



平成28年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年1月12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28年1月14日 配当支払開始予定日 平成28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28年5月期第2四半期の連結業績（平成27年6月1日～平成27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 | % |
| 28年5月期第2四半期 | 19,301 | 54.8 | 1,028 | 157.4 | 932 | 245.5 | 616 | 233.2 |
| 27年5月期第2四半期 | 12,468 | △6.8 | 399 | △42.6 | 269 | △48.1 | 184 | △46.2 |

(注) 包括利益 28年5月期第2四半期 618百万円 (233.6%) 27年5月期第2四半期 185百万円 (△46.6%)

| | 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 |
| 28年5月期第2四半期 | 69.83 | — |
| 27年5月期第2四半期 | 20.96 | 20.95 |

(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2四半期 | 29,408 | 8,720 | 29.6 |
| 27年5月期 | 27,165 | 8,166 | 30.1 |

(参考) 自己資本 28年5月期第2四半期 8,697百万円 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 | — | 16.00 | — | — | — |
| 28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、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 | 38,420 | 38.4 | 1,755 | 66.2 | 1,429 | 91.7 | 943 | 90.3 | 106.92 |

(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2Q | 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2Q | 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2Q | 8,825,565株 | 27年5月期2Q | 8,824,342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27年6月1日～平成27年11月30日)におけるわが国経済は、良好な企業収益や所得の改善を背景として景気は緩やかな回復基調にあるものの、中国経済の成長減速等もあり一部力強さに欠ける状況となりました。

また、首都圏の中古マンション市場は、平均成約価格が平成27年11月まで35カ月連続で前年同月を上回って推移いたしました。こうした価格上昇局面におきましても、成約件数は、この半年間で前年同期から6.7%増と堅調に推移しました。

このような状況下、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第2四半期連結累計期間における販売件数は、657件と前年同期を119件(22.1%増)上回りました。また、販売価格が前年同期を12.0%上回って推移し、これらにより当該事業の物件販売による売上高は、前年同期から36.7%の増加となりました。加えて、その他不動産事業において、一棟ものオフィスビルやレジデンス等の売却の伸展が業績を押し上げました。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54.8%伸びました。

利益面におきましては、販売費及び一般管理費が、物件販売件数の増加や人員増に伴ない前年同期に比べ39.3%増となりましたが、リノヴェックスマンション販売による利益伸長や、その他不動産の売却、アセットシェアリング事業による収益の押し上げにより、営業利益が前年同期に比べ2.5倍と大きく増加いたしました。

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193億1百万円(前年同期比54.8%増)となり、営業利益が10億28百万円(同157.4%増)、経常利益9億32百万円(同245.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益6億16百万円(同233.2%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657件(前年同期比119件増)、平均販売価格が2,364万円(同12.0%増)となり、物件販売の売上高は155億34百万円(同36.7%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は82百万円(同11.5%減)、その他収入売上が29百万円(39.0%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、156億45百万円(同36.0%増)となり、営業利益は、6億40百万円(同46.3%増)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門において、一棟ものオフィスビルやレジデンス等の物件売却や、「アセットシェアリング原宿」の販売(7億71百万円の売上)により、物件販売の売上高は29億43百万円(前年同期比583.5%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2億47百万円(同16.7%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4億64百万円(同43.9%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は36億55百万円(同278.6%増)、営業利益は6億26百万円(同290.5%増)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294億8百万円(前連結会計年度末比22億43百万円増)、負債が206億88百万円(同16億89百万円増)、純資産は87億20百万円(同5億53百万円増)となりました。

資産の主な増加要因は、前渡金が2億46百万円、その他の流動資産が1億6百万円それぞれ減少したものの、現金及び預金が16億54百万円、たな卸資産が5億65百万円、有形固定資産が2億30百万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、1年内返済予定の長期借入金が4億67百万円減少した一方で、短期借入金15億円、長期借入金5億29百万円、未払法人税等2億75百万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6億16百万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月期の連結業績につきましては、当第2四半期までの業績の伸長を踏まえ、平成27年12月25日付けで「業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」を公表しております。

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2四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2四半期連結会計期間 (平成27年11月30日) |
|-----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 3,035,291 | 4,689,903 |
| 売掛金 | 60,361 | 61,383 |
| 販売用不動産 | 12,335,334 | 11,720,851 |
| 仕掛販売用不動産 | 5,011,289 | 6,191,766 |
| 前渡金 | 586,174 | 339,525 |
| 繰延税金資産 | 124,754 | 134,170 |
| その他 | 274,128 | 167,668 |
| 貸倒引当金 | △717 | △2,212 |
| 流動資産合計 | 21,426,617 | 23,303,056 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 2,084,931 | 2,140,825 |
| 土地 | 2,360,968 | 2,545,600 |
| 建設仮勘定 | 4,060 | — |
| その他(純額) | 32,777 | 27,110 |
| 有形固定資産合計 | 4,482,737 | 4,713,536 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 467,663 | 467,663 |
| その他 | 6,795 | 5,993 |
| 無形固定資産合計 | 474,458 | 473,656 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 206,092 | 292,798 |
| 繰延税金資産 | 9,972 | 13,198 |
| その他 | 569,261 | 616,284 |
| 貸倒引当金 | △4,007 | △3,882 |
| 投資その他の資産合計 | 781,319 | 918,398 |
| 固定資産合計 | 5,738,516 | 6,105,592 |
| 資産合計 | 27,165,133 | 29,408,649 |

(単位:千円)

| | 前連結会計年度 (平成27年5月31日) | 当第2四半期連結会計期間 (平成27年11月30日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 484,780 | 438,348 |
| 短期借入金 | 9,027,670 | 10,528,363 |
| 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 | 1,934,234 |
| 未払法人税等 | 72,370 | 347,570 |
| 前受金 | 170,063 | 151,634 |
| アフターサービス保証引当金 | 7,444 | 7,927 |
| その他 | 552,747 | 516,864 |
| 流動負債合計 | 12,812,182 | 14,019,943 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 315,000 | 267,500 |
| 長期借入金 | 5,493,085 | 6,022,268 |
| その他 | 378,042 | 378,536 |
| 固定負債合計 | 6,186,127 | 6,668,305 |
| 負債合計 | 18,998,309 | 20,688,248 |
| 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 | 4,070,599 |
| 自己株式 | △37 | △37 |
| 株主資本合計 | 8,174,623 | 8,702,626 |
| 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 | △3,232 |
| 繰延ヘッジ損益 | △2,768 | △2,313 |
| その他の包括利益累計額合計 | △7,799 | △5,545 |
| 新株予約権 | — | 23,320 |
| 純資産合計 | 8,166,823 | 8,720,400 |
| 負債純資産合計 | 27,165,133 | 29,408,649 |

(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26年6月1日 至平成26年11月30日) | 当第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) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 12,468,972 | 19,301,342 |
| 売上原価 | 10,732,155 | 16,409,553 |
| 売上総利益 | 1,736,816 | 2,891,788 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,337,151 | 1,863,233 |
| 営業利益 | 399,664 | 1,028,554 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 271 | 209 |
| 受取配当金 | 2,674 | 2,301 |
| 投資有価証券売却益 | 1,481 | 12,140 |
| 違約金収入 | 3,900 | 63,896 |
| 業務受託料 | 2,700 | 3,300 |
| 補助金収入 | — | 56,198 |
| その他 | 9,138 | 8,275 |
| 営業外収益合計 | 20,166 | 146,320 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 119,326 | 162,987 |
| 支払手数料 | 26,541 | 27,770 |
| その他 | 3,987 | 51,259 |
| 営業外費用合計 | 149,854 | 242,016 |
| 経常利益 | 269,975 | 932,859 |
| 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 | 20,257 | 824 |
| ゴルフ会員権評価損 | 5,700 | — |
| 特別損失合計 | 25,957 | 824 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 244,173 | 932,034 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 29,084 | 328,084 |
| 法人税等調整額 | 30,162 | △12,309 |
| 法人税等合計 | 59,247 | 315,775 |
| 四半期純利益 | 184,925 | 616,259 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 184,925 | 616,259 |

(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26年6月1日 至 平成26年11月30日) | 当第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) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 184,925 | 616,259 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 231 | 1,798 |
| 繰延ヘッジ損益 | 246 | 455 |
| その他の包括利益合計 | 477 | 2,253 |
| 四半期包括利益 | 185,403 | 618,512 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 185,403 | 618,512 |
| 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26年6月1日 至平成26年11月30日) | 当第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) |
|-------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 244,173 | 932,034 |
| 減価償却費 | 52,432 | 79,934 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | △11,770 | 1,370 |
| 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 | △2,946 | △2,510 |
| 投資有価証券売却損益(△は益) | △1,481 | △12,140 |
| 支払利息 | 119,326 | 162,987 |
| 為替差損益(△は益) | △1,218 | 12 |
| 新株予約権戻入益 | △155 | — |
| ゴルフ会員権評価損 | 5,700 | — |
| 固定資産処分損益(△は益) | 20,257 | 824 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | △11,184 | △1,022 |
| たな卸資産の増減額(△は増加) | △1,207,166 | △565,993 |
| 前渡金の増減額(△は増加) | △76,138 | 246,648 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | △474 | △46,431 |
| その他の資産の増減額(△は増加) | 42,505 | 157,811 |
| その他の負債の増減額(△は減少) | 29,558 | △41,901 |
| 小計 | △798,582 | 912,107 |
| 利息及び配当金の受取額 | 2,946 | 2,510 |
| 利息の支払額 | △126,590 | △184,967 |
| 法人税等の支払額 | △350,803 | △60,572 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △1,273,030 | 669,078 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 定期預金の預入による支出 | △137,803 | △155,204 |
| 定期預金の払戻による収入 | 173,000 | 3,602 |
| 固定資産の取得による支出 | △1,812,534 | △314,890 |
| 固定資産の売却による収入 | 600,692 | — |
| 投資有価証券の取得による支出 | △197,517 | △320,706 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 162,131 | 247,418 |
| その他 | △580 | 54 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,212,611 | △539,725 |
| 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) | 289,610 | 1,500,693 |
| 長期借入れによる収入 | 2,140,000 | 2,809,100 |
| 長期借入金の返済による支出 | △790,951 | △2,747,788 |
| 社債の償還による支出 | △17,500 | △47,500 |
| 配当金の支払額 | △122,115 | △87,943 |
| ストックオプションの行使による収入 | 8,217 | — |
| その他 | △3,784 | △2,703 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 1,503,475 | 1,423,857 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 1,038 | — |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △981,128 | 1,553,210 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 2,841,850 | 2,521,093 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 1,860,722 | 4,074,304 |

(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26年6月1日至平成26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 | 11,503,487 | 965,484 | 12,468,972 | — | 12,468,972 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 11,503,487 | 965,484 | 12,468,972 | — | 12,468,972 |
| セグメント利益 | 438,067 | 160,307 | 598,375 | △198,710 | 399,664 |

(注) 1. セグメント利益の調整額△198,710千円は、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。