



平成25年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25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25年8月27日 配当支払開始予定日 平成25年8月12日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年8月27日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年5月期の連結業績（平成24年6月1日～平成25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	%
25年5月期	25,836	△6.3	761	44.0	319	—	178	—
24年5月期	27,572	2.8	528	△60.6	△64	—	△118	—

(注) 包括利益 25年5月期 183百万円 (—%) 24年5月期 △119百万円 (—%)

	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	%	%	%
25年5月期	2,359.83	2,349.87	3.0	1.6	2.9
24年5月期	△1,575.20	—	△2.0	△0.3	1.9

(参考) 持分法投資損益 25年5月期 一百万円 24年5月期 △13百万円

(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
25年5月期	18,037	6,087	33.5	80,079.78
24年5月期	20,787	5,901	28.2	77,708.66

(参考) 自己資本 25年5月期 6,051百万円 24年5月期 5,861百万円

(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
25年5月期	3,461	△181	△2,936	1,234
24年5月期	1,761	296	△1,885	890

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	%	%
24年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年5月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00	75	42.4	1.2
26年5月期(予想)	—	1,000.00	—	10.00	—	—	29.7	—

(注) 当社は、平成26年12月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を実施する予定であるため、26年5月期(予想)の1株当たり配当金については、株式分割を考慮した金額を記載しています。株式分割を考慮しない場合の26年5月期(予想)の期末の1株当たり配当金は1,000円となり、年間の1株当たり配当金は2,000円となります。詳細については、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

3. 平成26年5月期の連結業績予想（平成25年6月1日～平成26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)	11,603	△10.0	443	126.2	223	—	134	—	1,777.17
通期	26,832	3.9	1,268	66.6	827	158.9	508	185.5	67.26

(注) 平成26年5月期の連結業績予想(通期)における1株当たり当期純利益については、株式分割の影響を考慮した金額を記載しております。詳細については、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

※ 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： 有
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 有
- ④ 修正再表示： 無

(注) 「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7に該当するものであります。詳細は、添付資料P. 18「4. 連結財務諸表(9) 連結財務諸表に関する注記事項(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)」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)	25年5月期	75,569株	24年5月期	75,427株
② 期末自己株式数	25年5月期	一株	24年5月期	一株
③ 期中平均株式数	25年5月期	75,436株	24年5月期	75,345株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年5月期の個別業績(平成24年6月1日～平成25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	%
25年5月期	25,452	△7.3	782	92.5	372	—	209	—
24年5月期	27,449	3.0	406	△67.0	△162	—	△144	—

	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
25年5月期	2,770.76	2,759.06
24年5月期	△1,918.88	—

(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	百万円	百万円	%	円 銭
25年5月期	17,344	5,329	5,329	30.5	70,055.05	
24年5月期	20,162	5,112	5,112	25.2	67,254.08	

(参考) 自己資本 25年5月期 5,293百万円 24年5月期 5,072百万円

※ 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。

(株式分割後の業績予想及び配当について)

当社は平成25年7月12日開催の取締役会において、株式の分割及び単元株制度の採用について決議し、平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株へ分割し、単元株式数を100株とすることとしております。これに伴い、平成26年5月期の業績予想及び配当予想は以下のとおりとなります。

(1) 平成26年5月期の連結業績予想

- 1株当たり当期純利益
- 第2四半期 1,777円17銭
- 通 期 67円26銭

(2) 平成26年5月期の配当予想

- 1株当たり配当
- 第2四半期 1,000円00銭(注1)
- 期 末 10円00銭(注2)

(注1) 第2四半期末の配当は、株式分割実施前の株式数に対して支払われます。

(注2) 株式分割実施後の配当であり、株式分割実施前に換算すると、1株当たり1,000円00銭に相当します。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	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) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)	18
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24
(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
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・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の概況

当連結会計年度（平成24年6月1日～平成25年5月31日）におけるわが国経済は、期初においては景気の不透明感が残る状況でありましたが、政権交代の後、円安・株高の進展により、企業及び個人消費ともに景気が持ち直してまいりました。

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りますと、当社決算期間において、前年同期に比べ11.9%増加いたしました。また、平均成約価格は、約2年に渡り下落を続けておりましたが底打ちがなされ、本年1月から5月まで5カ月連続で前年同月を上回って推移いたしました。とりわけ、春先以降、取引量の拡大と価格の上昇が顕著に表れてまいりました。

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、期初は首都圏の成約価格が下落基調にあったこと等もあり、厳選仕入れの徹底を図ってまいりました。その後、本年2月以降、景況感の改善とともに、当社においても物件の引き合いが増加し取引が活況を呈する状況となりました。結果、当期の販売件数は、在庫の圧縮にもかかわらず前期（1,123件）と同水準の1,124件となりました。一方、販売価格に関しては、主に首都圏の郊外エリアでの取引が広がったこと、加えて、首都圏に比べ相対的に価格が低い地方主要都市（札幌、福岡）での事業展開が始まったことにより、平均販売価格は2,093万円と前期を6.3%下回りました。これらによりまして、リノベーションマンション事業による物件販売は、前期から6.2%減の235億34百万円となりました。

また、新築分譲マンション事業においては、第2弾「リシャール田園調布」が好評で、当第4四半期に住居全ての引渡し完了となり、業績の押し上げに寄与しました。

利益面におきましては、期初からの中古マンションの厳選仕入れが奏功し、リノベーションマンション販売の利益率が徐々に改善いたしました。さらに、春先からの旺盛な需要を反映して、当第4四半期において利益率が大幅に回復いたしました。また、厳選仕入れに加え販売が好調であったため、たな卸資産の水準が低下し、有利子負債が減少しました。その結果、支払利息等を含む営業外費用が大幅に削減され、利益を押し上げました。

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258億36百万円（前期比6.3%減）となり、営業利益が7億61百万円（同44.0%増）、経常利益が3億19百万円（前期：経常損失64百万円）、当期純利益が1億78百万円（同：当期純損失1億18百万円）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1,124件（前期比1件増）、平均販売価格が2,093万円（同6.3%減）となり、物件販売の売上高は235億34百万円（同6.2%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、2億42百万円（同17.2%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、238億8百万円（同6.3%減）、営業利益は8億28百万円（同90.3%増）となりました。

（その他不動産事業）

当事業部門において、新築分譲マンション第2弾「リシャール田園調布」は、住居部分が完売し収益に寄与したものの、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12億41百万円（前期比20.5%減）となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は4億31百万円（同14.1%減）、その他収入売上は、六面断熱リノベーション「エコキューブ」をはじめとするリノベーション内装工事の増加により、3億54百万円（同247.3%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は20億27百万円（同6.4%減）、営業利益は3億29百万円（同35.5%減）となりました。

② 次期（平成25年6月1日～平成26年5月31日）の見通し

今後のわが国経済は、円安・株高基調、政局の安定化による経済政策の進展を前提に、景気回復の力強さが増していくことが期待されます。

年初からの中古マンション市場の活況を背景に、当社グループといたしましては、主たる事業であります中古マンション再生流通事業（リノベーションマンション事業）の物件販売において、安定した利益の確保により、利益向上を図ってまいります。

また、その他不動産事業におきましては、新築分譲マンション第3弾「目黒区碑文谷プロジェクト」が進行中であり、来春には完成引渡しのご予定であります。また、賃貸事業におきましては、現在建設中の「千駄ヶ谷プロジェクト」も来春に完成予定であります。加えて、前期より本格的に稼働しましたリノベーション内装事業の拡充を推進し、新たな収益の上乗せを図ってまいります。

以上により、平成26年5月期の通期連結売上高は、前期比3.9%増の268億32百万円を見込み、営業利益は12億68百万円(前期比66.6%増)、経常利益は8億27百万円(前期比158.9%増)、当期純利益は5億8百万円(前期比185.5%増)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180億37百万円となり、前連結会計年度末の207億87百万円から27億50百万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、128億91百万円となり、前連結会計年度末の155億57百万円から26億66百万円の減少となりました。これは、主として、現金及び預金が4億3百万円増加した一方で、たな卸資産が31億76百万円減少したこと等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、51億46百万円となり、前連結会計年度末の52億30百万円から83百万円の減少となりました。これは、主として、投資その他の資産のその他が98百万円増加した一方で、繰延税金資産(長期)が1億59百万円、有形固定資産が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。

(流動負債)

流動負債につきましては、81億32百万円となり、前連結会計年度末の110億5百万円から28億73百万円の減少となりました。これは、主として短期借入金が16億72百万円、1年内返済予定の長期借入金が12億1百万円それぞれ減少したこと等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、38億18百万円となり、前連結会計年度末の38億81百万円から62百万円の減少となりました。これは、主として社債が35百万円、固定負債のその他が34百万円それぞれ減少したこと等によるものであります。

(純資産)

純資産につきましては、60億87百万円となり、前連結会計年度末の59億1百万円から1億86百万円の増加となりました。これは、主として当期純利益を1億78百万円計上したこと等によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前連結会計年度末に比べ3億43百万円増加し、12億34百万円となりました。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、34億61百万円の収入超過(前連結会計年度は17億61百万円の収入超過)となりました。これは主に、たな卸資産が31億76百万円減少したことに加え、税金等調整前当期純利益3億3百万円を計上したこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、1億81百万円の支出超過(前連結会計年度は2億96百万円の収入超過)となりました。これは主に、固定資産の売却による収入7億85百万円、定期預金の払戻による収入1億29百万円があった一方で、固定資産の取得による支出7億78百万円、定期預金の預入による支出3億8百万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、29億36百万円の支出超過（前連結会計年度は18億85百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入による収入30億76百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出43億2百万円、短期借入金の純減少額16億72百万円等によるものであります。

当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成23年5月期	平成24年5月期	平成25年5月期
自己資本比率 (%)	26.6	28.2	33.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	15.0	10.2	19.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	7.7	3.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	3.4	9.0

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25年5月期）の配当金につきましては、業績の伸張を踏まえ、期末配当として1,000円（連結配当性向42.4%）の復配とさせていただきます。

また、次期（平成26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1,000円、期末配当10円（期末配当は1株につき100株の割合での株式分割を考慮）を予定しております。なお、株式分割を考慮しない場合の配当は、1株当たり2,000円（うち中間配当1,000円、期末配当1,000円）となる予定です。これにより、予想配当性向は29.7%となる見込みであります。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資者の投資判断上重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、当決算短信提出日（平成25年7月12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25年5月期末で60.9%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(3)第6392号	平成25年2月4日から平成30年2月3日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
㈱インテリックス 住宅販売	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(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-24)第120531号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業 内装仕上工事業	平成25年3月21日から平成30年3月20日まで	建設業法第8条及び第29条

⑥ 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23年5月期	平成24年5月期	平成25年5月期
期末有利子負債残高 (A)	15,425,037	13,595,682	10,685,046
期末総資産額 (B)	22,669,057	20,787,997	18,037,882
有利子負債依存度 (A/B)	68.0%	65.4%	59.2%

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）により構成されております。

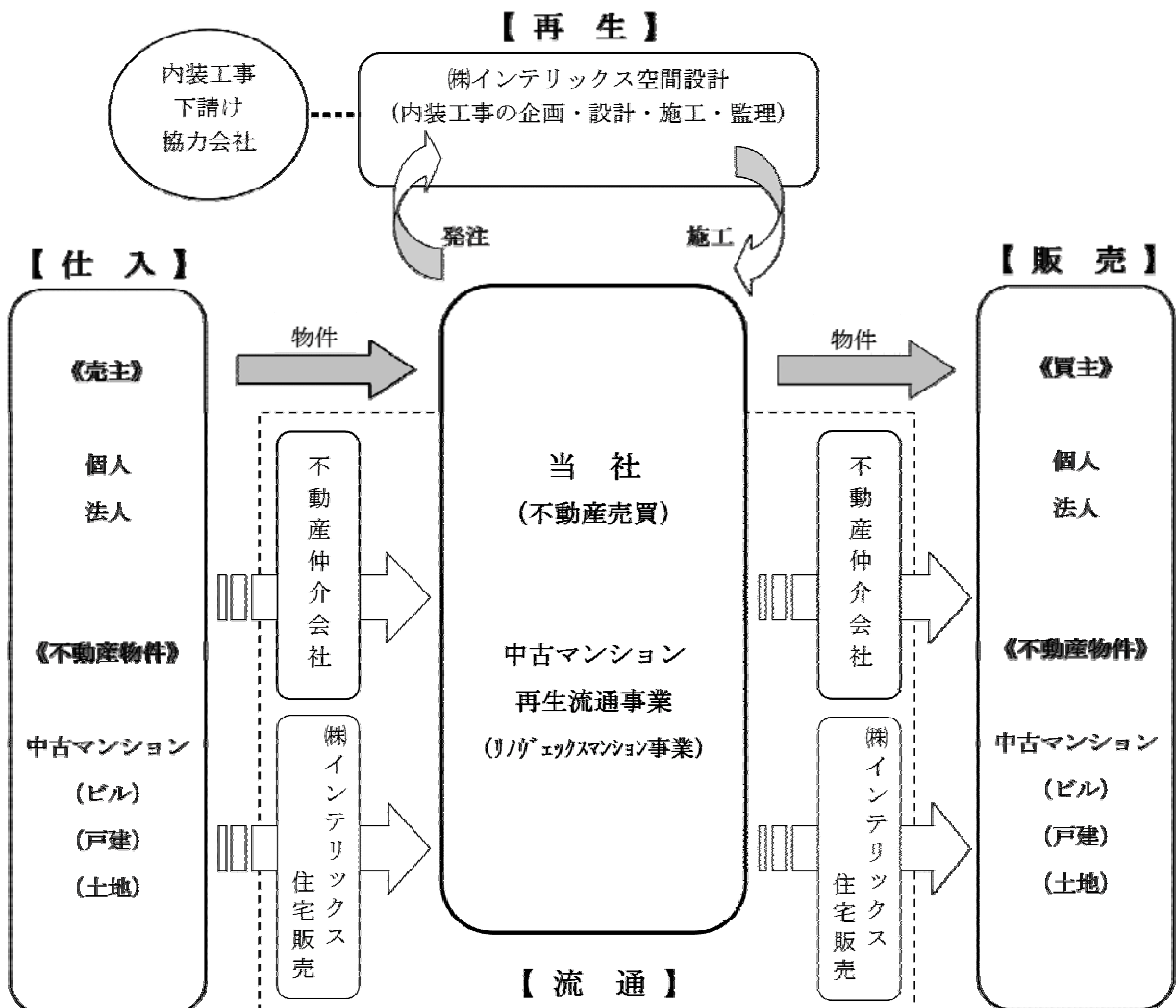
当社グループは、主に首都圏エリア（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）において、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」を主たる事業としております。（「リノヴェックス」は当社の登録商標です。）毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション（再生）」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目的としております。

具体的なビジネスの流れとしましては、中古マンションを主に個人の方から、不動産仲介会社を通じて、一戸単位で当社が仕入れ、その後、最適なリノベーション（再生）プランを作成し、子会社株式会社インテリックス空間設計で高品質なリノヴェックス内装を施した上で、再度、不動産仲介会社を通じて一般のお客様に販売しております。仕入及び販売に際しては、主として大手不動産仲介会社及び各地域の不動産仲介会社とのネットワークを通じて展開しておりますが、お客様の声、市場のトレンドを把握するため、一部の物件は、子会社株式会社インテリックス住宅販売の仲介により販売しております。

当社グループが提供する「リノヴェックスマンション」の特長は、従来から流通している中古マンションのようなリフォーム（表面的な内装）に止まらず、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新し再生することにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、部位別に、工事の内容に応じて、3ヶ月から最長10年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

また、「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」以外の「その他不動産事業」として、ビル・戸建・土地の売買及び賃貸等の不動産関連事業を営んでおります。

当社グループ事業の系統図は以下のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

日本におけるマンションは、昭和40年代後半から大都市を中心に急速に普及し、現在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、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28.2%に対して当期33.5%、連結経常利益率は前期の△0.2%に対して当期1.2%、連結1株当たり当期純利益が前期の△1,575円20銭に対して当期2,359円83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ただけの企業となるべく、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24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 968,268	※1 1,372,065
売掛金	14,955	10,241
販売用不動産	※1, ※2 11,712,770	※1, ※2 8,257,931
仕掛販売用不動産	※1 2,441,673	※1 2,719,913
前渡金	133,800	187,628
繰延税金資産	132,962	192,177
その他	156,369	153,830
貸倒引当金	△2,907	△2,581
流動資産合計	15,557,892	12,891,206
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,551,315	1,291,403
減価償却累計額	△335,265	△306,925
建物及び構築物（純額）	※1 1,216,049	※1 984,478
土地	※1 2,960,656	※1 3,065,508
リース資産	—	45,192
減価償却累計額	—	△11,298
リース資産（純額）	—	33,894
その他	91,723	140,544
減価償却累計額	△83,309	△58,064
その他（純額）	※1 8,413	※1 82,480
有形固定資産合計	4,185,120	4,166,361
無形固定資産		
借地権	※1 467,663	※1 467,663
その他	4,823	4,758
無形固定資産合計	472,486	472,422
投資その他の資産		
投資有価証券	68,830	65,490
繰延税金資産	187,896	28,141
その他	331,880	430,040
貸倒引当金	△16,108	△15,779
投資その他の資産合計	572,498	507,891
固定資産合計	5,230,105	5,146,675
資産合計	20,787,997	18,037,882

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	310,253	249,528
短期借入金	※1 7,389,849	※1 5,717,293
1年内償還予定の社債	35,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,734,262	※1 1,532,390
リース債務	—	7,569
未払法人税等	34,342	36,249
前受金	102,557	94,784
アフターサービス保証引当金	16,967	16,313
その他	382,357	443,052
流動負債合計	11,005,588	8,132,180
固定負債		
社債	180,000	145,000
長期借入金	※1 3,256,570	※1 3,232,023
リース債務	—	15,770
資産除去債務	—	14,935
その他	444,556	410,497
固定負債合計	3,881,127	3,818,227
負債合計	14,886,715	11,950,407
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,659,586	1,662,826
資本剰余金	1,768,435	1,771,675
利益剰余金	2,445,889	2,623,906
株主資本合計	5,873,911	6,058,408
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△12,580	△5,920
繰延ヘッジ損益	—	△939
その他の包括利益累計額合計	△12,580	△6,859
新株予約権	39,950	35,926
純資産合計	5,901,282	6,087,474
負債純資産合計	20,787,997	18,037,882

(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23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
売上高	27,572,720	25,836,613
売上原価	※1 24,668,849	※1 22,773,145
売上総利益	2,903,870	3,063,467
販売費及び一般管理費	※2 2,375,029	※2 2,301,787
営業利益	528,841	761,680
営業外収益		
受取利息	542	210
受取配当金	1,955	1,851
違約金収入	12,340	13,743
業務受託料	9,500	5,400
補助金収入	18,589	700
その他	21,467	11,021
営業外収益合計	64,395	32,928
営業外費用		
支払利息	515,288	383,375
支払手数料	108,234	69,912
持分法による投資損失	13,725	—
その他	20,151	21,881
営業外費用合計	657,400	475,168
経常利益又は経常損失(△)	△64,163	319,440
特別利益		
固定資産売却益	—	1,329
新株予約権戻入益	714	1,818
管理組合解散による返戻金	23,940	—
特別利益合計	24,654	3,147
特別損失		
固定資産処分損	※3 821	※3 9,150
投資有価証券売却損	23,371	—
投資有価証券評価損	—	9,999
ゴルフ会員権評価損	6,499	—
本社移転費用	8,523	—
特別損失合計	39,216	19,150
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△78,726	303,436
法人税、住民税及び事業税	44,397	24,532
法人税等調整額	△4,439	100,887
法人税等合計	39,957	125,420
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(△)	△118,683	178,016
当期純利益又は当期純損失(△)	△118,683	178,016

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25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(△)	△118,683	178,016
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△370	6,660
繰延ヘッジ損益	—	△939
その他の包括利益合計	△370	5,720
包括利益	△119,053	183,736
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△119,053	183,736
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23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,656,688	1,659,586
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,659,586	1,662,826
資本剰余金		
当期首残高	1,765,537	1,768,435
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,768,435	1,771,675
利益剰余金		
当期首残高	2,624,813	2,445,889
当期変動額		
剰余金の配当	△60,240	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△118,683	178,016
当期変動額合計	△178,923	178,016
当期末残高	2,445,889	2,623,906
株主資本合計		
当期首残高	6,047,039	5,873,911
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	5,796	6,480
剰余金の配当	△60,240	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△118,683	178,016
当期変動額合計	△173,127	184,497
当期末残高	5,873,911	6,058,408
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	△12,210	△12,580
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△370	6,660
当期変動額合計	△370	6,660
当期末残高	△12,580	△5,920
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△939
当期変動額合計	—	△939
当期末残高	—	△939

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△12,210	△12,580
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△370	5,720
当期変動額合計	△370	5,720
当期末残高	△12,580	△6,859
新株予約権		
当期首残高	41,573	39,950
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,622	△4,024
当期変動額合計	△1,622	△4,024
当期末残高	39,950	35,926
純資産合計		
当期首残高	6,076,402	5,901,282
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	5,796	6,480
剰余金の配当	△60,240	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△118,683	178,016
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,992	1,695
当期変動額合計	△175,119	186,192
当期末残高	5,901,282	6,087,474

(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23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25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(△)	△78,726	303,436
減価償却費	60,672	60,161
株式報酬費用	1,065	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	4,183	△654
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	△992	△654
受取利息及び受取配当金	△2,498	△2,062
支払利息	515,288	383,375
持分法による投資損益(△は益)	13,725	—
新株予約権戻入益	△714	△1,818
投資有価証券売却損益(△は益)	23,371	—
投資有価証券評価損益(△は益)	—	9,999
ゴルフ会員権評価損	6,499	—
固定資産売却損益(△は益)	—	△1,329
固定資産処分損益(△は益)	821	9,150
売上債権の増減額(△は増加)	△995	4,714
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,652,890	3,176,869
前渡金の増減額(△は増加)	68,418	△53,828
仕入債務の増減額(△は減少)	94,949	△60,725
未収消費税等の増減額(△は増加)	5,322	△4,098
未払消費税等の増減額(△は減少)	52,497	34,254
その他の資産の増減額(△は増加)	△73,693	30,065
その他の負債の増減額(△は減少)	△31,845	△15,744
小計	2,310,242	3,871,112
利息及び配当金の受取額	3,488	2,062
利息の支払額	△516,338	△366,854
法人税等の支払額	△35,847	△44,431
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,761,544	3,461,888
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	△453,402	△308,003
定期預金の払戻による収入	660,000	129,459
固定資産の取得による支出	△41,095	△778,848
固定資産の売却による収入	8,280	785,362
投資有価証券の売却による収入	103,686	—
貸付けによる支出	△1,000	△500
貸付金の回収による収入	15,287	916
出資金の売却による収入	5,220	—
その他	△528	△9,675
投資活動によるキャッシュ・フロー	296,447	△181,288

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,827,087	△1,672,556
長期借入れによる収入	3,491,830	3,076,500
長期借入金の返済による支出	△3,459,097	△4,302,919
社債の償還による支出	△35,000	△35,000
リース債務の返済による支出	—	△6,938
ストックオプションの行使による収入	3,822	4,274
配当金の支払額	△59,795	△306
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,885,326	△2,936,946
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	172,665	343,653
現金及び現金同等物の期首残高	718,184	890,850
現金及び現金同等物の期末残高	890,850	1,234,503

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

㈱インテリックス空間設計

㈱インテリックス住宅販売

(2) 非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 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。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ デリバティブ

時価法を採用しております。

ハ たな卸資産

① 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によりしております。

② 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によりしております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法、その他は定率法によりしております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によりしております。

また、耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物 3～50年

その他 3～20年

ロ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ハ 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

ニ 長期前払費用

均等償却によりしております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ アフターサービス保証引当金

アフターサービス保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を採用しております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ハ ヘッジ方針

当社の社内規定に基づき、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。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は、全額発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年6月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更が損益に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
現金及び預金	37,459千円	20,000千円
販売用不動産	11,327,570	7,890,732
仕掛販売用不動産	2,396,223	2,544,292
建物及び構築物	1,176,480	948,474
土地	2,905,649	3,010,500
借地権	467,663	467,663
その他	2,670	1,055
計	18,313,717	14,882,719

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24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
短期借入金	7,339,849千円	5,617,293千円
1年内返済予定の長期借入金	2,661,770	1,490,106
長期借入金	2,955,940	3,084,111
計	12,957,560	10,191,510

※2 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当連結会計年度 (平成25年5月31日)
販売用不動産	5,180,445千円	4,500,401千円

(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23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
簿価切下げ当期発生額	454,398千円	251,292千円
当期売却物件に対応する既簿価切下げ額	△378,028	△369,329
計	76,370	△118,036

※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23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
販売仲介手数料	752,362千円	658,299千円
給与及び手当	794,142	766,033
貸倒引当金繰入額	2,683	313

※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23年6月1日 至平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
建物及び構築物	819千円	7,718千円
その他	1	1,432
計	821	9,150

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	75,300	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

当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	75,427	142	—	75,569

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年7月12日 取締役会	普通株式	75,569	1,000	平成25年5月31日	平成25年8月12日

(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23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
現金及び預金勘定	968,268千円	1,372,065千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△77,417	△137,561
現金及び現金同等物	890,850	1,234,503

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は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。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167,391千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,424,844	3,417,147
期中増減額	△7,697	797,140
期末残高	3,417,147	4,214,288
期末時価	2,905,932	3,695,798

- (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(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。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(761,465千円)及び自社使用不動産を賃貸不動産に振り替えたことによる増加(847,085千円)であり、主な減少額は不動産売却(774,374千円)及び減価償却(39,154千円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、既存の物件について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算定した金額であります。また、当連結会計年度に取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表上額をもって時価としております。

(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。

当連結会計年度（自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	23,808,873	2,027,739	25,836,613	—	25,836,613
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	23,808,873	2,027,739	25,836,613	—	25,836,613
セグメント利益	828,893	329,357	1,158,251	△396,570	761,680
セグメント資産	9,412,755	7,153,015	16,565,770	1,472,112	18,037,883
その他の項目					
減価償却費	15,814	41,335	57,150	3,011	60,161
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	47,333	766,889	814,222	10,987	825,210

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△396,570千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額1,472,112千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度（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、記載しておりません。

当連結会計年度（自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
1株当たり純資産額	77,708.66円	80,079.78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(△)	△1,575.20円	2,359.83円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	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。	2,349.87円

(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23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
1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)	△118,683	178,016
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)	△118,683	178,016
期中平均株式数(株)	75,345	75,436
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)	—	320
(うち新株予約権(株))	(—)	(320)
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)

株式の分割及び単元株制度の採用

平成24年4月に全国証券取引所の有価証券上場規程等が改正され、単元株式数が100株又は1,000株以外の上場会社は、単元株式数を100株とすることが義務付けられました。

当社は、平成25年7月12日開催の取締役会において、第18回定時株主総会における定款変更案の承認を条件として、平成25年12月1日を効力発生日とし、普通株式1株を100株に分割すると同時に、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用することを決議しています。

詳細については、本日公表の「株式の分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更に関するお知らせ」をご覧ください。

(開示の省略)

連結包括利益計算書関係、リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、資産除去債務関係、関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しております。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	867,504	1,262,955
売掛金	8,409	7,064
販売用不動産	11,738,017	8,264,079
仕掛販売用不動産	2,343,969	2,621,989
前渡金	133,800	187,628
前払費用	107,479	90,691
繰延税金資産	100,992	168,102
その他	37,988	30,241
貸倒引当金	△2,907	△2,581
流動資産合計	15,335,254	12,630,170
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,385,685	1,121,451
減価償却累計額	△290,260	△257,966
建物(純額)	1,095,425	863,485
機械及び装置	7,844	1,732
減価償却累計額	△5,173	△613
機械及び装置(純額)	2,670	1,119
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	54,967	42,715
減価償却累計額	△50,401	△39,983
工具、器具及び備品(純額)	4,565	2,731
土地	2,710,337	2,815,189
リース資産	—	45,192
減価償却累計額	—	△11,298
リース資産(純額)	—	33,894
建設仮勘定	—	75,698
有形固定資産合計	3,812,998	3,792,119
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
商標権	449	290
ソフトウェア	718	483
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	469,811	469,417
投資その他の資産		
投資有価証券	68,830	65,490
関係会社株式	28,136	28,136
出資金	70,030	70,020
長期前払費用	18,332	14,246
繰延税金資産	187,708	520
敷金及び保証金	104,793	88,601
その他	82,864	201,746
貸倒引当金	△16,108	△15,779
投資その他の資産合計	544,587	452,981
固定資産合計	4,827,397	4,714,517
資産合計	20,162,652	17,344,688

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,317,862	1,128,833
短期借入金	7,189,849	5,417,293
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	2,610,470	1,418,722
リース債務	—	7,569
未払金	31,444	44,503
未払費用	164,631	188,346
未払法人税等	8,696	34,809
前受金	96,285	62,300
アフターサービス保証引当金	5,700	1,500
その他	114,546	149,684
流動負債合計	11,574,485	8,488,562
固定負債		
社債	180,000	145,000
長期借入金	2,852,607	2,941,728
リース債務	—	15,770
資産除去債務	—	14,935
長期預り敷金保証金	308,884	273,365
その他	133,950	135,410
固定負債合計	3,475,442	3,526,210
負債合計	15,049,927	12,014,772
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,659,586	1,662,826
資本剰余金		
資本準備金	1,768,435	1,771,675
資本剰余金合計	1,768,435	1,771,675
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,657,332	1,866,347
利益剰余金合計	1,657,332	1,866,347
株主資本合計	5,085,353	5,300,849
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△12,580	△5,920
繰延ヘッジ損益	—	△939
評価・換算差額等合計	△12,580	△6,859
新株予約権	39,950	35,926
純資産合計	5,112,724	5,329,915
負債純資産合計	20,162,652	17,344,688

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
売上高		
不動産売上高	26,642,261	24,776,171
その他の売上高	806,839	676,266
売上高合計	27,449,101	25,452,438
売上原価		
不動産売上原価	24,486,999	22,229,208
その他の売上原価	262,052	240,556
売上原価合計	24,749,052	22,469,764
売上総利益	2,700,049	2,982,673
販売費及び一般管理費	2,293,501	2,199,952
営業利益	406,547	782,721
営業外収益		
受取利息	519	185
受取配当金	1,955	1,851
違約金収入	12,340	13,743
業務受託料	13,100	21,000
補助金収入	17,089	—
その他	10,513	4,346
営業外収益合計	55,517	41,127
営業外費用		
支払利息	499,890	363,038
社債利息	3,680	3,101
支払手数料	106,271	68,097
その他	15,059	17,468
営業外費用合計	624,902	451,706
経常利益又は経常損失(△)	△162,837	372,142
特別利益		
固定資産売却益	—	1,090
新株予約権戻入益	714	1,818
管理組合解散による返戻金	23,940	—
特別利益合計	24,654	2,908
特別損失		
固定資産処分損	819	8,603
投資有価証券評価損	—	9,999
ゴルフ会員権評価損	6,499	—
本社移転費用	8,523	—
特別損失合計	15,843	18,603
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△154,026	356,447
法人税、住民税及び事業税	3,650	26,833
法人税等調整額	△13,097	120,598
法人税等合計	△9,447	147,432
当期純利益又は当期純損失(△)	△144,578	209,015

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日)	当事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,656,688	1,659,586
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,659,586	1,662,826
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,765,537	1,768,435
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,768,435	1,771,675
資本剰余金合計		
当期首残高	1,765,537	1,768,435
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	2,898	3,240
当期変動額合計	2,898	3,240
当期末残高	1,768,435	1,771,675
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	1,862,150	1,657,332
当期変動額		
剰余金の配当	△60,240	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△144,578	209,015
当期変動額合計	△204,818	209,015
当期末残高	1,657,332	1,866,347
利益剰余金合計		
当期首残高	1,862,150	1,657,332
当期変動額		
剰余金の配当	△60,240	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△144,578	209,015
当期変動額合計	△204,818	209,015
当期末残高	1,657,332	1,866,347
株主資本合計		
当期首残高	5,284,376	5,085,353
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	5,796	6,480
剰余金の配当	△60,240	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△144,578	209,015
当期変動額合計	△199,022	215,495
当期末残高	5,085,353	5,300,849

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月 31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25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	△12,210	△12,580
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△370	6,660
当期変動額合計	△370	6,660
当期末残高	△12,580	△5,920
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	△939
当期変動額合計	—	△939
当期末残高	—	△939
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△12,210	△12,580
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△370	5,720
当期変動額合計	△370	5,720
当期末残高	△12,580	△6,859
新株予約権		
当期首残高	41,573	39,950
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,622	△4,024
当期変動額合計	△1,622	△4,024
当期末残高	39,950	35,926
純資産合計		
当期首残高	5,313,739	5,112,724
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	5,796	6,480
剰余金の配当	△60,240	—
当期純利益又は当期純損失（△）	△144,578	209,015
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,992	1,695
当期変動額合計	△201,014	217,191
当期末残高	5,112,724	5,329,915

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25年8月27日付予定）

・新任取締役候補者

古海 陽一郎（現 社外監査役、独立役員）

なお、古海陽一郎氏は社外取締役の候補者であり、引き続き独立役員となる予定です。

・辞任予定監査役

古海 陽一郎（現 社外監査役、独立役員）

(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23年6月1日 至 平成24年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25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	1,104	90.9	17,153,425	86.4	977	88.5	14,114,910	82.3
その他不動産事業	5	500.0	937,449	956.6	10	200.0	1,007,001	107.4
合計	1,109	91.2	18,090,875	90.7	987	89.0	15,121,911	83.6

(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23年6月1日 至 平成24年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25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	1,123	99.3	25,081,608	97.1	1,124	100.1	23,534,883	93.8
	賃貸収入	—	—	293,156	83.6	—	—	242,746	82.8
	その他収入	—	—	32,329	91.1	—	—	31,243	96.6
	小計	1,123	99.3	25,407,094	96.9	1,124	100.1	23,808,873	93.7
その他不動産 事業	物件販売	22	—	1,560,653	—	22	100.0	1,241,288	79.5
	賃貸収入	—	—	502,859	107.4	—	—	431,807	85.9
	その他収入	—	—	102,113	76.6	—	—	354,644	347.3
	小計	22	—	2,165,626	360.1	22	100.0	2,027,739	93.6
合計	1,145	101.2	27,572,720	102.8	1,146	100.1	25,836,613	93.7	

- (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23年6月1日 至 平成24年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25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	85	1,123	1,123	85	85	1,100	1,124	61