



平成26年5月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年7月14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26年8月26日 配当支払開始予定日 平成26年8月11日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年8月26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26年5月期の連結業績(平成25年6月1日～平成26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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年5月期	26,381	2.1	1,497	96.6	1,138	256.3	813	356.7
25年5月期	25,836	△6.3	761	44.0	319	—	178	—

(注) 包括利益 26年5月期 806百万円 (338.9%) 25年5月期 183百万円 (—%)

	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	%	%	%
26年5月期	103.86	102.87	11.7	6.0	5.7
25年5月期	23.60	23.50	3.0	1.6	2.9

(参考) 持分法投資損益 26年5月期 一百万円 25年5月期 一百万円

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
26年5月期	19,963	7,868	39.4	893.83
25年5月期	18,037	6,087	33.5	800.80

(参考) 自己資本 26年5月期 7,864百万円 25年5月期 6,051百万円

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

(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
26年5月期	672	392	541	2,841
25年5月期	3,461	△181	△2,936	1,234

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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年5月期	—	0.00	—	1,000.00	75	42.4	1.2
26年5月期	—	1,400.00	—	14.00	226	27.0	3.3
27年5月期(予想)	—	10.00	—	10.00	20.00	31.7	

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、平成26年5月期期末及び平成27年5月期(予想)の1株当たり配当金については、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

3. 平成27年5月期の連結業績予想(平成26年6月1日～平成27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		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)	12,547	△6.2	445	△36.0	277	△46.7	177	△48.3	20.11
通期	27,259	3.3	1,215	△18.8	870	△23.6	557	△31.4	63.16

※ 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）	26年5月期	8,798,300株	25年5月期	7,556,900株
② 期末自己株式数	26年5月期	35株	25年5月期	—株
③ 期中平均株式数	26年5月期	7,828,238株	25年5月期	7,543,600株

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年5月期の個別業績（平成25年6月1日～平成26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	%
26年5月期	25,656	0.8	1,385	77.0	1,066	186.5	766	266.6
25年5月期	25,452	△7.3	782	92.5	372	—	209	—

	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
26年5月期	97.89	96.96
25年5月期	27.71	27.59

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
26年5月期	18,867	7,064	37.4	802.42
25年5月期	17,344	5,329	30.5	700.55

(参考) 自己資本 26年5月期 7,059百万円 25年5月期 5,293百万円

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

※ 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、会社の経営上重要な事項	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(表示方法の変更)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(賃貸等不動産関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
(開示の省略)	27
5. 個別財務諸表	28
(1) 貸借対照表	28
(2) 損益計算書	30
(3) 株主資本等変動計算書	31
6. その他	33
(1) 役員の変動	33
(2) 仕入及び販売の状況	33

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25年6月1日～平成26年5月31日)におけるわが国経済は、「アベノミクス」による景気刺激策や消費税増税前の駆け込み需要等が、企業業績や個人消費を押し上げ、景気の回復基調が続いておりましたが、4月の消費税の引き上げ以降、反動減により景気が若干弱含む状況となりました。

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、当該期間における成約件数は前期比6.9%増と伸長し、総じて活発な取引となりました。また、成約価格は、17ヶ月連続(平成25年1月～平成26年5月)で前年同月を上回って推移しました。

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(リノベーションマンション事業)の販売は、平均販売価格が前期に比べ4.0%上回ったものの、採算性を重視した厳選仕入れを行ったことから、当期の販売件数は、前期比87件減の1,037件となりました。その結果、当該売上高は、225億90百万円(前期比4.0%減)となりました。しかしながら、その他不動産事業において、新築分譲マンション「リシャール目黒碑文谷」の引き渡しを完了し、また、オフィスビルの売却等により全体売上を押し上げ、連結での売上高は、前期比2.1%増の263億81百万円となりました。

利益面におきましては、リノベーションマンション販売における厳選仕入れが奏功し、連結での売上総利益率が15.2%と前期に比べて3.3ポイント改善し営業利益が伸びました。加えて、営業外費用が、物件取得のための借入調達コストの低減努力等により、前期に比べ17.8%減少したことで、経常利益が大幅に増加しました。さらに、固定資産として保有しておりましたオフィスビルの売却による特別利益(1億35百万円)が、当期純利益の押し上げに寄与しました。

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263億81百万円(前年同期比2.1%増)となり、営業利益が14億97百万円(同96.6%増)、経常利益11億38百万円(同256.3%増)、当期純利益8億13百万円(同356.7%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1,037件(前期比87件減)、平均販売価格が2,178万円(同4.0%増)となり、物件販売の売上高は、225億90百万円(同4.0%減)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、2億14百万円(同11.5%減)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、228億44百万円(同4.1%減)となりましたが、営業利益は、収益性の改善により大きく伸長し13億93百万円(同68.2%増)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門において、新築分譲マンション「リシャール目黒碑文谷」の物件引き渡し、及びオフィスビル等の売却があったことで、物件販売による売上高は24億42百万円(前期比96.8%増)と大きく伸長いたしました。また、その他不動産による賃貸収入売上は4億6百万円(前期比5.8%減)、その他収入売上は、個人や法人からのリノベーション内装工事請負事業の増加等により、6億87百万円(同93.8%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は35億36百万円(同74.4%増)、営業利益は4億93百万円(同49.8%増)となりました。

② 次期(平成26年6月1日～平成27年5月31日)の見通し

今後のわが国経済は、消費税の引き上げにより一時的な減速も想定されますが、総じて堅調に推移するものと考えております。

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、とりわけ郊外においてマンション着工戸数の減少が顕著となり、今後の供給戸数の減少が懸念されております。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、今後の市場拡大を睨んだ新規参入や競合が激化するものと想定しております。

当社グループといたしましては、主たる事業であります中古マンション再生流通事業(リノベーションマンション事業)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(札幌、名古屋、大阪、福岡)に事業エリアを広げることで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、新築分譲マンション事業の「横浜元町プロジェクト」が、今秋着工予定で来期(平成28年5月期)の売上計上を目指しております。そして、リノベーション内装請負事業では、同業他社である買取再販事業会社や個人からの受注を拡げて、中期的には収益の柱に育ててい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27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、前期比14.8%増の1,190件、売上高は前期比9.5%増の247億30百万円を見込んでおります。また、リノベーション内装請負事業の売上高を前期比43.9%増の8億97百万円を見込んでおります。

なお、今期は新築分譲マンション「リシャール」シリーズの販売予定がないこと等、その他不動産による物件販売が前期比63.2%減少すること等を勘案し、売上高合計では、前期比3.3%増の272億59百万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の物件販売による売上総利益率は、前期比0.8ポイント低下の12.9%と、より慎重に設定し、連結での売上総利益の合計では、前期比1.4%増の40億54百万円を予想しております。

そして、売上高の増加に伴う販売費の増加や事業エリアの拡大等に向けた営業人員の増強等により、販売費及び一般管理費を前期比13.4%増(3億36百万円増)で見込み、営業利益合計は、前期比18.8%減(2億81百万円減)の12億15百万円を予想しております。

(経常利益)

有利子負債関連費用は、前期同水準を見込み、経常利益は、前期比23.6%減(2億68百万円減)の8億70百万円を予想しております。

(当期純利益)

今期の特別利益の計画はなく(前期の特別利益は1億35百万円)、当期純利益は、前期比31.4%減(2億55百万円減)の5億57百万円を予想しております。

平成27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26年5月期 (実績)		平成27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	22,590	85.6%	24,730	90.7%	2,139	9.5%
	賃貸収入	214	0.8%	187	0.7%	△27	△12.9%
	その他収入	38	0.1%	84	0.3%	46	118.8%
	小 計	22,844	86.6%	25,002	91.7%	2,158	9.4%
その他不動産事業	物件販売	2,442	9.3%	900	3.3%	△1,542	△63.2%
	賃貸収入	406	1.5%	399	1.5%	△7	△1.9%
	その他収入	687	2.6%	958	3.5%	270	39.4%
	小 計	3,536	13.4%	2,257	8.3%	△1,279	△36.2%
売上高		26,381	100.0%	27,259	100.0%	878	3.3%
売上総利益		4,000	15.2%	4,054	14.9%	54	1.4%
販売費及び一般管理費		2,502	9.5%	2,839	10.4%	336	13.4%
営業利益		1,497	5.7%	1,215	4.5%	△281	△18.8%
経常利益		1,138	4.3%	870	3.2%	△268	△23.6%
当期純利益		813	3.1%	557	2.0%	△255	△31.4%

※その他不動産事業は、新築分譲マンション、ビル、戸建、土地等に係る売上高を計上しております。

※その他不動産事業のその他収入は、リノベーション内装請負事業等に係る売上高を計上しております。

(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199億63百万円（前連結会計年度末比19億25百万円増）、負債が120億95百万円（同1億44百万円増）、純資産は78億68百万円（同17億81百万円増）となりました。

資産の主な増加要因は、有形固定資産がオフィスビルの売却等により7億68百万円減少した一方で、現金及び預金が19億98百万円、たな卸資産が6億67百万円、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、長期借入金が7億96百万円、1年内返済予定の長期借入金5億7百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金9億25百万円、買掛金3億35百万円、未払法人税等3億27百万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1億78百万円の減少があった一方で、当期純利益8億13百万円計上したこと、平成26年2月の公募増資や自己株式の処分により資本金が5億40百万円、資本剰余金が6億44百万円それぞれ増加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16億7百万円増加し、28億41百万円となりました。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、6億72百万円の収入超過（前連結会計年度は34億61百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益12億72百万円を計上した一方で、たな卸資産が6億93百万円増加したこと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、3億92百万円の収入超過（前連結会計年度は1億81百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出5億37百万円、固定資産の取得による支出2億3百万円、投資有価証券の取得による支出1億87百万円があった一方で、固定資産の売却による収入11億17百万円、定期預金の払戻による収入1億66百万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、5億41百万円の収入超過（前連結会計年度は29億36百万円の支出超過）となりました。これは主に、株式の発行による収入9億78百万円、自己株式処分による収入2億85百万円、短期借入金の純増加額9億25百万円、長期借入れによる収入10億51百万円があった一方で、長期借入金の返済による支出23億55百万円、自己株式の取得による支出1億81百万円、配当金の支払いによる支出1億78百万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24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期
自己資本比率 (%)	28.2	33.5	39.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	10.2	19.8	36.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	7.7	3.1	15.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	3.4	9.0	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。

(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、中期的な目標配当性向(連結)を30%以上としております。

当期(平成26年5月期)の期末配当金につきましては、業績の伸長を踏まえ、1株当たり14円とさせていただきます。

また、次期(平成27年5月期)の配当金につきましては、業績見通しを勘案し、1株当たり中間配当10円、期末配当10円を予定しております。これにより、予想配当性向は31.7%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26年7月14日)現在において当社グループが判断したものであります。

① 競合及び価格競争について

当社グループの主な営業エリアである東京都区内及び神奈川県横浜市内は、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26年5月期末で58.3%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
㈱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15日まで	建築士法第26条
㈱インテリックス 空間設計	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24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期
期末有利子負債残高(A)	13,595,682	10,685,046	10,264,090
期末総資産額(B)	20,787,997	18,037,882	19,963,845
有利子負債依存度(A/B)	65.4%	59.2%	51.4%

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。しかしながら、販売用不動産のうち主にオフィスビル等賃貸収入がある一部の物件については、昨今の不動産市況及び経済環境の悪化等の影響を受け、保有期間が長期化したものが存在しております。また、返済期を迎える販売用不動産及び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。

なお、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2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）により構成されております。

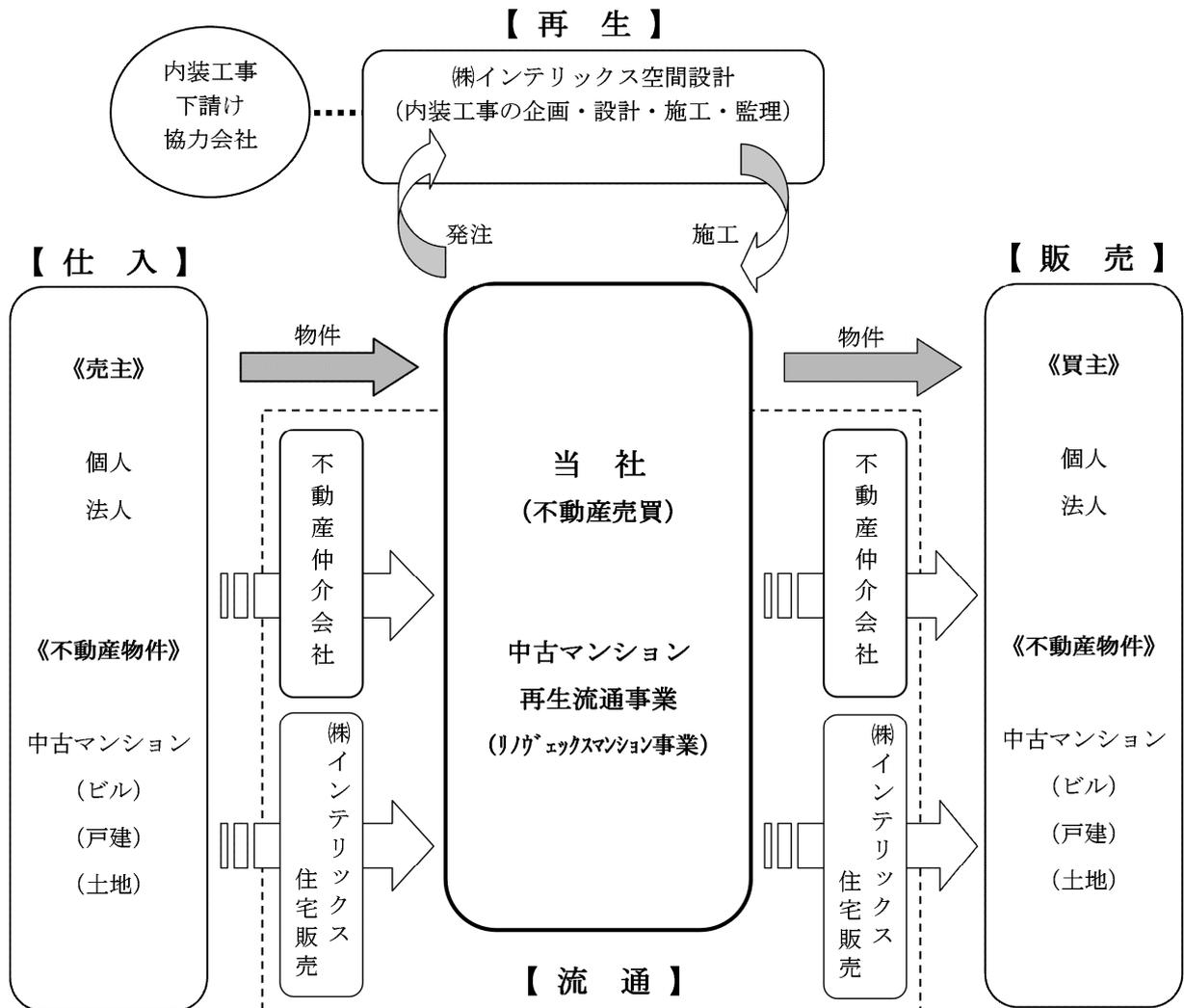
当社グループは、主に首都圏エリア（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）において、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」を主たる事業としております。（「リノヴェックス」は当社の登録商標です。）毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション（再生）」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目的としております。

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リノヴェックス内装を施した上で、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を営んでおります。

当社グループ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

経営の健全化を重視し、自己資本比率、経常利益率、1株当たり当期純利益など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、連結自己資本比率は前期の33.5%に対して当期39.4%、連結経常利益率は前期の1.2%に対して当期4.3%、連結1株当たり当期純利益が前期の23円60銭(注)に対して当期103円86銭となっております。なお、当社グループは、これらの経営指標の向上に向けて、財務体質及び収益力の改善に努めてまいります。

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。

(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ベーション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、収益力の向上に向けて、経営効率の改善及び利益管理の徹底、並びに経営基盤を強固なものとするため、財務体質及び経営管理体制の強化に努めてまいります。

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. 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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,372,065	※1 3,370,127
売掛金	10,241	39,011
販売用不動産	※1, ※2 8,257,931	※1, ※2 8,274,737
仕掛販売用不動産	※1 2,719,913	※1 3,370,580
前渡金	187,628	163,423
繰延税金資産	192,177	120,284
その他	153,830	169,937
貸倒引当金	△2,581	△1,617
流動資産合計	12,891,206	15,506,484
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,291,403	1,448,105
減価償却累計額	△306,925	△305,034
建物及び構築物(純額)	※1 984,478	※1 1,143,071
土地	※1 3,065,508	※1 2,214,056
リース資産	45,192	45,192
減価償却累計額	△11,298	△22,596
リース資産(純額)	33,894	22,596
その他	140,544	68,069
減価償却累計額	△58,064	△49,636
その他(純額)	※1 82,480	※1 18,433
有形固定資産合計	4,166,361	3,398,157
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,758	3,881
無形固定資産合計	472,422	471,544
投資その他の資産		
投資有価証券	65,490	159,640
繰延税金資産	28,141	7,669
その他	430,040	436,236
貸倒引当金	△15,779	△15,887
投資その他の資産合計	507,891	587,658
固定資産合計	5,146,675	4,457,360
資産合計	18,037,882	19,963,845

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	249,528	584,615
短期借入金	※1 5,717,293	※1 6,642,958
1年内償還予定の社債	35,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,532,390	※1 1,024,861
リース債務	7,569	7,569
未払法人税等	36,249	363,990
前受金	94,784	81,891
アフターサービス保証引当金	16,313	11,061
その他	443,052	396,800
流動負債合計	8,132,180	9,148,748
固定負債		
社債	145,000	110,000
長期借入金	※1 3,232,023	※1 2,435,501
リース債務	15,770	8,200
資産除去債務	14,935	14,957
その他	410,497	377,880
固定負債合計	3,818,227	2,946,538
負債合計	11,950,407	12,095,287
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,662,826	2,203,138
資本剰余金	1,771,675	2,416,466
利益剰余金	2,623,906	3,258,052
自己株式	-	△37
株主資本合計	6,058,408	7,877,620
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△5,920	△12,440
繰延ヘッジ損益	△939	△1,020
その他の包括利益累計額合計	△6,859	△13,460
新株予約権	35,926	4,397
純資産合計	6,087,474	7,868,557
負債純資産合計	18,037,882	19,963,845

(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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
売上高	25,836,613	26,381,304
売上原価	※1 22,773,145	※1 22,381,170
売上総利益	3,063,467	4,000,134
販売費及び一般管理費	※2 2,301,787	※2 2,502,775
営業利益	761,680	1,497,359
営業外収益		
受取利息	210	229
受取配当金	1,851	2,161
投資有価証券売却益	—	6,951
違約金収入	13,743	9,611
業務受託料	5,400	5,400
補助金収入	700	—
受取手数料	1,962	3,471
その他	9,058	3,585
営業外収益合計	32,928	31,411
営業外費用		
支払利息	383,375	292,789
支払手数料	69,912	81,597
株式交付費	—	11,007
その他	21,881	5,214
営業外費用合計	475,168	390,609
経常利益	319,440	1,138,161
特別利益		
固定資産売却益	1,329	135,323
新株予約権戻入益	1,818	357
特別利益合計	3,147	135,680
特別損失		
固定資産処分損	※3 9,150	※3 1,499
投資有価証券評価損	9,999	—
特別損失合計	19,150	1,499
税金等調整前当期純利益	303,436	1,272,342
法人税、住民税及び事業税	24,532	363,720
法人税等調整額	100,887	95,607
法人税等合計	125,420	459,327
少数株主損益調整前当期純利益	178,016	813,014
当期純利益	178,016	813,014

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	178,016	813,014
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,660	△6,520
繰延ヘッジ損益	△939	△80
その他の包括利益合計	5,720	△6,600
包括利益	183,736	806,414
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	183,736	806,414
少数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24年6月1日 至 平成25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	株主資本合計
当期首残高	1,659,586	1,768,435	2,445,889	5,873,911
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)	3,240	3,240		6,480
当期純利益			178,016	178,016
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	3,240	3,240	178,016	184,497
当期末残高	1,662,826	1,771,675	2,623,906	6,058,408

	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	△12,580	—	△12,580	39,950	5,901,282
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					6,480
当期純利益					178,016
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,660	△939	5,720	△4,024	1,695
当期変動額合計	6,660	△939	5,720	△4,024	186,192
当期末残高	△5,920	△939	△6,859	35,926	6,087,474

当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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	1,662,826	1,771,675	2,623,906	—	6,058,408
当期変動額					
新株の発行	494,536	494,536			989,072
新株の発行(新株予約権の行使)	45,775	45,775			91,551
剰余金の配当			△178,868		△178,868
当期純利益			813,014		813,014
自己株式の取得				△180,648	△180,648
自己株式の処分		104,479		180,610	285,090
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	540,312	644,791	634,146	△37	1,819,212
当期末残高	2,203,138	2,416,466	3,258,052	△37	7,877,620

	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	△5,920	△939	△6,859	35,926	6,087,474
当期変動額					
新株の発行					989,072
新株の発行(新株予約権の行使)					91,551
剰余金の配当					△178,868
当期純利益					813,014
自己株式の取得					△180,648
自己株式の処分					285,090
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,520	△80	△6,600	△31,528	△38,129
当期変動額合計	△6,520	△80	△6,600	△31,528	1,781,082
当期末残高	△12,440	△1,020	△13,460	4,397	7,868,557

(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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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	303,436	1,272,342
減価償却費	60,161	62,670
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△654	△856
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	△654	△5,252
受取利息及び受取配当金	△2,062	△2,390
支払利息	383,375	292,789
株式交付費	—	11,007
新株予約権戻入益	△1,818	△357
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△6,951
投資有価証券評価損益(△は益)	9,999	—
固定資産売却損益(△は益)	△1,329	△135,323
固定資産処分損益(△は益)	9,150	1,499
売上債権の増減額(△は増加)	4,714	△29,270
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,176,869	△693,048
前渡金の増減額(△は増加)	△53,828	24,205
仕入債務の増減額(△は減少)	△60,725	335,087
未収消費税等の増減額(△は増加)	△4,098	△54,903
未払消費税等の増減額(△は減少)	34,254	△83,163
その他の資産の増減額(△は増加)	30,065	△30,885
その他の負債の増減額(△は減少)	△15,744	793
小計	3,871,112	957,992
利息及び配当金の受取額	2,062	2,390
利息の支払額	△366,854	△265,352
法人税等の支払額	△44,431	△22,582
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,461,888	672,447
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	△308,003	△537,515
定期預金の払戻による収入	129,459	166,000
固定資産の取得による支出	△778,848	△203,070
固定資産の売却による収入	785,362	1,117,991
投資有価証券の取得による支出	—	△187,267
投資有価証券の売却による収入	—	90,347
貸付けによる支出	△500	△6,219
貸付金の回収による収入	916	5,244
その他	△9,675	△52,609
投資活動によるキャッシュ・フロー	△181,288	392,902

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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)	△1,672,556	925,665
長期借入れによる収入	3,076,500	1,051,000
長期借入金の返済による支出	△4,302,919	△2,355,051
社債の償還による支出	△35,000	△35,000
リース債務の返済による支出	△6,938	△7,569
ストックオプションの行使による収入	4,274	60,380
株式の発行による収入	—	978,065
自己株式の取得による支出	—	△181,835
自己株式の処分による収入	—	285,090
配当金の支払額	△306	△178,747
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,936,946	541,996
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	343,653	1,607,346
現金及び現金同等物の期首残高	890,850	1,234,503
現金及び現金同等物の期末残高	1,234,503	2,841,850

(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 2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

(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. 会計処理基準に関する事項

(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)については定額法、その他は定率法によりしております。

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りしております。

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

均等償却によりしております。

(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。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取手数料」は、営業外収益の総額の10分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた11,021千円は、「受取手数料」1,962千円、「その他」9,058千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
現金及び預金	20,000千円	220,000千円
販売用不動産	7,890,732	7,210,209
仕掛販売用不動産	2,544,292	3,094,676
建物及び構築物	948,474	1,079,876
土地	3,010,500	1,523,207
借地権	467,663	467,663
その他	1,055	380
計	14,882,719	13,596,013

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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
短期借入金	5,617,293千円	6,048,058千円
1年内返済予定の長期借入金	1,490,106	972,709
長期借入金	3,084,111	2,278,442
計	10,191,510	9,299,209

※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25年5月31日)	当連結会計年度 (平成26年5月31日)
販売用不動産	4,500,401千円	2,943,308千円

(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24年6月1日 至平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自平成25年6月1日 至平成26年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	251,292千円	107,662千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	△369,329	△179,711
計	△118,036	△72,048

※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24年6月1日 至平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自平成25年6月1日 至平成26年5月31日)
販売仲介手数料	658,299千円	661,783千円
給与及び手当	766,033	824,362
貸倒引当金繰入額	313	643

※3 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24年6月1日 至平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自平成25年6月1日 至平成26年5月31日)
建物及び構築物	7,718千円	223千円
その他	1,432	1,275
計	9,150	1,499

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	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)
普通株式	75,427	142	—	75,569

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	35,926
合計		—	—	—	—	—	35,926

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年7月12日 取締役会	普通株式	75,569	1,000	平成25年5月31日	平成25年8月12日

当連結会計年度(自平成25年6月1日至平成26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、2	75,569	8,722,731	—	8,798,300
合計	75,569	8,722,731	—	8,798,300
自己株式				
普通株式(注)1、3、4	—	300,035	300,000	35
合計	—	300,035	300,000	35

- (注) 1. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。
 2. 普通株式の発行済株式総数の増加8,722,731株は、株式分割により7,601,715株、公募増資により850,000株、第三者割当増資により190,800株及び新株予約権を80,216株行使したことによるものであります。
 3. 普通株式の自己株式の株式数の増加300,035株は、株主総会決議による自己株式の取得により3,000株、株式分割により297,000株、単元未満株式を35株買取ったことによるものであります。
 4. 普通株式の自己株式の株式数の減少300,000株は、公募により自己株式を処分したものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	4,397
合計		—	—	—	—	—	4,397

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25年7月12日取締役会	普通株式	75,569	1,000	平成25年5月31日	平成25年8月12日
平成26年1月9日取締役会	普通株式	103,299	1,400	平成25年11月30日	平成26年2月10日

(注) 1株当たり配当金については、基準日が平成25年5月31日と平成25年11月30日であるため、平成25年12月1日付の株式分割(1:100)については加味していません。

(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26年7月14日取締役会	普通株式	123,175	利益剰余金	14	平成26年5月31日	平成26年8月11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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
現金及び預金勘定	1,372,065千円	3,370,127千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△137,561	△528,277
現金及び現金同等物	1,234,503	2,841,850

(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167,391千円（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183,920千円（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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,417,147	4,214,288
期中増減額	797,140	△765,282
期末残高	4,214,288	3,449,005
期末時価	3,695,798	3,243,885

- (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(761,465千円)及び自社使用不動産を賃貸不動産に振り替えたことによる増加(847,085千円)であり、主な減少額は不動産売却(774,374千円)及び減価償却(39,154千円)であります。当連結会計年度の主な減少額は不動産売却(929,576千円)及び減価償却(40,735千円)であり、主な増加額は不動産取得(179,411千円)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。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業」を主な事業とし、それ以外にビル・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24年6月1日至平成25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	23,808,873	2,027,739	25,836,613	—	25,836,613
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	23,808,873	2,027,739	25,836,613	—	25,836,613
セグメント利益	828,893	329,357	1,158,251	△396,570	761,680
セグメント資産	9,412,755	7,153,015	16,565,770	1,472,112	18,037,882
その他の項目					
減価償却費	15,814	41,335	57,150	3,011	60,161
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	47,333	766,889	814,222	10,987	825,210

(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△396,570千円は、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1,472,112千円は、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。

4. その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」には、各報告セグメント間の振替による増加分(847,085千円)は含まれておりません。

当連結会計年度(自 平成25年6月1日 至 平成26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	22,844,582	3,536,722	26,381,304	-	26,381,304
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	22,844,582	3,536,722	26,381,304	-	26,381,304
セグメント利益	1,393,886	493,517	1,887,403	△390,044	1,497,359
セグメント資産	11,174,601	5,641,432	16,816,034	3,147,810	19,963,845
その他の項目					
減価償却費	15,023	44,784	59,808	2,862	62,670
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	10,784	288,698	299,483	1,563	301,046

(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△390,044千円は、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3,147,810千円は、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24年6月1日 至 平成25年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年6月1日 至 平成25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25年6月1日 至 平成26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24年6月1日 至 平成25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25年6月1日 至 平成26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24年6月1日 至 平成25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25年6月1日 至 平成26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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
1株当たり純資産額	800.80円	893.83円
1株当たり当期純利益金額	23.60円	103.86円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	23.50円	102.87円

(注) 1. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

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 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	178,016	813,014
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	178,016	813,014
期中平均株式数(株)	7,543,600	7,828,238
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	32,000	75,136
(うち新株予約権(株))	(32,000)	(75,136)
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。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,262,955	2,878,055
売掛金	7,064	6,946
販売用不動産	8,264,079	8,292,230
仕掛販売用不動産	2,621,989	3,225,528
前渡金	187,628	163,423
前払費用	90,691	65,812
繰延税金資産	168,102	85,876
その他	30,241	94,401
貸倒引当金	△2,581	△1,617
流動資産合計	12,630,170	14,810,657
固定資産		
有形固定資産		
建物	863,485	1,020,564
構築物	—	5,582
機械及び装置	1,119	755
工具、器具及び備品	2,731	15,587
土地	2,815,189	1,963,736
リース資産	33,894	22,596
建設仮勘定	75,698	—
有形固定資産合計	3,792,119	3,028,824
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
商標権	290	131
ソフトウェア	483	360
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	469,417	469,135
投資その他の資産		
投資有価証券	65,490	159,640
関係会社株式	28,136	28,136
出資金	70,020	70,020
長期前払費用	14,246	8,508
繰延税金資産	520	3,765
敷金及び保証金	88,601	111,896
その他	201,746	192,436
貸倒引当金	△15,779	△15,887
投資その他の資産合計	452,981	558,515
固定資産合計	4,714,517	4,056,474
資産合計	17,344,688	18,867,131

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,128,833	980,141
短期借入金	5,417,293	6,442,958
1年内償還予定の社債	35,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	1,418,722	925,640
リース債務	7,569	7,569
未払金	44,503	46,165
未払費用	188,346	198,401
未払法人税等	34,809	353,820
前受金	62,300	58,850
アフターサービス保証引当金	1,500	1,800
その他	149,684	60,404
流動負債合計	8,488,562	9,110,752
固定負債		
社債	145,000	110,000
長期借入金	2,941,728	2,182,736
リース債務	15,770	8,200
資産除去債務	14,935	14,957
長期預り敷金保証金	273,365	240,622
その他	135,410	135,535
固定負債合計	3,526,210	2,692,051
負債合計	12,014,772	11,802,804
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,662,826	2,203,138
資本剰余金		
資本準備金	1,771,675	2,311,987
その他資本剰余金	-	104,479
資本剰余金合計	1,771,675	2,416,466
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,866,347	2,453,822
利益剰余金合計	1,866,347	2,453,822
自己株式	-	△37
株主資本合計	5,300,849	7,073,390
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△5,920	△12,440
繰延ヘッジ損益	△939	△1,020
評価・換算差額等合計	△6,859	△13,460
新株予約権	35,926	4,397
純資産合計	5,329,915	7,064,327
負債純資産合計	17,344,688	18,867,131

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
売上高		
不動産売上高	24,776,171	25,033,483
その他の売上高	676,266	623,180
売上高合計	25,452,438	25,656,664
売上原価		
不動産売上原価	22,229,208	21,625,860
その他の売上原価	240,556	228,136
売上原価合計	22,469,764	21,853,996
売上総利益	2,982,673	3,802,667
販売費及び一般管理費	2,199,952	2,417,219
営業利益	782,721	1,385,448
営業外収益		
受取利息	185	209
受取配当金	1,851	2,160
投資有価証券売却益	—	6,951
違約金収入	13,743	9,611
業務受託料	21,000	33,000
その他	4,346	2,172
営業外収益合計	41,127	54,105
営業外費用		
支払利息	363,038	275,217
社債利息	3,101	2,551
支払手数料	68,097	79,540
株式交付費	—	11,007
その他	17,468	5,106
営業外費用合計	451,706	373,422
経常利益	372,142	1,066,130
特別利益		
固定資産売却益	1,090	135,323
新株予約権戻入益	1,818	357
特別利益合計	2,908	135,680
特別損失		
固定資産処分損	8,603	212
投資有価証券評価損	9,999	—
特別損失合計	18,603	212
税引前当期純利益	356,447	1,201,599
法人税、住民税及び事業税	26,833	353,030
法人税等調整額	120,598	82,225
法人税等合計	147,432	435,255
当期純利益	209,015	766,343

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25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		株主資本合計
		資本準備金	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	1,659,586	1,768,435	1,768,435	1,657,332	1,657,332	5,085,353
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)	3,240	3,240	3,240			6,480
当期純利益				209,015	209,015	209,015
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	3,240	3,240	3,240	209,015	209,015	215,495
当期末残高	1,662,826	1,771,675	1,771,675	1,866,347	1,866,347	5,300,849

	評価・換算差額等			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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△12,580	—	△12,580	39,950	5,112,724
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					6,480
当期純利益					209,015
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,660	△939	5,720	△4,024	1,695
当期変動額合計	6,660	△939	5,720	△4,024	217,191
当期末残高	△5,920	△939	△6,859	35,926	5,329,915

当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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	1,662,826	1,771,675	—	1,771,675	1,866,347	1,866,347
当期変動額						
新株の発行	494,536	494,536		494,536		
新株の発行(新株予約権の行使)	45,775	45,775		45,775		
剰余金の配当					△178,868	△178,868
当期純利益					766,343	766,343
自己株式の取得						
自己株式の処分			104,479	104,479		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	540,312	540,312	104,479	644,791	587,475	587,475
当期末残高	2,203,138	2,311,987	104,479	2,416,466	2,453,822	2,453,822

	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	—	5,300,849	△5,920	△939	△6,859	35,926	5,329,915
当期変動額							
新株の発行		989,072					989,072
新株の発行(新株予約権の行使)		91,551					91,551
剰余金の配当		△178,868					△178,868
当期純利益		766,343					766,343
自己株式の取得	△180,648	△180,648					△180,648
自己株式の処分	180,610	285,090					285,090
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	△6,520	△80	△6,600	△31,528	△38,129
当期変動額合計	△37	1,772,540	△6,520	△80	△6,600	△31,528	1,734,411
当期末残高	△37	7,073,390	△12,440	△1,020	△13,460	4,397	7,064,327

6. 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24年6月1日 至 平成25年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)			
	仕入件数	前年同期 比 (%)	仕入高 (千円)	前年同期 比 (%)	仕入件数	前年同期 比 (%)	仕入高 (千円)	前年同期 比 (%)
中古マンション再生流通事業	977	88.5	14,114,910	82.3	1,135	116.2	16,579,538	117.5
その他不動産事業	10	200.0	1,007,001	107.4	7	70.0	1,076,097	106.9
合計	987	89.0	15,121,911	83.6	1,142	115.7	17,655,635	116.8

(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、新築分譲マンション、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24年6月1日 至 平成25年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)			
		販売件数	前年同期 比 (%)	販売高 (千円)	前年同期 比 (%)	販売件数	前年同期 比 (%)	販売高 (千円)	前年同期 比 (%)
中古マンション 再生流通事業	物件販売	1,124	100.1	23,534,883	93.8	1,037	92.3	22,590,939	96.0
	賃貸収入	—	—	242,746	82.8	—	—	214,912	88.5
	その他収入	—	—	31,243	96.6	—	—	38,729	124.0
	小計	1,124	100.1	23,808,873	93.7	1,037	92.3	22,844,582	95.9
その他不動産 事業	物件販売	22	100.0	1,241,288	79.5	28	127.3	2,442,544	196.8
	賃貸収入	—	—	431,807	85.9	—	—	406,821	94.2
	その他収入	—	—	354,644	347.3	—	—	687,356	193.8
	小計	22	100.0	2,027,739	93.6	28	127.3	3,536,722	174.4
合計		1,146	100.1	25,836,613	93.7	1,065	92.9	26,381,304	102.1

- (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、新築分譲マンション、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、引渡しが行われていないものであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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	85	1,100	1,124	61	61	1,032	1,037	56