



2022年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年1月13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) 石積 智之 TEL 03-5766-7070
 四半期報告書提出予定日 2022年1月14日 配当支払開始予定日 2022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 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 2022年5月期第2四半期の連結業績（2021年6月1日～2021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	%
2022年5月期第2四半期	17,089	△18.7	560	3.7	400	2.5	242	6.6
2021年5月期第2四半期	21,031	18.0	540	56.5	390	125.7	227	52.7

(注) 包括利益 2022年5月期第2四半期 237百万円 (3.4%) 2021年5月期第2四半期 229百万円 (52.1%)

	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
2022年5月期第2四半期	28.19	—
2021年5月期第2四半期	26.67	—

(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	%
2022年5月期第2四半期	38,276	11,689	30.5
2021年5月期	36,296	11,586	31.9

(参考) 自己資本 2022年5月期第2四半期 11,689百万円 2021年5月期 11,586百万円

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
2021年5月期	—	11.00	—	24.00	35.00
2022年5月期	—	13.00	—	—	—
2022年5月期（予想）	—	—	—	13.00	26.00

(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. 2022年5月期の連結業績予想（2021年6月1日～2022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	43,234	5.3	1,283	△40.9	1,004	△47.9	689	△38.9	79.82

(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： 有
- 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）	2022年5月期2Q	8,932,100株	2021年5月期	8,932,100株
② 期末自己株式数	2022年5月期2Q	268,909株	2021年5月期	360,809株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年5月期2Q	8,601,470株	2021年5月期2Q	8,532,824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
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報)	10

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（2021年6月1日～2021年11月30日）におけるわが国経済は、緊急事態宣言の解除後、消費活動に持ち直しの兆しが出ておりました。しかしながら、足元では新型コロナウイルスの新たな変異株の発生や原材料価格の高騰による物価上昇懸念など、今後の景気動向に不透明感が増す状況となっております。

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2021年11月の間、18ヶ月連続で前年同月を上回りました。一方、成約件数は2021年7月から5ヶ月連続で前年同月を下回り、当該期間（2021年6月～11月）では前年同期に比べ5.0%の減少となりました。

主たる事業でありますリノベーションマンション販売は、流通物件の不足により前期における仕入が減少した結果、当第2四半期累計期間の販売件数が前年同期比23.6%減の569件となりました。エリア別では、首都圏においては前年同期比27.9%減の235件、地方主要都市では前年同期比20.3%減の334件となりました。また、平均販売価格は、前年同期に比べ1.0%増の2,266万円となりました。その結果、リノベーションマンション販売の売上高は、前年同期比22.9%減の128億96百万円となりました。また、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〉」における取得物件を対象とした不動産信託受益権の譲渡（売上高18億43百万円）等がありましたが、連結売上高は前年同期に比べ18.7%の減少となりました。

また、利益面では、リノベーションマンション販売において、根強い需要を反映し、前年同期を大きく上回る利益率が件数の減少による利益減をカバーし、加えて、リースバック物件の流動化に伴う売却益が寄与したこと等によりまして、連結売上総利益は前年同期に比べ5.7%の増加となりました。また、連結営業利益は、販売費及び一般管理費の増加（前年同期比6.1%増）を吸収し、前年同期に比べ3.7%の増加となりました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は、前年同期比18.7%減の170億89百万円となり、営業利益が前年同期比3.7%増の5億60百万円、経常利益が前年同期比2.5%増の4億円、親会社株主に帰属する四半期純利益が前年同期比6.6%増の2億42百万円となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

当社グループの報告セグメントは、前期まで「中古マンション再生流通事業」と「その他不動産事業」に区分しておりましたが、当期より、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」に変更しております。これは、リースバック事業やアセットシェアリング事業等の不動産を活用したソリューション関連事業の拡大及びリノベーション内装事業やホテル等の宿泊事業などの不動産事業から派生したサービス事業の展開に伴い、今後の事業の方向性を見据え、事業実態に則して報告セグメントを変更しております。

なお、以下の前年同期との比較については、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(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の減少により前年同期比24.8%減の127億73百万円となりました。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20.7%減の75百万円となりました。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を反映し、前年同期比25.2%増の7億65百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は136億13百万円（前年同期比23.1%減）となり、営業利益は6億79百万円（同9.4%増）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、収益物件の売却やリースバック事業の収益により、前年同期比4.4%増の28億95百万円となりました。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6%増の4億85百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル等の宿泊事業などにより前年同期比2.1%減の94百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は34億75百万円(同4.4%増)となり、営業利益は3億2百万円(同20.1%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382億76百万円(前連結会計年度末比19億80百万円増)、負債が265億86百万円(同18億76百万円増)、純資産は116億89百万円(同1億3百万円増)となりました。

(資産)

資産の主な増加要因は、現金及び預金が21億80百万円、有形固定資産が10億39百万円、投資その他の資産が3億85百万円それぞれ減少した一方で、棚卸資産が53億79百万円、前渡金が2億47百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(負債)

負債の主な増加要因は、未払法人税等が6億73百万円、匿名組合出資預り金が2億59百万円、その他の流動負債が4億47百万円、社債が1億10百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金が9億66百万円、1年内返済予定の長期借入金3億17百万円、長期借入金19億98百万円それぞれ増加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2億5百万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として2億42百万円を計上したこと、自己株式の処分により66百万円増加したこと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

2022年5月期の通期連結業績予想につきましては、2021年5月期決算短信の発表時(2021年7月13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 (2021年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,215,018	4,034,754
売掛金	207,492	134,952
販売用不動産	11,166,795	14,718,466
仕掛販売用不動産	2,476,063	4,303,975
前渡金	320,810	568,042
その他	178,730	177,770
貸倒引当金	△5,338	△4,967
流動資産合計	20,559,573	23,932,995
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,545,419	4,114,596
土地	9,002,290	8,398,627
リース資産(純額)	48,086	40,827
建設仮勘定	44,311	42,340
その他(純額)	27,020	31,132
有形固定資産合計	13,667,127	12,627,523
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	50,991	82,511
無形固定資産合計	515,897	547,418
投資その他の資産		
投資有価証券	338,093	415,692
繰延税金資産	203,936	143,492
その他	1,018,326	614,142
貸倒引当金	△6,655	△4,848
投資その他の資産合計	1,553,700	1,168,478
固定資産合計	15,736,726	14,343,420
資産合計	36,296,299	38,276,415

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	548,524	628,715
短期借入金	8,451,683	9,418,322
1年内償還予定の社債	250,000	220,000
1年内返済予定の長期借入金	3,517,747	3,835,305
未払法人税等	772,385	99,376
契約負債	168,643	178,328
アフターサービス保証引当金	14,150	18,935
匿名組合出資預り金	453,677	193,737
その他	1,434,130	986,174
流動負債合計	15,610,941	15,578,895
固定負債		
社債	310,000	200,000
長期借入金	8,221,393	10,220,376
資産除去債務	36,222	29,257
その他	531,354	558,204
固定負債合計	9,098,969	11,007,838
負債合計	24,709,911	26,586,734
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,453,834	2,459,130
利益剰余金	7,128,783	7,165,523
自己株式	△257,886	△191,511
株主資本合計	11,578,511	11,686,921
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,876	2,759
その他の包括利益累計額合計	7,876	2,759
純資産合計	11,586,387	11,689,681
負債純資産合計	36,296,299	38,276,415

(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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
売上高	21,031,235	17,089,299
売上原価	18,261,343	14,162,832
売上総利益	2,769,892	2,926,467
販売費及び一般管理費	2,229,428	2,365,768
営業利益	540,464	560,699
営業外収益		
受取利息	50	266
受取配当金	3,652	7,517
違約金収入	3,800	2,143
業務受託料	300	6,309
補助金収入	9,907	—
受取手数料	2,292	2,760
その他	7,308	31,193
営業外収益合計	27,311	50,189
営業外費用		
支払利息	143,532	135,463
支払手数料	31,954	60,351
その他	1,378	14,358
営業外費用合計	176,865	210,173
経常利益	390,910	400,715
特別利益		
固定資産売却益	4,903	8,203
新株予約権戻入益	16,922	—
特別利益合計	21,826	8,203
特別損失		
固定資産処分損	—	378
投資有価証券評価損	—	30,160
特別損失合計	—	30,538
税金等調整前四半期純利益	412,737	378,380
法人税、住民税及び事業税	178,922	74,179
法人税等調整額	6,283	61,750
法人税等合計	185,206	135,929
四半期純利益	227,530	242,450
親会社株主に帰属する四半期純利益	227,530	242,450

(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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
四半期純利益	227,530	242,450
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,088	△5,116
その他の包括利益合計	2,088	△5,116
四半期包括利益	229,619	237,333
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	229,619	237,333
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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	412,737	378,380
減価償却費	123,037	164,652
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,501	△2,178
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	1,695	4,785
受取利息及び受取配当金	△3,702	△7,783
支払利息	143,532	135,463
新株予約権戻入益	△16,922	—
株式報酬費用	1,607	9,505
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	30,160
固定資産処分損益 (△は益)	△4,903	△7,825
売上債権の増減額 (△は増加)	△63,940	72,539
棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,389,841	△2,632,996
前渡金の増減額 (△は増加)	△94,749	△247,232
仕入債務の増減額 (△は減少)	△188,566	80,191
匿名組合出資預り金の増減額 (△は減少)	△50,000	△259,940
その他の資産の増減額 (△は増加)	△22,237	58,079
その他の負債の増減額 (△は減少)	296,906	△429,088
小計	6,926,836	△2,653,288
利息及び配当金の受取額	3,702	7,783
利息の支払額	△133,083	△154,507
法人税等の支払額	△61,834	△719,774
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,735,620	△3,519,786
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△131,522	△67,500
定期預金の払戻による収入	96,026	438,000
固定資産の取得による支出	△576,300	△1,947,127
固定資産の売却による収入	20,187	45,896
投資有価証券の取得による支出	△94,000	△112,025
その他	△6,486	60,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	△692,095	△1,582,736
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△4,339,484	1,742,116
長期借入れによる収入	3,340,000	4,556,250
長期借入金の返済による支出	△3,976,639	△3,015,185
社債の償還による支出	△140,000	△140,000
リース債務の返済による支出	△7,418	△5,664
配当金の支払額	△93,394	△204,758
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,216,936	2,932,758
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	826,588	△2,169,764
現金及び現金同等物の期首残高	4,691,828	5,982,108
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,518,417	3,812,343

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当第2四半期連結累計期間の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、第1四半期連結会計期間より「契約負債」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

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
	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	17,702,865	3,328,370	21,031,235	—	21,031,235
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	17,702,865	3,328,370	21,031,235	—	21,031,235
セグメント利益	621,608	252,171	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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

「II 当2四半期連結会計期間 2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2021年6月1日 至 2021年11月30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並びに収益の分解情報

(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
	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	合計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	13,538,573	1,145,924	14,684,497	—	14,684,497
その他の収益	75,310	2,329,492	2,404,802	—	2,404,802
外部顧客への売上高	13,613,883	3,475,416	17,089,299	—	17,089,299
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	13,613,883	3,475,416	17,089,299	—	17,089,299
セグメント利益	679,759	302,872	982,631	△421,932	560,699

(注) 1. セグメント利益の調整額△421,932千円は、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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループの報告セグメントは、従来「中古マンション再生流通事業」と「その他不動産事業」に区分しておりましたが、第1四半期連結会計期間より、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」に変更しております。これは、リースバック事業やアセットシェアリング事業等の不動産を活用したソリューション関連事業の拡大及びリノベーション内装事業やホテル等の宿泊事業などの不動産事業から派生したサービス事業の展開に伴い、今後の事業の方向性を見据え、事業実態に則して報告セグメントを変更するものであります。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分により作成したものを記載しております。