円	220,000千円
販売用不動産	7,890,732	7,210,209
仕掛販売用不動産	2,544,292	3,094,676
建物及び構築物	948,474	1,079,876
土地	3,010,500	1,523,207
借地権	467,663	467,663
その他	1,055	380
計	14,882,719	13,596,013

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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
短期借入金	5,617,293千円	6,048,058千円
1年内返済予定の長期借入金	1,490,106	972,709
長期借入金	3,084,111	2,278,442
計	10,191,510	9,299,209

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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
販売用不動産	4,500,401千円	2,943,308千円

(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24年6月1日 至平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自平成25年6月1日 至平成26年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	251,292千円	107,662千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	369,329	179,711
計	118,036	72,048

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24年6月1日 至平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自平成25年6月1日 至平成26年5月31日)
販売仲介手数料	658,299千円	661,783千円
給与及び手当	766,033	824,362
貸倒引当金繰入額	313	643

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自平成25年6月1日 至平成26年5月31日)
土地及び建物等	1,329千円	135,323千円

4 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24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月31日)
建物及び構築物	7,718千円	223千円
その他	1,432	1,275
計	9,150	1,499

(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24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	6,660千円	2,769千円
組替調整額	-	6,951
税効果調整前	6,660	9,721
税効果額	-	3,200
その他有価証券評価差額金	6,660	6,520
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	1,460	124
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,460	124
税効果額	520	44
繰延ヘッジ損益	939	80
その他の包括利益合計	5,720	6,600

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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

当連結会計年度（自平成25年6月1日至平成26年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式（注）1、2	75,569	8,722,731	-	8,798,300
合計	75,569	8,722,731	-	8,798,300
自己株式				
普通株式（注）1、3、4	-	300,035	300,000	35
合計	-	300,035	300,000	35

- (注) 1. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。
 2. 普通株式の発行済株式総数の増加8,722,731株は、株式分割により7,601,715株、公募増資により850,000株、第三者割当増資により190,800株及び新株予約権を80,216株行使したことによるものであります。
 3. 普通株式の自己株式の株式数の増加300,035株は、取締役会決議による自己株式の取得により3,000株、株式分割により297,000株、単元未満株式を35株買取ったことによるものであります。
 4. 普通株式の自己株式の株式数の減少300,000株は、公募により自己株式を処分したものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	4,397
	合計	-	-	-	-	-	4,397

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
平成26年1月9日取締役会	普通株式	103,299	1,400	平成25年11月30日	平成26年2月10日

- (注) 1株当たり配当金については、基準日が平成25年5月31日と平成25年11月30日であるため、平成25年12月1日付の株式分割(1:100)については加味していません。

(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)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年7月14日取締役会	普通株式	123,175	利益剰余金	14	平成26年5月31日	平成26年8月11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24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月31日)
現金及び預金勘定	1,372,065千円	3,370,127千円
預入期間が3か月を超える定期預金	137,561	528,277
現金及び現金同等物	1,234,503	2,841,850

(リース取引関係)

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年 5月31日)	当連結会計年度 (平成26年 5月31日)
1年以内	-	33,000
1年超	-	63,000
合計	-	96,000

(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、担当部署であるアセット営業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、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。

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

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

デリバティブ取引については、当社の社内管理規定に従い、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。

当連結会計年度（平成26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	3,370,127	3,370,127	-
(2) 投資有価証券	159,640	159,640	-
資産計	3,529,767	3,529,767	-
(3) 短期借入金	6,642,958	6,642,958	-
(4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）	3,460,362	3,460,368	6
負債計	10,103,320	10,103,326	6
デリバティブ取引（*）	(1,585)	(1,585)	-

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

（注）1．金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
非上場株式	0	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	-	-	-

当連結会計年度(平成26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	3,309,619	-	-	-
合計	3,309,619	-	-	-

4. 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(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

当連結会計年度(平成26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	6,642,958	-	-	-	-	-
長期借入金	1,024,861	389,555	288,949	733,285	295,978	727,734
合計	7,667,819	389,555	288,949	733,285	295,978	727,734

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成26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	138,820	154,842	16,022
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	138,820	154,842	16,022
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	20,820	20,438	381
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	20,820	20,438	381
合計	159,640	175,281	15,641

(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. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	90,347	7,194	243
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	90,347	7,194	243

2. 減損処理を行った有価証券

前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。

当連結会計年度においては、減損処理を行っておりません。

(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25年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成26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。

当連結会計年度(平成26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	184,349	1,585
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	348,045	296,481	(注) 2
合計			548,045	480,830	1,585

(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

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
該当事項はありません。

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
新株予約権戻入益	1,818	357

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	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 300,000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) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の目的となる株式の付与数は調整後の株式の数を記載しております。

(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26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	231,200
権利確定	-
権利行使	200,600
失効	2,300
未行使残	28,300

(注) 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、ストックオプションの株式の数は調整後の株式の数を記載しております。

単価情報

	平成21年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	301
行使時平均株価 (円)	816
付与日における公正な評価単価 (円)	156

(注) 1. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、権利行使価額、行使時平均株価及び付与日における公正な評価単価は調整後の1株当たりの価格を記載しております。

2. 付与日における公正な評価単価は、株式分割にともなう調整により生じた1円未満の端数を切り上げて表示しております。

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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
繰越欠損金	103,027千円	11,442千円
未払事業税否認額	3,065	27,798
未払固定資産税否認額	10,071	7,075
未払不動産取得税否認額	17,157	12,762
連結会社間内部利益消去	84	3,399
未払賞与否認額	33,996	36,817
アフターサービス保証引当金否認額	6,410	4,078
たな卸資産評価損否認額	89,261	64,447
その他	9,423	7,026
小計	272,499	174,849
評価性引当額	80,322	54,564
計	192,177	120,284
繰延税金資産(固定)		
繰越欠損金	34,479	3,758
役員退職慰労引当金否認額	48,379	48,378
ゴルフ会員権評価損否認額	7,990	5,674
貸倒引当金損金算入限度超過額	5,623	5,662
その他有価証券評価差額金	2,109	5,710
その他	5,504	6,811
小計	104,087	75,995
評価性引当額	75,946	68,325
計	28,141	7,669
繰延税金資産の純額	220,318	127,954

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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
法定実効税率	38.0%	法定実効税率と税効果
(調整)		会計適用後の法人税等
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8	の負担率との間の差異
住民税均等割	1.3	が法定実効税率の100分
評価性引当額の増減	0.1	の5以下であるため注
その他	0.2	記を省略しております。
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.3	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年6月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

なお、この税率の変更による影響は軽微であります。

(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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
期首残高	- 千円	14,935千円
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	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	14,957

(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。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183,920千円(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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,417,147	4,214,288
期中増減額	797,140	765,282
期末残高	4,214,288	3,449,005
期末時価	3,695,798	3,243,885

(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(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。当連結会計年度の主な減少額は不動産売却(929,576千円)及び減価償却(40,735千円)であり、主な増加額は不動産取得(179,411千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいております。ただし、第三者からの取得時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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象になっているものがあります。

当社グループは、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業」を主な事業とし、それ以外にビル・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。

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。

4. 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。

当連結会計年度（自 平成25年6月1日 至 平成26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	22,844,582	3,536,722	26,381,304	-	26,381,304
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	22,844,582	3,536,722	26,381,304	-	26,381,304
セグメント利益	1,393,886	493,517	1,887,403	390,044	1,497,359
セグメント資産	11,174,601	5,641,432	16,816,034	3,147,810	19,963,845
その他の項目					
減価償却費	15,023	44,784	59,808	2,862	62,670
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	10,784	187,382	198,167	1,563	199,731

(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 390,044千円は、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3,147,810千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 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、記載していません。

当連結会計年度（自 平成25年6月1日 至 平成26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、記載していません。

【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。

当連結会計年度（自 平成25年6月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年6月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年6月1日 至 平成26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	-	-

当連結会計年度（自 平成25年6月1日 至 平成26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 11.7	-	債務被保証 （注）1	60,839	-	-

（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	-	-

当連結会計年度（自 平成25年6月1日 至 平成26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 11.7	-	債務被保証 （注）1	239,426	-	-

（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24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月31日)
1株当たり純資産額	800.80円	893.83円
1株当たり当期純利益金額	23.60円	103.86円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	23.50円	102.87円

(注) 1. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	178,016	813,014
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(千円)	178,016	813,014
期中平均株式数(株)	7,543,600	7,828,238
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)	32,000	75,136
(うち新株予約権(株))	(32,000)	(75,136)
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)

該当事項はありません。

【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	180,000 (35,000)	145,000 (35,000)	1.60	無担保社債	平成30年1月28日
合計	-	-	180,000 (35,000)	145,000 (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	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	5,717,293	6,642,958	2.41	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,532,390	1,024,861	2.16	-
1年以内に返済予定のリース債務	7,569	7,569	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,232,023	2,435,501	2.38	平成27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	8,200	-	平成28年
合計	10,505,046	10,119,090	-	-

(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	389,555	288,949	735,285	295,978
リース債務	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)	6,589,351	13,379,695	19,226,966	26,381,304
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	262,591	519,406	961,953	1,272,342
四半期(当期)純利益金額 (千円)	157,121	343,467	620,616	813,014
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	21.02	46.36	82.64	103.86

(注)平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	21.02	25.38	35.92	21.93

(注)平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

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25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,262,955	1,287,055
売掛金	7,064	6,946
販売用不動産	1,482,264,079	1,482,292,230
仕掛販売用不動産	1,262,989	1,322,528
前渡金	187,628	163,423
前払費用	90,691	65,812
繰延税金資産	168,102	85,876
その他	230,241	294,401
貸倒引当金	2,581	1,617
流動資産合計	12,630,170	14,810,657
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,863,485	1,102,564
構築物	-	15,582
機械及び装置	1,119	1,755
工具、器具及び備品	2,731	15,587
土地	1,281,518,9	1,196,373,6
リース資産	33,894	22,596
建設仮勘定	75,698	-
有形固定資産合計	3,792,119	3,028,824
無形固定資産		
借地権	1,467,663	1,467,663
商標権	290	131
ソフトウェア	483	360
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	469,417	469,135
投資その他の資産		
投資有価証券	65,490	159,640
関係会社株式	28,136	28,136
出資金	70,020	70,020
長期前払費用	14,246	8,508
繰延税金資産	520	3,765
敷金及び保証金	88,601	111,896
その他	201,746	192,436
貸倒引当金	15,779	15,887
投資その他の資産合計	452,981	558,515
固定資産合計	4,714,517	4,056,474
資産合計	17,344,688	18,867,131

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 1,128,833	2 980,141
短期借入金	1 5,417,293	1 6,442,958
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 1,418,722	1 925,640
リース債務	7,569	7,569
未払金	2 44,503	2 46,165
未払費用	188,346	198,401
未払法人税等	34,809	353,820
前受金	62,300	58,850
アフターサービス保証引当金	1,500	1,800
その他	2 149,684	60,404
流動負債合計	8,488,562	9,110,752
固定負債		
社債	145,000	110,000
長期借入金	1 2,941,728	1 2,182,736
リース債務	15,770	8,200
資産除去債務	14,935	14,957
長期預り敷金保証金	273,365	240,622
その他	135,410	135,535
固定負債合計	3,526,210	2,692,051
負債合計	12,014,772	11,802,804
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,662,826	2,203,138
資本剰余金		
資本準備金	1,771,675	2,311,987
その他資本剰余金	-	104,479
資本剰余金合計	1,771,675	2,416,466
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,866,347	2,453,822
利益剰余金合計	1,866,347	2,453,822
自己株式	-	37
株主資本合計	5,300,849	7,073,390
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,920	12,440
繰延ヘッジ損益	939	1,020
評価・換算差額等合計	6,859	13,460
新株予約権	35,926	4,397
純資産合計	5,329,915	7,064,327
負債純資産合計	17,344,688	18,867,131

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
売上高		
不動産売上高	24,776,171	25,033,483
その他の売上高	2 676,266	623,180
売上高合計	25,452,438	25,656,664
売上原価		
不動産売上原価	2 22,229,208	2 21,625,860
その他の売上原価	2 240,556	2 228,136
売上原価合計	22,469,764	21,853,996
売上総利益	2,982,673	3,802,667
販売費及び一般管理費	1, 2 2,199,952	1, 2 2,417,219
営業利益	782,721	1,385,448
営業外収益		
受取利息	185	209
受取配当金	1,851	2,160
投資有価証券売却益	-	6,951
違約金収入	13,743	9,611
業務受託料	2 21,000	2 33,000
その他	2 4,346	2 2,172
営業外収益合計	41,127	54,105
営業外費用		
支払利息	363,038	2 275,217
社債利息	3,101	2,551
支払手数料	68,097	79,540
株式交付費	-	11,007
その他	17,468	5,106
営業外費用合計	451,706	373,422
経常利益	372,142	1,066,130
特別利益		
固定資産売却益	1,090	135,323
新株予約権戻入益	1,818	357
特別利益合計	2,908	135,680
特別損失		
固定資産処分損	8,603	212
投資有価証券評価損	9,999	-
特別損失合計	18,603	212
税引前当期純利益	356,447	1,201,599
法人税、住民税及び事業税	26,833	353,030
法人税等調整額	120,598	82,225
法人税等合計	147,432	435,255
当期純利益	209,015	766,343

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	前事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)		当事業年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26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	17,811,062	80.1	17,370,532	80.3
委託内装工事費	3,203,982	14.4	3,021,141	14.0
その他の経費	1,343,843	6.0	1,302,244	6.0
棚卸評価損	129,678	0.5	68,058	0.3
不動産売上原価	22,229,208	100.0	21,625,860	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	前事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)		当事業年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	61,450	25.5	58,338	25.6
減価償却費	37,917	15.8	42,440	18.6
固定資産税	51,857	21.6	40,503	17.7
その他の原価	89,331	37.1	86,853	38.1
その他の売上原価	240,556	100.0	228,136	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日）

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
当期首残高	1,659,586	1,768,435	1,768,435	1,657,332	1,657,332	5,085,353
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）	3,240	3,240	3,240			6,480
当期純利益				209,015	209,015	209,015
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	3,240	3,240	3,240	209,015	209,015	215,495
当期末残高	1,662,826	1,771,675	1,771,675	1,866,347	1,866,347	5,300,849

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	12,580	-	12,580	39,950	5,112,724
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					6,480
当期純利益					209,015
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,660	939	5,720	4,024	1,695
当期変動額合計	6,660	939	5,720	4,024	217,191
当期末残高	5,920	939	6,859	35,926	5,329,915

当事業年度（自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日）

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,662,826	1,771,675	-	1,771,675	1,866,347	1,866,347
当期変動額						
新株の発行	494,536	494,536		494,536		
新株の発行（新株予約権の行使）	45,775	45,775		45,775		
剰余金の配当					178,868	178,868
当期純利益					766,343	766,343
自己株式の取得						
自己株式の処分			104,479	104,479		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	540,312	540,312	104,479	644,791	587,475	587,475
当期末残高	2,203,138	2,311,987	104,479	2,416,466	2,453,822	2,453,822

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	-	5,300,849	5,920	939	6,859	35,926	5,329,915
当期変動額							
新株の発行		989,072					989,072
新株の発行（新株予約権の行使）		91,551					91,551
剰余金の配当		178,868					178,868
当期純利益		766,343					766,343
自己株式の取得	180,648	180,648					180,648
自己株式の処分	180,610	285,090					285,090
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			6,520	80	6,600	31,528	38,129
当期変動額合計	37	1,772,540	6,520	80	6,600	31,528	1,734,411
当期末残高	37	7,073,390	12,440	1,020	13,460	4,397	7,064,327

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

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。

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

時価法を採用しております。

(3) 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. 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

構築物 20年

機械及び装置 3年～10年

工具、器具及び備品 3年～20年

(2) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) アフターサービス保証引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

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。

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

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(2) 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下げに関する記載については、同条第3項により、記載を省略しています。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項より、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産と債務の金額

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
現金及び預金	- 千円	200,000千円
販売用不動産	7,896,611	7,226,706
仕掛販売用不動産	2,476,524	3,002,407
建物	827,630	957,300
構築物	-	5,582
機械及び装置	1,055	380
土地	2,760,181	1,272,888
借地権	467,663	467,663
計	14,429,667	13,132,928

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
短期借入金	5,317,293千円	5,848,058千円
1年内返済予定の長期借入金	1,407,286	914,204
長期借入金	2,904,613	2,156,104
計	9,629,192	8,918,366

2 関係会社項目

関係会社に対する金銭債権又は金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
金銭債権	2,362千円	4,930千円
金銭債務	1,109,644千円	941,131千円

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25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
(株)インテリックス空間設計	478,880千円	312,560千円

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25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
	4,500,825千円	2,943,650千円

(損益計算書関係)

1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度44%、当事業年度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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
販売手数料	730,760千円	754,793千円
役員報酬	114,118	107,813
給与及び手当	659,024	760,541
法定福利費	106,722	108,700
賞与	111,423	162,791
減価償却費	14,578	14,514
貸倒引当金繰入額	313	643
アフターサービス保証引当金繰入額	-	300

2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
売上高	26千円	- 千円
仕入高	2,592,334	2,946,324
販売費及び一般管理費	101,882	116,546
営業外収益	16,377	28,736
営業外費用	-	1,124

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成26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25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
繰越欠損金	99,810千円	- 千円
たな卸資産評価損否認額	89,261	64,447
未払固定資産税否認額	10,071	7,075
未払不動産取得税否認額	17,157	12,762
未払賞与否認額	20,901	23,243
貸倒引当金繰入限度超過額	981	576
アフターサービス保証引当金否認額	570	641
事業税否認額	4,582	27,362
その他	5,087	4,331
小計	248,424	140,441
評価性引当額	80,322	54,564
計	168,102	85,876
繰延税金資産(固定)		
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	5,674
貸倒引当金損金算入限度超過額	5,623	5,662
その他有価証券評価差額金	-	5,574
その他	7,530	6,801
小計	68,885	71,452
評価性引当額	68,364	67,686
計	520	3,765
繰延税金資産の純額	168,622	89,642

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25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
法定実効税率	38.0%	法定実効税率と税効果
(調整)		会計適用後の法人税等
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	の負担率との間の差異
住民税均等割	0.9	が法定実効税率の100分
評価性引当額の増減	1.5	の5以下であるため注
その他	0.3	記を省略しておりま
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.4	す。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年6月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

なお、この税率の変更による影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	863,485	261,529	62,342	42,108	1,020,564	251,708
	構築物	-	5,725	-	143	5,582	143
	機械及び装置	1,119	836	694	505	755	658
	車両運搬具	-	-	-	-	-	757
	工具、器具及び備品	2,731	15,366	-	2,511	15,587	33,072
	土地	2,815,189	15,782	867,234	-	1,963,736	-
	リース資産	33,894	-	-	11,298	22,596	22,596
	建設仮勘定	75,698	172,525	248,224	-	-	-
	計	3,792,119	471,767	1,178,495	56,566	3,028,824	308,936
無形固定資産	借地権	467,663	-	-	-	467,663	-
	商標権	290	-	-	159	131	-
	ソフトウェア	483	106	-	229	360	-
	電話加入権	980	-	-	-	980	-
	計	469,417	106	-	388	469,135	-

(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： 千駄ヶ谷シェアハウス 取得 226,476千円

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： インテリックス青山ビル 売却 62,342千円

土地： インテリックス青山ビル 売却 867,234千円

3 建設仮勘定の当期増加額は、上記建物の取得に伴うものであり、減少額は有形固定資産本勘定への振替によるものであります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	18,360	3,424	4,281	17,504
アフターサービス保証引当金	1,500	300	-	1,800

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 無料
公告掲載方法	電子公告による。ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL 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) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めています。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第18期）（自平成24年6月1日 至平成25年5月31日）平成25年8月27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25年8月27日 関東財務局長に提出。

(3) 臨時報告書

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

平成25年8月27日 関東財務局長に提出。

(4) 四半期報告書及び確認書

（第19期第1四半期）（自平成25年6月1日 至平成25年8月31日）平成25年10月11日 関東財務局長に提出。

（第19期第2四半期）（自平成25年9月1日 至平成25年11月30日）平成26年1月10日 関東財務局長に提出。

（第19期第3四半期）（自平成25年12月1日 至平成26年2月28日）平成26年4月11日 関東財務局長に提出。

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自平成25年8月1日 至平成25年8月31日）平成25年9月2日 関東財務局長に提出。

(6) 有価証券届出書（一般募集による新株式発行及びオーバーアロットメントによる売出し並びに自己株式の処分）及びその添付書類

平成26年1月20日 関東財務局長に提出。

(7) 有価証券届出書（第三者割当による新株式発行）及びその添付書類

平成26年1月20日 関東財務局長に提出。

(8) 有価証券届出書（一般募集による新株式発行及びオーバーアロットメントによる売出し並びに自己株式の処分）の訂正届出書

平成26年1月28日 関東財務局長に提出。

(9) 有価証券届出書（第三者割当による新株式発行）の訂正届出書

平成26年1月28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26年 8月26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 永澤 宏 一 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25年6月1日から平成26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26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26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26年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年 8月26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 永澤 宏 一 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25年6月1日から平成26年5月31日までの第19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26年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。