

# 2017年5月期 第1四半期 決算説明資料

---

株式会社インテリックス  
証券コード: 8940

## 1. 2017年5月期 第1四半期 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 戸建リノベーション買取再販事業への参入に向けて

- 4-4 リノベーション内装事業の展開
- 4-5 マルチリノベーター育成プロジェクト開始
- 4-6 アセットシェアリング事業の推進
- 4-7 アセットシェアリング第2弾を販売開始

## 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. 2017年5月期 第1四半期 決算概要



# 1 - 1 連結業績ハイライト

2017年5月期 1Q 実績 (2016.6 ~ 2016.8)

	前1Q	当1Q	(単位: 百万円) 前年同期比
売 上 高	8,925	7,995	10.4%
営 業 利 益	467	154	66.9%
経 常 利 益	422	44	89.5%
四半期純利益	277	21	92.1%

	前期末	当1Q	前期末差
総 資 産	32,032	33,740	+ 1,707
たな卸資産	19,302	21,262	+ 1,960
自己資本比率	27.7%	25.9%	1.8ポイント

## 【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 279件 (前1Q比: 22件)

平均単価: 2,403万円 (前期比: + 21万円)

## 【損益ダイジェスト】

増減は、前1Q対比

- 売上高: 前1Qより10.4%低下
  - ・リノヴェックスマンション事業
  - ・件数: 前1Q比7.3%減( 22件)  
地方店22%増 / 首都圏19%減
  - ・単価: 前1Q比0.9%増( + 21万円)
- ・前1Qでは、不動産小口化商品の引き渡しがあったが、当期は下期で計画。
- 営業利益: 前1Qより66.9%低下
  - ・リノヴェックスマンション事業: 1億円減
  - ・その他不動産事業: 2億円減

## 【貸借対照表ダイジェスト】

- たな卸資の増加(10%増)  
有利子負債も増加(11%増)

# 1 - 2 連結損益の概況

In+elleX

## □ 連結業績の推移

(単位:百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		
	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1Q比
売上高	8,925	100.0%	10,375	100.0%	7,262	100.0%	12,411	100.0%	7,995	100.0%	10.4%
売上総利益	1,367	15.3%	1,524	14.7%	928	12.8%	1,663	13.4%	1,022	12.8%	25.2%
営業利益	467	5.2%	561	5.4%	122	1.7%	608	4.9%	154	1.9%	66.9%
経常利益	422	4.7%	510	4.9%	32	0.4%	506	4.1%	44	0.6%	89.5%
四半期純利益	277	3.1%	338	3.3%	13	0.2%	348	2.8%	21	0.3%	92.1%

## □ 売上高および粗利益率の推移

(単位:百万円)

売上区分	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		
	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1Q比
リノヴェクスマンション	7,171	12.3%	8,362	12.7%	6,443	11.1%	10,655	11.9%	6,706	11.5%	6.5%
その他不動産	1,360	27.5%	1,582	21.6%	390	22.2%	1,160	23.5%	827	18.2%	39.2%
物件販売	8,532	14.7%	9,945	14.1%	6,834	11.7%	11,815	13.0%	7,534	12.2%	11.7%
賃貸収入	167	45.9%	162	49.0%	155	46.4%	167	51.0%	168	39.9%	+ 1.1%
その他売上	226	15.6%	268	16.0%	272	19.7%	427	9.8%	292	12.6%	+ 29.1%
売上高合計	8,925	15.3%	10,375	14.7%	7,262	12.8%	12,411	13.4%	7,995	12.8%	10.4%

# 1 - 3 連結貸借対照表の概況

In+elleX

■ たな卸資産の増加に伴ない、有利子負債も増加

(単位:百万円)

	2016年5月期 期末		2017年5月期 第1四半期末		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	4,755	14.8%	4,194	12.4%	560	11.8%
たな卸資産	19,302	60.3%	21,262	63.0%	1,960	+10.2%
その他流動資産	735	2.3%	915	2.7%	180	+24.5%
流動資産	24,793	77.4%	26,372	78.2%	1,579	+6.4%
固定資産	7,239	22.6%	7,367	21.8%	127	+1.8%
【資産合計】	32,032	100.0%	33,740	100.0%	1,707	+5.3%
流動負債	13,312	41.6%	15,634	46.3%	2,322	+17.4%
固定負債	9,835	30.7%	9,352	27.7%	483	4.9%
【負債合計】	23,148	72.3%	24,986	74.1%	1,838	+7.9%
【純資産合計】	8,884	27.7%	8,753	25.9%	131	1.5%
【負債及び純資産合計】	32,032	100.0%	33,740	100.0%	1,707	+5.3%

■ 現金及び預金

・41億円 (前期末比 5億円減)

■ たな卸資産の内訳

通常物件	156億円 (+ 15億円)
賃貸物件	701件 (+ 79件)
通常物件	53億円 (+ 3億円)
賃貸物件	151件 (1件)

■ 通常物件は、事業期間の長期化にともない在庫が増加

■ 長期保有収益物件(オフィスビル等)

・保有高: 60億円、9件  
(前期末比: + 2.5億円、+ 0件)

■ たな卸の増加により負債増加

・有利子負債残高: 233億円  
(前期末比: + 23億円)

■ 自己資本比率

・25.9% (前期末比: 1.8ポイント)

# 1 - 4 事業期間の状況

In+elleX

■ 事業期間は、当社グループの重要な経営管理指標



【内訳】 施工期間: 35日 (前1Q比: 12日)、 販売期間: 85日 (前期比: + 18日)

■ 施工期間が短縮化したものの、販売期間が長期化 前1Q比で事業期間が6日増

## 2. 2017年5月期 連結業績予想



## 2-1 連結業績予想の概要

- 業容拡大により增收であるものの、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		
売 上 高	27,759	100.0%	38,975	100.0%	20,262	25,089	45,351	100.0%	+ 16.4%
売上総利益	4,036	14.5%	5,483	14.1%	2,634	3,345	5,980	13.2%	+ 9.1%
営業利益	1,056	3.8%	1,759	4.5%	523	1,159	1,683	3.7%	4.3%
経常利益	745	2.7%	1,471	3.8%	276	874	1,150	2.5%	21.8%
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、增收を計画。
- 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)を見込みます。

## 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		
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%
その他不動産	1,756	6.3%	4,495	11.5%	1,300	4,117	5,417	11.9%	+ 20.5%
物件販売	26,358	95.0%	37,127	95.3%	19,272	24,001	43,274	95.4%	+ 16.6%
賃貸収入	646	2.3%	653	1.7%	325	348	673	1.5%	+ 3.1%
その他収入	753	2.7%	1,194	3.1%	663	739	1,403	3.1%	+ 17.5%
売上高合計	27,759	100.0%	38,975	100.0%	20,262	25,089	45,351	100.0%	+ 16.4%

- 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物件の販売により、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增收を見込む 通期で12億円(前期比で約30%増)

## 2-3 配当予想

In+elleX

### 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、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

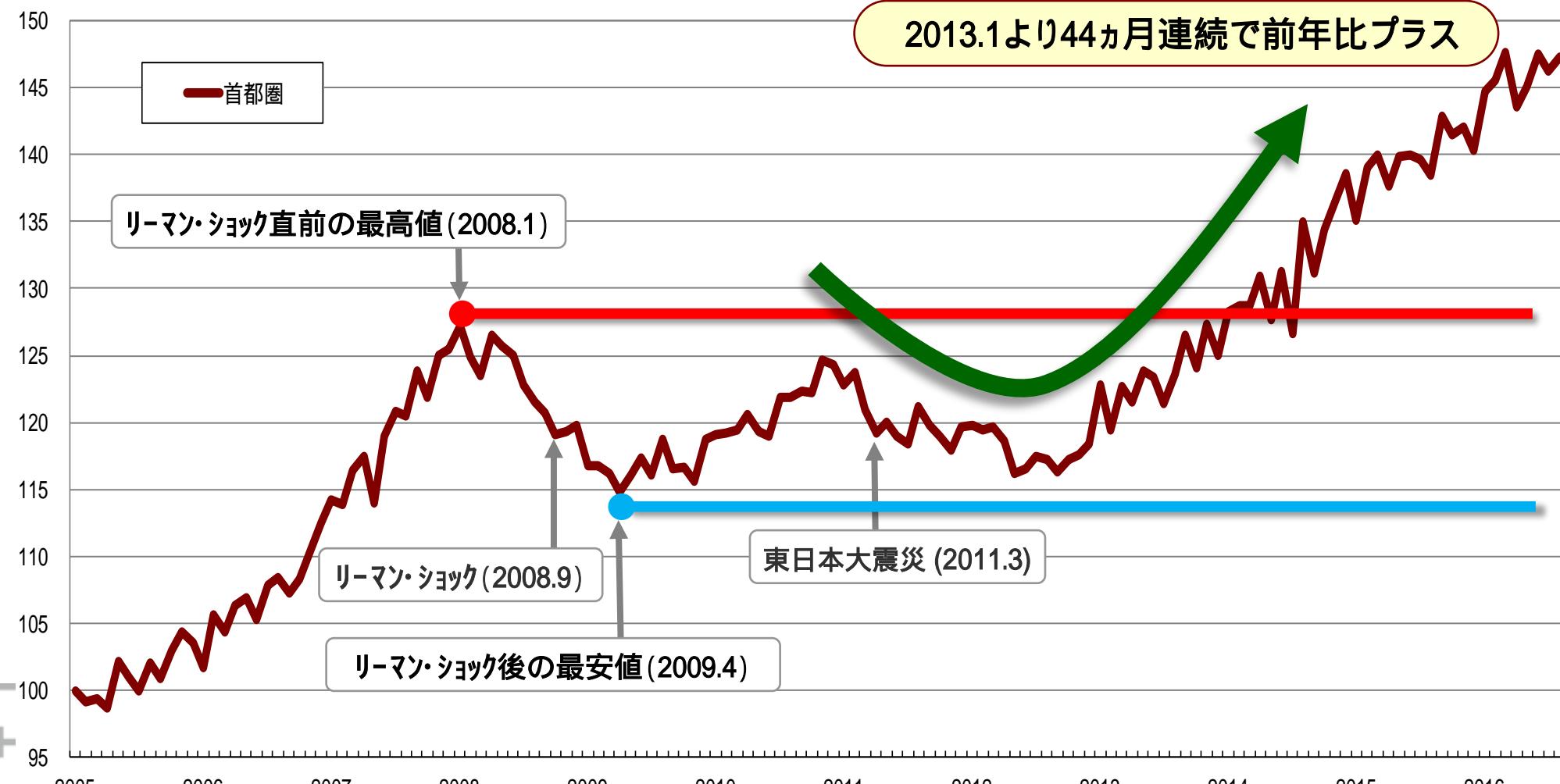


### 3-1 中古マンション市場の動向（成約価格）

In+elleX

■ 首都圏の中古マンション成約 $m^2$ 単価指数の推移（2005.1-2016.8）

（ $m^2$ 単価指数：2005年1月を100とした指数）

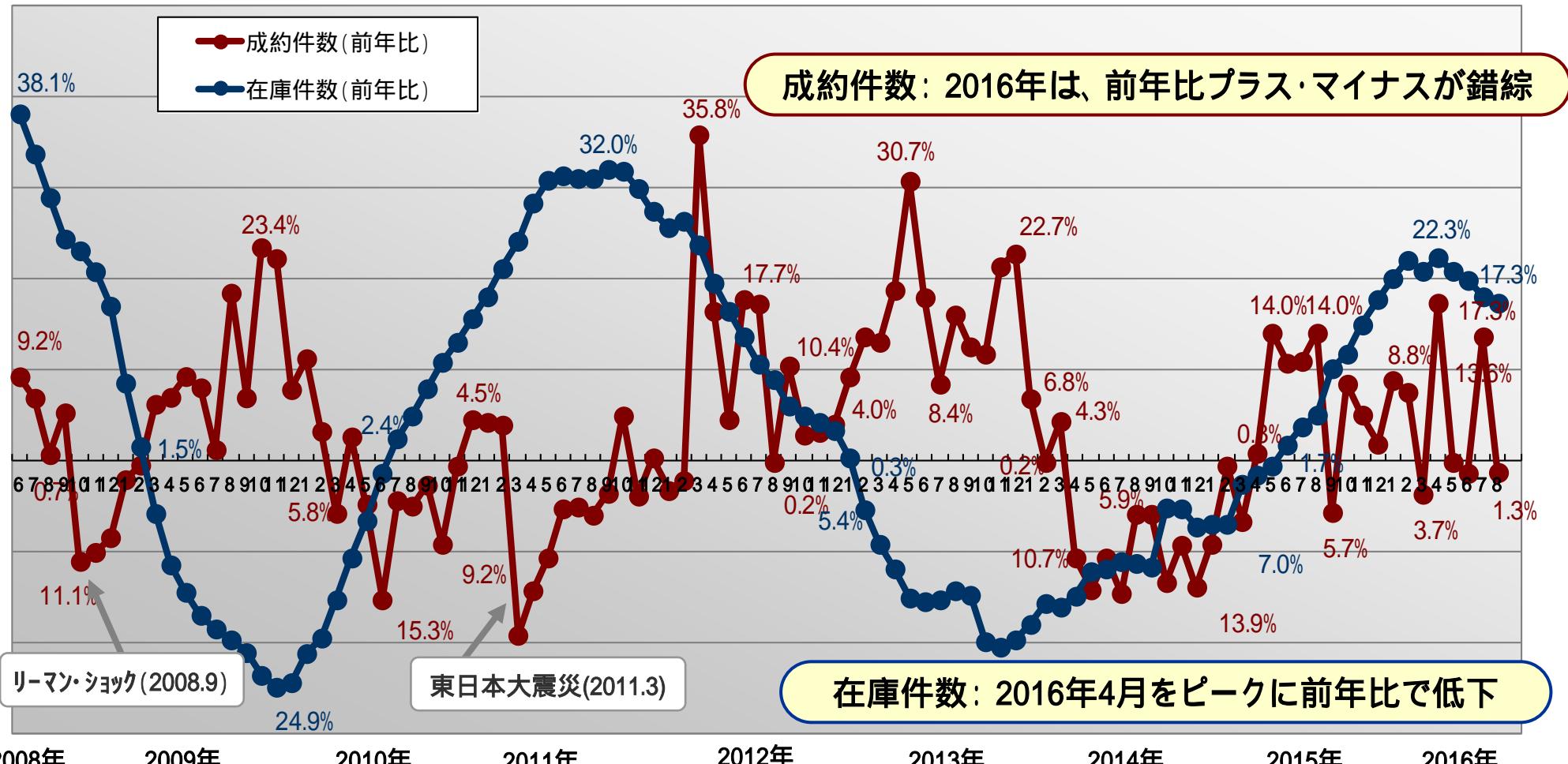


(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータを基に当社が作成

### 3-2 中古マンション市場の動向（前年比）

In+elleX

□ 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 2008.6-2016.8)



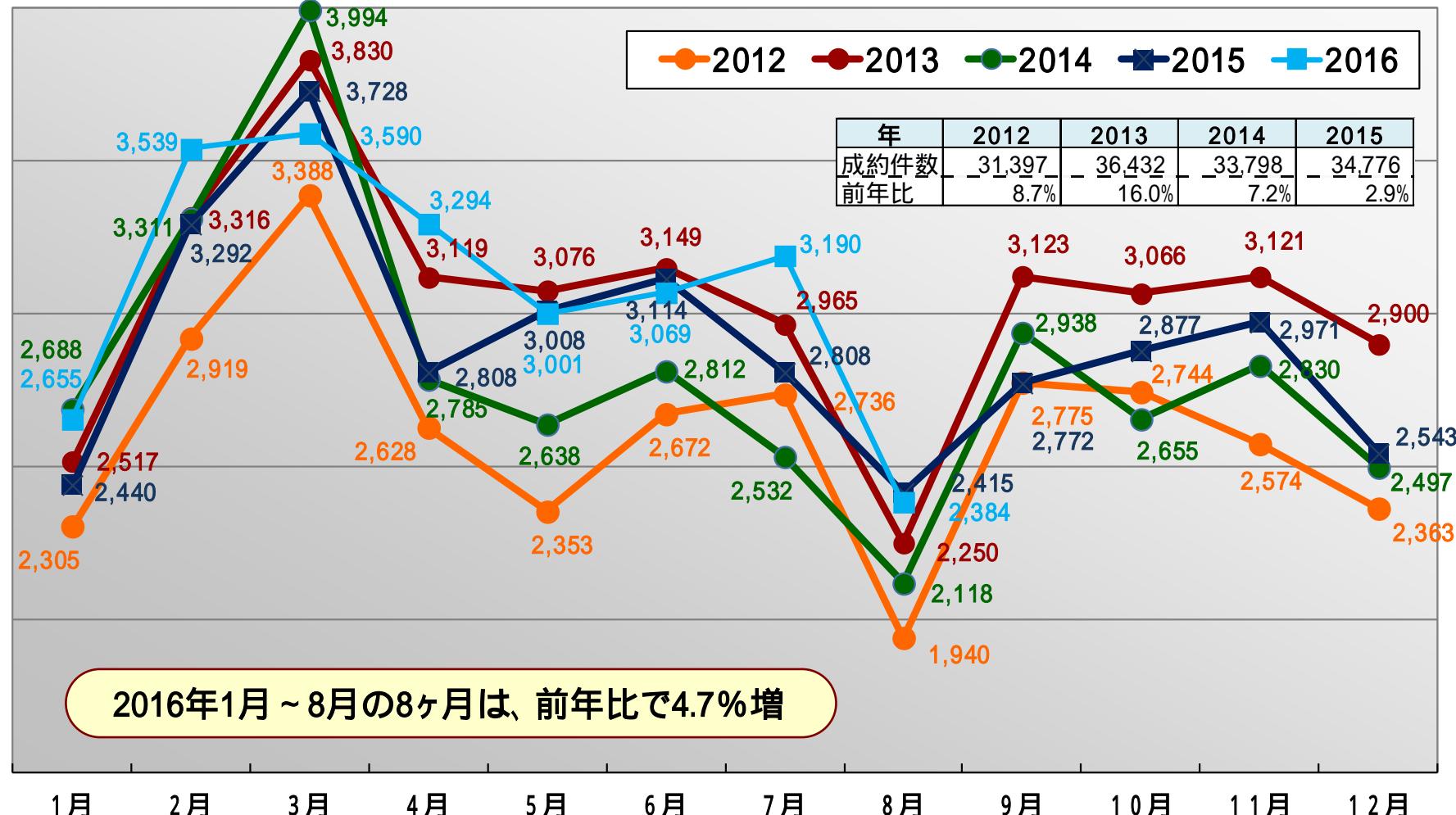
(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータを基に当社が作成

### 3-3 中古マンション市場の動向（実数推移）

In+elleX

#### □ 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 2012.1-2016.8)

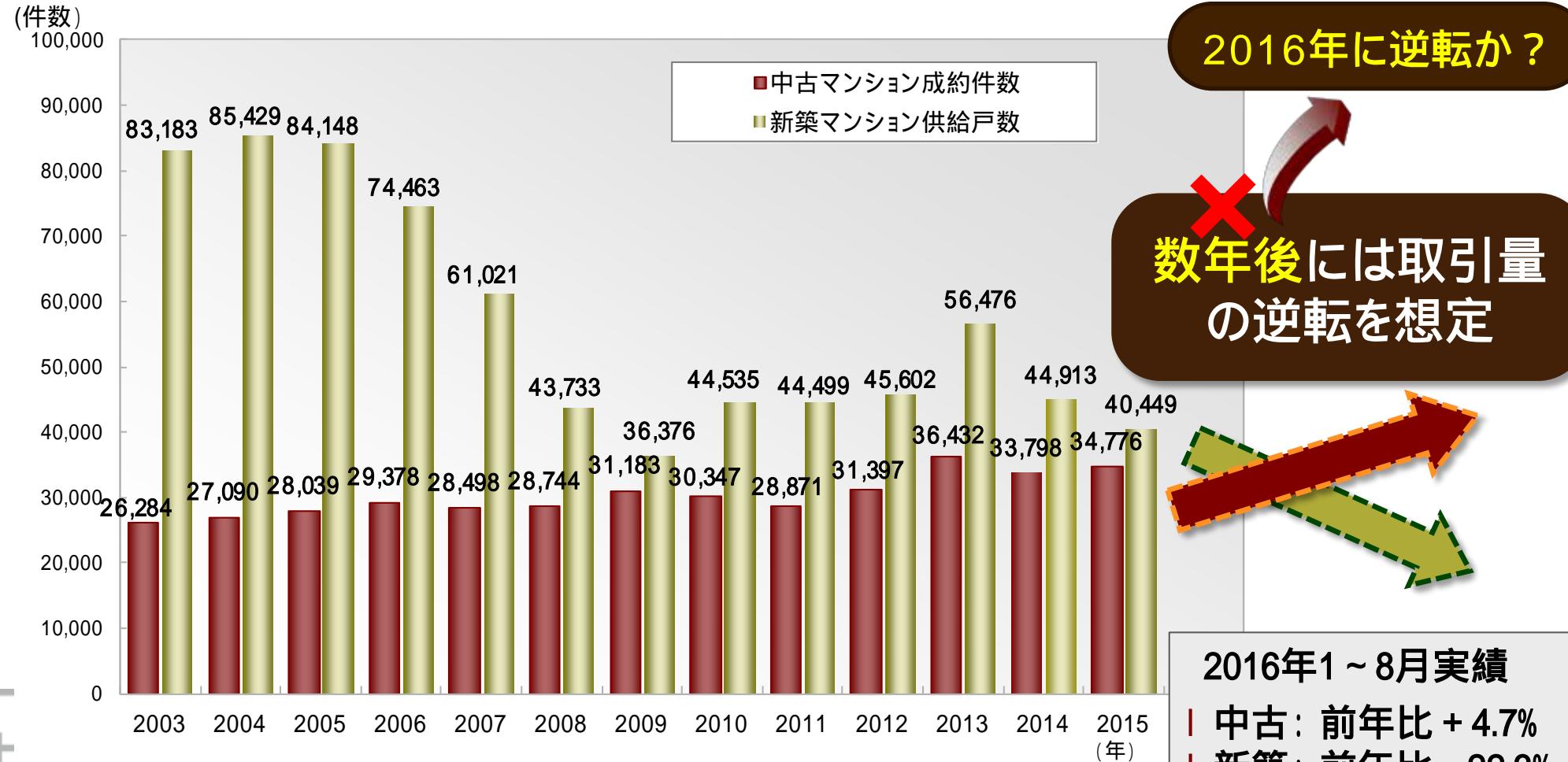
(単位:戸)



### 3-4 中古と新築マンション市場がついに逆転か？

In+elleX

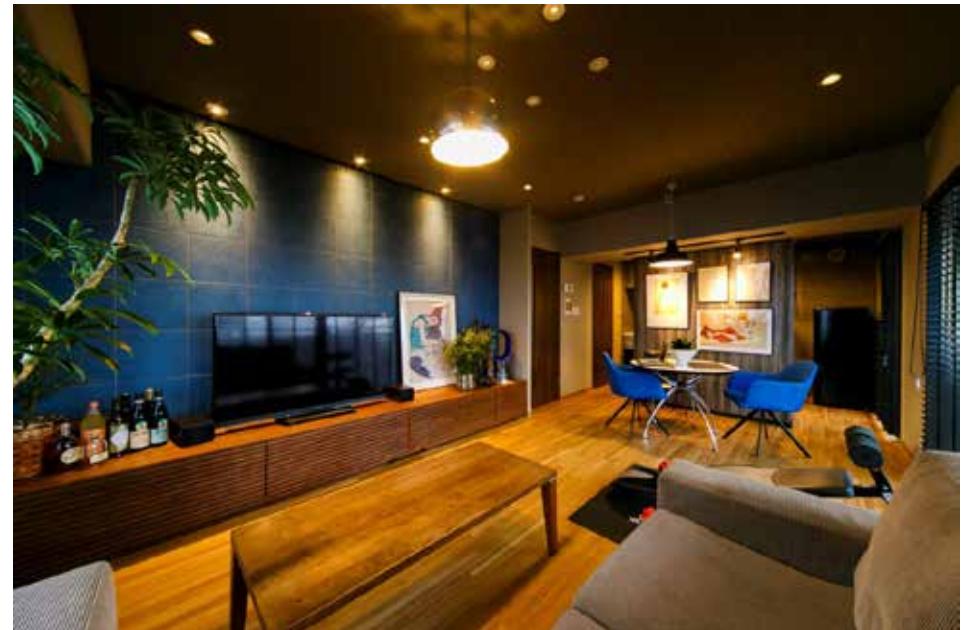
#### ■ 首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数との比較



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

In+elleX

■ 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

新規

2

戸建リノベーション再販事業への参入

継続

3

施工力の強化による内装事業の拡充

継続

4

不動産特定共同事業法による事業の推進

## 4-2 事業エリアの拡大による仕入拡充

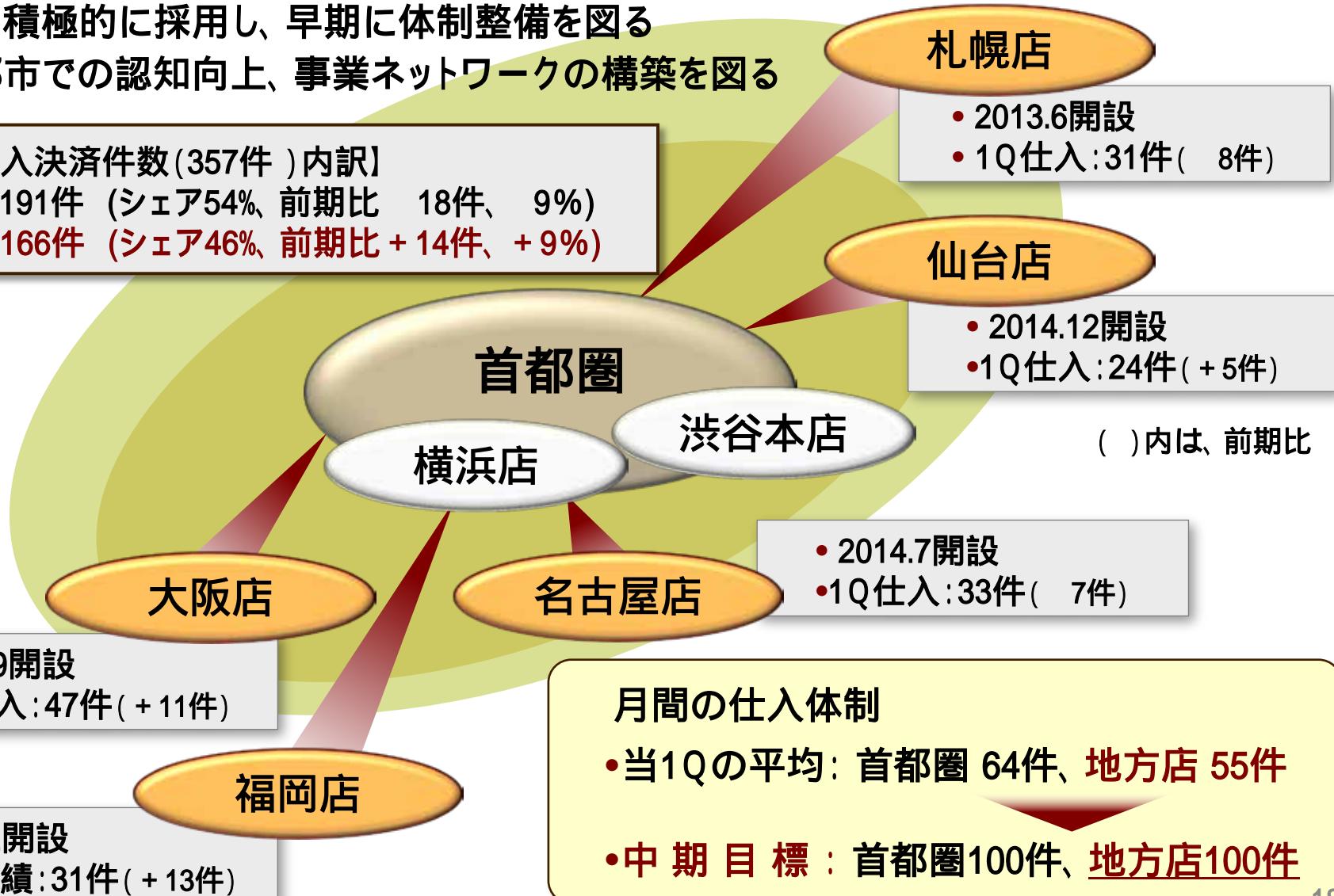
In+elleX

□ 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1Q期の仕入決済件数(357件)内訳】

- ・首都圏 : 191件 (シェア54%、前期比 18件、+9%)
- ・地方店計 : 166件 (シェア46%、前期比 +14件、+9%)



## 4-3 戸建リノベーション買取再販事業への参入に向けて

In+elleX

### 【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



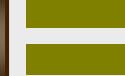
【B】

有望マーケット



【C】

市場整備



新規参入

### ■ 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

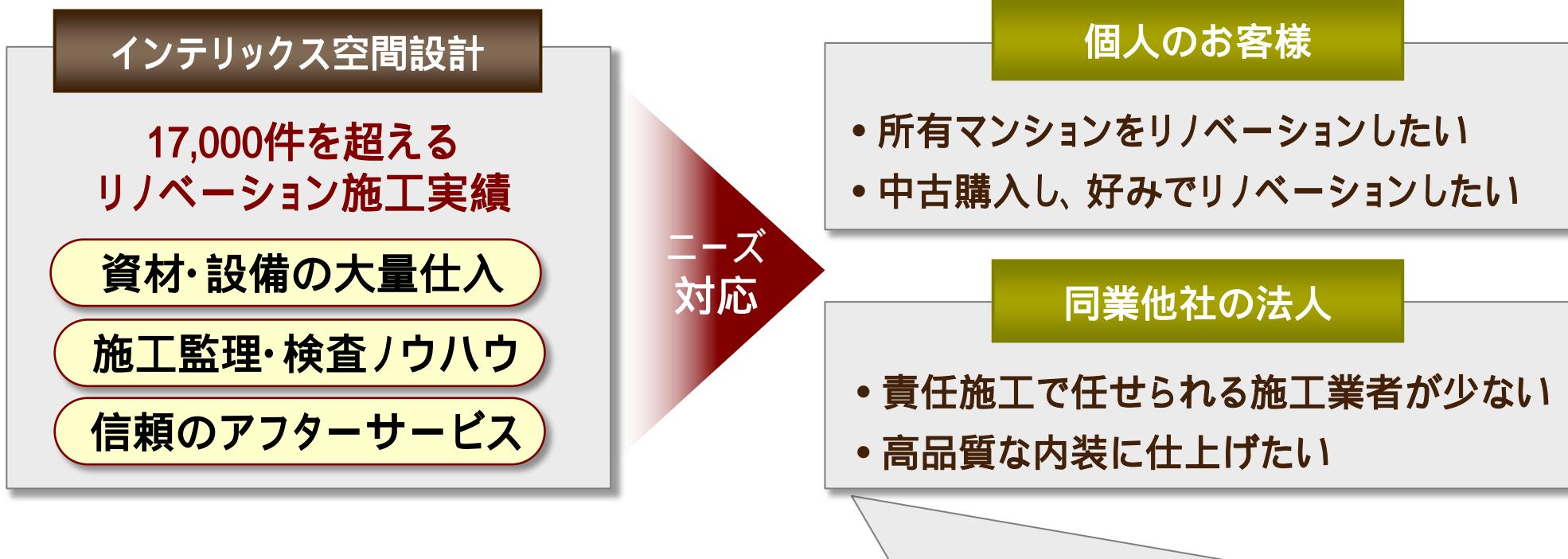
- ・戸建の経験者を中心にプロジェクトチームを発足
- ・仕入ガイドラインの制定、インスペクション・設計・施工体制の構築
- ・同業他社の戸建リフォームを超えるリノベーション物件の提供を目指す

### ■ トライアルを多数実施し、早期に本格稼働へ … \* 業績予想に織り込みます

## 4-4 リノベーション内装事業の展開

In+elleX

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



# 4-5 マルチリノベーター育成プロジェクト開始

In+elleX

- 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

- 研修プログラム “リノベ学校”(仮称)

【内部研修】(0.5年)

座学 現場 × 2回

【外部研修】(1.5年)

協力業者でOJT

【施工チーム配属】(3年)

自社施工 + 研修

マルチ  
リノベーター

- 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

## 4-6 アセットシェアリング事業の推進



- 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:500万円以上)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



# 4-7 アセットシェアリング第2弾を販売開始



## ■ 第2弾「アセットシェアリング横濱元町」を 2016年10月より販売開始



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が運用対象物件

### 分譲マンション

対象: 4階～8階



リシャール横濱元町

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

### アセットシェアリング横濱元町 商品概要

| 募集総額: 10.5億円 (1,050口)

| 申込単位: 5口以上 250口以下  
(1口100万円単位)

\*最低出資金額: 500万円(5口)

最高出資金額: 2.5億円(250口)

| 組合組成予定日: 2017年3月1日

| 予定利回り: 約 5.2 %

予定利回りとは、年間賃料収入の物件価格に対する割合です。

| 収益分配: 年2回(7月,2月)

| 契約期間: 30年

## 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

In+elleX

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2016年5月期 1Q		2017年5月期 1Q		前年同期比	
		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	7,171	80.3%	6,706	83.9%	464	6.5%
	賃貸収入	39	0.4%	48	0.6%	8	+ 21.2%
	その他収入	11	0.1%	41	0.5%	29	+ 247.3%
	小 計	7,223	80.9%	6,796	85.0%	427	5.9%
その他不動産 事 業	物件販売	1,360	15.2%	827	10.3%	533	39.2%
	賃貸収入	127	1.4%	120	1.5%	6	5.2%
	その他収入	214	2.4%	251	3.1%	36	+ 17.0%
	小 計	1,702	19.1%	1,199	15.0%	503	29.6%
合 計	物件販売	8,532	95.6%	7,534	94.2%	998	11.7%
	賃貸収入	167	1.9%	168	2.1%	1	+ 1.1%
	その他収入	226	2.5%	292	3.7%	65	+ 29.1%
	合 計	8,925	100.0%	7,995	100.0%	930	10.4%

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	2016年5月期 1Q		2017年5月期 1Q		前年同期比	
		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	881	12.3%	768	11.5%	112	12.8%
	賃貸収入	27	69.4%	33	68.9%	5	+ 20.4%
	その他収入	10	88.2%	7	17.8%	3	29.9%
	小計	919	12.7%	808	11.9%	110	12.0%
その他不動産 事業	物件販売	373	27.5%	150	18.2%	223	59.8%
	賃貸収入	49	38.6%	34	28.3%	14	30.3%
	その他収入	24	11.6%	29	11.8%	4	+ 18.8%
	小計	448	26.3%	214	17.9%	233	52.2%
合計	物件販売	1,255	14.7%	918	12.2%	336	26.8%
	賃貸収入	76	45.9%	67	39.9%	9	12.1%
	その他収入	35	15.6%	36	12.6%	1	+ 4.4%
	合計	1,367	15.3%	1,022	12.8%	344	25.2%

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

In+elleX

### 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

	2016年5月期 1Q	2017年5月期 1Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	301	279	7.3%
その他不動産	3	2	33.3%
総合計(件)	304	281	7.6%

### リノヴェックスマンション販売の概要

	2016年5月期 1Q	2017年5月期 1Q	前年同期比
販売物件 平均築年数(年)	21.5	23.7	+ 2.2
販売物件 平均面積(㎡)	68.0	68.4	+ 0.4
平均販売価格(千円)	23,826	24,038	+ 212

# 5 - 4 物件販売の状況

In+elleX

## 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	2016年5月期 1Q			2017年5月期 1Q			
	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	42	14.0%	39百万円	44	+4.8%	15.8%	36百万円
東京都下	29	9.6%	24百万円	22	24.1%	7.9%	25百万円
神奈川県	98	32.6%	21百万円	75	23.5%	26.9%	23百万円
埼玉県	25	8.3%	18百万円	23	8.0%	8.2%	21百万円
千葉県	21	7.0%	19百万円	10	52.4%	3.6%	26百万円
首都圏合計	215	71.4%	25百万円	174	19.1%	62.4%	26百万円
札幌エリア	13	4.3%	17百万円	23	+76.9%	8.2%	15百万円
仙台エリア	22	7.3%	20百万円	19	13.6%	6.8%	18百万円
名古屋エリア	13	4.3%	23百万円	28	+115.4%	10.0%	18百万円
大阪エリア	28	9.3%	18百万円	28	+0.0%	10.0%	24百万円
福岡エリア	10	3.3%	26百万円	7	30.0%	2.5%	19百万円
地方店 合計	86	28.6%	20百万円	105	+22.1%	37.6%	19百万円
合 計	301	100.0%	23百万円	279	7.3%	100.0%	24百万円

# 5-5 物件仕入の状況

In+elleX

## 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	2016年5月期 1Q		2017年5月期 1Q			
	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	361	52億円	357	1.1%	57億円	+9.4%
その他不動産	5	4億円	5	+0.0%	9億円	+139.2%
合 計	366	56億円	362	1.1%	67億円	+18.6%

# 5-6 物件仕入の状況

In+elleX

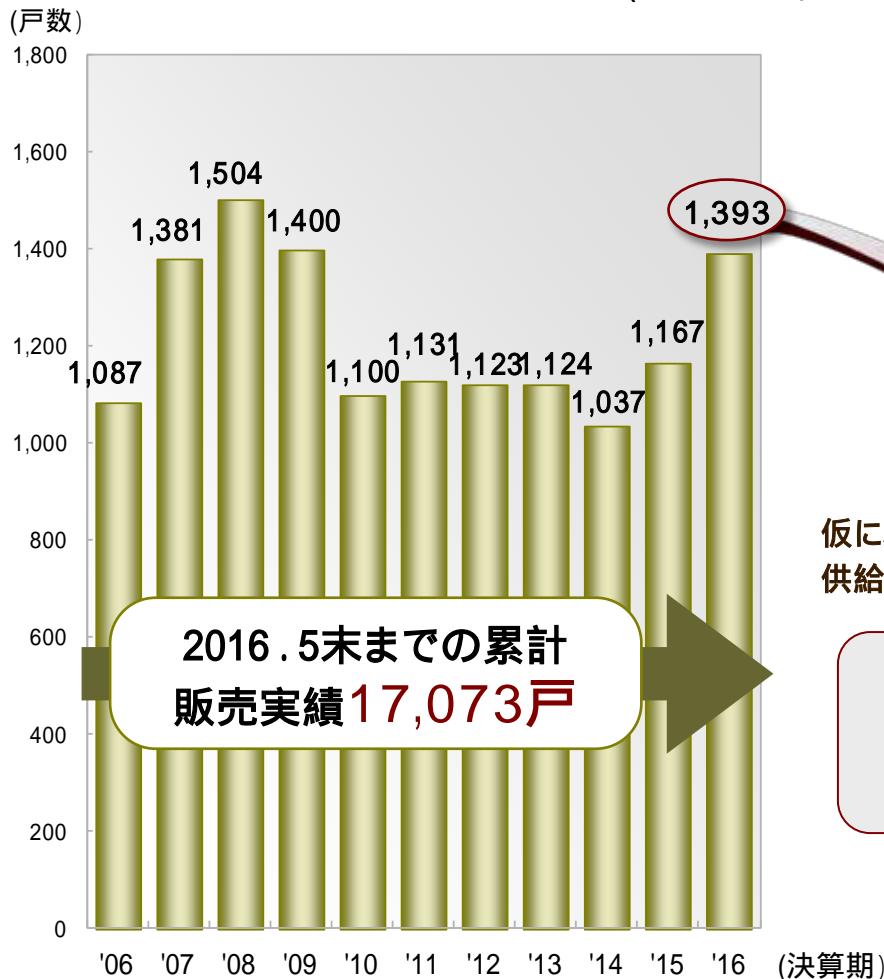
## リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

エリア区分	2016年5月期 1Q			2017年5月期 1Q			
	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	55	15.2%	21百万円	53	3.6%	14.8%	23百万円
東京都下	23	6.4%	14百万円	23	+0.0%	6.4%	17百万円
神奈川県	89	24.7%	14百万円	80	10.1%	22.4%	17百万円
埼玉県	20	5.5%	11百万円	18	10.0%	5.0%	15百万円
千葉県	22	6.1%	11百万円	17	22.7%	4.8%	14百万円
首都圏合計	209	57.9%	15百万円	191	8.6%	53.5%	18百万円
札幌エリア	39	10.8%	10百万円	31	20.5%	8.7%	11百万円
仙台エリア	19	5.3%	12百万円	24	+26.3%	6.7%	13百万円
名古屋エリア	40	11.1%	15百万円	33	17.5%	9.2%	14百万円
大阪エリア	36	10.0%	12百万円	47	+30.6%	13.2%	14百万円
福岡エリア	18	5.0%	15百万円	31	+72.2%	8.7%	13百万円
地方店 合計	152	42.1%	13百万円	166	+9.2%	46.5%	13百万円
合 計	361	100.0%	14百万円	357	1.1%	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

In+elleX

## リノヴェックスマンション販売実績 (事業年度別)



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



## 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

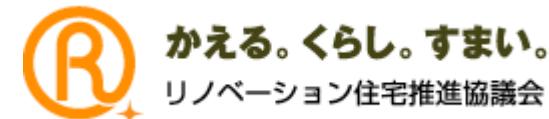
□ 直近の会員数(2016.3):

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

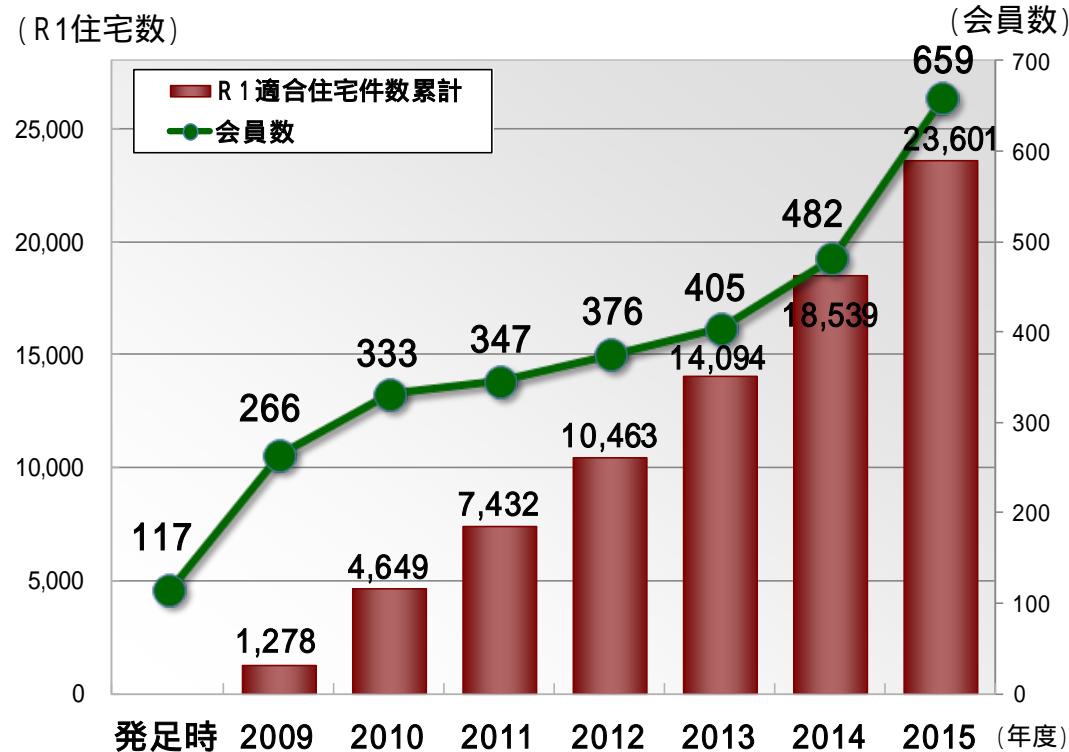
| 業界への参入者が大幅に増加  
| リノベーションへの認知や意識向上



かえる。くらし。すまい。  
リノベーション住宅推進協議会

(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

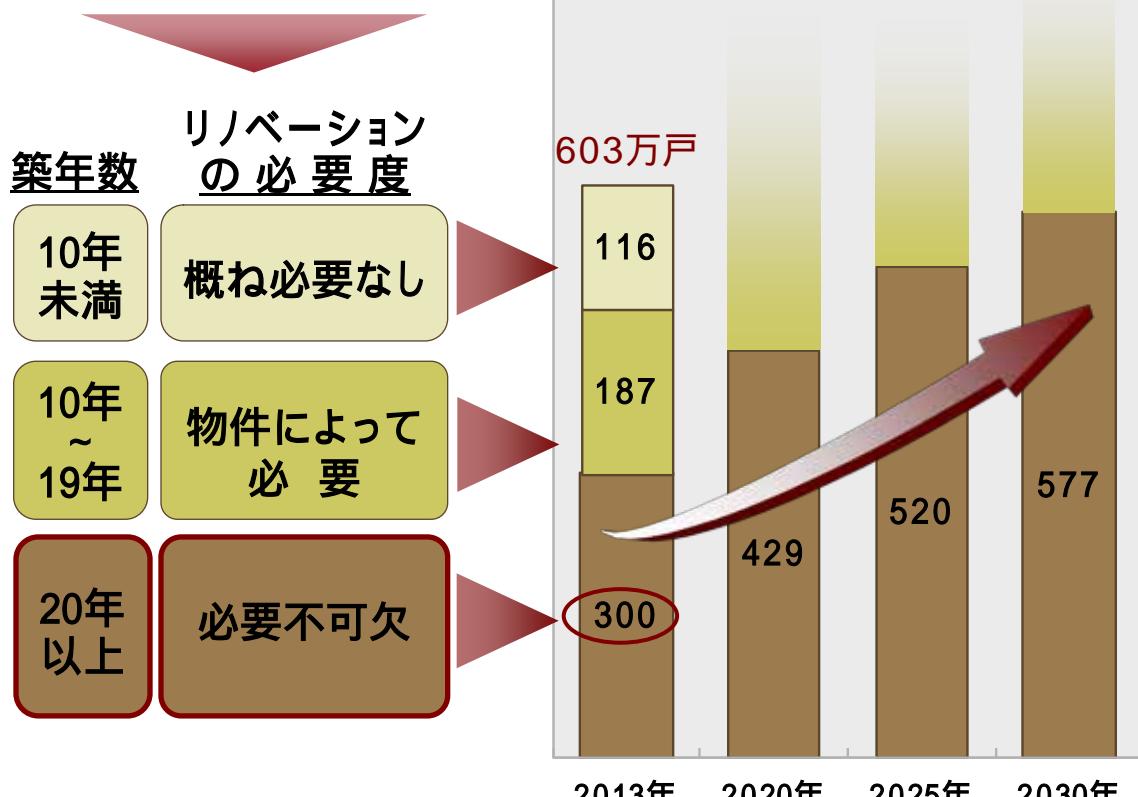


# 5-9 リノベーション市場の長期的展望

In+elleX

## □ 築年数別マンションストック数の試算

□ 全国の  
マンションストックは  
603万戸存在 (2013年)



(株)東京カンティのデータを基に作成

□ 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)

- 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)
- 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)
- リノベーション市場は今後拡大していくのは確実

# 5-10 事業ポートフォリオの多様化

In+elleX

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

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

新築分譲マンション事業

リシャル・シリーズ



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

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

## 事業ポートフォリオ の多様化

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

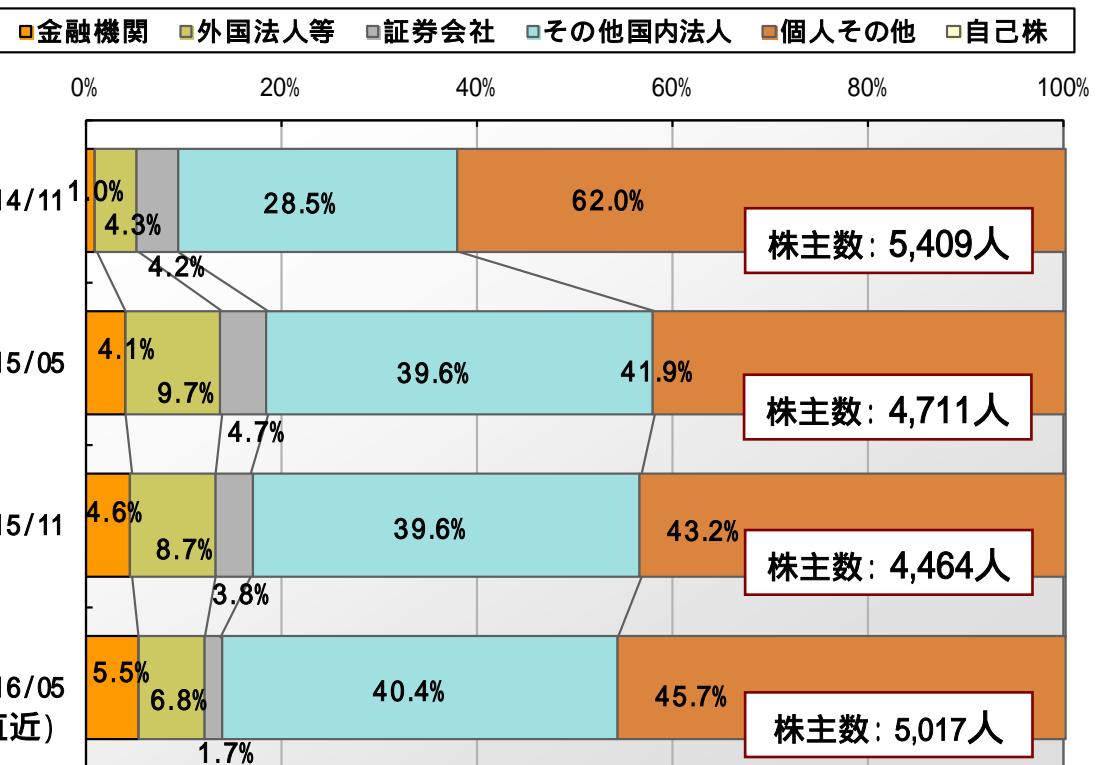
アセットシェアリング事業（不動産小口化商品販売）  
不特法の活用によりアセットのオフバランス化を実現



# 5-11 株式の状況

In+elleX

## 【株主構成(所有株数別)の推移】



- 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%)

## 【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

# 5-12 会社概要及び沿革

In+elleX

## 【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298名、単体204名 (2016.8.31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ュを設立
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

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10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。投資に関しての最終的なご判断は、ご自身がなされるようお願い申し上げます。

# Before After (1)

In+elleX

AFTER



## 【物件概要】

築年	昭和41年(築50年)
専有面積	約31m <sup>2</sup>

BEFORE



AFTER



BEFORE



AFTER



BEFORE



# Before After (2)

In+elleX

AFTER



【物件概要】

築年	昭和55年(築36年)
専有面積	約84m <sup>2</sup>



AFTER



BEFORE



AFTER



BEFORE

