

平成22年5月期 第2四半期決算短信

平成22年1月7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22年1月8日

配当支払開始予定日

平成22年2月10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年5月期第2四半期の連結業績(平成21年6月1日～平成21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	%
22年5月期第2四半期	13,918	△30.2	785	—	523	—	653	—
21年5月期第2四半期	19,953	—	△182	—	△617	—	△765	—

	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2四半期	10,620.43	10,371.68
21年5月期第2四半期	△12,450.19	—

(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2四半期	20,091	3,907	19.4	63,368.41
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2四半期 3,897百万円 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	—	1,000.00	—	—	—
22年5月期 (予想)	—	—	—	1,500.00	2,500.00

(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	28,105	△25.8	1,682	—	1,081	—	1,043	—	16,970.85

(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 有
(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2四半期	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2四半期	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2四半期	61,500株	21年5月期第2四半期	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当たっての注意事項等については、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2四半期連結累計期間（平成21年6月1日～平成21年11月30日）におけるわが国経済は、景気対策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、円高による輸出のマイナス影響、設備投資の減少、そして、雇用・所得環境の悪化に伴う個人消費の低迷等、デフレ基調の強まりと景気の長期低迷が懸念され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、在庫の価格調整が進んだことや、住宅ローン減税、低金利の後押しもあり、取引件数は前年を上回る水準で推移いたしました。（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11月まで9ヶ月連続で前年を上回り、11月には前年比22.2%増となっており、総じて当該市場の底打ち感を表しております。

このような経済・市場環境下、当社グループの主たる事業でありますリノベーションマンション販売において、実需層を対象に2,000万円台前半を中心とした物件販売が順調に推移いたしました。前期まで仕入調整を行った影響により販売件数が前年同期を下回り、また、低価格帯物件の販売に注力したことにより、売上高は前年同期に比べ減収となりました。しかしながら、市場の安定した需要に支えられ、当初想定を上回った販売件数及び販売価格となりました。

売上総利益につきましては、厳選した物件仕入や販売価格の底堅さもあり、粗利益率が前年同期に比べ大きく改善し、加えて棚卸評価損が、当該期間（6ヶ月）において1億8百万円（前年同期：6億84百万円）に止まりました。これらの結果、売上総利益が前年同期に比べ大きく伸びました。

販売費及び一般管理費は、前期までの抜本的な経営合理化策により、固定費が削減され損益分岐点を押し下げ、営業利益は黒字に転換いたしました。

また、好調な売れ行きを背景に、事業期間が更に短縮化し、総資産の圧縮（前年同期末比36.1%減）と共に、有利子負債が減少（同40.2%減）いたしました。その結果、営業外費用は、支払利息をはじめとする有利子負債コストの大幅な削減（前年同期比34.3%減）が図られ、経常利益、四半期純利益につきましても黒字転換を果たすことができました。

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139億18百万円（同30.2%減）と減収となりましたが、営業利益は7億85百万円（前年同期：営業損失1億82百万円）、経常利益は5億23百万円（同：経常損失6億17百万円）、四半期純利益は6億53百万円（同：四半期純損失7億65百万円）と大幅に利益改善いたしました。

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〔リノベーションマンション事業〕）

当事業部門におきまして、当該期間（6ヶ月）での物件販売による売上は、販売件数が558件（前年同期比19.2%減）、平均販売価格が2,182万円（同20.3%減）で推移したことにより、売上高は121億77百万円（同35.6%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2億21百万円（同3.6%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ベーションマンション販売の仲介手数料等により12百万円（同69.5%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124億11百万円（同35.3%減）、営業利益は8億10百万円（前年同期：営業損失94百万円）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9億97百万円（前年同期比306.8%増）と、前年同期に比べ増収となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、3億16百万円（同20.2%減）、その他収入売上は1億93百万円（同44.4%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高が15億7百万円（同94.2%増）、営業利益は1億81百万円（同16.9%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2四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が200億91百万円（前連結会計年度末比30億96百万円減）、負債が161億84百万円（同37億62百万円減）、純資産は39億7百万円（同6億66百万円増）となりました。

資産の主な減少要因は、堅調な物件販売によりたな卸資産が20億89百万円、本社売却等により有形固定資産が5億33百万円、現金及び預金が4億76百万円、それぞれ減少したこと等によるものであります。

負債の主な減少要因は、長期借入金が21億40百万円、1年内償還予定の社債が7億91百万円、1年内返済予定の長期借入金3億53百万円、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6億53百万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2四半期連結累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6億60百万円計上したこと、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20億89百万円を主な要因として22億86百万円の収入超過（前年同期は70億円の収入超過）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、固定資産の売却による収入6億51百万円等により、6億9百万円の収入超過（前年同期は7百万円の支出超過）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11億47百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出36億40百万円、社債の償還による支出8億36百万円となったことにより、34億8百万円の支出超過（前年同期は69億47百万円の支出超過）となりました。

以上により、当第2四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5億11百万円減少し4億39百万円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

最近の堅調な業績の動向を踏まえ、平成21年12月15日公表の「業績予想の修正及び配当予想の修正」において、平成22年5月期通期の業績予想を上方修正いたしております。

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2四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2四半期連結会計期間末 (平成21年11月30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	521,510	998,135
売掛金	30,256	28,476
販売用不動産	11,689,201	14,707,153
仕掛販売用不動産	2,126,980	1,193,057
原材料	—	5,000
前渡金	184,881	117,870
繰延税金資産	259,827	249,743
その他	125,877	114,856
貸倒引当金	△4,754	△9,017
流動資産合計	14,933,781	17,405,276
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,284,363	1,505,385
土地	2,961,909	3,270,732
その他（純額）	14,851	18,429
有形固定資産合計	4,261,124	4,794,547
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	5,358	6,573
無形固定資産合計	473,021	474,237
投資その他の資産		
投資有価証券	210,504	201,065
繰延税金資産	3,471	4,203
敷金及び保証金	82,045	159,094
その他	139,713	160,581
貸倒引当金	△11,724	△10,652
投資その他の資産合計	424,011	514,292
固定資産合計	5,158,157	5,783,077
資産合計	20,091,938	23,188,354

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年11月30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	290,048	304,648
短期借入金	6,269,053	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	5,246,468	5,599,832
未払法人税等	23,129	4,641
前受金	200,610	135,722
その他	358,900	724,457
流動負債合計	12,484,211	14,003,983
固定負債		
社債	250,000	295,000
長期借入金	2,902,423	5,042,447
その他	547,741	605,882
固定負債合計	3,700,164	5,943,330
負債合計	16,184,376	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	1,516,373	863,217
株主資本合計	3,897,527	3,244,370
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△370	△3,330
評価・換算差額等合計	△370	△3,330
新株予約権	10,404	—
純資産合計	3,907,562	3,241,040
負債純資産合計	20,091,938	23,188,354

(2) 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20年6月1日 至平成20年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
売上高	19,953,389	13,918,679
売上原価	18,556,258	11,926,066
売上総利益	1,397,131	1,992,612
販売費及び一般管理費	1,579,425	1,207,582
営業利益又は営業損失(△)	△182,294	785,030
営業外収益		
受取利息	1,229	204
受取配当金	2,295	2,329
違約金収入	10,200	11,821
受取和解金	—	10,086
受取保険金	3,824	432
持分法による投資利益	2,809	6,479
その他	6,088	5,749
営業外収益合計	26,447	37,103
営業外費用		
支払利息	369,271	261,042
支払手数料	79,507	33,763
その他	13,149	4,070
営業外費用合計	461,928	298,877
経常利益又は経常損失(△)	△617,776	523,256
特別利益		
固定資産売却益	247	148,557
貸倒引当金戻入額	2,164	5,731
その他	—	1,823
特別利益合計	2,412	156,112
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	9,567	—
その他	2,484	3,616
特別損失合計	100,101	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(△)	△715,465	660,631
法人税、住民税及び事業税	12,362	16,825
法人税等調整額	37,859	△9,350
法人税等合計	50,221	7,474
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△765,686	653,156

(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20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21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(△)	△715,465	660,631
減価償却費	38,498	33,263
株式報酬費用	—	10,404
繰延消費税等償却額	140	140
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△357	△3,190
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	5,381	—
受取利息及び受取配当金	△3,525	△2,534
支払利息	369,271	261,042
持分法による投資損益(△は益)	△2,809	△6,479
投資有価証券評価損益(△は益)	87,690	—
ゴルフ会員権評価損	1,252	14,668
固定資産売却損益(△は益)	△247	△148,557
固定資産処分損益(△は益)	358	453
売上債権の増減額(△は増加)	△1,402	△1,779
たな卸資産の増減額(△は増加)	7,653,306	2,089,028
前渡金の増減額(△は増加)	△70,961	△67,010
仕入債務の増減額(△は減少)	158,729	△14,599
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	3,741
未払消費税等の増減額(△は減少)	△12,204	△247,457
その他の資産の増減額(△は増加)	50,375	102,703
その他の負債の増減額(△は減少)	△194,558	△93,075
小計	7,363,472	2,591,393
利息及び配当金の受取額	4,185	2,534
利息の支払額	△368,015	△312,677
法人税等の還付額	628	5,601
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,000,270	2,286,851
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	△6,086	△35,000
固定資産の取得による支出	△1,596	△12,341
固定資産の売却による収入	—	651,786
貸付けによる支出	—	△10,890
貸付金の回収による収入	—	16,267
その他	345	△152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,337	609,668

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
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)	△4,512,055	△78,629
長期借入れによる収入	2,411,500	1,147,000
長期借入金の返済による支出	△4,600,599	△3,640,387
社債の償還による支出	△126,000	△836,000
配当金の支払額	△120,617	△128
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,947,772	△3,408,144
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	45,161	△511,624
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	1,232,652	439,476

- (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2四半期連結累計期間（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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	19,177,110	776,278	19,953,389	—	19,953,389
（2）セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	19,177,110	776,278	19,953,389	—	19,953,389
営業利益又は営業損失（△）	△94,930	155,245	60,314	(242,608)	△182,294

当第2四半期連結累計期間（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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	12,411,207	1,507,472	13,918,679	—	13,918,679
（2）セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	12,411,207	1,507,472	13,918,679	—	13,918,679
営業利益	810,108	181,506	991,614	(206,584)	785,030

(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2四半期連結累計期間（平成20年6月1日～平成20年11月30日）及び当第2四半期連結累計期間（平成21年6月1日～平成21年11月30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2四半期連結累計期間（平成20年6月1日～平成20年11月30日）及び当第2四半期連結累計期間（平成21年6月1日～平成21年11月30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。