

【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】	2020年8月27日
【事業年度】	第25期（自 2019年6月1日 至 2020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 俊成 誠司
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	(03)5766-7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	(03)5766-7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【縦覧に供する場所】	株式会社インテリックス 横浜店 (横浜市西区北幸一丁目8番4号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2016年5月	2017年5月	2018年5月	2019年5月	2020年5月
売上高 (千円)	38,975,174	41,400,199	43,507,067	36,981,221	37,863,347
経常利益 (千円)	1,471,730	1,343,153	1,253,807	1,362,423	757,536
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	977,754	891,186	802,824	832,071	522,117
包括利益 (千円)	924,318	944,457	827,493	828,667	517,917
純資産額 (千円)	8,884,919	9,519,902	10,138,218	10,663,358	10,635,717
総資産額 (千円)	32,032,956	35,710,522	31,997,270	36,756,507	38,596,734
1株当たり純資産額 (円)	1,004.09	1,076.11	1,133.16	1,191.93	1,247.33
1株当たり当期純利益金額 (円)	110.79	100.98	90.46	93.16	60.82
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	110.62	-	89.66	-	-
自己資本比率 (%)	27.7	26.6	31.6	29.0	27.5
自己資本利益率 (%)	11.5	9.7	8.2	8.0	4.9
株価収益率 (倍)	7.5	8.5	11.2	7.0	8.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	29,789	1,365,684	6,365,365	1,097,093	970,879
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,851,177	692,641	1,326,587	5,184,509	1,816,577
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,471,682	2,539,377	4,428,248	3,928,304	493,245
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,111,810	4,592,862	5,203,391	5,044,280	4,691,828
従業員数 (人)	289	298	291	312	318

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第22期、第24期及び第25期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第24期の期首から適用しており、第23期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2016年 5月	2017年 5月	2018年 5月	2019年 5月	2020年 5月
売上高 (千円)	37,849,011	40,302,812	42,187,984	35,498,375	36,133,779
経常利益 (千円)	1,444,732	1,309,526	1,202,785	1,454,368	645,955
当期純利益 (千円)	993,120	880,065	788,813	962,067	437,349
資本金 (千円)	2,209,368	2,209,368	2,253,695	2,253,779	2,253,779
発行済株式総数 (株)	8,825,600	8,825,600	8,931,900	8,932,100	8,932,100
純資産額 (千円)	8,095,011	8,718,873	9,323,177	9,978,313	9,865,904
総資産額 (千円)	31,049,254	34,607,182	30,801,522	35,723,792	37,362,915
1株当たり純資産額 (円)	914.59	985.34	1,041.91	1,115.24	1,156.91
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	35.00 (16.00)	32.00 (16.00)	34.00 (17.00)	34.00 (17.00)	22.00 (11.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	112.53	99.72	88.88	107.71	50.95
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額 (円)	112.36	-	88.09	-	-
自己資本比率 (%)	26.0	25.1	30.2	27.9	26.4
自己資本利益率 (%)	12.9	10.5	8.8	10.0	4.4
株価収益率 (倍)	7.4	8.6	11.4	6.1	10.3
配当性向 (%)	31.1	32.1	38.3	31.6	43.2
従業員数 (人)	199	205	201	219	228
株主総利回り (%)	104.3	111.1	134.0	95.1	81.9
(比較指標: 配当込みTOPIX) (%)	(84.2)	(97.8)	(111.3)	(98.6)	(104.7)
最高株価 (円)	1,059	914	1,346	1,035	797
最低株価 (円)	600	667	814	574	386

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第22期、第24期及び第25期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第24期の期首から適用しており、第23期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

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

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社インテリックス）、連結子会社6社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックス住宅販売、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社Intellex Funding、その他2社）により構成されており、「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」及び「その他不動産事業」を行っております。

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

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

<中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）>

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

具体的なビジネスの流れといたしましては、中古マンションを主に個人の方から、不動産仲介会社を通じて、一戸単位で当社が仕入れ、その後、最適なりノベーション（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

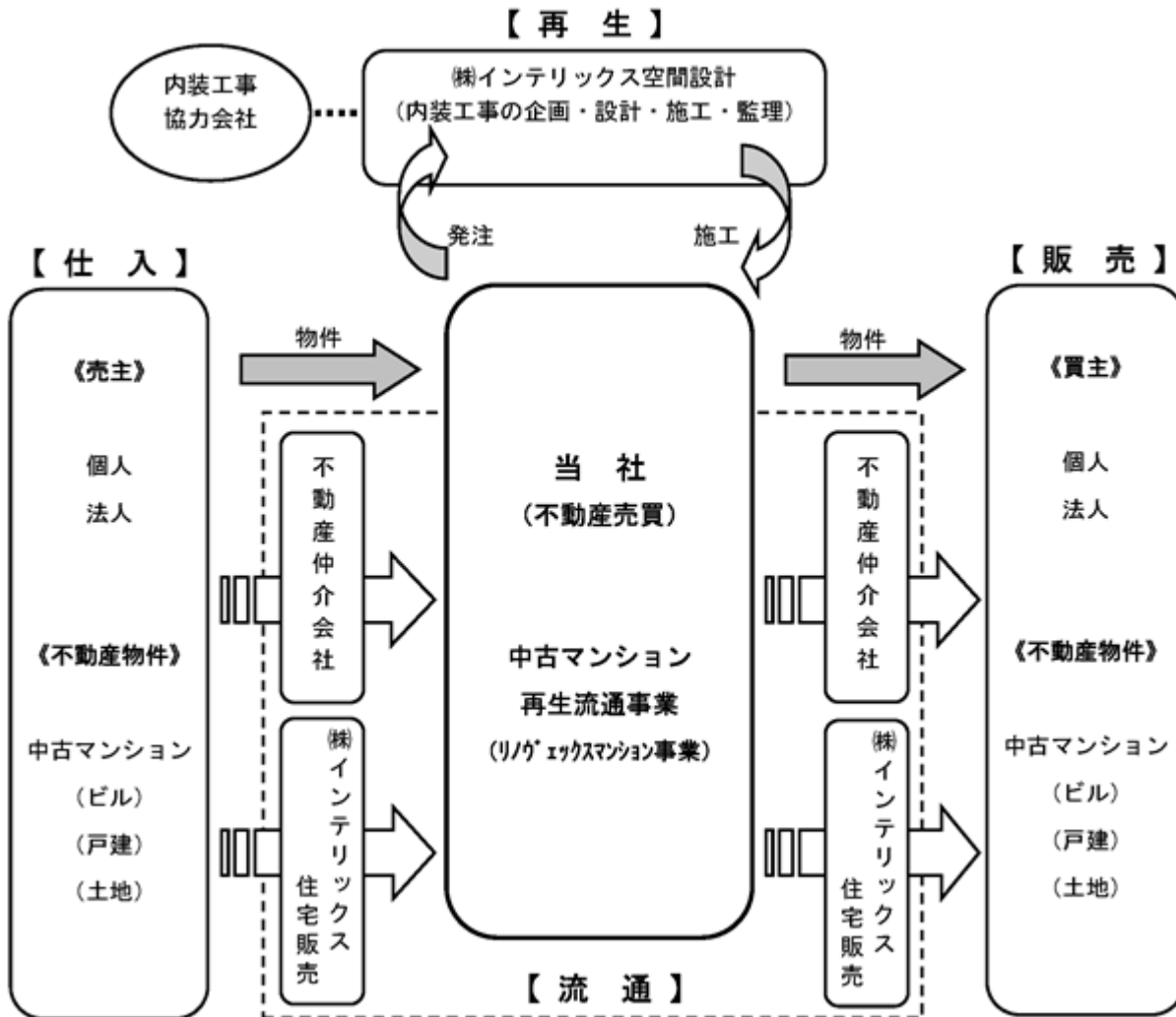
ス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

<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、新築マンション・ビル・戸建・土地の売買及び賃貸事業やリースバック事業、不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品の販売事業、並びにリノベーション内装の請負事業等を営んでおります。

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

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称 (連結子会社)	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(株)インテリックス 空間設計	東京都目黒区	20	中古マンション再 生流通事業・その 他不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マン ションの内装工事の設計、施工を 請負っております。 役員の兼任等...有
(株)インテリックス 住宅販売	東京都渋谷区	10	中古マンション再 生流通事業・その 他不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マン ション売買の仲介委託を受けてお ります。 役員の兼任等...有
(株)インテリックス プロパティ	東京都渋谷区	10	その他不動産事業	100	同社は、主に当社が所有する賃貸 物件やアセットシェアリングとし て販売した物件に係る管理業務を 請負っております。 役員の兼任等...有
(株)Intellex Funding	東京都渋谷区	9	その他不動産事業	100	同社は、当社の事業に関するファン ド組成業務を請負っておりま す。 役員の兼任等...無
その他2社					

(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

2020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	240
その他不動産事業	45
全社(共通)	33
合計	318

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

(2) 提出会社の状況

2020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)
228	38.8	6.4	7,596

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	172
その他不動産事業	23
全社(共通)	33
合計	228

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

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

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

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

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、経営の健全性と収益性及び資本効率を重視し、自己資本比率、売上総利益率、ROE(株主資本利益率)等の指標の向上に努めてまいります。当期における各経営指標の実績につきましては、連結自己資本比率が前期の29.0%に対して当期27.5%、連結売上総利益率が前期の16.4%に対して当期14.7%、ROEが前期の8.0%に対して当期4.9%となっております。今後も、これらの指標の向上に向けて、財務体質及び収益力の強化に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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

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

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

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

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

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

(4) 経営環境及び会社の対処すべき課題

首都圏におけるマンション市場は、2016年以降4年連続で中古の成約件数が新築の供給戸数を上回って推移しております。今後も、新築マンションは、用地の高騰や建築費の高止まり等を主要因として供給が低水準に止まり、一方で、リノベーションした中古マンションは、新築の代替商品として中長期的にも需要の高まりが見込まれます。

今般の新型コロナウイルスの感染拡大により、当社グループ事業においても様々な影響をもたらしております。2020年5月期第4四半期(3月～5月)においては、中国からの内装資材の部品供給がストップし、加えて施工現場が一時休止したことで、内装工事期間が延びることとなりました。また、物件仕入・販売においては、自社営業に加え連携する不動産仲介会社の営業活動も一時見合わせとなる事態がありました。これらの状況は、2021年5月期に入りほぼ正常化してきております。しかしながら、足元の不動産市況においては、首都圏の中古マンションの成約件数が一時的に急激に落ち込むなど顕在化しており、当社においてもリノヴェックスマンションや一棟もの物件等の販売の需要が今後どのように推移するのか不透明な状況となっております。加えて、ホテルや京町家宿泊事業においては、訪日外国人が利用客の7割程度を占めていた施設もあり、海外からの入国規制が継続している状況下においては、コロナ禍以前の稼働状況に回復することは短期では難しいと考えております。

2021年5月期におきましては、先行きの懸念が残る経営環境下ではありますが、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)を柱として、着実に事業を推進してまいります。具体的には、当該事業をけん引してきた地方主要都市エリアでの業容拡大とともに、減少傾向にあった首都圏エリアにおいて新店開設を好機に再浮上を図っていきたいと考えております。

また、リースバック事業におきましては、大手不動産仲介会社をはじめとする企業との連携強化により物件取得が進んでおり、安定した賃貸収入に加え、今後、物件売却が随時進展するものと想定しております。また、ホテルや京町家宿泊事業においては、稼働率の向上が喫緊の課題となっております。国内の利用者の割合を高めて、訪日外国人(インバウンド)の依存度を軽減することで当座の収益改善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ただけの企業となるべく、引き続きコーポレート・ガバナンスの充実及びコンプライアンスの徹底に努めてまいります。

2【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資者の投資判断上重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、当有価証券報告書提出日(2020年8月27日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 競合及び価格競争について

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

当社グループでは、競合他社の動向を的確に把握し、不動産の仕入活動においては過度な価格競争とならないよう市場動向をモニタリングする等、事業採算性を重視した取得により、リスクの軽減を図っております。

(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。

当社グループでは、主力事業であります中古マンション再生流通事業において、重要な経営管理指標として仕入から内装工事を経て販売引渡しまでの事業期間の短縮化を意識した物件管理の徹底により、リスクの軽減を図っております。

(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、2020年5月期末で59.4%となっております。

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

(4) 不動産物件の引渡し時期及び物件の内容等による業績の変動について

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

(5) 法的規制等について

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

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

(許認可等の状況)

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

(6) 個人情報の管理について

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

(7) 有利子負債への依存について

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

当社グループでは、在庫管理の徹底、経営環境及び業績動向に沿ったキャッシュ・ポジションの確保を図るなど、財務の健全化に取り組むとともに、複数の金融機関との良好な取引関係の維持・向上により、リスクの軽減を図っております。

	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期
期末有利子負債残高(A) (千円)	19,664,098	23,894,083	24,995,897

	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期
期末総資産額(B)(千円)	31,997,270	36,756,507	38,596,734
有利子負債依存度(A/B)(%)	61.5	65.0	64.8

(8) 金融機関からの借換えについて

当社グループの販売用不動産及び賃貸事業に供している固定資産の資金調達は、主に金融機関からの借入によっております。また、当該借入金については、販売用不動産は物件の売却、固定資産については賃貸収入等から返済する方針であります。なお、返済期日を迎える固定資産の一部の物件については、随時、金融機関からの借換えを行っておりますが、借換えは短期の借入となる場合もあります。当社グループは、金融機関に賃貸収入がある物件の特性等について理解をいただいていることもあり、今後、借換えが必要となった場合においても円滑に融資が実行されるものと考えております。当社グループにおいては、現在、金融機関からの借換えにおいて資金繰りに重大な影響は生じておりませんが、今後、金融機関の融資姿勢に重大な変化が生じた場合、又は不動産市況の悪化等により物件の売却額が借入金額を下回った場合においては、当社グループの業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(9) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

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

(10) 訴訟等について

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

(11) 新型コロナウイルス感染拡大による影響について

我が国経済は、今般の新型コロナウイルス感染症の拡大により世界規模で経済への影響懸念が広がってきており、厳しい状況が継続すると見込まれ、今後の動向を注視する必要があります。

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症に対して、衛生管理の徹底やフレックスタイムの拡充、テレワークの推進等による柔軟な働き方の促進をしております。

しかしながら、今後、新型コロナウイルス感染症の流行が急速に拡大した場合、中古マンション再生流通事業及びその他の不動産事業においては、対面による営業活動が制限され、仕入及び販売活動が滞り、国内外のサプライチェーンの不安定化による住宅設備機器の調達の遅れや、それに伴う工期及び販売時期の遅延が発生する可能性があります。また、その他の不動産事業における不動産ソリューション事業においては、投資家等の購買意欲の低下、ホテル宿泊事業においては、訪日外国人の宿泊比率が高い施設の稼働率の低迷などの可能性があります。今後の新型コロナウイルス感染拡大の規模や経済活動への制限等によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

当連結会計年度（2019年6月1日～2020年5月31日）におけるわが国経済は、当初、企業収益が足踏み状態となったものの、堅調な雇用・所得環境に支えられ個人消費は概ね緩やかな回復が持続しておりました。しかしながら、年明け以降、新型コロナウイルス感染症が世界に蔓延し、国内外経済への影響は非常に大きく景気が急激に失速した状況となりました。

東日本不動産流通機構（東日本レイズ）によりますと、首都圏の中古マンション市場における成約件数は、4月（前年同月比52.6%減）、5月（同38.5%減）と大きく減少し、その結果、当事業年度において前期に比べ7.2%減となりました。また、平均成約価格は、前年同月を上回って推移しておりましたが、4月以降、前年同月を下回りました。

当社グループの主たる事業であります中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）における当期の販売件数は、前期後半からの仕入増を反映し前期比12.6%増の1,336件となりました。エリア別では、地方主要都市が前期を上回る734件（前期比19.9%増）だったことに加え、これまで前期比マイナスで推移していた首都圏においても602件（同4.7%増）とプラスに転じました。一方、平均販売価格は、前期に比べ3.5%下回ることでとなりました。それらの結果、リノヴェックスマンション事業の売上高は、前期を8.5%上回る307億67百万円となりました。一方、その他不動産事業においては、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多」が完売し、リースバック物件の取得が進んだことによる賃貸収入の増加、リノベーション内装事業による売上の伸びがあったものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響もあり一棟もの商業ビル等の売却や「アセットシェアリング」新シリーズの販売を見送ったことによりまして、当事業の売上高は、前期比17.7%減の70億96百万円となりました。以上によりまして、当期における連結売上高は、前期を2.4%上回る378億63百万円となりました。

利益面におきまして、リノヴェックスマンション事業の利益寄与があったものの、その他不動産事業における利益減少等により、連結の売上総利益は前期に比べ8.2%減となりました。加えて、販売費及び一般管理費が前期よりも1.6%増加し、営業利益では前期比で33.7%減となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、378億63百万円（前期比2.4%増）となりました。利益面におきましては、営業利益は11億8百万円（同33.7%減）、経常利益は7億57百万円（同44.4%減）及び親会社株主に帰属する当期純利益は5億22百万円（同37.3%減）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1,336件（前期比149件増）、平均販売価格が2,288万円（同3.5%減）となり、物件販売の売上高は305億70百万円（同8.6%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億78百万円（同0.5%減）、その他収入売上が18百万円（同17.2%増）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307億67百万円（同8.5%増）となり、営業利益は9億32百万円（同6.2%増）となりました。

〔その他不動産事業〕

当事業部門における物件販売の売上高は、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多」が完売し、一棟もの商業ビル等の売却がありましたが、コロナ禍の影響により一部物件の販売を見送ったことにより、前期比30.3%減の42億69百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、取得したリースバック物件の増加等により9億56百万円（同11.8%増）、その他収入売上は、同業他社や個人向けのリノベーション内装事業の拡充等により18億70百万円（同13.7%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は70億96百万円（同17.7%減）となり、営業利益は8億7百万円（同41.6%減）となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が385億96百万円（前連結会計年度末比18億40百万円増）、負債が279億61百万円（同18億67百万円増）、純資産は106億35百万円（同27百万円減）となりました。

（流動資産）

流動資産につきましては、283億27百万円となり、前連結会計年度末の251億1百万円から32億25百万円の増加となりました。これは、主として現金及び預金が5億52百万円、有価証券が1億円、前渡金が1億50百万円、その他流動資産が1億92百万円それぞれ減少した一方で、その他不動産事業でのリースバック物件を固定資産から流動資産に振り替えたこと等により、たな卸資産が42億70百万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、102億69百万円となり、前連結会計年度末の116億54百万円から13億84百万円の減少となりました。これは、主としてその他不動産事業でのリースバック物件を新規取得した一方、固定資産から流動資産に振り替えたことにより有形固定資産が14億94百万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、176億98百万円となり、前連結会計年度末の148億63百万円から28億34百万円の増加となりました。これは、主として短期借入金が21億77百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金が7億65百万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、102億62百万円となり、前連結会計年度末の112億29百万円から9億66百万円の減少となりました。これは、主として長期借入金が7億47百万円、社債が2億80百万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、106億35百万円となり、前連結会計年度末の106億63百万円から27百万円の減少となりました。この主な減少要因は、親会社株主に帰属する当期純利益を5億22百万円計上した一方で、利益剰余金の配当により2億45百万円、自己株式の取得により2億99百万円それぞれ減少したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ3億52百万円減少し、46億91百万円となりました。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、9億70百万円の収入超過（前連結会計年度は10億97百万円の収入超過）となりました。これは主に、中古マンション再生流通事業に係る物件の仕入実績が販売実績を上回ったことによるたな卸資産の増加額9億16百万円、法人税等の支払額3億57百万円があった一方で、税金等調整前当期純利益7億63百万円を計上し、減価償却費2億80百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金の増加額7億65百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、18億16百万円の支出超過（前連結会計年度は51億84百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入4億28百万円、その他不動産事業でのリースバック物件に係る固定資産の売却による収入2億6百万円、有価証券の償還による収入1億円があった一方で、定期預金の預入による支出3億37百万円、その他不動産事業でのリースバック物件に係る固定資産の取得による支出22億13百万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、4億93百万円の収入超過（前連結会計年度は39億28百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出59億81百万円、社債の償還による支出3億40百万円、自己株式の取得による支出2億98百万円、配当金の支払額2億45百万円があった一方で、短期借入金の純増加額21億77百万円、長期借入れによる収入51億88百万円等によるものであります。

仕入及び販売の状況

a. 仕入実績

当連結会計年度の仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)			
	仕入件数	前期比 (%)	仕入高 (千円)	前期比 (%)
セグメントの名称				
中古マンション再生流通事業	1,429	114.6	21,406,712	111.7
その他不動産事業	28	116.7	2,212,207	63.9
合計	1,457	114.6	23,618,920	104.4

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

b. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)				
	販売件数	前期比 (%)	販売高 (千円)	前期比 (%)	
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	1,336	112.6	30,570,440	108.6
	賃貸収入	-	-	178,138	99.5
	その他収入	-	-	18,439	117.2
	小計	1,336	112.6	30,767,018	108.5
その他不動産事業	物件販売	52	152.9	4,269,352	69.7
	賃貸収入	-	-	956,630	111.8
	その他収入	-	-	1,870,345	113.7
	小計	52	152.9	7,096,328	82.3
合計	1,388	113.7	37,863,347	102.4	

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

区分	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020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	81	1,332	1,336	77

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

重要な会計方針及び見積り

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

当社グループの重要な会計方針のうち、特に重要性の高い会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定は、以下の通りであります。

イ．たな卸資産の評価

たな卸資産については、市場価格の下落等により収益性の低下が見込まれる場合、市場価格に基づく時価の見積額が個別法による原価法による評価額を下回る場合は、その差額をたな卸評価損として計上しております。当該見積額は将来の市況動向や販売価格改定見込み等の仮定を含んでおり、見積額がより悪化した場合は、追加のたな卸評価損が計上される可能性があります。

ロ．固定資産の評価

各固定資産について、減損の兆候があり、かつ資産の回収可能価額が帳簿価額を下回る場合は、回収可能価額まで減損処理を行うこととしております。減損の兆候の判定及び回収可能性の見積りにおける重要な仮定は、価格の算定に用いる不動産鑑定評価基準、売却可能価額の算定に用いる類似資産の市場価値、使用価値の算定に用いる過去の実績に基づいた将来キャッシュ・フローの見積り、及び割引率です。将来の市況悪化等により事業計画が修正される場合、追加の減損処理を行う可能性があります。

ハ．繰延税金資産

繰延税金資産については、将来の課税所得を合理的に見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異を計上しておりますが、見積りの前提となった仮定や条件が変更され、当該課税所得の見積額が減少した場合は、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

なお、会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響の考え方については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (追加情報) (新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)」に記載しているため、記載を省略しております。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高につきましては、前連結会計年度の369億81百万円から8億82百万円増加（前期比2.4%増）し、378億63百万円となりました。

セグメントでみますと、中古マンション再生流通事業〔リノヴェックスマンション事業〕につきましては、当期における物件販売による売上は、販売件数が1,336件（前期比149件増）、平均販売価格が2,288万円（同3.5%減）となり、売上高は305億70百万円（同8.6%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億78百万円（同0.5%減）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は307億67百万円（同8.5%増）となりました。

その他不動産事業におきましては、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多」が完売し、一棟もの商業ビル等の売却がございましたが、コロナ禍の影響により一部物件の売却を見送ったことにより、物件販売による売上高は42億69百万円（同30.3%減）となりました。また、賃貸収入売上は取得したリースバック物件の増加等により9億56百万円（同11.8%増）、その他収入売上は、同業他社や個人向けリノベーション内装事業の拡充等により、18億70百万円（同13.7%増）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は70億96百万円（同17.7%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60億51百万円から4億93百万円減少（前期比8.2%減）し、55億57百万円となりました。また、売上総利益率は前連結会計年度の16.4%から1.7ポイント低下し14.7%となりました。これは、その他不動産事業の粗利益率が21.1%と前期に比べ5.7ポイント低下したためであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益につきましては、前連結会計年度の16億72百万円から5億64百万円減少(同33.7%減)し、11億8百万円となりました。これは、売上総利益が前期より4億93百万円減少したことに加え、販売費及び一般管理費が前期に比べ70百万円増加(同1.6%増)したためであります。

(経常損益)

当連結会計年度の経常利益につきましては、前連結会計年度の13億62百万円から6億4百万円減少し、7億57百万円となりました。これは、営業利益が前期に比べ5億64百万円減少したためであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前連結会計年度の8億32百万円から3億9百万円減少し5億22百万円となりました。これは、経常利益が前期に比べ6億4百万円減少した一方で、法人税等合計が前期に比べ1億59百万円減少したためであります。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

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

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

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期
自己資本比率(%)	31.6	29.0	27.5
時価ベースの自己資本比率(%)	28.2	15.9	11.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	3.1	21.8	25.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	22.1	3.9	3.0

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

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

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

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

当連結会計年度における研究開発活動の総額は15,173千円となっております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループの当連結会計年度における設備投資総額（無形固定資産を含む）は2,257,448千円であります。その主なものは、リースバック物件の取得に係る設備投資であります。

中古マンション再生流通事業においては、重要な設備投資は実施しておりません。

その他不動産事業においては、主にリースバック物件の取得額2,173,910千円であります。

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

2020年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	借地権	合計	
本社 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業・会社統括業務	事務所	1,769	-	1,947	-	3,716	115
横浜店 ほか6店	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	14,304	-	2,963	-	17,267	113
賃貸用不動産 (東京都港区他)	その他不動産事業	賃貸 不動産	2,177,498	5,701,585 (35,776.95)	19,067	464,906	8,363,058	-

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

2. 本社及び横浜店ほか6店は賃借物件であり、当連結会計年度における賃借料の総額は本社が83,007千円、横浜店ほか6店が56,727千円であります。

(2) 国内子会社

2020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	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他	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	107,184	250,319 (318.30)	-	563	358,067	43
	青山店 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	13,481	-	-	2,665	16,146	6
(株)インテリックス プロパティ	LANDABOUT (東京都台東区)	その他不動産事業	ホテル	-	-	55,208	173	55,381	-

(注) 1. (株)インテリックス空間設計青山店及び(株)インテリックスプロパティLANDABOUTは親会社(株)インテリックスからの賃借物件であります。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

(1) 重要な設備の新設

該当する計画はありません。

(2) 重要な改修

該当する計画はありません。

(3) 重要な設備の除却等

該当する計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2020年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年8月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	8,932,100	8,932,100	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 は100株であ ります。
計	8,932,100	8,932,100	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

2015年10月9日取締役会決議

	事業年度末現在 (2020年5月31日)	提出日の前月末現在 (2020年7月31日)
新株予約権の数(個)	3,193	3,189
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式(注)1	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	319,300(注)1	318,900(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	781(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自 2016年9月1日 至 2020年8月31日(注)3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合 の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 834 資本組入額 417(注)4	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得に ついては、当社取締役会の承認を 要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関 する事項	(注)6	同左

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

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

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

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（または併合）の比率

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

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

行使価額は、金781円とします。

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

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

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

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

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

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

3. 本新株予約権を権利行使することができる期間（以下、「権利行使期間」という。）は、2016年9月1日から2020年8月31日までとします。

4. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とします。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とします。

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

(a) 2016年5月期の経常利益が10億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の50%

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

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の100%

ただし、上記(b)については、当該2事業年度において一度でも経常利益が7億4500万円（2015年5月期の経常利益）を下回った場合は、合計22億円を達成していたとしても、本新株予約権を行使することはできないものとする。

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

新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役または従業員であることを要するものとします。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではないものとします。

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとします。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできないものとします。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできないものとします。

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

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付することとします。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とします。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定することとします。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記2. で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記6. に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とします。

新株予約権を行使することができる期間

上記3. に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記3. に定める行使期間の末日までとします。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記4. に準じて決定することとします。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとします。

その他新株予約権の行使の条件

上記5. に準じて決定することとします。

新株予約権の取得事由及び条件

上記4. に準じて決定することとします。

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定することとします。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません

（3）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

（4）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2017年6月1日～ 2018年5月31日 (注)	106,300	8,931,900	44,327	2,253,695	44,327	2,362,544
2018年6月1日～ 2019年5月31日 (注)	200	8,932,100	83	2,253,779	83	2,362,627

(注) 新株予約権（ストックオプション）の権利行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2020年5月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	14	19	32	35	5	5,120	5,225	-
所有株式数(単元)	-	10,315	1,109	37,375	2,691	10	37,788	89,288	3,300
所有株式数の割合(%)	-	11.55	1.24	41.84	3.02	0.01	42.33	100.00	-

(注) 自己株式418,909株は、「個人その他」に4,189単元、「単元未満株式の状況」に9株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2020年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社イーアライアンス	東京都港区北青山2-11-10-403	3,594,500	42.22
日本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	506,400	5.95
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	228,300	2.68
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	145,900	1.71
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1-8-11	121,600	1.43
北沢産業株式会社	東京都渋谷区東2-23-10	71,400	0.84
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口1)	東京都中央区晴海1-8-11	60,300	0.71
北川 順子	東京都港区	56,000	0.66
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	EUROPEAN BANK AND BUSINESS CENTER 6, ROUTE DE TRÈVES, L-2633 SENNINGERBERG, LUXEMBOURG (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	50,000	0.59
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	46,200	0.54
計	-	4,880,600	57.33

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

日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 456,500株

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 144,600株

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5) 121,600株

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口1) 60,300株

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 418,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,509,900	85,099	-
単元未満株式	普通株式 3,300	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,932,100	-	-
総株主の議決権	-	85,099	-

(注)「単元未満株式」欄は、自己株式9株を含めております。

【自己株式等】

2020年5月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(株)インテリックス	東京都渋谷区渋谷2-12-19	418,900	-	418,900	4.69
計	-	418,900	-	418,900	4.69

(注)上記の他、単元未満株式が9株あります。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2019年7月11日)での決議状況 (取得期間 2019年7月12日～2019年11月22日)	450,000	300,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	418,800	299,963
残存決議株式の総数及び価額の総額	31,200	36
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	6.93	0.01
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	6.93	0.01

(注)1.自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。

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

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	418,909	-	418,909	-

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

2. 当期間における保有自己株式数には、2020年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

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

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

当事業年度の期末配当金につきましては、当事業年度の業績等を勘案し1株当たり11円の普通配当とさせていただきます。その結果、1株当たりの年間配当は22円となり、連結配当性向は36.2%となりました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2020年1月14日 取締役会決議	93,645	11
2020年7月15日 取締役会決議	93,645	11

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社は、取締役9名（内、社外取締役3名）、監査役3名（内、社外監査役2名）の役員構成のもと、経営の迅速な意思決定及び経営戦略を効率的かつ機動的に展開しております。また、経営の意思決定及び業務執行に係る適正な監査・監督が十分に機能する体制として、監査役会設置会社制度を採用するとともに、組織の更なる強化を目的に、執行役員制度を導入しております。

(a) 取締役会

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

(b) 執行役員会議

当社の執行役員会議は、当社グループ企業の執行役員及び社長が指名する者をもって、毎月1回開催し、当社グループの中長期的な戦略を討議し、その方向性を定めるとともに業務執行の具体的方針及び計画の策定その他経営に関する事項について審議決定しております。また、執行役員会議の審議のうち、取締役会の決議事項については、あら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、「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置いたしております。同委員会は、役職員の職務執行が法令及び定款並びに社会規範に適合することを確保するための体制を構築し、維持・向上を図ること、また、当社グループ全体に内在するリスク全体を包括的に管理することを目的としており、当社及びグループ各社を横断的に管理する組織であります。同委員会では、月1回、取締役会において活動状況の報告を行っております。

(d) 監査役会

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

(e) 指名報酬委員会

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

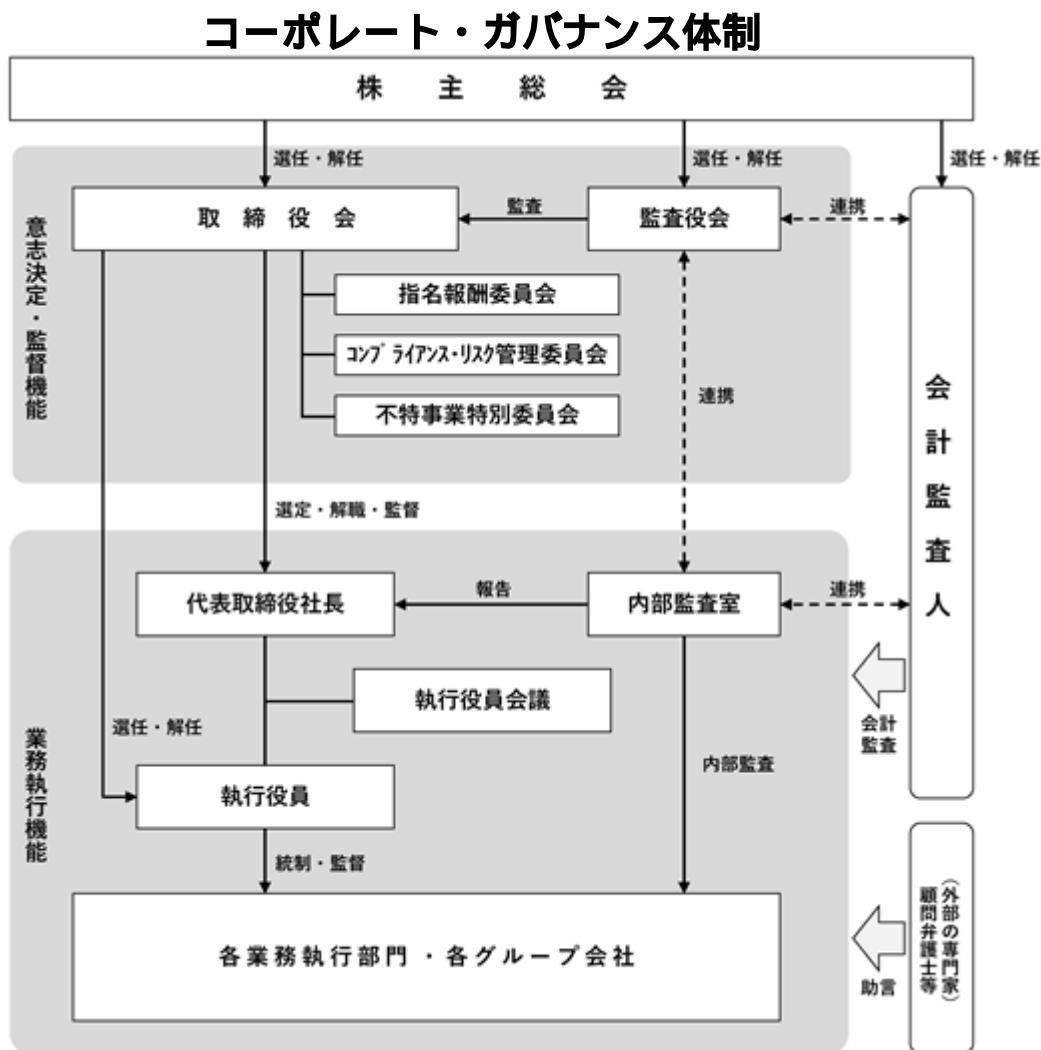
(f) 不特事業特別委員会

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

機関ごとの構成員は次のとおりです。(は機関の議長、委員長を表す。)

役職名	氏名	取締役会	執行役員 会議	コンプライア ンス・リスク 管理委員会	監査役会	指名報酬 委員会	不特事業 特別委員会
代表取締役 会長	山本 卓也						
代表取締役 社長	俊成 誠司						
専務取締役	鶴田 豊彦						
取締役	滝川 智庸						
取締役 執行役員	小山 俊						
取締役 執行役員	相馬 宏昭						
取締役 (社外)	種市 和実						
取締役 (社外)	村木 徹太郎						
取締役 (社外)	西名 武彦						
常勤監査役 (社外)	大林 彰						
監査役	江幡 寛						
監査役 (社外)	飯村 修也						
執行役員	中拂 一成						
執行役員	村松 淳弥						
執行役員	平野 秀明						
執行役員	能城 浩一						
執行役員	中 伸雄						
子会社役員			3名				

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次の図のとおりであります。



ロ．当該体制を採用する理由

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

企業統治に関するその他の事項

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

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

(a) 当社及び子会社の取締役、使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

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

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

(j) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役・各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

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。

取締役の選任及び解任の決議要件

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

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) 【 役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
代表取締役会長	山本 卓也	1954年3月17日生	1974年9月 大洋興業(株)入社 1976年9月 三越商事(株)入社 1983年9月 秀和恒産(株)入社 1985年7月 (株)サンクホーム入社 1986年4月 (株)セントラルプラザ設立 代表取締役社長 1995年7月 (株)プレスタージュ(現 当社)設立 1997年1月 当社代表取締役社長 1998年2月 (株)インテリックス空間設計設立 代表取締役社長 2003年3月 (株)インテリックス住宅販売代表取締役 役(現任) 2003年4月 (株)イーアライアンス代表取締役 (現任) 2010年6月 当社代表取締役社長営業部門担当 2011年3月 当社代表取締役社長 2020年8月 当社代表取締役会長(現任)	(注)4	225
代表取締役社長	俊成 誠司	1979年4月13日生	2004年4月 みずほ証券(株)入社 2006年9月 K B C 証券(株)入社 2009年1月 (株)東京証券取引所入社 2011年1月 当社入社 2013年9月 当社財務部長 2015年1月 当社執行役員ソリューション事業部 長 2015年4月 (株)インテリックスプロパティ取締役 (現任) 2017年8月 当社取締役兼執行役員ソリューション 事業部長 2018年7月 当社取締役兼執行役員ソリューション 事業部長兼コンサルティング事業 部長兼リレーション事業部長 2019年6月 当社取締役兼執行役員ソリューション 事業部長兼リレーション事業部長 2019年8月 当社代表取締役副社長ソリューション 事業部、リレーション事業部、事 業戦略部担当兼人事・人材開発部、 情報システム部管掌 2020年8月 当社代表取締役社長(現任) (株)インテリックス空間設計代表取締 役社長(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
専務取締役 コーポレート・ガバナンス推 進担当 兼 IR部管掌	鶴田 豊彦	1957年9月25日生	1976年4月 ㈱エスコム入社 1989年3月 ㈱西武百貨店入社 1990年3月 岡三証券㈱入社 1997年1月 ジブロ㈱入社 2000年1月 同社執行役員経営企画室長兼総務部 長 2000年11月 マルコ㈱入社財務部長兼総務部長 2001年7月 ㈱ジェネラルソリューションズ(現 ㈱フィスコ)入社 2002年1月 同社執行役員経営企画室長兼内部監 査室長 2002年9月 当社入社 2003年6月 当社取締役経営企画部長 2005年12月 当社取締役管理本部長兼経営企画部 長 2010年8月 当社専務取締役管理部門担当兼経営 企画部長 2012年5月 ㈱インテリックス住宅販売取締役 (現任) 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ取締役 (現任) 2019年6月 専務取締役コーポレート・ガバナン ス推進担当兼IR部管掌(現任)	(注)4	414
取締役	滝川 智庸	1959年9月14日生	1983年4月 ㈱新居千秋都市建築設計入社 1998年5月 ㈱インテリックス空間設計入社 2001年2月 ㈱インテリックス空間設計取締役 (現任) 2012年8月 当社取締役(現任)	(注)4	194
取締役 執行役員アセット事業部長	小山 俊	1968年11月4日生	1991年4月 ㈱大一入社 1993年4月 ㈱ランディックス入社 1996年4月 ㈱プライムタウン入社 1998年4月 当社入社 2003年2月 当社横浜店長 2013年6月 当社執行役員ソリューション営業部 長 2014年6月 当社執行役員アセット営業部長兼ソ リューション営業部長 2015年1月 当社執行役員アセット事業部長 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ取締役 2017年8月 当社取締役兼執行役員アセット事業 部長(現任) 2020年8月 ㈱インテリックスプロパティ代表取 締役社長(現任)	(注)4	73

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役 執行役員リノヴェックスマン ション事業部門担当	相馬 宏昭	1971年5月13日生	1993年4月 ㈱千代田流通サービス入社 1994年4月 スカイネット㈱入社 1996年4月 新宿リハウス㈱(現三井不動産リアルティ㈱)入社 2001年11月 当社入社 2007年8月 当社新宿店長 2011年6月 当社執行役員東京統括部長兼渋谷店営業部長 2012年3月 当社執行役員営業企画部長兼渋谷第2営業部長 2015年9月 当社執行役員リノヴェックスマンション事業部門渋谷第2営業部長兼地域営業部長 2016年7月 当社執行役員リノヴェックスマンション事業部門横浜営業部長兼地域営業部長 2017年7月 当社執行役員リノヴェックスマンション事業部門地域営業部長 2017年8月 当社取締役兼執行役員リノヴェックスマンション事業部門地域営業部長 2018年3月 当社取締役兼執行役員リノヴェックスマンション事業部門担当兼地域営業部長兼カスタマーサービス室長 2018年4月 ㈱インテリックス空間設計取締役(現任) 2019年6月 当社取締役兼執行役員リノヴェックスマンション事業部門担当兼カスタマーサービス室長 2019年11月 当社取締役兼執行役員リノヴェックスマンション事業部門担当(現任)	(注)4	19
取締役	種市 和実	1949年5月17日生	1968年4月 ㈱住友銀行(現㈱三井住友銀行)入行 2001年4月 同行 本店(東京) 上席調査役 2002年1月 千代田スバック㈱入社 ファシリテイ事業本部長 2007年6月 同社 取締役営業推進本部長兼営業企画部長 2008年6月 同社 取締役管理本部長 2011年6月 同社 常勤監査役 2015年8月 当社取締役(現任)	(注)4	14

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役	村木 徹太郎	1965年3月17日生	1991年7月 スイス銀証券会社東京支店(現UBS証券㈱)入社 1996年9月 世界銀行グループ入行 2001年6月 ハーバード大学行政大学院(ケネディスクール)MPA取得 2002年5月 イデアキャピタル㈱ 代表パートナー 2003年7月 ㈱産業再生機構入社 マネージングディレクター 2004年5月 ㈱カネボウ化粧品 取締役兼執行役最高財務責任者(CFO) 2007年9月 ㈱東京証券取引所グループ入社 経営企画部 企画統括役 2009年5月 ㈱TOKYO AIM取引所 代表取締役社長 2012年10月 フロンティア・マネジメント㈱入社 専務執行役員 2012年12月 同社 専務執行役員兼シンガポール支店長 2016年3月 ㈱パラマウント・エイム 代表取締役(現任) 2017年8月 当社取締役(現任)	(注)4	-
取締役	西名 武彦	1952年5月16日生	1975年4月 ㈱第一勧業銀行(現㈱みずほ銀行)入行 1996年10月 同行 証券企画部制度調査グループ次長 1998年2月 同行 武蔵小杉支店長 2000年1月 同行 雷門支店長 2001年12月 同行 渋谷支店長 2002年4月 ㈱みずほ銀行 渋谷中央支店長 2005年4月 同行 執行役員 築地支店長 2006年3月 同行 常務執行役員 2011年4月 ㈱東京アドエージェンシー 顧問 2011年6月 同社 代表取締役社長 2017年6月 同社 特別顧問 2020年8月 当社取締役(現任)	(注)4	-
常勤監査役	大林 彰	1952年12月8日生	1976年4月 ㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入行 2003年10月 りそな信託銀行㈱内部監査部長 2004年8月 日本トラスティ情報システム㈱代表取締役常務 2007年8月 当社常勤監査役(現任) ㈱インテリックス空間設計監査役(現任) ㈱インテリックス住宅販売監査役(現任) 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ監査役(現任)	(注)5	100
監査役	江幡 寛	1949年4月8日生	1980年4月 仲川会計事務所入所 1985年1月 江幡寛税理士事務所開設 所長(現任) 1995年7月 当社代表取締役 1997年8月 当社代表取締役退任 1998年2月 ㈱インテリックス空間設計監査役 1999年1月 ㈱セントラルプラザ監査役 1999年2月 当社監査役(現任)	(注)6	135

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
監査役	飯村 修也	1964年2月13日生	1987年4月 東京証券取引所入所 2001年7月 同所 総務部広報室課長 2010年6月 ㈱東京証券取引所派生商品部長 2014年3月 ㈱大阪取引所市場企画部長 2016年4月 ㈱日本取引所グループ人事部 2016年6月 日本証券金融㈱常勤監査役 2018年8月 当社監査役(現任) 2019年6月 日本証券金融㈱取締役(現任)	(注)7	-
計					1,178

(注) 1. 所有株式数は、当社役員持株会における各自の持分を含めた実質持株数であり、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

2. 取締役 種市和実、村木徹太郎及び西名武彦は、社外取締役であります。

3. 監査役 大林彰及び飯村修也は、社外監査役であります。

4. 2020年8月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

5. 2019年8月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6. 2020年8月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

7. 2018年8月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

8. 代表取締役社長 俊成誠司は、代表取締役会長 山本卓也の娘婿であります。

9. 本書提出日現在の執行役員は上記取締役兼執行役員のほか、次の5名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員 中拂 一成 管理部門担当 兼 財務部長 兼 業務管理部長

執行役員 村松 淳弥 人事・人材開発部長

執行役員 平野 秀明 リノヴェックスマンション事業部門 大阪営業部長

執行役員 能城 浩一 リースバック事業部長

執行役員 中 伸雄 リノヴェックスマンション事業部門 渋谷営業部長

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名、社外監査役は2名(うち1名は常勤監査役)であります。

社外取締役種市和実氏は、当社株式を14百株所有しております。同氏は、それ以外に当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、豊富な知識・経験等を当社の経営に活かすことができるため、社外取締役に選任しております。当社は、同氏を当社の独立役員として、株式会社東京証券取引所に届け出ております。

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

社外取締役西名武彦氏は、当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、豊富な知識・経験等を当社の経営に活かすことができるため、社外取締役に選任しております。当社は、同氏を当社の独立役員として、株式会社東京証券取引所に届け出ております。

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

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

なお、当社は社外役員の独立性を確保するため、以下の基準を定めています。

社外役員の独立性に関する基準

当社は、当社グループの経営陣及び特定の利害関係者からの独立性を有する独立役員（独立社外取締役及び独立社外監査役）の選任にあたり、以下のとおり社外役員（社外取締役及び社外監査役）の独立性基準を定める。

1. 社外役員が、次に該当する者でないこと。

- (1)当社及び当社子会社（以下「当社グループ」という。）の業務執行者（注1）
- (2)当社グループを主要な取引先とする者（注2）又はその業務執行者
- (3)当社グループの主要な取引先（注3）又はその業務執行者
- (4)当社の大株主（議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有している者）又はその業務執行者
- (5)当社グループから一定額以上の寄付又は助成を受けている者（注4）（当該寄付又は助成を受けている者が法人、組合等の団体である場合には当該団体の業務執行者）
- (6)当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家（注5）（当該財産を得ている者が法人、組合等の団体である場合は、当該団体に所属する者）
- (7)当社グループの会計監査人である監査法人に所属する公認会計士
- (8)近親者（注6）が上記(1)から(7)までのいずれか（(6)及び(7)を除き、重要な地位にある者（注7）に限る）に該当する者
- (9)過去5年間に於いて、上記(2)から(8)までのいずれかに該当していた者

2. 上記1の定めにかかわらず、その他当社と利益相反関係が生じる等の事由により独立が無いと認められる場合は、当社は、その者を独立社外役員としない。

注1：業務執行者とは、会社法施行規則第2条第3項第6号に規定する業務執行者をいい、業務執行取締役のみならず、使用人を含む。監査役は含まない。

注2：当社グループを主要な取引先とする者とは、当社グループに対して商品又はサービスを提供している取引先で、当該取引先の直近の過去3事業年度のいずれかの年度において当社への取引額が当該取引先の年間連結売上高の2%以上となる者をいう。

注3：当社グループの主要な取引先とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

当社グループが商品又はサービスを提供している取引先で、直近の過去3事業年度のいずれかの年度における当社グループの当該取引先への取引額が当社グループの年間連結売上高の2%以上となる者をいう。

当社グループが借入れをしている金融機関で、直近の過去3事業年度のいずれかの年度末における当社グループの当該金融機関からの借入額が当社グループの連結総資産の2%以上となる者をいう。

注4：当社グループから一定額以上の寄付又は助成を受けている者とは、当社グループから直近の過去3事業年度のいずれかの年度において1,000万円以上の寄付又は助成を受けている者をいう。

注5：当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家とは、当社グループから役員報酬以外に直近の過去3事業年度のいずれかの年度において1,000万円以上の金銭その他の財産を得ている者又は、当社グループからその法人又は団体の連結売上高又は総収入金額の2%以上の金銭その他の財産を得ている法人又は団体に所属する者をいう。

注6：近親者等とは、配偶者又は二親等内の親族をいう。

注7：重要な地位にある者とは、取締役（社外取締役を除く）、執行役、執行役員及び部長職以上の業務執行者又はそれに準ずる権限を有する業務執行者をいう。

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

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

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

(3)【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査につきましては、監査役（社外監査役2名を含む3名で構成しております。）が監査計画に基づき本社、各店、グループ会社に対する監査を行うほか、取締役会、執行役員会議等に出席し、取締役の職務執行状況を監査しております。また個別には、取締役及び幹部社員、内部監査部署との面談及び重要な決裁書類等の閲覧によるモニタリングを行い、積極的、客観的かつ公正な監査を行っております。なお、監査役江幡寛氏は、税理士の資格を有しており、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。

（監査役会の活動状況）

当事業年度においては、当社は監査役会を9回開催しており、個々の監査役の出席回数については、次のとおりであります。

氏名	当社における地位	監査役会出席状況
大林 彰	常勤監査役	9回中9回（100％）
江幡 寛	監査役	9回中9回（100％）
飯村修也	監査役	9回中8回（89％）

決議事項：監査方針・監査計画・職務分担、監査役選任議案の株主総会への提出の請求、会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報酬の妥当性、監査報告書案等

報告事項：取締役会議議題事前確認、監査役月次活動状況報告及び社内決裁内容確認、社内情報共有事項等
審議・協議事項：会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報酬の妥当性、監査報告書案等

また、定期的に代表取締役との面談を行い、経営全般、課題等について意見交換、情報共有等を行っています。

当事業年度より取締役会の諮問機関として「指名報酬委員会」が設置され、監査役がオブザーバーとして「取締役報酬制度」等の協議に参加しています。

また、監査役は、会計監査人から定期的に監査結果の報告を受け、情報の共有化を図ると共に、内部監査室長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。

内部監査の状況

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

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

17年

ハ．監査業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 林 一樹

指定有限責任社員 業務執行社員 江下 聖

ニ．監査業務に係る補助者

公認会計士7名、その他16名

ホ．監査法人の選定方針と理由

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

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

へ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

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

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

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

（注）当連結会計年度に係る監査証明業務に基づく報酬の額以外に、前連結会計年度に係る追加報酬として当連結会計年度に支出した額が2,727千円あります。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（イ．を除く）

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	-	-	-	-
連結子会社	-	-	-	-
計	-	-	-	-

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

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

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬限度額は、2007年8月23日開催の第12回定時株主総会において年額300百万円以内（使用人兼務取締役の使用人部分は含まない。）と定めており、2008年8月21日開催の第13回定時株主総会において、ストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬額を別枠として、年額50百万円以内と定めております。また、監査役の報酬限度額は、2003年8月19日開催の第8回定時株主総会において年額50百万円以内と定めており、2008年8月21日開催の第13回定時株主総会において、ストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬額を別枠として、年額50百万円以内と定めております。なお、定款で定める取締役の員数は10名以内、監査役の員数は5名以内であり、本有価証券報告書提出日現在の取締役は9名、監査役は3名であります。

役員区分ごとの報酬等の額の考え方及び算定方法の決定に関する事項は、以下のとおりであります。

(2020年5月期の役員の報酬等について)

当事業年度の各取締役の報酬の額は、取締役会の諮問機関である任意の指名報酬委員会が取締役会から取締役の報酬等の決定につき一任を受け、役位、常勤・非常勤の別、会社の業績、職責、貢献度等を勘案し、2019年8月27日開催の指名報酬委員会にて決定しております。また、各監査役の報酬等の額は、常勤、非常勤の別、業務分担の状況を勘案し、監査役の協議により決定しております。なお、当社の役員が受けた当事業年度の報酬等は、固定報酬のみであります。

(2021年5月期以降の役員の報酬等について)

当社は、2020年7月15日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しの一環として、当社の業務執行取締役（以下「対象取締役」という。）の報酬と業績との連動性を高め、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与するとともに、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的として、新たに業績連動型賞与を現行報酬枠に組み入れるとともに譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」という。）の導入を決議し、2020年8月27日の定時株主総会に付議し承認可決されました。

当社は本制度の導入により対象取締役に対し、固定報酬に加え単年度の連結業績に基づく業績連動報酬として、賞与（現行の報酬枠の範囲内での賞与）及び株式報酬（年額100百万円以内かつ年5万株以内）を支給することといたします。また、本制度の導入に伴い、取締役及び監査役に対する現行のストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬制度は廃止することといたしました。

これにより取締役に対する報酬（使用人兼務の取締役の使用人分給与は含みません。）の構成は下表のとおりとなります。

固定と変動の報酬割合につきましては、当社グループの利益成長によって、変動報酬の割合を高めていく方針であります。

取締役の報酬構成

報酬構成	報酬額
基本(固定)報酬	年額300百万円以内
賞与	
株式報酬	年額100百万円以内
合計	年額400百万円以内

- ・基本(固定)報酬は、役位、常勤、非常勤の別、会社の業績、職責、貢献度及び評価等を勘案し、各人毎に決定します。
- ・役員賞与は、対象取締役に対する現金賞与で、当該事業年度の連結経常利益が過去5年間平均の連結経常利益を上回った場合に、当該事業年度の連結経常利益（役員賞与計上前の連結経常利益の額）の1.5%を総額としたうえ、役位、会社の業績、職責、貢献度及び評価等を勘案し、各人毎に決定します。
- ・株式報酬は、対象取締役に対する譲渡制限付株式報酬制度に基づくもので、当該事業年度の連結経常利益の1.5%を総額としたうえ、役位、会社の業績、職責、貢献度及び評価等を勘案し、各人毎に決定します。なお、譲渡制限期間は3年とし、原則として譲渡制限期間が満了した時点で解除することとします。

社外取締役に対する報酬につきましては、客観的視点での経営判断の妥当性、監督等を適切に行うため、独立性の確保を考慮し、固定報酬のみとしております。

また、各取締役の報酬の額は、独立社外取締役が議長を務める「指名報酬委員会」において審議のうえ、取締役会で決定しております。

各監査役に対する報酬につきましては、取締役の職務の執行を監査する権限を有する独立の立場を考慮し、固定報酬のみとしております。また、各監査役の報酬等の額は、常勤、非常勤の別、業務分担の状況を勘案し、監査役の協議により決定しております。

2020年5月期の指名報酬委員会の活動状況につきましては、合計2回開催し、取締役・監査役の選解任基準及び手続き要項の制定、役員人事、及び後継者計画（方針）等を審議し、その検討結果を踏まえ、取締役会で決定しております。

なお、各取締役に対する報酬につきましては、2020年5月期は取締役会から一任を受けた指名報酬委員会で決定しておりますが、2021年5月期からは指名報酬委員会にて審議し、その検討結果を踏まえ、取締役会で決定する方法に変更しております。

また、2021年5月期の役員報酬制度の見直しにつきましては、2020年3月開催の取締役会にて指名報酬委員会へ諮問し、2020年6月及び7月開催の指名報酬委員会の審議を経て、その検討結果を踏まえ、2020年7月開催の取締役会で決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)		対象となる 役員の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	125,100	125,100	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	1,440	1,440	-	1
社外役員	17,400	17,400	-	5

(注) 1. 当事業年度末現在の人員数は取締役8名（うち社外取締役2名）、監査役3名（うち社外監査役2名）であります。なお、上記支給人員には、2019年8月27日開催の定時株主総会終結の時をもって辞任により退任した監査役1名を含み、無報酬の取締役1名を除いております。

2. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

ロ．当社の株式の保有状況

(a) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	0
非上場株式以外の株式	1	102,490

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

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

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

八．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
北沢産業(株)	370,000	370,000	当社グループの中古マンション再生流通 事業及びその他不動産事業で供給するリ ノベーション住宅において、同社の高品 質なキッチン設備の導入を検討する等、 取引・協業関係の構築のため、同社株式 を長期的スタンスで保有しております。	有
	102,490	105,820		

二．保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	29,720	2	78,551
非上場株式以外の株式	1	35,000	1	38,700

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	(注)
非上場株式以外の株式	1,500	-	17,964

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。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。

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2019年6月1日から2020年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年6月1日から2020年5月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての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 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,500,178	4,947,240
売掛金	108,346	62,387
有価証券	100,173	-
販売用不動産	1, 2 15,378,475	1, 2 20,383,937
仕掛販売用不動産	1 3,269,868	1 2,534,851
前渡金	348,849	198,565
その他	397,087	204,791
貸倒引当金	1,008	4,599
流動資産合計	25,101,971	28,327,174
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,301,139	3,132,051
減価償却累計額	668,308	791,291
建物及び構築物(純額)	1 2,632,830	1 2,340,760
土地	1 7,424,609	1 6,261,253
リース資産	71,957	131,285
減価償却累計額	53,222	62,695
リース資産(純額)	18,735	68,590
建設仮勘定	102,545	1 19,075
その他	102,091	103,441
減価償却累計額	74,868	81,635
その他(純額)	27,223	21,806
有形固定資産合計	10,205,943	8,711,487
無形固定資産		
借地権	1 464,906	1 464,906
その他	51,864	53,695
無形固定資産合計	516,770	518,602
投資その他の資産		
投資有価証券	223,071	167,210
繰延税金資産	145,158	159,990
その他	567,913	717,363
貸倒引当金	4,321	5,094
投資その他の資産合計	931,822	1,039,470
固定資産合計	11,654,536	10,269,559
資産合計	36,756,507	38,596,734

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	477,747	605,503
短期借入金	1 9,482,427	1 11,659,979
1年内償還予定の社債	340,000	280,000
1年内返済予定の長期借入金	1 3,354,916	1 3,309,472
未払法人税等	193,205	100,112
前受金	165,883	119,312
アフターサービス保証引当金	13,964	10,781
匿名組合出資預り金	-	765,900
その他	835,286	847,163
流動負債合計	14,863,430	17,698,225
固定負債		
社債	840,000	560,000
長期借入金	1 9,862,549	1 9,115,486
資産除去債務	21,965	34,851
その他	505,203	552,453
固定負債合計	11,229,718	10,262,790
負債合計	26,093,149	27,961,016
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,467,106	2,467,106
利益剰余金	5,912,258	6,188,887
自己株式	115	300,078
株主資本合計	10,633,029	10,609,695
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,977	9,099
繰延ヘッジ損益	677	-
その他の包括利益累計額合計	13,300	9,099
新株予約権	17,028	16,922
純資産合計	10,663,358	10,635,717
負債純資産合計	36,756,507	38,596,734

【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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
売上高	36,981,221	37,863,347
売上原価	1 30,930,054	1 32,305,726
売上総利益	6,051,166	5,557,621
販売費及び一般管理費	2, 3 4,378,186	2, 3 4,448,913
営業利益	1,672,980	1,108,707
営業外収益		
受取利息	3,190	280
受取配当金	2,396	4,152
違約金収入	15,208	10,920
補助金収入	15,558	-
受取手数料	5,299	6,602
受取補償金	4,368	6,096
受取損害金	10,323	-
その他	12,893	13,072
営業外収益合計	69,239	41,125
営業外費用		
支払利息	283,312	323,549
支払手数料	80,742	56,564
その他	15,741	12,182
営業外費用合計	379,797	392,295
経常利益	1,362,423	757,536
特別利益		
固定資産売却益	4 4,461	4 66,213
新株予約権戻入益	-	106
ゴルフ会員権売却益	1,388	-
特別利益合計	5,850	66,319
特別損失		
固定資産処分損	5 5	5 12,009
投資有価証券評価損	135,613	48,830
特別損失合計	135,619	60,840
税金等調整前当期純利益	1,232,654	763,016
法人税、住民税及び事業税	426,430	253,876
法人税等調整額	25,846	12,977
法人税等合計	400,583	240,898
当期純利益	832,071	522,117
親会社株主に帰属する当期純利益	832,071	522,117

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
当期純利益	832,071	522,117
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,992	4,877
繰延ヘッジ損益	588	677
その他の包括利益合計	3,403	4,200
包括利益	828,667	517,917
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	828,667	517,917
非支配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 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

(単位：千円)

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

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

当連結会計年度（自 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,253,779	2,467,106	5,912,258	115	10,633,029
当期変動額					
剰余金の配当			245,488		245,488
親会社株主に帰属する当期純利益			522,117		522,117
自己株式の取得				299,963	299,963
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	276,628	299,963	23,334
当期末残高	2,253,779	2,467,106	6,188,887	300,078	10,609,695

	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	13,977	677	13,300	17,028	10,663,358
当期変動額					
剰余金の配当					245,488
親会社株主に帰属する当期純利益					522,117
自己株式の取得					299,963
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,877	677	4,200	106	4,306
当期変動額合計	4,877	677	4,200	106	27,640
当期末残高	9,099	-	9,099	16,922	10,635,717

【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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,232,654	763,016
減価償却費	249,898	280,353
貸倒引当金の増減額(は減少)	583	4,364
アフターサービス保証引当金の増減額(は減少)	5,865	3,183
受取利息及び受取配当金	5,587	4,432
支払利息	283,312	323,549
新株予約権戻入益	-	106
投資有価証券評価損益(は益)	135,613	48,830
固定資産処分損益(は益)	4,456	54,203
売上債権の増減額(は増加)	8,700	45,958
たな卸資産の増減額(は増加)	230,780	916,271
前渡金の増減額(は増加)	37,109	150,283
仕入債務の増減額(は減少)	14,138	127,756
未収消費税等の増減額(は増加)	155,582	103,484
未払消費税等の増減額(は減少)	218,822	16,731
匿名組合出資預り金の増減額(は減少)	-	765,900
その他の資産の増減額(は増加)	107,921	55,212
その他の負債の増減額(は減少)	251,914	73,316
小計	1,853,685	1,633,927
利息及び配当金の受取額	5,450	4,315
利息の支払額	278,151	309,769
法人税等の支払額	483,891	357,593
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,097,093	970,879
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	282,505	337,530
定期預金の払戻による収入	350,045	428,017
固定資産の取得による支出	5,296,133	2,213,744
固定資産の売却による収入	37,157	206,121
投資有価証券の取得による支出	102,964	-
有価証券の償還による収入	-	100,173
貸付金の回収による収入	109,900	-
その他	10	385
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,184,509	1,816,577
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)	806,541	2,177,552
長期借入れによる収入	8,075,550	5,188,747
長期借入金の返済による支出	4,908,146	5,981,254
社債の発行による収入	500,000	-
社債の償還による支出	240,000	340,000
リース債務の返済による支出	3,960	8,492
新株予約権の行使による株式の発行による収入	156	-
自己株式の取得による支出	-	298,030
配当金の支払額	301,836	245,277
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,928,304	493,245
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	159,111	352,451
現金及び現金同等物の期首残高	5,203,391	5,044,280
現金及び現金同等物の期末残高	5,044,280	4,691,828

【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 6社

連結子会社の名称

- (株)インテリックス空間設計
- (株)インテリックス住宅販売
- (株)インテリックスプロパティ
- (株)インテリックス信用保証
- (株)Intellex Funding
- (株)FLIE

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

(2) 非連結子会社はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 - 社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

各連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

その他有価証券

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)

1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他は定率法によっております。

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

また、耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物	3～50年
その他	3～20年

ロ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

八 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。

二 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

八 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。

二 ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

（未適用の会計基準等）

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年5月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員
会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」および「時価の算
定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガ
イダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

(2) 適用予定日

2022年5月期の期首より適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

3. 会計上の見積りの開示に関する会計基準

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)が2003年に公表した国際会計基準(IAS)第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS
第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にと
って有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せら
れ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準(以下「本会計基準」)が開発され、
公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、
原則(開示目的)を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあ
たっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年5月期の年度末から適用します。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)

当連結会計年度に発生した新型コロナウイルス感染拡大の影響については、2021年5月期中も継続するものと想定しておりますが、現時点でのこの影響を合理的に算定することは困難であります。

当社グループでは、新型コロナウイルスの感染拡大による事業活動及び経営成績等への影響が2021年5月期中に徐々に収束するものと仮定し、たな卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大による影響や仮定設定は不確定要素が多く、今後の状況によっては、翌年度以降の連結財務諸表へ影響を与える可能性があります。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
建物及び構築物	1,230,469	742,395
土地	716,512	2,559,684
建設仮勘定	-	52,082
その他	7,719	-
計	1,954,701	3,354,162

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
建物及び構築物	85,957	-
土地	322,810	-
計	408,768	-

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
販売用不動産	11,972,553千円	15,110,008千円
仕掛販売用不動産	2,615,626	2,020,279
建物及び構築物	2,234,234	1,926,907
土地	6,339,740	5,248,465
借地権	464,906	464,906
建設仮勘定	-	17,960
計	23,627,059	24,788,525

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
短期借入金	7,271,777千円	8,923,449千円
1年内返済予定の長期借入金	2,443,545	2,357,666
長期借入金	8,618,766	8,157,786
計	18,334,088	19,438,901

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 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
販売用不動産	4,054,904千円	8,075,737千円

(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	180,244千円	297,473千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	183,700	237,978
計	3,456	59,495

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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
販売仲介手数料	790,724千円	865,428千円
給与及び手当	1,242,887	1,359,324

3 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費の総額

	前連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
	58,970千円	15,173千円

4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
建物	2,712千円	30,541千円
土地	1,749	35,667
その他	-	4
計	4,461	66,213

5 固定資産処分損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
建物及び構築物	- 千円	10,512千円
その他	5	1,497
計	5	12,009

(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	5,754千円	7,030千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	5,754	7,030
税効果額	1,761	2,152
その他有価証券評価差額金	3,992	4,877
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	848	975
組替調整額	-	-
税効果調整前	848	975
税効果額	259	298
繰延ヘッジ損益	588	677
その他の包括利益合計	3,403	4,200

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年7月12日 取締役会	普通株式	151,840	17	2018年5月31日	2018年8月10日
2019年1月11日 取締役会	普通株式	151,843	17	2018年11月30日	2019年2月8日

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

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

当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020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	8,932,100	-	-	8,932,100
合計	8,932,100	-	-	8,932,100
自己株式				
普通株式 (注)	109	418,800	-	418,909
合計	109	418,800	-	418,909

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加418,800株は、取締役会決議による自己株式の取得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	-	-	-	-	-	16,922
	合計	-	-	-	-	-	16,922

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
2019年7月11日 取締役会	普通株式	151,843	17	2019年5月31日	2019年8月9日
2020年1月14日 取締役会	普通株式	93,645	11	2019年11月30日	2020年2月7日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年7月15日 取締役会	普通株式	93,645	利益剰余金	11	2020年5月31日	2020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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
現金及び預金勘定	5,500,178千円	4,947,240千円
預入期間が3か月を超える定期預金	455,898	255,411
現金及び現金同等物	5,044,280	4,691,828

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。(注)2.参照)

前連結会計年度（2019年5月31日）

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

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

当連結会計年度（2020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	4,947,240	4,947,240	-
(2) 有価証券	-	-	-
(3) 投資有価証券	137,490	137,490	-
資産計	5,084,730	5,084,730	-
(4) 短期借入金	11,659,979	11,659,979	-
(5) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	12,424,959	12,461,883	36,923
負債計	24,084,938	24,121,862	36,923
デリバティブ取引(*)	-	-	-

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

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(4) 短期借入金

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

(5) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)

これらの時価について、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
非上場株式	78,551	29,720

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

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2019年5月31日)

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

当連結会計年度(2020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	4,875,243	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	-	-	-
合計	4,875,243	-	-	-

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(2019年5月31日)

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

当連結会計年度(2020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	11,659,979	-	-	-	-	-
長期借入金	3,309,472	1,069,434	1,509,819	3,332,868	2,060,037	1,143,326
合計	14,969,451	1,069,434	1,509,819	3,332,868	2,060,037	1,143,326

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2019年5月31日)

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

当連結会計年度(2020年5月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前連結会計年度(2019年5月31日)

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

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

当連結会計年度(2020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	35,000	52,964	17,964
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	35,000	52,964	17,964
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	102,490	71,410	31,080
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	102,490	71,410	31,080
合計	137,490	124,374	13,115

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 29,720千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含まれておりません。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

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

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

当連結会計年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

投資有価証券について48,830千円(その他有価証券の非上場株式)減損処理を行っております。

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(2019年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2020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(2019年5月31日)

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

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

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

当連結会計年度(2020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	-	-	-
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	138,661	-	(注) 1
合計			138,661	-	-

(注) 1. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定拠出制度を採用しております。

2. 退職給付に関する事項

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

当連結会計年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定拠出制度を採用しております。

2. 退職給付に関する事項

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、25,497千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

前連結会計年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年6月1日 至 2020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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
新株予約権戻入益	-	106

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

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

(a) 2016年5月期の経常利益が10億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の50%

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

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の100%

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

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

新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2020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

	2015年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	321,300
権利確定	-
権利行使	-
失効	2,000
未行使残	319,300

単価情報

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

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 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税否認額	17,766千円	8,143千円
未払固定資産税否認額	7,167	7,988
未払不動産取得税否認額	19,940	20,644
連結会社間内部利益消去	457	2,058
未払賞与否認額	78,206	63,247
アフターサービス保証引当金否認額	4,718	3,729
たな卸資産評価損否認額	26,607	45,015
税務上の繰越欠損金(注)	41,883	41,505
役員退職慰労引当金否認額	41,402	41,402
ゴルフ会員権評価損否認額	6,620	6,620
貸倒引当金損金算入限度超過額	3,762	5,593
その他有価証券評価差額金	4,367	5,500
投資有価証券評価損否認額	44,586	59,538
その他	24,342	21,031
繰延税金資産小計	321,829	332,018
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	41,883	38,233
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	124,250	124,278
評価性引当額小計	166,134	162,511
繰延税金資産合計	155,695	169,506
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	10,536	9,516
繰延税金負債合計	10,536	9,516
繰延税金資産の純額	145,158	159,990

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2019年5月31日)

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

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

当連結会計年度(2020年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠 損金(1)	-	-	-	-	-	41,505	41,505
評価性引当額	-	-	-	-	-	38,233	38,233
繰延税金資産	-	-	-	-	-	3,272	(2)3,272

- (1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。
- (2) 税務上の繰越欠損金41,505千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産3,272千円を計上しております。これは連結子会社インテリックス空間設計における税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産であります。税務上の繰越欠損金41,505千円は連結子会社3社において2018年5月期以降計上した税引前当期純損失により生じているものであり、将来の収益力に基づく課税所得見込みを考慮した結果、回収可能と判断した一部のものについては評価性引当金を認識しておりません。

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 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	法定実効税率と税効果 会計適用後の法人税等 の負担率との間の差異 が法定実効税率の100 分の5以下であるため 注記を省略しておりま す。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8%	
住民税均等割	0.9%	
評価性引当額の増減	1.2%	
税額控除	1.2%	
その他	0.2%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.5%	

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

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

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
期首残高	21,965千円	21,965千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
見積りの変更に伴う増加額	-	12,886
時の経過による調整額	-	-
資産除去債務の履行による減少額	-	-
その他増減額(は減少)	-	-
期末残高	21,965	34,851

ニ 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

当連結会計年度において、一部オフィスの移転を決定したため、原状回復費用について見積りの変更を行いました。これに伴う資産除去債務の増加額は12,886千円であります。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、オフィスビル及び住宅等の賃貸用不動産を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は234,405千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。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308,965千円(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	5,487,775	9,662,194
期中増減額	4,174,418	1,744,478
期末残高	9,662,194	7,917,715
期末時価	10,198,528	9,039,634

(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。

- 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(5,211,452千円)及び販売用不動産を賃貸不動産に振り替えたことによる増加(408,768千円)であり、主な減少額は賃貸不動産を販売用不動産に振り替えたことによる減少(1,217,665千円)、及び減価償却(196,886千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,282,899千円)であり、主な減少額は賃貸不動産を販売用不動産に振り替えたことによる減少(3,354,162千円)、自社利用への用途変更による減少(321,066千円)及び減価償却(213,659千円)であります。
- 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいております。ただし、第三者からの取得や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当連結会計年度に取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

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

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

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

セグメント資産の調整額5,374,487千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

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

当連結会計年度（自 2019年6月1日 至 2020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	30,767,018	7,096,328	37,863,347	-	37,863,347
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	30,767,018	7,096,328	37,863,347	-	37,863,347
セグメント利益	932,531	807,897	1,740,428	631,720	1,108,707
セグメント資産	15,548,033	18,381,059	33,929,092	4,667,642	38,596,734
その他の項目					
減価償却費	20,980	257,354	278,335	2,018	280,353
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,622	2,227,412	2,255,035	2,412	2,257,448

(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 631,720千円は、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4,667,642千円は、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 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 2019年6月1日 至 2020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 2018年6月1日 至 2019年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年6月1日 至 2020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 2018年6月1日 至 2019年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年6月1日 至 2020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 2018年6月1日 至 2019年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年6月1日 至 2020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 2018年6月1日 至 2019年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年6月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
前連結会計年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年6月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

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

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

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

また、金銭出資型の場合は当社と任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
特別目的会社数	14組合	18組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	5,230,995千円	6,689,959千円
負債総額（単純合算）	24千円	-千円

上記のうち、前連結会計年度の3組合、当連結会計年度の2組合の資産総額及び負債総額につきましては、決算日未到来につき、総額に合算しておりません。

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自2018年6月1日至2019年5月31日）

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

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

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

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

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

当連結会計年度（自2019年6月1日至2020年5月31日）

	主な取引の金額 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
不動産譲渡高(注1)	701,856	不動産売上高	701,856
理事長報酬(注2)	15,800	その他の売上高	15,800
賃借料(注3)	71,573	その他の売上原価	71,573

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

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

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

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
1株当たり純資産額	1,191.93円	1,247.33円
1株当たり当期純利益金額	93.16円	60.82円

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

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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	832,071	522,117
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	832,071	522,117
普通株式の期中平均株式数(株)	8,931,899	8,584,396
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	2015年10月9日開催の取締役会決議によるストックオプション <新株予約権> 普通株式 321,300株 (新株予約権の数 3,213個)	2015年10月9日開催の取締役会決議によるストックオプション <新株予約権> 普通株式 319,300株 (新株予約権の数 3,193個)

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2020年7月15日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、業務執行取締役に対し、新たに業績連動型賞与及び譲渡制限付株式報酬制度(以下譲渡制限付株式報酬制度を「本制度」といいます。)の導入を決議し、2020年8月27日開催の第25回定時株主総会において本制度に関する議案を決議いたしました。制度の詳細につきましては、第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等(4) 役員の報酬等をご参照ください。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (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14回無担保社債	2016年9月30日	150,000 (60,000)	90,000 (60,000)	0.25	無担保社債	2021年9月30日
(株)インテリックス	第15回無担保社債	2017年6月26日	70,000 (20,000)	50,000 (20,000)	0.31	無担保社債	2022年6月24日
(株)インテリックス	第16回無担保社債	2018年3月30日	400,000 (100,000)	300,000 (100,000)	0.36	無担保社債	2023年3月30日
(株)インテリックス	第17回無担保社債	2019年3月29日	500,000 (100,000)	400,000 (100,000)	0.26	無担保社債	2024年3月29日
合計	-	-	1,180,000 (340,000)	840,000 (280,000)	-	-	-

(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)
280,000	250,000	210,000	100,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,482,427	11,659,979	1.66	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,354,916	3,309,472	1.14	-
1年以内に返済予定のリース債務	3,960	14,836	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	9,862,549	9,115,486	1.14	2021年～ 2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	10,230	56,122	-	-
合計	22,714,083	24,155,897	-	-

(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	1,069,434	1,509,819	3,332,868	2,060,037
リース債務	14,836	13,186	10,876	10,876

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	7,690,830	17,820,832	27,539,456	37,863,347
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	4,853	224,699	639,789	763,016
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	279	148,960	434,745	522,117
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益金額 (円)	0.03	17.21	50.50	60.82

(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)	0.03	17.43	33.57	10.26

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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,006,177	4,311,739
売掛金	1,500	5,188
有価証券	100,173	-
販売用不動産	1,315,381,878	1,320,392,194
仕掛販売用不動産	13,116,342	12,361,345
前渡金	348,849	198,565
前払費用	94,517	88,828
その他	2300,859	282,219
貸倒引当金	1,008	4,599
流動資産合計	24,349,289	27,435,483
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,506,934	12,213,758
機械及び装置	1,080	142
工具、器具及び備品	12,256	10,732
土地	17,174,289	16,010,934
リース資産	18,735	13,382
建設仮勘定	102,545	119,075
有形固定資産合計	9,815,842	8,268,025
無形固定資産		
借地権	1464,906	1464,906
ソフトウェア	11,924	48,777
電話加入権	980	980
その他	36,424	-
無形固定資産合計	514,235	514,664
投資その他の資産		
投資有価証券	223,071	167,210
関係会社株式	147,136	157,136
出資金	110,080	110,080
長期前払費用	3,127	2,040
繰延税金資産	138,064	135,787
敷金及び保証金	180,214	187,601
その他	247,053	389,981
貸倒引当金	4,321	5,094
投資その他の資産合計	1,044,425	1,144,742
固定資産合計	11,374,502	9,927,432
資産合計	35,723,792	37,362,915

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	624,514	796,354
短期借入金	1 9,382,427	1 12,139,979
1年内償還予定の社債	340,000	280,000
1年内返済予定の長期借入金	1 3,219,352	1 3,194,622
未払金	2 144,978	2 105,399
未払費用	2 449,238	2 443,857
未払法人税等	175,088	64,416
前受金	114,435	91,888
アフターサービス保証引当金	2,800	-
匿名組合出資預り金	-	56,900
その他	2 138,971	2 146,312
流動負債合計	14,591,804	17,319,728
固定負債		
社債	840,000	560,000
長期借入金	1 9,850,249	1 9,144,486
資産除去債務	21,965	34,851
長期預り敷金保証金	296,985	298,406
その他	144,473	139,537
固定負債合計	11,153,674	10,177,281
負債合計	25,745,478	27,497,010
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金		
資本準備金	2,362,627	2,362,627
その他資本剰余金	104,479	104,479
資本剰余金合計	2,467,106	2,467,106
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,227,213	5,419,073
利益剰余金合計	5,227,213	5,419,073
自己株式	115	300,078
株主資本合計	9,947,984	9,839,881
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,977	9,099
繰延ヘッジ損益	677	-
評価・換算差額等合計	13,300	9,099
新株予約権	17,028	16,922
純資産合計	9,978,313	9,865,904
負債純資産合計	35,723,792	37,362,915

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
売上高		
不動産売上高	34,285,236	34,839,792
その他の売上高	2 1,213,139	2 1,293,986
売上高合計	35,498,375	36,133,779
売上原価		
不動産売上原価	2 28,981,355	2 30,017,895
その他の売上原価	2 574,814	2 630,524
売上原価合計	29,556,170	30,648,420
売上総利益	5,942,205	5,485,358
販売費及び一般管理費	1, 2 4,383,749	1, 2 4,471,148
営業利益	1,558,455	1,014,210
営業外収益		
受取利息	3,178	267
受取配当金	202,396	4,151
違約金収入	15,208	10,920
業務受託料	2 6,000	2 7,300
受取手数料	3,349	4,639
受取補償金	4,368	6,096
補助金収入	15,255	-
その他	2 19,030	2 12,771
営業外収益合計	268,787	46,147
営業外費用		
支払利息	276,620	333,568
社債利息	2,827	3,084
支払手数料	80,742	67,976
その他	12,683	9,772
営業外費用合計	372,874	414,401
経常利益	1,454,368	645,955
特別利益		
固定資産売却益	4,461	62,228
新株予約権戻入益	-	106
ゴルフ会員権売却益	1,388	-
特別利益合計	5,850	62,334
特別損失		
投資有価証券評価損	135,613	48,830
固定資産処分損	-	2,077
特別損失合計	135,613	50,907
税引前当期純利益	1,324,605	657,382
法人税、住民税及び事業税	389,126	215,902
法人税等調整額	26,588	4,131
法人税等合計	362,538	220,033
当期純利益	962,067	437,349

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)		当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020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	23,405,876	80.8	23,277,415	77.5
委託内装工事費	4,121,921	14.2	5,114,580	17.0
その他の経費	1,457,012	5.1	1,565,783	5.3
棚卸評価損	3,455	0.1	60,116	0.2
不動産売上原価	28,981,355	100.0	30,017,895	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)		当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	82,441	14.3	106,494	16.9
減価償却費	223,648	39.0	237,395	37.7
固定資産税	67,334	11.7	76,946	12.2
その他の原価	201,390	35.0	209,688	33.2
その他の売上原価	574,814	100.0	630,524	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

（単位：千円）

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

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

当事業年度（自 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,253,779	2,362,627	104,479	2,467,106	5,227,213	5,227,213
当期変動額						
剰余金の配当					245,488	245,488
当期純利益					437,349	437,349
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	-	191,860	191,860
当期末残高	2,253,779	2,362,627	104,479	2,467,106	5,419,073	5,419,073

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	115	9,947,984	13,977	677	13,300	17,028	9,978,313
当期変動額							
剰余金の配当		245,488					245,488
当期純利益		437,349					437,349
自己株式の取得	299,963	299,963					299,963
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			4,877	677	4,200	106	4,306
当期変動額合計	299,963	108,102	4,877	677	4,200	106	112,409
当期末残高	300,078	9,839,881	9,099	-	9,099	16,922	9,865,904

【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。

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

その他有価証券

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)

1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他は定率法によっております。

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

また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3年~42年

機械及び装置 3年~11年

工具、器具及び備品 3年~20年

(2) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 無形固定資産

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

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) アフターサービス保証引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)

当事業年度に発生した新型コロナウイルス感染拡大の影響については、2021年5月期中も継続するものと想定しておりますが、現時点でのこの影響を合理的に算定することは困難であります。

当社では、新型コロナウイルスの感染拡大による事業活動及び経営成績等への影響が2021年5月期中に徐々に収束するものと仮定し、たな卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大による影響や仮定設定は不確定要素が多く、今後の状況によっては、翌年度以降の財務諸表へ影響を与える可能性があります。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
建物及び構築物	1,230,530	742,406
土地	716,512	2,559,684
工具、器具及び備品	7,719	-
建設仮勘定	-	52,082
計	1,954,762	3,354,172

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
建物及び構築物	85,957	-
土地	322,810	-
計	408,768	-

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産と債務の金額

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
販売用不動産	11,975,746千円	15,117,074千円
仕掛販売用不動産	2,546,768	1,973,828
建物	2,120,007	1,805,377
土地	6,089,421	4,998,145
借地権	464,906	464,906
建設仮勘定	-	17,960
計	23,196,850	24,377,292

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
短期借入金	7,271,777千円	8,923,449千円
1年内返済予定の長期借入金	2,443,545	2,357,666
長期借入金	8,618,766	8,157,786
計	18,334,088	19,438,901

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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
金銭債権	10,664千円	14,237千円
金銭債務	411,132	1,251,634

3 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
	4,055,183千円	8,082,176千円

(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42%、当事業年度38%、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58%、当事業年度62%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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
販売手数料	915,915千円	978,574千円
役員報酬	126,711	143,940
給与及び手当	1,141,492	1,235,688
法定福利費	202,797	214,522
賞与	353,402	340,383
減価償却費	17,168	27,119
アフターサービス保証引当金繰入額	4,700	2,800

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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
売上高	100,655千円	72,299千円
仕入高	1,903,466	2,262,352
販売費及び一般管理費	295,503	335,682
営業取引以外の取引	206,118	38,215

(有価証券関係)

前事業年度(2019年5月31日)

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

当事業年度(2020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157,136千円)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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損否認額	26,607千円	45,015千円
未払固定資産税否認額	7,167	7,988
未払不動産取得税否認額	19,940	20,644
未払賞与否認額	64,786	50,108
貸倒引当金繰入限度超過額	1,631	2,968
アフターサービス保証引当金否認額	857	-
事業税否認額	16,170	8,114
役員退職慰労引当金否認額	40,806	40,806
ゴルフ会員権評価損否認額	6,620	6,620
投資有価証券評価損否認額	44,586	59,538
その他	24,357	23,631
繰延税金資産小計	253,532	265,436
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	104,931	120,132
評価性引当額小計	104,931	120,132
繰延税金資産合計	148,600	145,303
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	10,536	9,516
繰延税金負債合計	10,536	9,516
繰延税金資産の純額	138,064	135,787

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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%	1.3%
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	4.6%	0.1%
住民税均等割	0.7%	1.6%
評価性引当額の増減	1.2%	2.3%
税額控除	1.1%	2.2%
その他	0.0%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.4%	33.5%

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2020年7月15日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、業務執行取締役に対し、新たに業績連動型賞与及び譲渡制限付株式報酬制度(以下譲渡制限付株式報酬制度を「本制度」といいます。)の導入を決議し、2020年8月27日開催の第25回定時株主総会において本制度に関する議案を決議いたしました。制度の詳細につきましては、第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等(4) 役員の報酬等 をご参照ください。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形 固定 資産	建物	2,506,934	726,274	776,335	243,115	2,213,758	710,445
	機械及び装置	1,080	-	890	47	142	446
	工具、器具及び備品	12,256	4,171	-	5,695	10,732	53,037
	土地	7,174,289	1,472,199	2,635,555	-	6,010,934	-
	リース資産	18,735	-	-	5,353	13,382	58,575
	建設仮勘定	102,545	91,099	174,569	-	19,075	-
	計	9,815,842	2,293,745	3,587,350	254,211	8,268,025	822,504
無形 固定 資産	借地権	464,906	-	-	-	464,906	-
	ソフトウェア	11,924	47,156	-	10,303	48,777	-
	電話加入権	980	-	-	-	980	-
	その他	36,424	11,871	48,295	-	-	-
	計	514,235	59,028	48,295	10,303	514,664	-

(注) 1 当期の増加額のうち重要なものは次のとおりであります。

建物：リースバック物件153件 取得 702,357 千円

土地：リースバック物件153件 取得 1,471,553 千円

- 2 当期減少額には所有目的の変更によるたな卸資産への振替額3,354,172千円(建物742,406千円、土地2,559,684千円、建設仮勘定52,082千円)を含んでおります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	5,329	5,617	1,253	9,693
アフターサービス保証引当金	2,800	-	2,800	-

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 無料
公告掲載方法	電子公告による。ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL https://www.intellex.co.jp/company/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24期）（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）2019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

2019年8月27日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第25期第1四半期）（自 2019年6月1日 至 2019年8月31日）2019年10月10日 関東財務局長に提出。

（第25期第2四半期）（自 2019年9月1日 至 2019年11月30日）2020年1月14日 関東財務局長に提出。

（第25期第3四半期）（自 2019年12月1日 至 2020年2月29日）2020年4月10日 関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2019年8月27日 関東財務局長に提出。

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

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2019年8月1日 至 2019年8月31日）2019年9月5日 関東財務局長に提出。

報告期間（自 2019年9月1日 至 2019年9月30日）2019年10月4日 関東財務局長に提出。

報告期間（自 2019年10月1日 至 2019年10月31日）2019年11月5日 関東財務局長に提出。

報告期間（自 2019年11月1日 至 2019年11月30日）2019年12月3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

2020年8月27日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 林 一 樹 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖 印

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2019年6月1日から2020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。

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2020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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

< 内部統制監査 >

監査意見

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2020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。

当監査法人は、株式会社インテリックスが2020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、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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

2020年8月27日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 林 一 樹 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖 印

監査意見

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2019年6月1日から2020年5月31日までの第25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。

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2020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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。