



平成26年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年1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26年1月10日 配当支払開始予定日 平成26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26年5月期第2四半期の連結業績（平成25年6月1日～平成25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	%
26年5月期第2四半期	13,379	3.8	696	254.9	520	—	343	—
25年5月期第2四半期	12,885	△4.5	196	85.6	△35	—	△32	—

(注) 包括利益 26年5月期第2四半期 347百万円 (—%) 25年5月期第2四半期 △34百万円 (—%)

	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2四半期	46.36	45.79
25年5月期第2四半期	△4.33	—

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益につきましては、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(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2四半期	18,126	6,215	34.2
25年5月期	18,037	6,087	33.5

(参考) 自己資本 26年5月期第2四半期 6,198百万円 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	—	10.00	10.00
26年5月期	—	14.00	—	—	—
26年5月期(予想)	—	—	—	14.00	28.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 有

当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、1株当たり配当金は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

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、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	28,187	9.1	1,508	98.1	1,120	250.7	807	353.8	109.27

(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における1株当たり当期純利益については、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を考慮した額を記載しております。

※ 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2Q	7,678,500株	25年5月期	7,556,900株
② 期末自己株式数	26年5月期2Q	300,000株	25年5月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年5月期2Q	7,408,830株	25年5月期2Q	7,542,700株

（注）当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

※ 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）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

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2四半期連結累計期間(平成25年6月1日～平成25年11月30日)におけるわが国経済は、消費マインドの改善が一服し、景気回復が一時的に鈍化したものの、公共投資や企業収益の改善に伴う設備投資の増加基調、個人消費の底堅さもあり、総じて景気の回復傾向が続いております。

首都圏における中古マンション市場は、公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によると成約件数が15カ月(平成24年9月～平成25年11月)連続で前年同月を上回り、また、成約価格においても11カ月連続(平成25年1月～11月)で前年同月を上回って推移するなど、活発な取引が継続しております。

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、平均販売価格が前年同期に比べ3.9%上回ったものの、採算性を重視した厳選仕入れを行ったことから、当第2四半期連結累計期間における販売件数は、前年同期に比べ58件減の533件となりました。その結果、当該売上高は、前年同期を6.3%下回る115億39百万円となりました。しかし、その他不動産事業におけるオフィスビルの売却により全体売上を押し上げ、連結での売上高は133億79百万円(前年同期比3.8%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率が14.0%と、前年同期に比べ5.4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、物件取得のための借入調達コストの低減努力等が奏功し、営業外費用が前年同期に比べ22.8%減少し、利益を押し上げました。

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133億79百万円(前年同期比3.8%増)となり、営業利益が6億96百万円(同5億の増益)、経常利益5億20百万円(同5億56百万円の増益)、四半期純利益3億43百万円(同3億76百万円の増益)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533件(前年同期比58件減)、平均販売価格が2,164万円(同3.9%増)となり、物件販売の売上高は、115億39百万円(同6.3%減)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億11百万円(同12.9%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、116億63百万円(同6.4%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7億33百万円(同4億58百万円の増益)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2億11百万円(前年同期比1.6%増)、その他収入売上は、個人や法人からのリノベーション内装工事請負事業の増加等により、3億6百万円(同1億89百万円の増加)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は17億15百万円(同12億94百万円の増加)、営業利益は1億56百万円(同30百万円の増益)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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181億26百万円(前連結会計年度末比88百万円増)、負債が119億11百万円(同39百万円減)、純資産は62億15百万円(同1億27百万円増)となりました。

資産の主な増加要因は、たな卸資産が67百万円、繰延税金資産が1億4百万円減少したものの、現金及び預金が1億6百万円、有形固定資産が65百万円、前渡金が46百万円、売掛金が23百万円、投資その他の資産のその他が19百万円増加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2億29百万円、短期借入金金が77百万円、一年内返済予定の長期借入金金が3億16百万円、前受金が56百万円それぞれ増加した一方で、長期借入金金が7億4百万円減少したこと等によるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、利益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一方で、四半期純利益を3億43百万円計上したこと、及びストックオプションの行使により、資本金、資本剰余金がそれぞれ27百万円増加したこと等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月期の通期連結業績予想につきましては、第2四半期まで業績が順調に推移したことを踏まえ、平成25年5月期決算発表時(平成25年7月12日)に開示しました通期業績予想を、本日修正いたしました。詳細は、本日(平成26年1月9日)公表しております「通期業績予想の修正並びに剰余金の配当(中間配当)及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照願います。

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2四半期連結会計期間 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,372,065	1,478,925
売掛金	10,241	34,124
販売用不動産	8,257,931	7,325,792
仕掛販売用不動産	2,719,913	3,584,167
前渡金	187,628	234,027
繰延税金資産	192,177	88,518
その他	153,830	147,597
貸倒引当金	△2,581	△1,863
流動資産合計	12,891,206	12,891,290
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	984,478	980,589
土地	3,065,508	3,070,555
その他(純額)	116,375	180,597
有形固定資産合計	4,166,361	4,231,741
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,758	4,284
無形固定資産合計	472,422	471,948
投資その他の資産		
投資有価証券	65,490	69,930
繰延税金資産	28,141	27,316
その他	430,040	449,397
貸倒引当金	△15,779	△15,180
投資その他の資産合計	507,891	531,462
固定資産合計	5,146,675	5,235,152
資産合計	18,037,882	18,126,443
負債の部		
流動負債		
買掛金	249,528	479,083
短期借入金	5,717,293	5,794,822
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	1,849,348
未払法人税等	36,249	80,055
前受金	94,784	151,543
アフターサービス保証引当金	16,313	20,276
その他	450,622	428,849
流動負債合計	8,132,180	8,838,978

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年11月30日)
固定負債		
社債	145,000	127,500
長期借入金	3,232,023	2,527,930
その他	441,203	416,861
固定負債合計	3,818,227	3,072,292
負債合計	11,950,407	11,911,270
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,662,826	1,690,575
資本剰余金	1,771,675	1,799,424
利益剰余金	2,623,906	2,891,804
自己株式	—	△180,610
株主資本合計	6,058,408	6,201,192
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	△1,480
繰延ヘッジ損益	△939	△1,337
その他の包括利益累計額合計	△6,859	△2,817
新株予約権	35,926	16,797
純資産合計	6,087,474	6,215,173
負債純資産合計	18,037,882	18,126,443

(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24年6月1日 至平成24年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)
売上高	12,885,921	13,379,695
売上原価	11,553,657	11,426,407
売上総利益	1,332,263	1,953,287
販売費及び一般管理費	1,136,049	1,256,997
営業利益	196,213	696,290
営業外収益		
受取利息	100	96
受取配当金	1,851	1,851
投資有価証券売却益	—	6,951
違約金収入	6,103	3,411
業務受託料	2,700	2,700
その他	9,025	3,637
営業外収益合計	19,781	18,648
営業外費用		
支払利息	202,883	158,301
支払手数料	31,859	32,359
その他	17,131	3,816
営業外費用合計	251,875	194,478
経常利益又は経常損失(△)	△35,879	520,460
特別利益		
固定資産売却益	1,329	—
新株予約権戻入益	1,258	233
特別利益合計	2,588	233
特別損失		
固定資産処分損	9,051	1,287
特別損失合計	9,051	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(△)	△42,342	519,406
法人税、住民税及び事業税	632	71,235
法人税等調整額	△10,347	104,703
法人税等合計	△9,715	175,939
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(△)	△32,627	343,467
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△32,627	343,467

(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24年6月1日 至平成24年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年6月1日 至平成25年11月30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(△)	△32,627	343,467
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,480	4,440
繰延ヘッジ損益	—	△397
その他の包括利益合計	△1,480	4,042
四半期包括利益	△34,107	347,509
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△34,107	347,509
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24年6月1日 至平成24年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年6月1日 至平成25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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△42,342	519,406
減価償却費	30,281	29,931
貸倒引当金の増減額(△は減少)	283	△1,317
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	2,845	3,963
受取利息及び受取配当金	△1,952	△1,947
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△6,951
支払利息	202,883	158,301
新株予約権戻入益	△1,258	△233
固定資産処分損益(△は益)	7,721	1,287
売上債権の増減額(△は増加)	△2,773	△23,882
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,736,405	67,884
前渡金の増減額(△は増加)	△43,536	△46,398
仕入債務の増減額(△は減少)	△79,060	229,555
その他の資産の増減額(△は増加)	36,724	11,811
その他の負債の増減額(△は減少)	△13,201	15,959
小計	2,833,018	957,370
利息及び配当金の受取額	1,952	1,947
利息の支払額	△183,846	△140,273
法人税等の支払額	△25,597	△28,316
法人税等の還付額	—	18,906
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,625,527	809,634
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	△89,600	△118,700
定期預金の払戻による収入	—	100,000
固定資産の取得による支出	△262,213	△98,284
固定資産の売却による収入	775,726	—
投資有価証券の取得による支出	—	△83,395
投資有価証券の売却による収入	—	44,111
その他	△133	△41
投資活動によるキャッシュ・フロー	423,779	△156,310
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)	△1,444,922	77,529
長期借入れによる収入	898,000	701,000
長期借入金の返済による支出	△2,531,446	△1,088,134
社債の償還による支出	△17,500	△17,500
自己株式の取得による支出	—	△181,797
配当金の支払額	△188	△74,377
ストックオプションの行使による収入	—	36,601
その他	△3,154	△3,784
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,099,210	△550,463
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△49,903	102,860
現金及び現金同等物の期首残高	890,850	1,234,503
現金及び現金同等物の四半期末残高	840,946	1,337,364

(4) 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。

(セグメント情報等)

I 前第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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成25年6月1日至平成25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	11,663,916	1,715,778	13,379,695	—	13,379,695
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	11,663,916	1,715,778	13,379,695	—	13,379,695
セグメント利益	733,124	156,157	889,282	△192,991	696,290

(注) 1. セグメント利益の調整額△192,991千円は、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。

(重要な後発事象)

株式の分割及び単元株制度の採用について

当社は平成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回定時株主総会決議に基づき、株式の分割及び単元株制度の採用を実施いたしました。

1. 株式の分割及び単元株制度の採用の目的

単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目的として全国証券取引所が公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」(平成19年11月27日付)及び「売買単位の100株と1000株への移行期限の決定について」(平成24年1月19日付)の趣旨に鑑み、1株を100株に分割するとともに、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した。

なお、この株式の分割及び単元株制度の採用に伴う投資単位の実質的な変更はございません。

2. 株式の分割

(1) 分割の方法

平成25年11月30日を基準日として、同日終了の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき100株の割合をもって分割いたしました。

(2) 分割により増加した株式数

①株式の分割前の発行済株式総数	76,785株
②株式の分割により増加した株式数	7,601,715株
③株式の分割後の発行済株式総数	7,678,500株
④株式の分割後の発行可能株式総数	17,500,000株

(3) 分割の日程

①基準日公告日	平成25年11月15日
②基準日	平成25年11月30日
③効力発生日	平成25年12月1日

3. 単元株制度の採用

(1) 新設する単元株式の数

「2. 株式の分割」の効力発生日をもって単元株制度を採用し、単元株式数を100株といたしました。

(2) 新設の日程

効力発生日	平成25年12月1日
-------	------------