



## 平成23年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年10月4日

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  
 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) 山本 卓也  
 (氏名) 鶴田 豊彦

TEL 03-5459-3901

四半期報告書提出予定日 平成22年10月14日  
 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年5月期第1四半期の連結業績(平成22年6月1日～平成22年8月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年5月期第1四半期	6,789	△8.4	476	29.6	353	58.5	311	52.2
22年5月期第1四半期	7,410	△30.5	367	—	223	—	204	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
23年5月期第1四半期	4,130.96	4,046.12
22年5月期第1四半期	3,322.41	3,261.89

#### (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月期第1四半期	21,512	5,934	27.5	78,456.56
22年5月期	21,020	5,730	27.2	75,815.76

(参考) 自己資本 23年5月期第1四半期 5,907百万円 22年5月期 5,708百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
22年5月期	—	1,000.00	—	1,500.00	2,500.00
23年5月期	—				
23年5月期 (予想)		1,500.00	—	1,500.00	3,000.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

### 3. 平成23年5月期の連結業績予想(平成22年6月1日～平成23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)	14,382	3.3	956	21.9	675	29.1	503	△23.0	6,682.80
通期	30,937	11.1	1,967	15.5	1,389	19.9	929	△37.8	12,337.94

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.3「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）  
（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 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）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(4) 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1Q 75,300株 22年5月期 75,300株

② 期末自己株式数 23年5月期1Q 一株 22年5月期 一株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年5月期1Q 75,300株 22年5月期1Q 61,500株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続が実施中であります。

※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って大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件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】3ページ「1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報 .....	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報 .....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報 .....	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報 .....	3
2. その他の情報 .....	3
(1) 重要な子会社の異動の概要 .....	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要 .....	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要 .....	3
3. 四半期連結財務諸表 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書 .....	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	7
(4) 継続企業の前提に関する注記 .....	8
(5) セグメント情報 .....	8
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	9

## 1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

### (1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間（平成22年6月1日～平成22年8月31日）におけるわが国経済は、企業の設備投資の低迷が続くとともに所得環境が依然として厳しく、景気回復ペースの減速感が一段と強まる状況となりました。

首都圏におけるセカンダリー（中古）マンション市場は、（財）東日本不動産流通機構によりますと、成約件数が、当四半期末の8月まで4ヶ月連続で前年同期を下回りました。この主な要因としては、前年の成約件数がここ数年において最も高い水準であったこと、加えて、株安等による景気の先行き不安の高まりや記録的な猛暑の影響等により、成約件数の伸びが鈍化したことが考えられます。

当社グループは、前期に収益性の改善や資本の増強により財務体質の強化を図ってまいりました。これを経て、当期においては、収益拡大に向けたリノベーション用物件の仕入強化に取り組んでおります。具体的施策といたしまして、まず「情報」面では、仕入物件の情報ルートの拡充を図るため営業人員の増強を推進しております。また「資金調達」面では、前期の業績を基に各金融機関において当社への評価見直しが進んでおります。評価見直しを受けて、融資条件の改善や新規の金融機関が増加するなど資金調達力は着実に高まっております。加えて「施工能力」面では、仕入拡充に伴う施工件数の増加に備え人員再配置を実施し、目標施工件数、月間120件に向けた体制作りを推進しております。当第1四半期におけるリノベーション用物件の仕入実績は、仕入件数が315件（前年同四半期比9.8%増）、仕入金額が51億49百万円（同38.9%増）となりました。

売上高は、主たる事業でありますリノベーション販売が順調に推移し、前年同四半期とほぼ同水準となりましたが、その他不動産事業の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により、全体としましては前年同四半期を若干下回りました。

利益面では、前期までに棚卸評価損の対象となる物件の売却がほぼ一巡し、当四半期は正常物件の販売に注力できたことにより、前年同四半期に比べ売上総利益率が2.9ポイント増の16.1%となり、売上総利益は12.0%増加いたしました。そして、販売費及び一般管理費が前年同四半期とほぼ同水準であったことや、支払利息等の営業外費用が減少（同17.3%減）したことにより、経常利益は前年同四半期に比べ5割を超える増益となりました。

以上によりまして、当第1四半期連結会計期間における業績は、売上高が67億89百万円（同8.4%減）となり、営業利益4億76百万円（同29.6%増）、経常利益は3億53百万円（同58.5%増）、四半期純利益は3億11百万円（同52.2%増）と概ね想定どおりに推移いたしました。

事業の種類別セグメントの業績を示すと、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〕）

当事業部門におきまして、当四半期における物件販売による売上は、販売件数が283件（前年同四半期比2.7%減）、平均販売価格が2,296万円（同2.3%増）で推移したことにより、売上高は64億98百万円（同0.5%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、保有する賃貸物件が減少し売上高が91百万円（同18.3%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65億96百万円（同0.9%減）、営業利益は5億18百万円（同36.3%増）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1億17百万円（同29.9%減）、その他収入売上は75百万円（同1.4%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は1億93百万円（同74.5%減）、営業利益は70百万円（同21.6%減）となりました。

### (2) 連結財政状態に関する定性的情報

（財政状態の分析）

当第1四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が215億12百万円（前連結会計年度末比4億91百万円増）、負債が155億77百万円（同2億87百万円増）、純資産は59億34百万円（同2億4百万円増）となりました。

資産の主な増加要因は、現金及び預金が2億49百万円減少したものの、リノベーション事業の拡大に向けて物件仕入を拡充したことにより、たな卸資産が7億6百万円増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金社が4億79百万円減少したものの、短期借入金が8億84百万円増加したこと等によるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、四半期純利益を3億11百万円計上したことによるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第1四半期連結会計期間におけるキャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローにおいて、税金等調整前四半期純利益を3億33百万円計上した一方で、物件仕入の拡充によりたな卸資産が7億6百万円増加し、加えて前渡金の増加50百万円等を主な要因として、5億43百万円の支出超過（前年同四半期は15億86百万円の収入超過）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の預入による支出2億97百万円と定期預金の払戻による収入2億円等により、98百万円の支出超過（前年同四半期は15百万円の支出超過）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出が5億72百万円、配当金の支払額が1億1百万円あった一方で、短期借入金の純増加額8億84百万円、長期借入れによる収入1億30百万円等により、2億95百万円の収入超過（前年同四半期は20億43百万円の支出超過）となりました。

以上により、当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ3億46百万円減少し5億19百万円となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成23年5月期の連結業績は、概ね想定どおりに進捗しており、平成22年7月12日付「平成22年5月期決算短信」で公表いたしました連結業績予想から修正は行っておりません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

①一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

②たな卸資産の評価方法

当第1四半期連結会計期間末の棚卸高の算出に関しては、実地棚卸を省略し、前連結会計年度末の実地棚卸高を基礎として合理的な方法により算定する方法によっております。

③固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

④繰延税金資産の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

①資産除去債務に関する会計基準の適用

当第1四半期連結会計期間より、「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。

これによる当第1四半期連結会計期間の損益に与える影響はありません。

②アフターサービス保証引当金

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、当第1四半期連結会計期間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。

この変更により、期首時点でのアフターサービス保証費用の発生見込額20,696千円を特別損失に計上しております。これにより、従来の方法によった場合と比べ、営業利益及び経常利益に与える影響は413千円、税金等調整前四半期純利益は21,109千円減少しております。

3. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年8月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	988,223	1,237,388
売掛金	15,048	23,057
販売用不動産	12,247,177	12,104,332
仕掛販売用不動産	2,232,741	1,669,050
前渡金	250,189	199,238
未収消費税等	—	13,306
繰延税金資産	457,230	477,618
その他	142,884	119,451
貸倒引当金	△4,250	△3,407
流動資産合計	16,329,246	15,840,035
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,267,354	1,279,077
土地	2,965,296	2,965,296
その他(純額)	13,607	13,166
有形固定資産合計	4,246,259	4,257,540
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他(純額)	3,772	4,264
無形固定資産合計	471,435	471,928
投資その他の資産		
投資有価証券	215,093	213,399
繰延税金資産	3,005	1,677
その他	261,554	255,762
貸倒引当金	△14,226	△19,611
投資その他の資産合計	465,426	451,228
固定資産合計	5,183,121	5,180,697
資産合計	21,512,368	21,020,733

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年8月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	230,499	235,120
短期借入金	7,807,004	6,922,234
1年内償還予定の社債	250,000	295,000
1年内返済予定の長期借入金	3,740,817	4,220,340
未払法人税等	8,631	41,726
前受金	83,567	117,069
アフターサービス保証引当金	21,109	—
その他	348,349	405,301
流動負債合計	12,489,979	12,236,793
固定負債		
長期借入金	2,603,661	2,566,631
その他	484,255	487,146
固定負債合計	3,087,916	3,053,777
負債合計	15,577,896	15,290,570
<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	1,765,537	1,765,537
利益剰余金	2,492,583	2,294,471
株主資本合計	5,914,808	5,716,697
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△7,030	△7,770
評価・換算差額等合計	△7,030	△7,770
新株予約権	26,692	21,235
純資産合計	5,934,471	5,730,162
負債純資産合計	21,512,368	21,020,733

(2) 四半期連結損益計算書  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日)
売上高	7,410,351	6,789,297
売上原価	6,434,067	5,695,891
売上総利益	976,283	1,093,405
販売費及び一般管理費	608,355	616,656
営業利益	367,928	476,748
営業外収益		
受取利息	157	142
受取配当金	2,329	1,903
違約金収入	6,436	500
受取保険金	432	—
持分法による投資利益	3,121	2,603
その他	2,329	3,828
営業外収益合計	14,806	8,978
営業外費用		
支払利息	133,033	116,569
支払手数料	23,370	14,559
その他	3,135	752
営業外費用合計	159,540	131,882
経常利益	223,194	353,844
特別利益		
貸倒引当金戻入額	5,681	686
特別利益合計	5,681	686
特別損失		
固定資産処分損	453	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	—	20,696
その他	3,616	—
特別損失合計	18,738	20,741
税金等調整前四半期純利益	210,137	333,788
法人税、住民税及び事業税	1,300	3,668
法人税等調整額	4,509	19,058
法人税等合計	5,809	22,727
四半期純利益	204,328	311,061



(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	210,137	333,788
減価償却費	16,796	15,024
株式報酬費用	4,635	5,457
繰延消費税等償却額	69	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5,681	△4,541
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	—	21,109
受取利息及び受取配当金	△2,486	△2,046
支払利息	133,033	116,569
持分法による投資損益 (△は益)	△3,121	△2,603
ゴルフ会員権評価損	14,668	—
固定資産処分損益 (△は益)	453	45
売上債権の増減額 (△は増加)	4,898	8,008
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,681,301	△706,535
前渡金の増減額 (△は増加)	△5,241	△50,951
仕入債務の増減額 (△は減少)	△104,963	△4,620
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	13,306
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△204,716	17,125
その他の資産の増減額 (△は増加)	113,134	△12,304
その他の負債の増減額 (△は減少)	△90,099	△116,752
小計	1,762,818	△369,921
利息及び配当金の受取額	2,486	3,696
利息の支払額	△175,976	△135,103
法人税等の支払額	△2,586	△41,963
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,586,742	△543,291
<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	△13,500	△297,500
定期預金の払戻による収入	—	200,000
固定資産の取得による支出	△7,142	△1,736
貸付けによる支出	△10,390	—
貸付金の回収による収入	15,754	403
その他	△152	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,430	△98,832
<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)	△313,827	884,770
長期借入れによる収入	354,000	130,000
長期借入金の返済による支出	△1,247,685	△572,492
社債の償還による支出	△836,000	△45,000
配当金の支払額	△92	△101,818
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,043,605	295,458
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△472,293	△346,665
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四半期末残高	478,808	519,587

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8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)
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	6,653,035	757,316	7,410,351	—	7,410,351
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,653,035	757,316	7,410,351	—	7,410,351
営業利益	380,385	90,269	470,655	△102,726	367,928

(注) 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。

[所在地別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間 (平成21年6月1日～平成21年8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。

[海外売上高]

前第1四半期連結累計期間 (平成21年6月1日～平成21年8月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

[セグメント情報]

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象になっているものであります。

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及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（自平成22年6月1日 至平成22年8月31日）

	報告セグメント		合計 (千円)	調整額 (千円) (注) 1	四半期連結損益 計算計上額 (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)			
売上高					
外部顧客への売上高	6,596,074	193,223	6,789,297	—	6,789,297
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,596,074	193,223	6,789,297	—	6,789,297
セグメント利益	518,609	70,790	589,400	△112,651	476,748

(注) 1. セグメント利益の調整額△112,651千円は、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、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。