

**【表紙】**

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年10月11日
【四半期会計期間】	第24期第1四半期（自 2018年6月1日 至 2018年8月31日）
【会社名】	株式会社インテリックス
【英訳名】	I N T E L L E X C o . , L t d .
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山本 卓也
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	( 0 3 ) 5 7 6 6 - 7 6 3 9
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
【電話番号】	( 0 3 ) 5 7 6 6 - 7 6 3 9
【事務連絡者氏名】	専務取締役 鶴田 豊彦
【縦覧に供する場所】	株式会社インテリックス 横浜店 ( 横浜市西区北幸一丁目8番4号 ) 株式会社東京証券取引所 ( 東京都中央区日本橋兜町2番1号 )

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第23期 第1四半期連結 累計期間	第24期 第1四半期連結 累計期間	第23期
会計期間	自2017年 6月1日 至2017年 8月31日	自2018年 6月1日 至2018年 8月31日	自2017年 6月1日 至2018年 5月31日
売上高 (千円)	10,265,990	7,719,134	43,507,067
経常利益 (千円)	152,564	71,267	1,253,807
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	90,189	33,654	802,824
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	95,523	30,990	827,493
純資産額 (千円)	9,474,217	10,017,368	10,138,218
総資産額 (千円)	34,073,210	33,715,896	31,997,270
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	10.22	3.77	90.46
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	10.18	3.75	89.66
自己資本比率 (%)	27.7	29.7	31.6

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。

3. 「『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)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

#### 2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。  
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1)業績の状況

当第1四半期連結累計期間（2018年6月1日～2018年8月31日）におけるわが国経済は、企業収益が堅調に続いており、また、個人消費は、夏の記録的な猛暑や豪雨、台風といった天候要因による下振れはあるものの、良好な雇用・所得環境を背景に個人消費も緩やかに持ち直しており、景気は総じて回復基調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、公益社団法人東日本不動産流通機構によりますと、当四半期において前年同期に比べ1.6%減となりました。また、平均成約価格は、2013年1月から2018年8月まで68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（リノヴェックスマンション事業）において販売件数が、前年同期比で24.2%減の270件となりました。これは、前期において厳選仕入を行ったことにより在庫水準が低下したことによるものであります。その結果、当四半期における連結売上高は前年同期に比べ24.8%減となりました。

利益面におきましては、リノヴェックスマンション販売の利益率改善やその他不動産事業の寄与により売上総利益率は前年同期に比べ3.5ポイント改善し15.0%となったものの、販売件数減が影響し売上総利益は前年同期比で2.3%減となりました。そして、リースバック事業「安住売却 あんばい」のテレビCMをはじめとする広告宣伝費や物件取得関連費等の新事業への積極的な取り組みによるコストの増加もあり、販売費及び一般管理費が5.4%増加し、その結果、営業利益が前年同期に比べ32.9%、経常利益は53.3%それぞれ下回ることとなりました。

以上によりまして、当連結会計年度における業績は、売上高が77億19百万円（前年同期比24.8%減）となり、営業利益が1億57百万円（同32.9%減）、経常利益が71百万円（同53.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益33百万円（同62.7%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270件（前年同期比86件減）、平均販売価格が2,414万円（同1.1%増）となり、物件販売の売上高は65億18百万円（同23.3%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は44百万円（同4.3%増）、その他収入売上が5百万円（同47.6%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65億68百万円（同23.2%減）となり、営業利益は1億35百万円（同50.5%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、前年同期比54.4%減の5億94百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は1億57百万円（前年同期比8.8%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工事やホテル事業の拡充等により3億97百万円（同50.8%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は11億50百万円（同32.8%減）となったものの、営業利益は1億62百万円（同88.1%増）で増益となりました。

(2) 財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が337億15百万円（前連結会計年度末比17億18百万円増）、負債が236億98百万円（同18億39百万円増）、純資産は100億17百万円（同1億20百万円減）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15億73百万円減少した一方で、たな卸資産が19億41百万円、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13億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、未払法人税等が2億41百万円減少した一方で、長期借入金が13億5百万円、1年内返済予定の長期借入金が5億70百万円、短期借入金が5億3百万円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を33百万円計上した一方で、利益剰余金の配当により1億51百万円の減少があったこと等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	17,500,000
計	17,500,000

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2018年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2018年10月11日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	8,931,900	8,931,900	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 は100株であ ります。
計	8,931,900	8,931,900	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2018年10月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2018年6月1日～ 2018年8月31日	-	8,931,900	-	2,253,695	-	2,362,544

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2018年5月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2018年8月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,930,000	89,300	-
単元未満株式	普通株式 1,800	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,931,900	-	-
総株主の議決権	-	89,300	-

(注) 「単元未満株式」欄には、自己株式9株を含めております。

【自己株式等】

2018年8月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
(株)インテリックス	東京都渋谷区渋谷2-12-19	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

(注) 上記の他、単元未満株式が9株あります。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2018年6月1日から2018年8月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2018年6月1日から2018年8月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【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 (2018年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,846,830	4,273,376
売掛金	99,646	106,280
販売用不動産	13,683,780	15,208,848
仕掛販売用不動産	3,649,385	4,065,928
前渡金	311,740	255,585
その他	245,992	276,137
貸倒引当金	103	338
流動資産合計	23,837,271	24,185,817
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,844,982	2,569,008
土地	3,823,118	5,390,371
建設仮勘定	64,572	83,062
その他(純額)	62,870	53,272
有形固定資産合計	6,795,543	8,095,714
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	19,248	17,881
無形固定資産合計	486,911	485,544
投資その他の資産		
投資有価証券	361,915	410,708
繰延税金資産	117,809	92,313
その他	403,627	451,576
貸倒引当金	5,809	5,779
投資その他の資産合計	877,543	948,819
固定資産合計	8,159,998	9,530,078
資産合計	31,997,270	33,715,896



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	463,609	401,214
短期借入金	8,675,886	9,179,055
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	2,242,013
未払法人税等	249,546	8,511
前受金	147,851	171,530
アフターサービス保証引当金	19,829	21,014
その他	864,218	551,712
流動負債合計	12,332,410	12,815,050
固定負債		
社債	680,000	670,000
長期借入金	8,378,593	9,683,738
その他	468,047	529,738
固定負債合計	9,526,640	10,883,476
負債合計	21,859,051	23,698,527
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,695	2,253,695
資本剰余金	2,467,023	2,467,023
利益剰余金	5,383,871	5,265,685
自己株式	115	115
株主資本合計	10,104,475	9,986,290
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	15,121
繰延ヘッジ損益	1,265	1,082
その他の包括利益累計額合計	16,703	14,039
新株予約権	17,039	17,039
純資産合計	10,138,218	10,017,368
負債純資産合計	31,997,270	33,715,896

(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1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
売上高	10,265,990	7,719,134
売上原価	9,084,202	6,564,075
売上総利益	1,181,788	1,155,058
販売費及び一般管理費	946,531	997,230
営業利益	235,256	157,828
営業外収益		
受取利息	656	1,583
受取配当金	4,011	2,396
違約金収入	2,491	-
業務受託料	150	150
受取手数料	-	947
その他	6,653	1,804
営業外収益合計	13,962	6,882
営業外費用		
支払利息	82,515	64,401
支払手数料	12,703	26,842
その他	1,436	2,198
営業外費用合計	96,655	93,443
経常利益	152,564	71,267
特別損失		
固定資産処分損	65	-
特別損失合計	65	-
税金等調整前四半期純利益	152,498	71,267
法人税、住民税及び事業税	8,134	10,940
法人税等調整額	54,174	26,672
法人税等合計	62,309	37,612
四半期純利益	90,189	33,654
親会社株主に帰属する四半期純利益	90,189	33,654

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
四半期純利益	90,189	33,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,151	2,847
繰延ヘッジ損益	182	182
その他の包括利益合計	5,333	2,664
四半期包括利益	95,523	30,990
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	95,523	30,990
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(会計方針の変更)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を2018年6月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『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)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
建物及び構築物	105,936千円	735,842千円
土地	184,632	233,857
その他	-	6,042
計	290,569	975,743

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
建物及び構築物	10,934千円	-千円
土地	68,419	-
建設仮勘定	43,719	-
計	123,073	-

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
減価償却費	51,206千円	72,185千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2017年7月11日 取締役会	普通株式	141,207	16	2017年5月31日	2017年8月9日	利益剰余金

当第1四半期連結累計期間(自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年7月12日 取締役会	普通株式	151,840	17	2018年5月31日	2018年8月10日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)

1. 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	8,553,325	1,712,665	10,265,990	-	10,265,990
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	8,553,325	1,712,665	10,265,990	-	10,265,990
セグメント利益	274,530	86,653	361,184	125,927	235,256

(注)1. セグメント利益の調整額 125,927千円は、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、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。

当第1四半期連結累計期間(自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)

1. 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	6,568,944	1,150,189	7,719,134	-	7,719,134
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	6,568,944	1,150,189	7,719,134	-	7,719,134
セグメント利益	135,796	162,995	298,791	140,963	157,828

(注)1. セグメント利益の調整額 140,963千円は、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、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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	10円22銭	3円77銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (千円)	90,189	33,654
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期 純利益金額(千円)	90,189	33,654
普通株式の期中平均株式数(株)	8,825,491	8,931,900
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	10円18銭	3円75銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数(株)	34,360	43,436
(うち新株予約権(株))	(34,360)	(43,436)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

2018年7月12日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

(1) 配当金の総額・・・・・・・・・・151,840千円

(2) 1株当たりの金額・・・・・・・・・・17円

(3) 支払請求の効力発生日及び支払開始日・・・・・・2018年8月10日

(注) 2018年5月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行っております。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2018年10月11日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 林 一 樹 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社インテリックスの2018年6月1日から2019年5月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2018年6月1日から2018年8月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2018年6月1日から2018年8月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社インテリックス及び連結子会社の2018年8月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。