



## 平成25年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年4月9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4月12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： 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年5月期第3四半期の連結業績（平成24年6月1日～平成25年2月28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3四半期	17,861	△9.9	257	9.8	△73	—	△73	—
24年5月期第3四半期	19,820	△1.1	234	△79.9	△243	—	△201	—

(注) 包括利益 25年5月期第3四半期 △67百万円 (—%) 24年5月期第3四半期 △194百万円 (—%)

	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3四半期	△969.28	—
24年5月期第3四半期	△2,671.39	—

#### (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		%	
25年5月期第3四半期	17,922		5,832		32.3	
24年5月期	20,787		5,901		28.2	

(参考) 自己資本 25年5月期第3四半期 5,793百万円 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) 直前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) 直前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3Q	75,427株	24年5月期	75,427株
② 期末自己株式数	25年5月期3Q	－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3Q	75,427株	24年5月期3Q	75,327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
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3四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	7
(3) 継続企業の前提に関する注記 .....	8
(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	8
(5) 重要な後発事象 .....	8

## 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3四半期連結累計期間（平成24年6月1日～平成25年2月28日）におけるわが国経済は、震災からの復興需要を背景とした緩やかな回復がみられたものの、急激な円高、世界経済の減速懸念もあり、先行き不透明な状況で推移しました。しかしながら、年末以降、政権交代に伴う経済政策への期待から、円安・株高が進行し、景気回復への期待が高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、(財)東日本不動産流通機構によりますと、当該期間（9ヶ月）において前年同期に比べ8.8%増となりました。また、成約価格につきましては、下落基調の後、一進一退を繰り返しておりましたが、年明け以降、前年を上回る水準に転じており、回復の兆しが表われてまいりました。

当社グループでは、不透明な景況感を考慮し、より厳選した仕入れを実施してまいりました。主たる事業でありますリノヴェックスマンションの販売は、仕入れの絞り込みもあり、件数では前年同期を23件下回る813件となりました。また、平均販売価格につきましても、相場下落に伴い前年同期を6.9%下回りました。その結果、リノヴェックスマンション販売による売上高は、前年同期を9.4%下回り、グループ全体としましても、売上高は前年同期を9.9%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徐々に改善してきております。加えて、当該四半期（3ヶ月）における新たな棚卸評価損は11百万円となっており、前年同期の80百万円から大きく減少しております。これらの結果、営業利益は前年同期を9.8%上回ることであります。また、経常利益及び四半期純利益は、利益計上には至りませんでした。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もあり、前年同期に比べ大きく改善いたしました。

以上により、当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高が178億61百万円（前年同期比9.9%減）となり、営業利益が2億57百万円（同9.8%増）、経常損失73百万円（前年同期：経常損失2億43百万円）、四半期純損失73百万円（同：四半期純損失2億1百万円）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〔リノヴェックスマンション事業〕)

当事業部門において、既述のとおりリノヴェックスマンションの販売件数が813件（前年同期比23件減）、平均販売価格が2,096万円（同6.9%減）となり、物件販売による売上高は170億40百万円（同9.4%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1億85百万円（同16.5%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172億52百万円（同9.5%減）、営業利益は、物件当たりの利益率改善により3億65百万円（同25.5%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）が完売となったこと等により99百万円（前年同期比69.2%減）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3億14百万円（同17.5%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1億95百万円（同254.6%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は6億9百万円（同19.6%減）、営業利益は1億90百万円（同26.1%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3四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が179億22百万円（前連結会計年度末比28億65百万円減）、負債が120億90百万円（同27億96百万円減）、純資産は58億32百万円（同69百万円減）となりました。

資産の主な減少要因は、たな卸資産が25億8百万円、現金及び預金が3億86百万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14億88百万円、1年内返済予定の長期借入金が6億16百万円、長期借入金が6億51百万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73百万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

円安・株高の進行に伴う景気回復への期待等が高まり、首都圏における中古マンションの取引も、年明け以降、活性化してきております。当社グループでは、当期の重点方針である厳選仕入を行ってきたことにより、今後の物件当たりの利益改善が見込まれます。

また、新築分譲マンション「リシャール田園調布」の販売が順調に推移したことで、当期末に竣工、引渡しを迎えることから、収益への寄与が見込まれます。

このような状況を考慮し、平成24年12月27日公表の平成25年5月期の通期連結業績予想に変更はありません。

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3四半期連結会計期間 (平成25年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	968,268	581,437
売掛金	14,955	13,887
販売用不動産	11,712,770	9,277,921
仕掛販売用不動産	2,441,673	2,367,794
前渡金	133,800	188,267
繰延税金資産	132,962	70,074
その他	156,369	157,568
貸倒引当金	△2,907	△3,506
流動資産合計	15,557,892	12,653,445
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,216,049	990,271
土地	2,960,656	3,063,318
その他（純額）	8,413	52,367
有形固定資産合計	4,185,120	4,105,958
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,823	5,005
無形固定資産合計	472,486	472,668
投資その他の資産		
投資有価証券	68,830	64,380
繰延税金資産	187,896	268,465
その他	331,880	372,777
貸倒引当金	△16,108	△15,518
投資その他の資産合計	572,498	690,105
固定資産合計	5,230,105	5,268,731
資産合計	20,787,997	17,922,177
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	310,253	312,032
短期借入金	7,389,849	5,901,838
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	2,117,962
未払法人税等	34,342	7,530
前受金	102,557	188,843
アフターサービス保証引当金	16,967	20,763
その他	382,357	292,523
流動負債合計	11,005,588	8,876,492

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年2月28日)
<b>固定負債</b>		
社債	180,000	145,000
長期借入金	3,256,570	2,604,985
その他	444,556	463,546
<b>固定負債合計</b>	<b>3,881,127</b>	<b>3,213,531</b>
<b>負債合計</b>	<b>14,886,715</b>	<b>12,090,024</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
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	2,372,780
<b>株主資本合計</b>	<b>5,873,911</b>	<b>5,800,801</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	△12,580	△7,030
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>△12,580</b>	<b>△7,030</b>
新株予約権	39,950	38,381
<b>純資産合計</b>	<b>5,901,282</b>	<b>5,832,153</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>20,787,997</b>	<b>17,922,177</b>

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年6月1日 至 平成24年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成25年2月28日)
売上高	19,820,509	17,861,673
売上原価	17,841,247	15,937,011
売上総利益	1,979,262	1,924,661
販売費及び一般管理費	1,744,493	1,666,914
営業利益	234,768	257,747
営業外収益		
受取利息	526	185
受取配当金	1,955	1,851
違約金収入	5,680	13,143
業務受託料	4,950	4,050
その他	13,392	10,835
営業外収益合計	26,504	30,067
営業外費用		
支払利息	393,898	292,804
支払手数料	89,772	50,864
持分法による投資損失	13,725	—
その他	7,710	17,621
営業外費用合計	505,106	361,291
経常損失(△)	△243,833	△73,476
特別利益		
固定資産売却益	—	1,329
新株予約権戻入益	404	1,569
特別利益合計	404	2,898
特別損失		
固定資産処分損	821	9,051
投資有価証券評価損	—	9,999
ゴルフ会員権評価損	4,200	—
特別損失合計	5,021	19,051
税金等調整前四半期純損失(△)	△248,451	△89,628
法人税、住民税及び事業税	32,903	1,336
法人税等調整額	△80,127	△17,855
法人税等合計	△47,223	△16,519
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△201,228	△73,109
四半期純損失(△)	△201,228	△73,109



(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年6月1日 至 平成24年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成25年2月28日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△201,228	△73,109
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	7,030	5,550
その他の包括利益合計	7,030	5,550
四半期包括利益	△194,198	△67,559
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△194,198	△67,559
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) 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。

(5) 重要な後発事象

該当事項はありません。