



2025年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年7月11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 03-6809-0933

定時株主総会開催予定日 2025年8月26日 配当支払開始予定日 2025年8月8日

有価証券報告書提出予定日 2025年8月26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月期の連結業績 (2024年6月1日～2025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	%
2025年5月期	44,793	4.9	2,386	156.3	2,166	256.5	1,667	302.6
2024年5月期	42,702	3.6	931	31.1	607	153.9	414	310.9

(注) 包括利益 2025年5月期 1,668百万円 (278.2%) 2024年5月期 441百万円 (197.4%)

	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	%	%	%
2025年5月期	206.54	—	13.2	4.6	5.3
2024年5月期	50.04	—	3.5	1.4	2.2

(参考) 持分法投資損益 2025年5月期 ー百万円 2024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
2025年5月期	52,663	13,621	25.4	1,650.38
2024年5月期	40,710	11,872	29.1	1,479.04

(参考) 自己資本 2025年5月期 13,363百万円 2024年5月期 11,854百万円

(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
2025年5月期	△5,931	△2,899	9,385	5,243
2024年5月期	8,861	△3,116	△5,788	4,690

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	%	%
2024年5月期	—	9.00	—	10.00	19.00	155	38.0	1.3
2025年5月期	—	17.00	—	29.00	46.00	372	22.3	2.9
2026年5月期(予想)	—	23.00	—	23.00	46.00		27.7	

(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 22円00銭 創立30周年記念配当 7円00銭

3. 2026年5月期の連結業績予想 (2025年6月1日～2026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)	31,929	41.1	1,634	△5.9	1,372	△12.4	925	△12.9	114.27
通期	56,415	25.9	2,498	4.7	2,006	△7.4	1,346	△19.3	166.24

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更： 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： 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

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2025年5月期	8,932,100株	2024年5月期	8,932,100株
2025年5月期	834,609株	2024年5月期	917,009株
2025年5月期	8,072,632株	2024年5月期	8,276,013株

（参考）個別業績の概要

1. 2025年5月期の個別業績（2024年6月1日～2025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	%
2025年5月期	38,586	△1.2	1,813	125.0	1,740	210.8	1,289	213.0
2024年5月期	39,038	△0.2	805	25.3	559	162.4	411	85.8

	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
2025年5月期	159.68	—
2024年5月期	49.77	—

(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
2025年5月期	46,883	12,280	26.2	1,516.52
2024年5月期	37,330	11,148	29.9	1,391.00

（参考）自己資本 2025年5月期 12,280百万円 2024年5月期 11,148百万円

※ 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
(追加情報)	13
(セグメント情報等の注記)	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

連結会計年度（2024年6月1日～2025年5月31日）におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善により総じて緩やかに回復しているものの、米国関税引き上げや物価上昇等、懸念される状況が続いております。

東日本不動産流通機構（東日本レイズ）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2025年5月において前年同期を9.9%上回り、また、成約件数は当該期（2024年6月～2025年5月）において前年同期から12.0%上回り活況を呈しております。

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、平均販売価格が2,940万円となり前期から5.0%上昇したものの、前期において滞留物件の売却を先行し仕入を厳選した影響を受け、当期の販売件数は前期比6.8%減の1,052件となり、当該売上高は前期比2.1%減となりました。しかしながら、同事業分野のその他事業として、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や、再生住宅パートナーによる買取再販共同事業の売上伸長により、リノベーション事業分野全体の売上高は前期比1.0%増となりました。また、ソリューション事業分野において、一棟収益物件の売却、不動産小口化商品「アセットシェアリング」の組成、加えて、再生住宅パートナーによる収益物件共同事業や高稼働率で推移す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、前期比22.2%増となりました。それらの結果、当期における連結売上高は、前期比4.9%の増収となりました。

利益面では、リノヴェックスマンション販売において、前期に滞留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、当期の利益率が大きく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増加したことによりまして、連結での売上総利益は前期比36.7%の増益となりました。そして、営業利益は、販売費及び一般管理費の前期比14.0%増を吸収し、前期の2.5倍の増益となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、前期比4.9%増の447億93百万円となり、営業利益が前期から2.5倍の23億86百万円、経常利益が前期から3.5倍の21億66百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が前期から4倍の16億67百万円となりました。

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、前期比2.1%減の309億49百万円となりました。同事業分野における賃貸収入の売上高は、同10.2%増の1億27百万円となりました。また、同事業分野におけるその他収入の売上高は、買取再販共同事業等やリノベーション内装事業、F L I Eによる不動産売買プラットフォーム事業等により、同32.2%増の40億40百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同1.0%増の351億17百万円となりました。また、同事業分野の営業利益は、リノヴェックスマンション販売の利益率が改善したことや同事業分野の事業拡大により、同100.1%増の11億1百万円となりました。

(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、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの組成等があったものの、前期比で1.2%減の51億99百万円となりました。同事業分野における賃貸収入の売上高は、同3.6%増の9億76百万円となりました。また、同事業分野におけるその他収入の売上高は、収益物件共同事業の大幅な増加や堅調なホテル事業の売上寄与により、同103.7%増の35億円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同22.2%増の96億76百万円となりました。また、同事業分野の営業利益は一棟収益物件の大幅な利益寄与もあり同80.3%増の22億4百万円となりました。

(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526億63百万円（前連結会計年度末比119億52百万円増）、負債が390億41百万円（同102億3百万円増）、純資産は136億21百万円（同17億49百万円増）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5億53百万円、販売用不動産が82億54百万円、その他流動資産が1億16百万円、有形固定資産が24億13百万円、投資その他の資産が4億84百万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、1年内返済予定の長期借入金が4億61百万円、その他流動負債が3億9百万円減少した一方で、買掛金が3億53百万円、短期借入金が32億7百万円、1年内償還予定の社債が1億6百万円、未払法人税等が7億7百万円、契約負債が1億17百万円、社債が1億94百万円、長期借入金が63億35百万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2億17百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益として16億67百万円を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5億53百万円増加し、52億43百万円となりました。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、59億31百万円の支出超過（前連結会計年度は88億61百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益23億97百万円を計上し、減価償却費が2億97百万円、仕入債務の増加額が3億53百万円、その他負債の増加額が3億54百万円あった一方で、売上債権の増加額が1億2百万円、棚卸資産の増加額が81億26百万円、未払消費税等の減少額が5億71百万円、その他資産の増加額が3億36百万円、利息の支払額が5億44百万円、法人税等の支払額が1億55百万円あったこと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、28億99百万円の支出超過（前連結会計年度は31億16百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出1億25百万円、固定資産の取得による支出28億50百万円あったこと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、93億85百万円の収入超過（前連結会計年度は57億88百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出54億77百万円、配当金の支払額2億16百万円あった一方で、短期借入金の純増加額32億7百万円、長期借入れによる収入113億51百万円、社債の発行による収入4億円、非支配株主からの払込みによる収入2億40百万円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、2026年5月期において、持続的な成長に向けた経営基盤の構築と事業の拡充を重点方針として掲げております。具体的には、事業ポートフォリオの拡充、積極的な仕入による規模の拡大、人的資本経営の実践を中心に取り組んでまいります。

また、2025年は、当社が創立30周年を迎えるにあたり、次の10年そしてその先を見据えて、より機動的に経営を実践し、かつより強度の高いガバナンス体制の構築、次世代経営者の育成を推進するために、持株会社体制への移行を行う予定であります。本移行により、持株会社は、経営戦略の策定、グループ事業会社の支援、及び不動産DX分野や省エネリノベーション分野をはじめとする不動産業界の様々なソリューションサービスの提供、より快適な住まいづくりを加速させるM&Aや、新規事業創出を含む戦略投資の拡大に注力してまいります。一方で、事業会社は、事業運営に専念し、環境変化に迅速に対応しながら独立した形で収益の拡大を目指していくグループ経営体制を構築していきたいと考えております。このような企業体制への移行を推進することで、経営資源配分の最適化を図り、当社グループ全体の価値向上と持続的な成長を実現してまいります。

(2026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1,047件（前期比5件減）、平均販売価格3,305万円（同12.4%増）により、売上高は346億円（同11.2%増）を見込んでおります。また、インテリックス空間設計のリノベーション内装事業により24億円、再生住宅パートナーによる買取再販共同事業により13億円等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、一棟収益物件の売却により61億円、リースバック事業により34億円、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17億円、ホテル事業により13億円、再生住宅パートナーによる収益物件共同事業により35億円等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25.9%増の564億15百万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の価格上昇を受けた増益に加え、リースバック事業における不動産信託受益権の流動化や再生住宅パートナーによる共同事業の利益寄与等を計画しており、それらにより連結売上総利益は、前期比7.4%増の85億63百万円を計画しております。また、販売費及び一般管理費が、物件販売に伴う仲介手数料の増加、人的資本経営の推進による人件費の増加等により前期比8.6%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4.7%増の24億98百万円を計画しております。経常利益は、積極的な仕入による保有物件の増加や金利上昇を踏まえ営業外費用の増加（前期比10.2%増）の影響を受けて、前期比7.4%減の20億6百万円を計画しております。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期の特別利益として計上した移転補償金（3億18百万円）等が剥落するため、前期比19.3%減の13億46百万円を計画しております。

(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。

2025年5月期の期末配当金は、好調な業績結果を踏まえ普通配当金として1株当たり22円、創立30周年の記念配当として7円、合わせて29円とさせていただきます。その結果、1株当たりの年間配当金は46円となります。

次期（2026年5月期）の配当方針といたしましては、従来の配当方針を見直しし、投資家の皆様へ、目先の利益変動による配当金のぶれを少なくし、中長期的に安心して株式を保有いただくため、配当性向30%前後を目指しながらも安定した形での配当を行っていききたいと考えております。

具体的には、2026年5月期において親会社株主に帰属する当期純利益の業績予想は前の期を下回るものの、グループとしての事業収益力が着実に高まってきていることを踏まえ、2026年5月期の配当は、1株当たり年間配当金46円（中間配当及び期末配当をそれぞれ23円）を予定しております。

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 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,980,415	5,534,385
売掛金	401,532	504,277
販売用不動産	20,308,884	28,563,489
前渡金	393,159	492,460
その他	369,900	486,158
貸倒引当金	△1,867	△791
流動資産合計	26,452,025	35,579,980
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,755,554	5,020,042
減価償却累計額	△790,477	△891,442
建物及び構築物（純額）	3,965,077	4,128,599
土地	8,031,901	10,225,389
リース資産	162,319	114,870
減価償却累計額	△103,490	△79,839
リース資産（純額）	58,828	35,030
建設仮勘定	26,898	78,531
その他	84,821	117,874
減価償却累計額	△68,961	△73,523
その他（純額）	15,859	44,350
有形固定資産合計	12,098,565	14,511,901
無形固定資産		
その他	89,690	16,463
無形固定資産合計	89,690	16,463
投資その他の資産		
投資有価証券	921,438	1,119,950
繰延税金資産	166,302	276,013
その他	987,866	1,163,931
貸倒引当金	△5,070	△4,926
投資その他の資産合計	2,070,536	2,554,969
固定資産合計	14,258,791	17,083,334
資産合計	40,710,816	52,663,315

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	619,664	973,598
短期借入金	11,338,236	14,546,109
1年内償還予定の社債	100,000	206,000
1年内返済予定の長期借入金	2,286,969	1,825,593
未払法人税等	103,032	810,839
契約負債	179,640	297,507
アフターサービス保証引当金	45,977	39,297
その他	1,680,041	1,370,378
流動負債合計	16,353,562	20,069,324
固定負債		
社債	400,000	594,000
長期借入金	11,544,843	17,880,580
資産除去債務	82,776	93,277
その他	456,984	404,185
固定負債合計	12,484,604	18,972,043
負債合計	28,838,167	39,041,368
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	22,256
繰越利益剰余金	7,604,498	9,054,159
利益剰余金合計	7,627,047	9,076,415
自己株式	△533,744	△481,476
株主資本合計	11,794,574	13,302,941
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	61,006
その他の包括利益累計額合計	60,075	61,006
非支配株主持分	18,000	258,000
純資産合計	11,872,649	13,621,947
負債純資産合計	40,710,816	52,663,315

(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 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
売上高	42,702,249	44,793,776
売上原価	36,870,560	36,822,613
売上総利益	5,831,688	7,971,162
販売費及び一般管理費	4,900,650	5,584,654
営業利益	931,038	2,386,508
営業外収益		
受取利息	65	2,713
受取配当金	10,023	6,766
投資有価証券売却益	8,181	2,006
違約金収入	25,456	27,613
業務受託料	12,818	12,818
補助金収入	65,957	143,190
受取手数料	7,695	5,393
匿名組合投資利益	74,630	232,791
その他	13,299	19,141
営業外収益合計	218,126	452,435
営業外費用		
支払利息	375,079	484,113
支払手数料	126,506	140,480
その他	39,792	47,426
営業外費用合計	541,378	672,020
経常利益	607,787	2,166,922
特別利益		
固定資産売却益	45	13,982
資産除去債務戻入益	—	15,000
移転補償金	—	318,060
特別利益合計	45	347,042
特別損失		
固定資産処分損	3,645	57,358
減損損失	15,920	—
本社移転費用	—	59,363
特別損失合計	19,565	116,721
税金等調整前当期純利益	588,266	2,397,243
法人税、住民税及び事業税	164,331	841,230
法人税等調整額	9,770	△111,278
法人税等合計	174,102	729,952
当期純利益	414,164	1,667,290
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	414,164	1,667,290

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
当期純利益	414,164	1,667,290
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	26,928	930
その他の包括利益合計	26,928	930
包括利益	441,093	1,668,220
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	441,093	1,668,220
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 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

当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025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	2,447,492	22,548	7,604,498	7,627,047
当期変動額					
剰余金の配当				△217,922	△217,922
親会社株主に帰属する当期純利益				1,667,290	1,667,290
自己株式の取得					
自己株式の処分		6,730			
オープンイノベーション促進積立金の積立			△292	292	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計		6,730	△292	1,449,660	1,449,368
当期末残高	2,253,779	2,454,223	22,256	9,054,159	9,076,415

	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	△533,744	11,794,574	60,075	60,075	18,000	11,872,649
当期変動額						
剰余金の配当		△217,922				△217,922
親会社株主に帰属する当期純利益		1,667,290				1,667,290
自己株式の取得						—
自己株式の処分	52,268	58,998				58,998
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)			930	930	240,000	240,930
当期変動額合計	52,268	1,508,366	930	930	240,000	1,749,297
当期末残高	△481,476	13,302,941	61,006	61,006	258,000	13,621,947

(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 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025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	588,266	2,397,243
減価償却費	286,884	297,027
減損損失	15,920	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3,029	△1,219
アフターサービス保証引当金の増減額 (△は減少)	△10,728	△6,680
受取利息及び受取配当金	△10,088	△9,480
支払利息	375,079	484,113
株式報酬費用	37,782	47,796
資産除去債務戻入益	—	△15,000
投資有価証券売却損益 (△は益)	△8,181	△2,006
固定資産処分損益 (△は益)	3,599	43,375
売上債権の増減額 (△は増加)	△167,727	△102,744
棚卸資産の増減額 (△は増加)	8,015,406	△8,126,800
前渡金の増減額 (△は増加)	△197,342	△99,300
仕入債務の増減額 (△は減少)	△56,954	353,934
未収消費税等の増減額 (△は増加)	65,241	52,239
未払消費税等の増減額 (△は減少)	622,596	△571,633
その他の資産の増減額 (△は増加)	△103,906	△336,450
その他の負債の増減額 (△は減少)	△160,073	354,008
小計	9,298,806	△5,241,578
利息及び配当金の受取額	10,088	9,480
利息の支払額	△354,414	△544,123
法人税等の支払額	△93,349	△155,375
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,861,130	△5,931,597
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	△231,792	△125,432
定期預金の払戻による収入	50,000	11,809
固定資産の取得による支出	△2,793,169	△2,850,123
固定資産の売却による収入	245	72,859
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	12,066
長期貸付けによる支出	—	△4,664
その他	△1,039	△16,213
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,116,775	△2,899,698
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)	△4,963,321	3,207,873
長期借入れによる収入	7,259,804	11,351,920
長期借入金の返済による支出	△8,113,298	△5,477,559
社債の発行による収入	500,000	400,000
社債の償還による支出	△100,000	△100,000
リース債務の返済による支出	△19,319	△20,237
非支配株主からの払込みによる収入	—	240,000
自己株式の取得による支出	△201,550	—
配当金の支払額	△151,059	△216,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,788,745	9,385,072
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△44,390	553,777
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期末残高	4,690,001	5,243,779

(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F L I E

株式会社T E I J a p a n

株式会社リコシス

(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 一社

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)

(「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。)等を当連結会計年度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203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連結財務諸表への影響はありません。

(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)

1. 当社は、2024年9月6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の取締役及び幹部社員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2024年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1)	処 分 期 日	2024年10月1日
(2)	処 分 する 株 式 の 種 類 及 び 数	当社普通株式 34,000株
(3)	処 分 価 額	1株につき657円
(4)	処 分 総 額	22,338,000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 7名 13,800株 当社従業員 31名 12,600株 子会社業務執行取締役 3名 2,100株 子会社従業員 12名 5,500株

2. 当社は、2024年9月6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の従業員に対する譲渡制限付株式の付与としての自己株式の処分に関し、2024年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1)	処 分 期 日	2024年10月1日
(2)	処 分 する 株 式 の 種 類 及 び 数	当社普通株式 55,800株
(3)	処 分 価 額	1株につき657円
(4)	処 分 総 額	36,660,600円
(5)	処 分 先 及 び そ の 人 数 並 び に 処 分 株 式 の 数	当社グループの従業員 279名 55,800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 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
建物及び構築物	1,575,910	736,253
土地	2,985,781	1,306,295
借地権	464,906	—
建設仮勘定	32,881	—
その他	1,535	—
計	5,061,014	2,042,548

(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 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
建物及び構築物	565,033	443,572
土地	1,921,624	1,463,076
その他	1,208	—
計	2,487,865	1,906,649

(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、2025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 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
特別目的会社数	4社	4社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	8,801,225千円	7,420,070千円
負債総額（単純合算）	7,436,427千円	6,009,816千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（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上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(株)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 2024年6月1日 至 2025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	206,075

（注） 当社の連結子会社である(株)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。

(セグメント情報等の注記)

【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、リノベーション内装事業及び買取再販共同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、ホテル等の宿泊事業並びに収益物件共同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 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。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025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	35,117,357	9,676,418	44,793,776	—	44,793,776
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	35,117,357	9,676,418	44,793,776	—	44,793,776
セグメント利益	1,101,818	2,204,885	3,306,703	△920,195	2,386,508
セグメント資産	21,549,873	26,363,427	47,913,301	4,750,014	52,663,315
その他の項目					
減価償却費	52,787	236,169	288,957	8,069	297,027
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	83,162	2,761,024	2,844,187	20,305	2,864,492

(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△920,195千円は、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4,750,014千円は、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 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
1株当たり純資産額	1,479.04円	1,650.38円
1株当たり当期純利益金額	50.04円	206.54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 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025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）	414,164	1,667,290
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）	414,164	1,667,290
普通株式の期中平均株式数（株）	8,276,013	8,072,632
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)

(単独株式移転による持株会社体制への移行について)

当社は、2025年6月27日開催の取締役会において、2025年8月26日開催予定の定時株主総会における承認等の所定の手続を経た上で、2025年12月1日(予定)を効力発生日とする当社の単独株式移転(以下「本株式移転」といいます。)により、持株会社(完全親会社)である「株式会社インテリックスホールディングス」(以下「持株会社」といいます。)を設立することを決議いたしました。

1. 単独株式移転による持株会社体制への移行について

(1) 背景および目的

当社は、1995年の創業以来、リノベーション業界のフロントランナーとして、リノベーション済みマンションの販売で初めてアフターサービス保証を導入するなど業界の先駆けとなる様々な取り組みを行ってまいりました。また、業界団体であります一般社団法人リノベーション協議会の発足、運営にも率先して携わることで業界の整備、認知・市場拡大に寄与してまいりました。

2025年は、当社が創立30周年を迎えるにあたり、次の10年そしてその先を見据えて、より機動的に経営を実践し、かつより強度の高いガバナンス体制の構築、次世代経営者の育成を推進するために、持株会社体制への移行を検討開始することといたしました。

本移行により、持株会社は、経営戦略の策定、グループ事業会社の支援、及びSaaS事業(不動産DX)分野や省エネルギー分野をはじめとする不動産業界の様々なソリューションサービスの提供、より快適な住まいづくりを加速させるM&Aや、新規事業創出を含む戦略投資の拡大に注力してまいります。一方で、事業会社は、事業運営に専念し、環境変化に迅速に対応しながら独立した形で収益の拡大を目指していくグループ経営体制を構築していきたいと考えております。

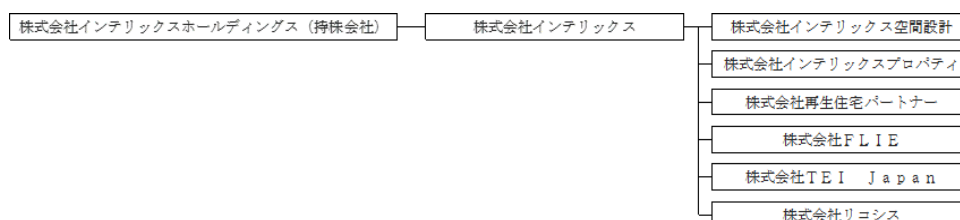
このような企業体制への移行を推進することで、経営資源配分の最適化を図り、当社グループ全体の価値向上と持続的な成長を実現してまいります。

(2) 持株会社体制への移行手順

当社は、次に示す方法により、持株会社体制への移行を実施する予定です。

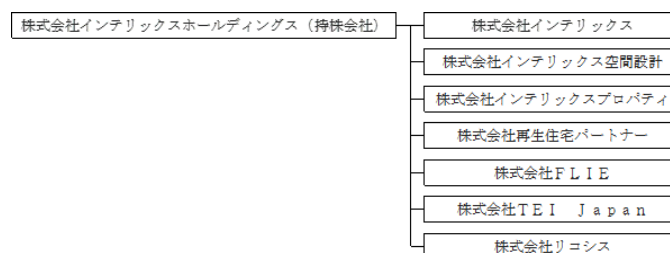
ステップ1 単独株式移転による純粋持株会社の設立(本株式移転の実施)

2025年12月1日を効力発生日とする本株式移転により持株会社を設立することで、当社は持株会社の完全子会社になります。



ステップ2 持株会社設立後の体制

持株会社の設立と同日に、純粋持株会社体制へ移行するため、当社の一部の子会社(以下「移行対象子会社」といいます。)の株式及び持分を持株会社が直接保有する形となるよう、当社が保有する移行対象子会社の株式を持株会社に対して現物配当する方法で移転することにより、下記の通りグループ内での再編を行う予定です。その後の具体的な再編方法については検討中です。



2. 本株式移転の要旨

(1) 本株式移転の日程

定時株主総会基準日	2025年5月31日（土）
株式移転計画承認取締役会	2025年6月27日（金）
株式移転計画承認定時株主総会	2025年8月26日（火）
当社株式上場廃止日	2025年11月27日（木）
持株会社設立登記日（効力発生日）	2025年12月1日（月）
持株会社株式上場日	2025年12月1日（月）

ただし、本株式移転の手続き進行上の必要性その他の事由により日程を変更することがあります。

(2) 本株式移転の方式

当社を株式移転完全子会社、持株会社を株式移転設立完全親会社とする単独株式移転です。

(3) 本株式移転に係る割当ての内容（株式移転比率）

会社名	株式会社インテリックス ホールディングス (株式移転設立完全親会社)	株式会社インテリックス (株式移転完全子会社)
株式移転比率	1	1

①株式移転比率

本株式移転により持株会社が当社の発行済株式の全部を取得する時点の直前時における当社の株主の皆様に対し、その保有する当社の普通株式1株につき、設立する持株会社の普通株式1株を割当交付いたします。

②単元株式数

持株会社は、単元株制度を採用し、1単元の株式数を100株といたします。

③株式移転比率の算定根拠

本株式移転は、当社単独による株式移転によって完全親会社1社を設立するものであり、本株式移転時の当社の株主構成と持株会社の株主構成に変化がないことから、株主の皆様の不利益や混乱を与えないことを第一義として、株主の皆様が保有する当社の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を割り当てることといたします。

④第三者機関による算定結果、算定方法及び算定根拠

上記③の理由により、第三者機関による株式移転比率の算定は行っておりません。

⑤本株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式8,932,100株（予定）

ただし、本株式移転の効力発生に先立ち、当社の発行済株式総数が変化した場合には、持株会社が交付する上記新株式数は変動いたします。なお、本株式移転の効力発生時点において当社が保有する自己株式に対しては、株式移転比率に応じて持株会社の普通株式が割当交付されることになります。これに伴い、当社は一時的に持株会社の普通株式を保有することになりますが、その処分方法については決定次第お知らせいたします。

(4) 本株式移転に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

当社は、新株予約権及び新株予約権付社債を発行しておりません。

(5) 持株会社の上場申請に関する事項

当社は、新たに設立する持株会社の株式について、東京証券取引所スタンダード市場への新規上場（テクニカル上場）を申請する予定であり、上場日は2025年12月1日を予定しております。また、当社は本株式移転により持株会社の完全子会社となりますので、持株会社の上場に先立ち、2025年11月27日に東京証券取引所スタンダード市場を上場廃止となる予定であります。

なお、上場廃止日につきましては、東京証券取引所の規則に基づき決定されるため、変更される可能性があります。

3. 本株式移転の当事会社（株式移転完全子会社・当社）の概要

(2025年5月31日現在)

(1)	名 称	株式会社インテリックス		
(2)	所 在 地	東京都渋谷区桜丘町3番2号		
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 俊成 誠司		
(4)	事 業 内 容	不動産売買・不動産賃貸業・不動産コンサルティング		
(5)	資 本 金	2,253百万円		
(6)	設 立 年 月 日	1995年7月17日		
(7)	発 行 済 株 式 数	8,932,100株		
(8)	決 算 期	5月31日		
(9)	大株主及び持株比率	株式会社イーアライアンス 株式会社インテリックス インテリックス従業員持株会 嶋崎 弘之 鈴木 智博 内藤 征吾 北沢産業株式会社 北川 順子 宇藤 秀樹 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)		42.53% 9.34% 2.02% 1.44% 1.14% 0.80% 0.79% 0.75% 0.70% 0.63%
(10)	直近3年間の連結経営成績及び連結財政状態			
決算期		2022年5月期	2023年5月期	2024年5月期
純資産(百万円)		11,978	11,774	11,872
総資産(百万円)		40,932	45,629	40,710
1株当たり純資産(円)		1,381.47	1,403.89	1,479.04
売上高(百万円)		36,139	41,236	42,702
営業利益(百万円)		1,364	710	931
経常利益(百万円)		1,061	239	607
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)		643	100	414
1株当たり当期純利益(円)		74.55	11.65	50.04
1株当たり配当金(円)		26.00	18.00	19.00

4. 本株式移転により新たに設立する会社（株式移転設立完全親会社・持株会社）の概要（予定）

(1)	名 称	株式会社インテリックスホールディングス
(2)	所 在 地	東京都渋谷区桜丘町3番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 俊成 誠司
(4)	事 業 内 容	グループ会社の経営管理及びそれに付帯する業務
(5)	資 本 金	413百万円
(6)	設 立 年 月 日	2025年12月1日
(7)	決 算 期	5月31日

5. 会計処理の概要

本株式移転は、企業会計上の「共通支配下の取引」に該当するため、損益への影響はありません。なお、本株式移転によるのれんは発生しない見込みです。

6. 今後の見通し

本株式移転に伴い、当社は、持株会社の完全子会社となります。これにより、当社の業績は株式移転設立完全親会社である持株会社の連結業績に反映されることになります。なお、本株式移転による業績への影響は軽微であります。