

2016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. 2016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. 2016年5月期 連結業績予想【修正】

- 2-1 通期の連結業績予想【修正】
- 2-2 連結業績予想の内訳
- 2-3 配当予想【修正】

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. 2016年5月期 重点方針の進捗状況

- 4-1 2016年5月期の重点取り組みの確認
- 4-2 事業エリアの拡大による仕入拡充
- 4-3 新築マンション事業の推進
- 4-4 個人向けリノベーション内装事業

- 4-5 企業連携リノベーション内装事業
- 4-6 不特法の活用による新事業の開始
- 4-7 新事業のビジネススキーム
- 4-8 「アセットシェアリング原宿」の投資家の状況
- 4-9 新事業の今後の展開

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
- 5-4 物件販売の状況
- 5-5 物件仕入の状況
- 5-6 物件仕入の状況
- 5-7 当社実績と新築マンション供給戸数との比較
- 5-8 リノベーション業界への相次ぐ参入
- 5-9 中古と新築マンション市場の中長期的動向
- 5-10 リノベーション市場の長期的展望
- 5-11 事業ポートフォリオの多様化
- 5-12 自社施工チームの拡充
- 5-13 株式の状況
- 5-14 会社概要及び沿革

1 . 2016年5月期 第2四半期 決算概要



1-1 連結業績ハイライト

IntelleX

2016年5月期 第2四半期累計 (2015.6 ~ 11)

n 当2Q累計は増収・大幅増益 **業績上方修正**

(単位:百万円)

	前2Q累	当2Q累	前2Q累比	期初予想比
売上高	12,468	19,301	+54.8%	+11.6%
売上総利益	1,736	2,891	+66.5%	+15.9%
営業利益	399	1,028	+157.4%	+43.6%
経常利益	269	932	+245.5%	+83.0%
四半期純利益	184	616	+233.2%	+80.2%

	前期末	当2Q末	前期末差
総資産	27,165	29,408	+ 2,243
たな卸資産	17,346	17,912	+ 565
自己資本比率	30.1%	29.6%	-0.5ポイント

【損益ダイジェスト】

前2Q : 前第2四半期累計の略

n 売上高: 前2Qの1.5倍、予想比11.6%増
 経常利益: 前2Qの3.4倍、予想比83.0%増

(主な要因)

リノヴェックスマンション事業

・件数: 前2Q比22.1%増 (+ 119件)

地方店の拡充が寄与

・単価: 前2Q比12.0%増 (+ 252万円)

┃ 計画外のアセット物件の売却も収益寄与

┃ 新事業の不動産小口化商品「アセット
 シェアリング原宿」が完売(7億71百万円)

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 657件 (前2Q比: + 119件)

平均単価: 23.6百万円 (前2Q比: + 252万円)

【貸借対照表ダイジェスト】

n 総資産が前期末より22億円増加

n 総資産増加に伴ない自己資本比率29.6%

1-2 連結損益の概況

IntelleX

n 連結業績の推移

(単位:百万円)

	前1Q		前2Q		当1Q		当2Q	
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比
売上高	5,902	100.0%	6,566	100.0%	8,925	100.0%	10,375	100.0%
売上総利益	773	13.1%	963	14.7%	1,367	15.3%	1,524	14.7%
営業利益	135	2.3%	264	4.0%	467	5.2%	561	5.4%
経常利益	81	1.4%	188	2.9%	422	4.7%	510	4.9%
四半期純利益	78	1.3%	106	1.6%	277	3.1%	338	3.3%

n 売上高および粗利益率の推移

(単位:百万円)

	前1Q		前2Q		当1Q		当2Q	
	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
リガイクスマンション	5,206	11.4%	6,155	13.1%	7,171	12.3%	8,362	12.7%
その他不動産	344	11.6%	85	25.4%	1,360	27.5%	1,582	21.6%
物件販売	5,551	11.4%	6,241	13.2%	8,532	14.7%	9,945	14.1%
賃貸収入	150	63.8%	154	58.6%	167	45.9%	162	49.0%
その他売上	200	22.5%	170	27.8%	226	15.6%	268	16.0%
売上高合計	5,902	13.1%	6,566	14.7%	8,925	15.3%	10,375	14.7%

1-3 連結貸借対照表の概況

In+elleX

現預金、たな卸資産の伸長により、総資産が増加

(単位:百万円)

	2015年5月期 期末		2016年5月期 2Q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	3,035	11.2%	4,689	15.9%	1,654	+54.5%
たな卸資産	17,346	63.9%	17,912	60.9%	565	+3.3%
その他流動資産	1,044	3.8%	700	2.4%	344	32.9%
流動資産	21,426	78.9%	23,303	79.2%	1,876	+8.8%
固定資産	5,738	21.1%	6,105	20.8%	367	+6.4%
【資産合計】	27,165	100.0%	29,408	100.0%	2,243	+8.3%
流動負債	12,812	47.2%	14,019	47.7%	1,207	+9.4%
固定負債	6,186	22.8%	6,668	22.7%	482	+7.8%
【負債合計】	18,998	69.9%	20,688	70.3%	1,689	+8.9%
【純資産合計】	8,166	30.1%	8,720	29.7%	553	+6.8%
【負債及び純資産合計】	27,165	100.0%	29,408	100.0%	2,243	+8.3%

現金及び預金

・46億円 (前期末比16億円増)

【たな卸資産の内訳】

通常物件	143億円 (+ 17億円)
	628件 (+ 60件)
賃貸物件	33億円 (12億円)
	148件 (+ 30件)

通常物件:仕入拡充により増加

賃貸物件:一棟ものの物件売却等により金額減少

長期保有収益物件(オフィスビル等)

・保有高: 47億円、8件
(前期末比: + 3億円、+ 1件)

有利子負債残高が増加

・有利子負債残高: 188億円
(前期末比: + 15億円)

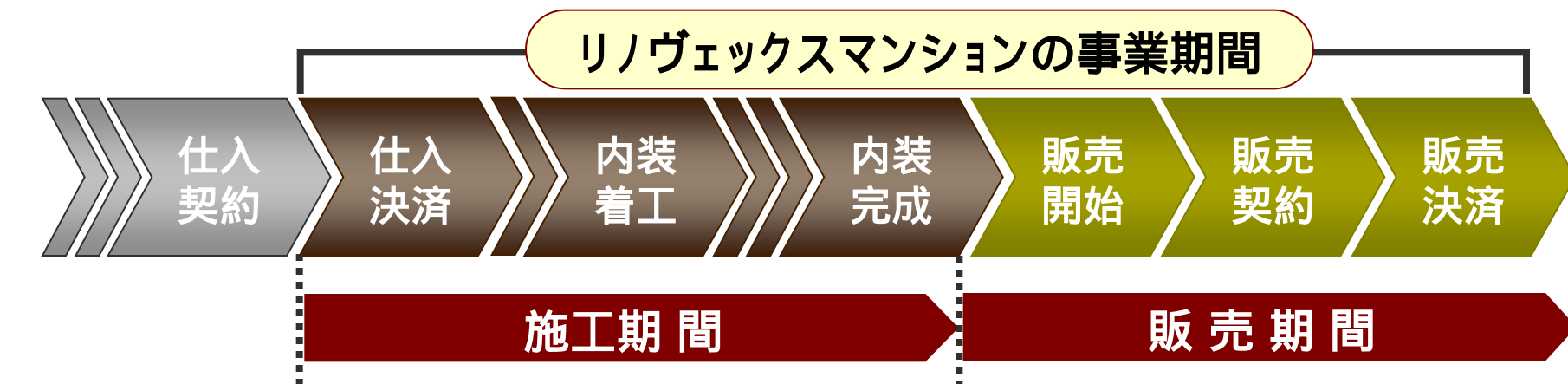
自己資本比率

・29.6% (前期末比 0.5P)

1-4 事業期間の状況

IntelleX

n 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)

2015.5期 上期

117日

2015.5期 下期

112日

2016.5期 上期

114日

n 当期上期の事業期間 114日(前上期比 3日) ほぼ平常時の水準で推移
【内訳】 施工期間: 46日(前上期比 4日)、販売期間: 68日(前上期比 + 1日)

2 . 2016年5月期 連結業績予想【修正】



2-1 通期の連結業績予想【修正】

IntelleX

■ 上期が期初予想を上回って進捗 通期は上期実績を加味し上方修正

(単位: 百万円)

	2015年5月期 通期 (実績)		2016年5月期 通期 (期初予想)		2016年5月期 通期 (修正予想)			
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前期比	前期差
売上高	27,759	100.0%	36,520	100.0%	38,420	100.0%	+38.4%	+ 10,660
営業利益	1,056	3.8%	1,443	4.0%	1,755	4.6%	+66.2%	+ 699
経常利益	745	2.7%	1,005	2.8%	1,429	3.7%	+91.7%	+ 684
当期純利益	495	1.8%	669	1.8%	943	2.5%	+90.3%	+ 447

業績予想の前提

- 地方展開の拡充により、リノヴェックスマンション販売件数が増加し、増収・増益を見込む
- 上期に計上した、計画外の1棟もののオフィスビル等の売却が収益上乘せ

2-2 連結業績予想の内訳

IntelleX

売上区分	2015年5月期		2016年5月期					
	通期(実績)		上期(実績)	下期(予想)	通期(修正予想)			
	金額	構成比	金額		金額	構成比	前期比	前期差異
リノヴェックスマンション	24,602	88.6%	15,534	16,767	32,302	84.1%	+ 31.3%	+ 7,700
その他不動産	1,756	6.3%	2,943	1,337	4,281	11.1%	+ 143.7%	+ 2,524
物件販売	26,358	95.0%	18,477	18,105	36,583	95.2%	+ 38.8%	+ 10,224
賃貸収入	646	2.3%	329	321	650	1.7%	+ 0.6%	+ 3
その他収入	753	2.7%	494	691	1,186	3.1%	+ 57.4%	+ 432
売上高合計	27,759	100.0%	19,301	19,118	38,420	100.0%	+ 38.4%	+ 10,660

n リノヴェックスマンションの物件販売:

【販売件数(予想)】 通期 **1,435件** (前期比: + 268件、+ 23.0%)

【販売価格(予想)】 通期 **22.5百万円** (前期比: + 142万円、+ 6.8%)

n その他不動産の物件販売:

- ・ オフィスビルや一棟マンション等の販売で下期に13億円を見込む
- ・ 新事業の不動産小口化商品「アセットシェアリング原宿」を上期に計上済み(7.7億円)

n その他収入:

- ・ リノベーション内装事業の拡充により増収を見込む 通期で10億円(前期比80.4%増)

2-3 配当予想【修正】

2016年5月期 配当予想

- 当期の業績予想の上方修正に伴ない、当期の配当予想も増配。
- 配当性向は、30%以上を目標とする。

	2014年5月期	2015年5月期	【期初予想】 2016年5月期	【修正予想】 2016年5月期
中間配当	14.00円	10.00円	12.00円	16.00円
期末配当	14.00円	10.00円	12.00円	16.00円
年間配当	28.00円	20.00円	24.00円	32.00円
配当性向	27.0%	35.6%	31.7%	29.9%

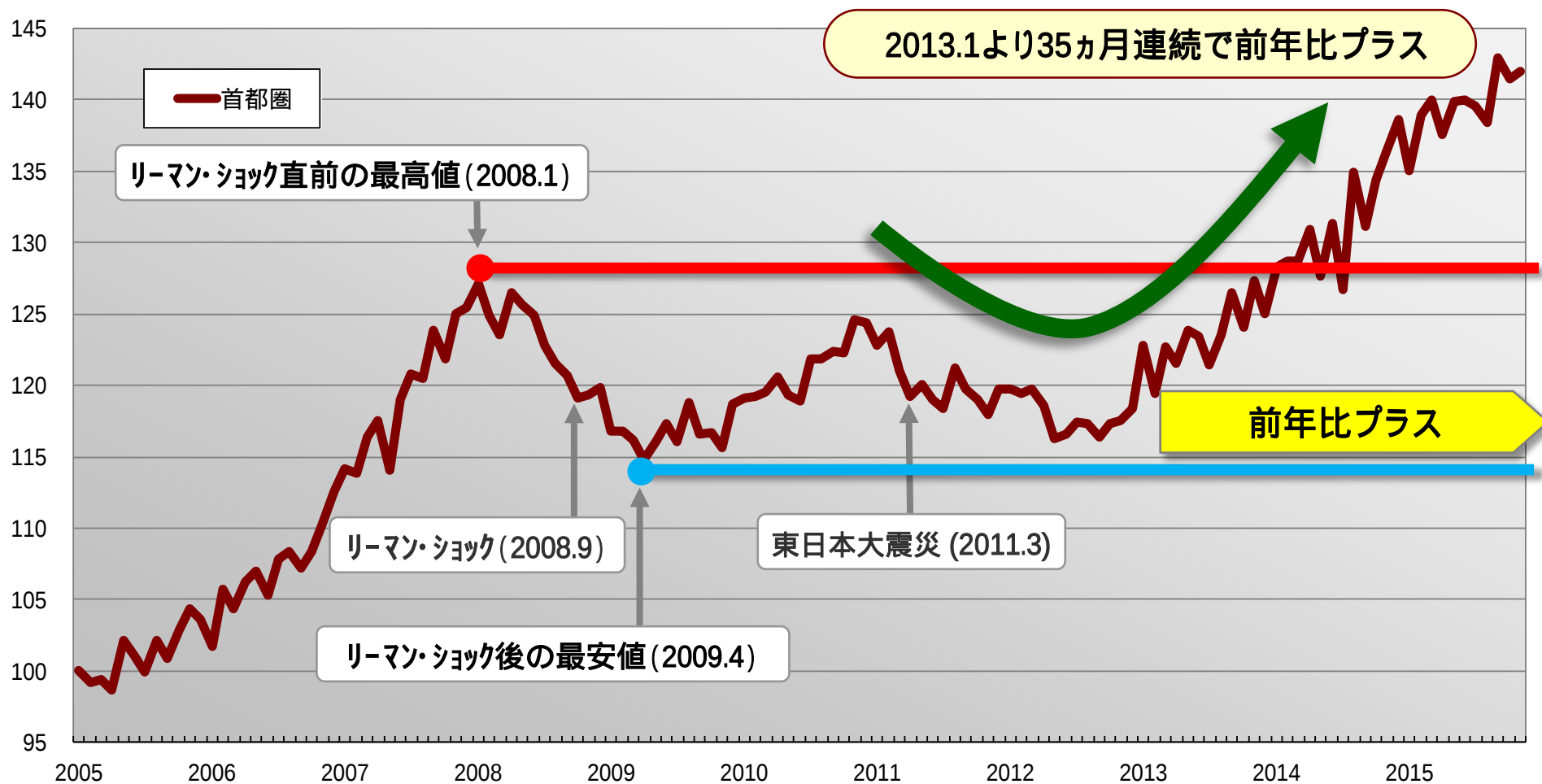
3 . 中古マンション市場の動向



3-1 中古マンション市場の動向（成約価格）

IntelleX

n 首都圏の中古マンション成約 m^2 単価指数の推移（2005.1-2015.11）
（ m^2 単価指数：2005年1月を100とした指数）

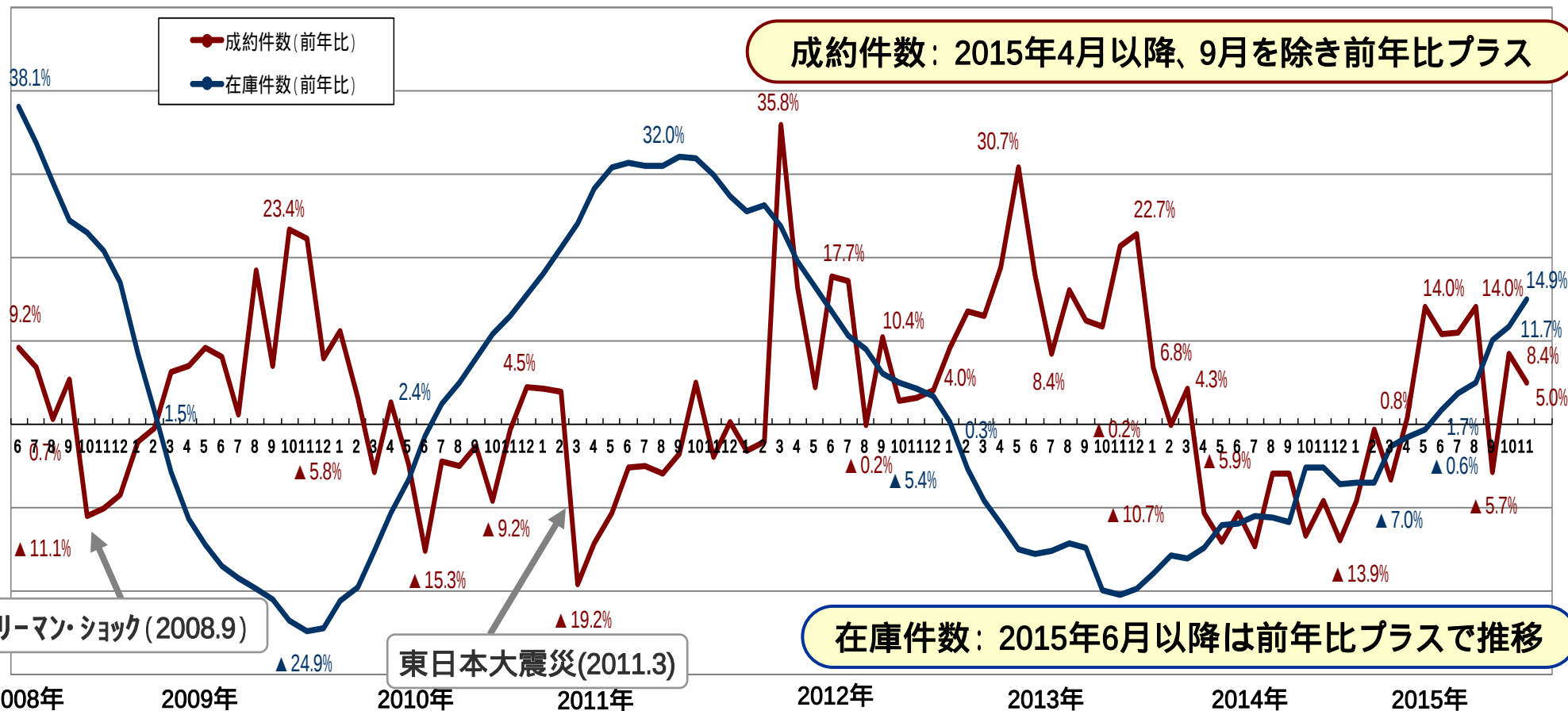


（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

3-2 中古マンション市場の動向（前年比）

IntelleX

n 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
（前年比での増減率トレンド 2008.6-2015.11）



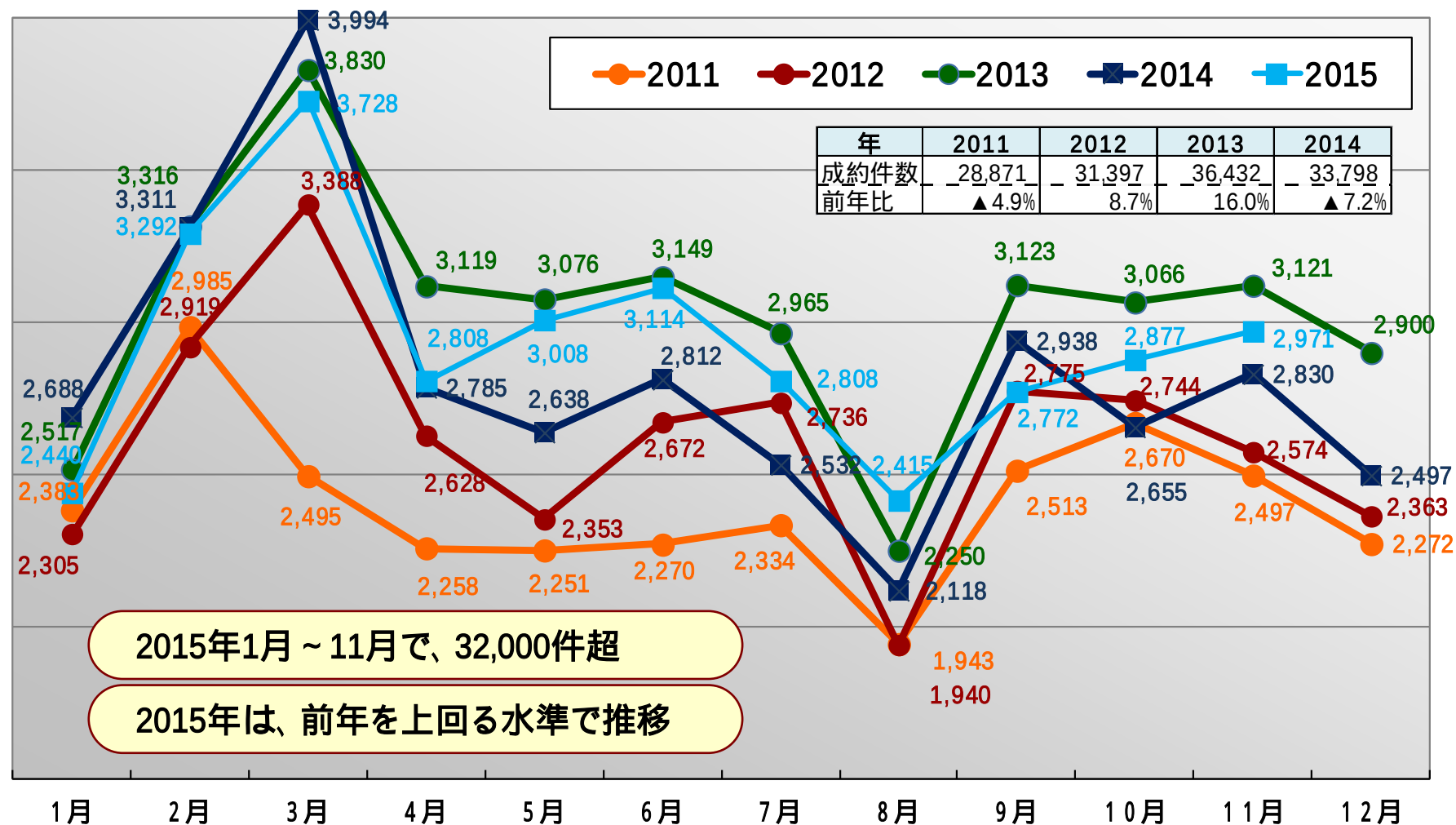
（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

3-3 中古マンション市場の動向（実数推移）

IntelleX

n 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 2011.1-2015.11）

（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

4 . 2016年5月期 重点方針の進捗状況



4-1 2016年5月期の重点取り組みの確認

IntelleX

n 当社グループの強みを活かし、事業ポートフォリオの成長を推進

1

地方主要都市への事業展開による業容の拡大

2

施工力の強化による内装請負事業の拡充

3

不動産特定共同事業法による新事業の展開

4-2 事業エリアの拡大による仕入拡充

IntelleX

n 首都圏に加え、地方主要都市での事業展開を進め、取扱件数を拡充

- 地元社員を積極的に採用し、早期に体制整備を図る
- 地方主要都市での認知向上、事業ネットワークの構築を図る

【当第2四半期累計(6カ月)の仕入決済件数】

- 首都圏 : 479件
- 地方店計 : 260件 (シェア35%、前2Q比 + 136件)

札幌店

- 2013.6開設、9名体制
- 仕入実績: 63件 (+ 30件)

仙台店

- 2014.12開設、10名体制
- 仕入実績: 42件 (+ 37件)

首都圏

渋谷本店

横浜店

大阪店

- 2013.9開設、17名体制
- 仕入実績: 58件 (+ 17件)

名古屋店

- 2014.7開設、9名体制
- 仕入実績: 63件 (+ 41件)

福岡店

- 2014.2開設、9名体制
- 仕入実績: 34件 (+ 11件)

()内は、前2Q比増減

月間の仕入体制として、

- 今期末: 首都圏100件、地方店 50件
- 中期: 首都圏100件、地方店100件を目指す

4-3 新築マンション事業の推進

n リノベーション内装のノウハウを活かした 都市型コンパクトマンション「リシャル」シリーズを展開

～「リノベーション会社」が創る「新たな新築マンション」～
→“1cm”のスペースをも無駄にしないプランニング

- ・ 第1弾「リシャル奥沢」 (2012.5期 分譲)
- ・ 第2弾「リシャル田園調布」 (2013.5期 分譲)
- ・ 第3弾「リシャル目黒碑文谷」 (2014.5期 分譲)

n リシャルシリーズ第4弾プロジェクト進行中

リシャル横濱元町

- | | |
|---|-----------------------|
| n 所在地: 横浜市中区元町3丁目
(「元町・中華街」駅 徒歩5分、「石川町」駅 徒歩7分) | |
| n 総戸数: 23戸 | |
| n 構造: 鉄筋コンクリート造
地下1階 地上8階建 | n 建物竣工: 平成28年4月末予定 |
| n 間取: 1Room/1LDK/2LDK | n 引き渡し: 平成28年5月末予定 |
| n 専有面積: 24.51㎡～53.89㎡ | n 価格帯: 2,497万～5,428万円 |
| | n 販売代理: インテリックス住宅販売 |



リシャル横濱元町



1月22日、インフォメーションセンターOPEN

4-4 個人向けリノベーション内装事業

IntelleX

n 施工ノウハウを活かし、様々なリノベーションのニーズに対応

お客様のニーズ

今住んでるマンションを
リノベーションしたい

中古マンションを購入して
好みでリノベーションしたい

ニーズ
対応

インテリックス空間設計

16,000件を超える
リノベーション施工実績

資材・設備の大量仕入

施工監理・検査ノウハウ

信頼のアフターサービス

n ショールーム「青山リノベーションスタジオ」オープン (2015.4)

スタジオコンセプト「家を知る」・・・3つのフロアを巡りながらリノベーションを知ってもらう

8F CAFE & SEMINAR FLOOR ☒「リノベーションを、セミナーで知る」

7F CONCEPT FLOOR ☒「リノベーション後を、見てまわって知る」

6F SELECT FLOOR ☒「住まいの設備を、比べて知る」



4-5 企業連携リノベーション内装事業

IntelleX

- n 他社のリノベーション内装工事を請け負う事業を推進
→ リノベーション施工の独自ノウハウを活用し、他社との連携を図る

同業他社が抱える課題

- ・ 自社内に内装ノウハウが不足
- ・ 個人向けアフター対応に苦慮
- ・ 手間が掛かり手離れが悪い
- ・ 任せられる施工業者がいない
- ・ 高品質な内装に仕上げたい

課題解決

インテリックス空間設計

16,000件を超える
リノベーション施工実績

資材・設備の大量仕入

施工監理・検査ノウハウ

信頼のアフターサービス

【物件仕入】

【設計施工】

【物件販売】

【アフターサービス保証】

他社物件

同業他社

インテリックス
空間設計

同業他社

インテリックス
空間設計

リノベーションの提供により、「ライバル(同業他社)」が「パートナー」関係に！

4-6 不特法の活用による新事業の開始

IntelleX

- n 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、不動産小口化商品の販売事業を2015年4月より開始

└ 当該事業に必要な不特法に関する事業許可を東京都より取得(2015.3)

- ・ 良質な実物不動産を共同所有により、一口100万円単位(5口以上200口以下)で取得可能
- ・ 共同所有により空室・延滞リスクを分散し安定収益。手間かからず一括で運営管理
- ・ 贈与・相続用資産として、資産評価の大幅な圧縮、継続した賃貸収益の享受を実現

- n 不動産小口化商品『アセットシェアリング』を販売・・・完売(2015.7)

└ 第一弾商品「アセットシェアリング原宿」の概要

対象物件: ソーシャルアパートメント原宿(シェアハウス)

- ・所在地: 渋谷区千駄ヶ谷(原宿駅徒歩7分、北参道駅徒歩5分)
- ・総戸数: 32戸 ・構造: 鉄筋コンクリート造 地下1階 地上3階建、2014年築
- ・投資単位: 一口100万円(5口以上200口以下) ・投資総額: 8億円(消費税込)

* 不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的とし、事業参加者(投資家)保護の観点で施行された法律です。一定の許可要件を満たした事業者でなければ不動産特定共同事業としての不動産取引ができないよう規制されています。

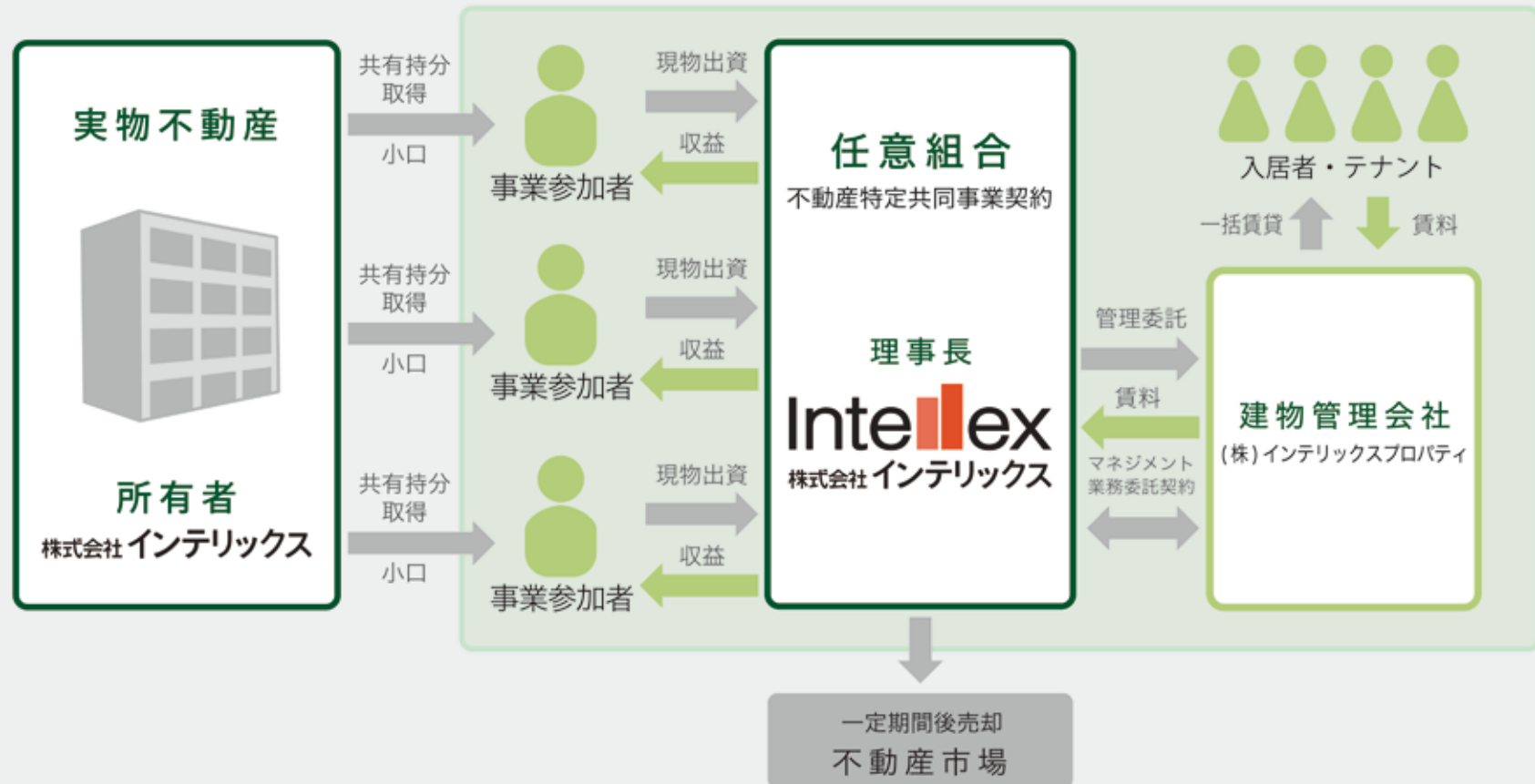


4-7 新事業のビジネススキーム

IntelleX

n アセットシェアリング事業(不動産小口化商品の販売事業)の仕組み

不動産特定共同事業 任意組合型〈アセットシェアリング〉のスキーム図



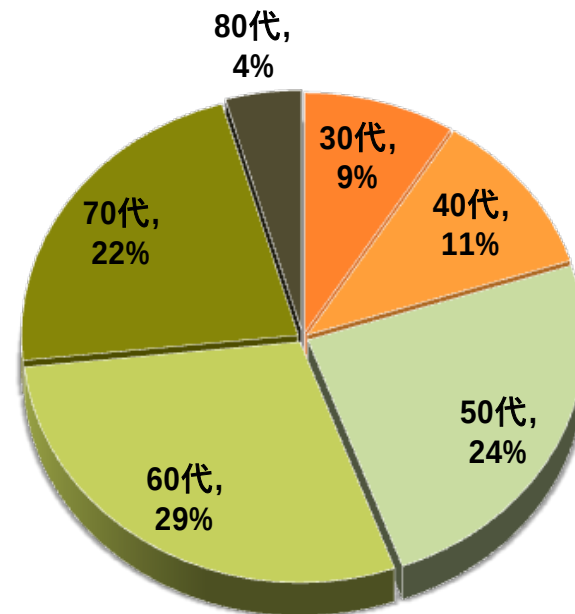
4-8 「アセットシェアリング原宿」の投資家の状況

IntelleX

n 「アセットシェアリング原宿」の投資家の概要

募集総口数(金額)	800口(8億円)
投資家数	45名、1法人
平均購入価格	1,739万円

n 投資家の年齢構成



n 投資家の購入ニーズ

投資家ニーズ	割合
相続対策	30.4%
100万円単位で投資可能	30.4%
贈与対策	23.9%
投資商品の魅力	23.9%
物件に魅力	15.2%
空室リスクの軽減	8.7%

n 投資家層としては、

- 50歳代～70歳代が多く
- 相続・贈与に対する意識が高い

4-9 新事業の今後の展開

IntelleX

n アセットシェアリング第2弾プロジェクト進行中



横浜市元町に建設中の物件を活用予定
元町商店街沿いの好立地テナントを運用

分譲マンション

対象：4階～8階



店舗テナント

対象：地下1階～3階

アセットシェアリング

現在、テナント募集活動中

- n アセットシェアリング商品のバリエーション強化に向けて
新築のみならず中古物件を活用し、運用効率を高めた商品を組成準備

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

IntelleX

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2015年5月期 2Q		2016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 (リノヴェックス マンション事業)	物件販売	11,362	91.1%	15,534	80.5%	4,172	+ 36.7%
	賃貸収入	92	0.7%	82	0.4%	10	11.5%
	その他収入	48	0.4%	29	0.2%	18	39.0%
	小 計	11,503	92.3%	15,645	81.1%	4,142	+ 36.0%
その他不動産 事業	物件販売	430	3.5%	2,943	15.2%	2,512	+ 583.5%
	賃貸収入	211	1.7%	247	1.3%	35	+ 16.7%
	その他収入	322	2.6%	464	2.4%	141	+ 43.9%
	小 計	965	7.7%	3,655	18.9%	2,689	+ 278.6%
合 計	物件販売	11,792	94.6%	18,477	95.7%	6,684	+ 56.7%
	賃貸収入	304	2.4%	329	1.7%	24	+ 8.1%
	その他収入	371	3.0%	494	2.6%	122	+ 33.1%
	合 計	12,468	100.0%	19,301	100.0%	6,832	+ 54.8%

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	2015年5月期 2Q		2016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 (リノヴェックス マンション事業)	物件販売	1,396	12.3%	1,941	12.5%	545	39.1%
	賃貸収入	65	71.1%	57	70.2%	8	12.7%
	その他収入	33	68.8%	16	56.0%	16	50.3%
	小 計	1,495	13.0%	2,016	12.9%	520	34.8%
その他不動産 事 業	物件販売	61	14.4%	715	24.3%	653	1055.7%
	賃貸収入	120	56.7%	98	39.8%	21	18.0%
	その他収入	59	18.4%	61	13.2%	2	3.8%
	小 計	241	25.0%	875	24.0%	634	262.6%
合 計	物件販売	1,457	12.4%	2,657	14.4%	1,199	82.3%
	賃貸収入	186	61.1%	156	47.4%	30	16.1%
	その他収入	92	25.0%	78	15.8%	14	15.7%
	合 計	1,736	13.9%	2,891	15.0%	1,154	66.5%

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

IntelleX

物件の販売件数

その他不動産：新築マンション、ビル、戸建、土地等

	2015年5月期 2Q	2016年5月期 2Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	538	657	+22.1%
その他不動産	8	7	12.5%
総 合 計 (件)	546	664	+21.6%

リノヴェックスマンション販売の概要

	2015年5月期 2Q	2016年5月期 2Q	前年同期比
販売物件 平均築年数(年)	24.1	22.8	1.3
販売物件 平均面積(m ²)	66.0	69.0	+ 3.0
平均販売価格(千円)	21,119	23,644	+ 2,525

5-4 物件販売の状況

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	2015年5月期 2Q			2016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	120	22.3%	25百万円	100	16.7%	15.2%	37百万円
東京都下	42	7.8%	21百万円	61	+45.2%	9.3%	23百万円
神奈川県	211	39.2%	20百万円	214	+1.4%	32.6%	21百万円
埼玉県	62	11.5%	18百万円	49	21.0%	7.5%	19百万円
千葉県	37	6.9%	18百万円	42	+13.5%	6.4%	19百万円
首都圏合計	472	87.7%	21百万円	466	1.3%	70.9%	24百万円
札幌エリア	29	5.4%	14百万円	35	+20.7%	5.3%	17百万円
仙台エリア	1	0.2%	43百万円	42	+4100.0%	6.4%	20百万円
名古屋エリア	3	0.6%	17百万円	42	+1300.0%	6.4%	23百万円
大阪エリア	16	3.0%	16百万円	53	+231.3%	8.1%	20百万円
福岡エリア	17	3.2%	19百万円	19	+11.8%	2.9%	24百万円
地方店合計	66	12.3%	16百万円	191	+189.4%	29.1%	20百万円
合 計	538	100.0%	21百万円	657	+22.1%	100.0%	23百万円

5-5 物件仕入の状況

物件仕入の概要

その他不動産：ビル、戸建、土地等

セグメント	2015年5月期 2Q		2016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	577	82億円	739	+28.1%	116億円	+42.1%
その他不動産	4	8億円	13	+225.0%	13億円	+55.8%
合 計	581	90億円	752	+29.4%	129億円	+43.3%

5-6 物件仕入の状況

リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

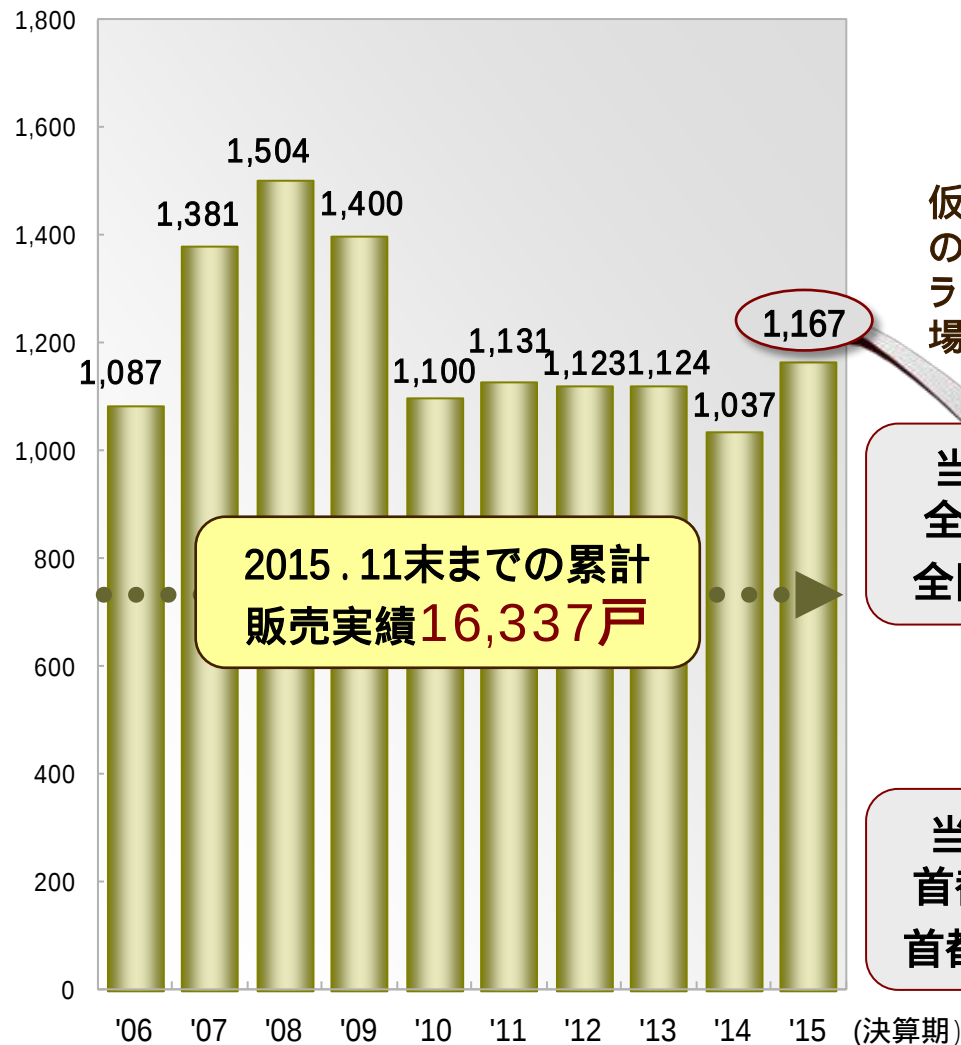
エリア区分	2015年5月期 2Q			2016年5月期 2Q			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前年同期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	100	17.3%	18百万円	127	27.0%	17.2%	23百万円
東京都下	43	7.5%	15百万円	52	20.9%	7.0%	16百万円
神奈川県	210	36.4%	13百万円	209	0.5%	28.3%	14百万円
埼玉県	54	9.4%	13百万円	49	9.3%	6.6%	11百万円
千葉県	46	8.0%	14百万円	42	8.7%	5.7%	13百万円
首都圏合計	453	78.5%	14百万円	479	5.7%	64.8%	16百万円
札幌エリア	33	5.7%	10百万円	63	90.9%	8.5%	11百万円
仙台エリア	5	0.9%	21百万円	42	740.0%	5.7%	13百万円
名古屋エリア	22	3.8%	13百万円	63	186.4%	8.5%	15百万円
大阪エリア	41	7.1%	11百万円	58	41.5%	7.8%	12百万円
福岡エリア	23	4.0%	13百万円	34	47.8%	4.6%	19百万円
地方店合計	124	21.5%	12百万円	260	109.7%	35.2%	13百万円
合 計	577	100.0%	14百万円	739	28.1%	100.0%	15百万円

5-7 当社実績と新築マンション供給戸数との比較

IntelleX

■ 当社リノヴェックスマンション販売実績の推移

(戸数) (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...

当社2015.5期の全国実績**1,167戸**
全国**16位**に相当

当社2015.5期の首都圏実績**969戸**
首都圏**9位**に相当

■ 2014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	6,308
2	三菱地所レジデンス	5,300
3	野村不動産	4,818
4	三井不動産レジデンシャル	4,638
5	東急不動産	2,550
6	大和ハウス工業	2,289
7	プレサンスコーポレーション	2,273
8	大京	2,018
9	タカラレーベン	1,551
10	名鉄不動産	1,474
11	東京建物	1,455
12	一建設	1,330
13	阪急不動産	1,256
14	あなぶき興産	1,253
15	新日鉄興和不動産	1,184
16	近鉄不動産	1,163
17	エヌ・ティ・ティ都市開発	1,081
18	大成有楽不動産	1,076
19	伊藤忠都市開発	1,043
20	日本エスリード	902

出所: 不動産経済研究所のデータを基に当社作成

5-8 リノベーション業界への相次ぐ参入

- リノベーション住宅の認知向上と流通促進に向けて
業界団体を発足(2009年)、当社社長が初代会長



かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会

〔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、
団体、地方自治体 等々

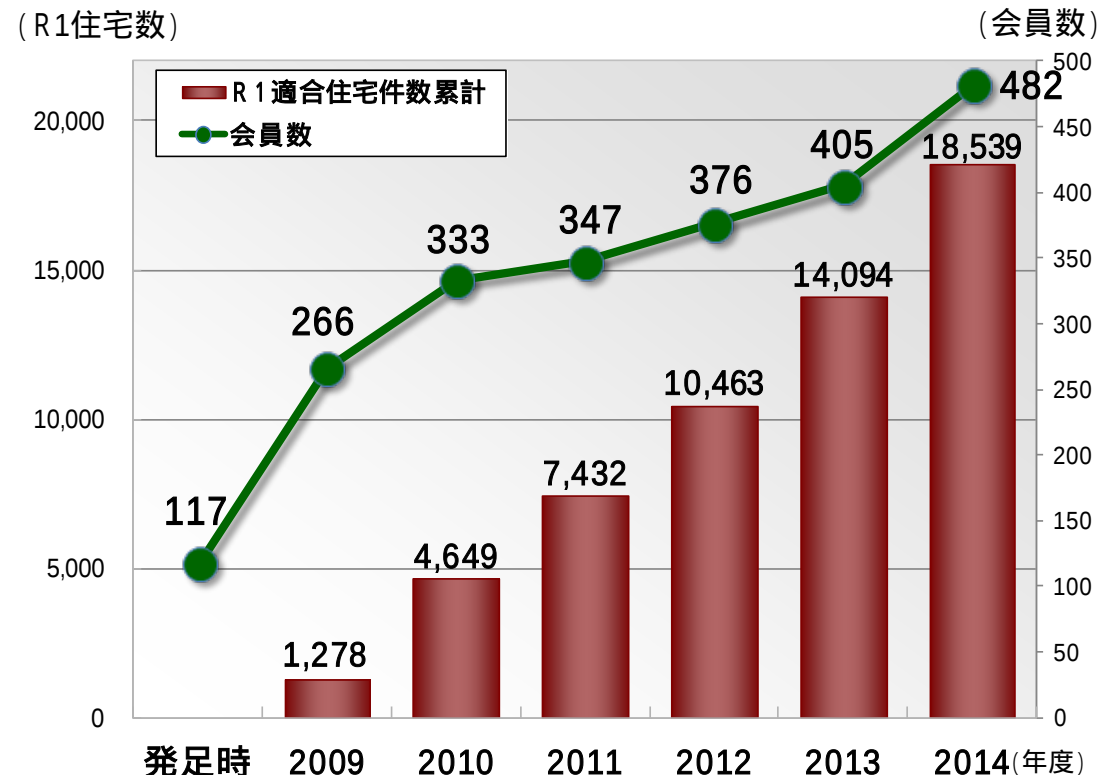
「一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会」設立

- 協議会発足時(2009.7)の会員数：
117会員 からスタート

- 直近の会員数(2016.1)：
631会員に増加 (発足時の5倍)

- 適合リノベーション住宅件数(2015.3)
R1住宅(マンション専有部)：累計**18,539件**

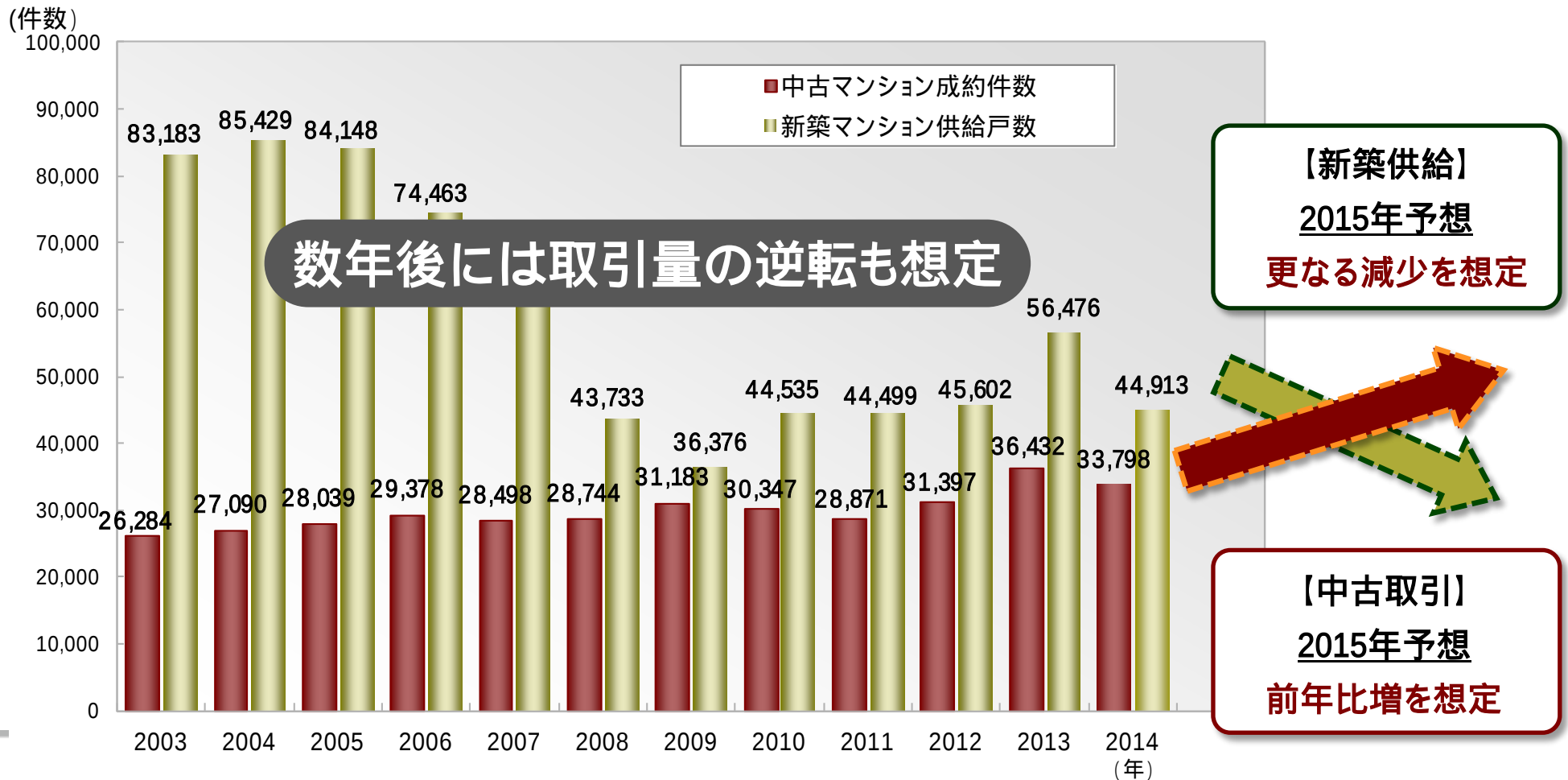
業界への参入者が大幅に増加
リノベーションへの認知や意識向上



5-9 中古と新築マンション市場の中長期的動向

IntelleX

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戸数: (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

IntelleX

n 築年数別マンションストック数の試算

n 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

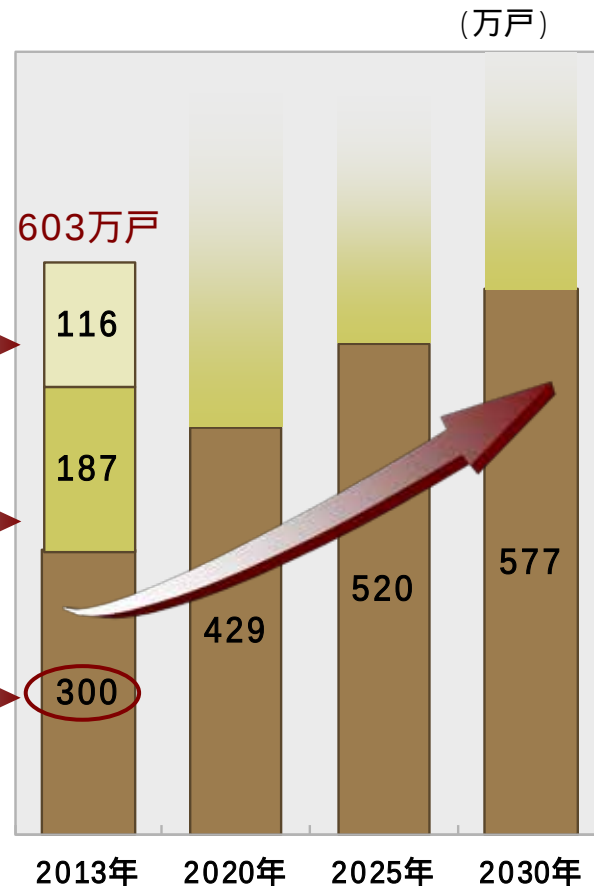
概ね必要なし

10年
～
19年

物件によって
必要

20年
以上

必要不可欠



(株)東京カンテイのデータを基に作成

n マンション立替え実績は僅か
全国のこれまでの累計
183棟、約14,000戸に止まる

(2013.4 時点、国交省による)

n 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)

n 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)

n リノベーション市場は今後
拡大していくのは確実

5-11 事業ポートフォリオの多様化

IntelleX

n 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

オンバランス事業

On - balance

物件取得により展開する事業

n 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

n 新築分譲マンション事業



リシャル・シリーズ

n 賃貸アセット事業

- ｜ オーナーチェンジ・マンション
- ｜ オフィス/商業ビル
- ｜ ソーシャルアパートメント

オフバランス事業

Off - balance

物件取得しないで展開する事業

n 個人向けリノベーション内装事業

- ｜ 「ちょうどいいリノベーション」
- ｜ 買取保証付バリューアップパッケージ
- ｜ 中古マンション&リノベーション

ちょうどいい
リノベーション

ECOCUBE.
エコキューブ

n 企業連携リノベーション事業

- ｜ 設計・施工型連携
- 他社物件の設計・施工・アフター受注

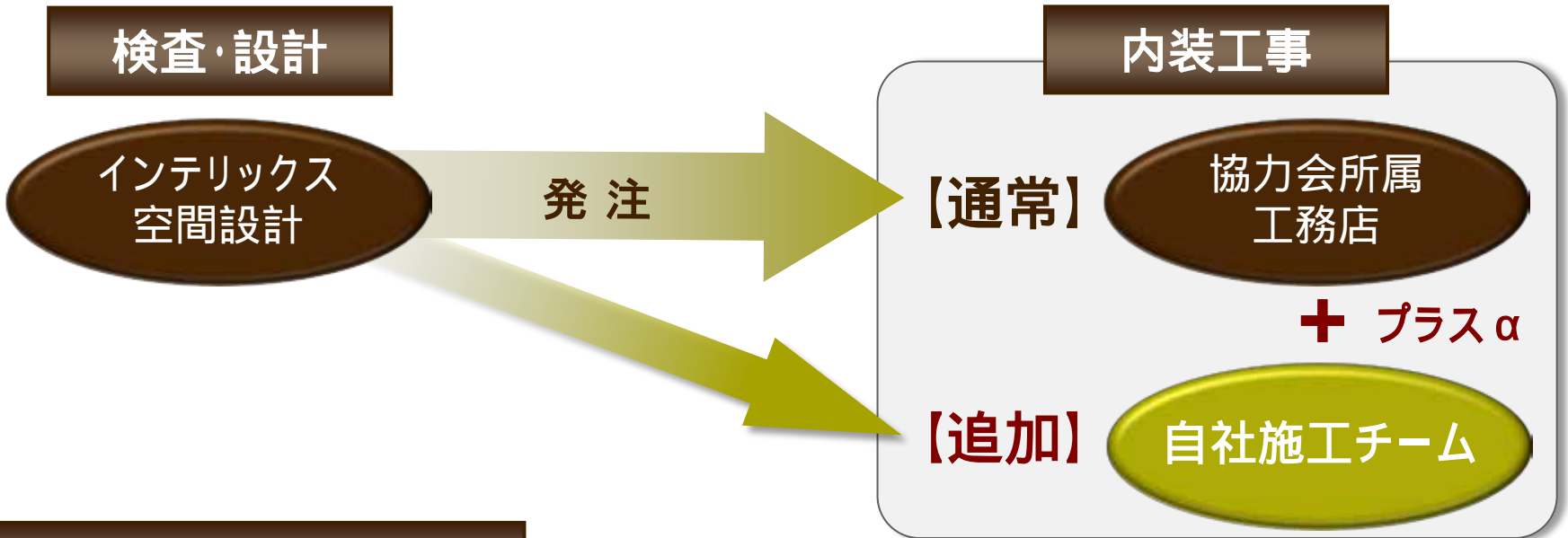
事業ポートフォリオ の多様化

n アセットシェアリング事業（不動産小口化商品販売）
不特法の活用によりアセットの**オフバランス化**を実現

5-12 自社施工チームの拡充

IntelleX

n 業容拡大に向け、前期より自社施工チームを編成



自社施工のポイント

- n 複数の専門技術(大工・水道・電気等)をこなす
「多能工(マルチリノベーター)」の育成を進める
- n 自社施工チームを、中期的に5倍の人員体制へ早期拡充

業界屈指の施工会社へ

将来の職人不足への布石

5-13 株式の状況

IntelleX

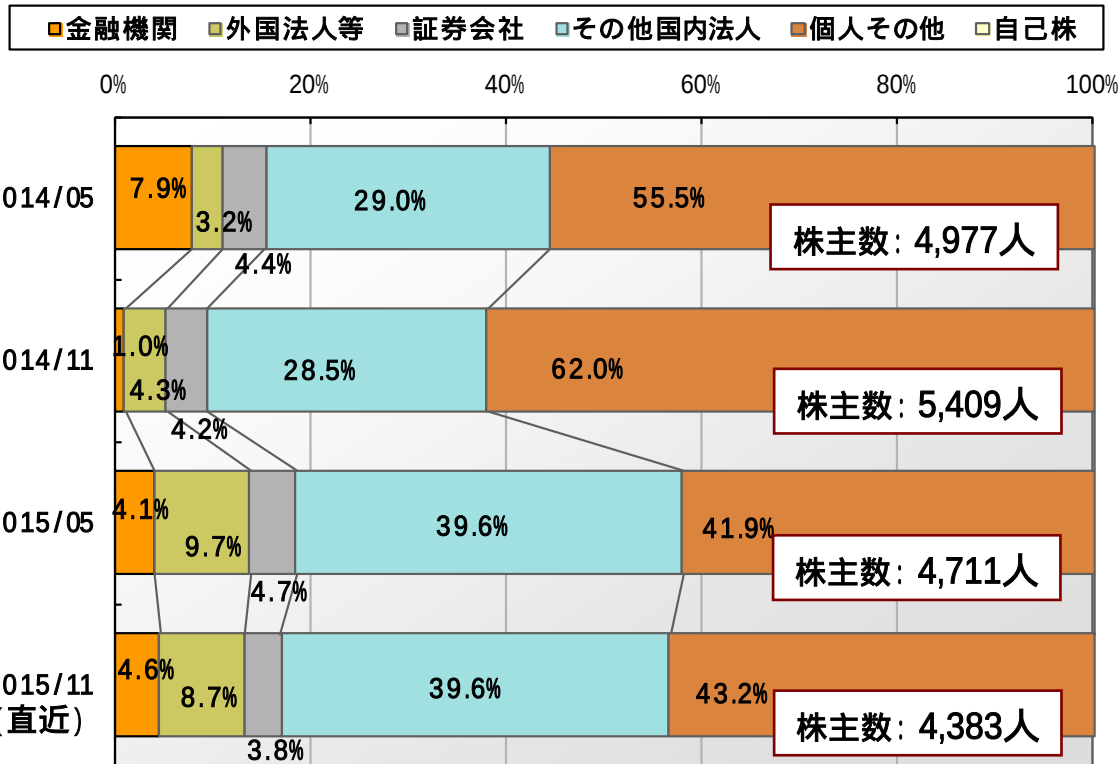
【株主構成(所有株数別)の推移】

【大株主の状況】

(2015.11.30現在)

発行済株式数：8,825,600株

株主数：4,383人(前期末比 328人)



- 機関投資家が微減： 0.5ポイント (13.8% 13.5%)
- 個人投資家が微増： + 0.4ポイント (46.6% 47.0%)
- スパークスアセットより大量報告提出(11/18付、5.25%)

	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	3,341,300	37.86
2	KBL EPB ORDINARY ACCOUNT 107501	317,000	3.59
3	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	285,400	3.23
4	内藤 征吾	211,100	2.39
5	インテリックス従業員持株会	206,700	2.34
6	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	158,300	1.79
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133,900	1.52
8	山本 貴美子	133,000	1.51
9	五味 大輔	100,000	1.13
10	株式会社SBI証券	92,300	1.05

5-14 会社概要及び沿革

IntelleX

【会社概要】

(2015年11月30日現在)

- 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 22億936万8,710円
- 発行済株式数 8,825,600株
- 上 場 市 場 東京証券取引所市場第二部
- 決 算 日 5月31日
- 営 業 拠 点 渋谷、横浜、札幌、仙台、名古屋、
大阪、福岡
- 従 業 員 数 連結262名、単体177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

【沿革】

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(3)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
平成16年 9月	不動産鑑定業者として東京都知事登録(登録(1)第1934号)
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(現・連結子会社)を設立

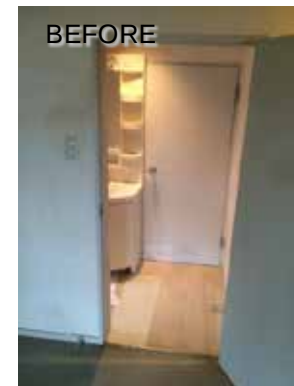
Before After (1)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和42年（築48年）
専有面積	約69m ²



Before After (2)

IntelleX



【物件概要】

築年	平成3年（築25年）
専有面積	約56㎡



IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 IR室 阿部 まで御願い致します。
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、2016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。