



## 2019年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年1月11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 2019年1月11日 配当支払開始予定日 2019年2月8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. 2019年5月期第2四半期の連結業績（2018年6月1日～2018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	%
2019年5月期第2四半期	16,682	△24.9	369	△45.9	199	△61.5	117	△64.4
2018年5月期第2四半期	22,218	17.7	682	53.2	517	132.1	331	147.0

(注) 包括利益 2019年5月期第2四半期 116百万円 (△67.7%) 2018年5月期第2四半期 361百万円 (120.4%)

	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
2019年5月期第2四半期	13.18	13.14
2018年5月期第2四半期	37.45	37.22

#### (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	%
2019年5月期第2四半期	35,191	10,103	28.7
2018年5月期	31,997	10,138	31.6

(参考) 自己資本 2019年5月期第2四半期 10,086百万円 2018年5月期 10,121百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2018年5月期に係る総資産及び自己資本比率については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

### 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
2018年5月期	—	17.00	—	17.00	34.00
2019年5月期	—	17.00	—	—	—
2019年5月期(予想)	—	—	—	17.00	34.00

(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. 2019年5月期の連結業績予想（2018年6月1日～2019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	44,640	2.6	1,703	9.2	1,311	4.6	879	9.5	98.44

(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）	2019年5月期2Q	8,932,100株	2018年5月期	8,931,900株
② 期末自己株式数	2019年5月期2Q	109株	2018年5月期	109株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年5月期2Q	8,931,808株	2018年5月期2Q	8,838,440株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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条件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、[添付資料]P.3「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	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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)	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(2018年6月1日～2018年11月30日)におけるわが国経済は、豪雨や地震等の自然災害による影響があったものの、堅調な企業収益や良好な雇用・所得環境を背景に、総じて回復基調が持続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によりますと、当第2四半期において前年同期を1.1%上回って推移し、また、平均成約価格は、2013年1月から2018年11月まで71カ月連続で前年同月を上回りました。

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、前期は、長期保有の不採算物件の売却を進めるとともに、採算性をより重視した仕入を行ってまいりました。その結果、当期において、物件あたりの利益率は改善しましたが、在庫数が低水準で推移したことと販売が想定よりも伸びなかったことにより、販売件数は前年同期に比べ28.4%減の565件となりました。

また、その他不動産事業では、中長期的な視点で多様な事業ポートフォリオを構築し収益の安定成長を図るため、不動産ソリューション事業分野において人員増強を図りながら業容の拡大に努めました。当該事業分野として、まず、不動産を小口化して共同で保有する資産商品を提供するアセットシェアリング事業において、当期に「アセットシェアリング京町家再生I」(完売)と「アセットシェアリング北千住駅前」(一部)を組成しました。2018年10月からは、ホテル&レジデンス「モンタン博多」を投資対象とした「アセットシェアリング博多」の販売を開始しました。次に、2017年よりスタートしたリースバック事業においては、住み続けながら所有物件を売却できるシステム「安住売却(あんばい)」を提供し、テレビCM等の広告媒体や大手不動産仲介会社等との連携により着実に物件取得を進めており、賃貸収入と中長期的な販売物件としての収益寄与を想定した事業展開に注力しております。

以上のような取り組みによりまして、当第2四半期連結累計期間における業績は、売上高が166億82百万円(前年同期比24.9%減)となり、営業利益が3億69百万円(同45.9%減)、経常利益が1億99百万円(同61.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益が1億17百万円(同64.4%減)となりました。

セグメントの経営成績は、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565件(前年同期比224件減)、平均販売価格が2,427万円(同1.4%増)となり、物件販売の売上高は137億14百万円(同27.4%減)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は91百万円(同3.1%増)、その他収入売上が11百万円(同53.6%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は、138億17百万円(同27.3%減)となり、営業利益は、3億53百万円(同43.8%減)となりました。

#### (その他不動産事業)

当事業部門における物件販売の売上高は、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売により4億31百万円、その他不動産により12億43百万円をそれぞれ計上し、合計で前年同期比25.2%減の16億75百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、リースバック物件の増加もあり3億62百万円(前年同期比19.8%増)となりました。加えて、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、モンタン博多のホテル運営収益等により8億27百万円(同23.6%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は28億65百万円(同10.8%減)、営業利益は2億94百万円(同3.2%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351億91百万円(前連結会計年度末比31億94百万円増)、負債が250億88百万円(同32億29百万円増)、純資産は101億3百万円(同35百万円減)となりました。

資産の主な増加要因は、現金及び預金が14億72百万円減少した一方で、たな卸資産が24億90百万円、有形固定資産が18億81百万円、投資その他の資産が1億59百万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1億93百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が14億91百万円、長期借入金が19億20百万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1億17百万円計上した一方で、利益剰余金の配当により1億51百万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

2019年5月期通期の連結業績予想は、とりわけ第4四半期に売上高及び利益が伸長する計画となっているため、2018年5月期決算短信の発表時(2018年7月12日付)に開示しました内容に変更はございません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,846,830	4,374,789
売掛金	99,646	143,748
販売用不動産	13,683,780	16,086,500
仕掛販売用不動産	3,649,385	3,736,713
前渡金	311,740	287,704
その他	245,992	316,453
貸倒引当金	△103	△771
流動資産合計	23,837,271	24,945,139
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,844,982	2,355,182
土地	3,823,118	6,182,274
建設仮勘定	64,572	89,012
その他(純額)	62,870	50,655
有形固定資産合計	6,795,543	8,677,125
無形固定資産		
借地権	467,663	492,966
その他	19,248	39,909
無形固定資産合計	486,911	532,875
投資その他の資産		
投資有価証券	361,915	462,771
繰延税金資産	117,809	88,283
その他	403,627	491,728
貸倒引当金	△5,809	△6,085
投資その他の資産合計	877,543	1,036,698
固定資産合計	8,159,998	10,246,699
資産合計	31,997,270	35,191,839

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	463,609	533,502
短期借入金	8,675,886	8,873,472
1年内償還予定の社債	240,000	240,000
1年内返済予定の長期借入金	1,671,469	3,162,524
未払法人税等	249,546	55,850
前受金	147,851	160,999
アフターサービス保証引当金	19,829	22,455
その他	864,218	625,066
流動負債合計	12,332,410	13,673,870
固定負債		
社債	680,000	560,000
長期借入金	8,378,593	10,299,504
その他	468,047	555,321
固定負債合計	9,526,640	11,414,825
負債合計	21,859,051	25,088,696
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,695	2,253,779
資本剰余金	2,467,023	2,467,106
利益剰余金	5,383,871	5,349,718
自己株式	△115	△115
株主資本合計	10,104,475	10,070,489
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,969	16,599
繰延ヘッジ損益	△1,265	△975
その他の包括利益累計額合計	16,703	15,624
新株予約権	17,039	17,028
純資産合計	10,138,218	10,103,142
負債純資産合計	31,997,270	35,191,839

(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 2017年6月1日 至 2017年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
売上高	22,218,207	16,682,550
売上原価	19,506,092	14,285,225
売上総利益	2,712,115	2,397,324
販売費及び一般管理費	2,029,845	2,028,179
営業利益	682,269	369,145
営業外収益		
受取利息	851	3,062
受取配当金	4,116	2,396
投資有価証券売却益	2,401	—
違約金収入	4,491	6,360
業務受託料	300	300
受取手数料	1,551	2,379
その他	10,820	5,920
営業外収益合計	24,533	20,418
営業外費用		
支払利息	156,551	134,261
支払手数料	29,425	49,398
その他	2,940	6,332
営業外費用合計	188,918	189,992
経常利益	517,884	199,570
特別利益		
固定資産売却益	125	4,461
特別利益合計	125	4,461
特別損失		
固定資産処分損	418	5
特別損失合計	418	5
税金等調整前四半期純利益	517,591	204,027
法人税、住民税及び事業税	173,896	56,336
法人税等調整額	12,663	30,003
法人税等合計	186,559	86,339
四半期純利益	331,031	117,687
親会社株主に帰属する四半期純利益	331,031	117,687



(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 2017年6月1日 至 2017年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
四半期純利益	331,031	117,687
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30,114	△1,369
繰延ヘッジ損益	400	290
その他の包括利益合計	30,514	△1,079
四半期包括利益	361,546	116,607
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	361,546	116,607
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 2017年6月1日 至 2017年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018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	517,591	204,027
減価償却費	111,882	140,672
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△198	943
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	4,357	2,626
受取利息及び受取配当金	△4,967	△5,458
投資有価証券売却損益(△は益)	△2,401	—
支払利息	156,551	134,261
為替差損益(△は益)	△16	—
固定資産処分損益(△は益)	293	△4,456
売上債権の増減額(△は増加)	△67,534	△44,102
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,543,737	△1,049,758
前渡金の増減額(△は増加)	73,208	24,035
仕入債務の増減額(△は減少)	△59,311	69,893
その他の資産の増減額(△は増加)	2,534	△193,612
その他の負債の増減額(△は減少)	△75,128	△144,370
小計	4,200,597	△865,299
利息及び配当金の受取額	4,851	5,382
利息の支払額	△135,443	△132,326
法人税等の支払額	△378,191	△261,601
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,691,813	△1,253,845
<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	△118,203	△100,503
定期預金の払戻による収入	12,000	70,045
固定資産の取得による支出	△772,706	△3,539,302
固定資産の売却による収入	—	37,157
投資有価証券の取得による支出	△100,622	△102,964
投資有価証券の売却による収入	185,286	—
貸付けによる支出	△109,900	—
貸付金の回収による収入	160,020	109,900
その他	255	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△743,869	△3,525,677
<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)	△4,267,591	197,586
長期借入れによる収入	2,719,700	5,148,150
長期借入金の返済による支出	△1,335,550	△1,736,183
社債の発行による収入	100,000	—
社債の償還による支出	△77,500	△120,000
リース債務の返済による支出	—	△1,980
新株予約権の行使による株式の発行による収入	41,002	156
配当金の支払額	△140,634	△150,704
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,960,574	3,337,024
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△12,630	△1,442,498
現金及び現金同等物の期首残高	4,592,862	5,203,391
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,580,231	3,760,893

(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)

I 前第2四半期連結累計期間(自2017年6月1日至2017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	19,006,062	3,212,145	22,218,207	—	22,218,207
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	19,006,062	3,212,145	22,218,207	—	22,218,207
セグメント利益	629,403	303,951	933,355	△251,085	682,269

(注)1. セグメント利益の調整額△251,085千円は、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2018年6月1日至2018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	13,817,066	2,865,483	16,682,550	—	16,682,550
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	13,817,066	2,865,483	16,682,550	—	16,682,550
セグメント利益	353,943	294,352	648,296	△279,151	369,145

(注)1. セグメント利益の調整額△279,151千円は、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。