

## 平成21年5月期 第1四半期決算短信

平成20年9月30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) 取締役管理部門担当兼経営企画部長 (氏名) 鶴田 豊彦

TEL 03-5459-3739

四半期報告書提出予定日 平成20年10月14日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年5月期第1四半期の連結業績(平成20年6月1日～平成20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	%
21年5月期第1四半期	10,668	—	△400	—	△619	—	△622	—
20年5月期第1四半期	12,088	42.3	888	90.0	602	77.1	343	83.4

	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
21年5月期第1四半期	△10,121.05	—
20年5月期第1四半期	5,620.63	—

## (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭
21年5月期第1四半期	34,243	—	4,931	—	14.4	80,186.31
20年5月期	39,229	—	5,637	—	14.4	91,668.65

(参考) 自己資本 21年5月期第1四半期 4,931百万円 20年5月期 5,637百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
20年5月期	—	3,000.00	—	2,000.00	5,000.00
21年5月期	—	—	—	—	—
21年5月期(予想)	—	—	—	700.00	700.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 有

## 3. 平成21年5月期の連結業績予想(平成20年6月1日～平成21年5月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間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2四半期連結累計期間	21,117	—	△80	—	△518	—	△654	—	△10,638.91
通期	41,622	△12.3	1,174	△44.5	362	△63.2	146	△73.2	2,379.63

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

## 4. その他

- (1) 期中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  
新規 — 社(社名) ) 除外 — 社(社名) )
- (2) 簡便な会計処理及び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) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)  
① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
② ①以外の変更 無  
(注) 詳細は、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

## (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) 21年5月期第1四半期 61,500株 20年5月期 61,500株  
② 期末自己株式数 21年5月期第1四半期 —株 20年5月期 —株  
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年5月期第1四半期 61,500株 20年5月期第1四半期 61,100株

## ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、当社が当該資料の発表日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り大きく異なる可能性があります。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 定性的情報・財務諸表等

### 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間（平成20年6月1日～平成20年8月31日）におけるわが国経済は、原油や一次産品などの原材料価格の高騰による物価上昇圧力が高まり、加えてサブプライム問題の長期化に伴う国際的な金融不安が強まる中、企業業績の悪化による設備投資が減少し、また所得の低迷から個人消費が落ち込んでおり、景況感はさらに厳しさを増してきました。

首都圏におけるセカンダリー（中古）マンション市場は、昨年来の都心部の高額物件を中心とした物件価格の高騰、ピークアウトを経て、年明け以降、一転して価格調整局面へと変化しており、在庫の早期売却を要する極めて厳しい状況となっております。

このような市場環境の変化に対応し、当社グループでは、前期から引き続き総資産の圧縮、財務体質の強化を目的に、滞留物件の早期販売を促進し商品回転率を高めていくことで、たな卸資産の圧縮に注力してまいりました。

当第1四半期におけるリノヴェックスマンションの販売は、ボリュームゾーン（最多価格帯）である2千万円前後の物件が、安定した実需を背景に、前年同四半期を上回る販売件数で推移いたしましたが、とりわけ都心部の高額物件については、年明け以降、取引が停滞する状況が続いております。

利益面では、市況の下落傾向に対応し引き続き価格調整を行ったことにより、物件当たりの粗利益率が大幅に低下いたしました。加えて、売上原価に棚卸評価損を6億27百万円計上いたしました。これらによりまして、当第1四半期の売上総利益が大幅に減少し、その影響により、営業損失及び経常損失となりました。また、特別損失として、投資有価証券の評価損を87百万円計上いたしました。

一方、総資産の圧縮の進捗状況といたしましては、早期の物件販売を促進し、仕入調整を実施したことにより、たな卸資産が順調に減少し、総資産の圧縮に取り組み始めた前第1四半期末の総資産443億円から101億円減少し、当第1四半期末は342億円となりました。当期末の目標でありました総資産350億円を下回る水準を達成し、早いペースで圧縮が進展いたしました。これに伴い、有利子負債が前年同四半期比で93億円の削減が図られ、財務体質の向上を図ることができました。

このような結果、当第1四半期連結会計期間における業績は、売上高106億68百万円（前年同四半期比11.7%減）、営業損失4億円（前年同四半期：営業利益8億88百万円）、経常損失6億19百万円（同：経常利益6億2百万円）、四半期純損失6億22百万円（同：四半期純利益3億43百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績を示すと、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〕）

当事業部門におきまして、物件販売による売上は、販売件数が前年同四半期比4.6%増（16件増）の362件と堅調に推移し、売上高は102億27百万円（前年同四半期比3.3%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、一定水準の安定した物件保有により売上高が1億5百万円（同5.9%減）となりました。また、その他収入売上につきましては、子会社株式会社インテリックス住宅販売の不動産仲介手数料等により26百万円（同161.4%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高が103億59百万円（同3.3%増）、営業損失は3億10百万円（前年同四半期：営業利益7億20百万円）となりました。

#### （その他不動産事業）

当事業部門におきましては、その他不動産（ビル、戸建、土地等）の物件販売は、不動産市況の急激な悪化を受けて、その売上高は59百万円（前年同四半期比96.8%減）と大幅な減収となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、1億95百万円（同2.7%減）、その他収入売上は54百万円（同101.4%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高が3億9百万円（同85.0%減）、営業利益は38百万円（同88.2%減）となりました。

※ 前年同四半期増減率、及び前年同四半期の金額は、参考として記載しております。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

(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342億43百万円（前連結会計年度末比49億86百万円減）、負債が293億11百万円（同42億80百万円減）、純資産は49億31百万円（同7億6百万円減）となりました。

資産の主な減少要因は、総資産の圧縮に向けて物件販売を促進したため、たな卸資産が51億33百万円減少したこと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25億6百万円、長期借入金が18億76百万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、四半期純損失を6億22百万円計上したことによるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第1四半期連結会計期間におけるキャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローにおいて、税金等調整前当期純損失を7億13百万円計上したものの、総資産の圧縮に向け、物件販売を促進したことによる、たな卸資産の減少51億33百万円を主な要因として44億11百万円の収入超過となりました。投資活動によるキャッシュ・フローは、固定資産の取得等により1百万円の支出超過となりました。また、財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の純減少額25億6百万円、長期借入金の返済による支出25億32百万円となった一方で、長期借入れによる収入10億31百万円となったことにより、42億48百万円の支出超過となりました。

以上により、当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ1億60百万円増加し13億48百万円となりました。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第1四半期における業績の進捗状況等を勘案し、業績予想の見直しを行った結果、平成20年7月10日付の当社「平成20年5月期決算短信」にて発表いたしました平成21年5月期の第2四半期連結累計期間業績予想、及び通期連結業績予想、並びに平成21年5月期の第2四半期累計期間個別業績予想、及び通期個別業績予想を修正しております。

詳細につきましては、本日別途開示する「平成21年5月期 業績予想及び配当予想の修正並びに役員報酬減額の継続に関するお知らせ」をご参照ください。

## 4. その他

(1) 期中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）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び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) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 「四半期財務諸表に関する会計基準」等の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

② 「リース取引に関する会計基準」等の適用

当所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができることになったことに伴い、当第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。

なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

これに伴う損益に与える影響はありません。

5. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年8月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,393,947	1,233,063
売掛金	18,465	19,719
販売用不動産	23,789,766	27,542,138
仕掛販売用不動産	2,270,886	3,652,407
前渡金	137,650	137,356
繰延税金資産	475,272	317,236
その他	236,220	265,312
貸倒引当金	△4,600	△4,718
流動資産合計	28,317,609	33,162,517
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,555,814	1,571,582
土地	3,270,732	3,270,732
その他（純額）	25,779	27,432
有形固定資産合計	4,852,326	4,869,747
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他（純額）	8,858	9,674
無形固定資産合計	476,521	477,338
投資その他の資産		
投資有価証券	196,523	216,423
繰延税金資産	10,880	92,583
敷金及び保証金	251,481	272,489
その他	144,251	148,410
貸倒引当金	△6,277	△9,517
投資その他の資産合計	596,858	720,388
固定資産合計	5,925,706	6,067,474
資産合計	34,243,316	39,229,992

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年8月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	426,813	365,647
短期借入金	12,867,100	15,373,180
1年内返済予定の長期借入金	7,522,003	7,146,622
1年内償還予定の社債	962,000	252,000
未払法人税等	15,673	86,144
前受金	124,126	157,847
その他	672,433	785,849
流動負債合計	22,590,149	24,167,291
固定負債		
社債	346,000	1,182,000
長期借入金	5,695,146	7,571,643
役員退職慰労引当金	—	142,386
その他	680,561	529,048
固定負債合計	6,721,708	9,425,078
負債合計	29,311,858	33,592,370
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,136,152	1,136,152
資本剰余金	1,245,001	1,245,001
利益剰余金	2,550,304	3,295,749
株主資本合計	4,931,458	5,676,902
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	△39,281
評価・換算差額等合計	—	△39,281
純資産合計	4,931,458	5,637,621
負債純資産合計	34,243,316	39,229,992

(2) 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)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年6月1日 至平成20年8月31日)
売上高	10,668,839
売上原価	10,249,053
売上総利益	419,785
販売費及び一般管理費	820,162
営業損失(△)	△400,377
営業外収益	
受取利息	1,071
受取配当金	2,295
受取違約金	4,500
受取保険金	687
持分法による投資利益	2,220
その他	1,516
営業外収益合計	12,290
営業外費用	
支払利息	197,380
支払手数料	30,539
その他	3,107
営業外費用合計	231,027
経常損失(△)	△619,114
特別利益	
貸倒引当金戻入額	2,117
特別利益合計	2,117
特別損失	
固定資産処分損	358
投資有価証券評価損	87,690
店舗閉鎖損失	8,313
特別損失合計	96,361
税金等調整前四半期純損失(△)	△713,358
法人税、住民税及び事業税	12,368
法人税等調整額	△103,281
法人税等合計	△90,913
四半期純損失(△)	△622,444

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第1四半期連結累計期間  
 (自 平成20年6月1日  
 至 平成20年8月31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損失(△)	△713,358
減価償却費	19,122
持分法による投資損益(△は益)	△2,220
繰延消費税等償却額	69
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,357
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	6,978
受取利息及び受取配当金	△3,366
支払利息	197,380
投資有価証券評価損益(△は益)	87,690
固定資産除却損	358
売上債権の増減額(△は増加)	1,254
たな卸資産の増減額(△は増加)	5,133,892
前渡金の増減額(△は増加)	△293
仕入債務の増減額(△は減少)	61,166
未払消費税等の増減額(△は減少)	△41,590
その他の資産の増減額(△は増加)	38,192
その他の負債の増減額(△は減少)	△110,528
小計	4,671,389
利息及び配当金の受取額	4,026
利息の支払額	△186,807
法人税等の支払額	△77,385
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,411,223
投資活動によるキャッシュ・フロー	
固定資産の取得による支出	△1,596
その他	34
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,561
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)	△2,506,080
長期借入れによる収入	1,031,500
長期借入金の返済による支出	△2,532,616
社債の償還による支出	△126,000
配当金の支払額	△115,581
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,248,777
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	160,883
現金及び現金同等物の期首残高	1,187,491
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,348,375

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間（自 平成20年6月1日 至 平成20年8月31日）

	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）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	10,359,638	309,200	10,668,839	—	10,668,839
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	10,359,638	309,200	10,668,839	—	10,668,839
営業利益又は営業損失（△）	△310,415	38,013	△272,401	△127,975	△400,377

(注) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は、事業内容を勘案して次のとおりに区分しております。

- (1) 中古マンション再生流通事業……中古マンションを購入し再生させて販売する事業。
- (2) その他不動産事業……ビル・戸建・土地の売買及び不動産賃貸等の不動産関連事業。

b. 所在地別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間（自 平成20年6月1日 至 平成20年8月31日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

当第1四半期連結累計期間（自 平成20年6月1日 至 平成20年8月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(6) 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。



「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	前年同四半期 (平成20年5月期 第1四半期)
	金額(千円)
I 売上高	12,088,610
II 売上原価	10,175,200
売上総利益	1,913,410
III 販売費及び一般管理費	1,025,020
営業利益	888,389
IV 営業外収益	15,599
V 営業外費用	301,900
経常利益	602,088
VI 特別利益	22
VII 特別損失	—
税金等調整前四半期純利益	602,110
法人税、住民税及び事業税	271,803
法人税等調整額	△13,112
四半期純利益	343,420

## (2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 (平成20年5月期 第1四半期)
区分	金額(千円)
I 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	602,110
減価償却費	18,530
持分法による投資損益(益:△)	3,508
受取利息及び受取配当金	△2,809
支払利息	235,423
売上債権の増減額(増加:△)	78
たな卸資産の増減額(増加:△)	△1,672,849
仕入債務の増減額(減少:△)	54,156
その他	△12,027
小計	△773,876
利息及び配当金の受取額	3,469
利息の支払額	△211,188
法人税等の支払額	△741,864
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,723,461
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金等の預入による支出	△9,000
固定資産の取得による支出	△5,550
その他	△25,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△40,050
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増減額(減少:△)	△264,000
長期借入金の増減額(減少:△)	1,934,726
社債の発行による収入	295,775
社債の償還による支出	△75,000
配当金の支払額	△175,265
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,716,236
IV 現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)	△47,274
V 現金及び現金同等物の期首残高	504,787
VI 現金及び現金同等物の期末残高	457,513

(3) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間(自平成19年6月1日至平成19年8月31日)

	中古マンション再 生流通事業 (千円)	その他不動産 事業 (千万円)	計(千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高	10,026,006	2,062,603	12,088,610	—	12,088,610
営業費用	9,305,166	1,740,737	11,045,903	154,317	11,200,220
営業利益	720,840	321,866	1,042,707	△154,317	888,389

b. 所在地別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間(自平成19年6月1日至平成19年8月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前第1四半期連結累計期間(自平成19年6月1日至平成19年8月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。