



## 2021年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年1月14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) 専務取締役 (氏名) 鶴田 豊彦 TEL 03-5766-7639  
 四半期報告書提出予定日 2021年1月14日 配当支払開始予定日 2021年2月10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. 2021年5月期第2四半期の連結業績（2020年6月1日～2020年11月30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	%
2021年5月期第2四半期	21,031	18.0	540	56.5	390	125.7	227	52.7
2020年5月期第2四半期	17,820	6.8	345	△6.4	173	△13.2	148	26.6

(注) 包括利益 2021年5月期第2四半期 229百万円 (52.1%) 2020年5月期第2四半期 150百万円 (29.4%)

	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
2021年5月期第2四半期	26.67	—
2020年5月期第2四半期	17.21	—

#### (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	%
2021年5月期第2四半期	33,785	10,783	31.9
2020年5月期	38,596	10,635	27.5

(参考) 自己資本 2021年5月期第2四半期 10,783百万円 2020年5月期 10,618百万円

### 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
2020年5月期	—	11.00	—	11.00	22.00
2021年5月期	—	11.00	—	—	—
2021年5月期（予想）	—	—	—	—	—

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無  
 2. 2021年5月期の期末配当予想につきましては、現時点では未定とさせていただきます。

### 3. 2021年5月期の連結業績予想（2020年6月1日～2021年5月31日）

2021年5月期通期の連結業績につきましては、足元で新型コロナウイルス感染の再拡大が深刻化し、当社事業を展開するエリアにおいても緊急事態宣言が再発令され、今後の当社への影響を現時点において適正かつ合理的に算定することが困難なことから、業績予想を未定といたします。今後、業績予想を算出することが可能となった段階において、速やかに開示いたします。

※ 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）	2021年5月期2Q	8,932,100株	2020年5月期	8,932,100株
② 期末自己株式数	2021年5月期2Q	360,009株	2020年5月期	418,909株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年5月期2Q	8,532,824株	2020年5月期2Q	8,655,601株

※ 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

（将来に関する記述等についてのご注意）

2021年5月期通期の連結業績につきましては、足元で新型コロナウイルス感染の再拡大が深刻化し、当社事業を展開するエリアにおいても緊急事態宣言が再発令され、今後の当社への影響を現時点において適正かつ合理的に算定することが困難なことから、業績予想を未定といたします。今後、業績予想を算出することが可能となった段階において、速やかに開示いたします。

○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	3
(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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報)	9

## 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2四半期連結累計期間(2020年6月1日～2020年11月30日)におけるわが国経済は、緊急事態宣言の解除により景況感が一旦改善したものの、新型コロナウイルス感染の再拡大により個人消費、企業をはじめとする経済活動が低迷し、感染収束時期が見通せない中、先行き不透明な状況が続いております。

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における成約件数は、緊急事態宣言の解除後取引が活発化しており、直近2020年10月、11月は当該月でそれぞれ過去最高となり、この半年(6月～11月)においても前年同期に比べて5.6%増となりました。また、平均成約価格は、当該期間においていずれの月も前年同月を上回って推移しました。

当社グループの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)は、新型コロナウイルス感染拡大の影響が懸念されておりましたが根強い需要に支えられ堅調に推移し、当第2四半期の販売件数は前年同期に比べて109件増加し745件(前年同期比17.1%増)となりました。エリア別では、地方主要都市が419件と前年同期を24.0%上回り、首都圏においても326件と前年同期を9.4%上回りました。一方、平均販売価格においては、前年同期に比べ3.4%下回ることとなりました。それらの結果、リノヴェックスマンション事業の売上高は、前年同期を13.1%上回る168億15百万円となりました。また、その他不動産事業においては、新型コロナウイルスの影響により、リノベーション内装事業の受注減や、ホテル等の宿泊事業の稼働率が低い状況で推移しました。一方で、2017年より開始しました、住みながらして自宅を売却できるリースバックサービス「安住売却(あんばい)」において、取得した物件を対象とする不動産信託受益権の譲渡を9月に実施したことが収益の押し上げに寄与しました。これらによりまして、その他不動産事業の売上高は前年同期比42.8%増の42億15百万円となりました。

利益面におきましては、リノヴェックスマンション事業の売上総利益率が12.1%と前年同期比で1.1ポイント低下したものの販売件数の増加により、当事業の売上総利益は前年同期比で3.7%増となりました。また、その他不動産事業においては、ホテル等の宿泊事業の売上総利益がマイナスに転じたものの、リースバック物件の不動産信託受益権の譲渡益の寄与により、当事業の売上総利益は前年同期比で20.1%増となりました。これらの結果、連結での売上総利益は前年同期に比べ7.6%増の27億69百万円となり、また販売費及び一般管理費がほぼ前年同期並みに止まったことによりまして、営業利益は前年同期に比べ56.5%増の5億40百万円となりました。

以上により、当第2四半期連結累計期間における売上高は、210億31百万円(同18.0%増)となりました。また、営業利益は5億40百万円(同56.5%増)、経常利益は3億90百万円(同125.7%増)及び親会社株主に帰属する四半期純利益は2億27百万円(同52.7%増)となりました。

セグメントの経営成績は、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745件(前年同期比109件増)、平均販売価格が2,245万円(同3.4%減)となり、物件販売の売上高は167億25百万円(同13.2%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は77百万円(同9.4%減)、その他収入売上が12百万円(同31.8%増)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168億15百万円(同13.1%増)となり、営業利益は5億14百万円(同32.8%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、リースバック物件の不動産信託受益権の譲渡(19億円)をはじめとするその他不動産の売却により、30億45百万円(同102.2%増)となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上はリースバック物件等により4億63百万円(同0.8%減)、その他収入売上は内装事業やホテル宿泊事業の減収等により7億7百万円(同27.8%減)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は42億15百万円(同42.8%増)となり、営業利益は3億59百万円(同33.5%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が337億85百万円(前連結会計年度末比48億11百万円減)、負債が230億1百万円(同49億59百万円減)、純資産は107億83百万円(同1億47百万円増)となりました。

(資産)

資産の主な減少要因は、現金及び預金が7億92百万円、有形固定資産が1億81百万円、投資その他の資産が2億27百万円それぞれ増加した一方で、たな卸資産が61億21百万円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、未払法人税等が1億6百万円、その他の流動負債が2億89百万円、長期借入金5億89百万円それぞれ増加した一方で、買掛金が1億88百万円、短期借入金43億39百万円、1年内返済予定の長期借入金12億26百万円、社債が1億40百万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)

純資産の主な増加要因は、利益剰余金の配当により93百万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2億27百万円計上し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

2021年5月期通期の連結業績につきましては、足元で新型コロナウイルス感染の再拡大が深刻化し、当社事業を展開するエリアにおいても緊急事態宣言が再発令され、今後の当社への影響を現時点において適正かつ合理的に算定することが困難なことから、業績予想を未定といたします。

今後、業績予想を算定することが可能となった段階において、速やかに開示いたします。

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 (2020年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,947,240	5,739,325
売掛金	62,387	126,327
販売用不動産	20,383,937	16,630,470
仕掛販売用不動産	2,534,851	166,581
前渡金	198,565	293,314
その他	204,791	164,102
貸倒引当金	△4,599	△5,978
流動資産合計	28,327,174	23,114,144
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,340,760	2,364,900
土地	6,261,253	6,406,010
建設仮勘定	19,075	38,409
その他(純額)	90,397	83,335
有形固定資産合計	8,711,487	8,892,656
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	53,695	46,846
無形固定資産合計	518,602	511,752
投資その他の資産		
投資有価証券	167,210	264,220
繰延税金資産	159,990	152,784
その他	717,363	855,735
貸倒引当金	△5,094	△6,217
投資その他の資産合計	1,039,470	1,266,523
固定資産合計	10,269,559	10,670,932
資産合計	38,596,734	33,785,076

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	605,503	416,937
短期借入金	11,659,979	7,320,495
1年内償還予定の社債	280,000	280,000
1年内返済予定の長期借入金	3,309,472	2,083,267
未払法人税等	100,112	206,792
前受金	119,312	166,268
アフターサービス保証引当金	10,781	12,476
匿名組合出資預り金	765,900	715,900
その他	847,163	1,136,233
流動負債合計	17,698,225	12,338,369
固定負債		
社債	560,000	420,000
長期借入金	9,115,486	9,705,052
その他	587,304	537,966
固定負債合計	10,262,790	10,663,018
負債合計	27,961,016	23,001,388
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,467,106	2,453,834
利益剰余金	6,188,887	6,322,773
自己株式	△300,078	△257,886
株主資本合計	10,609,695	10,772,500
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,099	11,188
その他の包括利益累計額合計	9,099	11,188
新株予約権	16,922	-
純資産合計	10,635,717	10,783,688
負債純資産合計	38,596,734	33,785,076

(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2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
売上高	17,820,832	21,031,235
売上原価	15,246,246	18,261,343
売上総利益	2,574,585	2,769,892
販売費及び一般管理費	2,229,155	2,229,428
営業利益	345,430	540,464
営業外収益		
受取利息	200	50
受取配当金	4,152	3,652
違約金収入	5,095	3,800
業務受託料	300	300
補助金収入	-	9,907
受取手数料	2,921	2,292
その他	5,052	7,308
営業外収益合計	17,721	27,311
営業外費用		
支払利息	154,593	143,532
支払手数料	28,711	31,954
その他	6,641	1,378
営業外費用合計	189,946	176,865
経常利益	173,206	390,910
特別利益		
固定資産売却益	56,005	4,903
新株予約権戻入益	106	16,922
特別利益合計	56,111	21,826
特別損失		
固定資産処分損	4,618	-
特別損失合計	4,618	-
税金等調整前四半期純利益	224,699	412,737
法人税、住民税及び事業税	60,260	178,922
法人税等調整額	15,478	6,283
法人税等合計	75,738	185,206
四半期純利益	148,960	227,530
親会社株主に帰属する四半期純利益	148,960	227,530



(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
四半期純利益	148,960	227,530
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,644	2,088
繰延ヘッジ損益	341	—
その他の包括利益合計	1,986	2,088
四半期包括利益	150,946	229,619
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	150,946	229,619
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	224,699	412,737
減価償却費	129,204	123,037
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,342	2,501
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	2,889	1,695
受取利息及び受取配当金	△4,352	△3,702
支払利息	154,593	143,532
新株予約権戻入益	△106	△16,922
株式報酬費用	—	1,607
固定資産処分損益(△は益)	△51,387	△4,903
売上債権の増減額(△は増加)	△14,302	△63,940
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,108,714	6,389,841
前渡金の増減額(△は増加)	△6,046	△94,749
仕入債務の増減額(△は減少)	247,180	△188,566
匿名組合出資預り金の増減額(△は減少)	—	△50,000
その他の資産の増減額(△は増加)	△32,586	△22,237
その他の負債の増減額(△は減少)	479,723	296,906
小計	△1,977,862	6,926,836
利息及び配当金の受取額	4,259	3,702
利息の支払額	△161,516	△133,083
法人税等の支払額	△164,592	△61,834
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,299,712	6,735,620
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△110,519	△131,522
定期預金の払戻による収入	318,016	96,026
固定資産の取得による支出	△1,397,118	△576,300
固定資産の売却による収入	140,276	20,187
投資有価証券の取得による支出	—	△94,000
その他	—	△6,486
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,049,345	△692,095
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	2,966,506	△4,339,484
長期借入れによる収入	2,317,622	3,340,000
長期借入金の返済による支出	△3,009,074	△3,976,639
社債の償還による支出	△170,000	△140,000
リース債務の返済による支出	△660	△7,418
自己株式の取得による支出	△298,030	—
配当金の支払額	△150,768	△93,394
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,655,595	△5,216,936
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,693,461	826,588
現金及び現金同等物の期首残高	5,044,280	4,691,828
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,350,818	5,518,417

(4) 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。

(セグメント情報)

【セグメント情報】

- I 前第2四半期連結累計期間(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)  
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	14,868,835	2,951,997	17,820,832	—	17,820,832
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	14,868,835	2,951,997	17,820,832	—	17,820,832
セグメント利益	387,629	269,034	656,664	△311,233	345,430

(注) 1. セグメント利益の調整額△311,233千円は、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、主に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2四半期連結累計期間(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)  
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	16,815,309	4,215,926	21,031,235	—	21,031,235
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,815,309	4,215,926	21,031,235	—	21,031,235
セグメント利益	514,686	359,092	873,779	△333,315	540,464

(注) 1. セグメント利益の調整額△333,315千円は、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、主に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。