

四半期報告書

(第18期第3四半期)

自 平成24年12月1日

至 平成25年2月28日

株式会社インテリックス

東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号

目 次

頁

表 紙

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 2
- 2 事業の内容 3

第2 事業の状況

- 1 事業等のリスク 4
- 2 経営上の重要な契約等 4
- 3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 4

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

- (1) 株式の総数等 6
- (2) 新株予約権等の状況 6
- (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 6
- (4) ライツプランの内容 6
- (5) 発行済株式総数、資本金等の推移 6
- (6) 大株主の状況 7
- (7) 議決権の状況 7

2 役員の状況 7

第4 経理の状況 8

1 四半期連結財務諸表

- (1) 四半期連結貸借対照表 9
- (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 11
 - 四半期連結損益計算書 11
 - 四半期連結包括利益計算書 12

2 その他 15

第二部 提出会社の保証会社等の情報 16

[四半期レビュー報告書]

【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】	平成25年4月12日
【四半期会計期間】	第18期第3四半期（自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28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17期 第3四半期連結 累計期間	第18期 第3四半期連結 累計期間	第17期
会計期間	自平成23年 6月1日 至平成24年 2月29日	自平成24年 6月1日 至平成25年 2月28日	自平成23年 6月1日 至平成24年 5月31日
売上高（千円）	19,820,509	17,861,673	27,572,720
経常損失（△）（千円）	△243,833	△73,476	△64,163
四半期（当期）純損失（△） （千円）	△201,228	△73,109	△118,683
四半期包括利益又は包括利益 （千円）	△194,198	△67,559	△119,053
純資産額（千円）	5,824,492	5,832,153	5,901,282
総資産額（千円）	21,759,384	17,922,177	20,787,997
1株当たり四半期（当期）純損失 金額（△）（円）	△2,671.39	△969.28	△1,575.20
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	—	—	—
自己資本比率（％）	26.6	32.3	28.2

回次	第17期 第3四半期連結 会計期間	第18期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成23年 12月1日 至平成24年 2月29日	自平成24年 12月1日 至平成25年 2月28日
1株当たり四半期純損失金額 （△）（円）	△250.76	△536.71

- (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. 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、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期（当期）純損失金額であるため記載しておりません。
3. 売上高には、消費税等は含んでおりません。

2【事業の内容】

当第3四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3四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【経営上の重要な契約等】

当第3四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。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間（平成24年6月1日～平成25年2月28日）におけるわが国経済は、震災からの復興需要を背景とした緩やかな回復がみられたものの、急激な円高、世界経済の減速懸念もあり、先行き不透明な状況で推移しました。しかしながら、年末以降、政権交代に伴う経済政策への期待から、円安・株高が進行し、景気回復への期待が高まる状況となりました。

首都圏における中古マンションの成約件数は、（財）東日本不動産流通機構によりますと、当該期間（9ヶ月）において前年同期に比べ8.8%増となりました。また、成約価格につきましては、下落基調の後、一進一退を繰り返しておりましたが、年明け以降、前年を上回る水準に転じており、回復の兆しが表われてまいりました。

当社グループでは、不透明な景況感を考慮し、より厳選した仕入れを実施してまいりました。主たる事業でありますリノヴェックスマンションの販売は、仕入れの絞り込みもあり、件数では前年同期を23件下回る813件となりました。また、平均販売価格につきましても、相場下落に伴い前年同期を6.9%下回りました。その結果、リノヴェックスマンション販売による売上高は、前年同期を9.4%下回り、グループ全体としましても、売上高は前年同期を9.9%下回りました。

一方、利益面では、収益性を重視し厳選した仕入れを行ったことで、物件当たりの利益率が徐々に改善してきております。加えて、当該四半期（3ヶ月）における新たな棚卸評価損は11百万円となっており、前年同期の80百万円から大きく減少しております。これらの結果、営業利益は前年同期を9.8%上回ることとなりました。また、経常利益及び四半期純利益は、利益計上には至りませんでした。有利子負債の削減に伴う支払利息等の営業外費用の減少もあり、前年同期に比べ大きく改善いたしました。

以上により、当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高が178億61百万円（前年同期比9.9%減）となり、営業利益が2億57百万円（同9.8%増）、経常損失73百万円（前年同期：経常損失2億43百万円）、四半期純損失73百万円（同：四半期純損失2億1百万円）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、既述のとおりリノヴェックスマンションの販売件数が813件（前年同期比23件減）、平均販売価格が2,096万円（同6.9%減）となり、物件販売による売上高は170億40百万円（同9.4%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は、保有する賃貸物件数が減少したことにより売上高が1億85百万円（同16.5%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172億52百万円（同9.5%減）、営業利益は、物件当たりの利益率改善により3億65百万円（同25.5%増）となりました。

(その他不動産事業)

当事業部門において、その他不動産（ビル、戸建、土地等）の物件販売による売上高は、新築分譲マンション「リシャール奥沢」（前期末で残3戸）が完売となったこと等により99百万円（前年同期比69.2%減）を計上しました。また、その他不動産による賃貸収入の売上高は3億14百万円（同17.5%減）、その他収入の売上高は、リノベーション工事請負事業でありますエコキューブ事業等の伸張により1億95百万円（同254.6%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は6億9百万円（同19.6%減）、営業利益は1億90百万円（同26.1%減）となりました。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	175,000
計	175,000

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成25年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成25年4月12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	75,427	75,427	東京証券取引所(市場第二部)	当社は単元 株制度を採用して おりません。
計	75,427	75,427	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成25年4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】

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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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)
平成24年12月1日～ 平成25年2月28日	—	75,427	—	1,659,586	—	1,768,435

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四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（平成24年11月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成25年2月28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）	—	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 75,427	75,427	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	75,427	—	—
総株主の議決権	—	75,427	—

② 【自己株式等】

平成25年2月28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（%）
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

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3四半期連結会計期間（平成24年12月1日から平成25年2月28日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成24年6月1日から平成25年2月28日まで）に係る四半期連結財務諸表について、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 (平成24年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	968,268	581,437
売掛金	14,955	13,887
販売用不動産	11,712,770	9,277,921
仕掛販売用不動産	2,441,673	2,367,794
前渡金	133,800	188,267
繰延税金資産	132,962	70,074
その他	156,369	157,568
貸倒引当金	△2,907	△3,506
流動資産合計	15,557,892	12,653,445
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,216,049	990,271
土地	2,960,656	3,063,318
その他（純額）	8,413	52,367
有形固定資産合計	4,185,120	4,105,958
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	4,823	5,005
無形固定資産合計	472,486	472,668
投資その他の資産		
投資有価証券	68,830	64,380
繰延税金資産	187,896	268,465
その他	331,880	372,777
貸倒引当金	△16,108	△15,518
投資その他の資産合計	572,498	690,105
固定資産合計	5,230,105	5,268,731
資産合計	20,787,997	17,922,177
負債の部		
流動負債		
買掛金	310,253	312,032
短期借入金	7,389,849	5,901,838
1年内償還予定の社債	35,000	35,000
1年内返済予定の長期借入金	2,734,262	2,117,962
未払法人税等	34,342	7,530
前受金	102,557	188,843
アフターサービス保証引当金	16,967	20,763
その他	382,357	292,523
流動負債合計	11,005,588	8,876,492

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年2月28日)
固定負債		
社債	180,000	145,000
長期借入金	3,256,570	2,604,985
その他	444,556	463,546
固定負債合計	3,881,127	3,213,531
負債合計	14,886,715	12,090,024
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,659,586	1,659,586
資本剰余金	1,768,435	1,768,435
利益剰余金	2,445,889	2,372,780
株主資本合計	5,873,911	5,800,801
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△12,580	△7,030
その他の包括利益累計額合計	△12,580	△7,030
新株予約権	39,950	38,381
純資産合計	5,901,282	5,832,153
負債純資産合計	20,787,997	17,922,177

(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 平成23年6月1日 至 平成24年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成25年2月28日)
売上高	19,820,509	17,861,673
売上原価	17,841,247	15,937,011
売上総利益	1,979,262	1,924,661
販売費及び一般管理費	1,744,493	1,666,914
営業利益	234,768	257,747
営業外収益		
受取利息	526	185
受取配当金	1,955	1,851
違約金収入	5,680	13,143
業務受託料	4,950	4,050
その他	13,392	10,835
営業外収益合計	26,504	30,067
営業外費用		
支払利息	393,898	292,804
支払手数料	89,772	50,864
持分法による投資損失	13,725	—
その他	7,710	17,621
営業外費用合計	505,106	361,291
経常損失(△)	△243,833	△73,476
特別利益		
固定資産売却益	—	1,329
新株予約権戻入益	404	1,569
特別利益合計	404	2,898
特別損失		
固定資産処分損	821	9,051
投資有価証券評価損	—	9,999
ゴルフ会員権評価損	4,200	—
特別損失合計	5,021	19,051
税金等調整前四半期純損失(△)	△248,451	△89,628
法人税、住民税及び事業税	32,903	1,336
法人税等調整額	△80,127	△17,855
法人税等合計	△47,223	△16,519
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△201,228	△73,109
四半期純損失(△)	△201,228	△73,109

【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 平成23年6月1日 至 平成24年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成25年2月28日)
少数株主損益調整前四半期純損失 (△)	△201,228	△73,109
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,030	5,550
その他の包括利益合計	7,030	5,550
四半期包括利益	△194,198	△67,559
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△194,198	△67,559
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

【会計方針の変更等】

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

減価償却方法の変更

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年6月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更が損益に与える影響は軽微であります。

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成23年6月1日 至 平成24年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成25年2月28日)
減価償却費	45,026千円	44,645千円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成23年6月1日 至 平成24年2月29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
平成23年7月21日 取締役会	普通株式	60,240	800	平成23年5月31日	平成23年8月8日	利益剰余金

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成24年6月1日 至 平成25年2月28日)

配当金支払額

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成23年6月1日至平成24年2月29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

	報告セグメント			調整額 (千円) (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (千円) (注) 2
	中古マンション 再生流通事業 (千円)	その他 不動産事業 (千円)	合計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	19,062,497	758,012	19,820,509	—	19,820,509
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	19,062,497	758,012	19,820,509	—	19,820,509
セグメント利益	291,569	257,668	549,237	△314,469	234,768

(注) 1. セグメント利益の調整額△314,469千円は、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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成24年6月1日至平成25年2月28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

	報告セグメント			調整額 (千円) (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (千円) (注) 2
	中古マンション 再生流通事業 (千円)	その他 不動産事業 (千円)	合計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	17,252,407	609,265	17,861,673	—	17,861,673
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	17,252,407	609,265	17,861,673	—	17,861,673
セグメント利益	365,944	190,325	556,269	△298,522	257,747

(注) 1. セグメント利益の調整額△298,522千円は、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 株当たり四半期純損失金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3 四半期連結累計期間 (自 平成23年6月1日 至 平成24年2月29日)	当第3 四半期連結累計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成25年2月28日)
1 株当たり四半期純損失金額 (△)	△2,671円39銭	△969円28銭
(算定上の基礎)		
四半期純損失金額 (△) (千円)	△201,228	△73,109
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る四半期純損失金額 (△) (千円)	△201,228	△73,109
普通株式の期中平均株式数 (株)	75,327	75,427
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) 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、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失金額である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】

該当事項はありません。

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

平成25年4月12日

株式会社インテリックス

取締役会 御中

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 草 加 健 司 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山 村 竜 平 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平成24年6月1日から平成25年5月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成24年12月1日から平成25年2月28日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成24年6月1日から平成25年2月28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平成25年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。