



## 平成26年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年4月8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4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： 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成26年5月期第3四半期の連結業績（平成25年6月1日～平成26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	%
26年5月期第3四半期	19,226	7.6	1,109	330.5	827	—	620	—
25年5月期第3四半期	17,861	△9.9	257	9.8	△73	—	△73	—

(注) 包括利益 26年5月期第3四半期 617百万円 (—%) 25年5月期第3四半期 △67百万円 (—%)

	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3四半期	82.64	81.69
25年5月期第3四半期	△9.69	—

(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3四半期	19,767	7,661	38.7
25年5月期	18,037	6,087	33.5

(参考) 自己資本 26年5月期第3四半期 7,648百万円 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	—	1,400.00	—	—	—
26年5月期(予想)	—	—	—	14.00	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

平成26年5月期(予想)期末の配当金については、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。

### 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	103.31

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

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3Q	8,739,800株	25年5月期	7,556,900株
② 期末自己株式数	26年5月期3Q	－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3Q	7,509,668株	25年5月期3Q	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100株の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) 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3四半期連結累計期間（平成25年6月1日～平成26年2月28日）におけるわが国経済は、消費税増税前の駆け込み需要が顕在化し企業収益や個人消費を押し上げ、内需をけん引役とした景気の回復傾向が持続いたしました。

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、当該期間9カ月における成約件数は前年同期に比べ12.4%増となりました。また、成約価格は、14カ月連続（平成25年1月～平成26年2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2.8%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3四半期累計期間における販売件数は、前年同期に比べ63件減の750件となりました。その結果、当該売上高は、前年同期を5.1%下回る161億67百万円となりました。しかし、その他不動産事業において、新築分譲マンション「リシヤール目黒碑文谷」の物件引き渡しやオフィスビル等の売却により全体売上を押し上げ、連結での売上高は192億26百万円（前年同期比7.6%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14.1%と、前年同期に比べて5.2ポイントの改善により収益性が大きく向上し、営業利益が伸長いたしました。また、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15.4%減少し、経常利益が大幅に増加しました。そして、固定資産として保有しておりましたオフィスビルの売却による特別利益が、四半期純利益の押し上げに寄与いたしました。

以上によりまして、当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高が192億26百万円（前年同期比7.6%増）となり、営業利益が11億9百万円（同8億51百万円の増益）、経常利益8億27百万円（同9億1百万円の増益）、四半期純利益6億20百万円（同6億93百万円の増益）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750件（前年同期比63件減）、平均販売価格が2,155万円（同2.8%増）となり、物件販売の売上高は、161億67百万円（同5.1%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、1億65百万円（同11.2%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、163億50百万円（同5.2%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り10億33百万円（同182.5%増）となりました。

#### （その他不動産事業）

当事業部門において、新築分譲マンション「リシヤール目黒碑文谷」の物件引き渡し、及びオフィスビルの売却等があったことで、物件販売による売上高は21億16百万円（前年同期比20億17百万円の増加）となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は3億10百万円（前年同期比1.2%減）、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、4億48百万円（同129.5%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は28億76百万円（同372.1%増）、営業利益は3億65百万円（同92.2%増）となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

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197億67百万円（前連結会計年度末比17億29百万円増）、負債が121億5百万円（同1億54百万円増）、純資産は76億61百万円（同15億74百万円増）となりました。

資産の主な増加要因は、有形固定資産がオフィスビルの売却等により7億76百万円減少した一方で、たな卸資産が12億72百万円、現金及び預金が10億24百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

負債の主な増加要因は、長期借入金6億52百万円、一年内返済予定の長期借入金4億67百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金11億84百万円、未払い法人税等が1億88百万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、利益剰余金の配当により1億78百万円の減少があった一方で、四半期純利益を6億20百万円計上したこと、また、平成26年2月の公募増資等により資本金が5億26百万円、資本剰余金が6億31百万円それぞれ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

昨年秋以降の住宅設備機器の消費税駆け込み需要や、本年2月の関東地区の大雪により、一部住設メーカーの納品遅れが生じ、当社物件の施工期間が延びる状況となっております。当社グループといたしましては、調達先の振り替えなどの対策を講じ、施工期間の長期化を防ぐ取り組みを行っております。

なお、当第3四半期累計期間における業績といたしましては、リノヴェックスマンション販売の粗利益率が引き続き良好な水準で推移しており、平成26年5月期の通期連結業績予想について変更はございません。

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

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3四半期連結会計期間 (平成26年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,372,065	2,396,979
売掛金	10,241	37,683
販売用不動産	8,257,931	8,015,809
仕掛販売用不動産	2,719,913	4,234,123
前渡金	187,628	201,325
繰延税金資産	192,177	81,634
その他	153,830	228,130
貸倒引当金	△2,581	△2,427
流動資産合計	12,891,206	15,193,259
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	984,478	1,141,783
土地	3,065,508	2,203,320
その他（純額）	116,375	44,601
有形固定資産合計	4,166,361	3,389,705
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,758	4,136
無形固定資産合計	472,422	471,799
投資その他の資産		
投資有価証券	65,490	163,060
繰延税金資産	28,141	29,568
その他	430,040	534,933
貸倒引当金	△15,779	△15,180
投資その他の資産合計	507,891	712,381
固定資産合計	5,146,675	4,573,887
資産合計	18,037,882	19,767,146
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	249,528	312,496
短期借入金	5,717,293	6,901,402
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	1,065,151
未払法人税等	36,249	224,713
前受金	94,784	176,811
アフターサービス保証引当金	16,313	20,325
その他	450,622	272,312
流動負債合計	8,132,180	9,008,212

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年2月28日)
固定負債		
社債	145,000	110,000
長期借入金	3,232,023	2,579,555
その他	441,203	407,399
固定負債合計	3,818,227	3,096,955
負債合計	11,950,407	12,105,168
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,662,826	2,189,789
資本剰余金	1,771,675	2,403,117
利益剰余金	2,623,906	3,065,656
株主資本合計	6,058,408	7,658,562
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	△9,122
繰延ヘッジ損益	△939	△1,073
その他の包括利益累計額合計	△6,859	△10,196
新株予約権	35,926	13,612
純資産合計	6,087,474	7,661,978
負債純資産合計	18,037,882	19,767,146

(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24年6月1日 至 平成25年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年6月1日 至 平成26年2月28日)
売上高	17,861,673	19,226,966
売上原価	15,937,011	16,266,024
売上総利益	1,924,661	2,960,941
販売費及び一般管理費	1,666,914	1,851,322
営業利益	257,747	1,109,619
営業外収益		
受取利息	185	188
受取配当金	1,851	2,161
違約金収入	13,143	5,450
業務受託料	4,050	4,050
投資有価証券売却益	—	6,951
その他	10,835	5,149
営業外収益合計	30,067	23,950
営業外費用		
支払利息	292,804	226,724
支払手数料	50,864	64,305
株式交付費	—	10,288
その他	17,621	4,355
営業外費用合計	361,291	305,673
経常利益又は経常損失(△)	△73,476	827,896
特別利益		
固定資産売却益	1,329	135,323
新株予約権戻入益	1,569	233
特別利益合計	2,898	135,556
特別損失		
固定資産処分損	9,051	1,499
投資有価証券評価損	9,999	—
特別損失合計	19,051	1,499
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(△)	△89,628	961,953
法人税、住民税及び事業税	1,336	229,050
法人税等調整額	△17,855	112,286
法人税等合計	△16,519	341,337
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(△)	△73,109	620,616
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△73,109	620,616



(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24年6月1日 至平成25年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年6月1日 至平成26年2月28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(△)	△73,109	620,616
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,550	△3,202
繰延ヘッジ損益	—	△133
その他の包括利益合計	5,550	△3,336
四半期包括利益	△67,559	617,279
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△67,559	617,279
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)

当社は、平成26年2月4日を払込期日とする公募による新株式発行及び自己株式の処分を実施しました。また、平成26年2月24日付で、岡三証券株式会社から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が494,536千円、資本剰余金が599,015千円増加しました。

当第3四半期連結会計期間末において資本金が2,189,789千円、資本剰余金が2,403,117千円となっております。