

# Intellex+

第30期報告書

2024.6－2025.5



30<sup>th</sup>  
Intellex

Intellex  
株式会社 インテリックス

証券コード：8940



Our new story —

## 事業ポートフォリオの拡充が進展し、収益の体質が強化。より機動的な経営に向けて、ホールディングス化に着手。

代表取締役社長 俊成誠司

### 2025年5月期の振り返り

#### 経常利益と当期純利益は過去最高を達成。創立30周年記念配当を実施

2025年5月期は、4月に上方修正した業績予想に沿って着地することができました。売上高は前期比4.9%増の447.9億円、営業利益は同156.3%増の23.8億円で、経常利益(21.6億円)と当期純利益(16.6億円)は過去最高を達成することとなりました。

主な要因は、ソリューション事業分野において長期保有していた一棟収益物件の売却、子会社の再生住宅パートナーの業容拡大、高稼働率のホテル事業などによるものです。

リノベーション事業分野においても、前々期までの滞在在庫の入れ替えに目途がつき、前期は鮮度の高い物件を中心に販

売できたことにより、リノヴェックスマンションの利益率が大幅に改善しました。不動産売買プラットフォーム事業を行うFLIEでは、大手不動産会社様をはじめとしてDX支援パッケージ「FLIE ONE」の導入が進展するなど、先行投資事業から成長事業へとステージアップができました。

好調な業績結果から、2025年5月期の期末配当金については1株当たり29円(普通配当22円、創立30周年記念配当7円)とさせていただきます。なお、これにより1株当たりの年間配当金は46円となります。

### 2026年5月期の見通し

#### 売上高は過去最高を計画。持続的な成長に向けて新たなステージへ

前期からの高額帯を含めた積極的な仕入れにより、保有資産は販売用不動産で前期比40%増の82億円となり、長期保有収益物件もリースバックを含めて同20%増の138億円となっています。これにより、今期の売上高は過去最高の564.1億円(前期比25.9%増)を計画しています。利益面でも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、リースバック事業の不動産信託受益権による流動化、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、売上総利益は前期比7.4%増の85.6億円を見込んでいます。

当社は今期の重点方針に「持続的な成長に向けた経営基盤の構築と事業の拡充」を掲げました。具体的には、「事業ポートフォリオの拡充」「積極仕入れによる規模拡大」で得た収益を、「人的資本経営の実践」に投資していきます。そして、ホールディングス体制への移行を進め、各事業の採算性をさらに強化していきます。人的資本については、これまででも本社の移転や人事制度の見

直しなど、当社グループ従業員のエンゲージメントの向上に向けた取組みを行ってきました。中長期的な人材の確保のために新卒の積極採用も2024年より開始しており、来年以降は新卒の給与アップを行うなど、継続して採用を強化していきます。それに伴い、今期より既存社員のベースアップ、従業員持株会の奨励金アップも実施していきます。

なお、人的資本経営の推進のための人件費に加え、物件販売に伴う仲介手数料等により販管費は増加しますが、それらのコスト増を吸収し営業利益は前期比4.7%増の24.9億円を計画しております。

配当方針については、目先の利益変動による配当金のブレを少なくすることで、株主の皆様にも中長期的に安心して株式を保有いただくことを目的に、配当性向30%前後を目指しながら安定配当を行っていきたくと考えており、当期は1株当たりの年間配当金46円(配当性向27.7%)を見込んでいます。

## 2026年5月期重点方針

### 持続的な成長に向けた経営基盤の構築と事業の拡充

事業ポートフォリオの拡充

積極仕入による規模拡大

人的資本経営の実践

創立30周年「Back to our Core Value」

### 「From our Core, Forward.」

- ホールディングス体制の構築
- 事業採算性の強化

ホールディングス化が実現後に中期経営計画を公表へ（2026年1月予定）

## 経営体質のさらなる強化に向けて

### 経営環境の変化に迅速に対応できるグループ経営を目指す

次の時代を見据えた持続可能な企業体制の構築を図るために、ホールディングス化を行います。創立から当社の30年を振り返ると、リノベーション業界のフロントランナーとして事業を拡大してきました。経営環境の変化が激しい昨今では、より経営判断のスピードを上げていきたいと考えています。不動産業界が抱える課題への最適なソリューションやカーボンニュートラルに貢献する省エネリノベーションに関する商品やサービスを提供していますが、単にリノヴェックスマンションは「省エネ性能が良いです」だけでは競合商品との差別化が十分ではありません。身近に感じられる健康、花粉症対策等のお客様目線、生活に寄り添った打ち出しをしていきたいと構想を練っています。

このような現状を踏まえ、これまで以上に機動的な経営を実

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ことを目的にホールディングス体制への移行を決断しました。持株会社は次の10年、そしてその先を見据え、各事業会社の戦略投資の拡大に注力し、各事業会社は独立した形で事業運営に専念することで収益拡大を目指します。ホールディングス化を進めることで、当社グループの各事業が採算性を強く意識し、リノヴェックスマンション販売が中心の収益構造から複数事業の柱を太くしていくことでポートフォリオの拡充を図っていきます。

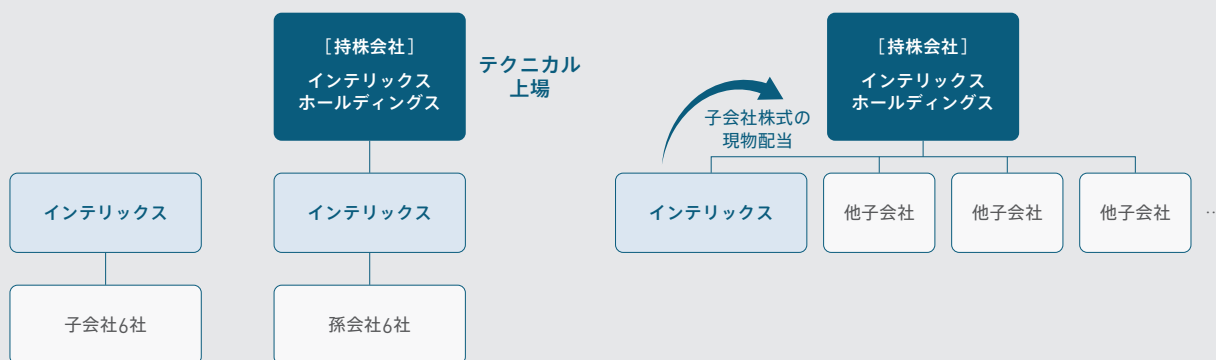
このような取組みにより、当社グループ全体のさらなる価値向上と持続的な成長を実現することを株主の皆様にはお約束いたします。

### ホールディングス体制への移行に伴う単独株式移転のステップ

現状

STEP 1 (2025年12月1日予定)

STEP 2 (2025年12月1日予定)



企業体制変更に関するメッセージは、IRピックアップでも紹介しています。 →



## 数字で伝えるインテリックス

## 当期の \POINT /

\POINT /

## 1 売上高

リノヴェックスマンションの販売件数減による減収があったものの、再生住宅パートナーの共同事業の業容拡大、ホテル事業の堅調な伸び等により、連結での売上高は、前期から4.9%の増収

\POINT /

## 2 経常利益率

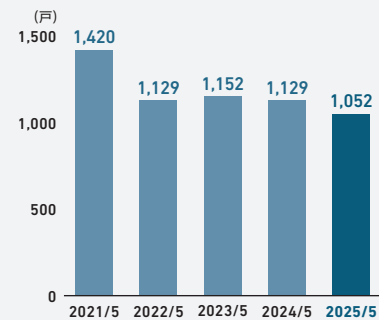
一棟収益物件の売却が大幅に利益寄与し、またリノヴェックスマンション販売の利益率が改善したこと等により売上総利益が前期比36.7%増となり、販管費の増加を吸収し、営業利益が前期から2.5倍、経常利益が3.5倍に大幅増益

\POINT /

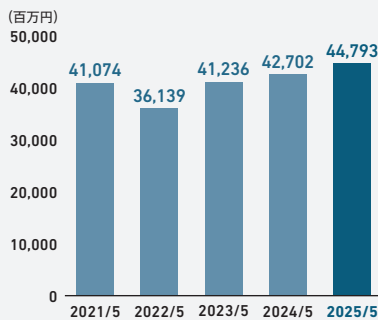
## 3 自己資本比率

積極的な仕入により販売用不動産が前期から4割増、長期保有物件が2割増となり、それに伴い有利子負債が前期比で36.4%増加し、その結果、自己資本比率は前期から3.7ポイント減の25.4%に低下

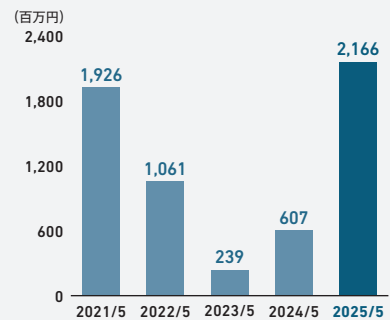
## ■ リノヴェックスマンション販売戸数



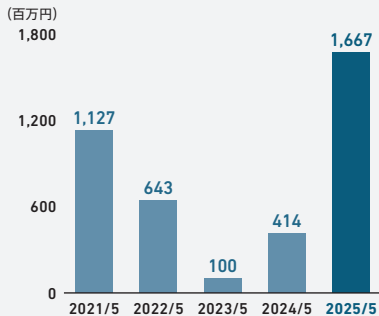
## ■ 売上高



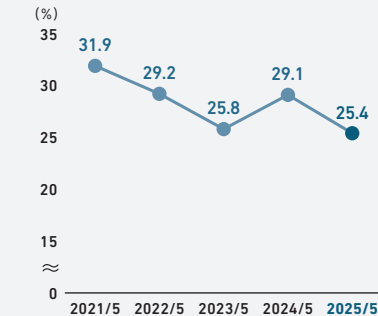
## ■ 経常利益



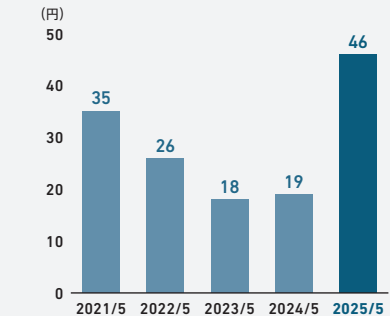
## ■ 親会社株主に帰属する当期純利益



## ■ 自己資本比率



## ■ 1株当たり配当金



## 会社概要 (2025年5月31日現在)

会社名 株式会社インテリックス  
 設立 1995年(平成7年)7月17日  
 所在地 〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町3-2 渋谷サクラステージ SAKURAタワー9階  
 上場市場 東京証券取引所スタンダード市場 (証券コード 8940)  
 資本金 22億53百万円  
 代表者 代表取締役社長 俊成 誠司

従業員数 連結311名、単体195名  
 事業内容 不動産売買・不動産賃貸 不動産コンサルティング  
 免許番号 [宅地建物取引業者免許]国土交通大臣(5) 第6392号 [不動産特定共同事業者許可]東京都知事 第97号  
 所属団体 一般社団法人 リノベーション協議会 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 一般社団法人 不動産流通経営協会 一般社団法人 全国住宅産業協会 一般社団法人 不動産証券化協会 一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

営業拠点 渋谷・札幌・仙台・横浜・名古屋・京都・大阪・広島・福岡  
 グループ会社 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FLIE 株式会社リコシス 株式会社TEI Japan 株式会社再生住宅パートナー

<https://koekiku.jp>

アクセスキー

## 株主アンケートにご協力ください

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する「コエキク」サービスにより実施いたします。  
 アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」 ☒ koekiku@pronexus.co.jp

IRメール配信 登録受付中

当社の決算発表等のIR情報や、説明会・セミナー開催、新商品・サービスのご案内をお送りしています。

ご登録はこちら ▶





# plus Topics

「つぎの価値を測る」。リノベーションのトップランナー、インテリックス。  
暮らしを豊かにする多彩なサービスと、最近の取組みを紹介します。

Topic

1

## 渋谷サクラステージに 新オフィス移転

渋谷の再開発に伴い本社を移転。新オフィスは「人と社会と新しい価値をつなぎ、幸せをつくる」というミッションをもとに「紡ぐ」をコンセプトにしました。新たな環境のもと、さらなる企業価値の向上を目指してまいります。



ワークスペース

人が交わる場づくりを目標に新しいワーキングスタイルを導入。コミュニケーションの活性化や業務効率化、アイデアが生まれやすくなるメリットも



オープンエリア

Topic

2

## 青山リノベーションスタジオ 時代が求める仕様に刷新

高まりをみせる高品質ニーズに対応するため、ショールームをリニューアルしました。飛騨高山のオーダー家具をはじめ、スマートハウス仕様や省エネリノベを展示し、上質さと性能向上を体感できる空間となっています。



リニューアル記念セミナー開催中！

超・初心者向けセミナー  
はじめてのリノベーション

8.31(SUN)まで 期間中土・日開催



詳細はこちら ↑

Topic

3

## リノヴェックスマンション Webページリニューアル

30周年を迎えるにあたり、リノヴェックスマンションのWebページをリニューアルしました。社会的課題である脱炭素社会の実現に向けた取組みとして、サイト内には「省エネリノベーション」の特設ページも新設しています。

リノヴェックスマンション公式ページ



リノヴェックスマンションの歩みや作り手の横顔をまとめた動画や事例など多彩なコンテンツを掲載



省エネリノベーションページ

空気まで変える省エネリノベーションの仕組みやオーナーインタビューなどを紹介



Topic

4

## パートナー企業を招いた 感謝パーティーを開催

累計販売戸数3万戸にせまるリノヴェックスマンション。その実現に欠かせなかった施工店やメーカーを招き、インテリックス空間設計が30周年記念感謝パーティーを開催。永年ご協力いただいている施工店の方々に感謝状を贈呈いたしました。



▲会場は渋谷の東急ホテル。およそ300人が参加



- 1 ポイントは空間をゆるやかに仕切るガラス戸 2 ロボット掃除機の基地としても活躍する多用途な収納下スペース  
3 バルコニーの先には、氷川分館の美しい緑が広がる

## 赤坂で、木漏れ日と暮らす贅沢

ヴィンテージマンションのメリットは立地の良さ。赤坂氷川神社をはじめ歴史ある施設が並ぶ赤坂に建てられた本物件も、周辺の趣ある雰囲気が魅力です。緑豊かな日本銀行氷川分館に隣接する恵まれたロケーションを活かし、洋室とLDKの間にはガラス戸を採用。空間に広がりをもたせつつ、緑と光を奥まで届ける設計としました。

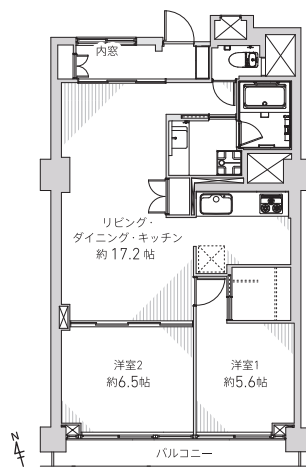
壁面の断熱工事で外からの暑さ・寒さを防ぎつつ、新鮮な外気を室温に近づけて取り入れる「熱交換換気システム」を採用し、空気レベルで快適に！住宅設備も保温浴槽など省エネ性能が高いものへ刷新し、省エネ基準にも適合しています。昭和の時代ゆえに実現した立地と令和仕様の快適さを融合させた、新たな住まいの誕生です。

### 多様なライフスタイルに合うように

ガラス戸を閉じれば個室に、開放すれば広いLDKに。居住性の刷新とともに、生活に合わせて使い方を変えられる「自由度の高さ」にもこだわりました。また、人にももちろんペットにもやさしい素材や仕様、アイデアを盛り込みました。

担当者：井上 修（インテリックス空間設計 リノヴェックスマンション事業部）

### Plan



### Data

築年数	55年
間取り	2LDK+WIC
専有面積	約66.22㎡
工事費	約1,860万円

### Web contents

#### プラストーク — リノベと協働 —

30歳、インテリックスと同年。  
僕らのこれまでと、これから。

インテリックスのスタッフが、仕事や会社への想いを語り合うプラストーク。今年7月に創立30周年を迎えるにあたり、会社と同じ「1995年生まれ」の3名が集合！仕事のやりがい、成長の実感、10年後の目標、会社に期待すること…など、それぞれの視点からインテリックスを紐解きます。

詳しくは  
こちらから



## PLUS TALK

— リノベと協働 —

インテリックス空間設計  
法人営業部  
上田 直明

インテリックス  
リースバック事業部 大阪  
佐藤 幸

インテリックス  
福岡店  
中島 裕介