



平成28年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年7月11日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社インテリックス
 コード番号 8940 URL <http://www.intellex.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山本 卓也
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 鶴田 豊彦 TEL 03-5766-7639
 定時株主総会開催予定日 平成28年8月29日 配当支払開始予定日 平成28年8月10日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年8月29日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年5月期の連結業績（平成27年6月1日～平成28年5月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年5月期	38,975	40.4	1,759	66.6	1,471	97.3	977	97.1
27年5月期	27,759	5.2	1,056	△29.5	745	△34.5	495	△39.0

(注) 包括利益 28年5月期 924百万円 (84.3%) 27年5月期 501百万円 (△37.8%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年5月期	110.79	110.62	11.5	5.0	4.5
27年5月期	56.20	56.20	6.2	3.2	3.8

(参考) 持分法投資損益 28年5月期 -百万円 27年5月期 -百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年5月期	32,032	8,884	27.7	1,004.09
27年5月期	27,165	8,166	30.1	925.36

(参考) 自己資本 28年5月期 8,861百万円 27年5月期 8,166百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年5月期	△29	△1,851	3,471	4,111
27年5月期	△4,063	△3,127	6,869	2,521

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年5月期	-	10.00	-	10.00	20.00	176	35.6	2.2
28年5月期	-	16.00	-	19.00	35.00	308	31.6	3.6
29年5月期(予想)	-	16.00	-	16.00	32.00		35.5	

(注) 28年5月期期末配当金の内訳 普通配当 16円00銭 記念配当 3円00銭 (一部指定記念配当)

3. 平成29年5月期の連結業績予想（平成28年6月1日～平成29年5月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	20,262	5.0	523	△49.1	276	△70.4	185	△69.9	21.04
通期	45,351	16.4	1,683	△4.3	1,150	△21.8	795	△18.7	90.11

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

28年5月期	8,825,600株	27年5月期	8,825,600株
28年5月期	109株	27年5月期	35株
28年5月期	8,825,552株	27年5月期	8,824,952株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年5月期の個別業績（平成27年6月1日～平成28年5月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年5月期	37,849	40.0	1,725	69.8	1,444	97.1	993	100.7
27年5月期	27,035	5.4	1,015	△26.7	733	△31.2	494	△35.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年5月期	112.53	112.36
27年5月期	56.08	56.08

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年5月期	31,049	8,095	26.0	914.59
27年5月期	26,056	7,361	28.3	834.12

(参考) 自己資本 28年5月期 8,071百万円 27年5月期 7,361百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注記事項等については、[添付資料] 2ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 会社の対処すべき課題と中長期的な会社の経営戦略	9
(4) その他、会社の経営上の重要な事項	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(会計方針の変更)	20
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(賃貸等不動産関係)	24
(セグメント情報等)	25
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	28
(開示の省略)	28
6. 個別財務諸表	29
(1) 貸借対照表	29
(2) 損益計算書	31
(3) 株主資本等変動計算書	33
7. その他	35
(1) 役員の変動	35
(2) 仕入及び販売の状況	35

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の概況

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「リシャール横濱元町」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年同期から40.4%と伸ばいたしました。

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ない前期に比べ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)と共に伸ばいたしました。

(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「リシャール横濱元町」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)と共に大きく伸ばいたしました。

② 次期(平成28年6月1日～平成29年5月31日)の見通し

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。

以上の主な取り組みを推進するなかで、平成29年5月期業績は、次のとおり予想しております。

(売上高)

リノヴェックスマンションの販売件数は、地方店での仕入拡充により前期比19.9%増の1,670件、売上高は前期比16.0%増の378億56百万円を見込んでおります。加えて、その他不動産事業の物件販売による売上高として、54億17百万円(前期比11.9%増)を計画しており、その内、25億円(同224.3%増)を不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズ3物件の販売を見込んでおります。また、当該事業のその他収入として、リノベーション内装事業により12億88百万円(同34.9%増)の売上を見込んでおります。これらによりまして、連結での売上高は、前期比16.4%増の453億51百万円を想定しております。

(営業利益)

リノヴェックスマンションの物件販売による粗利益率は前期とほぼ同水準の12.2%と設定するものの、その他不動産事業における物件販売の収益性の低下を見込んでおり、連結での売上総利益の合計では、前期比9.1%増の59億80百万円を予想しております。

そして、仕入拡充に伴う販売費の増加や地方店の増床移転、人員増強等により、販売費及び一般管理費を前期比15.4%増を見込んでおり、営業利益合計は、前期比4.3%減の16億83百万円を予想しております。

(経常利益)

営業外収益は前期比で1億62百万円減を見込み、また、営業外費用は前期比で81百万円増を見込み、その結果、経常利益は、前期比21.8%減の11億50百万円を予想しております。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

特別損益の計画はなく、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期比18.7%減の7億95百万円を予想しております。

平成29年5月期業績予想の内訳(前期実績対比)

(単位:百万円)

区 分		平成28年5月期 (実績)		平成29年5月期 (予想)		前期差異	
		金額	売上比	金額	売上比	前期差	増減比
セグメント							
中古マンション 再生流通事業	物件販売	32,632	83.7%	37,856	83.5%	+5,224	+16.0%
	賃貸収入	186	0.5%	166	0.4%	△19	△10.5%
	その他収入	104	0.3%	43	0.1%	△61	△58.8%
	小 計	32,924	84.5%	38,066	83.9%	+5,142	+15.6%
その他不動産事業	物件販売	4,495	11.5%	5,417	11.9%	+922	+20.5%
	賃貸収入	466	1.2%	506	1.1%	+40	+8.6%
	その他収入	1,089	2.8%	1,360	3.0%	+270	+24.9%
	小 計	6,051	15.5%	7,284	16.1%	+1,233	+20.4%
売上高		38,975	100.0%	45,351	100.0%	+6,376	+16.4%
売上総利益		5,483	14.1%	5,980	13.2%	+496	+9.1%
販売費及び一般管理費		3,724	9.6%	4,296	9.5%	+572	+15.4%
営業利益		1,759	4.5%	1,683	3.7%	△76	△4.3%
経常利益		1,471	3.8%	1,150	2.5%	△320	△21.8%
(親会社株主に帰属する)当期純利益		977	2.5%	795	1.8%	△182	△18.7%

※その他不動産事業は、新築マンション、ビル、戸建、土地に加え、アセットシェアリング事業等に係る売上高を計上しております。なお、同事業のその他収入は、リノベーション内装事業、仲介手数料等による売上高であります。

(2) 財政状態に関する分析

① 財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、資産が320億32百万円（前連結会計年度末比48億67百万円増）、負債が231億48百万円（同41億49百万円増）、純資産は88億84百万円（同7億18百万円増）となりました。

資産の主な増加要因は、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、有形固定資産が12億68百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

負債の主な増加要因は、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、長期借入金37億23百万円、短期借入金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。

また、純資産の主な増加要因は、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、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。

② 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。

当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成26年5月期	平成27年5月期	平成28年5月期
自己資本比率 (%)	39.4	30.1	27.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	36.1	27.0	22.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	15.3	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	2.3	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. 各指標の基準は下記のとおりで、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。なお、期末株価終値は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。
3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。なお、平成27年5月期及び平成28年5月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、いずれも表示しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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%以上としております。

当期(平成28年5月期)の期末配当金につきましては、当期の業績等を勘案し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ない、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円といたします。その結果、1株当たりの年間配当は35円となり、配当性向は31.6%となります。

また、次期(平成29年5月期)の配当金につきましては、業績見通しを勘案し、中間配当及び期末配当をそれぞれ16円とし、1株当たりの年間配当は32円を予定しております。これにより、予想配当性向は35.5%となる見込みであります。

(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、当決算短信提出日(平成28年7月11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
㈱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免許	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
㈱インテリックス 住宅販売	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(3)第6493号	平成25年8月29日から平成30年8月28日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
㈱インテリックス 空間設計	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第52796号	平成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。

(単位：千円)

	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)	10,264,090	17,341,061	21,017,878
期末総資産額(B)	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。

2. 企業集団の状況

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ます。

当社グループは、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)」を主たる事業としております。

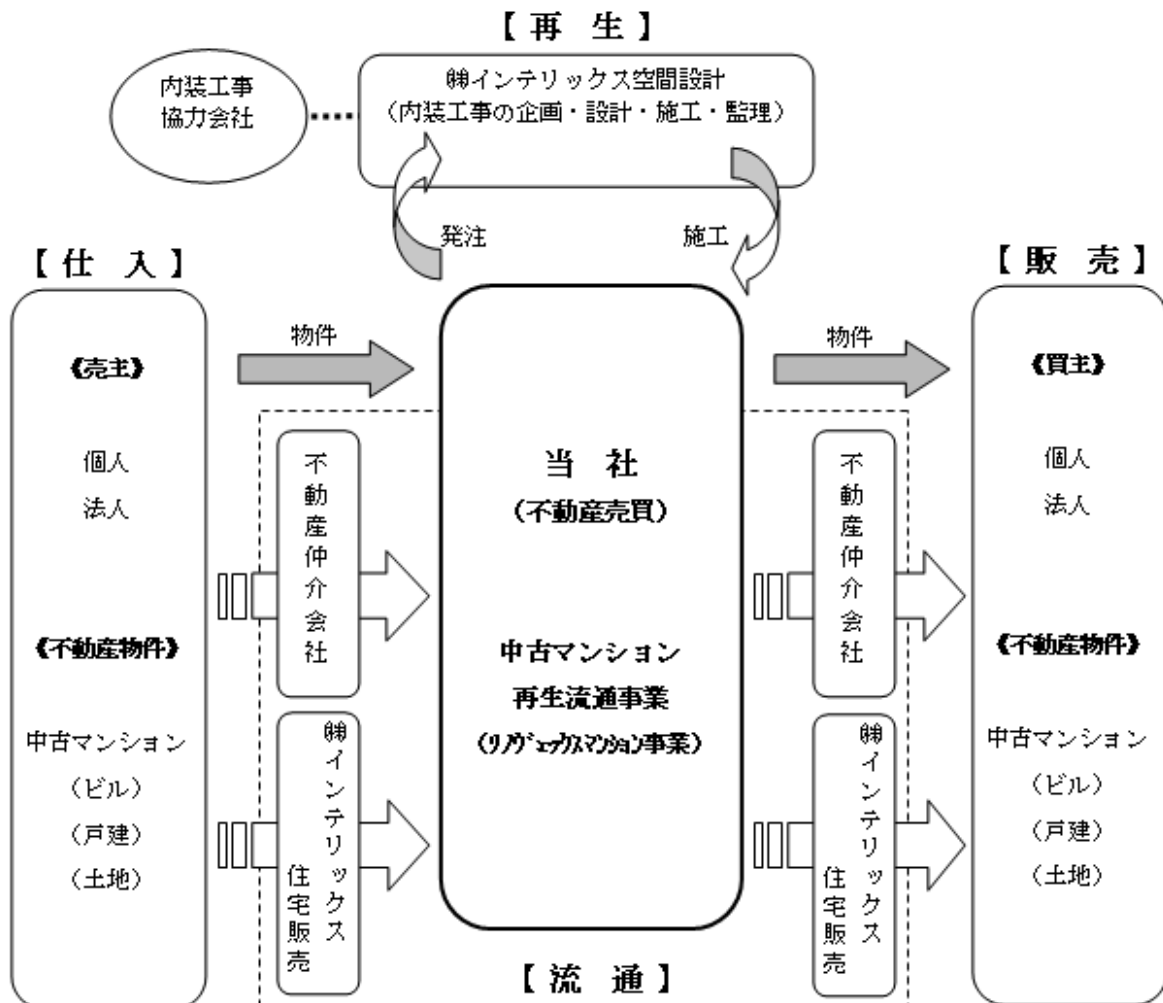
(「リノヴェックス」は当社の登録商標です。)毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション(再生)」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目的としております。

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、最適なリノベーション(再生)プランを作成し、子会社株式会社インテリックス空間設計で高品質な内装を施した上で、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。

また、「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商品化の販売事業、及び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。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

日本におけるマンションは、昭和40年代後半から大都市を中心に急速に普及し、現在600万戸を超えるストックを有し、飛躍的な増加を示してまいりました。また、最近における不動産業界においては、高層マンションをはじめとする新築住宅の供給に注目が集まりがちですが、一方でマンションを含めた既存住宅に対する再生と流通への関心も年々高まっております。これは、これまでの新築住宅の建設・供給に力点が置かれた住宅政策によって量的な整備がほぼ充足されたことから、住宅の「量から質への転換」が求められるようになってきたことや「高齢化社会の到来・環境問題等の面」からも、住宅そのものの寿命を延ばすなどの循環型住宅市場の形成に向けた既存住宅の活性化策の必要性が認識されるようになってきたことがその背景にあるものと考えております。

欧米先進国においては、すでに新築住宅の供給よりも既存住宅の流通が主流となっており、既存住宅は、貴重な社会のストックとして絶えず手が加えられ活用されている状況であり、当社は近い将来、日本の住宅市場も欧米型に移行するであろうと予想し、循環型住宅市場に向けたビジネスモデルを研究、構築してまいりました。

バブル経済の崩壊以後、不動産価格が下落の一途を辿った際においても、平成7年に設立した当社は、取扱件数及び取扱高を年々増やしながらか、以来その事業規模を順調に拡大してまいりました。このように当社が事業規模を拡大できた要因は、常に社会のニーズに合致した品質の高いリノベーション（再生）した中古マンションをタイムリーかつ安定的に供給できた結果であると考えております。そして、貴重な住宅ストックを有効に再生するこのビジネスモデルは、今後、ますます社会において必要性を高めていくものと実感しております。

当社は、今後「新築住宅の供給中心の市場」から「既存住宅の流通中心の市場」へと大きく構造変化するであろう日本の住宅市場にあって、とりわけ得意とする中古マンションの再生流通分野において、これまで培った経験を踏まえ、さらにこのビジネスモデルを強化しつつ、常に社会から強く求められ、評価される企業集団を構築することを基本方針として、経営を推進してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、経営の健全性と収益性及び資本効率を重視し、自己資本比率、売上総利益率、ROE(株主資本利益率)等の指標の向上に努めてまいります。当期における各経営指標の実績につきましては、連結自己資本比率が前期の30.1%に対して当期27.7%、連結売上総利益率が前期の14.5%に対して当期14.1%、ROEが前期の6.2%に対して当期11.5%となっております。今後も、これらの指標の向上に向けて、財務体質及び収益力の強化に努めてまいります。

(3) 会社の対処すべき課題と中長期的な経営戦略

当社グループを取り巻く経営環境は、既存マンションのストックの確実な増加とともに、今後、中古マンション流通市場が欧米並みに形成されていくことが予測され、市場規模の拡大は必然であると考えております。当社グループは、中古マンション再生流通事業のリーディング・カンパニーとして、当該事業が社会的な認知を受け、消費者のニーズに応えた高品質な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。そして、新たな取り組みとして、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いきたくと考えております。

また、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、グループ一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。今後も、将来における職人の高齢化、人材不足という課題解決に向けて、当社グループは積極的に取り組んでまいります。

以上の取り組みに加え、社会から高い信頼を寄せ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) その他、会社の経営上の重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、今後につきましては、外国人株主比率の推移及び国内の同業他社の国際会計基準の適用動向等を踏まえ、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 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

(2) 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	—	—

(3) 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

(4) 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		
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

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

㈱インテリックス空間設計

㈱インテリックス住宅販売

㈱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。

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 一社

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

① 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 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)等を当連結会計期間から適用し、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)を当連結会計期間に適用し、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額はありません。

(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	一千円	824千円
土地	20,045	—
その他	212	—
計	20,257	824

(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) 1	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) 1. 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	35	74	—	109
合計	35	74	—	109

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

(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と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、記載しておりません。

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)

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。

(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。

(開示の省略)

連結包括利益計算書関係、リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、資産除去債務関係、関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しております。

6. 個別財務諸表

(1) 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	2,659,907	4,396,911
売掛金	3,588	5,755
販売用不動産	12,346,761	14,106,392
仕掛販売用不動産	4,771,549	5,034,782
前渡金	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	172,251	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	1,951,051	2,285,704
機械及び装置	426	3,210
工具、器具及び備品	10,315	11,011
土地	2,110,648	3,004,752
リース資産	11,298	—
建設仮勘定	4,060	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	467,663	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	706,580	787,954
短期借入金	8,727,670	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	2,370,128	1,256,243
リース債務	7,569	630
未払金	72,876	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	5,414,217	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

(2) 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	676,935	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	32,127,474
その他の売上原価	283,474	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	2,841,954	3,655,191
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	19,332	11,100
補助金収入	8,312	55,898
その他	10,335	13,575
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

(3) 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

7. その他

(1) 役員の異動

① 代表者の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 仕入及び販売の状況

① 仕入実績

前連結会計年度及び当連結会計年度における仕入実績の内訳は、次のとおりであります。

区分	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)			
	仕入件数	前期比 (%)	仕入高 (千円)	前期比 (%)	仕入件数	前期比 (%)	仕入高 (千円)	前期比 (%)
中古マンション再生流通事業	1,250	110.1	19,197,809	115.8	1,474	117.9	23,684,431	123.4
その他不動産事業	8	114.3	2,038,070	189.4	21	262.5	3,740,862	183.5
合計	1,258	110.2	21,235,880	120.3	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

前連結会計年度及び当連結会計年度における販売実績の内訳は、次のとおりであります。

区分		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)			
		販売件数	前期比 (%)	販売高 (千円)	前期比 (%)	販売件数	前期比 (%)	販売高 (千円)	前期比 (%)
中古マンション 再生流通事業	物件販売	1,167	112.5	24,602,053	108.9	1,393	119.4	32,632,736	132.6
	賃貸収入	—	—	176,494	82.1	—	—	186,411	105.6
	その他収入	—	—	87,095	224.9	—	—	104,871	120.4
	小計	1,167	112.5	24,865,643	108.8	1,393	119.4	32,924,019	132.4
その他不動産 事業	物件販売	9	32.1	1,756,942	71.9	39	433.3	4,495,055	255.8
	賃貸収入	—	—	470,397	115.6	—	—	466,627	99.2
	その他収入	—	—	666,703	97.0	—	—	1,089,472	163.4
	小計	9	32.1	2,894,043	81.8	39	433.3	6,051,155	209.1
合計		1,176	110.4	27,759,687	105.2	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. 当社は引渡し基準により売上高を計上しております。
 4. 前連結会計年度及び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、引渡しながされていないものであります。

区分	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)			
	期首契約 残件数	期中契約 件数	期中引渡 件数	期末契約 残件数	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
中古マンション再生流通事業	56	1,192	1,167	81	81	1,391	1,393	79