



## 平成29年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29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29年8月25日 配当支払開始予定日 平成29年8月9日  
 有価証券報告書提出予定日 平成29年8月25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29年5月期の連結業績（平成28年6月1日～平成29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	%
29年5月期	41,400	6.2	1,756	△0.1	1,343	△8.7	891	△8.9
28年5月期	38,975	40.4	1,759	66.6	1,471	97.3	977	97.1

(注) 包括利益 29年5月期 944百万円 (2.2%) 28年5月期 924百万円 (84.3%)

	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	%	%	%
29年5月期	100.98	—	9.7	4.0	4.2
28年5月期	110.79	110.62	11.5	5.0	4.5

(参考) 持分法投資損益 29年5月期 ー百万円 28年5月期 ー百万円

#### (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
29年5月期	35,710	9,519	26.6	1,076.11
28年5月期	32,032	8,884	27.7	1,004.09

(参考) 自己資本 29年5月期 9,497百万円 28年5月期 8,861百万円

#### (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
29年5月期	△1,365	△692	2,539	4,592
28年5月期	△29	△1,851	3,471	4,111

### 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	%	%
28年5月期	—	16.00	—	19.00	35.00	308	31.6	3.6
29年5月期	—	16.00	—	16.00	32.00	282	31.7	3.1
30年5月期(予想)	—	17.00	—	17.00	34.00		30.3	

### 3. 平成30年5月期の連結業績予想（平成29年6月1日～平成30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)	21,745	15.2	708	59.0	486	118.2	338	152.8	38.39
通期	46,875	13.2	1,903	8.3	1,432	6.7	989	11.0	112.06

※ 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： 無  
 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

29年5月期	8,825,600株	28年5月期	8,825,600株
29年5月期	109株	28年5月期	109株
29年5月期	8,825,491株	28年5月期	8,825,552株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年5月期の個別業績（平成28年6月1日～平成29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	%
29年5月期	40,302	6.5	1,717	△0.5	1,309	△9.4	880	△11.4
28年5月期	37,849	40.0	1,725	69.8	1,444	97.1	993	100.7

	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
29年5月期	99.72	—
28年5月期	112.53	112.36

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
29年5月期	34,607	8,718	8,718	25.1	985.34			
28年5月期	31,049	8,095	8,095	26.0	914.59			

(参考) 自己資本 29年5月期 8,696百万円 28年5月期 8,071百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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] 4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	14
(追加情報) .....	14
(セグメント情報等) .....	15
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	17

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度(平成28年6月1日～平成29年5月31日)におけるわが国経済は、企業収益の回復を受けて生産活動が幅広い業種で増産となり、また、雇用所得環境も改善傾向を示し個人消費も回復しており、総じて緩やかに持ち直している状況となりました。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、公益社団法人東日本不動産流通機構(東日本レイズ)によりますと、当事業年度の1年間で前期に比べ4.8%増と堅調に推移いたしました。また、平均成約価格は、平成25年1月から29年5月まで53カ月連続で前年同月を上回って推移いたしました。

当社グループでは、主たる事業であります中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)において、首都圏エリアで市場参入者が増加し競合が激しく仕入環境が厳しいことから、同エリアでの販売件数は前期に比べ9.7%の減少となりました。一方で、地方主要都市(5拠点)においては市場開拓が進展し、同エリアでの販売件数は前期に比べ29.0%増と大きく伸張しました。その結果、全社でのリノヴェックスマンションの販売件数が前期比3.4%増の1,441件、また、平均販売価格が前期比2.0%増の2,388万円となり、同事業における物件販売の売上高は前期比5.5%増となりました。加えて、その他不動産事業においては、不動産小口化商品の第2弾「アセットシェアリング横濱元町」及び同第3弾「アセットシェアリング渋谷青山(第1期)」を販売しました。これらの結果、当連結会計年度におけるグループの売上高は前期に比べ6.2%増となりました。

利益面におきましては、リノヴェックスマンション販売の利益率低下により、同売上増加に比べ利益の伸びが少なかったものの、アセットシェアリング事業やその他不動産の売却による収益寄与により、売上総利益は前期比4.2%増となりました。一方で、販売費及び一般管理費において、アセットシェアリング事業の広告宣伝費をはじめとした販売費に加え、地方店を中心とした人員増強による人件費の増加等により、営業利益は、前期と同水準(前期比0.1%減)となりました。また、経常利益は、営業外収益が前期よりも1億7百万円減少したこと等により、前期に比べ8.7%減となりました。

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414億円(前期比6.2%増)となり、営業利益が17億56百万円(同0.1%減)、経常利益13億43百万円(同8.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益8億91百万円(同8.9%減)となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (中古マンション再生流通事業 [リノヴェックスマンション事業])

当事業部門において、リノヴェックスマンションの販売件数が1,441件(前期比48件増)、平均販売価格が2,388万円(同2.0%増)となり、物件販売の売上高は344億19百万円(同5.5%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億80百万円(同2.9%減)、その他収入売上が1億11百万円(同6.3%増)となりました。

これらの結果、当事業部門における売上高は、347億11百万円(同5.4%増)となり、営業利益は、12億47百万円(同2.3%減)となりました。

#### (その他不動産事業)

当事業部門において、不動産小口化商品「アセットシェアリング横濱元町」及び「アセットシェアリング渋谷青山(第1期)」の売上計上がありました。なお、「アセットシェアリング新横浜」につきましては、当該物件の一棟購入を希望されるお客様に売却し、アセットシェアリングとしての販売を取りやめました。これらにより、当事業における物件販売の売上高は50億32百万円(前期比12.0%増)となり、また、賃貸収入売上は5億96百万円(同27.8%増)、その他収入売上は、同業他社や個人向けのリノベーション内装工事の売上等により10億59百万円(同2.8%減)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は66億88百万円(同10.5%増)、営業利益は10億円(同3.5%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における財政状態は、資産が357億10百万円（前連結会計年度末比36億77百万円増）、負債が261億90百万円（同30億42百万円増）、純資産は95億19百万円（同6億34百万円増）となりました。

資産の主な増加要因は、有形固定資産が3億5百万円減少した一方で、現金及び預金が4億53百万円、たな卸資産が33億43百万円、その他流動資産が1億60百万円、投資その他の資産のその他が1億55百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(負債)

負債の主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金が1億22百万円、長期借入金8億83百万円減少した一方で、短期借入金36億77百万円、社債が1億10百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(純資産)

純資産の主な増加要因は、利益剰余金の配当により3億8百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を8億91百万円計上したこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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4億81百万円増加し、45億92百万円となりました。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、13億65百万円の支出超過（前連結会計年度は29百万円の支出超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益13億41百万円を計上し、減価償却費1億97百万円、その他負債の増加額1億44百万円、仕入債務の増加額53百万円、前渡金の減少額36百万円があった一方で、たな卸資産の増加額27億5百万円、法人税等の支払額4億77百万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、6億92百万円の支出超過（前連結会計年度は18億51百万円の支出超過）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1億12百万円、定期預金の払戻による収入80百万円があった一方で、固定資産の取得による支出5億41百万円、定期預金の預入による支出1億83百万円、貸付けによる支出1億60百万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、25億39百万円の収入超過（前連結会計年度は34億71百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出51億58百万円、配当金の支払いによる支出3億6百万円、社債の償還による支出1億25百万円があった一方で、長期借入れによる収入41億52百万円、短期借入金の純増加額36億77百万円、社債の発行による収入3億円等によるものであります。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成27年5月期	平成28年5月期	平成29年5月期
自己資本比率(%)	30.1	27.7	26.6
時価ベースの自己資本比率(%)	27.0	22.9	21.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。なお、平成27年5月期、平成28年5月期及び平成29年5月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、いずれも表示しておりません。

(4) 今後の見通し

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

平成30年5月期における当社グループの方針といたしましては、主たる事業であります中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)において、競合が激しい首都圏エリアでは更に厳選した仕入を行うことで収益性を向上させ、一方で、有望な地方主要都市では販売件数を伸ばし市場浸透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、不動産小口化商品として「アセットシェアリング渋谷青山(第2期)」をはじめとした「アセットシェアリング」シリーズ3物件の販売を計画しております。アセットシェアリング事業を、早期に当社グループ収益の一つの柱として確立させるため、積極的な商品開発と販路拡大に努めてまいります。

加えて、リノベーション内装事業においては、買取再販事業に参入した大手不動産会社をはじめとする企業からの内装工事受注を拡げて、収益機会の拡大を図ってまいります。

以上の主な取り組みを推進するなかで、平成30年5月期の業績は、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6.1%増の1,529件、売上高は前期比7.4%増の369億77百万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、76億75百万円(前期比52.5%増)を計画しており、その内、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズで28億50百万円(同100.0%増)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11億31百万円(同17.7%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13.2%増の468億75百万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は、更なる厳選仕入れによる収益向上により粗利益率は12.2%(前期比0.7ポイント増)を見込んでおります。そして、その他不動産事業における物件販売の収益の増加を計画しており、売上総利益は前期比15.4%増の65億99百万円を予想しております。

そして、売上の増加に伴う仲介手数料や広告宣伝費等による販売費の増加や、人員増強による人件費の増加等により、販売費及び一般管理費を前期比18.6%増の46億95百万円見込み、その結果、営業利益は前期比8.3%増の19億3百万円を予想しております。

(経常利益)

営業外収益は前期比52百万円減の8百万円を見込み、また、営業外費用は前期比4百万円増の4億79百万円を見込み、その結果、経常利益は、前期比6.7%増の14億32百万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11.0%増の9億89百万円を予想しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当を行うことができる旨、定款で定めております。

剰余金の配当につきましては、株主の皆様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、積極的な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円の普通配当とさせていただきます。その結果、1株当たりの年間配当は32円となり、配当性向は31.7%となりました。

また、次期(平成30年5月期)の配当につきましては、業績見通しを勘案し、中間配当及び期末配当をそれぞれ17円とし、1株当たりの年間配当は34円を予定しております。これにより、予想配当性向は30.3%となる見込みであります。

## 2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年5月31日)	当連結会計年度 (平成29年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,755,427	5,208,900
売掛金	54,240	36,477
販売用不動産	14,097,830	16,469,795
仕掛販売用不動産	5,204,904	6,176,665
前渡金	407,660	371,350
繰延税金資産	128,156	128,455
その他	146,055	306,885
貸倒引当金	△945	△530
流動資産合計	24,793,330	28,697,999
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,875,278	2,973,280
減価償却累計額	△460,702	△634,275
建物及び構築物(純額)	2,414,575	2,339,005
土地	3,255,071	3,007,237
リース資産	45,192	45,192
減価償却累計額	△45,192	△45,192
リース資産(純額)	—	—
建設仮勘定	58,980	79,649
その他	81,718	86,225
減価償却累計額	△59,349	△66,726
その他(純額)	22,369	19,499
有形固定資産合計	5,750,996	5,445,392
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	6,658	21,152
無形固定資産合計	474,321	488,816
投資その他の資産		
投資有価証券	319,350	245,581
繰延税金資産	20,941	3,617
その他	677,848	833,174
貸倒引当金	△3,831	△4,059
投資その他の資産合計	1,014,308	1,078,313
固定資産合計	7,239,626	7,012,522
資産合計	32,032,956	35,710,522



(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年5月31日)	当連結会計年度 (平成29年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	493,604	546,886
短期借入金	10,188,631	13,866,226
1年内償還予定の社債	95,000	160,000
1年内返済予定の長期借入金	1,296,851	1,174,701
リース債務	630	—
未払法人税等	428,247	416,653
前受金	199,037	217,752
アフターサービス保証引当金	7,800	18,134
その他	602,560	649,748
流動負債合計	13,312,362	17,050,102
固定負債		
社債	220,000	330,000
長期借入金	9,216,764	8,332,910
資産除去債務	15,000	15,000
その他	383,909	462,606
固定負債合計	9,835,674	9,140,516
負債合計	23,148,036	26,190,619
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	4,290,886	4,873,180
自己株式	△115	△115
株主資本合計	8,922,836	9,505,130
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△58,147	△5,983
繰延ヘッジ損益	△3,088	△1,981
その他の包括利益累計額合計	△61,236	△7,964
新株予約権	23,320	22,737
純資産合計	8,884,919	9,519,902
負債純資産合計	32,032,956	35,710,522

(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27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
売上高	38,975,174	41,400,199
売上原価	33,491,679	35,683,810
売上総利益	5,483,495	5,716,389
販売費及び一般管理費	3,724,169	3,959,575
営業利益	1,759,326	1,756,813
営業外収益		
受取利息	697	1,342
受取配当金	4,702	7,726
投資有価証券売却益	12,140	—
違約金収入	66,996	12,295
業務受託料	6,600	1,100
補助金収入	56,198	15,808
受取手数料	1,883	2,955
その他	19,029	19,768
営業外収益合計	168,248	60,995
営業外費用		
支払利息	336,343	351,364
支払手数料	59,768	70,524
投資有価証券売却損	—	30,641
その他	59,731	22,124
営業外費用合計	455,843	474,655
経常利益	1,471,730	1,343,153
特別利益		
固定資産売却益	4,928	—
新株予約権戻入益	—	583
収用補償金	20,820	—
特別利益合計	25,749	583
特別損失		
固定資産処分損	824	2,471
特別損失合計	824	2,471
税金等調整前当期純利益	1,496,655	1,341,265
法人税、住民税及び事業税	514,751	450,374
法人税等調整額	4,148	△295
法人税等合計	518,900	450,079
当期純利益	977,754	891,186
親会社株主に帰属する当期純利益	977,754	891,186

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
当期純利益	977,754	891,186
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△53,116	52,163
繰延ヘッジ損益	△320	1,107
その他の包括利益合計	△53,436	53,271
包括利益	924,318	944,457
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	924,318	944,457
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

当連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,209,368	2,422,696	4,290,886	△115	8,922,836
当期変動額					
剰余金の配当			△308,892		△308,892
親会社株主に帰属する当期純利益			891,186		891,186
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	—	—	582,294	—	582,294
当期末残高	2,209,368	2,422,696	4,873,180	△115	9,505,130

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

(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27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,496,655	1,341,265
減価償却費	166,233	197,263
貸倒引当金の増減額(△は減少)	52	△187
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	356	10,334
受取利息及び受取配当金	△5,399	△9,068
支払利息	336,343	351,364
為替差損益(△は益)	177	△0
新株予約権戻入益	—	△583
投資有価証券売却損益(△は益)	△12,140	30,641
固定資産売却損益(△は益)	△4,928	—
固定資産処分損益(△は益)	824	2,471
売上債権の増減額(△は増加)	△11,021	17,763
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,956,111	△2,705,921
前渡金の増減額(△は増加)	178,513	36,310
仕入債務の増減額(△は減少)	8,824	53,282
未収消費税等の増減額(△は増加)	154,200	2,004
未払消費税等の増減額(△は減少)	65,501	37,020
その他の資産の増減額(△は増加)	3,273	△57,939
その他の負債の増減額(△は減少)	69,929	144,476
小計	491,284	△549,501
利息及び配当金の受取額	5,399	9,068
利息の支払額	△356,861	△347,347
法人税等の支払額	△169,611	△477,904
営業活動によるキャッシュ・フロー	△29,789	△1,365,684
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△286,436	△183,419
定期預金の払戻による収入	39,616	80,000
固定資産の取得による支出	△1,534,425	△541,813
固定資産の売却による収入	102,090	—
投資有価証券の取得による支出	△420,140	—
投資有価証券の売却による収入	247,418	112,121
貸付けによる支出	△500	△160,000
貸付金の回収による収入	937	499
その他	263	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,851,177	△692,641

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29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)	1,160,961	3,677,595
長期借入れによる収入	7,180,100	4,152,800
長期借入金の返済による支出	△4,561,674	△5,158,804
社債の発行による収入	—	300,000
社債の償還による支出	△95,000	△125,000
リース債務の返済による支出	△7,569	△630
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	△228,377	△306,582
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,471,682	2,539,377
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,590,716	481,052
現金及び現金同等物の期首残高	2,521,093	4,111,810
現金及び現金同等物の期末残高	4,111,810	4,592,862

(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 1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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「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)を当連結会計年度から適用しております。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち768,836千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。また、販売用不動産のうち131,031千円を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。



(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。

当連結会計年度(自平成28年6月1日至平成29年5月31日)

(単位:千円)

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

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

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

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

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
1株当たり純資産額	1,004.09円	1,076.11円
1株当たり当期純利益金額	110.79円	100.98円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	110.62円	－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27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
1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)	977,754	891,186
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)	977,754	891,186
期中平均株式数(株)	8,825,552	8,825,491
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)	13,405	－
(うち新株予約権(株))	(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	－	－

(注) 当連結会計年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。