



## 2022年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年4月7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4月12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. 2022年5月期第3四半期の連結業績（2021年6月1日～2022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	%
2022年5月期第3四半期	23,693	△18.7	601	△13.2	362	△27.7	215	△20.6
2021年5月期第3四半期	29,137	5.8	692	△18.7	501	△14.9	271	△37.5

(注) 包括利益 2022年5月期第3四半期 201百万円 (△25.1%) 2021年5月期第3四半期 269百万円 (△37.1%)

	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3四半期	25.03	ー
2021年5月期第3四半期	31.79	ー

#### (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3四半期	39,668	11,559	29.1
2021年5月期	36,296	11,586	31.9

(参考) 自己資本 2022年5月期第3四半期 11,541百万円 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	ー	11.00	ー	24.00	35.00
2022年5月期	ー	13.00	ー		
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	79.92

(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3Q	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3Q	269,409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3Q	8,621,695株	2021年5月期3Q	8,545,761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
(会計方針の変更) .....	8
(重要な後発事象) .....	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3四半期連結累計期間（2021年6月1日～2022年2月28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が、オミクロン株の流行に伴う自粛ムードの再燃を受け、サービス消費が下振れ、製造業の生産活動が抑制され、さらに原材料高・原油高による物価高騰が顕著となり、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2022年2月の間、21ヶ月連続で前年同月を上回りました。一方、成約件数は当該期間（2021年6月～2022年2月）において前年同期比6.1%の減少となりました。

当第3四半期連結累計期間におけるリノヴェックスマンションの販売件数は、前年同期比25.3%減の790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31.4%減の327件、地方主要都市では前年同期比20.3%減の463件となりました。また、平均販売価格は、前年同期に比べ4.9%増の2,300万円となりました。その結果、当該期間におけるリノヴェックスマンション販売の売上高は、前年同期比21.7%減の181億69百万円となり、連結売上高は前年同期比18.7%減の236億93百万円となりました。

また、利益面では、売上総利益が、リノヴェックスマンション販売の件数減の影響を利益率の改善により補うとともに、リースバック事業における流動化を実施したこと等により、前年同期に比べ1.2%の増加となりました。しかしながら、販売費及び一般管理費が新事業分野への開発投資やシステム投資等の支出等により増加（前年同期比4.3%増）し、連結営業利益では、前年同期に比べ13.2%の減少となりました。

これらの結果、当第3四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236億93百万円となり、営業利益が前年同期比13.2%減の6億1百万円、経常利益が前年同期比27.7%減の3億62百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益が前年同期比20.6%減の2億15百万円となりました。

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、事業実態に即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)

リノベーション事業分野における物件販売の売上高は、リノヴェックスマンションの販売件数の減少により前年同期比23.6%減の179億67百万円となりました。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19.8%減の1億10百万円となりました。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6.2%増の10億17百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は190億96百万円（前年同期比22.4%減）となり、営業利益は7億80百万円（同17.7%減）となりました。

(ソリューション事業分野)

ソリューション事業分野における物件販売の売上高は、収益物件やリースバック物件の売却等により構成されており、前年同期比1.5%減の36億64百万円となりました。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12.8%増の7億63百万円となりました。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構成されており、前年同期比21.4%増の1億69百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は45億97百万円(同1.3%増)となり、営業利益は4億33百万円(同61.4%増)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396億68百万円(前連結会計年度末比33億71百万円増)、負債が281億8百万円(同33億98百万円増)、純資産は115億59百万円(同26百万円減)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37億1百万円、有形固定資産が1億37百万円、投資その他の資産が3億42百万円それぞれ減少した一方で、棚卸資産が72億35百万円、前渡金が2億24百万円、その他の流動資産が1億62百万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7億64百万円、匿名組合出資預り金が4億9百万円、その他の流動負債が7億76百万円、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28億6百万円、1年内返済予定の長期借入金5億21百万円、長期借入金21億41百万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)

純資産の主な減少要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益として2億15百万円を計上したこと、自己株式の処分により71百万円増加した一方で、利益剰余金の配当により3億18百万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

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3四半期連結会計期間 (2022年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,215,018	2,513,478
売掛金	207,492	86,406
販売用不動産	11,166,795	14,852,859
仕掛販売用不動産	2,476,063	6,025,562
前渡金	320,810	545,347
その他	178,730	341,483
貸倒引当金	△5,338	△6,741
流動資産合計	20,559,573	24,358,396
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,545,419	4,297,179
土地	9,002,290	9,134,529
リース資産(純額)	48,086	38,242
建設仮勘定	44,311	29,890
その他(純額)	27,020	30,203
有形固定資産合計	13,667,127	13,530,044
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	50,991	103,936
無形固定資産合計	515,897	568,843
投資その他の資産		
投資有価証券	338,093	428,920
繰延税金資産	203,936	104,274
その他	1,018,326	683,337
貸倒引当金	△6,655	△5,750
投資その他の資産合計	1,553,700	1,210,781
固定資産合計	15,736,726	15,309,669
資産合計	36,296,299	39,668,065

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	548,524	492,169
短期借入金	8,451,683	11,257,810
1年内償還予定の社債	250,000	210,000
1年内返済予定の長期借入金	3,517,747	4,039,641
未払法人税等	772,385	7,570
契約負債	168,643	190,060
アフターサービス保証引当金	14,150	31,398
匿名組合出資預り金	453,677	43,762
その他	1,434,130	657,177
流動負債合計	15,610,941	16,929,589
固定負債		
社債	310,000	200,000
長期借入金	8,221,393	10,362,404
資産除去債務	36,222	30,022
その他	531,354	586,496
固定負債合計	9,098,969	11,178,923
負債合計	24,709,911	28,108,513
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	7,026,216
自己株式	△257,886	△191,511
株主資本合計	11,578,511	11,547,614
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	△6,062
その他の包括利益累計額合計	7,876	△6,062
非支配株主持分	—	18,000
純資産合計	11,586,387	11,559,552
負債純資産合計	36,296,299	39,668,065

(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 2020年6月1日 至 2021年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2022年2月28日)
売上高	29,137,068	23,693,679
売上原価	25,133,374	19,640,192
売上総利益	4,003,693	4,053,486
販売費及び一般管理費	3,311,160	3,452,425
営業利益	692,533	601,061
営業外収益		
受取利息	89	394
受取配当金	8,312	7,517
違約金収入	4,800	2,198
業務受託料	6,868	9,813
補助金収入	10,881	—
受取手数料	4,230	3,467
受取補償金	18,783	—
匿名組合投資利益	4,887	20,197
その他	9,827	34,626
営業外収益合計	68,680	78,216
営業外費用		
支払利息	205,136	213,085
支払手数料	40,138	87,843
その他	14,421	15,939
営業外費用合計	259,696	316,868
経常利益	501,517	362,408
特別利益		
固定資産売却益	14,229	8,203
新株予約権戻入益	16,922	—
特別利益合計	31,152	8,203
特別損失		
固定資産処分損	922	378
投資有価証券評価損	—	30,160
特別損失合計	922	30,538
税金等調整前四半期純利益	531,747	340,074
法人税、住民税及び事業税	184,759	27,410
法人税等調整額	75,332	96,899
法人税等合計	260,092	124,309
四半期純利益	271,655	215,764
親会社株主に帰属する四半期純利益	271,655	215,764

(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 2020年6月1日 至 2021年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2022年2月28日)
四半期純利益	271,655	215,764
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,260	△13,938
その他の包括利益合計	△2,260	△13,938
四半期包括利益	269,394	201,826
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	269,394	201,826
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。

(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3四半期連結累計期間の四半期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、「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3四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。

（重要な後発事象）

（リースバック資産の流動化）

当社は、2022年3月17日付の取締役会決議において、当社リースバックサービス「安住売却〈あんばい〉」により取得した物件の流動化を目的に、ファンドである合同会社あんばいLB3号に当該信託受益権を譲渡することについて決議し、2022年3月31日に当該信託受益権の譲渡を完了いたしました。

1. 譲渡資産（信託受益権）の概要

（1）対象不動産概要	北海道・東北・首都圏・中部圏・近畿圏・九州等の戸建住宅及び区分所有物件 平均戸当たり約15百万円
（2）対象不動産件数	173件
（3）譲渡価格	2,594百万円
（4）帳簿価格	2,133百万円

2. 合同会社あんばいLB3号の概要

（1）名称	合同会社あんばいLB3号	
（2）所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	
（3）事業内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分	
（4）当社と当該会社との関係	資本関係	匿名組合出資として129百万円出資しております。
	人的関係	特記すべき事項はございません。
	取引関係	特記すべき事項はございません。