

【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】	2021年8月27日
【事業年度】	第26期（自 2020年6月1日 至 2021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】	取締役執行役員 石積 智之
【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】	取締役執行役員 石積 智之
【縦覧に供する場所】	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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	2017年 5 月	2018年 5 月	2019年 5 月	2020年 5 月	2021年 5 月
売上高 (千円)	41,400,199	43,507,067	36,981,221	37,863,347	41,074,272
経常利益 (千円)	1,343,153	1,253,807	1,362,423	757,536	1,926,358
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	891,186	802,824	832,071	522,117	1,127,834
包括利益 (千円)	944,457	827,493	828,667	517,917	1,126,611
純資産額 (千円)	9,519,902	10,138,218	10,663,358	10,635,717	11,586,387
総資産額 (千円)	35,710,522	31,997,270	36,756,507	38,596,734	36,296,299
1株当たり純資産額 (円)	1,076.11	1,133.16	1,191.93	1,247.33	1,351.77
1株当たり当期純利益金額 (円)	100.98	90.46	93.16	60.82	131.88
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	89.66	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.6	31.6	29.0	27.5	31.9
自己資本利益率 (%)	9.7	8.2	8.0	4.9	10.2
株価収益率 (倍)	8.5	11.2	7.0	8.6	5.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,365,684	6,365,365	1,097,093	970,879	10,153,896
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	692,641	1,326,587	5,184,509	1,816,577	4,481,629
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,539,377	4,428,248	3,928,304	493,245	4,381,987
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,592,862	5,203,391	5,044,280	4,691,828	5,982,108
従業員数 (人)	298	291	312	318	325

(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。第26期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	2017年 5月	2018年 5月	2019年 5月	2020年 5月	2021年 5月
売上高 (千円)	40,302,812	42,187,984	35,498,375	36,133,779	39,724,168
経常利益 (千円)	1,309,526	1,202,785	1,454,368	645,955	2,206,889
当期純利益 (千円)	880,065	788,813	962,067	437,349	1,082,650
資本金 (千円)	2,209,368	2,253,695	2,253,779	2,253,779	2,253,779
発行済株式総数 (株)	8,825,600	8,931,900	8,932,100	8,932,100	8,932,100
純資産額 (千円)	8,718,873	9,323,177	9,978,313	9,865,904	10,771,390
総資産額 (千円)	34,607,182	30,801,522	35,723,792	37,362,915	34,723,930
1株当たり純資産額 (円)	985.34	1,041.91	1,115.24	1,156.91	1,256.68
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	32.00 (16.00)	34.00 (17.00)	34.00 (17.00)	22.00 (11.00)	35.00 (11.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	99.72	88.88	107.71	50.95	126.59
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額 (円)	-	88.09	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.1	30.2	27.9	26.4	31.0
自己資本利益率 (%)	10.5	8.8	10.0	4.4	10.5
株価収益率 (倍)	8.6	11.4	6.1	10.3	6.2
配当性向 (%)	32.1	38.3	31.6	43.2	27.6
従業員数 (人)	205	201	219	228	234
株主総利回り (%)	106.7	129.6	90.7	77.6	113.0
(比較指標: 配当込みTOPIX) (%)	(116.1)	(132.1)	(117.1)	(124.3)	(156.1)
最高株価 (円)	914	1,346	1,035	797	897
最低株価 (円)	667	814	574	386	440

(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。第26期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式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【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（現・大阪支店）を設置
2014年 2月	福岡市中央区に福岡店（現・福岡支店）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
2019年10月	京都市下京区に京都店を設置
2019年11月	株式会社F L I E（現・連結子会社）を設立
2020年10月	東京都中央区に東京日本橋店を設置
2021年 1月	株式会社インテリックスT E I（現・連結子会社）を設立
2021年 4月	横浜市中区に横浜店を移転

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7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、株式会社F L I E、株式会社インテリックスT E I、その他1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、京都、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、当社が売主となり販売もしくは、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。

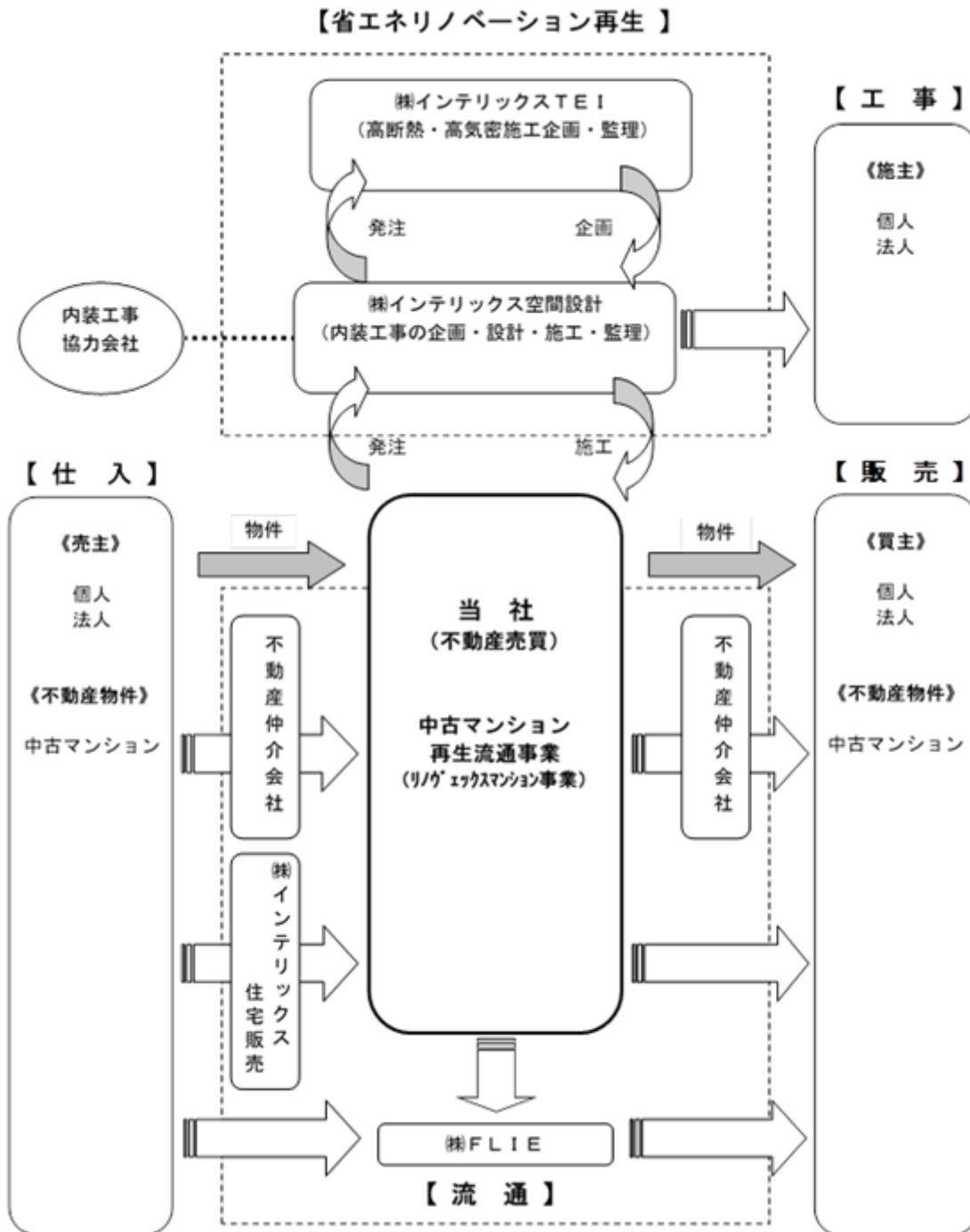
当社グループが提供する「リノヴェックスマンション」の特長は、従来から流通している中古マンションのようなリフォーム（表面的な内装）に止まらず、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新しリノベーション（再生）することにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、部位別に、工事の内容に応じて、1年から最長20年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

<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、ホテル等宿泊事業、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	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) ㈱インテリックス 空間設計	東京都目黒区	20	中古マンション再 生流通事業・その 他不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マン ションの内装工事の設計、施工を 請負っております。 役員の兼任等...有
㈱インテリックス 住宅販売	東京都渋谷区	10	その他不動産事業	100	同社は、当社より主にその他不動 産売買の仲介委託を受けておりま す。 役員の兼任等...有
㈱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
㈱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...有
㈱FLIE	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、当社の事業に関する不動 産情報サイトの運營業務を行って おります。 役員の兼任等...有
㈱インテリックス TEI	東京都渋谷区	50	中古マンション再 生流通事業・その 他不動産事業	100 (100)	㈱インテリックス空間設計が 100%出資する当社の連結子会社 (孫会社)であります。 同社は、当社の事業に関する建築 物の温熱環境に関する情報提供 サービスを行っております。 役員の兼任等...有
その他1社					

(注) 1. 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。

2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021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	245
その他不動産事業	42
全社(共通)	38
合計	325

- (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

2021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)
234	38.7	6.5	7,033

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	181
その他不動産事業	15
全社(共通)	38
合計	234

- (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、中古物件の『価値』に着目し、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）を主軸に「リノベーションによる付加価値」を提供してまいりました。お客様にとっての理想の住まいを実現するため、仕入・設計・施工・販売といった一連のノウハウや品質の向上を図る一方、業界に先駆けてアフターサービス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、売却しても住み続けられるリースバックサービス「安住売却 あんばい」の提供や、良質な物件を少額で資産運用する「アセットシェアリング」の販売など、資産としての不動産の活用や運用の提案を行っております。

2022年5月期における当社グループは、改めて企業理念（ミッション、ビジョン、バリュー、スローガン）の構築と社内浸透を図ることで、中長期的な視点での新たな取り組み、価値創造に努め、新市場の創出を行ってまいりたいと考えております。

当社グループの理念体系



【ミッション(MISSION)】 人と社会と新しい価値をつなぎ、幸せをつくる

一人ひとりが住まいや暮らしに求める夢や想いと、めまぐるしい勢いで変化していく社会と、私たちが提供する商品・サービス・技術をつなぎ、一人ひとりに寄り添った身近な幸せのカタチをつくっていきます。そのために、私たちは日々お客様が求めていること、社会が求めていることを測り続けます。

【ビジョン(VISION)】 すべての人にリノベーションで豊かな生活を

リフォーム中心であった日本の中古住宅市場において、インテリックスはリノベーションという新たな価値を提案してきました。補修・修繕を意味する和製英語のリフォームとは異なり、今の時代に合った空間を創造し実現することがリノベーションです。そこで生活する人に心地良い空間を創造し、豊かな生活を送って欲しいという願いこそが、リノベーションの目的であり、インテリックスの達成したい未来です。リノベーションはマンションという空間だけに限らず、既存の枠組みや概念を越えて新しい創造性のあるものを生み出すということでもあります。インテリックスはこれからもリノベーションという考え方をDNAとし、生活者と共に、一人ひとりの豊かな生活を実現することをめざします。

〔バリュー(VALUE)〕 Inte11ex Mind インテリックスが大切にしている11のこと

インテリックスのスペル“Inte11ex”には11の文字が隠れています。

「わたしたちはどの様に行動していくべきか」、グループが大切にしていることを11の事項に集約し、社員一人ひとりが、日々の業務を通して実践していきます。

〔スローガン(SLOGAN)〕 つぎの価値を測る。

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、今後も「リノベーションによる付加価値」の提供を主軸に、新たな事業領域の拡大にも取り組んでまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、経営の健全性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27.5%に対して当期31.9%、連結売上総利益率が前期の14.7%に対して当期17.0%、ROEが前期の4.9%に対して当期10.2%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

リノベーション事業分野を取り巻く環境は、既存マンション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、市場規模が更に拡大するものと考えております。当社グループは、リノベーションマンションのリーディング・カンパニーとして社会的な認知を受け、消費者のニーズに応えた高品質な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。今後も仕入体制の継続的な強化と共に、短期事業サイクルの強みを活かした事業運営を行ってまいります。加えて、当社グループ独自の商品・サービスを開発、提供することで圧倒的な差別化を図り、多くの方に支持されるブランドの醸成に努めてまいります。

ソリューション事業分野においては、リースバック事業やアセットシェアリング事業等の業容拡大により中長期的な収益の柱を構築することで、ストック収益とフロー収益の安定化を図ってまいります。

また、これらの事業を支えるコーポレート部門は、金融商品開発を含む事業分野の拡大を踏まえた財務戦略、及びITを活用したデータ分析による経営戦略の施策により、事業ポートフォリオ、及び資産ポートフォリオの両面から当社グループにおける事業構造の最適化を図ってまいります。

(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5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、建設コストの高止まりや販売価格の高騰が依然として継続することで供給戸数が低水準に止まる一方で、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が堅調に推移するものと見込んでおります。

長らく新型コロナウイルスの感染拡大の影響につきましては、当社グループの中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)において、現段階では限定的であると想定しております。ホテル等宿泊事業におきましては、長期にわたり稼働率が低い状況で推移しておりますが、今後も不確定要素があるものの、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復するものと考えております。

リノベーション事業分野においては、中古マンションの仕入環境は依然として厳しいものの、堅調な市場を背景に期中での仕入強化を図ると共に、他社物件との差別化を進めることで、前期水準の販売を目指してまいります。差別化を図る新たな取り組みといたしましては、住む人の健康、省エネルギー、経済的メリットを実現していく高気密・高断熱な省エネルギーリノベーション「ECOCUBE(エコキューブ)」を採用したマンションを発売いたします。

一方、ソリューション事業分野においては、リースバック「安住売却 あんばい」事業の仕入強化に加え、前期に引き続き不動産信託受益権の組成・譲渡による収益化を計画的に行ってまいります。

当社グループでは、中長期的な視野に立ったサステナブル（持続可能性）な企業経営を目指しており、創立以来実践してまいりました「住まいのサーキュラーエコノミー（循環型経済）」のビジネスモデルを更に強化してまいります。加えて、新たに環境・エネルギー・健康に配慮したリノベーション「ECOCUBE（エコキューブ）」の積極的な導入など、サステナブルな取り組みを随時進めていくことによりまして、社会が抱える様々な課題の解決と企業価値の向上に努めてまいります。

当社グループが貢献していきたいSDGsのGoals



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(2021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、住宅税制の改正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、2021年5月期末で37.6%となっております。

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

(4) 不動産物件の引渡し時期及び物件の内容等による業績の変動について

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

(5) 法的規制等について

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

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

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間	許認可等の取消し又は更新拒否の事由
(株)インテリックス	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(4)第6392号	2018年2月4日から 2023年2月3日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
	不動産特定共同事業者許可	東京都知事 第97号	2015年3月20日から	不動産特定共同事業法第36条
(株)インテリックス 住宅販売	宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第106306号	2021年5月22日から 2026年5月21日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
(株)インテリックス 空間設計	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第52796号	2016年11月15日から 2021年11月14日まで	建築士法第26条
	一般建設業許可	国土交通大臣許可(般-29)第27000号 内装仕上工事業	2018年2月27日から 2023年2月26日まで	建設業法第8条及び第29条
	特定建設業許可	国土交通大臣許可(特-29)第27000号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業	2018年2月27日から 2023年2月26日まで	建設業法第8条及び第29条
(株)インテリックス プロパティ	宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第99689号	2016年9月17日から 2021年9月16日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
(株)F L I E	宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第104498号	2020年2月29日から 2025年2月28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。

	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期
期末有利子負債残高(A)(千円)	23,894,083	24,995,897	20,801,389
期末総資産額(B)(千円)	36,756,507	38,596,734	36,296,299
有利子負債依存度(A/B)(%)	65.0	64.8	57.3

(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させて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

新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、主たる事業である中古マンション再生流通事業に対する影響は限定的であるものと仮定しておりますが、一方でホテル等宿泊事業については、今後も感染症の影響があるものと仮定しております。

当社グループでは、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が、新型コロナウイルス感染症の影響は、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復し、2023年5月期末までに収束するものと仮定し、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症の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、見積りと異なる可能性があります。

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（2020年6月1日～2021年5月31日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、個人消費、企業をはじめとする経済活動が停滞し、感染収束時期が依然として見通せない中、先行き不透明な状況が長期化しております。東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によりますと、首都圏の中古マンション市場は堅調に推移し、当事業年度（2020年6月～2021年5月）における成約件数は、前年同期に比べ15.4%増となりました。また、平均成約価格は、当事業年度12ヶ月連続で前年同月を上回る水準で推移いたしました。

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）は、コロナ禍において業界全体として物件仕入情報の減少が見られ、当社の仕入件数も低い水準で推移しました。しかしながら、販売は根強い需要に支えられ堅調に推移し、当事業年度の販売件数は、前期に比べて84件増の1,420件（前期比6.3%増）となりました。エリア別では、地方主要都市が778件と前期を6.0%上回り、首都圏においても642件と前期を6.6%上回りました。一方、平均販売価格は、前期に比べ3.7%下回ることとなりました。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2.3%上回る314億66百万円、売上総利益が前期を10.4%上回る44億29百万円となりました。

また、その他不動産事業においては、新型コロナウイルスの影響により、リノベーション内装事業の受注減や、ホテル等の宿泊事業の稼働率が低い状況で長く推移したことが収益を押し下げました。しかしながら、住みながらして自宅を売却できるリースバックサービス「安住売却 あんばい」における取得物件を対象とした不動産信託受益権の譲渡や、不動産小口化商品「アセットシェアリング三軒茶屋」が完売となりました。加えて、港区六本木の物件等その他不動産の売却により、収益を大きく押し上げることとなりました。これらによりまして、その他不動産事業の売上高は前期比35.4%増の96億7百万円、売上総利益が前期比65.8%増の25億61百万円となりました。

以上により、当連結会計年度における売上高は、410億74百万円（前期比8.5%増）となりました。また、営業利益は21億70百万円（同95.8%増）、経常利益は19億26百万円（同154.3%増）及び親会社株主に帰属する当期純利益は11億27百万円（同116.0%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

〔中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）〕

当事業部門において、リノヴェックスマンションの販売件数が1,420件（前期比6.3%増）、平均販売価格が2,204万円（同3.7%減）となり、物件販売の売上高は312億99百万円（同2.4%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、オーナーチェンジ物件の売却に伴う保有件数の減少にともない11億42百万円（同20.1%減）となり、また、その他収入売上は24百万円（同34.9%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314億66百万円（同2.3%増）となり、営業利益は13億55百万円（同45.4%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、リースバック物件を対象とする不動産信託受益権の譲渡（19億円）や「アセットシェアリング三軒茶屋」（5億円）、港区六本木の物件（26億円）をはじめとするその他不動産の売却により、71億22百万円（同66.8%増）と大きく伸張しました。また、その他不動産による賃貸収入売上は9億16百万円（同4.2%減）、その他収入売上は内装事業やホテル宿泊事業の減収等により15億67百万円（同16.2%減）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は96億7百万円（同35.4%増）となり、営業利益は15億61百万円（同93.3%増）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362億96百万円（前連結会計年度末比23億円減）、負債が247億9百万円（同32億51百万円減）、純資産は115億86百万円（同9億50百万円増）となりました。

（資産）

資産の主な減少要因は、現金及び預金が12億67百万円、前渡金が1億22百万円、有形固定資産が、たな卸資産から振り替えたこと等により49億55百万円、投資有価証券が1億70百万円、投資その他の資産その他が3億円それぞれ増加した一方で、物件売却等の進展に伴い、たな卸資産が92億75百万円減少したこと等によるものであります。

（負債）

負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金が2億8百万円、未払法人税等が6億72百万円、その他流動負債が5億86百万円それぞれ増加した一方で、短期借入金が32億8百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金が3億12百万円、社債が2億50百万円、長期借入金が8億94百万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）

純資産の主な増加要因は、利益剰余金の配当により1億87百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を11億27百万円計上したこと等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12億90百万円増加し、59億82百万円となりました。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、101億53百万円の収入超過（前連結会計年度は9億70百万円の収入超過）となりました。これは主に、売上債権の増加が1億45百万円、前渡金の増加が1億22百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金の減少額3億12百万円、その他資産の増加1億12百万円、法人税等の支払額1億85百万円があった一方で、税金等調整前当期純利益19億23百万円を計上し、減価償却費2億63百万円、たな卸資産の減少81億89百万円、未払消費税等の増加額4億63百万円、その他負債の増加1億98百万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、44億81百万円の支出超過（前連結会計年度は18億16百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入1億7百万円があった一方で、定期預金の預入による支出2億15百万円、固定資産の取得による支出41億92百万円、投資有価証券の取得による支出1億88百万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、43億81百万円の支出超過（前連結会計年度は4億93百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入による収入40億65百万円があった一方で、短期借入金の純減少額14億22百万円、長期借入金の返済による支出65億37百万円、社債の償還による支出2億80百万円、配当金の支払額1億87百万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 2020年6月1日 至 2021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	1,181	82.6	16,115,050	75.3
その他不動産事業	15	53.6	1,636,228	74.0
合計	1,196	82.1	17,751,279	75.2

- (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 2020年6月1日 至 2021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	1,420	106.3	31,299,637	102.4
	賃貸収入	-	-	142,365	79.9
	その他収入	-	-	24,880	134.9
	小計	1,420	106.3	31,466,883	102.3
その他不動産事業	物件販売	136	261.5	7,122,994	166.8
	賃貸収入	-	-	916,448	95.8
	その他収入	-	-	1,567,945	83.8
	小計	136	261.5	9,607,388	135.4
合計	1,556	112.1	41,074,272	108.5	

- (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 2020年6月1日 至 2021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	77	1,420	1,420	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。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、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 (重要な会計上の見積り)に記載の通りであります。

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378億63百万円から32億10百万円増加(前期比8.5%増)し、410億74百万円となりました。

セグメントで見ますと、中古マンション再生流通事業〔リノヴェックスマンション事業〕につきましては、当期における物件販売による売上は、販売件数が1,420件(前期比84件増)、平均販売価格が2,204万円(同3.7%減)となり、売上高は312億99百万円(同2.4%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億42百万円(同20.1%減)となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は314億66百万円(同2.3%増)となりました。

その他不動産事業におきましては、リースバック物件を対象とする不動産信託受益権の譲渡(19億円)や「アセットシェアリング三軒茶屋」(5億円)、港区六本木の物件(26億円)をはじめとするその他不動産の売却により、物件販売による売上高は71億22百万円(同66.8%増)と大きく伸張しました。また、賃貸収入売上は9億16百万円(同4.2%減)、その他収入売上は内装事業やホテル宿泊事業の減収等により15億67百万円(同16.2%減)となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は96億7百万円(同35.4%増)となりました。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益につきましては、前連結会計年度の55億57百万円から14億33百万円増加(前期比25.8%増)し、69億91百万円となりました。また、売上総利益率は前連結会計年度の14.7%から2.3ポイント増加し17.0%となりました。これは、販売用不動産の粗利益率が16.7%と前期に比べ2.9ポイント増加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11億8百万円から10億62百万円増加(同95.8%増)し、21億70百万円となりました。これは、売上総利益が前期より14億33百万円増加した一方で、販売費及び一般管理費が前期に比べ3億71百万円増加(同8.3%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7億57百万円から11億68百万円増加し、19億26百万円となりました。これは、営業利益が前期に比べ10億62百万円増加したためであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前連結会計年度の5億22百万円から6億5百万円増加し11億27百万円となりました。これは、経常利益が前期に比べ11億68百万円増加した一方で、法人税等合計が前期に比べ5億55百万円増加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

	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期
自己資本比率(%)	29.0	27.5	31.9
時価ベースの自己資本比率(%)	15.9	11.5	18.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	21.8	25.7	2.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	3.9	3.0	38.2

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】

当連結会計年度において締結した経営上の重要な契約は、次のとおりであります。

(リースバック資産の流動化)

当社は、2020年9月18日開催の取締役会において、当社リースバックサービス「安住売却 あんばい」により取得した物件の流動化を目的に、ファンドである合同会社あんばいLB1号(以下、「ALB1号」)に当該信託受益権を譲渡することについて決議し、2020年9月30日に信託受益権の譲渡を完了いたしました。

1. 譲渡資産(信託受益権)の概要

(1) 対象不動産概要	首都圏・近畿圏等の戸建住宅及び区分所有建物 平均戸当たり約28百万円
(2) 対象不動産件数	68件
(3) 譲渡価格	1,941百万円
(4) 帳簿価格	1,632百万円
(5) アレンジャー	オリックス銀行株式会社

2. ALB1号の概要

(1) 名称	合同会社あんばいLB1号	
(2) 所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	
(3) 事業内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分	
(4) 当社と当該会社との関係	資本関係	匿名組合出資として94百万円出資しております。
	人的関係	特記すべき事項はございません。
	取引関係	特記すべき事項はございません。

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8,203千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4,194,613千円であります。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1,895,141千円、サンハイム21博多の取得額1,490,208千円であります。

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

2021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	リース 資産	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	1,538	-	9,966	2,766	-	14,271	130
横浜店 ほか8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	49,018	309,349	8,468	-	-	366,836	116
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	2,584,535	6,286,046 (35,866)	15,683	-	464,906	9,351,171	-
宿泊関連不動産 (東京都台東区 他)	その他不動産事業	ホテル	1,779,159	2,138,125 (5,249)	2,815	45,320	-	3,965,420	-

(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7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87,356千円、横浜店ほか7店が69,168千円であります。

(2) 国内子会社

2021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	103,737	250,319 (754.58)	-	299	354,355	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	13,857	-	-	1,816	15,673	6

(注) 1. (株)インテリックス空間設計青山店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) (2021年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2021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】

該当事項はありません。

なお、2015年10月9日の取締役会において決議された新株予約権は、2020年8月31日に行使期間が満了となりました。

【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】

2021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)	-	15	20	38	23	6	5,320	5,422	-
所有株式数(単元)	-	8,896	1,622	37,998	1,517	8	39,244	89,285	3,600
所有株式数の割合(%)	-	9.96	1.82	42.56	1.70	0.01	43.95	100.00	-

(注) 自己株式360,809株は、「個人その他」に3,608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】

2021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	41.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	517,100	6.03
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	216,600	2.53
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	88,600	1.03
内藤 征吾	東京都中央区	79,000	0.92
北沢産業株式会社	東京都渋谷区東2-23-10	71,400	0.83
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	東京都中央区晴海1-8-12	69,100	0.81
北川 順子	東京都港区	65,000	0.76
株式会社日本カストディ銀行(信託口1)	東京都中央区晴海1-8-12	62,400	0.73
株式会社日本カストディ銀行(信託口6)	東京都中央区晴海1-8-12	60,700	0.71
計	-	4,824,400	56.29

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

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	517,100株
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	87,900株
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	69,100株
株式会社日本カストディ銀行(信託口1)	62,400株
株式会社日本カストディ銀行(信託口6)	60,700株

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2021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 360,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,567,700	85,677	-
単元未満株式	普通株式 3,600	-	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	-	85,677	-

(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】

2021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	360,800	-	360,800	4.04
計	-	360,800	-	360,800	4.04

(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13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】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	800	-
当期間における取得自己株式	1,300	-

- (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. 譲渡制限付株式報酬制度対象者の退職に伴う取得であります。
3. 当期間における取得自己株式には、2021年8月1日から有価証券報告書提出日までの無償取得による株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬に係る自己株式の処分)	58,900	28,919	-	-
保有自己株式数	360,809	-	362,109	-

- (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、2021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24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35円となり、連結配当性向は26.5%となりました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2021年1月14日 取締役会決議	94,293	11
2021年7月13日 取締役会決議	205,710	24

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4名（内、社外監査役2名）の役員構成のもと、経営の迅速な意思決定及び経営戦略を効率的かつ機動的に展開しております。また、経営の意思決定及び業務執行に係る適正な監査・監督が十分に機能する体制として、監査役会設置会社制度を採用するとともに、組織の更なる強化を目的に、執行役員制度を導入しております。

(a) 取締役会

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

(b) 執行役員会議

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

(c) コンプライアンス・リスク管理委員会

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

(d) 監査役会

当社は、監査役会設置会社であり、現在の監査役会は4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。

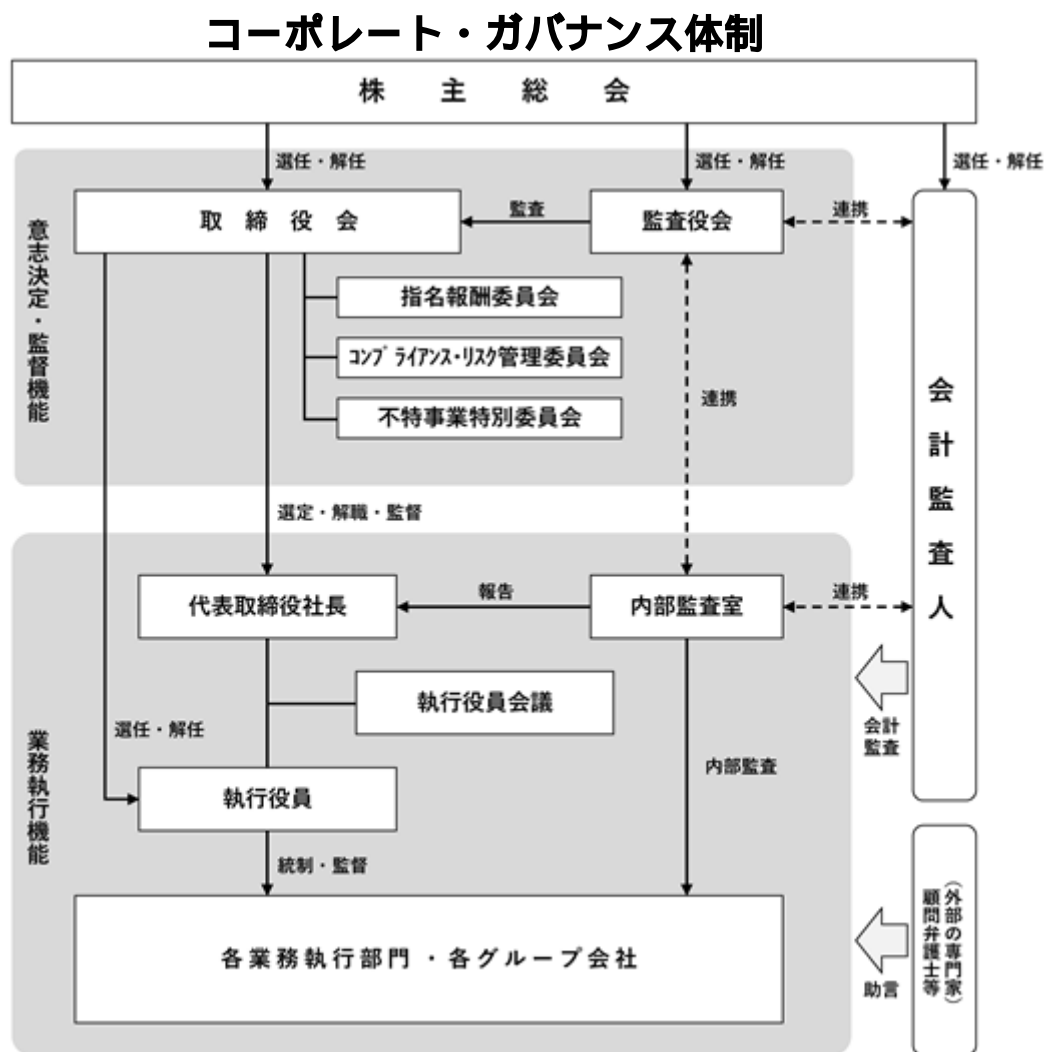
(f) 不特事業特別委員会

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						
取締役 執行役員	小山 俊						
取締役 執行役員	相馬 宏昭						
取締役 執行役員	能城 浩一						
取締役 執行役員	石積 智之						
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						
常勤監査役	鶴田 豊彦						
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	中 伸雄						
子会社役員			6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) 監査役がそ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
- ・ 監査役がそ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) 監査役がそ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。

補償契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の2第1項に規定する補償契約は締結しておりません。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約（D&O保険）は締結しておりません。

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13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)プレステージ(現 当社)設立 1997年1月 当社代表取締役社長 1998年2月 (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 2003年4月 (株)イーアライアンス代表取締役 2020年8月 当社代表取締役会長(現任)	(注)4	324
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 2019年11月 (株)F L I E 取締役(現任) 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) 2021年1月 (株)イーアライアンス代表取締役(現任) (株)インテリックスT E I 取締役(現任)	(注)4	45

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	102
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(株)入社 1996年4月 新宿リハウス(株)(現三井不動産リアルティ(株))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) ㈱F L I E 取締役(現任)	(注)4	51

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役 執行役員ソリューション事業 部門担当兼リースバック事業 部長兼ソリューション事業部 長	能城 浩一	1972年5月1日生	1996年4月 ㈱第一勧業銀行(現㈱みずほ銀行)入 行 2003年7月 ㈱インテリックス住宅販売入社 2005年6月 当社入社 2005年12月 当社財務部長 2011年6月 当社執行役員財務部長 2013年9月 当社執行役員大阪営業部長 2015年9月 当社アセット事業部 部長 2018年6月 当社執行役員リースバック事業部長 2021年6月 当社執行役員リースバック事業部長 兼ソリューション事業部長 2021年7月 当社執行役員ソリューション事業部 門担当兼リースバック事業部長兼ソ リューション事業部長 2021年8月 当社取締役兼執行役員ソリューショ ン事業部門担当兼リースバック事業 部長兼ソリューション事業部長(現 任)	(注)4	70
取締役 執行役員コーポレート部門担 当	石積 智之	1972年8月31日生	1996年4月 ㈱第一勧業銀行(現㈱みずほ銀行)入 行 2003年6月 ㈱アパマンショップネットワーク(現 APAMAN㈱)入社 2004年1月 ㈱スター・マイカ入社 2015年2月 同社取締役企画本部長兼商品企画部 長 2016年2月 同社取締役管理本部長 2016年12月 同社取締役管理本部長兼人事総務部 長 2017年12月 同社取締役戦略事業本部長 2019年6月 SMAIT㈱代表取締役 2019年12月 LEAP&DESIGNS㈱代表取締役 2021年8月 当社取締役兼執行役員コーポレー ト部門担当(現任) ㈱インテリックス住宅販売取締役(現 任) ㈱Intellex Funding代表取締役(現 任) LEAP&DESIGNS㈱取締役(現任)	(注)4	-
取締役	種市 和実	1949年5月17日生	1968年4月 ㈱住友銀行(現㈱三井住友銀行)入行 2001年4月 同行 本店(東京) 上席調査役 2002年1月 千代田スバック㈱入社 ファシリティ 事業本部長 2007年6月 同社 取締役営業推進本部長兼営業企 画部長 2008年6月 同社 取締役管理本部長 2011年6月 同社 常勤監査役 2015年8月 当社取締役(現任)	(注)4	18

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(株))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)M P A取得 2002年5月 イデアキャピタル(株) 代表パートナー 2003年7月 (株)産業再生機構入社 マネージングディレクター 2004年5月 (株)カネボウ化粧品 取締役兼執行役最高財務責任者(C F O) 2007年9月 (株)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 (株)T O K Y O A I M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(株)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 (株)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 (株)第一勧業銀行(現(株)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 (株)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 (株)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 2018年9月 (株)リベルタ 社外取締役(現任) 2020年8月 当社取締役(現任)	(注)4	20
常勤監査役	大林 彰	1952年12月8日生	1976年4月 (株)大和銀行(現(株)りそな銀行)入行 2003年10月 りそな信託銀行(株)内部監査部長 2004年8月 日本トラスティ情報システム(株)代表取締役常務 2007年8月 当社常勤監査役(現任) (株)インテリックス空間設計監査役 (株)インテリックス住宅販売監査役 2015年4月 (株)インテリックスプロパティ監査役 2019年11月 (株)F L I E 監査役 2021年1月 (株)インテリックスT E I 監査役	(注)5	100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
常勤監査役	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 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ取締役 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 2021年1月 ㈱Intelllex Funding代表取締役 2021年7月 専務取締役コーポレート・ガバナンス推進担当 2021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) ㈱インテリックスプロパティ監査役(現任) ㈱FLIE監査役(現任) ㈱インテリックスTEI監査役(現任)	(注)8	462
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	145

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					1,341

- (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. 2021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. 2021年8月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
9. 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。
10. 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4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 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 大阪支店営業部長
- 執行役員 中 伸雄 リノヴェックスマンション事業部門 渋谷本店営業部長兼ダイレク
トリテール部長

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18百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、株式会社リベルタの社外取締役であります。また、当社株式を20百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4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11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	11回中11回（100%）
江幡 寛	監査役	11回中10回（91%）
飯村修也	監査役	11回中10回（91%）

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。

2020年5月期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

18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6名、その他18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、専門性及び監査報酬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が、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	-	35,628	-
連結子会社	-	-	-	-
計	32,000	-	35,628	-

（注）当連結会計年度における監査証明業務に基づく報酬については、前連結会計年度に係る追加報酬が2,828千円含まれております。また上記以外に、当連結会計年度に係る追加報酬が2,850千円あります。

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4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。

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）を支給することいたしました。また、本制度の導入に伴い、取締役及び監査役に対するストック・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

- ・基本報酬は月例の固定報酬とし、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。

業績連動型の報酬である役員賞与及び株式報酬に係る業績指標は、財務活動も含む総合的な収益力を重視し、連結経常利益を選定しております。

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。

2021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5回開催し、役員人事、役員報酬制度、譲渡制限付株式報酬制度等を審議し、その検討結果を踏まえ、取締役会で決定しております。

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	役員賞与 (業績連動報酬等)	株式報酬 (業績連動報酬等) (非金銭報酬等)	
取締役 (社外取締役を除く)	163,200	131,250	29,430	2,520	5
監査役 (社外監査役を除く)	1,440	1,440	-	-	1
社外役員	20,880	20,880	-	-	5

- (注) 1. 当事業年度末現在の人員数は取締役9名(うち社外取締役3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、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	2	122,130

(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	1	30,000	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため

(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
	92,130	102,490		
全国渡り鳥生活 倶楽部(株)	12,000	-	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、同社の不動 産に対する知見やネットワークを活用 し、空き家リノベーションの推進等新た な価値を付加した独自のサービスの展開 を見据え、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。	無
	30,000	-		

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	1	3,638	2	29,720
非上場株式以外の株式	1	43,500	1	35,000

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	1,000	-	9,464

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。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(2020年6月1日から2021年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年6月1日から2021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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,947,240	6,215,018
売掛金	62,387	207,492
販売用不動産	1, 2 20,383,937	1, 2 11,166,795
仕掛販売用不動産	1 2,534,851	1 2,476,063
前渡金	198,565	320,810
その他	204,791	178,730
貸倒引当金	4,599	5,338
流動資産合計	28,327,174	20,559,573
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,132,051	5,499,173
減価償却累計額	791,291	953,754
建物及び構築物(純額)	1 2,340,760	1 4,545,419
土地	1 6,261,253	1 9,002,290
リース資産	131,285	99,733
減価償却累計額	62,695	51,647
リース資産(純額)	68,590	48,086
建設仮勘定	1 19,075	1 44,311
その他	103,441	105,398
減価償却累計額	81,635	78,377
その他(純額)	21,806	27,020
有形固定資産合計	8,711,487	13,667,127
無形固定資産		
借地権	1 464,906	1 464,906
その他	53,695	50,991
無形固定資産合計	518,602	515,897
投資その他の資産		
投資有価証券	167,210	338,093
繰延税金資産	159,990	203,936
その他	717,363	1,018,326
貸倒引当金	5,094	6,655
投資その他の資産合計	1,039,470	1,553,700
固定資産合計	10,269,559	15,736,726
資産合計	38,596,734	36,296,299

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	605,503	548,524
短期借入金	1 11,659,979	1 8,451,683
1年内償還予定の社債	280,000	250,000
1年内返済予定の長期借入金	1 3,309,472	1 3,517,747
未払法人税等	100,112	772,385
前受金	119,312	168,643
アフターサービス保証引当金	10,781	14,150
匿名組合出資預り金	765,900	453,677
その他	847,163	1,434,130
流動負債合計	17,698,225	15,610,941
固定負債		
社債	560,000	310,000
長期借入金	1 9,115,486	1 8,221,393
資産除去債務	34,851	36,222
その他	552,453	531,354
固定負債合計	10,262,790	9,098,969
負債合計	27,961,016	24,709,911
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	2,453,834
利益剰余金	6,188,887	7,128,783
自己株式	300,078	257,886
株主資本合計	10,609,695	11,578,511
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,099	7,876
その他の包括利益累計額合計	9,099	7,876
新株予約権	16,922	-
純資産合計	10,635,717	11,586,387
負債純資産合計	38,596,734	36,296,299

【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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
売上高	37,863,347	41,074,272
売上原価	1 32,305,726	1 34,082,675
売上総利益	5,557,621	6,991,597
販売費及び一般管理費	2, 3 4,448,913	2, 3 4,820,701
営業利益	1,108,707	2,170,896
営業外収益		
受取利息	280	108
受取配当金	4,152	9,086
違約金収入	10,920	9,770
補助金収入	-	13,631
受取手数料	6,602	5,951
受取補償金	6,096	18,783
その他	13,072	37,063
営業外収益合計	41,125	94,394
営業外費用		
支払利息	323,549	265,829
支払手数料	56,564	57,731
その他	12,182	15,369
営業外費用合計	392,295	338,931
経常利益	757,536	1,926,358
特別利益		
固定資産売却益	4 66,213	4 14,229
新株予約権戻入益	106	16,922
特別利益合計	66,319	31,152
特別損失		
固定資産処分損	5 12,009	5 7,433
投資有価証券評価損	48,830	26,082
特別損失合計	60,840	33,515
税金等調整前当期純利益	763,016	1,923,995
法人税、住民税及び事業税	253,876	842,691
法人税等調整額	12,977	46,530
法人税等合計	240,898	796,160
当期純利益	522,117	1,127,834
親会社株主に帰属する当期純利益	522,117	1,127,834

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
当期純利益	522,117	1,127,834
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,877	1,223
繰延ヘッジ損益	677	-
その他の包括利益合計	4,200	1,223
包括利益	517,917	1,126,611
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	517,917	1,126,611
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 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

当連結会計年度（自 2020年6月1日 至 2021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	6,188,887	300,078	10,609,695
当期変動額					
剰余金の配当			187,938		187,938
親会社株主に帰属する当期純利益			1,127,834		1,127,834
自己株式の処分		13,272		42,192	28,919
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	13,272	939,896	42,192	968,816
当期末残高	2,253,779	2,453,834	7,128,783	257,886	11,578,511

	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	9,099	-	9,099	16,922	10,635,717
当期変動額					
剰余金の配当					187,938
親会社株主に帰属する当期純利益					1,127,834
自己株式の処分					28,919
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,223		1,223	16,922	18,146
当期変動額合計	1,223	-	1,223	16,922	950,669
当期末残高	7,876	-	7,876	-	11,586,387

【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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021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	763,016	1,923,995
減価償却費	280,353	263,279
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,364	2,299
アフターサービス保証引当金の増減額(は減少)	3,183	3,369
受取利息及び受取配当金	4,432	9,195
支払利息	323,549	265,829
新株予約権戻入益	106	16,922
株式報酬費用	-	6,383
投資有価証券評価損益(は益)	48,830	26,082
固定資産処分損益(は益)	54,203	6,795
売上債権の増減額(は増加)	45,958	145,105
たな卸資産の増減額(は増加)	916,271	8,189,617
前渡金の増減額(は増加)	150,283	122,244
仕入債務の増減額(は減少)	127,756	56,979
未収消費税等の増減額(は増加)	103,484	27,642
未払消費税等の増減額(は減少)	16,731	463,280
匿名組合出資預り金の増減額(は減少)	765,900	312,222
その他の資産の増減額(は増加)	55,212	112,305
その他の負債の増減額(は減少)	73,316	198,626
小計	1,633,927	10,588,635
利息及び配当金の受取額	4,315	9,195
利息の支払額	309,769	258,158
法人税等の支払額	357,593	185,774
営業活動によるキャッシュ・フロー	970,879	10,153,896
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	337,530	215,333
定期預金の払戻による収入	428,017	107,835
固定資産の取得による支出	2,213,744	4,192,990
固定資産の売却による収入	206,121	72,260
投資有価証券の取得による支出	-	188,523
有価証券の償還による収入	100,173	-
その他	385	64,878
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,816,577	4,481,629
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)	2,177,552	1,422,695
長期借入れによる収入	5,188,747	4,065,700
長期借入金の返済による支出	5,981,254	6,537,119
社債の償還による支出	340,000	280,000
リース債務の返済による支出	8,492	20,392
自己株式の取得による支出	298,030	-
配当金の支払額	245,277	187,480
財務活動によるキャッシュ・フロー	493,245	4,381,987
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	352,451	1,290,279
現金及び現金同等物の期首残高	5,044,280	4,691,828
現金及び現金同等物の期末残高	4,691,828	5,982,108

【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 7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
- (株)インテリックスTEI

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

(2) 非連結子会社はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 - 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。

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

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。

ハ 無形固定資産

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

ニ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ アフターサービス保証引当金

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

(4) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

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

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ハ ヘッジ方針

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

ニ ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

（重要な会計上の見積り）

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産 11,166,795千円

仕掛販売用不動産 2,476,063千円

売上原価（たな卸資産評価損） 415,116千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、個別法における原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による評価を行っています。収益性の低下により販売予定価格が下落した場合は、当該販売予定価格から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額をたな卸評価損として計上しております。

主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価において主要な仮定は販売予定価格であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売予定価格は、市況の変化、金利動向、新型コロナウイルス感染拡大により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産	13,667,127千円
無形固定資産	515,897千円
減損損失	- 千円

当連結会計年度において減損損失は計上しておりませんが、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクに鑑みて開示項目として識別致しました。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。宿泊施設等の一部において減損の兆候があると判断しましたが、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローがその帳簿価額を上回っており、減損損失は認識していません。

主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は新型コロナウイルス感染症の収束シナリオを含む客室平均単価、客室稼働率です。また新型コロナウイルス感染症の影響は、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復し、2023年5月期までに収束するものと仮定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

(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 2021年3月26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。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「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)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(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の一環として、当社の業務執行取締役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。

また、2020年9月8日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を決議し、2020年10月1日に払込手続きが完了いたしました。

(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)

新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、主たる事業である中古マンション再生流通事業に対する影響は限定的であるものと仮定しておりますが、一方でホテル等宿泊事業については、今後も感染症の影響があるものと仮定しております。

当社グループでは、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が、新型コロナウイルス感染症の影響は、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復し、2023年5月期末までに収束するものと仮定し、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症の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、見積りと異な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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
建物及び構築物	742,395	474,151
土地	2,559,684	1,179,611
建設仮勘定	52,082	-
その他	-	-
計	3,354,162	1,653,763

(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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
建物及び構築物	-	1,403,723
土地	-	1,336,351
計	-	2,740,074

(リースバック物件の流動化)

(1) 特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

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

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません

	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
特別目的会社数	-	1社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	-	2,321,348千円
負債総額(単純合算)	-	1,887,301千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

(単位：千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	94,000	匿名組合投資損益	10,204
不動産譲渡高(注1)	1,899,699	売上高	1,899,699

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

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

(連結貸借対照表関係)

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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
販売用不動産	15,110,008千円	4,309,591千円
仕掛販売用不動産	2,020,279	516,760
建物及び構築物	1,926,907	3,909,280
土地	5,248,465	7,919,297
借地権	464,906	464,906
建設仮勘定	17,960	9,130
計	24,788,525	17,128,967

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
短期借入金	8,923,449千円	2,676,195千円
1年内返済予定の長期借入金	2,357,666	2,806,623
長期借入金	8,157,786	6,058,872
計	19,438,901	11,541,690

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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
販売用不動産	8,075,737千円	4,671,852千円

(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	297,473千円	415,116千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	237,978	273,032
計	59,495	142,084

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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
販売仲介手数料	865,428千円	918,465千円
給与及び手当	1,359,324	1,418,872

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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
	15,173千円	8,203千円

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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
建物	30,541千円	6,024千円
土地	35,667	8,181
その他	4	22
計	66,213	14,229

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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
建物及び構築物	10,512千円	2,067千円
リース資産	-	5,263
その他	1,497	102
計	12,009	7,433

(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	7,030千円	1,763千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	7,030	1,763
税効果額	2,152	540
その他有価証券評価差額金	4,877	1,223
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	975	-
組替調整額	-	-
税効果調整前	975	-
税効果額	298	-
繰延ヘッジ損益	677	-
その他の包括利益合計	4,200	1,223

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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

当連結会計年度(自2020年6月1日至2021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)1,2	418,909	800	58,900	360,809
合計	418,909	800	58,900	360,809

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加800株は、譲渡制限付株式報酬対象者が退職したことによる無償取得であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少58,900株は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少であります。

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	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-	-

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
2020年7月15日 取締役会	普通株式	93,645	11	2020年5月31日	2020年8月12日
2021年1月14日 取締役会	普通株式	94,293	11	2020年11月30日	2021年2月10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
2021年7月13日 取締役会	普通株式	205,710	利益剰余金	24	2021年5月31日	2021年8月11日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
現金及び預金勘定	4,947,240千円	6,215,018千円
預入期間が3か月を超える定期預金	255,411	232,909
現金及び現金同等物	4,691,828	5,982,108

(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おりますが、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップを実施して支払利息の固定化を実施しております。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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(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) 投資有価証券	137,490	137,490	-
資産計	5,084,730	5,084,730	-
(3) 短期借入金	11,659,979	11,659,979	-
(4) 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。

当連結会計年度（2021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	6,215,018	6,215,018	-
(2) 投資有価証券	200,250	200,250	-
資産計	6,415,268	6,415,268	-
(3) 短期借入金	8,451,683	8,451,683	-
(4) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	11,739,140	11,743,103	3,962
負債計	20,190,823	20,194,786	3,962
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) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)

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

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金等と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金等の時価に含めて記載しております。(上記(4)参照)

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
非上場株式	29,720	33,638
匿名組合出資金	-	104,204

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(2) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(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	-	-	-

当連結会計年度(2021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	6,150,555	-	-	-
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	6,150,555	-	-	-

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(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

当連結会計年度(2021年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	8,451,683	-	-	-	-	-
長期借入金	3,517,747	1,457,494	2,732,919	1,049,840	1,080,908	1,900,228
合計	11,969,430	1,457,494	2,732,919	1,049,840	1,080,908	1,900,228

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2020年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2021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(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。

当連結会計年度(2021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	43,500	52,964	9,464
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	43,500	52,964	9,464
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	92,130	71,410	20,720
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	64,620	64,523	96
小計	156,750	135,933	20,816
合計	200,250	188,897	11,352

(注) 非上場株式及び匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額 137,843千円)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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年6月1日 至 2021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 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。

当連結会計年度(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

投資有価証券について26,082千円(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(2020年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2021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(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。

当連結会計年度(2021年5月31日)

期末残高がないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2020年6月1日 至 2021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、26,579千円であります。

(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
新株予約権戻入益	106	16,922

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権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tock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2021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	319,300
権利確定	-
権利行使	-
失効	319,300
未行使残	-

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tock・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税否認額	8,143千円	39,474千円
未払固定資産税否認額	7,988	7,253
未払不動産取得税否認額	20,644	21,441
連結会社間内部利益消去	2,058	1,978
未払賞与否認額	63,247	111,547
アフターサービス保証引当金否認額	3,729	4,632
たな卸資産評価損否認額	45,015	88,306
税務上の繰越欠損金(注2)	41,505	152,425
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	5,593	5,803
その他有価証券評価差額金	5,500	2,897
投資有価証券評価損否認額	59,538	70,587
関連会社支援損否認額	-	103,495
その他	21,031	27,692
繰延税金資産小計	332,018	685,560
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	38,233	150,005
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	124,278	322,119
評価性引当額小計(注1)	162,511	472,125
繰延税金資産合計	169,506	213,434
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	9,516	9,498
繰延税金負債合計	9,516	9,498
繰延税金資産の純額	159,990	203,936

(注1) 繰延税金資産から控除された額(評価性引当額)に重要な変動が生じております。当該変動の主な内容は、関連会社支援損及び繰越欠損金に係る評価性引当額の増加によるものです。

(注2) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(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額を認識しておりません。

当連結会計年度(2021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)	-	-	-	-	-	152,425	152,425
評価性引当額	-	-	-	-	-	150,005	150,005
繰延税金資産	-	-	-	-	-	2,420	(2)2,420

- (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152,425千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産2,420千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及びインテリックス住宅販売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152,425千円は連結子会社5社において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額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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
法定実効税率		30.6%
(調整)	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	5.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目	が法定実効税率の100	0.6%
住民税均等割	分の5以下であるため	15.6%
評価性引当額の増減	注記を省略しておりま す。	0.1%
税額控除		0.4%
その他		
税効果会計適用後の法人税等の負担率		41.4%

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

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

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から4~5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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
期首残高	21,965千円	34,851千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	5,248
見積りの変更に伴う増減額(は減少)	12,886	252
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	-	3,625
その他増減額(は減少)	-	-
期末残高	34,851	36,222

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減少額は252千円であります

(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。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310,631千円(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	9,662,194	7,917,715
期中増減額	1,744,478	958,932
期末残高	7,917,715	8,876,647
期末時価	9,039,634	9,469,240

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,282,899千円)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(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。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,476,921千円)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(1,653,763千円)、及び減価償却(203,059千円)であります。

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

当連結会計年度(自 2020年6月1日 至 2021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	31,466,883	9,607,388	41,074,272	-	41,074,272
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	31,466,883	9,607,388	41,074,272	-	41,074,272
セグメント利益	1,355,560	1,561,603	2,917,164	746,267	2,170,896
セグメント資産	10,790,636	19,565,883	30,356,520	5,939,779	36,296,299
その他の項目					
減価償却費	22,233	237,603	259,836	3,442	263,279
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	50,028	4,136,438	4,186,466	8,146	4,194,613

(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 746,267千円は、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5,939,779千円は、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 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、記載していません。

当連結会計年度(自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年6月1日 至 2021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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
特別目的会社数	18組合	19組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	6,689,959千円	7,127,295千円
負債総額（単純合算）	-千円	614千円

上記のうち、前連結会計年度の2組合、当連結会計年度の1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。

当連結会計年度（自2020年6月1日至2021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)	561,471	不動産売上高	561,471
理事長報酬(注2)	16,466	その他の売上高	16,466
賃借料(注3)	102,784	その他の売上原価	102,784
固定資産取得高(注4)	1,486,720	-	-

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

(注2) 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) 固定資産取得高は、取得時点の取得価額で記載しております。なお、固定資産取得高は連結貸借対照表の建物及び土地に計上されております。

(注5) 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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
1株当たり純資産額	1,247.33円	1,351.77円
1株当たり当期純利益金額	60.82円	131.88円

(注)1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021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)	522,117	1,127,834
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)	522,117	1,127,834
普通株式の期中平均株式数(株)	8,584,396	8,552,196
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 319,300株 (新株予約権の数 3,193個)	-

(注) 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(リースバック資産の流動化)

当社は、2021年8月16日開催の取締役会において、当社リースバックサービス「安住売却 あんばい」により取得した物件の流動化を目的に、ファンドである合同会社あんばいLB2号に当該信託受益権を譲渡することについて決議いたしました。

1. 譲渡資産(信託受益権)の概要

(1) 対象不動産概要	北海道・首都圏・中部圏・近畿圏等の戸建住宅及び区分所有建物 平均戸当たり約21百万円
(2) 対象不動産件数	88件
(3) 譲渡価格	1,843百万円(予定)
(4) 帳簿価格	1,533百万円(予定)
(5) アレンジャー	オリックス銀行株式会社

2. 合同会社あんばいLB2号の概要

(1) 名称	合同会社あんばいLB2号	
(2) 所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	
(3) 事業内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分	
(4) 当社と当該会社との関係	資本関係	匿名組合出資として92百万円出資しております。
	人的関係	特記すべき事項はございません。
	取引関係	特記すべき事項はございません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
㈱インテリックス	第14回無担保社債	2016年9月30日	90,000 (60,000)	30,000 (30,000)	0.25	無担保社債	2021年9月30日
㈱インテリックス	第15回無担保社債	2017年6月26日	50,000 (20,000)	30,000 (20,000)	0.31	無担保社債	2022年6月24日
㈱インテリックス	第16回無担保社債	2018年3月30日	300,000 (100,000)	200,000 (100,000)	0.36	無担保社債	2023年3月30日
㈱インテリックス	第17回無担保社債	2019年3月29日	400,000 (100,000)	300,000 (100,000)	0.26	無担保社債	2024年3月29日
合計	-	-	840,000 (280,000)	560,000 (250,000)	-	-	-

(注)1. 当期末残高の()内書は、1年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)
250,000	210,000	100,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	11,659,979	8,451,683	1.52	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,309,472	3,517,747	1.11	-
1年以内に返済予定のリース債務	14,836	11,328	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	9,115,486	8,221,393	1.10	2022年~ 2051年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	56,122	39,238	-	-
合計	24,155,897	20,241,389	-	-

(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	1,457,494	2,732,919	1,049,840	1,080,908
リース債務	11,140	10,876	10,876	6,344

【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)	8,424,709	21,031,235	29,137,068	41,074,272
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額() (千円)	76,060	412,737	531,747	1,923,995
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額() (千円)	91,735	227,530	271,655	1,127,834
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額() (円)	10.78	26.67	31.79	131.88

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額() (円)	10.78	37.33	5.15	99.89

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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,311,739	5,338,489
売掛金	5,188	4,226
販売用不動産	1,320,392,194	1,311,167,193
仕掛販売用不動産	12,361,345	12,302,308
前渡金	198,565	320,810
前払費用	88,828	79,646
その他	282,219	262,715
貸倒引当金	4,599	5,338
流動資産合計	27,435,483	19,270,052
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,213,758	14,427,021
機械及び装置	142	106
工具、器具及び備品	10,732	24,148
土地	16,010,934	18,751,971
リース資産	13,382	48,086
建設仮勘定	119,075	144,311
有形固定資産合計	8,268,025	13,295,645
無形固定資産		
借地権	1464,906	1464,906
ソフトウェア	48,777	38,155
電話加入権	980	980
その他	-	8,580
無形固定資産合計	514,664	512,621
投資その他の資産		
投資有価証券	167,210	338,093
関係会社株式	157,136	147,136
出資金	110,080	170,160
長期前払費用	2,040	24,571
繰延税金資産	135,787	176,274
敷金及び保証金	187,601	206,322
その他	389,981	589,708
貸倒引当金	5,094	6,655
投資その他の資産合計	1,144,742	1,645,610
固定資産合計	9,927,432	15,453,878
資産合計	37,362,915	34,723,930

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 796,354	2 450,243
短期借入金	1, 2 12,139,979	1, 2 8,441,160
1年内償還予定の社債	280,000	250,000
1年内返済予定の長期借入金	1 3,194,622	1, 2 3,646,747
未払金	2 105,399	2 140,664
未払費用	2 443,857	2 563,481
未払法人税等	64,416	764,028
前受金	91,888	87,430
アフターサービス保証引当金	-	6,600
匿名組合出資預り金	56,900	31,000
その他	2 146,312	2 611,692
流動負債合計	17,319,728	14,993,049
固定負債		
社債	560,000	310,000
長期借入金	1, 2 9,144,486	1 8,121,393
資産除去債務	34,851	36,222
長期預り敷金保証金	298,406	319,255
その他	139,537	172,618
固定負債合計	10,177,281	8,959,490
負債合計	27,497,010	23,952,540
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	91,206
資本剰余金合計	2,467,106	2,453,834
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,419,073	6,313,786
利益剰余金合計	5,419,073	6,313,786
自己株式	300,078	257,886
株主資本合計	9,839,881	10,763,513
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9,099	7,876
評価・換算差額等合計	9,099	7,876
新株予約権	16,922	-
純資産合計	9,865,904	10,771,390
負債純資産合計	37,362,915	34,723,930

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
売上高		
不動産売上高	34,839,792	38,422,631
その他の売上高	2,129,986	2,130,536
売上高合計	36,133,779	39,724,168
売上原価		
不動産売上原価	30,017,895	31,907,675
その他の売上原価	2,630,524	2,527,416
売上原価合計	30,648,420	32,435,091
売上総利益	5,485,358	7,289,076
販売費及び一般管理費	1,244,711,148	1,248,819,570
営業利益	1,014,210	2,469,505
営業外収益		
受取利息	267	2,3529
受取配当金	4,151	9,086
違約金収入	10,920	9,770
業務受託料	2,7300	2,12,095
受取手数料	4,639	3,508
受取補償金	6,096	18,783
その他	12,771	39,530
営業外収益合計	46,147	96,304
営業外費用		
支払利息	2,333,568	2,281,113
社債利息	3,084	2,124
支払手数料	2,67,976	2,63,742
その他	9,772	11,939
営業外費用合計	414,401	358,919
経常利益	645,955	2,206,889
特別利益		
固定資産売却益	62,228	14,206
新株予約権戻入益	106	16,922
特別利益合計	62,334	31,129
特別損失		
投資有価証券評価損	48,830	36,082
固定資産処分損	2,077	6,693
関係会社支援損	-	2,338,000
特別損失合計	50,907	380,775
税引前当期純利益	657,382	1,857,244
法人税、住民税及び事業税	215,902	817,666
法人税等調整額	4,131	43,072
法人税等合計	220,033	774,593
当期純利益	437,349	1,082,650

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	前事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)		当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021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	23,277,415	77.5	24,736,968	77.5
委託内装工事費	5,114,580	17.0	5,481,737	17.2
その他の経費	1,565,783	5.3	1,547,585	4.9
棚卸評価損	60,116	0.2	141,383	0.4
不動産売上原価	30,017,895	100.0	31,907,675	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	前事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)		当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	106,494	16.9	93,134	17.7
減価償却費	237,395	37.7	210,286	39.9
固定資産税	76,946	12.2	84,657	16.0
その他の原価	209,688	33.2	139,337	26.4
その他の売上原価	630,524	100.0	527,416	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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

当事業年度（自 2020年6月1日 至 2021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	5,419,073	5,419,073
当期変動額						
剰余金の配当					187,938	187,938
当期純利益					1,082,650	1,082,650
自己株式の処分			13,272	13,272		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	13,272	13,272	894,712	894,712
当期末残高	2,253,779	2,362,627	91,206	2,453,834	6,313,786	6,313,786

	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	300,078	9,839,881	9,099	-	9,099	16,922	9,865,904
当期変動額							
剰余金の配当		187,938					187,938
当期純利益		1,082,650					1,082,650
自己株式の処分	42,192	28,919					28,919
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			1,223		1,223	16,922	18,146
当期変動額合計	42,192	923,632	1,223	-	1,223	16,922	905,485
当期末残高	257,886	10,763,513	7,876	-	7,876	-	10,771,390

【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。

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

(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～46年

機械及び装置 3年～8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。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

販売用不動産	11,167,193千円
仕掛販売用不動産	2,302,308千円
不動産売上原価（たな卸資産評価損）	415,118千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、個別法における原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による評価を行っています。収益性の低下により販売予定価格が下落した場合は、当該販売予定価格から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額をたな卸評価損として計上しております。

主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価において主要な仮定は販売予定価格であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

販売予定価格は、市況の変化、金利動向、新型コロナウイルス感染拡大により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌事業年度の財務諸表に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	13,295,645千円
無形固定資産	512,621千円
減損損失	- 千円

当事業年度において減損損失は計上しておりませんが、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクに鑑みて開示項目として識別致しました。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。宿泊施設等の一部において減損の兆候があると判断しましたが、当該資産グ

ループから得られる割引前将来キャッシュ・フローがその帳簿価額を上回っており、減損損失は認識していません。

主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は新型コロナウイルス感染症の収束シナリオを含む客室平均単価、客室稼働率です。また新型コロナウイルス感染症の影響は、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復し、2023年5月期までに収束するものと仮定しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

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

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「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)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(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の一環として、当社の業務執行取締役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。

また、2020年9月8日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を決議し、2020年10月1日に払込手続きが完了いたしました。

(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)

新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、主たる事業である中古マンション再生流通事業に対する影響は限定的であるものと仮定しておりますが、一方でホテル等宿泊事業については、今後も感染症の影響があるものと仮定しております。

当社グループでは、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が、新型コロナウイルス感染症の影響は、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復し、2023年5月期末までに収束するものと仮定し、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症の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、見積りと異な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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
建物及び構築物	742,406	474,151
土地	2,559,684	1,179,611
建設仮勘定	52,082	-
計	3,354,172	1,653,763

(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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
建物及び構築物	-	1,403,723
土地	-	1,336,351
計	-	2,740,074

(リースバック物件の流動化)

(1) 特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

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

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業会計年度 (2021年5月31日)
特別目的会社数	-	1社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	-	2,321,348千円
負債総額(単純合算)	-	1,887,301千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

(単位：千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	94,000	匿名組合投資損益	10,204
不動産譲渡高(注1)	1,899,699	売上高	1,899,699

(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、不動産譲渡高は損益計算書上の売上高で計上されております。

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

(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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
販売用不動産	15,117,074千円	4,313,827千円
仕掛販売用不動産	1,973,828	506,315
建物	1,805,377	3,790,120
土地	4,998,145	7,668,978
借地権	464,906	464,906
建設仮勘定	17,960	9,130
計	24,377,292	16,753,278

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
短期借入金	8,923,449千円	2,676,195千円
1年内返済予定の長期借入金	2,357,666	2,806,623
長期借入金	8,157,786	6,058,872
計	19,438,901	11,541,690

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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
金銭債権	14,237千円	12,323千円
金銭債務	1,251,634	640,505

3 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
	8,082,176千円	4,671,983千円

(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38%、当事業年度39%、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62%、当事業年度61%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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
販売手数料	978,574千円	1,002,554千円
役員報酬	143,940	185,520
給与及び手当	1,235,688	1,288,184
法定福利費	214,522	244,565
賞与	340,383	447,374
減価償却費	27,119	32,193
アフターサービス保証引当金繰入額	2,800	6,600

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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
売上高	72,299千円	189,355千円
仕入高	2,262,352	1,899,881
販売費及び一般管理費	335,682	320,021
営業取引以外の取引(注)	38,215	385,148

(注) 当事業年度の営業取引以外の取引には、関係会社支援損が含まれております。

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(2021年5月31日)

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損否認額	45,015千円	88,306千円
未払固定資産税否認額	7,988	7,253
未払不動産取得税否認額	20,644	21,441
未払賞与否認額	50,108	91,931
貸倒引当金繰入限度超過額	2,968	3,672
アフターサービス保証引当金否認額	-	2,020
事業税否認額	8,114	39,474
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	59,538	70,587
関係会社支援損否認額	-	103,495
その他	23,631	26,106
繰延税金資産小計	265,436	501,718
評価性引当額(注)	120,132	315,945
繰延税金資産合計	145,303	185,773
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	9,516	9,498
繰延税金負債合計	9,516	9,498
繰延税金資産の純額	135,787	176,274

(注) 繰延税金資産から控除された額(評価性引当金)に重要な変動が生じております。当該変動の主な内容は、関連会社支援損に係る評価性引当額の増加によるものです。

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

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021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	1.3%	0.4%
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	0.1%	0.0%
住民税均等割	1.6%	0.6%
評価性引当額の増減	2.3%	10.5%
税額控除	2.2%	0.1%
その他	0.0%	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.5%	41.7%

(重要な後発事象)

(リースバック資産の流動化)

当社は、2021年8月16日開催の取締役会において、当社リースバックサービス「安住売却 あんばい」により取得した物件の流動化を目的に、ファンドである合同会社あんばいLB2号に当該信託受益権を譲渡することについて決議いたしました。

1. 譲渡資産（信託受益権）の概要

(1) 対象不動産概要	北海道・首都圏・中部圏・近畿圏等の戸建住宅及び区分所有建物 平均戸当たり約21百万円
(2) 対象不動産件数	88件
(3) 譲渡価格	1,843百万円(予定)
(4) 帳簿価格	1,533百万円(予定)
(5) アレンジャー	オリックス銀行株式会社

2. 合同会社あんばいLB2号の概要

(1) 名称	合同会社あんばいLB2号	
(2) 所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	
(3) 事業内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分	
(4) 当社と当該会社との関係	資本関係	匿名組合出資として92百万円出資しております。
	人的関係	特記すべき事項はございません。
	取引関係	特記すべき事項はございません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	2,213,758	2,929,334	499,387	216,684	4,427,021	867,963
	機械及び装置	142	-	-	35	106	482
	工具、器具及び備品	10,732	19,843	54	6,372	24,148	55,735
	土地	6,010,934	3,957,897	1,216,860	-	8,751,971	-
	リース資産	13,382	45,320	5,263	5,353	48,086	51,647
	建設仮勘定	19,075	59,464	34,228	-	44,311	-
	計	8,268,025	7,011,859	1,755,793	228,446	13,295,645	975,828
無形固定資産	借地権	464,906	-	-	-	464,906	-
	ソフトウェア	48,777	3,411	-	14,033	38,155	-
	電話加入権	980	-	-	-	980	-
	その他	-	8,580	-	-	8,580	-
	計	514,664	11,991	-	14,033	512,621	-

(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107件 取得 826,815千円

建物：サンハイム21博多 取得 473,844千円

土地：リースバック物件107件 取得 1,068,326千円

土地：サンハイム21博多 取得 1,012,875千円

2 当期増加額には所有目的の変更によるたな卸資産からの振替額 2,740,074千円

(建物1,403,723千円、土地1,336,351千円)を含んでおります。

3 当期減少額には所有目的の変更によるたな卸資産への振替額 1,653,763千円

(建物474,151千円、土地1,179,611千円)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	9,693	2,685	385	11,993
アフターサービス保証引当金	-	6,600	-	6,600

(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25期）（自 2019年6月1日 至 2020年5月31日）2020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

2020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26期第1四半期）（自 2020年6月1日 至 2020年8月31日）2020年10月12日 関東財務局長に提出。

（第26期第2四半期）（自 2020年9月1日 至 2020年11月30日）2021年1月14日 関東財務局長に提出。

（第26期第3四半期）（自 2020年12月1日 至 2021年2月28日）2021年4月13日 関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2020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。

2021年1月18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12号（提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）及び第19号（当該連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。

2021年5月28日 関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。

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

2021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2020年6月1日から2021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2021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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産（有形固定資産に振替えた不動産を含む）の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、連結貸借対照表において販売用不動産11,166,795千円及び仕掛販売用不動産2,476,063千円（連結総資産の37.6%）を、連結損益計算書において売上原価（たな卸資産評価損）415,116千円を計上している。また会社は、（追加情報）に記載のとおり、販売用不動産2,740,074千円を有形固定資産に振替えている。</p> <p>不動産販売事業においては、将来の販売市況の変化、金融環境の変化等のリスクに晒されている。また、保有する物件には新型コロナウイルス感染拡大の影響を受ける宿泊施設が含まれている。このため、販売価格の変動等に起因し、たな卸資産の評価及び評価損の金額に影響が生じる。</p> <p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価において重要な仮定は、販売予定価格であり、一部の物件については、外部の不動産鑑定士の評価を利用している。</p> <p>以上より、販売用不動産及び仕掛販売用不動産（有形固定資産に振替えた不動産を含む）の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、正味売却価格の基礎である販売予定価格の見積りは、経営者による仮定と判断を伴うものであることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産（有形固定資産に振替えた不動産を含む）の評価を検討するために、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価損の妥当性を検証するために、すべての物件について、販売予定価格又は契約金額と帳簿価額の比較を実施した。 ・必要に応じて、直近の稼働や販売の状況、今後の販売方針について、担当部署の責任者への質問を行った。 ・販売予定価格については、直近の販売実績や近隣の販売価格等と比較して、分析を行った。 ・宿泊施設については、販売予定価格の基礎となる客室平均単価、客室稼働率、割引率等について、担当部署の責任者への質問を行い、設定根拠を把握するとともに、利用可能な外部の情報等との比較に基づく検討を行った。 ・外部の不動産鑑定士による鑑定評価を利用して評価している宿泊施設については、鑑定評価額等の主要な仮定と算定方法を評価するため、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、検討した。

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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 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2021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2021年5月31日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

2021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2020年6月1日から2021年5月31日までの第26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2021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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産（有形固定資産に振替えた不動産を含む）の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産及び仕掛販売用不動産（有形固定資産に振替えた不動産を含む）の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

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

以 上

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