

【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30年4月11日
【四半期会計期間】	第23期第3四半期（自平成29年12月1日至平成30年2月28日）
【会社名】	株式会社インテリックス
【英訳名】	INTELLEX Co., Ltd.
【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】	(03)5766-7639
【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】	(03)5766-7639
【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22期 第3四半期連結 累計期間	第23期 第3四半期連結 累計期間	第22期
会計期間	自平成28年 6月1日 至平成29年 2月28日	自平成29年 6月1日 至平成30年 2月28日	自平成28年 6月1日 至平成29年 5月31日
売上高 (千円)	28,102,397	31,218,858	41,400,199
経常利益 (千円)	650,144	574,956	1,343,153
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	423,528	350,947	891,186
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	476,261	406,237	944,457
純資産額 (千円)	9,051,706	9,708,371	9,519,902
総資産額 (千円)	36,344,110	32,184,442	35,710,522
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	47.99	39.62	100.98
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	-	39.29	-
自己資本比率 (%)	24.8	30.1	26.6

回次	第22期 第3四半期連結 会計期間	第23期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成28年 12月1日 至平成29年 2月28日	自平成29年 12月1日 至平成30年 2月28日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	32.80	2.25

(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記載しておりません。

2. 第22期第3四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及び第22期の潜在株式調整後1株当たり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。

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、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

(中古マンション再生流通事業及びその他不動産事業)

金融機関との連携により「シニア層向けの住み替え資金ニーズ」等に応える不動産流動化関連サービスを提供するため、平成30年1月11日付けで、信用保証業務を行う連結子会社「株式会社インテリックス信用保証」を設立しております。

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】

(1)業績の状況

当第3四半期連結累計期間（平成29年6月1日～平成30年2月28日）におけるわが国経済は、昨今の金融市場の混乱が景気にマイナス影響を与える懸念があるものの、企業の収益改善が持続し、また良好な雇用・所得環境を背景に個人消費も緩やかな回復基調を維持しており、景気は総じて持ち直す状況が続いております。

首都圏の中古マンション市場における成約件数は、公益社団法人東日本不動産流通機構によりますと、当第3四半期において前年同期と同水準（前年同期比0.8%減）で推移し、また、平均成約価格は、平成25年1月から平成30年2月まで62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、競合の激しい首都圏で前年を下回った（前年同期比6.9%減の557件）ものの、地方主要都市（5拠点）での市場浸透が進んだことで販売件数が伸び（同31.3%増の533件）、全社では前年同期比8.6%増の1,090件となりました。その結果、同事業における物件販売の売上高は前年同期に比べ7.0%の増加となりました。そして、不動産小口化商品第3弾「アセットシェアリング渋谷青山」の販売や戸建、その他不動産の売却も加わり、当第3四半期における連結売上高は前年同期に比べ11.1%増となりました。

利益面におきましては、リノヴェックスマンションの販売増による利益上乘せがあったものの、前期の第3四半期にシリーズ第2弾「アセットシェアリング横濱元町」の販売による利益寄与が大きかった反動もあり、営業利益は前年同期で16.1%、経常利益は11.6%それぞれ下回ることとなりました。

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312億18百万円（前年同期比11.1%増）となり、営業利益が8億15百万円（同16.1%減）、経常利益5億74百万円（同11.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益3億50百万円（同17.1%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1,090件（前年同期比86件増）、平均販売価格が2,371万円（同1.4%減）となり、物件販売の売上高は258億46百万円（同7.0%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億35百万円（同3.0%減）、その他収入売上が29百万円（同69.8%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、260億11百万円（同6.6%増）となり、営業利益は、7億90百万円（同25.7%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渋谷青山」の販売により7億64百万円、中古戸建の販売により8億24百万円、一棟物等のその他不動産により21億80百万円をそれぞれ計上し、合計で前年同期比51.7%増の37億69百万円となりました。また、その他不動産の販売による賃貸収入売上は4億52百万円（前年同期比4.9%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等により9億85百万円（同23.9%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は52億7百万円（同40.3%増）、営業利益は3億96百万円（同43.9%減）となりました。

(2) 財政状態の状況

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321億84百万円（前連結会計年度末比35億26百万円減）、負債が224億76百万円（同37億14百万円減）、純資産は97億8百万円（同1億88百万円増）となりました。

資産の主な減少要因は、短期貸付金が1億9百万円、有形固定資産が7億74百万円増加した一方で、現金及び預金が6億14百万円、たな卸資産が31億60百万円、投資その他の資産が4億67百万円それぞれ減少したこと等によるものであります。

負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金が19億19百万円増加した一方で、短期借入金が43億82百万円、未払法人税等が3億98百万円、長期借入金が6億35百万円それぞれ減少したこと等によるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、利益剰余金の配当により2億92百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を3億50百万円計上し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。

(4) 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】

【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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成30年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成30年4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	8,920,900	8,925,900	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	8,920,900	8,925,900	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成30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29年12月1日～ 平成30年2月28日 (注)1	42,800	8,920,900	17,847	2,249,108	17,847	2,357,957

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 平成30年3月1日から平成30年3月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が5,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ2,085千円増加しております。

(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29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。

【発行済株式】

平成30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)	(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 8,876,300	88,763	-
単元未満株式	普通株式 1,700	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,878,100	-	-
総株主の議決権	-	88,763	-

(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】

平成30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(%)
(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3四半期連結会計期間（平成29年12月1日から平成30年2月28日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年6月1日から平成30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29年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,208,900	4,594,821
売掛金	36,477	55,550
販売用不動産	16,469,795	15,836,111
仕掛販売用不動産	6,176,665	3,650,222
前渡金	371,350	350,483
短期貸付金	-	109,900
繰延税金資産	128,455	53,350
その他	306,885	215,486
貸倒引当金	530	302
流動資産合計	28,697,999	24,865,624
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,339,005	2,689,448
土地	3,007,237	3,403,290
建設仮勘定	79,649	67,062
その他(純額)	19,499	60,051
有形固定資産合計	5,445,392	6,219,852
無形固定資産		
借地権	467,663	467,663
その他	21,152	20,980
無形固定資産合計	488,816	488,644
投資その他の資産		
投資有価証券	245,581	242,218
繰延税金資産	3,617	-
その他	833,174	372,322
貸倒引当金	4,059	4,219
投資その他の資産合計	1,078,313	610,321
固定資産合計	7,012,522	7,318,818
資産合計	35,710,522	32,184,442

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	546,886	463,579
短期借入金	13,866,226	9,484,046
1年内償還予定の社債	160,000	140,000
1年内返済予定の長期借入金	1,174,701	3,094,191
未払法人税等	416,653	18,531
前受金	217,752	217,278
アフターサービス保証引当金	18,134	26,756
その他	649,748	501,930
流動負債合計	17,050,102	13,946,315
固定負債		
社債	330,000	340,000
長期借入金	8,332,910	7,697,766
繰延税金負債	-	20,827
その他	477,606	471,160
固定負債合計	9,140,516	8,529,755
負債合計	26,190,619	22,476,070
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,209,368	2,249,108
資本剰余金	2,422,696	2,462,436
利益剰余金	4,873,180	4,931,994
自己株式	115	115
株主資本合計	9,505,130	9,643,424
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,983	48,774
繰延ヘッジ損益	1,981	1,449
その他の包括利益累計額合計	7,964	47,324
新株予約権	22,737	17,622
純資産合計	9,519,902	9,708,371
負債純資産合計	35,710,522	32,184,442

(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28年6月1日 至平成29年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年6月1日 至平成30年2月28日)
売上高	28,102,397	31,218,858
売上原価	24,264,184	27,421,047
売上総利益	3,838,213	3,797,810
販売費及び一般管理費	2,867,049	2,982,724
営業利益	971,164	815,086
営業外収益		
受取利息	241	2,638
受取配当金	7,620	5,511
違約金収入	7,539	5,524
業務受託料	950	450
投資有価証券売却益	-	2,401
補助金収入	15,676	236
その他	11,443	18,390
営業外収益合計	43,470	35,152
営業外費用		
支払利息	266,885	226,751
支払手数料	53,563	41,181
投資有価証券売却損	30,641	-
その他	13,399	7,349
営業外費用合計	364,490	275,282
経常利益	650,144	574,956
特別利益		
固定資産売却益	-	125
新株予約権戻入益	583	63
特別利益合計	583	188
特別損失		
固定資産処分損	2,471	418
特別損失合計	2,471	418
税金等調整前四半期純利益	648,255	574,726
法人税、住民税及び事業税	160,380	148,671
法人税等調整額	64,347	75,107
法人税等合計	224,727	223,778
四半期純利益	423,528	350,947
親会社株主に帰属する四半期純利益	423,528	350,947

【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28年6月1日 至平成29年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年6月1日 至平成30年2月28日)
四半期純利益	423,528	350,947
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,722	54,757
繰延ヘッジ損益	1,011	531
その他の包括利益合計	52,733	55,289
四半期包括利益	476,261	406,237
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	476,261	406,237
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社インテリックス信用保証を連結の範囲に含めておりません。

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち290,569千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

販売用不動産のうち123,073千円を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

(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28年6月1日 至 平成29年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年6月1日 至 平成30年2月28日)
減価償却費	146,485千円	174,724千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成28年6月1日 至 平成29年2月28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28年7月11日 取締役会	普通株式	167,684	19	平成28年5月31日	平成28年8月10日	利益剰余金
平成29年1月10日 取締役会	普通株式	141,207	16	平成28年11月30日	平成29年2月10日	利益剰余金

当第3四半期連結累計期間(自 平成29年6月1日 至 平成30年2月28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29年7月11日 取締役会	普通株式	141,207	16	平成29年5月31日	平成29年8月9日	利益剰余金
平成30年1月12日 取締役会	普通株式	150,925	17	平成29年11月30日	平成30年2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3四半期連結累計期間(自平成28年6月1日至平成29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

(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	24,390,601	3,711,795	28,102,397	-	28,102,397
セグメント間の内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-
計	24,390,601	3,711,795	28,102,397	-	28,102,397
セグメント利益	628,734	707,045	1,335,780	364,615	971,164

(注)1. セグメント利益の調整額 364,615千円は、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3四半期連結累計期間(自平成29年6月1日至平成30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

(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	26,011,268	5,207,589	31,218,858	-	31,218,858
セグメント間の内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-
計	26,011,268	5,207,589	31,218,858	-	31,218,858
セグメント利益	790,340	396,671	1,187,011	371,924	815,086

(注)1. セグメント利益の調整額 371,924千円は、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3四半期連結累計期間 (自平成28年6月1日 至平成29年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年6月1日 至平成30年2月28日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	47円99銭	39円62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)	423,528	350,947
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)	423,528	350,947
普通株式の期中平均株式数(株)	8,825,491	8,857,920
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	-	39円29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)	-	74,966
(うち新株予約権(株))	(-)	(74,966)
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) 前第3四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】

平成30年1月12日開催の取締役会において、第2四半期末配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- (1) 第2四半期末配当による配当金の総額・・・・・・・・150,925千円
- (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・・・・・・・・平成30年2月9日

(注) 平成29年11月30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

平成30年4月11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 永澤 宏 一 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 林 一 樹 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29年6月1日から平成30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29年12月1日から平成30年2月28日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年6月1日から平成30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30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. X B R 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。