

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成30年8月28日
【事業年度】	第23期（自平成29年6月1日至平成30年5月31日）
【会社名】	株式会社インテリックス
【英訳名】	INTELLEX Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山本 卓也
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	(03)5766-7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	(03)5766-7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【縦覧に供する場所】	株式会社インテリックス 横浜店 (横浜市西区北幸一丁目8番4号) 株式会社東京証券取引所 (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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成26年5月	平成27年5月	平成28年5月	平成29年5月	平成30年5月
売上高 (千円)	26,381,304	27,759,687	38,975,174	41,400,199	43,507,067
経常利益 (千円)	1,138,161	745,886	1,471,730	1,343,153	1,253,807
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	813,014	495,974	977,754	891,186	802,824
包括利益 (千円)	806,414	501,635	924,318	944,457	827,493
純資産額 (千円)	7,868,557	8,166,823	8,884,919	9,519,902	10,138,218
総資産額 (千円)	19,963,845	27,165,133	32,032,956	35,710,522	32,004,584
1株当たり純資産額 (円)	893.83	925.36	1,004.09	1,076.11	1,133.16
1株当たり当期純利益金額 (円)	103.86	56.20	110.79	100.98	90.46
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	102.87	56.20	110.62	-	89.66
自己資本比率 (%)	39.4	30.1	27.7	26.6	31.6
自己資本利益率 (%)	11.7	6.2	11.5	9.7	8.2
株価収益率 (倍)	7.9	14.8	7.5	8.5	11.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	672,447	4,063,111	29,789	1,365,684	6,365,365
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	392,902	3,127,886	1,851,177	692,641	1,326,587
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	541,996	6,869,204	3,471,682	2,539,377	4,428,248
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,841,850	2,521,093	4,111,810	4,592,862	5,203,391
従業員数 (人)	210	248	289	298	291

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第22期の潜在株式調整後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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成26年 5月	平成27年 5月	平成28年 5月	平成29年 5月	平成30年 5月
売上高 (千円)	25,656,664	27,035,931	37,849,011	40,302,812	42,187,984
経常利益 (千円)	1,066,130	733,170	1,444,732	1,309,526	1,202,785
当期純利益 (千円)	766,343	494,930	993,120	880,065	788,813
資本金 (千円)	2,203,138	2,209,368	2,209,368	2,209,368	2,253,695
発行済株式総数 (株)	8,798,300	8,825,600	8,825,600	8,825,600	8,931,900
純資産額 (千円)	7,064,327	7,361,549	8,095,011	8,718,873	9,323,177
総資産額 (千円)	18,867,131	26,056,830	31,049,254	34,607,182	30,808,894
1株当たり純資産額 (円)	802.42	834.12	914.59	985.34	1,041.91
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	28.00 (14.00)	20.00 (10.00)	35.00 (16.00)	32.00 (16.00)	34.00 (17.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	97.89	56.08	112.53	99.72	88.88
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額 (円)	96.96	56.08	112.36	-	88.09
自己資本比率 (%)	37.4	28.3	26.0	25.1	30.2
自己資本利益率 (%)	12.4	6.9	12.9	10.5	8.8
株価収益率 (倍)	8.4	14.8	7.4	8.6	11.4
配当性向 (%)	28.6	35.7	31.1	32.1	38.3
従業員数 (人)	137	165	199	205	201

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第22期の潜在株式調整後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。

2【沿革】

年月	事項
平成7年7月	東京都世田谷区に内装工事業を目的として資本金1,000万円で株式会社プレステージを設立
平成7年8月	本店を東京都目黒区に移転
平成8年2月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得 中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）を開始
平成8年7月	商号を株式会社インテリックスに変更
平成8年8月	本店を東京都世田谷区に移転
平成10年2月	株式会社インテリックス空間設計（現・連結子会社）を設立
平成11年7月	本店を東京都渋谷区に移転
平成13年7月	株式会社エムコーポレーション（現・株式会社インテリックス住宅販売、現・連結子会社）の全株式を取得
平成15年2月	横浜市西区に横浜店を設置
平成15年2月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得
平成15年6月	株式会社セントラルプラザを吸収合併
平成17年4月	ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成19年12月上場廃止）
平成19年5月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成25年6月	札幌市中央区に札幌店を設置
平成25年9月	大阪市北区に大阪店を設置
平成26年2月	福岡市中央区に福岡店を設置
平成26年7月	名古屋市中区に名古屋店を設置
平成26年12月	仙台市青葉区に仙台店を設置
平成27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
平成27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
平成28年6月	東京証券取引所市場第一部銘柄の指定を受ける
平成29年5月	貸金業法に基づく貸金業者として登録（東京都知事登録）
平成30年1月	株式会社インテリックス信用保証（現・連結子会社）を設立
平成30年5月	広島市中区に広島店を設置

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社インテリックス）、連結子会社4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、株式会社インテリックス信用保証）により構成されており、「中古マンション再生流通事業」及び「その他不動産事業」を行っております。

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

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

<中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）>

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

具体的なビジネスの流れといたしましては、中古マンションを主に個人の方から、不動産仲介会社を通じて、一戸単位で当社が仕入れ、その後、最適なりノベーション（再生）プランを作成し、子会社である株式会社インテリックス空間設計で高品質なりノヴェックス内装を施した上で、再度、不動産仲介会社を通じて一般のお客様に販売しております。仕入及び販売に際しては、主として大手不動産仲介会社及び各地域の不動産仲介会社とのネットワークを通じて展開しておりますが、お客様の声、市場のトレンドを把握するため、一部の物件は、子会社である株式会社インテリックス住宅販売の仲介により販売しております。

当社グループが提供する「リノヴェックスマンション」の特長は、従来から流通している中古マンションのようなリフォーム（表面的な内装）に止まらず、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新しリノベーション（再生）することにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、部位別に、工事の内容に応じて、3ヶ月から最長10年の「アフターサービ

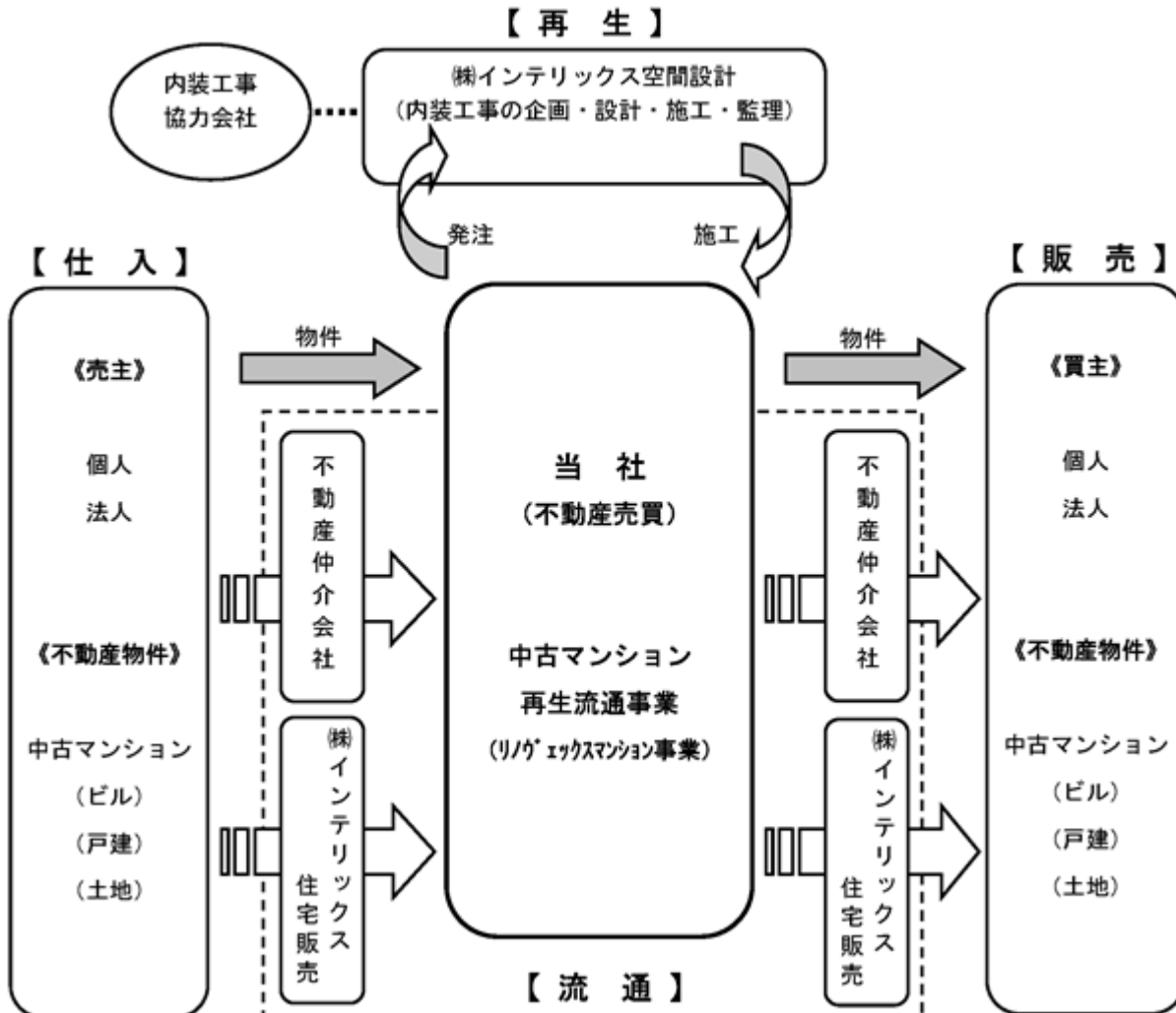
ス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

<その他不動産事業>

「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」以外の「その他不動産事業」として、新築マンション・ビル・戸建・土地の売買及び賃貸事業やリースバック事業、不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品の販売事業、並びにリノベーション内装の請負事業等を営んでおります。

当社グループの主たる事業であります、中古マンション再生流通事業の系統図は以下のとおりであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称 (連結子会社)	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(株)インテリックス 空間設計	東京都目黒区	20	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マンションの内装工事の設計、施工を請負っております。 役員の兼任4名
(株)インテリックス 住宅販売	東京都渋谷区	10	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マンション売買の仲介委託を受けております。 役員の兼任3名
(株)インテリックス プロパティ	東京都渋谷区	10	その他不動産事業	100	同社は、主に当社が所有する賃貸物件やアセットシェアリングとして販売した物件に係る管理業務を請負っております。 役員の兼任4名
(株)インテリックス 信用保証	東京都渋谷区	100	その他不動産事業	100	役員の兼任3名

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成30年5月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
中古マンション再生流通事業	232
その他不動産事業	35
全社(共通)	24
合計	291

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

(2) 提出会社の状況

平成30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)
201	38.2	6.1	6,488

セグメントの名称	従業員数(人)
中古マンション再生流通事業	159
その他不動産事業	18
全社(共通)	24
合計	201

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておられません、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

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

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

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

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、経営の健全性と収益性及び資本効率を重視し、自己資本比率、売上総利益率、ROE(株主資本利益率)等の指標の向上に努めてまいります。当期における各経営指標の実績につきましては、連結自己資本比率が前期の26.6%に対して当期31.6%、連結売上総利益率が前期の13.8%に対して当期13.1%、ROEが前期の9.7%に対して当期8.2%となっております。今後も、これらの指標の向上に向けて、財務体質及び収益力の強化に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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

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

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

また、平成27年より新たに取り組み始めました不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売が順調に拡大しており、中長期的に収益の柱となるよう注力してまいります。加えて、平成29年より開始したリースバック事業の展開により、新たな物件仕入手法を確立していくとともに、中長期的視点での収益事業化を実現するため規模の拡充に努めてまいります。

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

一方で、自社物件のリノベーションや、外部からの内装工事の受注拡大に備えて、更なる施工能力の強化に努めております。具体的には、当社グループ内に施工チームを編成し、グループ一貫体制でリノベーションを提供する体制づくりを整えてまいります。加えて、将来における職人の高齢化、人材不足という課題解決に向けて、当社グループでは職人の養成機関「リノベーションカレッジ」を開講いたしました。同カレッジでは、当社グループのリノベーション施工ノウハウを短期研修プログラムとしてまとめあげ、1人の職人が大工、水道、電気といった複数の専門スキルを駆使して効率的に施工・管理が行える「マルチリノベーター（多能工）」の養成を進めてまいります。

(4) 経営環境及び会社の対処すべき課題

首都圏におけるマンション市場は、平成28年において、中古マンションの成約件数が、新築マンションの供給戸数を初めて上回ることとなり、大きな転換期を迎えました。今後も、新築マンションは、用地の高騰や建築費の高止まり等を主要因として供給が低水準に止まり、一方で、リノベーションした中古マンションは、新築の代替商品として注目され需要が高まることが予想されます。こうした中、リノベーション市場の拡大を睨んだ新規参入や競合が更に激しくなっていくものと考えられます。

平成31年5月期における当社グループの方針といたしましては、主たる事業であります中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）において、競合が激しい首都圏エリアを地方主要都市の伸びによりカバーし、営業人員の増強を図りながら仕入件数を伸ばしてまいりたいと考えております。

また、その他不動産事業におきましては、不動産小口化商品として「アセットシェアリング北千住駅前（第3期）」、「アセットシェアリング京町家再生（第2期）」をはじめとしたアセットシェアリングシリーズの販売を計画しております。アセットシェアリング事業を、早期に当社グループ収益の一つの柱として確立させるため、積極的な商品開発と販路拡大に努めてまいります。

加えて、リノベーション内装事業においては、買取再販事業に参入した大手不動産会社をはじめとする企業からの内装工事受注が増えており、当社グループの強みであるリノベーションノウハウを活かし収益の拡大を図ってまいります。

以上の取り組みに加え、社会から高い信頼を寄せていただける企業となるべく、引き続きコーポレート・ガバナンスの充実及びコンプライアンスの徹底に努めてまいります。

2【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資者の投資判断上重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、当有価証券報告書提出日(平成30年8月28日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 競合及び価格競争について

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

(2) 不動産市況及び住宅関連税制等の影響について

当社グループの事業は景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、雇用情勢の悪化、金利の上昇、地価の騰落及び消費税率の上昇等が生じた場合等においては、購買者の購入意欲が減退し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 在庫リスクについて

当社グループでは事業構造上、たな卸資産が総資産に占める割合は概して高水準にあり、平成30年5月期末で54.2%となっております。

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

(4) 不動産物件の引渡し時期及び物件の内容等による業績の変動について

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

(5) 法的規制等について

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

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

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間	許認可等の取消し又は更新拒否の事由
㈱インテリックス	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(4)第6392号	平成30年2月4日から平成35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	平成27年3月20日から	不動産特定共同事業法第36条
	貸金業登録	東京都知事(1)第31649号	平成29年6月1日から平成32年5月31日まで	貸金業法第24条の6の5
㈱インテリックス 住宅販売	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(3)第6493号	平成25年8月29日から平成30年8月28日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
㈱インテリックス 空間設計	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第52796号	平成28年11月15日から平成33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	平成30年2月27日から平成35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	平成30年2月27日から平成35年2月26日まで	建設業法第8条及び第29条
㈱インテリックス プロパティ	宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第99689号	平成28年9月17日から平成33年9月16日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条

(6) 個人情報の管理について

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

(7) 有利子負債への依存について

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

	平成28年5月期	平成29年5月期	平成30年5月期
期末有利子負債残高(A)(千円)	21,017,878	23,863,837	19,664,098
期末総資産額(B)(千円)	32,032,956	35,710,522	32,004,584
有利子負債依存度(A/B)(%)	65.6	66.8	61.4

(8) 金融機関からの借換えについて

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

(9) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

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

(10) 訴訟等について

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

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（平成29年6月1日～平成30年5月31日）におけるわが国経済は、企業収益が堅調な中、良好な雇用・所得環境を背景に個人消費も緩やかに持ち直しており、景気は総じて回復基調が続く状況となりました。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、公益社団法人東日本不動産流通機構によりますと、当期において前期とほぼ同水準（前期比0.7%減）で推移した一方で、平均成約価格は、平成25年1月から平成30年5月まで65カ月連続で前年同月を上回りました。

当社グループでは、主たる事業であります中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）において販売件数が、競合の激しい首都圏で前期を下回った（前期比12.6%減の727件）ものの、地方主要都市では市場浸透が進み販売件数が伸びた（同18.7%増の723件）ことにより、全社では前期比0.6%増の1,450件で、当該売上高が前期と同水準（同0.1%減）となりました。そして、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売や戸建、その他不動産の売却が加わり、当期における連結売上高は前期に比べ5.1%増となりました。

利益面におきましては、連結での売上総利益率が前期に比べ0.7ポイント低下したことに加え、販売費及び一般管理費が4.1%増加したことにより、営業利益が前期に比べ11.2%、経常利益は6.7%それぞれ下回ることとなりました。

以上によりまして、当連結会計年度における業績は、売上高が435億7百万円（前期比5.1%増）となり、営業利益が15億60百万円（同11.2%減）、経常利益が12億53百万円（同6.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益8億2百万円（同9.9%減）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

〔中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）〕

当事業部門において、リノヴェックスマンションの販売件数が1,450件（前期比9件増）、平均販売価格が2,370万円（同0.8%減）となり、物件販売の売上高は343億74百万円（同0.1%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億85百万円（同2.3%増）、その他収入売上が36百万円（同67.1%減）となりました。

これらの結果、当事業部門における売上高は345億95百万円（同0.3%減）となり、営業利益は12億59百万円（同1.0%増）となりました。

〔その他不動産事業〕

当事業部門における物件販売の売上高は、不動産小口化商品「アセットシェアリング渋谷青山」「アセットシェアリング北千住駅前（一部）」「アセットシェアリング京町家再生（一部）」の販売により21億27百万円、中古戸建の販売により9億3百万円、一棟物等のその他不動産の販売により38億99百万円をそれぞれ計上し、合計で前期比37.7%増の69億29百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は6億5百万円（前期比1.5%増）、その他収入売上は、同業他社や個人向けのリノベーション内装工事の拡充等により13億76百万円（同29.9%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は89億11百万円（同33.2%増）となり、また、営業利益は人件費を中心とする販売費及び一般管理費の増加等もあり8億21百万円（同18.0%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320億4百万円（前連結会計年度末比37億5百万円減）、負債が218億66百万円（同43億24百万円減）、純資産は101億38百万円（同6億18百万円増）となりました。

（流動資産）

流動資産につきましては、239億62百万円となり、前連結会計年度末の286億97百万円から47億35百万円の減少となりました。これは、主として現金及び預金が6億37百万円増加した一方で、たな卸資産が53億13百万円減少したこと等によるものであります。

（固定資産）

固定資産につきましては、80億42百万円となり、前連結会計年度末の70億12百万円から10億29百万円の増加となりました。これは、主として投資その他の資産が3億18百万円減少した一方で、有形固定資産が13億50百万円増加したこと等によるものであります。

（流動負債）

流動負債につきましては、123億32百万円となり、前連結会計年度末の170億50百万円から47億17百万円の減少となりました。これは、主として1年内返済予定の長期借入金が4億96百万円増加した一方で、短期借入金が51億90百万円減少したこと等によるものであります。

（固定負債）

固定負債につきましては、95億33百万円となり、前連結会計年度末の91億40百万円から3億93百万円の増加となりました。これは、主として社債が3億50百万円増加したこと等によるものであります。

（純資産）

純資産につきましては、101億38百万円となり、前連結会計年度末の95億19百万円から6億18百万円の増加となりました。これは、主として利益剰余金の配当により2億92百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を8億2百万円計上したこと等によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ6億10百万円増加し、52億3百万円となりました。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、63億65百万円の収入超過（前連結会計年度は13億65百万円の支出超過）となりました。これは主に、法人税等の支払額6億2百万円があった一方で、税金等調整前当期純利益12億51百万円を計上し、減価償却費2億42百万円、たな卸資産の減少額54億80百万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、13億26百万円の支出超過（前連結会計年度は6億92百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入6億83百万円、投資有価証券の売却による収入1億85百万円、貸付金の回収による収入1億60百万円があった一方で、定期預金の預入による支出2億25百万円、固定資産の取得による支出17億36百万円、投資有価証券の取得による支出2億64百万円、貸付けによる支出1億9百万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、44億28百万円の支出超過（前連結会計年度は25億39百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入れによる収入61億97百万円、社債の発行による収入6億円があった一方で、短期借入金の純減少額51億90百万円、長期借入金の返済による支出56億55百万円、社債の償還による支出1億70百万円、配当金の支払いによる支出2億91百万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 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)			
	仕入件数	前年同期比 (%)	仕入高 (千円)	前年同期比 (%)
セグメントの名称				
中古マンション再生流通事業	1,229	83.9	20,903,961	85.1
その他不動産事業	38	108.6	3,504,583	73.0
合計	1,267	84.5	24,408,545	83.2

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

b. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)			
	販売件数	前年同期比 (%)	販売高 (千円)	前年同期比 (%)
セグメントの名称				
中古マンション 再生流通事業	物件販売	1,450	34,374,099	99.9
	賃貸収入	-	185,182	102.3
	その他収入	-	36,663	32.9
	小計	1,450	34,595,946	99.7
その他不動産事業	物件販売	40	6,929,680	137.7
	賃貸収入	-	605,135	101.5
	その他収入	-	1,376,305	129.9
	小計	40	8,911,121	133.2
合計	1,490	101.8	43,507,067	105.1

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

区分	当連結会計年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)			
	期首契約残件数	期中契約件数	期中引渡件数	期末契約残件数
セグメントの名称				
中古マンション再生流通事業	97	1,421	1,450	68

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

重要な会計方針及び見積り

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

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414億円から21億6百万円増加（前期比5.1%増）し、435億7百万円となりました。

セグメントで見ますと、中古マンション再生流通事業〔リノヴェックスマンション事業〕につきましては、当期における物件販売による売上は、販売件数が1,450件（前期比9件増）、平均販売価格が2,370万円（同0.8%減）となり、売上高は343億74百万円（同0.1%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億85百万円（同2.3%増）となりました。これらの結果、当事業部門における売上高は345億95百万円（同0.3%減）となりました。

その他不動産事業におきましては、不動産小口化商品「アセットシェアリング渋谷青山（完売）」及び「アセットシェアリング北千住駅前（一部）」、「アセットシェアリング京町家再生（一部）」の販売により21億27百万円、中古戸建の販売により9億3百万円、一棟物等のその他不動産の販売により38億99百万円をそれぞれ計上し、合計で69億29百万円（同37.7%増）となりました。また、賃貸収入売上は6億5百万円（同1.5%増）、その他収入売上は、同業他社や個人向けリノベーション内装工事の売上等により、13億76百万円（同29.9%増）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は89億11百万円（同33.2%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57億16百万円から34百万円減少（前期比0.6%減）し、56億82百万円となりました。また売上総利益率は、前連結会計年度の13.8%から0.7ポイント低下し13.1%となりました。これは、リノヴェックスマンション販売の粗利益率が11.2%と前期に比べ0.3ポイント低下したためであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益につきましては、前連結会計年度の17億56百万円から1億96百万円減少（同11.2%減）し、15億60百万円となりました。これは、売上総利益が前期より34百万円減少（同0.6%減）したことに加え、アセットシェアリング事業の販売促進費をはじめとした販売費や、人員増強に伴う人件費の増加により、販売費及び一般管理費が、前期に比べ1億62百万円増加（同4.1%増）したためであります。

(経常損益)

当連結会計年度の経常利益につきましては、前連結会計年度の13億43百万円から89百万円減少し、12億53百万円となりました。これは、営業外費用が前期に比べ1億12百万円減少（同23.8%減）したためであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前連結会計年度の8億91百万円から88百万円減少し、8億2百万円となりました。これは経常利益が前期に比べ89百万円減少したためであります。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

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

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

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成28年5月期	平成29年5月期	平成30年5月期
自己資本比率(%)	27.7	26.6	31.6
時価ベースの自己資本比率(%)	22.9	21.1	28.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	-	3.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	-	22.1

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。なお、平成28年5月期及び平成29年5月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、いずれも表示しておりません。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

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1,731,589千円であります。その主なものは、リースバック物件の取得及び安定的な賃料収入を確保する目的での賃貸用不動産の取得に係る設備投資であります。

中古マンション再生流通事業においては、重要な設備投資は実施しておりません。

その他不動産事業においては、主にリースバック物件の取得に1,308,283千円、安定的な賃料収入を確保する目的での賃貸用不動産の取得に410,675千円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成30年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	借地権	合計	
本社 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業・会社統括業務	事務所	2,817	-	935	-	3,752	116
横浜店 ほか6店	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	15,945	-	2,195	-	18,140	102
賃貸用不動産 (東京都港区他)	その他不動産事業	賃貸 不動産	2,694,622	3,572,798 (10,119.09)	90,165	467,663	6,825,250	-

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

2. 本社及び横浜店ほか6店は賃借物件であり、当連結会計年度における賃借料の総額は本社が70,996千円、横浜店ほか6店が54,966千円であります。

(2) 国内子会社

平成30年5月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
(株)インテリックス 空間設計	本社 (東京都目黒区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	102,467	1,261	250,319 (318.30)	354,048	54
	青山店 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	15,436	2,670	-	18,106	3
(株)インテリックス 住宅販売	本社 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	1,063	285	-	1,349	16

(注) 1. (株)インテリックス空間設計青山店及び(株)インテリックス住宅販売本社は親会社(株)インテリックスからの賃借物件であります。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

(1) 重要な設備の新設

該当する計画はありません。

(2) 重要な改修

該当する計画はありません。

(3) 重要な設備の除却等

該当する計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	17,500,000
計	17,500,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成30年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成30年8月28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	8,931,900	8,931,900	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 は100株であ ります。
計	8,931,900	8,931,900	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成27年10月9日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成30年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成30年7月31日)
新株予約権の数(個)	3,215	3,215
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式(注)1	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	321,500(注)1	321,500(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	781(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成28年9月1日 至平成32年8月31日(注)3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合 の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 834 資本組入額 417(注)4	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得に ついては、当社取締役会の承認を 要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関 する事項	(注)6	同左

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

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

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

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（または併合）の比率

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

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

行使価額は、金781円とします。

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

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

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

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

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

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

3. 本新株予約権を権利行使することができる期間（以下、「権利行使期間」という。）は、平成28年9月1日から平成32年8月31日までとします。

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

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

5. 新株予約権者は、平成28年5月期または平成29年5月期の2事業年度において、当社の経常利益が下記(a)又は(b)に掲げる各条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち、それぞれ定められた割合の個数を行使することができる。

(a) 平成28年5月期の経常利益が10億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の50%

(b) 平成28年5月期及び平成29年5月期の経常利益の合計額が22億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の100%

ただし、上記(b)については、当該2事業年度において一度でも経常利益が7億4500万円（平成27年5月期の経常利益）を下回った場合は、合計22億円を達成していたとしても、本新株予約権を行使することはできないものとする。

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

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

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとします。

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできないものとします。

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

交付する再編対象会社の新株予約権の数

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

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とします。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定することとします。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

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

新株予約権を行使することができる期間

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

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

上記4. に準じて決定することとします。

譲渡による新株予約権の取得の制限

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

その他新株予約権の行使の条件

上記5. に準じて決定することとします。

新株予約権の取得事由及び条件

上記4. に準じて決定することとします。

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定することとします。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成25年6月1日～ 平成25年11月30日 (注)1	1,216	76,785	27,748	1,690,575	27,748	1,799,424
平成25年12月1日 (注)2	7,601,715	7,678,500	-	1,690,575	-	1,799,424
平成26年2月4日 (注)3	850,000	8,528,500	403,877	2,094,452	403,877	2,203,301
平成26年2月24日 (注)4	190,800	8,719,300	90,658	2,185,111	90,658	2,293,960
平成25年12月1日～ 平成26年5月31日 (注)1	79,000	8,798,300	18,027	2,203,138	18,027	2,311,987
平成26年6月1日～ 平成26年6月18日 (注)1	27,300	8,825,600	6,229	2,209,368	6,229	2,318,217
平成29年6月1日～ 平成30年5月31日 (注)1	106,300	8,931,900	44,327	2,253,695	44,327	2,362,544

(注)1. 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。

2. 平成25年12月1日付で普通株式1株を100株に株式分割いたしました。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,002.00円

発行価額 950.30円

資本組入額 475.15円

払込金総額 807,755千円

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

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

発行価格 950.30円

資本組入額 475.15円

割当先は、岡三証券㈱であります。

(5) 【所有者別状況】

平成30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)	-	16	26	33	46	2	4,852	4,975	-
所有株式数 (単元)	-	10,682	1,970	35,348	6,211	6	35,084	89,301	1,800
所有株式数の 割合(%)	-	11.96	2.21	39.58	6.96	0.01	39.28	100.00	-

(注) 自己株式109株は、「個人その他」に1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】

平成30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	3,341,300	37.41
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	495,800	5.55
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	199,100	2.23
日本トラスティ・サービス信託銀行株 式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	152,700	1.71
山本 貴美子	東京都港区	133,000	1.49
山本 卓也	東京都港区	120,200	1.35
日本トラスティ・サービス信託銀行株 式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1-8-11	115,900	1.30
GOLDMAN SACHS INT ERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サック ス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木6-10-1)	108,700	1.22
BNY FOR GCM CLIE NT ACCOUNTS (E) BD (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	TAUNUSANLAGE 12, 60325 FRANKFURT, AM MAIN GERMANY (東京都千代田区丸の内2-7-1)	80,000	0.90
北沢産業株式会社	東京都渋谷区東2-23-10	71,400	0.80
計	-	4,818,100	53.94

(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) 492,800株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 149,000株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5) 115,900株

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

平成30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 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,930,000	89,300	-
単元未満株式	1,800	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,931,900	-	-
総株主の議決権	-	89,300	-

(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】

平成30年5月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(株)インテリックス	東京都渋谷区渋谷2-12-19	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

(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】 普通株式

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	109	-	109	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成30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17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34円となり、連結配当性向は37.6%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)
平成30年1月12日 取締役会決議	150,925	17
平成30年7月12日 取締役会決議	151,840	17

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成26年5月	平成27年5月	平成28年5月	平成29年5月	平成30年5月
最高(円)	107,100 1,408	965	1,059	914	1,346
最低(円)	38,450 780	580	600	667	814

(注)1. 最高・最低株価は、平成28年6月9日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

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

印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しています。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年12月	平成30年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	1,164	1,346	1,281	1,148	1,117	1,130
最低(円)	976	1,058	1,015	991	995	1,010

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性12名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	山本 卓也	昭和29年3月17日生	昭和49年9月 大洋興業(株)入社 昭和51年9月 三越商事(株)入社 昭和58年9月 秀和恒産(株)入社 昭和60年7月 (株)サンクホーム入社 昭和61年4月 (株)セントラルプラザ設立 代表取締役社長 平成7年7月 (株)プレステージ(現 当社)設 立 平成9年1月 当社代表取締役社長 平成10年2月 (株)インテリックス空間設計設立 代表取締役社長(現任) 平成15年3月 (株)インテリックス住宅販売代表取 締役(現任) 平成15年4月 (株)イーアライアンス代表取締役 (現任) 平成22年6月 当社代表取締役社長営業部門担当 平成23年3月 当社代表取締役社長(現任)	(注)4	122,300
専務取締役	管理部門担当兼 経営企画部長	鶴田 豊彦	昭和32年9月25日生	昭和51年4月 (株)エスコム入社 平成元年3月 (株)西武百貨店入社 平成2年3月 岡三証券(株)入社 平成9年1月 ジブコ(株)入社 平成12年1月 同社執行役員経営企画室長兼総務 部長 平成12年11月 マルコ(株)入社財務部長兼総務部長 平成13年7月 (株)ジェネラル ソリューションズ 入社 平成14年1月 同社執行役員経営企画室長兼内部 監査室長 平成14年9月 当社入社 平成15年6月 当社取締役経営企画部長 平成17年12月 当社取締役管理本部長兼経営企画 部長 平成22年8月 当社専務取締役管理部門担当兼経 営企画部長(現任) 平成24年5月 (株)インテリックス住宅販売取締役 (現任) 平成27年4月 (株)インテリックスプロパティ取締 役(現任) 平成30年1月 (株)インテリックス信用保証取締役 (現任)	(注)4	37,800

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	滝川 智庸	昭和34年9月14日生	昭和58年4月 ㈱新居千秋都市建築設計入社 平成10年5月 ㈱インテリックス空間設計入社 平成13年2月 ㈱インテリックス空間設計取締役 (現任) 平成24年8月 当社取締役(現任)	(注)4	19,400
取締役	執行役員アセット 事業部長	小山 俊	昭和43年11月4日生	平成3年4月 ㈱大一入社 平成5年4月 ㈱ランディックス入社 平成8年4月 ㈱プライムタウン入社 平成10年4月 当社入社 平成15年2月 当社横浜店長 平成25年6月 当社執行役員ソリューション営業 部長 平成26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 平成27年1月 当社執行役員アセット事業部長 平成27年4月 ㈱インテリックスプロパティ取締 役(現任) 平成29年8月 当社取締役兼執行役員アセット事 業部長(現任)	(注)4	7,300
取締役	執行役員リノ ヴェックスマン ション事業部門 地域営業部長兼 カスタマーサー ビス室長	相馬 宏昭	昭和46年5月13日生	平成5年4月 ㈱千代田流通サービス入社 平成6年4月 スカイネット㈱入社 平成8年4月 新宿リハウス㈱(現三井不動産リア ルティ㈱)入社 平成13年11月 当社入社 平成19年8月 当社新宿店長 平成23年6月 当社執行役員東京統括部長兼渋谷 店営業部長 平成24年3月 当社執行役員営業企画部長兼渋谷 第2営業部長 平成27年9月 当社執行役員リノヴェックスマン ション事業部門渋谷第2営業部長 兼地域営業部長 平成28年7月 当社執行役員リノヴェックスマン ション事業部門横浜営業部長兼地 域営業部長 平成29年7月 当社執行役員リノヴェックスマン ション事業部門地域営業部長 平成29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 平成30年3月 当社取締役兼執行役員リノヴェッ クスマンション事業部門地域営業 部長兼カスタマーサービス室長(現 任) 平成30年4月 ㈱インテリックス空間設計取締 役(現任)	(注)4	1,200

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	執行役員ソリューション事業部長兼コンサルティング事業部長兼ソリューション事業部長	俊成 誠司	昭和54年4月13日生	平成16年4月 みずほ証券(株)入社 平成18年9月 KBC証券(株)入社 平成21年1月 (株)東京証券取引所入社 平成23年1月 当社入社 平成25年9月 当社財務部長 平成27年1月 当社執行役員ソリューション事業部長 平成27年4月 (株)インテリックスプロパティ取締役(現任) 平成29年8月 当社取締役兼執行役員ソリューション事業部長 平成30年1月 (株)インテリックス信用保証取締役(現任) 平成30年7月 当社取締役兼執行役員ソリューション事業部長兼コンサルティング事業部長兼ソリューション事業部長(現任)	(注)4	-
取締役	-	種市 和実	昭和24年5月17日生	昭和43年4月 (株)住友銀行(現(株)三井住友銀行)入行 平成13年4月 同行 本店(東京) 上席調査役 平成14年1月 千代田スバック(株)入社 ファシリテイ事業本部長 平成19年6月 同社 取締役営業推進本部長兼営業企画部長 平成20年6月 同社 取締役管理本部長 平成23年6月 同社 常勤監査役 平成27年8月 当社取締役(現任)	(注)4	700

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	村木 徹太郎	昭和40年3月17日生	平成3年7月 スイス銀証券会社東京支店(現UBS証券株)入社 平成8年9月 世界銀行グループ入行 平成13年6月 ハーバード大学行政大学院(ケネディスクール)MPA取得 平成14年5月 イデアキャピタル株 代表パートナー 平成15年7月 株産業再生機構入社 マネージングディレクター 平成16年5月 株カネボウ化粧品 取締役兼執行役最高財務責任者(CFO) 平成19年9月 株東京証券取引所グループ入社 経営企画部 企画統括役 平成21年5月 株TOKYO AIM取引所 代表取締役社長 平成24年10月 フロンティア・マネジメント株入社 専務執行役員 平成24年12月 同社 専務執行役員兼シンガポール支店長 平成28年3月 株パラマウント・エイム 代表取締役(現任) 平成29年8月 当社取締役(現任)	(注)4	-
常勤監査役	-	大林 彰	昭和27年12月8日生	昭和51年4月 株大和銀行(現株りそな銀行)入行 平成15年10月 りそな信託銀行株内部監査部長 平成16年8月 日本トラスティ情報システム株代表取締役常務 平成19年8月 当社常勤監査役(現任) 株インテリックス空間設計監査役(現任) 株インテリックス住宅販売監査役(現任) 平成27年4月 株インテリックスプロパティ監査役(現任) 平成30年1月 株インテリックス信用保証監査役(現任)	(注)5	10,000
監査役	-	江幡 寛	昭和24年4月8日生	昭和55年4月 仲川会計事務所入所 昭和60年1月 江幡寛税理士事務所開設 所長(現任) 平成7年7月 当社代表取締役 平成9年8月 当社代表取締役退任 平成10年2月 株インテリックス空間設計監査役 平成11年1月 株セントラルプラザ監査役 平成11年2月 当社監査役(現任)	(注)6	11,700
監査役	-	米谷 正弘	昭和22年1月6日生	昭和44年7月 株日本勧業銀行(現株みずほ銀行)入行 平成2年3月 同行 大船支店長 平成4年5月 同行 大岡山支店長 平成8年6月 株福邦銀行 取締役営業統括部長兼国際部長 平成10年6月 同行 取締役営業統括部長 平成14年4月 同行 取締役企画部長 平成16年6月 同行 常務取締役 平成19年6月 日本土地建物株 顧問 日本土地建物販売株 監査役 平成19年12月 日本土地建物株 常務執行役員 横浜支社長 平成22年1月 同社顧問 平成22年8月 当社監査役(現任)	(注)7	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	飯村 修也	昭和39年2月13日生	昭和62年4月 東京証券取引所入所 平成13年7月 同所 総務部広報室課長 平成22年6月 ㈱東京証券取引所派生商品課長 平成26年3月 ㈱大阪取引所市場企画部長 平成28年4月 ㈱日本取引所グループ人事部 平成28年6月 日本証券金融㈱常勤監査役(現任) 平成30年8月 当社監査役(現任)	(注)7	-
計						210,400

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

2. 取締役 種市和実及び村木徹太郎は、社外取締役であります。
3. 監査役 大林彰、米谷正弘及び飯村修也は、社外監査役であります。
4. 平成30年8月28日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
5. 平成27年8月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成28年8月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 平成30年8月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
8. 取締役 俊成誠司は、代表取締役社長 山本卓也の娘婿であります。
9. 本書提出日現在の執行役員は上記取締役兼執行役員のほか、次の6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 浅井 勉 横浜営業部長
 執行役員 村松 淳弥 人事・人材開発部長
 執行役員 中拂 一成 財務部長 兼 業務管理部長
 執行役員 平野 秀明 大阪営業部長
 執行役員 能城 浩一 リースバック事業部長
 執行役員 中 伸雄 渋谷営業部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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

企業統治の体制の概要及び当該企業統治の体制を採用する理由

コーポレート・ガバナンスの基本的な考え方

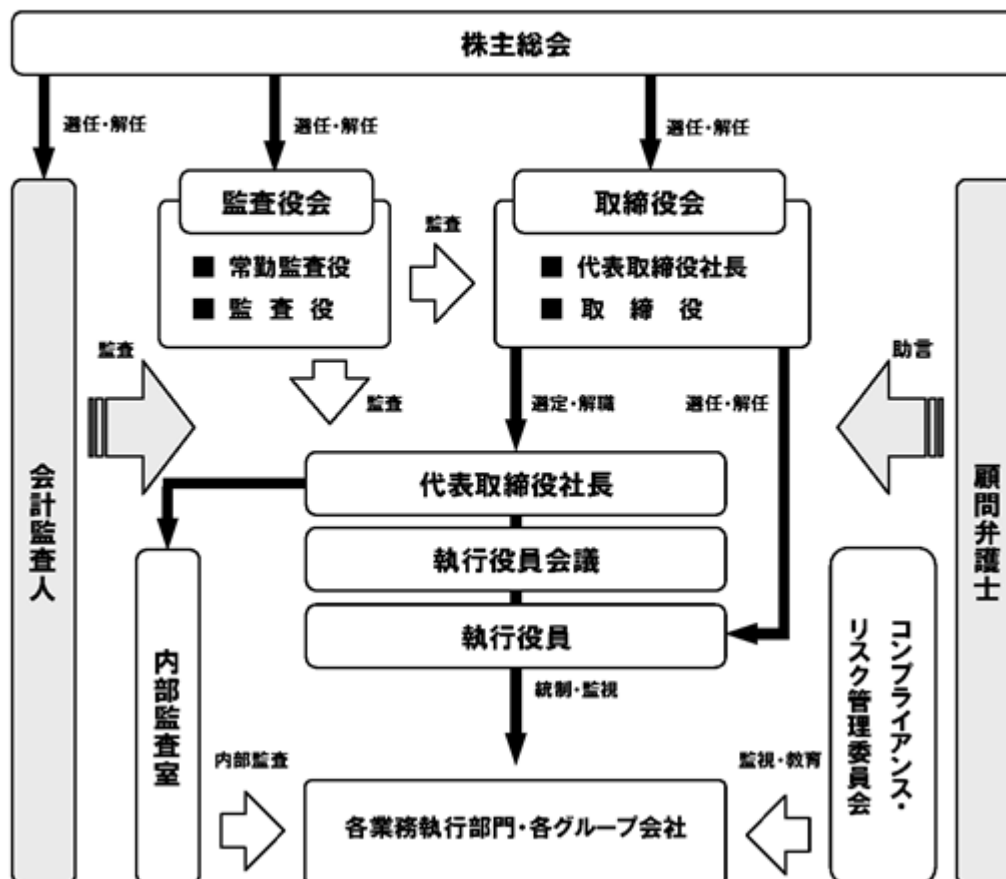
企業に関わるステークホルダー（利害関係者）は、株主、取締役、監査役、従業員、顧客、取引先、債権者、地域社会等さまざまであります。グローバル化の進展による企業を取り巻く経営環境の変化や企業不祥事の発生等の影響もあり、株主から負託を受けた資金を効率的に活用するとともに、不正行為を防止するための統治機構をいかに整備し、実践していくかが企業に課せられた重要な課題となっております。その意味で企業統治には、効率的かつ健全な企業経営を可能にする経営管理組織の構築が極めて重要であると認識しております。当社グループでは経営環境の変化に対応するため、グループ各社の経営責任を明確にした上で、グループ経営の最適化と健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

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

当社は、取締役8名（内、社外取締役2名）、監査役4名（内、社外監査役3名）の役員構成のもと、経営の迅速な意思決定及び経営戦略を効率的かつ機動的に展開しております。また、経営の意思決定及び業務執行に係る適正な監査・監督が十分に機能する体制として、監査役会設置会社制度を採用するとともに、組織の更なる強化を目的に、執行役員制度を導入しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次の図のとおりであります。

コーポレート・ガバナンス体制



a. 会社の機関の内容

(a) 取締役会

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

(b) 執行役員会議

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

(c) コンプライアンス・リスク管理委員会

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

(d) 監査役会

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

b. 内部統制システムの状況及びリスク管理体制の整備の状況

当社は、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
- ・ 監査役職務を補助すべき使用人の任命又は異動については、監査役会の同意を必要とする。
 - ・ 監査役から監査業務に必要な指示を受けた使用人は、その指示に関する限りにおいては、取締役の指揮命令を受けないものとする。
- (h) 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社の監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・ 当社グループの取締役及び使用人は、当社及びグループ各社の業務又は業績に与える重要な事項や重大な法令違反又は定款違反もしくは不正行為の事実、又は当社及びグループ各社に著しい損害を及ぼす事実を知ったときは、直ちに当社監査役に報告する。
また、当社グループの取締役及び使用人は、当社の監査役から報告を求められた場合には、速やかに必要な報告及び情報提供を行う。
当社グループは、当社の監査役への報告を行った当社グループの取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底する。
- (i) 監査役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、当該監査役職務の執行に必要な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) その他監査役職務の執行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られることができるものとする。
 - ・ 監査役は、代表取締役、内部監査部門及び会計監査人と定期的な情報交換を行い、意思の疎通を図るものとする。
 - ・ 取締役又は取締役会は、監査役が必要と認めた重要な取引先の調査への協力、監査役職務遂行上、監査役が必要と認めた場合、弁護士及び公認会計士等の外部専門家との連携を図れる環境の体制を整備する。

c. 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。

内部監査及び監査役監査の状況

a. 内部監査

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

b. 監査役監査

監査役監査につきましては、監査役（社外監査役3名を含む4名で構成しております。）は取締役会に出席し、とりわけ常勤監査役は取締役の職務執行の監査を行うため、取締役会に加え執行役員会議その他の会議にも適宜出席するほか、個別に取締役及び幹部社員との面談等も行い、積極的、客観的かつ公正な監査を行っております。

監査役は、税理士1名を含め、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

また、監査役は、会計監査人、内部監査室長、内部統制部門担当者と緊密な連携を保ち、重ねて調査する必要があると認められる案件、迅速に対処すべき案件等を見極め合理的な監査に努めております。

会計監査の状況

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

平成30年5月期における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名は、次のとおりであります。

指定有限責任社員 業務執行社員 永澤 宏一

指定有限責任社員 業務執行社員 林 一樹

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

また、監査業務に係る補助者は公認会計士5名、その他12名であります。

当社とEY新日本有限責任監査法人は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。

社外取締役及び社外監査役

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

社外取締役であります種市和実氏、村木徹太郎氏、社外監査役であります大林彰氏、米谷正弘氏、飯村修也氏は、会社経営者としての幅広い経験、見識を有しており、経営全般の監視及び客観的な立場での助言、提言をお願いしております。

当社と社外取締役及び社外監査役との間では、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係は、それぞれありません。なお、種市和実氏及び村木徹太郎氏は、(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員であります。

当社は、社外取締役及び社外監査役の選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

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

役員の報酬等

a. 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	109,353	109,353	-	-	6
監査役 (社外監査役を除く。)	1,440	1,440	-	-	1
社外役員	14,415	14,415	-	-	5

- (注) 1. 当事業年度末現在の人員数は取締役8名(うち社外取締役2名)、監査役3名(うち社外監査役2名)であります。なお、上記支給人員には、平成29年8月25日開催の定時株主総会終結の時をもって退任した社外取締役1名及び平成30年3月16日に辞任により退任した取締役1名を含み、無報酬の取締役1名を除いております。
2. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 取締役の報酬限度額は、平成19年8月開催の定時株主総会において年額3億円以内(使用人兼務取締役の使用人部分は含まない。)とする決議をしております。また、平成20年8月開催の定時株主総会において、ストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬額を別枠として、年額5千万円以内とする決議をしております。
4. 監査役の報酬限度額は、平成15年8月開催の定時株主総会において年額5千万円以内とする決議をしております。また、平成20年8月開催の定時株主総会において、ストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬額を別枠として、年額5百万円以内とする決議をしております。
5. 上記のほか、当社は、平成20年8月21日開催の第13回定時株主総会において役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給を行うことについてご承認をいただいております。

b. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

c. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

また、取締役会が代表取締役に決定を一任したときは、独立社外取締役の適切な関与・助言を得、代表取締役がこれを決定することにしております。

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

株式の保有状況

a. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

銘柄数: 2銘柄

貸借対照表計上額の合計額97,310千円

b. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
北沢産業(株)	370,000	74,740	取引・協業関係の構築のため

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
北沢産業(株)	370,000	97,310	取引・協業関係の構築のため

- c. 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

区分	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金の 合計額	売却損益の 合計額	評価損益の 合計額
非上場株式	-	164,165	-	-	-
上記以外の株式	170,841	-	3,275	2,401	-

(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。

取締役の定数

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

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

取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役がその期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

自己株式の取得の決定機関

当社は、機動的な資本政策の実行を可能にするため、自己の株式の取得等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議によって定めることができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査法人に対する監査報酬は、監査目的並びに監査時間等から算出された報酬見積額について、当社監査役会の検討、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。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。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(平成29年6月1日から平成30年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成29年6月1日から平成30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。

なお、EY新日本有限責任監査法人は、平成30年7月1日付で新日本有限責任監査法人から名称変更しております。

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的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,208,900	5,846,830
売掛金	36,477	99,646
販売用不動産	1, 2 16,469,795	1, 2 13,683,780
仕掛販売用不動産	1 6,176,665	1 3,649,385
前渡金	371,350	311,740
繰延税金資産	128,455	125,124
その他	306,885	245,992
貸倒引当金	530	103
流動資産合計	28,697,999	23,962,396
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,973,280	3,694,962
減価償却累計額	634,275	849,980
建物及び構築物(純額)	1 2,339,005	1 2,844,982
土地	1 3,007,237	1 3,823,118
リース資産	45,192	71,957
減価償却累計額	45,192	47,869
リース資産(純額)	-	24,088
建設仮勘定	1 79,649	64,572
その他	86,225	114,532
減価償却累計額	66,726	75,750
その他(純額)	1 19,499	1 38,781
有形固定資産合計	5,445,392	6,795,543
無形固定資産		
借地権	1 467,663	1 467,663
その他	21,152	19,248
無形固定資産合計	488,816	486,911
投資その他の資産		
投資有価証券	245,581	361,915
繰延税金資産	3,617	-
その他	833,174	403,627
貸倒引当金	4,059	5,809
投資その他の資産合計	1,078,313	759,733
固定資産合計	7,012,522	8,042,188
資産合計	35,710,522	32,004,584

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	546,886	463,609
短期借入金	1 13,866,226	1 8,675,886
1年内償還予定の社債	160,000	240,000
1年内返済予定の長期借入金	1 1,174,701	1 1,671,469
未払法人税等	416,653	249,546
前受金	217,752	147,851
アフターサービス保証引当金	18,134	19,829
その他	649,748	864,218
流動負債合計	17,050,102	12,332,410
固定負債		
社債	330,000	680,000
長期借入金	1 8,332,910	1 8,378,593
資産除去債務	15,000	21,965
繰延税金負債	-	7,314
その他	462,606	446,082
固定負債合計	9,140,516	9,533,955
負債合計	26,190,619	21,866,365
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,209,368	2,253,695
資本剰余金	2,422,696	2,467,023
利益剰余金	4,873,180	5,383,871
自己株式	115	115
株主資本合計	9,505,130	10,104,475
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,983	17,969
繰延ヘッジ損益	1,981	1,265
その他の包括利益累計額合計	7,964	16,703
新株予約権	22,737	17,039
純資産合計	9,519,902	10,138,218
負債純資産合計	35,710,522	32,004,584

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
売上高	41,400,199	43,507,067
売上原価	1 35,683,810	1 37,824,926
売上総利益	5,716,389	5,682,140
販売費及び一般管理費	2 3,959,575	2 4,121,733
営業利益	1,756,813	1,560,407
営業外収益		
受取利息	1,342	4,782
受取配当金	7,726	5,582
投資有価証券売却益	-	2,401
違約金収入	12,295	6,549
業務受託料	1,100	600
補助金収入	15,808	246
受取手数料	2,955	4,668
受取補償金	-	9,437
その他	19,768	20,850
営業外収益合計	60,995	55,119
営業外費用		
支払利息	351,364	288,097
支払手数料	70,524	62,773
投資有価証券売却損	30,641	-
その他	22,124	10,848
営業外費用合計	474,655	361,718
経常利益	1,343,153	1,253,807
特別利益		
固定資産売却益	-	3 125
新株予約権戻入益	583	63
特別利益合計	583	188
特別損失		
固定資産処分損	4 2,471	4 418
貸倒引当金繰入額	-	1,599
特別損失合計	2,471	2,018
税金等調整前当期純利益	1,341,265	1,251,977
法人税、住民税及び事業税	450,374	445,817
法人税等調整額	295	3,334
法人税等合計	450,079	449,152
当期純利益	891,186	802,824
親会社株主に帰属する当期純利益	891,186	802,824

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
当期純利益	891,186	802,824
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	52,163	23,953
繰延ヘッジ損益	1,107	715
その他の包括利益合計	53,271	24,668
包括利益	944,457	827,493
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	944,457	827,493
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 平成28年6月1日 至 平成29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	2,209,368	2,422,696	4,290,886	115	8,922,836
当期変動額					
剰余金の配当			308,892		308,892
親会社株主に帰属する当期純利益			891,186		891,186
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	582,294	-	582,294
当期末残高	2,209,368	2,422,696	4,873,180	115	9,505,130

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	58,147	3,088	61,236	23,320	8,884,919
当期変動額					
剰余金の配当					308,892
親会社株主に帰属する当期純利益					891,186
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	52,163	1,107	53,271	583	52,688
当期変動額合計	52,163	1,107	53,271	583	634,982
当期末残高	5,983	1,981	7,964	22,737	9,519,902

当連結会計年度（自 平成29年6月1日 至 平成30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	2,209,368	2,422,696	4,873,180	115	9,505,130
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	44,327	44,327			88,654
剰余金の配当			292,133		292,133
親会社株主に帰属する当期純利益			802,824		802,824
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	44,327	44,327	510,691	-	599,345
当期末残高	2,253,695	2,467,023	5,383,871	115	10,104,475

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	5,983	1,981	7,964	22,737	9,519,902
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					88,654
剰余金の配当					292,133
親会社株主に帰属する当期純利益					802,824
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	23,953	715	24,668	5,697	18,971
当期変動額合計	23,953	715	24,668	5,697	618,316
当期末残高	17,969	1,265	16,703	17,039	10,138,218

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,341,265	1,251,977
減価償却費	197,263	242,064
貸倒引当金の増減額(は減少)	187	1,322
アフターサービス保証引当金の増減額(は減少)	10,334	1,695
受取利息及び受取配当金	9,068	10,365
支払利息	351,364	288,097
為替差損益(は益)	0	11
新株予約権戻入益	583	63
投資有価証券売却損益(は益)	30,641	2,401
固定資産処分損益(は益)	2,471	293
売上債権の増減額(は増加)	17,763	63,168
たな卸資産の増減額(は増加)	2,705,921	5,480,790
前渡金の増減額(は増加)	36,310	59,609
仕入債務の増減額(は減少)	53,282	83,277
未収消費税等の増減額(は増加)	2,004	-
未払消費税等の増減額(は減少)	37,020	137,286
その他の資産の増減額(は増加)	57,939	38,399
その他の負債の増減額(は減少)	144,476	26,076
小計	549,501	7,239,374
利息及び配当金の受取額	9,068	10,273
利息の支払額	347,347	281,755
法人税等の支払額	477,904	602,526
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,365,684	6,365,365
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	183,419	225,414
定期預金の払戻による収入	80,000	683,014
固定資産の取得による支出	541,813	1,736,015
固定資産の売却による収入	-	255
投資有価証券の取得による支出	-	264,787
投資有価証券の売却による収入	112,121	185,238
貸付けによる支出	160,000	109,900
貸付金の回収による収入	499	160,020
その他	30	19,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	692,641	1,326,587
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	3,677,595	5,190,340
長期借入れによる収入	4,152,800	6,197,500
長期借入金の返済による支出	5,158,804	5,655,049
社債の発行による収入	300,000	600,000
社債の償還による支出	125,000	170,000
リース債務の返済による支出	630	1,650
新株予約権の行使による株式の発行による収入	-	83,020
配当金の支払額	306,582	291,728
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,539,377	4,428,248
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	481,052	610,529
現金及び現金同等物の期首残高	4,111,810	4,592,862
現金及び現金同等物の期末残高	4,592,862	5,203,391

【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 4社

連結子会社の名称

(株)インテリックス空間設計

(株)インテリックス住宅販売

(株)インテリックスプロパティ

(株)インテリックス信用保証

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

(2) 非連結子会社はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 - 社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

各連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ デリバティブ

時価法を採用しております。

ハ たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産(リース資産を除く)

平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他は定率法によっております。

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

また、耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物 3~50年

その他 3~20年

ロ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ハ 無形固定資産

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

ニ 長期前払費用

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

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

(2) 適用予定日

平成34年5月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による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せ

（追加情報）

（有形固定資産から販売用不動産への振替）

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち290,569千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

（販売用不動産から有形固定資産への振替）

販売用不動産のうち123,073千円を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
販売用不動産	12,437,086千円	10,564,428千円
仕掛販売用不動産	5,282,940	2,854,668
建物及び構築物	2,270,271	2,632,226
土地	2,922,242	3,368,238
建設仮勘定	68,357	-
その他(有形固定資産)	2,775	2,090
借地権	467,663	467,663
計	23,451,337	19,889,315

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
短期借入金	10,340,026千円	6,277,686千円
1年内返済予定の長期借入金	612,933	1,017,404
長期借入金	7,226,068	7,321,707
計	18,179,027	14,616,798

2 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
販売用不動産	6,585,235千円	5,930,162千円

(連結損益計算書関係)

1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成28年6月1日 至平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自平成29年6月1日 至平成30年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	252,970千円	289,604千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	257,017	288,817
計	4,047	786

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成28年6月1日 至平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自平成29年6月1日 至平成30年5月31日)
販売仲介手数料	1,022,504千円	969,974千円
給与及び手当	1,157,279	1,172,157

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成28年6月1日 至平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自平成29年6月1日 至平成30年5月31日)
工具、器具及び備品	-千円	125千円

4 固定資産処分損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
建物及び構築物	2,142千円	65千円
その他	328	353
計	2,471	418

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	38,352千円	36,967千円
組替調整額	30,641	2,401
税効果調整前	68,994	34,566
税効果額	16,830	10,612
その他有価証券評価差額金	52,163	23,953
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	1,596	1,031
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,596	1,031
税効果額	488	315
繰延ヘッジ損益	1,107	715
その他の包括利益合計	53,271	24,668

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29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	8,825,600	-	-	8,825,600
合計	8,825,600	-	-	8,825,600
自己株式				
普通株式	109	-	-	109
合計	109	-	-	109

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	22,737
	合計	-	-	-	-	-	22,737

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年7月11日 取締役会	普通株式	167,684	19	平成28年5月31日	平成28年8月10日
平成29年1月10日 取締役会	普通株式	141,207	16	平成28年11月30日	平成29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
平成29年7月11日 取締役会	普通株式	141,207	利益剰余金	16	平成29年5月31日	平成29年8月9日

当連結会計年度（自平成29年6月1日至平成30年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式（注）1	8,825,600	106,300	-	8,931,900
合計	8,825,600	106,300	-	8,931,900
自己株式				
普通株式	109	-	-	109
合計	109	-	-	109

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加106,300株は、新株予約権の行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	17,039
	合計	-	-	-	-	-	17,039

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年7月11日取締役会	普通株式	141,207	16	平成29年5月31日	平成29年8月9日
平成30年1月12日取締役会	普通株式	150,925	17	平成29年11月30日	平成30年2月9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
平成30年7月12日取締役会	普通株式	151,840	利益剰余金	17	平成30年5月31日	平成30年8月10日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
現金及び預金勘定	5,208,900千円	5,846,830千円
預入期間が3か月を超える定期預金	616,038	643,438
現金及び現金同等物	4,592,862	5,203,391

(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において入金管理、遅延状況の把握を行い、リスク低減を図っております。

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

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成29年5月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	5,208,900	5,208,900	-
(2) 投資有価証券	245,581	245,581	-
資産計	5,454,481	5,454,481	-
(3) 短期借入金	13,866,226	13,866,226	-
(4) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	9,507,611	9,508,704	1,092
負債計	23,373,837	23,374,930	1,092
デリバティブ取引(*)	(2,855)	(2,855)	-

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

当連結会計年度（平成30年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	5,846,830	5,846,830	-
(2) 投資有価証券	197,750	197,720	30
資産計	6,044,580	6,044,550	30
(3) 短期借入金	8,675,886	8,675,886	-
(4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）	10,050,062	10,048,118	1,943
負債計	18,725,948	18,724,004	1,943
デリバティブ取引（*）	(1,824)	(1,824)	-

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

（注）1．金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

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

負 債

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）

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

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

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

2．時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
非上場株式	0	164,165

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

3．金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成29年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	5,095,878	-	-	-
合計	5,095,878	-	-	-

当連結会計年度（平成30年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	5,770,261	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	100,000	-	-
合計	5,770,261	100,000	-	-

4. 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成29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	13,866,226	-	-	-	-	-
長期借入金	1,174,701	2,150,674	1,265,665	1,282,220	968,611	2,665,738
合計	15,040,927	2,150,674	1,265,665	1,282,220	968,611	2,665,738

当連結会計年度（平成30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	8,675,886	-	-	-	-	-
長期借入金	1,671,469	2,959,723	1,651,614	488,539	1,479,338	1,799,376
合計	10,347,355	2,959,723	1,651,614	488,539	1,479,338	1,799,376

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成29年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成30年5月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
(1) 国債・地方債等	-	-	-
(2) 社債	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
(1) 国債・地方債等	-	-	-
(2) 社債	100,440	100,410	30
(3) その他	-	-	-
小計	100,440	100,410	30
合計	100,440	100,410	30

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成29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	144,424	158,024	13,599
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	144,424	158,024	13,599
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	101,156	96,223	4,933
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	101,156	96,223	4,933
合計	245,581	254,247	8,666

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 0千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含まれておりません。

当連結会計年度（平成30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	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	97,310	71,410	25,900
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	97,310	71,410	25,900
合計	97,310	71,410	25,900

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額 164,165千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含まれておりません。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額 （千円）	売却損の合計額 （千円）
(1) 株式	112,121	59	30,701
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	112,121	59	30,701

当連結会計年度（自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額 （千円）	売却損の合計額 （千円）
(1) 株式	185,238	13,631	11,230
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	185,238	13,631	11,230

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(平成29年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成30年5月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(平成29年5月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動 支払固定	長期借入金	181,308	170,462	2,855
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 受取変動 支払固定	長期借入金	593,353	441,789	(注) 2
合計			774,661	612,251	2,855

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

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

当連結会計年度(平成30年5月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動 支払固定	長期借入金	170,462	159,616	1,829
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 受取変動 支払固定	長期借入金	441,789	290,225	(注) 2
合計			612,251	449,841	1,829

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

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

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成28年6月1日 至 平成29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、22,625千円であります。

当連結会計年度(自 平成29年6月1日 至 平成30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、23,568千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

前連結会計年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

該当事項はありません。

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
新株予約権戻入益	583	63

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成27年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社監査役 2名 当社従業員 61名 当社子会社取締役 2名 当社子会社従業員 10名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 440,000株(注)1
付与日	平成27年10月27日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成28年9月1日~平成32年8月31日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権者は平成28年5月期または平成29年5月期の2事業年度において、当社の経常利益が下記

(a)又は(b)に掲げる各条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち、それぞれ定められた割合の個数を行うことができる。

(a)平成28年5月期の経常利益が10億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の50%

(b)平成28年5月期及び平成29年5月期の経常利益の合計が22億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の100%

ただし、上記(b)については、当該2事業年度において一度でも経常利益が745百万円(平成27年5月期の経常利益)を下回った場合には、合計22億円を達成していたとしても、本新株予約権を行使することはできないものとする。

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

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

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成30年5月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成27年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	214,500
付与	-
失効	-
権利確定	214,500
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	214,500
権利確定	214,500
権利行使	106,300
失効	1,200
未行使残	321,500

単価情報

	平成27年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	781
行使時平均株価 (円)	1,093
付与日における公正な評価単価 (円)	53

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税否認額	25,077千円	17,864千円
未払固定資産税否認額	8,119	6,346
未払不動産取得税否認額	11,805	13,503
連結会社間内部利益消去	1	578
未払賞与否認額	57,363	63,343
アフターサービス保証引当金否認額	5,869	6,561
たな卸資産評価損否認額	28,612	27,665
未収家賃否認額	-	26,792
その他	16,100	11,152
小計	152,946	173,807
評価性引当額	24,491	48,683
計	128,455	125,124
繰延税金資産(固定)		
繰越欠損金	26,451	42,714
役員退職慰労引当金否認額	41,611	41,402
ゴルフ会員権評価損否認額	6,620	6,620
貸倒引当金損金算入限度超過額	3,373	3,909
その他有価証券評価差額金	4,196	-
その他	8,590	8,484
小計	90,843	103,130
評価性引当額	85,711	102,514
計	5,132	615
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	1,514	7,930
計	1,514	7,930
繰延税金資産の純額	132,073	117,809

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

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%	0.9%
住民税均等割	0.7%	0.8%
評価性引当額の増減	0.8%	3.3%
その他	0.1%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.6%	35.9%

(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 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
期首残高	15,000千円	15,000千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	6,965
時の経過による調整額	-	-
資産除去債務の履行による減少額	-	-
その他増減額(は減少)	-	-
期末残高	15,000	21,965

(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120,001千円(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51,069千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	5,192,627	4,889,120
期中増減額	303,506	598,654
期末残高	4,889,120	5,487,775
期末時価	4,669,441	5,519,805

(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(551,955千円)及び販売用不動産を賃貸不動産の振り替えたことによる増加(131,031千円)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(765,585千円)、売却による減少(58,980千円)及び減価償却(162,012千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(1,311,085千円)及び販売用不動産を賃貸不動産の振り替えたことによる増加(123,073千円)であり、主な減少額は賃貸不動産をその他事業資産に振り替えたことによる減少(371,761千円)、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(290,569千円)、及び減価償却(173,089千円)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ものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務 諸表計上額
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	34,711,820	6,688,379	41,400,199	-	41,400,199
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	34,711,820	6,688,379	41,400,199	-	41,400,199
セグメント利益	1,247,479	1,000,787	2,248,266	491,453	1,756,813
セグメント資産	17,182,624	13,044,204	30,226,828	5,483,693	35,710,522
その他の項目					
減価償却費	11,739	184,542	196,281	981	197,263
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	18,662	527,437	546,099	329	546,429

(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 491,453千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額5,483,693千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

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

当連結会計年度（自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	34,595,946	8,911,121	43,507,067	-	43,507,067
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	34,595,946	8,911,121	43,507,067	-	43,507,067
セグメント利益	1,259,483	821,091	2,080,574	520,167	1,560,407
セグメント資産	13,545,808	13,203,614	26,749,422	5,255,162	32,004,584
その他の項目					
減価償却費	11,930	229,296	241,226	838	242,064
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,028	1,731,188	1,758,216	138	1,758,354

(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 520,167千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額5,255,162千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
前連結会計年度（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年6月1日 至 平成30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 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日）
該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

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

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

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

また、金銭出資型の場合は当社と任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
特別目的会社数	2 組合	7 組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	813,244千円	3,055,0253千円
負債総額（単純合算）	- 千円	- 千円

上記のうち、前連結会計年度の1組合、当連結会計年度の3組合の資産総額及び負債総額につきましては、決算日未到来につき、総額に合算しておりません。

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）

取引として、理事長報酬と管理委託手数料収入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 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日）

	主な取引の金額 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
不動産譲渡高（注1）	1,362,579	不動産売上高	1,362,579

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

(注2) 上記以外の取引として、理事長報酬と管理委託手数料収入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 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
1株当たり純資産額	1,076.11円	1,133.16円
1株当たり当期純利益金額	100.98円	90.46円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	- 円	89.66円

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

	前連結会計年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30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)	891,186	802,824
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)	891,186	802,824
期中平均株式数(株)	8,825,491	8,875,375
潜在株式調整後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調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	78,899
(うち新株予約権(株))	(-)	(78,899)
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	-	-

(注) 前連結会計年度における潜在株式調整後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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
(株)インテリックス	第12回無担保社債	平成23年1月28日	40,000 (40,000)	- (-)	1.60	無担保社債	平成30年1月28日
(株)インテリックス	第13回無担保社債	平成27年3月9日	180,000 (60,000)	120,000 (60,000)	0.28	無担保社債	平成32年3月9日
(株)インテリックス	第14回無担保社債	平成28年9月30日	270,000 (60,000)	210,000 (60,000)	0.25	無担保社債	平成33年9月30日
(株)インテリックス	第15回無担保社債	平成29年6月26日	- (-)	90,000 (20,000)	0.31	無担保社債	平成34年6月24日
(株)インテリックス	第16回無担保社債	平成30年3月30日	- (-)	500,000 (100,000)	0.36	無担保社債	平成35年3月30日
合計	-	-	490,000 (160,000)	920,000 (240,000)	-	-	-

(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)
240,000	240,000	180,000	150,000	110,000

【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	13,866,226	8,675,886	1.54	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,174,701	1,671,469	1.20	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	3,960	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,332,910	8,378,593	1.15	平成31年～ 平成60年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	14,190	-	-
合計	23,373,837	18,744,098	-	-

(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	2,959,723	1,651,614	488,539	1,479,338
リース債務	3,960	3,960	3,960	2,310

【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)	10,265,990	22,218,207	31,218,858	43,507,067
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	152,498	517,591	574,726	1,251,977
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(千円)	90,189	331,031	350,947	802,824
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	10.22	37.45	39.62	90.46

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	10.22	27.25	2.25	50.62

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,745,269	5,173,065
売掛金	2 5,880	1,624
販売用不動産	1, 3 16,474,989	1, 3 13,686,908
仕掛販売用不動産	1 5,995,071	1 3,511,350
前渡金	371,350	311,740
前払費用	107,525	95,779
繰延税金資産	123,062	117,345
その他	2 193,879	2 147,187
貸倒引当金	530	103
流動資産合計	28,016,498	23,044,898
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,201,683	1 2,708,227
構築物	-	1 5,157
機械及び装置	1 2,775	1 2,090
工具、器具及び備品	9,079	31,672
土地	1 2,756,918	1 3,572,798
リース資産	-	24,088
建設仮勘定	1 79,649	64,572
有形固定資産合計	5,050,106	6,408,607
無形固定資産		
借地権	1 467,663	1 467,663
ソフトウェア	17,536	15,723
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	486,180	484,366
投資その他の資産		
投資有価証券	245,581	361,915
関係会社株式	38,136	138,136
出資金	70,070	110,070
長期前払費用	1,284	2,710
繰延税金資産	3,556	-
敷金及び保証金	148,607	177,900
その他	551,221	86,098
貸倒引当金	4,059	5,809
投資その他の資産合計	1,054,397	871,022
固定資産合計	6,590,684	7,763,996
資産合計	34,607,182	30,808,894

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 809,499	2 609,749
短期借入金	1 13,766,226	1 8,575,886
1年内償還予定の社債	160,000	240,000
1年内返済予定の長期借入金	1 1,134,093	1 1,630,861
未払金	2 94,627	2 86,889
未払費用	2 339,458	2 362,023
未払法人税等	401,390	221,422
前受金	147,314	116,045
アフターサービス保証引当金	10,800	7,500
その他	2 138,360	2 311,374
流動負債合計	17,001,770	12,161,752
固定負債		
社債	330,000	680,000
長期借入金	1 8,144,438	1 8,230,729
資産除去債務	15,000	21,965
長期預り敷金保証金	260,294	234,616
繰延税金負債	-	7,372
その他	136,805	149,281
固定負債合計	8,886,538	9,323,964
負債合計	25,888,309	21,485,716
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,209,368	2,253,695
資本剰余金		
資本準備金	2,318,217	2,362,544
その他資本剰余金	104,479	104,479
資本剰余金合計	2,422,696	2,467,023
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,072,150	4,568,830
利益剰余金合計	4,072,150	4,568,830
自己株式	115	115
株主資本合計	8,704,100	9,289,434
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,983	17,969
繰延ヘッジ損益	1,981	1,265
評価・換算差額等合計	7,964	16,703
新株予約権	22,737	17,039
純資産合計	8,718,873	9,323,177
負債純資産合計	34,607,182	30,808,894

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
売上高		
不動産売上高	39,451,733	41,303,780
その他の売上高	2,851,078	2,884,204
売上高合計	40,302,812	42,187,984
売上原価		
不動産売上原価	2,34,209,856	2,36,076,612
その他の売上原価	2,474,146	2,486,527
売上原価合計	34,684,003	36,563,140
売上総利益	5,618,809	5,624,844
販売費及び一般管理費	1,23,901,671	1,24,115,461
営業利益	1,717,137	1,509,383
営業外収益		
受取利息	1,328	4,765
受取配当金	7,725	5,477
投資有価証券売却益	-	2,401
違約金収入	12,295	6,549
業務受託料	2,6,900	2,6,600
受取手数料	-	3,512
受取補償金	-	9,437
補助金収入	15,808	-
その他	2,11,342	2,8,768
営業外収益合計	55,400	47,512
営業外費用		
支払利息	345,397	281,961
社債利息	1,950	1,900
支払手数料	70,524	62,773
投資有価証券売却損	30,641	-
その他	14,497	7,474
営業外費用合計	463,012	354,109
経常利益	1,309,526	1,202,785
特別利益		
新株予約権戻入益	583	63
特別利益合計	583	63
特別損失		
固定資産処分損	2,471	-
貸倒引当金繰入額	-	1,599
特別損失合計	2,471	1,599
税引前当期純利益	1,307,638	1,201,249
法人税、住民税及び事業税	427,316	406,719
法人税等調整額	256	5,716
法人税等合計	427,572	412,436
当期純利益	880,065	788,813

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30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	27,196,429	79.5	29,118,929	80.7
委託内装工事費	5,160,328	15.1	5,106,651	14.2
その他の経費	1,857,670	5.4	1,850,458	5.1
棚卸評価損	4,572	0.0	572	0.0
不動産売上原価	34,209,856	100.0	36,076,612	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	66,039	13.9	79,853	16.4
減価償却費	169,180	35.7	220,919	45.4
固定資産税	63,134	13.3	72,796	15.0
その他の原価	175,791	37.1	112,959	23.2
その他の売上原価	474,146	100.0	486,527	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成28年6月1日 至 平成29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	2,209,368	2,318,217	104,479	2,422,696	3,500,977	3,500,977
当期変動額						
剰余金の配当					308,892	308,892
当期純利益					880,065	880,065
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	-	571,172	571,172
当期末残高	2,209,368	2,318,217	104,479	2,422,696	4,072,150	4,072,150

	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	其他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	115	8,132,927	58,147	3,088	61,236	23,320	8,095,011
当期変動額							
剰余金の配当		308,892					308,892
当期純利益		880,065					880,065
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			52,163	1,107	53,271	583	52,688
当期変動額合計	-	571,172	52,163	1,107	53,271	583	623,861
当期末残高	115	8,704,100	5,983	1,981	7,964	22,737	8,718,873

当事業年度（自 平成29年6月1日 至 平成30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	2,209,368	2,318,217	104,479	2,422,696	4,072,150	4,072,150
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）	44,327	44,327		44,327		
剰余金の配当					292,133	292,133
当期純利益					788,813	788,813
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	44,327	44,327	-	44,327	496,679	496,679
当期末残高	2,253,695	2,362,544	104,479	2,467,023	4,568,830	4,568,830

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	115	8,704,100	5,983	1,981	7,964	22,737	8,718,873
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）		88,654					88,654
剰余金の配当		292,133					292,133
当期純利益		788,813					788,813
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			23,953	715	24,668	5,697	18,971
当期変動額合計	-	585,333	23,953	715	24,668	5,697	604,304
当期末残高	115	9,289,434	17,969	1,265	16,703	17,039	9,323,177

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) デリバティブ

時価法を採用しております。

(3) たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28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~39年

機械及び装置 3年~11年

工具、器具及び備品 3年~20年

(2) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 無形固定資産

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

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) アフターサービス保証引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(2) 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

（追加情報）

（有形固定資産から販売用不動産への振替）

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち290,569千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

（販売用不動産から有形固定資産への振替）

販売用不動産のうち123,073千円を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産と債務の金額

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
販売用不動産	12,441,897千円	10,566,000千円
仕掛販売用不動産	5,180,984	2,784,385
建物	2,146,647	2,508,102
構築物	-	5,157
機械及び装置	2,775	2,090
土地	2,671,923	3,117,918
建設仮勘定	68,357	-
借地権	467,663	467,663
計	22,980,248	19,451,318

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
短期借入金	10,340,026千円	6,277,686千円
1年内返済予定の長期借入金	612,933	1,017,404
長期借入金	7,226,068	7,321,707
計	18,179,027	14,616,798

2 関係会社項目

関係会社に対する金銭債権又は金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
金銭債権	15,666千円	10,537千円
金銭債務	582,965千円	430,333千円

3 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
	6,585,600千円	5,933,664千円

(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45%、当事業年度44%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度55%、当事業年度56%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
販売手数料	1,104,927千円	1,078,850千円
役員報酬	111,660	125,208
給与及び手当	1,076,539	1,079,499
法定福利費	188,519	193,926
賞与	262,307	293,246
減価償却費	21,820	12,203
アフターサービス保証引当金繰入額	7,400	3,300

2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
売上高	45,464千円	63,059千円
仕入高	3,016,015	2,203,967
販売費及び一般管理費	192,021	249,416
営業取引以外の取引	6,611	7,001

(有価証券関係)

前事業年度(平成29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38,136千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成30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138,136千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
たな卸資産評価損否認額	28,612千円	27,665千円
未払固定資産税否認額	8,119	6,346
未払不動産取得税否認額	11,805	13,503
未払賞与否認額	42,226	49,129
貸倒引当金繰入限度超過額	163	31
アフターサービス保証引当金否認額	3,332	2,296
事業税否認額	23,947	15,450
未収家賃否認額	-	26,792
その他	12,983	7,517
小計	131,190	148,732
評価性引当額	8,128	31,386
計	123,062	117,345
繰延税金資産(固定)		
役員退職慰労引当金否認額	41,015	40,806
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	1,242	1,778
その他有価証券評価差額金	4,196	-
その他	8,529	8,426
小計	61,605	57,632
評価性引当額	56,533	57,073
計	5,071	558
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	1,514	7,930
計	1,514	7,930
繰延税金資産の純額	126,618	109,973

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

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1%	0.7%
住民税均等割	0.7%	0.7%
評価性引当額の増減	0.1%	2.0%
その他	0.1%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.7%	34.3%

(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	2,201,683	831,344	107,611	217,190	2,708,227	775,708
	構築物	-	5,454	-	297	5,157	297
	機械及び装置	2,775	-	-	684	2,090	1,853
	工具、器具及び備品	9,079	30,303	-	7,710	31,672	49,913
	土地	2,756,918	1,015,681	199,801	-	3,572,798	-
	リース資産	-	26,765	-	2,676	24,088	47,869
	建設仮勘定	79,649	549,813	564,890	-	64,572	-
	計	5,050,106	2,459,362	872,302	228,559	6,408,607	875,643
無形固定資産	借地権	467,663	-	-	-	467,663	-
	ソフトウェア	17,536	2,750	-	4,563	15,723	-
	電話加入権	980	-	-	-	980	-
	計	486,180	2,750	-	4,563	484,366	-

(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：サンハイム21博多	ホテル改修工事	377,885千円
リースバック物件	取得	361,021千円
土地：リースバック物件	取得	947,261千円

- 2 当期増加額には所有目的の変更によるたな卸資産からの振替額123,073千円（建物10,934千円、土地68,419千円、建設仮勘定43,719千円）を含んでおります。また、当期減少額には所有目的の変更によるたな卸資産への振替額290,569千円（建物105,936千円、土地184,632千円）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	4,589	1,809	487	5,912
アフターサービス保証引当金	10,800	-	3,300	7,500

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めています。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第22期）（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）平成29年8月25日 関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成29年8月25日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第23期第1四半期）（自 平成29年6月1日 至 平成29年8月31日）平成29年10月12日 関東財務局長に提出。

（第23期第2四半期）（自 平成29年9月1日 至 平成29年11月30日）平成30年1月12日 関東財務局長に提出。

（第23期第3四半期）（自 平成29年12月1日 至 平成30年2月28日）平成30年4月11日 関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年 8月28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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 永澤 宏 一 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 林 一 樹 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの平成29年6月1日から平成30年5月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インテリックス及び連結子会社の平成30年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社インテリックスの平成30年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社インテリックスが平成30年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成30年 8月28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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 永澤宏一 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 林 一樹 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの平成29年6月1日から平成30年5月31日までの第23期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インテリックスの平成30年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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