



## 平成30年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30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30年1月12日 配当支払開始予定日 平成30年2月9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30年5月期第2四半期の連結業績（平成29年6月1日～平成29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	%
30年5月期第2四半期	22,218	17.7	682	53.2	517	132.1	331	147.0
29年5月期第2四半期	18,884	△2.2	445	△56.7	223	△76.1	134	△78.3

(注) 包括利益 30年5月期第2四半期 361百万円 (120.4%) 29年5月期第2四半期 164百万円 (△73.5%)

	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
30年5月期第2四半期	37.45	37.22
29年5月期第2四半期	15.18	—

#### (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	%
30年5月期第2四半期	32,805	9,781	29.8
29年5月期	35,710	9,519	26.6

(参考) 自己資本 30年5月期第2四半期 9,761百万円 29年5月期 9,497百万円

### 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
29年5月期	—	16.00	—	16.00	32.00
30年5月期	—	17.00	—	—	—
30年5月期（予想）	—	—	—	17.00	34.00

(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30年5月期の連結業績予想（平成29年6月1日～平成30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	46,875	13.2	1,903	8.3	1,432	6.7	989	11.0	111.90

(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）	30年5月期2Q	8,878,100株	29年5月期	8,825,600株
② 期末自己株式数	30年5月期2Q	109株	29年5月期	109株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年5月期2Q	8,838,440株	29年5月期2Q	8,825,491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 .....	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. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	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29年6月1日～平成29年11月30日)におけるわが国経済は、企業の収益改善が持続するとともに、良好な雇用所得環境を背景に個人消費も緩やかな回復基調を維持しており、景気は総じて持ち直す状況が続いております。

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によりますと、当第2四半期において前年同期と同水準(前年同期比0.1%増)で推移し、また、平均成約価格は、平成25年1月から平成29年11月まで59カ月連続で前年同月を上回りました。

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(リノベーション事業)において販売件数が、競合の激しい首都圏で前年同期並み(前年同期比0.9%減の418件)であったものの、地方主要都市(5拠点)での市場浸透が進んだことで販売件数が伸び(同33.0%増の371件)、全社では前年同期比12.6%増の789件となりました。その結果、同事業における物件販売の売上高は前年同期に比べ12.4%の増加となりました。そして、不動産小口化商品「アセットシェアリング渋谷青山」の販売や戸建、その他不動産の売却も加わり、当第2四半期における連結売上高は前年同期に比べ17.7%増となりました。

利益面におきましては、リノベーション事業の販売の増加や、アセットシェアリングをはじめとするその他不動産の売却益が寄与し、また、販売費及び一般管理費が前年同期比で6.3%増にとどまったことにより、営業利益では前年同期に比べ53.2%増となりました。さらに、支払利息等の低減により営業外損益が改善し、経常利益は前年同期比で132.1%増と大きく伸ばいたしました。

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222億18百万円(前年同期比17.7%増)となり、営業利益が6億82百万円(同53.2%増)、経常利益5億17百万円(同132.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益3億31百万円(同147.0%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 [リノベーション事業])

当事業部門において、リノベーション事業の販売件数が789件(前年同期比88件増)、平均販売価格が2,394万円(同0.1%減)となり、物件販売の売上高は188億92百万円(同12.4%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は88百万円(同6.9%減)、その他収入売上が24百万円(同63.5%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、190億6百万円(同12.0%増)となり、営業利益は、6億29百万円(同31.2%増)となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門における物件販売の売上高は、不動産小口化商品「アセットシェアリング渋谷青山」の販売により6億68百万円、中古戸建の販売により6億56百万円、一棟物等のその他不動産により9億14百万円をそれぞれ計上し、合計で前年同期比98.2%増の22億39百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は3億2百万円(前年同期比13.7%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等により6億69百万円(同29.8%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は32億12百万円(同68.0%増)、営業利益は3億3百万円(同39.2%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328億5百万円(前連結会計年度末比29億5百万円減)、負債が230億23百万円(同31億66百万円減)、純資産は97億81百万円(同2億61百万円増)となりました。

資産の主な減少要因は、現金及び預金が5億51百万円、有形固定資産が4億28百万円増加した一方で、たな卸資産が33億7百万円、その他流動資産が1億79百万円、投資その他の資産が4億88百万円それぞれ減少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、長期借入金12億39百万円、1年内返済予定の長期借入金1億45百万円増加した一方で、短期借入金42億67百万円、未払法人税等2億14百万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1億41百万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3億31百万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30年5月期第2四半期までの業績は概ね予想通りに推移いたしました。

平成30年5月期の通期における連結業績予想につきましては、平成29年5月期決算短信の発表時(平成29年7月11日付)に開示しました内容に変更はございません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,208,900	5,760,474
売掛金	36,477	104,011
販売用不動産	16,469,795	15,784,784
仕掛販売用不動産	6,176,665	3,554,625
前渡金	371,350	298,141
短期貸付金	—	109,900
繰延税金資産	128,455	115,794
その他	306,885	127,147
貸倒引当金	△530	△362
流動資産合計	28,697,999	25,854,517
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,339,005	2,657,971
土地	3,007,237	3,107,286
建設仮勘定	79,649	36,262
その他(純額)	19,499	72,653
有形固定資産合計	5,445,392	5,874,173
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	21,152	18,711
無形固定資産合計	488,816	486,374
投資その他の資産		
投資有価証券	245,581	206,764
繰延税金資産	3,617	59
その他	833,174	387,346
貸倒引当金	△4,059	△4,029
投資その他の資産合計	1,078,313	590,140
固定資産合計	7,012,522	6,950,688
資産合計	35,710,522	32,805,205

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	546,886	487,575
短期借入金	13,866,226	9,598,634
1年内償還予定の社債	160,000	162,500
1年内返済予定の長期借入金	1,174,701	1,319,750
未払法人税等	416,653	201,949
前受金	217,752	170,625
アフターサービス保証引当金	18,134	22,491
その他	649,748	676,817
流動負債合計	17,050,102	12,640,343
固定負債		
社債	330,000	350,000
長期借入金	8,332,910	9,572,010
繰延税金負債	—	9,952
その他	477,606	451,655
固定負債合計	9,140,516	10,383,618
負債合計	26,190,619	23,023,962
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,209,368	2,231,261
資本剰余金	2,422,696	2,444,588
利益剰余金	4,873,180	5,063,004
自己株式	△115	△115
株主資本合計	9,505,130	9,738,739
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△5,983	24,130
繰延ヘッジ損益	△1,981	△1,580
その他の包括利益累計額合計	△7,964	22,550
新株予約権	22,737	19,954
純資産合計	9,519,902	9,781,243
負債純資産合計	35,710,522	32,805,205

## (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28年6月1日 至平成28年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年6月1日 至平成29年11月30日)
売上高	18,884,220	22,218,207
売上原価	16,528,477	19,506,092
売上総利益	2,355,742	2,712,115
販売費及び一般管理費	1,910,368	2,029,845
営業利益	445,374	682,269
営業外収益		
受取利息	123	851
受取配当金	5,707	4,116
投資有価証券売却益	—	2,401
違約金収入	4,539	4,491
業務受託料	800	300
補助金収入	15,676	—
その他	7,993	12,372
営業外収益合計	34,840	24,533
営業外費用		
支払利息	176,424	156,551
支払手数料	39,367	29,425
投資有価証券売却損	30,701	—
その他	10,577	2,940
営業外費用合計	257,071	188,918
経常利益	223,144	517,884
特別利益		
新株予約権戻入益	583	—
固定資産売却益	—	125
特別利益合計	583	125
特別損失		
固定資産処分損	1,153	418
特別損失合計	1,153	418
税金等調整前四半期純利益	222,573	517,591
法人税、住民税及び事業税	62,314	173,896
法人税等調整額	26,244	12,663
法人税等合計	88,559	186,559
四半期純利益	134,013	331,031
親会社株主に帰属する四半期純利益	134,013	331,031



(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28年6月1日 至平成28年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年6月1日 至平成29年11月30日)
四半期純利益	134,013	331,031
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	29,189	30,114
繰延ヘッジ損益	835	400
その他の包括利益合計	30,025	30,514
四半期包括利益	164,038	361,546
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	164,038	361,546
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28年6月1日 至平成28年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年6月1日 至平成29年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	222,573	517,591
減価償却費	93,361	111,882
貸倒引当金の増減額(△は減少)	990	△198
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	—	4,357
受取利息及び受取配当金	△5,831	△4,967
投資有価証券売却損益(△は益)	30,701	△2,401
支払利息	176,424	156,551
為替差損益(△は益)	△20	△16
新株予約権戻入益	△583	—
固定資産処分損益(△は益)	1,153	293
売上債権の増減額(△は増加)	△30,346	△67,534
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,149,760	3,543,737
前渡金の増減額(△は増加)	△53,171	73,208
仕入債務の増減額(△は減少)	37,307	△59,311
その他の資産の増減額(△は増加)	△80,445	2,534
その他の負債の増減額(△は減少)	△4,621	△75,128
小計	△1,762,269	4,200,597
利息及び配当金の受取額	5,831	4,851
利息の支払額	△172,419	△135,443
法人税等の支払額	△406,030	△378,191
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,334,887	3,691,813
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△112,206	△118,203
定期預金の払戻による収入	116,000	12,000
固定資産の取得による支出	△302,461	△772,706
投資有価証券の取得による支出	—	△100,622
投資有価証券の売却による収入	88,584	185,286
貸付けによる支出	—	△109,900
貸付金の回収による収入	—	160,020
その他	219	255
投資活動によるキャッシュ・フロー	△209,863	△743,869
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,107,334	△4,267,591
長期借入れによる収入	3,594,800	2,719,700
長期借入金の返済による支出	△2,302,053	△1,335,550
社債の発行による収入	300,000	100,000
社債の償還による支出	△47,500	△77,500
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	41,002
配当金の支払額	△166,048	△140,634
その他	△630	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,485,901	△2,960,574
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△58,849	△12,630
現金及び現金同等物の期首残高	4,111,810	4,592,862
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,052,960	4,580,231

(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28年6月1日至平成28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	16,971,910	1,912,310	18,884,220	—	18,884,220
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,971,910	1,912,310	18,884,220	—	18,884,220
セグメント利益	479,756	218,389	698,146	△252,771	445,374

(注) 1. セグメント利益の調整額△252,771千円は、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29年6月1日至平成29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	19,006,062	3,212,145	22,218,207	—	22,218,207
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	19,006,062	3,212,145	22,218,207	—	22,218,207
セグメント利益	629,403	303,951	933,355	△251,085	682,269

(注) 1. セグメント利益の調整額△251,085千円は、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。