

【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】	2019年10月10日
【四半期会計期間】	第25期第1四半期（自 2019年6月1日 至 2019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24期 第1四半期連結 累計期間	第25期 第1四半期連結 累計期間	第24期
会計期間	自2018年 6月1日 至2018年 8月31日	自2019年 6月1日 至2019年 8月31日	自2018年 6月1日 至2019年 5月31日
売上高 (千円)	7,719,134	7,690,830	36,981,221
経常利益又は経常損失() (千円)	71,267	39,991	1,362,423
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	33,654	279	832,071
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	30,990	11,378	828,667
純資産額 (千円)	10,017,368	10,229,037	10,663,358
総資産額 (千円)	33,715,896	37,901,454	36,756,507
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	3.77	0.03	93.16
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	3.75	-	-
自己資本比率 (%)	29.7	26.9	29.0

(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. 第24期及び第25期第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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（2019年6月1日～2019年8月31日）におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善に支えられ個人消費は緩やかな回復が持続しているものの、海外経済の減速懸念が企業収益に影響を及ぼしてきており、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、当四半期において前年同期に比べ6.3%増となりました。また、平均成約価格は、当該3ヶ月いずれも前年同月上回りました。

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、首都圏が前年同期を下回った（10.3%減）ものの、地方主要都市の増加（22.4%増）により、全体で前年同期を4.8%上回る283件となりました。しかしながら、エリア別の売上構成として、地方主要都市の割合が高まったことにより、平均販売価格は前年同期に比べ4.6%低下いたしました。その結果、リノヴェックスマンション販売の売上高は、前年同期とほぼ同額となりました。また、その他不動産事業の売上高は、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売上の伸びがあったものの、物件販売が前年同期に比べ30.0%減となったことにより、前年同期に比べ2.3%減となりました。これらの結果、当第1四半期における連結売上高は、76億90百万円と前年同期とほぼ同水準（前年同期比0.4%減）となりました。

利益面におきましては、売上総利益が前年同期に比べ6.4%減であったことに加え、人件費を中心とした販売費及び一般管理費が4.7%増加し、その結果、営業利益が前年同期に比べ76.7%下回ることとなりました。

以上によりまして、当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高が76億90百万円（前年同期比0.4%減）となり、営業利益が36百万円（同76.7%減）、経常損失が39百万円（前年同期は経常利益71百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益0百万円（同99.2%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283件（前年同期比13件増）、平均販売価格が2,303万円（同4.6%減）となり、物件販売の売上高は65億18百万円（同0.0%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は43百万円（同3.4%減）、その他収入売上が5百万円（同5.8%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65億66百万円（同0.0%減）となり、営業利益は90百万円（同33.4%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30.0%減の4億16百万円となりました。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2億27百万円（同44.2%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4億80百万円（同20.9%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は11億24百万円（同2.3%減）となり、営業利益は1億10百万円（同32.4%減）となりました。

(2) 財政状態の状況

当第1四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が379億1百万円（前連結会計年度末比11億44百万円増）、負債276億72百万円（同15億79百万円増）、純資産は102億29百万円（同4億34百万円減）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9億25百万円減少した一方で、たな卸資産が18億38百万円、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2億94百万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4億17百万円、未払法人税等が1億76百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金12億52百万円、1年内返済予定の長期借入金3億67百万円、買掛金が3億6百万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、利益剰余金の配当1億51百万円、自己株式の取得2億70百万円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

特記すべき事項はありません。

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) (2019年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年10月10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	8,932,100	8,932,100	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	8,932,100	8,932,100	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2019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)
2019年6月1日～ 2019年8月31日	-	8,932,100	-	2,253,779	-	2,362,627

(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(2019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】

2019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 8,929,300	89,293	-
単元未満株式	普通株式 2,700	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,932,100	-	-
総株主の議決権	-	89,293	-

(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】

2019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) 1. 上記の他、単元未満株式が9株あります。

2. 2019年7月11日開催の取締役会決議に基づき、当第1四半期連結会計期間において自己株式379,600株を取得しております。この結果、当第1四半期会計期間末日現在の自己株式数は379,709株(発行済株式総数に対する所有株式数の割合は4.25%)となっております。

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（2019年6月1日から2019年8月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年6月1日から2019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 (2019年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,500,178	4,575,055
売掛金	108,346	151,701
有価証券	100,173	100,105
販売用不動産	15,378,475	17,272,950
仕掛販売用不動産	3,269,868	3,214,364
前渡金	348,849	349,977
その他	397,087	280,985
貸倒引当金	1,008	1,030
流動資産合計	25,101,971	25,944,111
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,632,830	2,730,431
土地	7,424,609	7,641,986
建設仮勘定	102,545	82,156
その他(純額)	45,958	45,958
有形固定資産合計	10,205,943	10,500,532
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	51,864	58,989
無形固定資産合計	516,770	523,895
投資その他の資産		
投資有価証券	223,071	206,051
繰延税金資産	145,158	153,753
その他	567,913	576,390
貸倒引当金	4,321	3,281
投資その他の資産合計	931,822	932,914
固定資産合計	11,654,536	11,957,342
資産合計	36,756,507	37,901,454

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	477,747	783,836
短期借入金	9,482,427	10,734,444
1年内償還予定の社債	340,000	340,000
1年内返済予定の長期借入金	3,354,916	3,722,100
未払法人税等	193,205	16,703
前受金	165,883	173,829
アフターサービス保証引当金	13,964	14,916
その他	835,286	1,074,234
流動負債合計	14,863,430	16,860,063
固定負債		
社債	840,000	830,000
長期借入金	9,862,549	9,444,686
その他	527,168	537,667
固定負債合計	11,229,718	10,812,353
負債合計	26,093,149	27,672,416
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	5,760,693
自己株式	115	271,107
株主資本合計	10,633,029	10,210,472
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	2,168
繰延ヘッジ損益	677	526
その他の包括利益累計額合計	13,300	1,642
新株予約権	17,028	16,922
純資産合計	10,663,358	10,229,037
負債純資産合計	36,756,507	37,901,454

(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 2018年6月1日 至 2018年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年8月31日)
売上高	7,719,134	7,690,830
売上原価	6,564,075	6,610,232
売上総利益	1,155,058	1,080,598
販売費及び一般管理費	997,230	1,043,750
営業利益	157,828	36,847
営業外収益		
受取利息	1,583	101
受取配当金	2,396	4,152
違約金収入	-	1,000
業務受託料	150	150
受取手数料	947	1,427
その他	1,804	4,096
営業外収益合計	6,882	10,927
営業外費用		
支払利息	64,401	74,915
支払手数料	26,842	11,247
その他	2,198	1,603
営業外費用合計	93,443	87,767
経常利益又は経常損失()	71,267	39,991
特別利益		
固定資産売却益	-	48,881
新株予約権戻入益	-	106
特別利益合計	-	48,987
特別損失		
固定資産処分損	-	4,142
特別損失合計	-	4,142
税金等調整前四半期純利益	71,267	4,853
法人税、住民税及び事業税	10,940	8,023
法人税等調整額	26,672	3,449
法人税等合計	37,612	4,573
四半期純利益	33,654	279
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,654	279

【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 2018年6月1日 至 2018年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年8月31日)
四半期純利益	33,654	279
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,847	11,808
繰延ヘッジ損益	182	150
その他の包括利益合計	2,664	11,657
四半期包括利益	30,990	11,378
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,990	11,378
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(追加情報)

(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年8月31日)
建物及び構築物	1,230,469千円	26,150千円
土地	716,512	263,573
その他	7,719	-
計	1,954,701	289,724

(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年8月31日)
建物及び構築物	85,957千円	- 千円
土地	322,810	-
建設仮勘定	-	-
計	408,768	-

(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 2018年6月1日 至 2018年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年8月31日)
減価償却費	72,185千円	62,106千円

(株主資本等関係)

前第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

当第1四半期連結累計期間(自 2019年6月1日 至 2019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
2019年7月11日 取締役会	普通株式	151,843	17	2019年5月31日	2019年8月9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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年6月1日 至 2019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	6,566,706	1,124,124	7,690,830	-	7,690,830
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	6,566,706	1,124,124	7,690,830	-	7,690,830
セグメント利益	90,453	110,200	200,653	163,805	36,847

(注)1. セグメント利益の調整額 163,805千円は、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 2018年 6 月 1 日 至 2018年 8 月 31 日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 2019年 6 月 1 日 至 2019年 8 月 31 日)
(1) 1 株当たり四半期純利益金額	3円77銭	0円03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)	33,654	279
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)	33,654	279
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,931,900	8,778,271
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	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)	43,436	-
(うち新株予約権 (株))	(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	-	-

(注) 当第 1 四半期連結累計期間の潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

2019年 7 月 11 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 151,843千円
- (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 2019年 8 月 9 日

(注) 2019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

2019年10月10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2019年6月1日から2020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（2019年6月1日から2019年8月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年6月1日から2019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2019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。