



## 2021年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年4月8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4月13日 配当支払開始予定日 ー

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3四半期の連結業績（2020年6月1日～2021年2月28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3四半期	29,137	5.8	692	△18.7	501	△14.9	271	△37.5
2020年5月期第3四半期	27,539	12.8	851	69.1	589	109.5	434	121.6

(注) 包括利益 2021年5月期第3四半期 269百万円 (△37.1%) 2020年5月期第3四半期 428百万円 (118.3%)

	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3四半期	31.79	—
2020年5月期第3四半期	50.50	—

#### (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3四半期	34,225	10,729	31.3
2020年5月期	38,596	10,635	27.5

(参考) 自己資本 2021年5月期第3四半期 10,729百万円 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）	—	—	—	24.00	35.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 有

配当予想につきましては、本日（2021年4月8日）公表いたしました「業績予想及び配当予想に関するお知らせ」をご覧ください。

### 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）

(%表示は、対前期増減率)

	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
通期	40,187	6.1	2,073	87.0	1,806	138.5	1,146	119.7	134.12

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 有

連結業績予想につきましては、本日（2021年4月8日）公表いたしました「業績予想及び配当予想に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 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3Q	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3Q	360,809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3Q	8,545,761株	2020年5月期3Q	8,608,304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

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 .....	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3四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	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

## 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3四半期連結累計期間（2020年6月1日～2021年2月28日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、個人消費、企業をはじめとする経済活動が停滞し、感染収束時期が見通せない中、先行き不透明な状況が長期化する様相を呈してきております。

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堅調に推移し、当該9カ月間（2020年6月～2021年2月）において前年同期に比べて5.1%増となりました。また、平均成約価格は、依然として上昇基調で推移しております。

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、コロナ禍において業界全体として物件仕入情報の減少が見られ、当社の仕入件数も低い水準で推移しました。しかしながら、販売は根強い需要に支えられ堅調に推移した結果、当第3四半期までの販売件数は、前年同期に比べて132件増の1,058件（前年同期比14.3%増）となりました。エリア別では、地方主要都市が581件と前年同期を18.6%上回り、首都圏においても477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、前年同期に比べて5.3%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8.1%上回る233億33百万円、売上総利益が前年同期を7.4%上回る30億18百万円となりました。

また、その他不動産事業においては、住みながらに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や、不動産小口化商品「アセットシェアリング三軒茶屋」が完売し収益に寄与しました。しかしながら、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長く推移していることが、収益を押し下げました。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2.6%減の58億3百万円、売上総利益が前年同期比27.5%減の9億84百万円となりました。

以上により、当第3四半期連結累計期間における売上高は、291億37百万円（前年同期比5.8%増）となりました。また、営業利益は6億92百万円（同18.7%減）、経常利益は5億1百万円（同14.9%減）及び親会社株主に帰属する四半期純利益は2億71百万円（同37.5%減）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1,058件（前年同期比132件増）、平均販売価格が2,193万円（同5.3%減）となり、物件販売の売上高は232億3百万円（同8.2%増）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は1億11百万円（同16.8%減）、その他収入売上が19百万円（同47.3%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233億33百万円（同8.1%増）となり、営業利益は8億19百万円（同35.7%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、リースバック物件を対象とした不動産信託受益権の譲渡（19億円）や「アセットシェアリング三軒茶屋」（5億円）をはじめとするその他不動産の売却により、40億21百万円（同7.9%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、主にリースバック物件の売却に伴う保有物件の減少等により6億84百万円（同4.5%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10億97百万円（同27.4%減）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は58億3百万円（同2.6%減）となり、営業利益は3億97百万円（同44.8%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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342億25百万円（前連結会計年度末比43億70百万円減）、負債が234億96百万円（同44億64百万円減）、純資産は107億29百万円（同93百万円増）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6億89百万円、有形固定資産が11億50百万円、投資その他の資産が2億79百万円それぞれ増加した一方で、たな卸資産が66億20百万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、1年内返済予定の長期借入金が3億75百万円、その他の流動負債が3億31百万円それぞれ増加した一方で、短期借入金が37億10百万円、匿名組合出資預り金3億15百万円、社債が1億50百万円、長期借入金10億62百万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1億87百万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2億71百万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月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、適正かつ合理的な業績予想の算定を行うことが困難なことから未定としておりましたが、現時点において入手可能な情報や予測等に基づき算定しましたので公表いたします。

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、当第4四半期の販売件数が在庫減の影響を受けることを想定しておりますが、通期では総じて根強い需要に支えられ堅調に推移し前期に比べ3.7%増の1,386件を見込んでおります。

また、その他不動産事業においては、当第4四半期での東京都港区六本木の物件（3月売却済み）等その他不動産の売却により、通期の利益を大きく押し上げる見通しとなりました。

これらを踏まえ、2021年5月期の連結業績予想といたしましては、売上高は前期に比べ6.1%増の401億87百万円を見込み、また、営業利益は前期比87.0%増の20億73百万円、経常利益は前期比138.5%増の18億6百万円、及び親会社に帰属する当期純利益は前期比119.7%増の11億46百万円を見込んでおります。

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3四半期連結会計期間 (2021年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,947,240	5,637,075
売掛金	62,387	138,428
販売用不動産	20,383,937	13,680,400
仕掛販売用不動産	2,534,851	2,617,758
前渡金	198,565	275,375
その他	204,791	190,858
貸倒引当金	△4,599	△4,718
流動資産合計	28,327,174	22,535,179
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,340,760	2,606,784
土地	6,261,253	7,141,150
建設仮勘定	19,075	33,020
その他(純額)	90,397	81,095
有形固定資産合計	8,711,487	9,862,051
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	53,695	44,715
無形固定資産合計	518,602	509,621
投資その他の資産		
投資有価証券	167,210	350,185
繰延税金資産	159,990	83,498
その他	717,363	891,566
貸倒引当金	△5,094	△6,239
投資その他の資産合計	1,039,470	1,319,010
固定資産合計	10,269,559	11,690,683
資産合計	38,596,734	34,225,863

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	605,503	633,639
短期借入金	11,659,979	7,949,162
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	3,685,371
未払法人税等	100,112	86,011
前受金	119,312	203,778
アフターサービス保証引当金	10,781	13,298
匿名組合出資預り金	765,900	449,940
その他	847,163	1,178,562
流動負債合計	17,698,225	14,479,763
固定負債		
社債	560,000	410,000
長期借入金	9,115,486	8,053,352
その他	587,304	553,575
固定負債合計	10,262,790	9,016,928
負債合計	27,961,016	23,496,691
<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	6,272,604
自己株式	△300,078	△257,886
株主資本合計	10,609,695	10,722,332
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	6,838
その他の包括利益累計額合計	9,099	6,838
新株予約権	16,922	—
純資産合計	10,635,717	10,729,171
負債純資産合計	38,596,734	34,225,863

(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 2019年6月1日 至 2020年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年6月1日 至 2021年2月28日)
売上高	27,539,456	29,137,068
売上原価	23,368,420	25,133,374
売上総利益	4,171,035	4,003,693
販売費及び一般管理費	3,319,093	3,311,160
営業利益	851,941	692,533
営業外収益		
受取利息	262	89
受取配当金	4,152	8,312
違約金収入	7,095	4,800
業務受託料	800	6,868
補助金収入	—	10,881
受取手数料	5,189	4,230
受取補償金	—	18,783
その他	8,722	14,714
営業外収益合計	26,221	68,680
営業外費用		
支払利息	240,389	205,136
支払手数料	40,810	40,138
その他	7,955	14,421
営業外費用合計	289,155	259,696
経常利益	589,007	501,517
特別利益		
固定資産売却益	56,005	14,229
新株予約権戻入益	106	16,922
特別利益合計	56,111	31,152
特別損失		
固定資産処分損	5,329	922
特別損失合計	5,329	922
税金等調整前四半期純利益	639,789	531,747
法人税、住民税及び事業税	144,316	184,759
法人税等調整額	60,727	75,332
法人税等合計	205,044	260,092
四半期純利益	434,745	271,655
親会社株主に帰属する四半期純利益	434,745	271,655



(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 2019年6月1日 至 2020年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年6月1日 至 2021年2月28日)
四半期純利益	434,745	271,655
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△7,042	△2,260
繰延ヘッジ損益	519	—
その他の包括利益合計	△6,522	△2,260
四半期包括利益	428,223	269,394
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	428,223	269,394
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。