



## 2023年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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) 執行役員 (氏名) 中拂 一成 TEL 03-5766-7639  
 定時株主総会開催予定日 2023年8月29日 配当支払開始予定日 2023年8月14日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年8月29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. 2023年5月期の連結業績 (2022年6月1日～2023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	%
2023年5月期	41,236	14.1	710	△47.9	239	△77.4	100	△84.3
2022年5月期	36,139	△12.0	1,364	△37.2	1,061	△44.9	643	△42.9

(注) 包括利益 2023年5月期 148百万円 (△76.1%) 2022年5月期 621百万円 (△44.9%)

	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	%	%	%
2023年5月期	11.65	—	0.8	0.6	1.7
2022年5月期	74.55	—	5.5	2.7	3.8

(参考) 持分法投資損益 2023年5月期 ー百万円 2022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
2023年5月期	45,629	11,774	25.8	1,403.89
2022年5月期	40,932	11,978	29.2	1,381.47

(参考) 自己資本 2023年5月期 11,756百万円 2022年5月期 11,960百万円

#### (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
2023年5月期	△930	△2,851	4,313	4,734
2022年5月期	△3,896	△3,183	5,300	4,203

### 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	%	%
2022年5月期	—	13.00	—	13.00	26.00	225	34.9	1.9
2023年5月期	—	9.00	—	9.00	18.00	153	154.5	1.3
2024年5月期(予想)	—	9.00	—	9.00	18.00		60.9	

### 3. 2024年5月期の連結業績予想 (2023年6月1日～2024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)	24,355	35.9	65	△65.5	△143	—	△115	—	△13.84
通期	48,543	17.7	769	8.4	364	52.3	247	145.5	29.54

※ 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）  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

2023年5月期	8,932,100株	2022年5月期	8,932,100株
2023年5月期	557,909株	2022年5月期	274,009株
2023年5月期	8,649,188株	2022年5月期	8,631,335株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年5月期の個別業績（2022年6月1日～2023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	%
2023年5月期	39,117	13.1	643	△50.8	213	△79.0	221	△65.0
2022年5月期	34,588	△12.9	1,306	△47.1	1,014	△54.0	634	△41.4

	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
2023年5月期	25.63	—
2022年5月期	73.47	—

(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		
2023年5月期	43,351		11,053		25.5	1,319.90		
2022年5月期	39,308		11,136		28.3	1,286.27		

(参考) 自己資本 2023年5月期 11,053百万円 2022年5月期 11,136百万円

※ 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 .....	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	13
(会計方針の変更) .....	13
(表示方法の変更) .....	13
(追加情報) .....	14
(セグメント情報等) .....	16
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	17

## 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(2022年6月1日～2023年5月31日)におけるわが国経済は、コロナ禍を経て経済活動の再開が進んでおり、個人消費や設備投資など内需が幅広い分野で拡大し、また円安を背景としたインバウンド需要が急回復を示しており、物価高騰が継続しているものの景気動向は緩やかに回復しております。

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5月の間、36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(2022年6月～2023年5月)において前期比5.3%の減少となりました。また、在庫状況については、登録件数が前年同月を上回って推移しており、2023年5月において前年同月比で23.6%の増加となっております。

主たる事業でありますリノベーションマンションの販売は、平均販売価格が前期比13.1%増だったことに加え、販売件数が前期比2.0%増の1,152件となり、売上高は前期比15.5%の増収となりました。加えて、法人及び個人向けリノベーション内装事業も前期比16.6%増となりました。また、コロナ禍後2年ぶりに販売した不動産小口化商品「アセットシェアリング札幌」が完売したことに加え、一棟収益物件の売却、ホテル事業の回復があったことで、ソリューション事業分野の売上高は前期比5.0%増となりました。それらの結果、連結での売上高は前期比14.1%増となりました。

利益面では、リノベーションマンション販売が、仕入価格の高騰に加え、築古物件の増加や省エネリノベーション「エコキューブ」の導入に伴うリノベーションコスト増も重なり、売上原価が増加しました。加えて、販売価格が中古マンション市場価格の上昇と購入希望価格の乖離が生じてきており、価格転嫁が十分になされず利益率が低下いたしました。一方、リノベーション内装事業の堅調な推移、さらにホテル事業の黒字転換もあり、連結売上総利益は前期と同水準の0.1%増となりました。また、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、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、前期に比べ13.9%増となりました。これらによりまして、営業利益は前期比47.9%減となり、また、営業外費用が融資関連費や支払利息等により増加したことで、経常利益は前期比77.4%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14.1%増の412億36百万円となり、営業利益が前期比47.9%減の7億10百万円、経常利益が前期比77.4%減の2億39百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が前期比84.3%減の1億円となりました。

#### (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、リノベーションマンションの販売価格の上昇及び販売件数の増加等により前期比16.0%増の303億21百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前期比2.9%減の1億46百万円となりました。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等を反映し前期比32.3%増の20億32百万円となりました。

これらの結果、同事業分野における売上高は325億円(前期比16.8%増)となり、営業利益は7億50百万円(同43.8%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、一棟収益物件の売却や不動産小口化商品「アセットシェアリング札幌」が完売したものの、前期に実施したリースバック物件の信託受益権の譲渡を見送ったこともあり、前期比1.2%減の69億99百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、前期比1.2%増の10億13百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル事業の稼働率の上昇等により、前期比200.7%増の7億22百万円となりました。

これらの結果、同事業分野における売上高は87億36百万円(同5.0%増)となり、営業利益は9億6百万円(同7.8%増)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456億29百万円（前連結会計年度末比46億97百万円増）、負債が338億55百万円（同49億1百万円増）、純資産は117億74百万円（同2億4百万円減）となりました。

（資産）

資産の主な増加要因は、前渡金が2億9百万円、有形固定資産が21億55百万円それぞれ減少した一方で、現金及び預金が5億37百万円、販売用不動産が59億81百万円、投資その他の資産が3億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、1年内償還予定の社債が1億10百万円、未払法人税等が1億87百万円、社債が1億円減少した一方で、短期借入金が38億84百万円、1年内返済予定の長期借入金が5億95百万円、長期借入金が4億54百万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当期純利益として1億円を計上した一方で、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1億99百万円計上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5億31百万円増加し、47億34百万円となりました。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、9億30百万円の支出超過（前連結会計年度は38億96百万円の支出超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2億37百万円を計上し、減価償却費2億91百万円、前渡金の増加が2億23百万円、仕入債務の増加が1億46百万円、その他の負債の増加が3億22百万円あった一方で、棚卸資産の増加額14億10百万円、未収消費税等の増加額1億10百万円、法人税等の支払額4億81百万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、28億51百万円の支出超過（前連結会計年度は31億83百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出1億27百万円、固定資産の取得による支出27億24百万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、43億13百万円の収入超過（前連結会計年度は53億円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出77億1百万円、社債の償還2億10百万円、自己株式取得による支出2億1百万円、配当金の支払額1億90百万円があった一方で、短期借入金の純増額38億84百万円、長期借入れによる収入87億51百万円等によるものであります。

(4) 今後の見通し

(スタンダード市場への選択申請について)

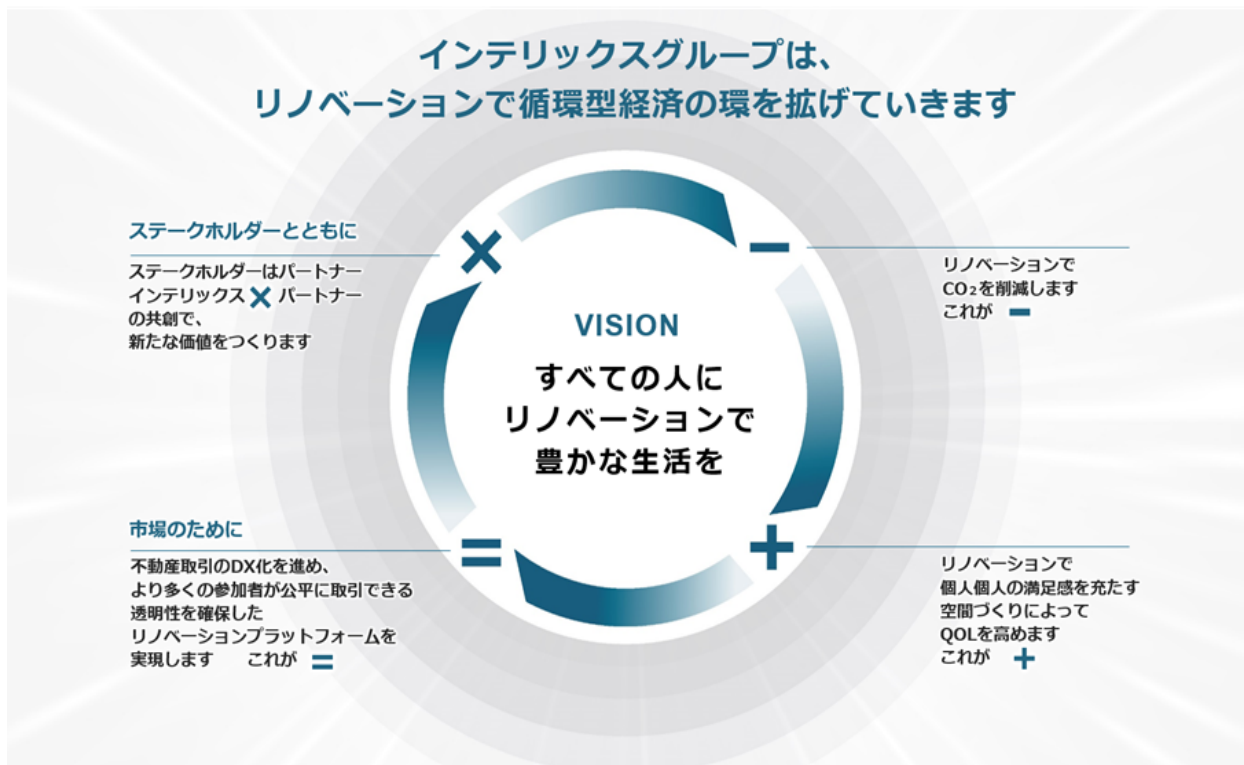
当社は、プライム市場の上場維持基準を充たしていないため「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」(2021年12月24日付)を提出し、その計画では2027年5月期末においてプライム市場の上場維持基準をクリアすることとしておりました。しかしながら、今般施行された株式会社東京証券取引所の改正規則にある「2026年3月1日以後最初に到来する基準日を超える時期を終了期限とする適合計画等を開示している会社」に当社が該当し、その規則では「当該基準日の翌日から当該終了期限における適合状況を確認するまでの間、監理銘柄に指定します」と制定されております。すなわち、当社が計画しておりました期限の2027年5月末を待たずして2026年5月期末までに上場維持基準を充たさない限り、2026年6月より当社は監理銘柄に指定されることが想定されます。当社といたしましては昨今の経営環境を考慮すると適合計画の実現を1年短縮することは容易ではなく、また、当社の既存株主、投資家の皆様が安心して当社株式を保有・売買する環境を維持するには、監理銘柄に指定となることを回避することが必要不可欠であると判断し、この度スタンダード市場への区分再選択を行うことといたしました。これによりまして、限られた経営資源を本業の収益基盤の強化に振り向け、長期的な企業価値の向上につなげていきたいと考えております。

(中期経営計画の見直しについて)

当社は、2022年6月から2025年5月の3ヶ年を対象期間とする中期経営計画を公表しております。この度、当社では、自社の収益状況及び今後想定される不透明な不動産市況を考慮し、中期経営計画における2年目以降の数値目標を見直すことといたしました。具体的には、2024年5月期につきましては、単年度の業績予想(下記参照)により、収益の進捗管理を行ってまいります。そして、2025年5月期につきましては、新たな中期経営計画の初年度として公表できるように努めてまいります。

なお、中期経営計画の骨子となる中期重点方針につきましては、引き続き実行してまいります。具体的には、当社グループは、リノベーションで循環型経済の環を拡げていくことによりまして、当社ビジョン「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」実現してまいります。

当社グループの循環型リノベーションモデル



(2024年5月期業績予想について)

リノベーション事業分野におけるリノヴェックスマンション販売は、販売件数1,250件（前期比98件増）、平均販売価格2,748万円（同4.5%増）により、売上高は343億万円（同16.2%増）を見込んでおります。また、一棟もの収益物件により40億円、リースバック物件を対象とする不動産信託受益権の譲渡により19億円、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売により20億円、リノベーション内装事業により20億円をそれぞれの売上を見込んでおります。これらによりまして、連結売上高は、前期比17.7%増の485億43百万円を計画しております。

利益面につきましては、リノヴェックスマンション販売において、上期に早期売却を進めるため粗利益率が低下することを想定しており、連結での売上総利益は、前期比2.8%増の62億83百万円を計画しております。また、販売費及び一般管理費が前期比2.1%増を見込んでおり、営業利益は前期比8.4%増の7億69百万円を計画しております。そして、リノヴェックスマンション販売の事業回転を高めていくことで、支払利息等の営業外費用削減を図り、その結果、経常利益が前期の1.5倍の3億64百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が、前期の2.4倍の2億47百万円をそれぞれ計画しております。

#### (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。

2023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9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18円となり、配当性向は154.5%となりました。

また、次期(2024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60.9%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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,428,727	4,965,804
売掛金	229,932	233,805
販売用不動産	19,769,717	25,751,141
前渡金	393,297	184,167
その他	282,396	500,568
貸倒引当金	△2,802	△2,227
流動資産合計	25,101,270	31,633,259
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,447,644	5,198,305
減価償却累計額	△1,083,945	△1,163,755
建物及び構築物 (純額)	4,363,698	4,034,550
土地	9,328,113	7,518,017
リース資産	147,266	157,310
減価償却累計額	△58,927	△80,443
リース資産 (純額)	88,339	76,867
建設仮勘定	40,990	41,737
その他	96,847	101,479
減価償却累計額	△69,345	△79,618
その他 (純額)	27,502	21,860
有形固定資産合計	13,848,644	11,693,032
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	90,551	110,770
無形固定資産合計	555,457	575,676
投資その他の資産		
投資有価証券	560,673	683,649
繰延税金資産	172,027	187,957
その他	698,369	858,087
貸倒引当金	△3,912	△1,681
投資その他の資産合計	1,427,157	1,728,013
固定資産合計	15,831,259	13,996,723
資産合計	40,932,530	45,629,982



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	530,571	676,618
短期借入金	12,417,557	16,301,557
1年内償還予定の社債	210,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	4,172,216	4,767,744
未払法人税等	286,213	99,179
契約負債	169,495	216,012
アフターサービス保証引当金	52,418	56,705
その他	936,905	1,153,219
流動負債合計	18,775,378	23,371,035
固定負債		
社債	100,000	—
長期借入金	9,463,424	9,917,564
資産除去債務	57,022	57,022
その他	557,793	509,893
固定負債合計	10,178,240	10,484,479
負債合計	28,953,618	33,855,515
<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	7,363,595
自己株式	△191,511	△342,696
株主資本合計	11,975,296	11,723,320
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	33,146
その他の包括利益累計額合計	△14,385	33,146
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,978,911	11,774,467
負債純資産合計	40,932,530	45,629,982

(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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
売上高	36,139,887	41,236,815
売上原価	30,030,520	35,124,034
売上総利益	6,109,366	6,112,780
販売費及び一般管理費	4,745,220	5,402,606
営業利益	1,364,146	710,174
営業外収益		
受取利息	212	49
受取配当金	14,017	5,652
違約金収入	5,433	6,241
受取保険金	3,799	13,174
業務受託料	13,018	12,818
補助金収入	—	18,633
受取手数料	7,884	7,749
匿名組合投資利益	47,995	69,786
その他	36,466	22,918
営業外収益合計	128,827	157,022
営業外費用		
支払利息	299,386	408,706
支払手数料	109,487	166,645
その他	22,662	52,488
営業外費用合計	431,536	627,840
経常利益	1,061,437	239,355
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	32,561	1,076
減損損失	21,149	—
特別損失合計	54,089	1,818
税金等調整前当期純利益	1,015,551	237,537
法人税、住民税及び事業税	327,245	173,661
法人税等調整額	44,858	△36,907
法人税等合計	372,104	136,754
当期純利益	643,447	100,782
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	643,447	100,782

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
当期純利益	643,447	100,782
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△22,261	47,532
その他の包括利益合計	△22,261	47,532
包括利益	621,185	148,315
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	621,185	148,315
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 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	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

当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023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	2,459,130	7,453,898	△191,511	11,975,296
当期変動額					
剰余金の配当			△191,085		△191,085
親会社株主に帰属する当期純利益			100,782		100,782
自己株式の取得				△199,948	△199,948
自己株式の処分		△10,488		48,763	38,274
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					-
当期変動額合計	-	△10,488	△90,302	△151,185	△251,976
当期末残高	2,253,779	2,448,641	7,363,595	△342,696	11,723,320

	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	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△14,385	△14,385	18,000	11,978,911
当期変動額				
剰余金の配当				△191,085
親会社株主に帰属する当期純利益				100,782
自己株式の取得				△199,948
自己株式の処分				38,274
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	47,532	47,532		47,532
当期変動額合計	47,532	47,532	-	△204,443
当期末残高	33,146	33,146	18,000	11,774,467

(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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,015,551	237,537
減価償却費	317,276	291,638
減損損失	21,149	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5,279	△2,806
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	38,268	4,286
受取利息及び受取配当金	△14,229	△5,701
支払利息	299,386	408,706
株式報酬費用	25,659	40,062
投資有価証券評価損益 (△は益)	32,561	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)	△22,439	△3,873
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,314,358	△1,410,030
前渡金の増減額 (△は増加)	△72,487	223,030
仕入債務の増減額 (△は減少)	△17,952	146,047
未収消費税等の増減額 (△は増加)	15,828	△110,423
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△407,440	△65,416
匿名組合出資預り金の増減額 (△は減少)	△453,677	—
その他の資産の増減額 (△は増加)	△145,628	△95,792
その他の負債の増減額 (△は減少)	△103,006	322,619
小計	△2,798,643	△18,296
利息及び配当金の受取額	14,229	5,701
利息の支払額	△319,105	△436,674
法人税等の支払額	△793,141	△481,479
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,896,661	△930,748
<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	△130,501	△127,201
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	△3,354,848	△2,724,383
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	△241,665	—
その他	60,020	△170
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,183,097	△2,851,754
<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)	4,741,350	3,884,000
長期借入れによる収入	7,757,900	8,751,600
長期借入金の返済による支出	△6,636,876	△7,701,933
社債の償還による支出	△250,000	△210,000
リース債務の返済による支出	△12,174	△17,741
自己株式の取得による支出	—	△201,434
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	△317,232	△190,911
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,300,967	4,313,578
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,778,791	531,075
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期末残高	4,203,316	4,734,391

(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 6社

連結子会社の名称

株式会社インテリックス空間設計  
株式会社インテリックスプロパティ  
株式会社再生住宅パートナー  
株式会社FLIE  
株式会社TEI Japan  
株式会社リコス

前連結会計年度において連結子会社であった株式会社Intellex Fundingは、当連結会計年度において清算手続き終了により連結の範囲から除外しております。

前連結会計年度において連結子会社であった株式会社インテリックス住宅販売は、当連結会計年度において株式会社インテリックスを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(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)

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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、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。

(表示方法の変更)

(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、当連結会計年度より、「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。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」について、金額的重要性を考慮し、当連結会計年度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40,265千円は、「受取保険金」3,799千円、「その他」36,466千円として組み替えております。

(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、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	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

(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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
建物及び構築物	809,993	1,022,301
土地	2,002,506	3,549,035
計	2,812,500	4,571,336



(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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
特別目的会社数	3社	3社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	4,274,078千円	7,047,812千円
負債総額（単純合算）	3,718,240千円	5,759,439千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023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	55,543

(注) 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 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 事業分野	ソリューション 事業分野	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。

当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023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 事業分野	ソリューション 事業分野	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	32,500,563	8,736,251	41,236,815	—	41,236,815
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	32,500,563	8,736,251	41,236,815	—	41,236,815
セグメント利益	750,380	906,600	1,656,981	△946,807	710,174
セグメント資産	21,478,196	19,398,623	40,876,820	4,753,162	45,629,982
その他の項目					
減価償却費	37,502	247,783	285,286	6,351	291,638
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	190,363	2,548,839	2,739,202	12,206	2,751,409

(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△946,807千円は、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4,753,162千円は、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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり純資産額	1,381.47円	1,403.89円
1株当たり当期純利益金額	74.55円	11.65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及び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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023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)	643,447	100,782
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)	643,447	100,782
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,631,335	8,649,188
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	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。