



2024年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年10月6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) 俊成 誠司

問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員 (氏名) 中拂 一成 TEL 03-5766-7639

四半期報告書提出予定日 2023年10月11日 配当支払開始予定日 -

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. 2024年5月期第1四半期の連結業績（2023年6月1日～2023年8月31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 | % |
| 2024年5月期第1四半期 | 10,483 | 41.6 | △88 | — | △131 | — | △55 | — |
| 2023年5月期第1四半期 | 7,401 | △12.9 | △41 | — | △102 | — | △80 | — |

(注) 包括利益 2024年5月期第1四半期 △45百万円 (—%) 2023年5月期第1四半期 △76百万円 (—%)

| | 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 |
| 2024年5月期第1四半期 | △6.58 | — |
| 2023年5月期第1四半期 | △9.25 | — |

(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 | % |
| 2024年5月期第1四半期 | 41,313 | 11,653 | 28.2 |
| 2023年5月期 | 45,629 | 11,774 | 25.8 |

(参考) 自己資本 2024年5月期第1四半期 11,635百万円 2023年5月期 11,756百万円

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 |
| 2023年5月期 | — | 9.00 | — | 9.00 | 18.00 |
| 2024年5月期 | — | | | | |
| 2024年5月期（予想） | | 9.00 | — | 9.00 | 18.00 |

(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. 2024年5月期の連結業績予想（2023年6月1日～2024年5月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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 |
| 第2四半期（累計） | 24,355 | 35.9 | 65 | △65.5 | △143 | — | △115 | — | △13.84 |
| 通期 | 48,543 | 17.7 | 769 | 8.4 | 364 | 52.3 | 247 | 145.5 | 29.55 |

(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）

| | | | |
|------------|------------|------------|------------|
| 2024年5月期1Q | 8,932,100株 | 2023年5月期 | 8,932,100株 |
| 2024年5月期1Q | 558,109株 | 2023年5月期 | 557,909株 |
| 2024年5月期1Q | 8,374,184株 | 2023年5月期1Q | 8,658,091株 |

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 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 | 2 |
| (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1四半期連結累計期間 | 6 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 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 |
| (重要な後発事象) | 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1四半期連結累計期間(2023年6月1日～2023年8月31日)におけるわが国経済は、経済活動の正常化を背景とした個人消費、訪日外国人によるサービス需要の増加が進展し、消費者物価の上昇が懸念されるものの景気は緩やかに回復しております。

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によりますと、首都圏の中古マンション市場は、成約価格が2020年6月から2023年8月の間、39ヶ月連続で前年同月を上回りました。また、成約件数は当該期(2023年6月～2023年8月)において前年同期比で3.1%の増加となりました。一方、在庫状況については、登録件数が前年同月を上回って推移しており、2023年8月末において前年同期比で19.9%の増加となっております。

主たる事業のリノベーションマンション販売は堅調であり、販売件数が前年同期比で31.4%増の310件であったことに加え、平均販売価格が前年同期を12.1%上回る2,810万円に上昇し、リノベーションマンション販売の売上高が前年同期を49.0%上回りました。エリア別の販売件数の状況としましては、首都圏(前年同期比30.4%増)及び地方主要都市(同32.3%増)いずれも前年同期を上回りました。同事業に加えて、同業他社や個人向けのリノベーション内装事業の受注増や、ホテル事業の稼働率向上による増収等を要因として、当該期における連結売上高は、前年同期を41.6%上回ることであります。

一方、利益面では、業界における販売在庫の過多を踏まえ、当社ではリノベーションマンションの事業回転を優先した販売を行ったことにより粗利益率が前年同期に比べ低下したものの、販売件数の伸長等により連結での売上総利益は前年同期を8.7%上回りました。また、販売件数の増加に伴う販売費が増えたことにより、販管費が前年同期に比べ12.5%増となり、営業損失及び経常損失の縮小には至りませんでした。親会社株主に帰属する四半期純損失は改善いたしました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は、前年同期比41.6%増の104億83百万円となり、営業損失が88百万円(前年同期:営業損失41百万円)、経常損失が1億31百万円(同:経常損失1億2百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失が55百万円(同:親会社株主に帰属する四半期純損失80百万円)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。

(リノベーション事業分野)

当事業分野における物件販売の売上高は、リノベーションマンションの販売件数及び価格の上昇により、前年同期比49.0%増の87億11百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前年同期比31.4%減の27百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、リノベーション内装事業の受注増等を反映し、前年同期比35.1%増の6億7百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は93億45百万円(前年同期比47.5%増)となり、営業損失は80百万円(前年同期:営業利益91百万円)となりました。

(ソリューション事業分野)

当事業分野における物件販売の売上高は、前年同期比36.7%減の4億73百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前年同期比4.5%減の2億36百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル事業の急回復等により前年同期比503.1%増の4億28百万円の大幅増収となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は11億37百万円(同6.7%増)となり、営業利益は2億22百万円(同220.3%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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413億13百万円(前連結会計年度末比43億16百万円減)、負債が296億59百万円(同41億95百万円減)、純資産は116億53百万円(同1億21百万円減)となりました。

(資産)

資産の主な減少要因は、投資その他の資産が1億93百万円増加した一方で、現金及び預金が8億4百万円、販売用

不動産が17億88百万円、有形固定資産が19億71百万円それぞれ減少したこと等によるものであります。

(負債)

負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金が2億99百万円増加した一方で、買掛金が2億28百万円、短期借入金が33億2百万円、流動負債のその他が1億96百万円、長期借入金が7億29百万円それぞれ減少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損失として55百万円を計上したことに加え、利益剰余金の配当により75百万円の減少があったこと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

2024年5月期の連結業績予想につきましては、2023年5月期決算短信の発表時(2023年7月14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 (2023年5月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2023年8月31日) |
|-------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 4,965,804 | 4,161,331 |
| 売掛金 | 233,805 | 275,508 |
| 販売用不動産 | 25,751,141 | 23,962,387 |
| 前渡金 | 184,167 | 220,602 |
| その他 | 500,568 | 482,311 |
| 貸倒引当金 | △2,227 | △888 |
| 流動資産合計 | 31,633,259 | 29,101,253 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 4,034,550 | 3,224,567 |
| 土地 | 7,518,017 | 6,396,164 |
| リース資産(純額) | 76,867 | 71,168 |
| 建設仮勘定 | 41,737 | 9,400 |
| その他(純額) | 21,860 | 20,209 |
| 有形固定資産合計 | 11,693,032 | 9,721,510 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 464,906 | 464,906 |
| その他 | 110,770 | 103,553 |
| 無形固定資産合計 | 575,676 | 568,460 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 683,649 | 726,580 |
| 繰延税金資産 | 187,957 | 274,716 |
| その他 | 858,087 | 925,692 |
| 貸倒引当金 | △1,681 | △5,067 |
| 投資その他の資産合計 | 1,728,013 | 1,921,922 |
| 固定資産合計 | 13,996,723 | 12,211,892 |
| 資産合計 | 45,629,982 | 41,313,146 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2023年5月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2023年8月31日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 676,618 | 448,608 |
| 短期借入金 | 16,301,557 | 12,998,642 |
| 1年内償還予定の社債 | 100,000 | 100,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 4,767,744 | 5,067,303 |
| 未払法人税等 | 99,179 | 21,760 |
| 契約負債 | 216,012 | 250,777 |
| アフターサービス保証引当金 | 56,705 | 59,684 |
| その他 | 1,153,219 | 956,551 |
| 流動負債合計 | 23,371,035 | 19,903,327 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 9,917,564 | 9,187,966 |
| 資産除去債務 | 57,022 | 55,743 |
| その他 | 509,893 | 512,865 |
| 固定負債合計 | 10,484,479 | 9,756,574 |
| 負債合計 | 33,855,515 | 29,659,902 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 2,253,779 | 2,253,779 |
| 資本剰余金 | 2,448,641 | 2,448,641 |
| 利益剰余金 | 7,363,595 | 7,233,157 |
| 自己株式 | △342,696 | △342,696 |
| 株主資本合計 | 11,723,320 | 11,592,882 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 33,146 | 42,361 |
| その他の包括利益累計額合計 | 33,146 | 42,361 |
| 非支配株主持分 | 18,000 | 18,000 |
| 純資産合計 | 11,774,467 | 11,653,243 |
| 負債純資産合計 | 45,629,982 | 41,313,146 |

(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 2022年6月1日 至 2022年8月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日) |
|---------------------|---|---|
| 売上高 | 7,401,187 | 10,483,513 |
| 売上原価 | 6,315,508 | 9,303,289 |
| 売上総利益 | 1,085,678 | 1,180,224 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,126,981 | 1,268,234 |
| 営業損失(△) | △41,303 | △88,009 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 19 | 23 |
| 受取配当金 | 4,652 | 4,653 |
| 違約金収入 | 237 | 17,800 |
| 受取保険金 | 11,983 | 126 |
| 業務受託料 | 3,204 | 3,204 |
| 補助金収入 | 2,426 | 24,473 |
| 受取手数料 | 2,368 | 2,964 |
| 匿名組合投資利益 | 28,984 | 31,080 |
| その他 | 16,752 | 1,866 |
| 営業外収益合計 | 70,628 | 86,192 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 89,976 | 104,551 |
| 支払手数料 | 33,377 | 20,881 |
| その他 | 8,794 | 3,780 |
| 営業外費用合計 | 132,148 | 129,214 |
| 経常損失(△) | △102,823 | △131,031 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | — | 45 |
| 特別利益合計 | — | 45 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産処分損 | — | 3,137 |
| 投資有価証券評価損 | 1,076 | — |
| 特別損失合計 | 1,076 | 3,137 |
| 税金等調整前四半期純損失(△) | △103,899 | △134,123 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 15,942 | 11,773 |
| 法人税等調整額 | △39,727 | △90,825 |
| 法人税等合計 | △23,784 | △79,052 |
| 四半期純損失(△) | △80,115 | △55,070 |
| 親会社株主に帰属する四半期純損失(△) | △80,115 | △55,070 |

(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 2022年6月1日 至 2022年8月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純損失(△) | △80,115 | △55,070 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 3,632 | 9,214 |
| その他の包括利益合計 | 3,632 | 9,214 |
| 四半期包括利益 | △76,482 | △45,855 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | △76,482 | △45,855 |
| 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。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)

当社は、2023年9月8日開催の取締役会において決議しました譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2023年10月2日に手続きが完了いたしました。

自己株式処分の概要

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------------------------|---|-----------|----|--------|--------|----|------|-------|-----|--------|------------|----|------|---------|----|------|--------|-----|--------|
| (1) | 処 分 期 日 | 2023年10月2日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | 処分する株式の種類 及 び 数 | 当社普通株式 14,900株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) | 処 分 価 額 | 1株につき520円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4) | 処 分 総 額 | 7,748,000円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5) | 処分先及びその人数並びに 処 分 株 式 の 数 | <table> <tr> <td>当社業務執行取締役</td> <td>4名</td> <td>6,900株</td> </tr> <tr> <td>当社執行役員</td> <td>3名</td> <td>900株</td> </tr> <tr> <td>当社従業員</td> <td>25名</td> <td>3,700株</td> </tr> <tr> <td>子会社業務執行取締役</td> <td>1名</td> <td>300株</td> </tr> <tr> <td>子会社執行役員</td> <td>2名</td> <td>600株</td> </tr> <tr> <td>子会社従業員</td> <td>16名</td> <td>2,500株</td> </tr> </table> | 当社業務執行取締役 | 4名 | 6,900株 | 当社執行役員 | 3名 | 900株 | 当社従業員 | 25名 | 3,700株 | 子会社業務執行取締役 | 1名 | 300株 | 子会社執行役員 | 2名 | 600株 | 子会社従業員 | 16名 | 2,500株 |
| 当社業務執行取締役 | 4名 | 6,900株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当社執行役員 | 3名 | 900株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当社従業員 | 25名 | 3,700株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 子会社業務執行取締役 | 1名 | 300株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 子会社執行役員 | 2名 | 600株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 子会社従業員 | 16名 | 2,500株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |