



2020年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年1月14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 <https://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 2020年1月14日 配当支払開始予定日 2020年2月7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. 2020年5月期第2四半期の連結業績（2019年6月1日～2019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	%
2020年5月期第2四半期	17,820	6.8	345	△6.4	173	△13.2	148	26.6
2019年5月期第2四半期	16,682	△24.9	369	△45.9	199	△61.5	117	△64.4

(注) 包括利益 2020年5月期第2四半期 150百万円 (29.4%) 2019年5月期第2四半期 116百万円 (△67.7%)

	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
2020年5月期第2四半期	17.21	—
2019年5月期第2四半期	13.18	13.14

(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	%
2020年5月期第2四半期	39,173	10,362	26.4
2019年5月期	36,756	10,663	29.0

(参考) 自己資本 2020年5月期第2四半期 10,345百万円 2019年5月期 10,646百万円

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
2019年5月期	—	17.00	—	17.00	34.00
2020年5月期	—	11.00	—	—	—
2020年5月期（予想）	—	—	—	11.00	22.00

(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. 2020年5月期の連結業績予想（2019年6月1日～2020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	42,182	14.1	1,164	△30.4	741	△45.6	500	△39.8	58.33

(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）	2020年5月期2Q	8,932,100株	2019年5月期	8,932,100株
② 期末自己株式数	2020年5月期2Q	418,909株	2019年5月期	109株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年5月期2Q	8,655,601株	2019年5月期2Q	8,931,808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

（将来に関する記述等についてのご注意）

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により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当たっての注意事項等については、[添付資料]P.3「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)	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(2019年6月1日～2019年11月30日)におけるわが国経済は、外需の伸び悩みに加えて、消費増税に伴う駆け込み需要の反動減や大型台風などの自然災害により、企業収益は足踏み状態となったものの、堅調な雇用・所得環境に支えられ個人消費は概ね緩やかな回復が持続す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2四半期累計期間において前年同期に比べ2.8%増となりました。また、平均成約価格は、当該6ヶ月いずれの月も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(リノヴェックスマンション事業)における販売件数は、前期後半からの仕入の増加を反映し、前年同期を12.6%上回る636件となりました。エリア別では、首都圏が298件と前年同期並み(前年同期比1.7%減)となった一方で、地方主要都市においては338件と大幅な伸び(同29.0%増)となりました。また、平均販売価格は、地方主要都市の割合が高まったことにより、前年同期に比べ4.3%低下いたしました。それらの結果、リノヴェックスマンション事業の売上高は、前年同期を7.6%上回る148億68百万円となりました。また、その他不動産事業の売上高は、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多」の販売やその他不動産の売却、そしてリースバック物件の取得が進んだことによる賃貸収入の増加、リノベーション内装事業による売上の伸びがあったことで、前年同期比3.0%増の29億51百万円となりました。以上によりまして、当第2四半期連結累計期間における売上高は、前年同期を6.8%上回る178億20百万円となりました。

利益面におきまして、リノヴェックスマンション販売の粗利益率の向上もあり、売上総利益は前年同期に比べ7.4%増となりました。一方で、販売費及び一般管理費が前年同期から9.9%増加したことにより、営業利益は前年同期に比べ6.4%減、経常利益が13.2%減となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、固定資産の売却による特別利益を56百万円計上したこともあり、前年同期に比べ26.6%増となりました。

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178億20百万円(前年同期比6.8%増)となり、営業利益が3億45百万円(同6.4%減)、経常利益が1億73百万円(同13.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益が1億48百万円(同26.6%増)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636件(前年同期比71件増)、平均販売価格が2,322万円(同4.3%減)となり、物件販売の売上高は147億73百万円(同7.7%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は85百万円(同6.3%減)、その他収入売上が9百万円(同16.8%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148億68百万円(同7.6%増)となり、営業利益は3億87百万円(同9.5%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、前年同期比10.1%減の15億5百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、取得したリースバック物件の増加等により4億66百万円(同28.8%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事業の拡充等により9億79百万円(同18.3%増)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は29億51百万円(同3.0%増)となり、営業利益は2億69百万円(同8.6%減)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391億73百万円(前連結会計年度末比24億17百万円増)、負債288億11百万円(同27億18百万円増)、純資産は103億62百万円(同3億円減)となりました。

(資産)

資産の主な増加要因は、現金及び預金が19億50百万円減少した一方で、たな卸資産が34億97百万円、リースバック事業等による長期保有物件の取得等で有形固定資産が7億86百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(負債)

負債の主な増加要因は、長期借入金が15億91百万円減少した一方で、短期借入金が29億66百万円、1年内返済予定の長期借入金が8億99百万円、買掛金が2億47百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(純資産)

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が1億48百万円を計上した一方で、利益剰余金の配当1億51百万円、自己株式の取得2億99百万円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

2020年5月期の通期連結業績予想につきましては、下期の業績計画値のウエイトが高くなっているため、2019年5月期決算短信の発表時(2019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 (2019年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,500,178	3,549,220
売掛金	108,346	122,649
有価証券	100,173	100,038
販売用不動産	15,378,475	18,541,304
仕掛販売用不動産	3,269,868	3,604,761
前渡金	348,849	354,895
その他	397,087	391,488
貸倒引当金	△1,008	△2,506
流動資産合計	25,101,971	26,661,852
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,632,830	2,910,642
土地	7,424,609	7,962,046
建設仮勘定	102,545	78,983
その他(純額)	45,958	40,742
有形固定資産合計	10,205,943	10,992,415
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	51,864	59,233
無形固定資産合計	516,770	524,140
投資その他の資産		
投資有価証券	223,071	225,441
繰延税金資産	145,158	128,803
その他	567,913	645,419
貸倒引当金	△4,321	△4,166
投資その他の資産合計	931,822	995,497
固定資産合計	11,654,536	12,512,053
資産合計	36,756,507	39,173,905

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	477,747	724,927
短期借入金	9,482,427	12,448,933
1年内償還予定の社債	340,000	310,000
1年内返済予定の長期借入金	3,354,916	4,254,587
未払法人税等	193,205	83,959
前受金	165,883	168,526
アフターサービス保証引当金	13,964	16,853
その他	835,286	1,288,605
流動負債合計	14,863,430	19,296,392
固定負債		
社債	840,000	700,000
長期借入金	9,862,549	8,271,426
その他	527,168	543,694
固定負債合計	11,229,718	9,515,120
負債合計	26,093,149	28,811,513
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,467,106	2,467,106
利益剰余金	5,912,258	5,909,374
自己株式	△115	△300,078
株主資本合計	10,633,029	10,330,182
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,977	15,621
繰延ヘッジ損益	△677	△335
その他の包括利益累計額合計	13,300	15,286
新株予約権	17,028	16,922
純資産合計	10,663,358	10,362,392
負債純資産合計	36,756,507	39,173,905

(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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
売上高	16,682,550	17,820,832
売上原価	14,285,225	15,246,246
売上総利益	2,397,324	2,574,585
販売費及び一般管理費	2,028,179	2,229,155
営業利益	369,145	345,430
営業外収益		
受取利息	3,062	200
受取配当金	2,396	4,152
違約金収入	6,360	5,095
業務受託料	300	300
受取手数料	2,379	2,921
その他	5,920	5,052
営業外収益合計	20,418	17,721
営業外費用		
支払利息	134,261	154,593
支払手数料	49,398	28,711
その他	6,332	6,641
営業外費用合計	189,992	189,946
経常利益	199,570	173,206
特別利益		
固定資産売却益	4,461	56,005
新株予約権戻入益	—	106
特別利益合計	4,461	56,111
特別損失		
固定資産処分損	5	4,618
特別損失合計	5	4,618
税金等調整前四半期純利益	204,027	224,699
法人税、住民税及び事業税	56,336	60,260
法人税等調整額	30,003	15,478
法人税等合計	86,339	75,738
四半期純利益	117,687	148,960
親会社株主に帰属する四半期純利益	117,687	148,960

(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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
四半期純利益	117,687	148,960
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,369	1,644
繰延ヘッジ損益	290	341
その他の包括利益合計	△1,079	1,986
四半期包括利益	116,607	150,946
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	116,607	150,946
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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019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	204,027	224,699
減価償却費	140,672	129,204
貸倒引当金の増減額(△は減少)	943	1,342
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	2,626	2,889
受取利息及び受取配当金	△5,458	△4,352
支払利息	134,261	154,593
新株予約権戻入益	—	△106
固定資産処分損益(△は益)	△4,456	△51,387
売上債権の増減額(△は増加)	△44,102	△14,302
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,049,758	△3,108,714
前渡金の増減額(△は増加)	24,035	△6,046
仕入債務の増減額(△は減少)	69,893	247,180
その他の資産の増減額(△は増加)	△193,612	△32,586
その他の負債の増減額(△は減少)	△144,370	479,723
小計	△865,299	△1,977,862
利息及び配当金の受取額	5,382	4,259
利息の支払額	△132,326	△161,516
法人税等の支払額	△261,601	△164,592
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,253,845	△2,299,712
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	△100,503	△110,519
定期預金の払戻による収入	70,045	318,016
固定資産の取得による支出	△3,539,302	△1,397,118
固定資産の売却による収入	37,157	140,276
投資有価証券の取得による支出	△102,964	—
貸付金の回収による収入	109,900	—
その他	△10	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,525,677	△1,049,345
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)	197,586	2,966,506
長期借入れによる収入	5,148,150	2,317,622
長期借入金の返済による支出	△1,736,183	△3,009,074
社債の償還による支出	△120,000	△170,000
リース債務の返済による支出	△1,980	△660
新株予約権の行使による株式の発行による収入	156	—
自己株式の取得による支出	—	△298,030
配当金の支払額	△150,704	△150,768
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,337,024	1,655,595
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,442,498	△1,693,461
現金及び現金同等物の期首残高	5,203,391	5,044,280
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 3,760,893	※ 3,350,818

(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)

【セグメント情報】

- I 前第2四半期連結累計期間(自 2018年6月1日 至 2018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	13,817,066	2,865,483	16,682,550	—	16,682,550
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	13,817,066	2,865,483	16,682,550	—	16,682,550
セグメント利益	353,943	294,352	648,296	△279,151	369,145

(注) 1. セグメント利益の調整額△279,151千円は、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 2019年6月1日 至 2019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	14,868,835	2,951,997	17,820,832	—	17,820,832
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	14,868,835	2,951,997	17,820,832	—	17,820,832
セグメント利益	387,629	269,034	656,664	△311,233	345,430

(注) 1. セグメント利益の調整額△311,233千円は、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。