



2023年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年10月6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

四半期報告書提出予定日 2022年10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. 2023年5月期第1四半期の連結業績（2022年6月1日～2022年8月31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	%
2023年5月期第1四半期	7,401	△12.9	△41	ー	△102	ー	△169	ー
2022年5月期第1四半期	8,498	0.9	332	ー	251	ー	160	ー

(注) 包括利益 2023年5月期第1四半期 △166百万円 (ー%) 2022年5月期第1四半期 155百万円 (ー%)

	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
2023年5月期第1四半期	△19.59	ー
2022年5月期第1四半期	18.69	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	%
2023年5月期第1四半期	43,205	11,700	27.0
2022年5月期	40,932	11,978	29.2

(参考) 自己資本 2023年5月期第1四半期 11,682百万円 2022年5月期 11,960百万円

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
2022年5月期	ー	13.00	ー	13.00	26.00
2023年5月期	ー				
2023年5月期（予想）		9.00	ー	9.00	18.00

(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. 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) 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）	2023年5月期1Q	8,932,100株	2022年5月期	8,932,100株
② 期末自己株式数	2023年5月期1Q	274,009株	2022年5月期	274,009株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年5月期1Q	8,658,091株	2022年5月期1Q	8,570,811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	2
(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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(表示方法の変更)	8
(重要な後発事象)	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1四半期連結累計期間(2022年6月1日～2022年8月31日)におけるわが国経済は、コロナ禍の活動制限からの緩和を受け、個人消費をはじめとする内需主導で景気は緩やかに回復してきました。しかしながら、地政学リスク、為替の円安基調等の影響による消費者物価の高騰が、景気回復に水を差しかねない状況となっております。

東日本不動産流通機構(東日本レイズ)によりますと、首都圏の中古マンション市場は、平均成約価格が依然として前年同期を上回って推移している中、成約件数は当該期間(2022年6月～8月)において前年同期に比べ4.8%の減少となりました。

当該期間におけるリノベーションマンションの販売件数が前年同期比で9.6%減の236件であった一方で、平均販売価格が前年同期を15.3%上回る2,505万円だったことによりまして、リノベーションマンション販売の売上高は前年同期を4.3%上回りました。しかしながら、リースバック事業において前年同期に不動産信託受益権の譲渡があったものの、当第1四半期に実施しなかった反動等により、当該期間における連結売上高は、前年同期を12.9%下回ることとなりました。

また、利益面では、リノベーションマンション販売の利益率が前年同期に比べ低下したことに加え、リースバック事業の流動化を実施しなかったことにより、営業利益以下の各利益について前年同期を下回ることとなりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は、前年同期比12.9%減の74億1百万円となり、営業損失が41百万円(前年同期:営業利益3億32百万円)、経常損失が1億2百万円(同:経常利益2億51百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失が1億69百万円(同:親会社株主に帰属する四半期純利益1億60百万円)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。

(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価格の上昇により、前年同期比4.7%増の58億46百万円となりました。エリア別では、地方主要都市が前年同期を26.6%下回る124件だった一方で、首都圏は前年同期を21.7%上回る112件と増加しました。

また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前年同期と変わらず39百万円となりました。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9.8%増の4億49百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は63億35百万円(前年同期比5.0%増)となり、営業利益は91百万円(同73.1%減)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、前年同期比65.7%減の7億47百万円となりました。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4.3%増の2億47百万円となりました。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45.9%増の71百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は10億66百万円(同56.8%減)となり、営業利益は69百万円(同65.3%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における財政状態は、資産が432億5百万円(前連結会計年度末比22億73百万円増)、負債が315億5百万円(同25億51百万円増)、純資産は117億円(同2億78百万円減)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6億68百万円減少した一方で、販売用不動産が25億50百万円、有形固定資産が2億38百万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2億62百万円、その他の流動負債が2億7百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金が15億80百万円、1年内返済予定の長期借入金が10億14百万円、買掛金が3億3百万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損失として1億69百万円を計上したことに加え、利益剰余金の配当により1億12百万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

2023年5月期の連結業績予想につきましては、当第1四半期の業績が概ね計画通りに推移しており、2022年5月期決算短信の発表時(2022年7月14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 (2022年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,428,727	3,760,668
売掛金	229,932	220,365
販売用不動産	19,769,717	22,320,682
前渡金	393,297	440,797
その他	282,396	373,995
貸倒引当金	△2,802	△1,069
流動資産合計	25,101,270	27,115,441
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,363,698	4,474,743
土地	9,328,113	9,469,788
リース資産(純額)	88,339	83,085
建設仮勘定	40,990	32,860
その他(純額)	27,502	26,690
有形固定資産合計	13,848,644	14,087,168
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	90,551	98,343
無形固定資産合計	555,457	563,249
投資その他の資産		
投資有価証券	560,673	588,315
繰延税金資産	172,027	120,613
その他	698,369	734,965
貸倒引当金	△3,912	△4,186
投資その他の資産合計	1,427,157	1,439,707
固定資産合計	15,831,259	16,090,125
資産合計	40,932,530	43,205,567

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	530,571	834,557
短期借入金	12,417,557	13,997,733
1年内償還予定の社債	210,000	200,000
1年内返済予定の長期借入金	4,172,216	5,186,913
未払法人税等	286,213	24,207
契約負債	169,495	211,321
アフターサービス保証引当金	52,418	56,078
その他	936,905	728,972
流動負債合計	18,775,378	21,239,784
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	9,463,424	9,554,882
資産除去債務	57,022	57,022
その他	557,793	553,570
固定負債合計	10,178,240	10,265,475
負債合計	28,953,618	31,505,260
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,459,130	2,459,130
利益剰余金	7,453,898	7,171,662
自己株式	△191,511	△191,511
株主資本合計	11,975,296	11,693,060
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△14,385	△10,752
その他の包括利益累計額合計	△14,385	△10,752
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,978,911	11,700,307
負債純資産合計	40,932,530	43,205,567

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)
売上高	8,498,060	7,401,187
売上原価	7,029,022	6,315,508
売上総利益	1,469,038	1,085,678
販売費及び一般管理費	1,136,858	1,126,981
営業利益又は営業損失(△)	332,179	△41,303
営業外収益		
受取利息	34	19
受取配当金	7,517	4,652
違約金収入	2,038	237
受取保険金	225	11,983
業務受託料	3,204	3,204
補助金収入	—	2,426
受取手数料	1,357	2,368
匿名組合投資利益	—	28,984
その他	3,187	16,752
営業外収益合計	17,563	70,628
営業外費用		
支払利息	65,160	89,976
支払手数料	20,564	33,377
その他	12,790	8,794
営業外費用合計	98,515	132,148
経常利益又は経常損失(△)	251,228	△102,823
特別利益		
固定資産売却益	6,138	—
特別利益合計	6,138	—
特別損失		
固定資産処分損	378	—
投資有価証券評価損	2,223	1,076
特別損失合計	2,602	1,076
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	254,764	△103,899
法人税、住民税及び事業税	6,802	15,942
法人税等調整額	87,763	49,811
法人税等合計	94,566	65,753
四半期純利益又は四半期純損失(△)	160,198	△169,653
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	160,198	△169,653

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	160,198	△169,653
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,319	3,632
その他の包括利益合計	△4,319	3,632
四半期包括利益	155,878	△166,021
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	155,878	△166,021
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)

(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の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(四半期連結貸借対照表関係)

従来、リノベーション工事完成前の物件については、「仕掛販売用不動産」として、「販売用不動産」とは区分して表示していましたが、リノベーション工事完成前での販売物件も増えていることから、「仕掛販売用不動産」も販売物件である実態を明瞭にするため、当第1四半期会計期間より、「販売用不動産」に一括して表示することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「仕掛販売用不動産」6,741,803千円及び「販売用不動産」13,027,914千円は、「販売用不動産」19,769,717千円として組替えております。

(四半期連結損益計算書関係)

従来、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」について、当第1四半期連結累計期間における金額的重要性を考慮し、当第1四半期連結累計期間より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた3,412千円は、「受取保険金」225千円、「その他」3,187千円として組み替えております。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)

当社は、2022年9月8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、2022年10月3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	2022年10月3日																		
(2)	処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 70,100株																		
(3)	処 分 価 額	1株につき546円																		
(4)	処 分 総 額	38,274,600円																		
(5)	処分先及びその人数並びに 処 分 株 式 の 数	<table> <tbody> <tr> <td>当社業務執行取締役</td> <td>6名</td> <td>29,100株</td> </tr> <tr> <td>当社執行役員</td> <td>2名</td> <td>2,400株</td> </tr> <tr> <td>当社従業員</td> <td>26名</td> <td>18,500株</td> </tr> <tr> <td>子会社業務執行取締役</td> <td>3名</td> <td>4,500株</td> </tr> <tr> <td>子会社執行役員</td> <td>2名</td> <td>2,400株</td> </tr> <tr> <td>子会社従業員</td> <td>18名</td> <td>13,200株</td> </tr> </tbody> </table>	当社業務執行取締役	6名	29,100株	当社執行役員	2名	2,400株	当社従業員	26名	18,500株	子会社業務執行取締役	3名	4,500株	子会社執行役員	2名	2,400株	子会社従業員	18名	13,200株
当社業務執行取締役	6名	29,100株																		
当社執行役員	2名	2,400株																		
当社従業員	26名	18,500株																		
子会社業務執行取締役	3名	4,500株																		
子会社執行役員	2名	2,400株																		
子会社従業員	18名	13,200株																		