



2019年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年7月11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 2019年8月27日 配当支払開始予定日 2019年8月9日
 有価証券報告書提出予定日 2019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. 2019年5月期の連結業績 (2018年6月1日～2019年5月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年5月期	36,981	△15.0	1,672	7.2	1,362	8.7	832	3.6
2018年5月期	43,507	5.1	1,560	△11.2	1,253	△6.7	802	△9.9

(注) 包括利益 2019年5月期 828百万円 (0.1%) 2018年5月期 827百万円 (△12.4%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	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	%	%	%
2019年5月期	93.16	—	8.0	4.0	4.5
2018年5月期	90.46	89.66	8.2	3.7	3.6

(参考) 持分法投資損益 2019年5月期 ー百万円 2018年5月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年5月期	36,756	10,663	29.0	1,191.93
2018年5月期	31,997	10,138	31.6	1,133.16

(参考) 自己資本 2019年5月期 10,646百万円 2018年5月期 10,121百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計期間の期首から適用しており、2018年5月期に係る総資産及び自己資本比率については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年5月期	1,097	△5,184	3,928	5,044
2018年5月期	6,365	△1,326	△4,428	5,203

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	%	%
2018年5月期	—	17.00	—	17.00	34.00	302	37.6	3.1
2019年5月期	—	17.00	—	17.00	34.00	303	36.5	2.9
2020年5月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00		39.2	

3. 2020年5月期の連結業績予想 (2019年6月1日～2020年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	18,307	9.7	230	△37.7	28	△85.7	14	△87.9	1.59
通期	42,182	14.1	1,164	△30.4	741	△45.6	500	△39.8	56.06

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2019年5月期	8,932,100株	2018年5月期	8,931,900株
2019年5月期	109株	2018年5月期	109株
2019年5月期	8,931,899株	2018年5月期	8,875,375株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年5月期の個別業績（2018年6月1日～2019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	%
2019年5月期	35,498	△15.9	1,558	3.3	1,454	20.9	962	22.0
2018年5月期	42,187	4.7	1,509	△12.1	1,202	△8.2	788	△10.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2019年5月期	107.71	—
2018年5月期	88.88	88.09

(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		
2019年5月期	35,723		9,978		27.9	1,115.24		
2018年5月期	30,801		9,323		30.2	1,041.91		

(参考) 自己資本 2019年5月期 9,961百万円 2018年5月期 9,306百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しており、2018年5月期に係る総資産及び自己資本比率については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注記事項等については、[添付資料] 4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度(2018年6月1日～2019年5月31日)におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費の拡大が緩やかに持続したものの、中国向けを中心とした外需の減速感が企業収益に影響を及ぼしてきており、景気に足踏み感がみられ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、東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によりますと、当期において前年同期を1.9%上回って推移しました。また、平均成約価格は、2019年1月に73ヶ月ぶりに前年同月を下回ったものの、翌2月以降は再び前年同月を上回って推移しました。

当社グループでは、主たる事業であります中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)において、採算性を重視した仕入・販売活動に努めたことにより、販売物件当たりの粗利益率が前期の11.2%から12.8%へと改善しました。しかしながら、在庫件数が低水準で推移し販売が想定よりも伸びなかったことにより、販売件数は前期1,450件に対し18.1%減の1,187件となりました。

また、その他不動産事業においては、中長期的な視点で多様な事業ポートフォリオを構築し収益の安定成長を図るため、不動産ソリューション事業分野において人員増強を図りながら業容の拡大に努めました。当該事業分野として、まず、不動産を小口化して共同で保有する資産商品を提供するアセットシェアリング事業において、当期に「アセットシェアリング京町家再生I」(完売)と「アセットシェアリング北千住駅前」(完売)、そして、ホテル&レジデンス「モンタン博多」を投資対象とした「アセットシェアリング博多」(一部)を組成し販売しました。次に、2017年より開始したリースバック事業においては、住み続けながら所有物件を売却できる不動産活用システム「安住売却(あんばい)」を提供し、テレビCM等の広告媒体や大手不動産仲介会社等との連携により着実に物件取得を進めており、賃貸収入と中長期的な販売物件としての収益寄与を想定した事業展開に注力しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、リノヴェックスマンションの販売件数減の影響により、369億81百万円(前期比15.0%減)となりました。一方、利益面におきましては、リノヴェックスマンション販売の利益の減少があったものの、その他不動産事業における一棟もの商業ビルの売却等が利益伸長に大きく寄与し、営業利益は16億72百万円(同7.2%増)、経常利益は13億62百万円(同8.7%増)及び親会社株主に帰属する当期純利益は8億32百万円(同3.6%増)となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(中古マンション再生流通事業〔リノヴェックスマンション事業〕)

当事業部門において、リノヴェックスマンションの販売件数が1,187件(前期比263件減)、平均販売価格が2,372万円(同0.1%増)となり、物件販売の売上高は281億60百万円(同18.1%減)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億79百万円(同3.3%減)、その他収入売上が15百万円(同57.1%減)となりました。

これらの結果、当事業部門における売上高は283億54百万円(同18.0%減)となり、営業利益は8億77百万円(同30.3%減)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門における物件販売の売上高は、不動産小口化商品「アセットシェアリング京町家再生I」「アセットシェアリング北千住駅前」「アセットシェアリング博多(一部)」の販売により16億7百万円、一棟もの物件等のその他不動産の販売により45億17百万円をそれぞれ計上し、合計で前期比11.6%減の61億25百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、リースバック物件の取得増加に伴い8億55百万円(前期比41.4%増)となり、その他収入売上は、同業他社や個人向けのリノベーション内装工事やホテル運営収益の増加等により16億45百万円(同19.5%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は86億26百万円(同3.2%減)となり、また、営業利益は一棟もの商業ビルの売却等が利益寄与し13億84百万円(同68.6%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が367億56百万円（前連結会計年度末比47億59百万円増）、負債が260億93百万円（同42億34百万円増）、純資産は106億63百万円（同5億25百万円増）となりました。

(資産)

資産の主な増加要因は、現金及び預金が3億46百万円減少した一方で、リースバック事業による長期保有物件の取得等で有形固定資産が34億10百万円、固定資産からの振替や開発物件の建設費用等が加わりたな卸資産が13億15百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(負債)

負債の主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金が16億83百万円、長期借入金が14億83百万円、短期借入金が8億6百万円、社債が1億60百万円、1年内償還予定の社債が1億円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(純資産)

純資産の主な増加要因は、利益剰余金の配当により3億3百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を8億32百万円計上したこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ1億59百万円減少し、50億44百万円となりました。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、10億97百万円の収入超過（前連結会計年度は63億65百万円の収入超過）となりました。これは主に、法人税等の支払額4億83百万円があった一方で、税金等調整前当期純利益12億32百万円を計上し、減価償却費2億49百万円、たな卸資産の減少額2億30百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、51億84百万円の支出超過（前連結会計年度は13億26百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入3億50百万円、貸付金の回収による収入1億9百万円があった一方で、固定資産の取得による支出52億96百万円、定期預金の預入による支出2億82百万円、投資有価証券の取得による支出1億2百万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、39億28百万円の収入超過（前連結会計年度は44億28百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出49億8百万円、配当金の支払いによる支出3億1百万円、社債の償還による支出2億40百万円があった一方で、長期借入れによる収入80億75百万円、短期借入金の純増加額8億6百万円、社債の発行による収入5億円等によるものであります。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期
自己資本比率 (%)	26.6	31.6	29.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	21.1	28.2	15.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	3.1	4.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	22.1	17.8

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。なお、2017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、表示しておりません。

(4) 今後の見通し

首都圏におけるマンション市場は、2016年以降3年連続で中古の成約件数が新築の供給戸数を上回って推移しております。今後も、新築マンションは、用地の高騰や建築費の高止まり等を主要因として供給が低水準に止まり、一方で、リノベーションした中古マンションは、新築の代替商品として注目され需要が高まることが予想されます。こうした中、リノベーション市場の拡大を睨んだ新規参入や厳しい競合状況が続くものと考えられます。

2020年5月期における当社グループの方針といたしましては、中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)において、競合状況を鑑み採算性を重視した仕入・販売活動を継続しつつ、前期後半以降の仕入の増加基調を踏まえて、首都圏及び地方主要都市いずれのエリアにおいても販売件数を伸ばしてまいりたいと考えております。

また、その他不動産事業におきましては、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多(第4期)」に加え、新たな「アセットシェアリング」シリーズの販売を計画しております。アセットシェアリング事業を、当社グループ収益の一つの柱として成長させるため、積極的な商品開発と販路拡大に努めてまいります。

加えて、リースバック事業におきましては、物件の取得が着実に積み上がってきており、安定した賃貸収入の増加と物件売却が進展するものと想定しております。

さらに、リノベーション内装事業においては、買取再販事業に参入した大手不動産会社をはじめとする企業からの内装工事受注が増えてきており、当社グループの強みであるリノベーションノウハウを活かし収益の拡大を図ってまいります。

一方で、当社グループ・ミッションでもあります「不動産における中古流通市場の活性化」を更に推し進めるべく、不動産に「ファイナンス×IT」を活用した事業展開を計画してまいります。まずは不動産による少額からの運用サービスとして、新たにクラウドファンディング事業を開始いたします。ファイナンスとIT技術を駆使した新たな事業機会の創出のため、先行的な開発投資を行い、プラットフォーマーとしての事業構築を進め、中長期的視点での収益化を目指してまいります。

以上の主な取り組みによりまして、2020年5月期の連結業績を次のとおり予想しております。

(売上高)

リノヴェックスマンション事業において、販売件数1,350件(前期比163件増)により売上高は前期比12.5%増の316億80百万円を見込んでおります。加えて、その他不動産事業の物件販売による売上高として、71億10百万円(前期比16.1%増)を計画しており、その内、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズで24億円(同49.3%増)の販売を見込んでおります。また、当該事業のその他収入として、リノベーション内装事業により14億56百万円(同24.4%増)の売上を見込んでおります。これらによりまして、連結での売上高は前期比14.1%増の421億82百万円を予想しております。

(営業利益)

リノヴェックスマンション事業においては、販売件数の増加により増益を見込んでおります。一方で、その他不動産事業において、前期の商業ビル等の売却による利益寄与が大きかった反動もあり、連結での売上総利益は前期比1.8%増の61億60百万円を予想しております。

また、売上の増加に伴う仲介手数料や広告宣伝費等による販売費の増加や、人員増による人件費の増加に加え、クラウドファンディング事業をはじめとする新事業分野への先行的な開発コストの増加等によりまして、販売費及び一般管理費は前期比14.1%増の49億95百万円を見込み、その結果、営業利益は前期比30.4%減の11億64百万円を予想しております。

(経常利益)

営業外収益は前期比63百万円減の5百万円を見込み、また、営業外費用は前期比48百万円増の4億28百万円を見込み、その結果、経常利益は、前期比45.6%減の7億41百万円を予想しております。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

特別損益の計画はなく、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期比39.8%減の5億円を予想しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当を行うことができる旨、定款で定めております。

剰余金の配当につきましては、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、将来の事業拡大のための財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、積極的な利益還元を行う業績連動型配当政策を導入いたしております。具体的には、目標配当性向(連結)を30%以上とする方針であります。

当事業年度の期末配当金につきましては、当事業年度の業績等を勘案し1株当たり17円の普通配当とさせていただきます。その結果、1株当たりの年間配当は34円となり、配当性向は36.5%となりました。

また、次期(2020年5月期)の配当につきましては、業績見通しを勘案し、中間配当及び期末配当をそれぞれ11円とし、1株当たりの年間配当は22円を予定しております。これにより、予想配当性向は39.2%となる見込みであります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、今後につきましては、外国人株主比率の推移及び国内の同業他社の国際会計基準の適用動向等を踏まえ、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,846,830	5,500,178
売掛金	99,646	108,346
有価証券	—	100,173
販売用不動産	13,683,780	15,378,475
仕掛販売用不動産	3,649,385	3,269,868
前渡金	311,740	348,849
その他	245,992	397,087
貸倒引当金	△103	△1,008
流動資産合計	23,837,271	25,101,971
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,694,962	3,301,139
減価償却累計額	△849,980	△668,308
建物及び構築物(純額)	2,844,982	2,632,830
土地	3,823,118	7,424,609
リース資産	71,957	71,957
減価償却累計額	△47,869	△53,222
リース資産(純額)	24,088	18,735
建設仮勘定	64,572	102,545
その他	114,532	102,091
減価償却累計額	△75,750	△74,868
その他(純額)	38,781	27,223
有形固定資産合計	6,795,543	10,205,943
無形固定資産		
借地権	467,663	464,906
その他	19,248	51,864
無形固定資産合計	486,911	516,770
投資その他の資産		
投資有価証券	361,915	223,071
繰延税金資産	117,809	145,158
その他	403,627	567,913
貸倒引当金	△5,809	△4,321
投資その他の資産合計	877,543	931,822
固定資産合計	8,159,998	11,654,536
資産合計	31,997,270	36,756,507

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	463,609	477,747
短期借入金	8,675,886	9,482,427
1年内償還予定の社債	240,000	340,000
1年内返済予定の長期借入金	1,671,469	3,354,916
未払法人税等	249,546	193,205
前受金	147,851	165,883
アフターサービス保証引当金	19,829	13,964
その他	864,218	835,286
流動負債合計	12,332,410	14,863,430
固定負債		
社債	680,000	840,000
長期借入金	8,378,593	9,862,549
資産除去債務	21,965	21,965
その他	446,082	505,203
固定負債合計	9,526,640	11,229,718
負債合計	21,859,051	26,093,149
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,695	2,253,779
資本剰余金	2,467,023	2,467,106
利益剰余金	5,383,871	5,912,258
自己株式	△115	△115
株主資本合計	10,104,475	10,633,029
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,969	13,977
繰延ヘッジ損益	△1,265	△677
その他の包括利益累計額合計	16,703	13,300
新株予約権	17,039	17,028
純資産合計	10,138,218	10,663,358
負債純資産合計	31,997,270	36,756,507

(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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
売上高	43,507,067	36,981,221
売上原価	37,824,926	30,930,054
売上総利益	5,682,140	6,051,166
販売費及び一般管理費	4,121,733	4,378,186
営業利益	1,560,407	1,672,980
営業外収益		
受取利息	4,782	3,190
受取配当金	5,582	2,396
投資有価証券売却益	2,401	—
違約金収入	6,549	15,208
業務受託料	600	—
補助金収入	246	15,558
受取手数料	4,668	5,299
受取補償金	9,437	4,368
受取損害金	—	10,323
その他	20,850	12,893
営業外収益合計	55,119	69,239
営業外費用		
支払利息	288,097	283,312
支払手数料	62,773	80,742
その他	10,848	15,741
営業外費用合計	361,718	379,797
経常利益	1,253,807	1,362,423
特別利益		
固定資産売却益	125	4,461
新株予約権戻入益	63	—
ゴルフ会員権売却益	—	1,388
特別利益合計	188	5,850
特別損失		
固定資産処分損	418	5
投資有価証券評価損	—	135,613
貸倒引当金繰入額	1,599	—
特別損失合計	2,018	135,619
税金等調整前当期純利益	1,251,977	1,232,654
法人税、住民税及び事業税	445,817	426,430
法人税等調整額	3,334	△25,846
法人税等合計	449,152	400,583
当期純利益	802,824	832,071
親会社株主に帰属する当期純利益	802,824	832,071

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
当期純利益	802,824	832,071
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23,953	△3,992
繰延ヘッジ損益	715	588
その他の包括利益合計	24,668	△3,403
包括利益	827,493	828,667
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	827,493	828,667
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,209,368	2,422,696	4,873,180	△115	9,505,130
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	44,327	44,327			88,654
剰余金の配当			△292,133		△292,133
親会社株主に帰属する当期純利益			802,824		802,824
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	44,327	44,327	510,691	—	599,345
当期末残高	2,253,695	2,467,023	5,383,871	△115	10,104,475

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△5,983	△1,981	△7,964	22,737	9,519,902
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					88,654
剰余金の配当					△292,133
親会社株主に帰属する当期純利益					802,824
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	23,953	715	24,668	△5,697	18,971
当期変動額合計	23,953	715	24,668	△5,697	618,316
当期末残高	17,969	△1,265	16,703	17,039	10,138,218

当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,253,695	2,467,023	5,383,871	△115	10,104,475
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	83	83			166
剰余金の配当			△303,684		△303,684
親会社株主に帰属する当期純利益			832,071		832,071
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	83	83	528,386	—	528,553
当期末残高	2,253,779	2,467,106	5,912,258	△115	10,633,029

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	17,969	△1,265	16,703	17,039	10,138,218
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)				△10	156
剰余金の配当					△303,684
親会社株主に帰属する当期純利益					832,071
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,992	588	△3,403		△3,403
当期変動額合計	△3,992	588	△3,403	△10	525,139
当期末残高	13,977	△677	13,300	17,028	10,663,358

(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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019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	1,251,977	1,232,654
減価償却費	242,064	249,898
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,322	△583
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	1,695	△5,865
受取利息及び受取配当金	△10,365	△5,587
支払利息	288,097	283,312
為替差損益(△は益)	△11	—
新株予約権戻入益	△63	—
投資有価証券売却損益(△は益)	△2,401	—
投資有価証券評価損益(△は益)	—	135,613
固定資産処分損益(△は益)	293	△4,456
売上債権の増減額(△は増加)	△63,168	△8,700
たな卸資産の増減額(△は増加)	5,480,790	230,780
前渡金の増減額(△は増加)	59,609	△37,109
仕入債務の増減額(△は減少)	△83,277	14,138
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△155,582
未払消費税等の増減額(△は減少)	137,286	△218,822
その他の資産の増減額(△は増加)	△38,399	△107,921
その他の負債の増減額(△は減少)	△26,076	251,914
小計	7,239,374	1,853,685
利息及び配当金の受取額	10,273	5,450
利息の支払額	△281,755	△278,151
法人税等の支払額	△602,526	△483,891
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,365,365	1,097,093
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	△225,414	△282,505
定期預金の払戻による収入	683,014	350,045
固定資産の取得による支出	△1,736,015	△5,296,133
固定資産の売却による収入	255	37,157
投資有価証券の取得による支出	△264,787	△102,964
投資有価証券の売却による収入	185,238	—
貸付けによる支出	△109,900	—
貸付金の回収による収入	160,020	109,900
その他	△19,000	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,326,587	△5,184,509
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)	△5,190,340	806,541
長期借入れによる収入	6,197,500	8,075,550
長期借入金の返済による支出	△5,655,049	△4,908,146
社債の発行による収入	600,000	500,000
社債の償還による支出	△170,000	△240,000
リース債務の返済による支出	△1,650	△3,960
新株予約権の行使による株式の発行による収入	83,020	156
配当金の支払額	△291,728	△301,836
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,428,248	3,928,304
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	610,529	△159,111
現金及び現金同等物の期首残高	4,592,862	5,203,391
現金及び現金同等物の期末残高	5,203,391	5,044,280

(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 5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

(株)インテリックスプロパティ

(株)インテリックス信用保証

(株)Intellex Funding

上記のうち、(株)Intellex Fundingについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 1社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

各連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
建物及び構築物	105,936	1,230,469
土地	184,632	716,512
その他	—	7,719
計	290,569	1,954,701

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当連結会計年度 (2019年5月31日)
建物及び構築物	10,934	85,957
土地	68,419	322,810
建設仮勘定	43,719	—
計	23,073	408,768

(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があります。

当社グループは、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業」を主な事業とし、それ以外に新築マンション・ビル・戸建・土地の売買及び賃貸事業やリースバック事業、不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品の販売事業、並びにリノベーション内装の請負事業等を「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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	34,595,946	8,911,121	43,507,067	—	43,507,067
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	34,595,946	8,911,121	43,507,067	—	43,507,067
セグメント利益	1,259,483	821,091	2,080,574	△520,167	1,560,407
セグメント資産	13,539,388	13,202,939	26,742,327	5,254,942	31,997,270
その他の項目					
減価償却費	11,930	229,296	241,226	838	242,064
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,028	1,731,188	1,758,216	138	1,758,354

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△520,167千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額5,254,942千円は、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 2018年6月1日 至 2019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	28,354,918	8,626,302	36,981,221	—	36,981,221
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	28,354,918	8,626,302	36,981,221	—	36,981,221
セグメント利益	877,760	1,384,039	2,261,800	△588,819	1,672,980
セグメント資産	17,074,502	14,307,518	31,382,020	5,374,487	36,756,507
その他の項目					
減価償却費	13,792	235,150	248,942	956	249,898
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	5,029	5,291,924	5,296,953	696	5,297,650

(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△588,819千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額5,374,487千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
1株当たり純資産額	1,133.16円	1,191.93円
1株当たり当期純利益金額	90.46円	93.16円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	89.66円	—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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当連結会計年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	802,824	832,071
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	802,824	832,071
期中平均株式数(株)	8,875,375	8,931,899
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	78,899	—
(うち新株予約権(株))	(78,899)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(注) 当連結会計年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(自己株式取得に係る事項の決議)

当社は、2019年7月11日開催の取締役会におきまして、会社法第459条第1項の規定による定款の定めに基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

自己株式取得に関する取締役会の決議内容

(1) 自己株式の取得を行う理由

今後の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため、自己株式の取得を行うものであります。

(2) 取得する株式の種類 当社普通株式

(3) 取得する株式の総数 450,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合5.0%)

(4) 取得価額の総額 300,000,000円(上限)

(5) 取得期間 2019年7月12日～2019年11月22日

(6) 取得方法 東京証券取引所における市場買付