



2025年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10月4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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年5月期第1四半期の連結業績（2024年6月1日～2024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	%
2025年5月期第1四半期	10,416	△0.6	1,282	—	1,174	—	810	—
2024年5月期第1四半期	10,483	41.6	△88	—	△131	—	△55	—

(注) 包括利益 2025年5月期第1四半期 812百万円 (—%) 2024年5月期第1四半期 △45百万円 (—%)

	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
	円 銭	円 銭
2025年5月期第1四半期	101.09	—
2024年5月期第1四半期	△6.58	—

(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	%
2025年5月期第1四半期	45,152	12,605	27.9
2024年5月期	40,710	11,872	29.1

(参考) 自己資本 2025年5月期第1四半期 12,587百万円 2024年5月期 11,854百万円

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
2024年5月期	—	9.00	—	10.00	19.00
2025年5月期	—	—	—	—	—
2025年5月期（予想）	—	17.00	—	17.00	34.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2025年5月期 第2四半期末配当金の内訳 普通配当 10円00銭 創立30周年記念配当 7円00銭
2025年5月期 期末配当金の内訳 普通配当 10円00銭 創立30周年記念配当 7円00銭

3. 2025年5月期の連結業績予想（2024年6月1日～2025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）	21,280	△6.1	1,293	439.5	1,062	918.4	725	896.9	90.57
通期	45,011	5.4	1,619	74.0	1,186	95.2	896	116.6	111.90

(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連結範囲の重要な変更： 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）

2025年5月期1Q	8,932,100株	2024年5月期	8,932,100株
------------	------------	----------	------------

② 期末自己株式数

2025年5月期1Q	917,009株	2024年5月期	917,009株
------------	----------	----------	----------

③ 期中平均株式数（四半期累計）

2025年5月期1Q	8,015,091株	2024年5月期1Q	8,374,184株
------------	------------	------------	------------

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー： 無

※ 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
(会計方針の変更に関する注記)	8
(表示方法の変更)	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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	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1四半期連結累計期間(2024年6月1日～2024年8月31日)におけるわが国経済は、好調な企業収益が設備投資を後押しし、加えて家計の所得環境の改善、円安基調によるインバウンド需要の力強さ等を背景に、総じて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2024年8月において前年同期比で1.1%下落し、2020年5月以来51ヶ月ぶりに前年同月を下回りました。また、成約件数は当該期間(2024年6月～8月)において前年同期比0.4%増でほぼ前年並みとなりました。

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、前期に財務バランスの強化を主眼として仕入ペースを抑え在庫のスリム化を行ったことにより、当第1四半期の販売件数が、前年同期比で31.0%減の214件となりました。また、平均販売価格は前年同期比で1.5%減となる2,769万円であったこと等により、同事業分野での売上高は前年同期比28.3%減となりました。一方、ソリューション事業分野において、一棟収益物件の売却を行ったこと、そして不動産小口化商品「アセットシェアリング+ (プラス)」の組成、そして、高稼働率で推移しているホテル事業の増収等を要因として、同事業分野の売上高は、前年同期比で226.9%増となりました。その結果、当該期における連結の売上高は、前年同期比0.6%減とほぼ前年と同水準となりました。

利益面では、リノヴェックスマンション販売において、前期に長期保有していた物件の早期売却を行い鮮度の高いものへと入替えを実施した結果、当第1四半期の利益率が大幅に改善したことに加え、一棟収益物件の売却をはじめとするソリューション事業分野の利益が大幅に伸長したことによりまして、連結での売上総利益は前年同期比で118.2%増となりました。そして、販売費及び一般管理費が前年同期比で1.9%増に止まり、営業利益は前年同期から大幅な増益となりました。

これらの結果、2025年5月期第1四半期における売上高は、前年同期比0.6%減の104億16百万円となり、営業利益が12億82百万円(前年同期:営業損失88百万円)、経常利益が11億74百万円(同:経常損失1億31百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益が8億10百万円(同:親会社株主に帰属する四半期純損失55百万円)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、リノヴェックスマンションの販売件数の減少により、前年同期比31.8%減の59億44百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同2.6%減の26百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、同19.5%増の7億26百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同28.3%減の66億96百万円となりましたが、リノヴェックスマンション販売の利益率が大幅に改善したことにより、同事業分野の営業利益は2億34百万円(前年同期:営業損失80百万円)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、一棟収益物件の売却に加え、不動産小口化商品「アセットシェアリング+ (プラス)」の組成があったこと等により、前年同期比で492.6%増の28億3百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同4.0%増の2億45百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル事業や子会社である再生住宅パートナーの売上寄与により、同56.5%増の6億70百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は37億19百万円(同226.9%増)となり、営業利益は12億66百万円(同468.7%増)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451億52百万円（前連結会計年度末比44億41百万円増）、負債が325億47百万円（同37億9百万円増）、純資産は126億5百万円（同7億32百万円増）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10億74百万円、販売用不動産が20億14百万円、有形固定資産が12億64百万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、流動負債のその他が6億56百万円減少した一方で、短期借入金が15億36百万円、1年内返済予定の長期借入金10億1百万円、未払法人税等が2億57百万円、長期借入金が15億13百万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）

純資産の主な増加要因は、剰余金の配当により80百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益として8億10百万円を計上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

2025年5月期の第2四半期（累計）及び通期の連結業績予想につきましては、2024年5月期決算短信の発表時（2024年7月12日）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 (2024年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,980,415	6,054,929
売掛金	401,532	382,267
販売用不動産	20,308,884	22,323,462
前渡金	393,159	452,707
その他	369,900	420,407
貸倒引当金	△1,867	△2,377
流動資産合計	26,452,025	29,631,397
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,965,077	4,095,456
土地	8,031,901	9,173,108
リース資産(純額)	58,828	52,879
建設仮勘定	26,898	26,876
その他(純額)	15,859	15,030
有形固定資産合計	12,098,565	13,363,351
無形固定資産		
その他	89,690	83,500
無形固定資産合計	89,690	83,500
投資その他の資産		
投資有価証券	921,438	963,687
繰延税金資産	166,302	120,995
その他	987,866	995,126
貸倒引当金	△5,070	△5,473
投資その他の資産合計	2,070,536	2,074,336
固定資産合計	14,258,791	15,521,188
資産合計	40,710,816	45,152,585

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	619,664	707,080
短期借入金	11,338,236	12,874,522
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	2,286,969	3,288,796
未払法人税等	103,032	360,974
契約負債	179,640	228,126
アフターサービス保証引当金	45,977	52,996
その他	1,680,041	1,023,355
流動負債合計	16,353,562	18,635,852
固定負債		
社債	400,000	400,000
長期借入金	11,544,843	13,058,407
資産除去債務	82,776	67,810
その他	456,984	385,222
固定負債合計	12,484,604	13,911,441
負債合計	28,838,167	32,547,293
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,447,492	2,447,492
利益剰余金		
その他利益剰余金		
オープンイノベーション促進積立金	22,548	22,548
繰越利益剰余金	7,604,498	8,334,598
利益剰余金合計	7,627,047	8,357,146
自己株式	△533,744	△533,744
株主資本合計	11,794,574	12,524,673
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	60,075	62,618
その他の包括利益累計額合計	60,075	62,618
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,872,649	12,605,292
負債純資産合計	40,710,816	45,152,585

(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 2023年6月1日 至 2023年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)
売上高	10,483,513	10,416,421
売上原価	9,303,289	7,841,648
売上総利益	1,180,224	2,574,772
販売費及び一般管理費	1,268,234	1,292,230
営業利益又は営業損失(△)	△88,009	1,282,541
営業外収益		
受取利息	23	301
受取配当金	4,653	6,766
違約金収入	17,800	2,529
業務受託料	3,204	3,204
補助金収入	24,473	160
受取手数料	2,964	1,065
匿名組合投資利益	31,080	55,233
その他	1,993	3,789
営業外収益合計	86,192	73,050
営業外費用		
支払利息	104,551	100,920
支払手数料	20,881	47,558
その他	3,780	32,385
営業外費用合計	129,214	180,863
経常利益又は経常損失(△)	△131,031	1,174,728
特別利益		
固定資産売却益	45	—
資産除去債務戻入益	—	15,000
特別利益合計	45	15,000
特別損失		
固定資産処分損	3,137	—
特別損失合計	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(△)	△134,123	1,189,728
法人税、住民税及び事業税	11,773	335,294
法人税等調整額	△90,825	44,184
法人税等合計	△79,052	379,478
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△55,070	810,250
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(△)	△55,070	810,250

(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 2023年6月1日 至 2023年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△55,070	810,250
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,214	2,542
その他の包括利益合計	9,214	2,542
四半期包括利益	△45,855	812,793
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△45,855	812,793
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

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間において、区分掲記しておりました、営業外収益の「受取保険金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当第1四半期連結累計期間より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。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財務諸表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、営業外収益に表示していた「受取保険金」126千円、「その他」1,866千円は、「その他」1,993千円として組替えております。

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)
減価償却費	68,715千円	66,972千円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31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	9,318,535	901,720	10,220,256	—	10,220,256
その他の収益	27,050	236,206	263,257	—	263,257
外部顧客への売上高	9,345,586	1,137,927	10,483,513	—	10,483,513
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	9,345,586	1,137,927	10,483,513	—	10,483,513
セグメント利益又は損失(△)	△80,547	222,639	142,091	△230,101	△88,009

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△230,101千円は、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、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31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	6,670,564	3,116,316	9,786,881	—	9,786,881
その他の収益	26,346	603,193	629,539	—	629,539
外部顧客への売上高	6,696,911	3,719,509	10,416,421	—	10,416,421
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,696,911	3,719,509	10,416,421	—	10,416,421
セグメント利益	234,163	1,266,109	1,500,273	△217,731	1,282,541

(注) 1. セグメント利益の調整額△217,731千円は、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、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)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)

1. 当社は、2024年9月6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の取締役及び幹部社員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2024年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1)	処 分 期 日	2024年10月1日	
(2)	処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 34,000株	
(3)	処 分 価 額	1株につき657円	
(4)	処 分 総 額	22,338,000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	7名 13,800株
		当社従業員	31名 12,600株
		子会社業務執行取締役	3名 2,100株
		子会社従業員	12名 5,500株

2. 当社は、2024年9月6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の従業員に対する譲渡制限付株式の付与としての自己株式の処分に関し、2024年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1)	処 分 期 日	2024年10月1日	
(2)	処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 55,800株	
(3)	処 分 価 額	1株につき657円	
(4)	処 分 総 額	36,660,600円	
(5)	処分先及びその人数 並びに処分株式の数	当社グループの従業員	279名 55,800株