



2021年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年7月13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) 俊成 誠司
 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 2021年8月27日 配当支払開始予定日 2021年8月11日
 有価証券報告書提出予定日 2021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： 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年5月期の連結業績（2020年6月1日～2021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	%
2021年5月期	41,074	8.5	2,170	95.8	1,926	154.3	1,127	116.0
2020年5月期	37,863	2.4	1,108	△33.7	757	△44.4	522	△37.3

(注) 包括利益 2021年5月期 1,126百万円 (117.5%) 2020年5月期 517百万円 (△37.5%)

	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	%	%	%
2021年5月期	131.88	—	10.2	5.1	5.3
2020年5月期	60.82	—	4.9	2.0	2.9

(参考) 持分法投資損益 2021年5月期 ー百万円 2020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
2021年5月期	36,296	11,586	31.9	1,351.77
2020年5月期	38,596	10,635	27.5	1,247.33

(参考) 自己資本 2021年5月期 11,586百万円 2020年5月期 10,618百万円

(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
2021年5月期	10,153	△4,481	△4,381	5,982
2020年5月期	970	△1,816	493	4,691

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	%	%
2020年5月期	—	11.00	—	11.00	22.00	187	36.2	1.8
2021年5月期	—	11.00	—	24.00	35.00	300	26.5	2.7
2022年5月期(予想)	—	13.00	—	13.00	26.00		32.3	

3. 2022年5月期の連結業績予想（2021年6月1日～2022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)	19,350	△8.0	417	△22.7	274	△29.7	180	△20.6	21.09
通期	43,234	5.3	1,283	△40.9	1,004	△47.9	689	△38.9	80.39

※ 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）	2021年5月期	8,932,100株	2020年5月期	8,932,100株
② 期末自己株式数	2021年5月期	360,809株	2020年5月期	418,909株
③ 期中平均株式数	2021年5月期	8,552,196株	2020年5月期	8,584,396株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年5月期の個別業績（2020年6月1日～2021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	%
2021年5月期	39,724	9.9	2,469	143.5	2,206	241.6	1,082	147.5
2020年5月期	36,133	1.8	1,014	△34.9	645	△55.6	437	△54.5

	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
2021年5月期	126.59	—
2020年5月期	50.95	—

(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
2021年5月期	34,723	10,771	31.0	1,256.68
2020年5月期	37,362	9,865	26.4	1,156.91

(参考) 自己資本 2021年5月期 10,771百万円 2020年5月期 9,848百万円

※ 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

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	5
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	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	16

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（2020年6月1日～2021年5月31日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、個人消費、企業をはじめとする経済活動が停滞し、感染収束時期が依然として見通せない中、先行き不透明な状況が長期化しております。東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によりますと、首都圏の中古マンション市場は堅調に推移し、当事業年度（2020年6月～2021年5月）における成約件数は、前年同期に比べ15.4%増となりました。また、平均成約価格は、当事業年度12ヶ月連続で前年同月を上回る水準で推移いたしました。

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（リノベーションマンション事業）は、コロナ禍において業界全体として物件仕入情報の減少が見られ、当社の仕入件数も低い水準で推移しました。しかしながら、販売は根強い需要に支えられ堅調に推移し、当事業年度の販売件数は、前期に比べて84件増の1,420件（前期比6.3%増）となりました。エリア別では、地方主要都市が778件と前期を6.0%上回り、首都圏においても642件と前期を6.6%上回りました。一方、平均販売価格は、前期に比べ3.7%下回ることとなりました。それらの結果、リノベーションマンション事業の売上高は前期を2.3%上回る314億66百万円、売上総利益が前期を10.4%上回る44億29百万円となりました。

また、その他不動産事業においては、新型コロナウイルスの影響により、リノベーション内装事業の受注減や、ホテル等の宿泊事業の稼働率が低い状況で長く推移したことが収益を押し下げました。しかしながら、住みながらにして自宅を売却できるリースバックサービス「安住売却（あんばい）」における取得物件を対象とした不動産信託受益権の譲渡や、不動産小口化商品「アセットシェアリング三軒茶屋」が完売となりました。加えて、港区六本木の物件等その他不動産の売却により、収益を大きく押し上げることとなりました。これらによりまして、その他不動産事業の売上高は前期比35.4%増の96億7百万円、売上総利益が前期比65.8%増の25億61百万円となりました。

以上により、当連結会計年度における売上高は、410億74百万円（前期比8.5%増）となりました。また、営業利益は21億70百万円（同95.8%増）、経常利益は19億26百万円（同154.3%増）及び親会社株主に帰属する当期純利益は11億27百万円（同116.0%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〔リノベーションマンション事業〕）

当事業部門において、リノベーションマンションの販売件数が1,420件（前期比6.3%増）、平均販売価格が2,204万円（同3.7%減）となり、物件販売の売上高は312億99百万円（同2.4%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、オーナーチェンジ物件の売却に伴う保有件数の減少にともない1億42百万円（同20.1%減）となり、また、その他収入売上は24百万円（同34.9%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314億66百万円（同2.3%増）となり、営業利益は13億55百万円（同45.4%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、リースバック物件を対象とする不動産信託受益権の譲渡（19億円）や「アセットシェアリング三軒茶屋」（5億円）、港区六本木の物件（26億円）をはじめとするその他不動産の売却により、71億22百万円（同66.8%増）と大きく伸張しました。また、その他不動産による賃貸収入売上は9億16百万円（同4.2%減）、その他収入売上は内装事業やホテル宿泊事業の減収等により15億67百万円（同16.2%減）となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は96億7百万円（同35.4%増）となり、営業利益は15億61百万円（同93.3%増）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362億96百万円（前連結会計年度末比23億円減）、負債が247億9百万円（同32億51百万円減）、純資産は115億86百万円（同9億50百万円増）となりました。

(資産)

資産の主な減少要因は、現金及び預金が12億67百万円、前渡金が1億22百万円、有形固定資産がホテルLANDABOUT 東京をたな卸資産から振り替えたこと等により49億55百万円、投資有価証券が1億70百万円、投資その他の資産その他が3億円それぞれ増加した一方で、物件売却等の進展に伴い、たな卸資産が92億75百万円減少したこと等によるものであります。

(負債)

負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金が2億8百万円、未払法人税等が6億72百万円、その他流動負債が5億86百万円それぞれ増加した一方で、短期借入金が32億8百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金が3億12百万円、社債が2億50百万円、長期借入金が8億94百万円それぞれ減少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1億87百万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11億27百万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12億90百万円増加し、59億82百万円となりました。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、101億53百万円の収入超過（前連結会計年度は9億70百万円の収入超過）となりました。これは主に、売上債権の増加が1億45百万円、前渡金の増加が1億22百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金の減少額3億12百万円、その他資産の増加1億12百万円、法人税等の支払額1億85百万円があった一方で、税金等調整前当期純利益19億23百万円を計上し、減価償却費2億63百万円、たな卸資産の減少81億89百万円、未払消費税等の増加額4億63百万円、その他負債の増加1億98百万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、44億81百万円の支出超過（前連結会計年度は18億16百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入1億7百万円があった一方で、定期預金の預入による支出2億15百万円、固定資産の取得による支出41億92百万円、投資有価証券の取得による支出1億88百万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、43億81百万円の支出超過（前連結会計年度は4億93百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入による収入40億65百万円があった一方で、短期借入金の純減少額14億22百万円、長期借入金の返済による支出65億37百万円、社債の償還による支出2億80百万円、配当金の支払額1億87百万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

	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期
自己資本比率 (%)	29.0	27.5	31.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	15.9	11.5	18.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	21.8	25.7	2.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	3.9	3.0	38.2

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5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、建設コストの高止まりや販売価格の高騰が依然として継続することで供給戸数が低水準に止まる一方で、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が堅調に推移するものと見込んでおります。

長引く新型コロナウイルスの感染拡大の影響につきましては、当社グループの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、現段階では限定的であると想定しております。ホテル等宿泊事業におきましては、長期にわたり稼働率が低い状況で推移しておりますが、今後も不確定要素があるものの、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復するものと考えております。

2022年5月期における当社グループは、改めて企業理念（ミッション、ビジョン、バリュー、スローガン）の構築と社内浸透を図ることで、中長期的な視点での新たな取り組み、価値創造に努め、新市場の創出を行ってまいりたいと考えております。

当社グループの理念体系

- ミッション(MISSION)：人と社会と新しい価値をつなぎ、幸せをつくる
- ビジョン(VISION)：すべての人にリノベーションで豊かな生活を
- バリュー(VALUE)：Intellex Mind インテリックスが大切にしている11のこと
- スローガン(SLOGAN)：つぎの価値を測る。

※詳細につきましては、下記をご参照ください。

URL <https://www.intellex.co.jp/company/profile/slogan/>

リノベーション事業分野においては、中古マンションの仕入れ環境は依然として厳しいものの、堅調な市場を背景として、期中仕入れの強化により前期水準の販売を目指してまいります。また、他社との差別化を図る新たな取り組みといたしまして、住む人の健康、省エネルギー、経済的メリットを実現していく高気密・高断熱な省エネルギー「E C O C U B E (エコキューブ)」を採用したマンションを発売いたします。

一方、ソリューション事業分野においては、リースバック「安住売却〈あんばい〉」事業の仕入強化と共に、前期に引き続き不動産信託受益権を積極的に活用することで計画的に収益化を図っていきたいと考えております。

2022年5月期の業績予想は、下記の通りです。

(売上高)

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、販売件数1,400件（前期比20件減）、平均販売価格2,234万円（同1.4%増）により、売上高は312億80百万円（同0.1%減）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、90億52百万円（同27.1%増）を計画しており、その内、リースバック物件を対象とする不動産信託受益権の譲渡により45億円（同136.9%増）を見込んでおります。また、その他収入として、リノベーション内装事業により15億20百万円（同16.3%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5.3%増の432億34百万円を予想しております。

(営業利益)

リノヴェックスマンション事業においては、前期水準の売上総利益を見込んでおります。一方で、その他不動産事業において、前期の港区六本木の物件売却による利益寄与が大きかった反動もあり、連結での売上総利益は前期比6.3%減の65億53百万円を予想しております。また、業容拡大に伴う人員増強により人件費が増加し、加えて、新事業分野への先行投資、広告宣伝費等の増加等によりまして、販売費及び一般管理費は前期比9.3%増の52億69百万円を見込み、その結果、営業利益は前期比40.9%減の12億83百万円を予想しております。

(経常利益)

営業外収益は前期比47百万円減の47百万円を見込み、また、営業外費用は前期比12百万円減の3億26百万円を見込み、その結果、経常利益は、前期比47.9%減の10億4百万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)

特別利益及び損失の計画はなく、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期比38.9%減の6億89百万円を予想しております。

当社グループでは、中長期的な視野に立ったサステナブル（持続可能性）な企業経営を目指しており、創立以来実践してまいりました「住まいのサーキュラーエコノミー（循環型経済）」のビジネスモデルを更に強化してまいります。加えて、新たに環境・エネルギー・健康に配慮したリノベーション「ECOCUBE（エコキューブ）」の積極的な導入など、サステナブルな取り組みを随時進めていくことによりまして、社会が抱える様々な課題の解決と企業価値の向上に努めてまいります。

当社グループが貢献していきたいSDGsのGoals



(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。

2021年5月期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24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35円となり、配当性向は26.5%となりました。

また、次期（2022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13円とし、1株当たりの年間配当は26円を予定しております。これにより、予想配当性向は32.3%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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,947,240	6,215,018
売掛金	62,387	207,492
販売用不動産	20,383,937	11,166,795
仕掛販売用不動産	2,534,851	2,476,063
前渡金	198,565	320,810
その他	204,791	178,730
貸倒引当金	△4,599	△5,338
流動資産合計	28,327,174	20,559,573
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,132,051	5,499,173
減価償却累計額	△791,291	△953,754
建物及び構築物 (純額)	2,340,760	4,545,419
土地	6,261,253	9,002,290
リース資産	131,285	99,733
減価償却累計額	△62,695	△51,647
リース資産 (純額)	68,590	48,086
建設仮勘定	19,075	44,311
その他	103,441	105,398
減価償却累計額	△81,635	△78,377
その他 (純額)	21,806	27,020
有形固定資産合計	8,711,487	13,667,127
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	53,695	50,991
無形固定資産合計	518,602	515,897
投資その他の資産		
投資有価証券	167,210	338,093
繰延税金資産	159,990	203,936
その他	717,363	1,018,326
貸倒引当金	△5,094	△6,655
投資その他の資産合計	1,039,470	1,553,700
固定資産合計	10,269,559	15,736,726
資産合計	38,596,734	36,296,299

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	605,503	548,524
短期借入金	11,659,979	8,451,683
1年内償還予定の社債	280,000	250,000
1年内返済予定の長期借入金	3,309,472	3,517,747
未払法人税等	100,112	772,385
前受金	119,312	168,643
アフターサービス保証引当金	10,781	14,150
匿名組合出資預り金	765,900	453,677
その他	847,163	1,434,130
流動負債合計	17,698,225	15,610,941
固定負債		
社債	560,000	310,000
長期借入金	9,115,486	8,221,393
資産除去債務	34,851	36,222
その他	552,453	531,354
固定負債合計	10,262,790	9,098,969
負債合計	27,961,016	24,709,911
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	2,453,834
利益剰余金	6,188,887	7,128,783
自己株式	△300,078	△257,886
株主資本合計	10,609,695	11,578,511
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,099	7,876
その他の包括利益累計額合計	9,099	7,876
新株予約権	16,922	—
純資産合計	10,635,717	11,586,387
負債純資産合計	38,596,734	36,296,299

(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
売上高	37,863,347	41,074,272
売上原価	32,305,726	34,082,675
売上総利益	5,557,621	6,991,597
販売費及び一般管理費	4,448,913	4,820,701
営業利益	1,108,707	2,170,896
営業外収益		
受取利息	280	108
受取配当金	4,152	9,086
違約金収入	10,920	9,770
補助金収入	—	13,631
受取手数料	6,602	5,951
受取補償金	6,096	18,783
その他	13,072	37,063
営業外収益合計	41,125	94,394
営業外費用		
支払利息	323,549	265,829
支払手数料	56,564	57,731
その他	12,182	15,369
営業外費用合計	392,295	338,931
経常利益	757,536	1,926,358
特別利益		
固定資産売却益	66,213	14,229
新株予約権戻入益	106	16,922
特別利益合計	66,319	31,152
特別損失		
固定資産処分損	12,009	7,433
投資有価証券評価損	48,830	26,082
特別損失合計	60,840	33,515
税金等調整前当期純利益	763,016	1,923,995
法人税、住民税及び事業税	253,876	842,691
法人税等調整額	△12,977	△46,530
法人税等合計	240,898	796,160
当期純利益	522,117	1,127,834
親会社株主に帰属する当期純利益	522,117	1,127,834

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
当期純利益	522,117	1,127,834
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,877	△1,223
繰延ヘッジ損益	677	—
その他の包括利益合計	△4,200	△1,223
包括利益	517,917	1,126,611
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	517,917	1,126,611
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 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

当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021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	6,188,887	△300,078	10,609,695
当期変動額					
剰余金の配当			△187,938		△187,938
親会社株主に帰属する当期純利益			1,127,834		1,127,834
自己株式の処分		△13,272		42,192	28,919
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△13,272	939,896	42,192	968,816
当期末残高	2,253,779	2,453,834	7,128,783	△257,886	11,578,511

	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	9,099	—	9,099	16,922	10,635,717
当期変動額					
剰余金の配当					△187,938
親会社株主に帰属する当期純利益					1,127,834
自己株式の処分					28,919
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,223		△1,223	△16,922	△18,146
当期変動額合計	△1,223	—	△1,223	△16,922	950,669
当期末残高	7,876	—	7,876	—	11,586,387

(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021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	763,016	1,923,995
減価償却費	280,353	263,279
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4,364	2,299
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	△3,183	3,369
受取利息及び受取配当金	△4,432	△9,195
支払利息	323,549	265,829
新株予約権戻入益	△106	△16,922
株式報酬費用	—	6,383
投資有価証券評価損益 (△は益)	48,830	26,082
固定資産処分損益 (△は益)	△54,203	△6,795
売上債権の増減額 (△は増加)	45,958	△145,105
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△916,271	8,189,617
前渡金の増減額 (△は増加)	150,283	△122,244
仕入債務の増減額 (△は減少)	127,756	△56,979
未収消費税等の増減額 (△は増加)	103,484	27,642
未払消費税等の増減額 (△は減少)	16,731	463,280
匿名組合出資預り金の増減額 (△は減少)	765,900	△312,222
その他の資産の増減額 (△は増加)	55,212	△112,305
その他の負債の増減額 (△は減少)	△73,316	198,626
小計	1,633,927	10,588,635
利息及び配当金の受取額	4,315	9,195
利息の支払額	△309,769	△258,158
法人税等の支払額	△357,593	△185,774
営業活動によるキャッシュ・フロー	970,879	10,153,896
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	△337,530	△215,333
定期預金の払戻による収入	428,017	107,835
固定資産の取得による支出	△2,213,744	△4,192,990
固定資産の売却による収入	206,121	72,260
投資有価証券の取得による支出	—	△188,523
有価証券の償還による収入	100,173	—
その他	385	△64,878
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,816,577	△4,481,629
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)	2,177,552	△1,422,695
長期借入れによる収入	5,188,747	4,065,700
長期借入金の返済による支出	△5,981,254	△6,537,119
社債の償還による支出	△340,000	△280,000
リース債務の返済による支出	△8,492	△20,392
自己株式の取得による支出	△298,030	—
配当金の支払額	△245,277	△187,480
財務活動によるキャッシュ・フロー	493,245	△4,381,987
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△352,451	1,290,279
現金及び現金同等物の期首残高	5,044,280	4,691,828
現金及び現金同等物の期末残高	4,691,828	5,982,108

(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 7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

(株)インテリックスTEI

上記のうち、(株)インテリックスTEI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 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。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2020年7月15日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しの一環として、当社の業務執行取締役の報酬と業績との連動性を高め、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与するとともに、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的として、新たに業績連動型賞与を現行報酬枠に組み入れるとともに譲渡制限付株式報酬制度の導入を決議し、2020年8月27日の定時株主総会に付議し承認可決されました。

また、2020年9月8日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を決議し、2020年10月1日に払込手続きが完了いたしました。

(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)

新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、主たる事業である中古マンション再生流通事業に対する影響は限定的であるものと仮定しておりますが、一方でホテル等宿泊事業については、今後も感染症の影響があるものと仮定しております。

当社グループでは、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が、新型コロナウイルス感染症の影響は、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復し、2023年5月期末までに収束するものと仮定し、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症の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、見積りと異な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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
建物及び構築	742,395	474,151
土地	2,559,684	1,179,611
建設仮勘定	52,082	—
計	3,354,162	1,653,763

(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 (2020年5月31日)	当連結会計年度 (2021年5月31日)
建物及び構築物	—	1,403,723
土地	—	1,336,351
計	—	2,740,074

(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であります。

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 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。

当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021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	31,466,883	9,607,388	41,074,272	—	41,074,272
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	31,466,883	9,607,388	41,074,272	—	41,074,272
セグメント利益	1,355,560	1,561,603	2,917,164	△746,267	2,170,896
セグメント資産	10,790,636	19,565,883	30,356,520	5,939,779	36,296,299
その他の項目					
減価償却費	22,233	237,603	259,836	3,442	263,279
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	50,028	4,136,438	4,186,466	8,146	4,194,613

(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△746,267千円は、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5,939,779千円は、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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
1株当たり純資産額	1,247.33円	1,351.77円
1株当たり当期純利益金額	60.82円	131.88円

(注) 1. 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。

2. 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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021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)	522,117	1,127,834
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)	522,117	1,127,834
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,584,396	8,552,196
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、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。当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。