

# 第 31 期 決 算 公 告

2026年8月25日

東京都渋谷区桜丘町3-2  
株式会社インテリックス  
代表取締役社長 俊成 誠司

## 貸 借 対 照 表

(2026年 5 月31日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部           |            | 負 債 の 部                   |            |
|-------------------|------------|---------------------------|------------|
| 科 目               | 金 額        | 科 目                       | 金 額        |
| 流 動 資 産           | 36,574,178 | 流 動 負 債                   | 26,167,148 |
| 現 金 及 び 預 金       | 3,133,333  | 買 掛 金                     | 903,173    |
| 売 掛 金             | 233,121    | 短 期 借 入 金                 | 19,422,074 |
| 販 売 用 不 動 産       | 31,286,278 | 1 年 内 償 還 予 定 の 社 債       | 248,000    |
| 前 渡 金             | 942,204    | 1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金 | 3,748,508  |
| 前 払 費 用           | 253,745    | 未 払 金                     | 451,272    |
| そ の 他             | 727,040    | 未 払 費 用                   | 802,674    |
| 貸 倒 引 当 金         | △1,546     | 未 払 法 人 税 等               | 219,659    |
| 固 定 資 産           | 16,878,026 | 契 約 負 債                   | 148,085    |
| 有 形 固 定 資 産       | 14,451,410 | アフターサービス保証引当金             | 10,100     |
| 建 物               | 3,875,309  | そ の 他                     | 213,600    |
| 構 築 物             | 343        | 固 定 負 債                   | 14,524,275 |
| 工 具、器 具 及 び 備 品   | 24,538     | 社 債                       | 646,000    |
| 有 形 リ ー ス 資 産     | 15,352     | 長 期 借 入 金                 | 13,439,535 |
| 土 地               | 10,526,067 | 資 産 除 去 債 務               | 93,868     |
| 建 設 仮 勘 定         | 9,798      | 長 期 預 り 敷 金 保 証 金         | 213,090    |
| 無 形 固 定 資 産       | 37,320     | そ の 他                     | 131,780    |
| ソ フ ト ウ ェ ア       | 35,988     | 負 債 合 計                   | 40,691,423 |
| 電 話 加 入 権         | 1,332      | 純 資 産 の 部                 |            |
| 投 資 そ の 他 の 資 産   | 2,389,295  | 株 主 資 本                   | 12,693,845 |
| 投 資 有 価 証 券       | 1,351,451  | 資 本 金                     | 2,253,779  |
| 出 資 金             | 110,290    | 資 本 剰 余 金                 | 2,760,049  |
| 関 係 会 社 長 期 貸 付 金 | 250,000    | 資 本 準 備 金                 | 2,362,627  |
| 長 期 前 払 費 用       | 88,402     | そ の 他 資 本 剰 余 金           | 397,421    |
| 繰 延 税 金 資 産       | 220,628    | 利 益 剰 余 金                 | 7,680,016  |
| 敷 金 及 び 保 証 金     | 313,007    | そ の 他 利 益 剰 余 金           | 7,680,016  |
| そ の 他             | 181,886    | オープンイノベーション促進積立金          | 22,256     |
| 貸 倒 引 当 金         | △126,370   | 繰 越 利 益 剰 余 金             | 7,657,760  |
| 資 産 合 計           | 53,452,205 | 評 価 ・ 換 算 差 額 等           | 66,936     |
|                   |            | そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金   | 66,936     |
|                   |            | 純 資 産 合 計                 | 12,760,781 |
|                   |            | 負 債 純 資 産 合 計             | 53,452,205 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 損 益 計 算 書

(2025年6月1日から2026年5月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目                 | 金          | 額          |
|---------------------|------------|------------|
| 売 上 高               | 48,024,275 | 50,598,820 |
| 不 動 産 売 上 高         | 2,574,544  |            |
| そ の 他 の 売 上 高       |            |            |
| 売 上 原 価             | 41,490,374 | 42,782,369 |
| 不 動 産 売 上 原 価       | 1,291,995  |            |
| そ の 他 の 売 上 原 価     |            |            |
| 売 上 総 利 益           |            | 7,816,450  |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 |            | 5,805,134  |
| 営 業 利 益             |            | 2,011,315  |
| 営 業 外 収 益           |            | 583,078    |
| 受 取 利 息             | 18,867     |            |
| 受 取 配 当 金           | 207,627    |            |
| 違 約 金 収 入           | 23,284     |            |
| 業 務 受 託 料           | 16,718     |            |
| 受 取 手 数 料           | 2,360      |            |
| 補 助 金 収 入           | 134,709    |            |
| 匿 名 組 合 投 資 利 益     | 156,229    |            |
| そ の 他               | 23,282     |            |
| 営 業 外 費 用           |            |            |
| 支 払 利 息             | 638,941    | 798,921    |
| 社 債 利 息             | 8,036      |            |
| 支 払 手 数 料           | 114,096    |            |
| そ の 他               | 37,847     |            |
| 経 常 利 益             |            | 1,795,473  |
| 特 別 利 益             |            | 70,562     |
| 固 定 資 産 売 却 益       | 70,562     |            |
| 特 別 損 失             |            | 124,186    |
| 関係会社貸倒引当金繰入額        | 124,186    |            |
| 税 引 前 当 期 純 利 益     |            | 1,741,849  |
| 法人税、住民税及び事業税        | 554,726    | 513,730    |
| 法 人 税 等 調 整 額       | △40,995    |            |
| 当 期 純 利 益           |            | 1,228,118  |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

① 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

② その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。  
匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持分相当額を純額方式により当事業年度の損益として計上しております。

(2) 棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他は定率法によっております。

(2) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) アフターサービス保証引当金

アフターサービス保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

#### 4. 重要な収益及び費用の計上基準

「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）等に基づき収益を認識しており、主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりです。

リノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションを行い商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

#### 5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

##### 消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は全額発生事業年度の期間費用として処理しております。

##### （会計上の見積りに関する注記）

##### 1. 販売用不動産の評価

##### （1）当事業年度の計算書類に計上した金額

|                |              |
|----------------|--------------|
| 販売用不動産         | 31,286,278千円 |
| 不動産売上原価（棚卸評価損） | 249,195千円    |

##### （2）識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

##### ① 算出方法

販売用不動産は、個別法における原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による評価を行っています。収益性の低下により販売見込額が下落した場合は、当該販売見込額から販売経費等見込額を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を棚卸評価損として計上しております。

##### ② 主要な仮定

販売用不動産の評価において重要な仮定は販売見込額であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。ただし、不動産鑑定士の評価については直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

##### ③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

販売見込額は、市況の変化、金利動向等により販売計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

## 2. 固定資産の減損

### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

|        |              |
|--------|--------------|
| 有形固定資産 | 14,451,410千円 |
| 無形固定資産 | 37,320千円     |
| 減損損失   | －千円          |

### (2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

#### ① 算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

#### ② 主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける重要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は客室平均単価、客室稼働率となります。

#### ③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される又は不動産価額の下落等主要な仮定に変動が生じた場合、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

### (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、2025年9月8日開催の取締役会において決議されました、当社及び関係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、2025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                | 2025年10月1日                                                                                                                                                                                                                                    |           |    |         |       |     |         |             |    |        |         |     |         |
| (2)         | 処分する株式の種類<br>及 び 数     | 当社普通株式 77,400株                                                                                                                                                                                                                                |           |    |         |       |     |         |             |    |        |         |     |         |
| (3)         | 処 分 価 額                | 1株につき1,047円                                                                                                                                                                                                                                   |           |    |         |       |     |         |             |    |        |         |     |         |
| (4)         | 処 分 総 額                | 81,037,800円                                                                                                                                                                                                                                   |           |    |         |       |     |         |             |    |        |         |     |         |
| (5)         | 処分先及びその人数<br>並びに処分株式の数 | <table> <tr> <td>当社業務執行取締役</td><td>7名</td><td>31,000株</td></tr> <tr> <td>当社従業員</td><td>34名</td><td>29,500株</td></tr> <tr> <td>関係会社業務執行取締役</td><td>3名</td><td>4,800株</td></tr> <tr> <td>関係会社従業員</td><td>13名</td><td>12,100株</td></tr> </table> | 当社業務執行取締役 | 7名 | 31,000株 | 当社従業員 | 34名 | 29,500株 | 関係会社業務執行取締役 | 3名 | 4,800株 | 関係会社従業員 | 13名 | 12,100株 |
| 当社業務執行取締役   | 7名                     | 31,000株                                                                                                                                                                                                                                       |           |    |         |       |     |         |             |    |        |         |     |         |
| 当社従業員       | 34名                    | 29,500株                                                                                                                                                                                                                                       |           |    |         |       |     |         |             |    |        |         |     |         |
| 関係会社業務執行取締役 | 3名                     | 4,800株                                                                                                                                                                                                                                        |           |    |         |       |     |         |             |    |        |         |     |         |
| 関係会社従業員     | 13名                    | 12,100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。

|         | 当事業年度<br>(2026年5月31日) |
|---------|-----------------------|
| 建物及び構築物 | 304,292千円             |
| 土地      | 891,040               |
| 計       | 1,195,332             |

(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、2026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。

|                      | 当事業年度<br>(2026年5月31日) |
|----------------------|-----------------------|
| 特別目的会社数              | 5社                    |
| 直近の決算日における資産総額(単純合算) | 8,618,565千円           |
| 負債総額(単純合算)           | 6,685,226千円           |

(2) 特別目的会社との取引金額等

(単位：千円)

|           | 取引金額      | 主な損益     |           |
|-----------|-----------|----------|-----------|
|           |           | 項目       | 金額        |
| 匿名組合出資金   | 494,700   | 匿名組合投資損益 | 135,841   |
| 不動産譲渡高(注) | 1,755,750 | 売上高      | 1,755,750 |

(注) 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、不動産譲渡高は損益計算書上の売上高で計上されております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保に提供している資産と債務の金額

| <u>資産の内容</u> | <u>資産の金額</u> |
|--------------|--------------|
| 販売用不動産       | 9,545,255千円  |
| 建物           | 3,098,528千円  |
| 構築物          | 343千円        |
| 土地           | 8,999,755千円  |
| 計            | 21,643,882千円 |

| <u>債務の内容</u>  | <u>債務の金額</u> |
|---------------|--------------|
| 短期借入金         | 2,102,260千円  |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,941,491千円  |
| 長期借入金         | 11,197,839千円 |
| 計             | 16,241,590千円 |

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 2. 有形固定資産の減価償却累計額     | 1,067,440千円 |
| 3. 期末時点において賃貸中の販売用不動産 | 9,132,809千円 |
| 4. 保証債務               |             |
| 借入金に対する債務保証           |             |
| (株)インテリックスプロパティ       | 350,000千円   |
| (株)再生住宅パートナー          | 4,374,054千円 |
| 5. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務 |             |
| (1) 金銭債権              | 92,214千円    |
| (2) 金銭債務              | 388,774千円   |

【損益計算書に関する注記】

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 関係会社との取引高         |           |
| 販売費及び一般管理費（経営指導料） | 463,602千円 |
| 営業取引以外の取引         | 5,028千円   |

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、営業活動に必要な資金を、主に金融機関等からの借入により調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しており、また、デリバティブ取引は主に金利変動リスクヘッジ目的での利用に限定し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社の社内管理規程に従い、各事業部門並びに管理部門において入金管理、遅延状況の把握を行い、リスク低減を図っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価の把握を行っております。

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

借入金、社債は主に営業活動に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクが存在しますが、当社は、担当部署である財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

また、借入金のうち長期借入金の一部は変動金利による資金調達であり、金利の変動リスクに晒されておりますが、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップを実施して支払利息の固定化を実施しております。

デリバティブ取引については、当社の社内管理規程に従い、主に金利変動のリスク軽減のため、信用力の高い金融機関との取引を行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

(単位：千円)

|                            | 貸借対照表計上額   | 時 価        | 差 額     |
|----------------------------|------------|------------|---------|
| (1) 投資有価証券                 | 222,120    | 222,120    | －       |
| 資産計                        | 222,120    | 222,120    | －       |
| (2)長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。） | 17,188,043 | 17,121,520 | △66,523 |
| 負債計                        | 17,188,043 | 17,121,520 | △66,523 |

(注1) 現金及び預金、短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注2) 以下の金融商品は、市場価格がないことから、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

| 区 分     | 貸借対照表計上額 |
|---------|----------|
| 非上場株式   | 131,500  |
| 匿名組合出資金 | 997,831  |



【賃貸等不動産に関する注記】

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都その他の地域において、オフィスビル及び住宅等の賃貸用不動産を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額  | 時 価        |
|-----------|------------|
| 9,156,973 | 11,278,678 |

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 当事業年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいております。ただし、不動産鑑定士の評価については直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当事業年度に取得したもののについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としております。

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

|              |            |
|--------------|------------|
| 未払賞与否認額      | 103,218千円  |
| 棚卸資産評価損否認額   | 58,702千円   |
| 事業税否認額       | 20,783千円   |
| 未払不動産取得税否認額  | 17,867千円   |
| 未払固定資産税否認額   | 13,632千円   |
| 未払法定福利費否認額   | 11,599千円   |
| 役員退職慰労引当金否認額 | 40,378千円   |
| ゴルフ会員権評価損否認額 | 6,420千円    |
| 資産除去債務否認額    | 29,587千円   |
| 投資有価証券評価損否認額 | 80,112千円   |
| その他          | 61,616千円   |
| 小計           | 443,919千円  |
| 評価性引当額       | △166,743千円 |
| 繰延税金資産合計     | 277,176千円  |

繰延税金負債

|                  |           |
|------------------|-----------|
| その他有価証券評価差額金     | 30,809千円  |
| 資産除去債務           | 15,494千円  |
| オープンイノベーション促進積立金 | 10,244千円  |
| 繰延税金負債合計         | 56,548千円  |
| 繰延税金資産の純額        | 220,628千円 |

【関連当事者との取引に関する注記】

兄弟会社等

| 種類      | 会社等の名称<br>及び資本金                 | 事業の内容                      | 議決権等の<br>所有（被所有）割合 | 関連当事者<br>との関係                  | 取引の内容<br>及び取引金額                                   | 科目及び<br>期末残高                                                                                                |
|---------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 親会社の子会社 | (株)インテリックス<br>空間設計<br>20,000千円  | 建物、内装<br>工事の企画<br>・設計等     | －                  | 内装工事外注<br>役員の兼任                | 内装工事の設計・施工<br>内装工事外注費等<br>3,254,739千円<br>(注1)(注2) | 買掛金<br>583,824千円<br>未払金<br>41,491千円                                                                         |
| 親会社の子会社 | (株)インテリックス<br>プロパティ<br>60,000千円 | 不動産管理、<br>収益不動産の<br>販売・賃貸等 | －                  | 資金貸付<br>利息の受取<br>役員の兼任         | 資金貸付（注3）<br>200,000千円<br>貸付金の回収<br>200,000千円      | －                                                                                                           |
|         |                                 |                            |                    |                                | 貸付金利息（注3）<br>156千円                                | －                                                                                                           |
| 親会社の子会社 | (株)再生住宅<br>パートナー<br>100,000千円   | 買取再販<br>支援等                | －                  | 資金貸付<br>利息の受取<br>債務保証<br>役員の兼任 | 債務保証（注4）<br>4,374,054千円                           | －                                                                                                           |
|         |                                 |                            |                    |                                | 資金貸付（注3）<br>250,000千円<br>貸付金の回収<br>300,000千円      | 流動資産その他<br>(短期貸付金)<br>150,000千円<br>流動資産その他<br>(1年内回収予定<br>長期貸付金)<br>200,000千円<br>関係会社<br>長期貸付金<br>100,000千円 |
|         |                                 |                            |                    |                                | 貸付金利息（注3）<br>10,621千円                             | －                                                                                                           |

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注1）価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉の上で決定しております。

（注2）取引金額には消費税等は含まれておりません。

（注3）資金貸付については、市場金利等を勘案しており、利率を合理的に決定しております。

（注4）金融機関からの借入金に対して、当社が債務保証を行っております。なお、保証料は受け取っておりません。

【収益認識に関する注記】

顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報は、「【重要な会計方針に係る事項に関する注記】4. 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

【1 株当たり情報に関する注記】

|                |           |
|----------------|-----------|
| 1. 1 株当たり純資産額  | 1,428円64銭 |
| 2. 1 株当たり当期純利益 | 144円04銭   |

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。