

【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】	2022年8月30日
【事業年度】	第27期（自 2021年6月1日 至 2022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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	2018年5月	2019年5月	2020年5月	2021年5月	2022年5月
売上高 (千円)	43,507,067	36,981,221	37,863,347	41,074,272	36,139,887
経常利益 (千円)	1,253,807	1,362,423	757,536	1,926,358	1,061,437
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	802,824	832,071	522,117	1,127,834	643,447
包括利益 (千円)	827,493	828,667	517,917	1,126,611	621,185
純資産額 (千円)	10,138,218	10,663,358	10,635,717	11,586,387	11,978,911
総資産額 (千円)	31,997,270	36,756,507	38,596,734	36,296,299	40,932,530
1株当たり純資産額 (円)	1,133.16	1,191.93	1,247.33	1,351.77	1,381.47
1株当たり当期純利益金額 (円)	90.46	93.16	60.82	131.88	74.55
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 (%)	31.6	29.0	27.5	31.9	29.2
自己資本利益率 (%)	8.2	8.0	4.9	10.2	5.5
株価収益率 (倍)	11.2	7.0	8.6	5.9	8.1
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,365,365	1,097,093	970,879	10,153,896	3,896,661
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,326,587	5,184,509	1,816,577	4,481,629	3,183,097
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,428,248	3,928,304	493,245	4,381,987	5,300,967
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,203,391	5,044,280	4,691,828	5,982,108	4,203,316
従業員数 (人)	291	312	318	325	327

(注) 1. 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期及び第27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。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	2018年 5月	2019年 5月	2020年 5月	2021年 5月	2022年 5月
売上高 (千円)	42,187,984	35,498,375	36,133,779	39,724,168	34,588,756
経常利益 (千円)	1,202,785	1,454,368	645,955	2,206,889	1,014,413
当期純利益 (千円)	788,813	962,067	437,349	1,082,650	634,176
資本金 (千円)	2,253,695	2,253,779	2,253,779	2,253,779	2,253,779
発行済株式総数 (株)	8,931,900	8,932,100	8,932,100	8,932,100	8,932,100
純資産額 (千円)	9,323,177	9,978,313	9,865,904	10,771,390	11,136,643
総資産額 (千円)	30,801,522	35,723,792	37,362,915	34,723,930	39,308,176
1株当たり純資産額 (円)	1,041.91	1,115.24	1,156.91	1,256.68	1,286.27
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	34.00 (17.00)	34.00 (17.00)	22.00 (11.00)	35.00 (11.00)	26.00 (13.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	88.88	107.71	50.95	126.59	73.47
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 (%)	30.2	27.9	26.4	31.0	28.3
自己資本利益率 (%)	8.8	10.0	4.4	10.5	5.8
株価収益率 (倍)	11.4	6.1	10.3	6.2	8.2
配当性向 (%)	38.3	31.6	43.2	27.6	35.4
従業員数 (人)	201	219	228	234	224
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	122.2 (113.8)	84.4 (100.8)	71.7 (107.0)	106.1 (134.4)	88.4 (136.9)
最高株価 (円)	1,346	1,035	797	897	799
最低株価 (円)	814	574	386	440	600

- (注) 1. 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期及び第27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。
2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
3. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日の東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所プライム市場におけるものであります。それ以前については、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 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・連結子会社 株式会社インテリックス住宅販売）の全株式を取得
2003年 2月	横浜市西区に横浜店を設置
2003年 2月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得
2003年 6月	株式会社セントラルプラザを吸収合併
2005年 4月	ジャスダック証券取引所に株式を上場（2007年12月上場廃止）
2007年 5月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2013年 6月	札幌市中央区に札幌店を設置
2013年 9月	大阪市北区に大阪店を設置
2014年 2月	福岡市中央区に福岡店を設置
2014年 7月	名古屋市中区に名古屋店を設置
2014年12月	仙台市青葉区に仙台店を設置
2015年 3月	不動産特定共同事業法に基づく許可（東京都知事許可）を取得
2015年 4月	株式会社インテリックスプロパティ（現・連結子会社）を設立
2016年 6月	東京証券取引所市場第一部銘柄の指定を受ける
2018年 1月	株式会社インテリックス信用保証（現・連結子会社 株式会社再生住宅パートナー）を設立
2018年 5月	広島市中区に広島店を設置
2019年10月	京都市下京区に京都店（現・京都事業所）を設置
2019年11月	株式会社FLIE（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TEI（現・連結子会社 株式会社TEI Japan）を設立
2021年 4月	横浜市中区に横浜店を移転
2022年 2月	株式会社リコス（現・連結子会社）を設立
2022年 2月	さいたま市大宮区にさいたま大宮店を設置
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行

## 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8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、株式会社再生住宅パートナー、株式会社FLIE、株式会社TEI Japan、株式会社リコス、その他1社）により構成されており、「リノベーション事業分野」及び「ソリューション事業分野」における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。

### <リノベーション事業分野>

全国主要都市において、中古マンションを一戸単位で仕入れ、その後、子会社である株式会社インテリックス空間設計で最適リノベーションプランを作成し、高品質な内装を施した上で、販売しております。

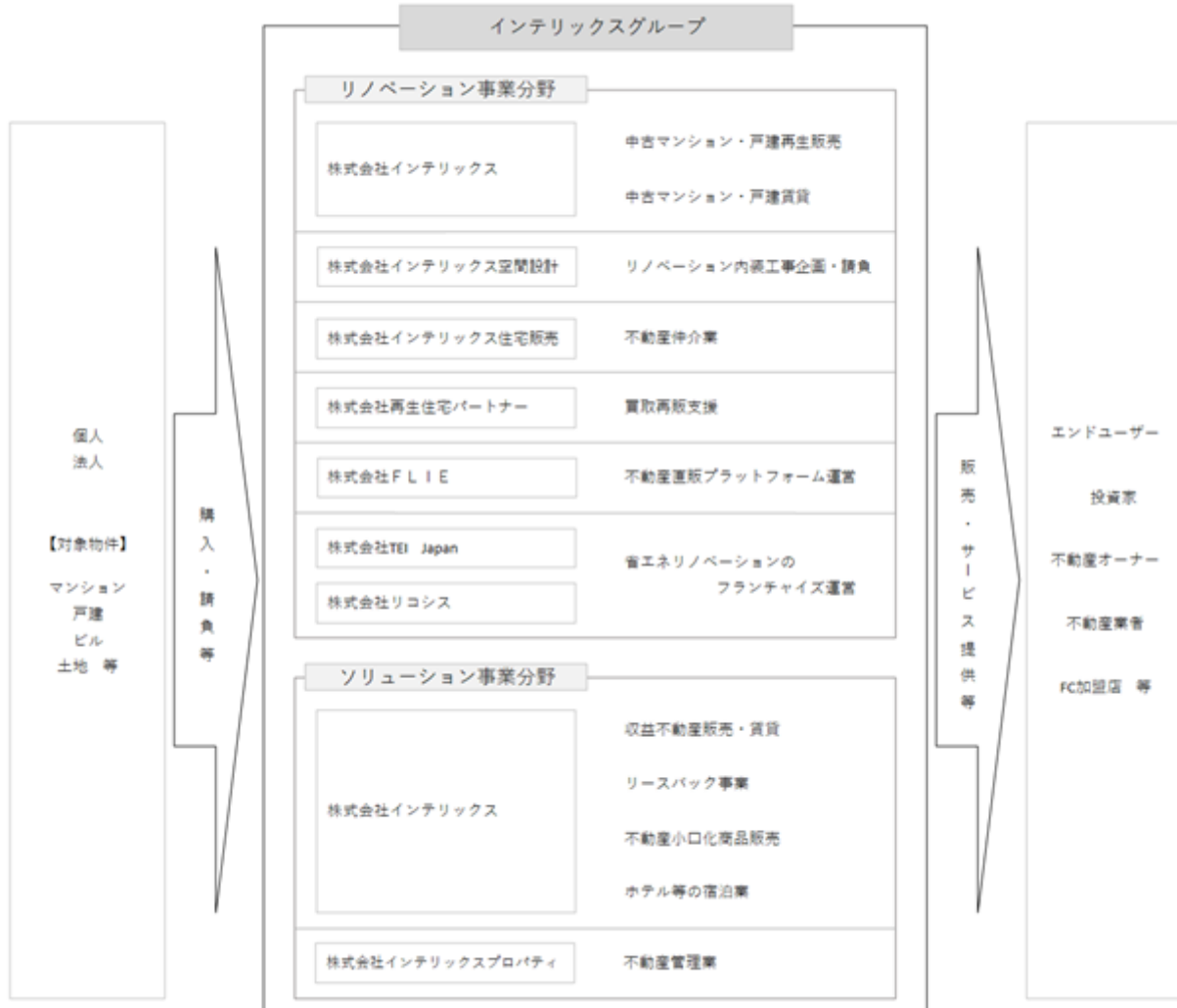
当社グループが提供するリノベーションマンションの特長は、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新し現在のライフスタイルに合わせたりノベーションを施すことにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、最長20年の「アフターサービス保証」や購入後1年無料点検サービスを付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

また、戸建の再生販売、賃貸、仲介、リノベーション内装請負、不動産直販プラットフォーム運営、省エネリノベーションのフランチャイズ運営等を行っております。

<ソリューション事業分野>

その他不動産事業（一棟、土地等）の開発・販売・賃貸・管理・仲介、新築マンションの開発・販売、リースバック事業、不動産小口化商品販売、ホテル等の宿泊業等を営んでおります。

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



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) 株式会社インテリックス空間設計	東京都目黒区	20	内装工事の企画、 設計、施工	100	同社は、当社より主に中古マンションの内装工事の設計、施工を請負っております。 役員の兼任等...有
株式会社インテリックス住宅販売	東京都渋谷区	10	不動産の仲介業	100	同社は、当社より主に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
株式会社インテリックスプロパティ	東京都渋谷区	10	不動産の管理業	100	同社は、主に当社が所有する賃貸物件やアセットシェアリングとして販売した物件に係る管理業務を請負っております。 役員の兼任等...有
株式会社再生住宅パートナー	東京都中央区	100	買取再販支援	100	役員の兼任等...有
株式会社FLIE	東京都渋谷区	10	不動産情報サイトの運営	100	同社は、当社の事業に関する不動産情報サイトの運営業務を行っております。 役員の兼任等...有
株式会社TEI Japan	東京都中央区	50	建築物の温熱環境に関する情報提供サービス	100 (100)	(株)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
株式会社リコシス	東京都中央区	30	省エネルギーのフランチャイズ事業	100	同社とエコキューブフランチャイズに係る加盟契約を締結しており、同社より省エネルギーに関するノウハウの提供を受けております。 役員の兼任等...有 役員等による優先株式等への出資
その他1社					

- (注) 1. 2022年2月2日に株式会社リコシスを設立いたしました。
2. 株式会社インテリックスTEIは、2022年4月1日に株式会社TEI Japanに社名を変更しております。
3. 株式会社インテリックス信用保証は、2022年5月1日に株式会社再生住宅流通機構に社名を変更し、事業活動を再開したため、重要な子会社に含めて記載しております。なお、2022年6月17日に株式会社再生住宅パートナーに社名を変更しております。
4. 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. 株式会社リコシスは、議決権のない優先株式等の種類株式を発行しております。議決権比率については、議決権のない優先株式等の種類株式を除いて算出しております。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2022年5月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
リノベーション事業分野	256
ソリューション事業分野	36
全社(共通)	35
合計	327

- (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. リノベーション事業分野には、ソリューション事業分野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

2022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)
224	39.3	6.4	7,722

セグメントの名称	従業員数(人)
リノベーション事業分野	160
ソリューション事業分野	29
全社(共通)	35
合計	224

- (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. リノベーション事業分野には、ソリューション事業分野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】

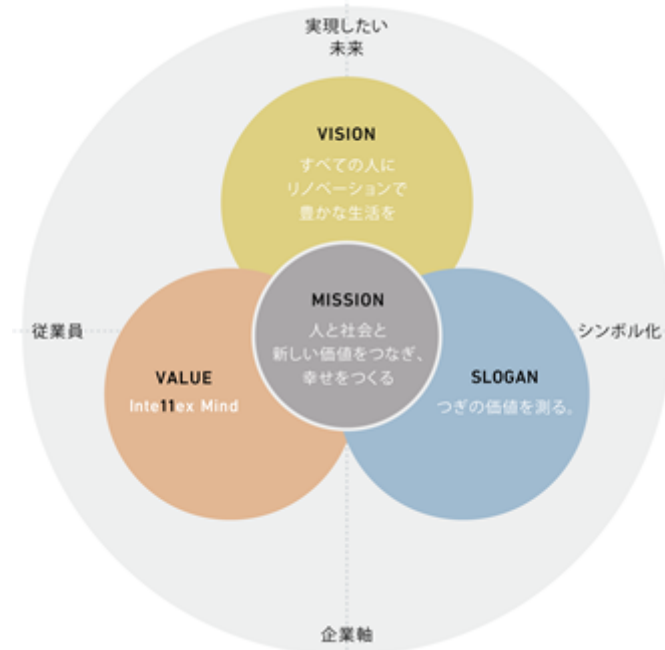
### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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) 経営理念

当社グループは、企業理念（ミッション、ビジョン、バリュー、スローガン）の社内浸透を図り、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
- 〔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
- 〔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
- 〔スローガン(SLOGAN)〕 つぎの価値を測る。

#### (2) 経営環境

地球温暖化が急速に進行する中、カーボンニュートラルに向けた取組が地球規模で重要かつ喫緊の課題となっております。我が国においても、CO<sub>2</sub>排出量の約16%を占める家計部門において、2030年には2013年比で66%のCO<sub>2</sub>削減を中期目標として掲げております。新築住宅において省エネ基準の義務化が進展している一方で、既存住宅に関しては対応が不十分であり、リノベーションによる省エネ住宅の供給が不可欠となっております。

マンション市場の動向といたしましては、首都圏の中古の成約件数が2016年以降6年連続で新築の供給戸数を上回って推移しております。今後も、国内において新築マンションは、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。

また、当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難であります。ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的であると想定しております。

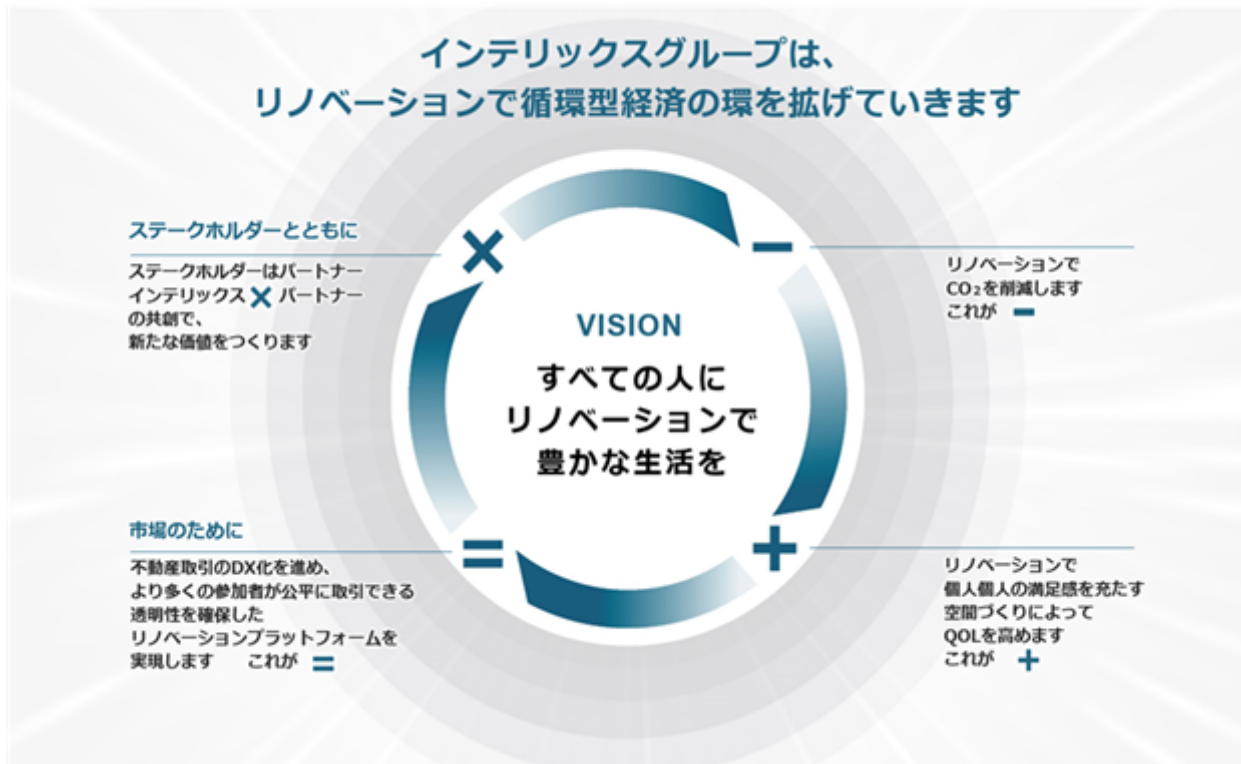


(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社では、東京証券取引所の市場変更に伴い、プライム市場への上場を選択いたしました。選択に際し、流通株式時価総額の基準を満たすことを当社グループの対処すべき課題とし、「プライム市場の上場維持基準を満たすための計画書」を2021年12月に提出しております。当該計画書は、2027年5月期までにその基準を満たすことを目標とした計画となっております。そして、2027年5月期における目標値を達成するためのマイルストーンとして、「中期経営計画（対象期間：2023年5月期～2025年5月期）」を発表（2022年7月14日付）しております。

当中期経営計画においては、市場により多くの安心安全な住まいを提供し、業界のフロントランナーの責務として業界団体（一般社団法人リノベーション協議会）の創設・発展に努め、市場の創生・成長期を支えてきた当社グループのこれまでの軌跡を踏まえ、中長期的な視点での今後の経営戦略、及び事業展開についてまとめております。

当社グループの循環型リノベーションモデル



当中期経営計画に基づく経営戦略、及び事業展開の主要骨子は以下のとおりであります。

環境負荷の小さいリノベーションマンションの供給によるCO<sub>2</sub>削減に加え、当中期経営計画最終年度（2025年5月期）に省エネリノベーション「E C O C U B E（エコキューブ）」を導入した物件の導入率50%を目指すことで、喫緊の社会課題であるCO<sub>2</sub>削減に積極的に取り組んでまいります。加えて、省エネ住宅の更なる普及拡大を目指すために、グループ会社である株式会社リコシスにおいてエコキューブのフランチャイズ（FC）展開を行い、FCパートナーとの連携によって更なるCO<sub>2</sub>削減効果を高めてまいります。

エコキューブをはじめとする機能性に加え、デザイン性を更に高めたリノベーションと、アフターサービスの充実を図ることで、住まう方のQOL（Quality of Life）を高めます。

不動産直販プラットフォーム「FLIE（フリエ）」の開発・普及に努め、取引の利便性・経済性に寄与する不動産取引のDX化を進めます。

他社との連携・提携により、地域活性化を含む各種取り組みを実施します。

これらの取組によりまして、当社グループの「循環型リノベーションモデル」を促進し、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、持続可能な社会の実現を目指すサステナビリティ経営を実践してまいります。

## 当社グループが貢献していきたいSDGsのGoals



### (4) 目標とする経営指標

当中期経営計画の最終年度2025年5月期において、経常利益23億円、当期純利益15億円、ROE 10%以上という目標を掲げております。2023年5月期は、中期経営計画で掲げる利益額及び資本効率向上の達成に向けて、先行追加投資等により、一時的に利益額が減少いたしますが、その後の利益拡大に向けて着実に様々な施策を遂行することが当社にとって極めて重要であると考えております。

## 2【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資者の投資判断上重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、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(2022年8月30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、競合他社が増加している地域であるため、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リノヴェックスマンション事業における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適正な事業期間の徹底により、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、棚卸資産が総資産に占める割合は概して高水準にあり、2022年5月期末で48.3%となっております。

販売状況に応じて物件の仕入を調節するなど、在庫水準の適正化に努めておりますが、何らかの理由により販売状況が不振となり、その間に不動産の市場価格が下落した場合には、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」、「建築土法」、「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
株式会社インテリックス	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
株式会社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	2021年11月15日から 2026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
株式会社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
株式会社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(2)第99689号	2021年9月17日から 2026年9月16日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
株式会社再生住宅パートナー	宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第108091号	2022年7月16日から 2027年7月15日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
株式会社FLIE	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) サイバー攻撃やコンピュータウイルス等の脅威

当社グループの業務においてITへの依存度が高まるにつれ、サイバー攻撃やコンピュータウイルス等の脅威も同様に高まってきております。その対策には万全を期しておりますが、今後想定を超えるサイバー攻撃やコンピュータウイルスに感染した場合、一部コンピュータシステムの停止等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(8) 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。

	2020年5月期	2021年5月期	2022年5月期
期末有利子負債残高(A) (千円)	24,995,897	20,801,389	26,431,837
期末総資産額(B) (千円)	38,596,734	36,296,299	40,932,530
有利子負債依存度(A/B) (%)	64.8	57.3	64.6

(9) 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。当社グループにおいては、固定資産については原則長期借入金による調達を行うとともに、賃貸収入がある物件の特性等について理解を得ていることもあり、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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 新型コロナウイルス感染拡大による影響について

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難であります。ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、棚卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染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（2021年6月1日～2022年5月31日）におけるわが国経済は、コロナ禍の状況が一進一退を繰り返す中、経済活動の制限緩和が徐々に進み景気回復の兆しがあるものの、原材料高・原油高による物価高騰が益々顕著となり、今後の景気動向に不透明感が増す状況となっております。

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、成約価格が2020年6月から2022年5月の間、24ヶ月連続で前年同月を上回りました。一方、成約件数は当期（2021年6月～2022年5月）において前期比8.4%の減少となりました。

主たる事業でありますリノベーションマンション事業の平均販売価格は前期比5.4%増だった一方で、期初の在庫不足及び資材調達遅延による商品化の遅れ等により、販売件数は前期比20.5%減の1,129件となりました。また、リースバック事業において、物件の流動化を当期中に2度実施し、収益の上乗せに寄与したものの、リノベーションマンション事業の下押しにより、当期連結売上高は前期を12.0%下回ることとなりました。

また、利益面では、売上総利益が、リノベーションマンション販売の利益率が前期を上回ったものの件数減の影響を受けたことや、収益物件販売の大幅な利益寄与があった前期からの反動減もあり、前期に比べ12.6%の減少となり、営業利益としては前期比37.2%減となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、前期比12.0%減の361億39百万円となり、営業利益が前期比37.2%減の13億64百万円、経常利益が前期比44.9%減の10億61百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が前期比42.9%減の6億43百万円となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

当社グループの報告セグメントは、前期まで「中古マンション再生流通事業」と「その他不動産事業」に区分しておりましたが、当期より、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」に変更しております。これは、リースバック事業やアセットシェアリング事業等の不動産を活用したソリューション関連事業の拡大及びリノベーション内装事業やホテル等の宿泊事業などの不動産事業から派生したサービス事業の展開に伴い、今後の事業の方向性を見据え、事業実態に即して報告セグメントを変更したものであります。

なお、以下の前期との比較については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

##### （リノベーション事業分野）

リノベーション事業分野における物件販売の売上高は、リノベーションマンションの販売件数の減少により前期比17.2%減の261億29百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前期比15.3%減の1億50百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、リノベーション内装事業の受注増を反映し、前期比11.6%増の15億35百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は278億16百万円（前期比16.0%減）となり、営業利益は13億34百万円（同11.8%減）となりました。

##### （ソリューション事業分野）

ソリューション事業分野における物件販売の売上高は、収益物件やリースバック物件の売却等により構成されており、当期はリースバック物件を対象とした不動産信託受益権の売却による流動化を2度実施したこと等により、前期比2.9%増の70億80百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前期比10.7%増の10億2百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル等の宿泊事業などにより構成されており、前期比25.1%増の2億40百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は83億23百万円（同4.4%増）となり、営業利益は8億40百万円（同40.2%減）となりました。

## 財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が409億32百万円（前連結会計年度末比46億36百万円増）、負債が289億53百万円（同42億43百万円増）、純資産は119億78百万円（同3億92百万円増）となりました。

### （資産）

資産の主な増加要因は、現金及び預金が17億86百万円、投資その他の資産が1億26百万円それぞれ減少した一方で、棚卸資産は、リースバック物件の流動化による減少があったものの、中古マンション及び収益物件の積極的な取得により61億26百万円、その他の流動資産が1億3百万円、有形固定資産が1億81百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

### （負債）

負債の主な増加要因は、未払法人税等が4億86百万円、匿名組合出資預り金が4億53百万円、その他の流動負債が4億97百万円、社債が2億10百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金が39億65百万円、1年内返済予定の長期借入金が6億54百万円、長期借入金が12億42百万円それぞれ増加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3億18百万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として6億43百万円を計上したこと、自己株式の処分により66百万円増加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17億78百万円減少し、42億3百万円となりました。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、38億96百万円の支出超過（前連結会計年度は101億53百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益10億15百万円を計上し、減価償却費3億17百万円、支払利息2億99百万円があった一方で、棚卸資産の増加額33億14百万円、未払消費税等の減少額4億7百万円、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4億53百万円、その他資産の増加1億45百万円、その他負債の減少1億3百万円、利息の支払額3億19百万円、法人税等の支払額7億93百万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、31億83百万円の支出超過（前連結会計年度は44億81百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入4億38百万円があった一方で、定期預金の預入による支出1億30百万円、固定資産の取得による支出33億54百万円、投資有価証券の取得による支出2億41百万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、53億円の収入超過（前連結会計年度は43億81百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出66億36百万円、社債の償還2億50百万円、配当金の支払額3億17百万円があった一方で、短期借入金の純増額47億41百万円、長期借入れによる収入77億57百万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 2021年6月1日 至 2022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				
リノベーション事業分野	1,270	107.0	20,239,106	124.7
ソリューション事業分野	17	188.9	3,968,574	267.6
合計	1,287	107.6	24,207,681	136.7

(注) 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 2021年6月1日 至 2022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					
リノベーション 事業分野	物件販売	1,117	78.9	26,129,807	82.8
	賃貸収入	-	-	150,906	84.7
	その他収入	-	-	1,535,928	111.6
	小計	1,117	78.9	27,816,642	84.0
ソリューション 事業分野	物件販売	303	216.4	7,080,794	102.9
	賃貸収入	-	-	1,002,052	110.7
	その他収入	-	-	240,397	125.1
	小計	303	216.4	8,323,244	104.4
合計	1,420	91.3	36,139,887	88.0	

(注) 1. 当社は引渡基準により売上高を計上しております。

2. 当連結会計年度におけるリノベーション事業分野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 2021年6月1日 至 2022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
リノベーション事業分野	75	1,106	1,117	64

(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410億74百万円から49億34百万円減少(前期比12.0%減)し、361億39百万円となりました。

セグメントで見ますと、リノベーション事業分野につきましては、当期における物件販売による売上高は、販売件数の減少により、261億29百万円(同17.2%減)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億50百万円(同15.3%減)となりました。その他収入売上はリノベーション内装事業の受注増を反映し、15億35百万円(同11.6%増)となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は278億16百万円(同16.0%減)となりました。

ソリューション事業分野におきましては、リースバック物件を対象とした不動産信託受益権の売却による流動化を2度実施したこと等により、売上高は70億80百万円(同2.9%増)となりました。また、賃貸収入売上は10億2百万円(同10.7%増)、その他収入売上はホテル等の宿泊事業などにより構成されており2億40百万円(同25.1%増)となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は83億23百万円(同4.4%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69億91百万円から8億82百万円減少(前期比12.6%減)し、61億9百万円となりました。また、売上総利益率は前連結会計年度の17.0%から0.1ポイント減少し16.9%となりました。これは、賃貸及びその他の利益率が改善したものの、販売用不動産の粗利益率が16.1%と前期に比べ0.5ポイント減少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21億70百万円から8億6百万円減少(同37.2%減)し、13億64百万円となりました。これは、販売費及び一般管理費が前期に比べ75百万円減少(同1.6%減)した一方で、売上総利益が前期より8億82百万円減少したためであります。

(経常利益)

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19億26百万円から8億64百万円減少し、10億61百万円となりました。これは、営業利益が前期に比べ8億6百万円減少したためであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前連結会計年度の11億27百万円から4億84百万円減少し6億43百万円となりました。これは、経常利益が前期に比べ8億64百万円減少した一方で、法人税等合計が前期に比べ4億24百万円減少したためであります。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要は、リノベーション事業分野やソリューション事業分野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

	2020年5月期	2021年5月期	2022年5月期
自己資本比率(%)	27.5	31.9	29.2
時価ベースの自己資本比率(%)	11.5	18.5	13.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	25.7	2.0	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	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、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し、2021年8月31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	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
(4) 帳簿価格	1,533百万円

##### 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。

当社は、2022年3月17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LB3号に当該信託受益権を譲渡することについて決議し、2022年3月31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	北海道・首都圏・中部圏・近畿圏・九州等の戸建住宅及び区分所有建物 平均戸当たり約15百万円
(2) 対象不動産件数	173件
(3) 譲渡価格	2,594百万円
(4) 帳簿価格	2,133百万円

2. 合同会社あんばいLB3号の概要

(1) 名称	合同会社あんばいLB3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129百万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14,115千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3,384,177千円であります。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。

リノベーション事業分野においては、重要な設備投資は実施しておりません。

ソリューション事業分野においては、主にリースバック物件の取得額1,915,594千円であります。

#### 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

2022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)	リノベーション事業分野・ ソリューション事業分野・ 会社統括業務	事務所	1,306	-	7,631	225	-	9,163	105
横浜店 ほか9店	リノベーション事業分野・ ソリューション事業分野	事務所	46,243	309,349	11,620	-	-	367,213	119
賃貸用不動産 (東京都港区他)	ソリューション事業分野	賃貸 不動産	2,394,229	6,573,847 (25,790)	15,052	-	464,906	9,448,035	-
宿泊関連不動産 (東京都台東区 他)	ソリューション事業分野	ホテル	1,758,201	2,156,574 (5,767)	1,750	35,432	-	3,951,958	-

(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。

2. 本社及び横浜店ほか8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74,024千円、横浜店ほか8店が74,518千円であります。

##### (2) 国内子会社

2022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	
㈱インテリックス 空間設計	本社 (東京都目黒区)	リノベーション事業分野・ ソリューション事業分野	事務所	100,373	247,785 (754)	-	428	348,587	51
	青山店 (東京都渋谷区)	リノベーション事業分野・ ソリューション事業分野	事務所	12,320	-	-	812	13,133	7

(注) ㈱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。

### 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) (2022年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年8月30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 (プライム市場)	単元株式数 は100株であ ります。
計	8,932,100	8,932,100	-	-

(注) 当社は東京証券取引所市場第一部に上場しておりましたが、2022年4月4日付の東京証券取引所の市場区分の見直しに伴い、同日以降の上場金融商品取引所名は、東京証券取引所プライム市場となっております。

#### (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。

##### 【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】

2022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)	-	8	22	36	28	11	5,554	5,659	-
所有株式数(単元)	-	8,398	1,578	37,761	2,614	31	38,888	89,270	5,100
所有株式数の割合(%)	-	9.41	1.77	42.30	2.93	0.03	43.56	100.00	-

(注) 自己株式274,009株は、「個人その他」に2,740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】

2022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	41.52
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	666,300	7.70
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	206,700	2.39
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	129,900	1.50
北沢産業株式会社	東京都渋谷区東2-23-10	71,400	0.82
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木6-10-1)	67,495	0.78
北川 順子	東京都港区	66,200	0.76
宇藤 秀樹	熊本市北区	60,200	0.70
広石 昭三	神奈川県足柄上郡	58,000	0.67
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南2-15-1)	57,000	0.66
計	-	4,977,695	57.49

(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) 666,300株  
株式会社日本カストディ銀行(信託口) 129,300株

(7)【議決権の状況】  
【発行済株式】

2022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 274,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,653,000	86,530	-
単元未満株式	普通株式 5,100	-	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	-	86,530	-

(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】

2022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 (%)
株式会社インテリックス	東京都渋谷区渋谷2-12-19	274,000	-	274,000	3.07
計	-	274,000	-	274,000	3.07

(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	6,400	-
当期間における取得自己株式	-	-

- (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、2022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)	93,200	71,670	-	-
保有自己株式数	274,009	-	274,009	-

- (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、2022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13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26円となり、連結配当性向は34.9%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)
2022年1月13日 取締役会決議	112,621	13
2022年7月14日 取締役会決議	112,555	13



## 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) 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、筆頭独立社外取締役を委員長とし、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。

##### (c) サステナビリティ委員会

当社は、社会や環境に配慮した事業活動を通じて、持続可能な社会の発展に貢献することを目的に、取締役会の諮問機関として「サステナビリティ委員会」を設置しております。同委員会は、代表取締役社長を委員長とし、サステナビリティ（持続可能性）に関する方針、施策の策定、各重要課題の検討、個別施策の審議、推進管理・評価・検証等を行い、定期的に取り締役に報告または提言を行います。

##### (d) 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。

##### (e) 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。

##### (f) 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。

##### (g) 監査役会

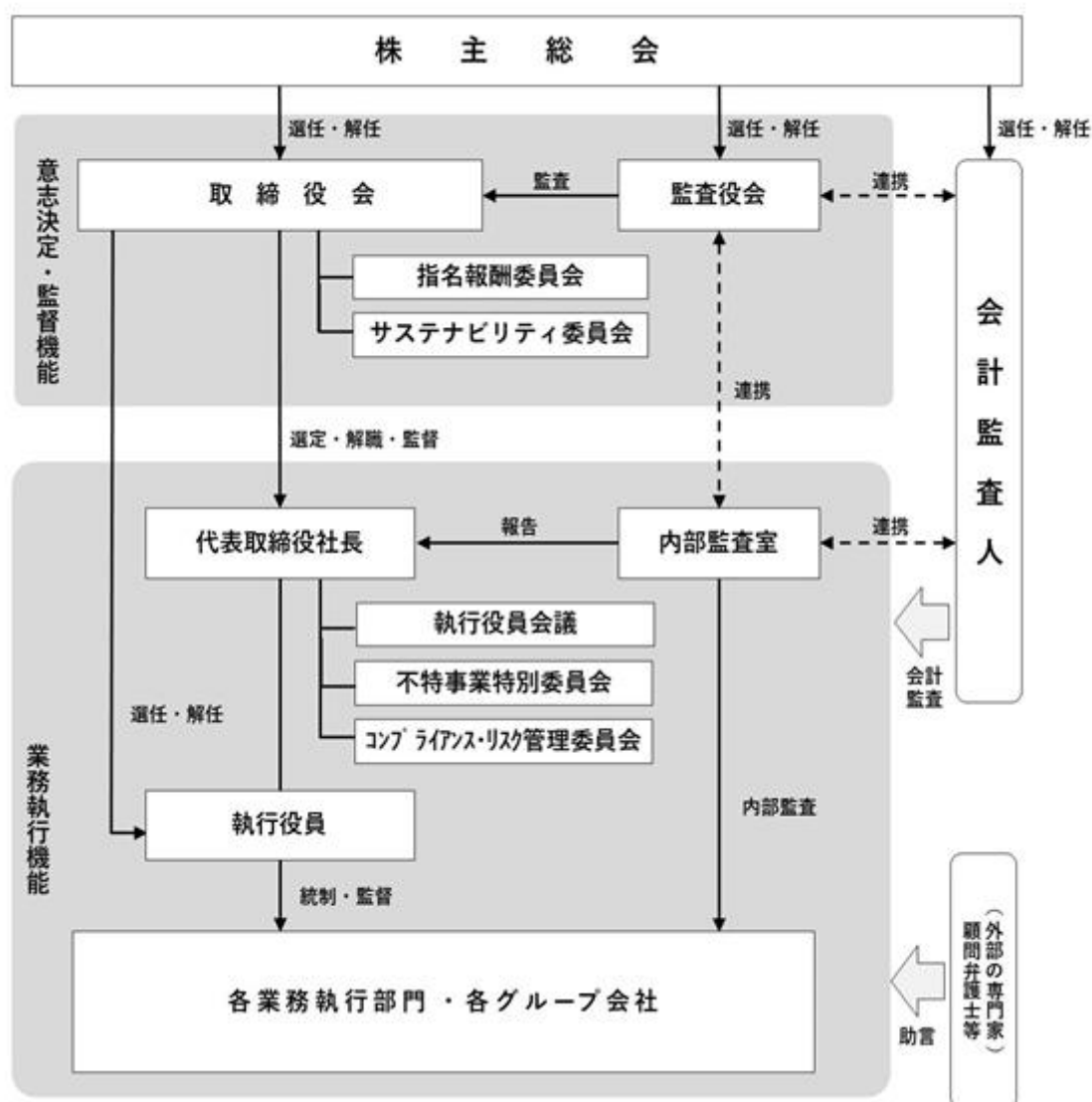
当社は、監査役会設置会社であり、現在の監査役会は4名で構成しており、うち2名が社外監査役であります。監査役会は、原則として3ヶ月に1回以上開催しております。

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	指名報酬委員会	サステナビリティ委員会	執行役員会議	不特事業特別委員会	コンプライアンス・リスク管理委員会	監査役会
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)	村木 徹太郎							
取締役(社外)	西名 武彦							
取締役(社外)	富田 尚子	○	○					
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	村松 淳弥							
執行役員	中 伸雄							
子会社役員				1名	3名			
子会社執行役員				1名	2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。

## コーポレート・ガバナンス体制



### 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、監査役の求めにより必要に応じて、監査役の職務を補助する使用人を置くこととし、その人事については、取締役と監査役が事前に協議を行う。
- (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、取締役会の同意を必要とする。
  - ・ 監査役から監査業務に必要な指示を受けた使用人は、その指示に関する限りにおいては、取締役の指揮命令を受けないものとする。
- (h) 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社の監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・ 当社グループの取締役及び使用人は、当社及びグループ各社の業務又は業績に与える重要な事項や重大な法令違反又は定款違反もしくは不正行為の事実、又は当社及びグループ各社に著しい損害を及ぼす事実を知ったときは、直ちに当社監査役に報告する。また、当社グループの取締役及び使用人は、当社の監査役から報告を求められた場合には、速やかに必要な報告及び情報提供を行う。当社グループは、当社の監査役への報告を行った当社グループの取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底する。

(i) 監査役の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

- ・ 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でない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、監査役の職務遂行上、監査役が必要と認めた場合、弁護士及び公認会計士等の外部専門家との連携を図れる環境の体制を整備する。

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12名 女性1名 ( 役員のうち女性の比率7.7% )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
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 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 2022年2月 (株)リコス代表取締役社長(現任) 2022年8月 当社取締役会長(現任)	(注)4	433
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1月 (株)インテリックス信用保証(現(株)再生 住宅パートナー)取締役(現任) 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 (現(株)TEI Japan)取締役(現任)	(注)4	110

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 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) 2022年6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アセット事業部長 (現任)	(注)4	269
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兼営業第 三部長兼大阪第一グループ店 長	相馬 宏昭	1971年5月13日生	1993年4月 ㈱千代田流通サービス入社 1994年4月 スカイネット㈱入社 1996年4月 新宿リハウス㈱(現三井不動産リアル ティ㈱)入社 2001年11月 当社入社 2007年8月 当社新宿店長 2011年6月 当社執行役員東京統括部長兼渋谷店 営業部長 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4月 ㈱インテリックス空間設計取締役 (現任) 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 ㈱F L I E 取締役(現任) 2022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営業第 三部長兼大阪第一グループ店長(現 任)	(注)4	85
取締役 執行役員ソリューション事業 部門副担当兼リースバック事 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 2022年5月 ㈱再生住宅流通機構(現㈱再生住宅 パートナー)代表取締役社長(現任) 2022年6月 当社取締役兼執行役員ソリューシ ョン事業部門副担当兼リースバック事 業部長(現任)	(注)4	72

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役 執行役員コーポレート部門担 当兼財務部長	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 ㈱アバ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 ㈱インテリックス住宅販売取締役(現 任) ㈱インテリックス信用保証(現㈱再 生住宅パートナー)代表取締役社長 LEAP&DESIGNS㈱取締役(現任) 2022年4月 当社取締役執行役員コーポレート部 門担当兼財務部長兼業務管理部長 2022年5月 ㈱再生住宅流通機構(現㈱再生住宅 パートナー)取締役(現任) 2022年6月 当社取締役執行役員コーポレート部 門担当兼財務部長(現任)	(注)4	-
取締役	村木 徹太郎	1965年3月17日生	1991年7月 スイス銀証券会社東京支店(現UBS 証券㈱)入社 1996年9月 世界銀行グループ入行 2001年6月 ハーバード大学行政大学院(ケネディ スクール)M P A取得 2002年5月 イデアキャピタル㈱ 代表パートナ ー 2003年7月 ㈱産業再生機構入社 マネージング ディレクター 2004年5月 ㈱カネボウ化粧品 取締役兼執行役 最高財務責任者(C F O) 2007年9月 ㈱東京証券取引所グループ入社 経営 企画部 企画統括役 2009年5月 ㈱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㈱入社 専務執行役員 2012年12月 同社 専務執行役員兼シンガポール支 店長 2016年3月 ㈱パラマウント・エイム 代表取締役 (現任) 2017年8月 当社取締役(現任)	(注)4	-



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役	西名 武彦	1952年5月16日生	1975年4月 ㈱第一勧業銀行(現㈱みずほ銀行) 入行 1996年10月 同行 証券企画部制度調査グループ次長 1998年2月 同行 武蔵小杉支店長 2000年1月 同行 雷門支店長 2001年12月 同行 渋谷支店長 2002年4月 ㈱みずほ銀行 渋谷中央支店長 2005年4月 同行 執行役員 築地支店長 2006年3月 同行 常務執行役員 2011年4月 ㈱東京アドエージェンシー 顧問 2011年6月 同社 代表取締役社長 2017年6月 同社 特別顧問 2018年9月 ㈱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
取締役	富田 尚子	1964年8月3日生	1988年4月 三井生命保険相互会社(現大樹生命保険㈱)入社 1994年1月 トーマツ/デロイト&トウシュ LLP, NY 入所 1997年2月 興銀インベストメント㈱ 入社 1999年12月 ㈱クレイフィッシュ 取締役 最高財務責任者 2001年9月 ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク ディレクター 2003年8月 ㈱産業再生機構 プロフェッショナル・オフィス シニアマネージャー 2004年9月 ㈱オーシーシー 取締役 2007年4月 ㈱バンドダイナムコホールディングス エグゼクティブ・アドバイザー 2015年8月 デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社 シニア・ディレクター 2016年7月 金融庁 監督局総務課主任専門検査官兼 監督調査室調査企画第2課長補佐 金融研究センター管理官 2019年12月 DNX Ventures Chief Financial Officer(現任) 2021年12月 ㈱WHI Holdings 取締役 監査等委員(現任) 2022年8月 当社取締役(現任)	(注)4	-
常勤監査役	大林 彰	1952年12月8日生	1976年4月 ㈱大和銀行(現㈱りそな銀行) 入行 2003年10月 りそな信託銀行㈱内部監査部長 2004年8月 日本トラスティ情報システム㈱代表取締役常務 2007年8月 当社常勤監査役(現任) ㈱インテリックス空間設計監査役 ㈱インテリックス住宅販売監査役 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ監査役 2019年11月 ㈱F L I E 監査役 2021年1月 ㈱インテリックスT E I (現㈱TEI Japan) 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㈱フイスコ)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) ㈱F L I E 監査役(現任) ㈱インテリックスT E I (現㈱TEI Japan) 監査役(現任) ㈱インテリックス信用保証(現㈱再生住宅パートナー) 監査役(現任) 2022年2月 ㈱リコシス監査役(現任)	(注)6	465
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)7	154
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)8	-
計					1,711

- (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 村木徹太郎、西名武彦及び富田尚子は、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. 2022年8月30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. 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
7. 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
8. 2022年8月30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、取締役会長 山本卓也の娘婿であります。
10. 富田尚子氏の戸籍上の氏名は富田尚子であります。
11. 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2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 村松 淳弥 コーポレート部門 人事総務部長
- 執行役員 中 伸雄 リノヴェックスマンション事業部門 営業第一部長 兼 渋谷本店長

#### 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。なお、同氏は当社の筆頭独立社外取締役であります。

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。

社外取締役富田尚子氏は、株式会社WHI Holdingsの取締役 監査等委員及びDNX VenturesのChief Financial Officer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、財務・会計に関する豊富な知識・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9回開催しており、個々の監査役の出席回数については、次のとおりであります。

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

（注）監査役会の出席状況について、鶴田豊彦氏は2021年8月27日の第26回定時株主総会での選任後の出席状況であります。

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2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

19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4名、その他10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事業や業界に関する知見及び経営環境を踏まえたリスク分析を適切に反映させたものか、また十分な独立性を保持し、高度な専門性と職務遂行の適正性を確保するための体制であるか、更に期中における経営者や監査役会、内部監査室その他関連する部署との連携状況からその監査品質を確認しました。以上のことから、会計監査人の監査業務及び監査結果については相当であると判断しております。

#### ト．監査法人の異動

当社は、2022年8月30日開催の定時株主総会において、次のとおり会計監査人の選任を決議いたしました。

第27期（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）（連結・個別）EY新日本有限責任監査法人

第28期（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）（連結・個別）太陽有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりです。

##### (1) 当該異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

太陽有限責任監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### (2) 当該異動の年月日

2022年8月30日（第27回定時株主総会開催日）

##### (3) 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

2002年12月6日

##### (4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

##### (5) 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、2022年8月30日開催予定の第27回定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。現会計監査人については、会計監査が適正かつ妥当に行われる体制を十分に備えているものと考えておりますが、継続監査年数が上場準備期を含め20年と長期に亘っているため、新たな視点での監査が必要であること等の理由から総合的に検討し、新たに太陽有限責任監査法人を会計監査人候補者に選任するものであります。

##### (6) 上記(5)の理由及び経緯に対する意見

退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

監査役会の意見

妥当であると判断しております。

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	35,628	-	37,650	-
連結子会社	-	-	-	-
計	35,628	-	37,650	-

（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4,650千円含まれております。

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。

2022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4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)	168,719	128,310	29,336	11,073	7
監査役 (社外監査役を除く)	15,210	15,210	-	-	2
社外役員	20,310	20,310	-	-	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4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。また、監査役鶴田豊彦氏は、2021年8月27日開催の第26回定時株主総会終結の時をもって取締役を退任した後、監査役に就任したため、支給額と員数につきましては、取締役在任期間は取締役に、監査役在任期間は監査役に含めて記載しております。

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おります。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	79,886

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

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

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
北沢産業株式会社	370,000	370,000	当社グループの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
	78,810	92,130		
全国渡り鳥生活 倶楽部株式会社	12,000	12,000	当社グループの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
	1,076	30,000		

みなし保有株式

該当事項はありません。

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	0	1	3,638
非上場株式以外の株式	1	34,200	1	43,500

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	(注)
非上場株式以外の株式	1,500	-	18,764

(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(2021年6月1日から2022年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年6月1日から2022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 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,215,018	4,428,727
売掛金	207,492	229,932
販売用不動産	1, 2 11,166,795	1, 2 13,027,914
仕掛販売用不動産	1 2,476,063	1 6,741,803
前渡金	320,810	393,297
その他	178,730	282,396
貸倒引当金	5,338	2,802
流動資産合計	20,559,573	25,101,270
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,499,173	5,447,644
減価償却累計額	953,754	1,083,945
建物及び構築物(純額)	1 4,545,419	1 4,363,698
土地	1 9,002,290	1 9,328,113
リース資産	99,733	147,266
減価償却累計額	51,647	58,927
リース資産(純額)	48,086	88,339
建設仮勘定	1 44,311	1 40,990
その他	105,398	96,847
減価償却累計額	78,377	69,345
その他(純額)	27,020	27,502
有形固定資産合計	13,667,127	13,848,644
無形固定資産		
借地権	1 464,906	1 464,906
その他	50,991	90,551
無形固定資産合計	515,897	555,457
投資その他の資産		
投資有価証券	338,093	560,673
繰延税金資産	203,936	172,027
その他	1,018,326	698,369
貸倒引当金	6,655	3,912
投資その他の資産合計	1,553,700	1,427,157
固定資産合計	15,736,726	15,831,259
資産合計	36,296,299	40,932,530

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	548,524	530,571
短期借入金	1 8,451,683	1 12,417,557
1年内償還予定の社債	250,000	210,000
1年内返済予定の長期借入金	1 3,517,747	1 4,172,216
未払法人税等	772,385	286,213
契約負債	168,643	169,495
アフターサービス保証引当金	14,150	52,418
匿名組合出資預り金	453,677	-
その他	1,434,130	936,905
流動負債合計	15,610,941	18,775,378
<b>固定負債</b>		
社債	310,000	100,000
長期借入金	1 8,221,393	1 9,463,424
資産除去債務	36,222	57,022
その他	531,354	557,793
固定負債合計	9,098,969	10,178,240
負債合計	24,709,911	28,953,618
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,453,834	2,459,130
利益剰余金	7,128,783	7,453,898
自己株式	257,886	191,511
株主資本合計	11,578,511	11,975,296
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	7,876	14,385
その他の包括利益累計額合計	7,876	14,385
非支配株主持分	-	18,000
純資産合計	11,586,387	11,978,911
負債純資産合計	36,296,299	40,932,530

## 【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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
売上高	41,074,272	1 36,139,887
売上原価	2 34,082,675	2 30,030,520
売上総利益	6,991,597	6,109,366
販売費及び一般管理費	3, 4 4,820,701	3, 4 4,745,220
営業利益	2,170,896	1,364,146
営業外収益		
受取利息	108	212
受取配当金	9,086	14,017
違約金収入	9,770	5,433
業務受託料	4,672	13,018
補助金収入	13,631	-
受取手数料	5,951	7,884
受取補償金	18,783	-
匿名組合投資利益	10,204	47,995
その他	22,185	40,265
営業外収益合計	94,394	128,827
営業外費用		
支払利息	265,829	299,386
支払手数料	57,731	109,487
その他	15,369	22,662
営業外費用合計	338,931	431,536
経常利益	1,926,358	1,061,437
特別利益		
固定資産売却益	5 14,229	5 8,203
新株予約権戻入益	16,922	-
特別利益合計	31,152	8,203
特別損失		
固定資産処分損	6 7,433	6 378
投資有価証券評価損	26,082	32,561
減損損失	-	7 21,149
特別損失合計	33,515	54,089
税金等調整前当期純利益	1,923,995	1,015,551
法人税、住民税及び事業税	842,691	327,245
法人税等調整額	46,530	44,858
法人税等合計	796,160	372,104
当期純利益	1,127,834	643,447
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,127,834	643,447

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
当期純利益	1,127,834	643,447
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,223	22,261
その他の包括利益合計	1,223	22,261
包括利益	1,126,611	621,185
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,126,611	621,185
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 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	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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



当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022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	2,453,834	7,128,783	257,886	11,578,511
当期変動額					
剰余金の配当			318,332		318,332
親会社株主に帰属する当期純利益			643,447		643,447
自己株式の処分		5,295		66,375	71,670
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	5,295	325,114	66,375	396,785
当期末残高	2,253,779	2,459,130	7,453,898	191,511	11,975,296

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	7,876	7,876	-	-	11,586,387
当期変動額					
剰余金の配当					318,332
親会社株主に帰属する当期純利益					643,447
自己株式の処分					71,670
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	22,261	22,261		18,000	4,261
当期変動額合計	22,261	22,261	-	18,000	392,523
当期末残高	14,385	14,385	-	18,000	11,978,911

## 【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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,923,995	1,015,551
減価償却費	263,279	317,276
減損損失	-	21,149
貸倒引当金の増減額(は減少)	2,299	5,279
アフターサービス保証引当金の増減額(は減少)	3,369	38,268
受取利息及び受取配当金	9,195	14,229
支払利息	265,829	299,386
新株予約権戻入益	16,922	-
株式報酬費用	6,383	25,659
投資有価証券評価損益(は益)	26,082	32,561
固定資産処分損益(は益)	6,795	7,825
売上債権の増減額(は増加)	145,105	22,439
棚卸資産の増減額(は増加)	8,189,617	3,314,358
前渡金の増減額(は増加)	122,244	72,487
仕入債務の増減額(は減少)	56,979	17,952
未収消費税等の増減額(は増加)	27,642	15,828
未払消費税等の増減額(は減少)	463,280	407,440
匿名組合出資預り金の増減額(は減少)	312,222	453,677
その他の資産の増減額(は増加)	112,305	145,628
その他の負債の増減額(は減少)	198,626	103,006
小計	10,588,635	2,798,643
利息及び配当金の受取額	9,195	14,229
利息の支払額	258,158	319,105
法人税等の支払額	185,774	793,141
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,153,896	3,896,661
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	215,333	130,501
定期預金の払戻による収入	107,835	438,000
固定資産の取得による支出	4,192,990	3,354,848
固定資産の売却による収入	72,260	45,896
投資有価証券の取得による支出	188,523	241,665
その他	64,878	60,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,481,629	3,183,097
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,422,695	4,741,350
長期借入れによる収入	4,065,700	7,757,900
長期借入金の返済による支出	6,537,119	6,636,876
社債の償還による支出	280,000	250,000
リース債務の返済による支出	20,392	12,174
非支配株主からの払込みによる収入	-	18,000
配当金の支払額	187,480	317,232
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,381,987	5,300,967
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,290,279	1,778,791
現金及び現金同等物の期首残高	4,691,828	5,982,108
現金及び現金同等物の期末残高	5,982,108	4,203,316

【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 8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)再生住宅流通機構(注1)

(株)Intellex Funding

(株)F L I E

(株)TEI Japan(注2)

(株)リコシス

(注1) (株)インテリックス信用保証は、2022年5月1日に(株)再生住宅流通機構に社名を変更し、事業活動を再開したため、重要な子会社に含めて記載しております。なお、2022年6月17日に(株)再生住宅パートナーに社名を変更しております。

(注2) (株)TEI Japanは2022年4月1日付けで、(株)インテリックスTEIから社名変更しております。

上記のうち、(株)リコシスについては、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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持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 棚卸資産

販売用不動産

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

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 3～46年

その他 2～20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。

二 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ アフターサービス保証引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業であるリノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションし商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

(5) 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。

二 ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(6) 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。

(7) 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

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

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	11,166,795	13,027,914
仕掛販売用不動産	2,476,063	6,741,803
不動産売上原価(棚卸資産評価損)	415,116	84,803

(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、差額を棚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。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。

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、金利動向等により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結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

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	13,667,127	13,848,644
無形固定資産	515,897	555,457
減損損失	-	21,149

(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、減損損失の認識の可否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額(正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額)まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。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。無形固定資産として不特法商品等をWEB上で販売するシステム「X-Crowd」について、当該サービス廃止を決議したことで使用が継続できない状況となったことに伴い、減損損失を計上しております。

主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける重要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は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。新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難であります。ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、会計上の見積りを行っています。

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。

( 会計方針の変更 )

( 収益認識に関する会計基準等の適用 )

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当連結会計年度より「契約負債」に含めて表示することといたしました。

なお、収益認識会計基準第89-3項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「収益認識関係」注記については記載していません。

( 時価の算定に関する会計基準等の適用 )

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。

( 未適用の会計基準等 )

- ・「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 2021年6月17日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第31号)の2021年6月17日の改正は、2019年7月4日の公表時において、「投資信託の時価の算定」に関する検討には、関係者との協議等に一定の期間が必要と考えられるため、また、「貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資」の時価の注記についても、一定の検討を要するため、「時価の算定に関する会計基準」公表後、概ね1年をかけて検討を行うこととされていたものが、改正され、公表されたものです。

(2) 適用予定日

2023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

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」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 )

( 連結損益計算書 )

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「業務受託料」及び「匿名組合投資利益」は、金額の重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた37,063千円は、「業務受託料」4,672千円、「匿名組合投資利益」10,204千円、「その他」22,185千円として組み替えております。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

当社は、2021年9月9日開催の取締役会において決議しました譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2021年10月1日に手続きが完了いたしました。

自己株式処分の概要

(1) 処 分 期 日	2021年10月1日															
(2) 処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 93,200株															
(3) 処 分 価 額	1株につき769円															
(4) 処 分 総 額	71,670,800円															
(5) 処分先及びその人数並びに 処 分 株 式 の 数	<table> <tr> <td>当社業務執行取締役</td> <td>4名</td> <td>37,500株</td> </tr> <tr> <td>当社執行役員</td> <td>5名</td> <td>8,000株</td> </tr> <tr> <td>当社従業員</td> <td>31名</td> <td>30,000株</td> </tr> <tr> <td>子会社業務執行取締役</td> <td>3名</td> <td>4,500株</td> </tr> <tr> <td>子会社従業員</td> <td>14名</td> <td>13,200株</td> </tr> </table>	当社業務執行取締役	4名	37,500株	当社執行役員	5名	8,000株	当社従業員	31名	30,000株	子会社業務執行取締役	3名	4,500株	子会社従業員	14名	13,200株
当社業務執行取締役	4名	37,500株														
当社執行役員	5名	8,000株														
当社従業員	31名	30,000株														
子会社業務執行取締役	3名	4,500株														
子会社従業員	14名	13,200株														

(新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難であります。ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、棚卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染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 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
建物及び構築物	474,151	809,993
土地	1,179,611	2,002,506
計	1,653,763	2,812,500

(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 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022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 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
特別目的会社数	1社	3社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	2,321,348千円	4,274,078千円
負債総額(単純合算)	1,887,301千円	3,718,240千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

(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。

当連結会計年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位:千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	315,700	匿名組合投資損益	45,563
不動産譲渡高(注1)	4,438,786	売上高	4,438,786

(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 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
販売用不動産	4,309,591千円	5,296,044千円
仕掛販売用不動産	516,760	3,736,831
建物及び構築物	3,909,280	3,753,951
土地	7,919,297	7,843,115
借地権	464,906	464,906
建設仮勘定	9,130	9,130
計	17,128,967	21,103,980

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
短期借入金	2,676,195千円	4,016,740千円
1年内返済予定の長期借入金	2,806,623	3,175,295
長期借入金	6,058,872	7,501,988
計	11,541,690	14,694,024

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 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
販売用不動産	4,671,852千円	6,963,662千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。

顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 売上原価に含まれる棚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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	415,116千円	84,803千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	273,032	43,501
計	142,084	41,301

3 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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
販売仲介手数料	918,465千円	736,582千円
給与及び手当	1,418,872	1,415,622

4 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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
	8,203千円	14,115千円

5 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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
建物	6,024千円	4,477千円
土地	8,181	3,726
その他	22	-
計	14,229	8,203

6 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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
建物及び構築物	2,067千円	- 千円
リース資産	5,263	-
その他	102	378
計	7,433	378

7 減損損失

前連結会計年度(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)  
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

場所	用途	種類	減損損失
本社(東京都渋谷区)	不特法商品等の販売	無形固定資産 その他	21,149千円

当社グループは事業用資産については、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として本店及び各店舗を基本単位にグルーピングを行っております。また、賃貸等資産につきましては、個別の物件を最小単位としてグルーピングを行い、減損損失の検討を行いました。

当連結会計年度において、無形固定資産として不特法商品等をWEB上で販売するシステム「X-Crowd」について、当該サービス廃止を決議したことで使用が継続できない状況となったことに伴い、減損損失を計上しております。

(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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,763千円	32,086千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,763	32,086
税効果額	540	9,824
その他有価証券評価差額金	1,223	22,261
その他の包括利益合計	1,223	22,261

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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. 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

当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022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	360,809	6,400	93,200	274,009
合計	360,809	6,400	93,200	274,009

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加6,400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93,200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. 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
2021年7月13日 取締役会	普通株式	205,710	24	2021年5月31日	2021年8月11日
2022年1月13日 取締役会	普通株式	112,621	13	2021年11月30日	2022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
2022年7月14日 取締役会	普通株式	112,555	利益剰余金	13	2022年5月31日	2022年8月12日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
現金及び預金勘定	6,215,018千円	4,428,727千円
預入期間が3か月を超える定期預金	232,909	225,411
現金及び現金同等物	5,982,108	4,203,316

(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。

前連結会計年度(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) 投資有価証券	200,250	200,250	-
資産計	200,250	200,250	-
(2) 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	11,739,140	11,743,103	3,962

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

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

区分	前連結会計年度 (千円)
非上場株式	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、「(1) 投資有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（2022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) 投資有価証券	188,128	188,128	-
資産計	188,128	188,128	-
(2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	13,635,641	13,636,648	1,007
負債計	13,635,641	13,636,648	1,007

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

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

区分	当連結会計年度 (千円)
非上場株式	1,076
匿名組合出資金	371,467

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（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	-	-	-
合計	6,150,555	-	-	-

当連結会計年度（2022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	4,366,053	-	-	-
合計	4,366,053	-	-	-

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（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

当連結会計年度（2022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	12,417,557	-	-	-	-	-
長期借入金	4,172,216	2,664,350	1,439,182	908,592	1,574,940	2,876,358
合計	16,589,773	2,664,350	1,439,182	908,592	1,574,940	2,876,358

5. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2022年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	113,010	-	-	113,010
資産計	113,010	-	-	113,010

（注）投資信託等の時価は上記に含めておりません。投資信託等の連結貸借対照表計上額は75,118千円であります。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度（2022年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	13,636,648	-	13,636,648
負債計	-	13,636,648	-	13,636,648

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

長期借入金（1年内返済予定を含む）

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

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2021年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2022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(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。

当連結会計年度(2022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	34,200	52,964	18,764
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	64,539	74,488	9,949
小計	98,739	127,452	28,713
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	78,810	71,410	7,400
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	10,579	10,060	519
小計	89,389	81,470	7,919
合計	188,128	208,922	20,794

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額1,076千円)及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資(連結貸借対照表計上額371,467千円)については、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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)



該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年 6月 1日 至 2022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 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可否を決定しております。

当連結会計年度（自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日）

投資有価証券について32,561千円（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可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（2021年 5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2022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（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。

当連結会計年度（2022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 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。

当連結会計年度（自 2021年 6月 1日 至 2022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、28,424千円であります。

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

( 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

	前連結会計年度 ( 2021年 5月31日 )	当連結会計年度 ( 2022年 5月31日 )
繰延税金資産		
未払事業税否認額	39,474千円	19,730千円
未払固定資産税否認額	7,253	10,985
未払不動産取得税否認額	21,441	12,517
連結会社間内部利益消去	1,978	2,536
未払賞与否認額	111,547	67,655
アフターサービス保証引当金否認額	4,632	16,791
棚卸資産評価損否認額	88,306	100,953
税務上の繰越欠損金 ( 注 2 )	152,425	166,868
役員退職慰労引当金否認額	41,402	40,146
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	5,803	4,186
その他有価証券評価差額金	2,897	8,773
投資有価証券評価損否認額	70,587	80,557
関連会社支援損否認額	103,495	103,495
その他	27,692	38,826
繰延税金資産小計	685,560	680,646
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 ( 注 2 )	150,005	165,875
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	322,119	340,318
評価性引当額小計 ( 注 1 )	472,125	506,194
繰延税金資産合計	213,434	174,452
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	9,498	2,424
繰延税金負債合計	9,498	2,424
繰延税金資産の純額	203,936	172,027

( 注 ) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度 ( 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。

当連結会計年度(2022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)	-	-	-	-	642	166,225	166,868
評価性引当額	-	-	-	-	642	165,232	165,875
繰延税金資産	-	-	-	-	-	992	(2)992

- (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166,868千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産992千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プロパティ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166,868千円は連結子会社6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 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022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	5.0%	1.3%
住民税均等割	0.6%	1.2%
評価性引当額の増減	15.6%	3.2%
税額控除	0.1%	0.0%
その他	0.4%	0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.4%	36.7%

(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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
期首残高	34,851千円	36,222千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	5,248	27,764
見積りの変更に伴う増減額(は減少)	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	6,965
その他増減額(は減少)	-	-
期末残高	36,222	57,022

(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。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302,990千円(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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	7,917,715	8,876,647
期中増減額	958,932	150,622
期末残高	8,876,647	8,726,025
期末時価	9,469,240	10,142,603

(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(2,476,921千円)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。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(3,158,774千円)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(2,812,500千円)、及び減価償却(208,977千円)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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	
物件売却収入	26,129,807	2,642,008	28,967,994
その他	1,535,928	240,397	1,580,146
顧客との契約から生 ずる収益	27,665,736	2,882,405	30,548,141
その他の収益(注)	150,906	5,440,839	5,591,745
外部顧客への売上高	27,816,642	8,323,244	36,139,887

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	203,435
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	228,007
契約負債(期首残高)	168,643
契約負債(期末残高)	169,495

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(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となっているものがあります。

当社グループは、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」の2つを報告セグメントとしております。

「リノベーション事業分野」は、主に中古住宅の再生販売・賃貸・仲介及びリノベーション内装事業等を行っております。「ソリューション事業分野」は、主に収益不動産の売買及び賃貸事業やリースバック事業、アセットシェアリング事業並びにホテル等の宿泊事業等を行っております。

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 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
	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	33,098,143	7,976,128	41,074,272	-	41,074,272
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	33,098,143	7,976,128	41,074,272	-	41,074,272
セグメント利益	1,512,130	1,405,033	2,917,164	746,267	2,170,896
セグメント資産	11,527,695	18,722,031	30,249,727	6,046,572	36,296,299
その他の項目					
減価償却費	30,070	228,544	258,614	4,664	263,279
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	44,497	4,141,634	4,186,131	8,481	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6,046,572千円は、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 2021年6月1日 至 2022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
	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	27,816,642	8,323,244	36,139,887	-	36,139,887
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	27,816,642	8,323,244	36,139,887	-	36,139,887
セグメント利益	1,334,474	840,929	2,175,403	811,257	1,364,146
セグメント資産	16,827,958	20,320,916	37,148,875	3,783,654	40,932,530
その他の項目					
減価償却費	34,564	276,789	311,354	5,921	317,276
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	198,621	3,182,584	3,381,205	2,972	3,384,177

(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 811,257千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額3,783,654千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

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

#### 4. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループの報告セグメントは、従来「中古マンション再生流通事業」と「その他不動産事業」に区分しておりましたが、当連結会計年度より、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」に変更しております。これは、リースバック事業やアセットシェアリング事業等の不動産を活用したソリューション関連事業の拡大及びリノベーション内装事業やホテル等の宿泊事業などの不動産事業から派生したサービス事業の展開に伴い、今後の事業の方向性を見据え、事業実態に即して報告セグメントを変更するものであります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の区分により作成したものを記載していません。

#### 【関連情報】

前連結会計年度（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、記載していません。

当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022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 2020年6月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

当社グループは、固定資産の減損損失について報告セグメント別には配分しておりません。減損損失の金額及び内容は、注記事項の連結損益計算書関係にて同様の情報が開示されているため記載を省略しております。

【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 2020年6月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022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 2020年6月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022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 2020年6月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022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 2020年6月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022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(任意組合理型)に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。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 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
特別目的会社数	19組合	13組合
直近の決算日における資産総額(単純合算)	7,127,295千円	6,131,392千円
負債総額(単純合算)	614千円	1,901千円

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。

当連結会計年度(自2021年6月1日至2022年5月31日)

	主な取引の金額 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
理事長報酬(注1)	14,950	その他の売上高	14,950
賃借料(注2)	10,011	その他の売上原価	10,011

(注1) 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2) 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3) 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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
1株当たり純資産額	1,351.77円	1,381.47円
1株当たり当期純利益金額	131.88円	74.55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及び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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022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)	1,127,834	643,447
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)	1,127,834	643,447
普通株式の期中平均株式数(株)	8,552,196	8,631,335
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
㈱インテリックス	第14回無担保社債	2016年9月30日	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	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	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	200,000 (100,000)	100,000 (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	300,000 (100,000)	200,000 (100,000)	0.26	無担保社債	2024年3月29日
合計	-	-	560,000 (250,000)	310,000 (210,000)	-	-	-

(注)1. 当期末残高の( )内書は、1年以内に償還が予定されている金額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
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	8,451,683	12,417,557	1.54	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,517,747	4,172,216	1.18	-
1年以内に返済予定のリース債務	11,328	17,189	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,221,393	9,463,424	1.13	2023年～ 2051年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	39,238	51,450	-	-
合計	20,241,389	26,121,837	-	-

(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	2,664,350	1,439,182	908,592	1,574,940
リース債務	16,926	16,926	12,394	5,203

【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)	8,498,060	17,089,299	23,693,679	36,139,887
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	254,764	378,380	340,074	1,015,551
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(千円)	160,198	242,450	215,764	643,447
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	18.69	28.19	25.03	74.55

(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)	18.69	9.53	3.08	49.39

## 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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	5,338,489	3,401,274
売掛金	4,226	40,436
販売用不動産	1,311,167,193	1,313,029,758
仕掛販売用不動産	12,302,308	16,492,406
前渡金	320,810	393,297
前払費用	79,646	102,245
その他	262,715	2154,969
貸倒引当金	5,338	2,802
流動資産合計	19,270,052	23,611,586
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	14,427,021	14,249,898
機械及び装置	106	71
工具、器具及び備品	24,148	22,852
土地	18,751,971	19,077,794
リース資産	48,086	88,339
建設仮勘定	144,311	140,990
有形固定資産合計	13,295,645	13,479,946
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1464,906	1464,906
ソフトウェア	38,155	28,221
電話加入権	980	980
その他	8,580	58,971
無形固定資産合計	512,621	553,079
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	338,093	560,673
関係会社株式	147,136	159,136
出資金	170,160	110,150
関係会社長期貸付金	-	130,000
長期前払費用	24,571	68,871
繰延税金資産	176,274	143,094
敷金及び保証金	206,322	214,590
その他	589,708	280,960
貸倒引当金	6,655	3,912
投資その他の資産合計	1,645,610	1,663,564
固定資産合計	15,453,878	15,696,589
資産合計	34,723,930	39,308,176

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	450,243	733,258
短期借入金	1, 2 8,441,160	1, 2 12,217,557
1年内償還予定の社債	250,000	210,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 3,646,747	1, 2 4,038,080
未払金	2 140,664	2 206,906
未払費用	2 563,481	2 420,372
未払法人税等	764,028	257,885
契約負債	87,430	89,075
アフターサービス保証引当金	6,600	33,754
匿名組合出資預り金	31,000	-
その他	2 611,692	2 166,960
流動負債合計	14,993,049	18,373,849
固定負債		
社債	310,000	100,000
長期借入金	1 8,121,393	1 9,131,116
資産除去債務	36,222	57,022
長期預り敷金保証金	319,255	328,929
その他	172,618	180,615
固定負債合計	8,959,490	9,797,683
負債合計	23,952,540	28,171,533
<b>純資産の部</b>		
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	91,206	96,502
資本剰余金合計	2,453,834	2,459,130
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,313,786	6,629,630
利益剰余金合計	6,313,786	6,629,630
自己株式	257,886	191,511
株主資本合計	10,763,513	11,151,028
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,876	14,385
評価・換算差額等合計	7,876	14,385
純資産合計	10,771,390	11,136,643
負債純資産合計	34,723,930	39,308,176

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	38,422,631	33,210,602
その他の売上高	2 1,301,536	2 1,378,154
売上高合計	39,724,168	34,588,756
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	2 31,907,675	2 27,777,796
その他の売上原価	2 527,416	2 795,281
売上原価合計	32,435,091	28,573,078
<b>売上総利益</b>	7,289,076	6,015,678
販売費及び一般管理費	1, 2 4,819,570	1, 2 4,708,966
<b>営業利益</b>	2,469,505	1,306,711
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2 3,529	2 604
受取配当金	9,086	14,017
違約金収入	9,770	5,433
業務受託料	2 12,095	2 21,118
受取手数料	3,508	5,969
受取補償金	18,783	-
匿名組合投資利益	10,204	47,995
その他	29,325	46,008
営業外収益合計	96,304	141,147
<b>営業外費用</b>		
支払利息	2 281,113	2 300,655
社債利息	2,124	1,304
支払手数料	2 63,742	2 109,487
その他	11,939	21,997
営業外費用合計	358,919	433,445
<b>経常利益</b>	2,206,889	1,014,413
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	14,206	8,203
新株予約権戻入益	16,922	-
特別利益合計	31,129	8,203
<b>特別損失</b>		
投資有価証券評価損	36,082	32,561
固定資産処分損	6,693	152
関係会社支援損	2 338,000	-
減損損失	-	21,149
特別損失合計	380,775	53,863
<b>税引前当期純利益</b>	1,857,244	968,754
法人税、住民税及び事業税	817,666	288,448
法人税等調整額	43,072	46,129
法人税等合計	774,593	334,577
<b>当期純利益</b>	1,082,650	634,176

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)		当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022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	24,736,968	77.5	21,559,812	77.6
委託内装工事費	5,481,737	17.2	4,973,579	17.9
その他の経費	1,547,585	4.9	1,203,103	4.4
棚卸評価損	141,383	0.4	41,301	0.1
不動産売上原価	31,907,675	100.0	27,777,796	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)		当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	93,134	17.7	83,306	10.5
減価償却費	210,286	39.9	270,977	34.1
固定資産税	84,657	16.0	70,168	8.8
その他の原価	139,337	26.4	370,829	46.6
その他の売上原価	527,416	100.0	795,281	100.0



## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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	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

当事業年度（自 2021年6月1日 至 2022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	91,206	2,453,834	6,313,786	6,313,786
当期変動額						
剰余金の配当					318,332	318,332
当期純利益					634,176	634,176
自己株式の処分			5,295	5,295		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	5,295	5,295	315,844	315,844
当期末残高	2,253,779	2,362,627	96,502	2,459,130	6,629,630	6,629,630

	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	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	257,886	10,763,513	7,876	7,876	-	10,771,390
当期変動額						
剰余金の配当		318,332				318,332
当期純利益		634,176				634,176
自己株式の処分	66,375	71,670				71,670
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			22,261	22,261		22,261
当期変動額合計	66,375	387,514	22,261	22,261	-	365,253
当期末残高	191,511	11,151,028	14,385	14,385	-	11,136,643

【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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持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) 棚卸資産

販売用不動産

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

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 2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. 収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業であるリノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションし商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

#### 5. その他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

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

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	11,167,193	13,029,758
仕掛販売用不動産	2,302,308	6,492,406
不動産売上原価(棚卸資産評価損)	415,118	84,803

###### (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、差額を棚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重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。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。

###### 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、金利動向等により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌事業年度の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

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	13,295,645	13,479,946
無形固定資産	512,621	553,079
減損損失	-	21,149

### (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。無形固定資産として不特法商品等をWEB上で販売するシステム「X-Crowd」について、当該サービス廃止を決議したことで使用が継続できない状況となったことに伴い、減損損失を計上しております。

#### 主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける重要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュフロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は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。新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難であります。ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、会計上の見積りを行っております。

#### 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。

### (会計方針の変更)

#### (収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。

この結果、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に与える影響はなく、当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当事業年度より「契約負債」に含めて表示することといたしました。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

#### (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当事業年度に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「匿名組合投資利益」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた39,530千円は、「匿名組合投資利益」10,204千円、「その他」29,325千円として組み替えております。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

当社は、2021年9月9日開催の取締役会において決議しました譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2021年10月1日に手続きが完了いたしました。

自己株式処分の概要

(1)	処 分 期 日	2021年10月1日
(2)	処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 93,200株
(3)	処 分 価 額	1株につき769円
(4)	処 分 総 額	71,670,800円
(5)	処分先及びその人数並びに 処 分 株 式 の 数	当社業務執行取締役 4名 37,500株 当社執行役員 5名 8,000株 当社従業員 31名 30,000株 子会社業務執行取締役 3名 4,500株 子会社従業員 14名 13,200株

(新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難であります。ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、棚卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
建物及び構築物	474,151	809,993
土地	1,179,611	2,002,506
計	1,653,763	2,812,500

(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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
特別目的会社数	1社	3社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	2,321,348千円	4,274,078千円
負債総額(単純合算)	1,887,301千円	3,718,240千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前事業年度(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

(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。

当事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位:千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	315,700	匿名組合投資損益	45,563
不動産譲渡高(注1)	4,438,786	売上高	4,438,786

(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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
販売用不動産	4,313,827千円	5,302,580千円
仕掛販売用不動産	506,315	3,670,894
建物	3,790,120	3,635,523
土地	7,668,978	7,592,796
借地権	464,906	464,906
建設仮勘定	9,130	9,130
計	16,753,278	20,675,830

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
短期借入金	2,676,195千円	4,016,740千円
1年内返済予定の長期借入金	2,806,623	3,175,295
長期借入金	6,058,872	7,501,988
計	11,541,690	14,694,024

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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
金銭債権	12,323千円	168,779千円
金銭債務	640,505	555,390

3 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
	4,671,983千円	6,963,694千円



(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39%、当事業年度34%、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61%、当事業年度66%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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
販売手数料	1,002,554千円	748,034千円
役員報酬	185,520	174,630
給与及び手当	1,288,184	1,285,515
法定福利費	244,565	241,265
賞与	447,374	385,592
減価償却費	32,193	36,985
アフターサービス保証引当金繰入額	6,600	27,154

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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
売上高	189,355千円	29,015千円
仕入高	1,899,881	2,243,176
販売費及び一般管理費	320,021	318,728
営業取引以外の取引(注)	385,148	25,110

(注) 前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(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。

当事業年度(2022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159,136千円)は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を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 ( 2021年 5月31日 )	当事業年度 ( 2022年 5月31日 )
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認額	88,306千円	100,953千円
未払固定資産税否認額	7,253	10,985
未払不動産取得税否認額	21,441	12,517
未払賞与否認額	91,931	52,191
貸倒引当金繰入限度超過額	3,672	2,055
アフターサービス保証引当金否認額	2,020	10,335
事業税否認額	39,474	17,884
役員退職慰労引当金否認額	40,806	39,550
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	70,587	80,557
関係会社支援損否認額	103,495	103,495
その他	26,106	39,989
繰延税金資産小計	501,718	477,136
評価性引当額 ( 注 )	315,945	331,617
繰延税金資産合計	185,773	145,519
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	9,498	2,424
繰延税金負債合計	9,498	2,424
繰延税金資産の純額	176,274	143,094

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 ( 2021年 5月31日 )	当事業年度 ( 2022年 5月31日 )
法定実効税率	30.6%	30.6%
( 調整 )		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%	1.2%
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	0.0%	0.0%
住民税均等割	0.6%	1.2%
評価性引当額の増減	10.5%	1.6%
税額控除	0.1%	0.0%
その他	0.3%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.7%	34.5%

( 収益認識関係 )

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報については、「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 ( 収益認識関係 ) 」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形 固定 資産	建物	4,427,021	917,648	826,964	267,806	4,249,898	992,736
	機械及び装置	106	-	-	35	71	344
	工具、器具及び備品	24,148	10,637	152	11,781	22,852	44,347
	土地	8,751,971	2,349,052	2,023,228	-	9,077,794	-
	リース資産	48,086	54,498	2,089	12,155	88,339	58,927
	建設仮勘定	44,311	56,770	60,091	-	40,990	-
	計	13,295,645	3,388,605	2,912,524	291,777	13,479,946	1,096,356
無形 固定 資産	借地権	464,906	-	-	-	464,906	-
	ソフトウェア	38,155	27,398	21,149	16,183	28,221	-
	電話加入権	980	-	-	-	980	-
	その他	8,580	71,511	21,120	-	58,971	-
	計	512,621	98,909	42,269	16,183	553,079	-

(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122件 取得 579,927千円

土地：リースバック物件122件 取得 1,335,667千円

2 当期減少額には所有目的の変更による棚卸資産への振替額 2,812,500千円

(建物 809,993千円、土地 2,002,506千円)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	11,993	2,519	7,798	6,714
アフターサービス保証 引当金	6,600	27,154	-	33,754

(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 <a href="https://www.intellex.co.jp/company/ir/">https://www.intellex.co.jp/company/ir/</a>
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26期）（自 2020年 6月 1日 至 2021年 5月 31日）2021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

2021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27期第1四半期）（自 2021年 6月 1日 至 2021年 8月 31日）2021年 10月 12日 関東財務局長に提出。

（第27期第2四半期）（自 2021年 9月 1日 至 2021年 11月 30日）2022年 1月 14日 関東財務局長に提出。

（第27期第3四半期）（自 2021年 12月 1日 至 2022年 2月 28日）2022年 4月 12日 関東財務局長に提出。

#### (4) 有価証券届出書及びその添付書類

有価証券届出書（譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分）及びその添付書類

2021年 9月 9日 関東財務局長に提出。

#### (5) 臨時報告書

2022年 7月 14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4（会計監査人の異動）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

2022年8月30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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖

< 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2021年6月1日から2022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2022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固定資産の評価	
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）「1.販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価」に記載されているとおり、2022年5月31日現在、連結貸借対照表において、販売用不動産13,027,914千円及び仕掛販売用不動産6,741,803千円（連結総資産の48.3%）を、連結損益計算書において売上原価（棚卸資産評価損）84,803千円を計上している。</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。このため、販売価格の変動等に起因し、棚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ける重要な仮定は、注記事項（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」に記載のとおり、販売予定価格である。</p> <p>以上より、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、正味売却価額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の評価を検討するために、以下の実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・当監査法人が重要性を勘案して設定した一定の要件を満たす物件等について以下の手続きを行った。 <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>販売予定価格については、直近の販売実績や近隣物件の販売価格等と比較して、分析を行った。</li> <li>販売予定価格の見積りを行う上で利回り等を用いている場合は、類似の事例の利回り等との比較に基づく検討を行った。</li> </ul> </li> </ul>

宿泊施設に係る有形固定資産の評価	
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、2022年5月31日現在、連結貸借対照表において、宿泊施設に係る有形固定資産を3,951,958千円計上しており、連結総資産の9.7%を占めている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）「2.固定資産の減損」に記載されているとおり、会社は、当連結会計年度において、宿泊施設に係る有形固定資産について、収益性が低下したことにより減損の兆候があると判断したが、減損損失の認識の判定において、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がその帳簿価額を上回っていたことから、減損損失を認識していない。</p> <p>資産グループの継続的使用によって生じる将来キャッシュ・フローの見積りは、経営者が作成した事業計画及び事業計画の最終年度以降の業績水準の仮定に基づいて行っている。</p> <p>将来キャッシュ・フローの見積りにおける重要な仮定は、注記事項（重要な会計上の見積り）「2.固定資産の減損」に記載のとおり、事業計画の基礎となる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、客室稼働率である。</p> <p>将来キャッシュ・フローの見積りにおける上記の重要な仮定は不確実性を伴い経営者による判断を必要とすることから、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、宿泊施設の有形固定資産の減損損失の認識の判定における割引前将来キャッシュ・フローの総額の見積りについて、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来キャッシュ・フローの見積期間について、主要な資産の経済的残存使用年数と比較した。</li> <li>・将来キャッシュ・フローについて、経営者が作成した事業計画との整合性を検討した</li> <li>・事業計画の基礎となる重要な仮定の客室平均単価、客室稼働率について、以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>担当部署の責任者に質問を実施し、その算定資料を閲覧した。</li> <li>客室平均単価、客室稼働率に反映されている新型コロナウイルス感染症の影響について、直近の実績を閲覧するとともに、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。</li> </ul> </li> <li>・事業計画に一定の不確実性を織り込んだ場合の割引前将来キャッシュ・フローについて見積りを行った。その上で、減損損失の認識の要否に関する判断に与える影響について検討した。</li> </ul>



## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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2022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2022年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

##### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

##### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

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

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

利害関係

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

以 上

- 
- 1 . 上記の監査報告書の原本は当社（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

2022年8月30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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖

### 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2021年6月1日から2022年5月31日までの第27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2022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の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

### 宿泊施設に係る有形固定資産の減損

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（宿泊施設に係る有形固定資産の減損）と同一内容であるため、記載を省略している。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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. 上記の監査報告書の原本は当社（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。