



平成29年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年4月6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29年4月12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29年5月期第3四半期の連結業績（平成28年6月1日～平成29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		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	%
29年5月期第3四半期	28,102	5.8	971	△15.6	650	△32.6	423	△32.7
28年5月期第3四半期	26,563	34.6	1,150	41.4	965	60.6	629	61.1

(注) 包括利益 29年5月期第3四半期 476百万円 (△18.7%) 28年5月期第3四半期 585百万円 (49.6%)

	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
29年5月期第3四半期	47.99	ー
28年5月期第3四半期	71.35	ー

(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	%
29年5月期第3四半期	36,344	9,051	24.8
28年5月期	32,032	8,884	27.7

(参考) 自己資本 29年5月期第3四半期 9,028百万円 28年5月期 8,861百万円

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
28年5月期	ー	16.00	ー	19.00	35.00
29年5月期	ー	16.00	ー	ー	ー
29年5月期(予想)	ー	ー	ー	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29年5月期の連結業績予想（平成28年6月1日～平成29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	45,351	16.4	1,683	△4.3	1,150	△21.8	795	△18.7	90.11

(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）	29年5月期3Q	8,825,600株	28年5月期	8,825,600株
② 期末自己株式数	29年5月期3Q	109株	28年5月期	109株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年5月期3Q	8,825,491株	28年5月期3Q	8,825,565株

※ 四半期決算短信は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

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
(4) 追加情報	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28年6月1日～平成29年2月28日)におけるわが国経済は、個人消費が一進一退を続けているものの、企業収益や雇用環境が底堅さを維持しており、総じて緩やかに持ち直してい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(東日本レインズ)によりますと、この9ヵ月間で前年同期から6.8%増と堅調に推移いたしました。また、平均成約価格は、平成29年2月まで50ヵ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(リノベーションマンション事業)において、重点方針である地方主要都市(5拠点)への積極展開が奏功し、同エリアでの販売件数は、当第3四半期累計で前年同期比で32.7%増加しました。一方で、首都圏エリア(2拠点)では、市場参入者が増加し競争が激しく仕入環境が厳しいことから、同エリアでの販売件数は前年同期で6.1%の減少となりました。その結果、全社でのリノベーションマンションの販売件数は、前年同期比6.5%増の1,004件となりました。また、平均販売価格は、前年同期比3.2%増の2,405万円となり、同事業の物件販売による売上高は前年同期に比べ9.9%の増加となりました。一方で、その他不動産事業においては、不動産小口化商品の第2弾「アセットシェアリング横濱元町」が当年2月に完売となりました。これらの結果、当第3四半期連結累計期間におけるグループの売上高は前年同期に比べ5.8%増となりました。

利益面におきましては、リノベーションマンション販売の利益率低下により、同売上高の増加に比べ利益の伸びが少なかったものの、アセットシェアリング事業の収益寄与により、売上総利益は前年同期と同水準(前年同期比0.5%増)となりました。一方で、販売費及び一般管理費において、人員増強による人件費の増加に加え、アセットシェアリング事業の広告宣伝費をはじめとした販売費の増加等により、営業利益は、前年同期比15.6%減となりました。

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281億2百万円(前年同期比5.8%増)となり、営業利益が9億71百万円(同15.6%減)、経常利益6億50百万円(同32.6%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益4億23百万円(同32.7%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 [リノベーションマンション事業])

当事業部門において、リノベーションマンションの販売件数が1,004件(前年同期比61件増)、平均販売価格が2,405万円(同3.2%増)となり、物件販売の売上高は241億54百万円(同9.9%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億39百万円(同4.0%増)、その他収入売上が96百万円(同87.5%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、243億90百万円(同10.0%増)となり、営業利益は、6億28百万円(同18.5%減)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門において、不動産小口化商品「アセットシェアリング横濱元町」の売上計上があったものの、オフィスビル、レジデンス等の販売が前年同期に比べ減少したことによりまして、物件販売による売上高は24億84百万円(前年同期比25.5%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4億31百万円(同23.0%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7億95百万円(同11.2%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は37億11百万円(同15.6%減)、営業利益は7億7百万円(同3.2%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が363億44百万円(前連結会計年度末比43億11百万円増)、負債が272億92百万円(同41億44百万円増)、純資産は90億51百万円(同1億66百万円増)となりました。

資産の主な増加要因は、有形固定資産が5億57百万円減少した一方で、現金及び預金が2億42百万円、たな卸資産が44億76百万円、その他流動資産が1億27百万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3億14百万円減少した一方で、短期借入金が33億85百万円、社債が1億75百万円、長期借入金が7億48百万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3億8百万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4億23百万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29年5月期通期の連結業績予想について変更はありません。

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。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち768,836千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

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28年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,755,427	4,997,609
売掛金	54,240	89,173
販売用不動産	14,097,830	18,841,175
仕掛販売用不動産	5,204,904	4,938,227
前渡金	407,660	426,714
繰延税金資産	128,156	63,811
その他	146,055	274,025
貸倒引当金	△945	△1,628
流動資産合計	24,793,330	29,629,110
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,414,575	2,329,117
土地	3,255,071	2,843,373
建設仮勘定	58,980	—
その他(純額)	22,369	20,851
有形固定資産合計	5,750,996	5,193,342
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	6,658	22,459
無形固定資産合計	474,321	490,122
投資その他の資産		
投資有価証券	319,350	244,953
繰延税金資産	20,941	3,846
その他	677,848	786,603
貸倒引当金	△3,831	△3,869
投資その他の資産合計	1,014,308	1,031,534
固定資産合計	7,239,626	6,714,999
資産合計	32,032,956	36,344,110

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成28年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	493,604	527,327
短期借入金	10,188,631	13,574,260
1年内償還予定の社債	95,000	155,000
1年内返済予定の長期借入金	1,296,851	1,329,918
未払法人税等	428,247	114,162
前受金	199,037	277,920
アフターサービス保証引当金	7,800	7,800
その他	603,191	436,612
流動負債合計	13,312,362	16,423,000
固定負債		
社債	220,000	395,000
長期借入金	9,216,764	9,965,035
その他	398,909	509,367
固定負債合計	9,835,674	10,869,403
負債合計	23,148,036	27,292,403
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	4,290,886	4,405,522
自己株式	△115	△115
株主資本合計	8,922,836	9,037,472
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△58,147	△6,425
繰延ヘッジ損益	△3,088	△2,077
その他の包括利益累計額合計	△61,236	△8,502
新株予約権	23,320	22,737
純資産合計	8,884,919	9,051,706
負債純資産合計	32,032,956	36,344,110

(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27年6月1日 至平成28年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年6月1日 至平成29年2月28日)
売上高	26,563,653	28,102,397
売上原価	22,743,609	24,264,184
売上総利益	3,820,043	3,838,213
販売費及び一般管理費	2,669,388	2,867,049
営業利益	1,150,654	971,164
営業外収益		
受取利息	598	241
受取配当金	4,494	7,620
違約金収入	64,457	7,539
業務受託料	4,950	950
投資有価証券売却益	12,140	—
補助金収入	56,198	15,676
その他	16,597	11,443
営業外収益合計	159,437	43,470
営業外費用		
支払利息	246,478	266,885
支払手数料	41,284	53,563
投資有価証券売却損	—	30,641
その他	57,275	13,399
営業外費用合計	345,038	364,490
経常利益	965,054	650,144
特別利益		
新株予約権戻入益	—	583
特別利益合計	—	583
特別損失		
固定資産処分損	824	2,471
特別損失合計	824	2,471
税金等調整前四半期純利益	964,229	648,255
法人税、住民税及び事業税	304,874	160,380
法人税等調整額	29,616	64,347
法人税等合計	334,490	224,727
四半期純利益	629,738	423,528
親会社株主に帰属する四半期純利益	629,738	423,528

(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27年6月1日 至 平成28年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年6月1日 至 平成29年2月28日)
四半期純利益	629,738	423,528
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△43,861	51,722
繰延ヘッジ損益	△413	1,011
その他の包括利益合計	△44,274	52,733
四半期包括利益	585,464	476,261
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	585,464	476,261
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。