



## 2021年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年10月6日

上場会社名 株式会社インテリックス 上場取引所 東  
 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) 専務取締役 (氏名) 鶴田 豊彦 TEL 03-5766-7639  
 四半期報告書提出予定日 2020年10月12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. 2021年5月期第1四半期の連結業績（2020年6月1日～2020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	%
2021年5月期第1四半期	8,424	9.5	2	△93.9	△78	—	△91	—
2020年5月期第1四半期	7,690	△0.4	36	△76.7	△39	—	0	△99.2

(注) 包括利益 2021年5月期第1四半期 △97百万円 (—%) 2020年5月期第1四半期 △11百万円 (—%)

	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
2021年5月期第1四半期	△10.78	—
2020年5月期第1四半期	0.03	—

#### (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	%
2021年5月期第1四半期	37,078	10,444	28.1
2020年5月期	38,596	10,635	27.5

(参考) 自己資本 2021年5月期第1四半期 10,427百万円 2020年5月期 10,618百万円

### 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
2020年5月期	—	11.00	—	11.00	22.00
2021年5月期	—	—	—	—	—
2021年5月期（予想）	—	—	—	—	—

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無  
 2. 2021年5月期の配当予想につきましては、現時点では未定とさせていただきます。

### 3. 2021年5月期の連結業績予想（2020年6月1日～2021年5月31日）

2021年5月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、現段階で適正かつ合理的な業績予想の算定を行うことが困難なことから、未定とし記載しておりません。今後、適正かつ合理的な予想が可能となった時点で速やかに公表いたします。

※ 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）	2021年5月期1Q	8,932,100株	2020年5月期	8,932,100株
② 期末自己株式数	2021年5月期1Q	418,909株	2020年5月期	418,909株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年5月期1Q	8,513,191株	2020年5月期1Q	8,778,271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

（将来に関する記述等についてのご注意）

2021年5月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、現段階で適正かつ合理的な業績予想の算定を行うことが困難なことから、未定とし記載しておりません。今後、適正かつ合理的な予想が可能となった時点で速やかに公表いたします。

○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
(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1四半期連結累計期間(2020年6月1日～2020年8月31日)におけるわが国経済は、緊急事態宣言の解除により経済活動が再開し景況感が一旦改善したものの、新型コロナウイルス感染の再拡大がみられ経済の回復ペースが緩やかなものとなりました。また、インバウンド需要も、入国規制の継続によりゼロの状態が続き、加えて、個人消費は、雇用・所得環境の悪化が進み、景気回復への道のりは長期化の様相を呈してきております。

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における成約件数は、経済活動再開に伴う反動増により8月は同月における過去最高となり、6～8月の期間では前年同期に比べて0.1%増となりました。また、平均成約価格は、当該期間でいずれの月も前年同月を上回って推移しました。

当社グループの主たる事業であります中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)における当第1四半期の販売件数は、前年同期比18.0%増の334件となりました。エリア別では、地方主要都市が182件と前年同期を上回った(前年同期比19.0%増)ことに加え、首都圏においても152件と前年同期を上回り(同16.9%増)ました。一方、平均販売価格は、前年同期に比べ3.3%下回ることとなりました。それらの結果、リノヴェックスマンション事業の売上高は、前年同期を14.0%上回る74億86百万円となりました。また、その他不動産事業においては、新型コロナウイルスの影響によりリノベーション内装事業の受注減やホテル宿泊事業における稼働率が大幅に低下し、その他不動産事業の売上高は前年同期比16.6%減の9億38百万円となりました。以上によりまして、当第1四半期における連結売上高は、前年同期を9.5%上回る84億24百万円となりました。

利益面におきまして、リノヴェックスマンション事業の売上総利益率が前年同期比で1.3ポイント低下したことで、当事業の売上総利益は前年同期比で1.9%増にとどまりました。また、その他不動産事業においては、ホテル宿泊事業の売上総利益がマイナスに転じたこと等により、当事業の売上総利益は前年同期比で32.3%減となりました。これらの結果、連結での売上総利益は前年同期に比べ5.9%減の10億14百万円、この売上総利益の減少が影響し営業利益は前年同期に比べ93.9%減の2百万円となりました。

以上によりまして、当第1四半期連結累計期間における売上高は、84億24百万円(同9.5%増)となりました。また、営業利益は2百万円(同93.9%減)、経常損失は78百万円(前年同期:経常損失39百万円)及び親会社株主に帰属する四半期純損失は91百万円(前年同期:親会社株主に帰属する四半期純利益0百万円)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。

#### (中古マンション再生流通事業 [リノヴェックスマンション事業])

当事業部門において、リノヴェックスマンションの販売件数が334件(前年同期比51件増)、平均販売価格が2,227万円(同3.3%減)となり、物件販売の売上高は74億39百万円(同14.1%増)となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は40百万円(同6.9%減)、その他収入売上が7百万円(同45.2%増)となりました。

これらの結果、当事業部門における売上高は74億86百万円(同14.0%増)となり、営業利益は85百万円(同5.5%減)となりました。

#### (その他不動産事業)

当事業部門における物件販売の売上高は、前年同期比14.6%減の3億55百万円となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は、前年同期比7.3%増の2億43百万円、その他収入売上は、ホテル宿泊事業の大幅な減収等により3億38百万円(同29.6%減)となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高は9億38百万円(同16.6%減)となり、営業利益は77百万円(同29.4%減)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370億78百万円(前連結会計年度末比15億17百万円減)、負債が266億34百万円(同13億26百万円減)、純資産は104億44百万円(同1億91百万円減)となりました。

(資産)

資産の主な減少要因は、売掛金が45百万円、投資その他の資産が32百万円それぞれ増加した一方で、現金及び預金が1億1百万円、たな卸資産が14億84百万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22億42百万円増加した一方で、買掛金が1億91百万円、短期借入金が29億68百万円、1年内返済予定の長期借入金が2億21百万円、流動負債のその他が1億27百万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、親会社株主に帰属する四半期純損失が91百万円の計上、利益剰余金の配当により93百万円それぞれ減少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

2021年5月期の連結業績につきましては、新型コロナウイルス感染拡大による影響を現時点において合理的に算定することが困難なことから、業績予想を未定といたします。

今後、業績予想を算定することが可能となった段階において、速やかに開示いたします。

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 (2020年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,947,240	4,845,641
売掛金	62,387	108,282
販売用不動産	20,383,937	18,751,349
仕掛販売用不動産	2,534,851	2,683,038
前渡金	198,565	230,839
その他	204,791	171,219
貸倒引当金	△4,599	△2,718
流動資産合計	28,327,174	26,787,653
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,340,760	2,290,260
土地	6,261,253	6,304,620
建設仮勘定	19,075	23,705
その他(純額)	90,397	85,751
有形固定資産合計	8,711,487	8,704,337
無形固定資産		
借地権	464,906	464,906
その他	53,695	50,573
無形固定資産合計	518,602	515,479
投資その他の資産		
投資有価証券	167,210	158,860
繰延税金資産	159,990	155,284
その他	717,363	762,870
貸倒引当金	△5,094	△5,530
投資その他の資産合計	1,039,470	1,071,485
固定資産合計	10,269,559	10,291,302
資産合計	38,596,734	37,078,956

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	605,503	413,902
短期借入金	11,659,979	8,691,086
1年内償還予定の社債	280,000	280,000
1年内返済予定の長期借入金	3,309,472	3,088,089
未払法人税等	100,112	16,888
前受金	119,312	204,070
アフターサービス保証引当金	10,781	11,407
匿名組合出資預り金	765,900	721,900
その他	847,163	719,623
流動負債合計	17,698,225	14,146,967
固定負債		
社債	560,000	550,000
長期借入金	9,115,486	11,358,473
その他	587,304	578,992
固定負債合計	10,262,790	12,487,465
負債合計	27,961,016	26,634,433
<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	2,467,106	2,467,106
利益剰余金	6,188,887	6,003,506
自己株式	△300,078	△300,078
株主資本合計	10,609,695	10,424,314
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,099	3,306
その他の包括利益累計額合計	9,099	3,306
新株予約権	16,922	16,901
純資産合計	10,635,717	10,444,522
負債純資産合計	38,596,734	37,078,956

(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 2019年6月1日 至 2019年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)
売上高	7,690,830	8,424,709
売上原価	6,610,232	7,408,129
売上総利益	1,080,598	1,016,579
販売費及び一般管理費	1,043,750	1,014,349
営業利益	36,847	2,229
営業外収益		
受取利息	101	39
受取配当金	4,152	3,652
違約金収入	1,000	—
業務受託料	150	150
補助金収入	—	2,030
受取手数料	1,427	1,113
その他	4,096	6,851
営業外収益合計	10,927	13,837
営業外費用		
支払利息	74,915	76,561
支払手数料	11,247	17,088
その他	1,603	955
営業外費用合計	87,767	94,605
経常損失(△)	△39,991	△78,538
特別利益		
固定資産売却益	48,881	2,456
新株予約権戻入益	106	21
特別利益合計	48,987	2,478
特別損失		
固定資産処分損	4,142	—
特別損失合計	4,142	—
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(△)	4,853	△76,060
法人税、住民税及び事業税	8,023	8,413
法人税等調整額	△3,449	7,261
法人税等合計	4,573	15,675
四半期純利益又は四半期純損失(△)	279	△91,735
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(△)	279	△91,735



(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 2019年6月1日 至 2019年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	279	△91,735
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,808	△5,793
繰延ヘッジ損益	150	—
その他の包括利益合計	△11,657	△5,793
四半期包括利益	△11,378	△97,528
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△11,378	△97,528
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)

(リースバック資産の流動化)

当社は、2020年9月18日開催の取締役会において、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、ファンドである合同会社あんばいLB1号(以下、「ALB1号」)に当該信託受益権を譲渡することについて決議し、9月30日に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	首都圏・近畿圏等の戸建住宅及び区分所有建物 平均戸当たり約28百万円
(2) 対象不動産件数	68件
(3) 譲渡価格	1,941百万円
(4) 帳簿価格	1,632百万円
(5) アレンジャー	オリックス銀行株式会社

2. ALB1号の概要

(1) 名称	合同会社あんばいLB1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94百万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。

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)

当社は、2020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、2020年10月1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	2020年10月1日	
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 58,900株	
(3) 処分価額	1株につき491円	
(4) 処分総額	28,919,900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	5名 23,100株
	当社執行役員	5名 5,000株
	当社従業員	34名 21,200株
	子会社業務執行取締役	2名 2,400株
	子会社従業員	12名 7,200株