

【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】	2026年 8 月26日
【事業年度】	第 1 期（自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）
【会社名】	株式会社インテリックスホールディングス
【英訳名】	I N T E L L E X H O L D I N G S C o . , L t d .
【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】	東京都渋谷区桜丘町 3 番 2 号
【電話番号】	03-6809-0933
【事務連絡者氏名】	取締役 中拂 一成
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区桜丘町 3 番 2 号
【電話番号】	03-6809-0933
【事務連絡者氏名】	取締役 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 1 期
決算年月	2026年 5 月
売上高 (千円)	58,471,441
経常利益 (千円)	2,346,289
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,675,907
包括利益 (千円)	1,677,700
純資産額 (千円)	16,801,268
総資産額 (千円)	64,442,549
1 株当たり純資産額 (円)	1,657.13
1 株当たり当期純利益金額 (円)	196.64
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 (%)	25.6
自己資本利益率 (%)	11.2
株価収益率 (倍)	4.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,628,042
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,353,011
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	10,113,304
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,376,028
従業員数 (人)	318
(外、平均臨時雇用者数)	(42)

- (注) 1 . 当社は、2025年12月 1 日設立のため、前連結会計年度以前に係る記載はしていません。
- 2 . 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いません。
- 3 . 第 1 期 (2025年 6 月 1 日から2026年 5 月31日まで) の連結財務諸表は、単独株式移転により完全子会社となった株式会社インテリックスの連結財務諸表を引き継いで作成しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第 1 期
決算年月	2026年 5 月
営業収益 (千円)	553,904
経常利益 (千円)	126,905
当期純利益 (千円)	76,268
資本金 (千円)	1,046,125
発行済株式総数 (株)	10,182,100
純資産額 (千円)	14,456,086
総資産額 (千円)	14,686,385
1株当たり純資産額 (円)	1,449.45
1株当たり配当額 (円)	24.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	8.55
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 (%)	98.4
自己資本利益率 (%)	0.5
株価収益率 (倍)	105.2
配当性向 (%)	280.9
従業員数 (人)	35
(外、平均臨時雇用者数)	(3)
株主総利回り (%)	-
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(-)
最高株価 (円)	1,177
最低株価 (円)	885

(注) 1. 当社は、2025年12月1日設立のため、前事業年度以前に係る記載はしていません。

2. 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いません。

3. 第1期の株主総利回り及び比較指標は、2025年12月1日に単独株式移転により設立されたため、記載していません。

4. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所スタンダード市場におけるものです。

2【沿革】

当社は、2025年12月1日に単独株式移転により㈱インテリックスの完全親会社として設立されました。

当社グループの主な変遷は、次のとおりであります。

2025年 8月	㈱インテリックスの株主総会において株式移転計画が承認される。
2025年12月	単独株式移転により、㈱インテリックスの完全親会社として当社が設立され、東京証券取引所スタンダード市場に上場する。
2026年 3月	㈱インテリックスが実施した現物配当により、㈱インテリックス空間設計、㈱インテリックスプロパティ、㈱再生住宅パートナー、㈱F L I E、㈱TEI Japan、㈱リコシス、㈱インテリックス神戸みなとの7社を当社の直接保有子会社にする。 全国保証㈱を引受先とする第三者割当増資及び自己株式の処分を行い、同社の持分法適用関連会社となる。

また、単独株式移転により当社の完全子会社となった㈱インテリックスの沿革は、次のとおりであります。

(参考：2025年11月までの㈱インテリックスの沿革)

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㈱プレスタージュ（現 ㈱インテリックス）を設立する。
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する。 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）を開始する。
1996年 7月	商号を㈱インテリックスに変更する。
1998年 2月	㈱インテリックス空間設計を100%子会社として設立する。
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する。
2005年 4月	ジャスダック証券取引所に株式を上場する。（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する。
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）を取得する。
2015年 4月	㈱インテリックスプロパティを100%子会社として設立する。
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	㈱インテリックス信用保証（現 ㈱再生住宅パートナー）を100%子会社として設立する。
2019年11月	㈱F L I Eを100%子会社として設立する。
2021年 1月	㈱インテリックスT E I（㈱TEI Japan）を100%子会社として設立する。（2026年 5月 ㈱インテリックス空間設計に吸収合併）
2022年 2月	㈱リコシスを100%子会社として設立する。
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10月	東京証券取引所の市場区分の再選択により、プライム市場からスタンダード市場に移行。
2025年10月	みなと興産㈱との共同出資により、㈱インテリックス神戸みなとを子会社として設立する。（当社株式保有割合80%）

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ホールディングス）、連結子会社7社（株式会社インテリックス、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F L I E、株式会社リコシス、株式会社インテリックス神戸みなと）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。

なお、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することになります。

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>

当事業分野の主たる事業であるリノヴェックスマンション販売は、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、株式会社インテリックス空間設計で最適なり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。

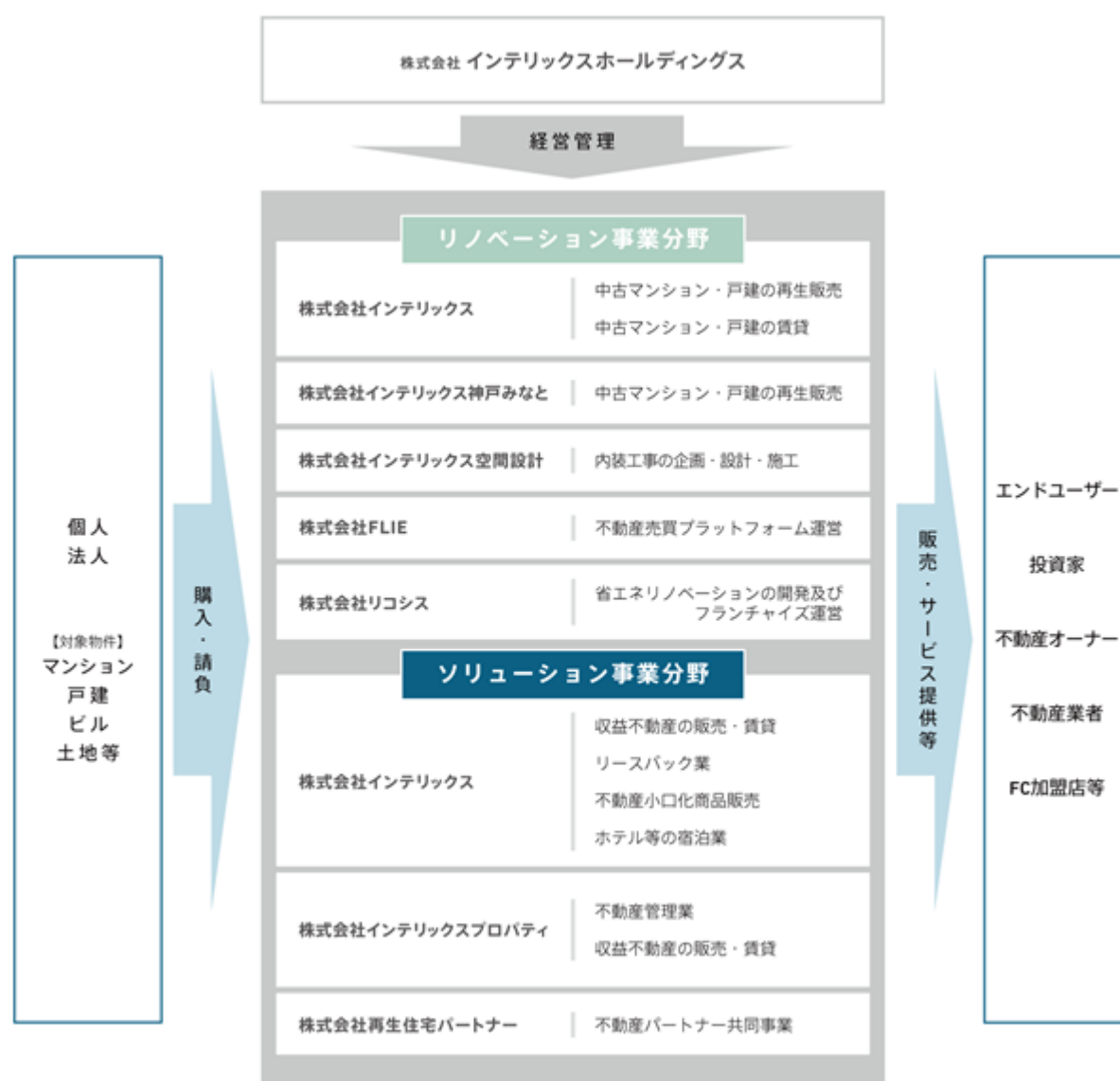
当社グループが提供するリノヴェックスマンションの特長は、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新し現在のライフスタイルに合わせたリノベーションを施すことにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、最長20年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

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

<ソリューション事業分野>

その他不動産事業（一棟、土地等）の開発・販売・賃貸・管理・仲介、リースバック事業、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売、不動産パートナー共同事業、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 (注) 1、2	東京都渋谷区	2,253	不動産売買・不動産賃貸 業・不動産コンサルティング	100	当社による経営管理 当社による資金貸付 役員の兼任等...有
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	当社による経営管理 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	60	不動産売買・ 不動産管理業	100	当社による経営管理 当社による債務保証 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	不動産パートナー共同事業	100	当社による経営管理 当社による資金貸付 当社による債務保証 役員の兼任等...有
株式会社F L I E	東京都中央区	10	不動産売買プラットフォームの運営	100	当社による経営管理 役員の兼任等...有
株式会社リコシス (注) 3	東京都中央区	80	省エネルギーの開 発及びフランチャイズ事業	100	当社による経営管理 役員の兼任等...有 役員による優先株式等 への出資あり
株式会社インテ リックス神戸みな と	神戸市中央区	100	不動産売買・不動産賃貸 業・不動産コンサルティング	80	当社による経営管理 当社による資金貸付 当社による債務保証 役員の兼任等...有
(その他の関係会 社) 全国保証株式会社 (注) 4	東京都千代田区	10,703	信用保証業務・損害保険の 代理業務・信用調査業務	被所有 20.55	当社と資本業務提携契 約を締結している 役員の兼任等...無

(注) 1. 特定子会社に該当しております。

2. 株式会社インテリックスについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	50,598百万円
	(2) 経常利益	1,795百万円
	(3) 当期純利益	1,228百万円
	(4) 純資産額	12,760百万円
	(5) 総資産額	53,452百万円

3. 株式会社リコシスは、議決権のない優先株式等の種類株式を発行しております。議決権比率については、議決権のない優先株式等の種類株式を除いて算出しております。

4. 有価証券報告書を提出しております。

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)〕	Intelliex Mind インテリックスグループが大切にしている11のこと
〔スローガン(SLOGAN)〕	つぎの価値を測る。

(2) 経営環境

日本のマンション市場は今、三つの理由により大転換点を迎えております。一つ目はマンション開発用地や建設コストの高騰を背景に、新築マンションの供給の減少が継続する可能性が高い点。二つ目は前述の流れを受けて、膨大なストックを抱える既存マンション市場に消費者の目が向き始めている点です。最後に、わが国も2026年3月に「住生活基本計画」を公表し、この既存ストックの有効活用とリノベーション等の促進により、良質な既存住宅が循環する市場の形成を目指す方針を示しました。このように、業界、消費者、国といったステークホルダーが同じ方向を向き、リノベーション物件が住宅選びの中心となる時代が本格的に到来すると予想しております。

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) 中期経営方針・経営戦略及び対処すべき課題

当社は、2025年12月に単独株式移転により株式会社インテリックスの完全親会社として設立され、グループとしてホールディングス体制へ移行いたしました。これにより、グループ全体の経営資源をより機動的かつ効果的に活用し、成長投資の推進、事業ポートフォリオの拡充、ガバナンスの強化を通じて、持続的な企業価値向上を目指す体制を整えております。また、2026年1月には、2031年5月期を最終年度とする中期経営計画《Renovation Forward 31》を公表し、次の成長ステージに向けた取り組みを本格的に開始しております。同計画では、2031年5月期に売上高800億円、経常利益35億円、ROE11.2%の達成を目標に掲げ、フロービジネスとストックビジネスの収益基盤を一層強化するとともに、両ビジネスの成長を加速させるイノベーションを融合した「三位一体」の経営を推進してまいります。

当社グループは、リノベーション業界を切り拓いてきたパイオニアとしての実績と知見を強みに、既存住宅の価値向上、住まいの選択肢の拡大、資源の有効活用など、将来の社会が求める価値を提供し続けることで、持続的な成長機会を取り込んでまいります。今後も、変化する社会・経済環境を的確に捉え、社会課題の解決と収益力の向上を両立させるとともに、グループ経営基盤の強化と事業領域の拡大を進め、「つぎの価値」を創造する『リノベーション・インフラ企業』として、企業価値のさらなる向上を目指してまいります。

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	SDGsのゴール
循環型経済（サーキュラーエコノミー）の実現	E	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の構築・推進により、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。	・省エネリノベーションの推進 ・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組み	   
多様な人材の活躍	S	多様な人材が潜在的能力を発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。	・企業理念の浸透 ・女性活躍に向けた取組み ・承認する職場づくり ・戦略的教育体系の構築と実施	  
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。	・ビジネスプロセスの標準化 ・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省エネリノベーションをはじめとした環境ソリューション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。



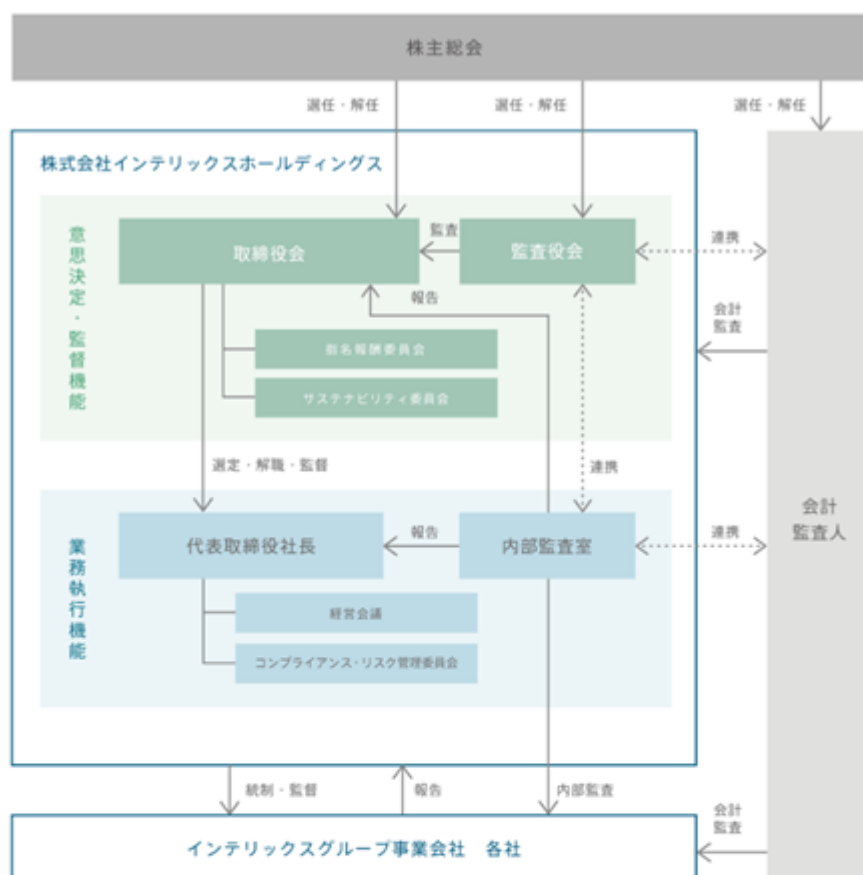
(1) サステナビリティ全般

ガバナンス

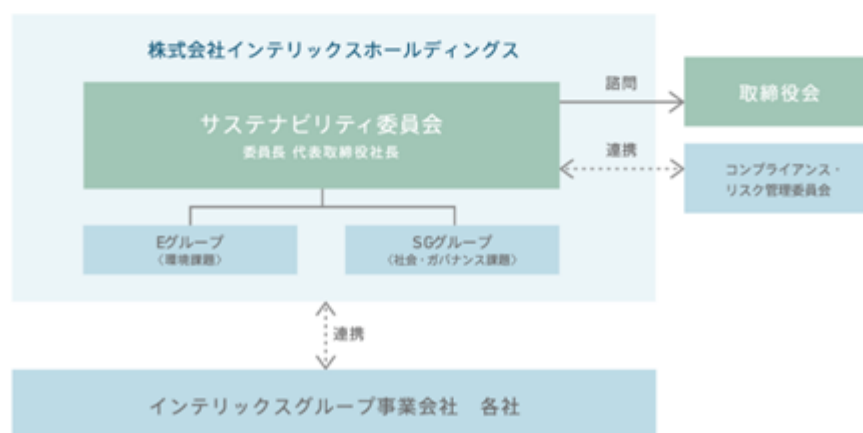
当社は、取締役会の諮問機関として、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会（委員の構成等は下図のとおり）を設け、グループ子会社等と連携しながらサステナビリティ経営を推し進めています。

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に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



(2026年 5 月期 サステナビリティ関連の会議体における主要な承認・報告事項)

取締役会	報告回数 2 回/年	承認・報告事項 ・サステナビリティ委員会の推進体制 ・Eグループ（環境関連）・SGグループ（社会・ガバナンス関連）取り組み進捗状況
サステナビリティ委員会	開催回数 6 回/年	承認・報告事項 Eグループ ・TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）に基づく情報開示内容 ・CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）質問書回答状況 ・CDP評価結果「B-」(2年連続) ・CO2排出量算定状況 SGグループ ・教育体系整備状況及び実施状況 ・表彰制度の設定及び実施状況 ・従業員エンゲージメント向上のための施策の実施状況 ・社内コミュニケーション活性化施策の実施状況 ・エンゲージメントサーベイの実施状況

リスク管理

当社グループでは、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はなく、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

当社グループでは、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」に向けて、グループを挙げて取り組んでおります。気候変動への対応は、当社グループ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いきます。

(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的影響の定量化を試行的に実施し、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、2026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	実績
Scope1	自社の排出	158.85 t-CO2
Scope2（ロケーション）	エネルギー起源の間接排出	525.09 t-CO2
Scope2（マーケット）		506.38 t-CO2
Scope3	その他の間接排出	321,276.32 t-CO2

（注）１．算定期間：2025年6月～2026年5月。

２．開示対象：Scope1,2およびScope3は、当社グループ全体を対象としています。

当社グループで利用している経費管理システムから得られるデータについて、勘定科目をもって経費支出項目と算定可否を判断したうえで、カテゴリーごとに算定しています。排出係数につきましては、原則として当年度末時点で入手可能な最新係数を使用しています。

カテゴリー1-7,11-13,15は当社グループ全体で算定しており、8-10および14は想定される二酸化炭素の排出を伴う活動がございません。

Scope1およびScope2	Scope1の直接排出（ガソリン、都市ガス、重油）の活動量に対し、環境省の「算定・報告・公表制度」に基づく係数や、「ガス事業者別排出係数（Ver.3.5および2026年4月改訂のVer.3.6）」の排出係数を乗じて算定しました。Scope2（電力の活動量（使用量））に、環境省・経済産業省「電気事業者別排出係数」を乗じて算定しました。
Scope3	
カテゴリー1（購入した製品・サービス）、及びカテゴリー2（資本財）	当社グループの経理管理システムにて管理されている経費支出項目に対し、環境省『サプライチェーン排出量算定用排出原単位データベース（Ver.3.6産業連関表ベース）』（以下産業連関表）の該当する排出原単位を乗じて算定しました。
カテゴリー3（Scope1、2に含まれない燃料及びエネルギー活動）	Scope1・2で集計した、ガソリン、都市ガス、電力、重油などの各種活動量データに、産業連関表の該当する排出原単位を乗じて算定しました。
カテゴリー4（輸送、配送（上流））	物件数および輸送実績から算出した平均輸送回数に物件・倉庫間の輸送距離を乗じた活動量に対し、産業連関表の該当する排出原単位を乗じて算定しました。 距離が明確ではない場合は、各事業の売上原価から推計した物流費（活動量）に対し、環境省『サプライチェーン排出量算定用排出原単位データベース』の該当する排出原単位および燃料の調達工程（Well-To-Tank）における排出原単位を適用して算定しました。
カテゴリー5（事業から出る廃棄物）	リノベーションの廃棄物についてですが、当該産業廃棄物処理業者の実績データを基に算出した物件あたりの平均廃棄物重量と年間総物件数から年間総排出量を推計し、処理方法別の排出原単位を乗じて算定。廃棄物の区別ができない場合は、廃棄物処理業者への委託費用（ゴミ収集代金）を集計し、産業連関表の該当する排出原単位を乗じて算定しました。
カテゴリー6（出張）	日当を除く出張支出および通勤手当額に対し、環境省のデータベースに準拠した公共交通機関、飛行機、自動車・バスの各排出原単位を乗じて算出しています。従業員の実際の移動と宿泊のみに限定されているため、定額の現金手当である日当は除外されています。宿泊費は2026年5月期の社内平均金額で除して推定宿泊数を算出し、これに環境省の宿泊原単位を乗じて算定しました。
カテゴリー7（雇用者の通勤）	通勤手当額に基づき、環境省のデータベースに準拠した電車の排出原単位を乗じて算定
カテゴリー11（販売した製品の使用）	物件の場合、物件性能別の代表物件における年間エネルギー消費量（性能報告書より抽出）に各エネルギー事業者の排出原単位を乗じた『1物件あたりの年間排出量』に対し、想定居住年数（25年）および対象年度の販売件数を乗じて算出。一方、住宅設備につきましては、販売台数に対し、産業連関表の原単位を乗じて算定しました。
カテゴリー12（販売した製品の廃棄）	各物件種における対象年度物件の平均面積に対し、2009年の日本LCA学会発表論文「住宅の建設・改修・解体に起因する二酸化炭素排出量の2050年までの予測」に記載された「面積あたりの年間使用排出量[kg-CO2]」を乗じて算定しました。一方、住宅設備の廃棄は販売台数に対し、産業連関表の原単位を乗じて算定しました。
カテゴリー13（リース資産（下流））	対象物件における月次の賃料入金実績を基に、各月において実際に賃貸が行われていた（稼働していた）床面積（㎡）を特定します。各月の対象床面積を年換算で合算（累計）した上で、産業連関表の該当する排出原単位を乗じて算定しました。
カテゴリー15（投資）	投資先企業ごとの開示排出量、または売上高・営業収益に産業連関表の原単位を乗じた推計値（生産者価格ベース）に株式保有割合を掛け、それらを合算して計算しました。

気候変動に関する分析を踏まえた取組方針

当社グループは、リノベーションをコア事業とする企業として、バリューチェーンにおける温室効果ガス（GHG）排出量の算定を通じ、不動産業界および当社グループの事業特性が環境に与える影響を定量的に把握しています。

また、気候変動がもたらす移行リスク・物理的リスクを特定し、関連費用への財務的影響額を算定することで、リスク軽減に向けた戦略を策定・実行しております。当事業年度の分析の結果、昨年度に引き続き、当社グループが保有・管理する資産の規模、および販売後の不動産使用におけるエネルギー消費（Scope3・カテゴリー11）がGHG排出量の大部分を占め、気候変動リスクによる影響も大きいと評価いたしました。

今後も、これらの算出プロセスや分析結果の高度化を図るとともに、サステナビリティ方針に基づき、お客さまとのエンゲージメント（省エネ性能の向上提案等）を強化し、実効性の高い気候変動対策を推進してまいります。

(3) 人的資本

当社グループは、「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』を設定しています。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。

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

戦略

(人材戦略に関する基本方針)

当社グループは、持続的な成長と中期経営計画《Renovation Forward 31》に掲げる戦略を完遂するため、「ヒト」を最大の経営資源と位置づけ、多様な人材が能力を最大限発揮できる基盤構築を進めております。そのために、以下に掲げる人材育成および社内環境整備を推進してまいります。

●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。

●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作りを行い、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。

(人事戦略の3つの柱)

●「多様性を活かす」

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。

重点項目	概要
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。

● 「戦略的な人材育成」

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。

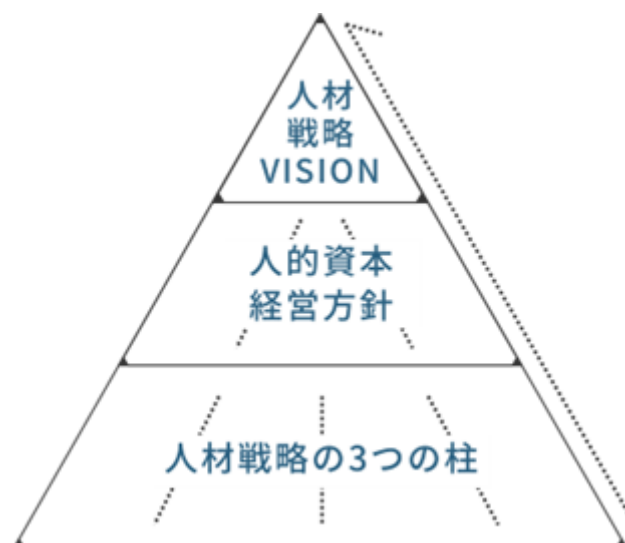
重点項目	概要
採用活動の見直しと強化	人材要件の再設定や新卒採用時のインターン実施、内定者研修など、採用活動の見直しを行い、新たな方法や仕組みづくりで必要な人材を確保する。
教育体系の再構築	階層別や職種別の研修制度設計など、教育体系を再構築して、早期戦力化、能力向上、高度な人材の育成を図る。また、若手・中堅社員に対して、未来を創る次世代リーダーとしての自覚、挑戦の機会を創出する。

● 「いきいきと働きやすい風土づくり」

「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。

重点項目	概要
社内コミュニケーションの活性化	社内表彰制度の拡充や社内報、交流イベントの実施等を通じ、会社・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、相互理解の促進とともに信頼・称賛し合える企業文化を醸成する。
人事制度の見直し	評価制度・給与制度の透明性を高め、成果と貢献に応じた公平・公正な処遇を仕組みとして定着させることで、社員の納得感を高めるとともに、組織の活力向上を図る。
福利厚生制度の拡充	従業員が心身ともに健康で安心して働き続けられる環境整備を目的として、福利厚生制度の充実を推進する。健康診断に係る従業員負担の軽減により、健康維持・向上につなげるなど、継続的な拡充を図る。

当社グループの成長に向けた「人材戦略VISION」「人的資本経営方針」「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し、ともに連携しながら、当社グループの更なる発展を目指す取り組みを実施しています。2024年3月には、社内で独自の調査項目を設定し意識調査を実施し、課題の抽出を行いました。2025年より、さらに詳細な課題分析と対策の具体化、取り組みの実効性を検証するため、組織課題の可視化を目的としたツールを導入し、専門的助言を得つつエンゲージメントサーベイを継続的に実施しています。

エンゲージメントサーベイ概要

「心身の健康状態」、「仕事内容」、「人間関係」、「組織との関係（組織内・組織間連携）」、「組織理解（企業方針・組織制度・福利厚生等の理解）」のカテゴリ毎に調査を継続しています。

（対象者）当社グループ社員（契約社員・再雇用者、パート・アルバイト社員、派遣社員を除く）

（実施時期）2026年4月

（回答方法）WEB上での匿名回答

（回答率）96%

（結果概要）

2026年に実施したエンゲージメントサーベイにおいては、2025年調査と比較して総合スコアが改善し、特に「組織理解」において最も大きな改善が見られました。

これまでの調査で把握した課題は下記のとおりです。

- ・多様な人材の活躍に向けた企業風土の醸成および採用・育成システムの構築
- ・個々のリーダーシップ開発および今後の組織マネジメントを担う人員の教育強化
- ・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の見直し
- ・経営理念および経営方針への理解・共感ならびに当事者意識の醸成

上記課題への対応として、以下の施策を継続的かつ重点的に展開しております。

- ・人材育成の強化および人事制度の見直し
- ・若手・中堅人材の早期活躍に向けた育成・登用施策の推進
- ・経営理念・経営方針の浸透に向けた継続的な情報発信等の施策
- ・社内コミュニケーション活性化施策

各施策に関連する設問のスコアも向上していることから、施策の効果が定量・定性の両面で発現したものと認識しております。

さらに、持続的な成長を支える人的資本の強化に向け、今後は以下の施策を重点的に推進してまいります。

- ・階層別の育成・教育施策の拡充
- ・働きがい向上を目的とした評価制度の見直し
- ・福利厚生制度の拡充ならびに有給休暇取得の促進等を通じた働きやすい職場環境の整備

今後も継続的にエンゲージメントサーベイを実施し、これらの施策の効果検証を行うとともに、経年変化を把握し、改善に活かすことで、さらなるエンゲージメント向上を目指してまいります。

指標と目標

当社グループ人材戦略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」の実現に向けた方針と戦略に関連する指標は次のとおりです。なお、指標は原則として当社グループ全体を対象としておりますが、脚注がある場合は当該脚注に記載の対象範囲によります。

いきいきと働きやすい環境・風土づくりを積極的に推進し、多様なスキル・バックグラウンドを持った人材が働きやすい職場を作ることによって、社員とともに成長し続ける企業を目指します。

●有給取得率

年末年始、夏季休暇、GW休暇においては、有給休暇の取得を組み合わせた有給奨励の取り組みを継続するとともに、有給取得推奨日の拡充により、年間を通じて無理なく計画的に有給休暇を取得できる環境整備を推進いたしました。今後も引き続き、積極的な取得促進に努めてまいります。

	2024年 5 月期	2025年 5 月期	2026年 5 月期
有休取得率（％）	68.2	60.1	63.2

（注）１．有給取得率＝取得日数 ÷ 付与日数 × 100（％）

２．「付与日数」は繰り越し日数を除き、「取得日数」は付与日数に対して実際に取得した日数です。

３．2024年 5 月期においては、契約社員（再雇用社員含む・パートタイム社員除く）を含んでおりましたが、2025年 5 月期より、正規雇用労働者のみを対象としております。

４．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。

５．厚生労働省「令和 7 年就労条件総合調査」より、令和 7 年の年次有給休暇取得率の平均は、66.9％（不動産業単体：65.5％）

参照：令和 7 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/25/dl/gaikyou.pdf>

●働き方

・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。

・宅地建物取引士資格保有率

資格取得支援制度の導入（オンライン学習システムの導入等）や資格手当付与など、社員のモチベーション向上および人材育成に繋がる取り組みを推進し、知識量の向上を通じて業務での活用を促進しております。今後も継続的な取り組みによる更なる取得率の向上を図ってまいります。

	2024年 5 月期	2025年 5 月期	2026年 5 月期
育児休業復職率（％）	100.0	100.0	100.0
宅地建物取引士資格保有率（％）	43.2	44.8	53.8

（注）１．育児休業復職率＝育児休業復職者数 ÷ 育児休業取得者数 × 100（％）

契約社員（再雇用社員・パートタイム社員含む）を含みます。

２．宅地建物取引士資格保有率＝宅地建物取引士資格保有者数 ÷ 従業員数 × 100（％）

対象会社は、2025年 5 月期までは株式会社インテリックスのみ、2026年 5 月期より宅地建物取引業者であるグループ 5 社（株式会社インテリックス、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社 FLIE、株式会社再生住宅パートナー、株式会社インテリックス神戸みなと）としています。また、対象従業員は、2024年 5 月期までは、正規雇用労働者のみを対象としておりましたが、2025年 5 月期より、契約社員（再雇用社員・パートタイム社員含む）を対象に含みます。

●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、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。

	2024年 5 月期	2025年 5 月期	2026年 5 月期
再雇用人数（名）	8	10	11
障害者雇用（名）	6	5	6

●離職率

厚生労働省の「令和6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13.5%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。

	2024年5月期	2025年5月期	2026年5月期
離職率(%)	13.1	11.1	8.3

(注) 1. 離職率 = 期中の離職者数 ÷ 期初の在籍者数 × 100 (%)

正規雇用労働者における数値です。

2. 厚生労働省「令和6年雇用動向調査結果の概要」より、令和6年の不動産業界平均離職率は13.5%

参照：令和6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/25-2/dl/gaikyou.pdf>

●採用実績

当社グループでは、仕入営業職の採用比率が高く、既存社員においては男性比率が相対的に高い状況にあります。近年は女性の採用が増加傾向にあります。今後も、時短勤務や柔軟なキャリア選択の機会を整備し、多様な人材が長期的に活躍できる環境づくりに取り組んでまいります。

また、中長期的な人材活躍や企業成長を鑑み、2024年5月期以降は新卒採用を積極的に行い、若手人材の確保・育成が進展しております。加えて、中途採用についても、多様な知識・経験を有する人材の確保を継続し、組織力の強化および将来の人材基盤の充実を図っております。

		2024年5月期	2025年5月期	2026年5月期
新卒採用	男性(名)	18	12	11
	女性(名)	5	11	10
	全体(名)	23	23	21
中途採用	男性(名)	6	5	8
	女性(名)	5	8	13
	全体(名)	11	13	21

(注) 正規雇用労働者における数値です。

●研修時間

入社後の新入社員研修では、現場で活きる各種研修を実施し、業務遂行に向けた土台づくりを行っています。2024年4月入社の新卒採用から採用人数が大幅に増加したことを受け、新卒社員のみでなくOJT担当者向けの研修も拡充いたしました。研修プログラムは、毎年研修受講者とOJT担当者の声を拾い、より良いものに改善できるよう取り組んでいます。今期はより実践的な内容の組み込み等、新卒・OJT担当とともに実務に結び付くプログラムの構築を図り、集合研修時間の効率化を実現しております。

引き続き、研修プログラムの構築に注力し、若手人材の育成を中心に、持続的な人材育成を推進してまいります。

	2024年5月期	2025年5月期	2026年5月期
研修時間(新卒)(時間)	209	156	147
研修時間(OJT担当者)(時間)	7	6	6

●平均勤続年数、年齢

	2024年5月期	2025年5月期	2026年5月期
平均勤続年数(年)	8.0	7.8	7.7
平均年齢(歳)	38.9	38.2	37.6

(注) 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、当社グループ従業員一人当たりの月平均労働時間を指標とし、フレックスタイム制の有効活用などを通じて、労働環境の改善および意識向上に取り組んでおります。加えて、今期はノー残業デーを導入し、長時間労働の抑制に向けた取り組みを強化いたしました。今後も継続的な施策の実施により、さらなる労働時間の適正化を図ってまいります。

	2024年5月期	2025年5月期	2026年5月期
年平均総労働時間(時間)	2,206	2,163	2,143
月平均総労働時間(時間)	183	180	179

(注) 正規雇用労働者のうち、期中退職者・期中入社者・短時間勤務者・休職者を除く数値です。

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はありますが、当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、当有価証券報告書提出日(2026年8月26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、2026年5月期末で58.1%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 - 7)第152419号 大工工事業 内装仕上工事業	2025年9月10日から 2030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 - 7)第152419号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業	2025年9月10日から 2030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
	一級建築士事務所登録	東京都知事許可 第66324号	2024年10月1日から 2029年9月30日まで	建築士法第26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F L I E	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(1) 第10892号	2025年3月13日から 2030年3月12日まで	宅地建物取引業法 第5条及び第66条
株式会社リコシス	一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第67187号	2026年5月10日から 2031年5月9日まで	建築士法第26条
株式会社インテリックス神戸みなと	宅地建物取引業者免許	兵庫県知事(1) 第12721号	2025年12月24日から 2030年12月23日まで	宅地建物取引業法 第5条及び第66条

(6) 個人情報の管理について

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

(7) サイバー攻撃やコンピュータウイルス等の脅威

当社グループの事業活動においては、ITシステムへの依存度が高まる中、サイバー攻撃やコンピュータウイルス等によるセキュリティ上の脅威も増大しております。当社グループでは、これらのリスクに対応するため、ファイアウォールやウイルス対策ソフトの導入、アクセス権限管理の徹底、システム監視の強化、重要データのバックアップ、従業員に対する情報セキュリティ教育の実施など、サイバーセキュリティ対策の強化に努めております。しかしながら、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が発生した場合には、一部コンピュータシステムの停止、情報漏えい、業務の中断等により、当社グループの事業運営や業績に影響を及ぼす可能性があります。

(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。

	2024年5月期	2025年5月期	2026年5月期
期末有利子負債残高(A) (千円)	25,718,184	35,080,180	43,774,749
期末総資産額(B) (千円)	40,710,816	52,663,315	64,442,549
有利子負債依存度(A/B) (%)	63.2	66.6	67.9

(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。

(13) 地政学リスクについて

当社グループが内装工事に使用する住宅設備機器及び建築資材等の一部は、海外から調達される原材料を使用しております。このため、海外における紛争、政情不安、物流の混乱、経済制裁、為替変動等の地政学的リスクが発生した場合には、資材の供給不足や調達コストの上昇等により、当社グループの業績及び財政状態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】

当社は、2025年12月1日に単独株式移転により株式会社インテリックスの完全親会社として設立されました。これに伴う連結範囲につきましては、株式会社インテリックスの従前の連結範囲から実質的な変更はありません。

また、当連結会計年度の連結財務諸表は、株式会社インテリックスの連結財務諸表を引き継いで作成しております。

なお、前連結会計年度と比較を行っている項目については、株式会社インテリックスの前連結会計年度の実績との比較により記載しております。

(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（2025年6月1日～2026年5月31日）におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調で推移したものの、金利上昇や物価高の継続に加え、中東情勢の緊迫化などの地政学リスクもあり、先行き不透明な状況が続きました。

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2026年5月において2024年10月以来19カ月ぶりに前年同月を下回ったものの、成約件数は当該期（2025年6月～2026年5月）において前年同期を18.6%上回り、引き続き堅調に推移いたしました。

当社グループでは、リノベーション事業分野におけるリノヴェックスマンションの販売件数が1,043件と前期をわずかに下回ったものの、不動産価格の上昇及び仕入エリア戦略が奏功し、平均販売価格が3,824万円で前期比30.1%上昇したことにより、物件販売の売上高は同29.3%増となりました。加えて、リノベーション内装事業の売上高も同23.6%増と伸長しました。一方、ソリューション事業分野におきましては、一棟収益物件等の売却、不動産パートナー共同事業によるプロジェクト収益、リースバック物件の信託受益権売却、不動産小口化商品の販売等における売上高は同43.0%増となりました。加えてホテル事業における売上高も同5.7%増と堅調な稼働を推移しております。その結果、連結売上高は同30.5%増となりました。

利益面では、リノヴェックスマンション販売の増益に加え、不動産パートナー共同事業の利益寄与等により、連結売上総利益は同16.9%増となりました。営業利益は、販売費及び一般管理費が同12.7%増加したものの、売上総利益の増加によりこれを吸収し、同26.7%増となりました。経常利益は、積極的な物件取得に伴う有利子負債の増加により、支払利息をはじめとする営業外費用が同54.7%増加したものの、同8.3%増となりました。

また、当社グループは、今後の成長基盤の強化を目的として、独立系の住宅ローンの保証会社として保証債務残高トップの全国保証株式会社と資本業務提携契約を締結し、同社を割当先とする第三者割当による新株式の発行及び自己株式の処分を実施いたしました。これにより、当社は同社の持分法適用会社（被持株比率20.55%）となりました。本提携は、不動産売買プラットフォームであるF L I E事業のサービス拡充、物件仕入チャネルの多角化など、事業シナジー創出に資する重要な取り組みであると考えております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は前期比30.5%増の584億71百万円となり、営業利益は同26.7%増の30億23百万円、経常利益は同8.3%増の23億46百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は同0.5%増の16億75百万円となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（リノベーション事業分野）

当事業分野における物件販売の売上高は、リノヴェックスマンションの平均販売価格の上昇により、400億3百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、1億52百万円となりました。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、F L I E事業の増収寄与により、30億52百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は432億8百万円、営業利益は各事業の寄与により19億14百万円となりました。

（ソリューション事業分野）

当事業分野における物件販売の売上高は、一棟収益物件等の売却に加え、不動産パートナー共同事業、リースバック物件の流動化、不動産小口化商品の販売等により、126億5百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、10億68百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル事業等により、15億88百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は152億62百万円、営業利益は20億98百万円となりました。

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644億42百万円（前連結会計年度末比117億79百万円増）、負債が476億41百万円（同85億99百万円増）、純資産は168億1百万円（同31億79百万円増）となりました。

（資産）

資産の主な増加要因は、現金及び預金が6億86百万円、販売用不動産が88億48百万円、前渡金が5億11百万円、流動資産のその他が1億1百万円、有形固定資産が13億75百万円、投資その他の資産が2億21百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

（負債）

負債の主な増加要因は、未払法人税等が4億39百万円、長期借入金が4億3百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金65億26百万円、1年内返済予定の長期借入金24億89百万円、流動負債のその他が4億20百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

（純資産）

純資産の主な増加要因は、剰余金の配当により4億22百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益として16億75百万円を計上したこと、全国保証株式会社を割当先とする新株発行及び自己株式の処分により18億23百万円増加したこと等によるものであります。同社との資本業務提携契約に基づく払込により、今後の事業拡大に向けた財務基盤の強化を図ることができました。

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1億32百万円増加し、53億76百万円となりました。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、66億28百万円の支出超過（前連結会計年度は59億31百万円の支出超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益24億16百万円を計上し、減価償却費が3億14百万円あった一方で、棚卸資産の増加額が76億53百万円、前渡金の増加額が5億11百万円あったこと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、33億53百万円の支出超過（前連結会計年度は28億99百万円の支出超過）となりました。これは主に、固定資産の売却による収入1億82百万円があった一方で、定期預金の預入による支出1億35百万円、固定資産の取得による支出30億19百万円、投資有価証券の取得による支出3億87百万円があったこと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、101億13百万円の収入超過（前連結会計年度は93億85百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出93億82百万円、社債の償還による支出2億6百万円、配当金の支払額4億21百万円あった一方で、短期借入金の純増加額65億26百万円、長期借入れによる収入114億69百万円、社債の発行による収入3億円、株式の発行による収入12億66百万円、自己株式の処分による収入5億57百万円があったこと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 2025年6月1日 至 2026年5月31日)			
セグメントの名称	仕入件数	前期比 (%)	仕入高 (千円)	前期比 (%)
リノベーション事業分野	1,048	2.5	33,684,281	37.9
ソリューション事業分野	93	2.2	9,497,706	6.2
合計	1,141	2.1	43,181,988	29.4

(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 2025年6月1日 至 2026年5月31日)				
セグメントの名称	販売件数	前期比 (%)	販売高 (千円)	前期比 (%)	
リノベーション 事業分野	物件販売	1,045	0.8	40,003,477	29.3
	賃貸収入	-	-	152,860	19.9
	その他収入	-	-	3,052,364	22.5
	小計	1,045	0.8	43,208,702	28.7
ソリューション 事業分野	物件販売	232	144.2	12,605,810	43.0
	賃貸収入	-	-	1,068,185	9.3
	その他収入	-	-	1,588,742	10.9
	小計	232	144.2	15,262,739	36.0
合計	1,277	11.2	58,471,441	30.5	

(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 2025年6月1日 至 2026年5月31日)			
セグメントの名称	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	61	1,061	1,045	77

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)に記載の通りであります。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高につきましては、前連結会計年度の447億93百万円から136億77百万円増加（前期比30.5%増）し、584億71百万円となりました。

セグメントでみますと、リノベーション事業分野につきましては、リノヴェックスマンションの販売件数が1,043件と前期をわずかに下回ったものの、不動産価格の上昇及び仕入エリア戦略が奏功し、平均販売価格が3,824万円で前期比30.1%上昇したことにより、当期における物件販売の売上高は400億3百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は1億52百万円となりました。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、F L I E 事業の増収寄与により、30億52百万円となりました。これらの結果、同事業分野の売上高は432億8百万円となりました。

ソリューション事業分野における物件販売の売上高は、一棟収益物件等の売却に加え、不動産パートナー共同事業、リースバック物件の流動化、不動産小口化商品の販売等により126億5百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、10億68百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル事業等により15億88百万円となりました。これらの結果、同事業分野の売上高は152億62百万円となりました。

(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79億71百万円から13億46百万円増加（前期比16.9%増）し、93億17百万円となりました。また、売上総利益率は前連結会計年度の17.8%から1.9ポイント減少し15.9%となりました。これは、リノベーション事業分野の物件販売の粗利率が13.2%と前期に比べ0.5ポイント増加したものの、ソリューション事業分野の物件販売における前期の高収益率物件の利益反動減により粗利益率が17.2%と前期に比べ10.6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23億86百万円から6億37百万円増加（前期比26.7%増）し、30億23百万円となりました。これは、売上総利益が前期より13億46百万円増加した一方で、販売費及び一般管理費が前期に比べ7億8百万円増加（同12.7%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21億66百万円から1億79百万円増加し、23億46百万円となりました。これは、営業利益が前期に比べ6億37百万円増加した一方で、支払利息をはじめとする営業外費用が前期に比べて3億67百万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16億67百万円から8百万円増加し16億75百万円となりました。

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【重要な契約等】

(1) 単独株式移転による持株会社体制への移行

当社は、2025年12月1日に株式会社インテリックスの単独株式移転により設立されました。

詳細については、「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 (企業結合等関係)」をご参照ください。

(2) 資本業務提携契約の締結

当社は、2026年2月27日開催の取締役会において、全国保証株式会社（以下「全国保証社」といいます。）との資本業務提携契約を締結、第三者割当による新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式の売出を決議し、同日付で最終契約書を締結いたしました。なお、3月17日に払込が完了しております。

契約の概要

契約締結日	2026/ 2 / 27
相手先の名称	全国保証社
相手先の住所	東京都千代田区大手町二丁目1番1号
業務提携の概要	当社並びに当社グループ「FLIE」での物件購入希望者向けサービス 買取査定・買取保証による不動産物件仕入 ファンドを通じたリースバック物件のオフバランス化 当社、全国保証社及び提携金融機関との間の住宅ローン商品を共同開発
合意の内容	（企業・株主間のガバナンスに関する合意） 当社が、組織再編、重要な事業譲渡その他本資本業務提携に重要な影響を及ぼす事項について決定する場合には、事前に全国保証社へ通知し協議する旨を合意しております。 （企業・株主間の株主保有株式の処分・買増し等に関する合意） 全国保証社は、2031年5月期の決算公表日までの間、原則として当社の事前承諾なく保有株式の譲渡その他の処分を行わない旨を合意しております。 同日以降に保有株式を譲渡する場合には、事前に当社へ通知し、当社に当該株式の優先買取権を付与する旨を合意しております。 また、全国保証社は、当社の事前承諾なく当社株式の追加取得を行わず、関係会社及び役員等においても取得しない旨を合意しております。 当社は、株式、新株予約権その他潜在株式の発行又は自己株式の処分等により全国保証社の議決権保有割合が20%を下回ることとなる場合には、事前に全国保証社へ通知のうえ、その対応について誠実に協議する旨を合意しております。 さらに、本資本業務提携契約が解除又は終了した場合においても、全国保証社が保有する当社株式を譲渡しようとするときは、当社に対する事前通知及び当社の優先買取権に関する手続に従う旨を合意しております。

（注）当連結会計年度末日現在において、全国保証社が保有する当社の株式数は2,050,000株であります。

合意の目的

当社は、全国保証社との資本業務提携を通じて、不動産売買プラットフォーム「FLIE」における成約率向上、不動産仕入チャネルの多角化、資産流動化ファンドの組成及び住宅ローン商品の共同開発等の分野で協業し、両社の企業価値向上を図ることを目的としております。

取締役会における検討状況その他の当社における合意に係る意思決定に至る過程

当社は、2026年2月27日開催の取締役会において、本資本業務提携契約の締結及び全国保証社を割当予定先とする第三者割当による新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式の売出について審議し、承認可決しております。

合意が当社の企業統治に及ぼす影響

上記合意は、当社と全国保証社との資本業務提携関係を中長期的に維持し、両社の企業価値向上を図ることを目的とするものであります。また、全国保証社の議決権保有割合は20.55%であり、同社は当社を持分法適用関連会社としておりますが、当社の経営意思決定は引き続き当社の取締役会及び株主総会の決議を通じて行われるため、当該合意が当社の企業統治に及ぼす影響は限定的であると認識しております。

(3) 財務上の特約が付された金銭消費貸借契約

当社

該当事項はありません。

連結子会社

契約会社名：株式会社インテリックス

住所：東京都渋谷区

代表者の氏名：俊成 誠司

借入先	契約締結日	期末残高	返済期日	担保の内容	財務制限条項
都市銀行	2020年8月31日	156,000千円	2026年8月31日	連結子会社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件1・6
都市銀行	2021年8月31日	59,900千円	2027年8月31日	連結子会社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件1・6
都市銀行	2022年8月31日	232,600千円	2028年8月31日	連結子会社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件1・6
都市銀行	2023年8月31日	274,500千円	2029年8月31日	連結子会社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件1・6
都市銀行	2024年8月30日	776,150千円	2030年8月31日	連結子会社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件1・6
都市銀行	2025年8月29日	892,000千円	2031年8月31日	連結子会社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件1・6
都市銀行	2021年8月31日	14,880千円	2026年8月31日	なし	要件5・8・9
都市銀行	2021年8月31日	21,635千円	2027年8月31日	なし	要件2・7
		104,471千円	2028年8月31日		
		269,869千円	2029年8月31日		
		651,674千円	2030年8月31日		
都市銀行	2025年8月29日	271,717千円	2032年5月31日	なし	要件3・5・7・8・9
都市銀行	2025年1月31日	413,000千円	2026年7月31日	なし	要件5・8・9
都市銀行・地方銀行	2022年9月30日	61,884千円	2028年12月18日	連結子会社所有の土地、建物	要件1・4・7
		65,892千円	2029年2月28日		
		144,811千円	2030年3月29日		
都市銀行	2024年11月22日	651,931千円	2026年8月18日	なし	要件1・6
都市銀行	2025年11月25日	4,090,050千円	2027年3月1日	なし	要件1・6
都市銀行	2015年6月26日	2,541,400千円	2027年1月29日	なし	要件5・8・9
都市銀行	2016年4月28日	187,500千円	2026年12月27日	なし	要件5・8・9
都市銀行	2025年5月26日	490,000千円	2026年6月1日	連結子会社所有の土地	要件5・8・9

連結子会社

契約会社名：株式会社再生住宅パートナー

住所：東京都中央区

代表者の氏名：能城 浩一

借入先	契約締結日	期末残高	返済期日	担保の内容	財務制限条項
都市銀行	2022年11月4日	407,628千円	2027年5月18日	連結子会社所有 の販売用不動産	要件1・6

各金銭消費貸借契約に付された財務制限条項の特約要件は以下となります。

要件1．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が直前連結会計年度末の純資産額の75%以上を維持すること

要件2．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が2020年5月期及び直前連結会計年度末の純資産額の75%以上を維持すること

要件3．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が2024年5月期及び直前連結会計年度末の純資産額の75%以上を維持すること

要件4．連結貸借対照表について、連結会計年度末の自己資本比率を20%以上を維持すること

要件5．(株)インテリックスの貸借対照表について、事業年度末の純資産の部の合計金額が債務超過とならないこと

要件6．連結損益計算書について、営業損益が2期（決算期及び中間期）連続して損失計上しないこと

要件7．連結損益計算書について、経常損益が2期連続して損失計上しないこと

要件8．(株)インテリックスの損益計算書について、当期損益が2期連続して損失計上しないこと

要件9．(株)インテリックスの損益計算書について、インタレストカバレッジレシオが1以下にならないこと

6【研究開発活動】

当社の主軸事業は、既存住宅を活かして再生するリノベーション事業で、新築に比べ環境負荷の小さいサステナブルなビジネスです。さらに、現在注力しております省エネリノベーションの開発・普及により、CO2の削減につながる省エネ住宅の供給を増やしていくことが、今後、当社に求められる社会的ミッションであると考えております。

本年度の研究開発活動といたしましては、リノベーション事業分野における上記省エネリノベーションの開発と導入がその内容であり、総額は313千円となっております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループの当連結会計年度における設備投資総額（無形固定資産を含む）は3,033,210千円であります。その主なものは、リースバック物件及び1棟収益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及び1棟収益物件の取得額2,924,594千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

（1）提出会社

記載すべき主要な設備はありません。

（2）国内子会社

2026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	渋谷本店ほか8店 （東京都渋谷区 他）	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	109,322	-	2,754	20,595	132,672	170 (18)
	賃貸用不動産 （東京都新宿区 他）	ソリューション事業分野	賃貸 不動産	2,101,416	7,314,573 (27,383)	-	4,308	9,420,298	-
	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	宿泊 施設	1,598,977	3,190,605 (7,973)	-	9,294	4,798,877	-
㈱インテリックス 空間設計	本社等 （東京都目黒区 他）	リノベーション事業分野	事務所	97,306	250,319 (754)	-	2,367	349,993	54 (11)
㈱再生住宅 パートナー	賃貸用不動産 （大阪府大阪市 他）	ソリューション事業分野	賃貸 不動産	529,376	356,876 (2,339)	-	10,000	896,253	-
㈱再生住宅 パートナー	宿泊関連不動産 （大阪府大阪市 他）	ソリューション事業分野	宿泊 施設	100,092	79,827 (522)	-	922	180,841	-

（注）1．帳簿価額の「その他」は、「工具、器具及び備品」及び「建設仮勘定」であります。

2．㈱インテリックスの渋谷本店ほか8店は賃借物件であり、年間賃借料は156,033千円であります。

3．従業員数の（ ）は、臨時雇用者数を外書しております。

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) (2026年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年8月26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	10,182,100	10,182,100	東京証券取引所 (スタンダード市場)	単元株式数 は100株であ ります。
計	10,182,100	10,182,100	-	-

(注) 2026年3月17日を払込期日とする第三者割当増資により、発行済株式総数は1,250,000株増加しております。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2025年12月1日 (注) 1	8,932,100	8,932,100	413,000	413,000	317,000	317,000
2026年3月17日 (注) 2	1,250,000	10,182,100	633,125	1,046,125	633,125	950,125

(注) 1. 発行済株式総数並びに資本金及び資本準備金の増加は、2025年12月1日に単独株式移転により当社が設立されたことによるものであります。

2. 有償第三者割当増資によるものであります。

割当先 全国保証株式会社
発行価格 1,013円
資本組入額 506.5円

(5) 【所有者別状況】

2026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）	-	1	20	40	24	9	5,717	5,811	-
所有株式数 （ 単元 ）	-	2	1,338	60,057	2,438	66	37,829	101,730	9,100
所有株式数の 割合（％）	-	0.00	1.32	59.04	2.40	0.06	37.19	100.00	-

(注) 自己株式208,609株は、「個人その他」に2,086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】

2026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	3,679,400	36.89
全国保証株式会社	東京都千代田区大手町2-1-1	2,050,000	20.55
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区桜丘町3-2	213,700	2.14
AGキャピタル株式会社	東京都中央区銀座1-6-2	142,300	1.43
鈴木 智博	石川県金沢市	106,200	1.06
上田八木短資株式会社	大阪市中央区高麗橋2-4-2	99,000	0.99
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN (東京都新宿区新宿6-27-30)	77,500	0.78
内藤 征吾	東京都中央区	67,500	0.68
宇藤 秀樹	熊本市北区	63,500	0.64
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042 (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)	60,600	0.61
計	-	6,559,700	65.77

(注) 1. 上記のほか、当社所有の自己株式208,609株があります。

2. 株式会社イーアライアンスは、当社代表取締役社長である俊成誠司及びその親族が株式を保有する資産管理会社であります。

3. 前事業年度末において主要株主でなかった全国保証株式会社は、当事業年度末現在で主要株主となっております。

(7) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2026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 208,600	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式 9,964,400	99,644	-
単元未満株式	普通株式 9,100	-	1 単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	10,182,100	-	-
総株主の議決権	-	99,644	-

(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】

2026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 ホールディングス	東京都渋谷区桜丘町3-2	208,600	-	208,600	2.05
計	-	208,600	-	208,600	2.05

(注) 上記の他、単元未満株式が 9 株あります。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	758,609	706,264,979
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 . 連結子会社からの現物配当によるものであります。

(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（第三者割当による自己株式の処分） （注）1	550,000	557,150		
保有自己株式数	208,609	-	208,609	-

(注) 1 . 当事業年度における「その他（第三者割当による自己株式の処分）」は、2026年2月27日開催の取締役会決議により実施した全国保証株式会社を割当先とする第三者割当による自己株式の処分であります。

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 【配当政策】

当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議によって剰余金の配当を行う旨を定款に定めております。

また、当社は、継続的な物件取得に加え、M&Aを含む成長投資を通じた企業価値の向上を優先課題と位置付ける一方で、株主の皆様に対する利益還元を重要な経営課題の一つと認識しております。

剰余金の配当につきましては、配当性向30%前後を目安とし、財務の健全性、成長投資に係る資金需要及び事業環境等を総合的に勘案のうえ、継続的かつ安定的な配当の実施に努めてまいります。

なお、業績の変動局面においても、安定的な配当水準の維持に配慮し、株主還元の充実に努めてまいります。

2026年5月期の期末配当金につきましては、当期の好調な業績結果を踏まえ、期初予想から1円増配し1株当たり24円の普通配当を実施する予定であります。これにより、当社設立前の株式会社インテリックス（現連結子会社）が実施した2026年5月期中間配当金23円を含めた年間配当金は1株当たり47円となる予定であり、配当性向は23.9%となります。

また、2027年5月期の配当につきましては、1株当たり年間配当金48円（中間配当金24円、期末配当金24円）を予定しております。これにより、前期実績に対して1円の増配となり、予想配当性向は28.4%を見込んでおります

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）
2026年7月28日 取締役会決議	239,363	24

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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5名（うち社外取締役2名）、監査役3名（うち社外監査役2名）の役員構成（2026年8月26日現在）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しております。なお、当社は、2026年8月27日開催予定の第1回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役5名選任の件」及び「監査役1名選任の件」を提案しており、当該議案が可決されますと、取締役5名（うち社外取締役2名）、監査役3名（うち社外監査役3名）となる予定であります。

(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（2025年12月1日～2026年5月31日）において、当社は取締役会を9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。

役職名	氏 名	開催回数	出席回数
取締役会長	山本 卓也	9回	8回
代表取締役社長	俊成 誠司	9回	9回
取締役	中拂 一成	9回	9回
社外取締役	村木 徹太郎	9回	9回
社外取締役	富田 尚子	9回	9回

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、決算に関する事項、予算に関する事項、取締役に関する事項、組織変更及び人事異動に関する事項、株式に関する事項、投資に関する事項、資金調達に関する事項、サステナビリティに関する事項、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、原則として取締役会長、代表取締役社長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（2025年12月1日～2026年5月31日）において、当社は指名報酬委員会を1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。

役職名	氏 名	開催回数	出席回数
取締役会長	山本 卓也	1 回	0 回
代表取締役社長	俊成 誠司	1 回	1 回
社外取締役	村木 徹太郎	1 回	1 回
社外取締役	富田 尚子	1 回	1 回

指名報酬委員会における具体的な検討内容として、取締役の選任及び解任に関する事項、取締役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、定期的に取締役会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」を定期的に行い、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) 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、半期に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。

(f) 監査役会

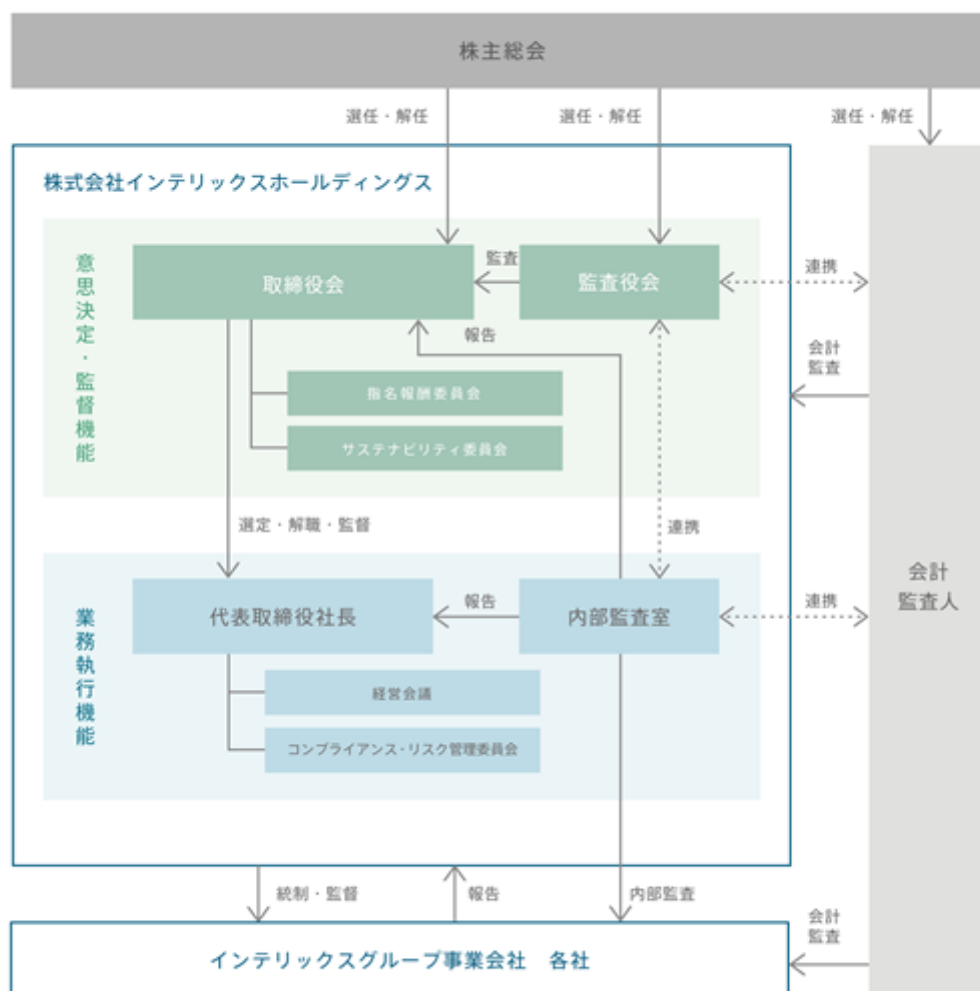
当社は、監査役会設置会社であり、現在の監査役会は3名で構成しており、うち2名が社外監査役であります（2026年8月26日現在）。また、監査役会は、原則として3ヶ月に1回以上開催しております。なお、当社は、2026年8月27日開催予定の第1回定時株主総会の議案（決議事項）として、「監査役1名選任の件」を提案しており、当該議案が可決されますと、監査役3名、うち3名が社外取締役となる予定であります。

当事業年度における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	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	中拂 一成	○		○	○	○	
取締役（社外）	村木 徹太郎	○					
取締役（社外）	富田 尚子	○	○				
常勤監査役	鶴田 豊彦	○			○	○	
監査役（社外）	北村 章	○					○
監査役（社外）	矢田堀 浩明	○					○
子会社役員				3 名	8 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図



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

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

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

- ・ 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。

(j) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・ 監査役は、取締役会及び経営会議の他、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

a. 有価証券報告書提出日現在の役員の状況

男性7名 女性1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

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㈱入社 1976年 9 月 三越商事㈱入社 1983年 9 月 秀和恒産㈱入社 1985年 7 月 ㈱サンクホーム入社 1986年 4 月 ㈱セントラルプラザ設立 代表取締役社長 1995年 7 月 ㈱インテリックス設立 1997年 1 月 ㈱インテリックス代表取締役社長 1998年 2 月 ㈱インテリックス空間設計設立 代表取締役社長 2003年 4 月 ㈱イーアライアンス代表取締役 2020年 8 月 ㈱インテリックス代表取締役会長 2022年 2 月 ㈱リコシス代表取締役社長 2022年 8 月 ㈱インテリックス取締役会長(現任) 2023年 5 月 ㈱イーアライアンス代表取締役(現任) 2025年12月 当社取締役会長(現任) 2026年 6 月 ㈱リコシス代表取締役会長(現任)	(注)4	206
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㈱入社 2006年 9 月 K B C 証券㈱入社 2009年 1 月 ㈱東京証券取引所入社 2011年 1 月 ㈱インテリックス入社 2013年 9 月 ㈱インテリックス財務部長 2015年 1 月 ㈱インテリックス執行役員ソリューション事業部長 2015年 4 月 ㈱インテリックスプロパティ取締役(現任) 2017年 8 月 ㈱インテリックス取締役 執行役員ソリューション事業部長 2018年 1 月 ㈱インテリックス信用保証(現㈱再生住宅パートナー)取締役(現任) 2019年 8 月 ㈱インテリックス代表取締役副社長 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 ㈱F L I E 取締役(現任) 2020年 8 月 ㈱インテリックス代表取締役社長(現任) ㈱インテリックス空間設計代表取締役社長 2021年 1 月 ㈱イーアライアンス代表取締役 2023年 6 月 ㈱インテリックス空間設計取締役(現任) 2025年10月 ㈱インテリックス神戸みなと取締役(現任) 2025年12月 当社代表取締役社長(現任)	(注)4	316

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (百株)
取締役 財務部長兼業務管理統括部長	中 拂 一 成	1971年 2 月19日生	1992年 4 月 ジブロ㈱入社 2002年 9 月 ㈱ぐるなび入社 2003年 1 月 ㈱インテリックス入社 2011年 6 月 ㈱インテリックス業務管理部長 2015年 1 月 ㈱インテリックス財務部長兼業務管理部長 2018年 6 月 ㈱インテリックス執行役員管理部門財務部長兼業務管理部長 2019年 6 月 ㈱インテリックス執行役員管理部門担当兼財務部長兼業務管理部長 2020年 4 月 ㈱インテリックスプロパティ取締役 2022年 4 月 ㈱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 ㈱インテリックス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 ㈱リコシス執行役員財務経理部長(現任) 2023年 7 月 ㈱インテリックスプロパティ取締役(現任) 2023年 8 月 ㈱インテリックス取締役 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 2024年 8 月 ㈱インテリックス取締役 執行役員コーポレート部門担当兼財務部長 2025年 6 月 ㈱インテリックス取締役 執行役員コーポレート部門担当兼財務部長兼業務管理部長 2025年12月 当社取締役 財務部長兼業務管理統括部長(現任) ㈱インテリックス取締役 執行役員兼業務管理部長 2026年 4 月 ㈱インテリックス神戸みなと取締役(現任) 2026年 6 月 ㈱インテリックス取締役 常務執行役員兼業務管理部長 2026年 8 月 ㈱インテリックス取締役 常務執行役員(現任)	(注)4	67
取締役	村 木 徹 太 郎	1965年 3 月17日生	1991年 7 月 スイス銀証券会社東京支店(現ＵＢＳ証券㈱)入社 1996年 9 月 世界銀行グループ入行 2001年 6 月 ハーバード大学行政大学院(ケネディスクール)ＭＰＡ取得 2002年 5 月 イデアキャピタル㈱ 代表パートナー 2003年 7 月 ㈱産業再生機構入社 マネージングディレクター 2004年 5 月 ㈱カネボウ化粧品 取締役兼執行役 最高財務責任者(ＣＦＯ) 2007年 9 月 ㈱東京証券取引所グループ入社 経営企画部 企画統括役 2009年 5 月 ㈱ＴＯＫＹＯ ＡＩＭ取引所 代表取締役社長 2012年10月 フロンティア・マネジメント㈱入社 専務執行役員 2012年12月 同社 専務執行役員兼シンガポール支店長 2016年 3 月 ㈱バラマウント・エイム 代表取締役(現任) 2017年 8 月 ㈱インテリックス社外取締役 2025年12月 当社社外取締役(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (百株)
取締役	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 ドバイザリー合同会社 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 2021年12月 株)MHI Holdings社外取締役 監査等委員 (現任) 2022年 8 月 株)インテリックス社外取締役 2024年 5 月 株)ワールド社外取締役 監査等委員(現 任) 2024年10月 Y&N Management株式会社 代表取締役 (現任) 2025年 4 月 嘉悦大学 大学院ビジネス創造研究科 経営経済学部 教授(現任) 2025年12月 当社社外取締役(現任) 2026年 3 月 株)インフォーマット社外取締役(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 株)インテリックス入社 2003年 6 月 株)インテリックス取締役経営企画部長 2005年12月 株)インテリックス取締役管理本部長兼 経営企画部長 2010年 8 月 株)インテリックス専務取締役管理部門 担当兼経営企画部長 2019年 6 月 株)インテリックス専務取締役コーポ レート・ガバナンス推進担当兼 I R 部 管掌 2021年 8 月 株)インテリックス常勤監査役 株)インテリックス空間設計監査役 株)インテリックスプロパティ監査役 株)F L I E 監査役 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 2022年 2 月 株)リコシス監査役 2025年12月 当社常勤監査役(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	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 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 ㈱インテリックス社外監査役 2025年12月 当社社外監査役(現任) 2026年 8 月 ㈱インテリックス監査役(現任)	(注)5	-
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 2019年 3 月 愛光監査法人代表社員(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 2023年 8 月 ㈱インテリックス社外監査役 2025年12月 当社社外監査役(現任)	(注)5	22
計					1,077

- (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 村木徹太郎及び富田尚子は、社外取締役であります。
3. 監査役 北村章及び矢田堀浩明は、社外監査役であります。
4. 任期は、2025年12月 1 日から2026年 5 月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 任期は、2025年12月 1 日から2029年 5 月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
6. 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。
7. 富田尚子氏の戸籍上の氏名は富田尚子であります。

b. 定時株主総会後の役員の状況

2026年8月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役5名選任の件」及び「監査役1名選任の件」を上程しており、当該議案が承認可決された場合、当社の役員の状況は以下の通りとなります。

男性7名 女性1名 （役員のうち女性の比率12.5%）

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㈱入社 1976年9月 三越商事㈱入社 1983年9月 秀和恒産㈱入社 1985年7月 ㈱サンクホーム入社 1986年4月 ㈱セントラルプラザ設立 代表取締役社長 1995年7月 ㈱インテリックス設立 1997年1月 ㈱インテリックス代表取締役社長 1998年2月 ㈱インテリックス空間設計設立 代表取締役社長 2003年4月 ㈱イーアライアンス代表取締役 2020年8月 ㈱インテリックス代表取締役会長 2022年2月 ㈱リコシス代表取締役社長 2022年8月 ㈱インテリックス取締役会長(現任) 2023年5月 ㈱イーアライアンス代表取締役(現任) 2025年12月 当社取締役会長(現任) 2026年6月 ㈱リコシス代表取締役会長(現任)	(注)4	206
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㈱入社 2006年9月 K B C 証券㈱入社 2009年1月 ㈱東京証券取引所入社 2011年1月 ㈱インテリックス入社 2013年9月 ㈱インテリックス財務部長 2015年1月 ㈱インテリックス執行役員ソリューション事業部長 2015年4月 ㈱インテリックスプロパティ取締役(現任) 2017年8月 ㈱インテリックス取締役 執行役員ソリューション事業部長 2018年1月 ㈱インテリックス信用保証(現㈱再生住宅パートナー)取締役(現任) 2019年8月 ㈱インテリックス代表取締役副社長 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 ㈱F L I E 取締役(現任) 2020年8月 ㈱インテリックス代表取締役社長(現任) ㈱インテリックス空間設計代表取締役社長 2021年1月 ㈱イーアライアンス代表取締役 2023年6月 ㈱インテリックス空間設計取締役(現任) 2025年10月 ㈱インテリックス神戸みなと取締役(現任) 2025年12月 当社代表取締役社長(現任)	(注)4	316

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (百株)
取締役 財務部長兼業務管理統括部長	中 拂 一 成	1971年 2 月19日生	1992年 4 月 ジブロ㈱入社 2002年 9 月 ㈱ぐるなび入社 2003年 1 月 ㈱インテリックス入社 2011年 6 月 ㈱インテリックス業務管理部長 2015年 1 月 ㈱インテリックス財務部長兼業務管理部長 2018年 6 月 ㈱インテリックス執行役員管理部門財務部長兼業務管理部長 2019年 6 月 ㈱インテリックス執行役員管理部門担当兼財務部長兼業務管理部長 2020年 4 月 ㈱インテリックスプロパティ取締役 2022年 4 月 ㈱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 ㈱インテリックス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 ㈱リコシス執行役員財務経理部長(現任) 2023年 7 月 ㈱インテリックスプロパティ取締役(現任) 2023年 8 月 ㈱インテリックス取締役 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 2024年 8 月 ㈱インテリックス取締役 執行役員コーポレート部門担当兼財務部長 2025年 6 月 ㈱インテリックス取締役 執行役員コーポレート部門担当兼財務部長兼業務管理部長 2025年12月 当社取締役 財務部長兼業務管理統括部長(現任) ㈱インテリックス取締役 執行役員兼業務管理部長 2026年 4 月 ㈱インテリックス神戸みなと取締役(現任) 2026年 6 月 ㈱インテリックス取締役 常務執行役員兼業務管理部長 2026年 8 月 ㈱インテリックス取締役 常務執行役員(現任)	(注)4	67
取締役	村 木 徹 太 郎	1965年 3 月17日生	1991年 7 月 スイス銀証券会社東京支店(現ＵＢＳ証券㈱)入社 1996年 9 月 世界銀行グループ入行 2001年 6 月 ハーバード大学行政大学院(ケネディスクール)ＭＰＡ取得 2002年 5 月 イデアキャピタル㈱ 代表パートナー 2003年 7 月 ㈱産業再生機構入社 マネージングディレクター 2004年 5 月 ㈱カネボウ化粧品 取締役兼執行役 最高財務責任者(ＣＦＯ) 2007年 9 月 ㈱東京証券取引所グループ入社 経営企画部 企画統括役 2009年 5 月 ㈱ＴＯＫＹＯ ＡＩＭ取引所 代表取締役社長 2012年10月 フロンティア・マネジメント㈱入社 専務執行役員 2012年12月 同社 専務執行役員兼シンガポール支店長 2016年 3 月 ㈱バラマウント・エイム 代表取締役(現任) 2017年 8 月 ㈱インテリックス社外取締役 2025年12月 当社社外取締役(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (百株)
取締役	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 2021年12月 (株)MHI Holdings社外取締役 監査等委員(現任) 2022年 8 月 (株)インテリックス社外取締役 2024年 5 月 (株)ワールド社外取締役 監査等委員(現任) 2024年10月 Y&N Management株式会社 代表取締役(現任) 2025年 4 月 嘉悦大学 大学院ビジネス創造研究科 経営経済学部 教授(現任) 2025年12月 当社社外取締役(現任) 2026年 3 月 (株)インフォーマット社外取締役(現任)	(注)4	-
常勤監査役	北村 章	1949年 9 月 4 日生	1972年 4 月 野村不動産(株)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(株)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 朝日住宅株式会社代表取締役専務 2017年 9 月 (株)THE グローバル社外取締役 2023年 8 月 (株)インテリックス社外監査役 2025年12月 当社社外監査役 2026年 8 月 (株)インテリックス監査役(現任) 当社社外常勤監査役(現任)	(注)5	-
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(株)社外監査役 2019年 3 月 愛光監査法人代表社員(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 2023年 8 月 (株)インテリックス社外監査役 2025年12月 当社社外監査役(現任)	(注)5	22

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (百株)
監査役	大下 良仁	1986年 1 月24日生	2012年 1 月 大分地方裁判所 判事補任官 2015年 4 月 二重橋法律事務所(現 祝田法律事務所) 入所 2017年 4 月 東京地方裁判所 判事補 2019年 4 月 弁護士登録 弁護士法人琴平総合法律事務所入所 2020年 4 月 株式会社ヒューマンクリエーション ホールディングス 社外監査役 2022年 3 月 太洋物産株式会社 社外取締役 2022年12月 太洋物産株式会社 社外取締役 監査等 委員(現任) 2023年12月 善国寺坂法律事務所 設立 パートナー 弁護士(現任) 2024年 8 月 株式会社ラックランド 社外取締役 監 査等委員(現任) 2025年12月 株式会社ヒューマンクリエーション ホールディングス 社外取締役(現任) 2026年 6 月 オリエンタルチエン工業株式会社 社外 取締役 監査等委員(現任) 2026年 8 月 当社社外監査役(現任)	(注)6	-
計					611

- (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 村木徹太郎及び富田尚子は、社外取締役であります。
3. 監査役 北村章、矢田堀浩明及び大下良仁は、社外監査役であります。
4. 任期は、2026年 8 月27日開催の定時株主総会の終結の時から 1 年間であります。
5. 任期は、2025年12月 1 日から2029年 5 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 任期は、2026年 8 月27日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間であります。
7. 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。
8. 富田尚子氏の戸籍上の氏名は富田尚子であります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2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。また、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。

社外取締役富田尚子氏は、株式会社WHI Holdingsの社外取締役 監査等委員、株式会社ワールドの社外取締役、Y&N Management株式会社の代表取締役、嘉悦大学 大学院ビジネス創造研究科 経営経済学部の教授及び株式会社インフォーマットの社外取締役であります。同氏は、当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、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。また、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、不動産経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有しております。同氏は、当社事業と直接関係がない公正な立場にあり、その知識や見識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。また、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、公認会計士として、会計・財務に関する専門的な知識及び豊富な経験を有しております。その知見や見識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。また、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、当社株式を22百株所有しておりますが、当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本的関係又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、2026年8月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役5名選任の件」及び「監査役1名選任の件」を上程しておりますが、当該議案が承認可決された場合、当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名となります。

なお、当社は社外役員の独立性を確保するため、以下の基準を定めています。

社外役員の独立性に関する基準

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

1. 社外役員が、次に該当する者でないこと。

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

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

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

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

注3：当社グループの主要な取引先とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

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

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

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

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

注6：近親者等とは、配偶者又は二親等内の親族をいう。

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査につきましては、監査役（社外監査役2名を含む3名で構成しております。）が監査計画に基づき提出会社、グループ各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（2025年12月1日～2026年5月31日）においては、当社は監査役会を9回開催しており、個々の監査役の出席回数については、次のとおりであります。

氏 名	当社における地位	監査役会出席状況
鶴田 豊彦	常勤監査役	9回中9回（100％）
北村 章	監査役	9回中9回（100％）
矢田堀 浩明	監査役	9回中9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、サステナビリティに関する事項等

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。

取締役会の諮問機関として「指名報酬委員会」を設置し、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。

なお、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が認められる案件、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

イ．組織の体制、独立性

当社の内部監査は代表取締役社長直轄部署とし、当社及び子会社を対象に内部監査室を設け室長1名を専任として配置し、内部監査規程に基づき、独立した立場として監査役及び会計監査人による監査とは別に、会社の業務活動及び財産の状況に対する監査を行っております。

ロ．活動内容

当事業年度におきましては、監査計画を基に営業拠点を含む各部門及びグループ会社を対象として監査を実施いたしました。また監査において把握した問題点等につきましては、被監査部門・グループ会社へ報告、指摘を行っております。

ハ．内部監査の実効性を確保するための取組み

内部監査では、内部統制の有効性および業務の遵法性を評価し、適宜監査役と情報交換を行うことで連携を保ちつつ、会計監査人とは定期的な意見交換等を行い、効率性の高い監査の実施向上に努めております。加えて、内部監査の実効性を確保するため、代表取締役社長への都度報告のみならず、取締役会への報告を適宜実施しております。

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

4年

上記継続監査期間は、単独株式移転により完全子会社となった株式会社インテリックスの監査期間を含めて記載しております。

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 公認会計士 鶴見 寛
指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 鬼柳 陽平

二．監査業務に係る補助者

公認会計士 4 名、その他 6 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。

ヘ．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。

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	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）
提出会社	26,321	-
連結子会社	10,173	-
計	36,495	-

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）

該当事項はありません。

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

当社は、取締役の報酬等に関する手続きの客観性及び透明性を確保することを目的として、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、取締役報酬の額、算定方法については、同委員会の答申を踏まえ、取締役会で決定しております。

当社の取締役の報酬等の額は、当社定款附則第２条（１）により、年額300百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と定めております。また、監査役の報酬等の額は、当社定款附則第４条により、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５名、監査役は３名であります。

また、当社の業務執行取締役の報酬と業績との連動性を高め、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与するとともに、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的として、業績連動型賞与を現行報酬枠に組み入れるとともに、当社の取締役（社外取締役を除く。）の譲渡制限付株式に係る報酬等の額につきましては、当社定款附則第２条（１）に定める報酬額とは別枠で、当社定款附則第2条（２）により、年額100百万円以内とし割り当てる株式数の上限を年５万株以内と定めております。

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。

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。

2026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1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)	41,133	37,680	-	3,453	3
監査役 (社外監査役を除く)	4,800	4,800	-	-	1
社外役員	5,568	5,568	-	-	4

(注) 1. 当事業年度末現在の人員数は取締役 5 名(うち社外取締役 2 名)、監査役 3 名(うち社外監査役 2 名)であります。

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

3. 上記「役員賞与」の額には、当事業年度に費用計上した金額を記載しております。

提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

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

当社グループは、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。

株式会社インテリックスにおける株式の保有状況

当社及び連結子会社のうち、投資株式の貸借対照表計上額(投資株式計上額)が最も大きい会社(最大保有会社)である㈱インテリックスについては以下のとおりであります。

a 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

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. 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	3	131,500
非上場株式以外の株式	1	128,020

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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	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）		
	貸借対照表計上額 （千円）		
北沢産業株式会社	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。（注）	無
	128,020		

（注）当社は特定投資株式について、業務提携、取引の維持強化等、事業活動上の必要性、発行会社の株価動向を勘案して保有の合理性を検討しており、当事業年度末の時点において、保有の合理性があると判断しております。なお、定量的な保有効果の記載が困難であるため記載しておりません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

b 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度	
	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	-
非上場株式以外の株式	1	94,100

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	3,000	-	41,135

（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」は記載しておりません。

提出会社における株式の保有状況

提出会社については以下のとおりであります。

a 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

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．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	300,000
非上場株式以外の株式	-	-

(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	1	300,000	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため
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)

該当事項はありません。

b 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

5【従業員の状況等】

(1)【人材戦略に関する基本方針等】

人材戦略に関する基本方針

当社グループにおける人材戦略につきましては、「第2 事業の状況」「2 サステナビリティに関する考え方及び取組」「(3) 人的資本」に記載しておりますので、当該記載をご参照ください。

従業員の給与その他の給付の額及び内容の決定に関する方針

当社グループは、持続的な企業価値の向上と「人材方針」に掲げる戦略的人材の確保・定着を目的として、従業員の給与・報酬体系を設計・運用しております。直近においては、外部環境への迅速な対応や社員のエンゲージメント向上による業務拡大を目指し、以下の方針に基づき決定および改定を行っております。

●人材確保・定着と生活水準維持のためのベースアップ(2025年7月改定)

昨今の急激な物価上昇およびインフレ等のマクロ経済環境の変化を踏まえ、従業員の生活水準の維持および安心感の醸成、ならびに市場競争力のある人材確保・定着の観点から、2025年7月に全社的な基本給のベースアップを実施いたしました。これにより、安定的な経営基盤を支える従業員のエンゲージメント向上と、給与体系全体の整合性の適正化を図っております。

(2)【従業員の状況】

連結会社の状況

2026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	237 (25)
ソリューション事業分野	42 (5)
全社(共通)	39 (12)
合計	318 (42)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除いた、正規雇用労働者)であり、臨時雇用者(契約社員・派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
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。

提出会社の状況

2026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)	平均年間給与の 対前事業年度増減率 (%)
35 (3)	39.4	9.2	8,028	-

セグメントの名称	従業員数(人)
リノベーション事業分野	- (-)
ソリューション事業分野	- (-)
全社(共通)	35 (3)
合計	35 (3)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、子会社からの出向者を含めております。
2. 臨時従業員数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
3. 平均勤続年数については、子会社からの出向者の通算の勤続年数を含めております。
4. 平均年間給与については、2026年5月に在籍している者を対象として、その年収を算定根拠としています。また、年収には賞与および基準外賃金を含んでおります。
5. 当社の従業員数は、すべて「全社(共通)」に属しています。
6. 提出会社は当事業年度に持株会社体制へ移行しており、前事業年度との比較が適切でないことから、平均年間給与の対前事業年度増減率は「―」としております。

最大人員会社の状況
株式会社インテリックス

2026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）	平均年間給与の 対前事業年度増減率 （％）
171（18）	35.8	6.1	8,851	24.6

セグメントの名称	従業員数（人）
リノベーション事業分野	139（5）
ソリューション事業分野	28（5）
全社（共通）	4（8）
合計	171（18）

- （注）１．従業員数は就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除いた、正規雇用労働者）であり、臨時雇用者（契約社員・派遣社員）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
- 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。

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。

管理的地位にある労働者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額の差異

< 提出会社 >

当事業年度				
管理的地位にある労働者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額の差異（％）（注）３、５、６		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者 （注）４
33.3	100.0	71.6	80.7	28.2

< 連結子会社 >

株式会社インテリックス

当事業年度				
管理的地位にある労働者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額の差異（％）（注）３、５、６		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者 （注）４
8.7	-	60.2	61.1	22.3

< 連結会社 >

当事業年度				
管理的地位にある労働者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額の差異（％）（注）３、５、６		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者 （注）４
19.7	25.0	67.0	69.8	36.4

- （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6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. 労働者の男女の賃金の額の差異については、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5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

(3) 当社は、2025年12月1日設立のため、前連結会計年度及び前事業年度以前に係る記載はしておりません。なお、当連結会計年度の連結財務諸表は、単独株式移転により完全子会社となった株式会社インテリックスの連結財務諸表を引き継いで作成しております。

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(2025年6月1日から2026年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年12月1日から2026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を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

当連結会計年度 (2026年 5月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	6,220,455
売掛金	508,388
販売用不動産	1, 2 37,412,340
前渡金	1,003,859
その他	587,958
貸倒引当金	1,546
流動資産合計	45,731,456
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	5,699,041
減価償却累計額	1,092,077
建物及び構築物（純額）	1 4,606,964
土地	1 11,213,090
リース資産	72,634
減価償却累計額	54,557
リース資産（純額）	18,077
建設仮勘定	19,798
その他	124,532
減価償却累計額	95,275
その他（純額）	29,256
有形固定資産合計	15,887,187
無形固定資産	
その他	47,194
無形固定資産合計	47,194
投資その他の資産	
投資有価証券	1,651,451
繰延税金資産	348,826
その他	778,616
貸倒引当金	2,183
投資その他の資産合計	2,776,710
固定資産合計	18,711,092
資産合計	64,442,549

(単位：千円)

当連結会計年度 (2026年 5 月31日)	
負債の部	
流動負債	
買掛金	898,865
短期借入金	1 21,072,882
1年内償還予定の社債	248,000
1年内返済予定の長期借入金	1 4,315,377
未払法人税等	371,372
契約負債	245,093
アフターサービス保証引当金	41,520
その他	1,790,436
流動負債合計	28,983,546
固定負債	
社債	646,000
長期借入金	1 17,477,302
資産除去債務	94,751
その他	439,680
固定負債合計	18,657,734
負債合計	47,641,280
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,046,125
資本剰余金	5,279,053
利益剰余金	10,329,505
自己株式	194,214
株主資本合計	16,460,469
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	66,936
その他の包括利益累計額合計	66,936
非支配株主持分	273,862
純資産合計	16,801,268
負債純資産合計	64,442,549

【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)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
売上高	1 58,471,441
売上原価	2 49,153,983
売上総利益	9,317,458
販売費及び一般管理費	3, 4 6,293,531
営業利益	3,023,926
営業外収益	
受取利息	9,273
受取配当金	7,638
違約金収入	23,349
補助金収入	134,709
匿名組合投資利益	156,229
その他	30,905
営業外収益合計	362,104
営業外費用	
支払利息	761,358
支払手数料	173,245
その他	105,137
営業外費用合計	1,039,741
経常利益	2,346,289
特別利益	
固定資産売却益	5 70,562
特別利益合計	70,562
税金等調整前当期純利益	2,416,852
法人税、住民税及び事業税	820,335
法人税等調整額	75,253
法人税等合計	745,082
当期純利益	1,671,770
非支配株主に帰属する当期純損失（ ）	4,137
親会社株主に帰属する当期純利益	1,675,907

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	
当期純利益	1,671,770
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	5,930
その他の包括利益合計	5,930
包括利益	1,677,700
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,681,838
非支配株主に係る包括利益	4,137

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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	2,454,223	9,076,415	481,476	13,302,941
当期変動額					
新株の発行	633,125	633,125			1,266,250
株式移転による変動	1,840,779	2,110,143		269,364	-
剰余金の配当			422,817		422,817
親会社株主に帰属する当期純利益			1,675,907		1,675,907
自己株式の処分		81,561		556,626	638,187
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	1,207,654	2,824,830	1,253,090	287,261	3,157,528
当期末残高	1,046,125	5,279,053	10,329,505	194,214	16,460,469

	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	61,006	61,006	258,000	13,621,947
当期変動額				
新株の発行				1,266,250
株式移転による変動				-
剰余金の配当				422,817
親会社株主に帰属する当期純利益				1,675,907
自己株式の処分				638,187
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減			20,000	20,000
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,930	5,930	4,137	1,793
当期変動額合計	5,930	5,930	15,862	3,179,321
当期末残高	66,936	66,936	273,862	16,801,268

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026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	2,416,852
減価償却費	314,854
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1,988
アフターサービス保証引当金の増減額（ は減少）	2,223
受取利息及び受取配当金	16,911
支払利息	761,358
株式報酬費用	42,538
固定資産処分損益（ は益）	70,562
売上債権の増減額（ は増加）	4,110
棚卸資産の増減額（ は増加）	7,653,517
前渡金の増減額（ は増加）	511,399
仕入債務の増減額（ は減少）	74,976
その他	236,973
小計	4,558,666
利息及び配当金の受取額	16,911
利息の支払額	832,225
法人税等の支払額	1,254,062
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,628,042
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	135,980
固定資産の取得による支出	3,019,596
固定資産の売却による収入	182,607
投資有価証券の取得による支出	387,000
その他	6,956
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,353,011
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）	6,526,772
長期借入れによる収入	11,469,000
長期借入金の返済による支出	9,382,494
社債の発行による収入	300,000
社債の償還による支出	206,000
リース債務の返済による支出	16,101
非支配株主からの払込みによる収入	20,000
株式の発行による収入	1,266,250
自己株式の処分による収入	557,150
配当金の支払額	421,272
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,113,304
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	132,249
現金及び現金同等物の期首残高	5,243,779
現金及び現金同等物の期末残高	5,376,028

【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)

当社は、2025年12月1日に単独株式移転により設立され、株式会社インテリックスの完全親会社となりました。当連結会計年度は株式会社インテリックスの連結財務諸表を引き継いで作成しております。

1．連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 7社

連結子会社の名称

株式会社インテリックス

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F L I E

株式会社リコシス

株式会社インテリックス神戸みなと

当連結会計年度において、連結子会社であったTEI Japanは、連結子会社である株式会社インテリックス空間設計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。

其他有価証券

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 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

連結子会社は「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）等に基づき収益を認識しており、主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりです。

リノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションを行い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、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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)

	当連結会計年度
販売用不動産	37,412,340
不動産売上原価(棚卸資産評価損)	265,100

(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、不動産鑑定士の評価については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、金利動向等により販売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)

	当連結会計年度
有形固定資産	15,887,187
無形固定資産	47,194
減損損失	-

(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主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は客室平均単価、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又は不動産価額の下落等主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

（未適用の会計基準等）

（リースに関する会計基準等）

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）等

（1）概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

（2）適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」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。

（後発事象に関する会計基準等）

- ・「後発事象に関する会計基準」（企業会計基準第41号 2026年1月9日 企業会計基準委員会）
- ・「後発事象に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日 企業会計基準委員会）

（1）概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

（2）適用予定日

2028年5月期の期首から適用します。

(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)

連結子会社である㈱インテリックスは、2025年9月8日開催の取締役会において決議されました、当社グループ各社の取締役及び幹部社員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2025年10月1日に手続きが完了いたしました。

なお、当該事象は株式移転にて当社が設立される前の事象となります。

処分の概要

(1)	処 分 期 日	2025年10月1日		
(2)	処 分 する 株 式 の 種 類 及 び 数	当社普通株式 77,400株		
(3)	処 分 価 額	1株につき1,047円		
(4)	処 分 総 額	81,037,800円		
(5)	処 分 先 及 び そ の 人 数	当社グループ各社業務執行取締役	10名	35,800株
	並 び に 処 分 株 式 の 数	当社グループ各社従業員	47名	41,600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)

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
建物及び構築物	304,292
土地	891,040
計	1,195,332

(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

当社グループは、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、当社グループが不動産（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、2026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、当社グループ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。

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
特別目的会社数	5社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	8,618,565千円
負債総額(単純合算)	6,685,226千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

当連結会計年度(自 2025年6月1日 至 2026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	494,700	匿名組合投資損益	135,841
不動産譲渡高(注1)	1,755,750	売上高	1,755,750

(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) 連結子会社である(株)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。

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
販売用不動産	14,375,636千円
建物及び構築物	3,820,841
土地	9,686,779
計	27,883,257

担保付債務は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
短期借入金	2,992,350千円
1年内返済予定の長期借入金	3,294,124
長期借入金	15,278,869
計	21,565,343

2 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
販売用不動産	11,935,837千円

(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。

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
簿価切下げ額	265,100千円

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。

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
販売仲介手数料	1,197,968千円
給与及び手当	1,532,495
賞与	735,807

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

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
	313千円

5 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
建物及び土地	70,562千円

(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並びに法人税等及び税効果額

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	8,660千円
組替調整額	-
法人税等及び税効果調整前	8,660
法人税等及び税効果額	2,729
その他有価証券評価差額金	5,930
その他の包括利益合計	5,930

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	8,932,100	1,250,000	-	10,182,100
合計	8,932,100	1,250,000	-	10,182,100
自己株式				
普通株式 (注) 2, 3	834,609	1,400	627,400	208,609
合計	834,609	1,400	627,400	208,609

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加1,250,000株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加1,400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による増加であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少627,400株は、第三者割当による自己株式処分による減少550,000株及び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77,400株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

当社は、2025年12月1日に単独株式移転により設立されたため、配当金の支払額は単独株式移転により当社の完全子会社となった株式会社インテリックスの取締役会において決議された金額であります。

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
2025年7月11日 取締役会(注)	普通株式	234,827	29	2025年5月31日	2025年8月8日
2026年1月13日 取締役会	普通株式	187,990	23	2025年11月30日	2026年2月12日

(注) 2025年7月11日開催の取締役会の1株当たり配当額には創立30周年記念配当7円が含まれております。

(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
2026年7月28日 取締役会	普通株式	239,363	その他 資本剰余金	24	2026年5月31日	2026年8月10日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	
現金及び預金勘定	6,220,455千円
預入期間が3か月を超える定期預金	844,426
現金及び現金同等物	5,376,028

(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、各事業部門並びに管理部門において入金管理、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。

借入金に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。

デリバティブ取引については、当社グループ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。

当連結会計年度(2026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	222,120	222,120	-
資産計	222,120	222,120	-
(2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	21,792,679	21,721,293	71,385
負債計	21,792,679	21,721,293	71,385

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

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

区 分	当連結会計年度 (千円)
非上場株式	431,500
匿名組合出資金	997,831

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

当連結会計年度(2026年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	6,170,543	-	-	-
合計	6,170,543	-	-	-

４．短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

当連結会計年度（2026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	21,072,882	-	-	-	-	-
長期借入金	4,315,377	3,438,629	3,459,302	3,243,665	2,916,816	4,418,887
合計	25,388,259	3,438,629	3,459,302	3,243,665	2,916,816	4,418,887

５．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

（１）時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2026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				
其他有価証券				
株式	222,120	-	-	222,120
資産計	222,120	-	-	222,120

（２）時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度（2026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	-	21,721,293	-	21,721,293
負債計	-	21,721,293	-	21,721,293

（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

当連結会計年度(2026年5月31日)

該当事項はありません。

2.その他有価証券

当連結会計年度(2026年5月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1)株式	-	-	-
(2)債券	-	-	-
(3)その他	-	-	-
小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1)株式	222,120	124,374	97,745
(2)債券	-	-	-
(3)その他	-	-	-
小計	222,120	124,374	97,745
合計	222,120	124,374	97,745

(注)市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額431,500千円)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997,831千円)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

当連結会計年度(自 2025年6月1日 至 2026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

当連結会計年度(自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)

該当事項はありません。

(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

当連結会計年度(2026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

当連結会計年度(2026年5月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

当連結会計年度(自 2025年6月1日 至 2026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、30,949千円であります。

(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

	当連結会計年度 (2026年 5 月31日)
繰延税金資産	
未払事業税否認額	36,506千円
未払固定資産税否認額	14,625
未払不動産取得税否認額	19,320
連結会社間内部利益消去	9,615
未払賞与否認額	158,929
アフターサービス保証引当金否認額	14,315
棚卸資産評価損否認額	82,922
税務上の繰越欠損金(注)	227,955
役員退職慰労引当金否認額	40,988
貸倒引当金損金算入限度超過額	40,319
投資有価証券評価損否認額	105,959
関連会社支援損否認額	115,993
その他	82,332
繰延税金資産小計	949,783
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	204,864
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	339,435
評価性引当額小計	544,299
繰延税金資産合計	405,483
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	30,809
資産除去債務	15,494
オープンイノベーション促進積立金	10,244
その他	109
繰延税金負債合計	56,657
繰延税金資産の純額	348,826

(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

当連結会計年度(2026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)	-	-	-	-	109,109	118,845	227,955
評価性引当額	-	-	-	-	86,018	118,845	204,864
繰延税金資産	-	-	-	-	23,091	-	(2) 23,091

(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227,955千円(法定実効税率を乗じた額) について、繰延税金資産23,091千円を計上しております。これは連結子会社㈱インテリックスプロパティにおける税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産であります。税務上の繰越欠損金227,955千円は連結子会社4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

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率 との間の差異が法定実効税 率の100分の5以下である ため注記を省略しておりま す。
交際費等永久に損金に算入されない項目	
住民税均等割	
評価性引当額の増減	
税額控除	
その他	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	

(企業結合等関係)
共通支配下の取引等
(単独株式移転による純粋持株会社の設立)

(1) 取引の概要

当社は、2025年12月 1 日に株式会社インテリックスの単独株式移転により設立されました。

結合当事企業の名称及びその事業内容

株式移転完全子会社 株式会社インテリックス（不動産売買・不動産賃貸業・不動産コンサルティング）

企業結合日

2025年12月 1 日

企業結合の法的形式

単独株式移転による純粋持株会社設立

結合後企業の名称

株式移転完全親会社 株式会社インテリックスホールディングス

企業結合の目的

将来を見据えて、より機動的に経営を実践し、かつより強度の高いガバナンス体制の構築、次世代経営者の育成を推進するために、純粋持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年 1 月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2024年 9 月13日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(現物配当による子会社株式の取得)

(1) 取引の概要

当社は、当社の完全子会社である株式会社インテリックスより、同社が保有する子会社株式を現物配当により取得しました。

結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称	事業の内容
株式会社インテリックス空間設計	内装工事の企画、設計、施工
株式会社インテリックスプロパティ	不動産の管理業、収益不動産の販売、賃貸
株式会社再生住宅パートナー	不動産パートナー共同事業
株式会社 F L I E	不動産売買プラットフォームの運営
株式会社 T E I J a p a n	建築物の温熱環境に関する情報提供サービス
株式会社リコシス	省エネルギーソリューションの開発及びフランチャイズ事業
株式会社インテリックス神戸みなと	不動産売買、不動産賃貸業、不動産仲介業

企業結合日

2025年12月 1 日

企業結合の法的形式

連結子会社からの現物配当

結合後企業の名称

変更なし

企業結合の目的

当社グループは、2025年12月 1 日に純粋持株会社体制へ移行しました。純粋持株会社である当社は経営資源配分の最適化を図り、当社グループ全体の価値向上と持続的な成長を目指しております。その取り組みの一環として、当社の100%完全子会社である株式会社インテリックスは、同社保有の子会社株式を当社への現物配当により、当社に承継しました。

(2) 実施した会計処理の概要

「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第 7 号 2013年 9 月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2024年 9 月13日）に基づき、現物配当により取得した当該子会社の株式については、これまで保有していた株式会社インテリックスの株式のうち相当する部分と実質的に引き換えられたものとみなして処理しております。

(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

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5～15年と見積り、割引率は0.000～2.394%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

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
期首残高	93,277千円
時の経過による調整額	602
有形固定資産の取得に伴う増加額	871
期末残高	94,751

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、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。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266,430千円(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)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
連結貸借対照表計上額	
期首残高	9,000,729
期中増減額	1,042,497
期末残高	10,043,226
期末時価	12,202,588

- (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、当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,511,126千円)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等による減少(1,307,377千円)、及び減価償却(186,841千円)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、不動産鑑定士の評価については直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当連結会計年度に取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
当連結会計年度(自 2025年6月1日 至 2026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	40,003,477	10,512,761	50,516,238
その他	3,052,364	1,588,742	4,641,107
顧客との契約から生 ずる収益	43,055,841	12,101,504	55,157,345
その他の収益(注)	152,860	3,161,234	3,314,095
外部顧客への売上高	43,208,702	15,262,739	58,471,441

(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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等であります。

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位: 千円)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	504,226
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	506,303
契約負債(期首残高)	297,507
契約負債(期末残高)	245,093

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。
当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、297,507千円であります。

(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、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、ホテル等の宿泊事業並びに不動産パートナー共同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

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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	43,208,702	15,262,739	58,471,441	-	58,471,441
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	43,208,702	15,262,739	58,471,441	-	58,471,441
セグメント利益	1,914,269	2,098,263	4,012,532	988,606	3,023,926
セグメント資産	27,123,688	32,044,155	59,167,843	5,274,705	64,442,549
その他の項目					
減価償却費	55,024	255,684	310,709	4,144	314,854
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	45,941	2,980,951	3,026,892	6,317	3,033,210

(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 988,606千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額5,274,705千円は、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】

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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】

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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】

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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】

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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
当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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
当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026年5月31日）

種類	会社等の 名称 又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 （千円）	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 （被所有） 割合（％）	関連 当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員が議 決権の過 半数を所 有してい る会社	合同会社 レスプ ワール （注1）	東京都 港区	10,000	資産管理	-	資金の 貸付	資金の貸付 貸付金の 回収 利息の受取 （注2）	240,000 240,000 188	短期 貸付金	-
役員の近 親者が議 決権の過 半数を所 有してい る会社	有限会社 イング コーポ レーショ ン （注3）	東京都 中野区	3,000	小売業	-	業務委託 契約	業務委託報 酬の支払い （注4）	11,405	未払金	-

（注1）当社取締役会長山本卓也及びその近親者が議決権の100％を直接保有する会社であります。
（注2）資金の貸付利率については、市場金利を勘案して決定しております。
（注3）当社取締役会長山本卓也の近親者が議決権の98.3％を直接保有する会社であります。
（注4）業務委託報酬については、委託業務の内容を勘案し、両社協議の上決定しております。

(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

当社グループはソリューション事業分野において、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。

当社グループは、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、連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、任意組合より一括して建物管理を委託され報酬を得ております。

また、金銭出資型の場合は当社グループ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。

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
特別目的会社数	19組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	8,854,446千円
負債総額（単純合算）	8,075千円

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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）	337,299	不動産売上高	337,299
理事長報酬（注2）	18,772	その他の売上高	18,772
賃借料（注3）	13,202	その他の売上原価・地代家賃	13,202

（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、販売費及び一般管理費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)

	当連結会計年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)
1株当たり純資産額	1,657.13円
1株当たり当期純利益金額	196.64円

(注) 1 . 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。

	当連結会計年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)
1株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,675,907
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,675,907
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,522,704
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
(株)インテリックス	第18回無担保社債	2024年3月29日	400,000 (100,000)	300,000 (100,000)	0.72	無担保社債	2029年3月29日
(株)インテリックス	第19回無担保社債	2025年3月24日	200,000 (40,000)	160,000 (40,000)	0.95	無担保社債	2030年3月22日
(株)インテリックス	第20回無担保社債	2025年5月15日	200,000 (66,000)	134,000 (66,000)	1.40	無担保社債	2028年5月15日
(株)インテリックス	第21回無担保社債	2026年2月20日	- (-)	300,000 (42,000)	1.43	無担保社債	2033年2月18日
合計	-	-	800,000 (206,000)	894,000 (248,000)	-	-	-

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

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
248,000	250,000	182,000	82,000	42,000

【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	14,546,109	21,072,882	2.12	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,825,593	4,315,377	2.10	-
1年以内に返済予定のリース債務	15,705	9,193	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	17,880,580	17,477,302	2.08	2027年～2060年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	12,191	5,995	-	-
合計	34,280,180	42,880,749	-	-

(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. リース債務についてはリース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額で連結貸借対照表に計上しているため、平均利率を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	3,438,629	3,459,302	3,243,665	2,916,816
リース債務	3,437	1,596	678	282

【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】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

当事業年度 (2026年5月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,465,001
前払費用	48,084
その他	1 107,951
流動資産合計	1,621,037
固定資産	
有形固定資産	
建物	276
有形固定資産合計	276
無形固定資産	
その他	5,940
無形固定資産合計	5,940
投資その他の資産	
投資有価証券	300,000
関係会社株式	12,439,232
関係会社長期貸付金	1 300,000
繰延税金資産	19,745
その他	153
投資その他の資産合計	13,059,131
固定資産合計	13,065,348
資産合計	14,686,385

(単位：千円)

当事業年度 (2026年 5月31日)	
負債の部	
流動負債	
未払金	1 139,598
未払費用	1 7,955
未払法人税等	43,748
その他	1 38,996
流動負債合計	230,298
負債合計	230,298
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,046,125
資本剰余金	
資本準備金	950,125
その他資本剰余金	12,577,782
資本剰余金合計	13,527,907
利益剰余金	
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	76,268
利益剰余金合計	76,268
自己株式	194,214
株主資本合計	14,456,086
純資産合計	14,456,086
負債純資産合計	14,686,385

【損益計算書】

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)
営業収益	2 553,904
営業費用	1, 2 367,608
営業利益	186,295
営業外収益	
受取利息	2 1,398
その他	180
営業外収益合計	1,578
営業外費用	
株式交付費	57,777
その他	3,191
営業外費用合計	60,968
経常利益	126,905
特別損失	
関係会社株式評価損	9,999
特別損失合計	9,999
税引前当期純利益	116,905
法人税、住民税及び事業税	60,381
法人税等調整額	19,745
法人税等合計	40,636
当期純利益	76,268

【株主資本等変動計算書】

当事業年度（自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日）

（単位：千円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	-	-	-	-
当期変動額				
新株の発行	633,125	633,125		633,125
株式移転による変動	413,000	317,000	12,532,682	12,849,682
現物配当				
当期純利益				
自己株式の処分			45,100	45,100
当期変動額合計	1,046,125	950,125	12,577,782	13,527,907
当期末残高	1,046,125	950,125	12,577,782	13,527,907

	株主資本				純資産合計
	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
	繰越利益剰余金				
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新株の発行				1,266,250	1,266,250
株式移転による変動				13,262,682	13,262,682
現物配当			706,264	706,264	706,264
当期純利益	76,268	76,268		76,268	76,268
自己株式の処分			512,050	557,150	557,150
当期変動額合計	76,268	76,268	194,214	14,456,086	14,456,086
当期末残高	76,268	76,268	194,214	14,456,086	14,456,086

【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

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. 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

(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. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として計上しております。

4. 引当金の計上基準

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。

5. 収益及び費用の計上基準

当社は「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)等に基づき収益を認識しており、履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりです。

当社の収益は、連結子会社からの経営指導料となります。経営指導料においては契約期間にわたり均一のサービスを提供するものであるため、時の経過に応じて履行義務が充足されると判断しており、役務を提供する期間にわたり収益を認識しております。

(重要な会計上の見積り)
関係会社株式の評価
(１) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
関係会社株式	12,439,232
関係会社株式評価損	9,999

(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

当社の保有する関係会社株式は市場価格のない株式であり、財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは回復可能性が十分な証拠により裏付けられる場合を除き、評価損として計上いたします。

主要な仮定

関係会社株式の実質価額の算定については、各関係会社における事業計画に基づき見積っております。当該見積りには、経営環境等の外部要因に関する情報や、当社及び関係会社が用いている内部の情報（予算及び過年度実績等）を用いております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の不確実な経済条件の変動や事業計画の進捗状況等により見直しが必要となった場合、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。

(貸借対照表関係)

1 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。

	当事業年度 (2026年5月31日)
短期金銭債権	107,168千円
長期金銭債権	300,000
短期金銭債務	94,687

2 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	当事業年度 (2026年5月31日)
(株)インテリックスプロパティ	215,357千円
(株)再生住宅パートナー	126,790
(株)インテリックス神戸みなと	153,090

(損益計算書関係)

- 1 営業費用のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。
なお、営業費用はすべて一般管理費に属するものであります。

	当事業年度 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)
役員報酬	51,501千円
給与及び手当	123,487
賞与	37,872
減価償却費	55

- 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。

	当事業年度 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)
営業収益	553,904千円
営業費用	3,780
営業取引以外の取引	1,247

(有価証券関係)

当事業年度(2026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12,439,232千円)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、当事業年度において減損処理を行い、関係会社株式評価損9,999千円を計上しております。

(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

	当事業年度 (2026年5月31日)
繰延税金資産	
未払賞与否認額	11,937千円
事業税否認額	3,904
投資有価証券評価損否認額	3,151
その他	3,904
繰延税金資産小計	22,897
評価性引当額	3,151
繰延税金資産合計	19,745
繰延税金負債	
その他	-
繰延税金負債合計	-
繰延税金資産の純額	19,745

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

	当事業年度 (2026年5月31日)
法定実効税率	30.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5%
住民税均等割	0.5%
評価性引当額の増減	2.6%
その他	0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.8%

(企業結合等関係)

「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(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(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 2 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項(重要な会計方針) 4 収益及び費用の計上基準」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	-	332	-	55	276	55
	計	-	332	-	55	276	55
無形 固定 資産	その他	-	5,940	-	-	5,940	-
	計	-	5,940	-	-	5,940	-

【引当金明細表】

該当事項はありません。

(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】

株式移転により当社の完全子会社となった株式会社インテリックスの前連結会計年度に係る連結財務諸表及び最近 2 事業年度に係る財務諸表は、以下のとおりであります。

(株式会社インテリックス)

(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 (2025年 5 月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	5,534,385
売掛金	504,277
販売用不動産	1, 2 28,563,489
前渡金	492,460
その他	486,158
貸倒引当金	791
流動資産合計	35,579,980
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	5,020,042
減価償却累計額	891,442
建物及び構築物（純額）	1 4,128,599
土地	1 10,225,389
リース資産	114,870
減価償却累計額	79,839
リース資産（純額）	35,030
建設仮勘定	78,531
その他	117,874
減価償却累計額	73,523
その他（純額）	44,350
有形固定資産合計	14,511,901
無形固定資産	
その他	16,463
無形固定資産合計	16,463
投資その他の資産	
投資有価証券	1,119,950
繰延税金資産	276,013
その他	1,163,931
貸倒引当金	4,926
投資その他の資産合計	2,554,969
固定資産合計	17,083,334
資産合計	52,663,315

(単位：千円)

前連結会計年度 (2025年 5月31日)	
負債の部	
流動負債	
買掛金	973,598
短期借入金	1 14,546,109
1年内償還予定の社債	206,000
1年内返済予定の長期借入金	1 1,825,593
未払法人税等	810,839
契約負債	297,507
アフターサービス保証引当金	39,297
その他	1,370,378
流動負債合計	20,069,324
固定負債	
社債	594,000
長期借入金	1 17,880,580
資産除去債務	93,277
その他	404,185
固定負債合計	18,972,043
負債合計	39,041,368
純資産の部	
株主資本	
資本金	2,253,779
資本剰余金	2,454,223
利益剰余金	
その他利益剰余金	
オープンイノベーション促進積立金	22,256
繰越利益剰余金	9,054,159
利益剰余金合計	9,076,415
自己株式	481,476
株主資本合計	13,302,941
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	61,006
その他の包括利益累計額合計	61,006
非支配株主持分	258,000
純資産合計	13,621,947
負債純資産合計	52,663,315

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 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	
売上高		1	44,793,776
売上原価		2	36,822,613
売上総利益			7,971,162
販売費及び一般管理費		3, 4	5,584,654
営業利益			2,386,508
営業外収益			
受取利息			2,713
受取配当金			6,766
投資有価証券売却益			2,006
違約金収入			27,613
業務受託料			12,818
補助金収入			143,190
受取手数料			5,393
匿名組合投資利益			232,791
その他			19,141
営業外収益合計			452,435
営業外費用			
支払利息			484,113
支払手数料			140,480
その他			47,426
営業外費用合計			672,020
経常利益			2,166,922
特別利益			
固定資産売却益		5	13,982
資産除去債務戻入益		6	15,000
移転補償金		7	318,060
特別利益合計			347,042
特別損失			
固定資産処分損		8	57,358
本社移転費用		9	59,363
特別損失合計			116,721
税金等調整前当期純利益			2,397,243
法人税、住民税及び事業税			841,230
法人税等調整額			111,278
法人税等合計			729,952
当期純利益			1,667,290
非支配株主に帰属する当期純利益			-
親会社株主に帰属する当期純利益			1,667,290

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)
当期純利益	1,667,290
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	930
その他の包括利益合計	930
包括利益	1,668,220
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,668,220
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 2024年6月1日 至 2025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		
			その他利益剰余金		利益剰余金合計
			オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,253,779	2,447,492	22,548	7,604,498	7,627,047
当期変動額					
剰余金の配当				217,922	217,922
親会社株主に帰属する当期純利益				1,667,290	1,667,290
自己株式の取得					
自己株式の処分		6,730			
オープンイノベーション促進積立金の積立			292	292	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	6,730	292	1,449,660	1,449,368
当期末残高	2,253,779	2,454,223	22,256	9,054,159	9,076,415

	株主資本		その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	533,744	11,794,574	60,075	60,075	18,000	11,872,649
当期変動額						
剰余金の配当		217,922				217,922
親会社株主に帰属する当期純利益		1,667,290				1,667,290
自己株式の取得						-
自己株式の処分	52,268	58,998				58,998
オープンイノベーション促進積立金の積立		-				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			930	930	240,000	240,930
当期変動額合計	52,268	1,508,366	930	930	240,000	1,749,297
当期末残高	481,476	13,302,941	61,006	61,006	258,000	13,621,947

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 2024年 6 月 1 日 至 2025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	2,397,243
減価償却費	297,027
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1,219
アフターサービス保証引当金の増減額（ は減少）	6,680
受取利息及び受取配当金	9,480
支払利息	484,113
株式報酬費用	47,796
資産除去債務戻入益	15,000
投資有価証券売却損益（ は益）	2,006
固定資産処分損益（ は益）	43,375
売上債権の増減額（ は増加）	102,744
棚卸資産の増減額（ は増加）	8,126,800
前渡金の増減額（ は増加）	99,300
仕入債務の増減額（ は減少）	353,934
未収消費税等の増減額（ は増加）	52,239
未払消費税等の増減額（ は減少）	571,633
その他の資産の増減額（ は増加）	336,450
その他の負債の増減額（ は減少）	354,008
小計	5,241,578
利息及び配当金の受取額	9,480
利息の支払額	544,123
法人税等の支払額	155,375
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,931,597
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	125,432
定期預金の払戻による収入	11,809
固定資産の取得による支出	2,850,123
固定資産の売却による収入	72,859
投資有価証券の売却による収入	12,066
長期貸付けによる支出	4,664
その他	16,213
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,899,698
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額（ は減少）	3,207,873
長期借入れによる収入	11,351,920
長期借入金の返済による支出	5,477,559
社債の発行による収入	400,000
社債の償還による支出	100,000
リース債務の返済による支出	20,237
非支配株主からの払込みによる収入	240,000
配当金の支払額	216,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,385,072
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	553,777
現金及び現金同等物の期首残高	4,690,001
現金及び現金同等物の期末残高	5,243,779

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)

前連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

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F L I E

株式会社T E I J a p a n

株式会社リコシス

(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)

前連結会計年度(自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)

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)

	当連結会計年度
販売用不動産	28,563,489
不動産売上原価(棚卸資産評価損)	216,289

(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、不動産鑑定士の評価については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、金利動向等により販売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)

	当連結会計年度
有形固定資産	14,511,901
無形固定資産	16,463
減損損失	-

(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主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は客室平均単価、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。

(追加情報)

前連結会計年度(自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

1.当社は、2024年 9月 6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の取締役及び幹部社員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に、2024年10月 1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1)	処 分 期 日	2024年10月 1日
(2)	処 分 する 株 式 の 種 類 及 び 数	当社普通株式 34,000株
(3)	処 分 価 額	1株につき657円
(4)	処 分 総 額	22,338,000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 7名 13,800株 当社従業員 31名 12,600株 子会社業務執行取締役 3名 2,100株 子会社従業員 12名 5,500株

2.当社は、2024年 9月 6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の従業員に対する譲渡制限付株式報酬の付与としての自己株式の処分に、2024年10月 1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1)	処 分 期 日	2024年10月 1日
(2)	処 分 する 株 式 の 種 類 及 び 数	当社普通株式 55,800株
(3)	処 分 価 額	1株につき657円
(4)	処 分 総 額	36,660,600円
(5)	処 分 先 及 び そ の 人 数 並 び に 処 分 株 式 の 数	当社グループの従業員 279名 55,800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)

	当連結会計年度 (2025年 5月31日)
建物及び構築物	736,253
土地	1,306,295
計	2,042,548

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

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

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2025年 5月31日)
建物及び構築物	443,572
土地	1,463,076
計	1,906,649

(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、2025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。

	当連結会計年度 (2025年5月31日)
特別目的会社数	4社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	7,420,070千円
負債総額（単純合算）	6,009,816千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025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	407,700	匿名組合投資損益	206,075

(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 (2025年5月31日)
販売用不動産	12,067,552千円
建物及び構築物	3,358,856
土地	8,693,227
計	24,119,636

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年5月31日)
短期借入金	2,419,600千円
1年内返済予定の長期借入金	1,109,849
長期借入金	14,695,140
計	18,224,589

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 (2025年5月31日)
販売用不動産	10,813,602千円

(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 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
簿価切下げ額	216,289千円

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 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
販売仲介手数料	948,472千円
給与及び手当	1,438,533

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 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
	2,826千円

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 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)	
土地	13,903千円
その他	79
計	13,982

6 資産除去債務戻入益

資産除去債務戻入益は旧本社オフィスにおいて、契約時より原状回復費用の発生に備え計上しており、
した資産除去債務について、賃貸人と原状回復義務を免除する契約を締結したことに伴い、その戻し入れ
を行ったことによるものであります。

7 移転補償金

移転補償金は旧本社オフィス近隣再開発による本社移転の補償金であります。

8 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 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)	
ソフトウェア	56,654千円
その他	703
計	57,358

9 本社移転費用

本社移転費用については、2025年 2 月の本社移転に伴う費用であります。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

前連結会計年度 (自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)	
その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	4,503千円
組替調整額	2,006
法人税等及び税効果調整前	2,496
法人税等及び税効果額	1,566
その他有価証券評価差額金	930
その他の包括利益合計	930

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025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	917,009	7,400	89,800	834,609
合計	917,009	7,400	89,800	834,609

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加7,400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による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少89,800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
2024年7月12日 取締役会	普通株式	80,150	10	2024年5月31日	2024年8月9日
2025年1月10日 取締役会(注)	普通株式	137,771	17	2024年11月30日	2025年2月12日

(注) 2025年1月10日開催の取締役会決議の1株当たり配当額には創立30周年記念配当7円が含まれております。

(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
2025年7月11日 取締役会(注)	普通株式	234,827	利益剰余金	29	2025年5月31日	2025年8月8日

(注) 1株当たり配当額には創立30周年記念配当7円が含まれております。

(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 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	
現金及び預金勘定	5,534,385千円
預入期間が3か月を超える定期預金	290,606
現金及び現金同等物	5,243,779

(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ソリューション事業部、リースバック事業部、ホテル事業室及び㈱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。

借入金に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。

デリバティブ取引については、当社グループ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(2025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	213,460	213,460	-
資産計	213,460	213,460	-
(2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	19,706,173	19,669,065	37,108
負債計	19,706,173	19,669,065	37,108

(注) 1. 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」については、現金であること、及び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)
非上場株式	131,500
匿名組合出資金	774,990

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(2025年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	5,486,715	-	-	-
合計	5,486,715	-	-	-

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（2025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	14,546,109	-	-	-	-	-
長期借入金	1,825,593	4,861,675	2,502,240	1,636,843	3,952,146	4,927,674
合計	16,371,703	4,861,675	2,502,240	1,636,843	3,952,146	4,927,674

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（2025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	213,460	-	-	213,460
資産計	213,460	-	-	213,460

（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（2025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	-	19,669,065	-	19,669,065
負債計	-	19,669,065	-	19,669,065

（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 (2025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 (2025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)
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小 計	-	-	-
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	213,460	124,374	89,085
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小 計	213,460	124,374	89,085
合 計	213,460	124,374	89,085

(注) 市場価格のない株式等 (連結貸借対照表計上額131,500千円) 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774,990千円) 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 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計 (千円)	売却損の合計 (千円)
その他	12,066	2,006	-
合計	12,066	2,006	-

4 . 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度 (自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)
該当事項はありません。

(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(2025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(2025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 2024年6月1日 至 2025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、31,305千円であります。

(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 (2025年 5 月31日)
繰延税金資産	
未払事業税否認額	51,141千円
未払固定資産税否認額	12,611
未払不動産取得税否認額	17,739
連結会社間内部利益消去	5,976
未払賞与否認額	117,221
アフターサービス保証引当金否認額	12,965
棚卸資産評価損否認額	26,182
税務上の繰越欠損金 (注)	248,518
役員退職慰労引当金否認額	40,988
ゴルフ会員権評価損否認額	6,420
貸倒引当金損金算入限度超過額	11,251
投資有価証券評価損否認額	102,807
関連会社支援損否認額	106,537
その他	81,764
繰延税金資産小計	842,125
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	228,884
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	280,189
評価性引当額小計	509,074
繰延税金資産合計	333,050
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	28,079
資産除去債務	18,589
オープンイノベーション促進積立金	10,244
その他	124
繰延税金負債合計	57,037
繰延税金資産の純額	276,013

(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 (2025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)	-	-	-	-	9,175	239,343	248,518
評価性引当額	-	-	-	-	-	228,884	228,884
繰延税金資産	-	-	-	-	9,175	10,458	(2) 19,633

(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248,518千円 (法定実効税率を乗じた額) について、繰延税金資産19,633千円を計上しております。これは連結子会社㈱インテリックスプロパティにおける税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産であります。税務上の繰越欠損金248,518千円は連結子会社4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 (2025年5月31日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率
交際費等永久に損金に算入されない項目	との間の差異が法定実効税 率の100分の5以下である
住民税均等割	ため注記を省略しておりま す。
評価性引当額の増減	
税額控除	
その他	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年6月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

(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5～15年と見積り、割引率は0.000～1.779%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 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
期首残高	82,776千円
時の経過による調整額	286
有形固定資産の取得に伴う増加額	25,215
資産除去債務の戻入による減少額	15,000
期末残高	93,277

(賃貸等不動産関係)

当社は、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227,892千円(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 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
連結貸借対照表計上額	
期首残高	7,444,946
期中増減額	1,555,784
期末残高	9,000,729
期末時価	10,518,647

- (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(3,656,945千円)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等による減少(2,032,139千円)、及び減価償却(175,600千円)であります。
3. 前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、不動産鑑定士の評価については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、前連結会計年度に取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(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 2024年6月1日 至 2025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	30,949,485	4,362,612	35,312,098
その他	4,040,371	3,365,760	7,406,132
顧客との契約から生 ずる収益	34,989,856	7,728,373	42,718,230
その他の収益(注)	127,500	1,948,044	2,075,545
外部顧客への売上高	35,117,357	9,676,418	44,793,776

(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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等であります。

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

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

(1)契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	399,667
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	504,226
契約負債(期首残高)	179,640
契約負債(期末残高)	297,507

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。
前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、179,640千円であります。

(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、リノベーション内装事業及び買取再販共同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、ホテル等の宿泊事業並びに収益物件共同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 2024年 6月 1日 至 2025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	35,117,357	9,676,418	44,793,776	-	44,793,776
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	35,117,357	9,676,418	44,793,776	-	44,793,776
セグメント利益	1,101,818	2,204,885	3,306,703	920,195	2,386,508
セグメント資産	21,549,873	26,363,427	47,913,301	4,750,014	52,663,315
その他の項目					
減価償却費	52,787	236,169	288,957	8,069	297,027
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	83,162	2,761,024	2,844,187	20,305	2,864,492

(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 920,195千円は、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4,750,014千円は、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 2024年 6 月 1 日 至 2025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 2024年 6 月 1 日 至 2025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 2024年 6 月 1 日 至 2025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 2024年 6 月 1 日 至 2025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 2024年 6 月 1 日 至 2025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 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日）

種類	会社等の 名称 又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 （千円）	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 （被所有） 割合（％）	関連 当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員が議決権の過半数を所有している会社	合同会社レスプワール（注１）	東京都港区	10,000	資産管理	-	資金の借入	資金の返済 利息の支払 （注２）	240,000 6,016	長期借入金	-
役員	山本卓也	-	-	当社取締役会長	-	-	増資の引受 （注３）	240,000	-	-

（注１）当社取締役会長山本卓也及びその近親者が議決権の100％を直接保有する会社であります。

（注２）資金の借入利率については、市場金利を勘案して決定しております。

（注３）増資の引受は、当社の連結子会社である㈱リコシスが行った第三者割当増資を引き受けたものであります。取引価格の算定については双方の合意に基づく価格により決定しております。

(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

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

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

また、金銭出資型の場合は当社グループと任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、前連結会計年度における財政状態は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年5月31日)
特別目的会社数	17組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	7,994,414千円
負債総額（単純合算）	3,204千円

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 2024年6月1日 至 2025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)	971,083	不動産売上高	971,083
理事長報酬(注2)	17,739	その他の売上高	17,739
賃借料(注3)	13,202	その他の売上原価・地代家賃	13,202

(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及び地代家賃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 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)
1株当たり純資産額	1,650.38円
1株当たり当期純利益金額	206.54円

(注) 1 . 前連結会計年度の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、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 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)
1株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,667,290
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利 益金額 (千円)	1,667,290
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,072,632
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

前連結会計年度(自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
(株)インテリックス	第18回無担保社債	2024年 3 月29日	500,000 (100,000)	400,000 (100,000)	0.72	無担保社債	2029年 3 月29日
(株)インテリックス	第19回無担保社債	2025年 3 月24日	- (-)	200,000 (40,000)	0.95	無担保社債	2030年 3 月22日
(株)インテリックス	第20回無担保社債	2025年 5 月15日	- (-)	200,000 (66,000)	1.40	無担保社債	2028年 5 月15日
合計	-	-	500,000 (100,000)	800,000 (206,000)	-	-	-

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

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
206,000	206,000	208,000	140,000	40,000

借入金等明細表

前連結会計年度(自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	11,338,236	14,546,109	1.81	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,286,969	1,825,593	1.79	-
1年以内に返済予定のリース債務	20,237	15,705	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	11,544,843	17,880,580	1.81	2026年～2060年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	27,897	12,191	-	-
合計	25,218,184	34,280,180	-	-

(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. リース債務についてはリース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額で連結貸借対照表に計上しているため、平均利率を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	4,861,675	2,502,240	1,636,843	3,952,146
リース債務	8,514	2,759	918	-

資産除去債務明細表

前連結会計年度(自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)

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) 財務諸表
貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年 5 月31日)	当事業年度 (2026年 5 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,890,494	3,133,333
売掛金	168,068	233,121
販売用不動産	1, 3 24,896,736	1, 3 31,286,278
前渡金	448,260	942,204
前払費用	2 202,320	2 253,745
その他	2 439,621	2 727,040
貸倒引当金	791	1,546
流動資産合計	30,044,710	36,574,178
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 3,863,076	1 3,875,309
構築物	1 385	1 343
工具、器具及び備品	29,867	24,538
土地	1 9,898,060	1 10,526,067
リース資産	35,030	15,352
建設仮勘定	58,531	9,798
有形固定資産合計	13,884,952	14,451,410
無形固定資産		
ソフトウェア	10,948	35,988
電話加入権	1,332	1,332
無形固定資産合計	12,280	37,320
投資その他の資産		
投資有価証券	1,119,950	1,351,451
関係会社株式	134,336	-
出資金	110,290	110,290
長期貸付金	-	250,000
関係会社長期貸付金	2 430,000	-
長期前払費用	44,474	88,402
繰延税金資産	182,363	220,628
敷金及び保証金	311,633	313,007
その他	643,924	181,886
貸倒引当金	34,926	126,370
投資その他の資産合計	2,942,045	2,389,295
固定資産合計	16,839,278	16,878,026
資産合計	46,883,989	53,452,205

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年 5 月31日)	当事業年度 (2026年 5 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 852,401	903,173
短期借入金	1 13,384,419	1 19,422,074
1 年内償還予定の社債	206,000	248,000
1 年内返済予定の長期借入金	1 1,304,829	1 3,748,508
未払金	2 384,368	2 451,272
未払費用	2 633,064	802,674
未払法人税等	640,281	219,659
契約負債	166,203	148,085
アフターサービス保証引当金	15,808	10,100
その他	2 181,748	213,600
流動負債合計	17,769,125	26,167,148
固定負債		
社債	594,000	646,000
長期借入金	1 15,801,476	1, 2 13,439,535
資産除去債務	93,277	93,868
長期預り敷金保証金	205,780	213,090
その他	140,295	131,780
固定負債合計	16,834,829	14,524,275
負債合計	34,603,955	40,691,423
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	91,595	397,421
資本剰余金合計	2,454,223	2,760,049
利益剰余金		
その他利益剰余金		
オープンイノベーション促進積立金	22,256	22,256
繰越利益剰余金	7,970,245	7,657,760
利益剰余金合計	7,992,501	7,680,016
自己株式	481,476	-
株主資本合計	12,219,027	12,693,845
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	61,006	66,936
評価・換算差額等合計	61,006	66,936
純資産合計	12,280,033	12,760,781
負債純資産合計	46,883,989	53,452,205

損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当事業年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)
売上高		
不動産売上高	36,148,525	48,024,275
その他の売上高	2 2,437,797	2,574,544
売上高合計	38,586,322	50,598,820
売上原価		
不動産売上原価	2 30,356,331	41,490,374
その他の売上原価	2 1,262,554	1,291,995
売上原価合計	31,618,886	42,782,369
売上総利益	6,967,435	7,816,450
販売費及び一般管理費	1, 2 5,154,049	1, 2 5,805,134
営業利益	1,813,386	2,011,315
営業外収益		
受取利息	2 14,653	18,867
受取配当金	6,762	207,627
投資有価証券売却益	2,006	-
違約金収入	26,613	23,284
業務受託料	2 20,618	16,718
受取手数料	2,685	2,360
補助金収入	143,190	134,709
匿名組合投資利益	232,791	156,229
その他	2 29,318	2 23,282
営業外収益合計	478,639	583,078
営業外費用		
支払利息	408,367	2 638,941
社債利息	3,864	8,036
支払手数料	104,260	114,096
その他	35,255	37,847
営業外費用合計	551,748	798,921
経常利益	1,740,277	1,795,473
特別利益		
固定資産売却益	2, 3 11,653	3 70,562
資産除去債務戻入益	4 15,000	-
移転補償金	5 318,060	-
特別利益合計	344,713	70,562
特別損失		
関係会社株式評価損	49,999	-
固定資産処分損	6 57,358	-
貸倒引当金繰入額	-	7 124,186
関係会社貸倒引当金繰入額	8 30,000	-
本社移転費用	9 59,363	-
特別損失合計	196,721	124,186
税引前当期純利益	1,888,269	1,741,849
法人税、住民税及び事業税	646,811	554,726
法人税等調整額	47,578	40,995
法人税等合計	599,233	513,730
当期純利益	1,289,035	1,228,118

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

	前事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)		当事業年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	
区分	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費	23,259,007	76.6	33,452,761	80.6
委託内装工事費	5,733,325	18.9	6,138,719	14.8
その他の経費	1,422,138	4.7	1,798,163	4.3
棚卸評価損	58,140	0.2	100,729	0.2
不動産売上原価	30,356,331	100.0	41,490,374	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(ロ) その他の売上原価

	前事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)		当事業年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	
区分	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	91,688	7.3	80,129	6.2
減価償却費	232,639	18.4	227,120	17.6
固定資産税	96,104	7.6	102,112	7.9
その他の原価	842,122	66.7	882,632	68.3
その他の売上原価	1,262,554	100.0	1,291,995	100.0

株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2024年6月1日 至 2025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		利益剰余金合計
					オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,253,779	2,362,627	84,865	2,447,492	22,548	6,898,839	6,921,388
当期変動額							
剰余金の配当						217,922	217,922
当期純利益						1,289,035	1,289,035
自己株式の処分			6,730	6,730			
オープンイノベーション促進積立金の積立					292	292	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	6,730	6,730	292	1,071,406	1,071,113
当期末残高	2,253,779	2,362,627	91,595	2,454,223	22,256	7,970,245	7,992,501

	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	533,744	11,088,915	60,075	60,075	11,148,990
当期変動額					
剰余金の配当		217,922			217,922
当期純利益		1,289,035			1,289,035
自己株式の処分	52,268	58,998			58,998
オープンイノベーション促進積立金の積立		-			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			930	930	930
当期変動額合計	52,268	1,130,112	930	930	1,131,042
当期末残高	481,476	12,219,027	61,006	61,006	12,280,033

当事業年度（自 2025年6月1日 至 2026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		利益剰余金合計
					オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,253,779	2,362,627	91,595	2,454,223	22,256	7,970,245	7,992,501
当期変動額							
現物配当による変動						1,010,600	1,010,600
株式移転による変動			269,364	269,364			
剰余金の配当						530,002	530,002
当期純利益						1,228,118	1,228,118
自己株式の処分			36,461	36,461			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	305,825	305,825	-	312,485	312,485
当期末残高	2,253,779	2,362,627	397,421	2,760,049	22,256	7,657,760	7,680,016

	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	481,476	12,219,027	61,006	61,006	12,280,033
当期変動額					
現物配当による変動		1,010,600			1,010,600
株式移転による変動	436,900	706,264			706,264
剰余金の配当		530,002			530,002
当期純利益		1,228,118			1,228,118
自己株式の処分	44,576	81,037			81,037
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			5,930	5,930	5,930
当期変動額合計	481,476	474,817	5,930	5,930	480,748
当期末残高	-	12,693,845	66,936	66,936	12,760,781

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

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) 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～41年

構築物 10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

「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)等に基づき収益を認識しており、主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりです。

リノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションを行い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礎となる事項

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	24,896,736	31,286,278
不動産売上原価（棚卸資産評価損）	216,289	249,195

（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、不動産鑑定士の評価については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、金利動向等により販売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	13,884,952	14,451,410
無形固定資産	12,280	37,320
減損損失	-	-

（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主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は客室平均単価、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又は不動産価額の下落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。

３．関係会社株式の評価

（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
関係会社株式	134,336	-
関係会社株式評価損	49,999	-

（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

当社の保有する関係会社株式は市場価格のない株式であり、財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは回復可能性が十分な証拠により裏付けられる場合を除き、評価損として計上いたします。

主要な仮定

関係会社株式の実質価額の算定については、各関係会社における事業計画に基づき見積っております。当該見積りには、経営環境等の外部要因に関する情報や、当社及び関係会社が用いている内部の情報（予算及び過年度実績等）を用いております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の不確実な経済条件の変動や事業計画の進捗状況等により見直しが必要となった場合、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。

(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、2025年9月8日開催の取締役会において決議されました、当社及びグループ会社の取締役及び幹部社員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2025年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要	
(1) 処 分 期 日	2025年10月1日
(2) 処 分 す る 株 式 の 種 類 及 び 数	当社普通株式 77,400株
(3) 処 分 価 額	1株につき1,047円
(4) 処 分 総 額	81,037,800円
(5) 処 分 先 及 び そ の 人 数 並 び に 処 分 株 式 の 数	当社業務執行取締役 7名 31,000株 当社従業員 34名 29,500株 グループ会社業務執行取締役 3名 4,800株 グループ会社従業員 13名 12,100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 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
建物及び構築物	736,272	304,292
土地	1,306,295	891,040
計	2,042,567	1,195,332

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

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

(単位：千円)		
	前事業年度 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
建物及び構築物	280,439	-
土地	1,386,066	-
計	1,666,506	-

(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、2026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 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
特別目的会社数	4社	5社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	7,420,070千円	8,618,565千円
負債総額（単純合算）	6,009,816千円	6,685,226千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前事業年度（自 2024年6月1日 至 2025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	407,700	匿名組合投資損益	206,075

当事業年度（自 2025年6月1日 至 2026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	494,700	匿名組合投資損益	135,841
不動産譲渡高（注）	1,755,750	売上高	1,755,750

（注）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。

(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 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
販売用不動産	8,962,615千円	9,545,255千円
建物	3,100,814	3,098,528
構築物	385	343
土地	8,365,898	8,999,755
計	20,429,712	21,643,882

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
短期借入金	1,611,910千円	2,102,260千円
1年内返済予定の長期借入金	759,625	2,941,491
長期借入金	13,006,296	11,197,839
計	15,377,831	16,241,590

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 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
金銭債権	740,719千円	92,214千円
金銭債務	722,879	388,774

3 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
	10,462,020千円	9,132,809千円

4 保証債務

他の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前事業年度 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
(株)インテリックスプロパティ	- 千円	350,000千円
(株)再生住宅パートナー	2,837,770	4,374,054

(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33%、当事業年度32%、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67%、当事業年度68%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 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)	当事業年度 (自 2025年 6月 1日 至 2026年 5月31日)
販売手数料	957,822千円	1,251,198千円
役員報酬	205,294	160,539
給与及び手当	1,146,627	1,103,292
法定福利費	240,825	236,059
賞与	462,422	604,825
減価償却費	47,854	44,642
アフターサービス保証引当金繰入額	6,932	5,708

- 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 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)	当事業年度 (自 2025年 6月 1日 至 2026年 5月31日)
売上高	18,905千円	- 千円
仕入高	2,741,905	-
販売費及び一般管理費	482,326	463,602
営業取引以外の取引	38,596	5,028

- 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)	当事業年度 (自 2025年 6月 1日 至 2026年 5月31日)
建物及び土地	11,653千円	70,562千円

- 4 資産除去債務戻入益

資産除去債務戻入益は旧本社オフィスにおいて、契約時より原状回復費用の発生に備え計上しておりました資産除去債務について、賃貸人と原状回復義務を免除する契約を締結したことに伴い、その戻し入れを行ったことによるものであります。

5 移転補償金

移転補償金は旧本社オフィス近隣再開発による本社移転の補償金であります。

6 固定資産処分損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当事業年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)
ソフトウェア	56,654千円	- 千円
その他	703	-
計	57,358	-

7 貸倒引当金繰入

貸倒引当金繰入額は、グループ会社に対する貸付金に対して貸倒引当金を計上したものであります。

8 関係会社貸倒引当金繰入額

関係会社貸倒引当金繰入額は、当社連結子会社に対する貸付金に対して貸倒引当金を計上したものであります。

9 本社移転費用

本社移転費用については、2025年 2 月の本社移転に伴う費用であります。

(有価証券関係)

前事業年度 (2025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134,336千円) 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、当事業年度において減損処理を行い、関係会社株式評価損49,999千円を計上しております。

当事業年度 (2026年 5 月31日)

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

	前事業年度 (2025年 5 月31日)	当事業年度 (2026年 5 月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認額	26,182千円	58,702千円
未払固定資産税否認額	11,301	13,632
未払不動産取得税否認額	16,381	17,867
未払賞与否認額	77,000	103,218
貸倒引当金繰入限度超過額	11,251	40,319
アフターサービス保証引当金否認額	4,840	3,183
事業税否認額	35,295	20,783
役員退職慰労引当金否認額	40,378	40,378
ゴルフ会員権評価損否認額	6,420	6,420
投資有価証券評価損否認額	102,807	80,112
関係会社支援損否認額	106,537	-
その他	68,031	59,300
繰延税金資産小計	506,428	443,919
評価性引当額	267,152	166,743
繰延税金資産合計	239,276	277,176
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	28,079	30,809
資産除去債務	18,589	15,494
オープンイノベーション促進積立金	10,244	10,244
繰延税金負債合計	56,912	56,548
繰延税金資産の純額	182,363	220,628

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 (2025年 5 月31日)	当事業年度 (2026年 5 月31日)
法定実効税率		
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	法定実効税率と税効果	法定実効税率と税効果
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	会計適用後の法人税等	会計適用後の法人税等
住民税均等割	の負担率との間の差異	の負担率との間の差異
評価性引当額の増減	が法定実効税率の100	が法定実効税率の100
その他	分の5以下であるため	分の5以下であるため
税効果会計適用後の法人税等の負担率	注記を省略しております。	注記を省略しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

(株式移転)

(1) 取引の概要

当社の単独株式移転により株式会社インテリックスホールディングスを設立しました。

結合当事企業の名称及びその事業内容

株式移転完全子会社 株式会社インテリックス（不動産売買・不動産賃貸業・不動産コンサルティング）

企業結合日

2025年12月 1 日

企業結合の法的形式

単独株式移転による純粋持株会社設立

結合後企業の名称

株式移転完全親会社 株式会社インテリックスホールディングス

企業結合の目的

将来を見据えて、より機動的に経営を実践し、かつより強度の高いガバナンス体制の構築、次世代経営者の育成を推進するために、純粋持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年 1 月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2024年 9 月13日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(収益認識関係)

前事業年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

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、「(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。

当事業年度(自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)

1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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	40,003,477	5,927,748	45,931,226
その他	-	1,460,494	1,460,494
顧客との契約から生ずる収益	40,003,477	7,388,242	47,391,720
その他の収益(注)	152,860	3,054,239	3,207,100
外部顧客への売上高	40,156,338	10,442,482	50,598,820

(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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等であります。

2.顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「(重要な会計方針)4 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事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業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

(単位:千円)

	当事業年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	168,016
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	231,179
契約負債(期首残高)	166,203
契約負債(期末残高)	148,085

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。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、166,203千円であります。

(2)残存履行義務に配分した取引価格

当社では、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。

(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	3,863,076	596,298	349,814	234,251	3,875,309	958,845
	構築物	385	-	-	42	343	77
	工具、器具及び備品	29,867	3,587	-	8,916	24,538	54,320
	土地	9,898,060	1,585,569	957,563	-	10,526,067	-
	リース資産	35,030	-	-	19,678	15,352	54,197
	建設仮勘定	58,531	6,351	55,083	-	9,798	-
	有形固定資産計	13,884,952	2,191,806	1,362,460	262,887	14,451,410	1,067,440
無形 固定 資産	ソフトウェア	10,948	33,915	-	8,875	35,988	-
	電話加入権	1,332	-	-	-	1,332	-
	無形固定資産計	12,280	33,915	-	8,875	37,320	-

(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83件 取得 565,654千円

土地：リースバック物件84件 取得 1,576,337千円

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 1,195,332千円

(建物 304,292千円、土地 891,040千円)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	35,717	127,125	34,926	127,916
アフターサービス保証 引当金	15,808	1,210	6,918	10,100

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券届出書及びその添付書類

2026年 2 月27日 関東財務局長に提出

(2) 臨時報告書

2026年 3 月17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 4 号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年 8 月26日

株式会社インテリックスホールディングス

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 公 認 会 計 士 鶴 見 寛
業 務 執 行 社 員

指 定 有 限 責 任 社 員 公 認 会 計 士 鬼 柳 陽 平
業 務 執 行 社 員

< 連結財務諸表監査 >

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ホールディングスの2025年6月1日から2026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ホールディングス及び連結子会社の2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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について	
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
株式会社インテリックスホールディングスは、当連結会計年度の連結貸借対照表において販売用不動産を37,412,340千円計上している。当該金額は、子会社である株式会社インテリックス及び株式会社再生住宅パートナー等が保有する販売用不動産であり、総資産の58.1%に相当する。 販売用不動産の評価については、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。 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等により算定された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。 以上より、販売用不動産の評価は、連結財務諸表に与える潜在的な影響が大きく、また、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。	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。 ・販売用不動産の評価プロセスに係る株式会社インテリックス及び株式会社再生住宅パートナー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。 ・株式会社インテリックス及び株式会社再生住宅パートナーが作成した販売用不動産の評価を判定する際に利用するデータの正確性と網羅性を検証するため、関連資料の閲覧、会計数値との整合性を確かめた。 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。 ・前連結会計年度末における販売用不動産の評価額と実際販売価額を比較し、販売用不動産評価の見積りの不確実性を評価した。 ・各販売用不動産の販売見込額の合理性を確かめるために、期末時点の販売見込額と公示価格及び近隣の類似物件の取引事例等の利用可能な外部の情報を比較検討した。

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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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ホールディングスの2026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ホールディングスが2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

2026年 8 月26日

株式会社インテリックスホールディングス

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 公認会計士 鶴見 寛
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鬼柳 陽平
業務執行社員

<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ホールディングスの2025年12月1日から2026年5月31日までの第1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ホールディングスの2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

当監査法人は、監査報告書において報告すべき監査上の主要な検討事項はないと判断している。

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、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

１．上記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．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。