



2023年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 03-5766-7639

四半期報告書提出予定日 2023年4月11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3四半期の連結業績（2022年6月1日～2023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	%
2023年5月期第3四半期	27,988	18.1	350	△41.7	8	△97.7	△53	ー
2022年5月期第3四半期	23,693	△18.7	601	△13.2	362	△27.7	215	△20.6

(注) 包括利益 2023年5月期第3四半期 △29百万円 (ー%) 2022年5月期第3四半期 201百万円 (△25.1%)

	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
2023年5月期第3四半期	△6.10	ー
2022年5月期第3四半期	25.03	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3四半期	46,483	11,717	25.2
2022年5月期	40,932	11,978	29.2

(参考) 自己資本 2023年5月期第3四半期 11,699百万円 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	9.00	ー		
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	48.58

(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3Q	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3Q	347,309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3Q	8,687,000株	2022年5月期3Q	8,621,695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
(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3四半期連結累計期間（2022年6月1日～2023年2月28日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和され、個人消費や企業収益が緩やかに回復してきております。一方、資源高や円安による物価上昇等の影響により、景気の先行きの不透明感が強まる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2023年2月の間、33ヶ月連続で前年同月を上回りました。一方、当該期間（2022年6月～2023年2月）における成約件数は、前年同期に比べ6.2%の減少となりました。

当第3四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1.8%増の804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14.7%増の375件、地方主要都市では前年同期比7.3%減の429件となりました。また、平均販売価格では、前年同期に比べ13.5%増の2,610万円となりました。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15.5%増の209億85百万円となり、それらを主な要因として連結売上高は前年同期に比べ18.1%の増収となりました。

利益面では、リノベーションマンション販売において、資材や工賃の高騰等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、収益物件の売却益やリノベーション内装事業の堅調な推移、さらにホテル宿泊事業の黒字転換により、連結売上総利益は前年同期に比べ6.5%の増益となりました。一方で、販売費及び一般管理費においては、物件販売増に伴う販売仲介手数料の増加に加え、中長期的な成長分野と位置付けている省エネリノベーション「エコキューブ」の認知拡大を目指しテレビCMをはじめとする大規模なプロモーションを展開したことにより広告宣伝費が増大し、それらにより販売費及び一般管理費は前年同期に比べ14.9%増となりました。その結果、販売費及び一般管理費の増加額が売上総利益の増益額を上回ることとなり、連結営業利益は前年同期に比べ41.7%の減少となりました。また、営業外費用が、融資関連費や支払利息により増加し、経常利益は前年同期に比べ97.7%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18.1%増の279億88百万円となり、営業利益が前年同期比41.7%減の3億50百万円、経常利益が前年同期比97.7%減の8百万円、親会社株主に帰属する四半期純損失が53百万円（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。

（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16.2%増の208億78百万円となりました。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4.4%増の1億15百万円となりました。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35.6%増の13億80百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は223億74百万円（前年同期比17.2%増）となり、営業利益は物件販売の利益率低下により4億89百万円（同37.3%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、収益物件の売却等により前年同期比21.2%増の44億41百万円となりました。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0.2%減の7億61百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル宿泊事業の急速な回復により前年同期比142.0%増の4億10百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は56億13百万円（同22.1%増）となり、営業利益は5億44百万円（同25.7%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464億83百万円（前連結会計年度末比55億50百万円増）、負債が347億65百万円（同58億12百万円増）、純資産は117億17百万円（同2億61百万円減）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17億46百万円減少した一方で、販売用不動産が66億96百万円、流動資産のその他が5億3百万円、投資その他の資産が2億10百万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2億39百万円減少した一方で、短期借入金が36億50百万円、1年内返済予定の長期借入金が13億23百万円、長期借入金が10億65百万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1億91百万円、自己株式の取得により79百万円それぞれ減少し、親会社株主に帰属する四半期純損失として53百万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3四半期連結会計期間 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,428,727	4,330,239
売掛金	229,932	233,417
販売用不動産	19,769,717	26,466,414
前渡金	393,297	355,559
その他	282,396	786,336
貸倒引当金	△2,802	△1,798
流動資産合計	25,101,270	32,170,169
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,363,698	4,045,702
土地	9,328,113	7,932,898
リース資産(純額)	88,339	72,579
建設仮勘定	40,990	28,328
その他(純額)	27,502	22,912
有形固定資産合計	13,848,644	12,102,420
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	90,551	108,430
無形固定資産合計	555,457	573,337
投資その他の資産		
投資有価証券	560,673	641,094
繰延税金資産	172,027	171,370
その他	698,369	829,189
貸倒引当金	△3,912	△4,105
投資その他の資産合計	1,427,157	1,637,548
固定資産合計	15,831,259	14,313,306
資産合計	40,932,530	46,483,475

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	530,571	677,856
短期借入金	12,417,557	16,067,770
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	5,496,074
未払法人税等	286,213	47,119
契約負債	169,495	210,586
アフターサービス保証引当金	52,418	58,107
その他	936,905	890,152
流動負債合計	18,775,378	23,597,667
固定負債		
社債	100,000	50,000
長期借入金	9,463,424	10,528,719
資産除去債務	57,022	57,022
その他	557,793	532,479
固定負債合計	10,178,240	11,168,221
負債合計	28,953,618	34,765,888
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	2,448,641
利益剰余金	7,453,898	7,209,755
自己株式	△191,511	△221,954
株主資本合計	11,975,296	11,690,222
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	9,365
その他の包括利益累計額合計	△14,385	9,365
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,978,911	11,717,587
負債純資産合計	40,932,530	46,483,475

(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 2021年6月1日 至 2022年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年6月1日 至 2023年2月28日)
売上高	23,693,679	27,988,138
売上原価	19,640,192	23,672,617
売上総利益	4,053,486	4,315,521
販売費及び一般管理費	3,452,425	3,965,324
営業利益	601,061	350,196
営業外収益		
受取利息	394	43
受取配当金	7,517	5,152
違約金収入	2,198	5,173
業務受託料	9,813	9,613
補助金収入	—	18,290
受取手数料	3,467	4,582
匿名組合投資利益	20,197	59,662
その他	34,626	33,804
営業外収益合計	78,216	136,321
営業外費用		
支払利息	213,085	297,098
支払手数料	87,843	149,661
その他	15,939	31,420
営業外費用合計	316,868	478,180
経常利益	362,408	8,338
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	340,074	6,519
法人税、住民税及び事業税	27,410	69,375
法人税等調整額	96,899	△9,825
法人税等合計	124,309	59,550
四半期純利益又は四半期純損失(△)	215,764	△53,030
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(△)	215,764	△53,030

(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 2021年6月1日 至 2022年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年6月1日 至 2023年2月28日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	215,764	△53,030
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△13,938	23,750
その他の包括利益合計	△13,938	23,750
四半期包括利益	201,826	△29,279
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	201,826	△29,279
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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。