



平成27年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年4月7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27年4月13日 配当支払開始予定日 —
 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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年5月期第3四半期の連結業績（平成26年6月1日～平成27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	%
27年5月期第3四半期	19,739	2.7	813	△26.7	601	△27.4	390	△37.0
26年5月期第3四半期	19,226	7.6	1,109	330.5	827	—	620	—

(注) 包括利益 27年5月期第3四半期 391百万円 (△36.6%) 26年5月期第3四半期 617百万円 (—%)

	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
27年5月期第3四半期	44.31	44.30
26年5月期第3四半期	82.64	81.69

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益につきましては、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(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	%
27年5月期第3四半期	24,426	8,056	33.0
26年5月期	19,963	7,868	39.4

(参考) 自己資本 27年5月期第3四半期 8,056百万円 26年5月期 7,864百万円

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
26年5月期	—	1,400.00	—	14.00	—
27年5月期	—	10.00	—	—	—
27年5月期(予想)	—	—	—	10.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、平成26年5月期末及び平成27年5月期(予想)の1株当たり配当金については、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

3. 平成27年5月期の連結業績予想（平成26年6月1日～平成27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	27,259	3.3	1,215	△18.8	870	△23.6	557	△31.4	63.16

(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）	27年5月期3Q	8,825,600株	26年5月期	8,798,300株
② 期末自己株式数	27年5月期3Q	35株	26年5月期	35株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年5月期3Q	8,824,745株	26年5月期3Q	7,509,668株

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

※ 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	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. 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
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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(重要な後発事象)	8

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3四半期連結累計期間(平成26年6月1日～平成27年2月28日)におけるわが国経済は、個人消費が増税後の落ち込みから緩慢な回復となっているものの、円安・原油安を受けて企業収益は回復しており、総じて景気は持ち直しの方向となりました。

公益財団法人東日本不動産流通機構によりますと、首都圏の中古マンション市場における平均成約価格は、平成27年2月まで26カ月連続で前年同月を上回って推移したものの、成約件数は、大幅な伸びを示した前年からの反動もあり、当第3四半期累計期間(9カ月)において前年同期から9.3%減となりました。

このような状況下、当社グループでは重点方針として、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)の事業エリアを、これまでの首都圏に加え地方展開を積極的に推進いたしました。具体的には、前期において3店(札幌、大阪、福岡)、そして当期において2店(名古屋、仙台)を順次開設いたしました。地方展開を進める背景としましては、首都圏における市場拡大に伴い参入者が相次ぎ競争が激化し、仕入環境が厳しくなっている点、一方で、地方主要都市において築年数を重ねたマンションが増加してきている点を考慮し、地方エリアでの事業拡大を図るものであります。それにより、当第3四半期累計期間の仕入件数は、前年同期を54件上回る907件となりました。

売上面におきましては、その他不動産事業の物件販売が16億86百万円(前年同期比20.3%減)に止まったものの、リノヴェックスマンションの販売件数が804件で前年同期に比べ54件上回ったことにより、リノヴェックスマンション販売の売上高は170億28百万円(前年同期比5.3%増)となり、連結での売上高は前年同期に比べ2.7%増の197億39百万円となりました。

利益面におきましては、前期はリノヴェックスマンション販売が極めて好調であったため、粗利益率は通常時よりも高い水準で推移しました。一方、当期は、前期の反動と期初における消費税増税の影響もあり、リノヴェックスマンション販売の粗利益率は12.4%と前年同期に比べ1.7ポイント低くなっております。また、地方展開に伴う人件費等の先行コストの発生により販売費及び一般管理費が増加(同13.9%増)したことで、営業利益は前年同期に比べ低下いたしました。一方、財務体質の強化により金融機関からの融資条件が改善され、営業外費用が前年同期に比べ21.6%減と大きく圧縮することができました。

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197億39百万円(前年同期比2.7%増)となり、営業利益が8億13百万円(同26.7%減)、経常利益6億1百万円(同27.4%減)、四半期純利益3億90百万円(同37.0%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804件(前年同期比54件増)、平均販売価格が2,117万円(同1.8%減)となり、物件販売の売上高は170億28百万円(同5.3%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億35百万円(同17.7%減)、その他収入売上が54百万円(同211.3%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、172億18百万円(同5.3%増)となり、営業利益は、6億42百万円(同37.8%減)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門において、オフィスビル等の物件販売による売上高は16億86百万円(前年同期比20.3%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3億40百万円(同9.6%増)、その他収入売上は、リノベーション内装請負事業等により4億93百万円(同9.9%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は25億20百万円(同12.4%減)、営業利益は4億69百万円(同28.5%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(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244億26百万円(前連結会計年度末比44億62百万円増)、負債が163億69百万円(同42億74百万円増)、純資産は80億56百万円(同1億88百万円増)となりました。

資産の主な増加要因は、現金及び預金が3億85百万円減少したものの、たな卸資産が35億38百万円、有形固定資産が9億60百万円、投資その他の資産が1億62百万円、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3億63百万円減少したものの、短期借入金が13億13百万円、1年内返済予定の長期借入金が11億2百万円、長期借入金が22億4百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、利益剰余金の配当による2億11百万円の減少があった一方で、四半期純利益の計上による3億90百万円の増加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27年5月期通期の連結業績予想につきましては、平成26年5月期決算短信の発表時(平成26年7月14日付)に公表いたしました業績予想から変更はございません。

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。

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26年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,370,127	2,984,612
売掛金	39,011	64,797
販売用不動産	8,274,737	10,948,512
仕掛販売用不動産	3,370,580	4,235,682
前渡金	163,423	293,504
繰延税金資産	120,284	65,360
その他	169,937	251,948
貸倒引当金	△1,617	△374
流動資産合計	15,506,484	18,844,045
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,143,071	1,774,554
土地	2,214,056	2,493,094
その他(純額)	41,029	91,018
有形固定資産合計	3,398,157	4,358,668
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	3,881	6,030
無形固定資産合計	471,544	473,694
投資その他の資産		
投資有価証券	159,640	194,500
繰延税金資産	7,669	15,921
その他	436,236	544,379
貸倒引当金	△15,887	△4,793
投資その他の資産合計	587,658	750,007
固定資産合計	4,457,360	5,582,369
資産合計	19,963,845	24,426,415

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成26年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	584,615	585,382
短期借入金	6,642,958	7,956,857
1年内償還予定の社債	35,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	1,024,861	2,127,658
未払法人税等	363,990	52
前受金	81,891	152,163
アフターサービス保証引当金	11,061	11,255
その他	404,370	400,408
流動負債合計	9,148,748	11,268,776
固定負債		
社債	110,000	75,000
長期借入金	2,435,501	4,640,368
その他	401,037	385,702
固定負債合計	2,946,538	5,101,070
負債合計	12,095,287	16,369,846
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,203,138	2,209,368
資本剰余金	2,416,466	2,422,696
利益剰余金	3,258,052	3,437,604
自己株式	△37	△37
株主資本合計	7,877,620	8,069,632
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△12,440	△12,545
繰延ヘッジ損益	△1,020	△518
その他の包括利益累計額合計	△13,460	△13,063
新株予約権	4,397	-
純資産合計	7,868,557	8,056,568
負債純資産合計	19,963,845	24,426,415

(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25年6月1日 至平成26年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年6月1日 至平成27年2月28日)
売上高	19,226,966	19,739,101
売上原価	16,266,024	16,816,249
売上総利益	2,960,941	2,922,852
販売費及び一般管理費	1,851,322	2,109,343
営業利益	1,109,619	813,509
営業外収益		
受取利息	188	472
受取配当金	2,161	3,220
違約金収入	5,450	5,142
業務受託料	4,050	4,050
投資有価証券売却益	6,951	1,481
その他	5,149	12,837
営業外収益合計	23,950	27,203
営業外費用		
支払利息	226,724	189,578
支払手数料	64,305	40,221
株式交付費	10,288	-
その他	4,355	9,841
営業外費用合計	305,673	239,641
経常利益	827,896	601,071
特別利益		
固定資産売却益	135,323	-
新株予約権戻入益	233	155
特別利益合計	135,556	155
特別損失		
固定資産処分損	1,499	20,257
ゴルフ会員権評価損	-	5,700
特別損失合計	1,499	25,957
税金等調整前四半期純利益	961,953	575,269
法人税、住民税及び事業税	229,050	135,988
法人税等調整額	112,286	48,296
法人税等合計	341,337	184,285
少数株主損益調整前四半期純利益	620,616	390,983
四半期純利益	620,616	390,983

(四半期連結包括利益計算書)
(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25年6月1日 至 平成26年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年6月1日 至 平成27年2月28日)
少数株主損益調整前四半期純利益	620,616	390,983
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,202	△104
繰延ヘッジ損益	△133	501
その他の包括利益合計	△3,336	396
四半期包括利益	617,279	391,380
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	617,279	391,380
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 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。

(重要な後発事象)

当社は、平成27年3月27日開催の取締役会において子会社の設立を決議し、平成27年4月1日に次の通り子会社を設立いたしました。

1. 子会社設立の理由

当社は、中古マンションをリノベーションして販売する「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)」を主たる事業としておりますが、オフィスビルやマンション等のアセット物件による不動産賃貸事業も展開しております。この程、アセット物件の今後の増加に対応するべく、賃貸管理業務を行う子会社を設立し、当該業務を当社から移管することといたしました。

加えて、アセット関連ビジネスの新たな展開といたしまして、不動産特定共同事業法(不特法)を活用した不動産小口化商品の販売事業を開始いたします。それに伴い、不動産の管理業務の拡充が求められるため、当該子会社はその機能を担っていくことを目的としております。

2. 子会社の概要

(1) 名称	株式会社インテリックスプロパティ
(2) 所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
(3) 代表者の役職、氏名	代表取締役 兵頭 剛
(4) 事業内容	不動産管理事業
(5) 資本金	10,000千円
(6) 設立年月日	平成27年4月1日
(7) 決算期	5月31日
(8) 大株主及び持分比率	株式会社インテリックス 100%