



2025年5月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年1月10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
 半期報告書提出予定日 2025年1月14日 配当支払開始予定日 2025年2月12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：有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年5月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年6月1日～2024年11月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年5月期中間期	22,634	△0.2	1,736	624.6	1,567	—	1,062	—
2024年5月期中間期	22,670	26.5	239	26.8	104	—	72	—

(注) 包括利益 2025年5月期中間期 1,049百万円(—%) 2024年5月期中間期 77百万円(—%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年5月期中間期	132.02	—
2024年5月期中間期	8.70	—

(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月期中間期	45,934	12,901	28.0
2024年5月期	40,710	11,872	29.1

(参考) 自己資本 2025年5月期中間期 12,883百万円 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	152.56

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更： 無

(2) 中間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月期中間期	8,932,100株	2024年5月期	8,932,100株
② 期末自己株式数	2025年5月期中間期	827,909株	2024年5月期	917,009株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年5月期中間期	8,045,001株	2024年5月期中間期	8,371,453株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 当中間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. 当中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(会計方針の変更)	9
(表示方法の変更)	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等の注記)	10
(重要な後発事象)	10

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間(2024年6月1日~2024年11月30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するとともに、家計の雇用・所得環境の改善が個人消費を押し上げ、内需主導により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11月において前年同期を6.1%上回り、また、成約件数は当該期間(2024年6月~11月)において前年と同水準となりました。

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、前期において財務バランスの強化を主眼に仕入ペースを抑え在庫のスリム化を行ったことにより、当中間期の販売件数が、前年同期比で17.3%減の539件となりました。また、平均販売価格は前年同期比で1.2%減となる2,823万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12.1%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、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85.2%増となりました。その結果、当中間期における連結の売上高は、前年同期比0.2%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、当中間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、連結での売上総利益は前年同期比59.7%増の増益となりました。そして、売上総利益の増加が、販売費及び一般管理費の増加(同7.1%増)を吸収したことにより、営業利益は前年同期比7.2倍の大幅な増益となりました。

これらの結果、2025年5月期中間期における売上高は、前年同期比0.2%減の226億34百万円となり、営業利益が前年同期から7.2倍の17億36百万円、経常利益が前年同期から15.0倍の15億67百万円、親会社株主に帰属する中間純利益が前年同期から14.6倍の10億62百万円となりました。

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18.2%減の152億35百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同9.0%増の57百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、子会社の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81.2%増の21億85百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同12.1%減の174億78百万円となりましたが、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386.9%増の6億64百万円となりました。

（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113.3%増の33億6百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同10.5%減の4億70百万円となりました。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94.7%増の13億79百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同85.2%増の51億56百万円となり、営業利益は同175.7%増の15億4百万円となりました。

（2）財政状態に関する説明

当中間連結会計期間末における財政状態は、資産が459億34百万円（前連結会計年度末比52億23百万円増）、負債が330億33百万円（同41億95百万円増）、純資産は129億1百万円（同10億28百万円増）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10億66百万円、販売用不動産が12億34百万円、前渡金が1億14百万円、有形固定資産が26億14百万円、投資その他の資産が2億57百万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4億59百万円減少した一方で、買掛金が1億72百万円、未払法人税等が4億15百万円、長期借入金が40億49百万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、その他有価証券評価差額金12百万円の減少があった一方で、親会社株主に帰属する中間純利益として10億62百万円を計上したことに加え、自己株式の処分により52百万円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月期中間期までの業績が、リノヴェックスマンション販売の堅調な推移をはじめとしたリノベーション事業分野、及びソリューション事業分野の両事業分野においていずれも収益の上乗せがあったことにより、営業利益をはじめとする各利益は期初の予想を上回る結果となりました。

この中間期までの実績を踏まえると共に、下期が期初の計画通りに推移することを前提として、2025年5月期通期における連結業績予想数値を、下記の通り修正いたします。

（単位：百万円）

	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
前回発表予想（A） （2024年7月12日公表）	45,011	1,619	1,186	896	111円90銭
今回修正予想（B）	46,365	2,063	1,691	1,231	152円56銭
増減額（B-A）	1,354	443	505	334	—
増減率（%）	3.0	27.4	42.6	37.3	—
（ご参考）前期実績 （2024年5月期）	42,702	931	607	414	50円04銭

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,980,415	6,046,885
売掛金	401,532	364,267
販売用不動産	20,308,884	21,543,108
前渡金	393,159	507,370
その他	369,900	413,320
貸倒引当金	△1,867	△2,660
流動資産合計	26,452,025	28,872,292
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	3,965,077	4,395,924
土地	8,031,901	10,222,066
リース資産 (純額)	58,828	46,929
建設仮勘定	26,898	33,755
その他 (純額)	15,859	14,363
有形固定資産合計	12,098,565	14,713,040
無形固定資産		
その他	89,690	20,660
無形固定資産合計	89,690	20,660
投資その他の資産		
投資有価証券	921,438	972,488
繰延税金資産	166,302	185,714
その他	987,866	1,176,123
貸倒引当金	△5,070	△6,000
投資その他の資産合計	2,070,536	2,328,325
固定資産合計	14,258,791	17,062,027
資産合計	40,710,816	45,934,319

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (2024年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	619,664	791,839
短期借入金	11,338,236	11,372,224
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	2,317,593
未払法人税等	103,032	518,901
契約負債	179,640	256,793
アフターサービス保証引当金	45,977	53,618
その他	1,680,041	1,221,014
流動負債合計	16,353,562	16,631,983
固定負債		
社債	400,000	350,000
長期借入金	11,544,843	15,594,104
資産除去債務	82,776	67,845
その他	456,984	389,234
固定負債合計	12,484,604	16,401,183
負債合計	28,838,167	33,033,167
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	8,586,417
利益剰余金合計	7,627,047	8,608,965
自己株式	△533,744	△481,476
株主資本合計	11,794,574	12,835,491
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	47,661
その他の包括利益累計額合計	60,075	47,661
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,872,649	12,901,152
負債純資産合計	40,710,816	45,934,319

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
売上高	22,670,260	22,634,864
売上原価	19,859,044	18,145,101
売上総利益	2,811,215	4,489,763
販売費及び一般管理費	2,571,521	2,753,020
営業利益	239,694	1,736,742
営業外収益		
受取利息	26	377
受取配当金	5,523	6,766
投資有価証券売却益	—	2,006
違約金収入	22,579	9,762
業務受託料	6,409	6,409
補助金収入	46,274	22,698
受取手数料	4,671	2,406
匿名組合投資利益	40,913	95,651
その他	6,520	7,176
営業外収益合計	132,917	153,256
営業外費用		
支払利息	193,480	210,281
支払手数料	56,740	78,078
その他	18,083	33,932
営業外費用合計	268,304	322,293
経常利益	104,307	1,567,705
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	56,654
特別損失合計	3,137	56,654
税金等調整前中間純利益	101,215	1,526,051
法人税、住民税及び事業税	28,041	477,915
法人税等調整額	355	△13,933
法人税等合計	28,397	463,981
中間純利益	72,818	1,062,069
親会社株主に帰属する中間純利益	72,818	1,062,069

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
中間純利益	72,818	1,062,069
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,273	△12,414
その他の包括利益合計	4,273	△12,414
中間包括利益	77,091	1,049,654
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	77,091	1,049,654
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	101,215	1,526,051
減価償却費	144,613	138,179
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,943	1,723
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	5,581	7,641
受取利息及び受取配当金	△5,550	△7,143
支払利息	193,480	210,281
株式報酬費用	21,303	20,245
資産除去債務戻入益	—	△15,000
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△2,006
固定資産処分損益 (△は益)	3,091	56,654
売上債権の増減額 (△は増加)	△67,936	37,264
棚卸資産の増減額 (△は増加)	7,969,260	△2,678,055
前渡金の増減額 (△は増加)	△217,801	△114,210
仕入債務の増減額 (△は減少)	△188,065	172,174
その他の資産の増減額 (△は増加)	56,467	△189,184
その他の負債の増減額 (△は減少)	258,287	△423,691
小計	8,275,892	△1,259,076
利息及び配当金の受取額	5,550	7,143
利息の支払額	△161,060	△219,976
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△9,494	△76,162
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,110,887	△1,548,072
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△64,201	△57,511
定期預金の払戻による収入	—	11,809
固定資産の取得による支出	△913,847	△1,303,037
固定資産の売却による収入	245	—
長期貸付けによる支出	—	△4,664
その他	30	20
投資活動によるキャッシュ・フロー	△977,773	△1,353,383
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△5,597,880	33,988
長期借入れによる収入	1,987,600	6,177,470
長期借入金の返済による支出	△2,550,601	△2,097,585
社債の償還による支出	△50,000	△50,000
リース債務の返済による支出	△9,568	△10,118
配当金の支払額	△75,564	△80,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,296,014	3,973,733
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	837,100	1,072,277
現金及び現金同等物の期首残高	4,734,391	4,690,001
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,571,492	5,762,279

(4) 中間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。)等を当中間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中間連結財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間において、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、当中間連結会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、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間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」2,827千円、「その他」3,692千円は、「その他」6,520千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。

(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)	当中間連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
建物及び構築物	1,575,910 千円	48,671 千円
土地	2,985,781	143,444
借地権	464,906	—
建設仮勘定	32,881	—
その他	1,535	—
計	5,061,014	192,115

(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)	当中間連結累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
建物及び構築物	565,033 千円	265,230 千円
土地	1,921,624	1,365,178
その他	1,208	—
計	2,487,865	1,630,408

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年6月1日 至 2023年11月30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	中間連結損益 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	19,833,891	2,258,252	22,092,143	—	22,092,143
その他の収益	52,573	525,542	578,116	—	578,116
外部顧客への売上高	19,886,465	2,783,794	22,670,260	—	22,670,260
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	19,886,465	2,783,794	22,670,260	—	22,670,260
セグメント利益	136,486	545,766	682,253	△442,558	239,694

(注) 1. セグメント利益の調整額△442,558千円は、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、主に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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当中間連結会計期間(自 2024年6月1日 至 2024年11月30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	中間連結損益 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	17,421,520	4,157,893	21,579,414	—	21,579,414
その他の収益	57,318	998,131	1,055,449	—	1,055,449
外部顧客への売上高	17,478,839	5,156,025	22,634,864	—	22,634,864
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	17,478,839	5,156,025	22,634,864	—	22,634,864
セグメント利益	664,558	1,504,878	2,169,437	△432,694	1,736,742

(注) 1. セグメント利益の調整額△432,694千円は、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、主に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、中間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)

該当事項はありません。