

東証一部

8940

株式会社インテリックス

Sector; 不動産

2022/7/19

脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネ・リノベーション事業で継続的成長と社会価値向上に貢献する成長企業！

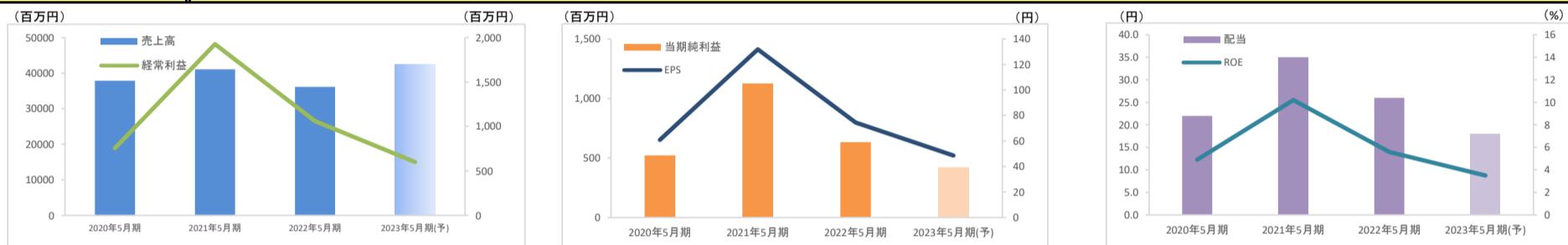
会社概要	https://www.intellex.co.jp
代表者	代表取締役会長 山本 韶也 代表取締役社長 俊成 誠司
本社	東京都渋谷区渋谷2-12-19 東建インターナショナルビル11F
設立	1995年7月
上場	2005年4月14日
事業内容	不動産売買・不動産賃貸業・不動産コンサルティング (中古マンション再生流通77%、他不動産23%)
発行済み株式数	8,932,100株 (2022年5月末)
主要株主	(株)イーアライアンス 3,594,500株 41.5% 日本マスタートラスト信託銀行(信託口) 666,300株 7.7% 従業員持株会 206,700株 2.4% 日本カストディ銀行(信託口) 129,900株 1.5% 北沢産業(株) 71,400株 0.8% GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL 67,495株 0.8% 北川 順子 66,200株 0.8%

株価データ	2022/7/14
終値	541円
予想PER	11.19倍
実績PBR	0.39倍
時価総額	4,850百万円
配当利回り	3.3%



(C) 2021 Yahoo Japan Corporation. https://stocks.finance.yahoo.co.jp

	売上高 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	EPS (円)	ROE (%)	配当 (円)	BPS (円)
2020年5月期	37,863	757	522	60.82	4.9	22.0	1247.33
2021年5月期	41,074	1,926	1,127	131.88	10.2	35.0	1351.77
2022年5月期	36,139	1,061	634	74.55	5.6	26.0	1381.47
2023年5月期(予)	42,417	601	420	48.6	3.5	18.0	1404



<会社概要・沿革>

当社は1995年に現在の代表取締役会長の山本卓也が内装工事業を目的として創業し翌年より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）を開始し社名もインテリックスに変更し今日に至る。2005年4月にJASDAQ市場に上場し、2007年5月に東証二部市場、2016年6月に東証一部市場に上場を果たした。当社グループは、インテリックスに加え連結子会社6社からなり、リノベーション事業分野（中古住宅の再生販売・賃貸・仲介及びリノベーション内装請負の各事業）を中心、ソリューション事業分野（収益不動産の売買・賃貸事業及びリースバック、アセットシェアリング、ホテル等の宿泊事業）を行っている。前期(2022年5月期)実績は、期初の在庫不足と期中の資材調達の遅延発生によるリノベックスマンションの販売戸数が減少（販売戸数は1,129戸、前期比▲20.5%）したことから、連結売上高は361億円と前期を下回り、営業利益13.6億円（前期比▲37.2%）、経常利益も10億円（前期比▲50%）の大幅減益となった。セグメント別では、コア事業であるリノベックスマンション事業分野の売上（全体構成の77%）が278億円（前期比▲16%）、セグメント利益13.3億円（前期比▲11.7%）、残りの売上構成23%を占める不動産の収益物件・リースバック物件の売却、不動産信託受益権の売却等を行うソリューション事業分野の売上高が83億円（前期比+4.4%）、営業利益は8.4億円（前期比▲40.2%）といずれも前期を下回る結果となった。引き続き新築マンションの価格高騰から中古マンション需要の人気は引き続き高く、首都圏では新築マンションの供給戸数を中古マンション販売戸数が約20%上回る状況が続いている。一方、競合も激しく、中古マンション市場流通物件の不足等を背景に仕入競争の激化による価格の上昇傾向も継続する中で、再生にもつなぐ資材価格の上昇や調達の遅れも発生し、仕入れから販売までのオペレーション能力が各社問われている。当社は、循環型経済を実現すべくリノベーション市場形成に向けた一般社団法人リノベーション協議会を立ち上げ運営を支援している。当社の再生する中古マンションは首都圏から地方主要都市まで幅広いエリアで、高い品質規準を維持しており、**2021年度リノベーション協議会が定める優良なリノベーション住宅（R住宅）ランキングでは当社が1,064戸販売で第1位**となっている。他社との差別化を図る新たな取り組みとして住む人の健康、省エネルギー、経済的メリットを実現していく高気密・高断熱な省エネリノベーション「ECOCUBE（エコキューブ）」を採用したマンションを本格的に発売開始。当社は東証プライム市場への上場を選択し、2027年5月期までに、上場維持基準を達成する計画書を2021年12月に発表している。このプライム市場上場の目標を達成するための中期3カ年の経営計画今回発表。詳細は、下記事業戦略で説明するが、この中期経営計画実現に向けた先行追加投資を今期行うため、今期（2023年5月期）の計画は増収・減益の計画となる。**連結業績予想は、売上高424億円（前期比+17.3%）と大幅増収計画、営業利益がFCビジネスの立ち上げ、販促先行コストにより、9.3億円（前期比▲31.8%）、経常利益6億円（前期比▲4.3%）、当期純利益4.2億円（前期比▲34.6%）を見込んでいる。配当については、配当性向30%基準を目標としており18円の配当予想。3年後の中期経営計画は、連結売上高591億円、経常利益23億円の大幅な増収・増益を計画している。**

<事業戦略・業績見通し>

今回発表の中期経営計画（2023年5月期～2025年5月期）では、経営理念のVISIONである「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」の実現に向けた計画となっている。**2025年3月期の数値目標は、売上高591億円（22/5期比+63.7%）、経常利益23億円（同2.3倍）、ROE10%以上、配当性向30%以上を掲げている。**政府も推進するマンションを含む中古住宅の流通市場は今後も更なる拡大が期待される中で、脱炭素化に向けた省エネ住宅の需要が今後ますます必要となっていく外部環境がある。当社の基本戦略は、脱炭素社会の実現に向けた消費者ニーズを先取りしたCO2削減する省エネリノベーション住宅の提供を主軸とした循環型社会の実現を上げている。当社の主力製品となる省エネリノベーションモデルは、再生住居の温熱計算による冷暖房費の大削減を実現する設計・施工を実現するモデルである。省エネを実現するエコキューブ（当社商標名）は、高い断熱・換気によりCO2を削減し、最大80%の光熱費を抑え快適な日常生活を人々に提供できる設計・システムとなっている。住居の「リノベーション+エコキューブ」によるリノベーションモデルは高付加価値を提供できるモデルで、中期経営計画においては、このエコキューブモデル導入比率をリノベ物件の50%を目指している。エコキューブはリノベーションの追加コストがかかるが、ユーザーは光熱費の大削減で十分に回収が可能であり、快適・健康的な住環境で長年の生活可能というインセンティブが働くモデルとなっている。このエコキューブ搭載のリノベーション住宅の普及に向けて、**2022年4月にFC展開を推進する目的で、グループ会社の株式会社リコシスを設立。**リコシスは、FC本部としてエコキューブ搭載の省エネリノベーションモデルと全国レベルで展開し**早期のFC加盟店100店舗体制**を目指している。FC本部サービスの内容は、温熱計算、補助金申請、ネットワークサポートの提供に加え、資材調達を行い収益を上げていく計画であり、当社ではエコキューブのFC展開を全国に拡げ、循環型リノベーションモデルの実現を目指していく計画。中期経営計画の「リノベーション+エコキューブ」販売戸数は、23/5期総販売戸数1,247戸の内500戸（40%）がエコキューブ導入、24/5期1,439戸の内650戸、25/5期1,603戸の内50%の800戸がエコキューブ導入のリノベーションの再生住宅の供給を計画している。中期経営計画の達成に向け、**2023/5期は先行投資期間となり、増収・減益予想となるが、翌年より刈り取りが本格化し、2024/5月期は売上高507億円、経常利益13億円、2025/5期は、売上高591億円、経常利益23億円と急成長を目指す計画**である。

Strength	Opportunity
1.高品質なリノベーション内装に裏付けされた中古マンション再生流通事業のリーディングカンパニー	1.中古住宅市場の継続的拡大
2.省エネリノベーション「ECOCUBE（エコキューブ）」の開発・普及	2.高齢化を控えた、相続対策不動産投資、不動産流通の高まり
Weakness	Risk
1.市場での認知度	1.マクロ経済による景気の大幅な後退
2.競争の激化	2.パンデミック、地震等の天災



同社のIR情報はこちらから

Copyright© 2021 Finantec Co., Ltd. All Right Reserved.

注) 本資料は情報の提供を目的としたものであり、投資に関する助言又は証券の売買を勧誘することを目的としたものではありません。