



平成26年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年10月8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 (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10月11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26年5月期第1四半期の連結業績（平成25年6月1日～平成25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	%
26年5月期第1四半期	6,589	1.0	351	698.6	263	—	157	—
25年5月期第1四半期	6,522	△1.7	44	△39.8	△82	—	△58	—

(注) 包括利益 26年5月期第1四半期 150百万円 (—%) 25年5月期第1四半期 △59百万円 (—%)

	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
26年5月期第1四半期	2,102.10	2,076.57
25年5月期第1四半期	△772.33	—

(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		%
26年5月期第1四半期	17,373		5,995		34.3
25年5月期	18,037		6,087		33.5

(参考) 自己資本 26年5月期第1四半期 5,967百万円 25年5月期 6,051百万円

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
25年5月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00
26年5月期	—	—	—	—	—
26年5月期(予想)	—	1,000.00	—	10.00	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

当社は、平成25年12月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を実施する予定であるため、26年5月期(予想)の1株当たり配当金については、株式分割を考慮した金額を記載しております。

株式分割を考慮しない場合の26年5月期(予想)の期末の1株当たり配当金は1,000円となり、年間の1株当たり配当金は2,000円となります。

詳細については、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

3. 平成26年5月期の連結業績予想（平成25年6月1日～平成26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		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)	12,579	△2.4	561	186.2	360	—	229	—	3,106.70
通期	26,832	3.9	1,268	66.6	827	158.9	508	185.5	69.12

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 有

平成26年5月期の連結業績予想(通期)における1株当たり当期純利益については、株式分割の影響を考慮した金額を記載しております。詳細については、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

連結業績予想の修正については、本日(平成25年10月8日)公表いたしました「第2四半期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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 : 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

(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）	26年5月期1Q	76,026株	25年5月期	75,569株
② 期末自己株式数	26年5月期1Q	3,000株	25年5月期	—株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年5月期1Q	74,745株	25年5月期1Q	75,427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。

（株式分割後の業績予想及び配当について）

平成25年7月12日開催の取締役会決議及び平成25年8月27日開催の第18回定時株主総会における定款変更の承認可決により、平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割する株式分割および1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用いたします。これに伴い、平成26年5月期の業績予想及び配当予想は以下のとおりとなります。

(1) 平成26年5月期の連結業績予想

1株当たり当期純利益
 第2四半期 3,106円70銭
 通 期 69円12銭

(2) 平成26年5月期の配当予想

1株当たり配当
 第2四半期 1,000円00銭(注1)
 期 末 10円00銭(注2)

(注1) 第2四半期末の配当は、株式分割実施前の株式数に対して支払われます。

(注2) 株式分割実施後の配当であり、株式分割実施前に換算すると、1株当たり1,000円00銭に相当します。

○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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間(平成25年6月1日～平成25年8月31日)におけるわが国経済は、円高是正、金融緩和策をはじめとする経済政策の効果が表れ始め、企業収益においても緩やかに改善がみられるなど、総じて景気の回復傾向が続いております。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、(財)東日本不動産流通機構によりますと、当四半期において、前年同期に比べ13.8%増加いたしました。また、平均成約価格は、昨年末の底打ちの後、本年1月から8月まで8カ月連続で前年同月を上回って推移いたしました。

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)の販売は、採算性を重視した取扱物件の絞り込みを行ったことから、当四半期の販売件数は、前年同期比を55件下回る239件となりました。そのため、当該売上高は、前年同期を18.3%下回る50億98百万円となりました。しかしながら、その他不動産事業において、オフィスビルの売却により全体の売上を押し上げ、連結での売上高は65億89百万円(前年同期比1.0%増)となりました。

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粗利益率が13.8%と、前年同期に比べ6.2ポイント改善し、収益性が大きく向上いたしました。加えて、たな卸資産の水準が低下したことによりまして、有利子負債が減少し、その結果、支払利息等を含む営業外費用が大幅に削減され、利益を押し上げました。

以上によりまして、当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高が65億89百万円(前年同期比1.0%増)となり、営業利益が3億51百万円(同3億7百万円の増益)、経常利益2億63百万円(同3億46百万円の増益)、四半期純利益1億57百万円(同2億15百万円の増益)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239件(前年同期比55件減)、平均販売価格が2,133万円(同0.5%増)となり、物件販売の売上高は50億98百万円(同18.3%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、56百万円(同13.9%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、51億61百万円(同18.3%減)となりましたが、営業利益は、利益率の大幅な改善により大きく伸張し3億19百万円(同2億38百万円の増益)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門において、オフィスビルの売却があったことで、物件販売による売上高は11億97百万円(前年同期比11億33百万円の増加)となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は1億7百万円(前年同期比0.8%減)、その他収入売上は、「エコキューブ」をはじめとするリノベーション内装工事の増加等により、1億22百万円(同87百万円の増加)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は14億27百万円(同12億20百万円の増加)、営業利益は1億24百万円(同55百万円の増益)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(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173億73百万円(前連結会計年度末比6億64百万円減)、負債が113億77百万円(同5億72百万円減)、純資産は59億95百万円(同91百万円減)となりました。

資産の主な減少要因は、たな卸資産が3億円28百万円、現金及び預金が2億86百万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、買掛金が2億円増加したものの、長期借入金が5億17百万円、1年内返済予定の長期借入金が98百万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、四半期純利益の計上による1億57百万円の増加があった一方で、剰余金の配当による75百万円の減少、自己株式の取得による1億80百万円の減少があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年5月期の連結業績予想につきましては、業績の進捗が期初予想を上回って推移していることを踏まえ、平成25年5月期決算発表時（平成25年7月12日付）に開示しました、平成26年5月期第2四半期累計期間の業績予想を修正いたしました。詳細は、本日（平成25年10月8日）公表しております「第2四半期業績予想の修正に関するお知らせ」を参照願います。

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
該当事項はありません。

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25年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,372,065	1,085,764
売掛金	10,241	13,596
販売用不動産	8,257,931	7,519,741
仕掛販売用不動産	2,719,913	3,129,587
前渡金	187,628	218,987
繰延税金資産	192,177	106,392
その他	153,830	137,651
貸倒引当金	△2,581	△1,962
流動資産合計	12,891,206	12,209,759
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	984,478	976,466
土地	3,065,508	3,065,508
その他(純額)	116,375	114,369
有形固定資産合計	4,166,361	4,156,343
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,758	4,521
無形固定資産合計	472,422	472,185
投資その他の資産		
投資有価証券	65,490	100,590
繰延税金資産	28,141	28,296
その他	430,040	423,006
貸倒引当金	△15,779	△16,680
投資その他の資産合計	507,891	535,212
固定資産合計	5,146,675	5,163,741
資産合計	18,037,882	17,373,500
負債の部		
流動負債		
買掛金	249,528	450,200
短期借入金	5,717,293	5,658,865
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	1,532,390	1,434,270
未払法人税等	36,249	23,064
前受金	94,784	126,143
アフターサービス保証引当金	16,313	17,488
その他	450,622	371,131
流動負債合計	8,132,180	8,116,163

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年8月31日)
固定負債		
社債	145,000	127,500
長期借入金	3,232,023	2,714,686
その他	441,203	419,376
固定負債合計	3,818,227	3,261,563
負債合計	11,950,407	11,377,726
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,662,826	1,673,255
資本剰余金	1,771,675	1,782,104
利益剰余金	2,623,906	2,705,458
自己株式	—	△180,610
株主資本合計	6,058,408	5,980,207
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△5,920	△11,993
繰延ヘッジ損益	△939	△1,109
その他の包括利益累計額合計	△6,859	△13,103
新株予約権	35,926	28,669
純資産合計	6,087,474	5,995,773
負債純資産合計	18,037,882	17,373,500

(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24年6月1日 至平成24年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年6月1日 至平成25年8月31日)
売上高	6,522,400	6,589,351
売上原価	5,901,549	5,626,728
売上総利益	620,850	962,623
販売費及び一般管理費	576,784	610,724
営業利益	44,066	351,899
営業外収益		
受取利息	73	71
受取配当金	1,851	1,851
違約金収入	3,300	3,250
業務受託料	1,350	1,350
投資有価証券売却益	—	3,116
その他	4,360	1,752
営業外収益合計	10,935	11,392
営業外費用		
支払利息	108,331	81,663
支払手数料	18,866	15,513
その他	10,549	2,390
営業外費用合計	137,748	99,568
経常利益又は経常損失(△)	△82,745	263,723
特別利益		
固定資産売却益	1,329	—
新株予約権戻入益	155	155
特別利益合計	1,484	155
特別損失		
固定資産処分損	2,602	1,287
特別損失合計	2,602	1,287
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△83,863	262,591
法人税、住民税及び事業税	1,069	18,518
法人税等調整額	△26,678	86,951
法人税等合計	△25,608	105,470
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△58,254	157,121
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△58,254	157,121

(四半期連結包括利益計算書)
(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24年6月1日 至平成24年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年6月1日 至平成25年8月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△58,254	157,121
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,480	△6,073
繰延ヘッジ損益	—	△169
その他の包括利益合計	△1,480	△6,243
四半期包括利益	△59,734	150,878
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△59,734	150,878
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期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。

(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。