



2022年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年7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) 取締役執行役員 (氏名) 石積 智之 TEL 03-5766-7639
 定時株主総会開催予定日 2022年8月30日 配当支払開始予定日 2022年8月12日
 有価証券報告書提出予定日 2022年8月30日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年5月期の連結業績 (2021年6月1日～2022年5月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年5月期	36,139	△12.0	1,364	△37.2	1,061	△44.9	643	△42.9
2021年5月期	41,074	8.5	2,170	95.8	1,926	154.3	1,127	116.0

(注) 包括利益 2022年5月期 621百万円 (△44.9%) 2021年5月期 1,126百万円 (117.5%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年5月期	74.55	—	5.5	2.7	3.8
2021年5月期	131.88	—	10.2	5.1	5.3

(参考) 持分法投資損益 2022年5月期 ー百万円 2021年5月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年5月期	40,932	11,978	29.2	1,381.47
2021年5月期	36,296	11,586	31.9	1,351.77

(参考) 自己資本 2022年5月期 11,960百万円 2021年5月期 11,586百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年5月期	△3,896	△3,183	5,300	4,203
2021年5月期	10,153	△4,481	△4,381	5,982

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2021年5月期	—	11.00	—	24.00	35.00	300	26.5	2.7
2022年5月期	—	13.00	—	13.00	26.00	225	34.9	1.9
2023年5月期(予想)	—	9.00	—	9.00	18.00		37.0	

3. 2023年5月期の連結業績予想 (2022年6月1日～2023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)	19,247	12.6	187	△66.6	27	△93.0	22	△90.8	2.58
通期	42,417	17.4	930	△31.8	601	△43.3	420	△34.6	48.60

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	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	274,009株	2021年5月期	360,809株
③ 期中平均株式数	2022年5月期	8,631,335株	2021年5月期	8,552,196株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年5月期の個別業績（2021年6月1日～2022年5月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年5月期	34,588	△12.9	1,306	△47.1	1,014	△54.0	634	△41.4
2021年5月期	39,724	9.9	2,469	143.5	2,206	241.6	1,082	147.5

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2022年5月期	73.47	—
2021年5月期	126.59	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年5月期	39,308	11,136	28.3	1,286.27
2021年5月期	34,723	10,771	31.0	1,256.68

(参考) 自己資本 2022年5月期 11,136百万円 2021年5月期 10,771百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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の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り大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注記事項等については、[添付資料]4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(会計方針の変更)	12
(追加情報)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

（1）当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2021年6月1日～2022年5月31日）におけるわが国経済は、コロナ禍の状況が一進一退を繰り返す中、経済活動の制限緩和が徐々に進み景気回復の兆しがあるものの、原材料高・原油高による物価高騰が益々顕著となり、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5月の間、24ヶ月連続で前年同月を上回りました。一方、成約件数は当期（2021年6月～2022年5月）において前期比8.4%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事業の平均販売価格は前期比5.4%増だった一方で、期初の在庫不足及び資材調達遅延による商品化の遅れ等により、販売件数は前期比20.5%減の1,129件となりました。また、リースバック事業において、物件の流動化を当期中に2度実施し、収益の上乗せに寄与したものの、リノベーション事業の下押しにより、当期連結売上高は前期を12.0%下回ることとなりました。

また、利益面では、売上総利益が、リノベーション販売の利益率が前期を上回ったものの件数減の影響を受けたことや、収益物件販売の大幅な利益寄与があった前期からの反動減もあり、前期に比べ12.6%の減少となり、営業利益としては前期比37.2%減となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、前期比12.0%減の361億39百万円となり、営業利益が前期比37.2%減の13億64百万円、経常利益が前期比44.9%減の10億61百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が前期比42.9%減の6億43百万円となりました。

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たものであります。

なお、以下の前期との比較については、前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、リノベーションの販売件数の減少により前期比17.2%減の261億29百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前期比15.3%減の1億50百万円となりました。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、前期比11.6%増の15億35百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は278億16百万円（前期比16.0%減）となり、営業利益は13億34百万円（同11.8%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、当期はリースバック物件を対象とした不動産信託受益権の売却による流動化を2度実施したこと等により、前期比2.9%増の70億80百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前期比10.7%増の10億2百万円となりました。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、前期比25.1%増の2億40百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は83億23百万円（同4.4%増）となり、営業利益は8億40百万円（同40.2%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が409億32百万円（前連結会計年度末比46億36百万円増）、負債が289億53百万円（同42億43百万円増）、純資産は119億78百万円（同3億92百万円増）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17億86百万円、投資その他の資産が1億26百万円それぞれ減少した一方で、棚卸資産は、リースバック物件の流動化による減少があったものの、中古マンション及び収益物件の積極的な取得により61億26百万円、その他の流動資産が1億3百万円、有形固定資産が1億81百万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4億86百万円、匿名組合出資預り金が4億53百万円、その他の流動負債が4億97百万円、社債が2億10百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金が39億65百万円、1年内返済予定の長期借入金6億54百万円、長期借入金12億42百万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3億25百万円の減少があったこと一方で、親会社株主に帰属する当期純利益として6億43百万円を計上したこと、自己株式の処分により66百万円増加したこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ17億78百万円減少し、42億3百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、38億96百万円の支出超過（前連結会計年度は101億53百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益10億15百万円を計上し、減価償却費3億17百万円、支払利息2億99百万円があった一方で、棚卸資産の増加額33億14百万円、未払消費税等の減少額4億7百万円、クラウドファンディングによる匿名組合出資預り金の減少額4億53百万円、その他資産の増加1億45百万円、その他負債の減少1億3百万円、利息の支払額3億19百万円、法人税等の支払額7億93百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、31億83百万円の支出超過（前連結会計年度は44億81百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入4億38百万円があった一方で、定期預金の預入による支出1億30百万円、固定資産の取得による支出33億54百万円、投資有価証券の取得による支出2億41百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、53億円の収入超過（前連結会計年度は43億81百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出66億36百万円、社債の償還2億50百万円、配当金の支払額3億17百万円があった一方で、短期借入金の純増額47億41百万円、長期借入れによる収入77億57百万円等によるものであります。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年5月期	2021年5月期	2022年5月期
自己資本比率 (%)	27.5	31.9	29.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	11.5	18.5	13.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	25.7	2.0	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	3.0	38.2	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(4) 今後の見通し

当社では、東京証券取引所の市場変更に伴い、プライム市場への上場を選択いたしました。選択に際し、プライム市場の上場維持基準を満たすための計画書を2021年12月に提出しております。当該計画書は、2027年5月期までにその基準を満たすことを目標とした計画となっております。そして、2027年5月期における目標値を達成するためのマイルストーンとして、今般、中期経営計画（対象期間：2023年5月期～2025年5月期）を発表（2022年7月14日付）いたしました。

中期経営計画では、当社が創業以来リノベーション事業分野に積極的に取り組み、その後業界のフロントランナーの責務として安心な住まいを提供する業界団体（一般社団法人リノベーション協議会）の創設・発展に努めてまいりました。そして、次なるステージとして、喫緊の社会課題であるCO₂削減に対しソリューションを提供すべく、省エネルギー「E C O C U B E（エコキューブ）」の普及を通じた業容拡大に取り組んでまいります。

また中期経営計画では、2025年5月期に経常利益23億円、当期純利益15億円、ROE10%以上という目標を掲げております。2023年5月期は、中期経営計画で掲げる利益額及び資本効率向上の達成に向けて、先行追加投資等により、一時的に利益額が減少いたしますが、その後の利益拡大に向けて着実に様々な施策を遂行することが当社にとって極めて重要であると考えております。

現在、地球規模の気候変動が大きなリスクとして認知されております。当社グループは、サステナビリティを経営の中心に据え、持続可能な社会の実現に向けて環境ソリューションを提供し続けてまいります。当社グループの主力事業であるリノベーション事業は、地球環境に優しく、QOL（生活の質）向上に寄与する事業であると認識しております。今後は、このリノベーション事業を中心に当社グループの総合力を活かし、経済的価値及び社会的価値の向上を実現すべく取り組んでまいります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当を行うことができる旨、定款で定めております。

剰余金の配当につきましては、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、将来の事業拡大のための財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、積極的な利益還元を行う業績連動型配当政策を導入いたしております。具体的には、目標配当性向(連結)を30%以上とする方針であります。

2022年5月期の期末配当金につきましては、当事業年度の業績等を勘案し1株当たり13円の普通配当とさせていただきます。その結果、1株当たりの年間配当は26円となり、配当性向は34.9%となりました。

また、次期(2023年5月期)の配当につきましては、業績見通しを勘案し、中間配当及び期末配当をそれぞれ9円とし、1株当たりの年間配当は18円を予定しております。これにより、予想配当性向は37.0%となる見込みであります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、今後につきましては、外国人株主比率の推移及び国内の同業他社の国際会計基準の適用動向等を踏まえ、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,215,018	4,428,727
売掛金	207,492	229,932
販売用不動産	11,166,795	13,027,914
仕掛販売用不動産	2,476,063	6,741,803
前渡金	320,810	393,297
その他	178,730	282,396
貸倒引当金	△5,338	△2,802
流動資産合計	20,559,573	25,101,270
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,499,173	5,447,644
減価償却累計額	△953,754	△1,083,945
建物及び構築物 (純額)	4,545,419	4,363,698
土地	9,002,290	9,328,113
リース資産	99,733	147,266
減価償却累計額	△51,647	△58,927
リース資産 (純額)	48,086	88,339
建設仮勘定	44,311	40,990
その他	105,398	96,847
減価償却累計額	△78,377	△69,345
その他 (純額)	27,020	27,502
有形固定資産合計	13,667,127	13,848,644
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	50,991	90,551
無形固定資産合計	515,897	555,457
投資その他の資産		
投資有価証券	338,093	560,673
繰延税金資産	203,936	172,027
その他	1,018,326	698,369
貸倒引当金	△6,655	△3,912
投資その他の資産合計	1,553,700	1,427,157
固定資産合計	15,736,726	15,831,259
資産合計	36,296,299	40,932,530

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	548,524	530,571
短期借入金	8,451,683	12,417,557
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	4,172,216
未払法人税等	772,385	286,213
契約負債	168,643	169,495
アフターサービス保証引当金	14,150	52,418
匿名組合出資預り金	453,677	—
その他	1,434,130	936,905
流動負債合計	15,610,941	18,775,378
固定負債		
社債	310,000	100,000
長期借入金	8,221,393	9,463,424
資産除去債務	36,222	57,022
その他	531,354	557,793
固定負債合計	9,098,969	10,178,240
負債合計	24,709,911	28,953,618
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	7,453,898
自己株式	△257,886	△191,511
株主資本合計	11,578,511	11,975,296
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	△14,385
その他の包括利益累計額合計	7,876	△14,385
非支配株主持分	—	18,000
純資産合計	11,586,387	11,978,911
負債純資産合計	36,296,299	40,932,530

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
売上高	41,074,272	36,139,887
売上原価	34,082,675	30,030,520
売上総利益	6,991,597	6,109,366
販売費及び一般管理費	4,820,701	4,745,220
営業利益	2,170,896	1,364,146
営業外収益		
受取利息	108	212
受取配当金	9,086	14,017
違約金収入	9,770	5,433
業務受託料	4,672	13,018
補助金収入	13,631	—
受取手数料	5,951	7,884
受取補償金	18,783	—
匿名組合投資利益	10,204	47,995
その他	22,185	40,265
営業外収益合計	94,394	128,827
営業外費用		
支払利息	265,829	299,386
支払手数料	57,731	109,487
その他	15,369	22,662
営業外費用合計	338,931	431,536
経常利益	1,926,358	1,061,437
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	7,433	378
投資有価証券評価損	26,082	32,561
減損損失	—	21,149
特別損失合計	33,515	54,089
税金等調整前当期純利益	1,923,995	1,015,551
法人税、住民税及び事業税	842,691	327,245
法人税等調整額	△46,530	44,858
法人税等合計	796,160	372,104
当期純利益	1,127,834	643,447
親会社株主に帰属する当期純利益	1,127,834	643,447

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
当期純利益	1,127,834	643,447
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,223	△22,261
その他の包括利益合計	△1,223	△22,261
包括利益	1,126,611	621,185
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,126,611	621,185
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,253,779	2,467,106	6,188,887	△300,078	10,609,695
当期変動額					
剰余金の配当			△187,938		△187,938
親会社株主に帰属する当期純利益			1,127,834		1,127,834
自己株式の処分		△13,272		42,192	28,919
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△13,272	939,896	42,192	968,816
当期末残高	2,253,779	2,453,834	7,128,783	△257,886	11,578,511

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	9,099	—	9,099	16,922	10,635,717
当期変動額					
剰余金の配当					△187,938
親会社株主に帰属する当期純利益					1,127,834
自己株式の処分					28,919
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,223		△1,223	△16,922	△18,146
当期変動額合計	△1,223	—	△1,223	△16,922	950,669
当期末残高	7,876	—	7,876	—	11,586,387

当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位: 千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,253,779	2,453,834	7,128,783	△257,886	11,578,511
当期変動額					
剰余金の配当			△318,332		△318,332
親会社株主に帰属する当期純利益			643,447		643,447
自己株式の処分		5,295		66,375	71,670
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計		5,295	325,114	66,375	396,785
当期末残高	2,253,779	2,459,130	7,453,898	△191,511	11,975,296

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	7,876	—	7,876	—	11,586,387
当期変動額					
剰余金の配当					△318,332
親会社株主に帰属する当期純利益					643,447
自己株式の処分					71,670
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△22,261		△22,261	18,000	△4,261
当期変動額合計	△22,261	—	△22,261	18,000	392,523
当期末残高	△14,385	—	△14,385	18,000	11,978,911

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,923,995	1,015,551
減価償却費	263,279	317,276
減損損失	—	21,149
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,299	△5,279
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	3,369	38,268
受取利息及び受取配当金	△9,195	△14,229
支払利息	265,829	299,386
新株予約権戻入益	△16,922	—
株式報酬費用	6,383	25,659
投資有価証券評価損益 (△は益)	26,082	32,561
固定資産処分損益 (△は益)	△6,795	△7,825
売上債権の増減額 (△は増加)	△145,105	△22,439
棚卸資産の増減額 (△は増加)	8,189,617	△3,314,358
前渡金の増減額 (△は増加)	△122,244	△72,487
仕入債務の増減額 (△は減少)	△56,979	△17,952
未収消費税等の増減額 (△は増加)	27,642	15,828
未払消費税等の増減額 (△は減少)	463,280	△407,440
匿名組合出資預り金の増減額 (△は減少)	△312,222	△453,677
その他の資産の増減額 (△は増加)	△112,305	△145,628
その他の負債の増減額 (△は減少)	198,626	△103,006
小計	10,588,635	△2,798,643
利息及び配当金の受取額	9,195	14,229
利息の支払額	△258,158	△319,105
法人税等の支払額	△185,774	△793,141
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,153,896	△3,896,661
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	△215,333	△130,501
定期預金の払戻による収入	107,835	438,000
固定資産の取得による支出	△4,192,990	△3,354,848
固定資産の売却による収入	72,260	45,896
投資有価証券の取得による支出	△188,523	△241,665
その他	△64,878	60,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,481,629	△3,183,097
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)	△1,422,695	4,741,350
長期借入れによる収入	4,065,700	7,757,900
長期借入金の返済による支出	△6,537,119	△6,636,876
社債の償還による支出	△280,000	△250,000
リース債務の返済による支出	△20,392	△12,174
非支配株主からの払込みによる収入	—	18,000
配当金の支払額	△187,480	△317,232
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,381,987	5,300,967
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,290,279	△1,778,791
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期末残高	5,982,108	4,203,316

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 8社

連結子会社の名称

㈱インテリックス空間設計

㈱インテリックス住宅販売

㈱インテリックスプロパティ

㈱再生住宅流通機構 (注1)

㈱Intellex Funding

㈱FLIE

㈱TEI Japan (注2)

㈱リコシス

(注1) ㈱インテリックス信用保証は、2022年5月1日に㈱再生住宅流通機構に社名を変更し、事業活動を再開したため、重要な子会社に含めて記載しております。なお、2022年6月17日に㈱再生住宅パートナーに社名を変更しております。

(注2) ㈱TEI Japanは2022年4月1日付けで、㈱インテリックスTEIから社名変更しております。

上記のうち、㈱リコシスについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 1社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

各連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当連結会計年度の損益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、当連結会計年度より「契約負債」に含めて表示することといたしました。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度の連結会計書類に与える影響はありません。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

当社は、2021年9月9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、2021年10月1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	2021年10月1日	
(2) 処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 93,200株	
(3) 処 分 価 額	1株につき769円	
(4) 処 分 総 額	71,670,800円	
(5) 処分先及びその人数並びに 処 分 株 式 の 数	当社業務執行取締役	4名 37,500株
	当社執行役員	5名 8,000株
	当社従業員	31名 30,000株
	子会社業務執行取締役	3名 4,500株
	子会社従業員	14名 13,200株

(新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難ではありますが、ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、棚卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響や仮定設定は不確定要素が多く、今後の状況によっては、見積りと異なる可能性があります。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
建物及び構築物	474,151	809,993
土地	1,179,611	2,002,506
計	1,653,763	2,812,500

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
建物及び構築物	1,403,723	—
土地	1,336,351	—
計	2,740,074	—

(リースバック物件の流動化)

(1) 特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社が不動産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社）に譲渡し、特別目的会社が当該不動産を裏付けとして借入等によって調達した資金を売却代金として受領しております。

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	前連結会計年度 (2021年5月31日)	当連結会計年度 (2022年5月31日)
特別目的会社数	1社	3社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	2,321,348千円	4,274,078千円
負債総額（単純合算）	1,887,301千円	3,718,240千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 2020年6月1日 至 2021年5月31日）

(単位：千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	94,000	匿名組合投資損益	10,204
不動産譲渡高（注1）	1,899,699	売上高	1,899,699

(注1) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で計上されております。

(注2) 当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

(単位：千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	315,700	匿名組合投資損益	45,563
不動産譲渡高（注1）	4,438,786	売上高	4,438,786

(注1) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で計上されております。

(注2) 当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」の2つを報告セグメントとしております。

「リノベーション事業分野」は、主に中古住宅の再生販売・賃貸・仲介及びリノベーション内装事業等を行っております。「ソリューション事業分野」は、主に収益不動産の売買及び賃貸事業やリースバック事業、アセットシェアリング事業並びにホテル等の宿泊事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	リノベーション 事業	ソリューション 事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	33,098,143	7,976,128	41,074,272	—	41,074,272
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	33,098,143	7,976,128	41,074,272	—	41,074,272
セグメント利益	1,512,130	1,405,033	2,917,164	△746,267	2,170,896
セグメント資産	11,527,695	18,722,031	30,249,727	6,046,572	36,296,299
その他の項目					
減価償却費	30,070	228,544	258,614	4,664	263,279
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	44,497	4,141,634	4,186,131	8,481	4,194,613

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△746,267千円は、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。

セグメント資産の調整額6,046,572千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	リノベーション 事業	ソリューション 事業	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	27,816,642	8,323,244	36,139,887	—	36,139,887
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	27,816,642	8,323,244	36,139,887	—	36,139,887
セグメント利益	1,334,474	840,929	2,175,403	△811,257	1,364,146
セグメント資産	16,827,958	20,320,916	37,148,875	3,783,654	40,932,530
その他の項目					
減価償却費	34,564	276,789	311,354	5,921	317,276
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	198,621	3,182,584	3,381,205	2,972	3,384,177

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△811,257千円は、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。

セグメント資産の調整額3,783,654千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

4. 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、当連結会計年度より、「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するものであります。

なお、前連結会計年度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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
1株当たり純資産額	1,351.77円	1,381.47円
1株当たり当期純利益金額	131.88円	74.55円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,127,834	643,447
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,127,834	643,447
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,552,196	8,631,335
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(注) 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。