



2024年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年4月5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4月9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. 2024年5月期第3四半期の連結業績（2023年6月1日～2024年2月29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3四半期	30,381	8.6	165	△52.8	△54	ー	△36	ー
2023年5月期第3四半期	27,988	18.1	350	△41.7	8	△97.7	△53	ー

(注) 包括利益 2024年5月期第3四半期 △8百万円 (ー%) 2023年5月期第3四半期 △29百万円 (ー%)

	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
2024年5月期第3四半期	△4.37	ー
2023年5月期第3四半期	△6.10	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	%
2024年5月期第3四半期	39,579	11,503	29.0
2023年5月期	45,629	11,774	25.8

(参考) 自己資本 2024年5月期第3四半期 11,485百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年5月期	ー	9.00	ー	9.00	18.00
2024年5月期	ー	9.00	ー		
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	29.87

(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3Q	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3Q	775,609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3Q	8,348,013株	2023年5月期3Q	8,687,000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
(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(2023年6月1日～2024年2月29日)におけるわが国経済は、好調な企業収益により設備投資が増加する一方で、急速な物価高に対し賃金がまだ追いついておらず個人消費が足元で弱めに推移し、景気回復は足踏み状態となりました。

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2024年2月において前年同期比で11.5%上昇し、45ヶ月連続(2020年6月～2024年2月)で前年同月を上回りました。また、成約件数は当該期(2023年6月～2024年2月)において前年同期比4.3%の増加となりました。

主たる事業のリノヴェックスマンション販売は、販売件数が前年同期比で3.0%増の828件であったことに加え、平均販売価格が前年同期を6.8%上回る2,788万円となったことにより、同事業の売上高が前年同期を10.0%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、リースバック物件の不動産信託受益権の譲渡による売上、そして、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8.6%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、当社ではリノヴェックスマンション販売の事業回転を優先し価格調整を行ったことにより利益率が低下し、連結での売上総利益が前年同期を10.8%下回りました。販売費及び一般管理費の縮小(同7.0%減)があったものの、営業利益は前年同期より52.8%の減少となりました。営業外収支としては、厳選した物件仕入れを行ったことで資産のスリム化が進み、支払利息等の営業外費用は軽減されたものの、経常損失となりました。

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8.6%増の303億81百万円となり、営業利益が同52.8%減の1億65百万円、経常損失が54百万円(前年同期:経常利益8百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失が36百万円(同:親会社株主に帰属する四半期純損失53百万円)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、主にリノヴェックス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10.7%増の231億15百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同26.3%減の84百万円となりました。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により、同38.6%増の19億12百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は251億13百万円(同12.2%増)となりましたが、リノヴェックスマンションの利益率の低下により営業利益は1億20百万円(同75.4%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、リースバック物件の流動化があったものの前年同期に比べ20.8%減の35億17百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同7.8%減の7億2百万円となりました。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同155.2%増の10億48百万円の増収となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は52億68百万円(同6.2%減)となり、営業利益は7億9百万円(同30.3%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395億79百万円（前連結会計年度末比60億50百万円減）、負債が280億75百万円（同57億79百万円減）、純資産は115億3百万円（同2億70百万円減）となりました。

（資産）

資産の主な減少要因は、前渡金が2億65百万円、投資その他の資産が3億14百万円増加した一方で、現金及び預金が13億86百万円、販売用不動産が34億55百万円、有形固定資産が17億88百万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、長期借入金が10億3百万円増加した一方で、買掛金が1億65百万円、短期借入金41億26百万円、1年内返済予定の長期借入金23億87百万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）

純資産の主な減少要因は、その他有価証券評価差額金として28百万円増加した一方で、剰余金の配当により1億50百万円、自己株式の取得により1億19百万円それぞれ減少したことに加え、親会社株主に帰属する四半期純損失36百万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

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3四半期連結会計期間 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,965,804	3,579,498
売掛金	233,805	298,153
販売用不動産	25,751,141	22,295,969
前渡金	184,167	449,930
その他	500,568	453,629
貸倒引当金	△2,227	△846
流動資産合計	31,633,259	27,076,335
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,034,550	3,350,412
土地	7,518,017	6,467,333
リース資産(純額)	76,867	59,770
建設仮勘定	41,737	10,650
その他(純額)	21,860	16,486
有形固定資産合計	11,693,032	9,904,652
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	110,770	91,230
無形固定資産合計	575,676	556,137
投資その他の資産		
投資有価証券	683,649	865,528
繰延税金資産	187,957	231,962
その他	858,087	949,554
貸倒引当金	△1,681	△4,956
投資その他の資産合計	1,728,013	2,042,088
固定資産合計	13,996,723	12,502,877
資産合計	45,629,982	39,579,212

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	676,618	511,042
短期借入金	16,301,557	12,175,328
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	2,379,857
未払法人税等	99,179	8,502
契約負債	216,012	211,885
アフターサービス保証引当金	56,705	66,780
その他	1,153,219	1,207,419
流動負債合計	23,371,035	16,610,815
固定負債		
長期借入金	9,917,564	10,920,875
資産除去債務	57,022	80,996
その他	509,893	463,023
固定負債合計	10,484,479	11,464,895
負債合計	33,855,515	28,075,711
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	7,176,361
自己株式	△342,696	△453,434
株主資本合計	11,723,320	11,424,198
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	61,302
その他の包括利益累計額合計	33,146	61,302
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,774,467	11,503,501
負債純資産合計	45,629,982	39,579,212

(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 2022年6月1日 至 2023年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2024年2月29日)
売上高	27,988,138	30,381,357
売上原価	23,672,617	26,530,246
売上総利益	4,315,521	3,851,110
販売費及び一般管理費	3,965,324	3,685,844
営業利益	350,196	165,265
営業外収益		
受取利息	43	54
受取配当金	5,152	10,023
違約金収入	5,173	25,179
業務受託料	9,613	9,613
補助金収入	18,290	56,756
受取手数料	4,582	6,180
匿名組合投資利益	59,662	56,860
その他	33,804	12,024
営業外収益合計	136,321	176,692
営業外費用		
支払利息	297,098	278,269
支払手数料	149,661	97,765
その他	31,420	20,823
営業外費用合計	478,180	396,858
経常利益又は経常損失(△)	8,338	△54,900
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	3,477
投資有価証券評価損	1,076	—
特別損失合計	1,818	3,477
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(△)	6,519	△58,332
法人税、住民税及び事業税	69,375	34,619
法人税等調整額	△9,825	△56,430
法人税等合計	59,550	△21,811
四半期純損失(△)	△53,030	△36,521
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△53,030	△36,521

(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 2022年6月1日 至 2023年2月28日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年6月1日 至 2024年2月29日)
四半期純損失(△)	△53,030	△36,521
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23,750	28,156
その他の包括利益合計	23,750	28,156
四半期包括利益	△29,279	△8,365
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△29,279	△8,365
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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。