



平成28年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年10月6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) 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10月8日 配当支払開始予定日 ー
 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28年5月期第1四半期の連結業績（平成27年6月1日～平成27年8月31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	%
28年5月期第1四半期	8,925	51.2	467	244.8	422	418.8	277	254.2
27年5月期第1四半期	5,902	△10.4	135	△61.5	81	△69.2	78	△50.1

(注) 包括利益 28年5月期第1四半期 288百万円 (248.0%) 27年5月期第1四半期 82百万円 (△45.1%)

	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
28年5月期第1四半期	31.44	—
27年5月期第1四半期	8.88	8.88

(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	%
28年5月期第1四半期	27,359	8,366	30.6
27年5月期	27,165	8,166	30.1

(参考) 自己資本 28年5月期第1四半期 8,366百万円 27年5月期 8,166百万円

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
27年5月期	—	10.00	—	10.00	20.00
28年5月期	—	—	—	—	—
28年5月期(予想)	—	12.00	—	12.00	24.00

(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28年5月期の連結業績予想（平成27年6月1日～平成28年5月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	17,300	38.8	716	79.2	509	88.8	341	84.9	38.75
通期	36,520	31.6	1,443	36.7	1,005	34.9	669	34.9	75.80

(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 : 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料3ページ「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項」（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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）	28年5月期1Q	8,825,600株	27年5月期	8,825,600株
② 期末自己株式数	28年5月期1Q	35株	27年5月期	35株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年5月期1Q	8,825,565株	27年5月期1Q	8,823,131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
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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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

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1四半期連結累計期間(平成27年6月1日～平成27年8月31日)におけるわが国経済は、個人消費や輸出の低迷により足踏み状態がみられたものの、消費者マインドの底堅さや良好な企業収益を背景に、総じて景気は緩やかな回復基調となりました。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、公益財団法人東日本不動産流通機構によりますと、当四半期において前年同期から11.7%増となりました。また、平均成約価格は、今年8月まで32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、前期までに開設してきた地方拠点での販売が寄与し、リノヴェックスマンションの当四半期における販売件数は、301件と前年同期を52件上回りました。これにより、当該売上高は、前年同期から37.7%の増加となりました。加えて、その他不動産事業において、一棟もの物件の売却を行いました。さらに、新事業であります不動産小口化商品販売を行うアセットシェアリング事業において、第1弾「アセットシェアリング原宿」の売却が完了したことにより、連結での売上高は前年同期から51.2%伸張いたしました。

利益面におきましては、リノヴェックスマンション販売の粗利益率が12.3%と前年同期を0.9ポイント上回り、加えて、アセットシェアリング事業が収益を押し上げたこと等によりまして、営業利益が前年同期に比べ大きく増加いたしました。

以上によりまして、当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高が89億25百万円(前年同期比51.2%増)となり、営業利益が4億67百万円(同244.8%増)、経常利益4億22百万円(同418.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益2億77百万円(同254.2%増)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301件(前年同期比52件増)、平均販売価格が2,382万円(同13.9%増)となり、物件販売の売上高は71億71百万円(同37.7%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は39百万円(同15.6%減)、その他収入売上が11百万円(63.7%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、72億23百万円(同36.6%増)となり、営業利益は、2億53百万円(同64.3%増)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門において、一棟もの物件や「アセットシェアリング原宿」の売却(7億71百万円の売上)により、物件販売の売上高は13億60百万円(前年同期比294.6%増)と大きく増加しました。また、その他不動産による賃貸収入売上は1億27百万円(同23.7%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の増加等により2億14百万円(同27.5%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は17億2百万円(同176.4%増)、営業利益は3億30百万円(同304.8%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1四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が273億59百万円(前連結会計年度末比1億94百万円増)、負債が189億93百万円(同5百万円減)、純資産は83億66百万円(同1億99百万円増)となりました。

資産の主な増加要因は、その他流動資産が1億7百万円、繰延税金資産が41百万円それぞれ減少したものの、現金及び預金が3億48百万円、たな卸資産が24百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

負債の主な減少要因は、短期借入金5億7百万円、1年内返済予定の長期借入金が2億円それぞれ増加したものの、長期借入金5億96百万円、その他流動負債が1億8百万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、利益剰余金の配当により88百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を2億77百万円計上し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28年5月期の連結業績予想につきましては、平成27年5月期決算短信の発表時(平成27年7月10日付)に開示しました内容に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
(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を当第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年 5 月 31 日)	当第 1 四半期連結会計期間 (平成27年 8 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,035,291	3,383,395
売掛金	60,361	41,062
販売用不動産	12,335,334	12,478,300
仕掛販売用不動産	5,011,289	4,892,945
前渡金	586,174	587,731
繰延税金資産	124,754	84,083
その他	274,128	166,245
貸倒引当金	△717	△337
流動資産合計	21,426,617	21,633,428
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	2,084,931	2,060,485
土地	2,360,968	2,360,968
建設仮勘定	4,060	—
その他 (純額)	32,777	28,677
有形固定資産合計	4,482,737	4,450,131
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	6,795	6,394
無形固定資産合計	474,458	474,057
投資その他の資産		
投資有価証券	206,092	209,171
繰延税金資産	9,972	9,089
その他	569,261	587,938
貸倒引当金	△4,007	△3,905
投資その他の資産合計	781,319	802,293
固定資産合計	5,738,516	5,726,482
資産合計	27,165,133	27,359,911

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	484,780	435,071
短期借入金	9,027,670	9,535,037
1年内償還予定の社債	95,000	95,000
1年内返済予定の長期借入金	2,402,106	2,602,696
未払法人税等	72,370	113,808
前受金	170,063	170,353
アフターサービス保証引当金	7,444	7,927
その他	552,747	444,536
流動負債合計	12,812,182	13,404,429
固定負債		
社債	315,000	297,500
長期借入金	5,493,085	4,896,227
繰延税金負債	—	1,343
その他	378,042	393,648
固定負債合計	6,186,127	5,588,718
負債合計	18,998,309	18,993,148
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	3,542,596	3,731,849
自己株式	△37	△37
株主資本合計	8,174,623	8,363,876
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△5,031	5,002
繰延ヘッジ損益	△2,768	△2,116
その他の包括利益累計額合計	△7,799	2,885
純資産合計	8,166,823	8,366,762
負債純資産合計	27,165,133	27,359,911

(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1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年6月1日 至平成26年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年6月1日 至平成27年8月31日)
売上高	5,902,566	8,925,996
売上原価	5,128,825	7,558,724
売上総利益	773,741	1,367,271
販売費及び一般管理費	638,226	900,068
営業利益	135,514	467,202
営業外収益		
受取利息	208	174
受取配当金	2,391	2,301
違約金収入	2,100	12,578
業務受託料	1,350	1,550
投資有価証券売却益	3,671	—
補助金収入	—	29,440
その他	2,819	3,262
営業外収益合計	12,541	49,306
営業外費用		
支払利息	59,523	81,402
支払手数料	6,555	8,103
投資有価証券売却損	—	4,109
その他	626	848
営業外費用合計	66,706	94,463
経常利益	81,350	422,045
特別利益		
新株予約権戻入益	155	—
特別利益合計	155	—
特別損失		
固定資産処分損	212	—
特別損失合計	212	—
税金等調整前四半期純利益	81,293	422,045
法人税、住民税及び事業税	2,231	105,340
法人税等調整額	720	39,196
法人税等合計	2,952	144,537
四半期純利益	78,341	277,508
親会社株主に帰属する四半期純利益	78,341	277,508

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年6月1日 至平成26年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年6月1日 至平成27年8月31日)
四半期純利益	78,341	277,508
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,220	10,033
繰延ヘッジ損益	264	651
その他の包括利益合計	4,484	10,685
四半期包括利益	82,825	288,193
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	82,825	288,193
非支配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。