



平成23年5月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年7月8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) 専務取締役管理部門担当兼経営企画部長 (氏名) 鶴田 豊彦

TEL 03-5459-3901

定時株主総会開催予定日 平成23年8月23日 配当支払開始予定日 平成23年8月8日

有価証券報告書提出予定日 平成23年8月23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23年5月期の連結業績(平成22年6月1日～平成23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	%
23年5月期	26,819	△3.7	1,343	△21.1	767	△33.7	556	△62.7
22年5月期	27,840	△26.5	1,704	—	1,158	—	1,492	—

(注) 包括利益 23年5月期 551百万円 (△62.9%) 22年5月期 1,488百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年5月期	7,387.01	7,250.10	9.5	3.5	5.0
22年5月期	22,609.95	22,061.93	33.4	5.2	6.1

(参考) 持分法投資損益 23年5月期 3百万円 22年5月期 16百万円

(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
23年5月期	22,669	6,076	26.6	80,143.81
22年5月期	21,020	5,730	27.2	75,815.76

(参考) 自己資本 23年5月期 6,034百万円 22年5月期 5,708百万円

(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
23年5月期	△1,364	27	1,189	718
22年5月期	2,842	271	△3,198	866

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	%	%
22年5月期	—	1,000.00	—	1,500.00	2,500.00	174	11.1	3.9
23年5月期	—	1,500.00	—	800.00	2,300.00	173	31.1	2.9
24年5月期(予想)	—	600.00	—	800.00	1,400.00		27.4	

3. 平成24年5月期の連結業績予想(平成23年6月1日～平成24年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	14,909	12.4	578	△29.2	295	△41.7	167	△56.4	2,219.34
通期	29,598	10.4	1,214	△9.6	659	△14.1	385	△30.7	5,118.00

4. その他

(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  
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
② ①以外の変更 : 有

(注)詳細は、[添付資料20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(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)	23年5月期	75,300 株	22年5月期	75,300 株
② 期末自己株式数	23年5月期	— 株	22年5月期	— 株
③ 期中平均株式数	23年5月期	75,300 株	22年5月期	66,022 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成23年5月期の個別業績(平成22年6月1日～平成23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	%
23年5月期	26,660	△1.9	1,233	△28.4	660	△43.4	492	△67.3
22年5月期	27,179	△27.6	1,723	—	1,167	—	1,507	—

	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
23年5月期	6,536.38	6,415.23
22年5月期	22,832.24	22,278.83

(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
23年5月期	21,873	5,313	24.1	70,015.48
22年5月期	20,274	5,031	24.7	66,538.07

(参考)自己資本 23年5月期 5,272百万円 22年5月期 5,010百万円

2. 平成24年5月期の個別業績予想(平成23年6月1日～平成24年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	
第2四半期(累計)	14,883	13.2	288	△41.5	166	△57.5	2,216.77
通期	29,544	10.8	621	△5.8	360	△26.8	4,782.28

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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意事項等については、[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	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 会社の対処すべき課題と中長期的な会社の経営戦略	8
(4) その他、会社の経営上重要な事項	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 継続企業の前提に関する注記	17
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	17
(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	20
(8) 表示方法の変更	20
(9) 追加情報	21
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(税効果会計関係)	26
(賃貸等不動産関係)	27
(セグメント情報等)	28
(関連当事者情報)	32
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33
(開示の省略)	33
5. 個別財務諸表	34
(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	36
(3) 株主資本等変動計算書	37
6. その他	39
(1) 役員の変動	39
(2) 仕入及び販売の状況	39

## 1. 経営成績

### (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22年6月1日～平成23年5月31日）におけるわが国経済は、企業収益が改善傾向を示し景気回復の兆しがあったものの、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響により、生産、輸出、個人消費が悪化し、経済情勢は先行き不透明な状況となりました。

（財）東日本不動産流通機構によりますと、当連結会計年度と同期間における首都圏の中古マンションの成約件数は、前年に比べ6.2%減となりました。これは、平成22年6月からの半年間において、前年が高い水準であった反動から前年割れとなったこと、加えて、震災の影響により、3月以降、取引が大きく停滞したことが主な要因であると考えます。

このような環境下、当社グループにおいて、主たる事業であります中古マンションをリノベーション（再生）した「リノヴェックスマンション」の販売が、秋口まで続いた猛暑による落ち込みや震災後の取引減少があったものの総じて底堅く、販売件数は前期を2.8%上回る1,131件となりました。また、販売価格については、市場価格を反映し当社においても前期に比べ2.7%上昇しました。これにより、リノヴェックスマンション販売の売上高は、前期を5.6%上回りました。しかしながら、その他不動産事業における物件販売が無かったことや、賃貸物件の売却に伴う賃貸収入の減少等もあり、全体の売上高としましては前期を3.7%下回りました。

利益面では、上期において、リノヴェックスマンション販売の堅調な売上が反映し、売上総利益が前期を上回りました。下期においては、トップシーズンに向けて仕入を強化し在庫を積み上げてきた矢先、震災が発生したため、当社は価格調整を実施し、在庫リスクの低減に向け物件の入れ替えを促進いたしました。その結果、物件販売の利益率が低下し、当期における売上総利益が前期に比べ9.0%下回りました。そして、販売費及び一般管理費が、前期に比べほぼ同一水準（前期比0.6%減）であったため、営業利益は、前期に比べて21.1%減少いたしました。また、経常利益は、営業外費用において、物件仕入れの増加に伴う有利子負債コストの増加（同1.5%増）等により、前期に比べ33.7%減少いたしました。

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268億19百万円（同3.7%減）、営業利益13億43百万円（同21.1%減）、経常利益は7億67百万円（同33.7%減）となりました。そして、当期純利益は、前期に計上した特別利益（固定資産売却益）が無かったことや、税効果会計による法人税等調整額の増加もあり、結果、5億56百万円（同63.0%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〕）

当事業部門におきまして、当期における物件販売による売上は、販売件数が1,131件（前期比2.8%増）、平均販売価格が2,283万円（同2.7%増）で推移したことにより、売上高は258億31百万円（同5.6%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、保有する賃貸物件が減少し売上高が3億50百万円（同16.5%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262億17百万円（同5.3%増）、営業利益は15億7百万円（同19.2%減）となりました。

#### （その他不動産事業）

当事業部門におきましては、その他不動産（ビル、戸建、土地等）の物件販売はありませんでした。また、その他不動産による賃貸収入売上は、保有する賃貸物件が減少し4億68百万円（同18.6%減）、その他収入売上は1億33百万円（同79.6%減）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は6億1百万円（同79.6%減）、営業利益は2億68百万円（同2.4%増）となりました。

#### ② 次期（平成23年6月1日～平成24年5月31日）の見通し

今後のわが国経済は、世界経済の先行き、東日本大震災・原発問題による景気への影響など、不透明な状況が続くものと考えられます。

当社グループが懸念しておりました震災の影響については、施工面において、住宅設備機器・資材メーカーの早急な対応により内装資材の調達遅延は解消され、工期遅れの物件も順次完成し、6月には概ね正常時の施工体制に回復しております。また、販売面においては、取引量は平常時へ戻りつつあります。こうした中、当社グループにおいては、景気や市場動向を今後も注視しながら事業運営にあたってまいります。そのために、経営基盤をさらに強化し、当社グループの強みである短期事業サイクルを強固なものにしてスピード経営を実践してまいります。

以上により、平成24年5月期の通期連結売上高は、前期比10.4%増の295億98百万円を見込み、営業利益は12億14百万円（前期比9.6%減）、経常利益は6億59百万円（同14.1%減）、当期純利益3億85百万円（同30.7%減）をそれぞれ見込んでおります。

## (2) 財政状態に関する分析

### ① 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産合計は226億69百万円となり、前連結会計年度末の210億20百万円から16億48百万円の増加となりました。

#### (流動資産)

流動資産につきましては、174億51百万円となり、前連結会計年度末の158億40百万円から16億11百万円の増加となりました。これは、主として現金及び預金が2億5百万円、繰延税金資産が2億31百万円それぞれ減少したものの、業容拡大に向けた仕入拡充により、たな卸資産が20億33百万円増加したことによるものであります。

#### (固定資産)

固定資産につきましては、52億17百万円となり、前連結会計年度末の51億80百万円から37百万円の増加となりました。これは、主として繰延税金資産（長期）が68百万円増加したことによるものであります。

#### (流動負債)

流動負債につきましては、122億67百万円となり、前連結会計年度末の122億36百万円から30百万円の増加となりました。これは、主として1年内返済予定の長期借入金が18億99百万円、1年内償還予定の社債が2億60百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金が22億94百万円増加したことによるものであります。

#### (固定負債)

固定負債につきましては、43億25百万円となり、前連結会計年度末の30億53百万円から12億71百万円の増加となりました。これは、主として長期借入金が10億70百万円、社債が2億15百万円それぞれ増加したことによるものであります。

#### (純資産)

純資産につきましては、60億76百万円となり、前連結会計年度末の57億30百万円から3億46百万円の増加となりました。これは、主として当期純利益を5億56百万円計上したこと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1億48百万円減少し、7億18百万円となりました。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13億64百万円の支出超過（前連結会計年度は28億42百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が7億52百万円あったものの、業容拡大に向けて仕入を拡充したことにより、たな卸資産が20億33百万円増加したこと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、27百万円の収入超過（前連結会計年度は2億71百万円の収入超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出18億77百万円となった一方で、定期預金の払戻による収入19億34百万円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11億89百万円の収入超過（前連結会計年度は31億98百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出38億31百万円、社債の償還による支出2億95百万円、配当金の支払額2億29百万円あった一方で、短期借入金の純増加額22億94百万円、長期借入による収入30億3百万円となったこと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21年5月期	平成22年5月期	平成23年5月期
自己資本比率 (%)	14.0	27.2	26.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	7.6	25.8	15.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	136.9	492.7	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	19.2	5.5	—

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。なお、平成23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。

(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23年5月期）の配当金につきましては、1株当たり中間配当金1,500円、期末配当金800円の年間配当金2,300円、配当性向31.1%とさせていただきます予定です。

また、次期（平成24年5月期）の配当金につきましては、次期の業績見通しを勘案し、1株当たり中間配当金600円、期末配当金800円の年間配当金1,400円を予定しております。これにより、予想配当性向は27.4%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23年7月8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23年5月期末で69.7%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」、「不当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(2)第6392号	平成20年2月4日から平成25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(2)第6493号	平成20年8月29日から平成25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18年11月15日から平成23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-19)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20年3月21日から平成25年3月20日まで	建設業法第8条及び第29条

⑥ 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21年5月期	平成22年5月期	平成23年5月期
期末有利子負債残高 (A)	18,171,961	14,004,206	15,425,037
期末総資産額 (B)	23,188,354	21,020,733	22,669,057
有利子負債依存度 (A/B)	78.4%	66.6%	68.0%

⑦ 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、返済期目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。

⑧ 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）及び持分法適用関連会社1社（株式会社住環境ジャパン）により構成されております。

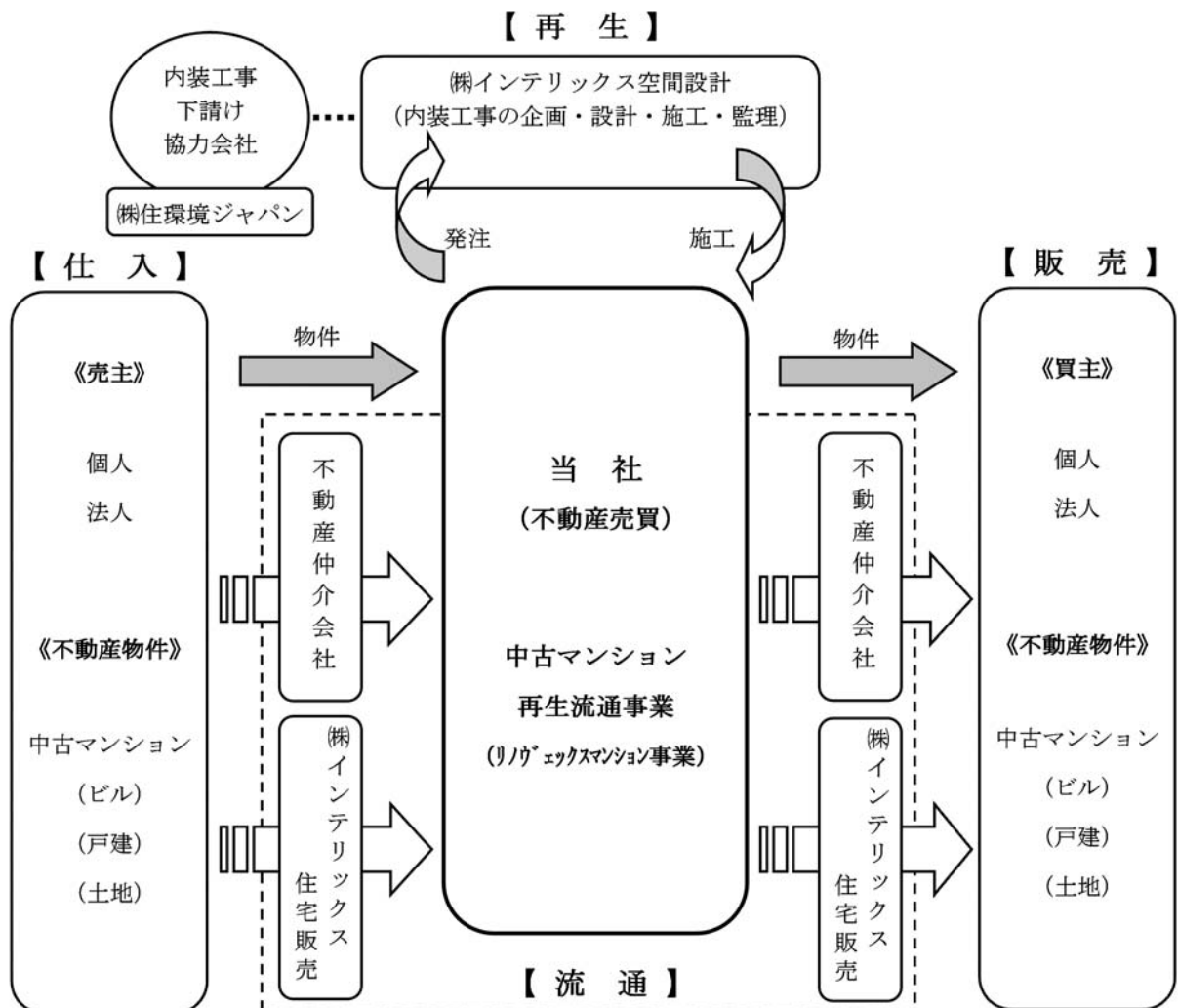
当社グループは、首都圏エリア（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）において、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」を主たる事業としております。（「リノヴェックス」は当社の登録商標です。）毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション（再生）」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目的としております。

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500万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27.2%に対して当期26.6%、連結経常利益率は前期の4.2%に対して当期2.9%、連結1株当たり当期純利益が前期の22,609円95銭に対して当期7,387円1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。

#### (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ヴェックス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22年5月31日)	当連結会計年度 (平成23年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,237,388	※1 1,032,200
売掛金	23,057	13,960
販売用不動産	※1, ※2 12,104,332	※1, ※2 13,752,286
仕掛販売用不動産	※1 1,669,050	※1 2,055,046
前渡金	199,238	202,218
未収消費税等	13,306	5,322
繰延税金資産	477,618	245,903
その他	119,451	147,886
貸倒引当金	△3,407	△3,645
流動資産合計	15,840,035	17,451,181
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 1,505,514	※1 1,518,463
減価償却累計額	△226,437	△281,278
建物及び構築物(純額)	1,279,077	1,237,184
土地	※1 2,965,296	※1 2,965,296
その他	※1 89,338	※1 91,246
減価償却累計額	△76,172	△79,776
その他(純額)	13,166	11,469
有形固定資産合計	4,257,540	4,213,950
無形固定資産		
借地権	※1 467,663	※1 467,663
その他	4,264	3,242
無形固定資産合計	471,928	470,905
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 213,399	※3 210,973
繰延税金資産	1,677	70,515
その他	255,762	262,717
貸倒引当金	△19,611	△11,187
投資その他の資産合計	451,228	533,018
固定資産合計	5,180,697	5,217,875
資産合計	21,020,733	22,669,057

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年5月31日)	当連結会計年度 (平成23年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	235,120	215,303
短期借入金	※1 6,922,234	※1 9,216,936
1年内償還予定の社債	295,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 4,220,340	※1 2,321,142
未払法人税等	41,726	31,040
前受金	117,069	79,594
アフターサービス保証引当金	—	17,959
その他	405,301	350,605
流動負債合計	12,236,793	12,267,582
固定負債		
社債	—	215,000
長期借入金	※1 2,566,631	※1 3,636,958
その他	487,146	473,114
固定負債合計	3,053,777	4,325,073
負債合計	15,290,570	16,592,655
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,656,688	1,656,688
資本剰余金	1,765,537	1,765,537
利益剰余金	2,294,471	2,624,813
株主資本合計	5,716,697	6,047,039
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7,770	△12,210
その他の包括利益累計額合計	△7,770	△12,210
新株予約権	21,235	41,573
純資産合計	5,730,162	6,076,402
負債純資産合計	21,020,733	22,669,057

(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21年 6月 1日 至 平成22年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6月 1日 至 平成23年 5月 31日)
売上高	27,840,506	26,819,196
売上原価	※1 23,677,933	※1 23,031,905
売上総利益	4,162,573	3,787,291
販売費及び一般管理費	※2 2,458,554	※2 2,443,558
営業利益	1,704,019	1,343,732
営業外収益		
受取利息	477	328
受取配当金	2,329	1,903
違約金収入	17,651	13,150
受取和解金	10,086	—
受取保険金	648	—
補助金収入	17,448	—
業務受託料	—	5,400
持分法による投資利益	16,774	3,663
その他	14,166	18,261
営業外収益合計	79,582	42,707
営業外費用		
支払利息	518,723	509,737
支払手数料	83,220	99,000
株式交付費	11,378	—
社債発行費	—	2,020
その他	11,364	7,853
営業外費用合計	624,686	618,613
経常利益	1,158,914	767,826
特別利益		
固定資産売却益	※3 148,557	—
貸倒引当金戻入額	5,610	2,649
その他	1,671	—
特別利益合計	155,839	2,649
特別損失		
固定資産処分損	※4 453	※4 45
ゴルフ会員権評価損	14,668	—
アフターサービス保証引当金繰入額	—	17,459
その他	3,144	—
特別損失合計	18,265	17,504
税金等調整前当期純利益	1,296,487	752,971
法人税、住民税及び事業税	29,081	33,853
法人税等調整額	△225,347	162,876
法人税等合計	△196,266	196,729
少数株主損益調整前当期純利益	—	556,241
当期純利益	1,492,754	556,241

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	556,241
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△4,440
その他の包括利益合計	—	※2 △4,440
包括利益	—	※1 551,801
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	551,801
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月 31 日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	1,136,152	1,656,688
当期変動額		
新株の発行	520,536	—
当期変動額合計	520,536	—
当期末残高	1,656,688	1,656,688
資本剰余金		
前期末残高	1,245,001	1,765,537
当期変動額		
新株の発行	520,536	—
当期変動額合計	520,536	—
当期末残高	1,765,537	1,765,537
利益剰余金		
前期末残高	863,217	2,294,471
当期変動額		
剰余金の配当	△61,500	△225,900
当期純利益	1,492,754	556,241
当期変動額合計	1,431,254	330,341
当期末残高	2,294,471	2,624,813
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	3,244,370	5,716,697
当期変動額		
新株の発行	1,041,072	—
剰余金の配当	△61,500	△225,900
当期純利益	1,492,754	556,241
当期変動額合計	2,472,326	330,341
当期末残高	5,716,697	6,047,039
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△3,330	△7,770
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,440	△4,440
当期変動額合計	△4,440	△4,440
当期末残高	△7,770	△12,210
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△3,330	△7,770
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,440	△4,440
当期変動額合計	△4,440	△4,440
当期末残高	△7,770	△12,210
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	—	21,235

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21,235	20,337
当期変動額合計	21,235	20,337
当期末残高	21,235	41,573
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	3,241,040	5,730,162
<b>当期変動額</b>		
新株の発行	1,041,072	—
剰余金の配当	△61,500	△225,900
当期純利益	1,492,754	556,241
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,795	15,897
当期変動額合計	2,489,121	346,239
当期末残高	5,730,162	6,076,402



(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21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23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	1,296,487	752,971
減価償却費	65,855	61,690
株式報酬費用	21,235	20,337
繰延消費税等償却額	140	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3,349	△8,186
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	—	17,959
受取利息及び受取配当金	△2,806	△2,232
支払利息	518,723	509,737
株式交付費	11,378	—
社債発行費	—	2,020
持分法による投資損益 (△は益)	△16,774	△3,663
ゴルフ会員権評価損	14,668	—
固定資産売却損益 (△は益)	△148,557	—
固定資産処分損益 (△は益)	453	45
売上債権の増減額 (△は増加)	5,419	9,096
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,131,827	△2,033,950
前渡金の増減額 (△は増加)	△81,367	△2,980
仕入債務の増減額 (△は減少)	△69,527	△19,816
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△5,463	7,983
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△253,114	11,589
その他の資産の増減額 (△は増加)	84,503	△12,435
その他の負債の増減額 (△は減少)	△173,311	△121,116
小計	3,403,118	△810,949
利息及び配当金の受取額	2,806	3,882
利息の支払額	△565,026	△518,099
法人税等の支払額	△6,490	△39,823
法人税等の還付額	8,187	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,842,596	△1,364,990
<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	△524,102	△1,877,488
定期預金の払戻による収入	200,000	1,934,609
固定資産の取得による支出	△42,556	△15,883
固定資産の売却による収入	651,786	—
貸付けによる支出	△10,890	△15,000
貸付金の回収による収入	17,124	1,166
出資金の払込による支出	△20,000	—
その他	△152	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	271,208	27,403

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月 31 日)
<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)	574, 552	2, 294, 701
長期借入れによる収入	2, 072, 000	3, 003, 000
長期借入金の返済による支出	△5, 927, 307	△3, 831, 870
社債の発行による収入	—	247, 979
社債の償還による支出	△887, 000	△295, 000
株式の発行による収入	1, 029, 693	—
配当金の支払額	△60, 592	△229, 290
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3, 198, 653</b>	<b>1, 189, 519</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△84, 848	△148, 067
現金及び現金同等物の期首残高	951, 101	866, 252
現金及び現金同等物の期末残高	866, 252	718, 184

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
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 (株) インテリックス空間設計 (株) インテリックス住宅販売 (2) 非連結子会社はありません。	(1) 連結子会社の数 同左 連結子会社の名称 同左 (2) 同左
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 持分法適用関連会社の名称 ㈱住環境ジャパン (2) 持分法適用関連会社の決算日は2月末日であるため、同社の事業年度に係る財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。	(1) 持分法適用関連会社の数 同左 持分法適用関連会社の名称 同左 (2) 同左
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。	同左
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 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）によっております。 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）によっております。	イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 同左  ロ デリバティブ 同左 ハ たな卸資産 ① 販売用不動産 同左  ② 仕掛販売用不動産 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6月 1日 至 平成23年 5月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>イ 有形固定資産 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っております。 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っております。 また、耐用年数は次のとおりです。 建物及び構築物 3～60年 その他 3～20年</p> <p>ロ 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。</p> <p>ハ 長期前払費用 均等償却によっております。</p>	<p>イ 有形固定資産 同左</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p>
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>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。</p>
(4) 重要なヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>ハ ヘッジ方針 当社の社内規定に基づき、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。</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 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ため、ヘッジ有効性の判定を省略しております。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6月 1日 至 平成23年 5月31日)
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理</p> <p>同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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り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。</p>	<p>同左</p>

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
—————	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。</p> <p>(アフターサービス保証引当金)</p> <p>アフターサービス保証費用は、従来、発生時に費用処理しておりましたが、売上高とアフターサービス保証費用の対応関係を明確なものとし、期間損益の適正化、財務体質の健全化を図ることを目的として、当連結会計年度より将来発生見込額をアフターサービス保証引当金として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合と比べ、当連結会計年度の営業利益及び経常利益に与える影響は500千円、税金等調整当期純利益は17,959千円それぞれ減少しております。</p>

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において区分掲記しておりました「敷金及び保証金」(前連結会計年度末残高は159,094千円、当連結会計年度末残高は75,180千円)は、重要性が乏しいため、当連結会計年度では、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することにいたしました。</p>	—————
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「ゴルフ会員権評価損」は、特別損失総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度では区分掲記することとしました。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれる「ゴルフ会員権評価損」は1,252千円であります。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

(9) 追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)</p>
	<p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年 6 月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

(10) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年5月31日)	当連結会計年度 (平成23年5月31日)																																																
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に提供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,922,295千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,556,940千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,234,655千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,905,649千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">467,663千円</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">10,000千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4,520千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,101,725千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,375,834千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,157,078千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,512,489千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,045,402千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	10,922,295千円	仕掛販売用不動産	1,556,940千円	建物及び構築物	1,234,655千円	土地	2,905,649千円	借地権	467,663千円	定期預金	10,000千円	その他	4,520千円	計	17,101,725千円	短期借入金	5,375,834千円	1年内返済予定の長期借入金	4,157,078千円	長期借入金	2,512,489千円	計	12,045,402千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に提供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,952,954千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,012,729千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,192,666千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,905,649千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">467,663千円</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">37,459千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">3,390千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,572,513千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,016,936千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,269,938千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,388,061千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,674,936千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	12,952,954千円	仕掛販売用不動産	2,012,729千円	建物及び構築物	1,192,666千円	土地	2,905,649千円	借地権	467,663千円	定期預金	37,459千円	その他	3,390千円	計	19,572,513千円	短期借入金	9,016,936千円	1年内返済予定の長期借入金	2,269,938千円	長期借入金	3,388,061千円	計	14,674,936千円
販売用不動産	10,922,295千円																																																
仕掛販売用不動産	1,556,940千円																																																
建物及び構築物	1,234,655千円																																																
土地	2,905,649千円																																																
借地権	467,663千円																																																
定期預金	10,000千円																																																
その他	4,520千円																																																
計	17,101,725千円																																																
短期借入金	5,375,834千円																																																
1年内返済予定の長期借入金	4,157,078千円																																																
長期借入金	2,512,489千円																																																
計	12,045,402千円																																																
販売用不動産	12,952,954千円																																																
仕掛販売用不動産	2,012,729千円																																																
建物及び構築物	1,192,666千円																																																
土地	2,905,649千円																																																
借地権	467,663千円																																																
定期預金	37,459千円																																																
その他	3,390千円																																																
計	19,572,513千円																																																
短期借入金	9,016,936千円																																																
1年内返済予定の長期借入金	2,269,938千円																																																
長期借入金	3,388,061千円																																																
計	14,674,936千円																																																
<p>※2 期末時点において賃貸中の販売用不動産</p> <p style="text-align: right;">6,820,610千円</p>	<p>※2 期末時点において賃貸中の販売用不動産</p> <p style="text-align: right;">5,936,981千円</p>																																																
<p>※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">139,759千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	139,759千円	<p>※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">141,773千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	141,773千円																																												
投資有価証券(株式)	139,759千円																																																
投資有価証券(株式)	141,773千円																																																





(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(注)	61,500	13,800	—	75,300

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加13,800株は、公募による新株の発行による増加12,000株、第三者割当による新株の発行による増加1,800株であります。

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)
			前連結会計年度末	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	—	—	—	—	—	21,235
合計		—	—	—	—	—	21,235

(注) スtock・オプションとしての新株予約権のうち、平成21年度新株予約権は権利行使期間の初日が到来しておりません。

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22年1月7日 取締役会	普通株式	61,500	1,000	平成21年11月30日	平成22年2月10日

(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22年7月12日 取締役会	普通株式	112,950	利益剰余金	1,500	平成22年5月31日	平成22年8月10日

当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(注)	75,300	—	—	75,300

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)
			前連結会計年度末	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	—	—	—	—	—	41,573
合計		—	—	—	—	—	41,573

(注) スtock・オプションとしての新株予約権のうち、平成21年度新株予約権は権利行使期間の初日が到来しておりません。

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22年7月12日取締役会	普通株式	112,950	1,500	平成22年5月31日	平成22年8月10日
平成23年1月6日取締役会	普通株式	112,950	1,500	平成22年11月30日	平成23年2月10日

(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次のとおり、決議を予定しております。

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23年7月21日取締役会	普通株式	60,240	利益剰余金	800	平成23年5月31日	平成23年8月8日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
※ 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 (平成22年5月31日現在) (千円)	※ 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 (平成23年5月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定 1,237,388	現金及び預金勘定 1,032,200
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 $\Delta$ 371,136	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 $\Delta$ 314,015
現金及び現金同等物 866,252	現金及び現金同等物 718,184

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6月 1日 至 平成23年 5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(千円)	(千円)
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
繰越欠損金	繰越欠損金
345,331	106,756
未払事業税否認額	未払事業税否認額
7,680	5,378
未払固定資産税否認額	未払固定資産税否認額
21,742	12,422
未払不動産取得税否認額	未払不動産取得税否認額
21,421	16,310
連結会社間内部利益消去	連結会社間内部利益消去
17,283	19,032
未払賞与否認額	未払賞与否認額
46,025	23,890
貸倒引当金損金算入限度超過額	アフターサービス保証引当金否認額
1,386	7,463
たな卸資産評価損否認額	たな卸資産評価損否認額
81,630	123,631
その他	その他
7,732	5,117
繰延税金資産 (流動) 小計	繰延税金資産 (流動) 小計
550,234	320,004
評価性引当額	評価性引当額
△72,615	△74,100
繰延税金資産 (流動) 合計	繰延税金資産 (流動) 合計
477,618	245,903
繰延税金資産 (固定)	繰延税金資産 (固定)
繰越欠損金	繰越欠損金
139,525	84,635
役員退職慰労引当金否認額	役員退職慰労引当金否認額
55,204	55,228
株式報酬費用否認額	ゴルフ会員権評価損否認額
8,640	6,478
ゴルフ会員権評価損否認額	貸倒引当金損金算入限度超過額
6,478	4,552
貸倒引当金損金算入限度超過額	その他
7,979	6,307
その他	繰延税金資産 (固定) 小計
5,033	157,201
繰延税金資産 (固定) 小計	評価性引当額
222,862	△86,685
評価性引当額	繰延税金資産 (固定) 合計
△221,185	70,515
繰延税金資産 (固定) 合計	繰延税金資産の合計
1,677	316,419
繰延税金資産の合計	
479,295	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率	法定実効税率
40.7	40.7
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
0.4	0.7
住民税均等割額	住民税均等割額
0.3	0.5
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
△55.8	△15.5
持分法による投資損益	持分法による投資損益
△0.5	△0.2
その他	その他
△0.2	△0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
△15.1	26.1

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)

当社では、東京都その他の地域において、オフィスビル等の賃貸用不動産を有しております。これら賃貸等不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価(千円)
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	3,730,878	△272,661	3,458,217	3,067,019

- (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. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(21,645千円)であり、主な減少額は不動産売却(250,879千円)、減価償却(43,427千円)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書に基づく金額であります。また、賃貸等不動産に関する当連結会計年度における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益(千円)	賃貸費用(千円)	差額(千円)	その他(売却損益等)(千円)
賃貸等不動産	363,049	151,667	211,381	148,557

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度(自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)

当社では、東京都その他の地域において、オフィスビル等の賃貸用不動産を有しております。これら賃貸等不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価(千円)
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	3,458,217	△33,373	3,424,844	2,966,162

- (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. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(9,256千円)であり、主な減少額は減価償却(42,629千円)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書に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。また、賃貸等不動産に関する当連結会計年度における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益(千円)	賃貸費用(千円)	差額(千円)	その他(売却損益等)(千円)
賃貸等不動産	338,273	151,783	186,489	—

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

	中古マンション再生流通事業(千円)	その他不動産事業(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
I. 売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	24,899,249	2,941,257	27,840,506	—	27,840,506
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	24,899,249	2,941,257	27,840,506	—	27,840,506
営業費用	23,033,143	2,679,418	25,712,562	423,925	26,136,487
営業利益	1,866,105	261,838	2,127,944	△423,925	1,704,019
II. 資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	12,692,499	7,081,350	19,773,850	1,246,883	21,020,733
減価償却費	21,722	54,474	76,196	1,180	77,376
資本的支出	24,111	23,671	47,783	136	47,919

(注) 1. 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は、事業内容を勘案して次のとおり区分しております。

(1) 中古マンション再生流通事業……中古マンションを購入し再生させて販売する事業。

(2) その他不動産事業……ビル・戸建・土地の売買及び不動産賃貸等の不動産関連事業。

2. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は423,925千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

3. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は1,246,883千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の管理部門に係る資産であります。

4. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用とその償却額が含まれております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

d. セグメント情報

当連結会計年度(自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)

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、負債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。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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21年6月1日 至 平成22年5月31日)

	報告セグメント			調整額 (千円) (注) 1	連結財務 諸表計上額 (千円)
	中古マンション 再生流通事業 (千円)	その他 不動産事業 (千円)	合計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	24,899,249	2,941,257	27,840,506	—	27,840,506
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	24,899,249	2,941,257	27,840,506	—	27,840,506
セグメント利益	1,866,105	261,838	2,127,944	△423,925	1,704,019
セグメント資産	12,692,499	7,081,350	19,773,850	1,246,883	21,020,733
その他の項目					
減価償却費	11,098	53,577	64,675	1,180	65,855
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	13,198	22,507	35,706	136	35,842

(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△423,925千円は、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1,246,883千円は、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22年6月1日 至 平成23年5月31日)

	報告セグメント			調整額 (千円) (注) 1	連結財務 諸表計上額 (千円)
	中古マンション 再生流通事業 (千円)	その他 不動産事業 (千円)	合計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	26,217,845	601,351	26,819,196	—	26,819,196
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	26,217,845	601,351	26,819,196	—	26,819,196
セグメント利益	1,507,054	268,092	1,775,146	△431,414	1,343,732
セグメント資産	15,186,692	6,451,497	21,638,189	1,030,867	22,669,057
その他の項目					
減価償却費	17,045	43,810	60,855	834	61,690
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	6,460	9,349	15,810	1,313	17,123

(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△431,414千円は、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1,030,867千円は、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。



e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年6月1日 至 平成23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有形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、記載しておりません。

f. 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

当連結会計年度（自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日）

該当事項はありません。

g. 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

当連結会計年度（自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日）

該当事項はありません。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度（自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(関連当事者情報)

前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主 (個人の場合に限る。) 等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 39.1	-	債務被保証 (注) 1	157,702	-	-

- (注) 1. 当社は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。  
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主 (個人の場合に限る。) 等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 39.1	-	債務被保証 (注) 1	69,154	-	-

- (注) 1. 連結子会社㈱インテリックス空間設計は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。  
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主 (個人の場合に限る。) 等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 29.2	-	債務被保証 (注) 1	340,103	-	-

- (注) 1. 当社は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。  
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主 (個人の場合に限る。) 等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 29.2	-	債務被保証 (注) 1	199,318	-	-

- (注) 1. 連結子会社㈱インテリックス空間設計は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。  
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)	
1株当たり純資産額	75,815.76円	1株当たり純資産額	80,143.81円
1株当たり当期純利益金額	22,609.95円	1株当たり当期純利益金額	7,387.01円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	22,061.93円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,250.10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21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,492,754	556,241
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(千円)	1,492,754	556,241
期中平均株式数(株)	66,022	75,300
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)	1,640	1,422
(うち新株予約権)	(1,640)	(1,422)
希薄化効果を有してい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	平成17年8月25日定時株主総会決議 ストックオプション(新株予約権) 普通株式 896株	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

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、資産除去債務関係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22年5月31日)	当事業年度 (平成23年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,176,180	940,124
売掛金	11,098	13,124
販売用不動産	12,146,119	13,797,607
仕掛販売用不動産	1,555,626	1,907,903
前渡金	199,238	202,218
未収消費税等	9,887	5,322
前払費用	99,085	109,938
繰延税金資産	435,633	205,087
その他	9,762	25,787
貸倒引当金	△3,407	△3,645
流動資産合計	15,639,226	17,203,469
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,339,660	1,352,370
減価償却累計額	△191,153	△240,915
建物(純額)	1,148,507	1,111,455
機械及び装置	7,653	7,653
減価償却累計額	△3,132	△4,262
機械及び装置(純額)	4,520	3,390
車両運搬具	757	757
減価償却累計額	△757	△757
車両運搬具(純額)	—	—
工具、器具及び備品	52,786	54,427
減価償却累計額	△46,260	△48,287
工具、器具及び備品(純額)	6,526	6,139
土地	2,714,977	2,714,977
有形固定資産合計	3,874,531	3,835,962
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
ソフトウェア	399	1,054
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	469,042	469,697
投資その他の資産		
投資有価証券	73,640	69,200
関係会社株式	28,136	28,136
出資金	75,240	75,240
長期前払費用	15,379	24,107
繰延税金資産	976	70,515
敷金及び保証金	51,157	55,101
その他	67,210	53,664
貸倒引当金	△19,611	△11,187
投資その他の資産合計	292,129	364,777
固定資産合計	4,635,703	4,670,438
資産合計	20,274,930	21,873,907

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年5月31日)	当事業年度 (平成23年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	733,534	787,192
短期借入金	6,922,234	9,216,936
1年内償還予定の社債	295,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	4,044,278	2,175,234
未払金	40,522	44,515
未払費用	210,333	172,756
未払法人税等	17,282	13,924
前受金	88,670	79,594
アフターサービス保証引当金	—	6,500
その他	73,788	70,352
流動負債合計	12,425,644	12,602,007
固定負債		
社債	—	215,000
長期借入金	2,332,309	3,271,768
長期預り敷金保証金	351,474	337,442
その他	133,950	133,950
固定負債合計	2,817,733	3,958,161
負債合計	15,243,378	16,560,168
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,656,688	1,656,688
資本剰余金		
資本準備金	1,765,537	1,765,537
資本剰余金合計	1,765,537	1,765,537
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,595,860	1,862,150
利益剰余金合計	1,595,860	1,862,150
株主資本合計	5,018,086	5,284,376
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△7,770	△12,210
評価・換算差額等合計	△7,770	△12,210
新株予約権	21,235	41,573
純資産合計	5,031,551	5,313,739
負債純資産合計	20,274,930	21,873,907

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 6月 1日 至 平成23年 5月 31日)
売上高		
不動産売上高	26,172,152	25,831,867
その他の売上高	1,006,915	829,061
売上高合計	27,179,067	26,660,928
売上原価		
不動産売上原価	22,840,826	22,796,243
その他の売上原価	308,335	276,808
売上原価合計	23,149,162	23,073,052
売上総利益	4,029,905	3,587,876
販売費及び一般管理費	2,306,417	2,354,699
営業利益	1,723,488	1,233,176
営業外収益		
受取利息	411	303
受取配当金	2,203	1,903
違約金収入	17,651	13,150
受取和解金	10,086	—
業務受託料	6,300	9,000
雑収入	8,430	9,160
営業外収益合計	45,083	33,516
営業外費用		
支払利息	495,118	495,985
社債利息	5,572	3,769
支払手数料	81,745	97,519
株式交付費	11,378	—
社債発行費	—	2,020
雑損失	7,601	7,166
営業外費用合計	601,415	606,461
経常利益	1,167,155	660,231
特別利益		
固定資産売却益	148,557	—
貸倒引当金戻入額	5,610	2,649
その他	1,268	—
特別利益合計	155,435	2,649
特別損失		
固定資産処分損	118	34
ゴルフ会員権評価損	14,668	—
アフターサービス保証引当金繰入額	—	6,000
その他	3,134	—
特別損失合計	17,921	6,034
税引前当期純利益	1,304,670	656,846
法人税、住民税及び事業税	3,342	3,650
法人税等調整額	△206,101	161,007
法人税等合計	△202,759	164,657
当期純利益	1,507,430	492,189

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月 31 日)	当事業年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月 31 日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	1,136,152	1,656,688
当期変動額		
新株の発行	520,536	—
当期変動額合計	520,536	—
当期末残高	1,656,688	1,656,688
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,245,001	1,765,537
当期変動額		
新株の発行	520,536	—
当期変動額合計	520,536	—
当期末残高	1,765,537	1,765,537
資本剰余金合計		
前期末残高	1,245,001	1,765,537
当期変動額		
新株の発行	520,536	—
当期変動額合計	520,536	—
当期末残高	1,765,537	1,765,537
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	149,930	1,595,860
当期変動額		
剰余金の配当	△61,500	△225,900
当期純利益	1,507,430	492,189
当期変動額合計	1,445,930	266,289
当期末残高	1,595,860	1,862,150
利益剰余金合計		
前期末残高	149,930	1,595,860
当期変動額		
剰余金の配当	△61,500	△225,900
当期純利益	1,507,430	492,189
当期変動額合計	1,445,930	266,289
当期末残高	1,595,860	1,862,150
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	2,531,084	5,018,086
当期変動額		
新株の発行	1,041,072	—
剰余金の配当	△61,500	△225,900
当期純利益	1,507,430	492,189
当期変動額合計	2,487,002	266,289
当期末残高	5,018,086	5,284,376

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△3,330	△7,770
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,440	△4,440
当期変動額合計	△4,440	△4,440
当期末残高	△7,770	△12,210
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△3,330	△7,770
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,440	△4,440
当期変動額合計	△4,440	△4,440
当期末残高	△7,770	△12,210
新株予約権		
前期末残高	—	21,235
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21,235	20,337
当期変動額合計	21,235	20,337
当期末残高	21,235	41,573
純資産合計		
前期末残高	2,527,754	5,031,551
当期変動額		
新株の発行	1,041,072	—
剰余金の配当	△61,500	△225,900
当期純利益	1,507,430	492,189
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16,795	15,897
当期変動額合計	2,503,797	282,187
当期末残高	5,031,551	5,313,739



6. その他

(1) 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21年6月1日 至 平成22年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23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	1,095	104.0	16,600,276	107.4	1,215	111.0	19,857,288	119.6
その他不動産事業	1	20.0	4,475	1.5	1	100.0	98,000	2,189.9
合計	1,096	103.6	16,604,751	105.3	1,216	110.9	19,955,288	120.2

- (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、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21年6月1日 至 平成22年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23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	1,100	78.6	24,458,907	70.8	1,131	102.8	25,831,867	105.6
	賃貸収入	—	—	419,818	95.0	—	—	350,498	83.5
	その他収入	—	—	20,523	28.1	—	—	35,480	172.9
	小計	1,100	78.6	24,899,249	71.0	1,131	102.8	26,217,845	105.3
その他不動産 事業	物件販売	13	100.0	1,713,245	99.8	—	—	—	—
	賃貸収入	—	—	575,264	73.7	—	—	468,033	81.4
	その他収入	—	—	652,747	216.6	—	—	133,318	20.4
	小計	13	100.0	2,941,257	105.1	—	—	601,351	20.4
合計	1,113	78.8	27,840,506	73.5	1,131	101.6	26,819,196	96.3	

- (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、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、引渡しがなされていないものであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年 6月 1日 至 平成23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	106	1,078	1,100	84	84	1,132	1,131	85