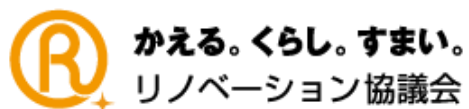


2019年5月期 決算説明資料

株式会社インテリックス

〈証券コード：8940〉



1. 2019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. 2020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（売上高）予想の内訳
- 2-3 配当予想及び株主還元策

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）

4. 2020年5月期 重点方針

- 4-1 当社グループの事業ドメイン（事業領域）
- 4-2 2020年5月期 重点方針
- 4-3 リノヴェックスマンション事業の収益改善へ
- 4-4 リノベーション内装事業の拡充
- 4-5 アセットシェアリング・シリーズの実績
- 4-6 アセットシェアリング博多の販売

- 4-7 リースバック事業の展開
- 4-8 リースバック事業の収益構造
- 4-9 リースバック事業の活動状況
- 4-10 クラウドファンディング事業への進出
- 4-11 クラウドファンディングの自社サービス展開

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の活性化
- 5-9 中古マンション市場が新築市場を逆転
- 5-10 リノベーション市場の長期的展望
- 5-11 マルチリノベーター育成プロジェクト
- 5-12 アセットシェアリングの仕組みと特長
- 5-13 事業ポートフォリオの多様化
- 5-14 【中期ビジョン】 収益構造上の課題解決へ
- 5-15 【中期ビジョン】 ハイブリッド型ビジネスの拡充
- 5-16 株式の状況
- 5-17 会社概要及び沿革

1. 2019年5月期 決算概要



1-1 連結業績ハイライト

2019年5月期実績 (2018.6~2019.5)

(単位：百万円)

	前期	当期	前期比	予想比
売上高	43,507	36,981	△ 15.0%	△ 17.2%
売上総利益	5,682	6,051	+6.5%	△ 3.6%
営業利益	1,560	1,672	+7.2%	△ 1.8%
経常利益	1,253	1,362	+8.7%	+3.9%
当期純利益	802	832	+3.6%	△ 5.4%
	前期末	当期末	前期末差	
総資産	31,997	36,756	+4,759	
たな卸資産	17,333	18,648	+1,315	
自己資本比率	31.6%	29.0%	△2.6ポイント	

■ 売上高は予想に未達、利益概ね予想通り

【損益ダイジェスト】 ※増減は、前期対比

■ 売上高は、前期より15.0%減

- リノヴェックスマンション販売件数減が影響
 - ・件数：前期比で18.1%減(△263件)
 - ⇒在庫が低水準で推移し、販売伸びず

■ 各利益は、ともに前期を上回る

- リノヴェックスマンション販売は、利益率が改善したが、件数減により利益低下
- その他不動産事業は、一棟もの商業ビルの売却等が利益押し上げに大きく寄与

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数： 1,187件 (前期比：△263件)

平均単価： 2,372万円 (前期比：+2万円)

【貸借対照表ダイジェスト】 ※増減は、前期末比

- たな卸資産が13億円増加(7.6%増)
- 固定資産が34億円増加(42.8%増)
- 有利子負債が42億円増加(21.5%増)

1-2 連結損益の概況

■ 連結業績の推移

(単位：百万円)

	2018年5月期 (実績)								2019年5月期 (実績)							
	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q		当3Q		当4Q	
	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	金額	売上比	金額	売上比
売上高	10,265	100.0%	11,952	100.0%	9,000	100.0%	12,288	100.0%	7,719	100.0%	8,963	100.0%	7,733	100.0%	12,565	100.0%
売上総利益	1,181	11.5%	1,530	12.8%	1,085	12.1%	1,884	15.3%	1,155	15.0%	1,242	13.9%	1,199	15.5%	2,454	19.5%
営業利益	235	2.3%	447	3.7%	132	1.5%	745	6.1%	157	2.0%	211	2.4%	134	1.7%	1,169	9.3%
経常利益	152	1.5%	365	3.1%	57	0.6%	678	5.5%	71	0.9%	128	1.4%	81	1.1%	1,081	8.6%
当期純利益	90	0.9%	240	2.0%	19	0.2%	451	3.7%	33	0.4%	84	0.9%	78	1.0%	635	5.1%

■ 売上高および粗利益率の推移

(単位：百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q		当3Q		当4Q	
	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	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率
リカエクスマンション	8,500	10.6%	10,392	10.9%	6,954	10.7%	8,527	12.5%	6,518	12.4%	7,195	12.2%	6,084	12.6%	8,361	13.6%
その他不動産	1,304	9.9%	935	28.2%	1,529	13.7%	3,160	21.3%	594	31.1%	1,080	15.3%	905	20.9%	3,544	31.0%
物件販売	9,804	10.6%	11,328	12.4%	8,483	11.3%	11,687	14.9%	7,113	14.0%	8,275	12.6%	6,989	13.7%	11,905	18.8%
賃貸収入	187	45.2%	203	39.6%	197	40.8%	202	32.3%	202	33.7%	251	43.4%	308	49.5%	273	53.3%
その他売上	273	22.8%	420	11.8%	320	15.4%	398	19.8%	403	22.5%	436	20.7%	435	20.3%	385	18.6%
売上高合計	10,265	11.5%	11,952	12.8%	9,000	12.1%	12,288	15.3%	7,719	15.0%	8,963	13.9%	7,733	15.5%	12,565	19.5%

1-3 連結貸借対照表の概況

■ たな卸資産・固定資産（リースバック物件）の増加により総資産が拡大

(単位：百万円)

	2018年5月期 期末		2019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	5,846	18.3%	5,500	15.0%	△ 346	△ 5.9%
たな卸資産	17,333	54.2%	18,648	50.7%	1,315	+7.6%
その他流動資産	657	2.1%	953	2.6%	296	+45.1%
流動資産	23,837	74.5%	25,101	68.3%	1,264	+5.3%
固定資産	8,159	25.5%	11,654	31.7%	3,494	+42.8%
【資産合計】	31,997	100.0%	36,756	100.0%	4,759	+14.9%
流動負債	12,332	38.5%	14,863	40.4%	2,531	+20.5%
固定負債	9,526	29.8%	11,229	30.6%	1,703	+17.9%
【負債合計】	21,859	68.3%	26,093	71.0%	4,234	+19.4%
【純資産合計】	10,138	31.7%	10,663	29.0%	525	+5.2%
【負債及び純資産合計】	31,997	100.0%	36,756	100.0%	4,759	+14.9%

◆ 現金及び預金
・55億円（前期末比△3億円）

【たな卸資産の内訳】

通常物件	144億円（+31億円）
	544件（+89件）
賃貸物件	40億円（△18億円）
	131件（△2件）

◆ たな卸資産は、主に開発物件の建設進捗により増加

◆ 長期保有収益物件（含リースバック）
・保有高：101億円、279件
（前期末比：+33億円、+195件）

◆ 物件取得増により負債も増加
・有利子負債残高：238億円
（前期末比：+42億円）

◆ 自己資本比率
・29.0%（前期末比：△2.6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



▶ リノベーション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)



■ 事業期間は、前期（2018.5期）に比べ2日減少

【内訳】施工期間：36日（前期と変わらず）、販売期間：77日（前期比：△2日）

2. 2020年5月期 連結業績予想



2-1 連結業績予想の概要

■ 2020年5月期は、前期に比べて増収・減益を予想

	2018年5月期 (実績)		2019年5月期 (実績)		2020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	43,507	100.0%	36,981	100.0%	18,307	23,874	42,182	100.0%	+14.1%	+5,200
売上総利益	5,682	13.1%	6,051	16.4%	2,622	3,537	6,160	14.6%	+1.8%	+109
営業利益	1,560	3.6%	1,672	4.5%	230	934	1,164	2.8%	△30.4%	△507
経常利益	1,253	2.9%	1,362	3.7%	28	712	741	1.8%	△45.6%	△620
当期純利益	802	1.8%	832	2.2%	14	486	500	1.2%	△39.8%	△331

業績予想の前提

- 売上高は、リノヴェックスマンション販売件数の増加を計画しており、前期比14.1%増を予想。
- 営業利益以下の各利益は、人員増、新事業への先行開発投資等による販管費14.1%増を見込み、減益を予想。

2-2 連結業績（売上高）予想の内訳

売上区分	2019年5月期 通期(実績)		2020年5月期(予想)					
	金額	構成比	上期	下期	通期			
			金額		構成比	前期比	前期差異	
リノヴェックスマンション	28,160	76.1%	15,408	16,272	31,680	75.1%	+12.5%	+3,520
その他不動産	6,125	16.6%	1,411	5,699	7,110	16.9%	+16.1%	+985
物件販売	34,285	92.7%	16,819	21,971	38,790	92.0%	+13.1%	+4,505
賃貸収入	1,034	2.8%	518	587	1,105	2.6%	+6.8%	+70
その他収入	1,661	4.5%	969	1,316	2,285	5.4%	+37.6%	+624
売上高合計	36,981	100.0%	18,307	23,874	42,182	100.0%	+14.1%	+5,200

■ リノヴェックスマンションの 物件販売計画：

- ・ 売上316億円（12.5%増）

【販売件数（予想）】 通期

1,350件

（前期比：+163件）

【販売価格（予想）】 通期

23.4百万円

（前期比：△25万円）

■ その他不動産の物件販売：

- ・ 「アセットシェアリング」シリーズの販売により、売上高24億円（49.3%増）を見込む
- ・ 一棟もの物件、分譲マンション、戸建等の売却により、売上47億円（4.2%増）を見込む

■ その他収入：

- ・ リノベーション内装事業は法人・個人からの受注増加により、売上14億円（24.4%増）を見込む

2-3 配当予想及び株主還元策

- 2019年5月期の期末配当は、予想通り17円（年間配当34円）で決議
- 2020年5月期は、業績連動型配当方針に基づき、年間配当**22円**（配当性向**39.2%**）を予想。

	第2四半期末	期末	年間配当	配当性向
2018年5月期 (実績)	17円	17円	34円	37.6%
2019年5月期 (実績)	17円	17円	34円	36.5%
2020年5月期 (予想)	11円	11円	22円	39.2%

- **自己株式の取得**を決議（2019.7.11）⇒ 総還元性向※が向上
 - ・ 取得する株式の総数：**450,000株**（上限）（発行済株式総数に対する割合**5.0%**）
 - ・ 取得価額の総額：**3億円**（上限）
 - ・ 取得期間：2019.7.12～2019.11.22

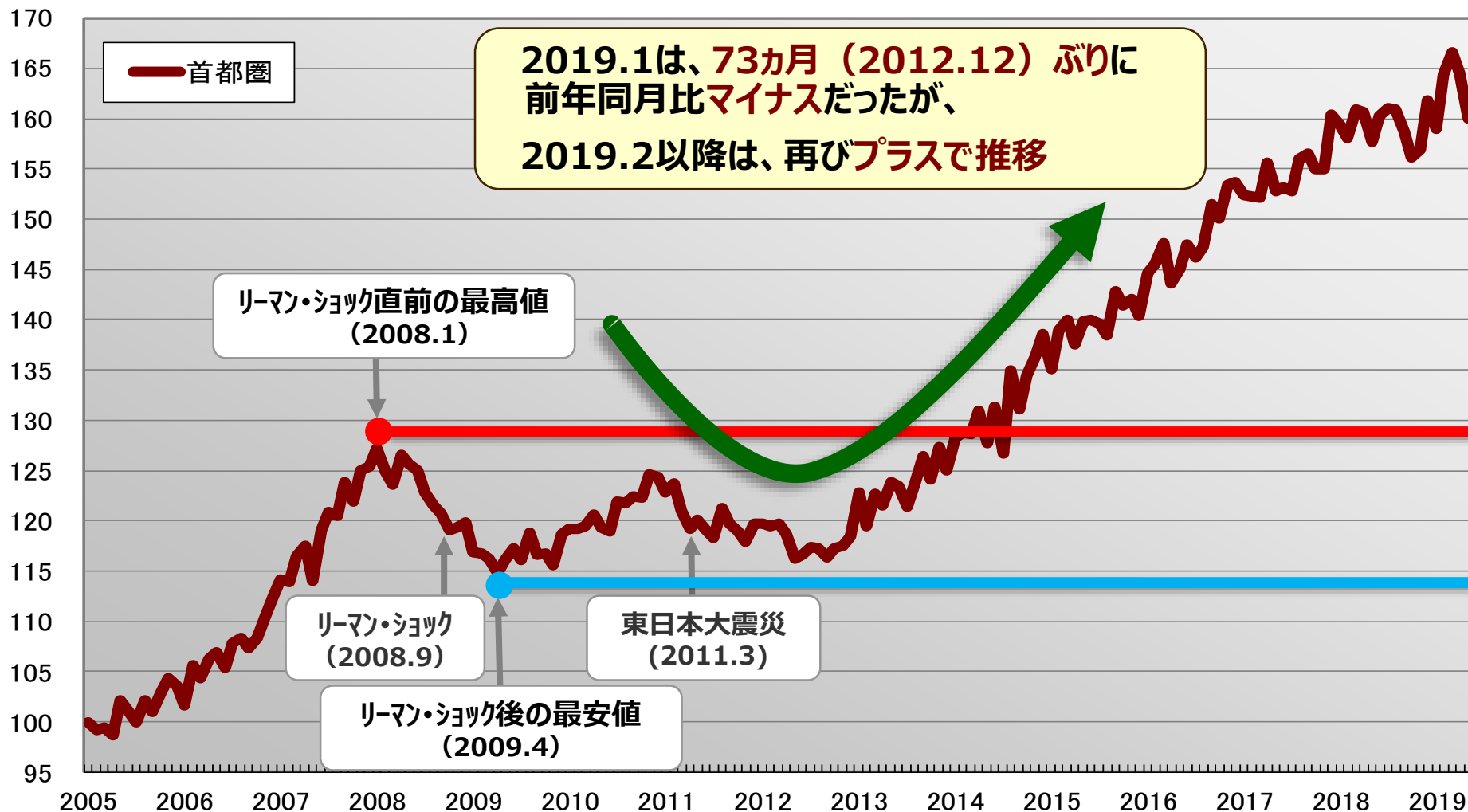
※総還元性向：（配当総額+自己株式取得金額）÷当期純利益

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）

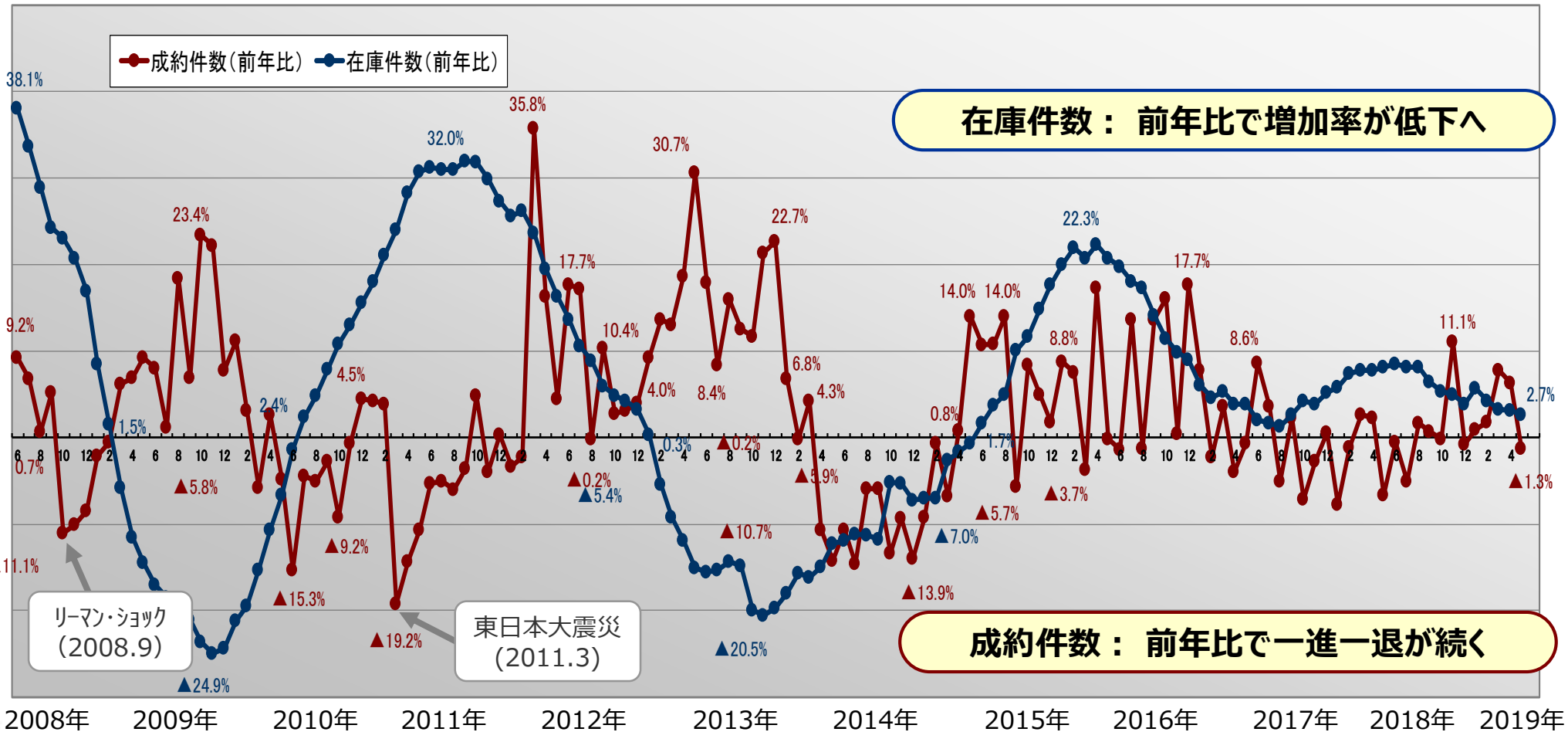
■ 首都圏の中古マンション成約m²単価指数の推移（2005.1-2019.5） （m²単価指数：2005年1月を100とした指数）



※（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）

■ 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 （前年同月比での増減率トレンド 2008.6-2019.5）

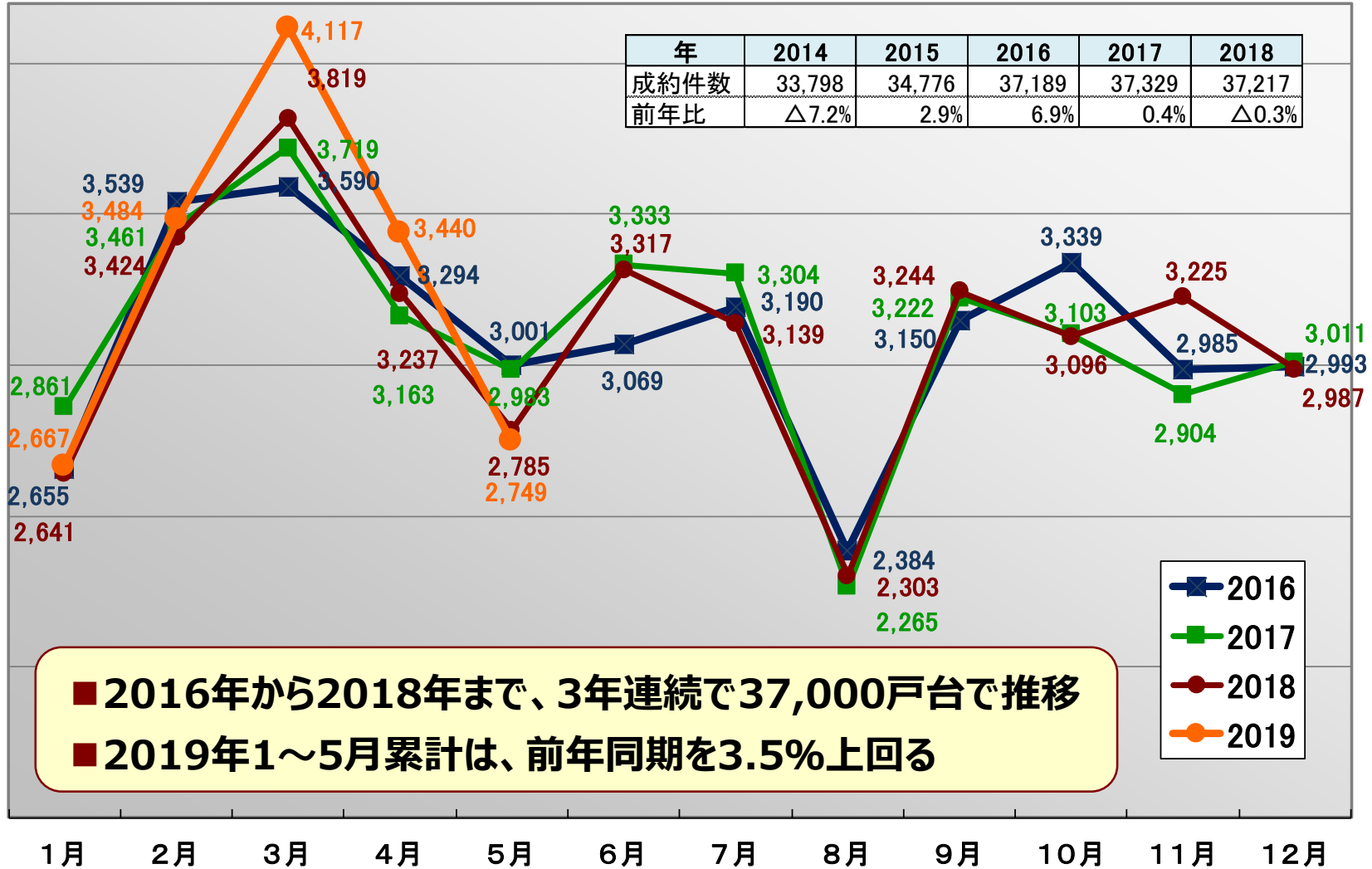


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

3-3 中古マンション市場の動向 (実数推移)

■ 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 2016.1-2019.5)

(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

4. 2020年5月期 重点方針



4-1 当社グループの事業ドメイン（事業領域）

- 『つぎの価値を測る』をコーポレート・スローガンに、
次の時代が求める“不動産の新たな選択肢”を提供し続けます

リノベーション事業分野

新築でも中古でもないリノベーション住宅
という新たな住まいの選択肢を提供

- 中古マンションをリノベーションした住まい

リノヴェックスマンション事業

- リノベーション市場活性化の土台を構築

リノベーション・プラットフォーム構想

保証制度

業界初の
保証導入

業界団体

リノベーション
協議会発足

人材育成

リノベーション
カレッジ開講

他社連携

他社物件の
工事請負

...

不動産ソリューション事業分野

個人資産としての不動産活用・運用の
ソリューション（解決方法）を提供

- 住みながら売却という新たな資産活用

リースバック事業

- 良質な不動産を少額で資産運用

アセットシェアリング事業

<NEW>

クラウドファンディング事業

⋮

4-2 2020年5月期 重点方針

■ 事業ポートフォリオの多様化を推進し、収益の安定化と成長の両立を目指す

1 リノベーション事業分野の収益拡充

- ◆ 【リノヴェックスマンション事業】 地方主要都市の牽引により増勢基調へ回復
- ◆ 【リノベーション内装事業】 需要が高い法人向けの拡充と個人向けの開拓

2 不動産ソリューション分野の事業構造の確立と成長

- ◆ 【アセットシェアリング事業】 特色ある物件の組成と販売チャネルの確立
- ◆ 【リースバック事業】 直取引と企業連携によりコンスタントな物件取得を推進

3 ITを駆使した新たな事業分野への先行的な開発投資

- ◆ 【**新事業**：クラウドファンディング事業】 不動産による運用サービスに参入
- ◆ IT活用による不動産関連ビジネスの創出を中長期的視点で目指す

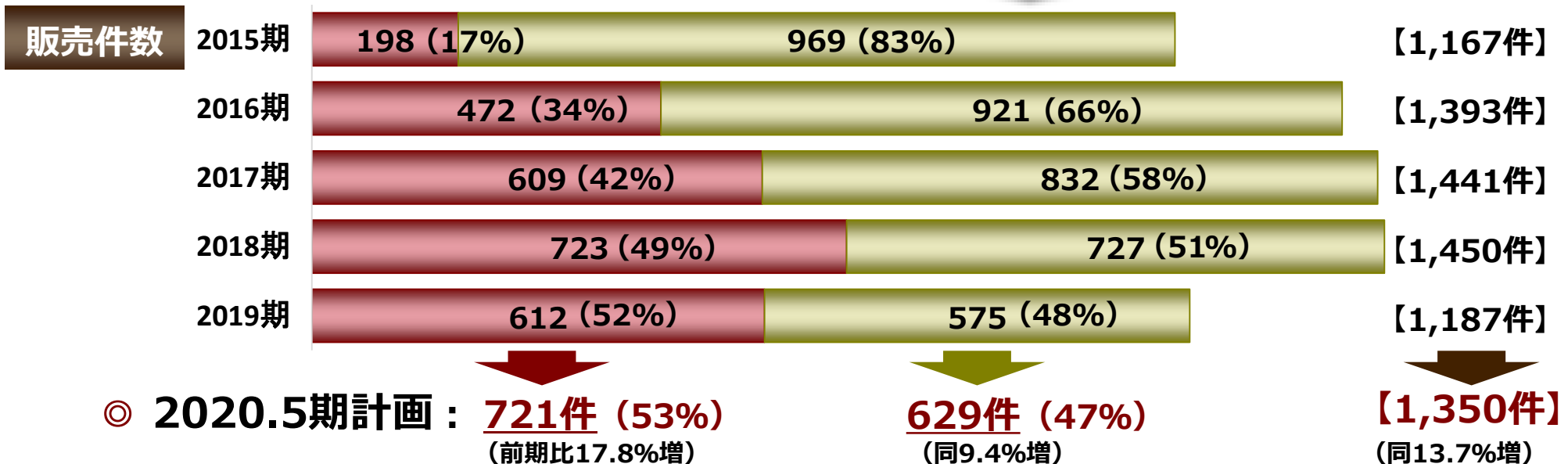
4-3 リノヴェックスマンション事業の収益改善へ

■ 2019年5月期に、地方主要都市の販売件数が、首都圏を初めて上回った

【地方主要都市】



【首都圏】



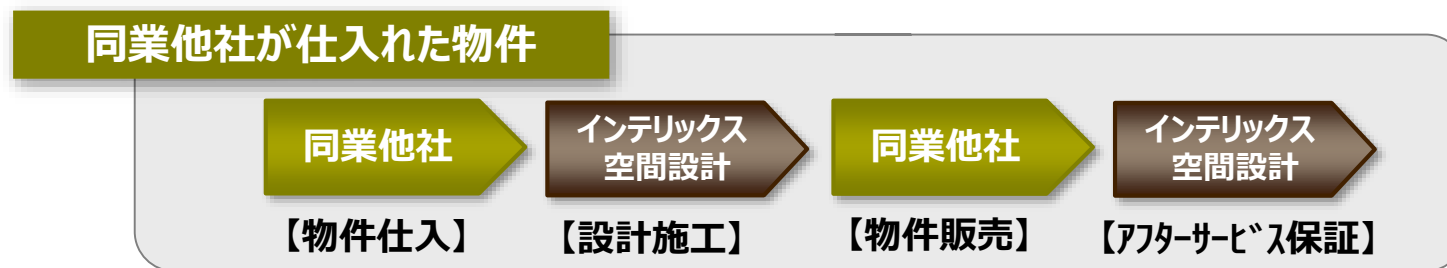
- ◆ 採算性重視の仕入・販売活動により、利益率は良好に推移（粗利率12.7%を計画）
- ◆ 販売計画は、前期後半からの仕入増加基調を踏まえ、**前期比13.7%増の1,350件**

4-4 リノベーション内装事業の拡充

■ 蓄積した施工ノウハウを活かし、様々なリノベーション工事のニーズに対応

【法人向け工事請負】・・・同業他社との連携ビジネス

- ・ 業界でリノベーション品質が評価され、大手不動産会社を中心に施工依頼が増加



【個人向け工事請負】

- ・ リノベーション本『最高のリノベーション』を出版 (2019.2)
⇒ セミナー活動を展開中・・・個人からの受注が増加

- 2020年5月期の当事業における売上計画は、14億円（前期比24.4%増）を見込む

- 当社の滝川取締役が執筆（一級建築士）



4-5 アセットシェアリング・シリーズの実績

2019/5期完売

2019/5期完売

販売中

運用中

運用中

運用中

運用中

運用中

一部運用開始

	原 宿	横 濱 元 町	渋谷 青山	北千住 駅前	京 町 家 I	博 多
外 観						
物 件 名	ソーシャル アパートメント原宿	MID横浜元町	青山ルカビル I	アーバイン東京・ 上野 北千住	長や 茶わん坂 ほか4物件	サンハイム21博多 (モンタン博多)
対 象 不 動 産	シェアハウス	商業施設	商業ビル	ビジネスホテル	旅館	ホテル・レジデンス
所 在	渋谷区千駄ヶ谷三丁目	横浜市中区元町三丁目	渋谷区渋谷二丁目	足立区千住4丁目	京都市内	福岡市博多区
交 通 (最 寄 り)	東京メトロ副都心線 「北参道」駅徒歩5分	みなとみらい線 「元町・中華街」駅徒歩5分	東京メトロ銀座線 「表参道」駅徒歩7分	JR常磐線他 「北千住」駅徒歩4分	各線各駅より 徒歩圏内	地下鉄空港線 「博多」駅徒歩8分
表 面 利 回 り*	4.5%	5.2%	4.5%	5.1%	収益変動	6.0%
募 集 総 額 / 募 集 口 数	8億円 / 800口	10.5億円 / 1,050口	12.5億円 / 1,250口	19億円 / 1,900口	4.8億円 / 480口	15億円 / 1,500口

4-6 アセットシェアリング博多の販売

- ホテル&レジデンス「montan HAKATA（モンタン博多）」を「アセットシェアリング博多」として販売中（第4期）
 - ◎ 2017年にオープンしたりノベーション・ホテルが投資対象
 - ◎ 旅館業法条例改正により、福岡市初の同一フロア内で客室と住戸が共存



【施設概要】 * 稼働率92%（2019年上期）
で運営中！

- ・アクセス：福岡空港線「東比恵駅」徒歩5分
JR「博多駅」徒歩8分
- ・客室： 個室タイプ（洋室・和室）
ドミトリタイプ
- ・客室数： 73室（別途：住居26戸）

アセットシェアリング博多 商品概要

- 総口数： 1,500口（15億円）
- 予定利回り： 約6%
- 分配予定利回り※： 約4.2%
- 収益分配： 年2回
- 運用期間： 7年（+延長期間3年）

※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手取りの分配金額の物件価格に対する割合です。

4-7 リースバック事業の展開

■ 『売却しても、住み続けられる』 新たな選択肢を提供

▶ リースバック商品「安住売却<あんばい>」を2017年より開始

【様々な資金ニーズ】

相続税の資金として

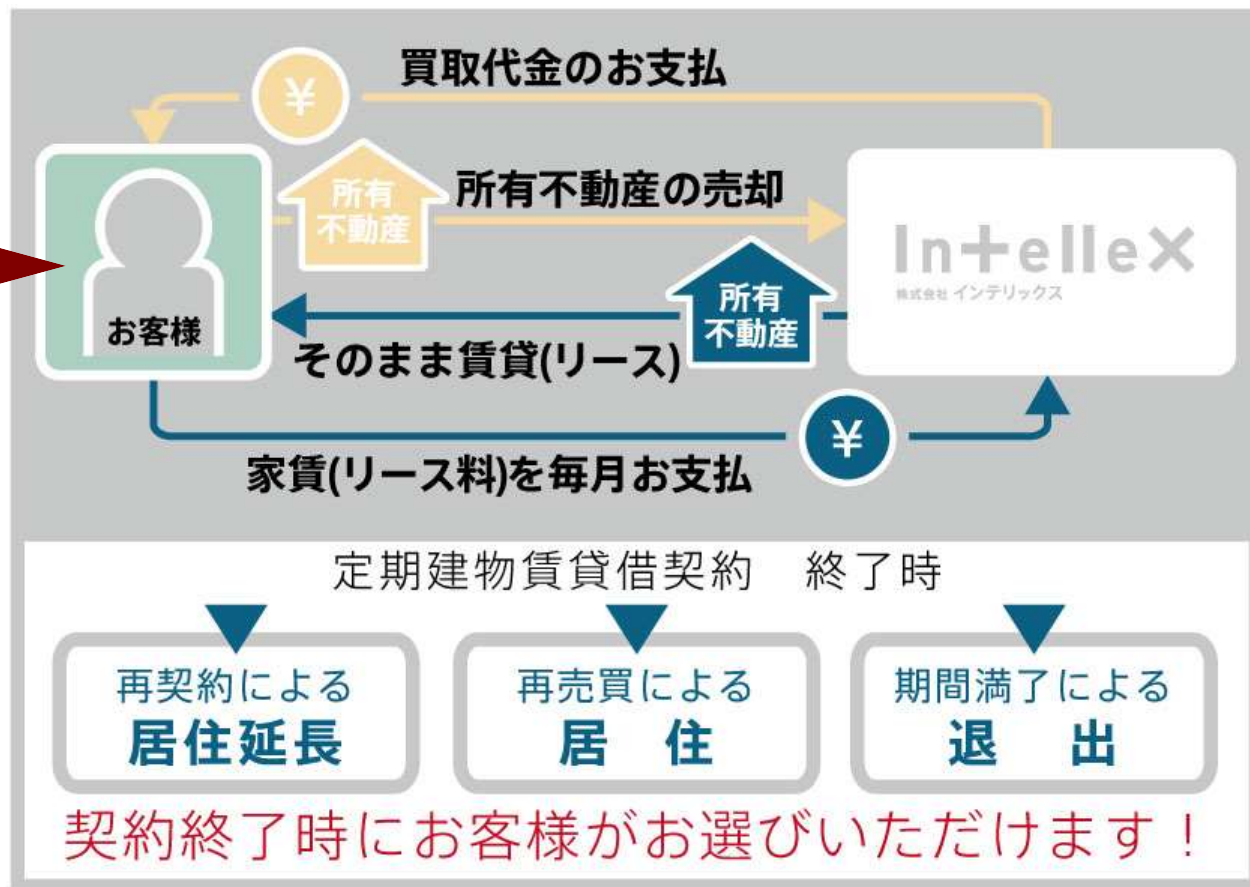
老後の資金として

ローン返済資金として

事業用資金として

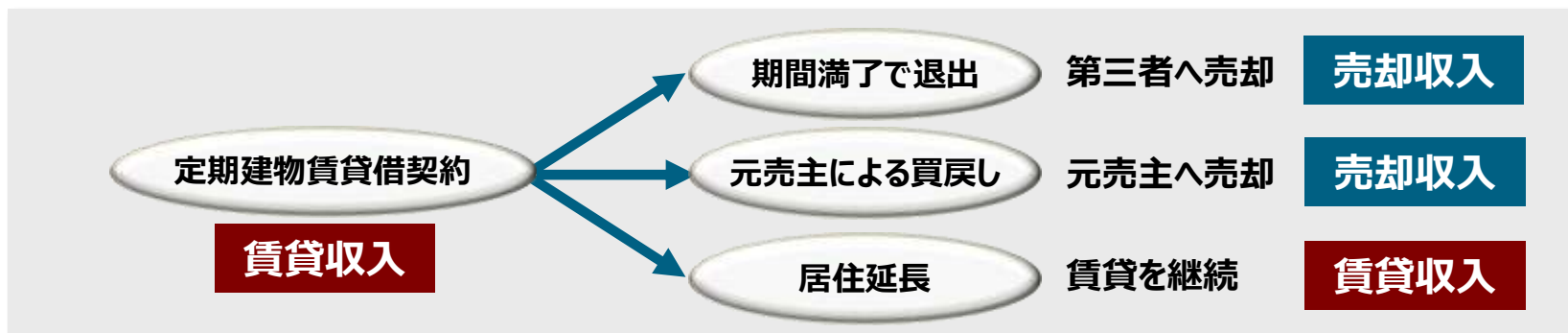
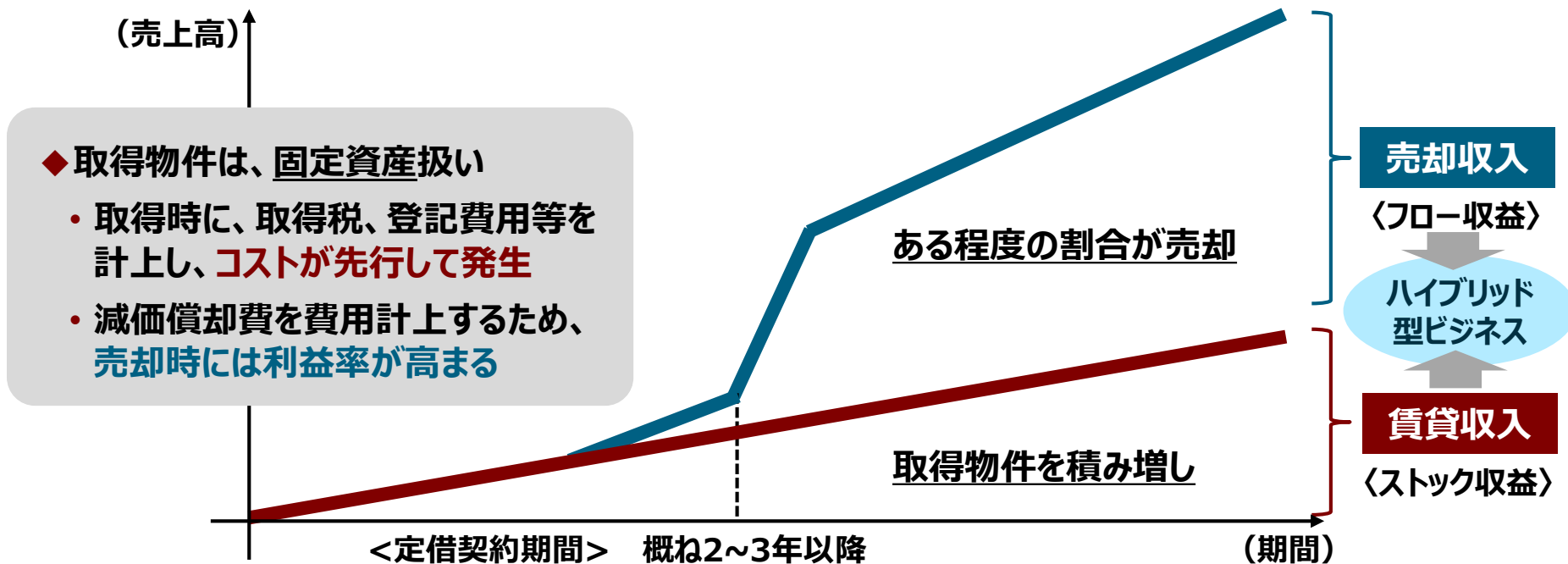


これまで、「一般売却」しか選択肢が無かった
⇒ 潜在ニーズを新たに顕在化



4-8 リースバック事業の収益構造

■ リースバック事業は、
取得物件を積み増すことで、中長期的に大きな収益を伸ばす構造



4-9 リースバック事業の活動状況

■ リースバック事業を、中長期視点で有効な仕入ルートと位置づけ 早期に収益化を図るため、積極的に事業を推進中

- 認知向上に向けてプロモーション強化

テレビCMを随時放映 ⇒ 全国主要都市にエリア拡大

- 大手不動産仲介会社等との連携強化

センチュリー21グループ等々とのアライアンス増加



マンガでわかる

【リースバック物件の保有状況】(2019.5月末)

- 保有件数：251件（前期比：+183件）
- 保有総額：45億円（前期比：+30億円）



4-10 クラウドファンディング事業への進出

■ クラウドポート社の「Funds※」でクラウドファンディングの募集を開始 (2019.6)

※株式会社クラウドポートが提供する貸付ファンドのオンラインマーケット

【「Funds」を活用した資金調達の流れ】



■ 「Fund s」での当社クラウドファンディング概要

- ファンド組成事業を開始するため、当社 100%子会社の株式会社 Intellex Funding を設立
- 第1号ファンド（1億円）は、当社のリースバック商品「安住売却〈あんばい〉」が出資対象で完売
- 当社ファンドのシリーズ展開を予定

■ 匿名組合出資型クラウドファンディング「X-Crowd」のリリースを準備中

※スキームイメージ



■ 当社クラウドファンディング「X-Crowd」の特長

- クラウドファンディングを活用し、「不動産×ファイナンス×IT」という新事業領域を創造
- WEBサイトを通じて当社が保有する不動産への投資機会を提供
- 少額募集により幅広い投資家層へアプローチ
- 将来的には、外部企業との提携を前提としたプラットフォームの展開を検討

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	2018年5月期		2019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 (リノベックス マンション事業)	物件販売	34,374	79.0%	28,160	76.1%	△ 6,214	△ 18.1%
	賃貸収入	185	0.4%	179	0.5%	△ 6	△ 3.3%
	その他収入	36	0.1%	15	0.0%	△ 20	△ 57.1%
	小計	34,595	79.5%	28,354	76.7%	△ 6,241	△ 18.0%
その他不動産 事業	物件販売	6,929	15.9%	6,125	16.6%	△ 804	△ 11.6%
	賃貸収入	605	1.4%	855	2.3%	250	+41.4%
	その他収入	1,376	3.2%	1,645	4.4%	268	+19.5%
	小計	8,911	20.5%	8,626	23.3%	△ 284	△ 3.2%
合計	物件販売	41,303	94.9%	34,285	92.7%	△ 7,018	△ 17.0%
	賃貸収入	790	1.8%	1,034	2.8%	244	+31.0%
	その他収入	1,412	3.2%	1,661	4.5%	248	+17.6%
	合計	43,507	100.0%	36,981	100.0%	△ 6,525	△ 15.0%

※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

Intellex

(単位:百万円)

セグメント	区分	2018年5月期		2019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 (リノベーション マンション事業)	物件販売	3,855	11.2%	3,595	12.8%	△ 260	△ 6.8%
	賃貸収入	136	73.9%	127	71.1%	△ 9	△ 6.9%
	その他収入	20	54.6%	8	51.4%	△ 11	△ 59.6%
	小計	4,012	11.6%	3,731	13.2%	△ 281	△ 7.0%
その他不動産 事業	物件販売	1,275	18.4%	1,639	26.8%	364	+28.6%
	賃貸収入	174	28.8%	347	40.6%	173	+99.4%
	その他収入	219	16.0%	333	20.3%	113	+51.6%
	小計	1,669	18.7%	2,320	26.9%	650	+39.0%
合計	物件販売	5,131	12.4%	5,235	15.3%	103	+2.0%
	賃貸収入	311	39.4%	474	45.9%	163	+52.6%
	その他収入	239	17.0%	341	20.6%	101	+42.3%
	合計	5,682	13.1%	6,051	16.4%	369	+6.5%

※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

	2018年5月期	2019年5月期	前期比
リノヴェックスマンション	1,450	1,187	△ 18.1%
その他不動産	37	34	△ 8.1%
総合計 (件)	1,487	1,221	△ 17.9%

※その他不動産： アセットシェアリング、新築マンション、ビル、戸建、土地等

リノヴェックスマンション販売の概要

	2018年5月期	2019年5月期	前期比
販売物件 平均築年数 (年)	25.9	27.6	+ 1.7
販売物件 平均面積 (㎡)	70.2	68.5	△ 1.7
平均販売価格 (千円)	23,706	23,723	+ 17

5-4 物件販売の状況②

リ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	2018年5月期			2019年5月期			
	販売件数	エリアシェア	平均単価	販売件数	前期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	239	16.5%	34百万円	200	△ 16.3%	16.8%	33百万円
東京都下	69	4.8%	27百万円	62	△ 10.1%	5.2%	24百万円
神奈川県	309	21.3%	25百万円	246	△ 20.4%	20.7%	24百万円
埼玉県	61	4.2%	20百万円	45	△ 26.2%	3.8%	25百万円
千葉県	49	3.4%	21百万円	22	△ 55.1%	1.9%	18百万円
首都圏合計	727	50.1%	27百万円	575	△ 20.9%	48.4%	27百万円
札幌エリア	148	10.2%	16百万円	120	△ 18.9%	10.1%	18百万円
仙台エリア	100	6.9%	19百万円	80	△ 20.0%	6.7%	18百万円
名古屋エリア	159	11.0%	19百万円	148	△ 6.9%	12.5%	20百万円
大阪エリア	230	15.9%	21百万円	169	△ 26.5%	14.2%	22百万円
広島エリア	0	—	—	17	—	1.4%	21百万円
福岡エリア	86	5.9%	21百万円	78	△ 9.3%	6.6%	19百万円
地方店 合計	723	49.9%	19百万円	612	△ 15.4%	51.6%	20百万円
合計	1,450	100.0%	23百万円	1,187	△ 18.1%	100.0%	23百万円

5-5 物件仕入の状況①

物件仕入の概要

セグメント	2018年5月期		2019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	1,229	209億円	1,247	+1.5%	191億円	△ 8.4%
その他不動産	38	35億円	24	△ 36.8%	34億円	△ 1.2%
合 計	1,267	244億円	1,271	+0.3%	226億円	△ 7.3%

※その他不動産： ビル、戸建、土地等

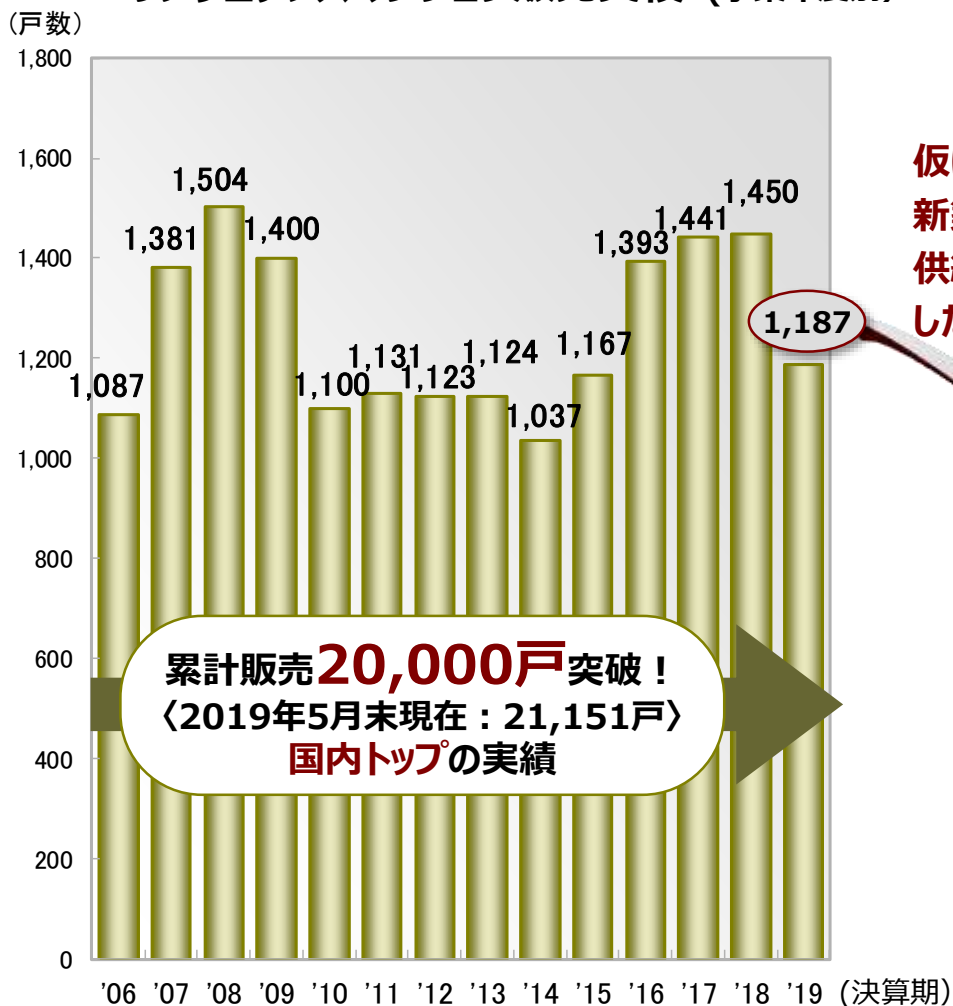
5-6 物件仕入の状況②

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	2018年5月期			2019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	241	19.6%	26百万円	190	△ 21.2%	15.2%	23百万円
東京都下	62	5.0%	18百万円	64	+3.2%	5.1%	19百万円
神奈川県	266	21.6%	17百万円	237	△ 10.9%	19.0%	17百万円
埼玉県	47	3.8%	16百万円	64	+36.2%	5.1%	15百万円
千葉県	28	2.3%	15百万円	24	△ 14.3%	1.9%	12百万円
首都圏合計	644	52.4%	20百万円	579	△ 10.1%	46.4%	18百万円
札幌エリア	117	9.5%	11百万円	118	+0.9%	9.5%	10百万円
仙台エリア	76	6.2%	11百万円	85	+11.8%	6.8%	11百万円
名古屋エリア	143	11.6%	11百万円	158	+10.5%	12.7%	11百万円
大阪エリア	177	14.4%	14百万円	191	+7.9%	15.3%	14百万円
広島エリア	3	0.2%	15百万円	31	+933.3%	2.5%	12百万円
福岡エリア	69	5.6%	12百万円	85	+23.2%	6.8%	11百万円
地方店 合計	585	47.6%	12百万円	668	+14.2%	53.6%	12百万円
合計	1,229	100.0%	17百万円	1,247	+1.5%	100.0%	15百万円

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)



■ 2018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	7,377
2	プレサンスコーポレーション	5,267
3	野村不動産	5,224
4	三菱地所レジデンス	3,614
5	三井不動産レジデンシャル	3,198
6	あなぶき興産	2,450
7	日本エスリード	2,401
8	タカラレーベン	1,873
9	大和ハウス工業	1,627
10	新日鉄興和不動産	1,539
11	阪急阪神不動産	1,459
12	穴吹工務店	1,427
13	東急不動産	1,426
14	大京	1,389
15	名鉄不動産	1,184
16	近鉄不動産	1,138
17	積水ハウス	1,127
18	マリモ	1,074
19	新日本建設	1,070
20	日商エステム	1,053

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
14年連続 1,000戸以上

東証一部上場
 証券コード 8940



5-8 リノベーション業界の活性化

- リノベーション住宅の認知向上と流通促進に向け
当社等が発起人となり、業界団体を発足（2009年）

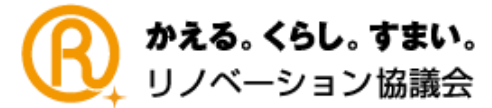
「一般社団法人 リノベーション協議会」

⇒ 現在、当社社長が理事長。

- 直近の会員数（2019.3）：
965会員に増加（発足時の**8倍**）

- 適合リノベーション住宅（2019.3）
累計 **43,337件**
⇒ 会員各社が保証書を発行

- 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

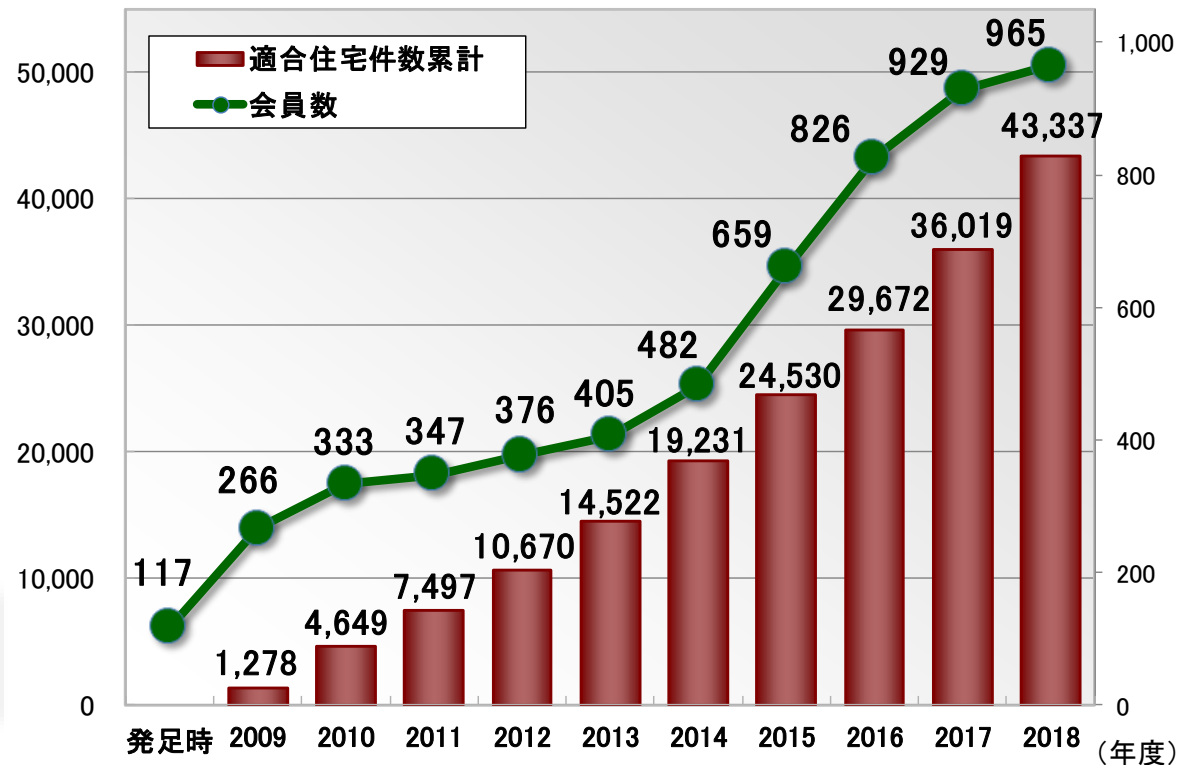


〔多様な業種の会員〕

不動産、設計、ハウスメーカー、住設メーカー、鉄道、メディア、地方自治体等々

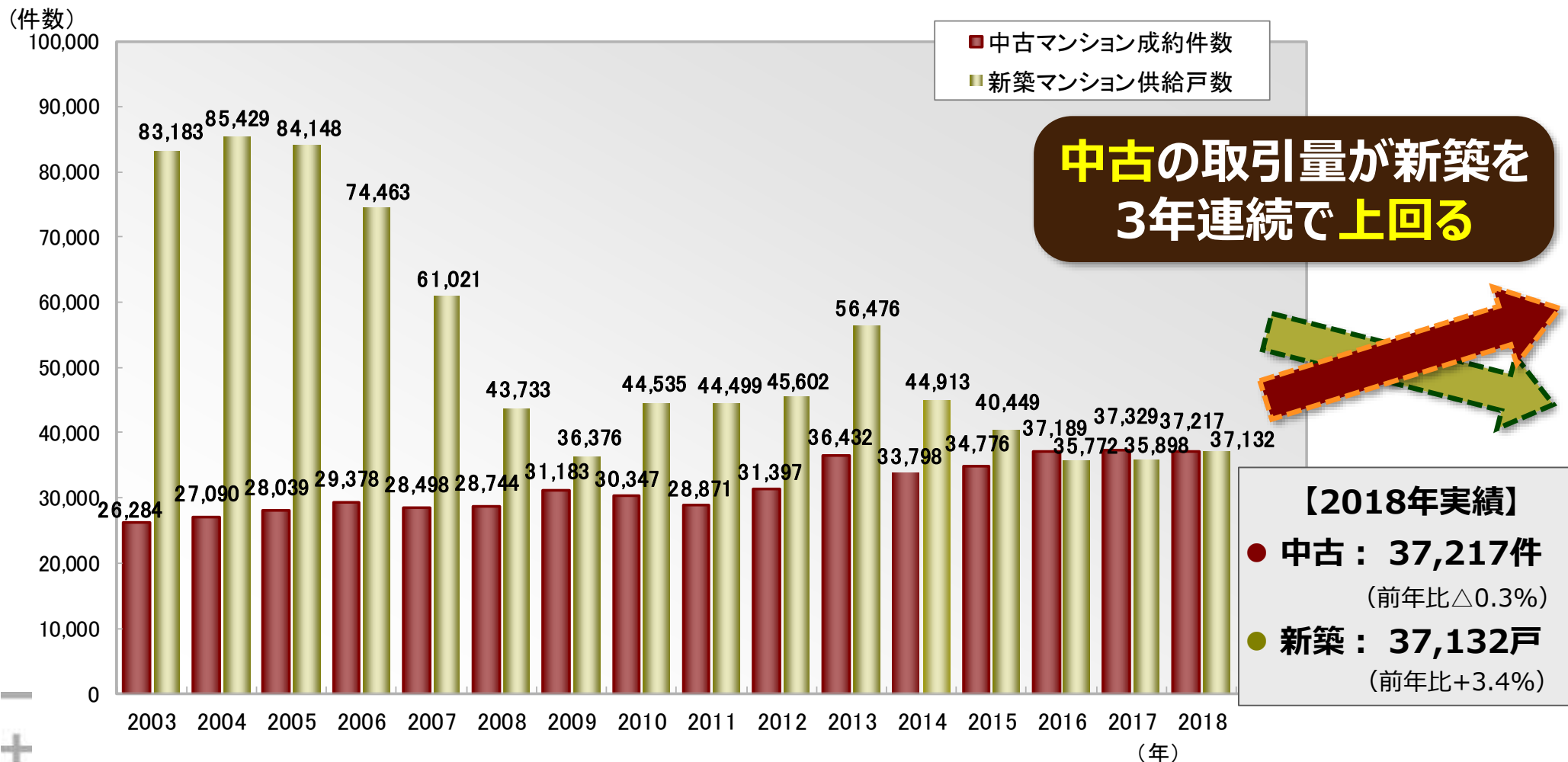
(適合住宅数)

(会員数)



5-9 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



※ 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

5-10 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

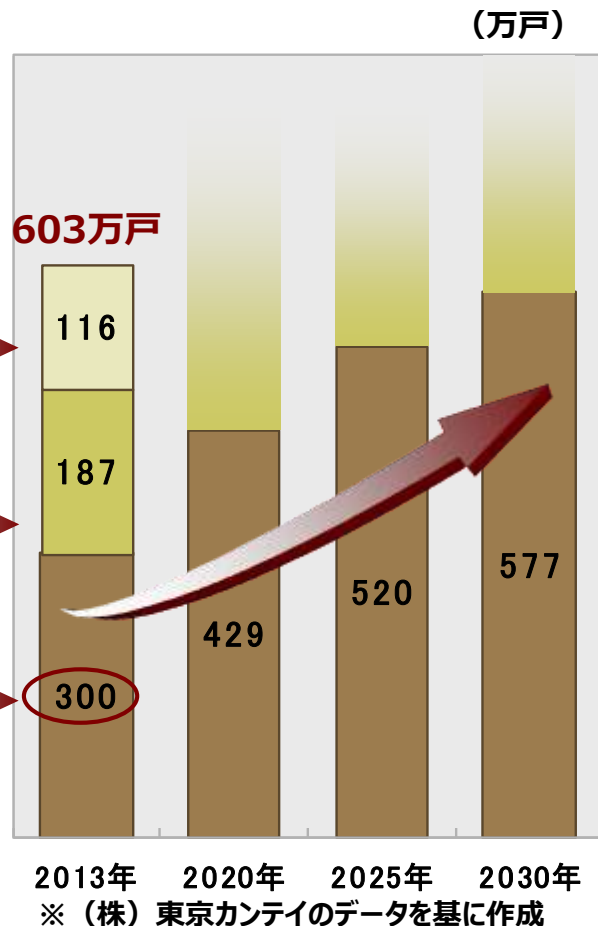
概ね必要なし

10年
～
19年

物件によって
必要

20年
以上

必要不可欠



■ マンション建替え実績は僅か
全国のこれまでの累計
196棟、概ね2万戸に止まる
(2016.4現在、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**

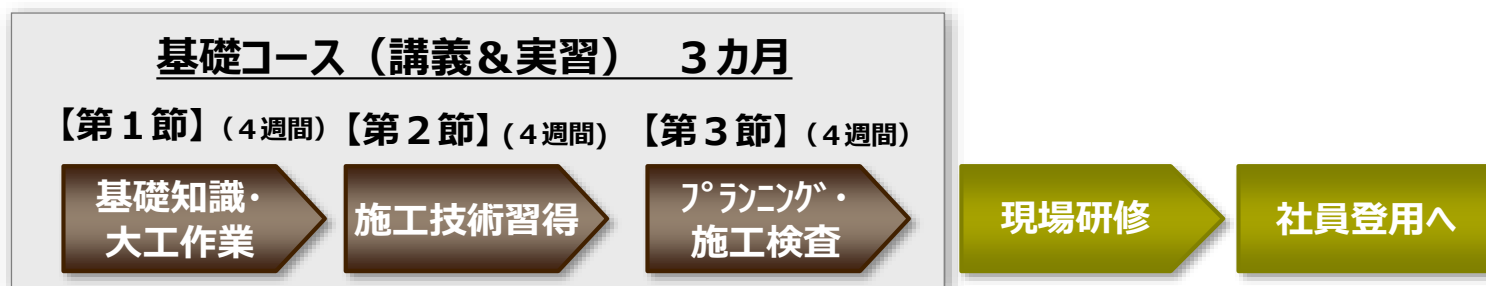
5-11 マルチリノベーター育成プロジェクト

■ 中長期視点で、マルチリノベーター（多能工）の育成を実施

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

■ 職人養成機関「リノベーションカレッジ」を運営

- ・ 第2期生（8名）： 修了者のうち3名がインテリックス空間設計社員として研修中
- ・ 第3期生（8名）： 2019年4月～6月で開講



業界の課題

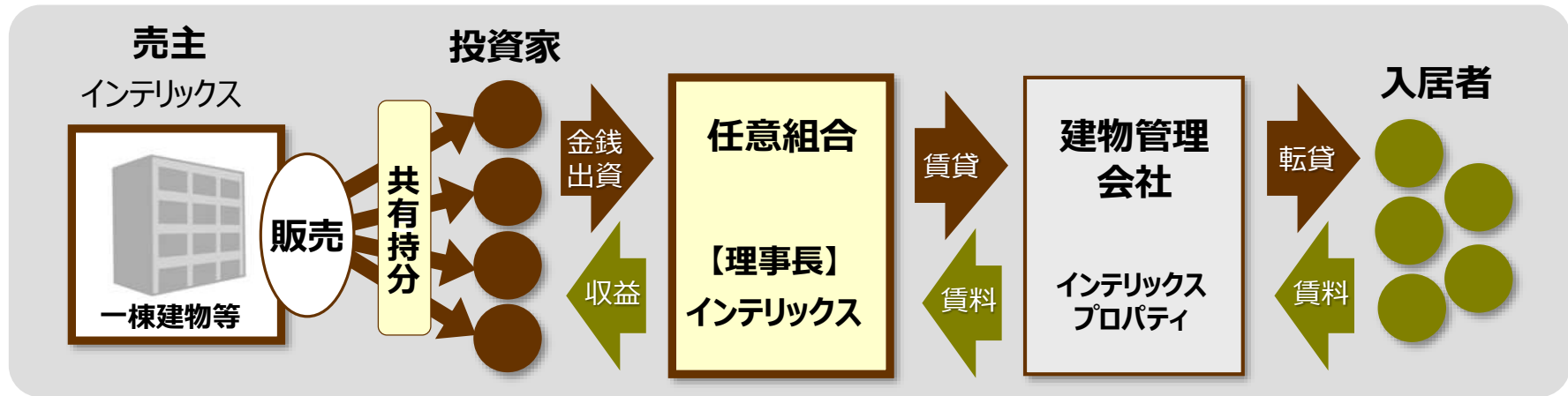
職人の高齢化

将来の職人不足

- ◎ 自社施工体制の人員強化
- ◎ 若いマルチリノベーターを業界に輩出することを目指す

5-12 アセットシェアリングの仕組みと特長

- 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」シリーズを販売



■ 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

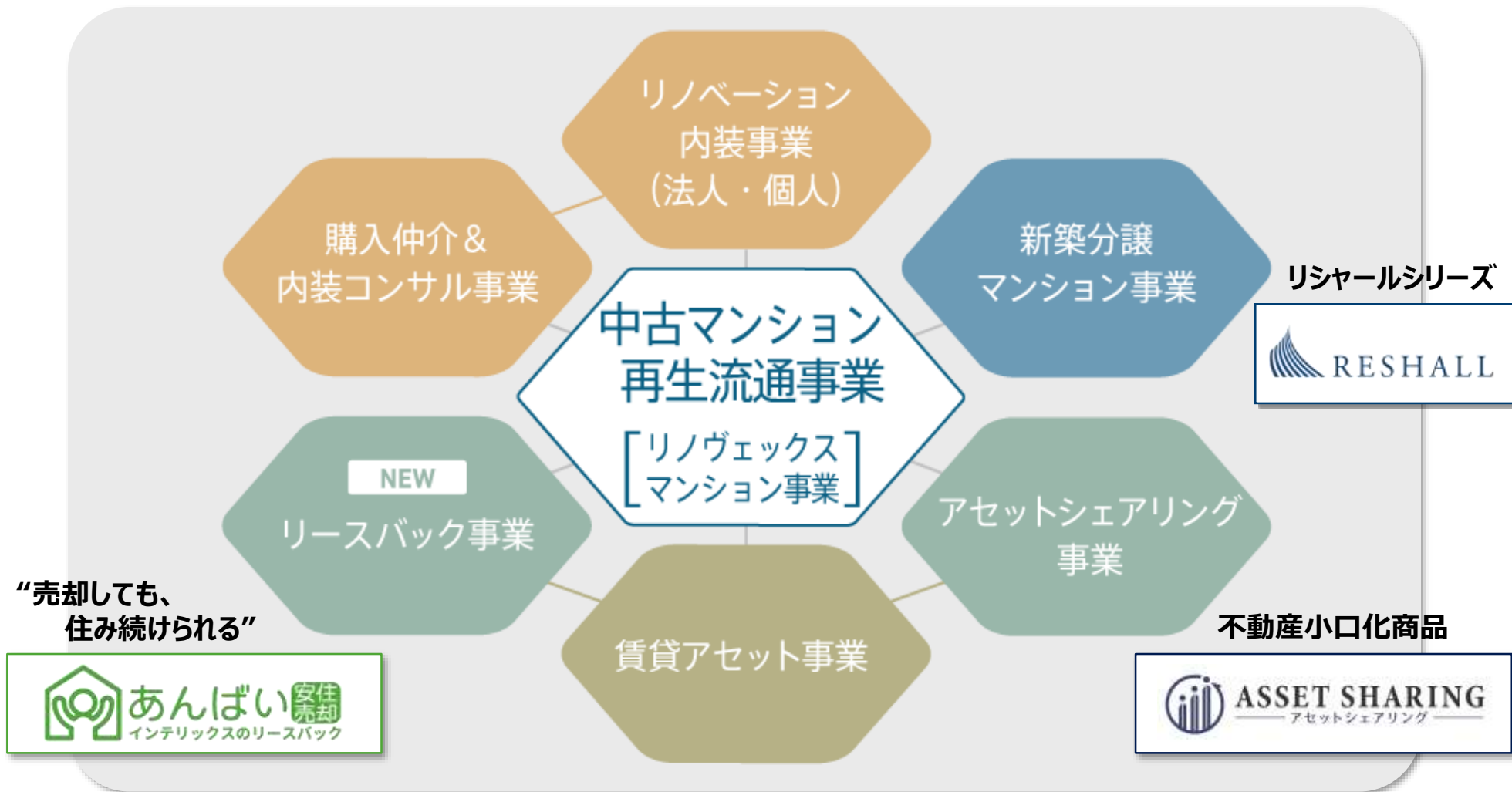
3

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

5-13 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



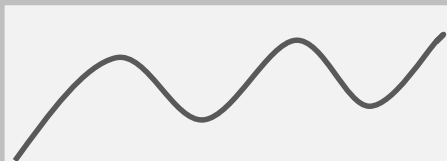
5-14 【中期ビジョン】 収益構造上の課題解決へ

- “変動の波が大きい”不動産市況に影響を受けやすい収益構造からの転換

【経営課題】

フロービジネス中心

リノヴェックスマンション事業、
アセット事業・・・



収益が不動産市況の
影響を受けやすい・・・

収益構造
の
変革

【中期ビジョン】

ハイブリッド型ビジネス

フロービジネス



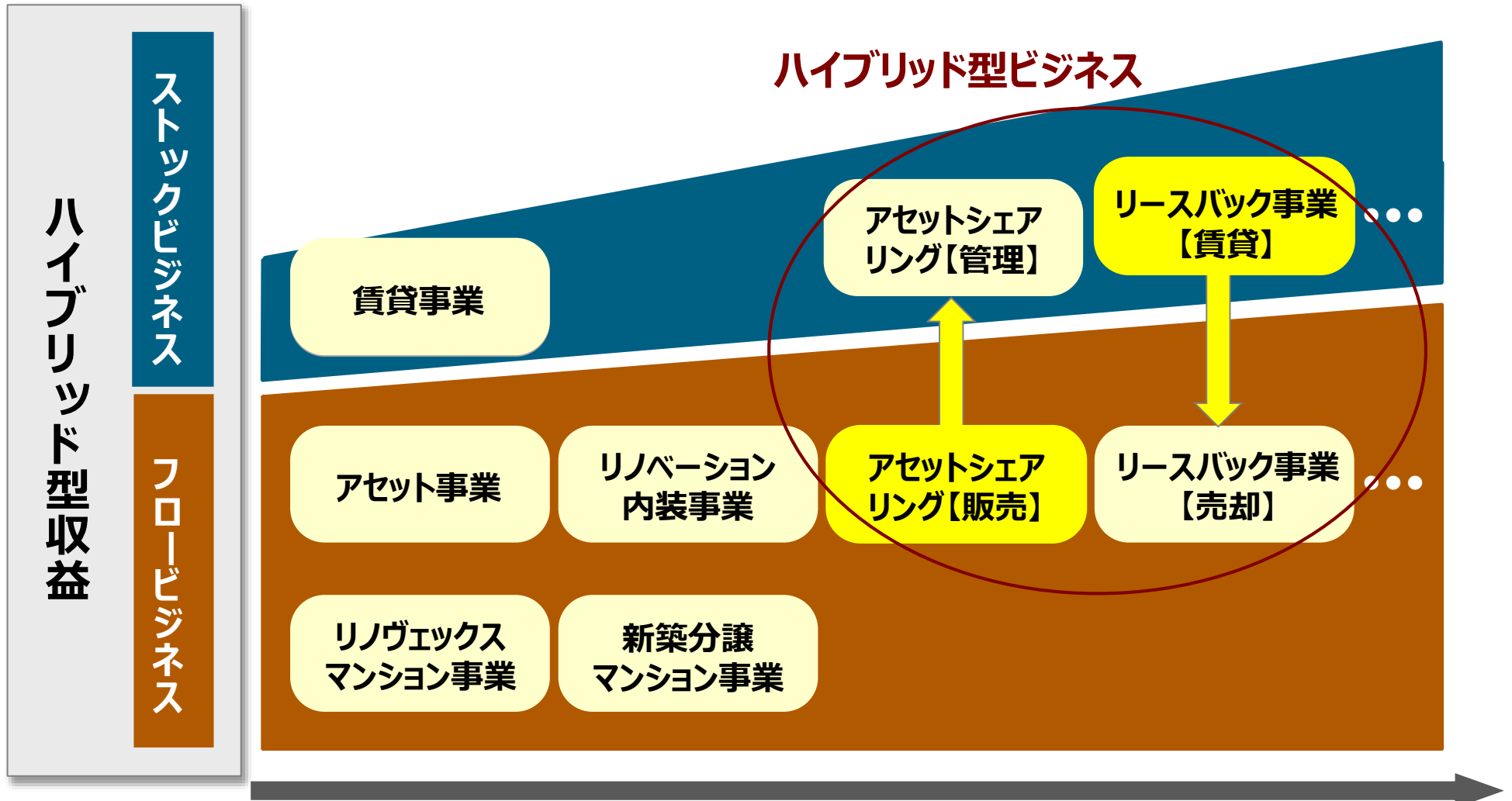
ストックビジネス



ストックビジネスの安定的な
収益がフロービジネスを下支え

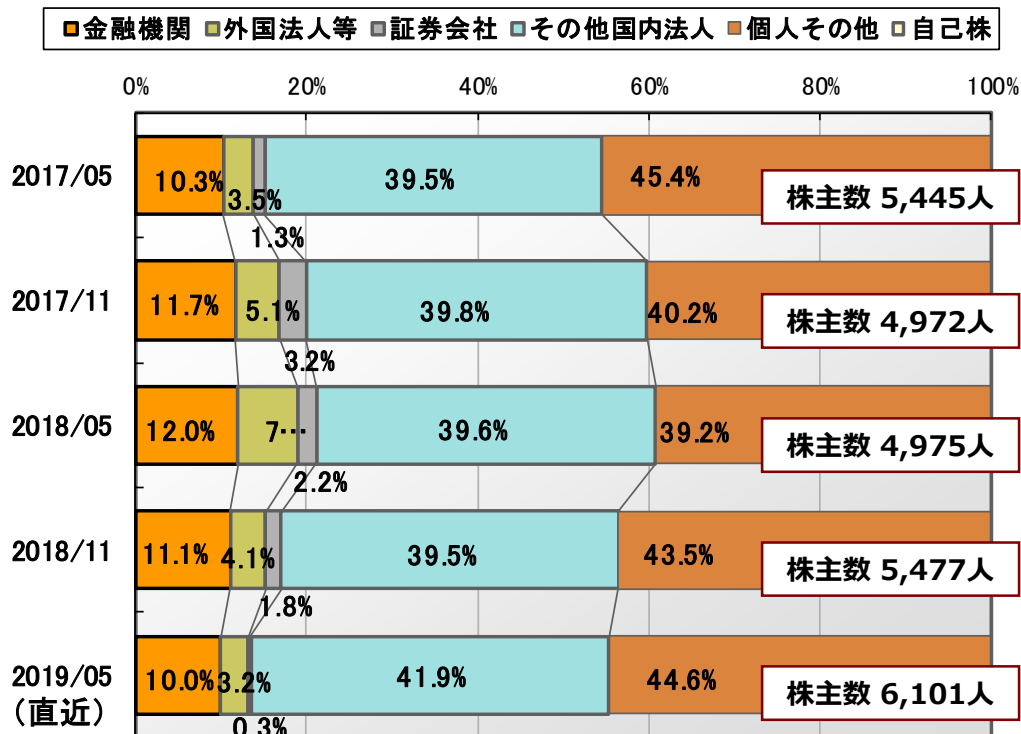
5-15 【中期ビジョン】 ハイブリッド型ビジネスの拡充

- ハイブリッド型ビジネスの拡充により、収益構造の安定化と成長を目指す



5-16 株式の状況

【株主構成（所有株数別）の推移】



- 国内機関投資家は減少：△1.1ポイント（11.1%⇒10.0%）
- 海外機関投資家は減少：△0.9ポイント（4.1%⇒3.2%）
- 個人投資家は増加：+1.1ポイント（43.5%⇒44.6%）

【大株主の状況】

（2019.5.31現在）

- 発行済株式数：8,932,100株
- 株主数：6,101人（2018.11末比：+624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	3,594,500	40.24
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	383,000	4.29
3 インテリックス従業員持株会	212,000	2.37
4 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	139,100	1.56
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	117,800	1.32
6 北沢産業株式会社	71,400	0.80
7 Deutsche Bank AG London 610	65,800	0.74
8 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口1）	65,700	0.74
9 北川 順子	56,000	0.63
10 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口1）	47,200	0.53

5-17 会社概要及び沿革

【会社概要】

(2019.5.31現在)

- **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** 22億53百万円
- **発行済株式数** 8,932,100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、札幌、仙台、横浜、名古屋、大阪、広島、福岡
- **従業員数** 連結312名、単体219名
- **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
株式会社インテリックス信用保証
株式会社Intellex Funding

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（現・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（4）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
2018年 1月	株式会社インテリックス信用保証（連結子会社）を設立
2018年 5月	広島市に広島店を設置
2019年 5月	株式会社Intellex Funding（連結子会社）を設立

**I Rに関するお問い合わせは、
I R部 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、2019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。

Before – After (1)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和54年(築39年)
専有面積	約 108 m ²



Before - After (2)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和 43 年(築50年)
専有面積	約 82 m ²

