

平成22年5月期 第1四半期決算短信

平成21年10月1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 03-5459-3901

四半期報告書提出予定日 平成21年10月14日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年5月期第1四半期の連結業績(平成21年6月1日～平成21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	%
22年5月期第1四半期	7,410	△30.5	367	—	223	—	204	—
21年5月期第1四半期	10,668	—	△400	—	△619	—	△622	—

	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
22年5月期第1四半期	3,322.41	3,261.89
21年5月期第1四半期	△10,121.05	—

(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
22年5月期第1四半期	20,953	3,459	16.5	56,172.75
21年5月期	23,188	3,241	14.0	52,699.85

(参考) 自己資本 22年5月期第1四半期 3,454百万円 21年5月期 3,241百万円

2. 配当の状況

	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	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年5月期	—	—	—	—	—
22年5月期 (予想)	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年5月期の連結業績予想(平成21年6月1日～平成22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	12,078	△39.5	662	—	331	—	321	—	5,234.59
通期	23,167	△38.8	1,318	—	632	—	635	—	10,335.30

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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 一社 (社名) 除外 一社 (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

(注)詳細は、4ページ「定性的情報・財務諸表等 4. その他」をご覧ください。

(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 無

② ①以外の変更 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) 22年5月期第1四半期 61,500株 21年5月期 61,500株

② 期末自己株式数 22年5月期第1四半期 一株 21年5月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年5月期第1四半期 61,500株 21年5月期第1四半期 61,500株

※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仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、4ページ「定性的情報・財務諸表等 3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

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21年6月1日～平成21年8月31日）におけるわが国経済は、景気対策の押し上げ効果や在庫調整の一巡により、景気持ち直しの動きはあるものの、設備投資の長期低迷、雇用・所得環境の悪化に伴い、依然として先行き不透明感が残る状況となりました。

首都圏におけるセカンダリー（中古）マンション市場は、物件価格の下落傾向や住宅ローン減税等を背景に、成約件数は堅調に推移し、在庫調整が更に進展いたしました。（財）東日本不動産流通機構によりますと、成約件数は、平成21年8月まで6ヶ月連続で前年を上回り、また成約平均価格は、これまでの下落基調に歯止めがかかり、平成21年8月まで前月比2ヶ月連続で上昇しており、総じて当該市場の底打ち感を表しております。

当社グループでは、引き続き総資産の圧縮に取り組むとともに、事業期間の短縮化を継続的に図りながら、財務の健全化と収益性向上に努めてまいりました。

主たる事業であるリノヴェックスマンション販売につきましては、前期までの仕入調整により在庫水準が低下した影響で、販売件数が前年同四半期を下回りました。加えて、販売価格につきましても、実需層を対象とした2,000万円台前半の低価格帯物件の販売に注力したことにより、前年同四半期を下回ることとなりました。しかしながら、想定しております当期の販売計画に対しては、販売件数及び販売価格がいずれも堅調に推移いたしました。

利益面におきましては、年明け以降、更に厳選した仕入を推進したことにより、物件あたりの粗利益率が順調に回復いたしました。加えて、前期までにたな卸資産の圧縮と健全化に努めてきたことにより、当第1四半期連結会計期間における棚卸評価損は45百万円（前年同四半期：6億27百万円）の計上に止まり、売上総利益が大きく改善いたしました。また、前期に実施した本社移転、店舗の統廃合をはじめとする事業運営コストの抜本的な見直しや、人件費の圧縮が期初から寄与することで、固定費が削減され損益分岐点を押し下げることができました。

営業外費用につきましては、積極的な物件販売による総資産の圧縮（前期末比22億34百万円減）に伴い、有利子負債が減少（前期末比20億43百万円減）し、その結果、支払利息をはじめとする有利子負債コストの削減が更に図られました。

以上によりまして、当第1四半期連結会計期間における業績は、売上高が74億10百万円（前年同四半期比30.5%減）と減収となりましたが、営業利益は3億67百万円（前年同四半期：営業損失4億円）、経常利益は2億23百万円（同：経常損失6億19百万円）、四半期純利益は2億4百万円（同：四半期純損失6億22百万円）と大幅な利益改善を果たすことができました。

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、当四半期における物件販売による売上は、販売件数が291件（前年同四半期比19.6%減）、平均販売価格が2,244万円（同20.5%減）で推移したことにより、売上高は65億32百万円（同36.1%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、安定した物件保有により売上高が1億11百万円（同5.6%増）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リノヴェックスマンション販売の仲介手数料等により8百万円（同67.0%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が66億53百万円（同35.8%減）、営業利益は3億80百万円（前年同四半期：営業損失3億10百万円）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、売上高が5億15百万円（前年同四半期比767.7%増）と、取引が滞っていた前年同四半期に比べ大幅な増収となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、1億67百万円（同14.3%減）、その他収入売上は74百万円（同37.7%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高が7億57百万円（同144.9%増）、営業利益は90百万円（同137.5%増）となりました。

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209億53百万円（前連結会計年度末比22億34百万円減）、負債が174億94百万円（同24億53百万円減）、純資産は34億59百万円（同2億18百万円増）となりました。

資産の主な減少要因は、物件販売が堅調に推移したことにより、たな卸資産が16億81百万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3億13百万円、1年内償還予定の社債7億91百万円、長期借入金が10億11百万円、それぞれ減少したこと等によるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、四半期純利益を2億4百万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、税金等調整前四半期純利益を2億10百万円計上したこと、及び物件販売が堅調に推移したことによるたな卸資産の減少16億81百万円を主な要因として15億86百万円の収入超過（前年同四半期は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、定期預金の預入による支出13百万円等により、15百万円の支出超過（前年同四半期は1百万円の支出超過）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入が3億54百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出12億47百万円、社債の償還による支出8億36百万円、短期借入金の純減少額3億13百万円となったことにより、20億43百万円の支出超過（前年同四半期は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4億72百万円減少し4億78百万円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成21年7月10日付「平成21年5月期決算短信」で公表いたしました連結業績予想から修正は行っておりません。

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

① たな卸資産の評価方法

当第1四半期連結会計期間末の棚卸高の算出に関しては、実地棚卸を省略し、前連結会計年度末の実地棚卸高を基礎として合理的な方法により算定する方法によっております。

② 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

③ 繰延税金資産の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

(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

該当事項はありません。

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21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21年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	539,341	998,135
売掛金	23,578	28,476
販売用不動産	12,670,538	14,707,153
仕掛販売用不動産	1,553,370	1,193,057
原材料	—	5,000
前渡金	123,112	117,870
繰延税金資産	245,967	249,743
その他	125,581	114,856
貸倒引当金	△3,436	△9,017
流動資産合計	15,278,055	17,405,276
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,490,140	1,505,385
土地	3,270,732	3,270,732
その他（純額）	16,803	18,429
有形固定資産合計	4,777,676	4,794,547
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他（純額）	5,935	6,573
無形固定資産合計	473,598	474,237
投資その他の資産		
投資有価証券	217,507	201,065
繰延税金資産	3,471	4,203
敷金及び保証金	70,749	159,094
その他	142,880	160,581
貸倒引当金	△10,552	△10,652
投資その他の資産合計	424,057	514,292
固定資産合計	5,675,332	5,783,077
資産合計	20,953,387	23,188,354

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21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21年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	199,684	304,648
短期借入金	6,033,855	6,347,682
1年内償還予定の社債	96,000	887,000
1年内返済予定の長期借入金	5,717,267	5,599,832
未払法人税等	2,995	4,641
前受金	145,928	135,722
その他	421,206	724,457
流動負債合計	12,616,938	14,003,983
固定負債		
社債	250,000	295,000
長期借入金	4,031,325	5,042,447
繰延税金負債	4,064	—
その他	591,798	605,882
固定負債合計	4,877,189	5,943,330
負債合計	17,494,128	19,947,313
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	1,067,545	863,217
株主資本合計	3,448,699	3,244,370
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,925	△3,330
評価・換算差額等合計	5,925	△3,330
新株予約権	4,635	—
純資産合計	3,459,259	3,241,040
負債純資産合計	20,953,387	23,188,354

(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)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年6月1日 至平成21年8月31日)
売上高	10,668,839	7,410,351
売上原価	10,249,053	6,434,067
売上総利益	419,785	976,283
販売費及び一般管理費	820,162	608,355
営業利益又は営業損失(△)	△400,377	367,928
営業外収益		
受取利息	1,071	157
受取配当金	2,295	2,329
違約金収入	4,500	6,436
受取保険金	687	432
持分法による投資利益	2,220	3,121
その他	1,516	2,329
営業外収益合計	12,290	14,806
営業外費用		
支払利息	197,380	133,033
支払手数料	30,539	23,370
その他	3,107	3,135
営業外費用合計	231,027	159,540
経常利益又は経常損失(△)	△619,114	223,194
特別利益		
貸倒引当金戻入額	2,117	5,681
特別利益合計	2,117	5,681
特別損失		
固定資産処分損	358	453
投資有価証券評価損	87,690	—
ゴルフ会員権評価損	—	14,668
店舗閉鎖損失	8,313	—
その他	—	3,616
特別損失合計	96,361	18,738
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(△)	△713,358	210,137
法人税、住民税及び事業税	12,368	1,300
法人税等調整額	△103,281	4,509
法人税等合計	△90,913	5,809
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△622,444	204,328

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年6月1日 至平成21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利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△713,358	210,137
減価償却費	19,122	16,796
株式報酬費用	—	4,635
繰延消費税等償却額	69	69
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,357	△5,681
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	△2,486
支払利息	197,380	133,033
持分法による投資損益(△は益)	△2,220	△3,121
投資有価証券評価損益(△は益)	87,690	—
ゴルフ会員権評価損	—	14,668
固定資産処分損益(△は益)	358	453
売上債権の増減額(△は増加)	1,254	4,898
たな卸資産の増減額(△は増加)	5,133,892	1,681,301
前渡金の増減額(△は増加)	△293	△5,241
仕入債務の増減額(△は減少)	61,166	△104,963
未払消費税等の増減額(△は減少)	△41,590	△204,716
その他の資産の増減額(△は増加)	38,192	113,134
その他の負債の増減額(△は減少)	△110,528	△90,099
小計	4,671,389	1,762,818
利息及び配当金の受取額	4,026	2,486
利息の支払額	△186,807	△175,976
法人税等の支払額	△77,385	△2,586
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,411,223	1,586,742
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	—	△13,500
固定資産の取得による支出	△1,596	△7,142
貸付けによる支出	—	△10,390
貸付金の回収による収入	—	15,754
その他	34	△152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,561	△15,430
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	△313,827
長期借入れによる収入	1,031,500	354,000
長期借入金の返済による支出	△2,532,616	△1,247,685
社債の償還による支出	△126,000	△836,000
配当金の支払額	△115,581	△92
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,248,777	△2,043,605
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	160,883	△472,293
現金及び現金同等物の期首残高	1,187,491	951,101
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,348,375	478,808

(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

[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

当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21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	6,653,035	757,316	7,410,351	—	7,410,351
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,653,035	757,316	7,410,351	—	7,410,351
営業利益	380,385	90,269	470,655	△102,726	367,928

(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。

[所在地別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間 (平成20年6月1日～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。

当第1四半期連結累計期間 (平成21年6月1日～平成21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。

[海外売上高]

前第1四半期連結累計期間 (平成20年6月1日～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。

当第1四半期連結累計期間 (平成21年6月1日～平成21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。