



## 平成29年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年1月10日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社インテリックス

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 平成29年1月13日 配当支払開始予定日 平成29年2月10日

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： 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成29年5月期第2四半期の連結業績（平成28年6月1日～平成28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		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	%
29年5月期第2四半期	18,884	△2.2	445	△56.7	223	△76.1	134	△78.3
28年5月期第2四半期	19,301	54.8	1,028	157.4	932	245.5	616	233.2

(注) 包括利益 29年5月期第2四半期 164百万円 (△73.5%) 28年5月期第2四半期 618百万円 (233.6%)

	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
29年5月期第2四半期	15.18	—
28年5月期第2四半期	69.83	—

### (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	%
29年5月期第2四半期	34,373	8,880	25.8
28年5月期	32,032	8,884	27.7

(参考) 自己資本 29年5月期第2四半期 8,857百万円 28年5月期 8,861百万円

### 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
28年5月期	—	16.00	—	19.00	35.00
29年5月期	—	16.00	—	—	—
29年5月期 (予想)	—	—	—	16.00	32.00

(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. 平成29年5月期の連結業績予想（平成28年6月1日～平成29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		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
通期	45,351	16.4	1,683	△4.3	1,150	△21.8	795	△18.7	90.11

(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 : 無
- 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）	29年5月期2Q	8,825,600株	28年5月期	8,825,600株
② 期末自己株式数	29年5月期2Q	109株	28年5月期	109株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年5月期2Q	8,825,491株	28年5月期2Q	8,825,565株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続が実施中であります。

※ 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って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あたっての注意事項等については、[添付資料]3ページ「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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
(4) 追加情報	3
3. 四半期連結財務諸表	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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

## 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2四半期連結累計期間(平成28年6月1日～平成28年11月30日)におけるわが国経済は、良好な企業収益を背景として景気は緩やかな回復基調にあるものの、個人消費の低迷が続いており、景気の先行きに不透明感が内在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(東日本レインズ)によりますと、この半年間で前年同期から6.8%増と堅調に推移しました。また、平均成約価格は、平成28年11月まで47カ月連続で前年同月を上回って推移しました。

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、重点方針である地方主要都市(5拠点)への積極展開が奏功し、同エリアでの販売件数は、当第2四半期累計で前年同期比で46.1%増加しました。一方で、首都圏エリア(2拠点)では、市場参入者が増加し競争が激しく、また市場価格が高止まりの状況となっており仕入環境が厳しいことから、同エリアでの販売件数は前年同期で9.4%の減少となりました。その結果、全社でのリノヴェックスマンションの販売件数は、前年同期比6.7%増の701件となりました。また、平均販売価格は、前年同期比1.4%増の2,397万円となり、同事業の物件販売による売上高は前年同期に比べ8.2%の増加となりました。そして、その他不動産事業においては、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの売上計上が、前期は上期であったのに対し、当期は下期に予定していること等により、当第2四半期の同事業における物件販売は、前年同期比61.6%の減少となりました。これらにより、連結での売上高は前年同期に比べ2.2%減となりました。

利益面におきましては、その他不動産の物件販売の減少に加え、リノヴェックスマンション販売の利益率の低下等により、営業利益が前年同期に比べ56.7%の減益となりました。

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188億84百万円(前年同期比2.2%減)となり、営業利益が4億45百万円(同56.7%減)、経常利益2億23百万円(同76.1%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益1億34百万円(同78.3%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701件(前年同期比44件増)、平均販売価格が2,397万円(同1.4%増)となり、物件販売の売上高は168億8百万円(同8.2%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は94百万円(同15.8%増)、その他収入売上が68百万円(同130.0%増)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、169億71百万円(同8.5%増)となりましたが、物件販売の利益率の低下等により営業利益は、4億79百万円(同25.2%減)となりました。

## (その他不動産事業)

当事業部門において、不動産小口化商品「アセットシェアリング」の引き渡しが、当第2四半期迄に無かったこと等により、当該事業の物件販売の売上高は11億30百万円と前年同期比で61.6%減となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は2億66百万円(同7.6%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等により5億15百万円(同11.0%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は19億12百万円(同47.7%減)、営業利益は2億18百万円(同65.1%減)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

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343億73百万円(前連結会計年度末比23億40百万円増)、負債が254億93百万円(同23億45百万円増)、純資産は88億80百万円(同4百万円減)となりました。

資産の主な増加要因は、現金及び預金が1億30百万円減少した一方で、たな卸資産が21億49百万円、有形固定資産が2億1百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

負債の主な増加要因は、未払法人税等が3億41百万円減少した一方で、短期借入金が11億7百万円、長期借入金が12億11百万円、社債が1億92百万円、固定負債のその他が1億10百万円それぞれ増加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、親会社株主に帰属する四半期純利益を1億34百万円計上した一方で、利益剰余金の配当により1億67百万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

平成29年5月期の通期連結業績予想につきましては、下期の業績寄与度が高いことを踏まえ、平成28年5月期決算短信の発表時(平成28年7月11日付)に開示しました内容に変更はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動  
該当事項はありません。

(2) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
該当事項はありません。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,755,427	4,624,583
売掛金	54,240	84,587
販売用不動産	14,097,830	16,388,209
仕掛販売用不動産	5,204,904	5,064,286
前渡金	407,660	460,832
繰延税金資産	128,156	101,913
その他	146,055	203,253
貸倒引当金	△945	△1,877
流動資産合計	24,793,330	26,925,788
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,414,575	2,671,430
土地	3,255,071	3,255,071
建設仮勘定	58,980	—
その他(純額)	22,369	26,470
有形固定資産合計	5,750,996	5,952,972
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	6,658	15,057
無形固定資産合計	474,321	482,721
投資その他の資産		
投資有価証券	319,350	237,163
繰延税金資産	20,941	12,672
その他	677,848	766,352
貸倒引当金	△3,831	△3,889
投資その他の資産合計	1,014,308	1,012,299
固定資産合計	7,239,626	7,447,992
資産合計	32,032,956	34,373,781

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成28年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	493,604	530,911
短期借入金	10,188,631	11,295,965
1年内償還予定の社債	95,000	155,000
1年内返済予定の長期借入金	1,296,851	1,377,735
未払法人税等	428,247	86,690
前受金	199,037	180,855
アフターサービス保証引当金	7,800	7,800
その他	603,191	507,183
流動負債合計	13,312,362	14,142,141
固定負債		
社債	220,000	412,500
長期借入金	9,216,764	10,428,627
その他	398,909	509,820
固定負債合計	9,835,674	11,350,948
負債合計	23,148,036	25,493,089
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,209,368	2,209,368
資本剰余金	2,422,696	2,422,696
利益剰余金	4,290,886	4,257,215
自己株式	△115	△115
株主資本合計	8,922,836	8,889,165
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△58,147	△28,957
繰延ヘッジ損益	△3,088	△2,253
その他の包括利益累計額合計	△61,236	△31,211
新株予約権	23,320	22,737
純資産合計	8,884,919	8,880,691
負債純資産合計	32,032,956	34,373,781

(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27年6月1日 至平成27年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)
売上高	19,301,342	18,884,220
売上原価	16,409,553	16,528,477
売上総利益	2,891,788	2,355,742
販売費及び一般管理費	1,863,233	1,910,368
営業利益	1,028,554	445,374
営業外収益		
受取利息	209	123
受取配当金	2,301	5,707
投資有価証券売却益	12,140	—
違約金収入	63,896	4,539
業務受託料	3,300	800
補助金収入	56,198	15,676
その他	8,275	7,993
営業外収益合計	146,320	34,840
営業外費用		
支払利息	162,987	176,424
支払手数料	27,770	39,367
投資有価証券売却損	—	30,701
その他	51,259	10,577
営業外費用合計	242,016	257,071
経常利益	932,859	223,144
特別利益		
新株予約権戻入益	—	583
特別利益合計	—	583
特別損失		
固定資産処分損	824	1,153
特別損失合計	824	1,153
税金等調整前四半期純利益	932,034	222,573
法人税、住民税及び事業税	328,084	62,314
法人税等調整額	△12,309	26,244
法人税等合計	315,775	88,559
四半期純利益	616,259	134,013
親会社株主に帰属する四半期純利益	616,259	134,013



(四半期連結包括利益計算書)  
(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27年6月1日 至 平成27年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)
四半期純利益	616,259	134,013
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,798	29,189
繰延ヘッジ損益	455	835
その他の包括利益合計	2,253	30,025
四半期包括利益	618,512	164,038
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	618,512	164,038
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(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27年6月1日 至平成27年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30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	932,034	222,573
減価償却費	79,934	93,361
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,370	990
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	483	—
受取利息及び受取配当金	△2,510	△5,831
投資有価証券売却損益(△は益)	△12,140	30,701
支払利息	162,987	176,424
為替差損益(△は益)	12	△20
新株予約権戻入益	—	△583
固定資産処分損益(△は益)	824	1,153
売上債権の増減額(△は増加)	△1,022	△30,346
たな卸資産の増減額(△は増加)	△565,993	△2,149,760
前渡金の増減額(△は増加)	246,648	△53,171
仕入債務の増減額(△は減少)	△46,431	37,307
その他の資産の増減額(△は増加)	157,811	△80,445
その他の負債の増減額(△は減少)	△41,901	△4,621
小計	912,107	△1,762,269
利息及び配当金の受取額	2,510	5,831
利息の支払額	△184,967	△172,419
法人税等の支払額	△60,572	△406,030
営業活動によるキャッシュ・フロー	669,078	△2,334,887
<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	△155,204	△112,206
定期預金の払戻による収入	3,602	116,000
固定資産の取得による支出	△314,890	△302,461
投資有価証券の取得による支出	△320,706	—
投資有価証券の売却による収入	247,418	88,584
その他	54	219
投資活動によるキャッシュ・フロー	△539,725	△209,863
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,500,693	1,107,334
長期借入れによる収入	2,809,100	3,594,800
長期借入金の返済による支出	△2,747,788	△2,302,053
社債の発行による収入	—	300,000
社債の償還による支出	△47,500	△47,500
配当金の支払額	△87,943	△166,048
その他	△2,703	△630
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,423,857	2,485,901
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,553,210	△58,849
現金及び現金同等物の期首残高	2,521,093	4,111,810
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,074,304	4,052,960

(4) 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

- I 前第2四半期連結累計期間(自平成27年6月1日至平成27年11月30日)  
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 2
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	15,645,915	3,655,426	19,301,342	—	19,301,342
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	15,645,915	3,655,426	19,301,342	—	19,301,342
セグメント利益	640,975	626,003	1,266,978	△238,423	1,028,554

(注) 1. セグメント利益の調整額△238,423千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

- II 当第2四半期連結累計期間(自平成28年6月1日至平成28年11月30日)  
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 2
	中古マンション 再生流通事業	その他 不動産事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,971,910	1,912,310	18,884,220	—	18,884,220
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,971,910	1,912,310	18,884,220	—	18,884,220
セグメント利益	479,756	218,389	698,146	△252,771	445,374

(注) 1. セグメント利益の調整額△252,771千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。