



## 2023年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 03-5766-7639  
 四半期報告書提出予定日 2023年1月13日 配当支払開始予定日 2023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 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年5月期第2四半期の連結業績（2022年6月1日～2022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	%
2023年5月期第2四半期	17,927	4.9	189	△66.3	△13	—	△30	—
2022年5月期第2四半期	17,089	△18.7	560	3.7	400	2.5	242	6.6

(注) 包括利益 2023年5月期第2四半期 △26百万円(—%) 2022年5月期第2四半期 237百万円(3.4%)

	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2四半期	△3.46	—
2022年5月期第2四半期	28.19	—

#### (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2四半期	45,112	11,878	26.3
2022年5月期	40,932	11,978	29.2

(参考) 自己資本 2023年5月期第2四半期 11,860百万円 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	—	13.00	—	13.00	26.00
2023年5月期	—	9.00	—	—	—
2023年5月期(予想)	—	—	—	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、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	42,417	17.4	930	△31.8	601	△43.3	420	△34.6	48.35

(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2Q	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2Q	206,509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2Q	8,680,216株	2022年5月期2Q	8,601,470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
(表示方法の変更) .....	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（2022年6月1日～2022年11月30日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の再拡大、原料・エネルギー価格の高騰や急速な円安等の為替動向等により、依然として先行きは不透明な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11月の間、30ヶ月連続で前年同月を上回りました。一方、成約件数は2022年8月から4ヶ月連続で前年同月を下回り、当該期間（2022年6月～11月）では前年同期に比べ8.5%の減少となりました。

当第2四半期累計期間におけるリノベーションマンションの販売件数は、前年同期比2.6%増の584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17.9%増の277件、地方主要都市では前年同期比8.1%減の307件となりました。また、平均販売価格は、前年同期に比べ15.1%増の2,609万円となりました。その結果、リノベーションマンション販売の売上高は、前年同期に比べ18.2%の増収となりました。一方で、リースバック事業において、前年同期に計上した不動産信託受益権の譲渡（流動化）を当該期に実施しなかったため、その反動減があったものの、リノベーションマンション販売の増収がそれを吸収し、連結売上高は前年同期に比べ4.9%の増加となりました。

利益面では、リノベーションマンション販売において、物件仕入価格及び資材や工賃の上昇による売上原価増により、利益率が前年同期に比べ低下したものの、件数増と価格上昇により利益額は前年同期を上回りました。しかしながら、リースバック事業の反動減により、連結売上総利益は前年同期に比べ9.2%の減少となりました。そして、販売費及び一般管理費が、広告宣伝費やシステム関連費といった事業成長に向けた費用等により4.3%増となり、その結果、連結営業利益は前年同期に比べ66.3%の減少となりました。また、営業外費用が、今後の成長基盤強化に向けた資金を獲得したことによる融資関連費等により増加し、経常利益以下の利益につきましても前年同期を下回ることであります。

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4.9%増の179億27百万円となり、営業利益が前年同期比66.3%減の1億89百万円、経常損失が13百万円（前年同期：経常利益4億円）、親会社株主に帰属する四半期純損失が30百万円（前年同期：親会社株主に帰属する四半期純利益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。

#### （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増加と価格上昇により前年同期比18.8%増の151億78百万円となりました。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4.2%増の78百万円となりました。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21.2%増の9億27百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は161億84百万円（前年同期比18.9%増）となり、営業利益は4億87百万円（同28.3%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、前年同期に計上したリースバック事業における流動化を当該期に実施しなかった反動等により、前年同期比63.8%減の10億46百万円となりました。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2.8%増の4億99百万円となりました。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が回復基調にあり、それらの増収により前年同期比109.6%増の1億97百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は17億43百万円（同49.8%減）となり、営業利益は1億47百万円（同51.4%減）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451億12百万円（前連結会計年度末比41億79百万円増）、負債が332億33百万円（同42億80百万円増）、純資産は118億78百万円（同1億円減）となりました。

(資産)

資産の主な増加要因は、有形固定資産が14億75百万円、現金及び預金が1億54百万円減少した一方で、販売用不動産が53億82百万円、投資その他の資産が2億1百万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2億8百万円減少した一方で、買掛金が3億22百万円、短期借入金が18億47百万円、1年内返済予定の長期借入金が12億82百万円、長期借入金が11億16百万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、自己株式の処分により48百万円増加した一方で、利益剰余金の配当により1億12百万円の減少、親会社株主に帰属する四半期純損失として30百万円を計上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

2023年5月期の通期連結業績予想につきましては、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2四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,428,727	4,274,188
売掛金	229,932	275,950
販売用不動産	19,769,717	25,152,050
前渡金	393,297	445,040
その他	282,396	400,835
貸倒引当金	△2,802	△1,798
流動資産合計	25,101,270	30,546,267
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,363,698	4,073,846
土地	9,328,113	8,174,477
リース資産(純額)	88,339	77,832
建設仮勘定	40,990	21,160
その他(純額)	27,502	25,798
有形固定資産合計	13,848,644	12,373,115
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	90,551	99,383
無形固定資産合計	555,457	564,289
投資その他の資産		
投資有価証券	560,673	608,036
繰延税金資産	172,027	211,778
その他	698,369	813,073
貸倒引当金	△3,912	△4,194
投資その他の資産合計	1,427,157	1,628,693
固定資産合計	15,831,259	14,566,098
資産合計	40,932,530	45,112,366

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	530,571	853,382
短期借入金	12,417,557	14,265,530
1年内償還予定の社債	210,000	150,000
1年内返済予定の長期借入金	4,172,216	5,454,420
未払法人税等	286,213	77,652
契約負債	169,495	175,599
アフターサービス保証引当金	52,418	50,922
その他	936,905	951,367
流動負債合計	18,775,378	21,978,874
固定負債		
社債	100,000	50,000
長期借入金	9,463,424	10,579,810
資産除去債務	57,022	57,022
その他	557,793	568,114
固定負債合計	10,178,240	11,254,947
負債合計	28,953,618	33,233,822
<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	2,459,130	2,448,641
利益剰余金	7,453,898	7,311,281
自己株式	△191,511	△142,748
株主資本合計	11,975,296	11,870,954
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	△10,410
その他の包括利益累計額合計	△14,385	△10,410
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,978,911	11,878,543
負債純資産合計	40,932,530	45,112,366

(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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
売上高	17,089,299	17,927,469
売上原価	14,162,832	15,271,072
売上総利益	2,926,467	2,656,396
販売費及び一般管理費	2,365,768	2,467,294
営業利益	560,699	189,101
営業外収益		
受取利息	266	23
受取配当金	7,517	5,152
違約金収入	2,143	4,912
受取保険金	876	12,647
業務受託料	6,309	6,409
補助金収入	—	5,316
受取手数料	2,760	3,624
匿名組合投資利益	12,156	48,212
その他	18,159	18,399
営業外収益合計	50,189	104,696
営業外費用		
支払利息	135,463	190,699
支払手数料	60,351	94,181
その他	14,358	22,571
営業外費用合計	210,173	307,452
経常利益又は経常損失(△)	400,715	△13,653
特別利益		
固定資産売却益	8,203	—
特別利益合計	8,203	—
特別損失		
固定資産処分損	378	741
投資有価証券評価損	30,160	1,076
特別損失合計	30,538	1,818
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(△)	378,380	△15,472
法人税、住民税及び事業税	74,179	56,067
法人税等調整額	61,750	△41,505
法人税等合計	135,929	14,562
四半期純利益又は四半期純損失(△)	242,450	△30,034
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(△)	242,450	△30,034

(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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	242,450	△30,034
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,116	3,974
その他の包括利益合計	△5,116	3,974
四半期包括利益	237,333	△26,059
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	237,333	△26,059
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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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 (△)	378,380	△15,472
減価償却費	164,652	150,290
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,178	△721
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	4,785	△1,496
受取利息及び受取配当金	△7,783	△5,175
支払利息	135,463	190,699
株式報酬費用	9,505	17,898
投資有価証券評価損益 (△は益)	30,160	1,076
固定資産処分損益 (△は益)	△7,825	741
売上債権の増減額 (△は増加)	72,539	△46,018
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,632,996	△2,344,071
前渡金の増減額 (△は増加)	△247,232	△37,842
仕入債務の増減額 (△は減少)	80,191	322,810
匿名組合出資預り金の増減額 (△は減少)	△259,940	—
その他の資産の増減額 (△は増加)	58,079	△155,112
その他の負債の増減額 (△は減少)	△429,088	38,839
小計	△2,653,288	△1,883,553
利息及び配当金の受取額	7,783	5,175
利息の支払額	△154,507	△214,277
法人税等の支払額	△719,774	△285,861
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,519,786	△2,378,517
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△67,500	△63,001
定期預金の払戻による収入	438,000	—
固定資産の取得による支出	△1,947,127	△1,731,419
固定資産の売却による収入	45,896	—
投資有価証券の取得による支出	△112,025	—
その他	60,020	△40
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,582,736	△1,794,460
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,742,116	2,630,573
長期借入れによる収入	4,556,250	3,619,350
長期借入金の返済による支出	△3,015,185	△2,003,359
社債の償還による支出	△140,000	△110,000
リース債務の返済による支出	△5,664	△8,688
配当金の支払額	△204,758	△112,437
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,932,758	4,015,437
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,169,764	△157,540
現金及び現金同等物の期首残高	5,982,108	4,203,316
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,812,343	4,045,776

(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)

(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)

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、第1四半期連結会計期間より、「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)

従来、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」及び「匿名組合投資利益」について、金額的重要性を考慮し、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2四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2四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31,193千円は、「受取保険金」876千円、「匿名組合投資利益」12,156千円、「その他」18,159千円として組み替えております。

(セグメント情報)

I 前第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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2022年6月1日 至 2022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	16,105,675	1,244,052	17,349,728	—	17,349,728
その他の収益	78,504	499,236	577,740	—	577,740
外部顧客への売上高	16,184,179	1,743,289	17,927,469	—	17,927,469
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,184,179	1,743,289	17,927,469	—	17,927,469
セグメント利益	487,368	147,234	634,603	△445,501	189,101

(注) 1. セグメント利益の調整額△445,501千円は、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。