



2025年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025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） 中拂 一成 TEL 03-6809-0933

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3四半期の連結業績（2024年6月1日～2025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	％
2025年5月期第3四半期	31,057	2.2	1,834	—	1,721	—	1,346	—
2024年5月期第3四半期	30,381	8.6	165	△52.8	△54	—	△36	—

（注）包括利益 2025年5月期第3四半期 1,334百万円（－％） 2024年5月期第3四半期 △8百万円（－％）

	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3四半期	166.96	—
2024年5月期第3四半期	△4.37	—

（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3四半期	50,627	13,047	25.7
2024年5月期	40,710	11,872	29.1

（参考）自己資本 2025年5月期第3四半期 13,029百万円 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	—	17.00	—	—	—
2025年5月期（予想）	—	—	—	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、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	46,365	8.6	2,063	121.6	1,691	178.4	1,231	197.4	152.59

（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3Q	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3Q	831,709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3Q	8,063,696株	2024年5月期3Q	8,348,013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
(会計方針の変更)	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
(追加情報)	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3四半期連結累計期間（2024年6月1日～2025年2月28日）におけるわが国経済は、堅調な企業収益が設備投資を後押しし、また、家計において物価の上振れが消費の重石となるものの所得環境は緩やかに改善し、円安基調によるインバウンド需要の力強さも加わり、総じて景気は回復を続けております。

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、成約件数が当該期間（2024年6月～2025年2月）において前年同期比5.7%増と堅調に推移し、また、平均成約価格は2025年2月において前年同月に比べ2.6%の上昇となりました。

リノベーション事業分野のリノヴェックスマンション販売において、前期は滞留在庫の一掃のため販売を優先した結果、販売件数は増加しました。当期は在庫が健全化している中、前期の反動から当第3四半期までの累計販売件数は前年同期を下回り731件（前年同期比11.7%減）となりました。また、平均販売価格は、前年同期比で2.6%増となる2,861万円となりました。これらの結果、リノベーション事業分野全体での売上高は、前年同期比4.7%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、不動産小口化商品「アセットシェアリング+（プラス）」の組成、子会社の再生住宅パートナーによる業容拡大、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35.2%増となりました。その結果、当該期間における連結の売上高は、前年同期比2.2%増となりました。

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の在庫入替えが奏功し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53.0%の増益となりました。そして、営業利益は、販売費及び一般管理費の前年同期比10.1%増を吸収し、前年同期の11.1倍の大幅な増益となりました。

これらの結果、2025年5月期第3四半期連結累計期間における売上高は、前年同期比2.2%増の310億57百万円となり、営業利益が前年同期から11.1倍の18億34百万円、経常利益が17億21百万円（前年同期：経常損失54百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益が13億46百万円（前年同期：親会社株主に帰属する四半期純損失36百万円）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等により、前年同期比9.4%減の209億36百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同5.7%増の89百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、再生住宅パートナーによる買取再販共同事業やインテリックス空間設計によるリノベーション内装事業等により、同52.0%増の29億6百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同4.7%減の239億32百万円となりましたが、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等により、同事業分野の営業利益は前年同期比487.7%増の7億6百万円となりました。

(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17.6%増の41億37百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同2.4%増の7億19百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、再生住宅パートナーによる収益物件共同事業やホテル事業の売上寄与により、同116.3%増の22億67百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同35.2%増の71億24百万円となり、営業利益は同154.9%増の18億9百万円となりました。

（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506億27百万円（前連結会計年度末比99億16百万円増）、負債が375億79百万円（同87億41百万円増）、純資産は130億47百万円（同11億75百万円増）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6億46百万円減少した一方で、販売用不動産が69億19百万円、流動資産のその他が1億56百万円、有形固定資産が33億27百万円、投資その他の資産が2億50百万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、1年内返済予定の長期借入金が2億54百万円、流動負債のその他が7億28百万円それぞれ減少した一方で、短期借入金が29億46百万円、未払法人税等が4億2百万円、契約負債が2億29百万円、長期借入金62億86百万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2億17百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益として13億46百万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月期の連結業績予想につきましては、2025年1月10日に公表しております「通期業績予想の修正に関するお知らせ」の内容から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3四半期連結会計期間 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,980,415	4,334,202
売掛金	401,532	353,331
販売用不動産	20,308,884	27,228,064
前渡金	393,159	421,976
その他	369,900	526,215
貸倒引当金	△1,867	△1,602
流動資産合計	26,452,025	32,862,189
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,965,077	4,669,918
土地	8,031,901	10,640,231
リース資産（純額）	58,828	40,980
建設仮勘定	26,898	25,181
その他（純額）	15,859	49,262
有形固定資産合計	12,098,565	15,425,574
無形固定資産		
その他	89,690	18,562
無形固定資産合計	89,690	18,562
投資その他の資産		
投資有価証券	921,438	1,046,817
繰延税金資産	166,302	131,529
その他	987,866	1,148,000
貸倒引当金	△5,070	△5,193
投資その他の資産合計	2,070,536	2,321,153
固定資産合計	14,258,791	17,765,290
資産合計	40,710,816	50,627,479

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	619,664	584,971
短期借入金	11,338,236	14,284,408
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	2,032,496
未払法人税等	103,032	505,852
契約負債	179,640	409,421
アフターサービス保証引当金	45,977	56,395
その他	1,680,041	951,591
流動負債合計	16,353,562	18,925,136
固定負債		
社債	400,000	350,000
長期借入金	11,544,843	17,831,295
資産除去債務	82,776	93,131
その他	456,984	379,987
固定負債合計	12,484,604	18,654,414
負債合計	28,838,167	37,579,551
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	2,454,223
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	8,732,866
利益剰余金合計	7,627,047	8,755,415
自己株式	△533,744	△481,476
株主資本合計	11,794,574	12,981,940
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	47,987
その他の包括利益累計額合計	60,075	47,987
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,872,649	13,047,928
負債純資産合計	40,710,816	50,627,479

(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 2023年6月1日 至 2024年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2025年2月28日)
売上高	30,381,357	31,057,036
売上原価	26,530,246	25,164,095
売上総利益	3,851,110	5,892,940
販売費及び一般管理費	3,685,844	4,058,131
営業利益	165,265	1,834,808
営業外収益		
受取利息	54	2,514
受取配当金	10,023	6,766
投資有価証券売却益	—	2,006
違約金収入	25,179	22,248
業務受託料	9,613	9,613
補助金収入	56,756	136,755
受取手数料	6,180	3,763
匿名組合投資利益	56,860	169,511
その他	12,024	17,371
営業外収益合計	176,692	370,550
営業外費用		
支払利息	278,269	334,880
支払手数料	97,765	113,785
その他	20,823	35,553
営業外費用合計	396,858	484,219
経常利益又は経常損失 (△)	△54,900	1,721,139
特別利益		
固定資産売却益	45	—
資産除去債務戻入益	—	15,000
移転補償金	—	318,060
特別利益合計	45	333,060
特別損失		
固定資産処分損	3,477	57,358
本社移転費用	—	56,674
特別損失合計	3,477	114,032
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 (△)	△58,332	1,940,167
法人税、住民税及び事業税	34,619	553,769
法人税等調整額	△56,430	40,107
法人税等合計	△21,811	593,877
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△36,521	1,346,290
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 (△)	△36,521	1,346,290

(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 2023年6月1日 至 2024年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2025年2月28日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△36,521	1,346,290
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	28,156	△12,088
その他の包括利益合計	28,156	△12,088
四半期包括利益	△8,365	1,334,201
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△8,365	1,334,201
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)

(「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。

(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。

(追加情報)

(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。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2025年2月28日)
建物及び構築物	1,575,910千円	99,134千円
土地	2,985,781	203,526
借地権	464,906	—
建設仮勘定	32,881	—
その他	1,535	—
計	5,061,014	302,661

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資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。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2025年2月28日)
建物及び構築物	565,033千円	443,572千円
土地	1,921,624	1,463,076
その他	1,208	—
計	2,487,865	1,906,649

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2024年2月29日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2025年2月28日)
減価償却費	219,153千円	214,853千円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2023年6月1日 至 2024年2月29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	25,028,150	2,722,186	27,750,336	—	27,750,336
その他の収益	84,869	2,546,150	2,631,020	—	2,631,020
外部顧客への売上高	25,113,020	5,268,336	30,381,357	—	30,381,357
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—
計	25,113,020	5,268,336	30,381,357	—	30,381,357
セグメント利益	120,160	709,821	829,981	△664,716	165,265

(注) 1. セグメント利益の調整額△664,716千円は、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。

II 当第3四半期連結累計期間（自 2024年6月1日 至 2025年2月28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	23,842,897	5,877,261	29,720,158	—	29,720,158
その他の収益	89,738	1,247,138	1,336,877	—	1,336,877
外部顧客への売上高	23,932,635	7,124,400	31,057,036	—	31,057,036
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—
計	23,932,635	7,124,400	31,057,036	—	31,057,036
セグメント利益	706,135	1,809,315	2,515,450	△680,641	1,834,808

(注) 1. セグメント利益の調整額△680,641千円は、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）

（持株会社体制への移行に関する検討開始）

当社は、2025年3月28日開催の取締役会におきまして、持株会社体制への移行に関して検討を開始することを決議いたしました。

1. 持株会社体制への移行の背景及び目的

当社は、1995年の創業以来、リノベーション業界のフロントランナーとして、リノベーション済みマンションの販売で初めてアフターサービス保証を導入するなど業界の先駆けとなる様々な取り組みを行ってまいりました。また、業界団体であります一般社団法人リノベーション協議会の発足、運営にも率先して携わることで業界の整備、認知・市場拡大に寄与してまいりました。

2025年は、当社が創立30周年を迎えるにあたり、次の10年そしてその先を見据えて、より機動的に経営を実践し、かつより強度の高いガバナンス体制の構築、次世代経営者の育成を推進するために、持株会社体制への移行を検討開始することといたしました。

本移行により、持株会社は、経営戦略の策定、グループ事業会社の支援、及びSaaS事業（不動産DX）分野や省エネリノベーション分野をはじめとする不動産業界の様々なソリューションサービスの提供、より快適な住まいづくりを加速させるM&Aや、新規事業創出を含む戦略投資の拡大に注力してまいります。一方で、事業会社は、事業運営に専念し、環境変化に迅速に対応しながら独立した形で収益の拡大を目指していくグループ経営体制を構築していきたいと考えております。

このような企業体制への移行を推進することで、経営資源配分の最適化を図り、当社グループ全体の価値向上と持続的な成長を実現してまいります。

2. 持株会社体制への移行の時期と方法

移行時期につきましては、2025年12月を目途に実行することを基本方針としております。

持株会社体制への移行方法につきましては、会計、税務、法務等の観点及びその他各種手続等について精査及び検討の上、最適な方法を決定していく予定であります。

当社の現在の株主である皆様が保有することとなる持株会社の株式については、引き続き上場が維持される方法で実施する予定であり、株主の皆様に経済的不利益を生じさせることは想定しておりません。

なお、2025年8月開催予定の当社定時株主総会の承認が得られることを条件として実施する予定であり、持株会社体制への移行に関する日程や具体的な移行方法の詳細については、決定次第、適時お知らせいたします。