



平成23年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年1月6日

上場会社名 株式会社 インテリックス

上場取引所 東

コード番号 8940 URL <http://www.intellex.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山本 卓也

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理部門担当兼経営企画部長 (氏名) 鶴田 豊彦

TEL 03-5459-3901

四半期報告書提出予定日 平成23年1月14日 配当支払開始予定日 平成23年2月10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 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年5月期第2四半期の連結業績(平成22年6月1日～平成22年11月30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2四半期	13,263	△4.7	816	4.0	506	△3.2	383	△41.3
22年5月期第2四半期	13,918	△30.2	785	—	523	—	653	—

	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2四半期	5,087.78	4,988.47
22年5月期第2四半期	10,620.43	10,371.68

(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2四半期	22,696	6,004	26.3	79,315.10
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2四半期 5,972百万円 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	—	1,500.00	—	—	—
23年5月期(予想)	—	—	—	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、対前期増減率)

	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
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】3ページ「2. 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2Q 75,300株 22年5月期 75,300株

② 期末自己株式数 23年5月期2Q 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2Q 75,300株 22年5月期2Q 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	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 継続企業の前提に関する注記	9
(5) セグメント情報	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

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2四半期連結累計期間（平成22年6月1日～平成22年11月30日）におけるわが国経済は、製造業を中心に輸出関連が弱含み、一方で内需においても、設備投資の回復が鈍く、個人消費も所得環境の改善が見られず、総じて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。

首都圏における中古マンションの成約件数は、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長期化などの影響により伸び悩み、加えて、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もあり、

（財）東日本不動産流通機構による成約件数は、平成22年11月まで7ヶ月連続で前年を下回りました。

このような環境下、当社グループにおいて、中古マンションのリノベーション（再生）物件であります「リノヴェックスマンション」の販売が、市場を反映し秋口に販売が落ち込んだものの、総じて底堅く前年同期と比べほぼ同水準の販売件数となりました（前年同期比1.4%減）。一方で、販売価格は、市場相場が上向き傾向にあり、前年同期に比べ6.0%上昇しました。これにより、リノヴェックスマンション販売の売上高は前年同期に比べ4.5%増加しました。しかし、その他不動産事業における物件販売が無かったことや、賃貸物件の売却に伴う賃貸収入の減少により、全体の売上高としましては前年同期を4.7%下回りました。

利益面では、リノヴェックスマンション販売の粗利益率が13.6%と前年同期（12.6%）を上回ったことにより、売上総利益が前年同期から2.4%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期とほぼ同水準（同1.3%増）であったことから、営業利益は前年同期に比べて4.0%増加いたしました。営業外費用は、有利子負債コストが前年同期並み（同0.2%増）に抑えることができたものの、持分法による投資損失27百万円等の計上もあり、経常利益は、前年同期比3.2%減と若干下回りました。

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ヴェックスマン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に取り組んでおります。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2四半期におけるリノヴェックスマンション用物件の仕入実績は、仕入件数が627件（同15.3%増）、仕入金額が103億41百万円（同36.6%増）となりました。

以上によりまして、当第2四半期連結累計期間における業績は、売上高が132億63百万円（同4.7%減）、営業利益8億16百万円（同4.0%増）、経常利益は5億6百万円（同3.2%減）となりました。そして、四半期純利益は、前年同期に計上した特別利益（固定資産売却益）は無いため3億83百万円（同41.3%減）となりました。

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〔リノヴェックスマンション事業〕）

当事業部門におきまして、当該期間（6ヶ月）における物件販売による売上は、販売件数が550件（前年同期比1.4%減）、平均販売価格が2,313万円（同6.0%増）で推移したことにより、売上高は127億22百万円（同4.5%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、保有する賃貸物件が減少し売上高が1億79百万円（同18.8%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129億18百万円（同4.1%増）、営業利益は9億1百万円（同11.3%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2億35百万円（同25.7%減）、その他収入売上は1億10百万円（同42.9%減）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は3億45百万円（同77.1%減）、営業利益は1億35百万円（同25.1%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2四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が226億96百万円（前連結会計年度末比16億76百万円増）、負債が166億92百万円（同14億1百万円増）、純資産は60億4百万円（同2億74百万円増）となりました。

資産の主な増加要因は、リノヴェックスマン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17億22百万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金が12億66百万円減少したものの、短期借入金金が19億78百万

円、長期借入金が8億17百万円、それぞれ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3億83百万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2四半期連結累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4億86百万円計上しましたが、物件仕入の拡充によりたな卸資産が17億22百万円増加し、加えて前渡金の増加49百万円等を主な要因として、13億39百万円の支出超過（前年同期は22億86百万円の収入超過）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5億81百万円と定期預金の払戻による収入4億41百万円等により、1億44百万円の支出超過（前年同期は6億9百万円の収入超過）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24億1百万円、配当金の支払額が1億17百万円あった一方で、短期借入金の純増加額19億78百万円、長期借入れによる収入19億52百万円等により、13億66百万円の収入超過（前年同期は34億8百万円の支出超過）となりました。

以上により、当第2四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1億17百万円減少し7億48百万円となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

中古マンション市場において、春先は住み替えが最も盛んに行われる時期であり、当社グループといたしましても繁忙期にあたり、例年、下半期の収益インパクトが大きくなる傾向があります。そして、業容の拡大に向けて、当第2四半期までに物件仕入が順調に進展したことにより、今後、リノベーションを経た物件の販売が見込まれます。加えて、販売価格が底堅く上向き傾向にあります。

こうした点を考慮し、当社グループといたしましては、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平成23年5月期 通期業績予想を据え置きとさせていただきます。

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2四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2四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2四半期連結累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、当第2四半期連結累計期間の売上総利益に与える影響は1,525千円、営業利益及び経常利益は2,312千円、税金等調整前四半期純利益は23,008千円それぞれ減少しております。

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2四半期連結会計期間末 (平成22年11月30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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,258,998	1,237,388
売掛金	29,435	23,057
販売用不動産	13,422,968	12,104,332
仕掛販売用不動産	2,072,456	1,669,050
前渡金	248,769	199,238
繰延税金資産	389,999	477,618
その他	152,149	132,757
貸倒引当金	△5,250	△3,407
流動資産合計	17,569,526	15,840,035
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,256,853	1,279,077
土地	2,965,296	2,965,296
その他(純額)	12,550	13,166
有形固定資産合計	4,234,700	4,257,540
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,041	4,264
無形固定資産合計	471,704	471,928
投資その他の資産		
投資有価証券	177,750	213,399
繰延税金資産	3,005	1,677
その他	254,315	255,762
貸倒引当金	△14,226	△19,611
投資その他の資産合計	420,844	451,228
固定資産合計	5,127,250	5,180,697
資産合計	22,696,776	21,020,733
負債の部		
流動負債		
買掛金	250,932	235,120
短期借入金	8,901,062	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	2,953,583	4,220,340
未払法人税等	26,545	41,726
前受金	74,598	117,069
アフターサービス保証引当金	23,008	—
その他	339,282	405,301
流動負債合計	12,819,012	12,236,793

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年11月30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)
固定負債		
長期借入金	3,383,947	2,566,631
その他	489,496	487,146
固定負債合計	3,873,443	3,053,777
負債合計	16,692,456	15,290,570
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,656,688	1,656,688
資本剰余金	1,765,537	1,765,537
利益剰余金	2,564,631	2,294,471
株主資本合計	5,986,856	5,716,697
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△14,430	△7,770
評価・換算差額等合計	△14,430	△7,770
新株予約権	31,893	21,235
純資産合計	6,004,320	5,730,162
負債純資産合計	22,696,776	21,020,733

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
売上高	13,918,679	13,263,974
売上原価	11,926,066	11,223,741
売上総利益	1,992,612	2,040,232
販売費及び一般管理費	1,207,582	1,223,544
営業利益	785,030	816,687
営業外収益		
受取利息	204	176
受取配当金	2,329	1,903
違約金収入	11,821	3,650
受取和解金	10,086	—
受取保険金	432	—
持分法による投資利益	6,479	—
その他	5,749	11,649
営業外収益合計	37,103	17,379
営業外費用		
支払利息	261,042	246,047
支払手数料	33,763	49,465
持分法による投資損失	—	27,339
その他	4,070	4,784
営業外費用合計	298,877	327,637
経常利益	523,256	506,430
特別利益		
固定資産売却益	148,557	—
貸倒引当金戻入額	5,731	686
その他	1,823	—
特別利益合計	156,112	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	660,631	486,374
法人税、住民税及び事業税	16,825	16,973
法人税等調整額	△9,350	86,290
法人税等合計	7,474	103,264
四半期純利益	653,156	383,109

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	660,631	486,374
減価償却費	33,263	30,356
株式報酬費用	10,404	10,658
繰延消費税等償却額	140	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,190	△3,541
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	—	23,008
受取利息及び受取配当金	△2,534	△2,079
支払利息	261,042	246,047
持分法による投資損益 (△は益)	△6,479	27,339
ゴルフ会員権評価損	14,668	—
固定資産売却損益 (△は益)	△148,557	—
固定資産処分損益 (△は益)	453	45
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,779	△6,378
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,089,028	△1,722,041
前渡金の増減額 (△は増加)	△67,010	△49,530
仕入債務の増減額 (△は減少)	△14,599	15,811
未収消費税等の増減額 (△は増加)	3,741	5,479
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△247,457	11,889
その他の資産の増減額 (△は増加)	102,703	3,932
その他の負債の増減額 (△は減少)	△93,075	△105,348
小計	2,591,393	△1,027,977
利息及び配当金の受取額	2,534	3,729
利息の支払額	△312,677	△273,238
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	5,601	△41,955
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,286,851	△1,339,441
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	△35,000	△581,004
定期預金の払戻による収入	—	441,588
固定資産の取得による支出	△12,341	△6,136
固定資産の売却による収入	651,786	—
貸付けによる支出	△10,890	—
貸付金の回収による収入	16,267	667
その他	△152	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	609,668	△144,884
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)	△78,629	1,978,828
長期借入れによる収入	1,147,000	1,952,000
長期借入金の返済による支出	△3,640,387	△2,401,441
社債の償還による支出	△836,000	△45,000
配当金の支払額	△128	△117,866
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,408,144	1,366,520
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△511,624	△117,805
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	439,476	748,447

(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2四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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	12,411,207	1,507,472	13,918,679	—	13,918,679
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	12,411,207	1,507,472	13,918,679	—	13,918,679
営業利益	810,108	181,506	991,614	△206,584	785,030

(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に区分しております。

- (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2四半期連結累計期間 (平成21年6月1日～平成21年11月30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2四半期連結累計期間 (平成21年6月1日～平成21年11月30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2四半期連結累計期間（自平成22年6月1日 至平成22年11月30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 計算書計上額 (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	12,918,070	345,903	13,263,974	—	13,263,974
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	12,918,070	345,903	13,263,974	—	13,263,974
セグメント利益	901,738	135,860	1,037,599	△220,911	816,687

(注) 1. セグメント利益の調整額△220,911千円は、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。