



2024年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年7月12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
 定時株主総会開催予定日 2024年8月27日 配当支払開始予定日 2024年8月9日
 有価証券報告書提出予定日 2024年8月27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. 2024年5月期の連結業績（2023年6月1日～2024年5月31日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年5月期	42,702	3.6	931	31.1	607	153.9	414	310.9
2023年5月期	41,236	14.1	710	△47.9	239	△77.4	100	△84.3

(注) 包括利益 2024年5月期 441百万円 (197.4%) 2023年5月期 148百万円 (△76.1%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年5月期	50.04	—	3.5	1.4	2.2
2023年5月期	11.65	—	0.8	0.6	1.7

(参考) 持分法投資損益 2024年5月期 ー百万円 2023年5月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年5月期	40,710	11,872	29.1	1,479.04
2023年5月期	45,629	11,774	25.8	1,403.89

(参考) 自己資本 2024年5月期 11,854百万円 2023年5月期 11,756百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年5月期	8,861	△3,116	△5,788	4,690
2023年5月期	△930	△2,851	4,313	4,734

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	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	百万円	%	%
2023年5月期	—	9.00	—	9.00	18.00	153	154.5	1.3
2024年5月期	—	9.00	—	10.00	19.00	155	38.0	1.3
2025年5月期(予想)	—	17.00	—	17.00	34.00		30.4	

(注) 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、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)	21,280	△6.1	1,293	439.5	1,062	918.4	725	896.9	90.57
通期	45,011	5.4	1,619	74.0	1,186	95.2	896	116.6	111.90

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	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	917,009株	2023年5月期	557,909株
③ 期中平均株式数	2024年5月期	8,276,013株	2023年5月期	8,649,188株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年5月期の個別業績（2023年6月1日～2024年5月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年5月期	39,038	△0.2	805	25.3	559	162.4	411	85.8
2023年5月期	39,117	13.1	643	△50.8	213	△79.0	221	△65.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2024年5月期	49.77	—
2023年5月期	25.63	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年5月期	37,330	11,148	29.9	1,391.00
2023年5月期	43,351	11,053	25.5	1,319.90

(参考) 自己資本 2024年5月期 11,148百万円 2023年5月期 11,053百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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の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り大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注記事項等については、[添付資料]4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(会計方針の変更)	12
(表示方法の変更)	12
(追加情報)	13
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

（1）当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2023年6月1日～2024年5月31日）におけるわが国経済は、過去最高水準の企業収益により設備投資は堅調に推移し、消費は回復の兆しが見えるものの、幅広い物価高は持続する見込みで、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5月において前年同期比で5.8%上昇し、48ヶ月連続（2020年6月～2024年5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5月）において前年同期比5.4%の増加となりました。

リノベーション事業分野における物件販売（リノヴェックスマンション販売）は、販売件数が前期比で2.0%減の1,129件であったものの、平均販売価格が前期を6.5%上回る2,799万円となったことにより、同事業の売上高が前期を4.3%上回りました。加えて、同業他社や個人向けのリノベーション内装事業における受注増や、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、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、ホテル事業の稼働率向上による増収等を要因として、当期における連結売上高は、前期を3.6%上回ることとなりました。

利益面では、リノヴェックスマンション販売において、市場全体の販売在庫の過剰をリスクと認識し、前期から持ち越していた在庫の早期売却に注力したことで、価格調整による利益率の低下が影響し、連結の売上総利益が前期を4.6%下回りました。しかしながら、販売費及び一般管理費が縮小（同9.3%減）したことにより、営業利益は前期より31.1%の増益となりました。また、営業外収支として、物件の早期売却と厳選仕入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が減少（同13.8%減）したこと等により、経常利益は前期の2.5倍となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、前期比3.6%増の427億2百万円となり、営業利益が前期比31.1%増の9億31百万円、経常利益が前期比153.9%増の6億7百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が前期比310.9%増の4億14百万円となりました。

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価格の上昇により、前期比4.3%増の316億10百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同21.0%減の1億15百万円となりました。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増加等により、同50.3%増の30億55百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は347億81百万円（同7.0%増）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の低下により、営業利益は5億50百万円（同26.6%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や、不動産小口化商品「アセットシェアリング+（プラス）」の組成があったものの前期に比べ24.9%減の52億59百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同7.0%減の9億42百万円となりました。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137.6%増の17億18百万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79億20百万円（同9.3%減）となり、営業利益は12億23百万円（同34.9%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が407億10百万円（前連結会計年度末比49億19百万円減）、負債が288億38百万円（同50億17百万円減）、純資産は118億72百万円（同98百万円増）となりました。

（資産）

資産の主な減少要因は、前渡金が2億8百万円、有形固定資産が4億5百万円、投資その他の資産が3億42百万円増加した一方で、販売用不動産が54億42百万円、無形固定資産が4億85百万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、社債が4億円、長期借入金が16億27百万円、その他流動負債が5億26百万円増加した一方で、短期借入金が49億63百万円、1年内返済予定の長期借入金が24億80百万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）

純資産の主な増加要因は、親会社株主に帰属する当期純利益4億14百万円を計上した一方で、剰余金の配当により1億50百万円、自己株式の取得に1億99百万円計上したこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ44百万円減少し、46億90百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、88億61百万円の収入超過（前連結会計年度は9億30百万円の支出超過）となりました。これは主に、売上債権の増加が1億67百万円、前渡金の増加が1億97百万円、その他資産の増加が1億3百万円、その他負債の減少が1億60百万円、利息の支払額が3億54百万円あった一方で、税金等調整前当期純利益5億88百万円を計上し、減価償却費が2億86百万円、棚卸資産の減少が80億15百万円、未収消費税等の増加額が6億22百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、31億16百万円の支出超過（前連結会計年度は28億51百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出2億31百万円、固定資産の取得による支出27億93百万円、投資有価証券の取得による支出2億23百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、57億88百万円の支出超過（前連結会計年度は43億13百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入れによる収入72億59百万円、社債の発行による収入5億円があった一方で、短期借入金の純減少額49億63百万円、長期借入金の返済による支出81億13百万円、社債の償還による支出1億円、自己株式取得による支出2億1百万円、配当金の支払額1億51百万円があったこと等によるものであります。

(4) 今後の見通し

当社は、中期経営方針として、【既存】主軸事業と【新規】先行投資事業の両輪の相乗効果を高めていくことにより経営基盤を強化する、『両利きの経営』を推進しております。2025年5月期においても、既存事業の収益体質の強化に伴う収益の拡大と、先行投資事業である、省エネリノベーション「エコキューブ」の技術開発・普及促進、またDXによる不動産売買プラットフォーム「FLIE」の構築に注力してまいります。

そして、当社は2025年7月に創立30年を迎えるにあたり、次なる成長を見据えた「次世代人財の育成」と、より強固な経営体制づくりを行うための「従業員エンゲージメントの向上」を柱とした『人的資本経営』の実践を推し進めてまいります。

当社の主軸事業は、既存住宅を活かして再生するリノベーション事業で、新築に比べ環境負荷の小さいサステナブルなビジネスです。さらに、現在注力しております省エネリノベーションの開発・普及により、CO2の削減につながる省エネ住宅の供給を増やしていくことが、今後、当社に求められる社会的ミッションであると考えております。既存住宅には省エネリノベーションが“あたりまえ”の時代が訪れることを見据えて、当社が率先して業界に働き掛けながら、普及拡大に努めてまいります。

(2025年5月期業績予想について)

リノベーション事業分野において、リノヴェックスマンション販売は、販売件数1,100件（前期比29件減）、平均販売価格2,914万円（同4.0%増）により、売上高は320億円（同1.4%増）を見込んでおります。また、リノベーション内装事業により21億円の売上を計画しております。一方、ソリューション事業分野において、2024年6月に売却契約した一棟収益物件（東京都豊島区）をはじめとする物件売却により37億円、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売により10億円それぞれの売上を見込んでおります。これらによりまして、連結売上高は、前期比5.4%増の450億11百万円を計画しております。

利益面につきましては、リノヴェックスマンション販売において、収益性が低い物件の売却が前期末までに一巡した点、そして、前期に厳選仕入を行った物件が今期の販売対象となるため、収益性が改善するものと考えております。さらに、上記記載の収益物件の売却等による利益寄与が見込まれ、連結売上総利益は、前期比22.4%増の71億37百万円を計画しております。また、販売費及び一般管理費は前期比11.2%増を見込むものの、それらのコスト増を吸収し営業利益は前期比74.0%増の16億19百万円を計画しております。そして、リノヴェックスマンション販売の事業回転率を高めていくことで、支払利息等の営業外費用の削減を図り、その結果、経常利益は前期の1.9倍の11億86百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期の2.1倍の8億96百万円をそれぞれ計画しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当を行うことができる旨、定款で定めております。

剰余金の配当につきましては、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、将来の事業拡大のための財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、積極的な利益還元を行ってまいります。具体的には、連結配当性向30%以上を基準とする業績連動型配当方針を継続するとともに、新たに1株当たり年間配当金20円を最低水準とし安定的な配当も行っていく方針とします。

2024年5月期の期末配当金につきましては、当事業年度の業績を勘案し1株当たり10円の普通配当とさせていただきます。その結果、1株当たりの年間配当は19円となり、配当性向は38.0%となりました。

また、次期（2025年5月期）の配当につきましては、普通配当金として1株当たり年間20円（中間配当金10円、期末配当金10円）に加え、2025年7月に当社は創立30年を迎えることから記念配当金として1株当たり14円（中間配当金7円、期末配当金7円）とし、1株当たりの年間配当は34円を予定しております。これにより、予想配当性向は30.4%となる見込みであります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、今後につきましては、外国人株主比率の推移及び国内の同業他社の国際会計基準の適用動向等を踏まえ、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当連結会計年度 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,965,804	4,980,415
売掛金	233,805	401,532
販売用不動産	25,751,141	20,308,884
前渡金	184,167	393,159
その他	500,568	369,900
貸倒引当金	△2,227	△1,867
流動資産合計	31,633,259	26,452,025
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,198,305	4,755,554
減価償却累計額	△1,163,755	△790,477
建物及び構築物 (純額)	4,034,550	3,965,077
土地	7,518,017	8,031,901
リース資産	157,310	162,319
減価償却累計額	△80,443	△103,490
リース資産 (純額)	76,867	58,828
建設仮勘定	41,737	26,898
その他	101,479	84,821
減価償却累計額	△79,618	△68,961
その他 (純額)	21,860	15,859
有形固定資産合計	11,693,032	12,098,565
無形固定資産		
借地権	464,906	—
その他	110,770	89,690
無形固定資産合計	575,676	89,690
投資その他の資産		
投資有価証券	683,649	921,438
繰延税金資産	187,957	166,302
その他	858,087	987,866
貸倒引当金	△1,681	△5,070
投資その他の資産合計	1,728,013	2,070,536
固定資産合計	13,996,723	14,258,791
資産合計	45,629,982	40,710,816

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当連結会計年度 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	676,618	619,664
短期借入金	16,301,557	11,338,236
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	4,767,744	2,286,969
未払法人税等	99,179	103,032
契約負債	216,012	179,640
アフターサービス保証引当金	56,705	45,977
その他	1,153,219	1,680,041
流動負債合計	23,371,035	16,353,562
固定負債		
社債	—	400,000
長期借入金	9,917,564	11,544,843
資産除去債務	57,022	82,776
その他	509,893	456,984
固定負債合計	10,484,479	12,484,604
負債合計	33,855,515	28,838,167
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,448,641	2,447,492
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
繰越利益剰余金	7,363,595	7,604,498
利益剰余金合計	7,363,595	7,627,047
自己株式	△342,696	△533,744
株主資本合計	11,723,320	11,794,574
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	60,075
その他の包括利益累計額合計	33,146	60,075
非支配株主持分	18,000	18,000
純資産合計	11,774,467	11,872,649
負債純資産合計	45,629,982	40,710,816

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
売上高	41,236,815	42,702,249
売上原価	35,124,034	36,870,560
売上総利益	6,112,780	5,831,688
販売費及び一般管理費	5,402,606	4,900,650
営業利益	710,174	931,038
営業外収益		
受取利息	49	65
受取配当金	5,652	10,023
投資有価証券売却益	—	8,181
違約金収入	6,241	25,456
業務受託料	12,818	12,818
補助金収入	18,633	65,957
受取手数料	7,749	7,695
匿名組合投資利益	69,786	74,630
その他	36,093	13,299
営業外収益合計	157,022	218,126
営業外費用		
支払利息	408,706	375,079
支払手数料	166,645	126,506
その他	52,488	39,792
営業外費用合計	627,840	541,378
経常利益	239,355	607,787
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	3,645
投資有価証券評価損	1,076	—
減損損失	—	15,920
特別損失合計	1,818	19,565
税金等調整前当期純利益	237,537	588,266
法人税、住民税及び事業税	173,661	164,331
法人税等調整額	△36,907	9,770
法人税等合計	136,754	174,102
当期純利益	100,782	414,164
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	100,782	414,164

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
当期純利益	100,782	414,164
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	47,532	26,928
その他の包括利益合計	47,532	26,928
包括利益	148,315	441,093
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	148,315	441,093
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金		
			その他利益剰余金		利益剰余金合計
			オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,253,779	2,459,130	—	7,453,898	7,453,898
当期変動額					
剰余金の配当				△191,085	△191,085
親会社株主に帰属する当期純利益				100,782	100,782
自己株式の取得					
自己株式の処分		△10,488			
オープンイノベーション促進積立金の積立					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△10,488	—	△90,302	△90,302
当期末残高	2,253,779	2,448,641	—	7,363,595	7,363,595

	株主資本		その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△191,511	11,975,296	△14,385	△14,385	18,000	11,978,911
当期変動額						
剰余金の配当		△191,085				△191,085
親会社株主に帰属する当期純利益		100,782				100,782
自己株式の取得	△199,948	△199,948				△199,948
自己株式の処分	48,763	38,274				38,274
オープンイノベーション促進積立金の積立		—				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			47,532	47,532	—	47,532
当期変動額合計	△151,185	△251,976	47,532	47,532	—	△204,443
当期末残高	△342,696	11,723,320	33,146	33,146	18,000	11,774,467

当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金		
			その他利益剰余金		利益剰余金合計
			オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,253,779	2,448,641	—	7,363,595	7,363,595
当期変動額					
剰余金の配当				△150,712	△150,712
親会社株主に帰属する当期純利益				414,164	414,164
自己株式の取得					
自己株式の処分		△1,149			
オープンイノベーション促進積立金の積立			22,548	△22,548	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△1,149	22,548	240,902	263,451
当期末残高	2,253,779	2,447,492	22,548	7,604,498	7,627,047

	株主資本		その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△342,696	11,723,320	33,146	33,146	18,000	11,774,467
当期変動額						
剰余金の配当		△150,712				△150,712
親会社株主に帰属する当期純利益		414,164				414,164
自己株式の取得	△199,945	△199,945				△199,945
自己株式の処分	8,897	7,748				7,748
オープンイノベーション促進積立金の積立		—				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			26,928	26,928		26,928
当期変動額合計	△191,048	71,253	26,928	26,928	—	98,182
当期末残高	△533,744	11,794,574	60,075	60,075	18,000	11,872,649

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	237,537	588,266
減価償却費	291,638	286,884
減損損失	—	15,920
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,806	3,029
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	4,286	△10,728
受取利息及び受取配当金	△5,701	△10,088
支払利息	408,706	375,079
株式報酬費用	40,062	37,782
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△8,181
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,076	—
固定資産処分損益 (△は益)	741	3,599
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,873	△167,727
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,410,030	8,015,406
前渡金の増減額 (△は増加)	223,030	△197,342
仕入債務の増減額 (△は減少)	146,047	△56,954
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△110,423	65,241
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△65,416	622,596
その他の資産の増減額 (△は増加)	△95,792	△103,906
その他の負債の増減額 (△は減少)	322,619	△160,073
小計	△18,296	9,298,806
利息及び配当金の受取額	5,701	10,088
利息の支払額	△436,674	△354,414
法人税等の支払額	△481,479	△93,349
営業活動によるキャッシュ・フロー	△930,748	8,861,130
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	△127,201	△231,792
定期預金の払戻による収入	—	50,000
固定資産の取得による支出	△2,724,383	△2,793,169
固定資産の売却による収入	—	245
投資有価証券の取得による支出	—	△223,500
投資有価証券の売却による収入	—	82,480
その他	△170	△1,039
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,851,754	△3,116,775
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)	3,884,000	△4,963,321
長期借入れによる収入	8,751,600	7,259,804
長期借入金の返済による支出	△7,701,933	△8,113,298
社債の発行による収入	—	500,000
社債の償還による支出	△210,000	△100,000
リース債務の返済による支出	△17,741	△19,319
自己株式の取得による支出	△201,434	△201,550
配当金の支払額	△190,911	△151,059
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,313,578	△5,788,745
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	531,075	△44,390
現金及び現金同等物の期首残高	4,203,316	4,734,391
現金及び現金同等物の期末残高	4,734,391	4,690,001

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

株式会社インテリックス空間設計

株式会社インテリックスプロパティ

株式会社再生住宅パートナー

株式会社FLIE

株式会社TEI Japan

株式会社リコス

(2) 非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 1社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

各連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、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、当連結会計年度より営業外収益の「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、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の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」13,174千円は、「その他」36,093千円として組み替えております。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

当社は、2023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、2023年10月2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	2023年10月2日	
(2)	処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 14,900株	
(3)	処 分 価 額	1株につき520円	
(4)	処 分 総 額	7,748,000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 6,900株
		当社執行役員	3名 900株
		当社従業員	25名 3,700株
		子会社業務執行取締役	1名 300株
		子会社執行役員	2名 600株
		子会社従業員	16名 2,500株

(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。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当連結会計年度 (2024年5月31日)
建物及び構築物	1,022,301	1,575,910
土地	3,549,035	2,985,781
借地権	—	464,906
建設仮勘定	—	32,881
その他	—	1,535
計	4,571,336	5,061,014

(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。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当連結会計年度 (2024年5月31日)
建物及び構築物	—	565,033
土地	—	1,921,624
その他	—	1,208
計	—	2,487,865

（リースバック物件の流動化）

（1）特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社が不動産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社）に譲渡し、特別目的会社が当該不動産を裏付けとして借入等によって調達した資金を売却代金として受領しております。

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。匿名組合出資金については、すべてを回収する予定であり、2024年5月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当連結会計年度 (2024年5月31日)
特別目的会社数	3社	4社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	7,047,812千円	8,801,225千円
負債総額（単純合算）	5,759,439千円	7,436,427千円

（2）特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）

（単位：千円）

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	315,700	匿名組合投資損益	55,543

（注） 当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	407,700	匿名組合投資損益	49,903
不動産譲渡高（注1）	1,843,644	売上高	1,843,644

（注1） 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書の売上高で計上されております。

（注2） 当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。

当社グループは、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」の2つを報告セグメントとしております。

「リノベーション事業分野」は、主に中古住宅の再生販売・賃貸・仲介及びリノベーション内装事業等を行っております。「ソリューション事業分野」は、主に収益不動産の売買及び賃貸事業やリースバック事業、アセットシェアリング事業並びにホテル等の宿泊事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	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					
外部顧客への売上高	32,500,563	8,736,251	41,236,815	—	41,236,815
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	32,500,563	8,736,251	41,236,815	—	41,236,815
セグメント利益	750,380	906,600	1,656,981	△946,807	710,174
セグメント資産	21,478,196	19,398,623	40,876,820	4,753,162	45,629,982
その他の項目					
減価償却費	37,502	247,783	285,286	6,351	291,638
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	190,363	2,548,839	2,739,202	12,206	2,751,409

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△946,807千円は、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。

セグメント資産の調整額4,753,162千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額
	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					
外部顧客への売上高	34,781,914	7,920,334	42,702,249	—	42,702,249
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	34,781,914	7,920,334	42,702,249	—	42,702,249
セグメント利益	550,748	1,223,009	1,773,758	△842,720	931,038
セグメント資産	15,648,249	20,396,018	36,044,268	4,666,548	40,710,816
その他の項目					
減価償却費	78,946	201,305	280,252	6,632	286,884
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	46,354	2,720,837	2,767,192	847	2,768,040

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△842,720千円は、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。

セグメント資産の調整額4,666,548千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
1株当たり純資産額	1,403.89円	1,479.04円
1株当たり当期純利益金額	11.65円	50.04円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	100,782	414,164
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	100,782	414,164
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,649,188	8,276,013
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在 株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式の付与)

当社は、2024年6月28日開催の取締役会において、当社及び当社子会社（以下「当社グループ」といいます。）の役職員に対して譲渡制限付株式（以下「本株式」といいます。）の付与を決議いたしました。

1. 本株式付与の目的

当社は、2025年7月に創立30年を迎えるにあたり中長期的な企業価値の向上を図るため、当社グループ役職員に対し当社グループの持続的な成長へのインセンティブを従来以上に高め、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的としております。

2. 本株式付与の概要

本株式付与は、当社グループの一定の雇用条件及び勤務状況を満たす役職員（以下「対象役職員」といいます。）に対し、本株式を割り当てるために当社グループの各取締役会決議に基づき金銭債権を付与し、当該金銭債権の全部を現物出資財産として会社に現物出資させることで、対象役職員に当社の普通株式を発行又は処分し、これを保有させるものです。

本株式付与に係る1株当たりの払込金額は、取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）といたします。各対象役職員への具体的な支給時期及び配分については、各取締役会において決定するものとします。

なお、当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象役職員との間で譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとし、その内容として、次の事項が含まれることといたします。

- ① 対象役職員は、あらかじめ定められた期間、本割当契約により割当てを受けた本株式について譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと
- ② 一定の事由が生じた場合には当社が当該普通株式を無償で取得すること
- ③ 当社取締役会においてあらかじめ設定した譲渡制限に関する解除条件の内容等

対象役職員に割り当てられた本株式は、譲渡制限期間中の譲渡、担保権の設定その他の処分をすることができないよう、譲渡制限期間中は、対象役職員が岡三証券株式会社に開設する本株式の専用口座において管理される予定です。

なお、対象役職員に対し付与される当社普通株式の総数は、75,000株以内（発行済株式総数に占める割合0.8%）とします。

本株式付与の具体的な時期や金額等の詳細については、今後決定次第お知らせいたします。