



2024年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年1月12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) 中拂 一成 TEL 03-5766-7639
四半期報告書提出予定日 2024年1月12日 配当支払開始予定日 2024年2月9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. 2024年5月期第2四半期の連結業績（2023年6月1日～2023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	%
2024年5月期第2四半期	22,670	26.5	239	26.8	104	—	72	—
2023年5月期第2四半期	17,927	4.9	189	△66.3	△13	—	△30	—

(注) 包括利益 2024年5月期第2四半期 77百万円(—%) 2023年5月期第2四半期 △26百万円(—%)

	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
2024年5月期第2四半期	円 銭 8.70	円 銭 —
2023年5月期第2四半期	△3.46	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2024年5月期第2四半期	百万円 39,457	百万円 11,783	% 29.8
2023年5月期	45,629	11,774	25.8

(参考) 自己資本 2024年5月期第2四半期 11,765百万円 2023年5月期 11,756百万円

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
2023年5月期	円 銭 —	円 銭 9.00	円 銭 —	円 銭 9.00	円 銭 18.00
2024年5月期	—	9.00	—	—	—
2024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. 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、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	48,543	17.7	769	8.4	364	52.3	247	145.5	29.55

(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： 無
- 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）	2024年5月期2Q	8,932,100株	2023年5月期	8,932,100株
② 期末自己株式数	2024年5月期2Q	560,409株	2023年5月期	557,909株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年5月期2Q	8,371,453株	2023年5月期2Q	8,680,216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
(セグメント情報)	9
(重要な後発事象)	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（2023年6月1日～2023年11月30日）におけるわが国経済は、経済活動の正常化を背景とした個人消費、訪日外国人によるサービス需要の増加が進展し、消費者物価の上昇が懸念されるものの景気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11月の間、42ヶ月連続で前年同月を上回りました。また、成約件数は当該期（2023年9月～2023年11月）において前年同期比5.8%の増加となりました。一方、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11月末において前年同月比で14.2%の増加となっております。

主たる事業のリノベーションマンション販売は堅調であり、販売件数が前年同期比で11.6%増の652件であったことに加え、平均販売価格が前年同期を9.5%上回る2,856万円に上昇し、同事業の売上高が前年同期を22.7%上回りました。エリア別の販売件数の状況としましては、首都圏（前年同期比7.9%増）及び地方主要都市（同15.0%増）いずれも前年同期を上回りました。同事業に加えて、同業他社や個人向けのリノベーション内装事業の受注増や、ホテル事業の稼働率向上による増収等を要因として、当該期における連結売上高は、前年同期を26.5%上回ることとなりました。

一方、利益面では、業界における販売在庫の過多を踏まえ、当社ではリノベーションマンション販売の事業回転を優先したことにより粗利益率が前年同期に比べ低下し、同事業の売上総利益が低下しました。しかしながら、収益物件の売却やホテル事業の増益寄与により、連結での売上総利益は前年同期を5.8%上回りました。売上総利益の増加が、販売費及び一般管理費の増加（同4.2%増）を吸収したことにより、営業利益は前年同期を26.8%上回りました。また、経常利益及び親会社株主に帰属する四半期純利益についても前年同期を上回ることとなりました。

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26.5%増の226億70百万円となり、営業利益が26.8%増の2億39百万円、経常利益が1億4百万円（前年同期：経常損失13百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益が72百万円（同：親会社株主に帰属する四半期純損失30百万円）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及び価格の上昇により、前年同期比22.7%増の186億27百万円となりました。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33.0%減の52百万円となりました。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、前年同期比30.1%増の12億6百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は198億86百万円（前年同期比22.9%増）となり、営業利益1億36百万円（同72.0%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48.0%増の15億49百万円となりました。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5.3%増の5億25百万円となりました。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上昇等により前年同期比259.4%増の7億8百万円の大幅増収となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は27億83百万円(同59.7%増)となり、営業利益は5億45百万円(同270.7%増)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394億57百万円(前連結会計年度末比61億72百万円減)、負債が276億73百万円(同61億82百万円減)、純資産は117億83百万円(同9百万円増)となりました。

(資産)

資産の主な減少要因は、現金及び預金が8億40百万円、前渡金が2億29百万円、投資その他の資産が1億17百万円増加した一方で、販売用不動産が55億76百万円、有形固定資産が16億18百万円、流動資産のその他が2億20百万円それぞれ減少したこと等によるものであります。

(負債)

負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金が3億72百万円、流動負債のその他が2億70百万円増加した一方で、買掛金が1億88百万円、短期借入金が55億97百万円、長期借入金が9億35百万円それぞれ減少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75百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益として72百万円を計上したことに加え、自己株式の処分により8百万円及びその他有価証券評価差額金として4百万円それぞれ増加し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

2024年5月期の通期の連結業績予想につきましては、2023年5月期決算短信の発表時(2023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 (2023年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,965,804	5,805,906
売掛金	233,805	301,741
販売用不動産	25,751,141	20,174,269
前渡金	184,167	413,618
その他	500,568	280,170
貸倒引当金	△2,227	△1,398
流動資産合計	31,633,259	26,974,308
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,034,550	3,317,205
土地	7,518,017	6,664,107
リース資産(純額)	76,867	65,469
建設仮勘定	41,737	10,125
その他(純額)	21,860	17,638
有形固定資産合計	11,693,032	10,074,546
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	110,770	97,392
無形固定資産合計	575,676	562,298
投資その他の資産		
投資有価証券	683,649	723,158
繰延税金資産	187,957	185,716
その他	858,087	941,583
貸倒引当金	△1,681	△4,453
投資その他の資産合計	1,728,013	1,846,004
固定資産合計	13,996,723	12,482,849
資産合計	45,629,982	39,457,158

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	676,618	488,553
短期借入金	16,301,557	10,703,677
1年内償還予定の社債	100,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	4,767,744	5,140,035
未払法人税等	99,179	50,708
契約負債	216,012	238,566
アフターサービス保証引当金	56,705	62,286
その他	1,153,219	1,423,221
流動負債合計	23,371,035	18,157,048
固定負債		
長期借入金	9,917,564	8,982,271
資産除去債務	57,022	68,019
その他	509,893	465,879
固定負債合計	10,484,479	9,516,170
負債合計	33,855,515	27,673,218
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,448,641	2,447,492
利益剰余金	7,363,595	7,361,046
自己株式	△342,696	△333,799
株主資本合計	11,723,320	11,728,519
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	33,146	37,420
その他の包括利益累計額合計	33,146	37,420
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,774,467	11,783,939
負債純資産合計	45,629,982	39,457,158

(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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
売上高	17,927,469	22,670,260
売上原価	15,271,072	19,859,044
売上総利益	2,656,396	2,811,215
販売費及び一般管理費	2,467,294	2,571,521
営業利益	189,101	239,694
営業外収益		
受取利息	23	26
受取配当金	5,152	5,523
違約金収入	4,912	22,579
受取保険金	12,647	2,827
業務受託料	6,409	6,409
補助金収入	5,316	46,274
受取手数料	3,624	4,671
匿名組合投資利益	48,212	40,913
その他	18,399	3,692
営業外収益合計	104,696	132,917
営業外費用		
支払利息	190,699	193,480
支払手数料	94,181	56,740
その他	22,571	18,083
営業外費用合計	307,452	268,304
経常利益又は経常損失(△)	△13,653	104,307
特別利益		
固定資産売却益	—	45
特別利益合計	—	45
特別損失		
固定資産処分損	741	3,137
投資有価証券評価損	1,076	—
特別損失合計	1,818	3,137
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(△)	△15,472	101,215
法人税、住民税及び事業税	56,067	28,041
法人税等調整額	△41,505	355
法人税等合計	14,562	28,397
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△30,034	72,818
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(△)	△30,034	72,818

(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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△30,034	72,818
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,974	4,273
その他の包括利益合計	3,974	4,273
四半期包括利益	△26,059	77,091
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△26,059	77,091
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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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(△)	△15,472	101,215
減価償却費	150,290	144,613
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△721	1,943
アフターサービス保証引当金の増減額(△は減少)	△1,496	5,581
受取利息及び受取配当金	△5,175	△5,550
支払利息	190,699	193,480
株式報酬費用	17,898	21,303
投資有価証券評価損益(△は益)	1,076	—
固定資産処分損益(△は益)	741	3,091
売上債権の増減額(△は増加)	△46,018	△67,936
棚卸資産の増減額(△は増加)	△2,344,071	7,969,260
前渡金の増減額(△は増加)	△37,842	△217,801
仕入債務の増減額(△は減少)	322,810	△188,065
その他の資産の増減額(△は増加)	△155,112	56,467
その他の負債の増減額(△は減少)	38,839	258,287
小計	△1,883,553	8,275,892
利息及び配当金の受取額	5,175	5,550
利息の支払額	△214,277	△161,060
法人税等の支払額	△285,861	△9,494
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,378,517	8,110,887
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	△63,001	△64,201
固定資産の取得による支出	△1,731,419	△913,847
固定資産の売却による収入	—	245
その他	△40	30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,794,460	△977,773
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)	2,630,573	△5,597,880
長期借入れによる収入	3,619,350	1,987,600
長期借入金の返済による支出	△2,003,359	△2,550,601
社債の償還による支出	△110,000	△50,000
リース債務の返済による支出	△8,688	△9,568
配当金の支払額	△112,437	△75,564
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,015,437	△6,296,014
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△157,540	837,100
現金及び現金同等物の期首残高	4,203,316	4,734,391
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,045,776	5,571,492

(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。

(セグメント情報)

I 前第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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2023年6月1日 至 2023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	19,833,891	2,258,252	22,092,143	—	22,092,143
その他の収益	52,573	525,542	578,116	—	578,116
外部顧客への売上高	19,886,465	2,783,794	22,670,260	—	22,670,260
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	19,886,465	2,783,794	22,670,260	—	22,670,260
セグメント利益	136,486	545,766	682,253	△442,558	239,694

(注) 1. セグメント利益の調整額△442,558千円は、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。

（重要な後発事象）

（リースバック資産の流動化）

当社は、2023年12月14日に会社法第370条及び当社定款第24条（取締役会の決議に替わる書面決議）に基づき、当社リースバックサービス「安住売却〈あんばい〉」により取得した物件の流動化を目的に、合同会社あんばいLB4号に当該信託受益権を譲渡することについて決議し、2023年12月15日に当該信託受益権の譲渡を完了いたしました。

1. 譲渡資産（信託受益権）の概要

（1）対象不動産概要	全国の戸建住宅及び区分所有物件
（2）対象不動産件数	139件
（3）譲渡価格	1,844百万円

2. 合同会社あんばいLB4号の概要

（1）名称	合同会社あんばいLB4号	
（2）所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	
（3）事業内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分	
（4）当社と当該会社との関係	資本関係	匿名組合出資として92百万円出資しております。
	人的関係	特記すべき事項はございません。
	取引関係	特記すべき事項はございません。

（自己株式取得に係る事項の決議）

当社は、2024年1月12日開催の取締役会におきまして、会社法第459条第1項の規定による定款の定めに基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

自己株式取得に関する取締役会の決議内容

（1）自己株式の取得を行う理由

今後の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため、自己株式の取得を行うものであります。

（2）取得する株式の種類 当社普通株式

（3）取得する株式の総数 400,000株（上限）
（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合4.8%）

（4）取得価額の総額 200,000,000円（上限）

（5）取得期間 2024年1月15日～2024年4月30日

（6）取得方法 東京証券取引所における市場買付