



平成28年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28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28年4月14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3四半期の連結業績（平成27年6月1日～平成28年2月29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3四半期	26,563	34.6	1,150	41.4	965	60.6	629	61.1
27年5月期第3四半期	19,739	2.7	813	△26.7	601	△27.4	390	△37.0

(注) 包括利益 28年5月期第3四半期 585百万円 (49.6%) 27年5月期第3四半期 391百万円 (△36.6%)

	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3四半期	71.35	—
27年5月期第3四半期	44.31	44.30

(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3四半期	30,651	8,546	27.8
27年5月期	27,165	8,166	30.1

(参考) 自己資本 28年5月期第3四半期 8,522百万円 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

(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3Q	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3Q	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3Q	8,825,565株	27年5月期3Q	8,824,745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	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27年6月1日～平成28年2月29日)におけるわが国経済は、企業収益や雇用環境が底堅さを維持しているものの、年明け以降の円高・株安による消費マインドの低下や原油安、中国経済の不透明感も続いており、総じて景気の足踏み状態が長期化する状況となりました。

一方、首都圏の中古マンション市場は、平均成約価格が平成28年2月まで38ヵ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9ヵ月間で前年同期から6.6%増と堅調に推移いたしました。

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3四半期連結累計期間における販売件数は、943件と前年同期を139件(17.3%増)上回りました。また、販売価格も前年同期を10.0%上回っており、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29.1%の増加となりました。加えて、その他不動産事業において、一棟もののオフィスビルやレジデンス等の売却の伸張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、第一弾「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34.6%伸長いたしました。

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い前年同期に比べ26.6%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比41.4%増となりました。

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265億63百万円(前年同期比34.6%増)となり、営業利益が11億50百万円(同41.4%増)、経常利益9億65百万円(同60.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益6億29百万円(同61.1%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943件(前年同期比139件増)、平均販売価格が2,330万円(同10.0%増)となり、物件販売の売上高は219億77百万円(同29.1%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億34百万円(同1.1%減)、その他収入売上が51百万円(同5.8%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、221億63百万円(同28.7%増)となり、営業利益は、7億71百万円(同20.0%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33億34百万円(前年同期比97.7%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3億51百万円(同3.1%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7億15百万円(同45.0%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は44億円(同74.6%増)、営業利益は7億30百万円(同55.4%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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306億51百万円（前連結会計年度末比34億86百万円増）、負債が221億5百万円（同31億6百万円増）、純資産は85億46百万円（同3億79百万円増）となりました。

資産の主な増加要因は、前渡金が2億58百万円、その他の流動資産が1億10百万円それぞれ減少したものの、現金及び預金が11億25百万円、たな卸資産が22億58百万円、有形固定資産が2億56百万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12億80百万円、その他流動負債が1億98百万円減少した一方で、短期借入金30億26百万円、長期借入金が13億87百万円、未払法人税等1億37百万円、前受金が1億22百万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2億29百万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6億29百万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月期通期の連結業績予想について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3四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3四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,035,291	4,161,114
売掛金	60,361	87,422
販売用不動産	12,335,334	13,695,011
仕掛販売用不動産	5,011,289	5,910,204
前渡金	586,174	327,863
繰延税金資産	124,754	93,334
その他	274,128	163,938
貸倒引当金	△717	△1,139
流動資産合計	21,426,617	24,437,749
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,084,931	2,105,609
土地	2,360,968	2,545,600
建設仮勘定	4,060	60,400
その他(純額)	32,777	27,495
有形固定資産合計	4,482,737	4,739,105
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	6,795	6,109
無形固定資産合計	474,458	473,772
投資その他の資産		
投資有価証券	206,092	330,762
繰延税金資産	9,972	28,349
その他	569,261	645,515
貸倒引当金	△4,007	△3,852
投資その他の資産合計	781,319	1,000,774
固定資産合計	5,738,516	6,213,653
資産合計	27,165,133	30,651,403

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	484,780	474,955
短期借入金	9,027,670	12,054,449
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	1,121,315
未払法人税等	72,370	210,143
前受金	170,063	292,212
アフターサービス保証引当金	7,444	7,927
その他	552,747	353,824
流動負債合計	12,812,182	14,609,827
固定負債		
社債	315,000	250,000
長期借入金	5,493,085	6,880,844
その他	378,042	364,588
固定負債合計	6,186,127	7,495,432
負債合計	18,998,309	22,105,259
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	3,942,870
自己株式	△37	△37
株主資本合計	8,174,623	8,574,897
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	△48,892
繰延ヘッジ損益	△2,768	△3,181
その他の包括利益累計額合計	△7,799	△52,074
新株予約権	—	23,320
純資産合計	8,166,823	8,546,143
負債純資産合計	27,165,133	30,651,403

(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26年6月1日 至平成27年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年6月1日 至平成28年2月29日)
売上高	19,739,101	26,563,653
売上原価	16,816,249	22,743,609
売上総利益	2,922,852	3,820,043
販売費及び一般管理費	2,109,343	2,669,388
営業利益	813,509	1,150,654
営業外収益		
受取利息	472	598
受取配当金	3,220	4,494
違約金収入	5,142	64,457
業務受託料	4,050	4,950
投資有価証券売却益	1,481	12,140
補助金収入	—	56,198
その他	12,837	16,597
営業外収益合計	27,203	159,437
営業外費用		
支払利息	189,578	246,478
支払手数料	40,221	41,284
その他	9,841	57,275
営業外費用合計	239,641	345,038
経常利益	601,071	965,054
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	575,269	964,229
法人税、住民税及び事業税	135,988	304,874
法人税等調整額	48,296	29,616
法人税等合計	184,285	334,490
四半期純利益	390,983	629,738
親会社株主に帰属する四半期純利益	390,983	629,738

(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26年6月1日 至 平成27年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年6月1日 至 平成28年2月29日)
四半期純利益	390,983	629,738
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△104	△43,861
繰延ヘッジ損益	501	△413
その他の包括利益合計	396	△44,274
四半期包括利益	391,380	585,464
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	391,380	585,464
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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。