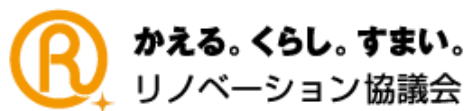


# 2021年5月期 第2四半期 決算説明資料

---

株式会社インテリックス

〈証券コード：8940〉



## 1. 2021年5月期 第2四半期 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. 中古マンション市場の動向

- 2-1 中古マンション市場の動向 (成約価格)
- 2-2 中古マンション市場の動向 (前年比)
- 2-3 中古マンション市場の動向 (実数推移)

## 3. 今後の見通し

- 3-1 2021年5月期 業績予想及び配当予想
- 3-2 2021年5月期 重点方針

## 4. 事業の進捗状況

- 4-1 当社グループの事業ドメイン (事業領域)
- 4-2 リノヴェックスマンションのシェア拡大に向けて
- 4-3 リノベーション内装事業の状況
- 4-4 ホテル「LANDABOUT」の運営状況
- 4-5 アセットシェアリング三軒茶屋を組成

- 4-6 リースバック事業の展開
- 4-7 リースバック事業の収益構造
- 4-8 リースバック物件の流動化
- 4-9 リースバック事業の活動状況
- 4-10 旺盛な需要に支えられたクラウドファンディング

## 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 業界団体リノベーション協議会の動向
- 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 アセットシェアリングの仕組みと特長
- 5-12 アセットシェアリング・シリーズの実績
- 5-13 【中期ビジョン】 収益構造上の課題解決へ
- 5-14 【中期ビジョン】 ハイブリッド型ビジネスの拡充
- 5-15 株式の状況
- 5-16 会社概要及び沿革

# 1. 2021年5月期 第2四半期 決算概要



# 1-1 連結業績ハイライト

## 2021年5月期2Q実績 (2020.6~11)

(単位：百万円)

	前2Q	当2Q	前年同期比
売上高	17,820	21,031	+18.0%
売上総利益	2,574	2,769	+7.6%
営業利益	345	540	+56.5%
経常利益	173	390	+125.7%
当期純利益	148	227	+52.7%
	前期末	当2Q末	前期末差
総資産	38,596	33,785	△ 4,811
たな卸資産	22,918	16,797	△ 6,121
自己資本比率	27.5%	31.9%	+4.4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：745件 (前2Q比：+109件)

平均単価：2,245万円 (前2Q比：△77万円)

### 【損益ダイジェスト】

※増減は、前2Qとの対比

#### ◎ 当2Qは、前2Qに比べ増収、増益で着地

- リノヴェックスマンション事業の売上13.1%増  
⇒・販売件数が前2Q比17.1%増の745件  
・首都圏、地方都市いずれも増加
- コロナ禍により、内装事業の受注が減少。  
ホテル等の宿泊事業は稼働率低下により、利益マイナス。
- リースバック物件を対象とする信託受益権の譲渡益が、利益を押し上げ。

### 【貸借対照表ダイジェスト】

※増減は、前期末比

- たな卸資産が61億円減少(26.7%減)
- 自己資本比率が31.9%(4.4ポイント改善)

# 1-2 連結損益の概況

## ■ 連結業績の推移

(単位：百万円)

	前上期		前下期		当上期			
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前年同期比	前年同期差
売上高	17,820	100.0%	20,042	100.0%	21,031	100.0%	+18.0%	+3,210
売上総利益	2,574	14.4%	2,983	14.9%	2,769	13.2%	+7.6%	+195
営業利益	345	1.9%	763	3.8%	540	2.6%	+56.5%	+195
経常利益	173	1.0%	584	2.9%	390	1.9%	+125.7%	+217
当期純利益	148	0.8%	373	1.9%	227	1.1%	+52.7%	+78

## ■ 売上高および粗利益率の推移

(単位：百万円)

	前上期		前下期		当上期			
	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	前年同期比	前年同期差
リガイクスマンション	14,773	12.9%	15,796	12.6%	16,725	11.8%	+13.2%	+1,951
その他不動産	1,505	16.6%	2,764	23.6%	3,045	16.4%	+102.2%	+1,539
物件販売	16,279	13.2%	18,560	14.2%	19,770	12.5%	+21.4%	+3,490
賃貸収入	552	51.8%	582	54.9%	540	56.4%	△2.1%	△11
その他売上	989	13.4%	899	2.9%	720	△0.5%	△27.2%	△268
売上高合計	17,820	14.4%	20,042	14.9%	21,031	13.2%	+18.0%	+3,210

# 1-3 連結貸借対照表の概況

## ■ 物件販売の増加・リースバック物件の流動化、加えて仕入の減少により、総資産が縮小

(単位：百万円)

	2020年5月期 期末		2021年5月期 2Q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	4,947	12.8%	5,739	17.0%	792	+16.0%
たな卸資産	22,918	59.4%	16,797	49.7%	△ 6,121	△ 26.7%
その他流動資産	461	1.2%	577	1.7%	116	+25.3%
流動資産	28,327	73.4%	23,114	68.4%	△ 5,213	△ 18.4%
固定資産	10,269	26.6%	10,670	31.6%	401	+3.9%
【資産合計】	38,596	100.0%	33,785	100.0%	△ 4,811	△ 12.5%
流動負債	17,698	45.9%	12,338	36.5%	△ 5,359	△ 30.3%
固定負債	10,262	26.6%	10,663	31.6%	400	+3.9%
【負債合計】	27,961	72.4%	23,001	68.1%	△ 4,959	△ 17.7%
【純資産合計】	10,635	27.6%	10,783	31.9%	147	+1.4%
【負債及び純資産合計】	38,596	100.0%	33,785	100.0%	△ 4,811	△ 12.5%

◆ 現金及び預金  
・57億円 (前期末比+7億円)

### 【たな卸資産の内訳 (単体)】

通常物件	99億円 (△44億円)
	459件 (△173件)
賃貸物件	67億円 (△16億円)
	170件 (△94件)

◆ 物件の販売額が、前2Q比+21.4%

◆ 物件の仕入額が、前2Q比△40.8%

### ◆ 長期保有収益物件 (含リースバック)

・保有高： 89億円、282件  
(前期末比： +3億円、+14件)

### ◆ たな卸資産減少により負債も減

・有利子負債残高： 198億円  
(前期末比： △51億円)

### ◆ 自己資本比率が向上

・31.9% (前期末比： +4.4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)



- 事業期間は、コロナ禍の影響で1Qは伸びた（1Q：120日）が、2Qは短縮化（2Q：107日）し改善
- 当上期の内訳は、施工期間：40日（前期比+1日）、販売期間：73日（前期比+1日）

## 2. 中古マンション市場の動向

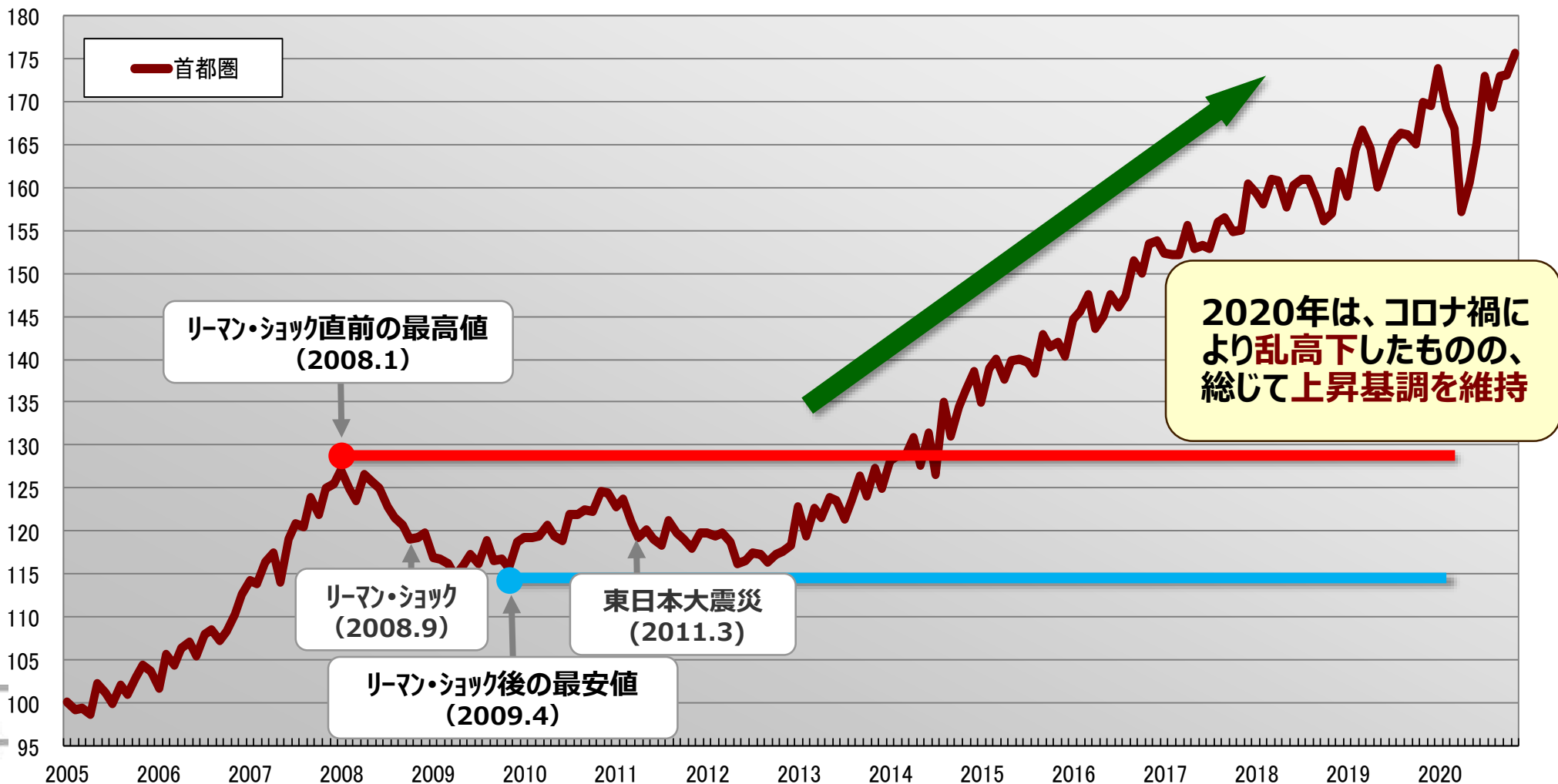




## 2-1 中古マンション市場の動向（成約価格）

Intellex

### ■ 首都圏の中古マンション成約m<sup>2</sup>単価指数の推移（2005.1-2020.11） （m<sup>2</sup>単価指数：2005年1月を100とした指数）

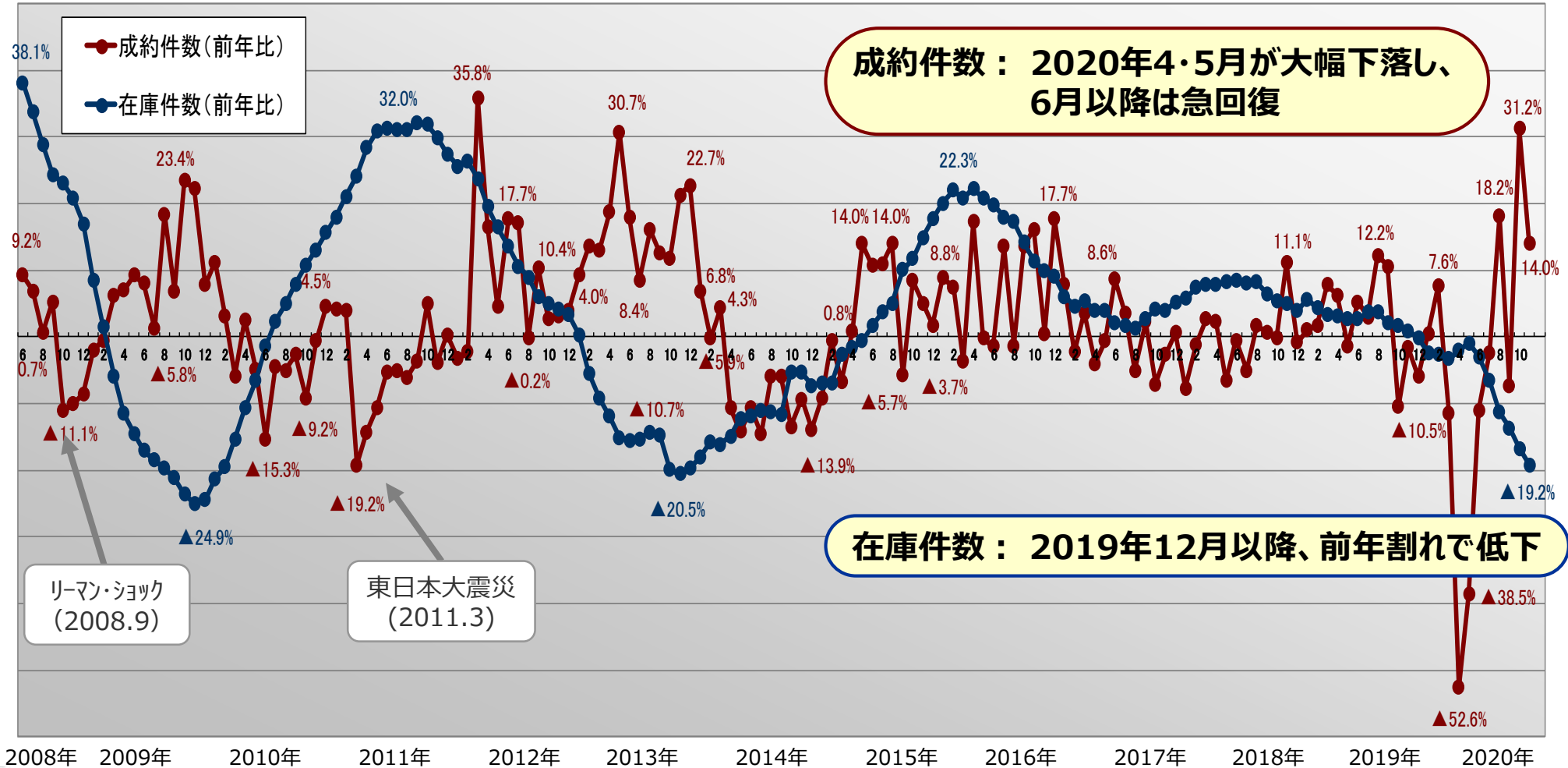


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

© INTELLEX CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

## 2-2 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 2008.6-2020.11）

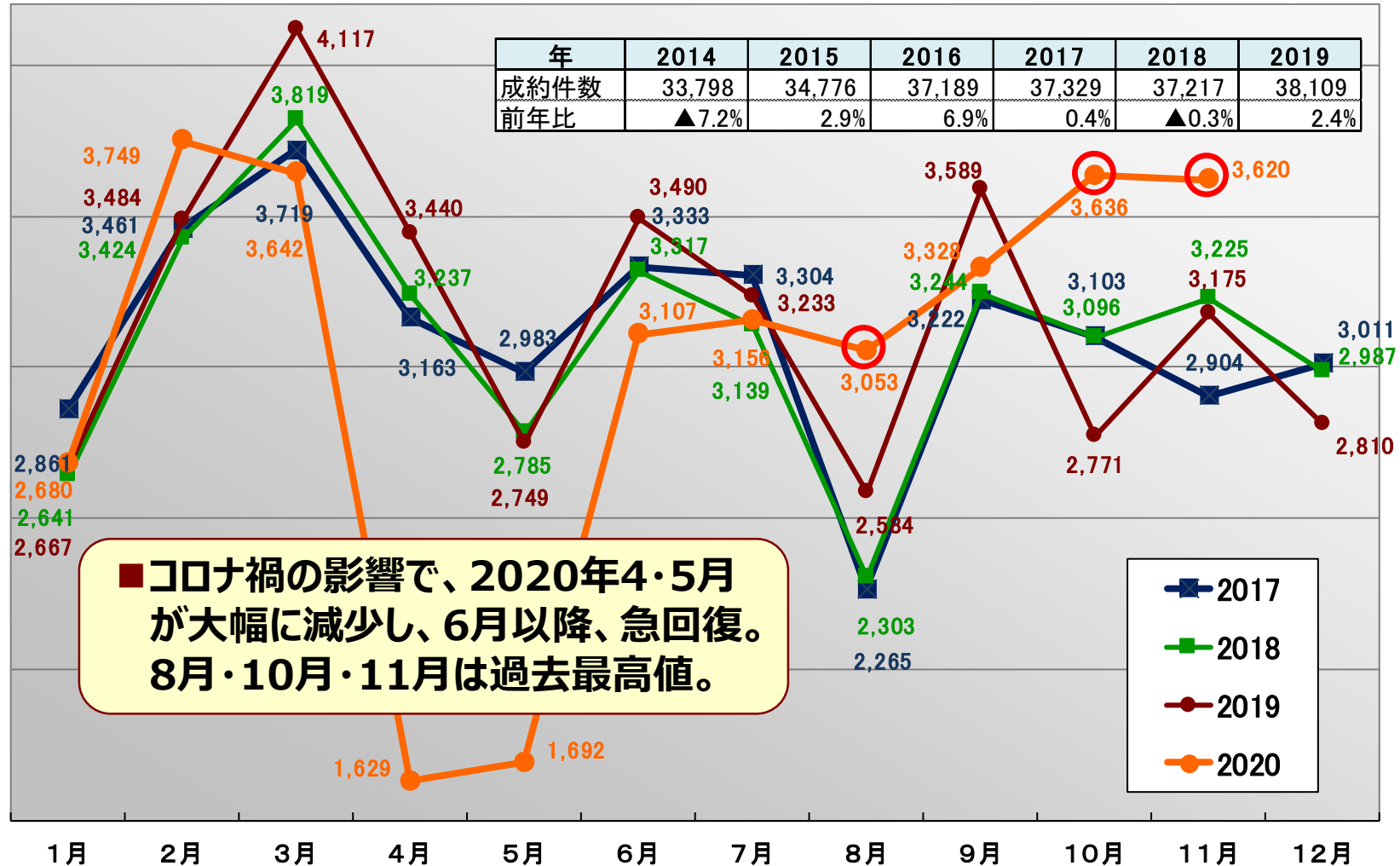


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

## 2-3 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 2016.1-2020.11）

（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. 今後の見通し



# 3-1 2021年5月期 業績予想及び配当予想

## 《 業績予想 》

- 新型コロナウイルス感染再拡大による影響を、現時点において合理的に算定することが困難なことから、**通期業績予想を未定**といたします。
- 今後、業績予想を算定することが可能となった段階において、速やかに開示いたします。

## 《 配当予想 》

- **当第2四半期末の配当は、前年同期と同様に、1株当たり11円で決定。**
- **当期末の配当予想は、業績予想が未定であることを受け、未定**といたします。

	第2四半期末	期末	年間配当	配当性向
2019年5月期 (実績)	17円	17円	34円	36.5%
2020年5月期 (実績)	11円	11円	22円	36.2%
2021年5月期	11円 (実績)	未定	未定	—

## 3-2 2021年5月期 重点方針

Intellex

- 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 **継続**

### 1 【リノベーション分野】 「コア事業」として競争力・収益力の強化

- ◆ 【リノヴェックスマンション事業】 新店舗展開による首都圏シェア奪還
- ◆ 【リノベーション内装事業】 法人からの継続受注による安定需要に対応

### 2 【ソリューション分野】 収益カバーリング構造を強化

- ◆ 【アセットシェアリング事業】 新たなシリーズ展開、宿泊施設の稼働率改善
- ◆ 【リースバック事業】 連携による積極的な物件仕入と出口戦略を強化

## 4. 事業の進捗状況



# 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

他社連携

他社物件の  
工事請負

.....

次なる展開へ

## 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

クラウドファンディング事業

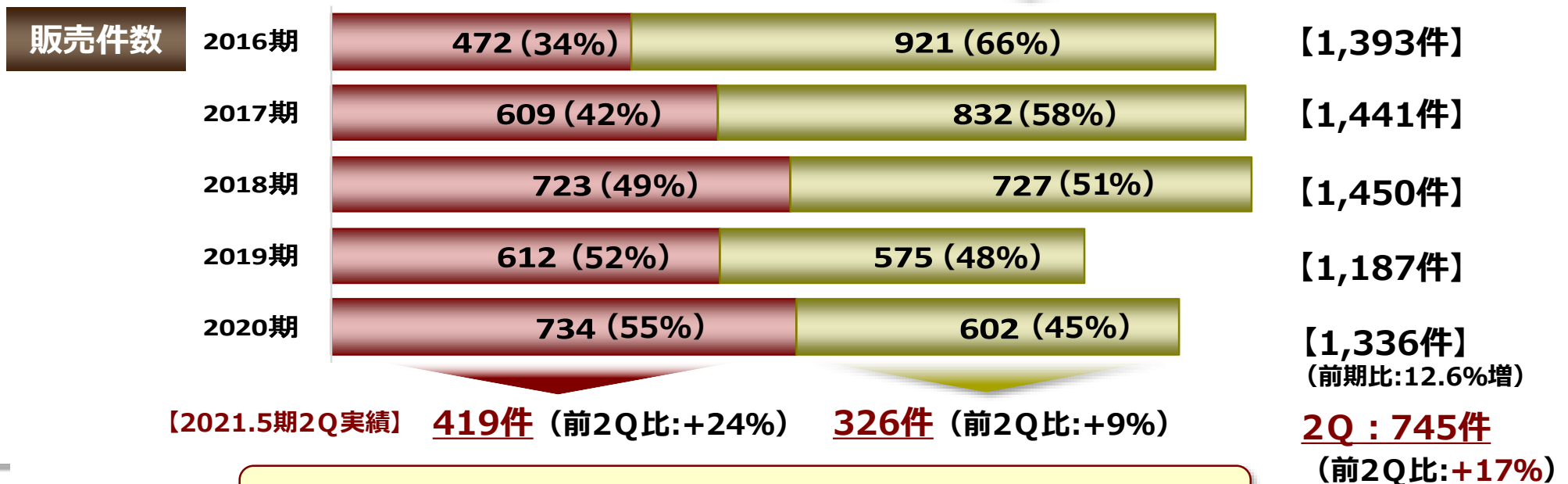
⋮



## 4-2 リノヴェックスマンションのシェア拡大に向けて

IntelleX

### ■ 地方主要都市、首都圏ともに、販売件数が伸長



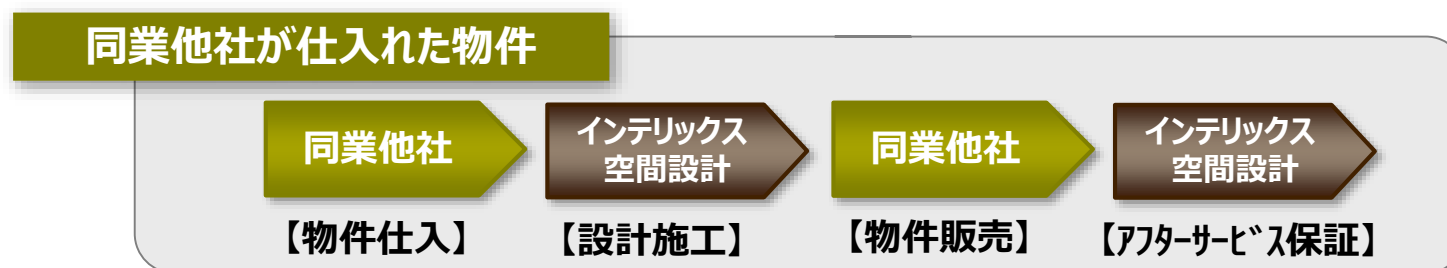
- ◆ 底堅い需要に支えられ、地方・首都圏ともに増加基調
- ◆ 東京日本橋店を10月に開設し、首都圏シェア奪還へ

## 4-3 リノベーション内装事業の状況

### ■ 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

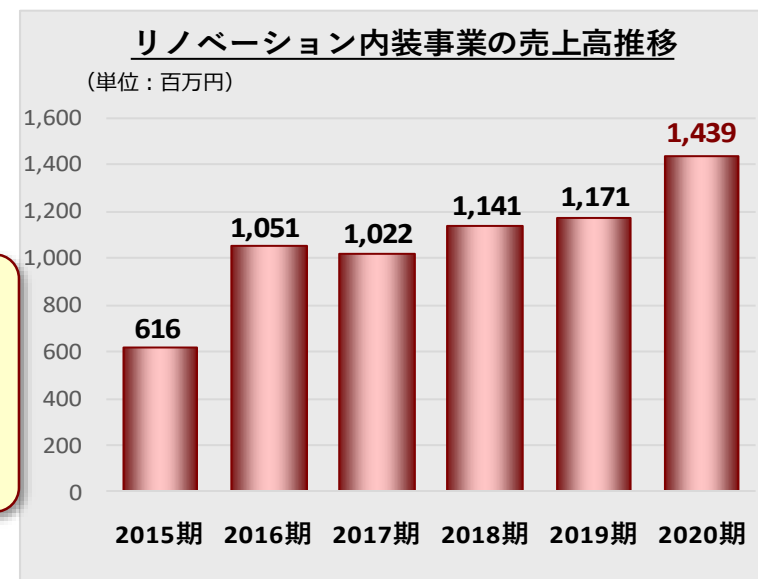
- ・ 業界でリノベーション品質が評価され、大手不動産会社を中心に施工請負を受注



#### 【個人向け工事請負】

- ・ 「青山リノベーションスタジオ」の展開
- ・ 「オンラインリノベーション相談会」を随時開催中

■ 2021年5月期2Qの売上高は、コロナ禍により法人からの受注が減少  
⇒当2Q累売上5.7億円（前2Q比：▲22%）で進捗



# 4-4 ホテル「LANDABOUT」の運営状況



## ■ 2020年1月に開業したホテル「LANDABOUT（ランダバウト）」 2020年度グッドデザイン賞を受賞



GOOD DESIGN  
AWARD 2020

“地域をリノベーション”するホテルとして  
コンセプト&デザインが評価される

### 【LANDABOUT（ランダバウト） 施設概要】

- 所在地： 東京都台東区根岸
- アクセス： JR山手線「鶯谷」駅 徒歩3分  
東京メトロ日比谷線「入谷」駅 徒歩5分
- 建物・客室： 地上15階・169室
- 施設： 1階 カフェ・ダイニングバーを併設し、様々な  
イベント開催により地域の情報発信拠点に



## ■ コロナ禍によりホテル等の稼働率は厳しい状況が継続 ⇒ 利益押し下げ要因

- ➡ [Intellex Hotels] サイト開設し、創立25周年割引キャンペーンを実施中
- SNSの活用、各種メディアでの露出により、国内若者需要を喚起

# 4-5 アセットシェアリング三軒茶屋を組成



アセットシェアリング  
三軒茶屋

## ■ シリーズ第7弾「アセットシェアリング三軒茶屋」 10月募集開始し、12月に組成完了

完売!!

### ◎ 当3Qに収益計上へ

- 投資対象は、築6年のレジデンス  
(共同住宅・一部店舗)
- 主要エリアへのアクセス良好で、  
渋谷駅まで2駅と利便性の高いエリア
- 1口100万円から投資ができる

▼ 『アセットシェアリング三軒茶屋』 外観写真



2020年7月撮影

- 物件名称：ラスパシオ三軒茶屋
- 所在地：世田谷区上馬
- アクセス：東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩10分  
東急世田谷線「三軒茶屋」駅 徒歩11分
- 権利：所有権
- 構造規模：鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
- 敷地面積：234.71㎡ (公簿)
- 延床面積：468.99㎡
- 竣工年月：2014年8月
- 用途：店舗・共同住宅 (単身者向け 1K×15戸)

### アセットシェアリング三軒茶屋 商品概要

- 総口数：600口 (6億円)
- 予定利回り：約4.3%
- 分配予定利回り※：約3.1%
- 収益分配：年2回
- 運用期間：15年 (+延長期間5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。

## 4-6 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〉」を展開

#### 【様々な資金ニーズ】

相続税の資金として

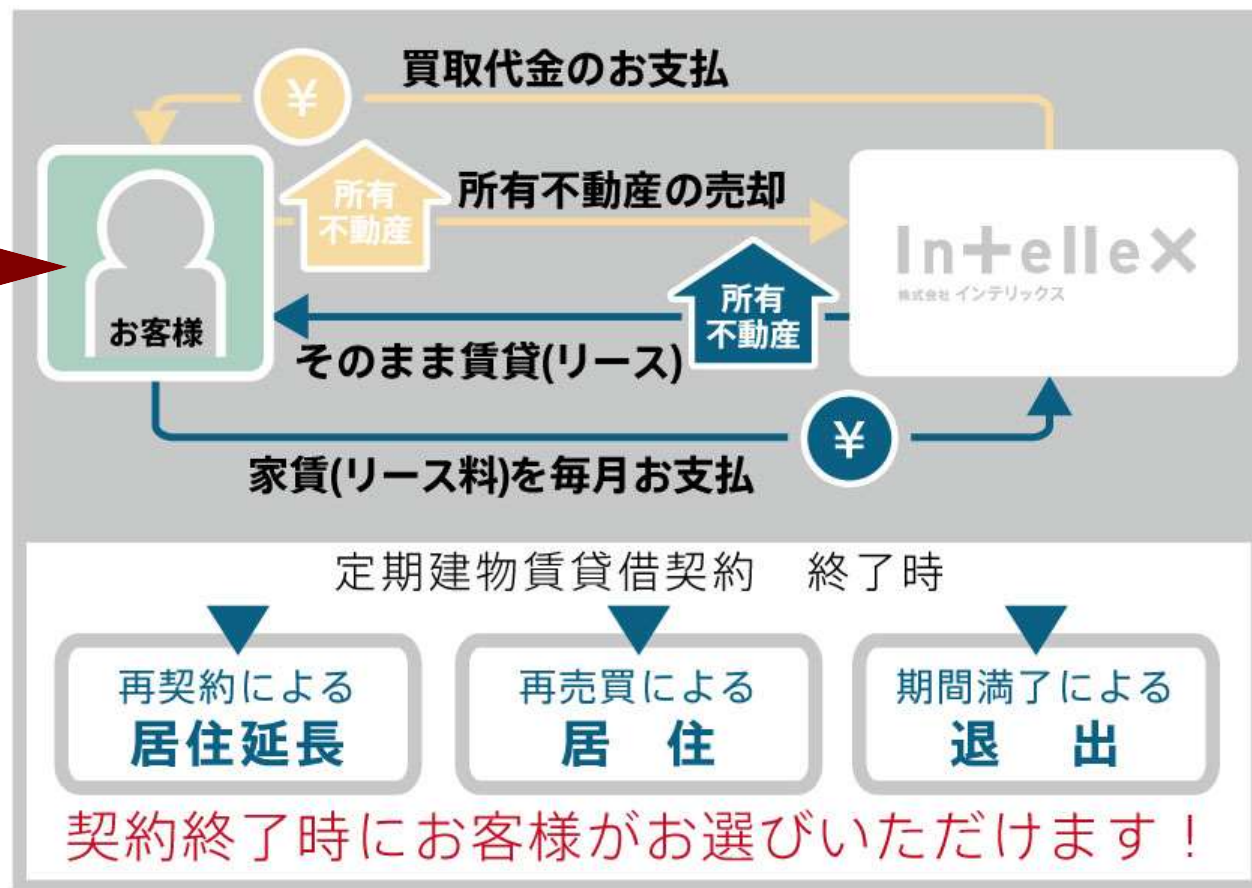
老後の資金として

ローン返済資金として

事業用資金として

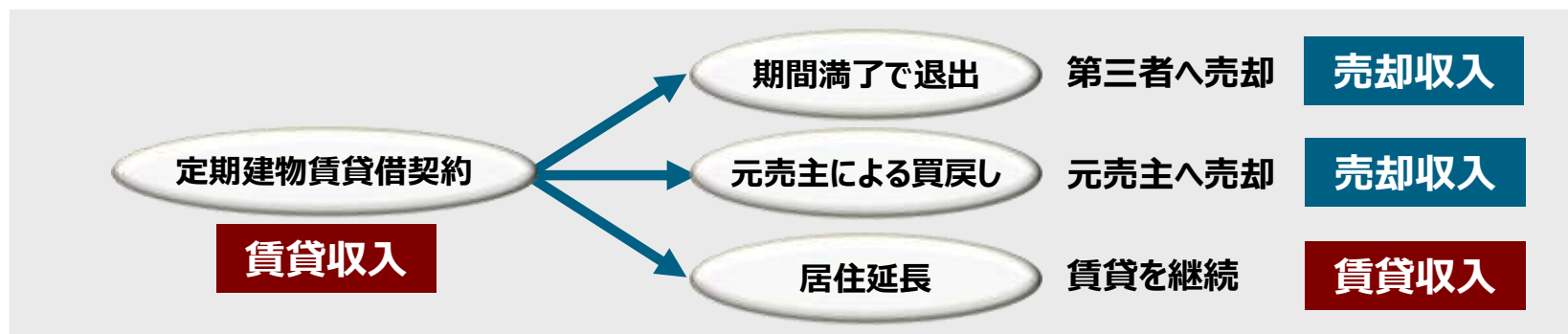
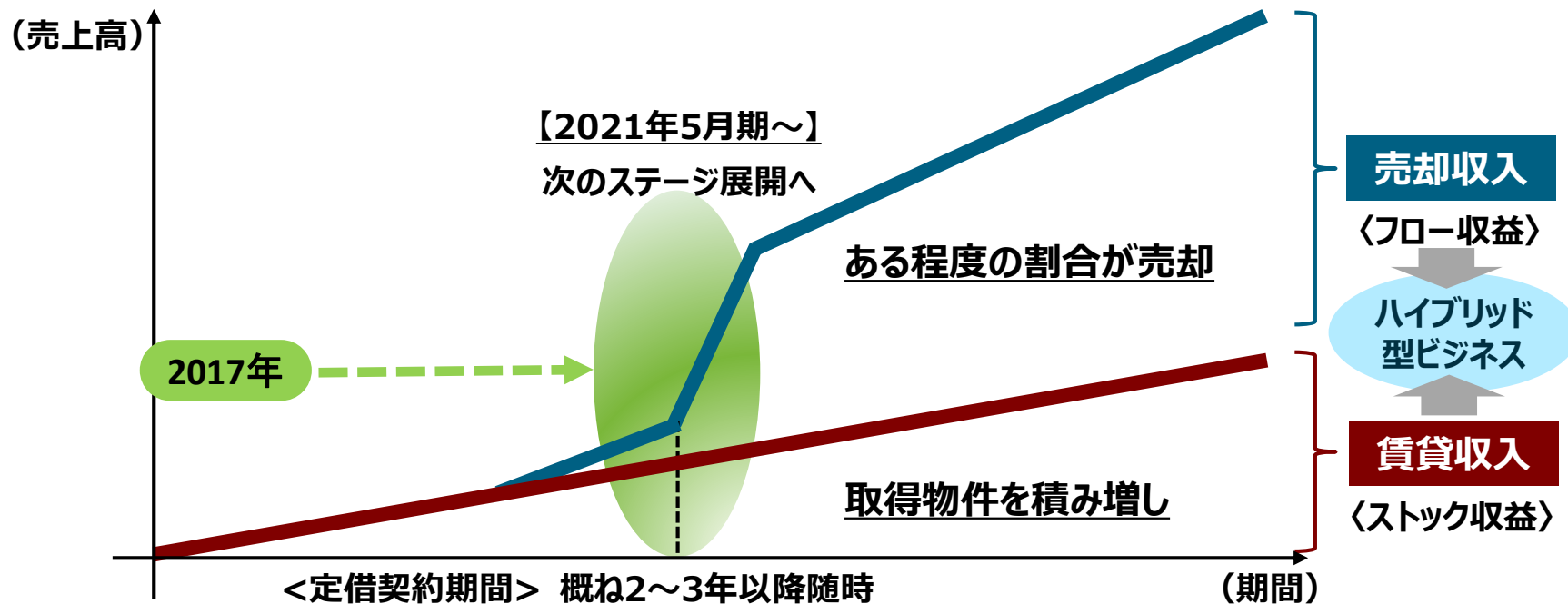


これまで、  
「一般売却」しか選択肢が無かった  
⇒ 潜在ニーズを新たに顕在化



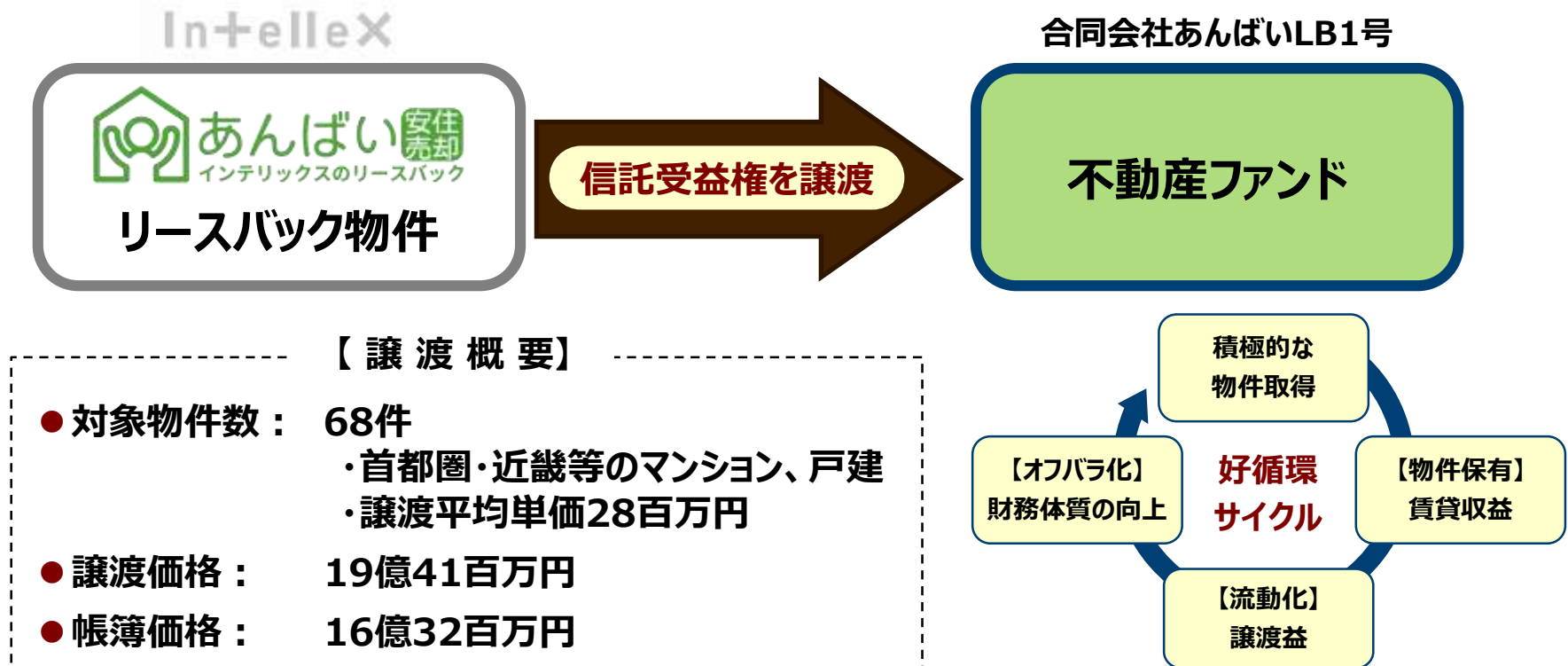
# 4-7 リースバック事業の収益構造

■ 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



## 4-8 リースバック物件の流動化

- 2017年より取得してきたリースバック物件の一部を対象とした、**信託受益権を不動産ファンドに譲渡** → 2020年9月に実施完了



- 物件の流動化により、**オフバランス化**を図り、**財務体質の向上**に寄与
- 今後も、**積極的な物件取得**と、**流動化の促進**を図ることで収益力を向上させる

## 4-9 リースバック事業の活動状況

- 当事業は、【短期】賃貸収入＋【中長期】売却収入の **ハイブリット型ビジネス**が特長 ⇒ 中長期的に大きな収益を伸ばす構造
- 中長期視点で有効な仕入ルートと位置づけ、早期の収益化に向けて物件取得を推進
  - 認知向上に向けプロモーション強化 ⇒ テレビCM、WEBマーケティングの活用
  - 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、大手電鉄系仲介会社等々とのアライアンス

【リースバック物件の保有状況】（2020.11月末）  
信託受益権の譲渡による流動化により減少

- 保有件数：337件（前期末比：▲51件）
- 保有総額：47億円（前期末比：▲15億円）





# 4-10 旺盛な需要に支えられたクラウドファンディング

## ■ 多様な資金調達手段として、クラウドファンディング「Funds※」を活用

※ファンズ株式会社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】



## 「Funds」での当社クラウドファンディングの進捗

- リースバック「安住売却〈あんばい〉」が出資対象、第1号～第13号ファンドを組成いずれも当日満額申込により終了 ➡ 【累計11億円超を調達】
- リースバック物件の取得進展にともない、今後も調達の予定

## 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	2020年5月期2Q		2021年5月期2Q		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 (リノベーション マンション事業)	物件販売	14,773	82.9%	16,725	79.5%	1,951	+13.2%
	賃貸収入	85	0.5%	77	0.4%	△ 8	△ 9.4%
	その他収入	9	0.1%	12	0.1%	3	+31.8%
	小計	14,868	83.4%	16,815	80.0%	1,946	+13.1%
その他不動産 事業	物件販売	1,505	8.4%	3,045	14.5%	1,539	+102.2%
	賃貸収入	466	2.6%	463	2.2%	△ 3	△ 0.8%
	その他収入	979	5.5%	707	3.4%	△ 271	△ 27.8%
	小計	2,951	16.6%	4,215	20.0%	1,263	+42.8%
合計	物件販売	16,279	91.4%	19,770	94.0%	3,490	+21.4%
	賃貸収入	552	3.1%	540	2.6%	△ 11	△ 2.1%
	その他収入	989	5.6%	720	3.4%	△ 268	△ 27.2%
	合計	17,820	100.0%	21,031	100.0%	3,210	+18.0%

※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) 不動産仲介手数料の売上

(その他不動産事業のみ) リノベーション内装事業、ホテル宿泊事業の売上

## 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	2020年5月期2Q		2021年5月期2Q		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 (リノベーション マンション事業)	物件販売	1,906	12.9%	<b>1,968</b>	<b>11.8%</b>	62	+3.3%
	賃貸収入	62	73.7%	<b>56</b>	<b>72.8%</b>	△ 6	△ 10.4%
	その他収入	△ 6	△ 65.5%	<b>10</b>	<b>79.6%</b>	16	△ 260.1%
	小計	1,963	13.2%	<b>2,035</b>	<b>12.1%</b>	72	+3.7%
その他不動産 事業	物件販売	250	16.6%	<b>500</b>	<b>16.4%</b>	250	+100.1%
	賃貸収入	223	47.8%	<b>248</b>	<b>53.6%</b>	25	+11.3%
	その他収入	138	14.1%	△ <b>13</b>	△ <b>2.0%</b>	△ 152	△ 110.0%
	小計	611	20.7%	<b>734</b>	<b>17.4%</b>	123	+20.1%
合計	物件販売	2,156	13.2%	<b>2,469</b>	<b>12.5%</b>	312	+14.5%
	賃貸収入	285	51.8%	<b>304</b>	<b>56.4%</b>	18	+6.5%
	その他収入	132	13.4%	△ <b>3</b>	△ <b>0.5%</b>	△ 136	△ 102.9%
	合計	2,574	14.4%	<b>2,769</b>	<b>13.2%</b>	195	+7.6%

※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) 不動産仲介手数料の売上

(その他不動産事業のみ) リノベーション内装事業、ホテル宿泊事業の売上

## 5-3 物件販売の状況①

### 物件の販売件数

	2020年5月期2Q	2021年5月期2Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	636	745	+17.1%
その他不動産	29	104	+258.6%
総合計 (件)	665	849	+27.7%

※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、不動産信託受益権等

### リノヴェックスマンション販売の概要

	2020年5月期2Q	2021年5月期2Q	前年同期比
販売物件 平均築年数 (年)	29.2	30.8	+1.6
販売物件 平均面積 (㎡)	67.1	67.6	+0.5
平均販売価格 (千円)	23,229	22,450	△ 779

## 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	2020年5月期2Q			2021年5月期2Q			
	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	106	16.7%	32百万円	<b>117</b>	+10.4%	15.7%	<b>29百万円</b>
東京都下	31	4.9%	27百万円	<b>33</b>	+6.5%	4.4%	<b>23百万円</b>
神奈川県	125	19.7%	22百万円	<b>129</b>	+3.2%	17.3%	<b>22百万円</b>
埼玉県	21	3.3%	24百万円	<b>34</b>	+61.9%	4.6%	<b>21百万円</b>
千葉県	15	2.4%	21百万円	<b>13</b>	△ 13.3%	1.7%	<b>18百万円</b>
<b>首都圏合計</b>	<b>298</b>	<b>46.9%</b>	26百万円	<b>326</b>	<b>+9.4%</b>	<b>43.8%</b>	24百万円
札幌エリア	56	8.8%	18百万円	<b>70</b>	+25.0%	9.4%	<b>17百万円</b>
仙台エリア	33	5.2%	18百万円	<b>34</b>	+3.0%	4.6%	<b>16百万円</b>
名古屋エリア	90	14.2%	18百万円	<b>78</b>	△ 13.3%	10.5%	<b>18百万円</b>
大阪エリア	89	14.0%	22百万円	<b>142</b>	+59.6%	19.1%	<b>23百万円</b>
広島エリア	20	3.1%	20百万円	<b>20</b>	+0.0%	2.7%	<b>21百万円</b>
福岡エリア	50	7.9%	20百万円	<b>75</b>	+50.0%	10.1%	<b>20百万円</b>
<b>地方店 合計</b>	<b>338</b>	<b>53.1%</b>	20百万円	<b>419</b>	<b>+24.0%</b>	<b>56.2%</b>	20百万円
<b>合計</b>	<b>636</b>	<b>100.0%</b>	23百万円	<b>745</b>	<b>+17.1%</b>	<b>100.0%</b>	<b>22百万円</b>

## 5-5 物件仕入の状況①

### 物件仕入の概要

セグメント	2020年5月期2Q		2021年5月期2Q			
	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	813	122億円	557	△ 31.5%	75億円	△ 38.4%
その他不動産	18	13億円	4	△ 77.8%	5億円	△ 62.5%
合 計	831	135億円	561	△ 32.5%	80億円	△ 40.8%

※その他不動産： ビル、戸建、土地等

## 5-6 物件仕入の状況②

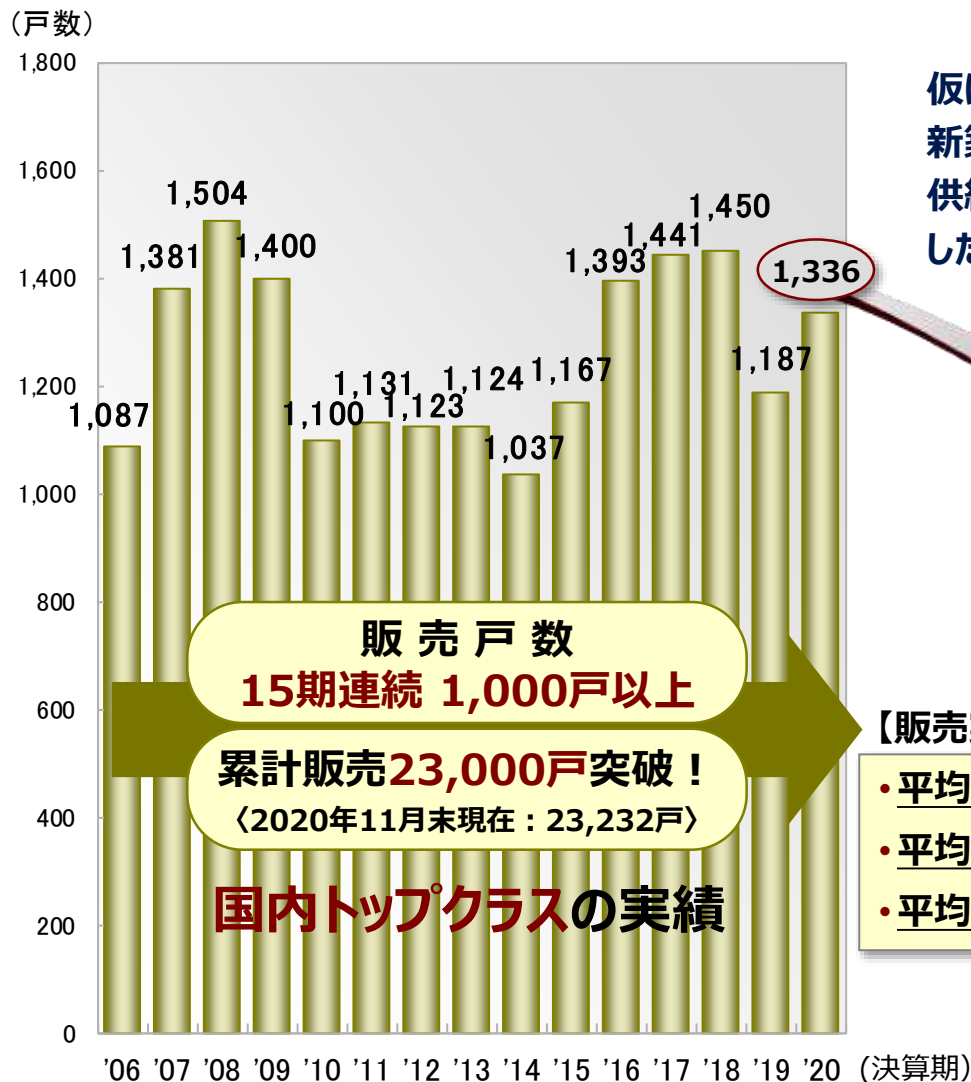
### リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

エリア区分	2020年5月期2Q			2021年5月期2Q			
	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	167	20.5%	20百万円	78	△ 53.3%	14.0%	19百万円
東京都下	41	5.0%	16百万円	36	△ 12.2%	6.5%	13百万円
神奈川県	111	13.7%	16百万円	100	△ 9.9%	18.0%	12百万円
埼玉県	29	3.6%	14百万円	23	△ 20.7%	4.1%	15百万円
千葉県	7	0.9%	11百万円	8	+14.3%	1.4%	16百万円
首都圏合計	355	43.7%	17百万円	245	△ 31.0%	44.0%	15百万円
札幌エリア	86	10.6%	10百万円	63	△ 26.7%	11.3%	9百万円
仙台エリア	47	5.8%	12百万円	39	△ 17.0%	7.0%	10百万円
名古屋エリア	101	12.4%	11百万円	58	△ 42.6%	10.4%	9百万円
大阪エリア	133	16.4%	15百万円	95	△ 28.6%	17.1%	15百万円
広島エリア	19	2.3%	12百万円	15	△ 21.1%	2.7%	14百万円
福岡エリア	72	8.9%	13百万円	42	△ 41.7%	7.5%	11百万円
地方店 合計	458	56.3%	12百万円	312	△ 31.9%	56.0%	12百万円
合計	813	100.0%	15百万円	557	△ 31.5%	100.0%	13百万円



# 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)



【販売実績】(2020年5月期実績)

- 平均販売価格 : 2,288万円
- 平均築年数 : 29.6年
- 平均面積 : 67.2m<sup>2</sup>

## ■ 2019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	5,690
2	プレサンスコーポレーション	5,305
3	野村不動産	3,941
4	三菱地所レジデンス	3,365
5	三井不動産レジデンシャル	2,365
6	エスリード	2,121
7	東急不動産	1,812
8	タカラレーベン	1,765
9	大和ハウス工業	1,702
10	あなぶき興産	1,599
11	新日鉄興和不動産	1,479
12	フージャースコーポレーション	1,348
13	大京	1,296
14	日商エステム	1,277
15	穴吹工務店	1,032
16	近鉄不動産	1,019
17	名鉄不動産	937
18	東京建物	929
19	阪急阪神不動産	901
20	積水ハウス	899

出所: 不動産経済研究所のデータを基に当社作成

# 5-8 業界団体リノベーション協議会の動向

- 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」

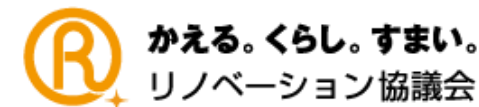
⇒ 現在、当社会長が理事長。

- 直近の会員数（2020.3）：  
**942会員**に増加（発足時の**8倍**）

- 適合リノベーション住宅（2020.3）  
累計 **50,492件**

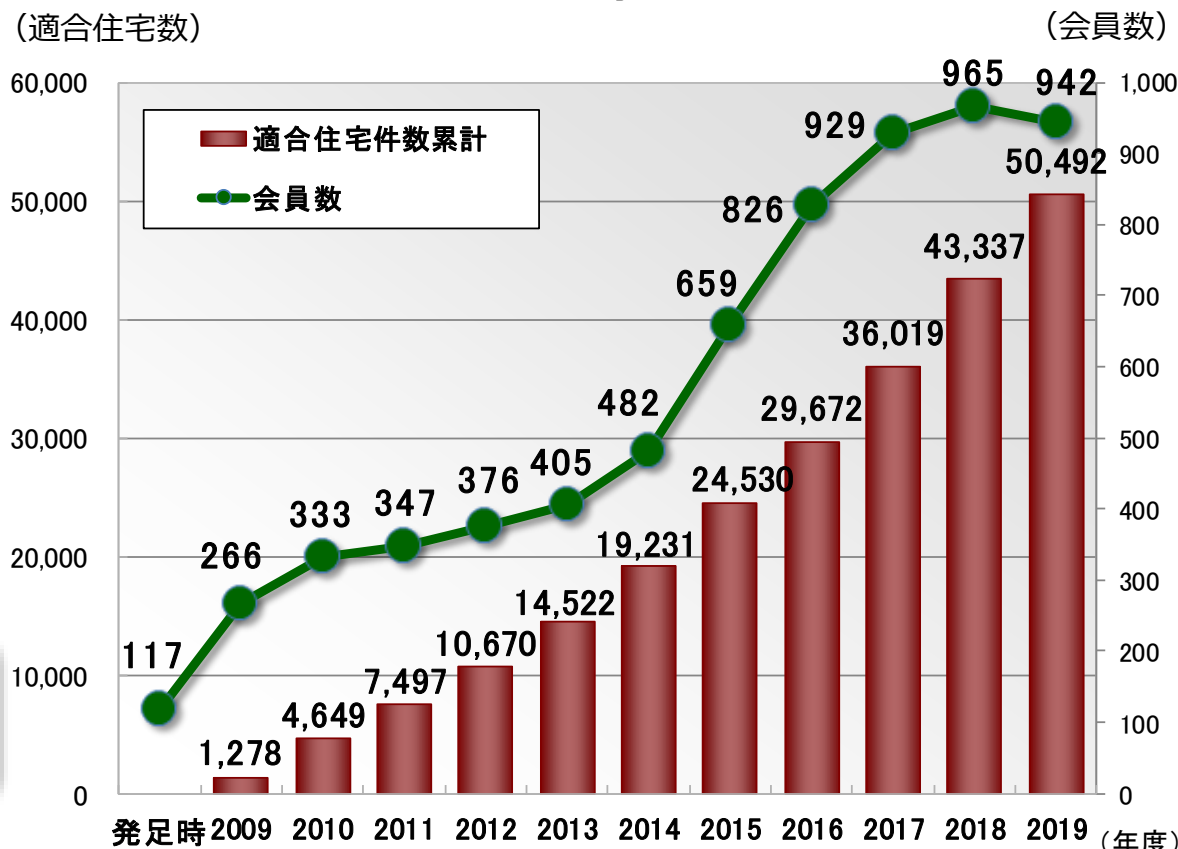
⇒ 会員各社が保証書を発行

- 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



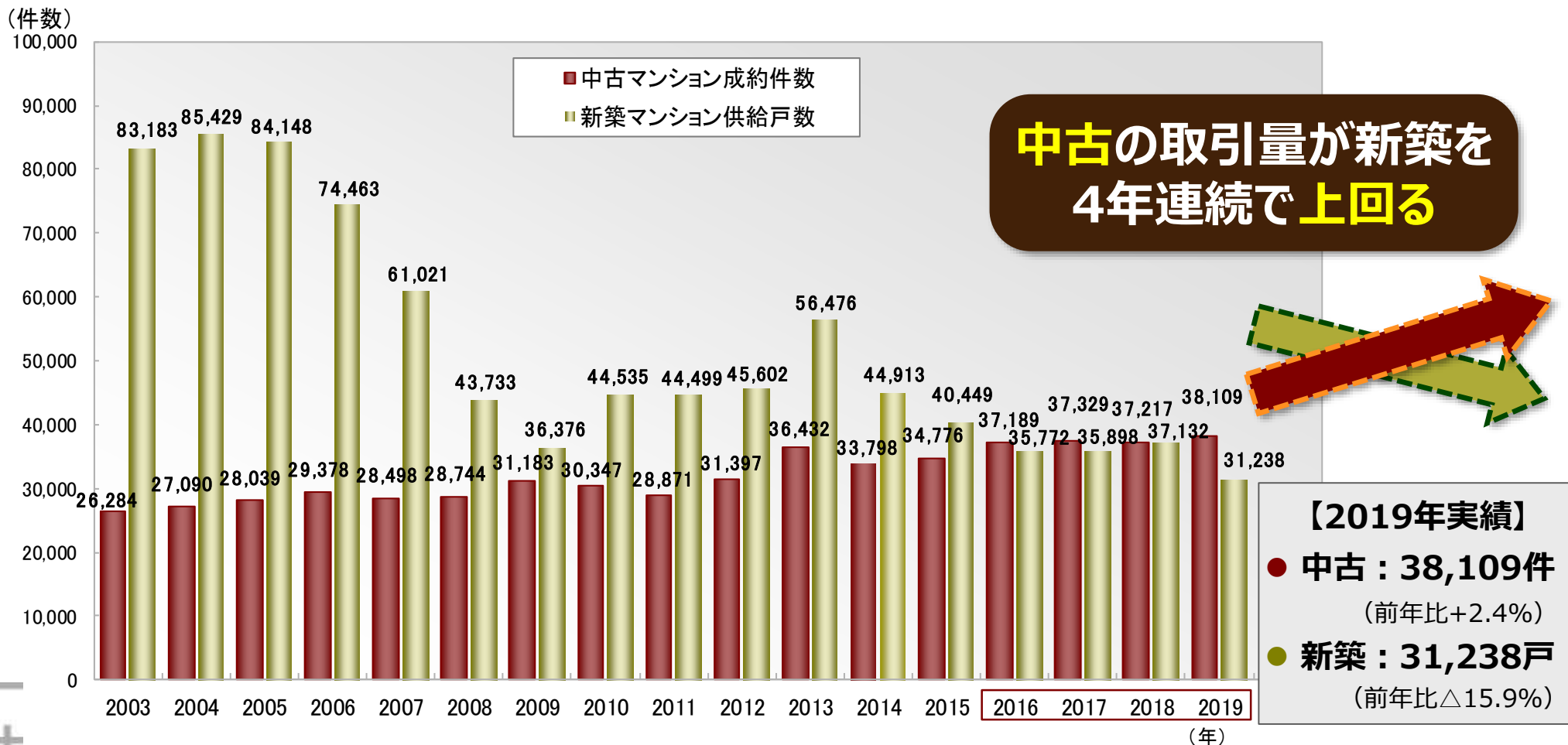
〔多様な業種の会員〕

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



# 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

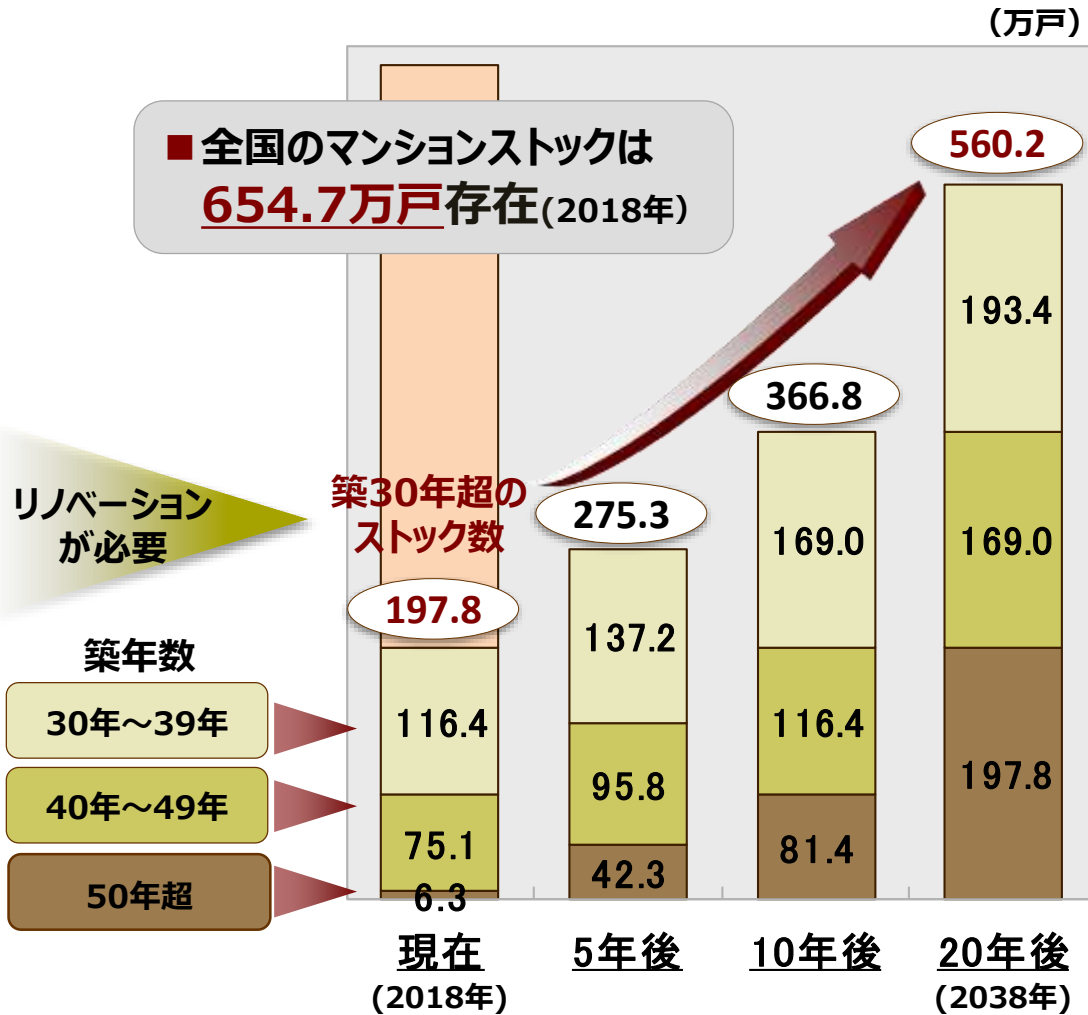


※ 新築マンション供給戸数：(株)不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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



■ 全国マンションストックの **3割がリノベーションを必要とする築30年超の物件**  
(2018年：197.8万戸)

■ 築30年超のマンションは **20年後には2.8倍の規模へ**  
(⇒2038年：560.2万戸)

■ リノベーション市場は今後拡大していくのは**確実**

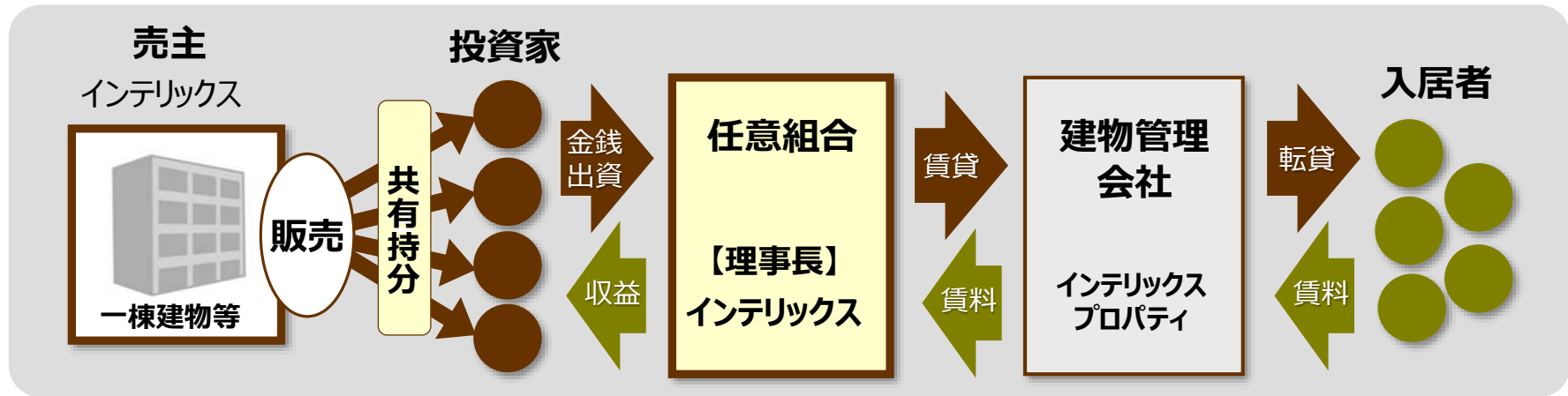
■ マンション建替え実績は僅か  
これまでの累計は、**全国で244棟に止まる**

(2019.4現在、国土交通省による)

※国土交通省のデータを基に作成

# 5-11 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

# 5-12 アセットシェアリング・シリーズの実績

運用中

運用中

運用中

運用中

運用中

運用中

	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

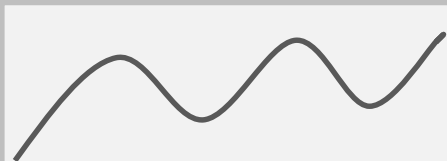
# 5-13 【中期ビジョン】 収益構造上の課題解決へ

- “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

リノベーションマンション事業、  
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



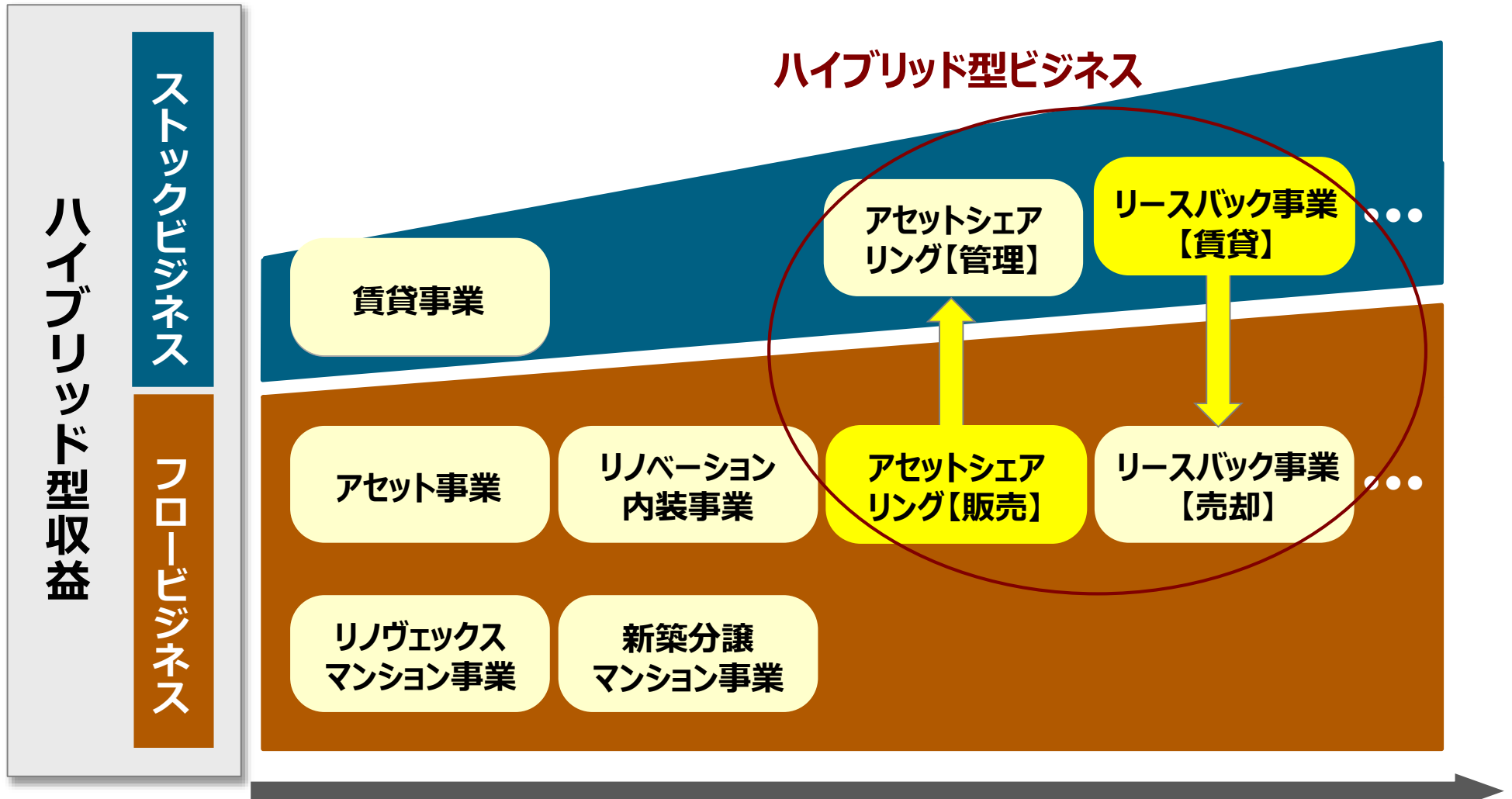
ストックビジネス



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

# 5-14 【中期ビジョン】 ハイブリッド型ビジネスの拡充

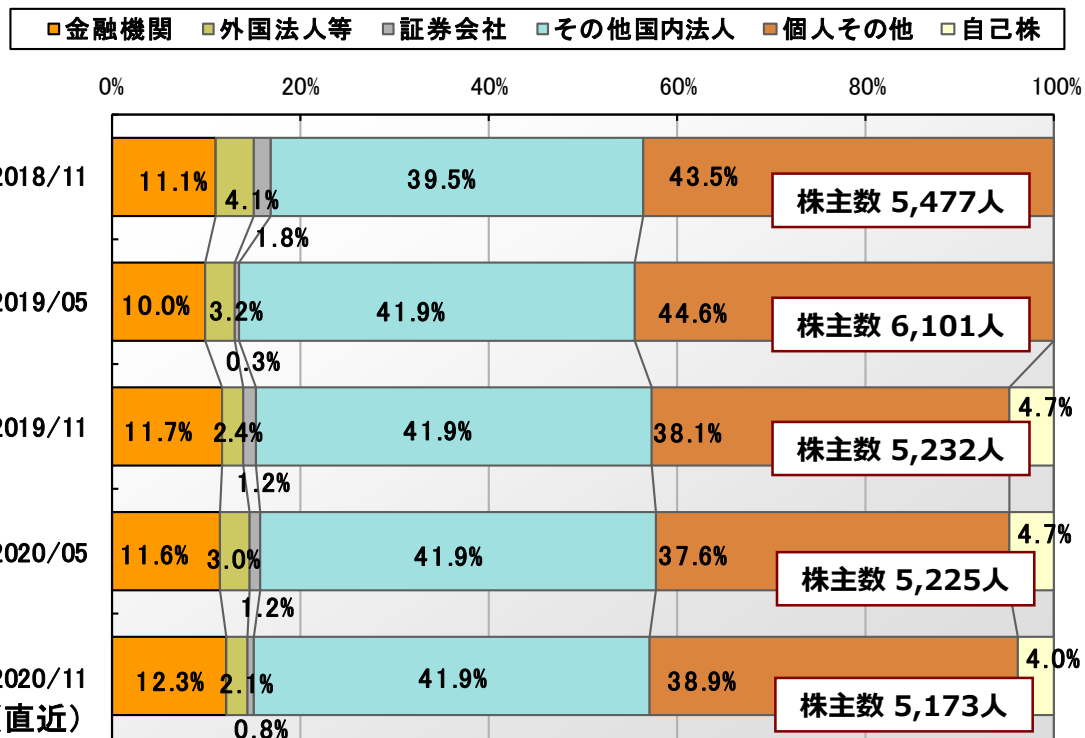
- ハイブリッド型ビジネスの拡充により、収益構造の安定化と成長を目指す





# 5-15 株式の状況

## 【株主構成（所有株数別）の推移】



- 機関投資家が微減：  $\Delta 0.2$ ポイント (14.6% $\Rightarrow$ 14.4%)
- 個人投資家が増加：  $+1.3$ ポイント (37.6% $\Rightarrow$ 38.9%)
- 自己株式：譲渡制限株式へ $\Delta 0.7$ ポイント (4.7% $\Rightarrow$ 4.0%)

## 【大株主の状況】

(2020.11.30現在)

- 発行済株式数：8,932,100株
- 株主数：5,173人 (2020.5末比： $\Delta 52$ 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	41.93
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	531,600	6.20
3 インテリックス従業員持株会	231,200	2.70
4 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	160,300	1.87
5 株式会社日本カストディ銀行 (信託口5)	123,400	1.44
6 BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	73,700	0.86
7 北沢産業株式会社	71,400	0.83
8 株式会社日本カストディ銀行 (信託口1)	61,700	0.72
9 株式会社日本カストディ銀行 (信託口6)	61,200	0.71
10 北川 順子	56,800	0.66

※議決権比率は、自己株式360,009株を控除し算出

# 5-16 会社概要及び沿革

## 【会社概要】

(2020.11.30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 俊成 誠司
- **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、東京日本橋、横浜、札幌  
仙台、名古屋、大阪、広島、福岡
- **従 業 員 数** 連結320名、単体229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Intellex Funding

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（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 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
2020年 10月	東京都中央区に東京日本橋店を設置

# Before – After

IntelleX

AFTER (リビング)



【物件概要】

築年	平成 8 年(築 24 年)
専有面積	約 74.2 m <sup>2</sup>

BEFORE



リビング



リビング



キッチン



洗面



# Before – After

Intellex

AFTER (リビング)



【物件概要】

築年	昭和 45 年(築 50 年)
専有面積	約 66.9 m <sup>2</sup>



リビング



キッチン



玄関



洗面



**I Rに関するお問い合わせは、  
広報 I R部 阿部 までお願い致します。  
TEL: 03-5766-7070 E-Mail: ir@intellex.co.jp**

**<https://www.intellex.co.jp/>**

当資料に記載された内容は、2021年1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。