



平成25年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年1月10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
四半期報告書提出予定日 平成25年1月11日 配当支払開始予定日 ー
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25年5月期第2四半期の連結業績（平成24年6月1日～平成24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	%
25年5月期第2四半期	12,885	△4.5	196	85.6	△35	—	△32	—
24年5月期第2四半期	13,490	1.7	105	△87.1	△224	—	△182	—

(注) 包括利益 25年5月期第2四半期 △34百万円 (—%) 24年5月期第2四半期 △183百万円 (—%)

	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
25年5月期第2四半期	△432.57	—
24年5月期第2四半期	△2,421.09	—

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率
	百万円	百万円	百万円	百万円	%
25年5月期第2四半期	17,582	5,865	5,865	33.1	
24年5月期	20,787	5,901	5,901	28.2	

(参考) 自己資本 25年5月期第2四半期 5,827百万円 24年5月期 5,861百万円

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
24年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年5月期	—	0.00	—	—	—
25年5月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

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、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	23,886	△13.4	544	2.9	82	—	27	—	371.04

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 無

(3) 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) 「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。詳細は、[添付資料]3ページ「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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）	25年5月期2Q	75,427株	24年5月期	75,427株
② 期末自己株式数	25年5月期2Q	－株	24年5月期	－株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	25年5月期2Q	75,427株	24年5月期2Q	75,309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. 当四半期決算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. 当四半期決算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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
4. 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及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	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) セグメント情報等	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	9
(7) 重要な後発事象	9

1. 当四半期決算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24年6月1日～11月30日）におけるわが国経済は、震災の復興需要による景気押し上げが期待されたものの、外需では輸出が減少傾向にあり、また、内需では企業の生産の落ち込みや個人消費の低迷が続き、景気は後退局面の状況となりました。

首都圏における中古マンションの成約件数は、(財)東日本不動産流通機構によりますと、当該半年間において前年同期に比べ8.5%増となりました。また、成約価格につきましては、当四半期末（平成24年11月）において、4ヶ月ぶりに前年を上回り（前年比1.5%増）しましたが、総じて弱含みで推移いたしました。このことは、平成23年以降、成約価格が下落基調にあったため価格に値ごろ感が出て、その結果、成約件数が持ち直してきたものと思われまます。

当社グループでは、不透明な景況感を考慮し、前期に引き続き保有物件の早期売却と、仕入件数の絞込みにより、より厳選した仕入れの推進により、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、件数では前年同期を上回った（591件、前年同期比8件増）ものの、平均販売価格が、相場下落に伴い前年同期を6.5%下回りました。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、前年同期を5.2%下回り、グループ全体としましても、売上高は前年同期を4.5%下回りました。

一方、利益面では、収益性を重視し厳選した仕入れを行ったことで、物件当たりの利益率が改善し、棚卸評価損が前年同期より低下（前年同期比42.8%減の1億50百万円）した結果、営業利益では前年同期の2倍弱に収益改善いたしました。また、有利子負債の削減に伴う支払利息等の営業外費用の減少により、経常利益及び四半期純利益は、前年同期に比べ大きく改善いたしました。利益計上には至りませんでした。

その結果、当第2四半期連結累計期間における業績は、売上高が128億85百万円（前年同期比4.5%減）となり、営業利益が1億96百万円（同85.6%増）、経常損失35百万円（前年同期：経常損失2億24百万円）、四半期純損失32百万円（同：四半期純損失1億82百万円）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、既述のとおりリノベーションマンションの販売件数が591件（前年同期比8件増）、平均販売価格が2,083万円（同6.5%減）となり、物件販売による売上高は123億16百万円（同5.2%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売上高が1億27百万円（同13.6%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124億64百万円（同5.3%減）、営業利益は2億75百万円（同68.8%増）となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門において、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、新築分譲マンション「リシャール奥沢」（前期末で残3戸）が完売となり、96百万円（前年同期比128.9%増）を計上しました。また、その他不動産による賃貸収入の売上高は2億8百万円（同18.1%減）、その他収入の売上高は、リノベーション工事請負事業でありますエコキューブ事業等の伸張により1億16百万円（同206.9%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は4億21百万円（同25.9%増）、営業利益は1億25百万円（同18.0%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

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175億82百万円（前連結会計年度末比32億5百万円減）、負債が117億17百万円（同31億69百万円減）、純資産は58億65百万円（同35百万円減）となりました。

資産の主な減少要因は、たな卸資産が27億36百万円、有形固定資産が5億7百万円それぞれ減少したこと等によるものであります。

負債の主な減少要因は、短期借入金が14億44百万円、1年内返済予定の長期借入金が9億39百万円、長期借入金が6億94百万円それぞれ減少したこと等によるものであります。

また、純資産の主な減少要因は、四半期純損失32百万円を計上したことに伴う利益剰余金の減少によるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当期末下期におきましては、現在建設中の新築分譲マンション「リシャール田園調布」が当期末に竣工、引渡しの時期を迎え収益に寄与する見込みであります。一方、主たる事業でありますリノヴェックスマンション事業（中古マンション再生流通事業）においては、より厳選した仕入の実施により、物件当たりの利益率の改善を見込んでおります。しかしながら、仕入れの絞り込みの影響により在庫水準が低下し、期初に計画した販売件数には及ばないことが想定されます。

これらの状況を考慮し、平成25年5月期の通期連結業績予想を、平成24年12月27日に公表しました「業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」にて、修正しております。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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、第1四半期連結会計期間より、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。

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)

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	968,268	1,017,965
売掛金	14,955	17,729
販売用不動産	11,712,770	9,544,823
仕掛販売用不動産	2,441,673	1,873,481
前渡金	133,800	177,336
繰延税金資産	132,962	95,236
その他	156,369	112,738
貸倒引当金	△2,907	△3,372
流動資産合計	15,557,892	12,835,939
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,216,049	857,786
土地	2,960,656	2,766,696
その他(純額)	8,413	52,821
有形固定資産合計	4,185,120	3,677,305
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,823	5,251
無形固定資産合計	472,486	472,915
投資その他の資産		
投資有価証券	68,830	67,350
繰延税金資産	187,896	235,796
その他	331,880	309,541
貸倒引当金	△16,108	△15,926
投資その他の資産合計	572,498	596,761
固定資産合計	5,230,105	4,746,982
資産合計	20,787,997	17,582,921
負債の部		
流動負債		
買掛金	310,253	231,192
短期借入金	7,389,849	5,944,927
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	2,734,262	1,795,213
未払法人税等	34,342	10,620
前受金	102,557	113,143
アフターサービス保証引当金	16,967	19,812
その他	382,357	394,362
流動負債合計	11,005,588	8,544,271

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年11月30日)
固定負債		
社債	180,000	162,500
長期借入金	3,256,570	2,562,173
その他	444,556	448,060
固定負債合計	3,881,127	3,172,734
負債合計	14,886,715	11,717,005
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,659,586	1,659,586
資本剰余金	1,768,435	1,768,435
利益剰余金	2,445,889	2,413,262
株主資本合計	5,873,911	5,841,283
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	△14,060
その他の包括利益累計額合計	△12,580	△14,060
新株予約権	39,950	38,692
純資産合計	5,901,282	5,865,916
負債純資産合計	20,787,997	17,582,921

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (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23年6月1日 至平成23年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年6月1日 至平成24年11月30日)
売上高	13,490,072	12,885,921
売上原価	12,202,860	11,553,657
売上総利益	1,287,212	1,332,263
販売費及び一般管理費	1,181,495	1,136,049
営業利益	105,717	196,213
営業外収益		
受取利息	452	100
受取配当金	1,955	1,851
違約金収入	5,180	6,103
業務受託料	3,600	2,700
その他	8,630	9,025
営業外収益合計	19,818	19,781
営業外費用		
支払利息	262,623	202,883
支払手数料	67,426	31,859
持分法による投資損失	16,473	—
その他	3,687	17,131
営業外費用合計	350,209	251,875
経常損失(△)	△224,674	△35,879
特別利益		
固定資産売却益	—	1,329
新株予約権戻入益	404	1,258
特別利益合計	404	2,588
特別損失		
固定資産処分損	—	9,051
ゴルフ会員権評価損	4,200	—
特別損失合計	4,200	9,051
税金等調整前四半期純損失(△)	△228,470	△42,342
法人税、住民税及び事業税	24,941	632
法人税等調整額	△71,081	△10,347
法人税等合計	△46,140	△9,715
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△182,330	△32,627
四半期純損失(△)	△182,330	△32,627

(四半期連結包括利益計算書)
(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23年6月1日 至 平成23年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△182,330	△32,627
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,480	△1,480
その他の包括利益合計	△1,480	△1,480
四半期包括利益	△183,810	△34,107
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△183,810	△34,107
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(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23年6月1日 至 平成23年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成24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損失(△)	△228,470	△42,342
減価償却費	29,302	30,281
株式報酬費用	1,065	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	2,300	283
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	2,379	2,845
受取利息及び受取配当金	△2,408	△1,952
支払利息	262,623	202,883
持分法による投資損益(△は益)	16,473	—
新株予約権戻入益	△404	△1,258
ゴルフ会員権評価損	4,200	—
固定資産処分損益(△は益)	—	7,721
売上債権の増減額(△は増加)	530	△2,773
たな卸資産の増減額(△は増加)	△49,859	2,736,405
前渡金の増減額(△は増加)	△13,364	△43,536
仕入債務の増減額(△は減少)	30,242	△79,060
その他の資産の増減額(△は増加)	△8,987	36,724
その他の負債の増減額(△は減少)	△14,484	△13,201
小計	31,140	2,833,018
利息及び配当金の受取額	3,398	1,952
利息の支払額	△267,812	△183,846
法人税等の支払額	△20,929	△25,597
営業活動によるキャッシュ・フロー	△254,202	2,625,527
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	△381,000	△89,600
定期預金の払戻による収入	582,000	—
固定資産の取得による支出	△29,610	△262,213
固定資産の売却による収入	—	775,726
その他	19,777	△133
投資活動によるキャッシュ・フロー	191,167	423,779
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)	△1,016,709	△1,444,922
長期借入れによる収入	2,314,630	898,000
長期借入金の返済による支出	△1,310,416	△2,531,446
社債の償還による支出	△17,500	△17,500
配当金の支払額	△59,532	△188
ストックオプションの行使による収入	1,866	—
その他	—	△3,154
財務活動によるキャッシュ・フロー	△87,661	△3,099,210
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△150,697	△49,903
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四半期末残高	567,487	840,946

(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) セグメント情報等

I 前第2四半期連結累計期間(自平成23年6月1日至平成23年11月30日)

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

	報告セグメント			調整額 (千円) (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (千円) (注) 2
	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)	合計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	13,155,241	334,831	13,490,072	—	13,490,072
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	13,155,241	334,831	13,490,072	—	13,490,072
セグメント利益	162,943	153,519	316,462	△210,745	105,717

(注) 1. セグメント利益の調整額△210,745千円は、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。

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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成24年6月1日至平成24年11月30日)

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

	報告セグメント			調整額 (千円) (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (千円) (注) 2
	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)	合計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	12,464,212	421,709	12,885,921	—	12,885,921
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	12,464,212	421,709	12,885,921	—	12,885,921
セグメント利益	275,046	125,890	400,937	△204,723	196,213

(注) 1. セグメント利益の調整額△204,723千円は、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。

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。

(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。

(7) 重要な後発事象

該当事項はありません。