



平成24年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年7月13日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社インテリックス
 コード番号 8940 URL <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24年8月24日 配当支払開始予定日 —
 有価証券報告書提出予定日 平成24年8月24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24年5月期の連結業績（平成23年6月1日～平成24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	%
24年5月期	27,572	2.8	528	△60.6	△64	—	△118	—
23年5月期	26,819	△3.7	1,343	△21.1	767	△33.7	556	△62.7
(注) 包括利益	24年5月期		△119百万円 (—%)		23年5月期		551百万円 (△62.9%)	

	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	%	%	%
24年5月期	△1,575.20	—	△2.0	△0.3	1.9
23年5月期	7,387.01	7,250.10	9.5	3.5	5.0
(参考) 持分法投資損益	24年5月期	△13百万円	23年5月期	3百万円	

(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
24年5月期	20,787	5,901	28.2	77,708.66
23年5月期	22,669	6,076	26.6	80,143.81
(参考) 自己資本	24年5月期	5,861百万円	23年5月期	6,034百万円

(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
24年5月期	1,761	296	△1,885	890
23年5月期	△1,364	27	1,189	718

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	%	%
23年5月期	—	1,500.00	—	800.00	2,300.00	173	31.1	2.9
24年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年5月期(予想)	—	0.00	—	800.00	800.00	—	24.9	—

3. 平成25年5月期の連結業績予想（平成24年6月1日～平成25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)	12,299	△8.8	316	199.5	57	—	42	—	558.16
通期	25,489	△7.6	865	63.7	331	—	241	—	3,208.01

※ 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）	24年5月期	75,427株	23年5月期	75,300株
② 期末自己株式数	24年5月期	－株	23年5月期	－株
③ 期中平均株式数	24年5月期	75,345株	23年5月期	75,300株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成24年5月期の個別業績（平成23年6月1日～平成24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	%
24年5月期	27,449	3.0	406	△67.0	△162	－	△144	－
23年5月期	26,660	△1.9	1,233	△28.4	660	△43.4	492	△67.3

	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
24年5月期	△1,918.88	－
23年5月期	6,536.38	6,415.23

(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		
24年5月期	20,162		5,112		25.2	67,254.08		
23年5月期	21,873		5,313		24.1	70,015.48		

(参考) 自己資本 24年5月期 5,072百万円 23年5月期 5,272百万円

※ 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	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) 表示方法の変更	18
(8) 追加情報	18
(9) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(連結貸借対照表関係)	19
(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)	22
(賃貸等不動産関係)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
(開示の省略)	25
5. 個別財務諸表	26
(1) 貸借対照表	26
(2) 損益計算書	28
(3) 株主資本等変動計算書	29
(4) 表示方法の変更	31
6. その他	31
(1) 役員の異動	31
(2) 仕入及び販売の状況	31

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23年6月1日～平成24年5月31日）におけるわが国経済は、復興需要やエコカー購入支援などの政策が景気を押し上げ、緩やかながらも総じて回復基調にあるものの、欧州債務問題の深刻化や円高の進行など先行き不透明感が依然として残る状況となりました。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、（財）東日本不動産流通機構による当該期間（平成23年6月～平成24年5月）では、前年に比べ2.7%増加いたしました。これは、前期に東日本大震災が発生し、取引が大きく落ち込んだ時期があったことによる反動であります。また、成約価格につきましては、1年間のうち10カ月が前年を下回り下落基調が続いており、平成24年5月では前年に比べ3.2%下回り、価格の底打ち感が未だみられない状況となりました。

当社グループでは、当期において、震災前後に仕入れた物件の早期売却、新たな物件へ入れ替えを促進することで、在庫リスクの低減を図ってまいりました。

主たる事業でありますリノベーションマンションの販売は、不透明な景況感を反映し販売件数は前年を若干下回る1,123件（前期比8件減）となりました。また、販売価格も相場下落にともない価格調整を更に進めたことで、平均販売価格は前期比を2.2%下回る2,233万円となり、その結果、リノベーションマンション販売による売上高は、前期を2.9%下回りました。一方で、その他不動産事業において、下期に新築分譲マンションの販売や収益物件の売却が寄与したこともあり、全体の売上高は前期を2.8%上回りました。

また、利益面では、下期におけるその他不動産事業の寄与があったものの、震災前後に仕入れた物件の早期売却に向けた販売価格の調整や、棚卸評価損（4億54百万円、前期比122.9%増）の計上により、各利益とも前期を下回りました。

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275億72百万円（前期比2.8%増）となり、営業利益が5億28百万円（同60.6%減）、経常損失64百万円（前期：経常利益7億67百万円）、当期純損失1億18百万円（同：当期純利益5億56百万円）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1,123件（前期比8件減）、平均販売価格が2,233万円（同2.2%減）となり、物件販売の売上高は250億81百万円（同2.9%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、保有する賃貸物件数が減少したことにより、2億93百万円（同16.4%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254億7百万円（同3.1%減）、営業利益は4億35百万円（同71.1%減）となりました。

（その他不動産事業）

当事業部門において、当期は建替プロジェクトとして進行しておりました、新築分譲マンション「リシャール奥沢」が完成し販売開始となり売上に寄与しました。また、収益物件の売却が加わり、その他不動産（ビル、戸建、土地等）の物件販売による売上高は15億60百万円（前期は販売取引なし）と伸張しました。また、その他不動産による賃貸収入売上は5億2百万円（同7.4%増）、その他収入売上は1億2百万円（同23.4%減）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は21億65百万円（同260.1%増）、営業利益は5億10百万円（同90.6%増）となりました。

② 次期（平成24年6月1日～平成25年5月31日）の見通し

今後のわが国経済は、復興需要の本格化や堅調な個人消費などに支えられ持続的な景気回復が見込まれるものの、一方で、混迷が続く欧州債務問題や円高、電力需給のひっ迫などの不透明要因が依然として残る状況が想定されます。

当社グループが属する中古マンション市場におきましては、首都圏の成約価格が下落基調にあり、リーマンショック後の最安値水準（平成21年）に近付いている状況であります。

当社グループといたしましては、主たる事業でありますリノベーションマンションの販売において、より厳選した仕入れを実施し徹底した利益管理により、収益性を改善してまいります。また、その他不動産事業につきましては、新築分譲マンションプロジェクト第2弾に着手しており、加えて、リノベーションの請負事業でありますエコキューブ事業の拡充を推進し、新たな収益の獲得も同時に図ってまいります。

今後も、景気や市場動向を注視しながら経営基盤を強化し、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25年5月期の通期連結売上高は、前期比7.6%減の254億89百万円を見込み、営業利益は8億65百万円（前期比63.7%増）、経常利益は3億31百万円（前期：経常損失64百万円）、当期純利益2億41百万円（同：当期純損失1億18百万円）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207億87百万円となり、前連結会計年度末の226億69百万円から18億81百万円の減少となりました。

(流動資産)

流動資産につきましては、155億57百万円となり、前連結会計年度末の174億51百万円から18億93百万円の減少となりました。これは、主として、たな卸資産が16億52百万円、繰延税金資産が1億12百万円それぞれ減少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、52億30百万円となり、前連結会計年度末の52億17百万円から12百万円の増加となりました。これは、主として投資有価証券が1億42百万円減少したものの、繰延税金資産（長期）が1億17百万円、その他（投資その他の資産）が69百万円それぞれ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、110億5百万円となり、前連結会計年度末の122億67百万円から12億61百万円の減少となりました。これは、主として1年内返済予定の長期借入金が4億13百万円、買掛金が94百万円それぞれ増加した一方で、短期借入金が18億27百万円減少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、38億81百万円となり、前連結会計年度末の43億25百万円から4億43百万円の減少となりました。これは、主として長期借入金が3億80百万円、社債が35百万円それぞれ減少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、59億1百万円となり、前連結会計年度末の60億76百万円から1億75百万円の減少となりました。これは、主として当期純損失を1億18百万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1億72百万円増加し、8億90百万円となりました。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、17億61百万円の収入超過（前連結会計年度は13億64百万円の支出超過）となりました。これは主に、たな卸資産が16億52百万円減少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、2億96百万円の収入超過（前連結会計年度は27百万円の収入超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出4億53百万円があった一方で、定期預金の払戻による収入6億60百万円、投資有価証券の売却による収入1億3百万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、18億85百万円の支出超過（前連結会計年度は11億89百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入による収入34億91百万円あった一方で、短期借入金の純減少額18億27百万円、長期借入金の返済による支出34億59百万円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22年5月期	平成23年5月期	平成24年5月期
自己資本比率 (%)	27.2	26.6	28.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	25.8	15.0	10.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	492.7	—	7.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	5.5	—	3.4

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24年5月期）の配当金につきましては、当期業績において当期純損失を計上することから、誠に遺憾ながら見送りとさせていただきます。

また、次期（平成25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株当たり期末配当金800円を予定しております。これにより、予想配当性向は24.9%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24年7月13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24年5月期末で68.1%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-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22年5月期	平成23年5月期	平成24年5月期
期末有利子負債残高 (A)	14,004,206	15,425,037	13,595,682
期末総資産額 (B)	21,020,733	22,669,057	20,787,997
有利子負債依存度 (A/B)	66.6%	68.0%	65.4%

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 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、金融機関との間で金銭消費貸借契約等を締結し資金調達を図っておりますが、本契約に一定の財務制限条項が付されているものがあり、当該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、当社グループの財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。なお、平成24年5月末現在において、当社は本財務制限条項の一部に抵触した借入金残高1億60百万円がありますが、既に金融機関より期限の利益喪失に関して猶予する旨の回答を得ており、資金繰り等にかかる懸念は生じておりません。

⑨ 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。

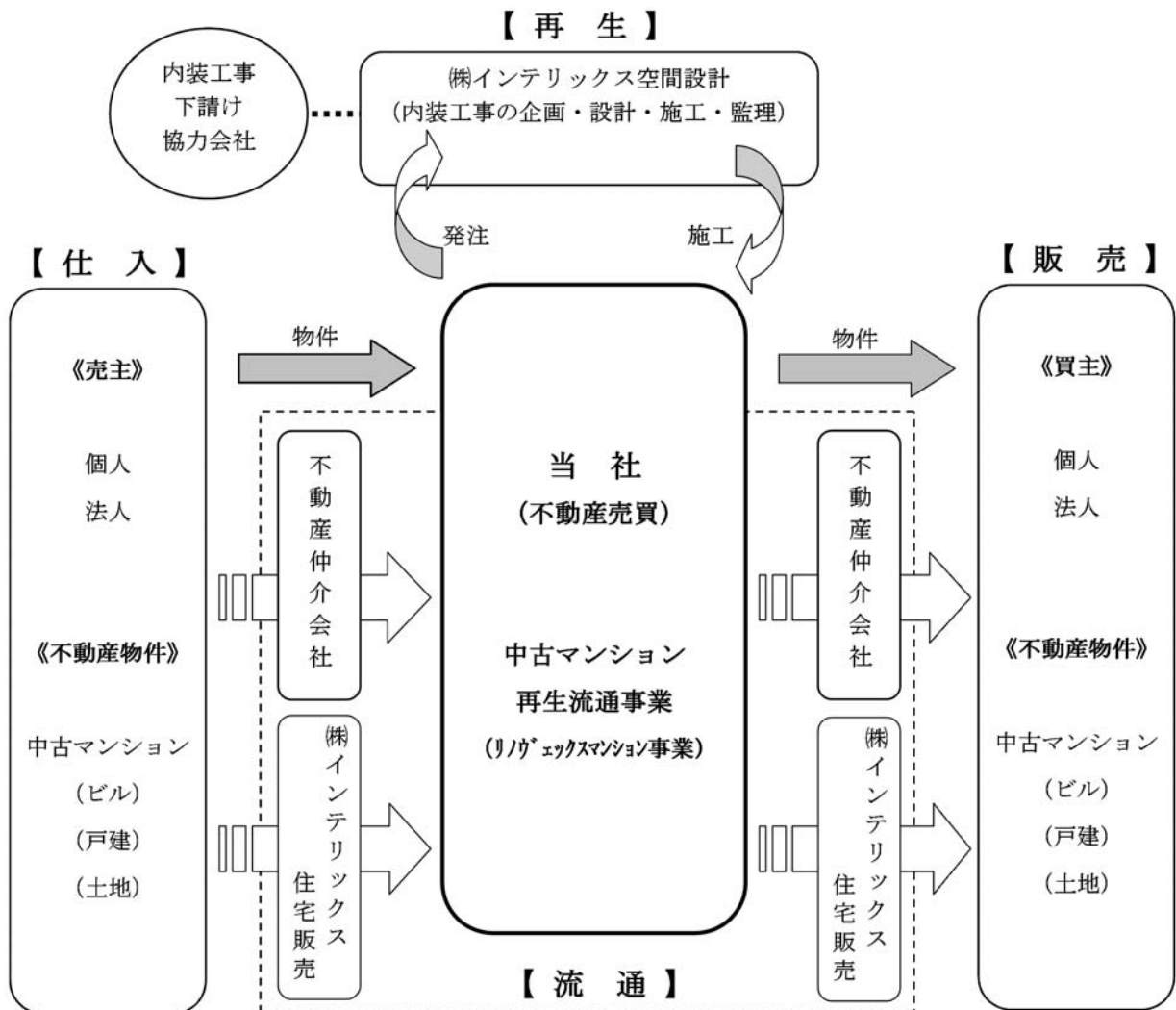
当社グループは、首都圏エリア（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）において、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」を主たる事業としております。（「リノヴェックス」は当社の登録商標です。）毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション（再生）」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目的としております。

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26.6%に対して当期28.2%、連結経常利益率は前期の2.9%に対して当期△0.2%、連結1株当たり当期純利益が前期の7,387円1銭に対して当期△1,575円20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23年5月31日)	当連結会計年度 (平成24年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 1,032,200	※2 968,268
売掛金	13,960	14,955
販売用不動産	※2, ※3 13,752,286	※2, ※3 11,712,770
仕掛販売用不動産	※2 2,055,046	※2 2,441,673
前渡金	202,218	133,800
繰延税金資産	245,903	132,962
その他	153,209	156,369
貸倒引当金	△3,645	△2,907
流動資産合計	17,451,181	15,557,892
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,518,463	1,551,315
減価償却累計額	△281,278	△335,265
建物及び構築物(純額)	※2 1,237,184	※2 1,216,049
土地	※2 2,965,296	※2 2,960,656
その他	91,246	91,723
減価償却累計額	△79,776	△83,309
その他(純額)	※2 11,469	※2 8,413
有形固定資産合計	4,213,950	4,185,120
無形固定資産		
借地権	※2 467,663	※2 467,663
その他	3,242	4,823
無形固定資産合計	470,905	472,486
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 210,973	※1 68,830
繰延税金資産	70,515	187,896
その他	262,717	331,880
貸倒引当金	△11,187	△16,108
投資その他の資産合計	533,018	572,498
固定資産合計	5,217,875	5,230,105
資産合計	22,669,057	20,787,997

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年5月31日)	当連結会計年度 (平成24年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	215,303	310,253
短期借入金	※2 9,216,936	※2 7,389,849
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	※2 2,321,142	※2 2,734,262
未払法人税等	31,040	34,342
前受金	79,594	102,557
アフターサービス保証引当金	17,959	16,967
その他	350,605	382,357
流動負債合計	12,267,582	11,005,588
固定負債		
社債	215,000	180,000
長期借入金	※2 3,636,958	※2 3,256,570
その他	473,114	444,556
固定負債合計	4,325,073	3,881,127
負債合計	16,592,655	14,886,715
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,656,688	1,659,586
資本剰余金	1,765,537	1,768,435
利益剰余金	2,624,813	2,445,889
株主資本合計	6,047,039	5,873,911
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△12,210	△12,580
その他の包括利益累計額合計	△12,210	△12,580
新株予約権	41,573	39,950
純資産合計	6,076,402	5,901,282
負債純資産合計	22,669,057	20,787,997

(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22年 6月 1日 至 平成23年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月 31日)
売上高	26,819,196	27,572,720
売上原価	※1 23,031,905	※1 24,668,849
売上総利益	3,787,291	2,903,870
販売費及び一般管理費	※2 2,443,558	※2 2,375,029
営業利益	1,343,732	528,841
営業外収益		
受取利息	328	542
受取配当金	1,903	1,955
違約金収入	13,150	12,340
業務受託料	5,400	9,500
補助金収入	—	18,589
持分法による投資利益	3,663	—
その他	18,261	21,467
営業外収益合計	42,707	64,395
営業外費用		
支払利息	509,737	515,288
支払手数料	99,000	108,234
社債発行費	2,020	—
持分法による投資損失	—	13,725
その他	7,853	20,151
営業外費用合計	618,613	657,400
経常利益又は経常損失(△)	767,826	△64,163
特別利益		
貸倒引当金戻入額	2,649	—
新株予約権戻入益	—	714
管理組合解散による返戻金	—	23,940
特別利益合計	2,649	24,654
特別損失		
固定資産処分損	※3 45	※3 821
投資有価証券売却損	—	23,371
ゴルフ会員権評価損	—	6,499
アフターサービス保証引当金繰入額	17,459	—
本社移転費用	—	8,523
特別損失合計	17,504	39,216
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	752,971	△78,726
法人税、住民税及び事業税	33,853	44,397
法人税等調整額	162,876	△4,439
法人税等合計	196,729	39,957
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	556,241	△118,683
当期純利益又は当期純損失(△)	556,241	△118,683

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	556,241	△118,683
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,440	△370
その他の包括利益合計	△4,440	△370
包括利益	551,801	△119,053
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	551,801	△119,053
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22年 6月 1日 至 平成23年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月 31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,656,688	1,656,688
当期変動額		
新株の発行	—	2,898
当期変動額合計	—	2,898
当期末残高	1,656,688	1,659,586
資本剰余金		
当期首残高	1,765,537	1,765,537
当期変動額		
新株の発行	—	2,898
当期変動額合計	—	2,898
当期末残高	1,765,537	1,768,435
利益剰余金		
当期首残高	2,294,471	2,624,813
当期変動額		
剰余金の配当	△225,900	△60,240
当期純利益又は当期純損失(△)	556,241	△118,683
当期変動額合計	330,341	△178,923
当期末残高	2,624,813	2,445,889
株主資本合計		
当期首残高	5,716,697	6,047,039
当期変動額		
新株の発行	—	5,796
剰余金の配当	△225,900	△60,240
当期純利益又は当期純損失(△)	556,241	△118,683
当期変動額合計	330,341	△173,127
当期末残高	6,047,039	5,873,911
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△7,770	△12,210
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,440	△370
当期変動額合計	△4,440	△370
当期末残高	△12,210	△12,580
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△7,770	△12,210
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,440	△370
当期変動額合計	△4,440	△370
当期末残高	△12,210	△12,580

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
新株予約権		
当期首残高	21,235	41,573
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20,337	△1,622
当期変動額合計	20,337	△1,622
当期末残高	41,573	39,950
純資産合計		
当期首残高	5,730,162	6,076,402
当期変動額		
新株の発行	—	5,796
剰余金の配当	△225,900	△60,240
当期純利益又は当期純損失(△)	556,241	△118,683
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	15,897	△1,992
当期変動額合計	346,239	△175,119
当期末残高	6,076,402	5,901,282

(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22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成24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又は税金等調整前当期純損失(△)	752,971	△78,726
減価償却費	61,690	60,672
株式報酬費用	20,337	1,065
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△8,186	4,183
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	17,959	△992
受取利息及び受取配当金	△2,232	△2,498
支払利息	509,737	515,288
社債発行費	2,020	—
持分法による投資損益(△は益)	△3,663	13,725
投資有価証券売却損益(△は益)	—	23,371
ゴルフ会員権評価損	—	6,499
固定資産処分損益(△は益)	45	821
売上債権の増減額(△は増加)	9,096	△995
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,033,950	1,652,890
前渡金の増減額(△は増加)	△2,980	68,418
仕入債務の増減額(△は減少)	△19,816	94,949
未収消費税等の増減額(△は増加)	7,983	5,322
未払消費税等の増減額(△は減少)	11,589	52,497
その他の資産の増減額(△は増加)	△12,435	△74,408
その他の負債の増減額(△は減少)	△121,116	△31,845
小計	△810,949	2,310,242
利息及び配当金の受取額	3,882	3,488
利息の支払額	△518,099	△516,338
法人税等の支払額	△39,823	△35,847
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,364,990	1,761,544
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	△1,877,488	△453,402
定期預金の払戻による収入	1,934,609	660,000
固定資産の取得による支出	△15,883	△41,095
固定資産の売却による収入	—	8,280
投資有価証券の売却による収入	—	103,686
貸付けによる支出	△15,000	△1,000
貸付金の回収による収入	1,166	15,287
出資金の売却による収入	—	5,220
その他	—	△528
投資活動によるキャッシュ・フロー	27,403	296,447

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成24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)	2,294,701	△1,827,087
長期借入れによる収入	3,003,000	3,491,830
長期借入金の返済による支出	△3,831,870	△3,459,097
社債の発行による収入	247,979	—
社債の償還による支出	△295,000	△35,000
ストックオプションの行使による収入	—	3,822
配当金の支払額	△229,290	△59,795
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,189,519	△1,885,326
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△148,067	172,665
現金及び現金同等物の期首残高	866,252	718,184
現金及び現金同等物の期末残高	718,184	890,850

(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

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 1社

前連結会計年度において持分法適用会社でありました㈱住環境ジャパンは、株式の売却により持分法の適用範囲から除外しております。

(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 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

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 3～60年

その他 3～20年

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。

ハ 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) 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。

(5) 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。

(7) 表示方法の変更

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度まで区分掲記しておりました「未収消費税等」は、当連結会計年度において発生しておらず、前連結会計年度においても金額の重要性が乏しいため、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貸借対照表において、「未収消費税等」に表示していた5,322千円は、「流動資産」の「その他」に組み替えております。

(8) 追加情報

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(9) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 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。

	前連結会計年度 (平成23年5月31日)	当連結会計年度 (平成24年5月31日)
投資有価証券(株式)	141,773千円	－千円

※2 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23年5月31日)	当連結会計年度 (平成24年5月31日)
現金及び預金	37,459千円	37,459千円
販売用不動産	12,952,954	11,327,570
仕掛販売用不動産	2,012,729	2,396,223
建物及び構築物	1,192,666	1,176,480
土地	2,905,649	2,905,649
借地権	467,663	467,663
その他	3,390	2,670
計	19,572,513	18,313,717

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23年5月31日)	当連結会計年度 (平成24年5月31日)
短期借入金	9,016,936千円	7,339,849千円
1年内返済予定の長期借入金	2,269,938	2,661,770
長期借入金	3,388,061	2,955,940
計	14,674,936	12,957,560

※3 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23年5月31日)	当連結会計年度 (平成24年5月31日)
販売用不動産	5,936,981千円	5,180,445千円

(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22年6月1日 至 平成23年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	203,834千円	454,398千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	△100,612	△378,028
計	103,221	76,370

※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22年6月1日 至 平成23年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
販売仲介手数料	734,993千円	752,362千円
給与及び手当	791,313	794,142
貸倒引当金繰入額	238	2,683
アフターサービス保証引当金繰入額	500	—

※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22年6月1日 至 平成23年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
その他(工具器具及び備品)	45千円	建物及び構築物 その他(工具器具及び備品) 819千円 1
計	45	821

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	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)
			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	—	—	—	—	—	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

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

当連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24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	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	75,300	127	—	75,427

(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	—	—	—	—	—	39,950
合計		—	—	—	—	—	39,950

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23年7月21日 取締役会	普通株式	60,240	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)

※ 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22年6月1日 至 平成23年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
現金及び預金勘定	1,032,200千円	968,268千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△314,015	△77,417
現金及び現金同等物	718,184	890,850

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）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186,489千円（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181,027千円（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22年6月1日 至 平成23年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,458,217	3,424,844
期中増減額	△33,373	△7,697
期末残高	3,424,844	3,417,147
期末時価	2,966,162	2,905,932

(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(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。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(35,858千円)であり、主な減少額は減価償却(43,555千円)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。

(セグメント情報等)

a. 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。

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、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22年6月1日 至 平成23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	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。

当連結会計年度（自 平成23年6月1日 至 平成24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	25,407,094	2,165,626	27,572,720	—	27,572,720
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	25,407,094	2,165,626	27,572,720	—	27,572,720
セグメント利益	435,499	510,910	946,409	△417,568	528,841
セグメント資産	13,549,376	6,268,998	19,818,375	969,622	20,787,997
その他の項目					
減価償却費	9,364	50,471	59,836	835	60,672
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	4,909	37,115	42,025	—	42,025

(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△417,568千円は、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969,622千円は、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。

b. 関連情報

前連結会計年度（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23年6月1日 至 平成24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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
1株当たり純資産額	80,143.81円	77,708.66円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)	7,387.01円	△1,575.20円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,250.10円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失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22年6月1日 至 平成23年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)		
当期純利益金額又は当期純損失金額(△) (千円)	556,241	△118,683
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又は当期純損失金額(△)(千円)	556,241	△118,683
期中平均株式数(株)	75,300	75,345
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)	1,422	—
(うち新株予約権(株))	(1,422)	(—)
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23年5月31日)	当事業年度 (平成24年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	940,124	867,504
売掛金	13,124	8,409
販売用不動産	13,797,607	11,738,017
仕掛販売用不動産	1,907,903	2,343,969
前渡金	202,218	133,800
前払費用	109,938	107,479
繰延税金資産	205,087	100,992
その他	31,109	37,988
貸倒引当金	△3,645	△2,907
流動資産合計	17,203,469	15,335,254
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,352,370	1,385,685
減価償却累計額	△240,915	△290,260
建物(純額)	1,111,455	1,095,425
機械及び装置	7,653	7,844
減価償却累計額	△4,262	△5,173
機械及び装置(純額)	3,390	2,670
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	54,427	54,967
減価償却累計額	△48,287	△50,401
工具、器具及び備品(純額)	6,139	4,565
土地	2,714,977	2,710,337
有形固定資産合計	3,835,962	3,812,998
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
商標権	—	449
ソフトウェア	1,054	718
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	469,697	469,811
投資その他の資産		
投資有価証券	69,200	68,830
関係会社株式	28,136	28,136
出資金	75,240	70,030
長期前払費用	24,107	18,332
繰延税金資産	70,515	187,708
敷金及び保証金	55,101	104,793
その他	53,664	82,864
貸倒引当金	△11,187	△16,108
投資その他の資産合計	364,777	544,587
固定資産合計	4,670,438	4,827,397
資産合計	21,873,907	20,162,652

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年5月31日)	当事業年度 (平成24年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	787,192	1,317,862
短期借入金	9,216,936	7,189,849
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	2,175,234	2,610,470
未払金	44,515	31,444
未払費用	172,756	164,631
未払法人税等	13,924	8,696
前受金	79,594	96,285
アフターサービス保証引当金	6,500	5,700
その他	70,352	114,546
流動負債合計	12,602,007	11,574,485
固定負債		
社債	215,000	180,000
長期借入金	3,271,768	2,852,607
長期預り敷金保証金	337,442	308,884
その他	133,950	133,950
固定負債合計	3,958,161	3,475,442
負債合計	16,560,168	15,049,927
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,656,688	1,659,586
資本剰余金		
資本準備金	1,765,537	1,768,435
資本剰余金合計	1,765,537	1,768,435
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,862,150	1,657,332
利益剰余金合計	1,862,150	1,657,332
株主資本合計	5,284,376	5,085,353
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△12,210	△12,580
評価・換算差額等合計	△12,210	△12,580
新株予約権	41,573	39,950
純資産合計	5,313,739	5,112,724
負債純資産合計	21,873,907	20,162,652

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)	当事業年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
売上高		
不動産売上高	25,831,867	26,642,261
その他の売上高	829,061	806,839
売上高合計	26,660,928	27,449,101
売上原価		
不動産売上原価	22,796,243	24,486,999
その他の売上原価	276,808	262,052
売上原価合計	23,073,052	24,749,052
売上総利益	3,587,876	2,700,049
販売費及び一般管理費	2,354,699	2,293,501
営業利益	1,233,176	406,547
営業外収益		
受取利息	303	519
受取配当金	1,903	1,955
違約金収入	13,150	12,340
業務受託料	9,000	13,100
補助金収入	—	17,089
その他	9,160	10,513
営業外収益合計	33,516	55,517
営業外費用		
支払利息	495,985	499,890
社債利息	3,769	3,680
支払手数料	97,519	106,271
社債発行費	2,020	—
その他	7,166	15,059
営業外費用合計	606,461	624,902
経常利益又は経常損失(△)	660,231	△162,837
特別利益		
貸倒引当金戻入額	2,649	—
新株予約権戻入益	—	714
管理組合解散による返戻金	—	23,940
特別利益合計	2,649	24,654
特別損失		
固定資産処分損	34	819
ゴルフ会員権評価損	—	6,499
アフターサービス保証引当金繰入額	6,000	—
本社移転費用	—	8,523
特別損失合計	6,034	15,843
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	656,846	△154,026
法人税、住民税及び事業税	3,650	3,650
法人税等調整額	161,007	△13,097
法人税等合計	164,657	△9,447
当期純利益又は当期純損失(△)	492,189	△144,578

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月 31 日)	当事業年度 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成24年 5 月 31 日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,656,688	1,656,688
当期変動額		
新株の発行	—	2,898
当期変動額合計	—	2,898
当期末残高	1,656,688	1,659,586
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,765,537	1,765,537
当期変動額		
新株の発行	—	2,898
当期変動額合計	—	2,898
当期末残高	1,765,537	1,768,435
資本剰余金合計		
当期首残高	1,765,537	1,765,537
当期変動額		
新株の発行	—	2,898
当期変動額合計	—	2,898
当期末残高	1,765,537	1,768,435
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	1,595,860	1,862,150
当期変動額		
剰余金の配当	△225,900	△60,240
当期純利益又は当期純損失(△)	492,189	△144,578
当期変動額合計	266,289	△204,818
当期末残高	1,862,150	1,657,332
利益剰余金合計		
当期首残高	1,595,860	1,862,150
当期変動額		
剰余金の配当	△225,900	△60,240
当期純利益又は当期純損失(△)	492,189	△144,578
当期変動額合計	266,289	△204,818
当期末残高	1,862,150	1,657,332
株主資本合計		
当期首残高	5,018,086	5,284,376
当期変動額		
新株の発行	—	5,796
剰余金の配当	△225,900	△60,240
当期純利益又は当期純損失(△)	492,189	△144,578
当期変動額合計	266,289	△199,022
当期末残高	5,284,376	5,085,353

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)	当事業年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△7,770	△12,210
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,440	△370
当期変動額合計	△4,440	△370
当期末残高	△12,210	△12,580
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△7,770	△12,210
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,440	△370
当期変動額合計	△4,440	△370
当期末残高	△12,210	△12,580
新株予約権		
当期首残高	21,235	41,573
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20,337	△1,622
当期変動額合計	20,337	△1,622
当期末残高	41,573	39,950
純資産合計		
当期首残高	5,031,551	5,313,739
当期変動額		
新株の発行	—	5,796
剰余金の配当	△225,900	△60,240
当期純利益又は当期純損失（△）	492,189	△144,578
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15,897	△1,992
当期変動額合計	282,187	△201,014
当期末残高	5,313,739	5,112,724

(4) 表示方法の変更

(貸借対照表関係)

前事業年度まで区分掲記しておりました「未収消費税等」は、当事業年度において発生しておらず、前事業年度においても金額的重要性が乏しいため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「未収消費税等」に表示していた5,322千円は、「流動資産」の「その他」に組み替えております。

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 (平成24年8月24日付予定)

・ 新任取締役候補

取 締 役 (非常勤) 滝川 智庸 (現 株式会社インテリックス空間設計 取締役)

(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22年6月1日 至 平成23年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24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	1,215	111.0	19,857,288	119.6	1,104	90.9	17,153,425	86.4
その他不動産事業	1	100.0	98,000	2,189.9	5	500.0	937,449	956.6
合計	1,216	110.9	19,955,288	120.2	1,109	91.2	18,090,875	90.7

(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22年 6月 1日 至 平成23年 5月 31日)				当連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月 31日)				
	セグメントの名称	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	1,131	102.8	25,831,867	105.6	1,123	99.3	25,081,608	97.1
	賃貸収入	—	—	350,498	83.5	—	—	293,156	83.6
	その他収入	—	—	35,480	172.9	—	—	32,329	91.1
	小計	1,131	102.8	26,217,845	105.3	1,123	99.3	25,407,094	96.9
その他不動産 事業	物件販売	—	—	—	—	22	—	1,560,653	—
	賃貸収入	—	—	468,033	81.4	—	—	502,859	107.4
	その他収入	—	—	133,318	20.4	—	—	102,113	76.6
	小計	—	—	601,351	20.4	22	—	2,165,626	360.1
合計	1,131	101.6	26,819,196	96.3	1,145	101.2	27,572,720	102.8	

- (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、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22年 6月 1日 至 平成23年 5月 31日)				当連結会計年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月 31日)			
	セグメントの名称	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
中古マンション再生流通事業	84	1,132	1,131	85	85	1,123	1,123	85