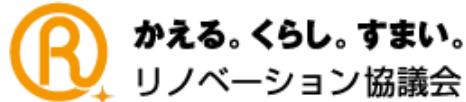


# 2021年5月期 第3四半期 決算説明資料

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。  
リノベーション協議会



© INTELLEX CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

In+elleX  
つぎの価値を測る。

## 1. 2021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. 2021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

## 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. 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3四半期 決算概要



# 1-1 連結業績ハイライト

## 2021年5月期3Q実績 (2020.6~2021.2)

(単位:百万円)

	前3Q	当3Q	前年同期比
売上高	27,539	29,137	+5.8%
売上総利益	4,171	4,003	△ 4.0%
営業利益	851	692	△ 18.7%
経常利益	589	501	△ 14.9%
当期純利益	434	271	△ 37.5%
	前期末	当3Q末	前期末差
総資産	38,596	34,225	△ 4,370
たな卸資産	22,918	16,298	△ 6,620
自己資本比率	27.5%	31.3%	+3.8ポイント

### 【損益ダイジェスト】

※増減は、前3Qとの対比

#### ◎当3Qは、前年同期に比べ増収、減益

- リノヴェックスマンション事業の売上8.1%増  
⇒・販売件数が前3Q比14.3%増の1,058件  
・首都圏、地方都市いずれも増加
- リースバック物件を対象とする信託受益権の譲渡（売上高19億円）が9月に完了。
- 不動産小口化商品「アセットシェアリング三軒茶屋」が12月に完売（売上高5億円）。
- コロナ禍により、内装事業の受注が2割減少。  
ホテル等の宿泊事業は長期間の稼働率低下により、利益を押し下げ。

### 【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数：1,058件 (前3Q比：+132件)

平均単価：2,193万円 (前3Q比：△121万円)

### 【貸借対照表ダイジェスト】

※増減は、前期末比

- たな卸資産が66億円減少 (△28.9%)
- 自己資本比率が31.3%に向上 (+3.8ポイント)

# 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		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	金額	売上比
売上高	7,690	100.0%	10,130	100.0%	9,718	100.0%	10,323	100.0%	8,424	100.0%	12,606	100.0%	8,105	100.0%
売上総利益	1,080	14.1%	1,493	14.7%	1,596	16.4%	1,386	13.4%	1,016	12.1%	1,753	13.9%	1,233	15.2%
営業利益	36	0.5%	308	3.0%	506	5.2%	256	2.5%	2	0.0%	538	4.3%	152	1.9%
経常利益	△ 39	-	213	2.1%	415	4.3%	168	1.6%	△ 78	-	469	3.7%	110	1.4%
当期純利益	0	-99.2%	148	1.5%	285	2.9%	87	0.8%	△ 91	-	319	2.5%	44	0.5%

## ■ 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	
	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
リノベーション	6,518	12.3%	8,255	13.4%	6,663	12.3%	9,133	12.8%	7,439	10.9%	9,286	12.4%	6,478	14.7%
その他不動産	416	14.3%	1,089	17.5%	2,221	25.1%	542	17.4%	355	15.1%	2,689	16.6%	976	16.0%
物件販売	6,934	12.5%	9,344	13.8%	8,884	15.5%	9,675	13.1%	7,794	11.1%	11,975	13.4%	7,454	14.9%
賃貸収入	270	50.9%	281	52.6%	297	54.6%	285	55.1%	284	57.1%	256	55.5%	254	48.2%
その他売上	485	16.3%	503	10.5%	536	11.3%	362	-9.5%	346	-3.8%	374	2.5%	396	0.7%
売上高合計	7,690	14.1%	10,130	14.7%	9,718	16.4%	10,323	13.4%	8,424	12.1%	12,606	13.9%	8,105	15.2%

# 1-3 連結貸借対照表の概況

In+elleX

## ■ 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

	2020年5月期 期末		2021年5月期 3Q末		前期末比		(単位：百万円)
	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%	5,637	16.5%	689	+13.9%	
たな卸資産	22,918	59.4%	16,298	47.6%	△ 6,620	△ 28.9%	
その他流動資産	461	1.2%	599	1.8%	138	+30.1%	
流動資産	28,327	73.4%	22,535	65.8%	△ 5,791	△ 20.4%	
固定資産	10,269	26.6%	11,690	34.2%	1,421	+13.8%	
【資産合計】	38,596	100.0%	34,225	100.0%	△ 4,370	△ 11.3%	
流動負債	17,698	45.9%	14,479	42.3%	△ 3,218	△ 18.2%	
固定負債	10,262	26.6%	9,016	26.3%	△ 1,245	△ 12.1%	
【負債合計】	27,961	72.4%	23,496	68.7%	△ 4,464	△ 16.0%	
【純資産合計】	10,635	27.6%	10,729	31.3%	93	+0.9%	
【負債及び純資産合計】	38,596	100.0%	34,225	100.0%	△ 4,370	△ 11.3%	

### ◆ 現金及び預金

・56億円 (前期末比 +6億円)

### 【たな卸資産の内訳 (単体)】

通常物件	98億円 (△45億円)
	467件 (△165件)
賃貸物件	62億円 (△20億円)
	136件 (△128件)

◆ 物件の販売額が、前3Q比+21.5%

◆ 物件の仕入額が、前3Q比△36.5%

### ◆ 長期保有収益物件 (含 リースバック)

・保有高： 97億円、340件  
(前期末比： +11億円、+72件)

### ◆ たな卸資産減少により負債も減

・有利子負債残高： 204億円  
(前期末比： △45億円)

### ◆ 自己資本比率が向上

・31.3% (前期末比： +3.8% イト)

# 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



### ► 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)

2018.5期

115日

2019.5期

113日

2020.5期

111日

2021.5期3Q累

110日

■ 事業期間は、コロナ禍の影響で1Qは伸びた（1Q：120日）が、  
2Qは107日、3Qは105日と短縮化した結果、3Q累計では110日

■ 当3Q累の内訳 施工期間：37日（前期比△2日）、販売期間：73日（前期比+1日）

## 2. 2021年5月期 連結業績予想



## 2-1 連結業績予想の概要

In+elleX

- 当第3四半期までは、増収、減益で推移。
- 残る第4四半期の物件売却により、通期では増収、大幅増益を見込む。

(単位:百万円)

	2020年5月期 (実績)				2021年5月期 (予想)			
	3Q累計	4Q	通期		3Q累計 (実)	4Q (予)	通期 (予想)	
	金額		構成比	金額			構成比	前期比
売 上 高	27,539	10,323	37,863	100.0%	29,137	11,050	40,187	100.0%
売上総利益	4,171	1,386	5,557	14.7%	4,003	2,788	6,791	16.9%
営 業 利 益	851	256	1,108	2.9%	692	1,381	2,073	5.2%
経 常 利 益	589	168	757	2.0%	501	1,305	1,806	4.5%
当 期 純 利 益	434	87	522	1.4%	271	875	1,146	2.9%

### 業績予想の前提

- 3Q累計は、売上高：前3Q比+5.8%、営業利益：△18.7%、経常利益：△14.9%。
- 4Qは、リノヴェックスマンション販売が在庫減の影響を受けるものの、その他不動産（港区六本木の物件等）の売却が、利益の押し上げに大きく寄与することを想定。

## 2-2 連結業績（売上高）予想の内訳

In+elleX

(単位:百万円)

売上区分	2020年5月期 通期(実績)		2021年5月期 通期(予想)					
	金額	構成比	3Q累計(実)	4Q(予)	金額	構成比	前期比	前期差異
リノヴェックスマンション	30,570	80.7%	23,203	7,286	30,490	75.9%	△ 0.3%	△ 81
その他不動産	4,269	11.3%	4,021	3,053	7,075	17.6%	+65.7%	+2,806
物件販売	34,839	92.0%	27,225	10,340	37,565	93.5%	+7.8%	+2,725
賃貸収入	1,134	3.0%	795	260	1,055	2.6%	△ 7.0%	△ 78
その他収入	1,888	5.0%	1,116	449	1,566	3.9%	△ 17.1%	△ 323
売上高合計	37,863	100.0%	29,137	11,050	40,187	100.0%	+6.1%	+2,324

### ■ リノヴェックスマンションの 物件販売見通し：

- ・ 売上304億円 (△0.3%)

【販売件数(予想)】 通期

**1,386件**

(前期比 : +50件)

【販売価格(予想)】 通期

**22百万円**

(前期比 : △88万円)

### ■ その他不動産の物件販売：

- ・ 3Q累計は、リースバック不動産信託受益権の譲渡（19億円）、「アセットシェアリング三軒茶屋」の販売（5億円）等により、売上高40億円 (+7.9%) の実績
- ・ 4Qは、港区六本木物件の売却（3月売却済み）等により、売上30億円 (+462.9%) を見込む

### ■ その他収入：

- ・ リノベーション内装事業は受注減、ホテル等の低水準稼働率により、通期売上15億円 (△17.1%) 見込む

## 2-3 配当予想

In+elleX

- 当第2四半期末の配当は、11円。
- 当期末の配当は、業績連動型配当方針に基づき、24円を予想
- その結果、当期の年間配当は、35円（配当性向26.1%）を予想。

	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 (予想)	11円（実績）	24円（予想）	35円（予想）	26.1%

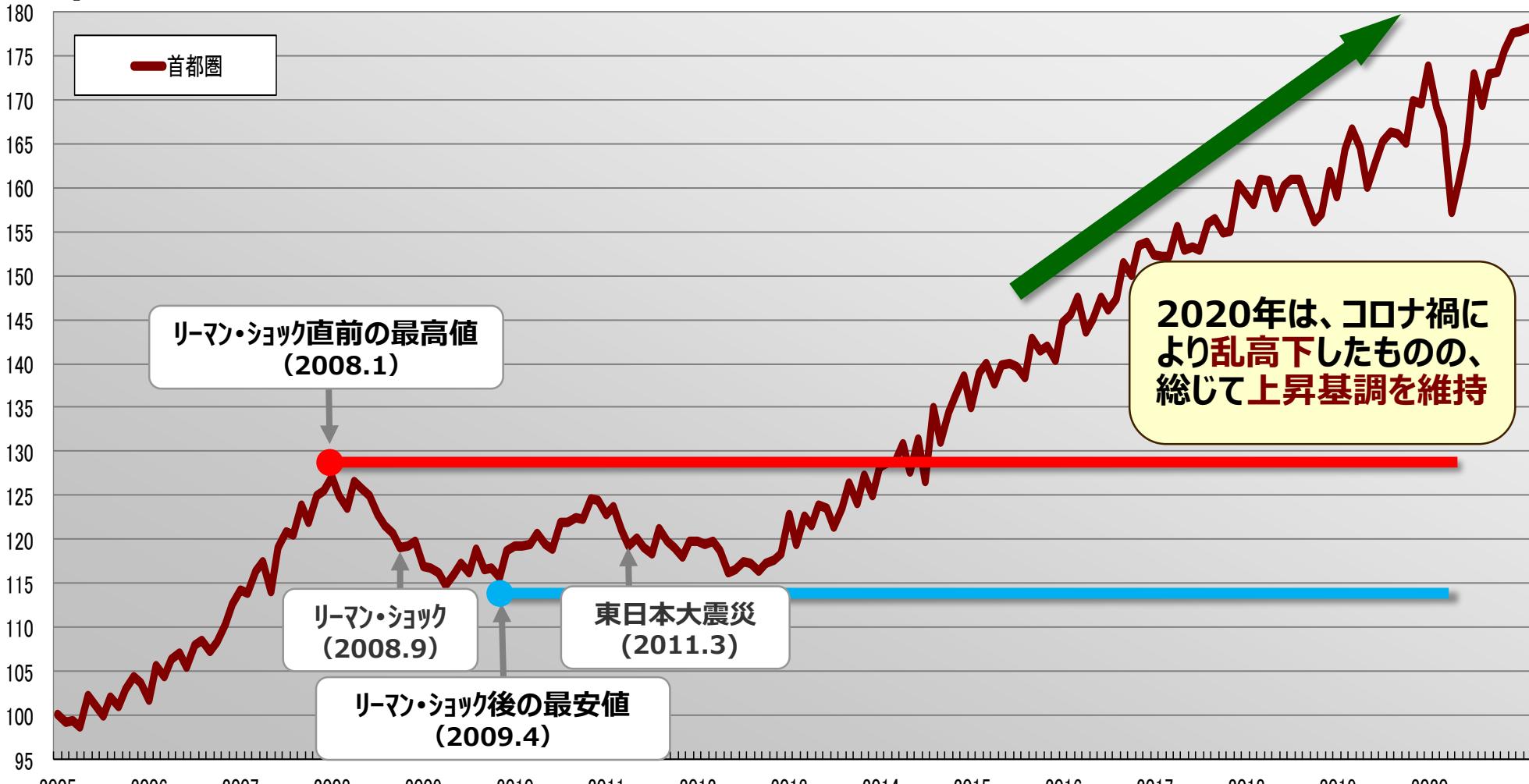
### 3. 中古マンション市場の動向



### 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㎡単価指数の推移（2005.1-2021.2） (㎡単価指数：2005年1月を100とした指数)



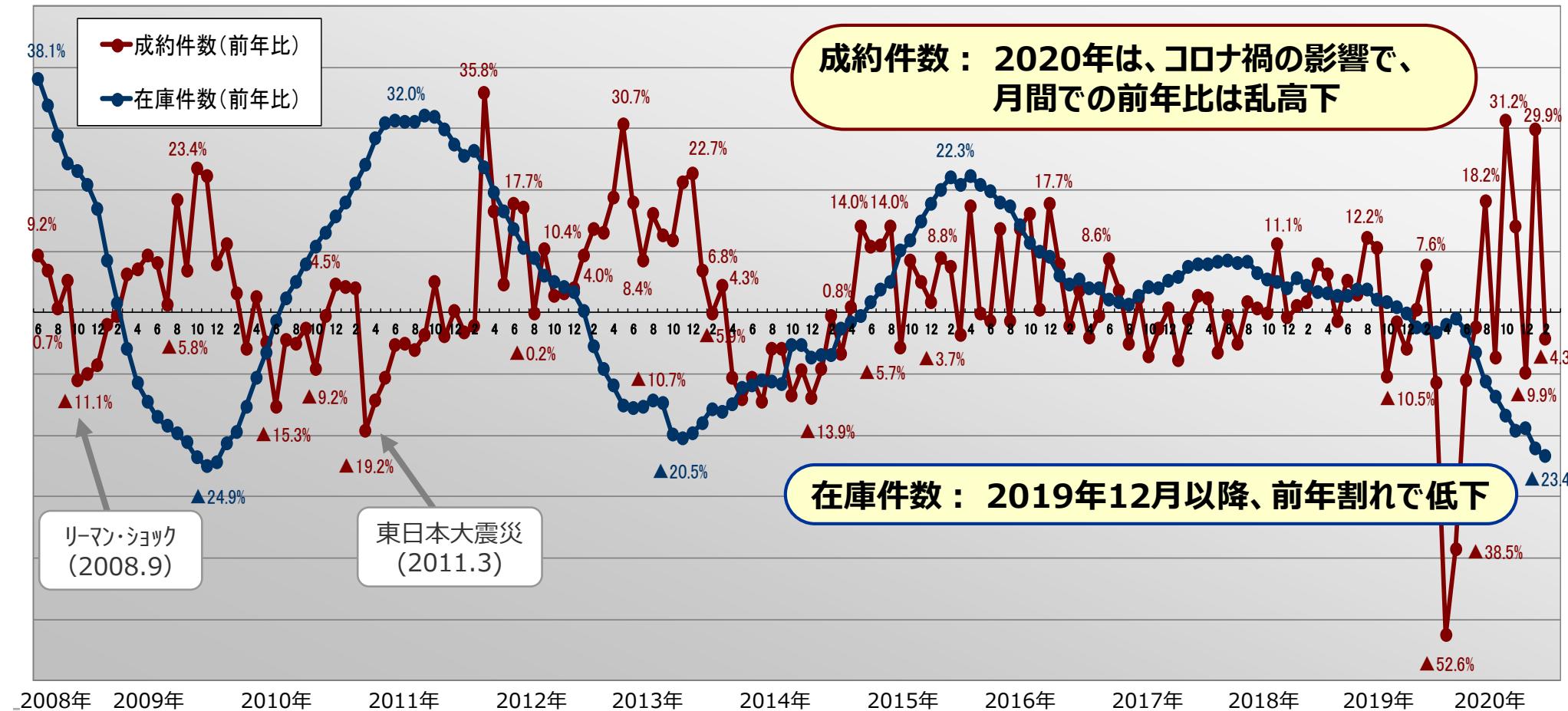
※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

© INTELLEX CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

## 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 (前年同月比での増減率トレンド 2008.6-2021.2)



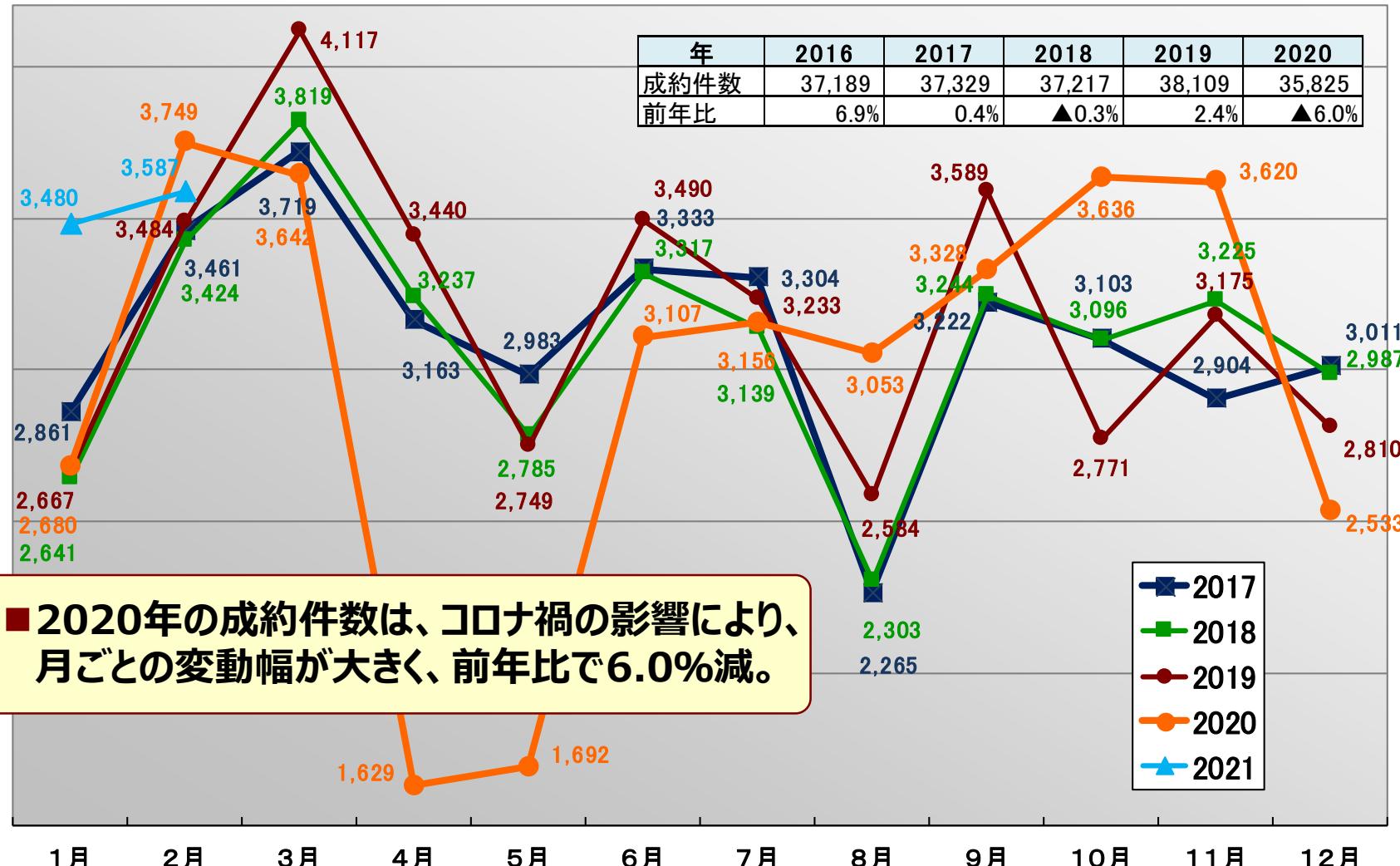
### 3-3 中古マンション市場の動向 (実数推移)

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 2016.1-2021.2)

(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

© INTELLEX CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

## 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）

In+elleX

- 『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

業界団体

他社連携

.....

業界初の  
保証導入

リノベーション  
協議会発足

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

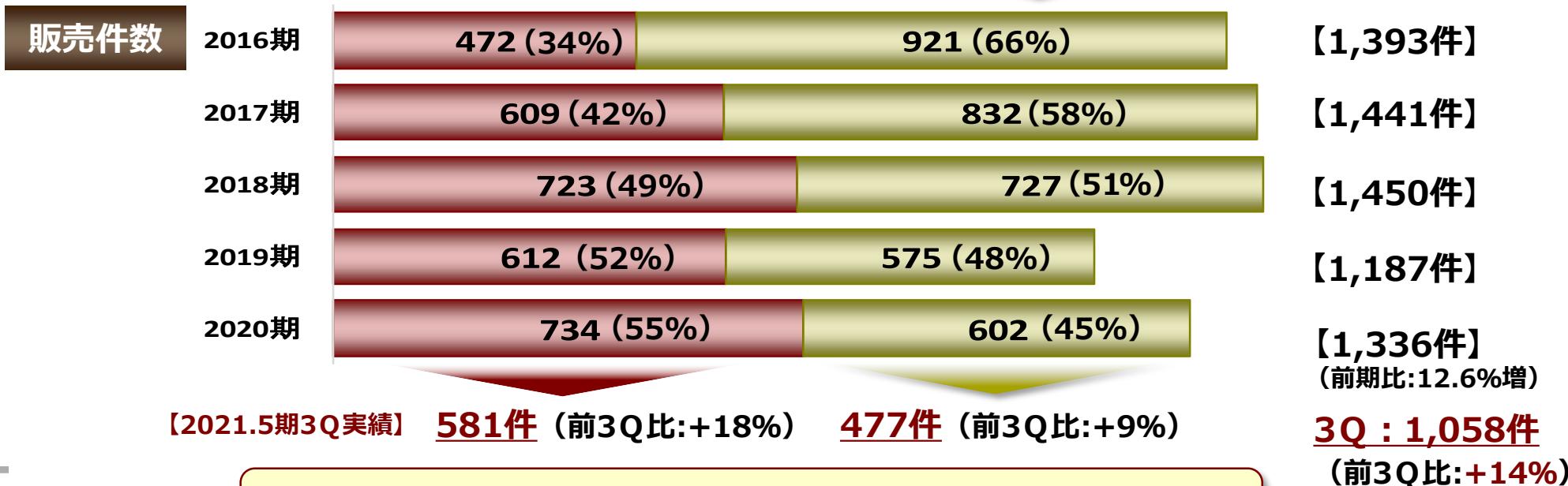
### クラウドファンディング事業

⋮

## 4-2 リノヴェックスマンションのシェア拡大に向けて

In+elleX

### ■ 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
- ◆ 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

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

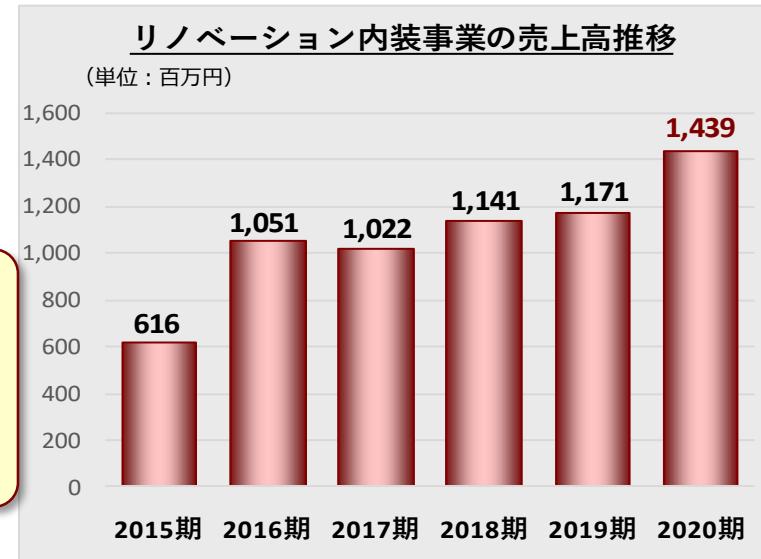
- ・業界でリノベーション品質が評価され、大手不動産会社を中心に施工請負を受注



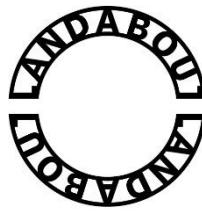
#### 【個人向け工事請負】

- ・「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3Qまでの売上高は、コロナ禍により  
法人からの受注が減少  
⇒当3Q累売上9億円（前3Q比：▲20.8%）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「鷺谷」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] サイトを開設
  - ・ SNSの活用、TV・雑誌等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」

完売!!

10月募集開始し、12月に組成完了

### ◎ 当3Qに収益計上

- ・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：234.71m<sup>2</sup> (公簿)
- 延床面積：468.99m<sup>2</sup>
- 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

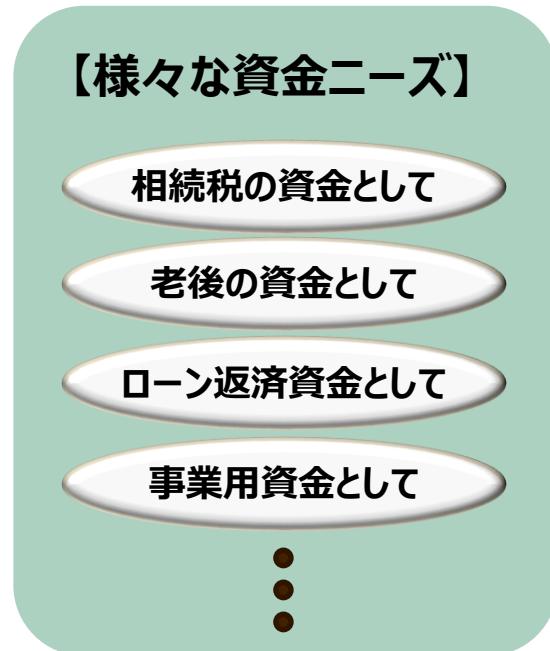
- 総口数： 600口 (6億円)
- 予定利回り： 約4.3%
- 分配予定利回り※： 約3.1%
- 収益分配： 年2回
- 運用期間： 15年 (+延長期間5年)

※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。

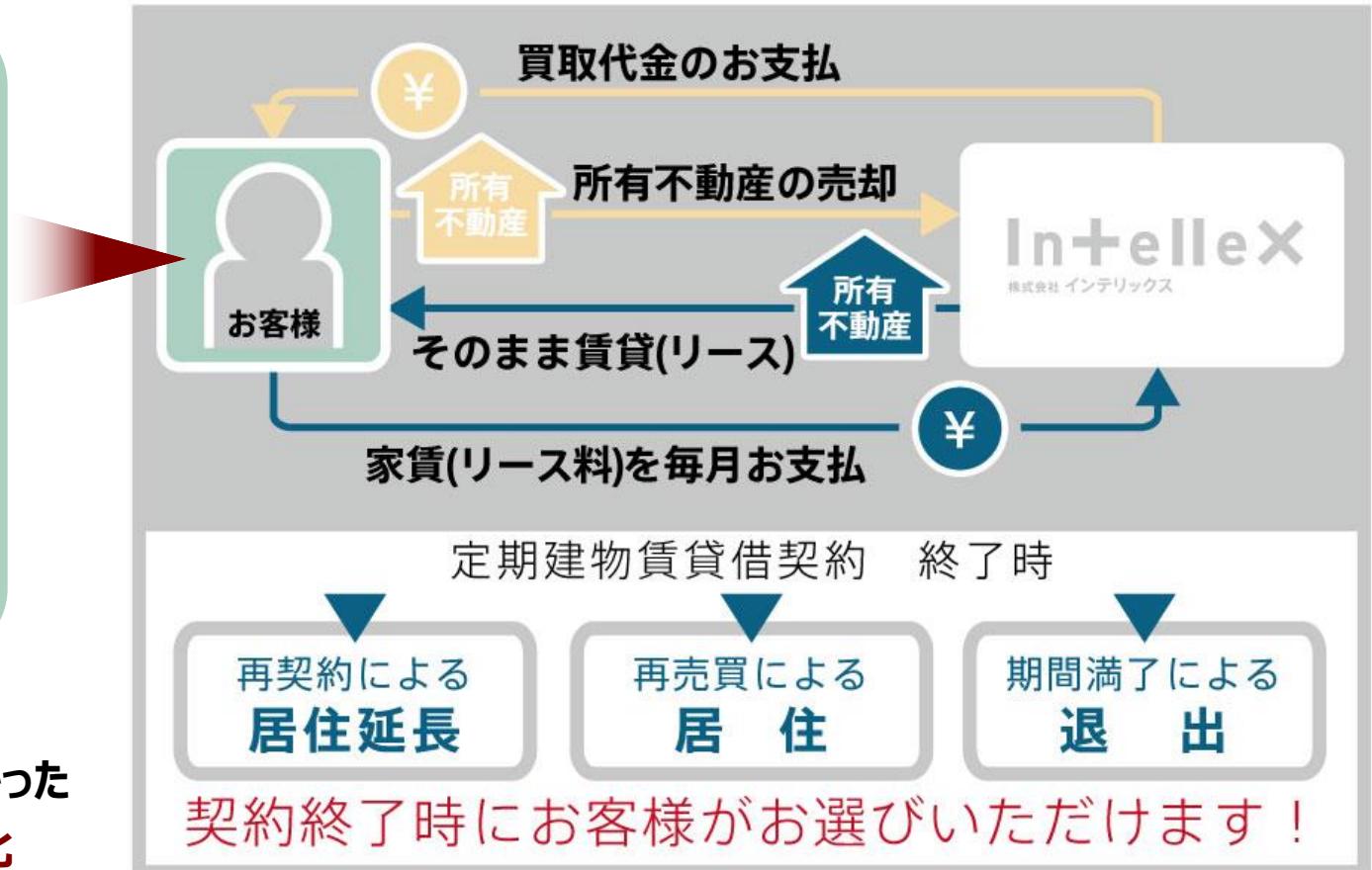
## 4-6 リースバック事業の展開



- 『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



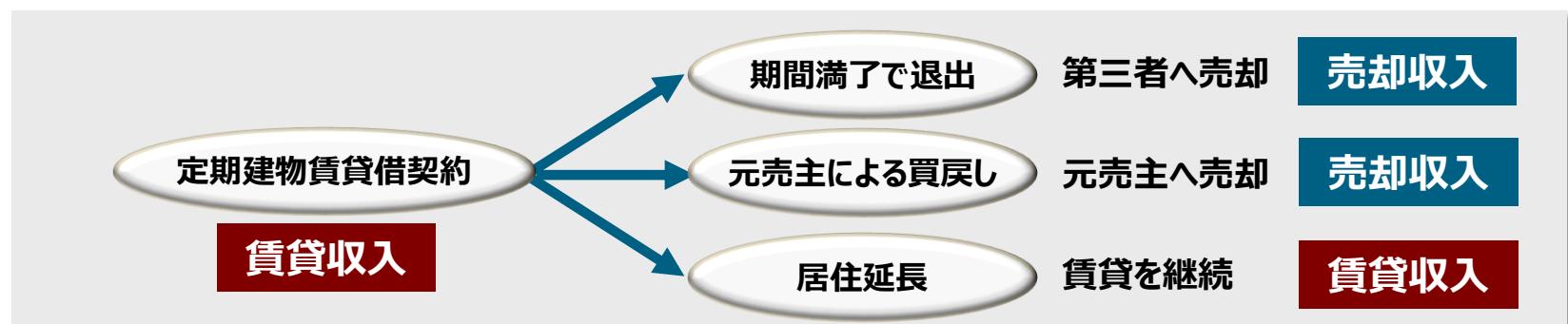
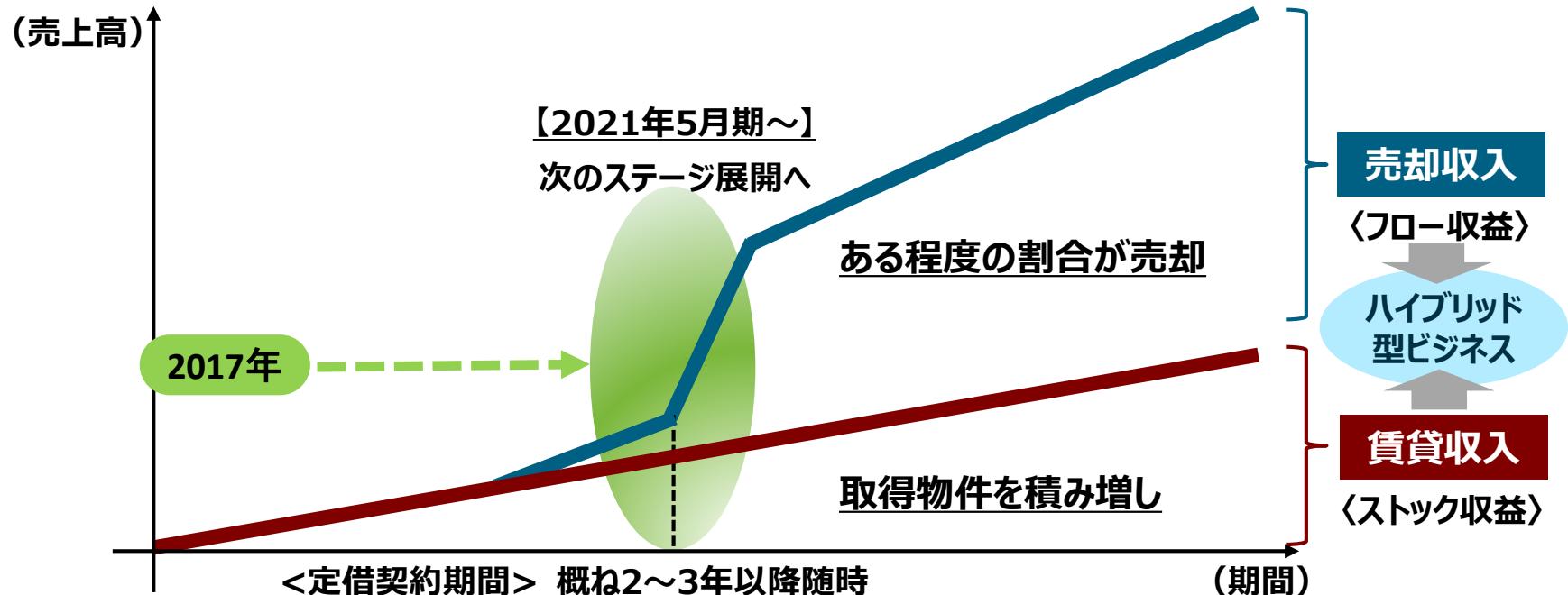
これまで、  
「一般売却」しか選択肢が無かった  
→ 潜在ニーズを新たに**顕在化**



## 4-7 リースバック事業の収益構造



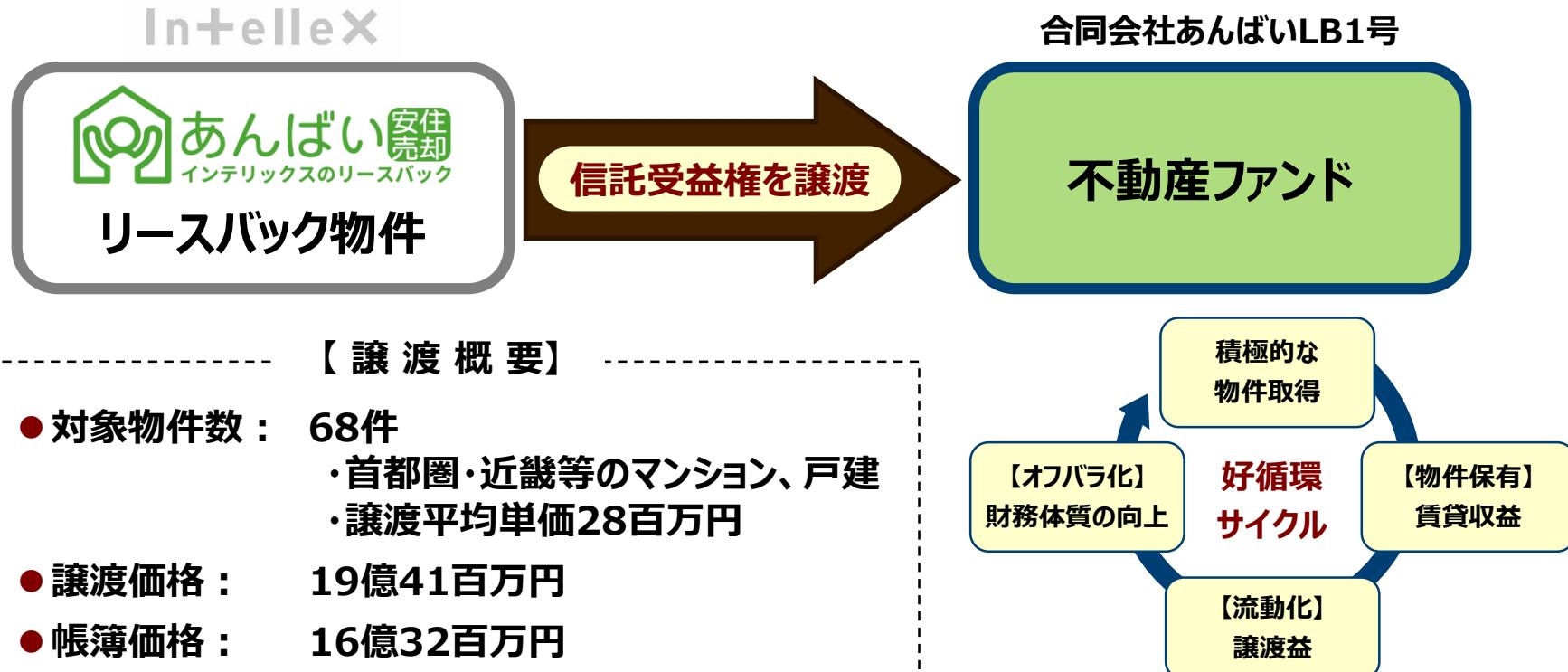
- リースバック事業は、  
取得物件を積み増すことで、中長期的に大きな収益を伸ばす構造



## 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】(2021.2月末)

信託受益権の譲渡による流動化等により減少

- 保有件数: 352件 (前期末比: ▲36件)
- 保有総額: 48億円 (前期末比: ▲14億円)



# 4-10 旺盛な需要に支えられたクラウドファンディング

In+elleX

## ■ 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】



The screenshot shows the Funds platform interface. At the top, there is a navigation bar with 'funds', 'ファンドを探す', 'Fundsガイド', 'よくある質問', and 'セミナー'. Below the navigation is a banner for '運用中' (In Operation) 'リースバック事業「あんばい」ファンド#1' (Lease-back business 'anbai' Fund #1). The banner includes the following details:  
応募金額: 100,000,000円 / 100,000,000円  
予定期回り\*年率: 3.5%  
運用期間: 約9ヶ月

The main content area features a large image of a residential building and the text '利息でコツコツ、資産運用' (Build wealth by saving interest). A smartphone displays the Funds app interface, showing various investment options and a circular badge for 'Funds'.

## 「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15号ファンドを組成  
いずれも満額申込により終了 ➔ 【累計12億円超を調達】
- リースバック物件の取得進展にともない、今後もコンスタントに調達の予定

## 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 3Q		2021年5月期 3Q		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 (リノベーション事業)	物件販売	21,437	77.8%	23,203	79.6%	1,766	+8.2%
	賃貸収入	133	0.5%	111	0.4%	△ 22	△ 16.8%
	その他収入	12	0.0%	19	0.1%	6	+47.3%
	小計	21,583	78.4%	23,333	80.1%	1,749	+8.1%
その他不動産 事 業	物件販売	3,726	13.5%	4,021	13.8%	294	+7.9%
	賃貸収入	716	2.6%	684	2.3%	△ 31	△ 4.5%
	その他収入	1,512	5.5%	1,097	3.8%	△ 415	△ 27.4%
	小計	5,955	21.6%	5,803	19.9%	△ 152	△ 2.6%
合 計	物件販売	25,163	91.4%	27,225	93.4%	2,061	+8.2%
	賃貸収入	849	3.1%	795	2.7%	△ 54	△ 6.4%
	その他収入	1,525	5.5%	1,116	3.8%	△ 409	△ 26.8%
	合計	27,539	100.0%	29,137	100.0%	1,597	+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、リースバック等にかかる事業

※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

In+elleX

(単位：百万円)

セグメント	区分	2020年5月期 3Q		2021年5月期 3Q		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 (リノベーション事業)	物件販売	2,722	12.7%	2,921	12.6%	198	+7.3%
	賃貸収入	98	73.8%	82	74.2%	△ 16	△ 16.3%
	その他収入	△ 9	△ 72.7%	15	80.0%	24	△ 262.0%
	小計	2,811	13.0%	3,018	12.9%	206	+7.4%
その他不動産事業	物件販売	807	21.7%	656	16.3%	△ 150	△ 18.7%
	賃貸収入	349	48.9%	344	50.4%	△ 5	△ 1.4%
	その他収入	202	13.4%	△ 16	△ 1.5%	△ 218	△ 108.1%
	小計	1,359	22.8%	984	17.0%	△ 374	△ 27.5%
合計	物件販売	3,529	14.0%	3,577	13.1%	47	+1.3%
	賃貸収入	448	52.8%	427	53.7%	△ 21	△ 4.7%
	その他収入	192	12.6%	△ 1	△ 0.1%	△ 193	△ 100.5%
	合計	4,171	15.1%	4,003	13.7%	△ 167	△ 4.0%

※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、リースバック等にかかる事業

※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

In+elleX

### 物件の販売件数

	2020年5月期 3Q	2021年5月期 3Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	926	1,058	+14.3%
その他不動産	43	119	+176.7%
総合計（件）	969	1,177	+21.5%

※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 3Q	2021年5月期 3Q	前年同期比
販売物件 平均築年数（年）	29.5	30.3	+0.8
販売物件 平均面積（m <sup>2</sup> ）	67.0	68.1	+1.1
平均販売価格（千円）	23,150	21,931	△ 1,219

# 5-4 物件販売の状況②

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	2020年5月期 3Q			2021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	157	17.0%	32百万円	154	△ 1.9%	14.6%	29百万円
東京都下	55	5.9%	25百万円	54	△ 1.8%	5.1%	23百万円
神奈川県	176	19.0%	22百万円	179	+1.7%	16.9%	21百万円
埼玉県	29	3.1%	22百万円	45	+55.2%	4.3%	21百万円
千葉県	19	2.1%	19百万円	45	+136.8%	4.3%	14百万円
首都圏合計	436	47.1%	26百万円	477	+9.4%	45.1%	23百万円
札幌エリア	76	8.2%	18百万円	92	+21.1%	8.7%	17百万円
仙台エリア	51	5.5%	17百万円	52	+2.0%	4.9%	17百万円
名古屋エリア	123	13.3%	18百万円	106	△ 13.8%	10.0%	17百万円
大阪エリア	142	15.3%	23百万円	206	+45.1%	19.5%	23百万円
広島エリア	25	2.7%	20百万円	29	+16.0%	2.7%	21百万円
福岡エリア	73	7.9%	20百万円	96	+31.5%	9.1%	20百万円
地方店 合計	490	52.9%	20百万円	581	+18.6%	54.9%	20百万円
合 計	926	100.0%	23百万円	1,058	+14.3%	100.0%	21百万円

## 5-5 物件仕入の状況①

In+elleX

### 物件仕入の概要

セグメント	2020年5月期 3Q		2021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	1,156	174億円	848	△ 26.6%	115億円	△ 33.8%
その他不動産	28	22億円	9	△ 67.9%	9億円	△ 57.6%
合 計	1,184	196億円	857	△ 27.6%	124億円	△ 36.5%

※その他不動産：ビル、戸建、土地等

# 5-6 物件仕入の状況②

In+elleX

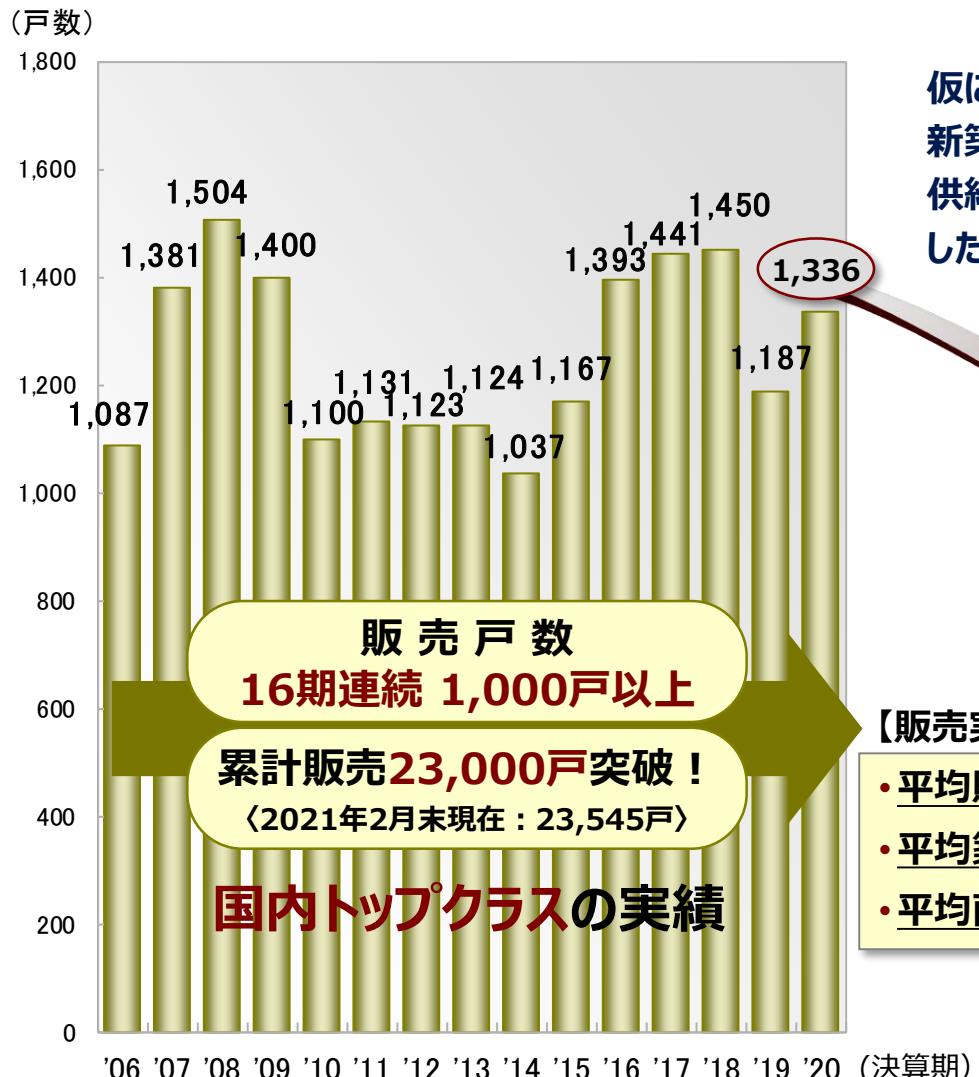
## リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

エリア区分	2020年5月期 3Q			2021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	216	18.7%	21百万円	115	△ 46.8%	13.6%	21百万円
東京都下	57	4.9%	15百万円	47	△ 17.5%	5.5%	14百万円
神奈川県	167	14.4%	16百万円	131	△ 21.6%	15.4%	13百万円
埼玉県	40	3.5%	14百万円	32	△ 20.0%	3.8%	14百万円
千葉県	14	1.2%	10百万円	12	△ 14.3%	1.4%	14百万円
首都圏合計	494	42.7%	18百万円	337	△ 31.8%	39.7%	15百万円
札幌エリア	136	11.8%	10百万円	82	△ 39.7%	9.7%	9百万円
仙台エリア	68	5.9%	11百万円	51	△ 25.0%	6.0%	10百万円
名古屋エリア	137	11.9%	11百万円	150	+9.5%	17.7%	11百万円
大阪エリア	191	16.5%	16百万円	131	△ 31.4%	15.4%	15百万円
広島エリア	27	2.3%	11百万円	24	△ 11.1%	2.8%	13百万円
福岡エリア	103	8.9%	12百万円	73	△ 29.1%	8.6%	11百万円
地方店 合計	662	57.3%	12百万円	511	△ 22.8%	60.3%	12百万円
合 計	1,156	100.0%	15百万円	848	△ 26.6%	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

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…

## ■ 2020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	プレサンスコーポレーション	4,342
2	野村不動産	3,791
3	住友不動産	3,512
4	三井不動産レジデンシャル	2,334
5	エスリード	2,151
6	あなぶき興産	2,073
7	大和ハウス工業	2,039
8	三菱地所レジデンス	1,767
9	日鉄興和不動産	1,711
10	東急不動産	1,549
11	タカラレーベン	1,382
12	新日本建設	1,232
13	穴吹工務店	1,017
14	オープンハウス・ディベロップメント	987
15	マリモ	933
16	近鉄不動産	921
17	明和地所	774
18	大京	769
19	日本エスコン	760
20	フージャースコーポレーション	723

出所：不動産経済研究所のデータを基に当社作成

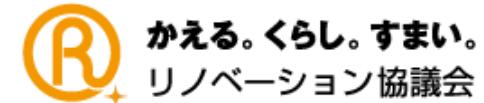
# 5-8 業界団体リノベーション協議会の動向

In+elleX

- 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（2021.3）：  
**890会員**（発足時の7倍）
- 適合リノベーション住宅  
2020年度 年間累計**6,439件**  
⇒ 会員各社が保証書を発行

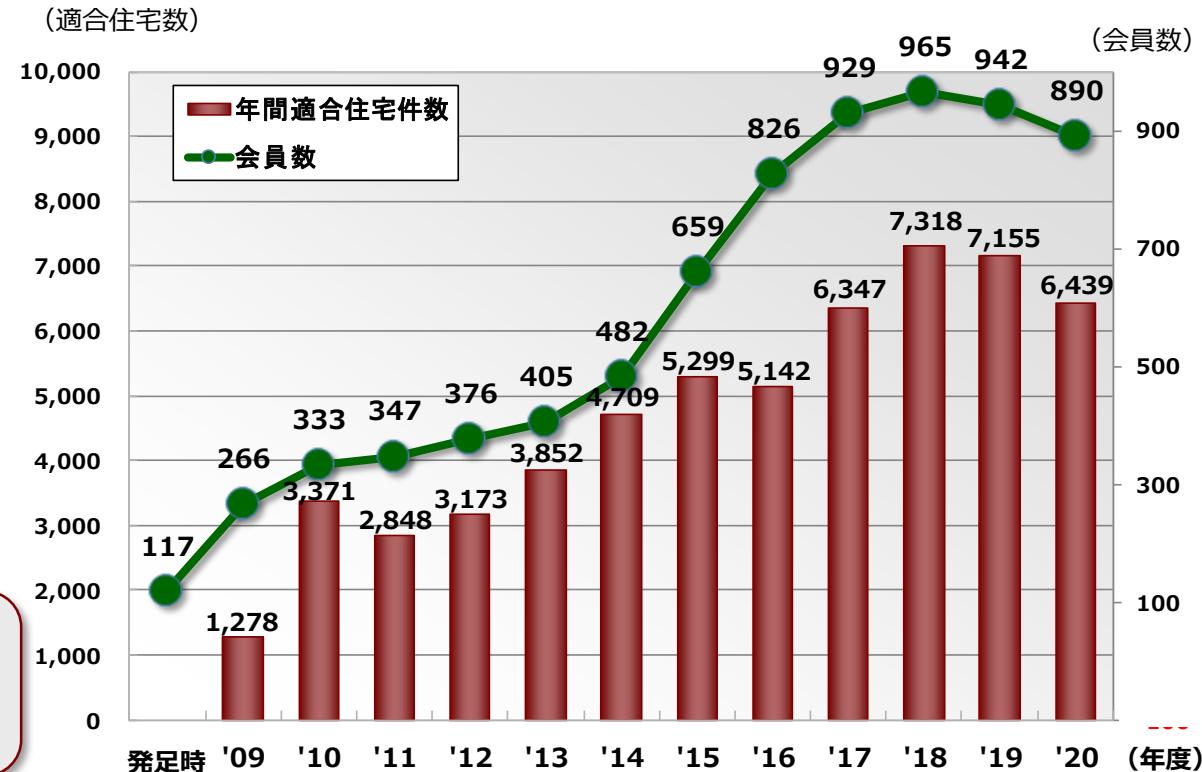
- 業界への参入者が大幅に増加
- リノベーションへの認知や意識向上



かえる。くらし。すまい。  
リノベーション協議会

〔多様な業種の会員〕

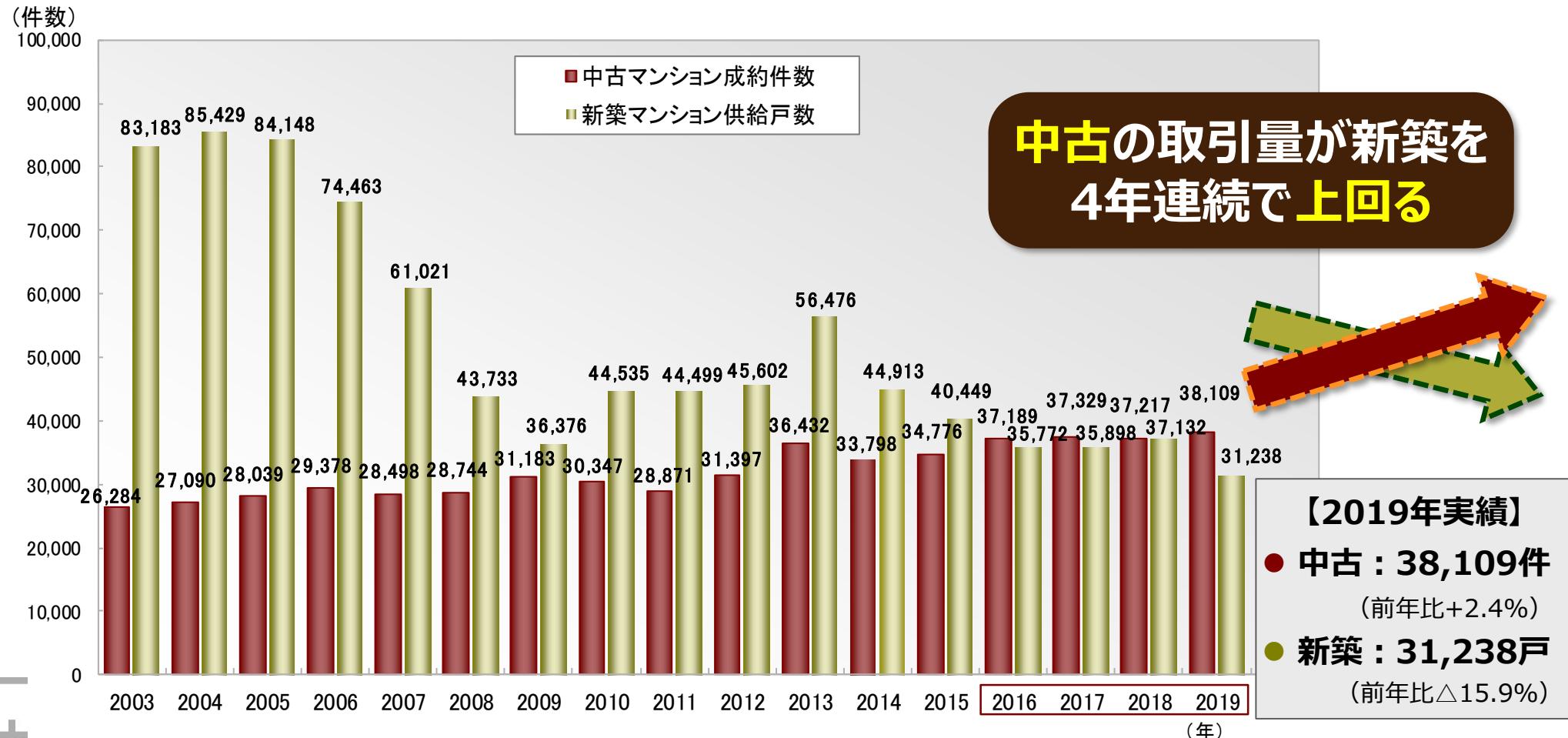
不動産、設計、ハウスメーカー、住設  
メーカー、鉄道、メディア、地方自治体  
等々



# 5-9 中古マンション市場が新築市場を逆転

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



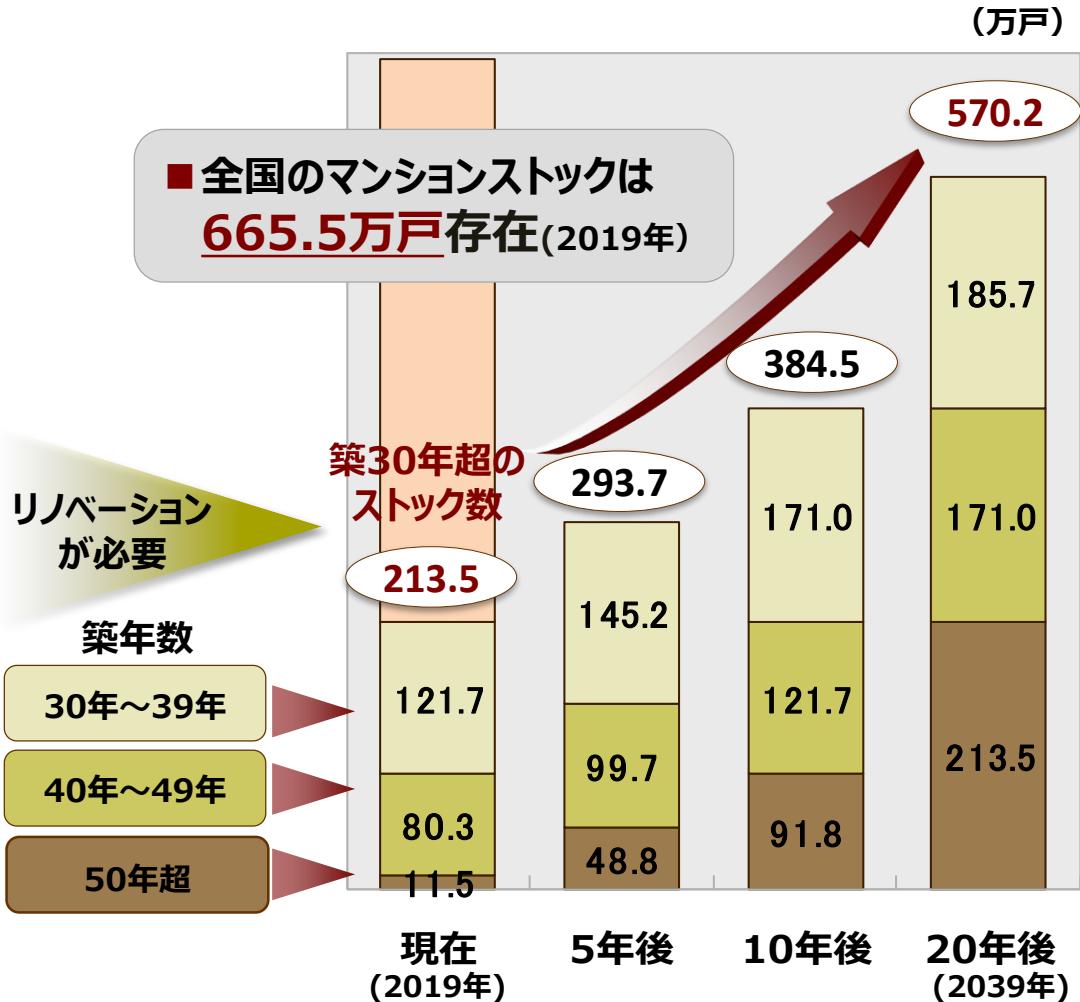
※ 新築マンション供給戸数: (株)不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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

In+elleX

## ■ 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  
(2019年: 213.5万戸)
- 築30年超のマンションは20年後には2.6倍の規模へ  
(⇒2039年: 570.2万戸)
- 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254棟に止まる**  
(2020.4現在、国土交通省による)

# 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
外観						
物 件 名	ソーシャルアパートメント原宿	MID横濱元町	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

In+elleX

## ■ “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

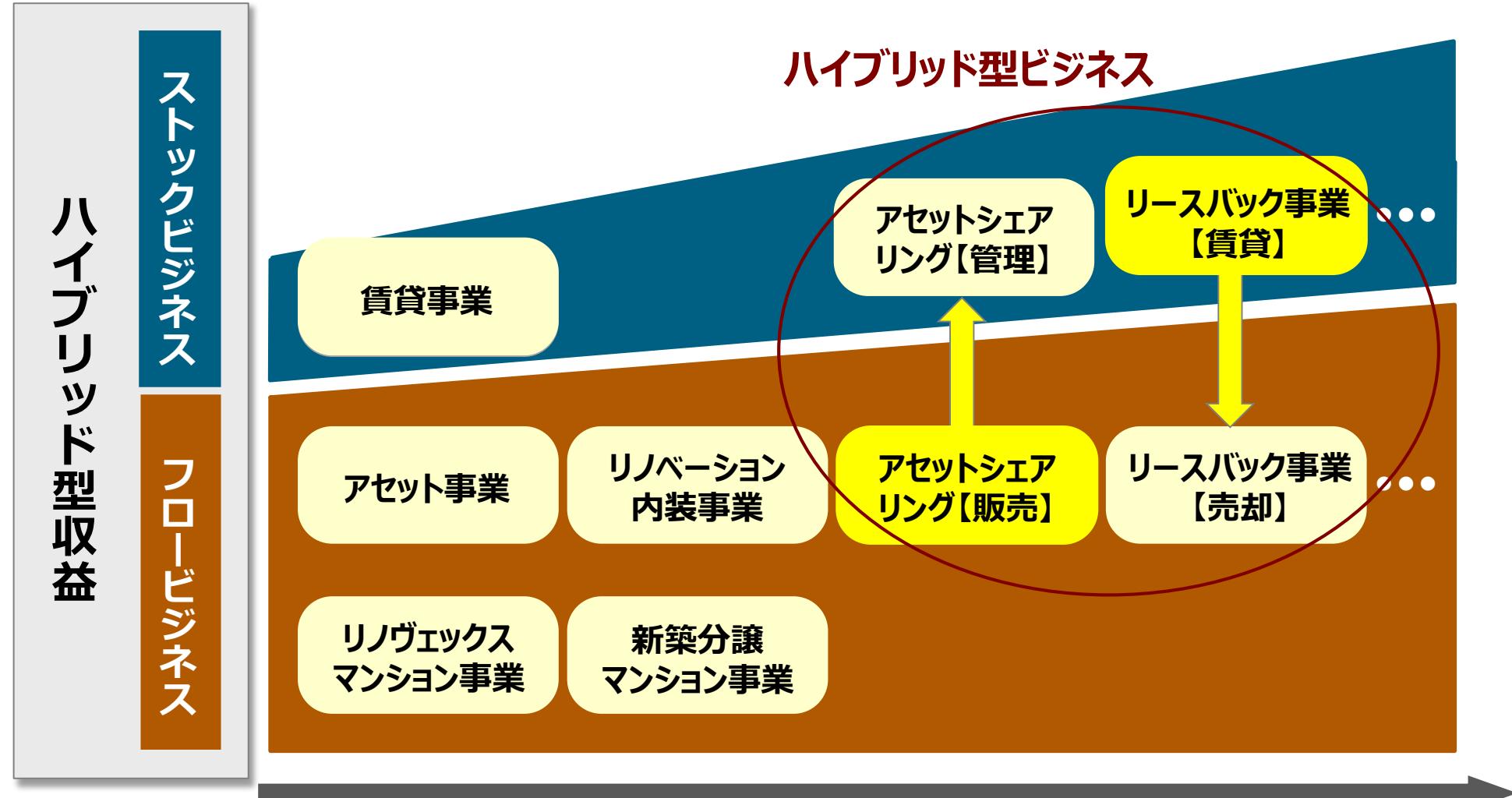


ストックビジネスの安定的な  
収益がフロービジネスを下支え

# 5-14 【中期ビジョン】 ハイブリッド型ビジネスの拡充

In+elleX

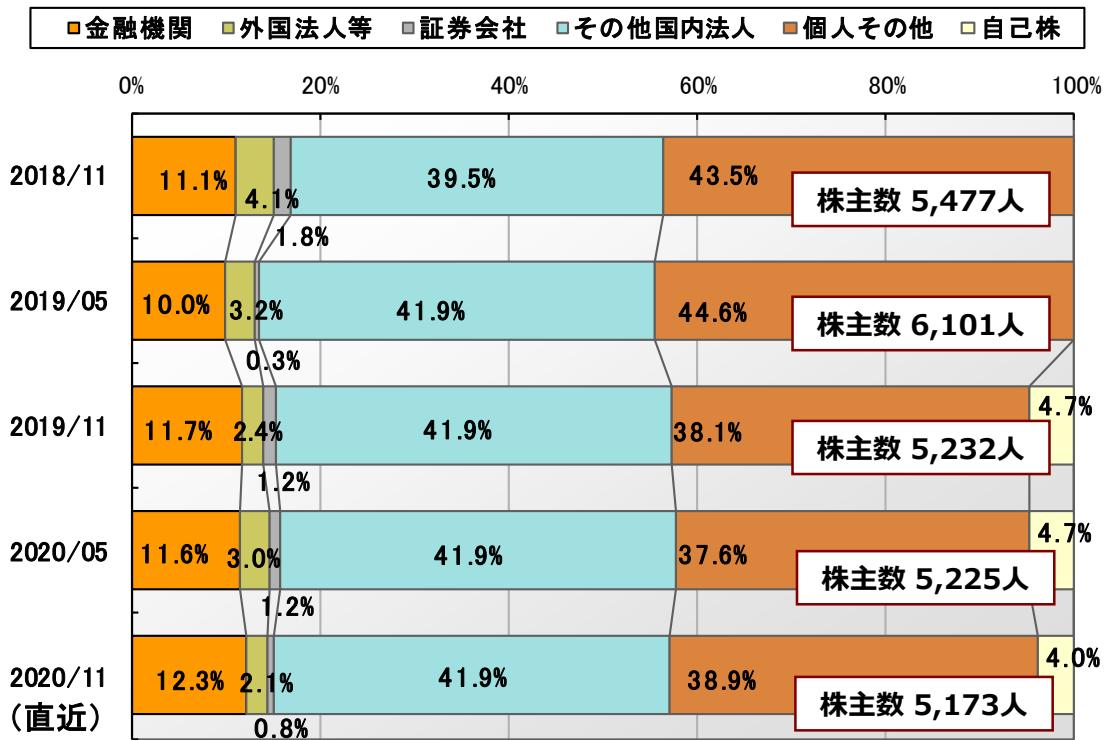
## ■ ハイブリッド型ビジネスの拡充により、収益構造の安定化と成長を目指す



# 5-15 株式の状況

In+elleX

## 【株主構成（所有株数別）の推移】



- 機関投資家が微減：  $\triangle 0.2\text{pt}$  イント ( $14.6\% \Rightarrow 14.4\%$ )
- 個人投資家が増加：  $+1.3\text{pt}$  イント ( $37.6\% \Rightarrow 38.9\%$ )
- 自己株式：譲渡制限株式へ $\triangle 0.7\text{pt}$  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：△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】

(2021.2.28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319名、単体228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  
株式会社インテリックスT E I

年月	事項
1995年 7月	東京都世田谷区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（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

**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

In+elleX

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



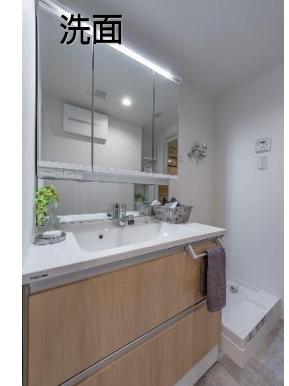
リビング



キッチン



洗面



# Before – After

In+elleX

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>

BEFORE



リビング



キッチン



玄関



洗面

