



2019年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年10月5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 2018年10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. 2019年5月期第1四半期の連結業績（2018年6月1日～2018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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年5月期第1四半期	7,719	△24.8	157	△32.9	71	△53.3	33	△62.7
2018年5月期第1四半期	10,265	28.4	235	52.0	152	245.9	90	313.7

(注) 包括利益 2019年5月期第1四半期 30百万円 (△67.6%) 2018年5月期第1四半期 95百万円 (164.3%)

	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
2019年5月期第1四半期	3.77	3.75
2018年5月期第1四半期	10.22	10.18

(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	%
2019年5月期第1四半期	33,715	10,017	29.7
2018年5月期	31,997	10,138	31.6

(参考) 自己資本 2019年5月期第1四半期 10,000百万円 2018年5月期 10,121百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2018年5月期に係る総資産及び自己資本比率については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

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
2018年5月期	—	17.00	—	17.00	34.00
2019年5月期	—	—	—	—	—
2019年5月期（予想）	—	17.00	—	17.00	34.00

(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. 2019年5月期の連結業績予想（2018年6月1日～2019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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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）	18,767	△15.5	512	△24.9	322	△37.6	209	△36.9	23.40
通期	44,640	2.6	1,703	9.2	1,311	4.6	879	9.5	98.44

(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： 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）	2019年5月期1Q	8,931,900株	2018年5月期	8,931,900株
② 期末自己株式数	2019年5月期1Q	109株	2018年5月期	109株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年5月期1Q	8,931,791株	2018年5月期1Q	8,825,491株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により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当たっての注意事項等については、[添付資料]P.3「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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(会計方針の変更)	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(2018年6月1日～2018年8月31日)におけるわが国経済は、企業収益が堅調に続いており、また、個人消費は、夏の記録的な猛暑や豪雨、台風といった天候要因による下振れはあるものの、良好な雇用・所得環境を背景に個人消費も緩やかに持ち直しており、景気は総じて回復基調が持続する状況となりました。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、公益社団法人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1.6%減となりました。また、平均成約価格は、2013年1月から2018年8月まで68カ月連続で前年同月を上回りました。

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)において販売件数が、前年同期比で24.2%減の270件となりました。これは、前期において厳選仕入を行ったことにより在庫水準が低下したことによるものであります。その結果、当四半期における連結売上高は前年同期に比べ24.8%減となりました。

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利益率改善やその他不動産事業の寄与により売上総利益率は前年同期に比べ3.5ポイント改善し15.0%となったものの、販売件数減が影響し売上総利益は前年同期比で2.3%減となりました。そして、リースバック事業「安住売却(あんばい)」のテレビCMをはじめとする広告宣伝費や物件取得関連費等の新事業への積極的な取り組みによるコストの増加もあり、販売費及び一般管理費が5.4%増加し、その結果、営業利益が前年同期に比べ32.9%、経常利益は53.3%それぞれ下回ることとなりました。

以上によりまして、当連結会計年度における業績は、売上高が77億19百万円(前年同期比24.8%減)となり、営業利益が1億57百万円(同32.9%減)、経常利益が71百万円(同53.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益33百万円(同62.7%減)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270件(前年同期比86件減)、平均販売価格が2,414万円(同1.1%増)となり、物件販売の売上高は65億18百万円(同23.3%減)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は44百万円(同4.3%増)、その他収入売上が5百万円(同47.6%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65億68百万円(同23.2%減)となり、営業利益は1億35百万円(同50.5%減)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門における物件販売の売上高は、前年同期比54.4%減の5億94百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は1億57百万円(前年同期比8.8%増)、その他収入売上は、同業他社や個人向けのリノベーション内装工事やホテル事業の拡充等により3億97百万円(同50.8%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は11億50百万円(同32.8%減)となったものの、営業利益は1億62百万円(同88.1%増)で増益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当連結会計年度末における財政状態は、資産が337億15百万円(前連結会計年度末比17億18百万円増)、負債が236億98百万円(同18億39百万円増)、純資産は100億17百万円(同1億20百万円減)となりました。

(資産)

資産の主な増加要因は、現金及び預金が15億73百万円減少した一方で、たな卸資産が19億41百万円、リースバック事業等による長期保有物件の取得等で有形固定資産が13億円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(負債)

負債の主な増加要因は、未払法人税等が2億41百万円減少した一方で、長期借入金13億5百万円、1年内返済予定の長期借入金5億70百万円、短期借入金5億3百万円増加したこと等によるものであります。

(純資産)

純資産の主な減少要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益を33百万円計上した一方で、利益剰余金の配当により1億51百万円の減少があっ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

2019年5月期の連結業績予想につきましては、当第1四半期の業績が概ね計画通りに推移しており、2018年5月期決算短信の発表時(2018年7月12日付)に開示しました内容に変更はございません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,846,830	4,273,376
売掛金	99,646	106,280
販売用不動産	13,683,780	15,208,848
仕掛販売用不動産	3,649,385	4,065,928
前渡金	311,740	255,585
その他	245,992	276,137
貸倒引当金	△103	△338
流動資産合計	23,837,271	24,185,817
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,844,982	2,569,008
土地	3,823,118	5,390,371
建設仮勘定	64,572	83,062
その他(純額)	62,870	53,272
有形固定資産合計	6,795,543	8,095,714
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	19,248	17,881
無形固定資産合計	486,911	485,544
投資その他の資産		
投資有価証券	361,915	410,708
繰延税金資産	117,809	92,313
その他	403,627	451,576
貸倒引当金	△5,809	△5,779
投資その他の資産合計	877,543	948,819
固定資産合計	8,159,998	9,530,078
資産合計	31,997,270	33,715,896

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	463,609	401,214
短期借入金	8,675,886	9,179,055
1年内償還予定の社債	240,000	240,000
1年内返済予定の長期借入金	1,671,469	2,242,013
未払法人税等	249,546	8,511
前受金	147,851	171,530
アフターサービス保証引当金	19,829	21,014
その他	864,218	551,712
流動負債合計	12,332,410	12,815,050
固定負債		
社債	680,000	670,000
長期借入金	8,378,593	9,683,738
その他	468,047	529,738
固定負債合計	9,526,640	10,883,476
負債合計	21,859,051	23,698,527
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,695	2,253,695
資本剰余金	2,467,023	2,467,023
利益剰余金	5,383,871	5,265,685
自己株式	△115	△115
株主資本合計	10,104,475	9,986,290
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,969	15,121
繰延ヘッジ損益	△1,265	△1,082
その他の包括利益累計額合計	16,703	14,039
新株予約権	17,039	17,039
純資産合計	10,138,218	10,017,368
負債純資産合計	31,997,270	33,715,896

(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 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
売上高	10,265,990	7,719,134
売上原価	9,084,202	6,564,075
売上総利益	1,181,788	1,155,058
販売費及び一般管理費	946,531	997,230
営業利益	235,256	157,828
営業外収益		
受取利息	656	1,583
受取配当金	4,011	2,396
違約金収入	2,491	—
業務受託料	150	150
受取手数料	—	947
その他	6,653	1,804
営業外収益合計	13,962	6,882
営業外費用		
支払利息	82,515	64,401
支払手数料	12,703	26,842
その他	1,436	2,198
営業外費用合計	96,655	93,443
経常利益	152,564	71,267
特別損失		
固定資産処分損	65	—
特別損失合計	65	—
税金等調整前四半期純利益	152,498	71,267
法人税、住民税及び事業税	8,134	10,940
法人税等調整額	54,174	26,672
法人税等合計	62,309	37,612
四半期純利益	90,189	33,654
親会社株主に帰属する四半期純利益	90,189	33,654

(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 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
四半期純利益	90,189	33,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,151	△2,847
繰延ヘッジ損益	182	182
その他の包括利益合計	5,333	△2,664
四半期包括利益	95,523	30,990
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	95,523	30,990
非支配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。

(会計方針の変更)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を2018年6月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。