

【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】	2023年8月29日
【事業年度】	第28期（自 2022年6月1日 至 2023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 中拂 一成
【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 中拂 一成
【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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2019年 5 月	2020年 5 月	2021年 5 月	2022年 5 月	2023年 5 月
売上高 (千円)	36,981,221	37,863,347	41,074,272	36,139,887	41,236,815
経常利益 (千円)	1,362,423	757,536	1,926,358	1,061,437	239,355
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	832,071	522,117	1,127,834	643,447	100,782
包括利益 (千円)	828,667	517,917	1,126,611	621,185	148,315
純資産額 (千円)	10,663,358	10,635,717	11,586,387	11,978,911	11,774,467
総資産額 (千円)	36,756,507	38,596,734	36,296,299	40,932,530	45,629,982
1株当たり純資産額 (円)	1,191.93	1,247.33	1,351.77	1,381.47	1,403.89
1株当たり当期純利益金額 (円)	93.16	60.82	131.88	74.55	11.65
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.0	27.5	31.9	29.2	25.8
自己資本利益率 (%)	8.0	4.9	10.2	5.5	0.8
株価収益率 (倍)	7.0	8.6	5.9	8.1	45.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,097,093	970,879	10,153,896	3,896,661	930,748
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,184,509	1,816,577	4,481,629	3,183,097	2,851,754
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,928,304	493,245	4,381,987	5,300,967	4,313,578
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,044,280	4,691,828	5,982,108	4,203,316	4,734,391
従業員数 (人)	312	318	325	327	342

(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、第27期及び第28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)等を第27期の期首から適用しており、第27期以降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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2019年 5月	2020年 5月	2021年 5月	2022年 5月	2023年 5月
売上高 (千円)	35,498,375	36,133,779	39,724,168	34,588,756	39,117,000
経常利益 (千円)	1,454,368	645,955	2,206,889	1,014,413	213,348
当期純利益 (千円)	962,067	437,349	1,082,650	634,176	221,690
資本金 (千円)	2,253,779	2,253,779	2,253,779	2,253,779	2,253,779
発行済株式総数 (株)	8,932,100	8,932,100	8,932,100	8,932,100	8,932,100
純資産額 (千円)	9,978,313	9,865,904	10,771,390	11,136,643	11,053,106
総資産額 (千円)	35,723,792	37,362,915	34,723,930	39,308,176	43,351,368
1株当たり純資産額 (円)	1,115.24	1,156.91	1,256.68	1,286.27	1,319.90
1株当たり配当額 (円)	34.00	22.00	35.00	26.00	18.00
(うち1株当たり中間配当額)	(17.00)	(11.00)	(11.00)	(13.00)	(9.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	107.71	50.95	126.59	73.47	25.63
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.9	26.4	31.0	28.3	25.5
自己資本利益率 (%)	10.0	4.4	10.5	5.8	2.0
株価収益率 (倍)	6.1	10.3	6.2	8.2	20.9
配当性向 (%)	31.6	43.2	27.6	35.4	70.2
従業員数 (人)	219	228	234	224	232
株主総利回り (%)	68.1	57.3	86.4	71.4	66.3
(比較指標：配当込みTOPIX)	(88.6)	(94.1)	(118.2)	(120.3)	(137.8)
最高株価 (円)	1,035	797	897	799	630
最低株価 (円)	574	386	440	600	491

- (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、第27期及び第28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)等を第27期の期首から適用しており、第27期以降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日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(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の全株式を取得（子会社化）し、商号を株式会社インテリックス住宅販売に変更（2023年5月 当社に吸収合併）
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
2023年5月	株式会社インテリックス住宅販売を吸収合併

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社インテリックス）、連結子会社6社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックスプロパティ、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）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な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」に加え、首都圏では購入後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、省エネルギー
バージ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、リースパッ
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	不動産売買プラットフォームの運営	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	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
株式会社リコス	東京都中央区	30	省エネリノベーションの開発及び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、同社より省エネリノベーション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

- (注) 1. 当社は、2023年5月12日を効力発生日として株式会社インテリックス住宅販売を吸収合併いたしました。
2. 当社は、2022年9月27日付けで、株式会社インテリックス空間設計から、同社の100%子会社である株式会社TEI Japan(当社の孫会社)の全発行済株式を譲り受け、当社の直接所有の子会社としました。
3. 株式会社リコスは、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

2023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	255
ソリューション事業分野	38
全社(共通)	49
合計	342

- (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

2023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)
232	39.1	6.8	7,028

セグメントの名称	従業員数(人)
リノベーション事業分野	152
ソリューション事業分野	31
全社(共通)	49
合計	232

- (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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異 提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)3、5、6		
		全労働者	うち正規雇用労働者	うちパート・有期労働者(注)4
11.5	0.0	64.1	68.0	13.2

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 賃金は基本給、職能給、各種手当、賞与等を含み、通勤手当等は除きます。
4. パート・有期労働者は、パートタイマー社員、契約社員、派遣社員を含みます。
5. 当社グループ外への出向者は除いております。
6. 労働者の男女賃金差異については、男性の賃金に対する女性の賃金の割合を示しております。なお、同一労働の賃金に差はなく、職群及び等級別人数構成の差によるものであります。出向者は、出向先の従業員として集計しております。

連結子会社

当事業年度					
名 称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)3、5、6		
			全労働者	うち正規雇用労働者	うちパート・有期労働者(注)4
(株)インテリックス空間設計	21.4	100.0	77.8	84.9	32.6
(株)インテリックスプロパティ	50.0	-	78.6	78.6	-
(株)再生住宅パートナー	-	-	-	-	-
(株)FLIE	-	-	-	-	-
(株)TEI Japan	-	-	-	-	-
(株)リコシス	25.0	-	122.7	122.7	-

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 賃金は基本給、職能給、各種手当、賞与等を含み、通勤手当等は除きます。
4. パート・有期労働者は、パートタイマー社員、契約社員、派遣社員を含みます。
5. 当社グループ外への出向者は除いております。
6. 労働者の男女賃金差異については、男性の賃金に対する女性の賃金の割合を示しております。なお、同一労働の賃金に差はなく、職群及び等級別人数構成の差によるものであります。出向者は、出向先の従業員として集計しております。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 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

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7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、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、CO₂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CO₂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。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題
(スタンダード市場への選択申請について)

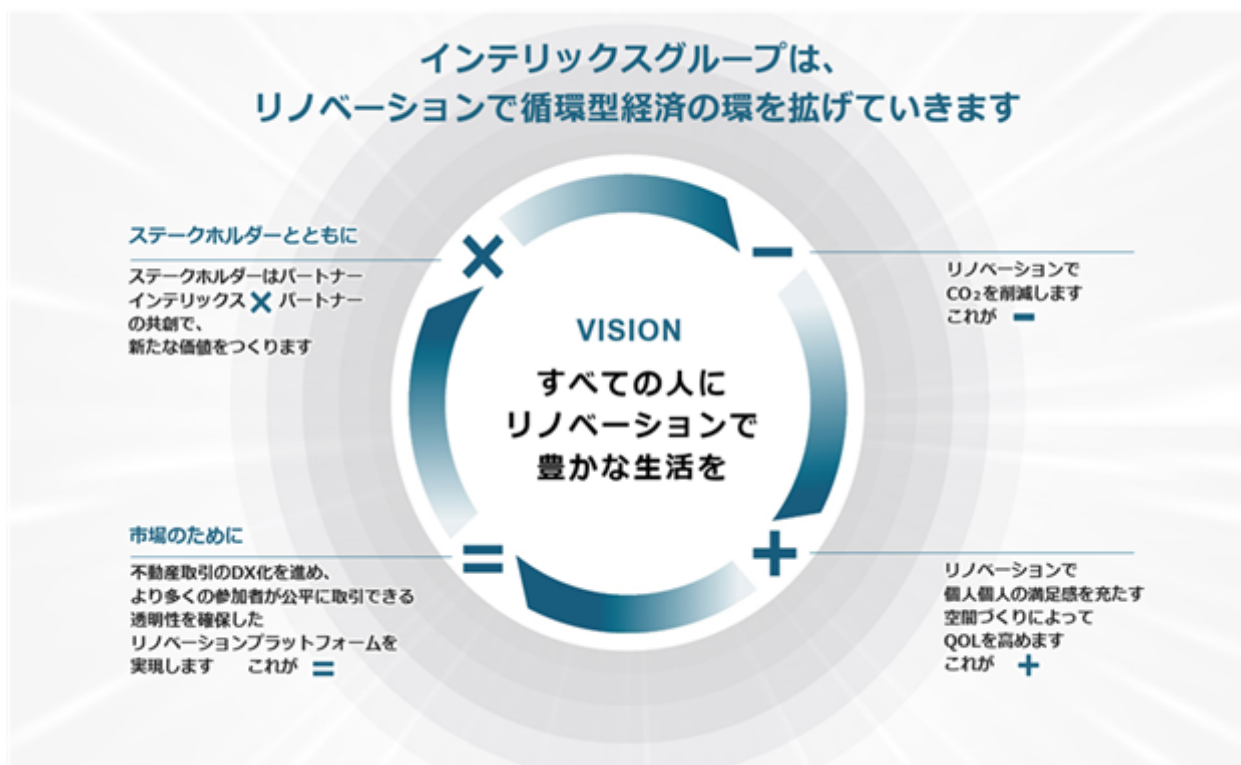
当社は、プライム市場の上場維持基準を充たしていないため「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」(2021年12月24日付)を提出し、その計画では2027年5月期末においてプライム市場の上場維持基準をクリアすることとしておりました。しかしながら、今般施行された株式会社東京証券取引所の改正規則にある「2026年3月1日以後最初に到来する基準日を超える時期を終了期限とする適合計画等を開示している会社」に当社が該当し、その規則では「当該基準日の翌日から当該終了期限における適合状況を確認するまでの間、監理銘柄に指定します」と制定されております。すなわち、当社が計画しておりました期限の2027年5月末を待たずして2026年5月期末までに上場維持基準を充たさない限り、2026年6月より当社は監理銘柄に指定されることが想定されます。当社といたしましては昨今の経営環境を考慮すると適合計画の実現を1年短縮することは容易ではなく、また、当社の既存株主、投資家の皆様が安心して当社株式を保有・売買する環境を維持するには、監理銘柄に指定となることを回避することが必要不可欠であると判断し、この度スタンダード市場への区分再選択を行うことといたしました。これによりまして、限られた経営資源を本業の収益基盤の強化に振り向け、長期的な企業価値の向上につなげていきたいと考えております。

(中期経営計画の見直しについて)

当社は、2022年6月から2025年5月の3ヶ年を対象期間とする中期経営計画を公表しております。この度、当社では、自社の収益状況及び今後想定される不透明な不動産市況を考慮し、中期経営計画における2年目以降の数値目標を見直すことといたしました。具体的には、2024年5月期につきましては、単年度の業績予想により、収益の進捗管理を行ってまいります。そして、2025年5月期につきましては、新たな中期経営計画の初年度として公表できるように努めてまいります。

なお、中期経営計画の骨子となる中期重点方針につきましては、引き続き実行してまいります。具体的には、当社グループは、リノベーションで循環型経済の環を拡げていくことによりまして、当社ビジョン「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」実現してまいります。

当社グループの循環型リノベーションモデル



当該中期重点方針につきましては、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CO₂削減に加え、省エネリノベーション「ECCUBE(エコキューブ)」を導入した物件を供給していくことで、喫緊の社会課題であるCO₂削減に積極的に取り組んでまいります。

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。

不動産売買プラットフォーム「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



2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループは、企業理念に基づき、事業と一体となってサステナビリティ課題に取り組むと共に持続的な成長に向けた重要課題（マテリアリティ）を特定し、事業を推進しております。

マテリアリティ

マテリアリティ	ESG	取り組み方針	具体的な取り組みの方向性
循環型経済（サーキュラーエコノミー）の実現	E	自社や顧客の循環型経済（サーキュラーエコノミー）に資するビジネスモデルを構築・推進することにより、バリューチェーン全体の脱炭素化/カーボンニュートラルに取り組む。	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーリノベーション「エコキューブ」の推進 ・温熱計算業務の標準化、効率化 ・省エネ性能の見える化推進 ・GHG排出抑制に向けた取り組み
多様な人材の活躍	S	多様な人材が潜在的能力を發揮できる企業文化を育み、変化に強い社員・企業へと変革する。	<ul style="list-style-type: none"> ・企業理念の浸透 ・女性活躍に向けた取り組み ・承認する職場づくり
責任あるビジネスプロセスの構築	G	サプライチェーン全体を通じてESGリスクの最小化を図り、ステークホルダーの信頼を獲得する。	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス研修実施

当社グループでは、「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」というVISIONを掲げ、循環型経済（サーキュラーエコノミー）の実現を目指しております。主力事業であるリノベーションが果たす役割は、単に中古住宅を改修することで機能や価値を再生するだけではありません。そこに住む人々に対して、新たな住まい方、健康で豊かな暮らし、さらには環境負荷軽減に貢献する「エコキューブ」などの普及を促進することにより、地球環境にやさしい生活を提案することこそが、当社グループの担う重要な役割であると言えます。

「循環型リノベーションモデル」は、リノベーションを通じて循環型経済の実現に貢献することのできる「新しいビジネスモデル」であり、当社グループが掲げるVISIONを実現するための「成長戦略」でもあります。

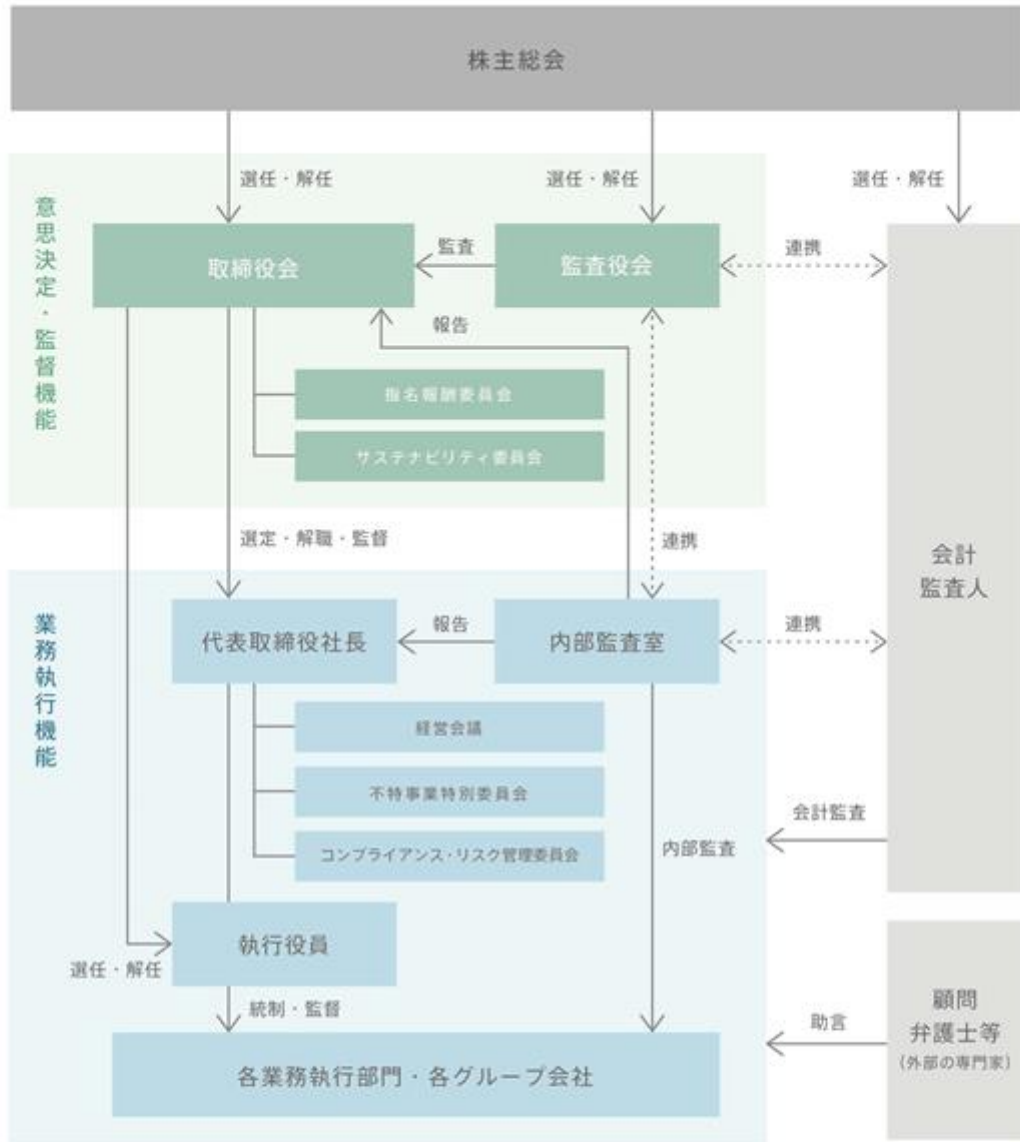
(1) サステナビリティ全般

ガバナンス

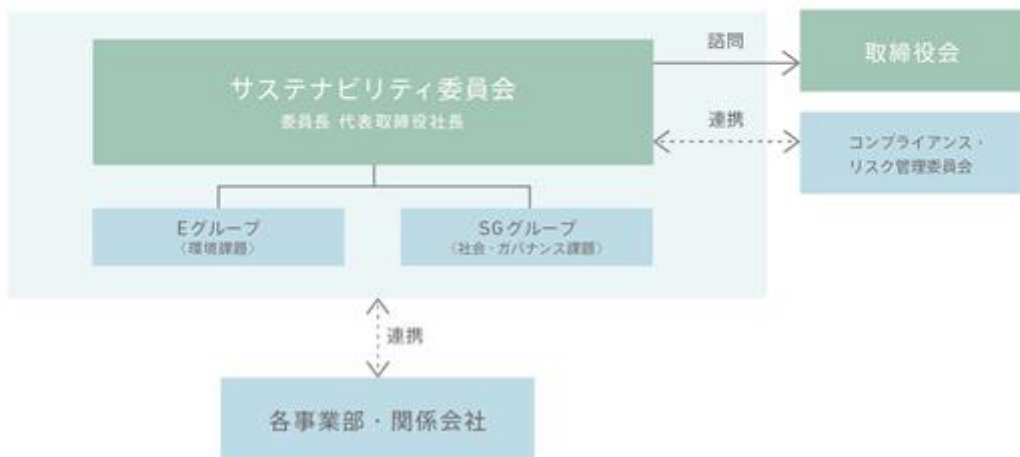
当社グループでは、取締役会の諮問機関として、2022年6月に社長を委員長とするサステナビリティ委員会（委員の構成等は下図のとおり）を発足させ、コーポレート部門や営業部門等と連携しながらサステナビリティ経営を推進しています。

同委員会では、分科会としてE（環境）グループとSG（社会・ガバナンス）グループを組織し、Eグループが気候変動に関して、SGグループが人的資本及びガバナンスに関して、それぞれ対応方針作成や具体的な施策の取り纏め等の活動を行っております。また、同委員会にて定期的リスクや機会の評価、戦略・計画・予算の見直しの状況等をモニタリングし、取締役会へ報告・提言を行っております。

コーポレートガバナンス体制図



サステナビリティ体制図



リスク管理

当社では、財務または戦略面で重大な影響をもたらすリスクについては、コンプライアンス・リスク管理委員会とも連携しつつサステナビリティ委員会にて当該リスクに対する分析を行い、適切な対応を定めると共に、定期的に取り締役に報告しています。このうち、気候変動関連については、自然災害により不動産が直接被害を受けるリスクだけでなく、エネルギーや資材価格の高騰等、その他バリューチェーンで発生し得るリスクについても、想定される発現時期も含めて評価しております。

(2) 気候変動への対応

ガバナンス

当社では、マテリアリティの1つに「循環型経済（サーキュラーエコノミー）の実現」を掲げ、全社的に取り組んでおります。気候変動への対応は、当社が取り組むべき最も重要なテーマの1つであり、着実に進めるため、サステナビリティ委員会を中心として各部門との連携を強化して取り組みを推進しております。サステナビリティ委員会に気候変動戦略の立案と推進を行うEグループを設置し、気候変動に関するリスクや機会について審議し、取締役会にその審議内容や対応方針について提言を行っております。

戦略

当社グループにおける、前述のサステナビリティに関して特定された重要課題（マテリアリティ）の解決に向けた取り組みの方向性を認識すると共に、気候変動に関するリスクと機会が自社にもたらし得る影響について、シナリオ毎の違いも考慮して把握し、サステナブルな社会の実現に向けて取り組みを行ってまいります。

(気候変動に関するリスクと機会)

リスク

	外部環境の変化	発生事象	影響因子	事業影響	財務影響
移行リスク	脱炭素政策・規制の強化	炭素税制度導入	炭素税価格や資材調達価格アップ	炭素税制度導入による直接的・間接的な調達コストの増加	費用増加
	〃	エネルギーMIX	エネルギー価格	エネルギー使用による使用量の増加	費用増加
	〃	資材の需給バランスの変化	調達価格	資材の需給バランスが崩れることによる調達コストの増加	費用増加
	〃	建築規制導入	調達価格・工法変化	新たな建築規制導入や技術進歩による工期延長や設備投資	費用増加
物理的リスク	風水害激甚化	サプライチェーン断絶	サプライヤー依拠度合い	工期延長	費用増加
	〃	販売物件の被災	物件時価	販売価格下落	売上高減少
	〃	災害の発生	被災規模、エネルギー価格	被災・エネルギー使用	損失発生、費用増加
	気温上昇等	エネルギー需要拡大による供給逼迫	エネルギー価格	エネルギー使用	費用増加
	海面上昇	浸水エリアの拡大	物件調達価格、優良物件数	物件調達	費用増加

機会

外部環境の変化	発生事象	影響因子	事業影響	財務影響
脱炭素政策・規制の強化	補助制度導入	支出補助金額	調達先・調達部材、新技術導入・開発	費用減少
ステークホルダーの意識向上	グリーン金融拡大	金利	資金調達	費用減少
〃	グリーン投資拡大	投資家の評判	株価	
〃	顧客ニーズの変化	既存領域の市場規模	新規顧客の取り込み	売上高増加
〃	〃	〃	付随サービスの強化	売上高増加
〃	〃	〃	製品機能の高度化	売上高増加

なお、特に炭素税についてはIEA（世界エネルギー機関）の「NZE 2050」シナリオ値を参照し財務影響の定量化を試行的に実施し（現在精査中）、それ以外のリスク・機会については、移行リスクの高まるシナリオ（1.5/2 シナリオ）および物理的リスクの高まるシナリオ（4 シナリオ）の両面から定性的に評価しております。

リスク管理

気候変動に関するリスク管理については、前述のサステナビリティ全般・リスク管理と同様となります。

指標及び目標

当社グループでは、2023年5月期のGHG排出量の実績については、Scope1、Scope2、Scope3別に算定しました。気候変動に関するリスクと機会を管理するためのGHG以外も含めた指標や目標についても今後検討いたします。

（温室効果ガス（CO₂）実績）

	内容	2022年度実績
Scope1	自社の排出	61.20 t-CO ₂
Scope2	エネルギー起源の間接排出	223.39 t-CO ₂
Scope3	その他の間接排出	121,821.69 t-CO ₂

算定期間：2022年6月～2023年5月

Scope2算定方法：マーケットベース

開示対象：Scope1,2およびScope3 カテゴリ3,6,7,13は、インテリックスグループ全体を対象としています。

Scope3 カテゴリ1,4,5,11,12は、リノヴェックスマンション事業を対象としています。

なお、Scope3のカテゴリ分類は、下記の通りです。

カテゴリ1：購入した製品・サービス

カテゴリ2：資本財

カテゴリ3：Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動

カテゴリ4：輸送、配送（上流）

カテゴリ5：事業から出る廃棄物

カテゴリ6：出張

- カテゴリ7：従業員の通勤
- カテゴリ8：リース資産（上流）
- カテゴリ9：輸送、配送（下流）
- カテゴリ10：販売した製品の加工
- カテゴリ11：販売した製品の使用
- カテゴリ12：販売した製品の廃棄
- カテゴリ13：リース資産（下流）
- カテゴリ14：フランチャイズ
- カテゴリ15：投資

(3) 人的資本

当社及びグループ会社は、「インテリックスグループ人的資本経営方針」を定め、重要な経営資産である「人的資本」の価値を最大限に引き出すことを通じて中長期的な企業価値向上につなげる経営である「人的資本経営」を目指します。

(人的資本に対する取り組み姿勢)

当社グループでは、MISSION「人と社会と新しい価値をつなぎ、幸せをつくる」を掲げ、「つぎの価値を測る」をSLOGANに、持続的な企業価値向上を目指しています。全社員一丸となってVISION「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」を実現できるように取り組んでいます。

この考えのもと、当社グループにとって重要な経営資産である「人材」が持続可能な競争源泉であると位置付け、マテリアリティに『多様な人材の活躍』を設定します。多様化する従業員の就業意識や、社会の公器として企業に求められる機能や役割などに対応し、多様な「人材」を惹きつける組織としていきます。多様な人材が持てる能力を最大限に発揮しうる環境を醸成し、経営戦略と連動した人事戦略を実現していきます。



戦略

(人事戦略の3つの柱)

「多様性を活かす」 人材育成方針、社内環境整備方針

人材の多様性を、急速に変化する世の中に「柔軟に対応する力」や、迅速に次の打ち手を創り出せる「組織の力」に変えることが重要だと考えています。

「戦略的な人材育成」 人材育成方針

自己変革に挑戦する社員を尊重し、「成長・活躍・自己実現の場」を提供することが重要だと考えています。

「いきいきと働きやすい風土づくり」 社内環境整備方針

「心身ともに健康で働ける」かつ「パフォーマンスを最大限発揮できる」職場の提供をし続けることが重要だと考えています。

当社グループの成長に向けた「人材戦略VISION」と「人材戦略の3つの柱」



(戦略実現に向けた取組と課題)

人材戦略VISIONに基づき、社員が自発的に行動、ともに連携しながら、自社のさらなる発展を目指し、活躍し続けられる環境構築のために全社員対象に意識調査を実施。企業・社員双方にとって有用な人材育成方針及び社内環境整備方針の策定にあたり、今後優先的に対応したい課題の抽出を行いました。

抽出された課題

- a. 経営の方向性やMISSION VISION VALUEに対してより高いレベルでの共感及び実行主体としての当事者意識醸成
- b. 組織やチームの課題に対し、自分事として解決に挑む個々のリーダーシップ開発及び今後の組織マネジメントを担う若手・中堅メンバーへの教育強化
- c. 多様な人材活躍のための企業風土の醸成、採用・育成の新しいシステムの構築
- d. 達成感や成長実感、貢献性などの働きがいを実感できる制度・職場環境の向上

会社・組織としての競争力強化・優位性を保つために、今までの能力ある個人がそれぞれで活躍をする「個」の組織から、相互信頼のもと連携し「チーム」として課題を解決していく組織への意識変容が必要であると考えます。

社員の成長・能力向上と会社の発展が相互的に作用し、企業としての更なる価値向上・持続的な成長を実現する為に、抽出された課題に対して人材育成方針及び社内環境整備方針を定め、多様な人材が活躍できる組織づくりに取り組んでまいります。

(人材育成方針および社内環境整備方針)

a. 人材育成方針

インテリックスグループ 人材戦略VISION「社員が、企業理念に共鳴し、お互いに信頼し合い、ともに成長し続ける」に基づき、ひとりひとりが「気づき、考え、行動する」人となることを目的として計画的な採用、教育、異動、キャリア開発等を積極的に実施します。多様な人材が活躍できる企業になることを目指します。

人材育成方針に関する取り組み

重点項目	概要
採用活動の見直しと強化	人材要件の再設定など、採用活動の見直しを行い、新たな方法や仕組みづくりで必要な人材を確保する。
教育体系の再構築	階層別や職種別の研修制度設計など、教育体系を再構築して、早期戦力化、能力向上、高度な人材の育成を図る。また、若手・中堅社員に対して、未来を創る次世代リーダーとしての自覚、挑戦の機会を創出する。
ダイバーシティへの取り組み	年齢や性別、身体能力に関わらず、多様な人材がそれぞれの能力を十分に発揮できるように、ダイバーシティへの取り組みを推進する。

b. 社内環境整備方針

人材育成方針と連動した社員の自主性とチャレンジ精神を評価する評価制度、公正性・透明性を確保した給与制度、社員の心理的安全性を高める取り組みなどを実施することで、すべての従業員が、能力を最大限に発揮できる

環境整備、達成感や貢献実感などの誇り・やりがいを持ち活躍できる組織づくりを行い、従業員のエンゲージメント向上を目指します。

また、自部署だけでなく他部門・メンバーの状況について積極的に知り、かわり合おうとする意識変容の促進・環境整備に取り組んでまいります。

社内環境整備方針に関する取り組み

重点項目	概要
社内コミュニケーションの活性化	社内報や交流イベントなど、部門・チームを超えたコミュニケーションを活性化させることで、相互理解促進によりお互いを信頼・称賛し合える企業文化を醸成する。
最適な人材配置によるパフォーマンスの最大化	社員情報の一元管理によって、個々の能力や強みを把握・分析し、人選を適切に行い、企業全体の業績アップや生産性向上を図る。
人事制度の見直し	新たな評価制度・給与制度など、社員にとってより公平・公正で、活力を引き出す人事制度の導入を検討する。

指標と目標

- a. 社員が仕事と子育てを両立させることができ、働きやすい職場を作ることによって社員の能力を発揮できるように、積極的な推進とその実現を行ってまいります。

有給取得率

年末年始、夏季休暇、GW休暇では、有給を合わせて取るように促す有給奨励とすることで、結果として2021年度の指標を上回りました。今後も積極的な取得促進を行ってまいります。

	2022年度	2021年度
有休取得率(%)	65.5	56.6

有給取得率 = 消化日数 / 付与日数 × 100 (%) として計算しています。「付与日数」は繰り越し日数を除き、「取得数は」実際に取得した日数です。

有給付与期間は、1/1～12/31の間の付与日数で計算しています。

厚生労働省「令和3年就労条件総合調査」より、令和3年の年次有給休暇取得率の平均は、56.6%（不動産業単体：58.3%）

参照：令和3年就労条件総合調査の概況 | 厚生労働省

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/jikan/syurou/21/dl/gaikyou.pdf>

- b. 人材戦略の3つの柱の「いきいきと働きやすい風土づくり」に向け、離職率の低減、働き方・モチベーション向上を積極的に推進し、また多様なスキル・バックグラウンドを持った人材を積極的に採用することで、社員とともに成長し続ける企業を目指します。

働き方

・リモートワーク率

時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方を進し、育児・介護等の家庭と仕事の両立や、多様な人材の能力発揮が可能になることをねらいとし実施しております。

・育児休業復職率

育児休業から復職する社員は100%となっております。個人毎に勤務時間を柔軟に設定できる短時間勤務制度や、リモートワークやフレックスタイム制を活用し雇用継続を図っております。

・宅地建物取引士取得率

資格取得支援制度や資格手当を付与するなど社員へのモチベーションアップ・人材育成に繋がられるよう取り組み、知識量向上として業務での活用を推奨しております。

		2022年度
リモートワーク率(%)	1	65.8
育児休業復職率(%)		100
宅地建物取引士取得率(%)	2	46.2

1 リモートワーク率 = リモートワーク申請数 / 全正社員雇用数 × 100 (%) として計算しています。

2 宅地建物取引士取得率 = 宅地建物取引士取得者数 / 正社員雇用数 × 100 (%) として計算しています。(連結子会社を除く)

多様な人材活用

・シニア世代の活躍推進

定年到達社員の再雇用人数や、知識・経験を有するシニア人材の雇用により、業務・技術伝承や後進育成を推進する環境を充実し、知識・技能の維持向上による競争力強化に取り組んでまいります。

・障害者の安定雇用

誰もがいきいきと働ける社会の実現に向け、障害者雇用を推進しております。

ハローワークや就労支援機関などと連携した採用活動を進め、(法定雇用率を上回る人材が在籍・活躍しています。) 障害者の就労継続のため、勤務時間や働き方、業務内容について個々人に応じ柔軟に設定し、環境整備にも継続的に取り組んでおります。

今後も一人ひとりの可能性を大切にし、それぞれの能力を最大限に発揮して活躍できる職場づくりに取り組んでいきます。

	2022年度
再雇用人数(名)	8
障害者雇用(名)	9

離職率

厚生労働省の「令和3年雇用動向調査結果の概要」によると、不動産業界平均離職率は11.4%であり、こちらの数値を下回る結果となりました。今後、職場環境整備および個々人の能力開発・最適配置等を行うことで、社員一人ひとりがモチベーションを高く持ち業務を遂行できるような環境づくりをしてまいります。

	2022年度	2021年度
離職率(%)	10.3	12.4

不動産業界平均11.4%

参照：令和3年雇用動向調査結果の概要 | 厚生労働省

https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/koyou/doukou/22-2/dl/kekka_gaiyo-02.pdf

採用実績

中途・新卒採用共に、前々期と比較し増加傾向にあります。また当社では、仕入営業職での募集割合が高く、既存社員においても男性の割合が多く占めています。その中で、時短勤務やキャリア選択の機会を積極的に増やし、活用することで女性割合も今後増やしていくよう努めております。

中途採用では、後継者育成の観点からも、多様な知識・経験を有する人材採用を引き続き行ってまいります。中途経験者人材獲得が難しいいま、2024年5月期に関しては20名以上の新卒採用を積極的に行い若手人材の獲得・育成にも注力してまいります。

		2022年度	2021年度
新卒採用	男性(名)	5	5
	女性(名)	3	1
	全体(名)	8	6
中途採用	男性(名)	30	23
	女性(名)	18	15
	全体(名)	48	38

平均勤続年数、年齢

	2022年度	2021年度
平均勤続年数（年）	7.5	7.4
平均年齢（歳）	39.5	40.0

正規雇用労働者における数値です。

総労働時間

働き方改革の推進を目的に、下記当社従業員一人当たりの月平均労働時間を指標とし、今後はフレックスタイム制をさらに有効的活用・柔軟な働き方を推進し労働環境の改善、意識向上に務めていきます。

	2022年度	2021年度
年平均総労働時間（時間）	2,193	2,174
月平均総労働時間（時間）	182	181

短時間勤務者および休職中従業員を除く数値です。

3【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、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、当有価証券報告書提出日(2023年8月29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、2023年5月期末で56.4%となっております。

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

(4) 不動産物件の引渡し時期及び物件の内容等による業績の変動について

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

(5) 法的規制等について

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

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

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間	許認可等の取消し又は更新拒否の事由
株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(5)第6392号	2023年2月4日から 2028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	東京都知事許可(般-2)第152419号 大工工事業 内装仕上工事業	2020年9月10日から 2025年9月9日まで	建設業法第8条及び第29条
	特定建設業許可	東京都知事許可(特-2)第152419号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業	2020年9月10日から 2025年9月9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
	賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(02)第002468号	2021年11月10日から 2026年11月9日まで	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条
株式会社再生住宅パートナー	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(1)第10418号	2023年5月31日から 2028年5月30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
株式会社TEI Japan	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第65665号	2023年8月5日から 2028年8月4日まで	建築士法第26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。

	2021年5月期	2022年5月期	2023年5月期
期末有利子負債残高(A) (千円)	20,801,389	26,431,837	31,148,811
期末総資産額(B) (千円)	36,296,299	40,932,530	45,629,982
有利子負債依存度(A/B) (%)	57.3	64.6	68.3

(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) 自然災害及びパンデミック等のリスクについて

大規模な地震、津波、風水害等の自然災害により、当社グループの資産や営業拠点が深刻な被害を受けた場合や、感染症の世界的流行(パンデミック)により、社会活動が停滞し、経済環境が悪化した場合、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【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（2022年6月1日～2023年5月31日）におけるわが国経済は、コロナ禍を経て経済活動の再開が進んでおり、個人消費や設備投資など内需が幅広い分野で拡大し、また円安を背景としたインバウンド需要が急回復を示しており、物価高騰が継続しているものの景気動向は緩やかに回復しております。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によりますと、首都圏の中古マンション市場は、成約価格が2020年6月から2023年5月の間、36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（2022年6月～2023年5月）において前期比5.3%の減少となりました。また、在庫状況については、登録件数が前年同月を上回って推移しており、2023年5月において前年同月比で23.6%の増加となっております。

主たる事業でありますリノベーションマンションの販売は、平均販売価格が前期比13.1%増だったことに加え、販売件数が前期比2.0%増の1,152件となり、売上高は前期比15.5%の増収となりました。加えて、法人及び個人向けリノベーション内装事業も前期比16.6%増となりました。また、コロナ禍後2年ぶりに販売した不動産小口化商品「アセットシェアリング札幌」が完売したことに加え、一棟収益物件の売却、ホテル事業の回復があったことで、ソリューション事業分野の売上高は前期比5.0%増となりました。それらの結果、連結での売上高は前期比14.1%増となりました。

利益面では、リノベーションマンション販売が、仕入価格の高騰に加え、築古物件の増加や省エネリノベーション「エコキューブ」の導入に伴うリノベーションコスト増も重なり、売上原価が増加しました。加えて、販売価格が中古マンション市場価格の上昇と購入希望価格の乖離が生じてきており、価格転嫁が十分になされず利益率が低下いたしました。一方、リノベーション内装事業の堅調な推移、さらにホテル事業の黒字転換もあり、連結売上総利益は前期と同水準の0.1%増となりました。また、販売費及び一般管理費においては、物件販売増に伴う販売仲介手数料の増加に加え、省エネリノベーション「エコキューブ」の認知拡大を目指しテレビCMをはじめとする大規模なプロモーションを展開したことにより広告宣伝費が増大し、前期に比べ13.9%増となりました。これらによりまして、営業利益は前期比47.9%減となり、また、営業外費用が融資関連費や支払利息等により増加したことで、経常利益は前期比77.4%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14.1%増の412億36百万円となり、営業利益が前期比47.9%減の7億10百万円、経常利益が前期比77.4%減の2億39百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が前期比84.3%減の1億円となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（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価格の上昇及び販売件数の増加等により前期比16.0%増の303億21百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前期比2.9%減の1億46百万円となりました。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等を反映し前期比32.3%増の20億32百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は325億円（前期比16.8%増）となり、営業利益は7億50百万円（同43.8%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、一棟収益物件の売却や不動産小口化商品「アセットシェアリング札幌」が完売したものの、前期に実施したリースバック物件の信託受益権の譲渡を見送ったこともあり、前期比1.2%減の69億99百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前期比1.2%増の10億13百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル事業の稼働率の上昇等により、前期比200.7%増の7億22百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は87億36百万円（同5.0%増）となり、営業利益は9億6百万円（同7.8%増）となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が456億29百万円（前連結会計年度末比46億97百万円増）、負債が338億55百万円（同49億1百万円増）、純資産は117億74百万円（同2億4百万円減）となりました。

（資産）

資産の主な増加要因は、前渡金が2億9百万円、有形固定資産が21億55百万円それぞれ減少した一方で、現金及び預金が5億37百万円、販売用不動産が59億81百万円、投資その他の資産が3億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、1年内償還予定の社債が1億10百万円、未払法人税等が1億87百万円、社債が1億円減少した一方で、短期借入金が38億84百万円、1年内返済予定の長期借入金が5億95百万円、長期借入金が4億54百万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）

純資産の主な減少要因は、親会社株主に帰属する当期純利益として1億円を計上した一方で、利益剰余金の配当により1億91百万円、自己株式の取得に1億99百万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5億31百万円増加し、47億34百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、9億30百万円の支出超過（前連結会計年度は38億96百万円の支出超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2億37百万円を計上し、減価償却費2億91百万円、前渡金の増加が2億23百万円、仕入債務の増加が1億46百万円、その他の負債の増加が3億22百万円あった一方で、棚卸資産の増加額14億10百万円、未収消費税等の増加額1億10百万円、法人税等の支払額4億81百万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、28億51百万円の支出超過（前連結会計年度は31億83百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出1億27百万円、固定資産の取得による支出27億24百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、43億13百万円の収入超過（前連結会計年度は53億円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出77億1百万円、社債の償還2億10百万円、自己株式取得による支出2億1百万円、配当金の支払額1億90百万円があった一方で、短期借入金の純増額38億84百万円、長期借入れによる収入87億51百万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 2022年6月1日 至 2023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	1,272	100.2	23,100,140	114.1
ソリューション事業分野	5	29.4	2,209,722	55.7
合計	1,277	99.2	25,309,863	104.6

(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 2022年6月1日 至 2023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	1,144	102.4	30,321,421	116.0
	賃貸収入	-	-	146,502	97.1
	その他収入	-	-	2,032,639	132.3
	小計	1,144	102.4	32,500,563	116.8
ソリューション 事業分野	物件販売	38	12.5	6,999,334	98.8
	賃貸収入	-	-	1,013,991	101.2
	その他収入	-	-	722,925	300.7
	小計	38	12.5	8,736,251	105.0
合計	1,182	83.2	41,236,815	114.1	

(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 2022年6月1日 至 2023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	64	1,167	1,144	87

(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361億39百万円から50億96百万円増加(前期比14.1%増)し、412億36百万円となりました。

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、販売価格の上昇及び販売件数の増加により、303億21百万円(同16.0%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億46百万円(同2.9%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、20億32百万円(同32.3%増)となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は325億円(同16.8%増)となりました。

ソリューション事業分野における物件販売の売上高は、一棟収益物件の売却や不動産小口化商品「アセットシェアリング札幌」が完売したものの、前期に実施したリースバック物件の信託受益権の譲渡を見送ったこともあり、69億99百万円(同1.2%減)となりました。また、賃貸収入売上は10億13百万円(同1.2%増)、その他収入売上は、ホテル事業の稼働率の上昇等により、7億22百万円(同200.7%増)となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は87億36百万円(同5.0%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61億9百万円から3百万円増加(前期比0.1%増)し、61億12百万円となりました。また、売上総利益率は前連結会計年度の16.9%から2.1ポイント減少し14.8%となりました。これは、販売用不動産の粗利益率が13.5%と前期に比べ2.6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13億64百万円から6億53百万円減少(同47.9%減)し、7億10百万円となりました。これは、売上総利益が前期より3百万円増加したものの、販売費及び一般管理費が前期に比べ6億57百万円増加(同13.9%増)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10億61百万円から8億22百万円減少し、2億39百万円となりました。これは、営業利益が前期に比べ6億53百万円減少したことに加え、営業外費用が1億96百万円増加したためであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前連結会計年度の6億43百万円から5億42百万円減少し1億円となりました。これは、経常利益が前期に比べ8億22百万円減少した一方で、特別損失が52百万円減少したこと及び法人税等合計が前期に比べ2億35百万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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

当連結会計年度における研究開発活動の総額は15,314千円となっております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループの当連結会計年度における設備投資総額（無形固定資産を含む）は2,751,409千円であります。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2,493,232千円であります。

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

2023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
本社等 (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	3,281	-	5,941	-	-	9,223	121
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	40,486	309,349 (198)	7,091	-	-	356,927	117
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	2,086,995	4,654,012 (26,937)	12,321	-	464,906	7,218,236	-
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	1,716,569	2,156,574 (5,331)	3,132	25,544	-	3,901,821	-

(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74,118千円、横浜店ほか8店が76,761千円であります。

(2) 国内子会社

2023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	97,070	247,785 (754)	-	998	345,853	52
	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	10,806	-	-	698	11,504	8

(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) (2023年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年8月29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	-	-

(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)
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】

2023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	21	36	25	13	5,249	5,352	-
所有株式数(単元)	-	6,070	1,058	37,796	1,409	37	42,896	89,266	5,500
所有株式数の割合(%)	-	6.80	1.19	42.34	1.58	0.04	48.05	100.00	-

(注) 自己株式 557,909株は、「個人その他」に 5,579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】

2023年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社イーアライアンス	東京都港区北青山2-11-10-403	3,594,500	42.92
日本スタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	518,300	6.19
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	191,300	2.28
内藤 征吾	東京都中央区	117,900	1.41
北沢産業株式会社	東京都渋谷区東2-23-10	71,400	0.85
北川 順子	東京都港区	63,700	0.76
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	61,200	0.73
宇藤 秀樹	熊本市北区	60,400	0.72
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	0.68
山本 卓也	東京都港区	52,100	0.62
計	-	4,787,800	57.17

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

日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 518,300株

株式会社日本カストディ銀行(信託口) 60,900株

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2023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 557,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,368,700	83,687	-
単元未満株式	普通株式 5,500	-	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	-	83,687	-

(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】

2023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	557,900	-	557,900	6.25
計	-	557,900	-	557,900	6.25

(注)上記の他、単元未満株式が9株あります。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年1月27日)での決議状況 (取得期間 2023年1月30日~2023年5月24日)	420,000	200,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	349,500	199,948,300
残存決議株式の総数及び価額の総額	70,500	51,700
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	16.8	0.03
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	16.8	0.03

(注)1.自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。

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

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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	4,500	-
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、2023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)	70,100	38,274	-	-
保有自己株式数	557,909	-	557,909	-

- (注) 1. 当期間とは、事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。
2. 当期間における保有自己株式数には、2023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9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18円となり、連結配当性向は154.5%となりました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2023年1月13日 取締役会決議	78,530	9
2023年7月14日 取締役会決議	75,367	9

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11名（内、社外取締役3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。

(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。

取締役会の活動状況

当事業年度において、当社は取締役会を18回開催しており、個々の取締役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
山本 卓也	18回	16回
俊成 誠司	18回	18回
小山 俊	18回	17回
相馬 宏昭	18回	18回
能城 浩一	18回	18回
石積 智之	18回	18回
種市 和実	3回	3回
村木 徹太郎	18回	15回
西名 武彦	18回	18回
富田 尚子	15回	15回

（注）種市和実氏につきましては、2022年8月30日退任までの状況を記載しております。

富田尚子氏につきましては、2022年8月30日就任以降の状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討内容として、株主総会に関する事項、取締役及び使用人事に関する事項、組織・規則に関する事項、株式に関する事項、資金調達に関する事項、事業再編に関する事項、その他重要な業務執行に関する事項について決議・承認を行いました。

(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。

指名報酬委員会の活動状況

当事業年度において、当社は指名報酬委員会を4回開催しており、個々の取締役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
山本 卓也	4回	4回
俊成 誠司	4回	4回
種市 和実	1回	1回
村木 徹太郎	4回	4回
西名 武彦	4回	4回
富田 尚子	3回	2回

(注)種市和実氏につきましては、2022年8月30日退任までの状況を記載しております。

富田尚子氏につきましては、2022年8月30日就任以降の状況を記載しております。

指名報酬委員会における具体的な検討内容として、取締役・執行役員の選任及び解任に関する事項、取締役・執行役員の報酬等に関する事項、取締役の個人別評価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いました。

(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) 経営会議

当社は、取締役会の機能強化及び経営効率を高めるため、「経営会議」を毎週1回開催し、業務執行に関する基本事項及び重要事項に係る審議・検討を行っております。また、当該経営会議に当社常勤監査役が出席し、情報の共有、審議過程から経営施策の適法性の確保に努めております。また、経営会議の審議のうち、取締役会の決議事項については、あらかじめ取締役会で決定しております。

(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

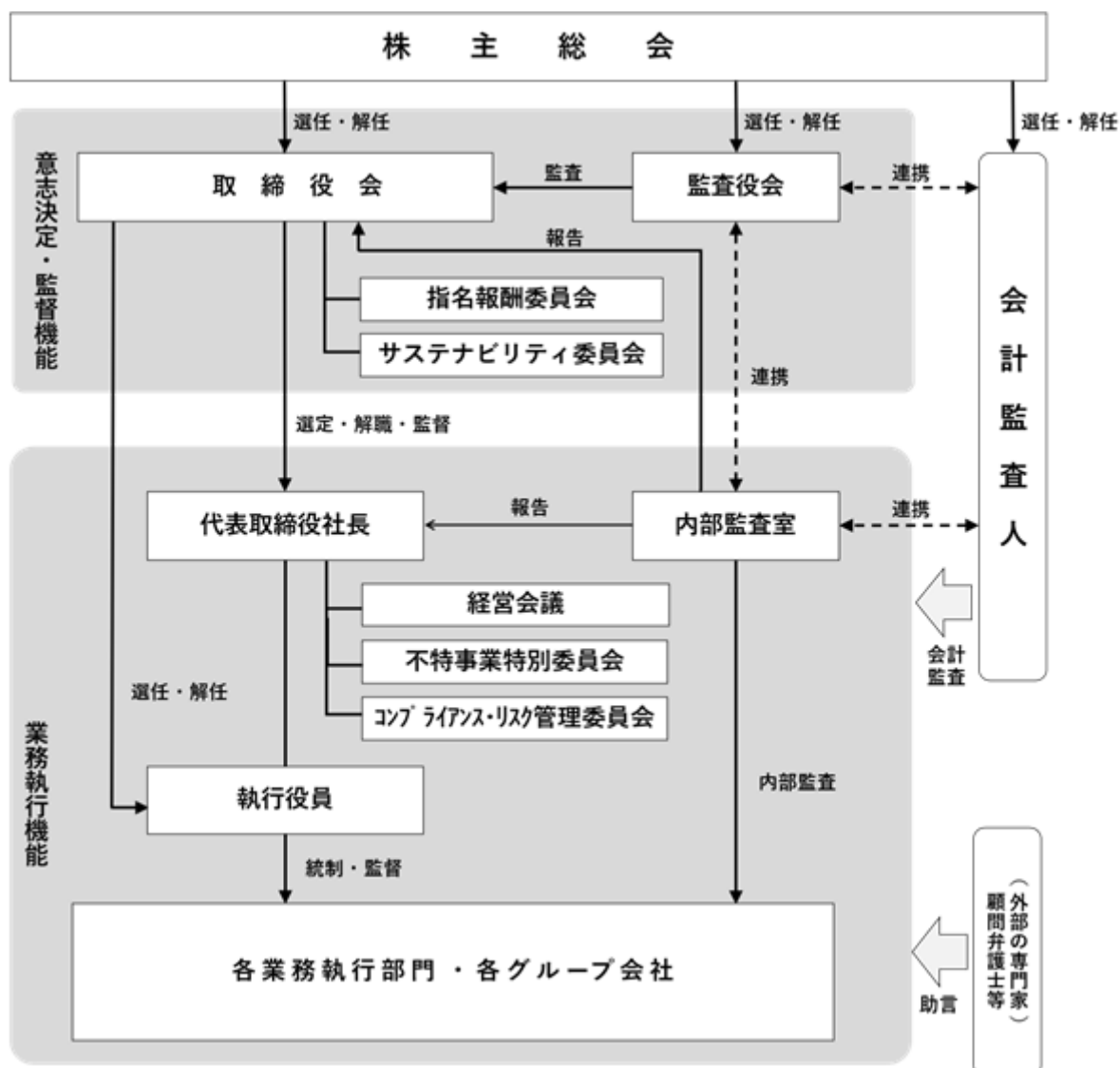
当社は、監査役会設置会社であり、現在の監査役会は4名で構成しており、うち3名が社外監査役であります。監査役会は、原則として3ヶ月に1回以上開催しております。

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	経営会議	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	能城 浩一							
取締役執行役員	滝川 智庸							
取締役執行役員	小田 康敬							
取締役執行役員	村松 淳弥							
取締役執行役員	中拂 一成							
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	鶴田 豊彦							
監査役(社外)	飯村 修也							
監査役(社外)	北村 章							
監査役(社外)	矢田堀 浩明							
子会社役員					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、経営会議を毎週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実施すると共に代表取締役社長及び取締役会への報告を行い（レポーティングラインについては、業務執行部門から独立し2つの報告経路を保持）、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、監査役会の同意を必要とする。
 - ・ 監査役から監査業務に必要な指示を受けた使用人は、その指示に関する限りにおいては、取締役の指揮命令を受けないものとする。
- (h) 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社の監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
 - ・ 当社グループの取締役及び使用人は、当社及びグループ各社の業務又は業績に与える重要な事項や重大な法令違反又は定款違反もしくは不正行為の事実、又は当社及びグループ各社に著しい損害を及ぼす事実を知ったときは、直ちに当社監査役に報告する。
また、当社グループの取締役及び使用人は、当社の監査役から報告を求められた場合には、速やかに必要な報告及び情報提供を行う。
当社グループは、当社の監査役への報告を行った当社グループの取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底する。

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

- ・ 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要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、取締役会及び経営会議の他、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、11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14名 女性1名 (役員のうち女性の比率6.7%)

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	521
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 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) 2023年6月 (株)インテリックス空間設計取締 役(現任)	(注)4	177

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	305
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	105
取締役 執行役員設計部担当	滝川 智庸	1959年9月14日生	1983年4月 ㈱新居千秋都市建築設計入社 1998年4月 ㈱インテリックス空間設計入社 2001年2月 ㈱インテリックス空間設計取締役 2012年8月 当社取締役 2023年6月 ㈱インテリックス空間設計代表取締 役社長(現任) 2023年8月 当社取締役執行役員設計部担当(現 任)	(注)4	241

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役 執行役員リノベーション マンション事業部門担当兼西日本 エリア統括部長	小田 康敬	1958年1月10日生	1980年4月 三井不動産販売(株) (現三井不動産リ アルティ(株)) 入社 2008年4月 同社リハウス第二本部部長 2011年4月 同社執行役員住宅流通統括本部首都 圏営業 統括二部長 2013年4月 三井不動産リアルティ九州株(株)代表 取締役社長 2016年4月 三井不動産リアルティ(株)執行役員地 域流通営業本部長 2018年4月 同社上席執行役員ソリューション事 業本部 副本部長 2020年4月 同社上席執行役員横浜支店長 2022年4月 同社役員室理事 2023年4月 当社執行役員リノベーションスマ ンション事業部門担当兼西日本エリア 統括部長兼営業第四部長 2023年8月 当社執行役員リノベーションスマ ンション事業部門担当兼西日本エリア 統括部長 当社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西日本エ リア統括部長 (現任)	(注)4	-
取締役 執行役員リノベーションスマ ンション事業部門副担当兼東日 本エリア統括部長兼営業企画 部担当兼リレーション事業部 担当	村松 淳弥	1969年6月14日生	1994年4月 (株)ファンケル入社 2005年1月 当社入社 2007年12月 当社湘南藤沢店長 2011年6月 当社執行役員横浜店第2 営業部長 2016年9月 当社執行役員渋谷第1 営業部長兼人 事・人材開発部長 2017年7月 当社執行役員渋谷第1 営業部長兼横 浜営業部長兼人事・人材開発部長 2018年6月 当社執行役員人事・人材開発部長 2018年8月 (株)インテリックス空間設計取締役 (現任) 2020年8月 (株)インテリックス住宅販売取締役 2021年10月 当社執行役員人事総務部長 2023年6月 当社執行役員リノベーションスマ ンション事業部門副担当兼東日本エ リア統括部長兼営業企画部長兼リレ ーション事業部担当 2023年7月 当社執行役員リノベーションスマ ンション事業部門副担当兼東日本エ リア統括部長兼営業企画担当兼リレ ーション事業部担当 株式会社F L I E 取締役 (現任) 2023年8月 当社取締役執行役員リノヴェックス マンション事業部門副担当兼東日 本エリア統括部長兼営業企画部担当兼 リレーション事業部担当 (現任)	(注)4	38

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兼人事総務部長	中拂 一成	1971年2月19日生	1992年4月 ジブロ(株)入社 2002年9月 (株)ぐるなび入社 2003年1月 当社入社 2011年6月 当社業務管理部長 2015年1月 当社財務部長兼業務管理部長 2018年6月 当社執行役員管理部門財務部長兼業務管理部長 2019年6月 当社管理部門担当執行役員財務部長兼業務管理部長 2020年4月 株式会社インテリックスプロパティ取締役 2022年4月 (株)リコシス執行役員財務経理部長兼企画開発部長 2023年6月 当社執行役員コーポレート部門担当兼財務部長兼人事総務部長 (株)リコシス執行役員財務経理部長 (現任) 2023年7月 (株)インテリックスプロパティ取締役 (現任) 2023年8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人事総務部長 (現任)	(注)4	38
取締役	村木 徹太郎	1965年3月17日生	1991年7月 スイス銀証券会社東京支店(現UBS証券(株))入社 1996年9月 世界銀行グループ入行 2001年6月 ハーバード大学行政大学院(ケネディスクール)M P A取得 2002年5月 イデアキャピタル(株) 代表パートナー 2003年7月 (株)産業再生機構入社 マネージングディレクター 2004年5月 (株)カネボウ化粧品 取締役兼執行役最高財務責任者(C F O) 2007年9月 (株)東京証券取引所グループ入社 経営企画部 企画統括役 2009年5月 (株)T O K Y O A I M取引所 代表取締役社長 2012年10月 フロンティア・マネジメント(株)入社 専務執行役員 2012年12月 同社 専務執行役員兼シンガポール支店長 2016年3月 (株)パラマウント・エイム 代表取締役 (現任) 2017年8月 当社取締役(現任)	(注)4	-
取締役	西名 武彦	1952年5月16日生	1975年4月 (株)第一勧業銀行(現(株)みずほ銀行)入行 1996年10月 同行 証券企画部制度調査グループ次長 1998年2月 同行 武蔵小杉支店長 2000年1月 同行 雷門支店長 2001年12月 同行 渋谷支店長 2002年4月 (株)みずほ銀行 渋谷中央支店長 2005年4月 同行 執行役員 築地支店長 2006年3月 同行 常務執行役員 2011年4月 (株)東京アドエージェンシー 顧問 2011年6月 同社 代表取締役社長 2017年6月 同社 特別顧問 2018年9月 (株)リベルタ 社外取締役(現任) 2020年8月 当社取締役(現任)	(注)4	20

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
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(株))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(株) 入社 1999年12月 (株)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 (株)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 (株)オーシーシー 取締役 2007年4月 (株)バン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 (株)MHI 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	鶴田 豊彦	1957年9月25日生	1976年4月 (株)エスコム入社 1989年3月 (株)西武百貨店入社 1990年3月 岡三証券(株)入社 1997年1月 ジブロ(株)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(株)入社財務部長兼総務部長 2001年7月 (株)ジェネラルソリューションズ(現(株) フィスコ)入社 2002年1月 同社執行役員経営企画室長兼内部監 査室長 2002年9月 当社入社 2003年6月 当社取締役経営企画部長 2005年12月 当社取締役管理本部長兼経営企画部 長 2010年8月 当社専務取締役管理部門担当兼経営 企画部長 2012年5月 (株)インテリックス住宅販売取締役 2015年4月 (株)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) (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 (株)インテリックスプロパティ監査役 (現任) (株)F L I E 監査役(現任) (株)インテリックスT E I (現(株)TEI Japan)監査役(現任) (株)インテリックス信用保証(現(株)再生 住宅パートナー)監査役(現任) 2022年2月 (株)リコシス監査役(現任)	(注)5	465

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
監査役	飯村 修也	1964年2月13日生	1987年4月 東京証券取引所入所 2001年7月 同所 総務部広報室課長 2010年6月 ㈱東京証券取引所派生商品部長 2014年3月 ㈱大阪取引所市場企画部長 2016年4月 ㈱日本取引所グループ人事部 2016年6月 日本証券金融㈱常勤監査役 2018年8月 当社監査役(現任) 2019年6月 日本証券金融㈱取締役 2023年6月 ㈱証券保管振替機構取締役(現任)	(注)6	-
監査役	北村 章	1949年9月4日生	1972年4月 野村不動産㈱入社 1994年6月 同社大阪支店長 1995年6月 同社取締役住宅企画部長 1997年6月 同社取締役流通事業本部長 1999年6月 同社常務取締役流通事業本部長 2001年4月 野村不動産アーバンネット㈱代表取締役社長 2010年10月 東京不動産業健康保険組合専務理事 2013年7月 同組合特別顧問 朝日住宅株式会社代表取締役専務 2017年9月 ㈱THEグローバル社社外取締役 2023年8月 当社監査役(現任)	(注)7	-
監査役	矢田堀 浩明	1960年7月13日生	1987年10月 太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 1991年8月 公認会計士登録 1999年4月 法政大学大学院 法政ビジネススクール 兼任講師 2002年5月 新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)パートナー 2009年7月 同監査法人シニアパートナー 2018年7月 フリービット㈱社外監査役(現任) 2023年2月 一般社団法人 実践コーポレートガバナンス研究会 理事(現任) 2023年8月 当社監査役(現任)	(注)7	-
計					1,910

- (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 飯村修也、北村章及び矢田堀浩明は、社外監査役であります。
4. 2023年8月29日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
5. 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
6. 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
7. 2023年8月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
8. 代表取締役社長 俊成誠司は、取締役会長 山本卓也の娘婿であります。
9. 富田尚子氏の戸籍上の氏名は富田尚子であります。
10. 本書提出日現在の執行役員は上記取締役兼執行役員のほか、次の1名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員 中 伸雄 リノヴェックスマンション事業部門 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3名であります。

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。

社外監査役飯村修也氏は、株式会社証券保管振替機構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。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。

社外監査役北村章氏は、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。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。

社外監査役矢田堀浩明氏は、フリービット株式会社の社外監査役であります。同氏は、当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、財務・会計に関する豊富な知識・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。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、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3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、経営会議等に出席し、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、監査役矢田堀浩明氏は、公認会計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12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	12回中12回（100％）
鶴田 豊彦	常勤監査役	12回中12回（100％）
江幡 寛	監査役	12回中12回（100％）
飯村 修也	監査役	12回中12回（100％）

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

報告事項：取締役会議題事前確認、監査役月次活動状況報告及び社内決裁内容確認、社内情報共有事項等

審議・協議事項：会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報酬の妥当性、監査報告書案等

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

2020年5月期より取締役会の諮問機関として「指名報酬委員会」が設置され、監査役がオブザーバーとして「取締役報酬制度」等の協議に参加しています。

また、監査役は、会計監査人から定期的に監査結果の報告を受け、情報の共有化を図ると共に、内部監査室長と緊密な連携を保ち、重ねて調査する必要の認められる案件、迅速に対処すべき案件等を見極め合理的な監査に努めております。

内部監査の状況

当社及び子会社を対象に内部監査業務を担当する部門として、内部監査室を設け室長1名を専任とし、監査役及び会計監査人による監査とは別に、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。また必要に応じ監査役及び会計監査人との相互連携を行い、効率的な内部監査の実施に努めております。

また、財務報告に係る内部統制の整備・運用について、独立した立場で評価し、代表取締役社長及び取締役会へ報告をしております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

1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 鶴見 寛

指定有限責任社員 業務執行社員 島津 慎一郎

ニ．監査業務に係る補助者

公認会計士14名、その他20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。太陽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。

なお、2022年8月30日に開催された第27回定時株主総会において、新たに当社の会計監査人として太陽有限責任監査法人が選任されました。同監査法人を選定した理由につきましては、下記「ト．監査法人の異動」に記した臨時報告書の記載内容をご参照ください。

ト．監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

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	37,650	-	39,060	-
連結子会社	-	-	-	-
計	37,650	-	39,060	-

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11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11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。

2023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)	144,975	128,100	-	16,875	6
監査役 (社外監査役を除く)	18,900	18,900	-	-	2
社外役員	19,350	19,350	-	-	6

(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、2022年8月30日開催の定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任した社外取締役1名を含んでおります。

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

提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

ロ. 当社の株式の保有状況

(a) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	0
非上場株式以外の株式	1	129,870

(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、業務提携等の概要、 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
	129,870	78,810		

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	2	0	2	0
非上場株式以外の株式	1	43,700	1	34,200

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	-	9,264

(注) 非上場株式については、市場価格がないことから、「評価損益の合計額」は記載していません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2022年6月1日から2023年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年6月1日から2023年5月31日まで)の財務諸表について、太陽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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,428,727	4,965,804
売掛金	229,932	233,805
販売用不動産	1, 2 19,769,717	1, 2 25,751,141
前渡金	393,297	184,167
その他	282,396	500,568
貸倒引当金	2,802	2,227
流動資産合計	25,101,270	31,633,259
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,447,644	5,198,305
減価償却累計額	1,083,945	1,163,755
建物及び構築物(純額)	1 4,363,698	1 4,034,550
土地	1 9,328,113	1 7,518,017
リース資産	147,266	157,310
減価償却累計額	58,927	80,443
リース資産(純額)	88,339	76,867
建設仮勘定	1 40,990	41,737
その他	96,847	101,479
減価償却累計額	69,345	79,618
その他(純額)	27,502	21,860
有形固定資産合計	13,848,644	11,693,032
無形固定資産		
借地権	1 464,906	1 464,906
その他	90,551	110,770
無形固定資産合計	555,457	575,676
投資その他の資産		
投資有価証券	560,673	683,649
繰延税金資産	172,027	187,957
その他	698,369	858,087
貸倒引当金	3,912	1,681
投資その他の資産合計	1,427,157	1,728,013
固定資産合計	15,831,259	13,996,723
資産合計	40,932,530	45,629,982

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	530,571	676,618
短期借入金	1 12,417,557	1 16,301,557
1年内償還予定の社債	210,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	1 4,172,216	1 4,767,744
未払法人税等	286,213	99,179
契約負債	169,495	216,012
アフターサービス保証引当金	52,418	56,705
その他	936,905	1,153,219
流動負債合計	18,775,378	23,371,035
固定負債		
社債	100,000	-
長期借入金	1 9,463,424	1 9,917,564
資産除去債務	57,022	57,022
その他	557,793	509,893
固定負債合計	10,178,240	10,484,479
負債合計	28,953,618	33,855,515
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,459,130	2,448,641
利益剰余金	7,453,898	7,363,595
自己株式	191,511	342,696
株主資本合計	11,975,296	11,723,320
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	14,385	33,146
その他の包括利益累計額合計	14,385	33,146
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,978,911	11,774,467
負債純資産合計	40,932,530	45,629,982

【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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
売上高	1 36,139,887	1 41,236,815
売上原価	2 30,030,520	2 35,124,034
売上総利益	6,109,366	6,112,780
販売費及び一般管理費	3, 4 4,745,220	3, 4 5,402,606
営業利益	1,364,146	710,174
営業外収益		
受取利息	212	49
受取配当金	14,017	5,652
違約金収入	5,433	6,241
受取保険金	3,799	13,174
業務受託料	13,018	12,818
補助金収入	-	18,633
受取手数料	7,884	7,749
匿名組合投資利益	47,995	69,786
その他	36,466	22,918
営業外収益合計	128,827	157,022
営業外費用		
支払利息	299,386	408,706
支払手数料	109,487	166,645
その他	22,662	52,488
営業外費用合計	431,536	627,840
経常利益	1,061,437	239,355
特別利益		
固定資産売却益	5 8,203	-
特別利益合計	8,203	-
特別損失		
固定資産処分損	6 378	6 741
投資有価証券評価損	32,561	1,076
減損損失	7 21,149	-
特別損失合計	54,089	1,818
税金等調整前当期純利益	1,015,551	237,537
法人税、住民税及び事業税	327,245	173,661
法人税等調整額	44,858	36,907
法人税等合計	372,104	136,754
当期純利益	643,447	100,782
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	643,447	100,782

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
当期純利益	643,447	100,782
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	22,261	47,532
その他の包括利益合計	22,261	47,532
包括利益	621,185	148,315
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	621,185	148,315
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 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		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

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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	2,459,130	7,453,898	191,511	11,975,296
当期変動額					
剰余金の配当			191,085		191,085
親会社株主に帰属する当期純利益			100,782		100,782
自己株式の取得				199,948	199,948
自己株式の処分		10,488		48,763	38,274
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	10,488	90,302	151,185	251,976
当期末残高	2,253,779	2,448,641	7,363,595	342,696	11,723,320

	その他の包括利益累計額		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	14,385	14,385	18,000	11,978,911
当期変動額				
剰余金の配当				191,085
親会社株主に帰属する当期純利益				100,782
自己株式の取得				199,948
自己株式の処分				38,274
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	47,532	47,532	-	47,532
当期変動額合計	47,532	47,532	-	204,443
当期末残高	33,146	33,146	18,000	11,774,467

【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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023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	1,015,551	237,537
減価償却費	317,276	291,638
減損損失	21,149	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	5,279	2,806
アフターサービス保証引当金の増減額(は減少)	38,268	4,286
受取利息及び受取配当金	14,229	5,701
支払利息	299,386	408,706
株式報酬費用	25,659	40,062
投資有価証券評価損益(は益)	32,561	1,076
固定資産処分損益(は益)	7,825	741
売上債権の増減額(は増加)	22,439	3,873
棚卸資産の増減額(は増加)	3,314,358	1,410,030
前渡金の増減額(は増加)	72,487	223,030
仕入債務の増減額(は減少)	17,952	146,047
未収消費税等の増減額(は増加)	15,828	110,423
未払消費税等の増減額(は減少)	407,440	65,416
匿名組合出資預り金の増減額(は減少)	453,677	-
その他の資産の増減額(は増加)	145,628	95,792
その他の負債の増減額(は減少)	103,006	322,619
小計	2,798,643	18,296
利息及び配当金の受取額	14,229	5,701
利息の支払額	319,105	436,674
法人税等の支払額	793,141	481,479
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,896,661	930,748
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	130,501	127,201
定期預金の払戻による収入	438,000	-
固定資産の取得による支出	3,354,848	2,724,383
固定資産の売却による収入	45,896	-
投資有価証券の取得による支出	241,665	-
その他	60,020	170
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,183,097	2,851,754
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)	4,741,350	3,884,000
長期借入れによる収入	7,757,900	8,751,600
長期借入金の返済による支出	6,636,876	7,701,933
社債の償還による支出	250,000	210,000
リース債務の返済による支出	12,174	17,741
自己株式の取得による支出	-	201,434
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	317,232	190,911
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,300,967	4,313,578
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,778,791	531,075
現金及び現金同等物の期首残高	5,982,108	4,203,316
現金及び現金同等物の期末残高	4,203,316	4,734,391

【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 6社

連結子会社の名称

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
株式会社リコシス

前連結会計年度において連結子会社であった株式会社Intellex Fundingは、当連結会計年度において清算手続き終了により連結の範囲から除外しております。

前連結会計年度において連結子会社であった株式会社インテリックス住宅販売は、当連結会計年度において当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(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。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

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

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

また、耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物 3～50年

その他 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	19,769,717	25,751,141
不動産売上原価(棚卸資産評価損)	84,803	245,551

(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見込額が下落した場合は、当該販売見込額から販売経費等見込額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

販売用不動産の評価において主要な仮定は販売見込額であり、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

販売見込額は、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	13,848,644	11,693,032
無形固定資産	555,457	575,676
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。

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客室平均単価、客室稼働率となります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。) を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。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。

(未適用の会計基準等)

- ・ 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・ 「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・ 「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・ 税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・ グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

従来、リノベーション工事完成前の物件については、「仕掛販売用不動産」として、「販売用不動産」とは区分して表示していましたが、リノベーション工事完成前での販売物件も増えていることから、「仕掛販売用不動産」も販売物件である実態を明瞭にするため、当連結会計年度より、「販売用不動産」に一括して表示することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「仕掛販売用不動産」6,741,803千円及び「販売用不動産」13,027,914千円は、「販売用不動産」19,769,717千円として組替えております。

(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「受取保険金」について、金額的重要性を考慮し、当連結会計年度より区分掲記しております。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40,265千円は、「受取保険金」3,799千円、「その他」36,466千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、2022年9月8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、2022年10月3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	2022年10月3日																		
(2)	処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 70,100株																		
(3)	処 分 価 額	1株につき546円																		
(4)	処 分 総 額	38,274,600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>6名</td> <td>29,100株</td> </tr> <tr> <td>当社執行役員</td> <td>2名</td> <td>2,400株</td> </tr> <tr> <td>当社従業員</td> <td>26名</td> <td>18,500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>子会社執行役員</td> <td>2名</td> <td>2,400株</td> </tr> <tr> <td>子会社従業員</td> <td>18名</td> <td>13,200株</td> </tr> </table>	当社業務執行取締役	6名	29,100株	当社執行役員	2名	2,400株	当社従業員	26名	18,500株	子会社業務執行取締役	3名	4,500株	子会社執行役員	2名	2,400株	子会社従業員	18名	13,200株
当社業務執行取締役	6名	29,100株																		
当社執行役員	2名	2,400株																		
当社従業員	26名	18,500株																		
子会社業務執行取締役	3名	4,500株																		
子会社執行役員	2名	2,400株																		
子会社従業員	18名	13,200株																		

(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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
建物及び構築物	809,993	1,022,301
土地	2,002,506	3,549,035
計	2,812,500	4,571,336

(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。匿名組合出資金については、すべてを回収する予定であり、2023年5月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
特別目的会社数	3社	3社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	4,274,078千円	7,047,812千円
負債総額(単純合算)	3,718,240千円	5,759,439千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2022年6月1日 至 2023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	55,543

(注) 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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
販売用不動産	9,032,876千円	10,036,545千円
建物及び構築物	3,753,951	3,162,136
土地	7,843,115	5,883,488
借地権	464,906	464,906
建設仮勘定	9,130	-
計	21,103,980	19,547,077

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
短期借入金	4,016,740千円	3,050,426千円
1年内返済予定の長期借入金	3,175,295	2,747,931
長期借入金	7,501,988	7,737,280
計	14,694,024	13,535,637

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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
販売用不動産	6,963,662千円	7,391,194千円

(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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	84,803千円	245,551千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	43,501	163,799
計	41,301	81,751

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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
販売仲介手数料	736,582千円	895,452千円
給与及び手当	1,415,622	1,505,346

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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
	14,115千円	15,314千円

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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
建物	4,477千円	- 千円
土地	3,726	-
計	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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
ソフトウェア	- 千円	741千円
その他	378	0
計	378	741

7 減損損失

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

(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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	32,086千円	68,510千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	32,086	68,510
税効果額	9,824	20,977
その他有価証券評価差額金	22,261	47,532
その他の包括利益合計	22,261	47,532

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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

当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023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	274,009	354,000	70,100	557,909
合計	274,009	354,000	70,100	557,909

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加354,000株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加349,500株、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による増加4,500株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少70,100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
2022年7月14日 取締役会	普通株式	112,555	13	2022年5月31日	2022年8月12日
2023年1月13日 取締役会	普通株式	78,530	9	2022年11月30日	2023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
2023年7月14日 取締役会	普通株式	75,367	利益剰余金	9	2023年5月31日	2023年8月14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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
現金及び預金勘定	4,428,727千円	4,965,804千円
預入期間が3か月を超える定期預金	225,411	231,412
現金及び現金同等物	4,203,316	4,734,391

(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、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(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

当連結会計年度(2023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	256,638	256,638	-
資産計	256,638	256,638	-
(2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	14,685,308	14,684,690	617
負債計	14,685,308	14,684,690	617

- (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	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
非上場株式	1,076	0
匿名組合出資金	371,467	427,011

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(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	-	-	-

当連結会計年度(2023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	4,902,883	-	-	-
合計	4,902,883	-	-	-

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(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

当連結会計年度(2023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	16,301,557	-	-	-	-	-
長期借入金	4,767,744	1,693,604	1,603,926	1,422,582	2,112,690	3,084,761
合計	21,069,301	1,693,604	1,603,926	1,422,582	2,112,690	3,084,761

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
前連結会計年度(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。

当連結会計年度(2023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	173,570	-	-	173,570
資産計	173,570	-	-	173,570

(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83,068千円であります。

(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
前連結会計年度(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

当連結会計年度(2023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	-	14,684,690	-	14,684,690
負債計	-	14,684,690	-	14,684,690

(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(2022年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023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(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。

当連結会計年度(2023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	43,700	52,964	9,264
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	71,700	74,428	2,728
小計	115,400	127,392	11,992
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	129,870	71,410	58,460
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	11,368	10,060	1,308
小計	141,238	81,470	59,768
合計	256,638	208,862	47,775

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額0千円)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427,011千円)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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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 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、市場価格のない株式等の減損処理にあたっては、財政状態の悪化があり、かつ1株当たり純資産が取得原価に比し50%以上下落した場合は原則減損としますが、個別に回復可能性を判断し、最終的に減損処理の要否を決定しております。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）

投資有価証券について1,076千円（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、市場価格のない株式等の減損処理にあたっては、財政状態の悪化があり、かつ1株当たり純資産が取得原価に比し50%以上下落した場合は原則減損としますが、個別に回復可能性を判断し、最終的に減損処理の要否を決定しております。

（デリバティブ取引関係）

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度（2022年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2023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（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。

当連結会計年度（2023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 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。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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、30,365千円であります。

（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 (2022年 5月31日)	当連結会計年度 (2023年 5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税否認額	19,730千円	10,928千円
未払固定資産税否認額	10,985	13,924
未払不動産取得税否認額	12,517	15,004
連結会社間内部利益消去	2,536	5,162
未払賞与否認額	67,655	63,580
アフターサービス保証引当金否認額	16,791	18,356
棚卸資産評価損否認額	100,953	124,593
税務上の繰越欠損金 (注)	166,868	206,361
役員退職慰労引当金否認額	40,146	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	4,186	3,327
その他有価証券評価差額金	8,773	3,672
投資有価証券評価損否認額	80,557	80,887
関連会社支援損否認額	103,495	103,495
その他	38,826	48,667
繰延税金資産小計	680,646	744,727
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	165,875	205,649
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	340,318	332,820
評価性引当額小計	506,194	538,469
繰延税金資産合計	174,452	206,258
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,424	18,301
繰延税金負債合計	2,424	18,301
繰延税金資産の純額	172,027	187,957

(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 (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(株)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。

当連結会計年度(2023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	-	205,718	206,361
評価性引当額	-	-	-	642	-	205,006	205,649
繰延税金資産	-	-	-	-	-	711	(2)711

- (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206,361千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産711千円を計上しております。これは連結子会社(株)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206,361千円は連結子会社5社において生じているものであり、将来の収益力に基づく課税所得見込みを考慮した結果、回収可能と判断した一部のものについては評価性引当額を認識しておりません。

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

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%	6.6%
住民税均等割	1.2%	5.7%
評価性引当額の増減	3.2%	14.7%
税額控除	0.0%	-
その他	0.4%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.7%	57.6%

(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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
期首残高	36,222千円	57,022千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	27,764	-
資産除去債務の履行による減少額	6,965	-
期末残高	57,022	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。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263,637千円(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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	8,876,647	8,726,025
期中増減額	150,622	2,039,099
期末残高	8,726,025	6,686,926
期末時価	10,142,603	7,991,117

(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(3,158,774千円)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(2,812,500千円)及び減価償却(208,977千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,526,856千円)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(4,571,336千円)、及び減価償却(183,971千円)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

前連結会計年度(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	28,771,815
その他	1,535,928	240,397	1,776,326
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。

当連結会計年度(自 2022年6月1日 至 2023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	30,321,421	6,999,334	37,320,756
その他	2,032,639	722,925	2,755,564
顧客との契約から生 ずる収益	32,354,061	7,722,259	40,076,321
その他の収益(注)	146,502	1,013,991	1,160,493
外部顧客への売上高	32,500,563	8,736,251	41,236,815

(注) その他の収益は、「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

	前連結会計年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	203,435	228,007
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	228,007	229,149
契約負債(期首残高)	168,643	169,495
契約負債(期末残高)	169,495	216,012

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 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。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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	32,500,563	8,736,251	41,236,815	-	41,236,815
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	32,500,563	8,736,251	41,236,815	-	41,236,815
セグメント利益	750,380	906,600	1,656,981	946,807	710,174
セグメント資産	21,478,196	19,398,623	40,876,820	4,753,162	45,629,982
その他の項目					
減価償却費	37,502	247,783	285,286	6,351	291,638
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	190,363	2,548,839	2,739,202	12,206	2,751,409

(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 946,807千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額4,753,162千円は、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 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。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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 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。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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 2021年6月1日 至 2022年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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 2021年6月1日 至 2022年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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(株)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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
特別目的会社数	13組合	14組合
直近の決算日における資産総額(単純合算)	6,131,392千円	5,902,033千円
負債総額(単純合算)	1,901千円	1,214千円

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。

当連結会計年度(自2022年6月1日至2023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)	449,145	不動産売上高	449,145
理事長報酬(注2)	14,963	その他の売上高	14,963
賃借料(注3)	3,942	その他の売上原価	3,942

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

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

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

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり純資産額	1,381.47円	1,403.89円
1株当たり当期純利益金額	74.55円	11.65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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023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)	643,447	100,782
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)	643,447	100,782
普通株式の期中平均株式数(株)	8,631,335	8,649,188
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15回無担保社債	2017年6月26日	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	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	200,000 (100,000)	100,000 (100,000)	0.26	無担保社債	2024年3月29日
合計	-	-	310,000 (210,000)	100,000 (100,000)	-	-	-

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

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
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	12,417,557	16,301,557	1.58	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,172,216	4,767,744	1.09	-
1年以内に返済予定のリース債務	17,189	19,136	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	9,463,424	9,917,564	1.26	2024年～ 2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	51,450	42,810	-	-
合計	26,121,837	31,048,811	-	-

(注)1. 平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,693,604	1,603,926	1,422,582	2,112,690
リース債務	19,136	14,604	7,412	1,657

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	7,401,187	17,927,469	27,988,138	41,236,815
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額() (千円)	103,899	15,472	6,519	237,537
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額()(千円)	80,115	30,034	53,030	100,782
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	9.25	3.46	6.10	11.65

(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)	9.25	5.76	2.64	18.02

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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,401,274	3,958,002
売掛金	40,436	100,961
販売用不動産	1,319,522,165	1,324,523,913
前渡金	393,297	179,067
前払費用	102,245	175,558
その他	2154,969	2551,824
貸倒引当金	2,802	2,227
流動資産合計	23,611,586	29,487,100
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,249,898	13,893,689
機械及び装置	71	35
工具、器具及び備品	22,852	17,534
土地	19,077,794	17,157,960
リース資産	88,339	76,867
建設仮勘定	140,990	41,737
有形固定資産合計	13,479,946	11,187,824
無形固定資産		
借地権	1464,906	1464,906
ソフトウェア	28,221	22,593
電話加入権	980	1,332
その他	58,971	85,690
無形固定資産合計	553,079	574,521
投資その他の資産		
投資有価証券	560,673	683,649
関係会社株式	159,136	196,336
出資金	110,150	110,190
関係会社長期貸付金	130,000	230,000
長期前払費用	68,871	72,643
繰延税金資産	143,094	150,189
敷金及び保証金	214,590	234,475
その他	280,960	426,118
貸倒引当金	3,912	1,681
投資その他の資産合計	1,663,564	2,101,922
固定資産合計	15,696,589	13,864,268
資産合計	39,308,176	43,351,368

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	733,258	867,172
短期借入金	1, 2 12,217,557	1 15,823,429
1年内償還予定の社債	210,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 4,038,080	1 4,596,360
未払金	2 206,906	2 425,911
未払費用	2 420,372	2 441,215
未払法人税等	257,885	28,853
契約負債	89,075	137,746
アフターサービス保証引当金	33,754	31,680
その他	2 166,960	2 143,627
流動負債合計	18,373,849	22,595,996
固定負債		
社債	100,000	-
長期借入金	1 9,131,116	1 9,189,156
資産除去債務	57,022	57,022
長期預り敷金保証金	328,929	284,111
その他	180,615	171,975
固定負債合計	9,797,683	9,702,266
負債合計	28,171,533	32,298,262
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金		
資本準備金	2,362,627	2,362,627
その他資本剰余金	96,502	86,014
資本剰余金合計	2,459,130	2,448,641
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,629,630	6,660,234
利益剰余金合計	6,629,630	6,660,234
自己株式	191,511	342,696
株主資本合計	11,151,028	11,019,959
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	14,385	33,146
評価・換算差額等合計	14,385	33,146
純資産合計	11,136,643	11,053,106
負債純資産合計	39,308,176	43,351,368

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
売上高		
不動産売上高	33,210,602	37,320,756
その他の売上高	2 1,378,154	2 1,796,243
売上高合計	34,588,756	39,117,000
売上原価		
不動産売上原価	2 27,777,796	2 32,279,824
その他の売上原価	2 795,281	2 988,654
売上原価合計	28,573,078	33,268,478
売上総利益	6,015,678	5,848,521
販売費及び一般管理費	1, 2 4,708,966	1, 2 5,205,290
営業利益	1,306,711	643,230
営業外収益		
受取利息	2 604	2 4,160
受取配当金	14,017	5,651
違約金収入	5,433	6,241
受取保険金	3,799	13,174
業務受託料	2 21,118	2 24,153
受取手数料	5,969	5,336
補助金収入	-	18,633
匿名組合投資利益	47,995	69,786
その他	42,209	22,937
営業外収益合計	141,147	170,074
営業外費用		
支払利息	2 300,655	396,677
社債利息	1,304	612
支払手数料	109,487	160,650
その他	21,997	42,015
営業外費用合計	433,445	599,956
経常利益	1,014,413	213,348
特別利益		
固定資産売却益	8,203	-
抱合せ株式消滅差益	-	3 52,157
子会社清算益	-	4 19,933
特別利益合計	8,203	72,090
特別損失		
投資有価証券評価損	32,561	1,076
固定資産処分損	152	741
減損損失	21,149	-
特別損失合計	53,863	1,818
税引前当期純利益	968,754	283,620
法人税、住民税及び事業税	288,448	90,003
法人税等調整額	46,129	28,072
法人税等合計	334,577	61,930
当期純利益	634,176	221,690

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)		当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023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	21,559,812	77.6	25,443,706	78.8
委託内装工事費	4,973,579	17.9	5,288,746	16.4
その他の経費	1,203,103	4.4	1,465,619	4.5
棚卸評価損	41,301	0.1	81,751	0.3
不動産売上原価	27,777,796	100.0	32,279,824	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)		当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	83,306	10.5	89,301	9.0
減価償却費	270,977	34.1	243,868	24.7
固定資産税	70,168	8.8	95,177	9.6
その他の原価	370,829	46.6	560,307	56.7
その他の売上原価	795,281	100.0	988,654	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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		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

当事業年度（自 2022年6月1日 至 2023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	96,502	2,459,130	6,629,630	6,629,630
当期変動額						
剰余金の配当					191,085	191,085
当期純利益					221,690	221,690
自己株式の取得						
自己株式の処分			10,488	10,488		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	10,488	10,488	30,604	30,604
当期末残高	2,253,779	2,362,627	86,014	2,448,641	6,660,234	6,660,234

	株主資本		評価・換算差額等		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	191,511	11,151,028	14,385	14,385	11,136,643
当期変動額					
剰余金の配当		191,085			191,085
当期純利益		221,690			221,690
自己株式の取得	199,948	199,948			199,948
自己株式の処分	48,763	38,274			38,274
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		-	47,532	47,532	47,532
当期変動額合計	151,185	131,069	47,532	47,532	83,536
当期末残高	342,696	11,019,959	33,146	33,146	11,053,106

【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。

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 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	19,522,165	24,523,913
不動産売上原価（棚卸資産評価損）	84,803	245,551

(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おります。収益性の低下により販売見込額が下落した場合は、当該販売見込額から販売経費等見込額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

販売用不動産の評価において重要な仮定は販売見込額であり、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

販売見込額は、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	13,479,946	11,187,824
無形固定資産	553,079	574,521
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。

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客室平均単価、客室稼働率となります。

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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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、以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。なお、当事業年度の財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

従来、リノベーション工事完成前の物件については、「仕掛販売用不動産」として、「販売用不動産」とは区分して表示していましたが、リノベーション工事完成前での販売物件も増えていることから、「仕掛販売用不動産」も販売物件である実態を明瞭にするため、当事業年度より、「販売用不動産」に一括して表示することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前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、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「仕掛販売用不動産」6,492,406千円及び「販売用不動産」13,029,758千円は、「販売用不動産」19,522,165千円として組替えております。

(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「受取保険金」について、金額的重要性を考慮し、当事業年度より区分掲記しております。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46,008千円は、「受取保険金」3,799千円、「その他」42,209千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、2022年9月8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、2022年10月3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	2022年10月3日
(2)	処 分 する 株 式 の 種 類 及 び 数	当社普通株式 70,100株
(3)	処 分 価 額	1株につき546円
(4)	処 分 総 額	38,274,600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 6名 29,100株 当社執行役員 2名 2,400株 当社従業員 26名 18,500株 子会社業務執行取締役 3名 4,500株 子会社執行役員 2名 2,400株 子会社従業員 18名 13,200株

(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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
建物及び構築物	809,993	1,022,301
土地	2,002,506	3,549,035
計	2,812,500	4,571,336

(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。匿名組合出資金については、すべてを回収する予定であり、2023年5月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
特別目的会社数	3社	3社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	4,274,078千円	7,047,812千円
負債総額(単純合算)	3,718,240千円	5,759,439千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前事業年度(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。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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	55,543

(注) 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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
販売用不動産	8,973,474千円	9,204,421千円
建物	3,635,523	3,025,311
土地	7,592,796	5,523,431
借地権	464,906	464,906
建設仮勘定	9,130	-
計	20,675,830	18,218,070

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
短期借入金	4,016,740千円	2,772,298千円
1年内返済予定の長期借入金	3,175,295	2,710,683
長期借入金	7,501,988	7,207,044
計	14,694,024	12,690,025

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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
金銭債権	168,779千円	514,078千円
金銭債務	555,390	634,018

3 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
	6,963,694千円	6,915,291千円

(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34%、当事業年度30%、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66%、当事業年度70%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 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
販売手数料	748,034千円	899,338千円
役員報酬	174,630	183,225
給与及び手当	1,285,515	1,293,510
法定福利費	241,265	234,722
賞与	385,592	321,720
減価償却費	36,985	37,518
アフターサービス保証引当金繰入額	27,154	8,436

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 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
売上高	29,015千円	31,869千円
仕入高	2,243,176	2,899,154
販売費及び一般管理費	318,728	440,028
営業取引以外の取引	25,110	30,137

3 抱合せ株式消滅差益

抱合せ株式消滅差益は当社の連結子会社であった株式会社インテリックス住宅販売を吸収合併したことにより発生したものであります。

4 子会社清算益

子会社清算益は当社の連結子会社であった株式会社Intellex Fundingの清算終了に伴い発生したものであります。

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(2023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196,336千円)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。

なお、前事業年度において連結子会社であった株式会社インテリックス住宅販売は2023年5月12日付で当社を存続会社として吸収合併しており、子会社株式について、3,800千円減少しております。

前事業年度において連結子会社であった株式会社Intellex Fundingは2022年12月9日付で清算終了したことにより、子会社株式について、9,000千円減少しております。

当事業年度において新たに子会社となった株式会社TEI Japanは2022年9月30日付で株式取得に伴い、子会社株式を50,000千円増加しております。

(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

	前事業年度 (2022年 5月31日)	当事業年度 (2023年 5月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認額	100,953千円	124,593千円
未払固定資産税否認額	10,985	13,924
未払不動産取得税否認額	12,517	15,004
未払賞与否認額	52,191	47,740
貸倒引当金繰入限度超過額	2,055	1,196
アフターサービス保証引当金否認額	10,335	9,700
事業税否認額	17,884	4,725
役員退職慰労引当金否認額	39,550	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	80,557	80,887
関係会社支援損否認額	103,495	103,495
その他	39,989	43,831
繰延税金資産小計	477,136	491,271
評価性引当額 (注)	331,617	322,781
繰延税金資産合計	145,519	168,490
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,424	18,301
繰延税金負債合計	2,424	18,301
繰延税金資産の純額	143,094	150,189

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 (2022年 5月31日)	当事業年度 (2023年 5月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%	4.7%
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	0.0%	2.2%
住民税均等割	1.2%	4.3%
評価性引当額の増減	1.6%	3.1%
抱合せ株式消滅差益	-	5.6%
子会社吸収合併に伴う繰越欠損金	-	6.6%
税額控除	0.0%	-
その他	0.1%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.5%	21.8%

(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	4,249,898	908,218	1,022,301	242,125	3,893,689	1,066,140
	機械及び装置	71	-	-	35	35	380
	工具、器具及び備品	22,852	4,820	55	10,083	17,534	53,525
	土地	9,077,794	1,629,200	3,549,035	-	7,157,960	-
	リース資産	88,339	10,044	-	21,515	76,867	80,443
	建設仮勘定	40,990	74,132	73,385	-	41,737	-
	計	13,479,946	2,626,414	4,644,776	273,758	11,187,824	1,200,490
無形 固定 資産	借地権	464,906	-	-	-	464,906	-
	ソフトウェア	28,221	2,740	741	7,626	22,593	-
	電話加入権	980	351	-	-	1,332	-
	その他	58,971	26,719	-	-	85,690	-
	計	553,078	29,810	741	7,626	574,521	-

- (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133件 取得 864,031千円
 土地：リースバック物件133件 取得 1,629,200千円
 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 4,571,336千円
 (建物 1,022,301千円、土地 3,549,035千円)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	6,714	1,457	4,264	3,908
アフターサービス保証 引当金	33,754	8,436	10,510	31,680

(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	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
株主名簿管理人	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
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告による。ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL https://www.intellex.co.jp/company/ir/
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第27期）（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）2022年8月30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

2022年8月30日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第28期第1四半期）（自 2022年6月1日 至 2022年8月31日）2022年10月13日 関東財務局長に提出。

（第28期第2四半期）（自 2022年9月1日 至 2022年11月30日）2023年1月13日 関東財務局長に提出。

（第28期第3四半期）（自 2022年12月1日 至 2023年2月28日）2023年4月11日 関東財務局長に提出。

(4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

2023年1月13日 関東財務局長に提出。

（第28期第1四半期）（自 2022年6月1日 至 2022年8月31日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(5) 臨時報告書

2022年8月30日 関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

(6) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2023年1月30日 至 2023年1月31日）2023年2月8日 関東財務局長に提出。

報告期間（自 2023年2月1日 至 2023年2月28日）2023年3月9日 関東財務局長に提出。

報告期間（自 2023年3月1日 至 2023年3月31日）2023年4月10日 関東財務局長に提出。

報告期間（自 2023年4月1日 至 2023年4月30日）2023年5月9日 関東財務局長に提出。

報告期間（自 2023年5月1日 至 2023年5月31日）2023年6月1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

2023年8月29日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鶴見 寛 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 島津 慎一郎 印

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの2022年6月1日から2023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2023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.販売用不動産の評価」に記載されているとおり、2023年5月31日現在、連結貸借対照表において、販売用不動産25,751,141千円（連結総資産の56.4%）を、連結損益計算書において売上原価（棚卸資産評価損）245,551千円を計上している。</p> <p>販売用不動産の評価については、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)「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 八 棚卸資産」に記載のとおり、個別法による原価法に基づいて行われ、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されており、正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>正味売却価額は、販売見込額から販売経費等見込額を控除して算定される。販売用不動産の評価における主要な仮定である販売見込額は、販売予定価格、公示価格及び近隣の取引事例または一部の施設については不動産鑑定士の評価等により算定された販売可能見込額に基づいているが、不動産市況や住宅関連税制の影響、競合との価格競争による影響を受ける。</p> <p>以上より、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、販売見込額は不確実性が高く経営者による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、販売用不動産の評価を検討するために、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産の評価プロセスに係る会社の内部統制の整備状況を理解するとともに、運用状況の有効性を評価した。 ・会社が作成した販売用不動産の評価を行っている資料を閲覧し、資料の正確性、網羅性を確かめた。 ・販売用不動産の評価を行っている資料を基に、一定の条件により抽出した物件について以下の手続を行った。 ・経営者の見積りの精度を評価するため、過年度に会社が見積りを行った販売見込額と実際販売額を比較した。 ・販売見込額の算定の根拠につき担当部署の責任者に質問を行うとともに、不動産鑑定士の評価、公示価格及び近隣の取引事例等を閲覧した。 ・販売見込額が不動産鑑定士の評価に基づいている物件については、評価を行った不動産鑑定士の業務の理解を行い、経営者の利用する専門家の適性、能力及び客観性について評価を行った。

その他の事項

会社の2022年5月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査が実施されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して2022年8月30日付けで無限定適正意見を表明している。

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2023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2023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

2023年8月29日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鶴見 寛 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 島津 慎一郎 印

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの2022年6月1日から2023年5月31日までの第28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2023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(販売用不動産の評価)と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の事項

会社の2022年5月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2022年8月30日付けで無限定適正意見を表明している。

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、継続企業的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、継続企業的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。継続企業的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。