

Intellex+

第30期中間報告書

2024.6－2024.11



30th
Intellex

Intellex

株式会社 インテリックス

証券コード：8940



中期経営方針の“両利きの経営”に成果

業界の先駆者として 新たな価値を創出し、 安定かつ持続的な成長に 向けた基盤を構築

代表取締役社長 俊成誠司

中間期 ▶ 業績は期初予想を大幅に上回る

当中間期の連結業績は、売上高226億34百万円(前年同期比0.2%減)、営業利益17億36百万円(前年同期の7.2倍)、親会社株主に帰属する中間純利益10億62百万円(同14.6倍)となり、期中に上方修正した通り、期初予想を大きく上回る結果となりました。ソリューション事業分野における収益物件の売却が主因ですが、リノベーション事業分野においてもリノ

ヴェックスマンション販売が堅調に推移し、販売件数・利益率が想定を上回ったことも一つの要因です。なお、1株当たり中間配当金につきましては、下半期の事業環境を考慮し、当初計画通り1株当たり17円(普通配当10円、創立30周年記念配当7円)とさせていただきます。

既存事業 ▶ 主軸の2事業ともに堅調に推移

当社は中期経営方針に、既存の主軸事業(リノベーション事業分野、ソリューション事業分野)の収益化と、先行投資事業(省エネリノベーション、不動産取引のDX化)の拡充という「両利きの経営」を推進してきました。

主軸事業のひとつであるリノベーション事業分野は、前期にリノヴェックスマンションの事業期間(施工期間と販売期間の合計日数)の短縮を目的に長期保有物件の早期売却に注力していました。財務バランスを強化した一方、在庫のスリム化をしたことにより、当中間期の販売件数は539件(前年同期比17.3%減)となりました。その結果、リノベーション事業

分野の売上高は174億78百万円(同12.1%減)となりました。営業利益はリノヴェックスマンション販売の利益率の大幅改善により、6億64百万円(同386.9%増)となりました。事業期間も163日へと短縮するなど成果を得ることができました。

また、ソリューション事業分野は収益物件の売却に加え、不動産小口化商品である「アセットシェアリング+(プラス)」の組成や、インバウンドによって稼働率・客室単価向上につながったホテル事業の売上が寄与したことによって、売上高は51億56百万円(同85.2%増)、営業利益15億4百万円(同175.7%増)となりました。

新規事業 ▶ 「エコキューブ」を業界団体へ譲渡。「FLIE ONE」は新たなステージへ

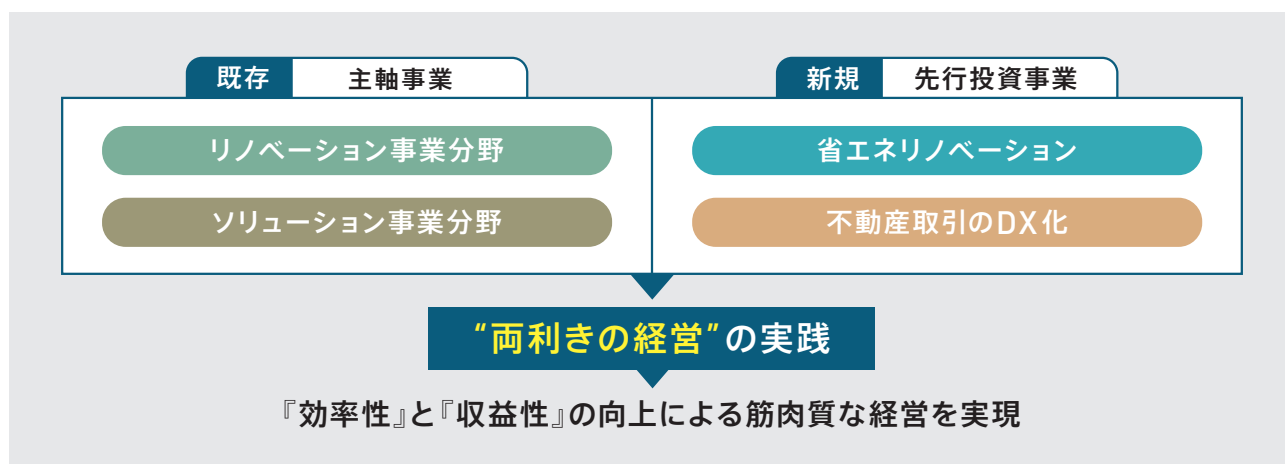
先行投資事業については、省エネリノベーションのブランドである「エコキューブ」の登録商標を2024年12月に一般社団法人リノベーション協議会に譲渡しました。「エコキューブ」は当社が業界に先駆けて、省エネリノベーションの工法・設備開発から省エネ性能の算出・“見える化”に取り組んできました。今回の譲渡によって「エコキューブ」がリノベーション

業界の統一基準となり、省エネリノベーションが加速度的に普及し、新築市場のみならず既存住宅の市場についても、より一層省エネ化が浸透することを期待しています。当社としては、これまでと同様に省エネ技術の開発を行い、国が掲げる2050年のカーボンニュートラルに貢献していきます。一方、不動産取引のDX化に貢献すべく展開しているDX

パッケージ「FLIE ONE」については、着実にサービスを拡充しています。売主直販の不動産売買プラットフォーム「FLIE」は、物件掲載件数が全国2,000件を超えるなど規模が拡大。物件情報の確認から内見予約までがオンラインで可能な「フリエ de 物確」は、不動産会社の業務効率化やコミュニケーションコスト削減が評価され、大手不動産会社をはじめ導入企業が増加しています。また、セルフ内見サービスの「Smaview(スマビュー)」は従来のサービスから大幅にバージョンアップを行い、オートロックを含むあらゆる物件に

おいてスマートフォンで簡単に解錠が可能な仕組みを構築し、管理者は物件の出入りをリアルタイムで管理できるよう刷新しました。これらのサービス拡充により、先行投資事業からプラットフォーム型の安定収益事業への道筋もいよいよ見えてきました。

「エコキューブ」「FLIE」の先行投資事業が新たなステージを迎える中、引き続き業界全体の省エネとDXに貢献し、循環型リノベーションモデルの構築を目指した取り組みを進めていきます。



見通し ▶ 通期業績も上方修正。『住宅価値のオープン化』にも対応

上半期は先に述べた通り、収益物件の売却が業績の押上げに寄与しましたが、下半期については当初の計画通りとしたうえで、期初に定めた通期目標を上方修正し、売上高463億65百万円(前期比8.6%増)、営業利益20億63百万円(同121.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益12億31百万円(同197.4%増)としました。不動産市場はエリアによって物件の需給状況が二極化していますが、このような環境だからこそ当社の目利き力が活きる時であると考えており、引き続き事業期間の短縮を意識しながら物件の見極めを行い、収益の源泉も積み増していきます。また、海外マネーの流入に伴う不動産業界の透明性の向上が求められており、不動産の“囲い込み”に関する規制が整備され、『住宅価値のオープン化』が進みます。この不動産業界の変化に対し、不動産取引のDX化による業務の効率化・省力化の促進で、社会課題の解決に取り組んでまいります。

2025年5月期通期業績予想 (単位:百万円)

	期初予想	上方修正後予想
売上高	45,011	46,365
営業利益	1,619	2,063
経常利益	1,186	1,691
親会社株主に 帰属する 当期純利益	896	1,231

人財 ▶ 持続的な成長を可能にする人的資本の強化を推進

当社は今年、創立30周年を迎えます。当社のコアバリューである“現場力”を今一度高めるために、社員が成長できる環境の整備を進めています。具体的には、新人育成や階層別研修の整備・拡充を中心とする人財育成プログラムの強化、グループ従業員へのRS(譲渡制限付株式)の付与や新評価制度の導入によるモチベーションの維持・向上など、施策は多岐にわたります。今年2月には本社オフィス移転も計画して

おり、社内コミュニケーションの更なる活性化に向けた環境づくりも進めています。これらを推進することにより、従業員のエンゲージメント向上につなげ、コアバリューを強化し、当社の持続的な成長の礎を築いていきます。

人的資本については、IRピックアップでも紹介しています。



plus Topics

「つぎの価値を測る」。リノベーションのトップランナー、インテリックス。
暮らしを豊かにする多彩なサービスと、最近の取り組みを紹介します。

Topic

1

創立30周年記念、リノヴェックスマンション「新ロゴ」発表



インテリックスは2025年7月に創立30周年を迎えます。「リノベーション」という言葉が認知されていなかった時代にいち早く中古マンションのリノベーション事業をスタートし、不動産小口化商品、リースバック、不動産DX支援サービス等を手掛けるとともに、省エネリノベーションの技術開発を推進するなど、社会課題に対して具体的な解決策を提供する、革新的な事業を展開してまいりました。

30周年記念として、「リノヴェックスマンション」の新ロゴを作成。「リノベーション」や「リノヴェックス」の頭文字「R」をモチーフに、インテリックスのシンボルマークの倍の価値を意味する「× (かける)」を右上に添え、付加価値をより高めるリノベーションであることを表現しています。今後も革新的な精神を継承しつつ、すべての人にリノベーションで豊かな生活を実現することに向けて成長・発展していきます。



▲リノヴェックスマンション新ロゴ

創立30周年特設ページ



新「会社案内」動画も
ご覧いただけます。

本社オフィス、渋谷サクラステージへ移転

2025年2月下旬、インテリックス本社（本店）およびインテリックス空間設計渋谷店は、渋谷駅近くにある大規模複合施設「渋谷サクラステージ SAKURAタワー」9階へ移転します。

Topic

3

『アセットシェアリング札幌Ⅱ』出資募集開始

個人では取得の難しかった良質な実物不動産を、1口100万円単位で所有できる不動産小口化商品「アセットシェアリング」。原宿、横浜元町、渋谷青山など首都圏の物件が中心でしたが、ご好評に伴い全国展開を進めてまいります。

現在、『アセットシェアリング札幌Ⅱ』の新規募集を開始。北海道新幹線札幌駅開業も見据え、大規模な再開発が進む札幌の中でも、生活圏内には便利施設や自然が充実し、高い稼働率の維持が期待できる物件です。



対象物件 外観
(2024年11月撮影 一部修正加工済)

※『アセットシェアリング札幌Ⅱ』は、1口100万円単位にて3口300万円からご出資いただけます。

Webで
連載中!



プラストークーリノベと協働ー

不動産小口化商品を販売する
ワーキングマザーの話。

詳細はこちら →





人にも、ペットにもやさしい省エネリノベ

ペットの飼育数が子どもの出生数を上回る現代。そんな時代のニーズに応えるのが、リノヴェックスマンションの「省エネリノベーション for ペット」です。住まいの断熱性能を向上させ、独自の高性能換気システムでエアコン効率を高め光熱費を抑制。ペットの健康維持のため年間通して室温を20℃台に保つ必要がある飼い主さんにもこころです。

滑りにくい床材などペット向きの設備へ一新しつつ、飼わない人にも快適にリノベーション。収納下部(写真1左下)はベツトスペースに最適ですが、お掃除ロボットの基地にも便利です。ベツト共生という言葉のない50年前に建てられたマンションが、ベツトにも飼い主にも、そして飼わない人にも快適な空間へ生まれ変わりました。

1 人にもベツトにもやさしい動線。床はベツトの足に負担をかけないフローリング 2 耐水性をもたせたインナーテラスは観葉植物置き場としても 3 お散歩後の愛犬の足洗いに、花活けにも便利な洗面ボウル

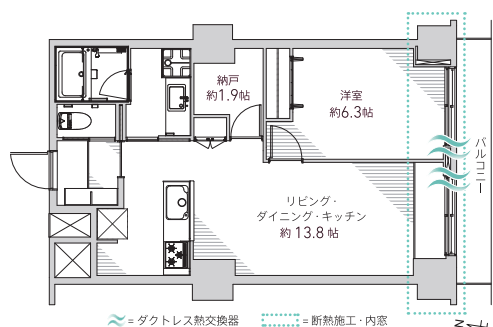
Data	
築年数	50年
間取り	1LDK+S
専有面積	約48.60㎡
工事費	約970万円

実体験をもとにしたアイデア

壁の下地にはネジの保持力が強いものを採用し、キャットウォークだけでなく壁掛テレビやインテリアなどライフスタイルに合わせてアレンジいただける仕様としました。2匹の猫を飼っている経験を設計に反映しています。

担当者：大野勝寛(インテリックス空間設計 リノヴェックスマンション事業部)

Plan



省エネリノベーションforベツト

さらに快適なベツト共生を目指し 獣医師を招いた座談会を実施

12月上旬、愛犬家とベツトを招いた座談会を開催しました。「省エネリノベーションforベツト」を紹介するとともに、獣医師を交えた意見交換を実施。現役ベツトオーナーや専門家ならではの声が集まりました。いただいたご意見をもとに、よりよい商品開発を進めてまいります。



▲ 獣医師(右)の話に会場からも納得の声



座談会と一緒に参加してくれたワンちゃん達

数字で伝えるインテリックス

当中間期の \POINT /

\POINT /

1 売上高

リノヴェックスマンションの販売件数減による売上減があったものの、収益物件の売却や不動産小口化商品「アセットシェアリング+（プラス）」の組成、高稼働率のホテル事業により前年同期と同水準で着地

\POINT /

2 営業利益

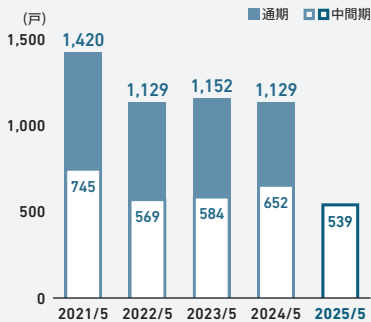
収益物件の売却が利益を大きく押し上げ、リノヴェックスマンション販売の利益率が着実に改善し、ホテル事業による利益寄与等により、販管費の増加(前年同期比7.1%増)を吸収し営業利益は前年同期から7.2倍の増益

\POINT /

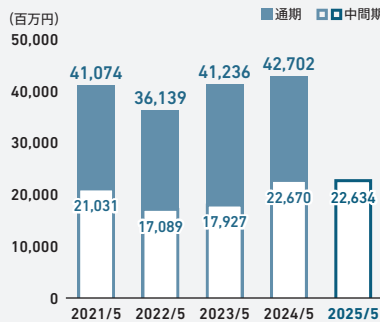
3 1株当たり中間配当金

中間配当は、業績が順調に推移したことを踏まえるとともに、創立30周年を記念して、1株当たりの普通配当10円、記念配当7円の合計17円

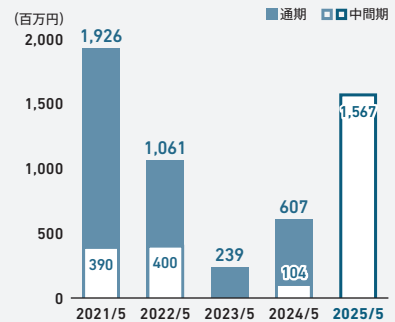
■ リノヴェックスマンション販売戸数



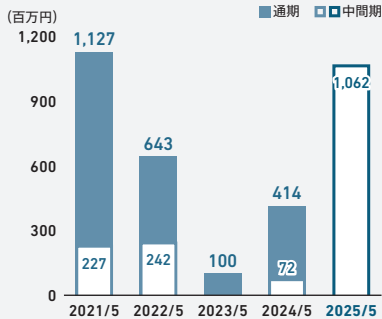
■ 売上高



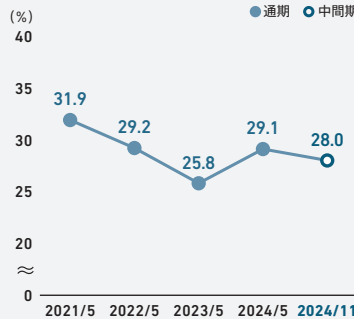
■ 経常利益



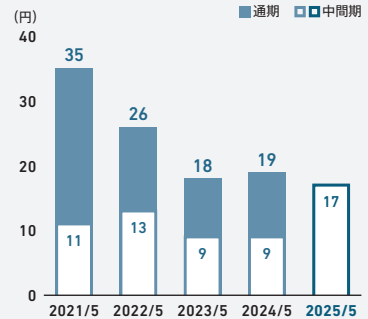
■ 親会社株主に帰属する当期純利益



■ 自己資本比率



■ 1株当たり配当金



会社概要 (2024年11月30日現在)

会社名 株式会社インテリックス
設立 1995年(平成7年)7月17日
所在地 〒150-0002
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
上場市場 東京証券取引所スタンダード市場
(証券コード 8940)
資本金 22億53百万円
代表者 代表取締役社長 俊成 誠司

従業員数 連結305名、単体195名
事業内容 不動産売買・不動産賃貸
不動産コンサルティング
免許番号 [宅地建物取引業者免許]国土交通大臣(5) 第6392号
[不動産特定共同事業者許可]東京都知事 第97号
所属団体 一般社団法人 リノベーション協議会
公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
一般社団法人 不動産流通経営協会
一般社団法人 全国住宅産業協会
一般社団法人 不動産証券化協会
一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

営業拠点 渋谷・札幌・仙台・東京日本橋・横浜・名古屋・
京都・大阪・広島・福岡
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プロパティ
株式会社F.I.E
株式会社リコシス
株式会社TEI Japan
株式会社再生住宅パートナー

IRメール配信 登録受付中

当社の決算発表等のIR情報や、説明会・セミナー開催、
新商品・サービスのご案内をお送りしています。

ご登録はこちら▶

