

## 平成22年5月期 第3四半期決算短信

平成22年4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22年4月13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3四半期の連結業績(平成21年6月1日～平成22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	%
22年5月期第3四半期	19,940	△26.1	1,110	—	720	—	849	—
21年5月期第3四半期	26,994	—	△787	—	△1,409	—	△1,798	—

	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3四半期	13,499.78	13,168.15
21年5月期第3四半期	△29,243.06	—

## (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3四半期	21,984	5,082	23.0	67,292.23
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3四半期 5,067百万円 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	—	15,808.47

(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3四半期	75,300株	21年5月期	61,500株
② 期末自己株式数	22年5月期第3四半期	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3四半期	62,896株	21年5月期第3四半期	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

(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。

(2) 平成22年1月の一般募集による新株式発行、及び2月のオーバーアロットメントによる売り出しに関連した第三者割当増資による新株式発行を行ったことで、発行済株式数は13,800株増加いたしました。これらを反映させて、平成22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を算定しております。

## 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3四半期連結累計期間（平成21年6月1日～平成22年2月28日）におけるわが国経済は、輸出関連を中心に企業収益が改善に向かうものの、雇用・所得環境の悪化に伴う個人消費の弱さ等、デフレの深刻化や景気低迷の長期化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、物件価格の割安感や住宅ローン減税、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22年2月まで12ヶ月連続で前年を上回って推移しており、市場の回復が底堅く活況を呈している状況となりました。

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ヴェックス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堅調に推移いたしました。販売件数は前年同期を下回り、売上高は減収となりましたものの、市場の安定した需要に支えられ、概ね想定どおりに推移いたしました。

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に加え、棚卸評価損が当該期間（9ヶ月）において1億52百万円（前年同期：15億30百万円）に止まったことにより、粗利益率が前年同期に比べ大きく改善いたしました。これらの結果、売上総利益は前年同期の約2倍に伸びました。

また、営業利益は、売上総利益の伸長に加え、前期の経営合理化策の実施以降、固定費の圧縮によるスリム経営が定着したことにより、大きく黒字転換いたしました。

加えて、事業期間の短縮化を促進したことで在庫水準が低く抑えられ、それに伴う有利子負債の削減が図られ、支払利息等の営業外費用は、前年同期に比べ大幅に減少（前年同期比30.7%減）しております。その結果、経常利益、四半期純利益につきましても、大きく黒字転換いたしました。

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199億40百万円（同26.1%減）の減収となりましたが、営業利益は11億10百万円（前年同期：営業損失7億87百万円）、経常利益は7億20百万円（同：経常損失14億9百万円）、四半期純利益は8億49百万円（同：四半期純損失17億98百万円）と大幅な利益改善をいたしました。

なお、当社グループの財務戦略として、これまで物件の早期売却によるたな卸資産の圧縮及び有利子負債の削減に努め、財務体質の健全化に注力してまいりました。そして、成長に向けた物件仕入能力の向上を図るべく、次の新たな財務戦略として、公募増資等を当第3四半期に実施いたしました（払込金額の総額10億41百万円）。これによりまして、自己資本比率は、前期末の14.0%から大幅に改善され23.0%となり、今後の成長に向けた積極的な仕入れを展開できる財務体質となりました。

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、当該期間（9ヶ月）での物件販売による売上は、販売件数が787件（前年同期比20.4%減）、平均販売価格が2,189万円（同15.1%減）で推移したことにより、売上高は172億33百万円（同32.4%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は3億23百万円（同1.0%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リノヴェックスマンション販売の仲介手数料等により17百万円（同69.8%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175億74百万円（同32.1%減）、営業利益は12億46百万円（前年同期：営業損失2億76百万円）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14億6百万円（前年同期比383.1%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4億51百万円（同24.3%減）、子会社株式会社インテリックス空間設計のリノベーション工事を主とするその他収入売上は5億7百万円（同135.7%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高が23億65百万円（同114.4%増）、営業利益は1億79百万円（前年同期：営業損失1億49百万円）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3四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が219億84百万円（前連結会計年度末比12億3百万円減）、負債が169億1百万円（同30億45百万円減）、純資産は50億82百万円（同18億41百万円増）となりました。

資産の主な減少要因は、現金及び預金が4億21百万円増加したものの、堅調な物件販売によりたな卸資産が12億55百万円、賃貸ビル（一部本社として使用）の売却等により有形固定資産が5億37百万円、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、短期借入金が12億56百万円増加したものの、長期借入金が23億8百万円、1年内返済予定の長期借入金が8億45百万円、1年内償還予定の社債が5億92百万円、その他の流動負債が3億68百万円、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、公募増資等による新株式の発行により10億41百万円増加し、加えて四半期純利益8億49百万円を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3四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8億57百万円計上したこと、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12億55百万円を主な要因として16億13百万円の収入超過（前年同期は74億37百万円の収入超過）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が2億70百万円あったものの、固定資産の売却による収入6億51百万円等があったことにより、3億40百万円の収入超過（前年同期は16百万円の支出超過）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の純増加額12億56百万円、長期借入れによる収入12億47百万円、そして株式の発行による収入10億30百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出44億1百万円、社債の償還による支出8億87百万円等により、18億3百万円の支出超過（前年同期は78億85百万円の支出超過）となりました。

以上により、当第3四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1億50百万円増加し11億1百万円となりました。

### 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第3四半期におきまして、業績は概ね予想通りに進捗しており、平成21年12月15日付の「業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」において公表しております、平成22年5月期通期の業績予想に変更はございません。

### 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3四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3四半期連結会計期間末 (平成22年2月28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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,419,495	998,135
売掛金	138,356	28,476
販売用不動産	12,450,996	14,707,153
仕掛販売用不動産	2,199,210	1,193,057
原材料	—	5,000
前渡金	177,708	117,870
繰延税金資産	243,923	249,743
その他	187,096	114,856
貸倒引当金	△4,411	△9,017
流動資産合計	16,812,376	17,405,276
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,281,440	1,505,385
土地	2,961,909	3,270,732
その他（純額）	13,625	18,429
有形固定資産合計	4,256,976	4,794,547
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,811	6,573
無形固定資産合計	472,474	474,237
投資その他の資産		
投資有価証券	212,111	201,065
繰延税金資産	4,203	4,203
敷金及び保証金	—	159,094
その他	238,362	160,581
貸倒引当金	△11,874	△10,652
投資その他の資産合計	442,802	514,292
固定資産合計	5,172,253	5,783,077
資産合計	21,984,630	23,188,354

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年2月28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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	486,918	304,648
短期借入金	7,604,386	6,347,682
1年内償還予定の社債	295,000	887,000
1年内返済予定の長期借入金	4,754,467	5,599,832
未払法人税等	11,862	4,641
前受金	126,221	135,722
その他	355,469	724,457
流動負債合計	13,634,324	14,003,983
固定負債		
社債	—	295,000
長期借入金	2,733,449	5,042,447
その他	533,864	605,882
固定負債合計	3,267,314	5,943,330
負債合計	16,901,638	19,947,313
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,656,688	1,136,152
資本剰余金	1,765,537	1,245,001
利益剰余金	1,650,799	863,217
株主資本合計	5,073,025	3,244,370
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△5,920	△3,330
評価・換算差額等合計	△5,920	△3,330
新株予約権	15,886	—
純資産合計	5,082,991	3,241,040
負債純資産合計	21,984,630	23,188,354

(2) 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20年6月1日 至平成21年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年6月1日 至平成22年2月28日)
売上高	26,994,715	19,940,501
売上原価	25,532,003	17,043,479
売上総利益	1,462,711	2,897,022
販売費及び一般管理費	2,250,109	1,786,697
営業利益又は営業損失(△)	△787,397	1,110,325
営業外収益		
受取利息	1,731	308
受取配当金	2,295	2,329
違約金収入	15,800	13,751
受取和解金	—	10,086
受取保険金	4,634	648
補助金収入	—	18,604
持分法による投資利益	5,389	13,635
その他	7,067	7,677
営業外収益合計	36,918	67,041
営業外費用		
支払利息	531,930	389,201
支払手数料	113,478	51,068
株式交付費	—	10,799
その他	13,873	6,141
営業外費用合計	659,281	457,211
経常利益又は経常損失(△)	△1,409,760	720,155
特別利益		
固定資産売却益	253	148,557
貸倒引当金戻入額	2,264	6,124
その他	—	1,823
特別利益合計	2,517	156,505
特別損失		
固定資産処分損	11,758	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	17,714	—
その他	3,084	3,700
特別損失合計	120,247	18,821
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(△)	△1,527,490	857,839
法人税、住民税及び事業税	35,680	2,936
法人税等調整額	235,277	5,820
法人税等合計	270,957	8,757
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,798,448	849,082

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年6月1日 至 平成21年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成22年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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(△)	△1,527,490	857,839
減価償却費	58,264	49,301
株式報酬費用	—	15,886
繰延消費税等償却額	210	140
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,351	△3,383
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	△4,026	△2,637
支払利息	531,930	389,201
株式交付費	—	10,799
持分法による投資損益(△は益)	△5,389	△13,635
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)	△253	△148,557
固定資産処分損益(△は益)	11,758	453
売上債権の増減額(△は増加)	△13,748	△109,879
たな卸資産の増減額(△は増加)	8,892,360	1,255,003
前渡金の増減額(△は増加)	△187	△59,837
仕入債務の増減額(△は減少)	87,277	182,270
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,457	△23,339
未払消費税等の増減額(△は減少)	△25,519	△253,426
その他の資産の増減額(△は増加)	39,462	81,052
その他の負債の増減額(△は減少)	△151,494	△185,553
小計	7,987,370	2,056,364
利息及び配当金の受取額	4,686	2,637
利息の支払額	△540,386	△446,948
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△14,509	1,697
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,437,161	1,613,749
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△6,086	△270,500
定期預金の払戻による収入	12,008	—
固定資産の取得による支出	△20,662	△25,984
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	—	16,720
出資金の払込による支出	—	△20,000
その他	△1,354	△152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,094	340,979



(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年6月1日 至 平成21年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成22年2月28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)	△5,112,930	1,256,704
長期借入れによる収入	3,041,500	1,247,000
長期借入金の返済による支出	△5,441,642	△4,401,362
社債の償還による支出	△252,000	△887,000
株式の発行による収入	—	1,030,394
配当金の支払額	△120,908	△49,605
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,885,980	△1,803,869
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△464,914	150,859
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	722,577	1,101,961

(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3四半期連結累計期間(自平成20年6月1日至平成21年2月28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	25,891,452	1,103,262	26,994,715	—	26,994,715
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	25,891,452	1,103,262	26,994,715	—	26,994,715
営業利益又は営業損失(△)	△276,043	△149,124	△425,168	(362,229)	△787,397

当第3四半期連結累計期間(自平成21年6月1日至平成22年2月28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	17,574,745	2,365,755	19,940,501	—	19,940,501
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	17,574,745	2,365,755	19,940,501	—	19,940,501
営業利益	1,246,852	179,790	1,426,643	(316,318)	1,110,325

(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3四半期連結累計期間(平成20年6月1日～平成21年2月28日)及び当第3四半期連結累計期間(平成21年6月1日～平成22年2月28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3四半期連結累計期間(平成20年6月1日～平成21年2月28日)及び当第3四半期連結累計期間(平成21年6月1日～平成22年2月28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

当社は、平成22年1月29日付で一般募集による増資、また、平成22年2月24日付で第三者割当増資の払込みを受けております。この結果、当第3四半期連結会計期間において、資本金及び資本準備金がそれぞれ520,536千円増加し、第3四半期連結会計期間末において資本金が1,656,688千円、資本剰余金が1,765,537千円となっております。