

2017年5月期 第3四半期 決算説明資料

株式会社インテリックス

〈証券コード:8940〉



かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会



In+elleX

つぎの価値を測る。

1. 2017年5月期 第3四半期 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 中古マンション市場が新築市場を逆転

4. 2017年5月期 重点方針の進捗状況

- 4-1 2017年5月期の重点取り組みの確認
- 4-2 事業エリアの拡大による仕入拡充へ
- 4-3 戸建リノベーション買取再販事業への参入

- 4-4 リノベーション内装事業の展開
- 4-5 リノベーション内装事業のコラボビジネス開始
- 4-6 マルチリノベーター育成プロジェクトの開始
- 4-7 アセットシェアリング事業の推進
- 4-8 アセットシェアリングの強み
- 4-9 アセットシェアリング第2弾が完売
- 4-10 アセットシェアリング第3弾を販売開始
- 4-11 アセットシェアリング第4弾を販売開始
- 4-12 アセットシェアリング事業の今後の展開

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①
- 5-4 物件販売の状況②
- 5-5 物件仕入の状況①
- 5-6 物件仕入の状況②
- 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3四半期 決算概要



1-1 連結業績ハイライト

2017年5月期 3Q 実績 (2016.6~2017.2)

(単位:百万円)

	前3Q	当3Q	前3Q差
売上高	26,563	28,102	+1,538
売上総利益	3,820	3,838	+18
営業利益	1,150	971	△179
経常利益	965	650	△314
四半期純利益	629	423	△206
	前期末	当3Q	前期末差
総資産	32,032	36,344	+4,311
たな卸資産	19,302	23,779	+4,476
自己資本比率	27.7%	24.8%	△2.9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: 1,004件 (前3Q比: +61件)

平均単価: 2,405万円 (前3Q比: +75万円)

【損益ダイジェスト】

※増減は、前3Q累計対比

- 売上高: 前3Qを5.8%上回る
⇒リノヴェックスマンション事業: 10.0%増
その他不動産事業: 15.6%減
- リノヴェックスマンション事業
 - ・件数: 前3Q比6.5%増(+61件)
⇒地方店32%増/首都圏6%減
- アセットシェアリング横濱元町(9.9億円)が完売し、3月より運用開始。
- 営業利益: 前3Qより15.6%減少
 - リノヴェックスマンション事業: 1.42億円減
⇒物件販売の利益率が低下
 - その他不動産事業: 0.23億円減

【貸借対照表ダイジェスト】

- たな卸資産が44億円増加(23.2%増)
- 有利子負債も44億円増加(20.9%増)

1-2 連結損益の概況

■ 連結業績の推移

(単位:百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		当1Q		当2Q		当3Q	
	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
売上高	8,925	100.0%	10,375	100.0%	7,262	100.0%	7,995	100.0%	10,888	100.0%	9,218	100.0%
売上総利益	1,367	15.3%	1,524	14.7%	928	12.8%	1,022	12.8%	1,332	12.2%	1,482	16.1%
営業利益	467	5.2%	561	5.4%	122	1.7%	154	1.9%	290	2.7%	525	5.7%
経常利益	422	4.7%	510	4.9%	32	0.4%	44	0.6%	179	1.6%	426	4.6%
四半期純利益	277	3.1%	338	3.3%	13	0.2%	21	0.3%	112	1.0%	289	3.1%

■ 売上高および粗利益率の推移

(単位:百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		当1Q		当2Q		当3Q	
	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
リノベーション	7,171	12.3%	8,362	12.7%	6,443	11.1%	6,706	11.5%	10,101	11.4%	7,346	11.0%
その他不動産	1,360	27.5%	1,582	21.6%	390	22.2%	827	18.2%	302	19.1%	1,354	38.8%
物件販売	8,532	14.7%	9,945	14.1%	6,834	11.7%	7,534	12.2%	10,404	11.6%	8,700	15.3%
賃貸収入	167	45.9%	162	49.0%	155	46.4%	168	39.9%	192	41.1%	210	43.0%
その他売上	226	15.6%	268	16.0%	272	19.7%	292	12.6%	291	16.6%	307	19.9%
売上高合計	8,925	15.3%	10,375	14.7%	7,262	12.8%	7,995	12.8%	10,888	12.2%	9,218	16.1%

1-3 連結貸借対照表の概況

■ 業容拡大に向けた物件取得により、たな卸資産が増加し、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 3Q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%	4,997	13.8%	242	+5.1%
たな卸資産	19,302	60.3%	23,779	65.4%	4,476	+23.2%
その他流動資産	735	2.3%	852	2.3%	116	+15.9%
流動資産	24,793	77.4%	29,629	81.5%	4,835	+19.5%
固定資産	7,239	22.6%	6,714	18.5%	△ 524	△ 7.2%
【資産合計】	32,032	100.0%	36,344	100.0%	4,311	+13.5%
流動負債	13,312	41.6%	16,423	45.2%	3,110	+23.4%
固定負債	9,835	30.7%	10,869	29.9%	1,033	+10.5%
【負債合計】	23,148	72.3%	27,292	75.1%	4,144	+17.9%
【純資産合計】	8,884	27.7%	9,051	24.9%	166	+1.9%
【負債及び純資産合計】	32,032	100.0%	36,344	100.0%	4,311	+13.5%

◆ 現金及び預金
・約50億円 (前期末比2.4億円増)

【たな卸資産の内訳】

通常物件	160億円 (+19億円)
	719件 (+97件)
賃貸物件	75億円 (+25億円)
	139件 (△13件)

◆ 通常および賃貸用物件の取得により、たな卸資産が大幅増

◆ 長期保有収益物件(オフィスビル等)
・保有高: 52億円、10件
(前期末比: △5.1億円、+1件)

◆ たな卸の増加により負債増加
・有利子負債残高: 254億円
(前期末比: +44億円)

◆ 自己資本比率
・24.8% (前期末比: △2.9ポイント)

1-4 事業期間の状況

■ 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)



■ 施工期間が短縮化したものの、販売期間が長期化⇒前期比で事業期間が2日増
【内訳】 施工期間: 37日(前期比: △8日)、 販売期間: 82日(前期比: +10日)

2. 2017年5月期 連結業績予想



2-1 連結業績予想の概要

In+elleX

■ 上期は予想未達ではあったが、下期偏重計画であるため通期予想は据え置き

(単位:百万円)

	2015年5月期 (実績)		2016年5月期 (実績)		2017年5月期					
	金額	構成比	金額	構成比	上期(実)	下期(予)	通期(予想)			
					金額	構成比	金額	構成比	前期比	前期差
売上高	27,759	100.0%	38,975	100.0%	18,884	26,467	45,351	100.0%	+16.4%	+6,376
売上総利益	4,036	14.5%	5,483	14.1%	2,355	3,624	5,980	13.2%	+9.1%	+496
営業利益	1,056	3.8%	1,759	4.5%	445	1,237	1,683	3.7%	△ 4.3%	△ 76
経常利益	745	2.7%	1,471	3.8%	223	927	1,150	2.5%	△ 21.8%	△ 320
当期純利益	495	1.8%	977	2.5%	134	661	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。
- その他不動産事業は、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。

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					
	金額	構成比	金額	構成比	上期(実)	下期(予)	通期(予想)			
					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%	16,808	21,047	37,856	83.5%	+16.0%	+5,224
その他不動産	1,756	6.3%	4,495	11.5%	1,130	4,287	5,417	11.9%	+20.5%	+922
物件販売	26,358	95.0%	37,127	95.3%	17,939	25,335	43,274	95.4%	+16.6%	+6,146
賃貸収入	646	2.3%	653	1.7%	361	312	673	1.5%	+3.1%	+20
その他収入	753	2.7%	1,194	3.1%	584	819	1,403	3.1%	+17.5%	+209
売上高合計	27,759	100.0%	38,975	100.0%	18,884	26,467	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、通期で売上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」シリーズの販売により、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

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2四半期における配当実績は、期初予想のとおり16円

	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 (実績)	16円 (予想)	32円 (予想)	35.5% (予想)

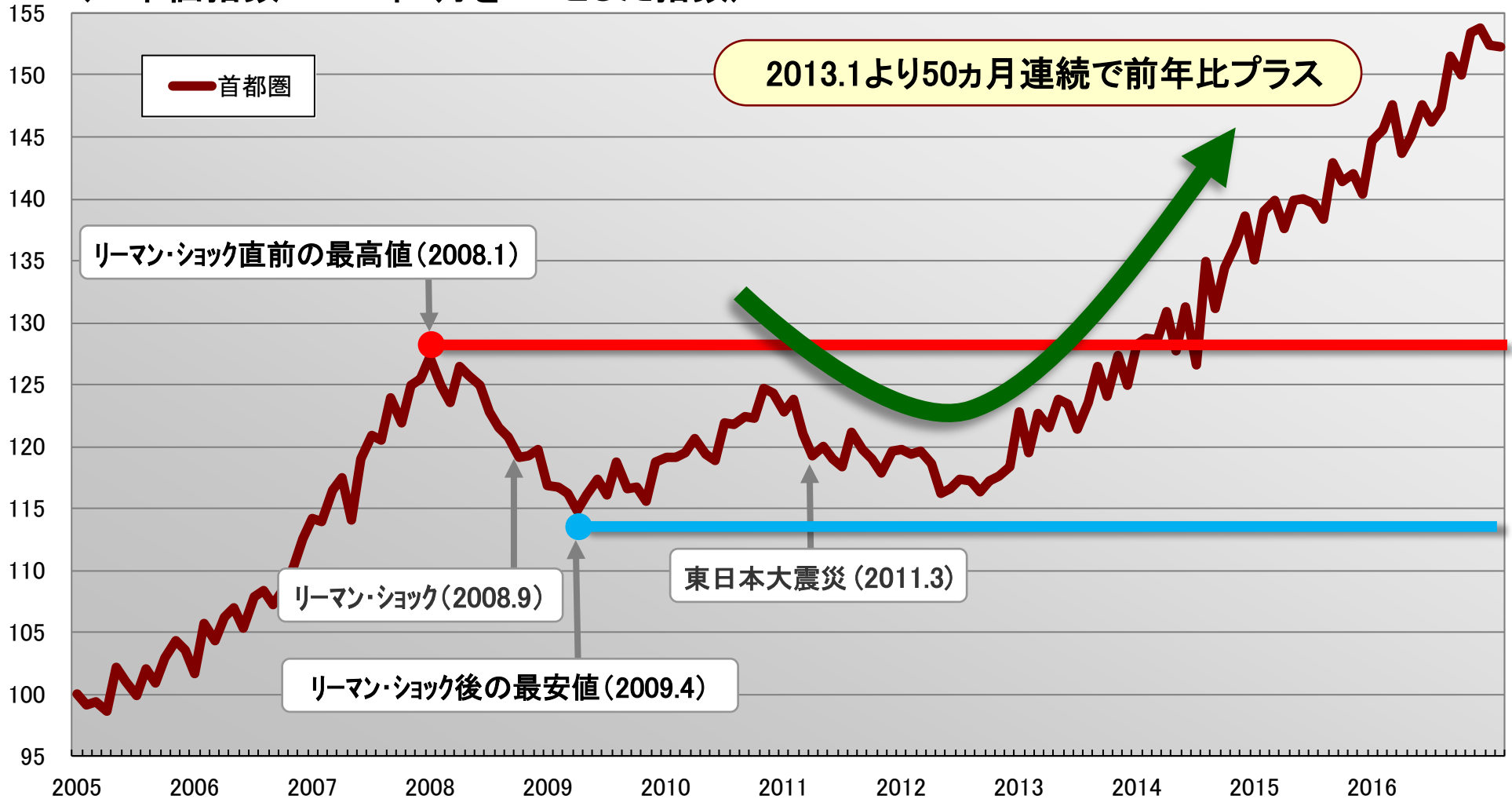
3. 中古マンション市場の動向



3-1 中古マンション市場の動向（成約価格）

■ 首都圏の中古マンション成約㎡単価指数の推移（2005.1-2017.2）

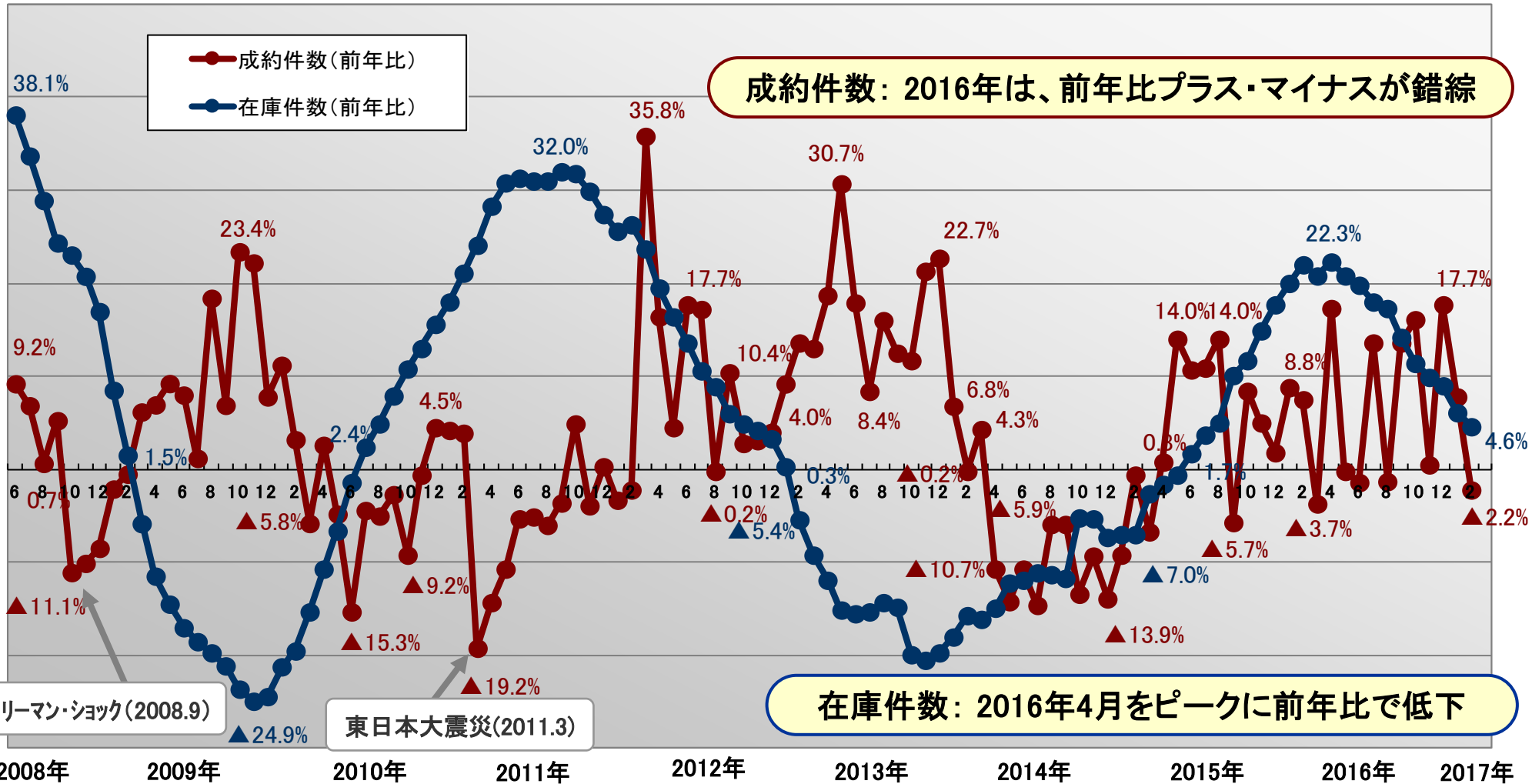
（㎡単価指数：2005年1月を100とした指数）



※(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）

■ 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 2008.6-2017.2）

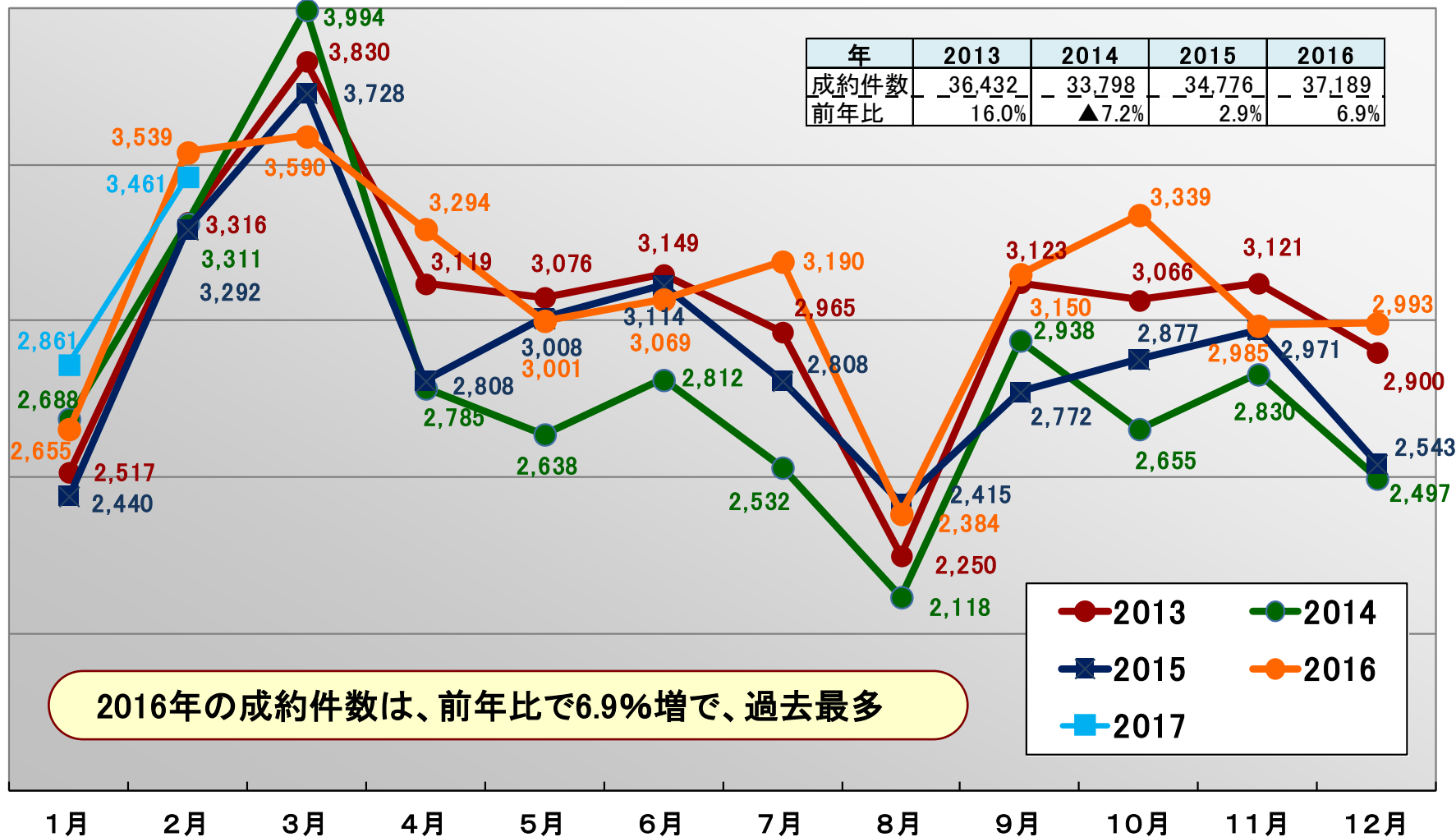


※(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータを基に当社が作成

3-3 中古マンション市場の動向 (実数推移)

■ 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 2013.1-2017.2)

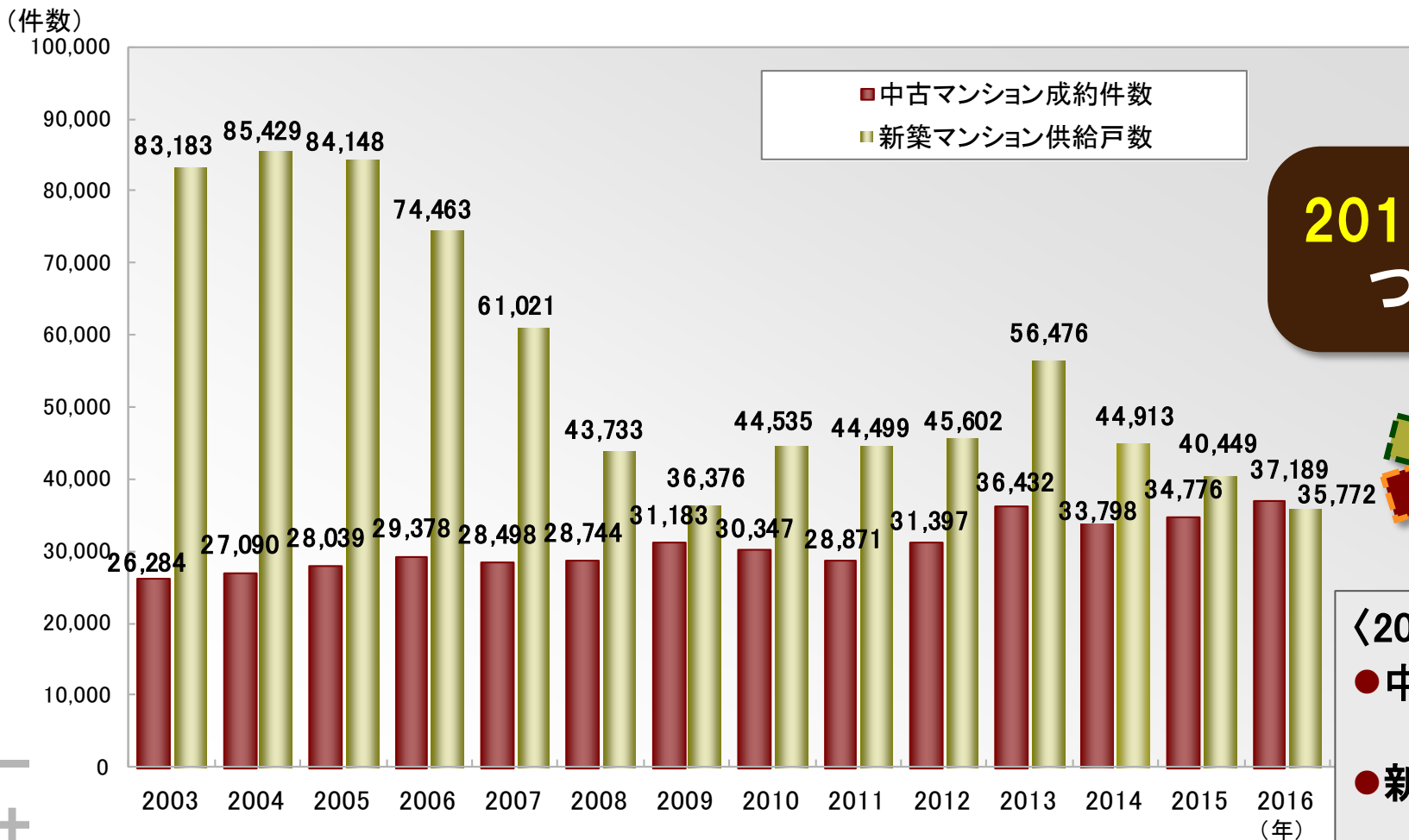
(単位:戸)



※(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 中古マンション市場が新築市場を逆転

■ 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 取引量が
ついに逆転!**

〈2016年 実績〉

- 中古: 37,189件 (前年比+7%)
- 新築: 35,772戸 (前年比△12%)

※ 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件数: (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 重点方針の進捗状況



4-1 2017年5月期の重点取り組みの確認

- 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買取再販事業への参入

継続

3

施工力の強化による内装事業の拡充

継続

4

アセットシェアリング事業の推進

4-2 事業エリアの拡大による仕入拡充へ

In+elleX

■ 首都圏に加え、地方主要都市での事業展開を進め、取扱件数の拡充を目指す

- 地元社員を積極的に採用し、仕入体制の強化を図る
- 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3Qの仕入決済件数 内訳】

- 首都圏 : 569件 (シェア53%、前期比 Δ 116件、 Δ 17%)
- 地方店計 : 505件 (シェア47%、前期比+125件、+33%)

札幌店

- 2013.6開設
- 3Q期仕入: 101件(+12件)

仙台店

- 2014.12開設
- 3Q期仕入: 65件(+3件)

首都圏

渋谷本店

横浜店

- 2014.7開設
- 3Q期仕入: 98件(+7件)

大阪店

- 2013.9開設
- 3Q期仕入: 162件(+76件)

名古屋店

※()内は、前上期比

福岡店

- 2014.2開設
- 3Q期仕入: 79件(+27件)

◆ 月間の仕入体制 ※当3Q累計

• 当3Qの月平均: 首都圏 63件、地方店 56件

• 中期目標: 首都圏100件、地方店100件

4-3 戸建リノベーション買取再販事業への参入

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

【B】 2013年より、全国主要都市へ拠点展開

【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 …… * 業績予想に織り込まず

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

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！

4-5 リノベーション内装事業のコラボビジネス開始

In+elleX

■ 家具付リノベーションのワンストップサービス開始

⇒ 北欧デンマーク家具の【BoConcept日本橋店】とのコラボ

In+elleX
きもちまで測るリノベーション。



BoConcept 日本橋店
Urban Danish Design since 1952

■ 「つくる」を楽しむリノベーション「DIY RENOVATION PACKAGE」開始

⇒ DIYショップ【DIY FACTORY】と、資材販売【サンワカンパニー】とのコラボ

In+elleX
株式会社 インテリックス空間設計

プランニング・施工



DIY FACTORY

DIYレッスン・部材提供



●●● **sanwacompany**

設備機器提供

◎ 様々なリノベーションのニーズに対応することで、新たな顧客を開拓

4-6 マルチリノベーター育成プロジェクトの開始

- 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・管理スタッフ
- 職人養成学校「リノベーションカレッジ」を4月に開校
・全国より幅広い年齢層の方が応募 ⇒ 第一期生(定員10名)でスタート

基礎コース(講義&実習) 3カ月

【第1節】(4週間)

基礎知識・
大工作業

【第2節】(4週間)

施工技術習得

【第3節】(4週間)

プランニング・
施工検査

現場研修

社員登用へ

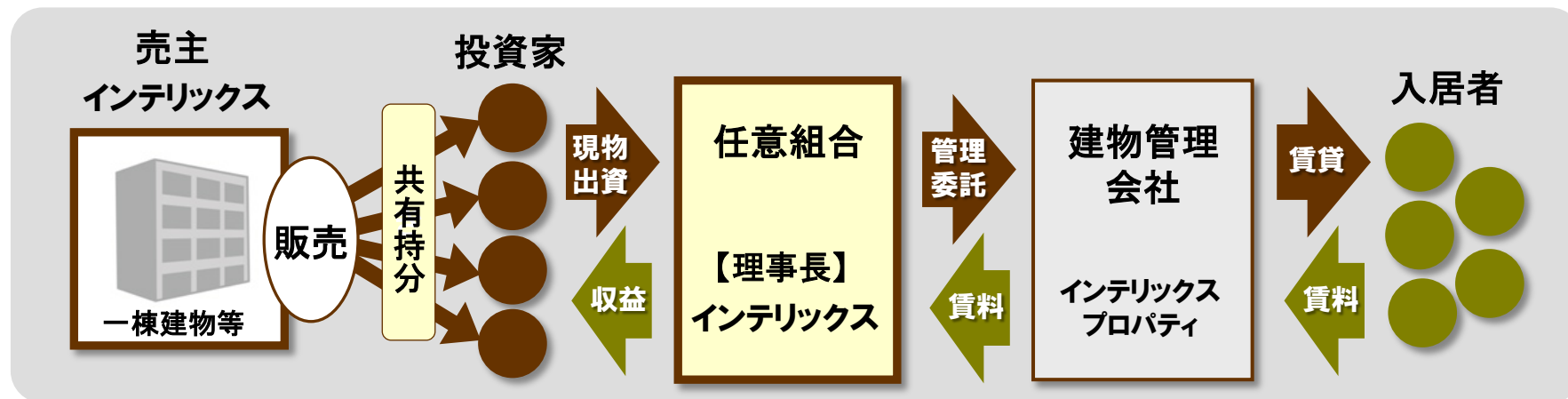
◎ 自社施工チームを充実させ、リノベーションのゼネコンを目指す

業界屈指の施工会社へ

将来の職人不足への布石

4-7 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、資産評価の圧縮、一般的不動産と異なり均等分割が容易

第1弾 アセットシェアリング原宿
2015年8月運用開始



4-8 アセットシェアリングの強み

■ 「相続の3大対策」に効く、不動産小口化商品【アセットシェアリング】

1 遺産分割対策

実物不動産を“小口化”した商品なので、相続人の状況に応じて柔軟に分割して承継することが可能

2 節税対策

不動産価格と相続税評価額との開きがあるため、キャッシュを実物不動産に変えることで、相続財産の圧縮が図れる

3 納税資金対策

不動産収益を納税資金として貯蓄し、加えて、必要な分だけ分割して売却することが可能なので、納税資金の確保がしやすい

◎ 相続・贈与に意識の高い50歳以上の方々が、アセットシェアリング原宿のオーナー（購入者）の約8割を占めた。

4-9 アセットシェアリング第2弾が完売

■ 第2弾「アセットシェアリング横濱元町」を 2017年2月に完売、運用開始！



- ◎ 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

RESHALL
YOKOHAMA-MOTOMACHI
リシャル横濱元町

全戸完売

店舗テナント

対象：地下1階～3階

ASSET SHARING

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

◆ 募集総額(募集口数)： 10.5億円(1,050口) 、運用期間：30年間

【購入者概要】

- 出資者数： 52名(うち法人2名)
- 平均口数： 約20口
- 平均年齢： 約70歳 ⇒ ※60歳以上が約8割

4-10 アセットシェアリング第3弾を販売開始

■ 第3弾「アセットシェアリング渋谷青山」を 2017年3月より販売開始



アーバンモダンとKAWAII文化に
囲まれた文教地区に佇む商業ビル

◎ 都心の一等地の中古ビルが投資対象

- ⇒ 実物不動産のため、**相続税評価額の圧縮**メリット
- ・中古物件は**減価償却期間が短い**ため、**節税効果**が期待

- (対象物件)
- ・地下1階付8階建の一棟商業ビル
 - ・竣工:1993年、用途:店舗・事務所
 - ・「渋谷」駅徒歩8分、「表参道」駅徒歩7分の好立地

アセットシェアリング渋谷青山 商品概要【第1期募集分】

【第1期】募集額(口数): **7億円(700口)**
(募集総額: 12.5億円、総口数: 1,250口)

- 組合組成予定日: 2017年6月1日
- 分配予定利回り※: 2.8%

※分配予定利回りとは、年間賃料収入から投資コストを差し引いた分配金額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: 15年間

4-11 アセットシェアリング第4弾を販売開始

■ 第4弾「アセットシェアリング新横浜」を 2017年3月より販売開始

◎ 開発が進む新横浜駅エリアの中古ビル

- ⇒ 実物不動産のため、**相続税評価額の圧縮**メリット
- ・中古物件は**減価償却期間が短い**ため、**節税効果**が期待

(対象物件) ・8階建の1棟オフィスビル
・竣工:1991年、用途:店舗・事務所
・JR/横浜市営地下鉄「新横浜」駅徒歩11分



発展途上の横浜市玄関口の新横浜エリア

アセットシェアリング新横浜 商品概要【第1期募集分】

【第1期】募集額(口数): **5億円(500口)**
(募集総額: 10億円、総口数: 1,000口)

- 組合組成予定日: 2017年6月1日
- 分配予定利回り※: 4.6% (満室時想定)
3.5% (現況)

※分配予定利回りとは、年間賃料収入から投資コストを差し引いた分配金額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: 20年間



■ 「アセットシェアリング」シリーズの商品化に向けて、複数プロジェクトが進行中

【商品化プロジェクトの進捗状況例】

● 「リノベーション」案件（横浜）

商業ビルのリノベーションによる稼働率の向上
⇒リノベーションを完了し、稼働実績を確認中

● 「コンバージョン」案件（博多）

ワンルームマンション から シェアハウス & ホテルに転換
⇒行政への申請承認後、着工開始予定

● 「新規開発」案件（北千住）

用地取得をし、ビジネスホテルを建設
⇒2016年12月に着工開始 …… 2018年春オープン予定

◎ 立地に適した物件用途の選択により、投資運用効率を高める

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	2016年5月期 3Q累計		2017年5月期 3Q累計		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	21,977	82.7%	24,154	86.0%	2,177	+9.9%
	賃貸収入	134	0.5%	139	0.5%	5	+4.0%
	その他収入	51	0.2%	96	0.3%	44	+87.5%
	小計	22,163	83.4%	24,390	86.8%	2,227	+10.0%
その他不動産 事業	物件販売	3,334	12.6%	2,484	8.8%	△ 849	△ 25.5%
	賃貸収入	351	1.3%	431	1.5%	80	+23.0%
	その他収入	715	2.7%	795	2.8%	80	+11.2%
	小計	4,400	16.6%	3,711	13.2%	△ 688	△ 15.6%
合計	物件販売	25,311	95.3%	26,639	94.8%	1,327	+5.2%
	賃貸収入	485	1.8%	571	2.0%	86	+17.7%
	その他収入	766	2.9%	891	3.2%	125	+16.3%
	合計	26,563	100.0%	28,102	100.0%	1,538	+5.8%

※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 3Q 累計		2017年5月期 3Q 累計		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	2,657	12.1%	2,720	11.3%	63	+2.4%
	賃貸収入	95	71.4%	92	66.3%	△ 3	△ 3.4%
	その他収入	28	55.1%	43	45.2%	15	+53.8%
	小計	2,781	12.6%	2,856	11.7%	75	+2.7%
その他不動産 事業	物件販売	802	24.1%	733	29.5%	△ 68	△ 8.5%
	賃貸収入	132	37.8%	144	33.4%	11	+8.8%
	その他収入	103	14.5%	103	13.0%	0	△ 0.3%
	小計	1,038	23.6%	981	26.4%	△ 57	△ 5.5%
合計	物件販売	3,459	13.7%	3,454	13.0%	△ 5	△ 0.1%
	賃貸収入	228	47.1%	236	41.5%	8	+3.7%
	その他収入	131	17.2%	146	16.5%	14	+11.3%
	合計	3,820	14.4%	3,838	13.7%	18	+0.5%

※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①

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 3Q	2017年5月期 3Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	943	1,004	+6.5%
その他不動産	11	11	+0.0%
総合計（件）	954	1,015	+6.4%

リノヴェックスマンション販売の概要

	2016年5月期 3Q	2017年5月期 3Q	前年同期比
販売物件 平均築年数（年）	23.3	24.7	+1.4
販売物件 平均面積（㎡）	69.1	69.4	+0.3
平均販売価格（千円）	23,306	24,058	+752

5-4 物件販売の状況②

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 3Q			2017年5月期 3Q			
	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	148	15.7%	35百万円	177	+19.6%	17.6%	33百万円
東京都下	75	8.0%	22百万円	59	△ 21.3%	5.9%	26百万円
神奈川県	291	30.9%	21百万円	257	△ 11.7%	25.6%	23百万円
埼玉県	63	6.7%	19百万円	60	△ 4.8%	6.0%	21百万円
千葉県	60	6.4%	20百万円	45	△ 25.0%	4.5%	21百万円
首都圏合計	637	67.6%	24百万円	598	△ 6.1%	59.6%	26百万円
札幌エリア	61	6.5%	17百万円	84	+37.7%	8.4%	18百万円
仙台エリア	62	6.6%	20百万円	56	△ 9.7%	5.6%	20百万円
名古屋エリア	68	7.2%	21百万円	103	+51.5%	10.3%	20百万円
大阪エリア	86	9.1%	20百万円	114	+32.6%	11.4%	22百万円
福岡エリア	29	3.1%	25百万円	49	+69.0%	4.9%	19百万円
地方店 合計	306	32.4%	20百万円	406	+32.7%	40.4%	20百万円
合計	943	100.0%	23百万円	1,004	+6.5%	100.0%	24百万円

5-5 物件仕入の状況①

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 3Q		2017年5月期 3Q			
	件数	金額	件数	前年同期比	金額	前年同期比
リノヴェックスマンション	1,065	169億円	1,074	+0.8%	180億円	+6.0%
その他不動産	17	21億円	22	+29.4%	41億円	+89.3%
合計	1,082	191億円	1,096	+1.3%	221億円	+15.5%

5-6 物件仕入の状況②

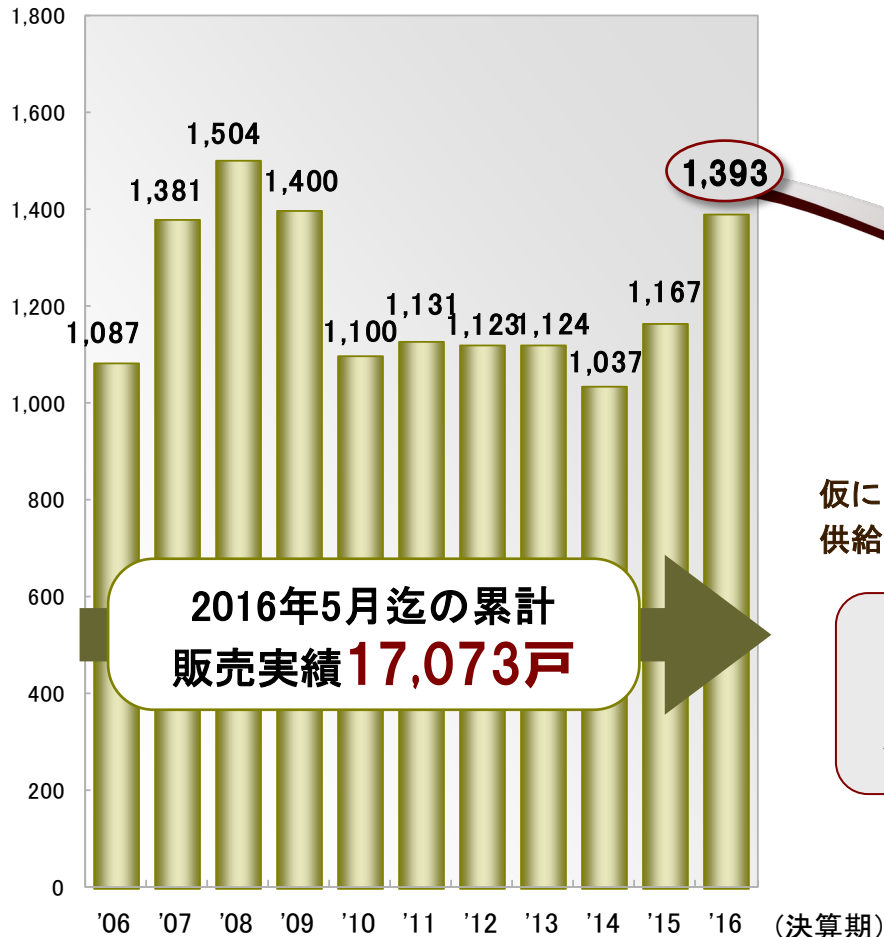
リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

エリア区分	2016年5月期 3Q			2017年5月期 3Q			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前年同期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	184	17.3%	23百万円	159	△ 13.6%	14.8%	26百万円
東京都下	74	6.9%	17百万円	68	△ 8.1%	6.3%	17百万円
神奈川県	298	28.0%	14百万円	249	△ 16.4%	23.2%	17百万円
埼玉県	75	7.0%	12百万円	50	△ 33.3%	4.7%	14百万円
千葉県	54	5.1%	13百万円	43	△ 20.4%	4.0%	15百万円
首都圏合計	685	64.3%	17百万円	569	△ 16.9%	53.0%	19百万円
札幌エリア	89	8.4%	11百万円	101	+13.5%	9.4%	10百万円
仙台エリア	62	5.8%	12百万円	65	+4.8%	6.1%	13百万円
名古屋エリア	91	8.5%	15百万円	98	+7.7%	9.1%	13百万円
大阪エリア	86	8.1%	12百万円	162	+88.4%	15.1%	14百万円
福岡エリア	52	4.9%	17百万円	79	+51.9%	7.4%	14百万円
地方店 合計	380	35.7%	13百万円	505	+32.9%	47.0%	13百万円
合計	1,065	100.0%	15百万円	1,074	+0.8%	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**10位**に相当

2016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	6,034
2	三井不動産レジデンシャル	4,320
3	野村不動産	4,056
4	プレサンスコーポレーション	3,225
5	三菱地所レジデンス	3,215
6	大和ハウス工業	2,185
7	あなぶき興産	1,619
8	東急不動産	1,551
9	日本エスリード	1,476
10	タカラレーベン	1,204
11	大京	1,189
12	名鉄不動産	1,135
13	京阪電鉄不動産	1,127
14	阪急不動産	1,121
15	穴吹工務店	1,075
16	明和地所	1,068
17	積水ハウス	1,045
18	近鉄不動産	1,005
19	新日本建設	936
20	フージャースコーポレーション	911

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

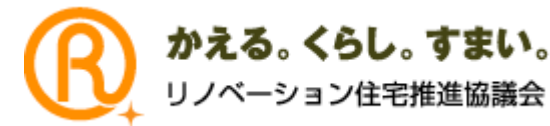


東証一部上場

5-8 リノベーション業界への相次ぐ参入

In+elleX

- 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

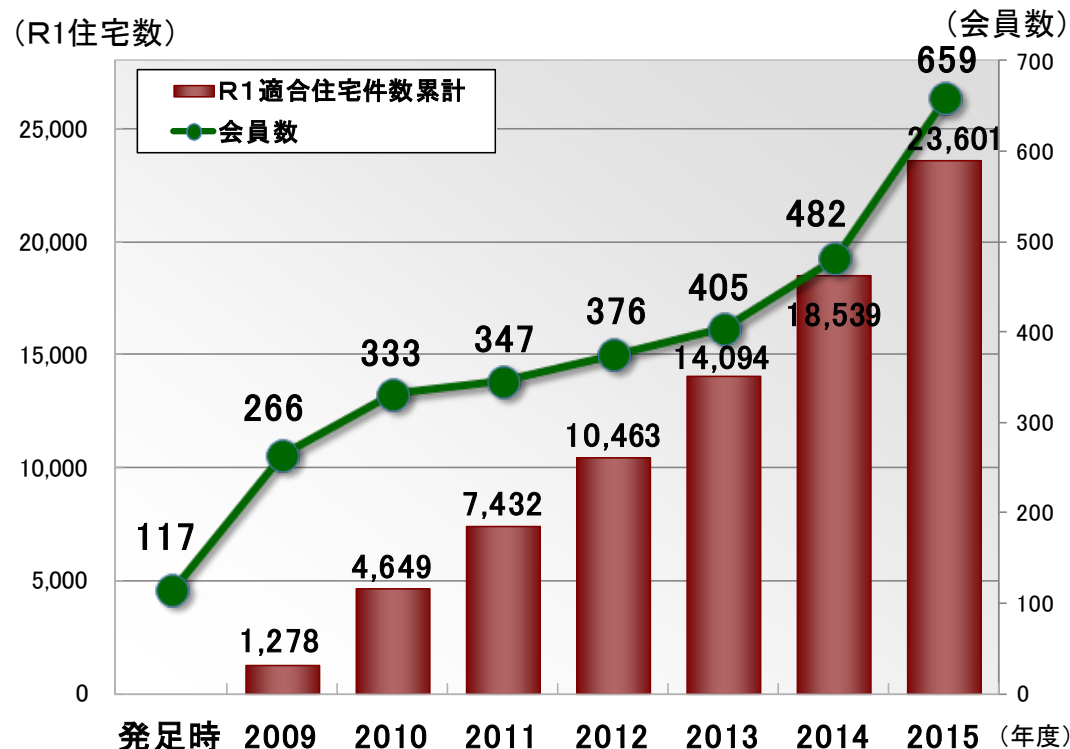
〔多様な業種の会員〕
不動産、設計、ハウスメーカー、
住設メーカー、鉄道、メディア、
団体、地方自治体 等々

- 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(2017.3):
821会員に増加 (発足時の7倍)

- 適合リノベーション住宅(2017.2)
累計 29,163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



5-9 リノベーション市場の長期的展望

■ 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)

築年数 リノベーション
 の必要度

10年
未満

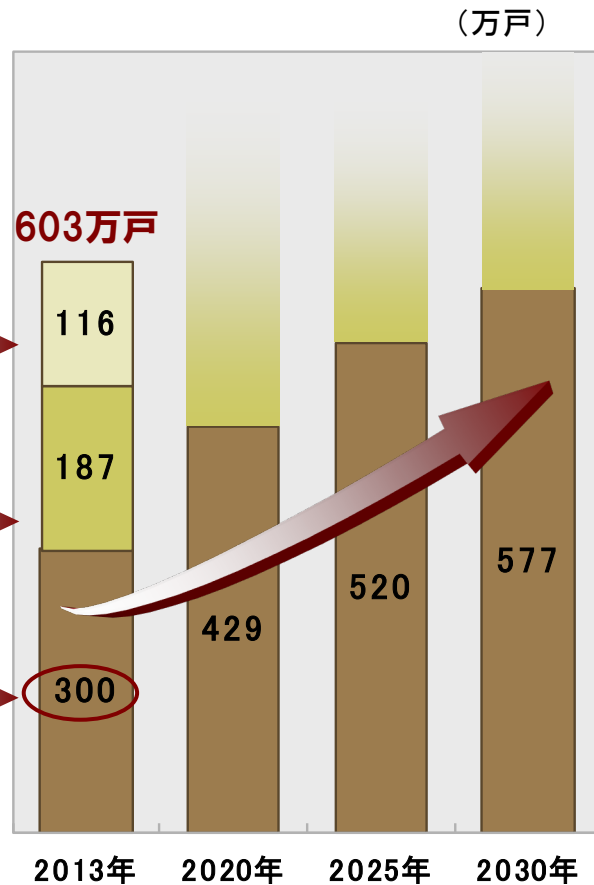
概ね必要なし

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

■ マンション建替え実績は僅か
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

■ 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

リシャール・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

■ 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

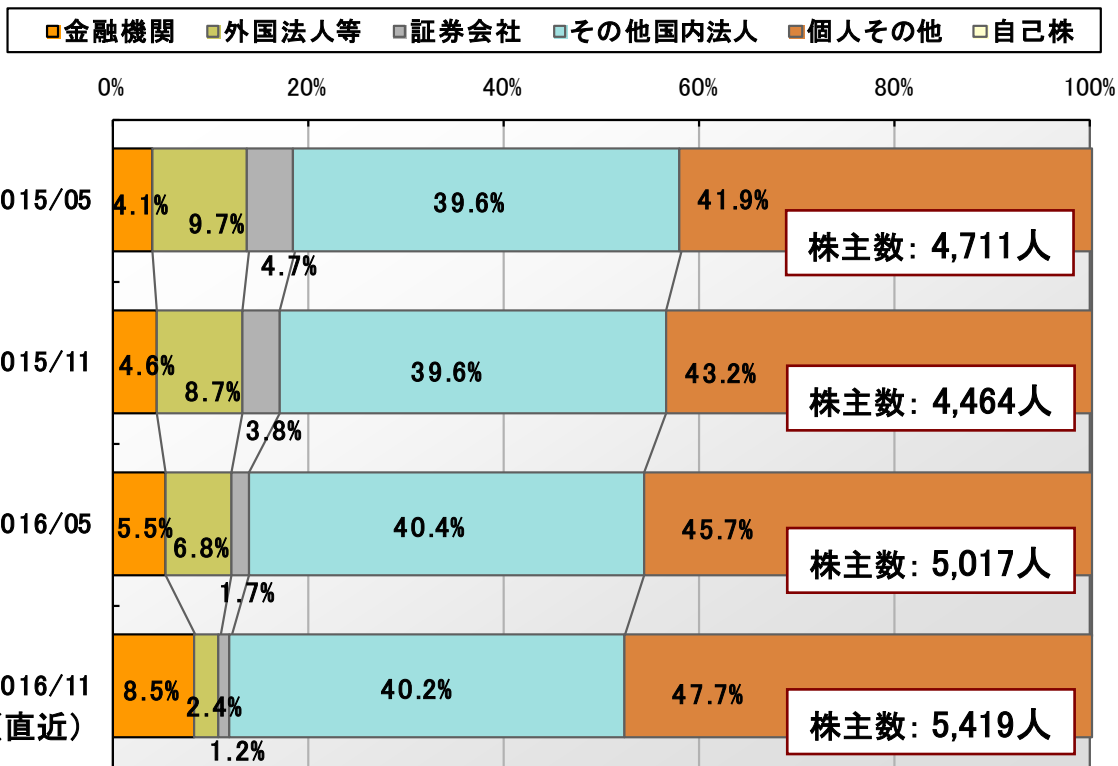
■ アセットシェアリング事業（不動産小口化商品販売）
⇒ 不特法の活用によりアセットのオフバランス化を実現

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】

(2016.11.30現在)



■ 発行済株式数: 8,825,600株
 ■ 株主数: 5,419人 (前期末比+402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	37.85
2 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	311,000	3.52
3 インテリックス従業員持株会	200,700	2.27
4 山本 貴美子	133,000	1.50
5 山本 卓也	93,000	1.05
6 野村信託銀行株式会社(信託口)	91,200	1.03
7 BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-A C)	79,000	0.89
8 北沢産業株式会社	71,400	0.80
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	63,500	0.71
10 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	63,200	0.71

- 国内機関投資家が増加: +3.0ポイント (5.5%⇒8.5%)
- 海外期間投資家が減少: △4.4ポイント (6.8%⇒2.4%)
- 東証1部への変更により、出来高は前半期の1.5倍。

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300名、単体205名 (2017.2.28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	東京都世田谷区内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)

In+elleX



【物件概要】

築年	昭和41年（築51年）
専有面積	約31㎡

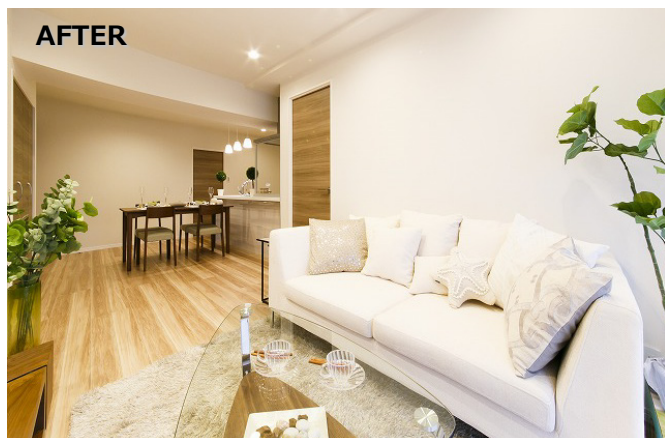


Before – After (2)



【物件概要】

築年	昭和55年（築37年）
専有面積	約84㎡



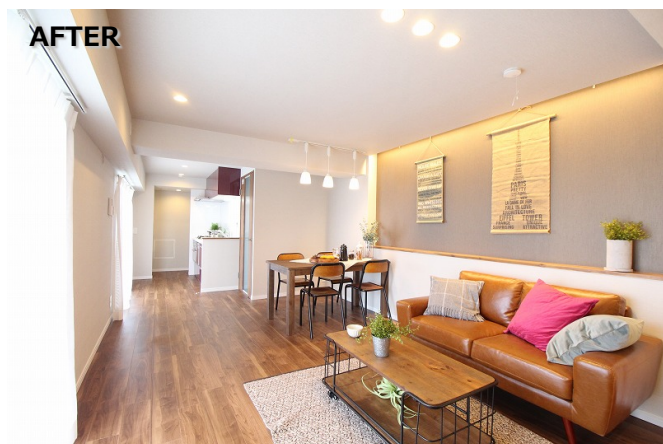
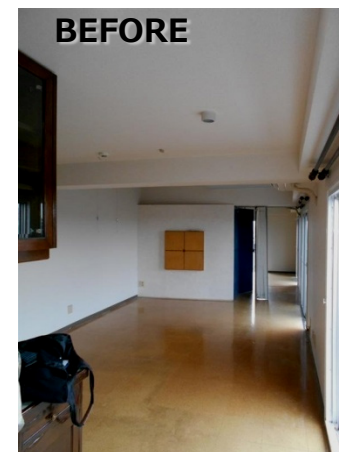
Before – After (3)

In+elleX



【物件概要】

築年	昭和42年（築50年）
専有面積	約58㎡

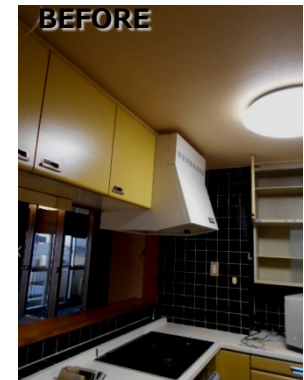


Before – After (4)



【物件概要】

築年	昭和56年（築36年）
専有面積	約100㎡



IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 IR室 阿部 までお願い致します。
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、2017年4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。