



2020年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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 <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. 2020年5月期第3四半期の連結業績（2019年6月1日～2020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	%
2020年5月期第3四半期	27,539	12.8	851	69.1	589	109.5	434	121.6
2019年5月期第3四半期	24,416	△21.8	503	△38.2	281	△51.1	196	△44.1

(注) 包括利益 2020年5月期第3四半期 428百万円 (118.3%) 2019年5月期第3四半期 196百万円 (△51.7%)

	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3四半期	50.50	—
2019年5月期第3四半期	21.96	21.95

(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3四半期	40,570	10,546	26.0
2019年5月期	36,756	10,663	29.0

(参考) 自己資本 2020年5月期第3四半期 10,529百万円 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3Q	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3Q	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3Q	8,608,304株	2019年5月期3Q	8,931,869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（2019年6月1日～2020年2月29日）におけるわが国経済は、企業収益が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しておりました。しかしながら、年明け以降、新型コロナウイルスの感染拡大による国内外経済への影響など、景気の先行き不透明感が強まっております。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、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3四半期累計期間において前年同期に比べ2.3%増となりました。また、平均成約価格は、当該9カ月いずれの月も前年同月を上回りました。

当社グループの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、当第3四半期累計期間の販売件数は、前期後半からの仕入の増加を反映し、前年同期を10.8%上回る926件となりました。エリア別では、地方主要都市が前年同期を上回る490件（前年同期比16.7%増）だったことに加え、これまで前年同期を下回っていた首都圏においても436件（同4.8%増）とプラスに転じております。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2.2%低くなっております。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8.2%上回る215億83百万円となりました。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」の販売に加え、一棟もの商業ビルや新築マンション等の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33.3%増の59億55百万円となりました。以上によりまして、当第3四半期連結累計期間における売上高は、前年同期を12.8%上回る275億39百万円となりました。

利益面におきまして、リノヴェックスマンション事業の粗利益率の向上に加え、その他不動産事業における物件販売及びリースバック物件の賃貸収入による利益寄与により、売上総利益は前年同期に比べ16.0%増となりました。また、販売費及び一般管理費が前年同期比で7.3%増に止まったことにより、営業利益は前年同期比で69.1%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275億39百万円（前年同期比12.8%増）となり、営業利益が8億51百万円（同69.1%増）、経常利益が5億89百万円（同109.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益が4億34百万円（同121.6%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926件（前年同期比90件増）、平均販売価格が2,315万円（同2.2%減）となり、物件販売の売上高は214億37百万円（同8.3%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億33百万円（同2.3%減）、その他収入売上が12百万円（同4.0%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215億83百万円（同8.2%増）となり、営業利益は6億3百万円（同37.0%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博多」の販売や、一棟もの商業ビルや新築マンション等の売却により、前年同期比44.4%増の37億26百万円となりました。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7億16百万円（同14.6%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15億12百万円（同19.9%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は59億55百万円（同33.3%増）となり、営業利益は7億19百万円（同48.5%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405億7百万円(前連結会計年度末比38億14百万円増)、負債300億24百万円(同39億31百万円増)、純資産は105億46百万円(同1億17百万円減)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12億96百万円減少した一方で、たな卸資産が41億42百万円、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10億26百万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11億6百万円、未払法人税等が1億68百万円、社債が1億50百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金が43億円、買掛金が1億86百万円、1年内返済予定の長期借入金が1億48百万円、クラウドファンディングによる投資家からの預り金を含めたその他流動負債が6億22百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(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4億34百万円を計上した一方で、利益剰余金の配当2億45百万円、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、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3四半期連結会計期間 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,500,178	4,203,401
売掛金	108,346	176,229
販売用不動産	15,378,475	18,621,722
仕掛販売用不動産	3,269,868	4,169,582
前渡金	348,849	250,669
その他	497,260	406,133
貸倒引当金	△1,008	△3,488
流動資産合計	25,101,971	27,824,250
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,632,830	2,970,249
土地	7,424,609	8,146,480
建設仮勘定	102,545	20,399
その他(純額)	45,958	95,692
有形固定資産合計	10,205,943	11,232,821
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	51,864	66,452
無形固定資産合計	516,770	531,359
投資その他の資産		
投資有価証券	223,071	212,921
繰延税金資産	145,158	87,309
その他	567,913	687,009
貸倒引当金	△4,321	△4,960
投資その他の資産合計	931,822	982,279
固定資産合計	11,654,536	12,746,460
資産合計	36,756,507	40,570,711

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	477,747	664,076
短期借入金	9,482,427	13,782,542
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	3,503,691
未払法人税等	193,205	24,414
前受金	165,883	240,058
アフターサービス保証引当金	13,964	17,057
その他	835,286	1,457,978
流動負債合計	14,863,430	19,999,818
固定負債		
社債	840,000	690,000
長期借入金	9,862,549	8,756,011
その他	527,168	578,857
固定負債合計	11,229,718	10,024,868
負債合計	26,093,149	30,024,687
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	6,101,515
自己株式	△115	△300,078
株主資本合計	10,633,029	10,522,323
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	6,935
繰延ヘッジ損益	△677	△157
その他の包括利益累計額合計	13,300	6,778
新株予約権	17,028	16,922
純資産合計	10,663,358	10,546,024
負債純資産合計	36,756,507	40,570,711

(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 2018年6月1日 至 2019年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2020年2月29日)
売上高	24,416,216	27,539,456
売上原価	20,819,426	23,368,420
売上総利益	3,596,789	4,171,035
販売費及び一般管理費	3,092,941	3,319,093
営業利益	503,848	851,941
営業外収益		
受取利息	3,128	262
受取配当金	2,396	4,152
違約金収入	10,390	7,095
業務受託料	450	800
補助金収入	15,558	—
受取手数料	3,889	5,189
その他	23,404	8,722
営業外収益合計	59,219	26,221
営業外費用		
支払利息	207,365	240,389
支払手数料	61,289	40,810
その他	13,223	7,955
営業外費用合計	281,878	289,155
経常利益	281,188	589,007
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	5,329
特別損失合計	5	5,329
税金等調整前四半期純利益	285,644	639,789
法人税、住民税及び事業税	31,802	144,316
法人税等調整額	57,664	60,727
法人税等合計	89,467	205,044
四半期純利益	196,177	434,745
親会社株主に帰属する四半期純利益	196,177	434,745

(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 2018年6月1日 至 2019年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2020年2月29日)
四半期純利益	196,177	434,745
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△460	△7,042
繰延ヘッジ損益	404	519
その他の包括利益合計	△56	△6,522
四半期包括利益	196,121	428,223
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	196,121	428,223
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。