



2022年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年10月7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) 取締役執行役員 (氏名) 石積 智之 TEL 03-5766-7070
 四半期報告書提出予定日 2021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. 2022年5月期第1四半期の連結業績（2021年6月1日～2021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 | % |
| 2022年5月期第1四半期 | 8,498 | 0.9 | 332 | — | 251 | — | 160 | — |
| 2021年5月期第1四半期 | 8,424 | 9.5 | 2 | △93.9 | △78 | — | △91 | — |

(注) 包括利益 2022年5月期第1四半期 155百万円 (—%) 2021年5月期第1四半期 △97百万円 (—%)

| | 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 |
| 2022年5月期第1四半期 | 18.69 | — |
| 2021年5月期第1四半期 | △10.78 | — |

(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 | % |
| 2022年5月期第1四半期 | 36,168 | 11,536 | 31.9 |
| 2021年5月期 | 36,296 | 11,586 | 31.9 |

(参考) 自己資本 2022年5月期第1四半期 11,536百万円 2021年5月期 11,586百万円

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 |
| 2021年5月期 | — | 11.00 | — | 24.00 | 35.00 |
| 2022年5月期 | — | | | | |
| 2022年5月期（予想） | | 13.00 | — | 13.00 | 26.00 |

(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. 2022年5月期の連結業績予想（2021年6月1日～2022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） | 19,350 | △8.0 | 417 | △22.7 | 274 | △29.7 | 180 | △20.6 | 21.01 |
| 通期 | 43,234 | 5.3 | 1,283 | △40.9 | 1,004 | △47.9 | 689 | △38.9 | 79.82 |

(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 : 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） | 2022年5月期1Q | 8,932,100株 | 2021年5月期 | 8,932,100株 |
| ② 期末自己株式数 | 2022年5月期1Q | 362,109株 | 2021年5月期 | 360,809株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 2022年5月期1Q | 8,570,811株 | 2021年5月期1Q | 8,513,191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 |
| (会計方針の変更) | 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(2021年6月1日～2021年8月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大防止のための活動制限により、個人消費、企業をはじめとする経済活動が一進一退を繰り返し、景気は力強さを欠く動きとなりました。今後は、ワクチン接種の普及により感染状況が改善し、平常時の経済活動へと向かうことが期待される状況となっております。

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、平均成約価格が依然として前年同期を上回って推移している中、成約件数は当該期間(2021年6月～8月)において前年同期に比べ4.7%の減少となりました。

当該期間におけるリノヴェックスマンション販売は、前期における市場での品不足を反映し仕入に苦慮した結果、販売件数が前年同期比で21.9%減の261件となりました。エリア別では、首都圏において前年同期比で39.5%減の92件と大きく減少した一方で、地方主要都市が前年同期比で7.1%減の169件に止まりました。また、平均販売価格は、相対的に価格が低い地方主要都市の販売割合が全体の64.8%(前年同期54.5%)を占めたことにより、前年同期に比べ2.4%減の2,173万円となりました。その結果、リノヴェックスマンション販売の売上高は、56億71百万円と前年同期に比べ23.8%の減少となりました。一方で、住みながらにして自宅を売却できるリースバックサービス「安住売却〈あんばい〉」における取得物件を対象とした不動産信託受益権の譲渡(売上高18億43百万円)を8月に実施したことによりまして、全体における売上高を確保(前年同期比0.9%増)することができました。

また、利益面では、リノヴェックスマンション販売において根強い需要を反映した利益率の向上が件数減をカバーし利益上乗せできたこと、また、リースバック事業における不動産信託受益権の譲渡により大きく利益寄与したことによりまして、売上総利益が前年同期比で44.5%増となりました。その結果、営業利益は、販売費及び一般管理費の増加(前年同期比12.1%増)を吸収し、前年同期に比べ3億29百万円の増加となりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は、前年同期比0.9%増の84億98百万円となり、営業利益が3億32百万円(前年同期:営業利益2百万円)、経常利益が2億51百万円(同:経常損失78百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益が1億60百万円(同:親会社株主に帰属する四半期純損失91百万円)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。

当社グループの報告セグメントは、従来「中古マンション再生流通事業」と「その他不動産事業」に区分しておりましたが、当第1四半期連結累計期間より、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」に変更しております。これは、リースバック事業やアセットシェアリング事業等の不動産を活用したソリューション関連事業の拡大及びリノベーション内装事業やホテル等の宿泊事業などの不動産事業から派生したサービス事業の展開に伴い、今後の事業の方向性を見据え、事業実態に則して報告セグメントを変更するものであります。

なお、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(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24.7%減の55億82百万円となりました。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19.6%減の39百万円となりました。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を反映し、前年同期比31.6%増の4億9百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は60億31百万円(前年同期比22.4%減)となり、営業利益は3億37百万円(同244.0%増)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、リースバック事業の収益寄与により、前年同期比474.1%増の21億80百万円となりました。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1.6%減の2億37百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、ホテル等の宿泊事業などにより前年同期比69.0%増の48百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は24億66百万円(同279.7%増)となり、営業利益は2億円(同207.7%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361億68百万円(前連結会計年度末比1億27百万円減)、負債が246億32百万円(同77百万円減)、純資産は115億36百万円(同49百万円減)となりました。

(資産)

資産の主な減少要因は、棚卸資産が9億44百万円、有形固定資産が5億96百万円それぞれ増加した一方で、現金及び預金が16億99百万円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、短期借入金が9億29百万円、1年内返済予定の長期借入金が2億15百万円、長期借入金が3億11百万円それぞれ増加した一方で、未払法人税等が7億54百万円、匿名組合出資預り金が1億円、その他の流動負債が6億18百万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利益として1億60百万円を計上した一方で、利益剰余金の配当により2億5百万円の減少があっ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

2022年5月期の連結業績予想につきましては、2021年5月期決算短信の発表時(2021年7月13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 (2021年5月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2021年8月31日) |
|-------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 6,215,018 | 4,515,384 |
| 売掛金 | 207,492 | 143,635 |
| 販売用不動産 | 11,166,795 | 11,097,915 |
| 仕掛販売用不動産 | 2,476,063 | 3,489,132 |
| 前渡金 | 320,810 | 398,275 |
| その他 | 178,730 | 209,395 |
| 貸倒引当金 | △5,338 | △10,141 |
| 流動資産合計 | 20,559,573 | 19,843,597 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 4,545,419 | 4,667,630 |
| 土地 | 9,002,290 | 9,465,065 |
| リース資産(純額) | 48,086 | 43,412 |
| 建設仮勘定 | 44,311 | 53,111 |
| その他(純額) | 27,020 | 34,071 |
| 有形固定資産合計 | 13,667,127 | 14,263,290 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 464,906 | 464,906 |
| その他 | 50,991 | 58,008 |
| 無形固定資産合計 | 515,897 | 522,914 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 338,093 | 421,008 |
| 繰延税金資産 | 203,936 | 118,079 |
| その他 | 1,018,326 | 1,008,329 |
| 貸倒引当金 | △6,655 | △8,428 |
| 投資その他の資産合計 | 1,553,700 | 1,538,988 |
| 固定資産合計 | 15,736,726 | 16,325,193 |
| 資産合計 | 36,296,299 | 36,168,791 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2021年5月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2021年8月31日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 548,524 | 485,806 |
| 短期借入金 | 8,451,683 | 9,380,720 |
| 1年内償還予定の社債 | 250,000 | 250,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,517,747 | 3,733,679 |
| 未払法人税等 | 772,385 | 17,766 |
| 契約負債 | 168,643 | 177,097 |
| アフターサービス保証引当金 | 14,150 | 16,144 |
| 匿名組合出資預り金 | 453,677 | 353,677 |
| その他 | 1,434,130 | 815,270 |
| 流動負債合計 | 15,610,941 | 15,230,163 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 310,000 | 300,000 |
| 長期借入金 | 8,221,393 | 8,532,952 |
| その他 | 567,576 | 569,119 |
| 固定負債合計 | 9,098,969 | 9,402,072 |
| 負債合計 | 24,709,911 | 24,632,236 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 2,253,779 | 2,253,779 |
| 資本剰余金 | 2,453,834 | 2,453,834 |
| 利益剰余金 | 7,128,783 | 7,083,271 |
| 自己株式 | △257,886 | △257,886 |
| 株主資本合計 | 11,578,511 | 11,532,999 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 7,876 | 3,556 |
| その他の包括利益累計額合計 | 7,876 | 3,556 |
| 純資産合計 | 11,586,387 | 11,536,555 |
| 負債純資産合計 | 36,296,299 | 36,168,791 |

(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 2020年6月1日 至 2020年8月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日) |
|---------------------------------------|---|---|
| 売上高 | 8,424,709 | 8,498,060 |
| 売上原価 | 7,408,129 | 7,029,022 |
| 売上総利益 | 1,016,579 | 1,469,038 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,014,349 | 1,136,858 |
| 営業利益 | 2,229 | 332,179 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 39 | 34 |
| 受取配当金 | 3,652 | 7,517 |
| 違約金収入 | — | 2,038 |
| 業務受託料 | 150 | 3,204 |
| 補助金収入 | 2,030 | — |
| 受取手数料 | 1,113 | 1,357 |
| その他 | 6,851 | 3,412 |
| 営業外収益合計 | 13,837 | 17,563 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 76,561 | 65,160 |
| 支払手数料 | 17,088 | 20,564 |
| その他 | 955 | 12,790 |
| 営業外費用合計 | 94,605 | 98,515 |
| 経常利益又は経常損失(△) | △78,538 | 251,228 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 2,456 | 6,138 |
| 新株予約権戻入益 | 21 | — |
| 特別利益合計 | 2,478 | 6,138 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産処分損 | — | 378 |
| 投資有価証券評価損 | — | 2,223 |
| 特別損失合計 | — | 2,602 |
| 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(△) | △76,060 | 254,764 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 8,413 | 6,802 |
| 法人税等調整額 | 7,261 | 87,763 |
| 法人税等合計 | 15,675 | 94,566 |
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | △91,735 | 160,198 |
| 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(△) | △91,735 | 160,198 |

(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 2020年6月1日 至 2020年8月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日) |
|-------------------|---|---|
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | △91,735 | 160,198 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △5,793 | △4,319 |
| その他の包括利益合計 | △5,793 | △4,319 |
| 四半期包括利益 | △97,528 | 155,878 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | △97,528 | 155,878 |
| 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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」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、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当第1四半期連結累計期間の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当第1四半期連結会計期間より「契約負債」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」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、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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)

当社は、2021年9月9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、2021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 | 2021年10月1日 |
| (2) | 処分する株式の種類 及 び 数 | 当社普通株式 93,200株 |
| (3) | 処 分 価 額 | 1株につき769円 |
| (4) | 処 分 総 額 | 71,670,800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 4名 37,500株 当社執行役員 5名 8,000株 当社従業員 31名 30,000株 子会社業務執行取締役 3名 4,500株 子会社従業員 14名 13,200株 |