

2016年5月期 決算説明資料

株式会社インテリックス

証券コード: 8940



かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会



IntelleX

つぎの価値を測る。

1. 2016年5月期 決算概要

- 1-1 連結業績ハイライト
- 1-2 連結損益の概況
- 1-3 連結貸借対照表の概況
- 1-4 事業期間の状況

2. 2017年5月期 連結業績予想

- 2-1 連結業績予想の概要
- 2-2 連結業績予想の内訳
- 2-3 配当予想

3. 中古マンション市場の動向

- 3-1 中古マンション市場の動向（成約価格）
- 3-2 中古マンション市場の動向（前年比）
- 3-3 中古マンション市場の動向（実数推移）
- 3-4 中古と新築マンション市場はついに逆転か？

4. 2017年5月期 重点方針

- 4-1 2017年5月期の重点取り組み
- 4-2 事業エリアの拡大による仕入拡充
- 4-3 リノベーション内装事業の展開

- 4-4 マルチリノベーター育成プロジェクト開始
- 4-5 アセットシェアリング事業の推進
- 4-6 アセットシェアリング事業の今後の展開
- 4-7 戸建リノベーション買取再販事業への参入に向けて

5. コーポレート・データ 【参考資料】

- 5-1 セグメント別 売上高
- 5-2 セグメント別 売上総利益
- 5-3 物件販売の状況
- 5-4 物件販売の状況
- 5-5 物件仕入の状況
- 5-6 物件仕入の状況
- 5-7 リノヴェックスマンションの販売実績
- 5-8 リノベーション業界への相次ぐ参入
- 5-9 リノベーション市場の長期的展望
- 5-10 事業ポートフォリオの多様化
- 5-11 株式の状況
- 5-12 会社概要及び沿革

1. 2016年5月期 決算概要



1-1 連結業績ハイライト

2016年5月期 実績 (2015.6 ~ 2016.5)

(単位:百万円)

	前期	当期	前期比	予想比
売上高	27,759	38,975	+40.4%	+ 1.4%
営業利益	1,056	1,759	+66.6%	+ 0.2%
経常利益	745	1,471	+97.3%	+ 2.9%
当時純利益	495	977	+97.1%	+ 3.6%
	前期末	当期	前期末差	
総資産	27,165	32,032	+ 4,867	
たな卸資産	17,346	19,302	+ 1,956	
自己資本比率	30.1%	27.7%	2.4ポイント	

業績予想どおり、大幅な増収・増益を達成

【損益ダイジェスト】

増減は、前期対比

売上高: 40.4%増、経常利益: 97.3%増

(主な要因)

- リノヴェックスマンション事業
 - ・件数: 前期比19.4%増 (+ 226件)
地方店の拡充が寄与
 - ・単価: 前期11.1%増 (+ 234万円)
- 一棟オフィスビル等の売却が収益寄与
- 新築分譲マンションが全戸完売
- 新事業「アセットシェアリング 原宿」が完売

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 1,393件 (前期比: + 226件)

平均単価: 2,342万円 (前期比: + 234万円)

【貸借対照表ダイジェスト】

仕入の拡充により、たな卸資が前期末比で、19億円増加(+11%増)

1-2 連結損益の概況

連結業績の推移

(単位:百万円)

	前期 通期		当1Q		当2Q		当3Q		当4Q		当期 通期		
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前期比
売上高	27,759	100.0%	8,925	100.0%	10,375	100.0%	7,262	100.0%	12,411	100.0%	38,975	100.0%	+ 40.4%
売上総利益	4,036	14.5%	1,367	15.3%	1,524	14.7%	928	12.8%	1,663	13.4%	5,483	14.1%	+ 35.9%
営業利益	1,056	3.8%	467	5.2%	561	5.4%	122	1.7%	608	4.9%	1,759	4.5%	+ 66.6%
経常利益	745	2.7%	422	4.7%	510	4.9%	32	0.4%	506	4.1%	1,471	3.8%	+ 97.3%
当期純利益	495	1.8%	277	3.1%	338	3.3%	13	0.2%	348	2.8%	977	2.5%	+ 97.1%

売上高および粗利益率の推移

(単位:百万円)

売上区分	前期 通期		当1Q		当2Q		当3Q		当4Q		当期 通期		
	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	前期比
リウ・イクスマンション	24,602	12.5%	7,171	12.3%	8,362	12.7%	6,443	11.1%	10,655	11.9%	32,632	12.0%	+ 32.6%
その他不動産	1,756	23.4%	1,360	27.5%	1,582	21.6%	390	22.2%	1,160	23.5%	4,495	23.9%	+ 155.8%
物件販売	26,358	13.2%	8,532	14.7%	9,945	14.1%	6,834	11.7%	11,815	13.0%	37,127	13.5%	+ 40.9%
賃貸収入	646	56.9%	167	45.9%	162	49.0%	155	46.4%	167	51.0%	653	48.1%	+ 1.0%
その他売上	753	25.5%	226	15.6%	268	16.0%	272	19.7%	427	9.8%	1,194	14.5%	+ 58.4%
売上高合計	27,759	14.5%	8,925	15.3%	10,375	14.7%	7,262	12.8%	12,411	13.4%	38,975	14.1%	+ 40.4%

1-3 連結貸借対照表の概況

現預金、たな卸資産の伸長により、総資産が増加

(単位:百万円)

	2015年5月期 期末		2016年5月期 期末		前期末比	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率
現金及び預金	3,035	11.2%	4,755	14.8%	1,720	+56.7%
たな卸資産	17,346	63.9%	19,302	60.3%	1,956	+11.3%
その他流動資産	1,044	3.8%	735	2.3%	309	29.6%
流動資産	21,426	78.9%	24,793	77.4%	3,366	+15.7%
固定資産	5,738	21.1%	7,239	22.6%	1,501	+26.2%
【資産合計】	27,165	100.0%	32,032	100.0%	4,867	+17.9%
流動負債	12,812	47.2%	13,312	41.6%	500	+3.9%
固定負債	6,186	22.8%	9,835	30.7%	3,649	+59.0%
【負債合計】	18,998	69.9%	23,148	72.3%	4,149	+21.8%
【純資産合計】	8,166	30.1%	8,884	27.7%	718	+8.8%
【負債及び純資産合計】	27,165	100.0%	32,032	100.0%	4,867	+17.9%

U 現金及び預金
・47億円 (前期末比17億円増)

【たな卸資産の内訳】

通常物件	141億円 (+16億円)
	622件 (+54件)
賃貸物件	49億円 (+4億円)
	152件 (+34件)

U 通常物件、賃貸物件は、共に仕入の拡充により増加

U 長期保有収益物件(オフィスビル等)
・保有高: 57億円、9件
(前期末比: +12億円、+2件)

U たな卸の増加により負債増加
・有利子負債残高: 210億円
(前期末比: +36億円)

U 自己資本比率
・27.7% (前期末比: 2.4ポイント)

1-4 事業期間の状況

n 事業期間は、当社グループの重要な経営管理指標



▶ リノヴェックスマンションの事業期間の推移
(保有期間180日超過の長期滞留物件を除く)



n 施工期間が短縮化したものの、販売期間が延びたために、事業期間が3日増加
【内訳】 施工期間: 45日 (前期比: 3日)、 販売期間: 72日 (前期比: +6日)

2. 2017年5月期 連結業績予想



2-1 連結業績予想の概要

IntelleX

■ 業容拡大により増収であるものの、コスト増により営業利益以下の減益を予想

(単位:百万円)

	2015年5月期 (実績)		2016年5月期 (実績)		2017年5月期 (予想)					
	金額	構成比	金額	構成比	上期	下期	通期			
					金額	構成比	前期比	前期差		
売上高	27,759	100.0%	38,975	100.0%	20,262	25,089	45,351	100.0%	+ 16.4%	+ 6,376
売上総利益	4,036	14.5%	5,483	14.1%	2,634	3,345	5,980	13.2%	+ 9.1%	+ 496
営業利益	1,056	3.8%	1,759	4.5%	523	1,159	1,683	3.7%	4.3%	76
経常利益	745	2.7%	1,471	3.8%	276	874	1,150	2.5%	21.8%	320
当期純利益	495	1.8%	977	2.5%	185	609	795	1.8%	18.7%	182

業績予想の前提

- リノヴェックスマンション事業は、地方主要都市での販売件数増により、増収を計画。
- その他不動産事業が前期、大変好調だった反動により、利益率の低下を見込む。
また、前期に比べ下期偏重となる計画。
- 販管費は、業容拡大により地方店の増床移転、人員増強により、前期比15.4%増を想定。
- 営業外収益は、前期計上の1.6億円(違約金収入、補助金収入等)を見込まず。

2-2 連結業績予想の内訳

In+elleX

(単位:百万円)

売上区分	2015年5月期 (実績)		2016年5月期 (実績)		2017年5月期(予想)					
	金額	構成比	金額	構成比	上期	下期	通期			
					金額		構成比	前期比	前期差	
リノヴェックスマンション	24,602	88.6%	32,632	83.7%	17,972	19,884	37,856	83.5%	+ 16.0%	+ 5,224
その他不動産	1,756	6.3%	4,495	11.5%	1,300	4,117	5,417	11.9%	+ 20.5%	+ 922
物件販売	26,358	95.0%	37,127	95.3%	19,272	24,001	43,274	95.4%	+ 16.6%	+ 6,146
賃貸収入	646	2.3%	653	1.7%	325	348	673	1.5%	+ 3.1%	+ 20
その他収入	753	2.7%	1,194	3.1%	663	739	1,403	3.1%	+ 17.5%	+ 209
売上高合計	27,759	100.0%	38,975	100.0%	20,262	25,089	45,351	100.0%	+ 16.4%	+ 6,376

リノヴェックスマンションの物件販売:

【販売件数(予想)】 通期 **1,670件** (前期比: + 277件、+ 19.9%)

【販売価格(予想)】 通期 **22.6百万円** (前期比: 75万円、3.2%)

その他不動産の物件販売: 下期偏重での販売を想定

- 一棟オフィスビル、賃貸マンション等の売却により、売上29億円を見込む
- 今期は、新築分譲マンションの引渡し予定なし
- 「アセットシェアリング」3物件の売却により、下期に売上25億円を見込む

その他収入:

- リノベーション内装事業の拡充により増収を見込む 通期で12億円(前期比で約30%増)

2-3 配当予想

2016年5月期 期末配当

- 一部上場の記念配当3円を加え、19円に増配を決定。

2017年5月期 配当予想

- 業績連動型配当方針に基づき、年間配当32円を予想
- 配当性向は、目標30%以上をクリアし、35.5%を見込む

	第2四半期	期末	年間	配当性向
2015年5月期 (実績)	10円	10円	20円	35.6%
2016年5月期 (実績)	16円	19円 (普通配当16円) (記念配当3円)	35円 (普通配当32円) (記念配当3円)	31.6%
2017年5月期 (予想)	16円	16円	32円	35.5%

3. 中古マンション市場の動向



3-1 中古マンション市場の動向 (成約価格)

首都圏の中古マンション成約m²単価指数の推移 (2005.1-2016.5)

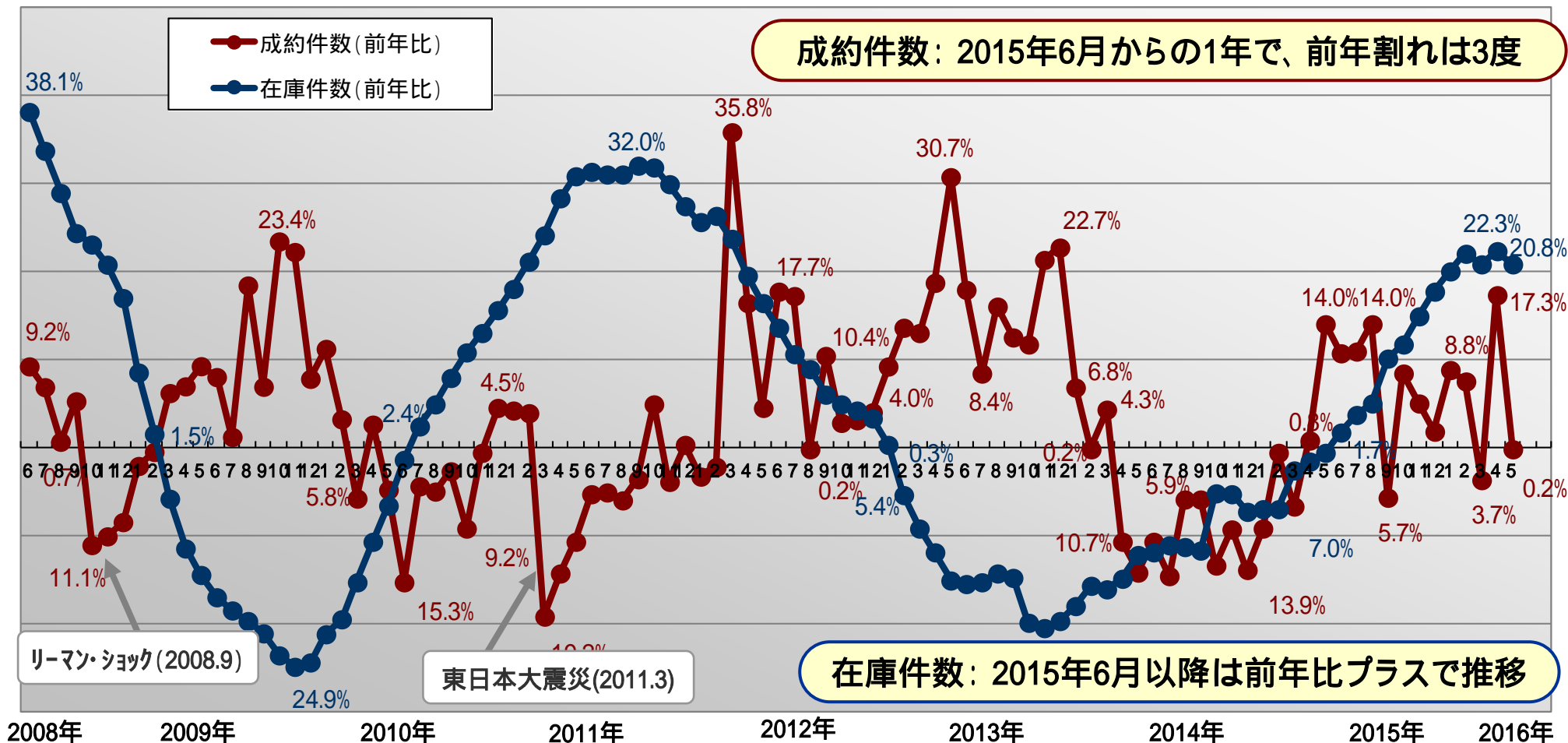
(m²単価指数:2005年1月を100とした指数)



(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータを基に当社が作成

3-2 中古マンション市場の動向 (前年比)

n 首都圏の中古マンション成約件数及び在庫件数の前年比推移 (前年比での増減率トレンド 2008.6-2016.5)

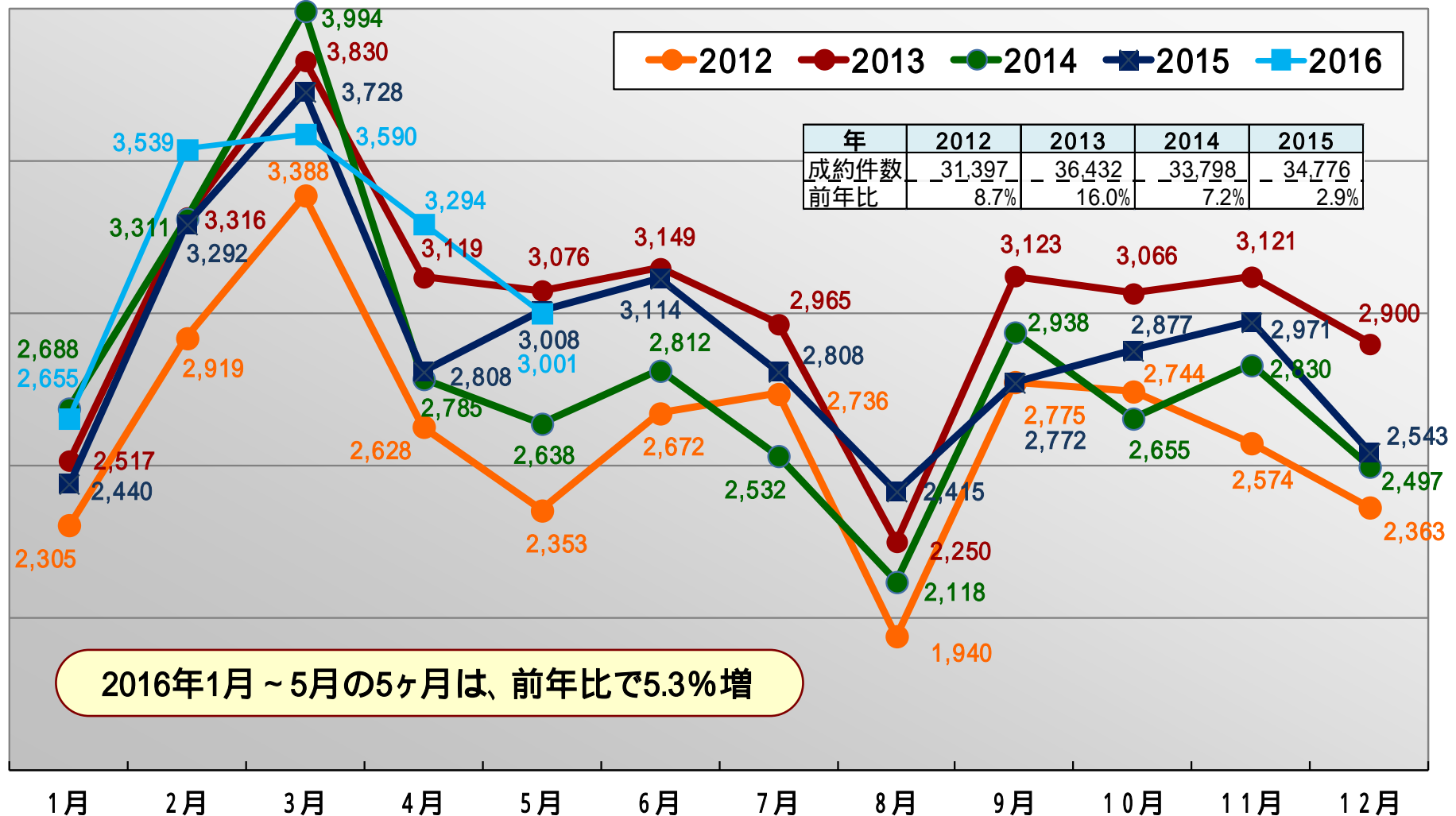


(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータを基に当社が作成

3-3 中古マンション市場の動向 (実数推移)

n 首都圏の中古マンション成約件数の推移 (月次実数トレンド 2012.1-2016.5)

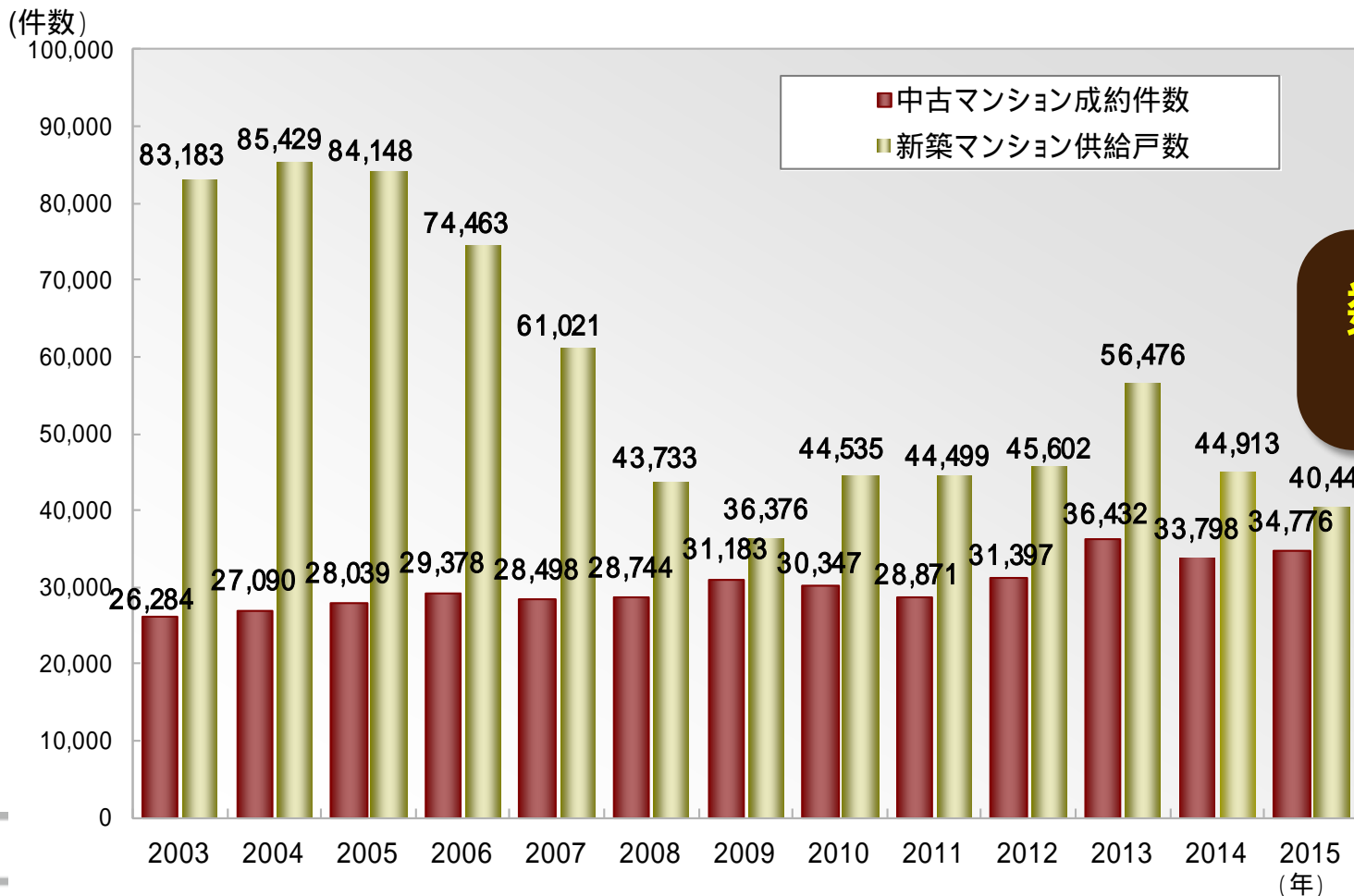
(単位:戸)



(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータを基に当社が作成

3-4 中古と新築マンション市場がついに逆転か？

首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数との比較



2016年に逆転か？

数年後には取引量の逆転を想定

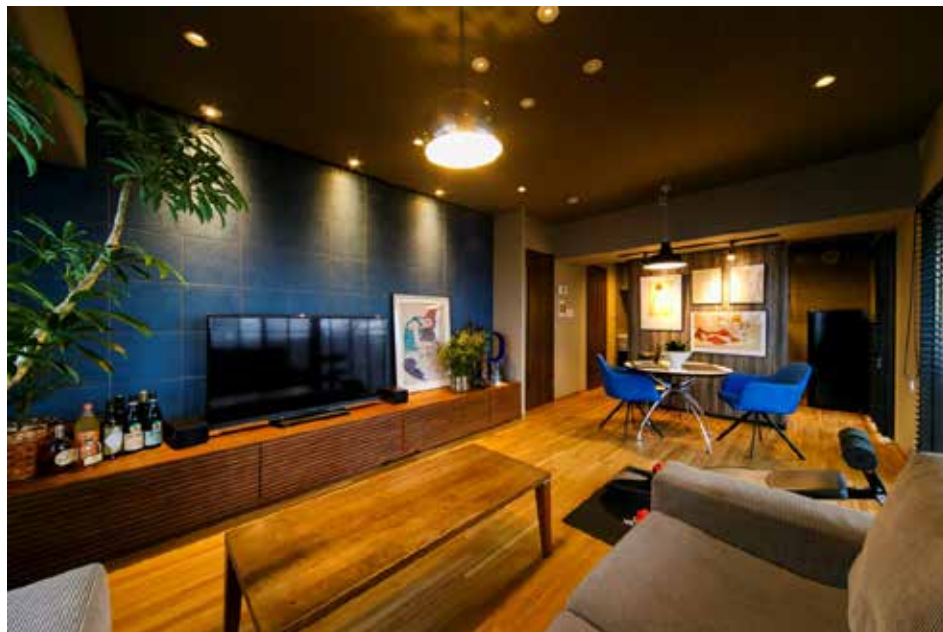
2016年1～5月実績

- 中古：前年比 + 5%
- 新築：前年比 20%

新築マンション供給戸数：(株)不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

中古マンション成約戸数：(公財)東日本不動産流通機構のデータに基づき作成

4. 2017年5月期 重点方針



4-1 2017年5月期の重点取り組み

n 当社グループの強みを活かし、事業ポートフォリオの多様化を推進

継続

1

地方主要都市への事業展開による業容拡大

継続

2

施工力の強化による内装事業の拡充

継続

3

不動産特定共同事業法による事業の推進

新規

4

戸建リノベーション再販事業への参入

4-2 事業エリアの拡大による仕入拡充

首都圏に加え、地方主要都市での事業展開を進め、取扱件数を拡充

- 地元社員を積極的に採用し、早期に体制整備を図る
- 地方主要都市での認知向上、事業ネットワークの構築を図る

【当期の仕入決済件数(1,474件)内訳】

- 首都圏 : 910件 (シェア62%、前期比 32件、3%)
- 地方店計 : 564件 (シェア38%、前期比 + 256件、+ 83%)

札幌店

- 2013.6開設
- 仕入実績: 125件 (+ 53件)

仙台店

- 2014.12開設
- 仕入実績: 95件 (+ 54件)

首都圏

渋谷本店

横浜店

()内は、前期比

大阪店

- 2013.9開設
- 仕入実績: 132件 (+ 43件)

名古屋店

- 2014.7開設
- 仕入実績: 140件 (+ 74件)

福岡店

- 2014.2開設
- 仕入実績: 72件 (+ 32件)

月間の仕入体制

- 当下期平均: 首都圏 72件、地方店 51件
- 中期目標: 首都圏100件、地方店100件

4-3 リノベーション内装事業の展開

IntelleX

n 蓄積した施工ノウハウを活かし、様々なリノベーションのニーズに対応

インテリックス空間設計

17,000件を超える
リノベーション施工実績

資材・設備の大量仕入

施工監理・検査ノウハウ

信頼のアフターサービス

ニーズ
対応

個人のお客様

- 所有マンションをリノベーションしたい
- 中古購入し、好みでリノベーションしたい

同業他社の法人

- 責任施工で任せられる施工業者が少ない
- 高品質な内装に仕上げたい

【物件仕入】

【設計施工】

【物件販売】

【アフターサービス保証】

他社物件

同業他社

インテリックス
空間設計

同業他社

インテリックス
空間設計

リノベーションの提供により、「ライバル(同業他社)」が「パートナー」関係に！

4-4 マルチリノベーター育成プロジェクト開始

n 中長期視点で、マルチリノベーター(多能工)の育成をスタート

複数の専門技術(大工・水道・電気等)をこなす施工スタッフ

n 研修プログラム “リノベ学校”(仮称)



n 研修対象 【ステップ1】社員育成(新卒・中途) 【ステップ2】社外募集へ

自社施工チームを充実させ、**リノベーションのゼネコン**を目指す

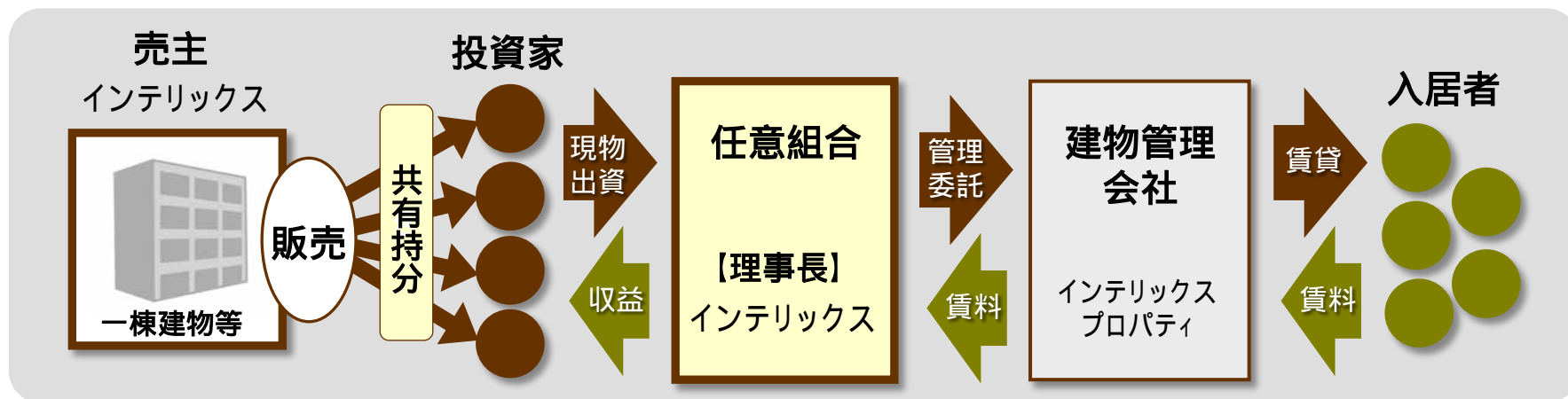
業界屈指の施工会社へ

将来の職人不足への布石

4-5 アセットシェアリング事業の推進

In+elleX

- 不動産特定共同事業法(通称:不特法)任意組合型の活用により、**不動産小口化投資商品「アセットシェアリング」の販売**を2015年4月より開始



アセットシェアリングの特長

- 1 少額で不動産投資**
良質な実物不動産を共同所有により、**一口100万円単位**(5口以上200口以下)で取得可能
- 2 安定収益と一括運営管理**
共同所有により**空室・滞納リスク**を分散し安定収益。手間かからず**一括で運営管理**
- 3 相続・贈与対策**
贈与・相続用資産として、**資産評価の大幅な圧縮**、一般的不動産と異なり均等分割が容易

第1弾 完売
アセットシェアリング原宿



4-6 アセットシェアリング事業の今後の展開

n 第2弾「アセットシェアリング横濱元町」の販売開始に向けて



横浜市元町に新たに建設したビルを活用
元町商店街沿いの好立地テナントを運用

分譲マンション

対象：4階～8階

RESHALL
YOKOHAMA-MOTOMACHI
リシャル横濱元町

全戸完売し、2016年5月引渡し完了

店舗テナント

対象：地下1階～3階

アセットシェアリング横濱元町

現在、テナント募集活動中

n 第3弾以降の複数プロジェクトが進行中

中古物件を活用し、運用効率を高めた商品を組成準備

横浜の商業ビルを現在リノベーション工事中

シリーズの多様化

レジデンス、商業ビル、ビジネスホテル等々により、
立地に適した活用を図る

4-7 戸建リノベーション買取再販事業への参入に向けて

Intellex

【A】 業界のパイオニアとして、培ってきたリノベーション・ノウハウと実績

- リノヴェックスマンション年間販売戸数 **11年連続1,000戸超 (累計17,000戸超)**
- マンション再販部門 年間販売戸数 **全国第1位** リフォーム産業新聞2016年6月28日付掲載記事より

【B】 2013年より、全国主要都市へ拠点展開

- 戸建のストック比率の高いエリアでの物件情報量が拡大

【C】 戸建市場のインスペクション(建物検査)、瑕疵保険の整備が進展

【A】

ノウハウ・実績



【B】

有望マーケット



【C】

市場整備



新規参入

n 戸建リノベーション再販事業に参入すべく、体制づくりに着手

- 戸建の経験者を中心にプロジェクトチームを発足
- 仕入ガイドラインの制定、インスペクション・設計・施工体制の構築
- 同業他社の戸建リフォームを超えるリノベーション物件の提供を目指す

n トライアルを多数実施し、早期に本格稼働へ … * 業績予想に織り込まず

5. コーポレート・データ【参考資料】



5-1 セグメント別 売上高

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2015年5月期		2016年5月期		前期比	
		金額	構成比	金額	構成比	増減金額	増減率
中古マンション 再生流通事業 (リノヴェックス マンション事業)	物件販売	24,602	88.6%	32,632	83.7%	8,030	+ 32.6%
	賃貸収入	176	0.6%	186	0.5%	9	+ 5.6%
	その他収入	87	0.3%	104	0.3%	17	+ 20.4%
	小計	24,865	89.6%	32,924	84.5%	8,058	+ 32.4%
その他不動産 事業	物件販売	1,756	6.3%	4,495	11.5%	2,738	+ 155.8%
	賃貸収入	470	1.7%	466	1.2%	3	0.8%
	その他収入	666	2.4%	1,089	2.8%	422	+ 63.4%
	小計	2,894	10.4%	6,051	15.5%	3,157	+ 109.1%
合計	物件販売	26,358	95.0%	37,127	95.3%	10,768	+ 40.9%
	賃貸収入	646	2.3%	653	1.7%	6	+ 1.0%
	その他収入	753	2.7%	1,194	3.1%	440	+ 58.4%
	合計	27,759	100.0%	38,975	100.0%	11,215	+ 40.4%

その他不動産事業: 新築マンション、ビル、戸建、土地、アセットシェアリング等にかかる事業

その他収入: (両セグメント該当あり) 子会社インテリックス住宅販売による不動産仲介手数料の売上
(その他不動産事業のみ) 子会社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の売上

5-2 セグメント別 売上総利益

In+elleX

(単位:百万円)

セグメント	区 分	2015年5月期		2016年5月期		前期比	
		金額	粗利益率	金額	粗利益率	増減金額	増減率
中古マンション 再生流通事業 (リノヴェックス マンション事業)	物件販売	3,065	12.5%	3,920	12.0%	855	+ 27.9%
	賃貸収入	124	70.3%	131	70.3%	7	+ 5.7%
	その他収入	70	81.4%	42	40.8%	28	39.6%
	小 計	3,260	13.1%	4,094	12.4%	834	+ 25.6%
その他不動産 事業	物件販売	410	23.4%	1,075	23.9%	664	+ 162.0%
	賃貸収入	244	51.9%	182	39.2%	61	25.1%
	その他収入	121	18.2%	130	12.0%	9	+ 8.1%
	小 計	775	26.8%	1,388	23.0%	613	+ 79.0%
合 計	物件販売	3,475	13.2%	4,995	13.5%	1,519	+ 43.7%
	賃貸収入	368	56.9%	314	48.1%	54	14.7%
	その他収入	192	25.5%	173	14.5%	18	9.5%
	合 計	4,036	14.5%	5,483	14.1%	1,447	+ 35.9%

その他不動産事業: 新築マンション、ビル、戸建、土地、アセットシェアリング等にかかる事業

その他収入: (両セグメント該当あり) 子会社インテリックス住宅販売による不動産仲介手数料の売上
(その他不動産事業のみ) 子会社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の売上

5-3 物件販売の状況

物件の販売件数

その他不動産：新築マンション、ビル、戸建、土地等

	2015年5月期	2016年5月期	前期比
リノヴェックスマンション	1,167	1,393	+19.4%
その他不動産	9	39	+333.3%
総合計 (件)	1,176	1,432	+21.8%

リノヴェックスマンション販売の概要

	2015年5月期	2016年5月期	前期比
販売物件 平均築年数(年)	24.3	23.4	0.9
販売物件 平均面積(m ²)	66.2	68.8	+ 2.6
平均販売価格(千円)	21,081	23,426	+ 2,345

5-4 物件販売の状況

リノヴェックスマンションのエリア別販売動向分析

エリア区分	2015年5月期			2016年5月期			
	販売件数	エリアシェア	平均単価	販売件数	前年同期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	237	20.3%	26百万円	217	8.4%	15.6%	34百万円
東京都下	83	7.1%	21百万円	114	+37.3%	8.2%	24百万円
神奈川県	444	38.0%	20百万円	417	6.1%	29.9%	21百万円
埼玉県	118	10.1%	19百万円	95	19.5%	6.8%	20百万円
千葉県	87	7.5%	18百万円	78	10.3%	5.6%	20百万円
首都圏合計	969	83.0%	21百万円	921	5.0%	66.1%	24百万円
札幌エリア	68	5.8%	15百万円	102	+50.0%	7.3%	17百万円
仙台エリア	3	0.3%	32百万円	91	+2933.3%	6.5%	20百万円
名古屋エリア	27	2.3%	18百万円	97	+259.3%	7.0%	21百万円
大阪エリア	53	4.5%	16百万円	129	+143.4%	9.3%	21百万円
福岡エリア	47	4.0%	20百万円	53	+12.8%	3.8%	26百万円
地方店 合計	198	17.0%	17百万円	472	+138.4%	33.9%	20百万円
合計	1,167	100.0%	21百万円	1,393	+19.4%	100.0%	23百万円

5-5 物件仕入の状況

物件仕入の概要

その他不動産：ビル、戸建、土地等

セグメント	2015年5月期		2016年5月期			
	件数	金額	件数	前期比	金額	前期比
リノヴェックスマンション	1,250	191億円	1,474	+17.9%	236億円	+23.4%
その他不動産	8	20億円	21	+162.5%	37億円	+83.5%
合計	1,258	212億円	1,495	+18.8%	274億円	+29.1%

5-6 物件仕入の状況

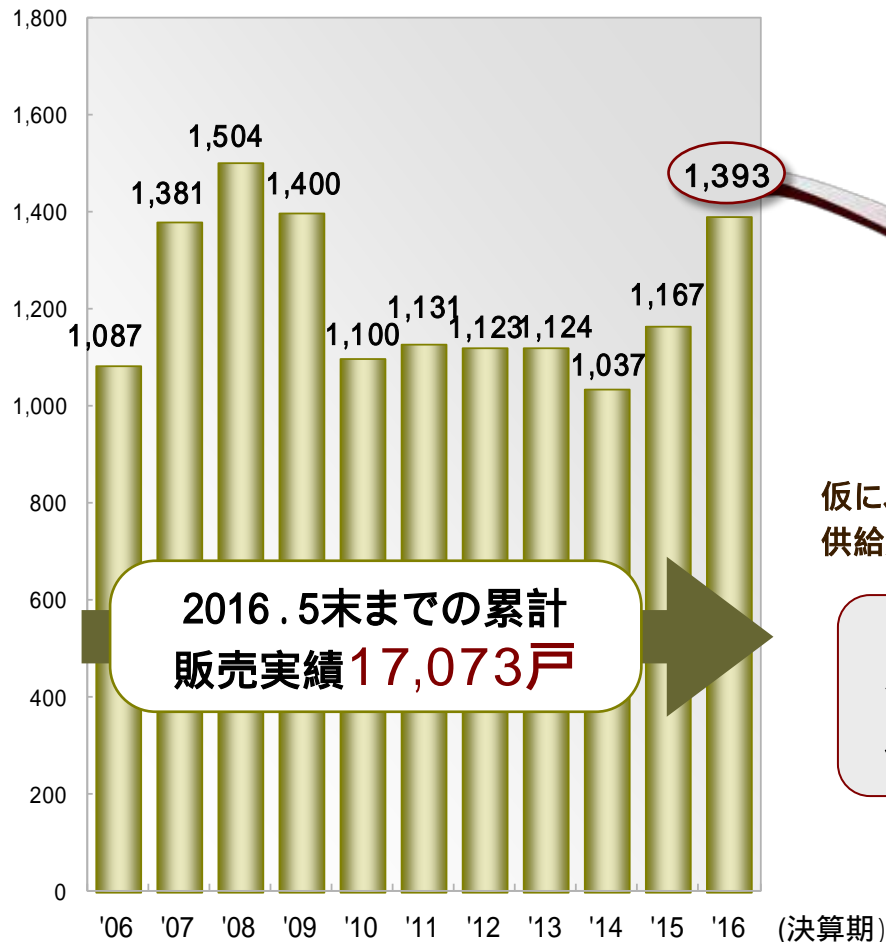
リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

エリア区分	2015年5月期			2016年5月期			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	220	17.6%	22百万円	246	+11.8%	16.7%	23百万円
東京都下	101	8.1%	16百万円	94	6.9%	6.4%	17百万円
神奈川県	427	34.2%	14百万円	393	8.0%	26.7%	15百万円
埼玉県	112	9.0%	13百万円	107	4.5%	7.3%	13百万円
千葉県	82	6.6%	13百万円	70	14.6%	4.7%	13百万円
首都圏合計	942	75.4%	16百万円	910	3.4%	61.7%	17百万円
札幌エリア	72	5.8%	11百万円	125	+73.6%	8.5%	11百万円
仙台エリア	41	3.3%	14百万円	95	+131.7%	6.4%	13百万円
名古屋エリア	66	5.3%	14百万円	140	+112.1%	9.5%	15百万円
大阪エリア	89	7.1%	12百万円	132	+48.3%	9.0%	13百万円
福岡エリア	40	3.2%	14百万円	72	+80.0%	4.9%	16百万円
地方店 合計	308	24.6%	13百万円	564	+83.1%	38.3%	13百万円
合計	1,250	100.0%	15百万円	1,474	+17.9%	100.0%	16百万円

5-7 リノヴェックスマンションの販売実績

リノヴェックスマンション販売実績 (事業年度別)

(戸数)



仮に、新築マンションの事業者別供給戸数ランキングと比較した場合

当社2016.5期の
全国実績1,393戸
全国**11位**に相当

2015年 全国新築マンション事業者別供給戸数ランキング

順位	社名	供給戸数
1	住友不動産	5,398
2	野村不動産	4,556
3	三井不動産レジデンシャル	4,308
4	三菱地所レジデンス	4,005
5	大和ハウス工業	2,770
6	プレサンスコーポレーション	2,512
7	東急不動産	1,838
8	東京建物	1,501
9	大京	1,440
10	タカラレーベン	1,399
11	日本エスリード	1,377
12	大成有楽不動産	1,174
13	近鉄不動産	1,134
14	一建設	1,113
15	あなぶき興産	1,059
16	フージャースコーポレーション	1,024
17	エヌ・ティ・ティ都市開発	1,005
18	積水ハウス	968
19	東レ建設	955
20	コスモスイニシア	953

出所:不動産経済研究所のデータを基に当社作成

最長10年のアフターサービス保証
業界初

部位別・工事内容に応じて

年間販売戸数マンション再販部門
全国第1位 (1,393戸)

リフォーム産業新聞2016年6月28日付掲載記事より

東証一部上場

証券コード

8940



東証一部上場

5-8 リノベーション業界への相次ぐ参入

リノベーション住宅の認知向上と流通促進に向けて
業界団体を発足(2009年)。現在、当社社長が理事長。

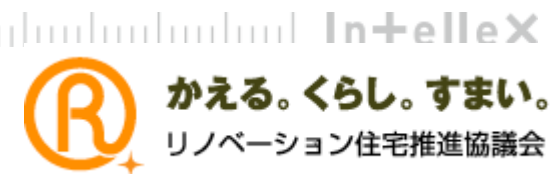
「一般社団法人 **リノベーション住宅推進協議会**」設立

協議会発足時(2009.7)の会員数：
117会員 からスタート

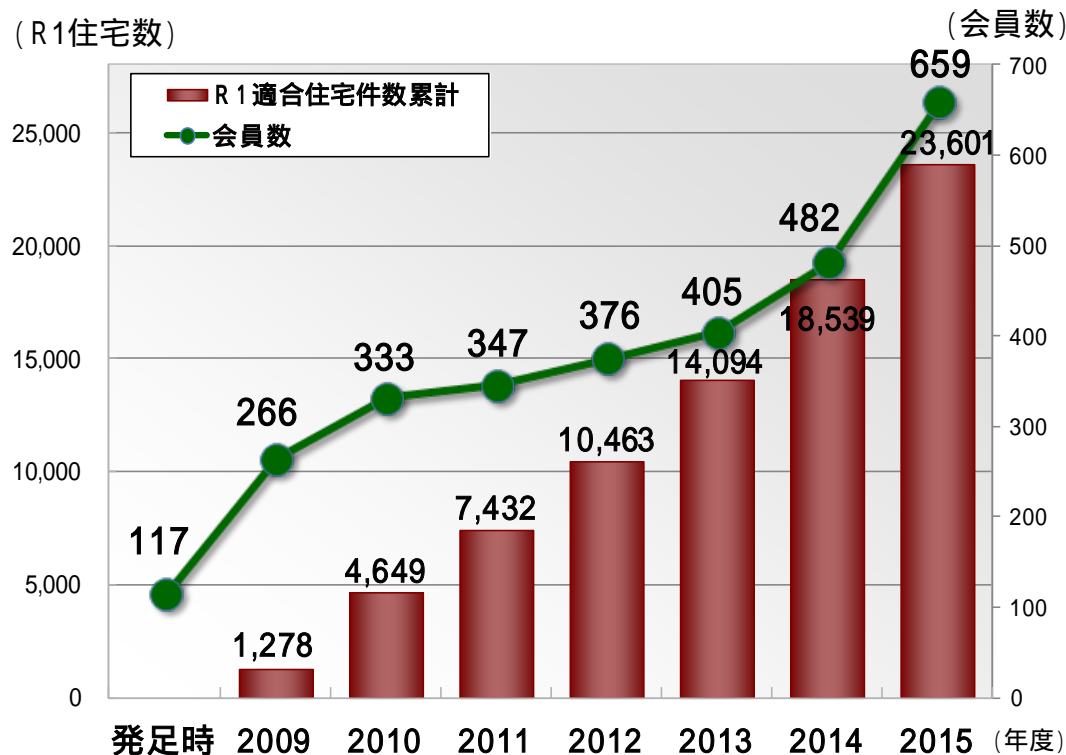
直近の会員数(2016.3)：
659会員 に増加 (発足時の5倍強)

適合リノベーション住宅件数(2016.3)
R1住宅(マンション専有部)：累計**23,601件**

- 業界への参入者が大幅に増加
- リノベーションへの認知や意識向上



〔多様な業種の会員〕
不動産、設計、ハウスメーカー、
住設メーカー、鉄道、メディア、
団体、地方自治体 等々



5-9 リノベーション市場の長期的展望

n 築年数別マンションストック数の試算

n 全国の
マンションストックは
603万戸存在 (2013年)

築年数 リノベーション
 の必要度

10年
未満

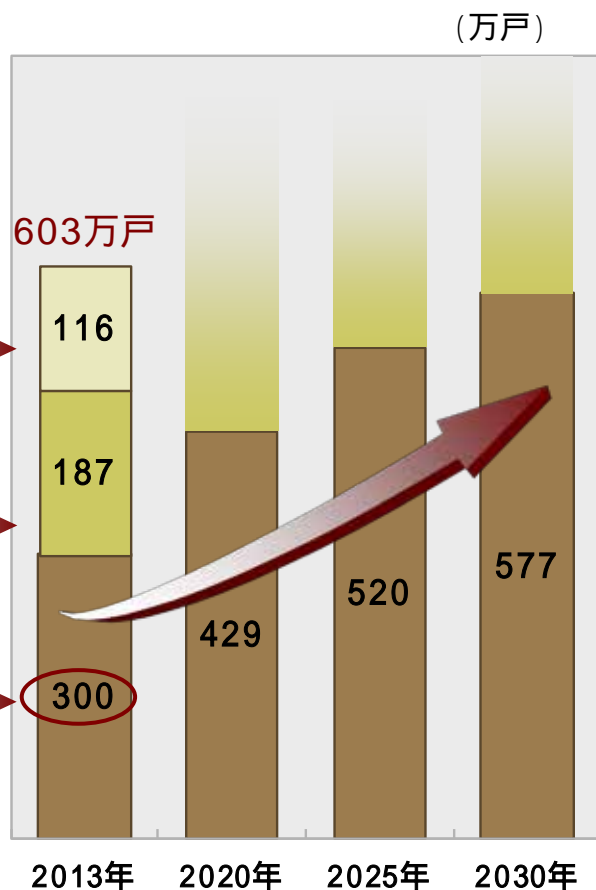
概ね必要なし

10年
~
19年

物件によって
必要

20年
以上

必要不可欠



(株)東京カンテイのデータを基に作成

n マンション立替え実績は僅か
全国のこれまでの累計
183棟、約14,000戸に止まる

(2013.4 時点、国交省による)

n 全国マンションストックの
概ね半数がリノベーション
を必要とする築20年以上の
物件 (2013年:300万戸)

n 築20年以上のマンションは
2030年には2倍弱の規模へ
(2030年:577万戸)

n リノベーション市場は今後
拡大していくのは确实

5-10 事業ポートフォリオの多様化

n バランスの良い収益基盤を構築し、経営の安定性と成長性を高めていく

オンバランス事業

On - balance

物件取得により展開する事業

n 中古マンション再生流通事業

リノヴェックスマンション

n 新築分譲マンション事業

リシャル・シリーズ



n 賃貸アセット事業

- | オーナーチェンジ・マンション
- | オフィス/商業ビル
- | ソーシャルアパートメント

オフバランス事業

Off - balance

物件取得しないで展開する事業

n 個人向けリノベーション内装事業

- | 中古マンション + リノベーション
- | 買取保証付バリューアップパッケージ

n 企業連携リノベーション事業

- | 設計・施工型連携
- 他社物件の設計・施工・アフター受注

事業ポートフォリオの多様化

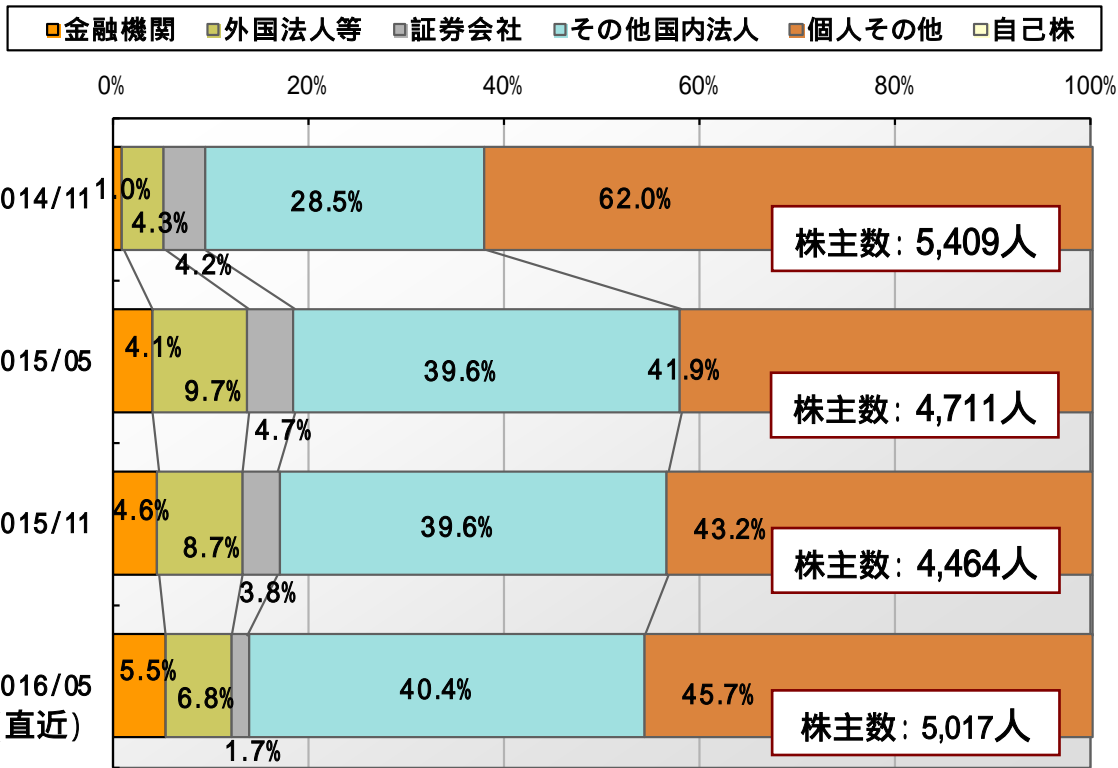
n アセットシェアリング事業（不動産小口化商品販売）
不特法の活用によりアセットのオフバランス化を実現

5-11 株式の状況

【株主構成(所有株数別)の推移】

【大株主の状況】

(2016.5.31現在)



■ 発行済株式数: 8,825,600株
■ 株主数: 5,017人 (中間期末比 +553人)

大株主名	所有株数 (株)	議決権比率 (%)
1 株式会社イーアライアンス	3,341,300	37.86
2 日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	344,100	3.90
3 インテリックス従業員持株会	212,700	2.41
4 KBL EPB S.A. 107704	207,900	2.36
5 山本 貴美子	133,000	1.51
6 山本 卓也	93,000	1.05
7 野村信託銀行(信託口)	88,300	1.00
8 UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	75,000	0.85
9 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	73,900	0.84
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	73,300	0.83

- 機関投資家が微減: 1.1ポイント (13.3% 12.2%)
- 個人投資家が微増: +0.5ポイント (47.0% 47.5%)
- スパークスアセットより大量変更報告(6/22付、4.99%)

5-12 会社概要及び沿革

【会社概要】

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
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
資本金	22億936万8,710円
発行済株式数	8,825,600株
上場市場	東京証券取引所市場第一部
決算日	5月31日
営業拠点	渋谷、横浜、札幌、仙台、名古屋、 大阪、福岡
従業員数	連結289名、単体199名 (2016.5.31現在)
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住宅販売 株式会社インテリックスプロパティ

【沿革】

年月	事項
1995年 7月	東京都世田谷区に内装工事を目的として資本金1,000万円で株式会社プレステージを設立
1996年 2月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得(登録(1)第73719号)、中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)を開始
1996年 7月	商号を株式会社インテリックスに変更
1998年 2月	株式会社インテリックス空間設計(連結子会社)を設立
2000年 7月	取扱物件の情報管理のための「総合管理システム」を完成、導入
2001年 7月	株式会社エムコーポレーション(現・株式会社インテリックス住宅 販売、連結子会社)の全株式を取得
2003年 2月	横浜市西区に横浜店を設置
2003年 2月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得(登録(1)第6392号) [現:登録(3)第6392号]
2003年 6月	当社グループの株式会社セントラルプラザを吸収合併
2005年 4月	JASDAQ証券取引所に上場(証券コード:8940)
2007年 5月	東京証券取引所市場第二部に上場
2009年 7月	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会設立時に加入
2013年 6月	札幌市に札幌店を設置
2013年 9月	大阪市に大阪店を設置
2014年 2月	福岡市に福岡店を設置
2014年 7月	名古屋市に名古屋店を設置
2014年 12月	仙台市に仙台店を設置
2015年 3月	不動産特定共同事業法に基づく許可(東京都知事許可)を取得
2015年 4月	株式会社インテリックスプロパティ(連結子会社)を設立
2016年 6月	東京証券取引所市場第一部に市場変更

Before After (1)



【物件概要】

築年	昭和41年 (築50年)
専有面積	約31㎡



Before After (2)



【物件概要】

築年	昭和55年 (築36年)
専有面積	約84㎡



IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 IR室 阿部 まで御願い致します。
TEL: 03-5766-7639 E-Mail: ir@intellex.co.jp

<http://www.intellex.co.jp/>

当資料に記載された内容は、2016年7月現在において一般的に認識されている経済・社会などの情勢および当社の経営陣の仮定及び判断に基づくものであります。

これらの記述は、経営環境の変化などの事由により、予告なしに変更される可能性があります。従いまして、当社の業績などの予測を立てられる際に、当資料に全面的に依拠されることはお控えくださいますようお願い致します。投資に関する最終的なご判断は、ご自身がなされるようお願い申し上げます。