



## 平成30年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年7月12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30年8月28日 配当支払開始予定日 平成30年8月10日  
 有価証券報告書提出予定日 平成30年8月28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30年5月期の連結業績（平成29年6月1日～平成30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	%
30年5月期	43,507	5.1	1,560	△11.2	1,253	△6.7	802	△9.9
29年5月期	41,400	6.2	1,756	△0.1	1,343	△8.7	891	△8.9

(注) 包括利益 30年5月期 827百万円 (△12.4%) 29年5月期 944百万円 (2.2%)

	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	%	%	%
30年5月期	90.46	89.66	8.2	3.7	3.6
29年5月期	100.98	—	9.7	4.0	4.2

(参考) 持分法投資損益 30年5月期 ー百万円 29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
30年5月期	32,004	10,138	31.6	1,133.16
29年5月期	35,710	9,519	26.6	1,076.11

(参考) 自己資本 30年5月期 10,121百万円 29年5月期 9,497百万円

#### (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
30年5月期	6,365	△1,326	△4,428	5,203
29年5月期	△1,365	△692	2,539	4,592

### 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	%	%
29年5月期	—	16.00	—	16.00	32.00	282	31.7	3.1
30年5月期	—	17.00	—	17.00	34.00	302	37.6	3.1
31年5月期(予想)	—	17.00	—	17.00	34.00		34.5	

### 3. 平成31年5月期の連結業績予想（平成30年6月1日～平成31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)	18,767	△15.5	512	△24.9	322	△37.6	209	△36.9	23.40
通期	44,640	2.6	1,703	9.2	1,311	4.6	879	9.5	98.44

※ 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

30年5月期	8,931,900株	29年5月期	8,825,600株
30年5月期	109株	29年5月期	109株
30年5月期	8,875,375株	29年5月期	8,825,491株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年5月期の個別業績（平成29年6月1日～平成30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	%
30年5月期	42,187	4.7	1,509	△12.1	1,202	△8.2	788	△10.4
29年5月期	40,302	6.5	1,717	△0.5	1,309	△9.4	880	△11.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
30年5月期	88.88	88.09
29年5月期	99.72	—

(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
30年5月期	30,808	9,323	30.2	1,041.91
29年5月期	34,607	8,718	25.1	985.34

(参考) 自己資本 30年5月期 9,306百万円 29年5月期 8,696百万円

※ 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
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
(重要な後発事象) .....	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(平成29年6月1日～平成30年5月31日)におけるわが国経済は、企業収益が堅調な中、良好な雇用・所得環境を背景に個人消費も緩やかに持ち直しており、景気は総じて回復基調が続く状況となりました。

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によりますと、当期において前期とほぼ同水準(前期比0.7%減)で推移した一方で、平均成約価格は、平成25年1月から平成30年5月まで65カ月連続で前年同月を上回りました。

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)において販売件数が、競合の激しい首都圏で前期を下回った(前期比12.6%減の727件)ものの、地方主要都市では市場浸透が進み販売件数が伸びた(同18.7%増の723件)ことにより、全社では前期比0.6%増の1,450件で、当該売上高が前期と同水準(同0.1%減)となりました。そして、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売や戸建、その他不動産の売却が加わり、当期における連結売上高は前期に比べ5.1%増となりました。

利益面におきましては、連結での売上総利益率が前期に比べ0.7ポイント低下したことに加え、販売費及び一般管理費が4.1%増加したことにより、営業利益が前期に比べ11.2%、経常利益は6.7%それぞれ下回ることとなりました。

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435億7百万円(前期比5.1%増)となり、営業利益が15億60百万円(同11.2%減)、経常利益が12億53百万円(同6.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益8億2百万円(同9.9%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1,450件(前期比9件増)、平均販売価格が2,370万円(同0.8%減)となり、物件販売の売上高は343億74百万円(同0.1%減)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億85百万円(同2.3%増)、その他収入売上が36百万円(同67.1%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345億95百万円(同0.3%減)となり、営業利益は12億59百万円(同1.0%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渋谷青山」「アセットシェアリング北千住駅前(一部)」「アセットシェアリング京都町家再生Ⅰ(一部)」の販売により21億27百万円、中古戸建の販売により9億3百万円、一棟物等のその他不動産の販売により38億99百万円をそれぞれ計上し、合計で前期比37.7%増の69億29百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は6億5百万円(前期比1.5%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拡充等により13億76百万円(同29.9%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は89億11百万円(同33.2%増)となり、また、営業利益は人件費を中心とする販売費及び一般管理費の増加等もあり8億21百万円(同18.0%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320億4百万円（前連結会計年度末比37億5百万円減）、負債が218億66百万円（同43億24百万円減）、純資産は101億38百万円（同6億18百万円増）となりました。

(資産)

資産の主な減少要因は、リースバック事業による長期保有物件の取得等で有形固定資産が13億50百万円、現金及び預金が6億37百万円それぞれ増加した一方で、仕入の減少によりたな卸資産が53億13百万円、投資その他の資産が3億18百万円それぞれ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4億96百万円、社債が3億50百万円それぞれ増加した一方で、短期借入金が51億90百万円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2億92百万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8億2百万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6億10百万円増加し、52億3百万円となりました。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、63億65百万円の収入超過（前連結会計年度は13億65百万円の支出超過）となりました。これは主に、法人税等の支払額6億2百万円があった一方で、税金等調整前当期純利益12億51百万円を計上し、減価償却費2億42百万円、たな卸資産の減少額54億80百万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、13億26百万円の支出超過（前連結会計年度は6億92百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入6億83百万円、投資有価証券の売却による収入1億85百万円、貸付金の回収による収入1億60百万円があった一方で、定期預金の預入による支出2億25百万円、固定資産の取得による支出17億36百万円、投資有価証券の取得による支出2億64百万円、貸付けによる支出1億9百万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、44億28百万円の支出超過（前連結会計年度は25億39百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入れによる収入61億97百万円、社債の発行による収入6億円があった一方で、短期借入金の純減少額51億90百万円、長期借入金の返済による支出56億55百万円、社債の償還による支出1億70百万円、配当金の支払いによる支出2億91百万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

	平成28年5月期	平成29年5月期	平成30年5月期
自己資本比率 (%)	27.7	26.6	31.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	22.9	21.1	28.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	3.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	22.1

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年に中古の成約件数が、新築の供給戸数を初めて上回り、続く平成29年も傾向は変わらず、大きな転換期を迎えております。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31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を地方主要都市の伸びによりカバーし、営業人員の増強を図りながら仕入件数を伸ばしてまいりたいと考えております。

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北千住駅前(第3期)」「アセットシェアリング京都町家再生Ⅰ(第2期)」をはじめとしたアセットシェアリングシリーズ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、当社グループ収益の一つの柱として成長させるため、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が増えており、当社グループの強みであるリノベーションノウハウを活かし収益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31年5月期の連結業績は、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、前期と同じ1,450件で、売上高は前期比0.3%減の342億69百万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、78億72百万円(前期比13.6%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35億円(同64.5%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12億72百万円(同13.8%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2.6%増の446億40百万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、厳選仕入れによる収益性向上により粗利益率は12.4%(前期比1.2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10.5%増の62億78百万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11.0%増の45億75百万円見込み、その結果、営業利益は前期比9.2%増の17億3百万円を予想しております。

(経常利益)

営業外収益は前期比49百万円減の5百万円を見込み、また、営業外費用は前期比35百万円増の3億97百万円を見込み、その結果、経常利益は、前期比4.6%増の13億11百万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9.5%増の8億79百万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17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34円となり、配当性向は37.6%となりました。

また、次期(平成31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34.5%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29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,208,900	5,846,830
売掛金	36,477	99,646
販売用不動産	16,469,795	13,683,780
仕掛販売用不動産	6,176,665	3,649,385
前渡金	371,350	311,740
繰延税金資産	128,455	125,124
その他	306,885	245,992
貸倒引当金	△530	△103
流動資産合計	28,697,999	23,962,396
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,973,280	3,694,962
減価償却累計額	△634,275	△849,980
建物及び構築物(純額)	2,339,005	2,844,982
土地	3,007,237	3,823,118
リース資産	45,192	71,957
減価償却累計額	△45,192	△47,869
リース資産(純額)	—	24,088
建設仮勘定	79,649	64,572
その他	86,225	114,532
減価償却累計額	△66,726	△75,750
その他(純額)	19,499	38,781
有形固定資産合計	5,445,392	6,795,543
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	21,152	19,248
無形固定資産合計	488,816	486,911
投資その他の資産		
投資有価証券	245,581	361,915
繰延税金資産	3,617	—
その他	833,174	403,627
貸倒引当金	△4,059	△5,809
投資その他の資産合計	1,078,313	759,733
固定資産合計	7,012,522	8,042,188
資産合計	35,710,522	32,004,584



(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当連結会計年度 (平成30年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	546,886	463,609
短期借入金	13,866,226	8,675,886
1年内償還予定の社債	160,000	240,000
1年内返済予定の長期借入金	1,174,701	1,671,469
未払法人税等	416,653	249,546
前受金	217,752	147,851
アフターサービス保証引当金	18,134	19,829
その他	649,748	864,218
流動負債合計	17,050,102	12,332,410
固定負債		
社債	330,000	680,000
長期借入金	8,332,910	8,378,593
資産除去債務	15,000	21,965
繰延税金負債	—	7,314
その他	462,606	446,082
固定負債合計	9,140,516	9,533,955
負債合計	26,190,619	21,866,365
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,209,368	2,253,695
資本剰余金	2,422,696	2,467,023
利益剰余金	4,873,180	5,383,871
自己株式	△115	△115
株主資本合計	9,505,130	10,104,475
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△5,983	17,969
繰延ヘッジ損益	△1,981	△1,265
その他の包括利益累計額合計	△7,964	16,703
新株予約権	22,737	17,039
純資産合計	9,519,902	10,138,218
負債純資産合計	35,710,522	32,004,584

(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28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
売上高	41,400,199	43,507,067
売上原価	35,683,810	37,824,926
売上総利益	5,716,389	5,682,140
販売費及び一般管理費	3,959,575	4,121,733
営業利益	1,756,813	1,560,407
営業外収益		
受取利息	1,342	4,782
受取配当金	7,726	5,582
投資有価証券売却益	—	2,401
違約金収入	12,295	6,549
業務受託料	1,100	600
補助金収入	15,808	246
受取手数料	2,955	4,668
受取補償金	—	9,437
その他	19,768	20,850
営業外収益合計	60,995	55,119
営業外費用		
支払利息	351,364	288,097
支払手数料	70,524	62,773
投資有価証券売却損	30,641	—
その他	22,124	10,848
営業外費用合計	474,655	361,718
経常利益	1,343,153	1,253,807
特別利益		
固定資産売却益	—	125
新株予約権戻入益	583	63
特別利益合計	583	188
特別損失		
固定資産処分損	2,471	418
貸倒引当金繰入額	—	1,599
特別損失合計	2,471	2,018
税金等調整前当期純利益	1,341,265	1,251,977
法人税、住民税及び事業税	450,374	445,817
法人税等調整額	△295	3,334
法人税等合計	450,079	449,152
当期純利益	891,186	802,824
親会社株主に帰属する当期純利益	891,186	802,824

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
当期純利益	891,186	802,824
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	52,163	23,953
繰延ヘッジ損益	1,107	715
その他の包括利益合計	53,271	24,668
包括利益	944,457	827,493
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	944,457	827,493
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					
新株の発行(新株予約権の行使)					
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
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					
新株の発行(新株予約権の行使)					
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
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

当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30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	4,873,180	△115	9,505,130
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	44,327	44,327			88,654
剰余金の配当			△292,133		△292,133
親会社株主に帰属する当期純利益			802,824		802,824
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	44,327	44,327	510,691	—	599,345
当期末残高	2,253,695	2,467,023	5,383,871	△115	10,104,475

	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	△5,983	△1,981	△7,964	22,737	9,519,902
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					88,654
剰余金の配当					△292,133
親会社株主に帰属する当期純利益					802,824
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	23,953	715	24,668	△5,697	18,971
当期変動額合計	23,953	715	24,668	△5,697	618,316
当期末残高	17,969	△1,265	16,703	17,039	10,138,218

(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28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30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	1,341,265	1,251,977
減価償却費	197,263	242,064
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△187	1,322
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	10,334	1,695
受取利息及び受取配当金	△9,068	△10,365
支払利息	351,364	288,097
為替差損益(△は益)	△0	△11
新株予約権戻入益	△583	△63
投資有価証券売却損益(△は益)	30,641	△2,401
固定資産処分損益(△は益)	2,471	293
売上債権の増減額(△は増加)	17,763	△63,168
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,705,921	5,480,790
前渡金の増減額(△は増加)	36,310	59,609
仕入債務の増減額(△は減少)	53,282	△83,277
未収消費税等の増減額(△は増加)	2,004	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	37,020	137,286
その他の資産の増減額(△は増加)	△57,939	△38,399
その他の負債の増減額(△は減少)	144,476	△26,076
小計	△549,501	7,239,374
利息及び配当金の受取額	9,068	10,273
利息の支払額	△347,347	△281,755
法人税等の支払額	△477,904	△602,526
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,365,684	6,365,365
<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	△183,419	△225,414
定期預金の払戻による収入	80,000	683,014
固定資産の取得による支出	△541,813	△1,736,015
固定資産の売却による収入	—	255
投資有価証券の取得による支出	—	△264,787
投資有価証券の売却による収入	112,121	185,238
貸付けによる支出	△160,000	△109,900
貸付金の回収による収入	499	160,020
その他	△30	△19,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△692,641	△1,326,587
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	3,677,595	△5,190,340
長期借入れによる収入	4,152,800	6,197,500
長期借入金の返済による支出	△5,158,804	△5,655,049
社債の発行による収入	300,000	600,000
社債の償還による支出	△125,000	△170,000
リース債務の返済による支出	△630	△1,650
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	83,020
配当金の支払額	△306,582	△291,728
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,539,377	△4,428,248
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	481,052	610,529
現金及び現金同等物の期首残高	4,111,810	4,592,862
現金及び現金同等物の期末残高	4,592,862	5,203,391

(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 4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

㈱インテリックス信用保証

上記のうち、㈱インテリックス信用保証については、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)

(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290,569千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。

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

販売用不動産のうち123,073千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。



当連結会計年度(自平成29年6月1日至平成30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	34,595,946	8,911,121	43,507,067	—	43,507,067
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	34,595,946	8,911,121	43,507,067	—	43,507,067
セグメント利益	1,259,483	821,091	2,080,574	△520,167	1,560,407
セグメント資産	13,545,808	13,203,614	26,749,422	5,255,162	32,004,584
その他の項目					
減価償却費	11,930	229,296	241,226	838	242,064
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,028	1,731,188	1,758,216	138	1,758,354

(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△520,167千円は、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5,255,162千円は、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28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
1株当たり純資産額	1,076.11円	1,133.16円
1株当たり当期純利益金額	100.98円	90.46円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	89.66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28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30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)	891,186	802,824
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)	891,186	802,824
期中平均株式数(株)	8,825,491	8,875,375
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)	－	78,899
(うち新株予約権(株))	(－)	(78,899)
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。