



2020年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年7月15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 <https://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 2020年8月27日 配当支払開始予定日 2020年8月12日
 有価証券報告書提出予定日 2020年8月27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： 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年5月期の連結業績（2019年6月1日～2020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	%
2020年5月期	37,863	2.4	1,108	△33.7	757	△44.4	522	△37.3
2019年5月期	36,981	△15.0	1,672	7.2	1,362	8.7	832	3.6

(注) 包括利益 2020年5月期 517百万円 (△37.5%) 2019年5月期 828百万円 (0.1%)

	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	%	%	%
2020年5月期	60.82	—	4.9	2.0	2.9
2019年5月期	93.16	—	8.0	4.0	4.5

(参考) 持分法投資損益 2020年5月期 一百万円 2019年5月期 一百万円

(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
2020年5月期	38,596	10,635	27.5	1,247.33
2019年5月期	36,756	10,663	29.0	1,191.93

(参考) 自己資本 2020年5月期 10,618百万円 2019年5月期 10,646百万円

(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
2020年5月期	970	△1,816	493	4,691
2019年5月期	1,097	△5,184	3,928	5,044

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	%	%
2019年5月期	—	17.00	—	17.00	34.00	303	36.5	2.9
2020年5月期	—	11.00	—	11.00	22.00	187	36.2	1.8
2021年5月期(予想)	—	—	—	—	—		—	

(注) 現時点において、2021年5月期の配当予想額は未定です。

3. 2021年5月期の連結業績予想（2020年6月1日～2021年5月31日）

2021年5月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、現段階で適正かつ合理的な業績予想の算定を行うことが困難なことから、未定とし記載しておりません。今後、適正かつ合理的な予想が可能となった時点で速やかに公表いたします。

※ 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

2020年5月期	8,932,100株	2019年5月期	8,932,100株
2020年5月期	418,909株	2019年5月期	109株
2020年5月期	8,584,396株	2019年5月期	8,931,899株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年5月期の個別業績（2019年6月1日～2020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	%
2020年5月期	36,133	1.8	1,014	△34.9	645	△55.6	437	△54.5
2019年5月期	35,498	△15.9	1,558	3.3	1,454	20.9	962	22.0

	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
2020年5月期	50.95	—
2019年5月期	107.71	—

(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
2020年5月期	37,362	9,865	26.4	1,156.91
2019年5月期	35,723	9,978	27.9	1,115.24

(参考) 自己資本 2020年5月期 9,848百万円 2019年5月期 9,961百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

2021年5月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、現段階で適正かつ合理的な業績予想の算定を行うことが困難なことから、未定とし記載しておりません。今後、適正かつ合理的な予想が可能となった時点で速やかに公表いたします。なお、当該理由につきましては、[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	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

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(2019年6月1日～2020年5月31日)におけるわが国経済は、当初、企業収益が足踏み状態となったものの、堅調な雇用・所得環境に支えられ個人消費は概ね緩やかな回復が持続しておりました。しかしながら、年明け以降、新型コロナウイルス感染症が世界に蔓延し、国内外経済への影響は非常に大きく景気が急激に失速した状況となりました。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によりますと、首都圏の中古マンション市場における成約件数は、4月(前年同月比52.6%減)、5月(同38.5%減)と大きく減少し、その結果、当事業年度において前期に比べ7.2%減となりました。また、平均成約価格は、前年同月を上回って推移しておりましたが、4月以降、前年同月を下回りました。

当社グループの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)における当期の販売件数は、前期後半からの仕入増を反映し前期比12.6%増の1,336件となりました。エリア別では、地方主要都市が前期を上回る734件(前期比19.9%増)だったことに加え、これまで前期比マイナスで推移していた首都圏においても602件(同4.7%増)とプラスに転じました。一方、平均販売価格は、前期に比べ3.5%下回ることでとなりました。それらの結果、リノヴェックスマンション事業の売上高は、前期を8.5%上回る307億67百万円となりました。一方、その他不動産事業においては、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多」が完売し、リースバック物件の取得が進んだことによる賃貸収入の増加、リノベーション内装事業による売上の伸びがあったものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響もあり一棟もの商業ビル等の売却や「アセットシェアリング」新シリーズの販売を見送ったことによりまして、当事業の売上高は、前期比17.7%減の70億96百万円となりました。以上によりまして、当期における連結売上高は、前期を2.4%上回る378億63百万円となりました。

利益面におきまして、リノヴェックスマンション事業の利益寄与があったものの、その他不動産事業における利益減少等により、連結の売上総利益は前期に比べ8.2%減となりました。加えて、販売費及び一般管理費が前期よりも1.6%増加し、営業利益では前期比で33.7%減となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、378億63百万円(前期比2.4%増)となりました。利益面におきましては、営業利益は11億8百万円(同33.7%減)、経常利益は7億57百万円(同44.4%減)及び親会社株主に帰属する当期純利益は5億22百万円(同37.3%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1,336件(前期比149件増)、平均販売価格が2,288万円(同3.5%減)となり、物件販売の売上高は305億70百万円(同8.6%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億78百万円(同0.5%減)、その他収入売上が18百万円(同17.2%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307億67百万円(同8.5%増)となり、営業利益は9億32百万円(同6.2%増)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門における物件販売の売上高は、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多」が完売し、一棟もの商業ビル等の売却がありましたが、コロナ禍の影響により一部物件の販売を見送ったことにより、前期比30.3%減の42億69百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、取得したリースバック物件の増加等により9億56百万円(同11.8%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事業の拡充等により18億70百万円(同13.7%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は70億96百万円(同17.7%減)となり、営業利益は8億7百万円(同41.6%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が385億96百万円（前連結会計年度末比18億40百万円増）、負債が279億61百万円（同18億67百万円増）、純資産は106億35百万円（同27百万円減）となりました。

(資産)

資産の主な増加要因は、現金及び預金が5億52百万円、有価証券が1億円、前渡金が1億50百万円、その他の流動資産が1億92百万円、リースバック物件をたな卸資産へ振り替えたこと等により有形固定資産が14億94百万円それぞれ減少した一方で、たな卸資産が42億70百万円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、社債が2億80百万円、長期借入金が7億47百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金21億77百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金が7億65百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(純資産)

純資産の主な減少要因は、親会社株主に帰属する当期純利益を5億22百万円計上した一方で、利益剰余金の配当により2億45百万円、自己株式の取得により2億99百万円それぞれ減少したこと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3億52百万円減少し、46億91百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、9億70百万円の収入超過（前連結会計年度は10億97百万円の収入超過）となりました。これは主に、たな卸資産の増加額9億16百万円、法人税等の支払額3億57百万円があった一方で、税金等調整前当期純利益7億63百万円を計上し、減価償却費2億80百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金の増加額7億65百万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、18億16百万円の支出超過（前連結会計年度は51億84百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入4億28百万円、固定資産の売却による収入2億6百万円、有価証券の償還による収入1億円があった一方で、定期預金の預入による支出3億37百万円、固定資産の取得による支出22億13百万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、4億93百万円の収入超過（前連結会計年度は39億28百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出59億81百万円、社債の償還による支出3億40百万円、自己株式の取得による支出2億98百万円、配当金の支払額2億45百万円があった一方で、短期借入金の純増加額21億77百万円、長期借入れによる収入51億88百万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

	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期
自己資本比率 (%)	31.6	29.0	27.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	28.2	15.9	11.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	3.1	21.8	25.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	22.1	3.9	3.0

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。

(4) 今後の見通し

首都圏におけるマンション市場は、2016年以降4年連続で中古の成約件数が新築の供給戸数を上回って推移しております。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中長期的にも需要の高まりが見込まれます。

今般の新型コロナウイルスの感染拡大により、当社グループ事業においても様々な影響をもたらしております。2020年5月期第4四半期(3月～5月)においては、中国からの内装資材の部品供給がストップし、加えて施工現場が一時休止したことで、内装工事期間が延びることとなりました。また、物件仕入・販売においては、自社営業に加え連携する不動産仲介会社の営業活動も一時見合わせとなる事態がありました。これらの状況は、2021年5月期に入りほぼ正常化してきております。しかしながら、足元の不動産市況においては、首都圏の中古マンションの成約件数が一時的に急激に落ち込むなど顕在化しており、当社においてもリノヴェックスマンションや一棟ものの物件等の販売の需要が今後どのように推移するのか不透明な状況となっております。加えて、ホテルや京町家宿泊事業においては、訪日外国人が利用客の7割程度を占めていた施設もあり、海外からの入国規制が継続している状況下においては、コロナ禍以前の稼働状況に回復することは短期では難しいと考えております。

以上の状況により、2021年5月期の連結業績につきましては、新型コロナウイルス感染拡大による影響を現時点において合理的に算定することが困難なことから、業績予想を未定といたします。

今後、業績予想を算定することが可能となった段階において、速やかに開示いたします。

(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11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22円となり、配当性向は36.2%となりました。

また、次期(2021年5月期)の配当につきましては、業績予想を未定とすることに伴い配当予想を未定とさせていただきます。今後、業績予想の公表が可能となりましたら、配当予想につきましても速やかに開示いたします。

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 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,500,178	4,947,240
売掛金	108,346	62,387
有価証券	100,173	—
販売用不動産	15,378,475	20,383,937
仕掛販売用不動産	3,269,868	2,534,851
前渡金	348,849	198,565
その他	397,087	204,791
貸倒引当金	△1,008	△4,599
流動資産合計	25,101,971	28,327,174
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,301,139	3,132,051
減価償却累計額	△668,308	△791,291
建物及び構築物(純額)	2,632,830	2,340,760
土地	7,424,609	6,261,253
リース資産	71,957	131,285
減価償却累計額	△53,222	△62,695
リース資産(純額)	18,735	68,590
建設仮勘定	102,545	19,075
その他	102,091	103,441
減価償却累計額	△74,868	△81,635
その他(純額)	27,223	21,806
有形固定資産合計	10,205,943	8,711,487
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	51,864	53,695
無形固定資産合計	516,770	518,602
投資その他の資産		
投資有価証券	223,071	167,210
繰延税金資産	145,158	159,990
その他	567,913	717,363
貸倒引当金	△4,321	△5,094
投資その他の資産合計	931,822	1,039,470
固定資産合計	11,654,536	10,269,559
資産合計	36,756,507	38,596,734

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	477,747	605,503
短期借入金	9,482,427	11,659,979
1年内償還予定の社債	340,000	280,000
1年内返済予定の長期借入金	3,354,916	3,309,472
未払法人税等	193,205	100,112
前受金	165,883	119,312
アフターサービス保証引当金	13,964	10,781
匿名組合出資預り金	—	765,900
その他	835,286	847,163
流動負債合計	14,863,430	17,698,225
固定負債		
社債	840,000	560,000
長期借入金	9,862,549	9,115,486
資産除去債務	21,965	34,851
その他	505,203	552,453
固定負債合計	11,229,718	10,262,790
負債合計	26,093,149	27,961,016
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,467,106	2,467,106
利益剰余金	5,912,258	6,188,887
自己株式	△115	△300,078
株主資本合計	10,633,029	10,609,695
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,977	9,099
繰延ヘッジ損益	△677	—
その他の包括利益累計額合計	13,300	9,099
新株予約権	17,028	16,922
純資産合計	10,663,358	10,635,717
負債純資産合計	36,756,507	38,596,734

(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
売上高	36,981,221	37,863,347
売上原価	30,930,054	32,305,726
売上総利益	6,051,166	5,557,621
販売費及び一般管理費	4,378,186	4,448,913
営業利益	1,672,980	1,108,707
営業外収益		
受取利息	3,190	280
受取配当金	2,396	4,152
違約金収入	15,208	10,920
補助金収入	15,558	—
受取手数料	5,299	6,602
受取補償金	4,368	6,096
受取損害金	10,323	—
その他	12,893	13,072
営業外収益合計	69,239	41,125
営業外費用		
支払利息	283,312	323,549
支払手数料	80,742	56,564
その他	15,741	12,182
営業外費用合計	379,797	392,295
経常利益	1,362,423	757,536
特別利益		
固定資産売却益	4,461	66,213
新株予約権戻入益	—	106
ゴルフ会員権売却益	1,388	—
特別利益合計	5,850	66,319
特別損失		
固定資産処分損	5	12,009
投資有価証券評価損	135,613	48,830
特別損失合計	135,619	60,840
税金等調整前当期純利益	1,232,654	763,016
法人税、住民税及び事業税	426,430	253,876
法人税等調整額	△25,846	△12,977
法人税等合計	400,583	240,898
当期純利益	832,071	522,117
親会社株主に帰属する当期純利益	832,071	522,117

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
当期純利益	832,071	522,117
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,992	△4,877
繰延ヘッジ損益	588	677
その他の包括利益合計	△3,403	△4,200
包括利益	828,667	517,917
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	828,667	517,917
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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,253,695	2,467,023	5,383,871	△115	10,104,475
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	83	83			166
剰余金の配当			△303,684		△303,684
親会社株主に帰属する当期純利益			832,071		832,071
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	83	83	528,386	—	528,553
当期末残高	2,253,779	2,467,106	5,912,258	△115	10,633,029

	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	17,969	△1,265	16,703	17,039	10,138,218
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					166
剰余金の配当					△303,684
親会社株主に帰属する当期純利益					832,071
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,992	588	△3,403	△10	△3,413
当期変動額合計	△3,992	588	△3,403	△10	525,139
当期末残高	13,977	△677	13,300	17,028	10,663,358

当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,253,779	2,467,106	5,912,258	△115	10,633,029
当期変動額					
剰余金の配当			△245,488		△245,488
親会社株主に帰属する当期純利益			522,117		522,117
自己株式の取得				△299,963	△299,963
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	276,628	△299,963	△23,334
当期末残高	2,253,779	2,467,106	6,188,887	△300,078	10,609,695

	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	13,977	△677	13,300	17,028	10,663,358
当期変動額					
剰余金の配当					△245,488
親会社株主に帰属する当期純利益					522,117
自己株式の取得					△299,963
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,877	677	△4,200	△106	△4,306
当期変動額合計	△4,877	677	△4,200	△106	△27,640
当期末残高	9,099	—	9,099	16,922	10,635,717

(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,232,654	763,016
減価償却費	249,898	280,353
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△583	4,364
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	△5,865	△3,183
受取利息及び受取配当金	△5,587	△4,432
支払利息	283,312	323,549
新株予約権戻入益	—	△106
投資有価証券評価損益(△は益)	135,613	48,830
固定資産処分損益(△は益)	△4,456	△54,203
売上債権の増減額(△は増加)	△8,700	45,958
たな卸資産の増減額(△は増加)	230,780	△916,271
前渡金の増減額(△は増加)	△37,109	150,283
仕入債務の増減額(△は減少)	14,138	127,756
未収消費税等の増減額(△は増加)	△155,582	103,484
未払消費税等の増減額(△は減少)	△218,822	16,731
匿名組合出資預り金の増減額(△は減少)	—	765,900
その他の資産の増減額(△は増加)	△107,921	55,212
その他の負債の増減額(△は減少)	251,914	△73,316
小計	1,853,685	1,633,927
利息及び配当金の受取額	5,450	4,315
利息の支払額	△278,151	△309,769
法人税等の支払額	△483,891	△357,593
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,097,093	970,879
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	△282,505	△337,530
定期預金の払戻による収入	350,045	428,017
固定資産の取得による支出	△5,296,133	△2,213,744
固定資産の売却による収入	37,157	206,121
投資有価証券の取得による支出	△102,964	—
有価証券の償還による収入	—	100,173
貸付金の回収による収入	109,900	—
その他	△10	385
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,184,509	△1,816,577
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)	806,541	2,177,552
長期借入れによる収入	8,075,550	5,188,747
長期借入金の返済による支出	△4,908,146	△5,981,254
社債の発行による収入	500,000	—
社債の償還による支出	△240,000	△340,000
リース債務の返済による支出	△3,960	△8,492
新株予約権の行使による株式の発行による収入	156	—
自己株式の取得による支出	—	△298,030
配当金の支払額	△301,836	△245,277
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,928,304	493,245
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△159,111	△352,451
現金及び現金同等物の期首残高	5,203,391	5,044,280
現金及び現金同等物の期末残高	5,044,280	4,691,828

(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 6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

(株)インテリックス信用保証

(株)Intellex Funding

(株)FLIE

上記のうち、(株)FLIEについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(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)

(新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)

当連結会計年度に発生した新型コロナウイルス感染拡大の影響については、2021年5月期中も継続するものと想定しておりますが、現時点でのこの影響を合理的に算定することは困難であります。

当社グループでは、新型コロナウイルスの感染拡大による事業活動及び経営成績等への影響が2021年5月期中に徐々に収束するものと仮定し、たな卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大による影響や仮定設定は不確定要素が多く、今後の状況によっては、翌年度以降の連結財務諸表へ影響を与える可能性があります。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
建物及び構築物	1,230,469	742,395
土地	716,512	2,559,684
建設仮勘定	—	52,082
その他	7,719	—
計	1,954,701	3,354,162

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当連結会計年度 (2020年5月31日)
建物及び構築物	85,957	—
土地	322,810	—
計	408,768	—

(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・土地の売買及び賃貸事業やリースバック事業、不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品の販売事業、並びにリノベーション内装の請負事業等を「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 2018年6月1日 至 2019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	28,354,918	8,626,302	36,981,221	—	36,981,221
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	28,354,918	8,626,302	36,981,221	—	36,981,221
セグメント利益	877,760	1,384,039	2,261,800	△588,819	1,672,980
セグメント資産	13,398,598	17,983,422	31,382,020	5,374,487	36,756,507
その他の項目					
減価償却費	13,792	235,150	248,942	956	249,898
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	5,029	5,291,924	5,296,953	696	5,297,650

(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△588,819千円は、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5,374,487千円は、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 2019年6月1日 至 2020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	30,767,018	7,096,328	37,863,347	—	37,863,347
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	30,767,018	7,096,328	37,863,347	—	37,863,347
セグメント利益	932,531	807,897	1,740,428	△631,720	1,108,707
セグメント資産	15,548,033	18,381,059	33,929,092	4,667,642	38,596,734
その他の項目					
減価償却費	20,980	257,354	278,335	2,018	280,353
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,622	2,227,412	2,255,035	2,412	2,257,448

(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△631,720千円は、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4,667,642千円は、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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
1株当たり純資産額	1,191.93円	1,247.33円
1株当たり当期純利益金額	93.16円	60.82円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020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)	832,071	522,117
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)	832,071	522,117
期中平均株式数(株)	8,931,899	8,584,396
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)	－	－
(うち新株予約権(株))	(－)	(－)
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) 前連結会計年度及び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。