



2019年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年4月5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 2019年4月10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. 2019年5月期第3四半期の連結業績（2018年6月1日～2019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	%
2019年5月期第3四半期	24,416	△21.8	503	△38.2	281	△51.1	196	△44.1
2018年5月期第3四半期	31,218	11.1	815	△16.1	574	△11.6	350	△17.1

(注) 包括利益 2019年5月期第3四半期 196百万円 (△51.7%) 2018年5月期第3四半期 406百万円 (△14.7%)

	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
2019年5月期第3四半期	21.96	21.95
2018年5月期第3四半期	39.62	39.29

(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	%
2019年5月期第3四半期	36,772	10,030	27.2
2018年5月期	31,997	10,138	31.6

(参考) 自己資本 2019年5月期第3四半期 10,013百万円 2018年5月期 10,121百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2018年5月期に係る総資産及び自己資本比率については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

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
2018年5月期	—	17.00	—	17.00	34.00
2019年5月期	—	17.00	—	—	—
2019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. 2019年5月期の連結業績予想（2018年6月1日～2019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	44,640	2.6	1,703	9.2	1,311	4.6	879	9.5	98.44

(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）	2019年5月期3Q	8,932,100株	2018年5月期	8,931,900株
② 期末自己株式数	2019年5月期3Q	109株	2018年5月期	109株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年5月期3Q	8,931,869株	2018年5月期3Q	8,857,920株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 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

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(2018年6月1日～2019年2月28日)におけるわが国経済は、良好な雇用・所得環境を背景に個人消費は引き続き堅調に推移したものの、中国向けを中心に外需の減速感が企業収益に影響を及ぼすことが懸念され、景気に足踏み感がみられ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、東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によりますと、当第3四半期(9ヶ月)において前年同期を0.9%上回って推移しました。また、平均成約価格は、2019年1月に73ヶ月ぶりに前年同月を下回ったものの、翌2月には前年同月比で3.6%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(リノヴェックスマンション事業)において、物件あたりの利益率は順調に改善しておりますが、在庫件数が低水準で推移し販売が想定よりも伸びなかったことにより、販売件数は前年同期に比べ23.3%減の836件となりました。

また、その他不動産事業では、中長期的な視点で多様な事業ポートフォリオを構築し収益の安定成長を図るため、不動産ソリューション事業分野において人員増強を図りながら業容の拡大に努めました。当該事業分野として、まず、不動産を小口化して共同で保有する資産商品を提供するアセットシェアリング事業において、当期に「アセットシェアリング京町家再生I」(完売)と「アセットシェアリング北千住駅前」(一部)、そして、ホテル&レジデンス「モンタン博多」を投資対象とした「アセットシェアリング博多」(一部)を組成し販売しました。次に、2017年よりスタートしたリースバック事業においては、住み続けながら所有物件を売却できる不動産活用システム「安住売却(あんばい)」を提供し、テレビCM等の広告媒体や大手不動産仲介会社等との連携により着実に物件取得を進めており、賃貸収入と中長期的な販売物件としての収益寄与を想定した事業展開に注力しております。

以上のような取り組みによりまして、当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高が244億16百万円(前年同期比21.8%減)となり、営業利益が5億3百万円(同38.2%減)、経常利益が2億81百万円(同51.1%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益が1億96百万円(同44.1%減)となりました。

セグメントの経営成績は、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836件(前年同期比254件減)、平均販売価格が2,368万円(同0.1%減)となり、物件販売の売上高は197億98百万円(同23.4%減)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億36百万円(同0.9%増)、その他収入売上が13百万円(同53.4%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、199億48百万円(同23.3%減)となり、営業利益は、4億40百万円(同44.2%減)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」シリーズの販売により9億58百万円、その他不動産により16億21百万円をそれぞれ計上し、合計で前年同期比31.5%減の25億80百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、リースバック物件の増加もあり6億25百万円(前年同期比38.1%増)となりました。加えて、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、モンタン博多のホテル運営収益等により12億61百万円(同28.0%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は44億67百万円(同14.2%減)、営業利益は4億84百万円(同22.1%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367億72百万円(前連結会計年度末比47億74百万円増)、負債が267億41百万円(同48億82百万円増)、純資産は100億30百万円(同1億7百万円減)となりました。

資産の主な増加要因は、現金及び預金が22億25百万円減少した一方で、たな卸資産が35億34百万円、有形固定資産が28億23百万円、流動資産のその他が5億17百万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2億49百万円、社債が1億30百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金9億50百万円、1年内返済予定の長期借入金が17億15百万円、長期借入金が23億85百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

また、純資産の主な減少要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益を1億96百万円計上した一方で、利益剰余金の配当により3億3百万円の減少があっ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

2019年5月期通期の連結業績予想は、第4四半期に売上高及び利益が伸長する計画となっているため、2018年5月期決算短信の発表時(2018年7月12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 (2018年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,846,830	3,621,098
売掛金	99,646	123,627
販売用不動産	13,683,780	18,157,524
仕掛販売用不動産	3,649,385	2,709,942
前渡金	311,740	326,185
その他	245,992	763,344
貸倒引当金	△103	△6,263
流動資産合計	23,837,271	25,695,459
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,844,982	2,481,826
土地	3,823,118	6,990,809
建設仮勘定	64,572	99,129
その他(純額)	62,870	47,389
有形固定資産合計	6,795,543	9,619,154
無形固定資産		
借地権	467,663	464,906
その他	19,248	42,682
無形固定資産合計	486,911	507,589
投資その他の資産		
投資有価証券	361,915	363,775
繰延税金資産	117,809	60,169
その他	403,627	533,437
貸倒引当金	△5,809	△7,535
投資その他の資産合計	877,543	949,846
固定資産合計	8,159,998	11,076,590
資産合計	31,997,270	36,772,050

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	463,609	856,686
短期借入金	8,675,886	9,625,994
1年内償還予定の社債	240,000	240,000
1年内返済予定の長期借入金	1,671,469	3,386,758
未払法人税等	249,546	—
前受金	147,851	240,277
アフターサービス保証引当金	19,829	25,715
その他	864,218	527,704
流動負債合計	12,332,410	14,903,135
固定負債		
社債	680,000	550,000
長期借入金	8,378,593	10,763,624
その他	468,047	524,478
固定負債合計	9,526,640	11,838,103
負債合計	21,859,051	26,741,238
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,695	2,253,779
資本剰余金	2,467,023	2,467,106
利益剰余金	5,383,871	5,276,364
自己株式	△115	△115
株主資本合計	10,104,475	9,997,135
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,969	17,508
繰延ヘッジ損益	△1,265	△861
その他の包括利益累計額合計	16,703	16,647
新株予約権	17,039	17,028
純資産合計	10,138,218	10,030,811
負債純資産合計	31,997,270	36,772,050

(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 2017年6月1日 至 2018年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2019年2月28日)
売上高	31,218,858	24,416,216
売上原価	27,421,047	20,819,426
売上総利益	3,797,810	3,596,789
販売費及び一般管理費	2,982,724	3,092,941
営業利益	815,086	503,848
営業外収益		
受取利息	2,638	3,128
受取配当金	5,511	2,396
違約金収入	5,524	10,390
業務受託料	450	450
投資有価証券売却益	2,401	—
補助金収入	236	15,558
受取手数料	3,672	3,889
その他	14,718	23,404
営業外収益合計	35,152	59,219
営業外費用		
支払利息	226,751	207,365
支払手数料	41,181	61,289
その他	7,349	13,223
営業外費用合計	275,282	281,878
経常利益	574,956	281,188
特別利益		
固定資産売却益	125	4,461
新株予約権戻入益	63	—
特別利益合計	188	4,461
特別損失		
固定資産処分損	418	5
特別損失合計	418	5
税金等調整前四半期純利益	574,726	285,644
法人税、住民税及び事業税	148,671	31,802
法人税等調整額	75,107	57,664
法人税等合計	223,778	89,467
四半期純利益	350,947	196,177
親会社株主に帰属する四半期純利益	350,947	196,177

(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 2017年6月1日 至 2018年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2019年2月28日)
四半期純利益	350,947	196,177
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	54,757	△460
繰延ヘッジ損益	531	404
その他の包括利益合計	55,289	△56
四半期包括利益	406,237	196,121
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	406,237	196,121
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。