

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年8月29日
【事業年度】	第21期（自平成27年6月1日至平成28年5月31日）
【会社名】	株式会社インテリックス
【英訳名】	INTELLEX Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山本 卓也
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	(03)5766-7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	(03)5766-7639
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【縦覧に供する場所】	株式会社インテリックス 横浜店 (横浜市西区北幸一丁目8番4号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成24年 5月	平成25年 5月	平成26年 5月	平成27年 5月	平成28年 5月
売上高 (千円)	27,572,720	25,836,613	26,381,304	27,759,687	38,975,174
経常利益又は経常損失() (千円)	64,163	319,440	1,138,161	745,886	1,471,730
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失() (千円)	118,683	178,016	813,014	495,974	977,754
包括利益 (千円)	119,053	183,736	806,414	501,635	924,318
純資産額 (千円)	5,901,282	6,087,474	7,868,557	8,166,823	8,884,919
総資産額 (千円)	20,787,997	18,037,882	19,963,845	27,165,133	32,032,956
1株当たり純資産額 (円)	77,708.66	800.80	893.83	925.36	1,004.09
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額() (円)	1,575.20	23.60	103.86	56.20	110.79
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	23.50	102.87	56.20	110.62
自己資本比率 (%)	28.2	33.5	39.4	30.1	27.7
自己資本利益率 (%)	2.0	3.0	11.7	6.2	11.5
株価収益率 (倍)	-	20.0	7.9	14.8	7.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,761,544	3,461,888	672,447	4,063,111	29,789
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	296,447	181,288	392,902	3,127,886	1,851,177
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,885,326	2,936,946	541,996	6,869,204	3,471,682
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	890,850	1,234,503	2,841,850	2,521,093	4,111,810
従業員数 (人)	197	188	210	248	289

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第17期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

3. 第17期の株価収益率については、当期純損失のため記載しておりません。

4. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

5. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益又は当期純損失」を「親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成24年 5月	平成25年 5月	平成26年 5月	平成27年 5月	平成28年 5月
売上高 (千円)	27,449,101	25,452,438	25,656,664	27,035,931	37,849,011
経常利益又は経常損失() (千円)	162,837	372,142	1,066,130	733,170	1,444,732
当期純利益又は当期純損失() (千円)	144,578	209,015	766,343	494,930	993,120
資本金 (千円)	1,659,586	1,662,826	2,203,138	2,209,368	2,209,368
発行済株式総数 (株)	75,427	7,556,900	8,798,300	8,825,600	8,825,600
純資産額 (千円)	5,112,724	5,329,915	7,064,327	7,361,549	8,095,011
総資産額 (千円)	20,162,652	17,344,688	18,867,131	26,056,830	31,049,254
1株当たり純資産額 (円)	67,254.08	700.55	802.42	834.12	914.59
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	10.00 (-)	28.00 (14.00)	20.00 (10.00)	35.00 (16.00)
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額() (円)	1,918.88	27.71	97.89	56.08	112.53
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額 (円)	-	27.59	96.96	56.08	112.36
自己資本比率 (%)	25.2	30.5	37.4	28.3	26.0
自己資本利益率 (%)	2.8	4.0	12.4	6.9	12.9
株価収益率 (倍)	-	17.1	8.4	14.8	7.4
配当性向 (%)	-	36.1	28.6	35.7	31.1
従業員数 (人)	121	127	137	165	199

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第17期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

3. 第17期の株価収益率については、当期純損失のため記載しておりません。

4. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり配当額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2【沿革】

年月	事項
平成7年7月	東京都世田谷区に内装工事業を目的として資本金1,000万円で株式会社プレステージを設立
平成7年8月	本店を東京都目黒区に移転
平成8年2月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得 中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）を開始
平成8年7月	商号を株式会社インテリックスに変更
平成8年8月	本店を東京都世田谷区に移転
平成10年2月	株式会社インテリックス空間設計（現・連結子会社）を設立
平成11年7月	本店を東京都渋谷区に移転
平成13年7月	株式会社エムコーポレーション（現・株式会社インテリックス住宅販売、現・連結子会社）の全株式を取得
平成15年2月	横浜市西区に横浜店を設置
平成15年2月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得
平成15年6月	株式会社セントラルプラザを吸収合併
平成17年4月	ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成19年12月上場廃止）
平成19年5月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成25年6月	札幌市中央区に札幌店を設置
平成25年9月	大阪市北区に大阪店を設置
平成26年2月	福岡市中央区に福岡店を設置
平成26年7月	名古屋市中区に名古屋店を設置
平成26年12月	仙台市青葉区に仙台店を設置
平成27年3月	不動産特定共同事業法に基づく許可（東京都知事許可）を取得
平成27年4月	株式会社インテリックスプロパティ（現・連結子会社）を設立
平成28年6月	東京証券取引所市場第一部銘柄の指定を受ける

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社インテリックス）、連結子会社3社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックス住宅販売、株式会社インテリックスプロパティ）により構成されており、「中古マンション再生流通事業」及び「その他不動産事業」を行っております。

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

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

<中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）>

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

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

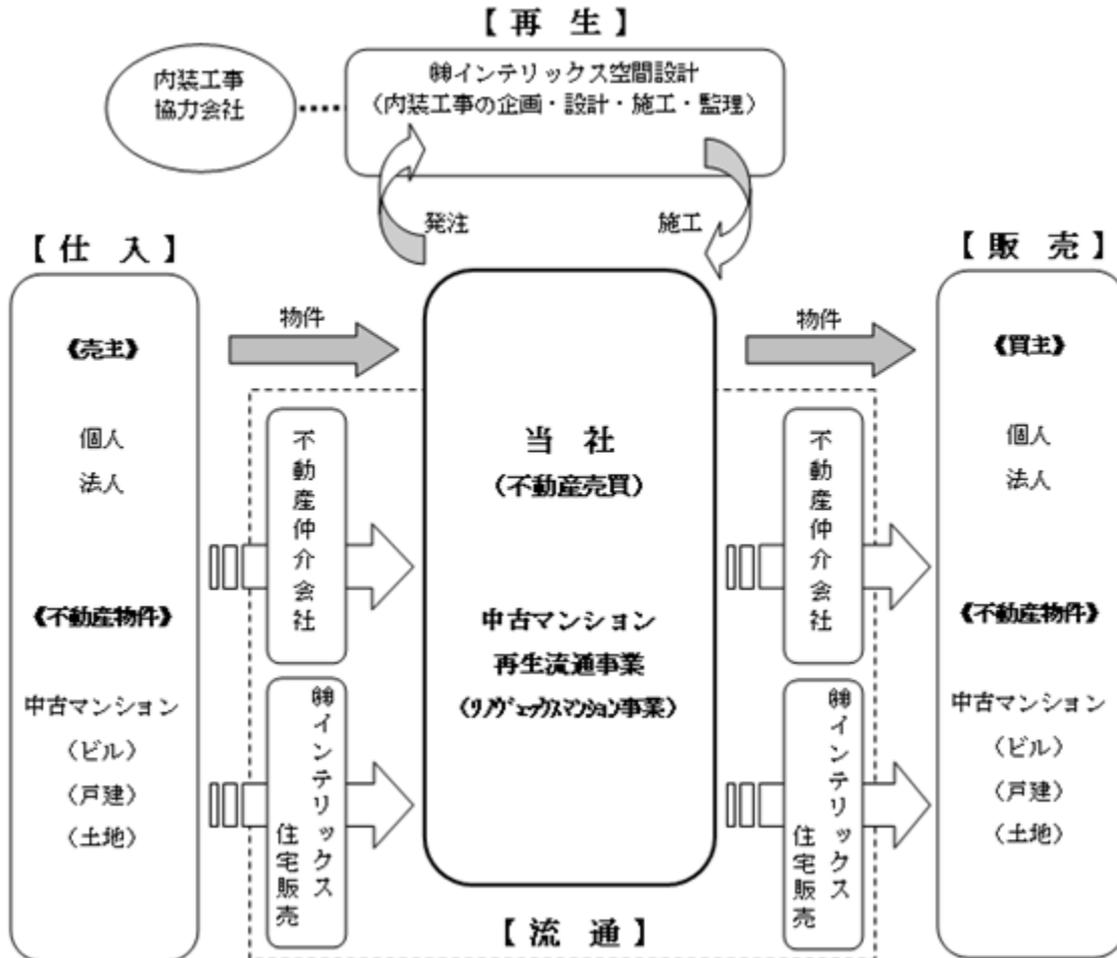
当社グループが提供する「リノヴェックスマンション」の特長は、従来から流通している中古マンションのようなリフォーム（表面的な内装）に止まらず、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新しリノベーション（再生）することにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、部位別に、工事の内容に応じて、3ヶ月から最長10年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

<その他不動産事業>

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

当社グループの主な事業の系統図は以下のとおりであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称 (連結子会社)	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(株)インテリックス 空間設計	東京都目黒区	20	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マンションの内装工事の設計、施工を請負っております。 役員の兼任4名
(株)インテリックス 住宅販売	東京都渋谷区	10	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	100	同社は、当社より主に中古マンション売買の仲介委託を受けております。 役員の兼任4名
(株)インテリックス プロパティ	東京都渋谷区	10	その他不動産事業	100	役員の兼任2名

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年5月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
中古マンション再生流通事業	259
その他不動産事業	7
全社(共通)	23
合計	289

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、パート職員は重要性が低いため記載を省略しております。
2. 中古マンション再生流通事業には、その他不動産事業を兼務する従業員が含まれております。
3. 全社(共通)の従業員数は、管理部門の従業員数であります。
4. 従業員数が前連結会計年度末に比べ41名増加しておりますが、事業拡大に伴う新規採用者の増加によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成28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)
199	37.9	5.3	7,441

セグメントの名称	従業員数(人)
中古マンション再生流通事業	169
その他不動産事業	7
全社(共通)	23
合計	199

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 中古マンション再生流通事業には、その他不動産事業を兼務する従業員が含まれております。
4. 全社(共通)の従業員数は、管理部門の従業員数であります。
5. 従業員数が前期に比べ34名増加しておりますが、事業拡大に伴う新規採用者の増加によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度（平成27年6月1日～平成28年5月31日）におけるわが国経済は、企業収益の回復や雇用・所得環境の改善により緩やかな回復基調で推移したものの、個人消費は力強さを欠くなど、景気の足踏み状態が長期化しております。また、不安定な国際情勢や為替・株価の乱高下など、今後の企業業績への影響が懸念される事象もあり、先行き不透明な状況が続いております。

首都圏における中古マンション市場は、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によると、平均成約価格が、平成28年5月まで41ヵ月連続で前年同月を上回って推移いたしました。一方で、成約件数は、当該1年間（平成27年6月～平成28年5月）で前年比5.7%増と堅調に推移しました。

このような状況下、当社グループでは、主たる事業であります中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）において、平成25年から随時開設してきた地方拠点での販売が寄与し、リノヴェックスマンションの当期における販売件数は、1,393件と前期を226件（19.4%増）上回りました。また、販売価格も前期を11.1%上回り、これらにより当該事業の物件販売による売上高は、前期から32.6%の増加となりました。また、その他不動産事業において、一棟もののオフィスビルやレジデンス等の売却に加え、新築分譲マンション「リシャル横濱元町」の販売が業績を押し上げました。さらに、新事業であります不動産小口化商品販売を行うアセットシェアリング事業において、第1弾「アセットシェアリング原宿」の売却が完了したことにより、連結での売上高は前期から40.4%増と伸長いたしました。

利益面におきましては、販売費及び一般管理費が、物件販売件数の増加や人員増に伴い前期に比べ25.0%増となりましたものの、リノヴェックスマンション販売による利益伸長や、その他不動産の売却、アセットシェアリング事業による収益の押し上げにより、営業利益は前期比66.6%増となりました。

以上によりまして、当連結会計年度における業績は、売上高が389億75百万円（前期比40.4%増）となり、営業利益が17億59百万円（同66.6%増）、経常利益14億71百万円（同97.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益9億77百万円（同97.1%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

〔中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）〕

当事業部門において、リノヴェックスマンションの販売件数が1,393件（前期比226件増）、平均販売価格が2,342万円（同11.1%増）となり、当該物件販売の売上高は、326億32百万円（同32.6%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億86百万円（同5.6%増）となりました。

これらの結果、当事業部門における売上高は329億24百万円（同32.4%増）となり、営業利益は12億76百万円（同37.6%増）と共に伸長いたしました。

〔その他不動産事業〕

当事業部門において、一棟もののオフィスビルやレジデンス等の物件売却や、新築分譲マンション「リシャル横濱元町」の全戸引渡し（7億93百万円の売上）、新事業である「アセットシェアリング原宿」の完売（7億71百万円の売上）により、物件販売の売上高は44億95百万円（前期比155.8%増）と大きく増加しました。また、その他不動産による賃貸収入売上は4億66百万円（同0.8%減）、その他収入売上は、同業他社や個人向けのリノベーション内装工事の増加等により10億89百万円（同63.4%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は60億51百万円（同109.1%増）、営業利益は9億67百万円（同80.0%増）と共に大きく伸長いたしました。

(2)キャッシュ・フロー

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15億90百万円増加し、41億11百万円となりました。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、29百万円の支出超過（前連結会計年度は40億63百万円の支出超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益14億96百万円を計上し、前渡金の減少額1億78百万円、減価償却費1億66百万円、未収消費税等の減少額1億54百万円があった一方で、たな卸資産の増加額19億56百万円、法人税等の支払額1億69百万円等によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、18億51百万円の支出超過（前連結会計年度は31億27百万円の支出超過）となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入2億47百万円、固定資産の売却による収入1億2百万円があった一方で、固定資産の取得による支出15億34百万円、投資有価証券の取得による支出4億20百万円、定期預金の預入による支出2億86百万円等によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、34億71百万円の収入超過（前連結会計年度は68億69百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出45億61百万円、配当金の支払いによる支出2億28百万円があった一方で、長期借入れによる収入71億80百万円、短期借入金の純増加額11億60百万円等によるものであります。

2【仕入及び販売の状況】

(1) 仕入実績

当連結会計年度の仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)			
	仕入件数	前年同期比 (%)	仕入高 (千円)	前年同期比 (%)
セグメントの名称				
中古マンション再生流通事業	1,474	117.9	23,684,431	123.4
その他不動産事業	21	262.5	3,740,862	183.5
合計	1,495	118.8	27,425,294	129.1

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

(2) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)				
	販売件数	前年同期比 (%)	販売高 (千円)	前年同期比 (%)	
セグメントの名称					
中古マンション 再生流通事業	物件販売	1,393	119.4	32,632,736	132.6
	賃貸収入	-	-	186,411	105.6
	その他収入	-	-	104,871	120.4
	小計	1,393	119.4	32,924,019	132.4
その他不動産事業	物件販売	39	433.3	4,495,055	255.8
	賃貸収入	-	-	466,627	99.2
	その他収入	-	-	1,089,472	163.4
	小計	39	433.3	6,051,155	209.1
合計	1,432	121.8	38,975,174	140.4	

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. その他不動産事業は、新築マンション・ビル・戸建・土地等に係る売上高を計上しております。
3. 当社は引渡基準により売上高を計上しております。
4. 当連結会計年度における中古マンション再生流通事業の販売契約実績の内訳は、次のとおりであります。なお、契約残件数は、不動産売買契約を締結したもののうち、引渡しがなされていないものであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)			
	期首契約残件数	期中契約件数	期中引渡件数	期末契約残件数
セグメントの名称				
中古マンション再生流通事業	81	1,391	1,393	79

3【対処すべき課題】

不動産市場における首都圏の新築マンションは、建築費や用地の高騰等を主要因として、今後の供給戸数の減少が懸念されており、それに伴い、新築の代替商品としてリノベーション物件の需要が高まることが予想されます。一方で、中古マンション市場においては、今後のリノベーション市場拡大を睨んだ新規参入や競合激化が継続するものと想定しております。

当社グループは、主たる事業であります中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）において、競合が激しい首都圏エリアに加え、有望な地方主要都市での事業展開により、業容の拡大を図ってまいります。

また、その他不動産事業におきましては、昨年からの新事業であります不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品「アセットシェアリング」の第2弾以降の販売を平成29年5月期の下半期において見込んでおります。そして、リノベーション内装事業では、当社と同様に買取再販事業を行う大手不動産会社や個人からの受注を拡げて、中長期的には収益の柱に育てていきたいと考えております。加えて、新たな取り組みとして、これまで培ってきたリノベーションノウハウを活かし、戸建リノベーション買取再販事業に参入すべく、体制づくりに着手して行きたいと考えております。

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

4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資者の投資判断上重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、当有価証券報告書提出日(平成28年8月29日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 競合及び価格競争について

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

(2) 不動産市況及び住宅関連税制等の影響について

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

(3) 在庫リスクについて

当社グループでは事業構造上、たな卸資産が総資産に占める割合は概して高水準にあり、平成28年5月期末で60.3%となっております。

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

(4) 不動産物件の引渡し時期及び物件の内容等による業績の変動について

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

(5) 法的規制等について

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

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

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間	許認可等の取消し又は更新拒否の事由
(株)インテリックス	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(3)第6392号	平成25年2月4日から平成30年2月3日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
	不動産特定共同事業者許可	東京都知事 第97号	平成27年3月20日から	不動産特定共同事業法第36条
(株)インテリックス 住宅販売	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(3)第6493号	平成25年8月29日から平成30年8月28日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
(株)インテリックス 空間設計	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第52796号	平成23年11月15日から平成28年11月14日まで	建築士法第26条
	特定建設業許可	東京都知事許可(特-24)第120531号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業 内装仕上工事業	平成25年3月21日から平成30年3月20日まで	建設業法第8条及び第29条

(6) 個人情報の管理について

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

(7) 有利子負債への依存について

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

	平成26年5月期	平成27年5月期	平成28年5月期
期末有利子負債残高(A)(千円)	10,264,090	17,341,061	21,017,878
期末総資産額(B)(千円)	19,963,845	27,165,133	32,032,956
有利子負債依存度(A/B)(%)	51.4	63.8	65.6

(8) 金融機関からの借換えについて

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

(9) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

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

(10) 訴訟等について

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析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) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたり重要となる会計方針については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載されているとおりであります。

(2) 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産合計は320億32百万円となり、前連結会計年度末の271億65百万円から48億67百万円の増加となりました。

< 流動資産 >

流動資産につきましては、247億93百万円となり、前連結会計年度末の214億26百万円から33億66百万円の増加となりました。これは、主として、前渡金が1億78百万円減少した一方で、現金及び預金が17億20百万円、たな卸資産が19億56百万円増加したこと等によるものであります。

< 固定資産 >

固定資産につきましては、72億39百万円となり、前連結会計年度末の57億38百万円から15億1百万円の増加となりました。これは、主として、有形固定資産が12億68百万円、投資その他の資産が2億32百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

< 流動負債 >

流動負債につきましては、133億12百万円となり、前連結会計年度末の128億12百万円から5億円の増加となりました。これは、主として1年内返済予定の長期借入金が11億5百万円減少した一方で、短期借入金が11億60百万円、未払法人税等が3億55百万円、それぞれ増加したこと等によるものであります。

< 固定負債 >

固定負債につきましては、98億35百万円となり、前連結会計年度末の61億86百万円から36億49百万円の増加となりました。これは、主として長期借入金が増加したこと等によるものであります。

< 純資産 >

純資産につきましては、88億84百万円となり、前連結会計年度末の81億66百万円から7億18百万円の増加となりました。これは、主として利益剰余金の配当により2億29百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を9億77百万円計上したこと等によるものであります。

(3) 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277億59百万円から112億15百万円増加（前期比40.4%増）し、389億75百万円となりました。

セグメントで見ますと、中古マンション再生流通事業〔リノヴェックスマンション事業〕につきましては、当期における物件販売による売上は、販売件数が1,393件（前期比226件増）、平均販売価格が2,342万円（同11.1%増）となり、売上高は326億32百万円（同32.6%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億86百万円（同5.6%増）となりました。これらの結果、当事業部門における売上高は329億24百万円（同32.4%増）となりました。

その他不動産事業におきましては、一棟ものオフィスビルやレジデンス等の物件売却や、新築分譲マンション「リシャル横濱元町」の全戸引渡し（7億93百万円の売上）、新事業である「アセットシェアリング原宿」の完売（7億71百万円の売上）により、物件販売の売上高は44億95百万円（前期比155.8%増）と大きく増加しました。また、その他不動産による賃貸収入売上は4億66百万円（同0.8%減）、その他収入売上は、同業他社や個人向けリノベーション内装事業等の増加により、10億89百万円（同63.4%増）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は60億51百万円（同109.1%増）となりました。

<売上総利益>

当連結会計年度の売上総利益につきましては、前連結会計年度の40億36百万円から14億47百万円増加（前期比35.9%増）し、54億83百万円となりました。一方で売上総利益率は、前連結会計年度の14.5%から0.4ポイント減少し14.1%となりました。これは、リノヴェックスマンション販売の粗利益率が12.0%と前期に比べ0.5ポイント低下したためであります。

<営業利益>

当連結会計年度の営業利益につきましては、前連結会計年度の10億56百万円から7億3百万円増加（同66.6%増）し、17億59百万円となりました。これは、地方展開に伴う人件費等の先行コストの発生等により販売費及び一般管理費が、前期に比べ7億44百万円増加（同25.0%増）したものの、売上総利益が前期より14億47百万円増加（同35.9%増）したためであります。

<経常損益>

当連結会計年度の経常利益につきましては、前連結会計年度の7億45百万円から7億25百万円増加し、14億71百万円となりました。これは、営業外費用が前期に比べ1億3百万円増加（同29.4%増）したものの、営業利益が前期より7億3百万円増加（同66.6%増）したことに加え、営業外収益が前期より1億26百万円増加（同300.1%増）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4億95百万円から4億81百万円増加し、9億77百万円となりました。これは法人税等合計が前期に比べ2億94百万円増加したものの、経常利益が前期より7億25百万円増加したためであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「4 [事業等のリスク]」をご参照ください。

(5) 経営戦略の現状と見通し

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

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

加えて、リノヴェックスマンションの提供で培ってきたリノベーション施工ノウハウを活かして、個人や法人に向けたリノベーション内装の請負事業を、収益の柱となるよう事業の拡充を図ってまいります。

また、新たに取り組み始めました、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品「アセットシェアリング」の販売も、中長期的に収益の柱となるよう注力してまいります。

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

一方、自社物件のリノベーションや、外部からのリノベーション内装の受注拡大に備えて、更なる施工能力の強化に努めております。具体的には、当社グループ内に施工を行うチームを編成し技術者を養成することで、グルー

プー貫体制でリノベーションを提供できるようにしてまいります。そして、将来における職人の高齢化、人材不足という課題解決に向けて、自社施工を拡げてまいりたいと考えております。

(6) キャッシュ・フローの状況についての分析

キャッシュ・フローの状況につきましては、「1 [業績等の概要] (2) キャッシュ・フロー」に記載して
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1,532,287千円であります。その主なものは、安定的な賃料収入を確保する目的での賃貸用不動産の取得に係る設備投資であります。

中古マンション再生流通事業においては、重要な設備投資は実施しておりません。

その他不動産事業においては、主に賃貸用不動産の取得に1,523,777千円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成28年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	借地権	合計	
本社 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業・会社統括業務	事務所	3,360	-	1,049	-	4,410	103
横浜店 ほか5店	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	7,220	-	2,026	-	9,247	96
賃貸用不動産 (東京都港区他)	その他不動産事業	賃貸 不動産	2,275,122	3,004,752 (2,924.95)	62,191	467,663	5,809,729	-

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

2. 本社及び横浜店ほか5店は賃借物件であり、当連結会計年度における賃借料の総額は本社が54,621千円、横浜店ほか5店が51,149千円であります。

(2) 国内子会社

平成28年5月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
(株)インテリックス 空間設計	本社 (東京都目黒区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	109,577	1,311	250,319 (318.30)	361,207	45
	青山店 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	17,974	6,364	-	24,338	27
(株)インテリックス 住宅販売	本社 (東京都渋谷区)	中古マンション再生流通事業・その他不動産事業	事務所	1,409	307	-	1,716	9

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

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

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

(1) 重要な設備の新設

該当する計画はありません。

(2) 重要な改修

提出会社

事業所名	所在地	セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後の増加能力 (注2)
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
若葉ビル	横浜市中区	その他不動産事業	既存ビルの設備改修工事等	255	54	自己資金及び借入金	平成28.4	平成28.8	-

1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 完成後の増加能力については、合理的な算出が困難であるため、記載を省略しております。

(3) 重要な設備の除却等

該当する計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成28年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年8月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	8,825,600	8,825,600	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 は100株であ ります。
計	8,825,600	8,825,600	-	-

(注)平成28年6月9日付けで、東京証券取引所市場第二部から同取引所市場第一部へ指定替えをしております。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成27年10月9日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成28年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年7月31日)
新株予約権の数(個)	4,400	4,400
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式(注)1	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	440,000(注)1	440,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	781(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成28年9月1日 至平成32年8月31日(注)3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合 の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 834 資本組入額 417(注)4	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得に ついては、当社取締役会の承認を 要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関 する事項	(注)6	同左

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

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

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

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（または併合）の比率

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

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

行使価額は、金781円とします。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) 平成28年5月期の経常利益が10億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の50%

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

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の100%

ただし、上記(b)については、当該2事業年度において一度でも経常利益が7億45百万円（平成27年5月期の経常利益）を下回った場合は、合計22億円を達成していたとしても、本新株予約権を行使することはできないものとする。

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

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

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとします。

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできないものとします。

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

交付する再編対象会社の新株予約権の数

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

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とします。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定することとします。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

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

新株予約権を行使することができる期間

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

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

上記4. に準じて決定することとします。

譲渡による新株予約権の取得の制限

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

その他新株予約権の行使の条件

上記5. に準じて決定することとします。

新株予約権の取得事由及び条件

上記4. に準じて決定することとします。

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定することとします。

(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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成23年6月1日～ 平成24年5月31日 (注)1	127	75,427	2,898	1,659,586	2,898	1,768,435
平成24年6月1日～ 平成25年5月31日 (注)1	142	75,569	3,240	1,662,826	3,240	1,771,675
平成25年6月1日～ 平成25年11月30日 (注)1	1,216	76,785	27,748	1,690,575	27,748	1,799,424
平成25年12月1日 (注)2	7,601,715	7,678,500	-	1,690,575	-	1,799,424
平成26年2月4日 (注)3	850,000	8,528,500	403,877	2,094,452	403,877	2,203,301
平成26年2月24日 (注)4	190,800	8,719,300	90,658	2,185,111	90,658	2,293,960
平成25年12月1日～ 平成26年5月31日 (注)1	79,000	8,798,300	18,027	2,203,138	18,027	2,311,987
平成26年6月1日～ 平成26年6月18日 (注)1	27,300	8,825,600	6,229	2,209,368	6,229	2,318,217

(注)1. 新株予約権(ストックオプション)の権利行使による増加であります。

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

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,002.00円

発行価額 950.30円

資本組入額 475.15円

払込金総額 807,755千円

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

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

発行価格 950.30円

資本組入額 475.15円

割当先は、岡三証券(株)であります。

(6) 【所有者別状況】

平成28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)	-	4	25	38	22	1	4,927	5,017	-
所有株式数 (単元)	-	4,821	1,527	35,644	5,959	1	40,291	88,243	1,300
所有株式数の 割合(%)	-	5.46	1.73	40.39	6.75	0.00	45.66	100	-

(注)自己株式109株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に9株含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成28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 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
株式会社イーアライアンス	東京都港区北青山2-11-10-403	3,341,300	37.86
日本スタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	344,100	3.90
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区渋谷2-12-19	212,700	2.41
KBL EPB S.A. 1077 04 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決 済営業部)	43 BOULEVARD ROYA L L - 2955 LUXEMBOU RG (東京都港区港南2-15-1)	207,900	2.36
山本 貴美子	東京都港区	133,000	1.51
山本 卓也	東京都港区	93,000	1.05
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	88,300	1.00
UBS AG LONDON A/ C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行株式 会社)	BAHNHOFSTRASSE 4 5, 8001 ZURICH, S WITZERLAND (東京都新宿区新宿6-27-30)	75,000	0.85
GOLDMAN SACHS INT ERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス 証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木6-10-1)	73,900	0.84
STATE STREET BAN K AND TRUST COMPA NY (常任代理人 香港上海銀行東京支 店)	ONE LINCOLN STREE T, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋3-11-1)	73,300	0.83
計	-	4,642,500	52.60

- (注) 1. 上記、日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は、344,100株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分233,300株、年金信託設定分110,800株となっております。
2. 上記、野村信託銀行株式会社(投信口)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は、88,300株であります。なお、それらのすべては投資信託設定分となっております。
3. 平成27年11月18日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、スパークス・アセット・マネジメント株式会社が平成27年11月13日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当連結会計年度末における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、その大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
スパークス・アセット・マネジメント 株式会社	東京都品川区東品川2-2-4 天王洲ファーストタワー	463,000	5.25

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式8,824,200	88,242	-
単元未満株式	1,300	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,825,600	-	-
総株主の議決権	-	88,242	-

(注)「単元未満株式」欄は、自己株式9株を含めております。

【自己株式等】

平成28年5月31日現在

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

(注)上記の他、単元未満株式が9株あります。

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は次のとおりであります。

(平成27年10月9日取締役会決議)

会社法に基づき、平成27年10月9日取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成27年10月9日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役及び監査役 6名 当社従業員 61名 当社の子会社の取締役 2名 当社の子会社の従業員 10名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	74	77
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成28年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成28年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、将来の事業拡大のための財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、積極的に株主に対する利益還元を行う業績連動型配当政策を導入いたしております。具体的には、目標配当性向(連結)を30%以上とする方針であります。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。また、「会社法第459条第1項の規定に基づき、株主総会の決議によらず取締役会の決議をもって剰余金の配当を行う。」旨定款に定めており、剰余金の配当等の決定機関は、中間配当、期末配当ともに取締役会であります。

当事業年度の期末配当金につきましては、当事業年度の業績等を勘案し1株当たり16円の普通配当とするとともに、東京証券取引所市場第一部への市場変更に伴い、これまでご支援いただきました株主の皆様へ感謝の意を表し、1株当たり3円の記念配当を加え、合わせて1株当たり19円とさせていただきます。その結果、1株当たりの年間配当は35円となり、連結配当性向は31.6%となりました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成28年1月12日 取締役会決議	141,209	16
平成28年7月11日 取締役会決議	167,684	19

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成24年5月	平成25年5月	平成26年5月	平成27年5月	平成28年5月
最高(円)	49,000	66,300	107,100 1,408	965	1,059
最低(円)	25,000	25,000	38,450 780	580	600

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

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

印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しています。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年12月	平成28年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	913	956	1,022	1,059	1,053	899
最低(円)	772	791	772	870	815	815

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性9名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	山本 卓也	昭和29年3月17日生	昭和49年9月 大洋興業(株)入社 昭和51年9月 三越商事(株)入社 昭和58年9月 秀和恒産(株)入社 昭和60年7月 (株)サンクホーム入社 昭和61年4月 (株)セントラルプラザ設立 代表取締役社長 平成7年7月 (株)プレステージ(現 当社)設立 平成9年1月 当社代表取締役社長 平成10年2月 (株)インテリックス空間設計設立 代表取締役社長(現任) 平成15年3月 (株)インテリックス住宅販売代表取締役(現任) 平成15年4月 (株)イーアライアンス代表取締役(現任) 平成22年6月 当社代表取締役社長営業部門担当 平成23年3月 当社代表取締役社長(現任)	(注)4	95,200
専務取締役	管理部門担当兼 経営企画部長	鶴田 豊彦	昭和32年9月25日生	昭和51年4月 (株)エスコム入社 平成元年3月 (株)西武百貨店入社 平成2年3月 岡三証券(株)入社 平成9年1月 ジブコ(株)入社 平成12年1月 同社執行役員経営企画室長兼総務部長 平成12年11月 マルコ(株)入社財務部長兼総務部長 平成13年7月 (株)ジェネラル ソリューションズ入社 平成14年1月 同社執行役員経営企画室長兼内部監査室長 平成14年9月 当社入社 平成15年6月 当社取締役経営企画部長 平成17年12月 当社取締役管理本部長兼経営企画部長 平成22年8月 当社専務取締役管理部門担当兼経営企画部長(現任) 平成24年5月 (株)インテリックス住宅販売取締役(現任) 平成27年4月 (株)インテリックスプロパティ取締役(現任)	(注)4	35,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	リノヴェックス マンション事業 部門担当兼カスタ マーサービス 室長	佐藤 弘樹	昭和36年10月15日生	昭和59年4月 ㈱三菱銀行(現㈱三菱東京UFJ 銀行)入行 平成16年11月 同行三鷹支店法人第二部長 平成19年1月 当社入社営業本部営業部部長 平成19年6月 当社営業開発部長 平成19年8月 当社取締役営業開発部長 平成20年4月 当社取締役営業部門担当兼営業開 発部長 平成22年6月 当社取締役 ㈱インテリックス空間設計取締役 平成22年7月 同社取締役管理部長 平成23年3月 当社取締役営業部門担当 ㈱インテリックス空間設計取締役 (現任) 平成23年6月 当社取締役営業部門担当兼カスタ マーサービス室長 平成24年5月 ㈱インテリックス住宅販売取締役 (現任) 平成27年1月 当社取締役リノヴェックスマン ション事業部門担当兼カスタマー サービス室長(現任)	(注)4	11,800
取締役	-	滝川 智庸	昭和34年9月14日生	昭和58年4月 ㈱新居千秋都市建築設計入社 平成10年5月 ㈱インテリックス空間設計入社 平成13年2月 ㈱インテリックス空間設計取締役 (現任) 平成24年8月 当社取締役(現任)	(注)4	19,400
取締役	-	古海 陽一郎	昭和25年9月11日生	昭和50年8月 アーサー・アンダーセン会計事務 所(現有限責任あずさ監査法人)入 所 昭和55年9月 ㈱トミー(現㈱タカラトミー)入社 昭和55年10月 公認会計士登録 昭和57年4月 トミーカナダ 財務担当役員 昭和59年4月 トミーコーポレーション(米国) ファイナンス担当 ヴァイス プレ ジデント 昭和62年10月 ㈱ブレインコア 取締役 平成4年4月 古海公認会計士事務所開設 所長 (現任) ㈱四季パートナーズ設立 代表取締 役 平成9年6月 ㈱トミー(現㈱タカラトミー)監査 役 平成10年3月 山一證券(株)法的責任判定委員会委 員 平成11年7月 ㈱エース損害保険 常勤監査役 平成12年6月 ㈱ユージン(現㈱タカラトミーア ーツ)監査役 平成22年8月 当社監査役 平成25年8月 当社取締役(現任)	(注)4	1,300
取締役	-	種市 和実	昭和24年5月17日生	昭和43年4月 ㈱住友銀行(現㈱三井住友銀行) 入行 平成8年1月 同行 本店 個人業務部 店頭サービ ス室総括 平成14年1月 千代田スバック㈱入社 ファシリ ティ事業本部長 平成19年6月 同社 取締役営業推進本部長兼営業 企画部長 平成20年6月 同社 取締役管理本部長 平成23年6月 同社 常勤監査役 平成27年8月 当社取締役(現任)	(注)4	200

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査 役	-	大林 彰	昭和27年12月 8 日生	昭和51年 4 月 ㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入 行 平成15年10月 りそな信託銀行㈱内部監査部長 平成16年 8 月 日本トラスティ情報システム㈱代 表取締役常務 平成19年 8 月 当社常勤監査役(現任) ㈱インテリックス空間設計監査役 (現任) ㈱インテリックス住宅販売監査役 (現任) 平成27年 4 月 ㈱インテリックスプロパティ 監査 役(現任)	(注)5	9,400
監査役	-	江幡 寛	昭和24年 4 月 8 日生	昭和55年 4 月 仲川会計事務所入所 昭和60年 1 月 江幡寛税理士事務所開設 所長 (現任) 平成 7 年 7 月 当社代表取締役 平成 9 年 8 月 当社代表取締役退任 平成10年 2 月 ㈱インテリックス空間設計監査役 平成11年 1 月 ㈱セントラルプラザ監査役 平成11年 2 月 当社監査役(現任)	(注)6	10,400
監査役	-	米谷 正弘	昭和22年 1 月 6 日生	昭和44年 7 月 ㈱日本勧業銀行(現㈱みずほ銀行) 入行 平成 2 年 3 月 同行 大船支店長 平成 4 年 5 月 同行 大岡山支店長 平成 8 年 6 月 ㈱福邦銀行 取締役営業統括部長兼 国際部長 平成10年 6 月 同行 取締役営業統括部長 平成14年 4 月 同行 取締役企画部長 平成16年 6 月 同行 常務取締役 平成19年 6 月 日本土地建物㈱ 顧問 日本土地建物販売㈱ 監査役 平成19年12月 日本土地建物㈱ 常務執行役員 横 浜支社長 平成22年 1 月 同社顧問 平成22年 8 月 当社監査役(現任)	(注)7	-
計						182,700

- (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. 取締役古海陽一郎及び種市和実は、社外取締役であります。
3. 監査役大林彰及び米谷正弘は、社外監査役であります。
4. 平成28年 8 月29日開催の定時株主総会の終結の時から 1 年間
5. 平成27年 8 月25日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間
6. 平成28年 8 月29日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間
7. 平成26年 8 月26日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間
8. 当社は、経営の意思決定の迅速化を図り、経営の監督と業務執行の役割を明確にするとともに、組織及び
コーポレート・ガバナンスの強化を図るため、執行役員制度を導入しております。本書提出日現在の執行役
員の状況は、以下のとおりであります。

氏 名	職 名
浅井 勉	執行役員 渋谷第 2 営業部長
相馬 宏昭	執行役員 横浜営業部長兼地域営業部長
村松 淳弥	執行役員 渋谷第 1 営業部長
小山 俊	執行役員 アセット事業部長
俊成 誠司	執行役員 ソリューション事業部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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

企業統治の体制の概要及び当該企業統治の体制を採用する理由

コーポレート・ガバナンスの基本的な考え方

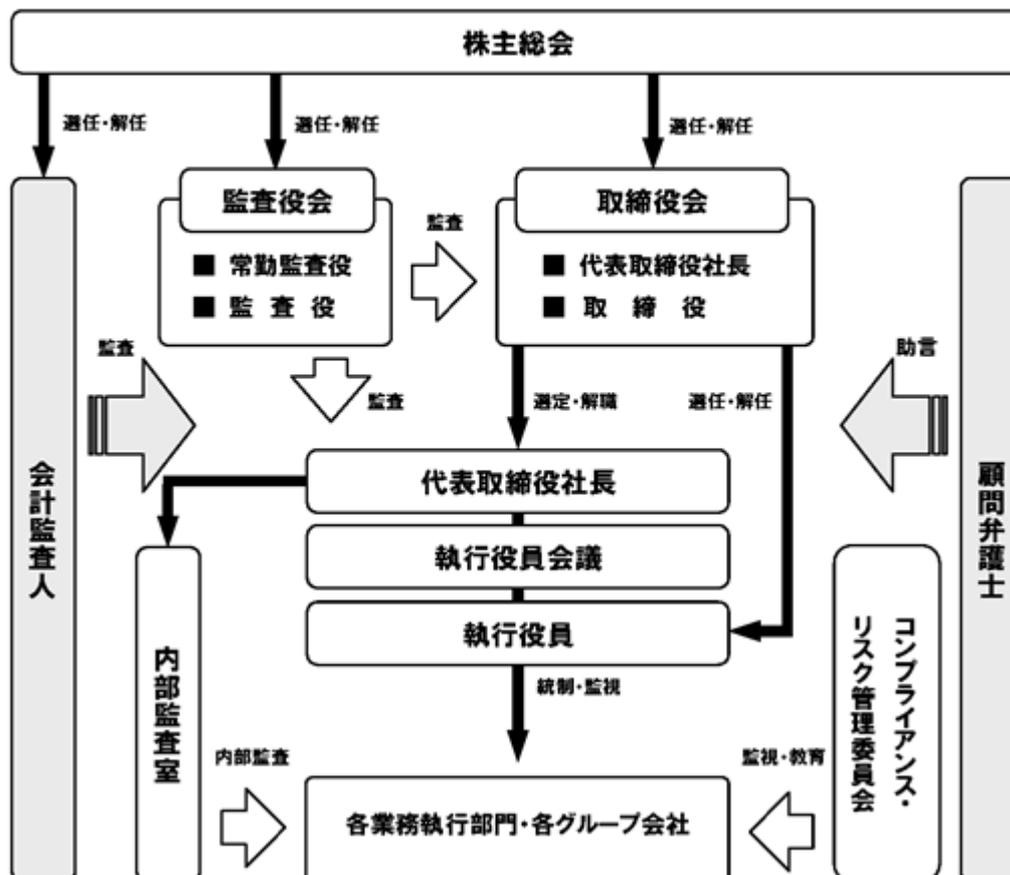
企業に関わるステークホルダー（利害関係者）は、株主、取締役、監査役、従業員、顧客、取引先、債権者、地域社会等さまざまであります。グローバル化の進展による企業を取り巻く経営環境の変化や企業不祥事の発生等の影響もあり、株主から負託を受けた資金を効率的に活用するとともに、不正行為を防止するための統治機構をいかに整備し、実践していくかが企業に課せられた重要な課題となっております。その意味で企業統治には、効率的かつ健全な企業経営を可能にする経営管理組織の構築が極めて重要であると認識しております。当社グループでは経営環境の変化に対応するため、グループ各社の経営責任を明確にした上で、グループ経営の最適化と健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

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

当社は、取締役6名（内、社外取締役2名）、監査役3名（内、社外監査役2名）の役員構成のもと、経営の迅速な意思決定及び経営戦略を効率的かつ機動的に展開しております。また、経営の意思決定及び業務執行に係る適正な監査・監督が十分に機能する体制として、監査役会設置会社制度を採用するとともに、組織の更なる強化を目的に、執行役員制度を導入しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次の図のとおりであります。

コーポレート・ガバナンス体制



a. 会社の機関の内容

(a) 取締役会

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

(b) 執行役員会議

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

(c) コンプライアンス・リスク管理委員会

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

(d) 監査役会

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

b. 内部統制システムの状況及びリスク管理体制の整備の状況

当社は、法令及び定款に適合し、かつ適正に業務を遂行するために、以下のとおり内部統制システムの基本方針を定めており、子会社を含めた当社グループ全体とした内部統制システムを構築、運用し、継続的な改善・向上に努めております。

(a) 当社及び子会社の取締役、使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・ 当社取締役会は、企業行動憲章及びコンプライアンス規程をはじめとするコンプライアンス体制に関する規程を定め、当社及び当社子会社（以下「当社グループ」という。）役職員が法令及び定款並びに社会規範を遵守した行動をとるための行動規範とする。
- ・ 当社グループを横断的に統括する「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置し、コンプライアンス体制の構築及び維持・向上を図る。
- ・ 法令違反又は法令上疑義のある行為等に対し、当社グループの取締役及び使用人が通報できる内部通報制度を構築し、運用する。
- ・ 当社グループは、健全な会社経営のため、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係を遮断・排除し、これらの反社会的勢力に対しては、警察等の外部専門機関と緊密に連携し、毅然とした態度で対応する。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

取締役の職務執行に係る情報については、取締役の職務執行に係る情報を文書又は電磁的媒体（以下「文書等」という。）に記録し、文書管理規程に従い保存する。

取締役及び監査役は、必要に応じ、これらの文書等を閲覧できるものとする。

(c) 当社及び子会社の損失の危機の管理に関する規程その他の体制

- ・ 当社グループのリスク管理全体を統括する組織として「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置し、リスク管理に係る規程を定め、グループ横断的なリスク管理体制を整備するものとする。
- ・ 不測の事態が発生した場合、又は発生するおそれが生じた場合には、当社代表取締役社長を本部長とする「対策本部」を設置し、迅速かつ適切な対応を行う。なお、当社グループに重大なリスクが顕在化した場合は、取締役会において速やかに対応責任者となる取締役を定め、対応策決定のうえ関係部門に実施を指示する。

(d) 当社及び子会社の取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・ 取締役会を経営方針、法令に定められた事項やその他経営に関する重要事項を決定するとともに業務執行状況を監督する機関として位置づけ、毎月1回開催するほか、必要に応じ、臨時取締役会を開催する。また、取締役会の機能をより強化し、経営効率を高めるため、当社及び子会社の取締役並びに執行役員が出席する執行役員会議を毎月1回開催し、業務執行に関する基本的事項及び重要事項に係る審議・検討を行う。
- ・ 取締役会は、業務執行に関する組織・業務分掌・職務権限・意思決定ルールを策定し、明確化する。

- (e) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・ 当社グループにおける業務の適正を確保するため、当社グループ共通の企業行動憲章を定め、グループ各社のコンプライアンス体制の構築に努める。
また、法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事項を発見し、是正することを目的として、内部通報制度の範囲をグループ全体とする。
 - ・ 当社における子会社に対する管理については、関係会社管理規程に従い、グループ管理体制の整備を行う。
 - ・ 当社グループは、中期経営計画及び年度経営計画を策定し、経営方針に基づく業務執行の方針と計数目標を定め、当社各部門及び子会社の責任範囲を明確にする。また、経営方針・目標達成に向けての業務執行状況について、当社各部門及び子会社は、活動状況を毎月当社取締役会にて報告することにより当社グループ全体の経営管理を図る。
 - ・ 当社は、「内部監査規程」に基づき、内部監査室が子会社を含めた業務及び財産の状況の監査を行い、当社グループの業務執行の適正を確保する。
- (f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- ・ 取締役会は、監査役の求めにより必要に応じて、監査役の職務を補助する使用人を置くこととし、その人事については、取締役と監査役が事前に協議を行う。
- (g) 監査役職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ・ 監査役職務を補助すべき使用人の任命又は異動については、監査役会の同意を必要とする。
 - ・ 監査役から監査業務に必要な指示を受けた使用人は、その指示に関する限りにおいては、取締役の指揮命令を受けないものとする。
- (h) 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社の監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・ 当社グループの取締役及び使用人は、当社及びグループ各社の業務又は業績に与える重要な事項や重大な法令違反又は定款違反もしくは不正行為の事実、又は当社及びグループ各社に著しい損害を及ぼす事実を知ったときは、直ちに当社監査役に報告する。
また、当社グループの取締役及び使用人は、当社の監査役から報告を求められた場合には、速やかに必要な報告及び情報提供を行う。
当社グループは、当社の監査役への報告を行った当社グループの取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底する。
- (i) 監査役職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ・ 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役職務の執行に必要なでない認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- (j) その他監査役職務の執行が実効的に行われることを確保するための体制
- ・ 監査役は、取締役会及び執行役員会議の他、重要な意思決定の過程及び業務執行状況を把握するため、必要に応じて当社及びグループ各社の会議に出席し、取締役及び使用人に説明を求めることができるものとする。
 - ・ 監査役は、代表取締役、内部監査部門及び会計監査人と定期的な情報交換を行い、意思の疎通を図るものとする。
 - ・ 取締役又は取締役会は、監査役が必要と認めた重要な取引先の調査への協力、監査役職務遂行上、監査役が必要と認めた場合、弁護士及び公認会計士等の外部専門家との連携を図れる環境の体制を整備する。

c. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役との間で、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めておりますが、責任限定契約は締結していません。

内部監査及び監査役監査の状況

a. 内部監査

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

b. 監査役監査

監査役監査につきましては、監査役（社外監査役2名を含む3名で構成しております。）は取締役会に出席し、とりわけ常勤監査役は取締役の職務執行の監査を行うため、取締役会に加え執行役員会議その他の会議にも適宜出席するほか、個別に取締役及び幹部社員との面談等も行い、積極的、客観的かつ公正な監査を行っております。

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

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

会計監査の状況

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

平成28年5月期における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名は、次のとおりであります。

指定有限責任社員 業務執行社員 永澤 宏一

指定有限責任社員 業務執行社員 山村 竜平

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

また、監査業務に係る補助者は公認会計士7名、その他8名であります。

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

社外取締役及び社外監査役

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

社外取締役であります古海陽一郎氏は、公認会計士としての専門知識、経験等を活かして、当社の経営体制の強化に助言、提言をお願いしております。社外取締役であります種市和実氏及び社外監査役であります大林彰氏及び米谷正弘氏は、会社経営者としての幅広い経験、見識を有しており、経営全般の監視及び客観的な立場での助言、提言をお願いしております。

当社と社外取締役及び社外監査役の間では、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係は、それぞれありません。なお、古海陽一郎氏及び種市和実氏は、(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員であります。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するにあたり、独立性に関する基準または方針は明確に定めておりませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

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

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	95,402	95,402	-	-	3
監査役 (社外監査役を除く。)	1,440	1,440	-	-	1
社外役員	13,860	13,860	-	-	4

- (注) 1. 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。また、無報酬の取締役1名を含んでおりません。
2. 取締役の報酬限度額は、平成19年8月開催の定時株主総会において年額3億円以内(使用人兼務取締役の使用人部分は含まない。)とする決議をしております。また、平成20年8月開催の定時株主総会において、ストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬額を別枠として、年額5千万円以内とする決議をしております。
3. 監査役の報酬限度額は、平成15年8月開催の定時株主総会において年額5千万円以内とする決議をしております。また、平成20年8月開催の定時株主総会において、ストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬額を別枠として、年額5百万円以内とする決議をしております。
4. 上記のほか、当社は、平成20年8月21日開催の第13回定時株主総会において役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給を行うことについてご承認をいただいております。

b. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

c. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

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

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

株式の保有状況

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

銘柄数: 2銘柄

貸借対照表計上額の合計額56,980千円

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

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
北沢産業(株)	370,000	68,450	取引・協業関係の構築のため

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
北沢産業(株)	370,000	56,980	取引・協業関係の構築のため

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

区分	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金の 合計額	売却損益の 合計額	評価損益の 合計額
非上場株式以外の株式	137,642	262,370	2,850	12,140	63,230

取締役の定数

当社の取締役は、10名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

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

取締役及び監査役の責任免除

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

剰余金の配当等の決定機関

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

自己株式の取得の決定機関

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査法人に対する監査報酬は、監査目的並びに監査時間等から算出された報酬見積額について、当社監査役会の検討、同意を得た後に取締役会において決定しております。なお、当社と監査法人及び監査業務を執行する公認会計士等の間には、独立性の保持を確認した監査契約を締結しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成27年6月1日から平成28年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年6月1日から平成28年5月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

1 【連結財務諸表等】
(1) 【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,035,291	1 4,755,427
売掛金	60,361	54,240
販売用不動産	1, 2 12,335,334	1, 2 14,097,830
仕掛販売用不動産	1 5,011,289	1 5,204,904
前渡金	1 586,174	407,660
繰延税金資産	124,754	128,156
その他	274,128	146,055
貸倒引当金	717	945
流動資産合計	21,426,617	24,793,330
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,421,202	2,875,278
減価償却累計額	336,271	460,702
建物及び構築物(純額)	1 2,084,931	1 2,414,575
土地	1 2,360,968	1 3,255,071
リース資産	45,192	45,192
減価償却累計額	33,894	45,192
リース資産(純額)	11,298	-
建設仮勘定	1 4,060	1 58,980
その他	77,070	81,718
減価償却累計額	55,590	59,349
その他(純額)	21,479	1 22,369
有形固定資産合計	4,482,737	5,750,996
無形固定資産		
借地権	1 467,663	1 467,663
その他	6,795	6,658
無形固定資産合計	474,458	474,321
投資その他の資産		
投資有価証券	206,092	319,350
繰延税金資産	9,972	20,941
その他	569,261	677,848
貸倒引当金	4,007	3,831
投資その他の資産合計	781,319	1,014,308
固定資産合計	5,738,516	7,239,626
資産合計	27,165,133	32,032,956

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	484,780	493,604
短期借入金	1 9,027,670	1 10,188,631
1年内償還予定の社債	95,000	95,000
1年内返済予定の長期借入金	1 2,402,106	1 1,296,851
リース債務	7,569	630
未払法人税等	72,370	428,247
前受金	170,063	199,037
アフターサービス保証引当金	7,444	7,800
その他	545,178	602,560
流動負債合計	12,812,182	13,312,362
固定負債		
社債	315,000	220,000
長期借入金	1 5,493,085	1 9,216,764
リース債務	630	-
資産除去債務	14,978	15,000
その他	362,433	383,909
固定負債合計	6,186,127	9,835,674
負債合計	18,998,309	23,148,036
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,209,368	2,209,368
資本剰余金	2,422,696	2,422,696
利益剰余金	3,542,596	4,290,886
自己株式	37	115
株主資本合計	8,174,623	8,922,836
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,031	58,147
繰延ヘッジ損益	2,768	3,088
その他の包括利益累計額合計	7,799	61,236
新株予約権	-	23,320
純資産合計	8,166,823	8,884,919
負債純資産合計	27,165,133	32,032,956

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
売上高	27,759,687	38,975,174
売上原価	1 23,723,595	1 33,491,679
売上総利益	4,036,091	5,483,495
販売費及び一般管理費	2 2,979,991	2 3,724,169
営業利益	1,056,100	1,759,326
営業外収益		
受取利息	553	697
受取配当金	3,657	4,702
投資有価証券売却益	1,985	12,140
違約金収入	6,981	66,996
業務受託料	5,400	6,600
補助金収入	8,612	56,198
受取手数料	2,550	1,883
その他	12,307	19,029
営業外収益合計	42,048	168,248
営業外費用		
支払利息	270,219	336,343
支払手数料	70,075	59,768
その他	11,968	59,731
営業外費用合計	352,263	455,843
経常利益	745,886	1,471,730
特別利益		
固定資産売却益	-	3 4,928
新株予約権戻入益	155	-
収用補償金	-	20,820
特別利益合計	155	25,749
特別損失		
固定資産処分損	4 20,257	4 824
ゴルフ会員権評価損	5,700	-
特別損失合計	25,957	824
税金等調整前当期純利益	720,083	1,496,655
法人税、住民税及び事業税	232,290	514,751
法人税等調整額	8,181	4,148
法人税等合計	224,108	518,900
当期純利益	495,974	977,754
親会社株主に帰属する当期純利益	495,974	977,754

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
当期純利益	495,974	977,754
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,409	53,116
繰延ヘッジ損益	1,748	320
その他の包括利益合計	5,660	53,436
包括利益	501,635	924,318
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	501,635	924,318
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成26年6月1日 至 平成27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	2,203,138	2,416,466	3,258,052	37	7,877,620
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	6,229	6,229			12,459
剰余金の配当			211,431		211,431
親会社株主に帰属する当期純利益			495,974		495,974
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	6,229	6,229	284,543	-	297,002
当期末残高	2,209,368	2,422,696	3,542,596	37	8,174,623

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	12,440	1,020	13,460	4,397	7,868,557
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					12,459
剰余金の配当					211,431
親会社株主に帰属する当期純利益					495,974
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,409	1,748	5,660	4,397	1,263
当期変動額合計	7,409	1,748	5,660	4,397	298,266
当期末残高	5,031	2,768	7,799	-	8,166,823

当連結会計年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,209,368	2,422,696	3,542,596	37	8,174,623
当期変動額					
剰余金の配当			229,464		229,464
親会社株主に帰属する当期純利益			977,754		977,754
自己株式の取得				77	77
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	748,290	77	748,212
当期末残高	2,209,368	2,422,696	4,290,886	115	8,922,836

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	5,031	2,768	7,799	-	8,166,823
当期変動額					
剰余金の配当					229,464
親会社株主に帰属する当期純利益					977,754
自己株式の取得					77
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	53,116	320	53,436	23,320	30,116
当期変動額合計	53,116	320	53,436	23,320	718,096
当期末残高	58,147	3,088	61,236	23,320	8,884,919

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28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	720,083	1,496,655
減価償却費	131,006	166,233
貸倒引当金の増減額（は減少）	12,779	52
アフターサービス保証引当金の増減額（は減少）	3,617	356
受取利息及び受取配当金	4,211	5,399
支払利息	270,219	336,343
為替差損益（は益）	1,294	177
社債発行費	5,274	-
新株予約権戻入益	155	-
投資有価証券売却損益（は益）	1,985	12,140
固定資産売却損益（は益）	-	4,928
固定資産処分損益（は益）	20,257	824
ゴルフ会員権評価損	5,700	-
売上債権の増減額（は増加）	21,350	11,021
たな卸資産の増減額（は増加）	3,946,208	1,956,111
前渡金の増減額（は増加）	422,750	178,513
仕入債務の増減額（は減少）	99,835	8,824
未収消費税等の増減額（は増加）	95,221	154,200
未払消費税等の増減額（は減少）	343	65,501
その他の資産の増減額（は増加）	14,449	3,273
その他の負債の増減額（は減少）	213,553	69,929
小計	3,257,420	491,284
利息及び配当金の受取額	4,211	5,399
利息の支払額	287,250	356,861
法人税等の支払額	522,652	169,611
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,063,111	29,789
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	276,321	286,436
定期預金の払戻による収入	173,000	39,616
固定資産の取得による支出	3,588,158	1,534,425
固定資産の売却による収入	600,692	102,090
投資有価証券の取得による支出	297,360	420,140
投資有価証券の売却による収入	262,478	247,418
貸付けによる支出	1,451	500
貸付金の回収による収入	1,780	937
その他	2,547	263
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,127,886	1,851,177

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	2,384,712	1,160,961
長期借入れによる収入	6,671,700	7,180,100
長期借入金の返済による支出	2,236,871	4,561,674
社債の発行による収入	294,725	-
社債の償還による支出	35,000	95,000
リース債務の返済による支出	7,569	7,569
ストックオプションの行使による収入	8,217	-
新株予約権の発行による収入	-	23,320
自己株式の取得による支出	-	77
配当金の支払額	210,709	228,377
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,869,204	3,471,682
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,038	-
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	320,756	1,590,716
現金及び現金同等物の期首残高	2,841,850	2,521,093
現金及び現金同等物の期末残高	2,521,093	4,111,810

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 3社

連結子会社の名称

(株)インテリックス空間設計

(株)インテリックス住宅販売

(株)インテリックスプロパティ

(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

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ デリバティブ

時価法を採用しております。

ハ たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産(リース資産を除く)

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

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

また、耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物 3~50年

その他 3~20年

ロ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ハ 無形固定資産

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

ニ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ アフターサービス保証引当金

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

(4) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

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

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ハ ヘッジ方針

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

ニ ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年 9月13日)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年 9月13日) 及び 「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年 9月13日) 等を当連結会計年度から適用し、 当期純利益等の表示の変更を行っております。 当該表示の変更を反映させるため、 前連結会計年度については、 連結財務諸表の組替えを行っております。

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、 「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取り扱い」(実務対応報告第32号 平成28年 6月17日) を当連結会計年度に適用し、 平成28年 4月 1日以後に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年 3月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、 日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分) を企業会計基準委員会に移管するに際して、 企業会計基準委員会が、 当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号 「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」 において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、 企業を 5つに分類し、 当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、 分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、 繰延税金資産の回収可能性について、 「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会) を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・ (分類 1) から (分類 5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・ (分類 2) 及び (分類 3) に係る分類の要件
- ・ (分類 2) に該当する企業におけるスケジュールリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・ (分類 3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・ (分類 4) に係る分類の要件を満たす企業が (分類 2) 又は (分類 3) に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成28年 6月 1日以後開始する連結会計年度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

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、 現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
現金及び預金	200,000千円	200,000千円
販売用不動産	10,175,993	10,893,955
仕掛販売用不動産	4,278,759	3,701,371
前渡金	297,000	-
建物及び構築物	2,033,795	2,402,674
土地	2,300,913	3,255,071
建設仮勘定	4,060	58,980
その他(有形固定資産)	-	3,210
借地権	467,663	467,663
計	19,758,185	20,982,927

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
短期借入金	7,768,620千円	7,014,411千円
1年内返済予定の長期借入金	2,070,528	892,603
長期借入金	5,076,917	8,311,784
計	14,916,065	16,218,799

2 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
販売用不動産	4,563,213千円	4,979,572千円

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自平成26年6月1日 至平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自平成27年6月1日 至平成28年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	122,495千円	203,565千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	206,142	213,527
計	83,646	9,962

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成26年6月1日 至平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自平成27年6月1日 至平成28年5月31日)
販売仲介手数料	719,316千円	1,007,794千円
給与及び手当	956,949	1,058,964

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成26年6月1日 至平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自平成27年6月1日 至平成28年5月31日)
土地及び建物等	-千円	4,928千円

4 固定資産処分損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年 6月 1日 至 平成27年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 6月 1日 至 平成28年 5月 31日)
建物及び構築物	- 千円	824千円
土地	20,045	-
その他	212	-
計	20,257	824

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年 6月 1日 至 平成27年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 6月 1日 至 平成28年 5月 31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	11,571千円	59,464千円
組替調整額	1,985	12,140
税効果調整前	9,585	71,604
税効果額	2,176	18,488
その他有価証券評価差額金	7,409	53,116
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	2,516	350
組替調整額	-	-
税効果調整前	2,516	350
税効果額	767	30
繰延ヘッジ損益	1,748	320
その他の包括利益合計	5,660	53,436

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27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)	8,798,300	27,300	-	8,825,600
合計	8,798,300	27,300	-	8,825,600
自己株式				
普通株式	35	-	-	35
合計	35	-	-	35

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加27,300株は、新株予約権を27,300株行使したことによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年7月14日 取締役会	普通株式	123,175	14	平成26年5月31日	平成26年8月11日
平成27年1月13日 取締役会	普通株式	88,255	10	平成26年11月30日	平成27年2月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年7月10日 取締役会	普通株式	88,255	利益剰余金	10	平成27年5月31日	平成27年8月10日

当連結会計年度（自平成27年6月1日至平成28年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	8,825,600	-	-	8,825,600
合計	8,825,600	-	-	8,825,600
自己株式				
普通株式（注）	35	74	-	109
合計	35	74	-	109

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加74株は、単元未満株式を74株買取ったことによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	23,320
	合計	-	-	-	-	-	23,320

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年7月10日 取締役会	普通株式	88,255	10	平成27年5月31日	平成27年8月10日
平成28年1月12日 取締役会	普通株式	141,209	16	平成27年11月30日	平成28年2月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年 6月 1日 至 平成27年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 6月 1日 至 平成28年 5月31日)
現金及び預金勘定	3,035,291千円	4,755,427千円
預入期間が3か月を超える定期預金	514,197	643,617
現金及び現金同等物	2,521,093	4,111,810

(リース取引関係)

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年 5月31日)	当連結会計年度 (平成28年 5月31日)
1年以内	36,000	-
1年超	27,000	-
合計	63,000	-

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、営業活動に必要な資金を、主に金融機関等からの借入により調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しており、また、デリバティブ取引は主に金利変動リスクヘッジ目的での利用に限定し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、当社グループの社内管理規程に従い、担当部署であるアセット事業部において入金管理、遅延状況の把握を行い、リスク低減を図っております。

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

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成27年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	3,035,291	3,035,291	-
(2) 投資有価証券	206,092	206,092	-
資産計	3,241,384	3,241,384	-
(3) 短期借入金	9,027,670	9,027,670	-
(4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）	7,895,191	7,885,077	10,113
負債計	16,922,861	16,912,747	10,113
デリバティブ取引（*）	(4,101)	(4,101)	-

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

当連結会計年度（平成28年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	4,755,427	4,755,427	-
(2) 投資有価証券	319,350	319,350	-
資産計	5,074,777	5,074,777	-
(3) 短期借入金	10,188,631	10,188,631	-
(4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）	10,513,616	10,532,946	19,330
負債計	20,702,247	20,721,577	19,330
デリバティブ取引（*）	(4,451)	(4,451)	-

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

（注）1．金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）

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

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
非上場株式	0	0

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

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成27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	2,946,084	-	-	-
合計	2,946,084	-	-	-

当連結会計年度(平成28年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	4,665,923	-	-	-
合計	4,665,923	-	-	-

4. 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成27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	9,027,670	-	-	-	-	-
長期借入金	2,402,106	695,316	1,065,166	594,601	1,144,280	1,993,722
合計	11,429,776	695,316	1,065,166	594,601	1,144,280	1,993,722

当連結会計年度(平成28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	10,188,631	-	-	-	-	-
長期借入金	1,296,851	1,003,642	1,721,913	1,318,180	1,582,528	3,590,499
合計	11,485,482	1,003,642	1,721,913	1,318,180	1,582,528	3,590,499

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成27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	100,844	123,733	22,889
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	100,844	123,733	22,889
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	105,248	88,414	16,833
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	105,248	88,414	16,833
合計	206,092	212,148	6,055

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

当連結会計年度(平成28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	319,350	397,010	77,660
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	319,350	397,010	77,660
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	319,350	397,010	77,660

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

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	162,131	4,329	2,847
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	100,347	1,694	1,190
合計	262,478	6,023	4,038

当連結会計年度(自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	247,418	32,618	20,478
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	247,418	32,618	20,478

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(平成27年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成28年5月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(平成27年5月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動 支払固定	長期借入金	387,349	192,154	4,101
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 受取変動 支払固定	長期借入金	296,481	244,917	(注) 2
合計			683,830	437,071	4,101

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

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

当連結会計年度(平成28年5月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動 支払固定	長期借入金	192,154	181,308	4,451
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 受取変動 支払固定	長期借入金	744,917	593,353	(注) 2
合計			937,071	774,661	4,451

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

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

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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、2,230千円であります。

当連結会計年度(自 平成27年6月1日 至 平成28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、20,900千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

前連結会計年度(自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)

該当事項はありません。

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
新株予約権戻入益	155	-

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

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

(a) 平成28年5月期の経常利益が10億円を超過した場合

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の50%

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

各新株予約権者に割り当てられた新株予約権の100%

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

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

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

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成28年5月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成27年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	440,000
失効	-
権利確定	-
未確定残	440,000
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

単価情報

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

4. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された平成27年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション

主な基礎数値及び見積方法

	平成27年ストック・オプション
株価変動性(注) 1	45.40%
満期までの期間(注) 2	4.9年
配当利回り(注) 3	2.56%
無リスク利率(注) 4	0.057%

(注) 1. 満期までの期間に応じた直近の期間の株価実績に基づき算定しております。

2. 割当日から権利行使期間満了日までの期間であります。

3. 直近の配当実績(20円)に基づいております。

4. 満期までの期間に対応した国債の流通利回りを基準としております。

5. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
繰越欠損金	4,079千円	- 千円
未払事業税否認額	7,300	30,688
未払固定資産税否認額	7,971	5,945
未払不動産取得税否認額	12,661	13,766
連結会社間内部利益消去	371	144
未払賞与否認額	55,509	58,986
アフターサービス保証引当金否認額	2,598	2,580
たな卸資産評価損否認額	35,565	29,981
その他	6,769	9,637
小計	132,826	151,443
評価性引当額	8,072	23,287
計	124,754	128,156
繰延税金資産(固定)		
繰越欠損金	8,322	17,246
役員退職慰労引当金否認額	43,928	41,611
ゴルフ会員権評価損否認額	6,992	6,620
貸倒引当金損金算入限度超過額	3,979	3,729
その他有価証券評価差額金	7,553	23,931
その他	8,401	9,083
小計	79,178	102,221
評価性引当額	63,633	81,280
計	15,544	20,941
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	5,571	-
計	5,571	-
繰延税金資産の純額	134,727	149,097

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

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
法定実効税率	35.6%	
(調整)		法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の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	1.3%	
住民税均等割	1.2%	
税額控除	2.2%	
評価性引当額の増減	5.9%	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.3%	
その他	0.2%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.1%	

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」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.3%から平成28年6月1日に開始する連結会計年度及び平成29年6月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.9%に、平成30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ついては、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額は7,004千円減少し、法人税等調整額が5,992千円増加しております。

(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

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

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から4年と見積り、割引率は0.143%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
期首残高	14,957千円	14,978千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	21	21
資産除去債務の履行による減少額	-	-
その他増減額(は減少)	-	-
期末残高	14,978	15,000

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル等を有しております。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180,531千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は126,115千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,449,005	3,895,047
期中増減額	446,041	1,297,579
期末残高	3,895,047	5,192,627
期末時価	3,819,485	4,728,722

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,914,216千円)であり、主な減少額は賃貸不動産を販売用不動産に振り替えたことによる減少(1,751,207千円)、売却による減少(620,058千円)及び減価償却(96,520千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(1,516,719千円)であり、主な減少額は売却による減少(96,631千円)及び減価償却(122,508千円)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。また、当連結会計年度に取得したのものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業」を主な事業とし、それ以外に新築マンション、ビル、戸建、土地の売買及びこれらの物件に係る不動産賃貸等の不動産関連事業を「その他不動産事業」として展開しております。

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

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

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務 諸表計上額
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	24,865,643	2,894,043	27,759,687	-	27,759,687
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	24,865,643	2,894,043	27,759,687	-	27,759,687
セグメント利益	927,689	537,447	1,465,136	409,036	1,056,100
セグメント資産	14,382,490	9,666,746	24,049,237	3,115,896	27,165,133
その他の項目					
減価償却費	18,665	109,165	127,830	3,175	131,006
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	36,018	3,556,714	3,592,733	1,183	3,593,916

(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 409,036千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額3,115,896千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務 諸表計上額
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	32,924,019	6,051,155	38,975,174	-	38,975,174
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	32,924,019	6,051,155	38,975,174	-	38,975,174
セグメント利益	1,276,158	967,412	2,243,571	484,245	1,759,326
セグメント資産	15,885,725	11,294,195	27,179,920	4,853,036	32,032,956
その他の項目					
減価償却費	19,625	143,328	162,954	3,279	166,233
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	6,653	1,523,777	1,530,431	1,856	1,532,287

(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 484,245千円は、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4,853,036千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

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

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
前連結会計年度（自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）
該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
前連結会計年度（自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）
該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

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

当社はその他不動産事業において、不動産特定共同事業法（任意組合理型）に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として、特別目的会社（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特別目的会社（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、現物出資を行います。任意組合は、現物出資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。

なお、当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当連結会計年度 (平成28年5月31日)
特別目的会社数	- 組合	1 組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	- 千円	813,759千円
負債総額（単純合算）	- 千円	- 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 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）

取引として、理事長報酬と管理委託手数料収入が発生しておりますが、取引金額に重要性がないため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年 6月 1日 至 平成27年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 6月 1日 至 平成28年 5月31日)
1株当たり純資産額	925.36円	1,004.09円
1株当たり当期純利益金額	56.20円	110.79円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	56.20円	110.62円

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

	前連結会計年度 (自 平成26年 6月 1日 至 平成27年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 6月 1日 至 平成28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)	495,974	977,754
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)	495,974	977,754
期中平均株式数(株)	8,824,952	8,825,552
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	433	13,405
(うち新株予約権(株))	(433)	(13,405)
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12回無担保社債	平成23年1月28日	110,000 (35,000)	75,000 (35,000)	1.60	無担保社債	平成30年1月28日
(株)インテリックス	第13回無担保社債	平成27年3月9日	300,000 (60,000)	240,000 (60,000)	0.28	無担保社債	平成32年3月9日
合計	-	-	410,000 (95,000)	315,000 (95,000)	-	-	-

(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)
95,000	100,000	60,000	60,000	-

【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	9,027,670	10,188,631	1.88	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,402,106	1,296,851	1.42	-
1年以内に返済予定のリース債務	7,569	630	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,493,085	9,216,764	1.28	平成29年~ 平成54年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	630	-	-	-
合計	16,931,061	20,702,878	-	-

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

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,003,642	1,721,913	1,318,180	1,582,528
リース債務	-	-	-	-

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	8,925,996	19,301,342	26,563,653	38,975,174
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	422,045	932,034	964,229	1,496,655
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	277,508	616,259	629,738	977,754
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益金額 (円)	31.44	69.83	71.35	110.79

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益金額 (円)	31.44	38.38	1.53	39.43

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 2,659,907	1 4,396,911
売掛金	3,588	2 5,755
販売用不動産	1, 4 12,346,761	1, 4 14,106,392
仕掛販売用不動産	1 4,771,549	1 5,034,782
前渡金	1 586,174	407,660
前払費用	87,589	107,536
繰延税金資産	104,006	123,318
その他	2 172,251	2 26,044
貸倒引当金	717	945
流動資産合計	20,731,111	24,207,455
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 1,951,051	1 2,285,704
機械及び装置	426	1 3,210
工具、器具及び備品	10,315	11,011
土地	1 2,110,648	1 3,004,752
リース資産	11,298	-
建設仮勘定	1 4,060	1 58,980
有形固定資産合計	4,087,800	5,363,659
無形固定資産		
借地権	1 467,663	1 467,663
ソフトウェア	4,001	3,969
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	472,644	472,613
投資その他の資産		
投資有価証券	206,092	319,350
関係会社株式	38,136	38,136
出資金	70,020	70,070
長期前払費用	3,049	2,705
繰延税金資産	2,357	20,876
敷金及び保証金	134,335	133,896
その他	315,289	424,322
貸倒引当金	4,007	3,831
投資その他の資産合計	765,273	1,005,526
固定資産合計	5,325,718	6,841,798
資産合計	26,056,830	31,049,254

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 706,580	2 787,954
短期借入金	1 8,727,670	1 10,066,131
1年内償還予定の社債	95,000	95,000
1年内返済予定の長期借入金	1 2,370,128	1 1,256,243
リース債務	7,569	630
未払金	2 72,876	2 54,104
未払費用	300,736	329,588
未払法人税等	71,998	406,479
前受金	157,495	138,830
アフターサービス保証引当金	1,500	3,400
その他	78,187	111,008
流動負債合計	12,589,742	13,249,370
固定負債		
社債	315,000	220,000
長期借入金	1 5,414,217	1 9,087,684
リース債務	630	-
資産除去債務	14,978	15,000
長期預り敷金保証金	222,659	243,785
その他	138,051	138,401
固定負債合計	6,105,537	9,704,872
負債合計	18,695,280	22,954,242
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,209,368	2,209,368
資本剰余金		
資本準備金	2,318,217	2,318,217
その他資本剰余金	104,479	104,479
資本剰余金合計	2,422,696	2,422,696
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,737,322	3,500,977
利益剰余金合計	2,737,322	3,500,977
自己株式	37	115
株主資本合計	7,369,349	8,132,927
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,031	58,147
繰延ヘッジ損益	2,768	3,088
評価・換算差額等合計	7,799	61,236
新株予約権	-	23,320
純資産合計	7,361,549	8,095,011
負債純資産合計	26,056,830	31,049,254

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
売上高		
不動産売上高	26,358,995	37,127,792
その他の売上高	2,676,935	2,721,218
売上高合計	27,035,931	37,849,011
売上原価		
不動産売上原価	22,894,590	23,127,474
その他の売上原価	2,283,474	2,341,314
売上原価合計	23,178,064	32,468,789
売上総利益	3,857,867	5,380,221
販売費及び一般管理費	1,228,419,954	1,236,551,919
営業利益	1,015,912	1,725,029
営業外収益		
受取利息	502	639
受取配当金	3,656	4,701
投資有価証券売却益	1,985	12,140
違約金収入	6,981	66,996
業務受託料	219,332	211,100
補助金収入	8,312	55,898
その他	210,335	213,575
営業外収益合計	51,106	165,052
営業外費用		
支払利息	256,514	328,580
社債利息	2,182	2,192
支払手数料	65,060	59,697
その他	10,091	54,878
営業外費用合計	333,848	445,349
経常利益	733,170	1,444,732
特別利益		
固定資産売却益	-	1,812
新株予約権戻入益	155	-
収用補償金	-	20,820
特別利益合計	155	22,633
特別損失		
固定資産処分損	20,045	824
ゴルフ会員権評価損	5,700	-
特別損失合計	25,745	824
税引前当期純利益	707,579	1,466,541
法人税、住民税及び事業税	230,778	492,733
法人税等調整額	18,129	19,312
法人税等合計	212,649	473,420
当期純利益	494,930	993,120

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	前事業年度 (自 平成26年 6月 1日 至 平成27年 5月31日)		当事業年度 (自 平成27年 6月 1日 至 平成28年 5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費	17,957,424	78.4	25,776,886	80.2
委託内装工事費	3,651,367	16.0	4,570,311	14.2
その他の経費	1,358,605	5.9	1,790,974	5.6
棚卸評価損	72,806	0.3	10,698	0.0
不動産売上原価	22,894,590	100.0	32,127,474	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	前事業年度 (自 平成26年 6月 1日 至 平成27年 5月31日)		当事業年度 (自 平成27年 6月 1日 至 平成28年 5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	52,080	18.4	60,366	17.7
減価償却費	98,484	34.7	116,987	34.2
固定資産税	42,145	14.9	47,649	14.0
その他の原価	90,764	32.0	116,311	34.1
その他の売上原価	283,474	100.0	341,314	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,203,138	2,311,987	104,479	2,416,466	2,453,822	2,453,822
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）	6,229	6,229		6,229		
剰余金の配当					211,431	211,431
当期純利益					494,930	494,930
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	6,229	6,229	-	6,229	283,499	283,499
当期末残高	2,209,368	2,318,217	104,479	2,422,696	2,737,322	2,737,322

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	37	7,073,390	12,440	1,020	13,460	4,397	7,064,327
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）		12,459					12,459
剰余金の配当		211,431					211,431
当期純利益		494,930					494,930
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			7,409	1,748	5,660	4,397	1,263
当期変動額合計	-	295,958	7,409	1,748	5,660	4,397	297,222
当期末残高	37	7,369,349	5,031	2,768	7,799	-	7,361,549

当事業年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,209,368	2,318,217	104,479	2,422,696	2,737,322	2,737,322
当期変動額						
剰余金の配当					229,464	229,464
当期純利益					993,120	993,120
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	-	763,655	763,655
当期末残高	2,209,368	2,318,217	104,479	2,422,696	3,500,977	3,500,977

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	37	7,369,349	5,031	2,768	7,799	-	7,361,549
当期変動額							
剰余金の配当		229,464					229,464
当期純利益		993,120					993,120
自己株式の取得	77	77					77
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			53,116	320	53,436	23,320	30,116
当期変動額合計	77	763,578	53,116	320	53,436	23,320	733,461
当期末残高	115	8,132,927	58,147	3,088	61,236	23,320	8,095,011

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) デリバティブ

時価法を採用しております。

(3) たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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

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

また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3年～47年

機械及び装置 3年～10年

工具、器具及び備品 3年～20年

(2) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 無形固定資産

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

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) アフターサービス保証引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

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

(2) 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

（会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取り扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる当事業年度の損益に与える影響はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産と債務の金額

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
現金及び預金	200,000千円	200,000千円
販売用不動産	10,183,938	10,900,363
仕掛販売用不動産	4,160,423	3,619,532
前渡金	297,000	-
建物	1,901,384	2,275,122
機械及び装置	-	3,210
土地	2,050,594	3,004,752
建設仮勘定	4,060	58,980
借地権	467,663	467,663
計	19,265,064	20,529,625

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
短期借入金	7,468,620千円	7,014,411千円
1年内返済予定の長期借入金	2,070,528	892,603
長期借入金	5,076,917	8,311,784
計	14,616,065	16,218,799

2 関係会社項目

関係会社に対する金銭債権又は金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
金銭債権	4,620千円	5,125千円
金銭債務	602,971千円	605,882千円

3 保証債務

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
(株)インテリックス空間設計	20,100千円	-千円

4 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
	4,563,464千円	4,980,863千円

(損益計算書関係)

1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度42%、当事業年度47%、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58%、当事業年度53%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
販売手数料	796,634千円	1,117,095千円
役員報酬	107,828	110,702
給与及び手当	870,054	982,122
法定福利費	140,081	178,795
賞与	191,327	293,930
減価償却費	17,588	35,663
貸倒引当金繰入額	-	52
アフターサービス保証引当金繰入額	-	1,900

2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
売上高	6,989千円	35,844千円
仕入高	3,181,680	3,150,457
販売費及び一般管理費	104,406	153,782
営業取引以外の取引	13,987	8,419

(有価証券関係)

前事業年度(平成27年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式38,136千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成28年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式38,136千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
たな卸資産評価損否認額	35,565千円	29,981千円
未払固定資産税否認額	7,971	5,945
未払不動産取得税否認額	12,661	13,766
未払賞与否認額	43,211	43,714
貸倒引当金繰入限度超過額	237	291
アフターサービス保証引当金否認額	496	1,049
事業税否認額	7,300	28,913
その他	4,633	6,355
小計	112,078	130,019
評価性引当額	8,072	6,700
計	104,006	123,318
繰延税金資産(固定)		
役員退職慰労引当金否認額	43,319	41,015
ゴルフ会員権評価損否認額	6,992	6,620
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,296	1,173
その他有価証券評価差額金	7,553	23,931
その他	8,204	9,018
小計	67,366	81,758
評価性引当額	59,437	60,882
計	7,929	20,876
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	5,571	-
計	5,571	-
繰延税金資産の純額	106,363	144,194

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

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
法定実効税率	35.6%	
(調整)		法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の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	1.0%	
住民税均等割	1.1%	
税額控除	2.2%	
評価性引当額の増減	6.6%	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.1%	
その他	0.1%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	30.1%	

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」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.3%から平成28年6月1日に開始する事業年度及び平成29年6月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成30年6月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額は6,926千円減少し、法人税等調整額が5,914千円増加しております。

(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	1,951,051	511,484	37,401	139,429	2,285,704	398,620
	機械及び装置	426	3,528	250	493	3,210	317
	工具、器具及び備品	10,315	5,426	279	4,451	11,011	38,970
	土地	2,110,648	954,157	60,054	-	3,004,752	-
	リース資産	11,298	-	-	11,298	-	45,192
	建設仮勘定	4,060	58,980	4,060	-	58,980	-
	計	4,087,800	1,533,577	102,046	155,672	5,363,659	483,101
無形固定資産	借地権	467,663	-	-	-	467,663	-
	ソフトウェア	4,001	977	-	1,008	3,969	-
	電話加入権	980	-	-	-	980	-
	計	472,644	977	-	1,008	472,613	-

(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：青山ルカビル 1棟	取得	294,013千円
建物：ルカビル 1棟	取得	90,679千円
建物：新宿アイランド5109	取得	113,564千円
土地：青山ルカビル 1棟	取得	458,649千円
土地：ルカビル 1棟	取得	310,875千円
土地：新宿アイランド5109	取得	184,632千円

2 当期の減少額のうち重要なものは次のとおりであります。

建物：プラザ百合が丘	売却	36,576千円
土地：プラザ百合が丘	売却	60,054千円

3 建設仮勘定の当期増加額は、主に上記建物の取得に伴うものであり、減少額は主に有形固定資産本勘定への振替によるものであります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	4,724	228	176	4,776
アフターサービス保証引当金	1,500	1,900	-	3,400

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第20期）（自平成26年6月1日 至平成27年5月31日）平成27年8月25日 関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成27年8月25日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第21期第1四半期）（自平成27年6月1日 至平成27年8月31日）平成27年10月8日 関東財務局長に提出。

（第21期第2四半期）（自平成27年9月1日 至平成27年11月30日）平成28年1月14日 関東財務局長に提出。

（第21期第3四半期）（自平成27年12月1日 至平成28年2月29日）平成28年4月14日 関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（新株予約権の発行）に基づく臨時報告書。

平成27年10月9日 関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

平成27年10月9日提出の臨時報告書（新株予約権の発行）に係る訂正報告書。

平成27年10月27日 関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成28年 8月29日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 永澤 宏 一 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山村 竜 平 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの平成27年6月1日から平成28年5月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インテリックス及び連結子会社の平成28年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社インテリックスの平成28年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社インテリックスが平成28年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成28年 8月29日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 永澤 宏 一 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山村 竜 平 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの平成27年6月1日から平成28年5月31日までの第21期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インテリックスの平成28年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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