

2017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



かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会



In+elleX
つぎの価値を測る。

1. 2017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. 2017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）
- 3-4 中古と新築マンション市場の**逆転**

4. 2017年5月期 重点方針の進捗状況

- 4-1 2017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へ
- 4-3 戸建リノベーション買取再販事業への参入

- 4-4 リノベーション内装事業の展開
- 4-5 リノベーション内装事業のコラボビジネス開始
- 4-6 マルチリノベーター育成プロジェクトの開始
- 4-7 アセットシェアリング事業の推進
- 4-8 アセットシェアリングの強み
- 4-9 アセットシェアリング第2弾の販売
- 4-10 アセットシェアリング事業の今後の展開

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 リノヴェックスマンションの販売実績
- 5-8 リノベーション業界への相次ぐ参入
- 5-9 リノベーション市場の長期的展望
- 5-10 事業ポートフォリオの多様化
- 5-11 株式の状況
- 5-12 会社概要及び沿革

1. 2017年5月期 第2四半期 決算概要



1 - 1 連結業績ハイライト

In+elleX

2017年5月期 2Q 実績 (2016.6 ~ 2016.11)

(単位:百万円)

	前2Q	当2Q	前年同期比	予想比
売上高	19,301	18,884	2.2%	6.8%
営業利益	1,028	445	56.7%	14.9%
経常利益	932	223	76.1%	19.2%
四半期純利益	616	134	78.3%	27.8%

	前期末	当2Q	前期末差
総資産	32,032	34,373	+ 2,340
たな卸資産	19,302	21,452	+ 2,149
自己資本比率	27.7%	25.8%	1.9ポイント

【損益ダイジェスト】

増減は、前2Q対比

- n 売上高: 前2Qより2.2%減少
リノヴェックスマンション販売が増加したものの、その他不動産が減少
 - ・ リノヴェックスマンション事業
 - ・ 件数: 前2Q比6.7%増 (+ 44件)
 - 地方店46%増 / 首都圏9%減
 - ・ 前2Qでは、不動産小口化商品の引き渡しがあったが、当期は下期で計画。
- n 営業利益: 前2Qより56.7%減少
 - ・ リノヴェックスマンション事業: 1.6億円減
 - ・ その他不動産事業: 4.0億円減

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 701件 (前2Q比: + 44件)

平均単価: 2,397万円 (前2Q比: + 33万円)

【貸借対照表ダイジェスト】

- n たな卸資産が 21億円増加 (11%増)
- n 有利子負債も26億円増加 (12%増)

1 - 2 連結損益の概況

IntelleX

n 連結業績の推移

(単位:百万円)

	前上期		前下期		当上期				(参考)当上期予想	
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前年同期比	予想比	金額	売上比
売上高	19,301	100.0%	19,673	100.0%	18,884	100.0%	2.2%	6.8%	20,262	100.0%
売上総利益	2,891	15.0%	2,591	13.2%	2,355	12.5%	18.5%	10.6%	2,634	13.0%
営業利益	1,028	5.3%	730	3.7%	445	2.4%	56.7%	14.9%	523	2.6%
経常利益	932	4.8%	538	2.7%	223	1.2%	76.1%	19.2%	276	1.4%
四半期純利益	616	3.2%	361	1.8%	134	0.7%	78.3%	27.8%	185	0.9%

n 売上高および粗利益率の推移

(単位:百万円)

売上区分	前上期		前下期		当上期				(参考)当上期予想	
	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	予想比	売上高	粗利益率
リノベーション	15,534	12.5%	17,098	11.6%	16,808	11.4%	+ 8.2%	6.5%	17,972	12.1%
その他不動産	2,943	24.3%	1,552	23.2%	1,130	18.4%	61.6%	13.1%	1,300	16.2%
物件販売	18,477	14.4%	18,650	12.5%	17,939	11.8%	2.9%	6.9%	19,272	12.4%
賃貸収入	329	47.4%	324	48.7%	361	40.6%	+ 9.6%	+ 11.0%	325	48.7%
その他売上	494	15.8%	700	13.7%	584	14.6%	+ 18.1%	12.0%	663	13.2%
売上高合計	19,301	15.0%	19,673	13.2%	18,884	12.5%	2.2%	6.8%	20,262	13.0%

1 - 3 連結貸借対照表の概況

In+elleX

アセット物件の取得により、たな卸資産が増加し、有利子負債も増加

	2016年5月期 期末		2017年5月期 第2四半期末		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	4,755	14.8%	4,624	13.5%	130	2.8%
たな卸資産	19,302	60.3%	21,452	62.4%	2,149	+11.1%
その他流動資産	735	2.3%	848	2.5%	113	+15.4%
流動資産	24,793	77.4%	26,925	78.3%	2,132	+8.6%
固定資産	7,239	22.6%	7,447	21.7%	208	+2.9%
【資産合計】	32,032	100.0%	34,373	100.0%	2,340	+7.3%
流動負債	13,312	41.6%	14,142	41.1%	829	+6.2%
固定負債	9,835	30.7%	11,350	33.0%	1,515	+15.4%
【負債合計】	23,148	72.3%	25,493	74.2%	2,345	+10.1%
【純資産合計】	8,884	27.7%	8,880	25.8%	4	0.0%
【負債及び純資産合計】	32,032	100.0%	34,373	100.0%	2,340	+7.3%

現金及び預金
・46億円（前期末比1.3億円減）

【たな卸資産の内訳】

通常物件	142億円（+0.9億円）
	623件（+1件）
賃貸物件	70億円（+20億円）
	149件（3件）

賃貸用、アセットシェアリング用
物件取得により、たな卸資産増

長期保有収益物件(オフィスビル等)
・保有高：60億円、9件
（前期末比：+2.5億円、+0件）

たな卸の増加により負債増加
・有利子負債残高：236億円
（前期末比：+26億円）

自己資本比率
・25.8%（前期末比：1.9ポイント）

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)

2016.5期 上期

114日

下期

119日

2017.5期 上期

120日

n 施工期間が短縮化したものの、販売期間が長期化 前上期比で事業期間が6日増
【内訳】 施工期間: 37日(前上期比: 9日)、 販売期間: 83日(前上期比: + 15日)

2. 2017年5月期 連結業績予想



2-1 連結業績予想の概要

IntelleX

■ 上期は予想未達ではあったが、下期偏重計画であるため通期予想は据え置き

(単位:百万円)

	2015年5月期 (実績)		2016年5月期 (実績)		2017年5月期					
	金額	構成比	金額	構成比	上期(実)	下期(予)	通期(予想)			
					金額		構成比	前期比	前期差	
売上高	27,759	100.0%	38,975	100.0%	18,884	26,467	45,351	100.0%	+ 16.4%	+ 6,376
売上総利益	4,036	14.5%	5,483	14.1%	2,355	3,624	5,980	13.2%	+ 9.1%	+ 496
営業利益	1,056	3.8%	1,759	4.5%	445	1,237	1,683	3.7%	4.3%	76
経常利益	745	2.7%	1,471	3.8%	223	927	1,150	2.5%	21.8%	320
当期純利益	495	1.8%	977	2.5%	134	661	795	1.8%	18.7%	182

業績予想の前提

- リノヴェックスマンション事業は、地方主要都市での販売件数増により、増収を計画。
- その他不動産事業は、前期に比べ下期偏重となる計画。
- 販管費は、業容拡大により地方店の増床移転、人員増強により、前期比15.4%増を想定。

2-2 連結業績予想の内訳

IntelleX

(単位:百万円)

売上区分	2015年5月期 (実績)		2016年5月期 (実績)		2017年5月期					
					上期(実)	下期(予)	通期(予想)			
	金額	構成比	金額	構成比	金額		構成比	前期比	前期差	
リノヴェックスマンション	24,602	88.6%	32,632	83.7%	16,808	21,047	37,856	83.5%	+ 16.0%	+ 5,224
その他不動産	1,756	6.3%	4,495	11.5%	1,130	4,287	5,417	11.9%	+ 20.5%	+ 922
物件販売	26,358	95.0%	37,127	95.3%	17,939	25,335	43,274	95.4%	+ 16.6%	+ 6,146
賃貸収入	646	2.3%	653	1.7%	361	312	673	1.5%	+ 3.1%	+ 20
その他収入	753	2.7%	1,194	3.1%	584	819	1,403	3.1%	+ 17.5%	+ 209
売上高合計	27,759	100.0%	38,975	100.0%	18,884	26,467	45,351	100.0%	+ 16.4%	+ 6,376

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

1,670件

(前期比: + 277件、+ 19.9%)

【販売価格(予想)】 通期

22.6百万円

(前期比: 75万円、 3.2%)

その他不動産の物件販売: 下期偏重での販売を想定

- ・ 一棟オフィスビル、賃貸マンション等の売却により、通期で売上29億円を見込む
- ・ 今期は、新築分譲マンションの引渡し予定なし
- ・ 「アセットシェアリング」シリーズの販売により、下期に売上25億円を見込む

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12億円(前期比で約30%増)

2-3 配当予想

2017年5月期 配当予想

- n 業績連動型配当方針に基づき、年間配当32円を予想
- n 配当性向は、35.5%を見込む
- n 第2四半期における配当は、期初予想のとおり16円で決定

	第2四半期	期末	年間	配当性向
2015年5月期 (実績)	10円	10円	20円	35.6%
2016年5月期 (実績)	16円	19円 (普通配当16円) (記念配当 3円)	35円 (普通配当32円) (記念配当 3円)	31.6%
2017年5月期 (予想)	16円 (実績)	16円 (予想)	32円 (予想)	35.5% (予想)

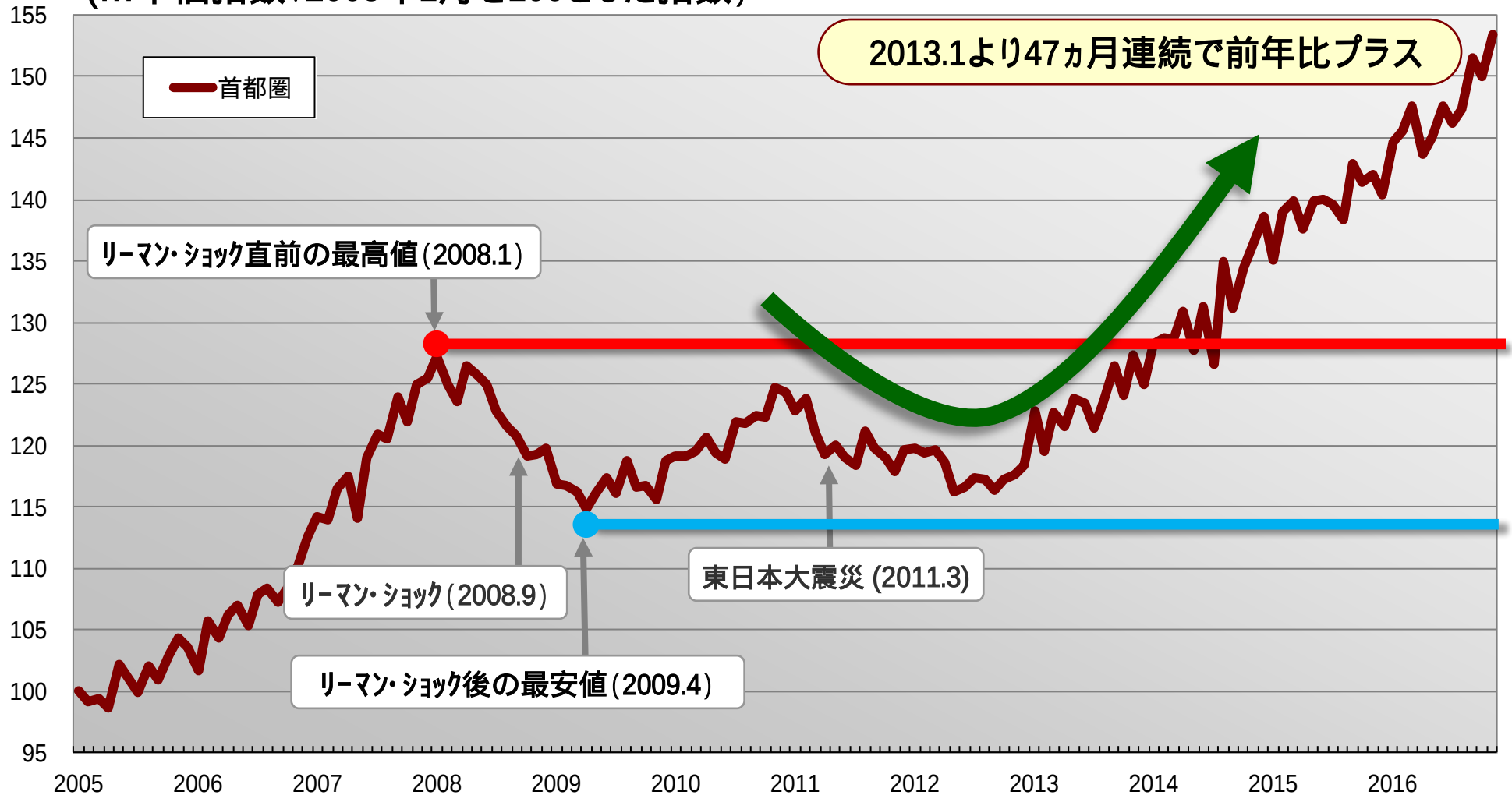
3. 中古マンション市場の動向



3-1 中古マンション市場の動向（成約価格）

IntelleX

n 首都圏の中古マンション成約 m^2 単価指数の推移（2005.1-2016.11）
（ m^2 単価指数：2005年1月を100とした指数）

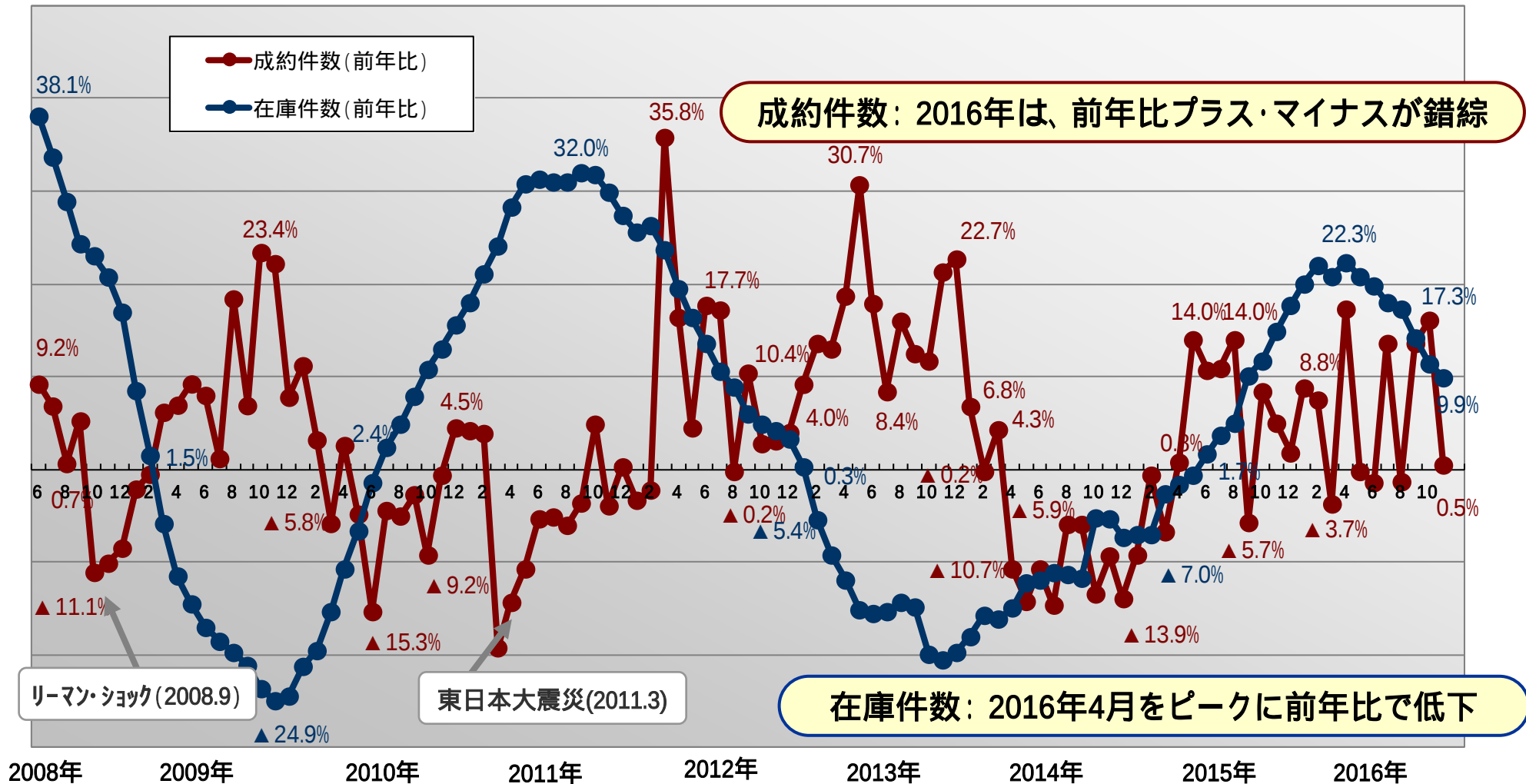


（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

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 2008.6-2016.11）

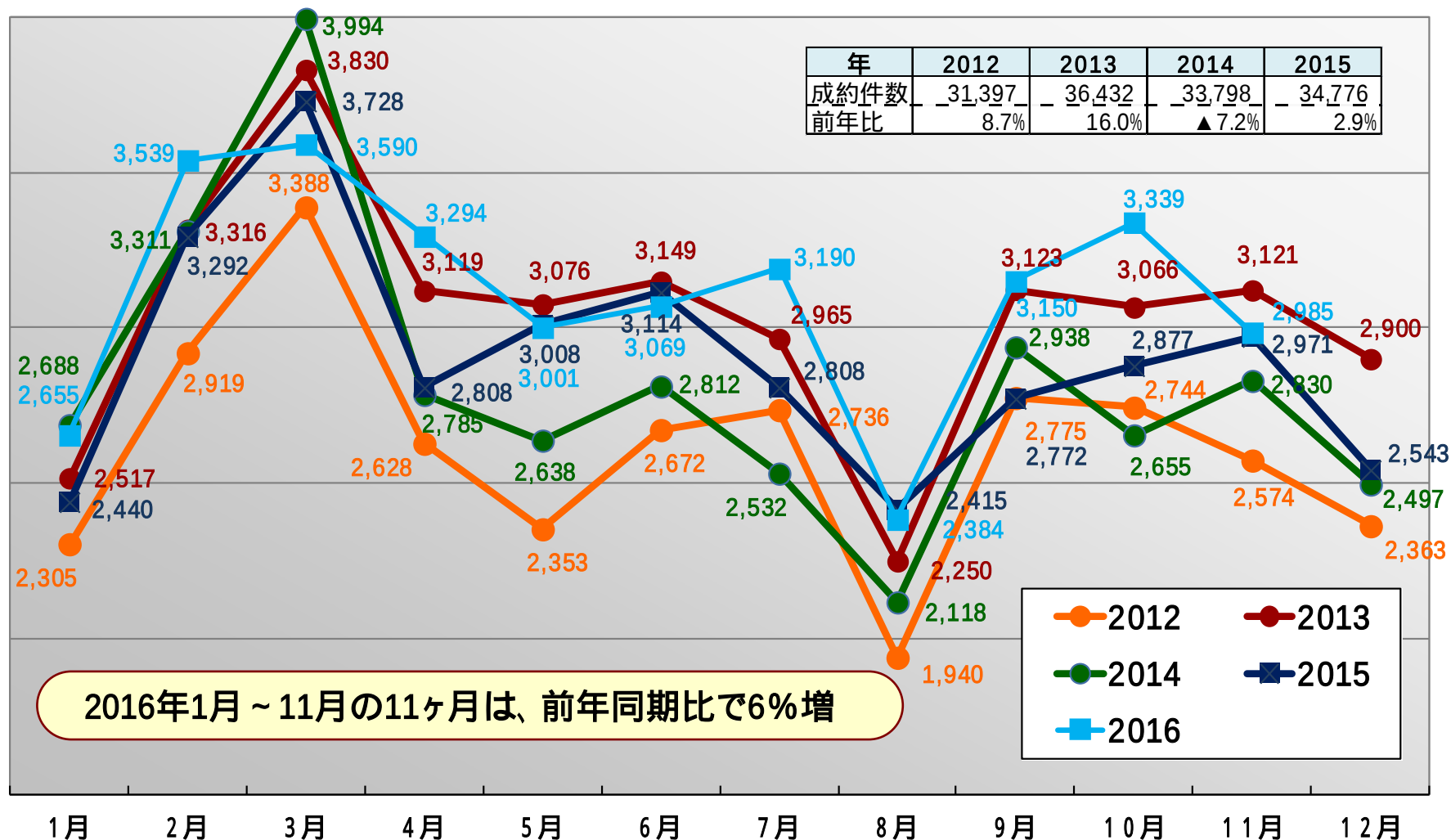


3-3 中古マンション市場の動向（実数推移）

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 2012.1-2016.11)

(単位:戸)

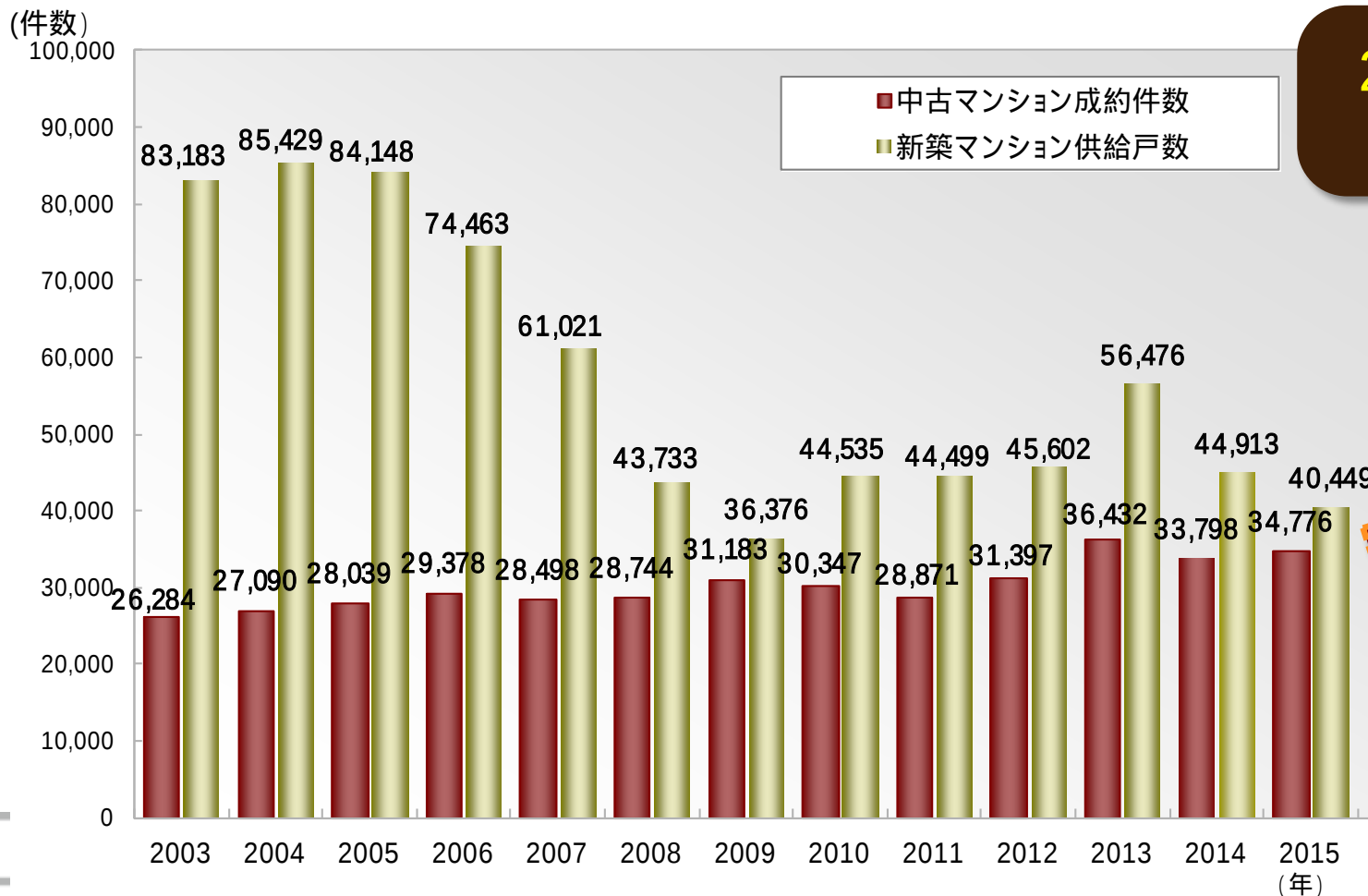


(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータを基に当社が作成

3-4 中古と新築マンション市場の逆転

IntelleX

n 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

2016年に取引量の
逆転を想定

実現濃厚

2016年1～11月実績

■中古：34,196件
(前年比 + 6%)

■新築：28,765戸
(前年比 16%)

4. 2017年5月期 重点方針の進捗状況



4-1 2017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多様化を推進

継続

1

地方主要都市への事業展開による業容拡大

新規

2

戸建リノベーション買取再販事業への参入

継続

3

施工力の強化による内装事業の拡充

継続

4

アセットシェアリング事業の推進

4-2 事業エリアの拡大による仕入拡充へ

IntelleX

n 首都圏に加え、地方主要都市での事業展開を進め、取扱件数の拡充を目指す

- 地元社員を積極的に採用し、仕入体制の強化を図る
- 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

【当上期の仕入決済件数(件)内訳】

- 首都圏 : 365件 (シェア53%、前期比 114件、24%)
- 地方店計 : 326件 (シェア47%、前期比 +66件、+25%)

札幌店

- 2013.6開設
- 上期仕入: 68件 (+5件)

仙台店

- 2014.12開設
- 上期仕入: 47件 (+5件)

首都圏

渋谷本店

横浜店

- 2014.7開設
- 上期仕入: 62件 (1件)

大阪店

- 2013.9開設
- 上期仕入: 94件 (+36件)

名古屋店

福岡店

- 2014.2開設
- 上期仕入: 55件 (+21件)

()内は、前上期比

月間の仕入体制の目標

- 当上期の月平均: 首都圏 61件、**地方店 54件**
- **中期目標: 首都圏100件、地方店100件**

4-3 戸建リノベーション買取再販事業への参入

IntelleX

【A】 業界のパイオニアとして、培ってきたリノベーション・ノウハウと実績

【B】 2013年より、全国主要都市へ拠点展開

【C】 戸建市場のインスペクション(建物検査)、瑕疵保険の整備が進展

【A】

【B】

【C】

ノウハウ・実績



有望マーケット



市場整備



新規参入

n 戸建リノベーション再販事業に参入すべく、**体制づくりに着手**

- 戸建の経験者を中心にプロジェクトチームを発足
- 仕入ガイドラインの制定、インスペクション・設計・施工体制の構築
- 同業他社の戸建リフォームを超えるリノベーション物件の提供を目指す

n トライアルを多数実施し、早期に本格稼働へ …… * 業績予想に織り込まず

4-4 リノベーション内装事業の展開

IntelleX

n 蓄積した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

インテリックス空間設計

17,000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

ニーズ
対応

個人のお客様

- ・ 所有マンションをリノベーションしたい
- ・ 中古購入し、好みでリノベーションしたい

同業他社の法人

- ・ 責任施工で任せられる施工業者が少ない
- ・ 高品質な内装に仕上げたい

他社物件

【物件仕入】

同業他社

【設計施工】

インテリックス
空間設計

【物件販売】

同業他社

【アフターサービス保証】

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！

4-5 リノベーション内装事業のコラボビジネス開始

In+elleX

n 家具付リノベーションのワンストップサービス開始

北欧デンマーク家具の【BoConcept日本橋店】とのコラボ

In+elleX

きもちまで測るリノベーション。



BoConcept[®]

日本橋店

Urban Danish Design since 1952

n 「つくる」を楽しむリノベーション「DIY RENOVATION PACKAGE」開始

DIYショップ【DIY FACTORY】と、資材販売【サンワカンパニー】とのコラボ

In+elleX

株式会社 インテリックス空間設計

プランニング・施工



DIY FACTORY

DIYレッスン・部材提供



●●● **sanwa**company

設備機器提供

様々なリノベーションのニーズに対応することで、新たな顧客を開拓

4-6 マルチリノベーター育成プロジェクトの開始

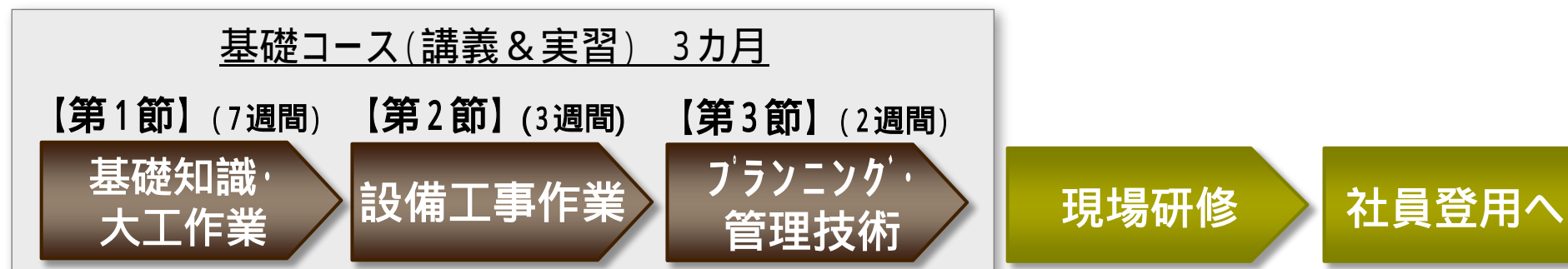
IntelleX

- n 中長期視点で、マルチリノベーター(多能工)の育成をスタート



複数の専門技術(大工・水道・電気等)をこなす施工・管理スタッフ

- n 研修プログラム「リノベーションカレッジ」今春開校へ
社員(新卒・中途)養成機関 社外からの一般募集を開始



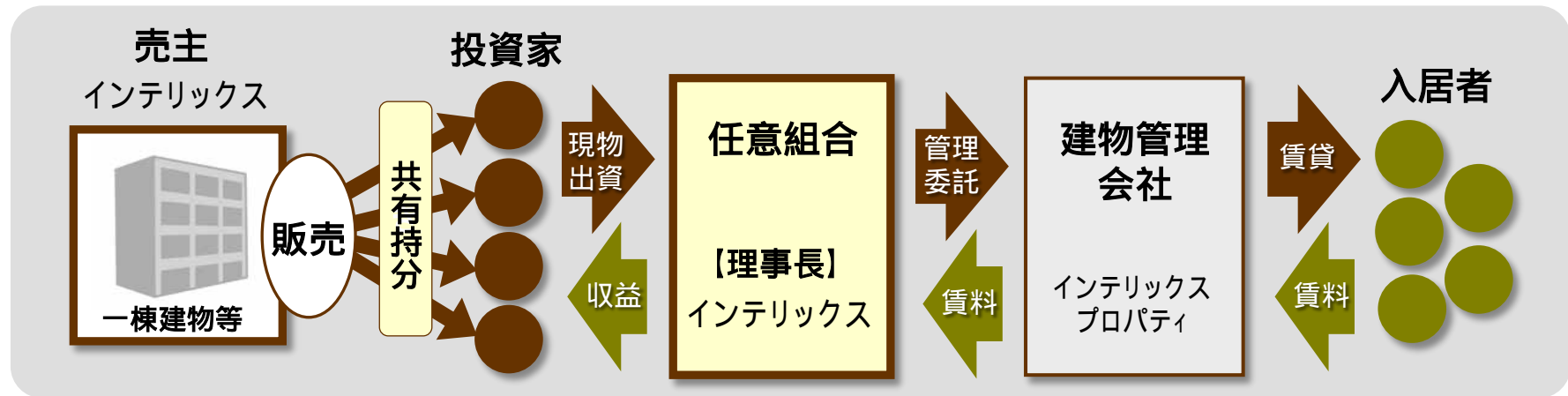
自社施工チームを充実させ、リノベーションのゼネコンを目指す

業界屈指の施工会社へ

将来の職人不足への布石

4-7 アセットシェアリング事業の推進

- 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、
不動産小口化投資商品「アセットシェアリング」の販売を2015年4月より開始



n 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(5口以上:500万円以上)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、資産評価の大幅な圧縮、一般的不動産と異なり均等分割が容易

第1弾 アセットシェアリング原宿
2015年8月運用開始



4-8 アセットシェアリングの強み

n 「相続の3大対策」に効く、不動産小口化商品【アセットシェアリング】

1

遺産分割対策

実物不動産を“小口化”した商品なので、相続人の状況に応じて柔軟に分割して承継することが可能

2

節税対策

不動産価格と相続税評価額との開きがあるため、キャッシュを実物不動産に変えることで、相続財産の圧縮が図れる

3

納税資金対策

不動産収益を納税資金として貯蓄し、加えて、必要な分だけ分割して売却することが可能なので、納税資金の確保がしやすい

相続・贈与に意識の高い150歳以上の方々が、
アセットシェアリング原宿のオーナー(購入者)の約8割を占めた。

4-9 アセットシェアリング第2弾の販売

n 第2弾「アセットシェアリング横濱元町」を 2016年10月より販売中



横浜市元町に新たに建設したビルを活用
元町商店街沿いの好立地テナントが運用対象物件

分譲マンション

対象：4階～8階

 **RESHALL**
YOKOHAMA-MOTOMACHI
リシャル横濱元町

全戸完売

店舗テナント

対象：地下1階～3階

 **ASSET SHARING**

アセットシェアリング横濱元町

アセットシェアリング横濱元町 商品概要

- 募集総額：10.5億円 (1,050口)
- 申込単位：5口以上 250口以下
(1口100万円単位)

*最低出資金額：500万円(5口)
最高出資金額：2.5億円(250口)

組合組成予定日：2017年3月1日

予定利回り：約 5.2 %

予定利回りとは、年間賃料収入の物件価格に対する割合です。

収益分配：年2回(7月,2月)

契約期間：30年



n 「アセットシェアリング」シリーズの商品化に向けて、複数プロジェクトが進行中

【商品化プロジェクトの進捗状況例】

Ⅰ 「リノベーション」案件（横浜）

商業ビルのリノベーションによる稼働率の向上
リノベーションを完了し、稼働実績を確認中

Ⅰ 「コンバージョン」案件（博多）

ワンルームマンション から シェアハウス & ホテルに転換
行政への申請承認後、着工開始予定

Ⅰ 「新規開発」案件（北千住）

用地取得をし、ビジネスホテルを建設
2016年12月に着工開始 …… 2018年春オープン予定

立地に適した物件用途の選択により、投資運用効率を高める

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	2016年5月期 2Q		2017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	15,534	80.5%	16,808	89.0%	1,274	+ 8.2%
	賃貸収入	82	0.4%	94	0.5%	12	+ 15.8%
	その他収入	29	0.2%	68	0.4%	38	+ 130.0%
	小 計	15,645	81.1%	16,971	89.9%	1,325	+ 8.5%
その他不動産 事業	物件販売	2,943	15.2%	1,130	6.0%	1,812	61.6%
	賃貸収入	247	1.3%	266	1.4%	18	+ 7.6%
	その他収入	464	2.4%	515	2.7%	51	+ 11.0%
	小 計	3,655	18.9%	1,912	10.1%	1,743	47.7%
合 計	物件販売	18,477	95.7%	17,939	95.0%	538	2.9%
	賃貸収入	329	1.7%	361	1.9%	31	+ 9.6%
	その他収入	494	2.6%	584	3.1%	89	+ 18.1%
	合 計	19,301	100.0%	18,884	100.0%	417	2.2%

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	2016年5月期 2Q		2017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	1,941	12.5%	1,915	11.4%	26	1.4%
	賃貸収入	57	70.2%	61	65.2%	4	+ 7.5%
	その他収入	16	56.0%	24	35.7%	7	+ 46.7%
	小 計	2,016	12.9%	2,001	11.8%	14	0.7%
その他不動産 事 業	物件販売	715	24.3%	208	18.4%	507	70.9%
	賃貸収入	98	39.8%	84	31.8%	14	14.2%
	その他収入	61	13.2%	61	11.8%	0	0.7%
	小 計	875	24.0%	353	18.5%	521	59.6%
合 計	物件販売	2,657	14.4%	2,123	11.8%	533	20.1%
	賃貸収入	156	47.4%	146	40.6%	9	6.2%
	その他収入	78	15.8%	85	14.6%	7	+ 9.3%
	合 計	2,891	15.0%	2,355	12.5%	536	18.5%

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

	2016年5月期 2Q	2017年5月期 2Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	657	701	+6.7%
その他不動産	7	7	+0.0%
総 合 計 (件)	664	708	+6.6%

リノヴェックスマンション販売の概要

	2016年5月期 2Q	2017年5月期 2Q	前年同期比
販売物件 平均築年数(年)	22.8	24.3	+ 1.5
販売物件 平均面積(m ²)	69.0	69.5	+ 0.5
平均販売価格(千円)	23,644	23,978	+ 334

5-4 物件販売の状況

IntelleX

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	2016年5月期 2Q			2017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	100	15.2%	37百万円	113	+13.0%	16.1%	33百万円
東京都下	61	9.3%	23百万円	47	23.0%	6.7%	27百万円
神奈川県	214	32.6%	21百万円	187	12.6%	26.7%	23百万円
埼玉県	49	7.5%	19百万円	48	2.0%	6.8%	21百万円
千葉県	42	6.4%	19百万円	27	35.7%	3.9%	21百万円
首都圏合計	466	70.9%	24百万円	422	9.4%	60.2%	26百万円
札幌エリア	35	5.3%	17百万円	57	+62.9%	8.1%	18百万円
仙台エリア	42	6.4%	20百万円	41	2.4%	5.8%	19百万円
名古屋エリア	42	6.4%	23百万円	71	+69.0%	10.1%	20百万円
大阪エリア	53	8.1%	20百万円	83	+56.6%	11.8%	22百万円
福岡エリア	19	2.9%	24百万円	27	+42.1%	3.9%	20百万円
地方店 合計	191	29.1%	20百万円	279	+46.1%	39.8%	20百万円
合 計	657	100.0%	23百万円	701	+6.7%	100.0%	23百万円

5-5 物件仕入の状況

IntelleX

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	2016年5月期 2Q		2017年5月期 2Q			
	件数	金額	件数	前期比	金額	前期比
リノヴェックスマンション	739	116億円	693	6.2%	113億円	2.5%
その他不動産	13	13億円	12	7.7%	29億円	+125.1%
合 計	752	129億円	705	6.3%	143億円	+10.3%

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

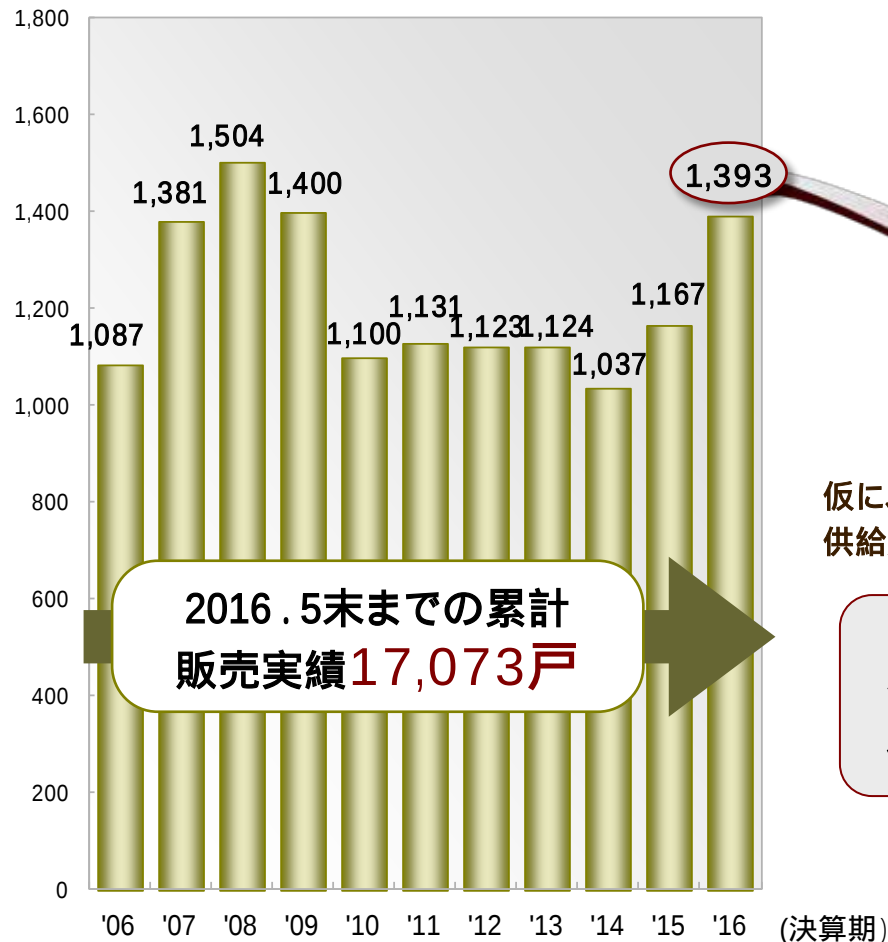
エリア区分	2016年5月期 2Q			2017年5月期 2Q			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	127	17.2%	23百万円	107	15.7%	15.5%	24百万円
東京都下	52	7.0%	16百万円	44	15.4%	6.4%	17百万円
神奈川県	209	28.3%	14百万円	157	24.9%	22.7%	16百万円
埼玉県	49	6.6%	11百万円	31	36.7%	4.5%	16百万円
千葉県	42	5.7%	13百万円	26	38.1%	3.8%	14百万円
首都圏合計	479	64.8%	16百万円	365	23.8%	52.8%	19百万円
札幌エリア	63	8.5%	11百万円	68	+7.9%	9.8%	11百万円
仙台エリア	42	5.7%	13百万円	47	+11.9%	6.8%	13百万円
名古屋エリア	63	8.5%	15百万円	62	1.6%	9.0%	13百万円
大阪エリア	58	7.8%	12百万円	94	+62.1%	13.6%	14百万円
福岡エリア	34	4.6%	19百万円	55	+61.8%	8.0%	14百万円
地方店 合計	260	35.2%	13百万円	326	+25.4%	47.2%	13百万円
合 計	739	100.0%	15百万円	691	6.5%	100.0%	16百万円

5-7 リノヴェックスマンションの販売実績

IntelleX

リノヴェックスマンション販売実績 (事業年度別)

(戸数)



2015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	5,398
2	野村不動産	4,556
3	三井不動産レジデンシャル	4,308
4	三菱地所レジデンス	4,005
5	大和ハウス工業	2,770
6	プレサンスコーポレーション	2,512
7	東急不動産	1,838
8	東京建物	1,501
9	大京	1,440
10	タカラレーベン	1,399
11	日本エスリード	1,377
12	大成有楽不動産	1,174
13	近鉄不動産	1,134
14	一建設	1,113
15	あなぶき興産	1,059
16	フージャースコーポレーション	1,024
17	エヌ・ティ・ティ都市開発	1,005
18	積水ハウス	968
19	東レ建設	955
20	コスモスイニシア	953

出所:不動産経済研究所のデータを基に当社作成

最長10年のアフターサービス保証

業界初

部位別・工事内容に応じて

年間販売戸数マンション再販部門

全国 第1位 (1,393戸)

リフォーム産業新聞2016年6月28日付掲載記事より

東証一部上場

証券コード

8940



5-8 リノベーション業界への相次ぐ参入

- n 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)。現在、当社社長が理事長。

「一般社団法人 **リノベーション住宅推進協議会**」設立

- n 協議会発足時(2009.7)の会員数:
117会員 からスタート

- n 直近の会員数(2016.9):
716会員に増加 (発足時の**6倍**)

- n 適合リノベーション住宅件数(2016.9)
R1住宅(マンション専有部): 累計**25,983件**

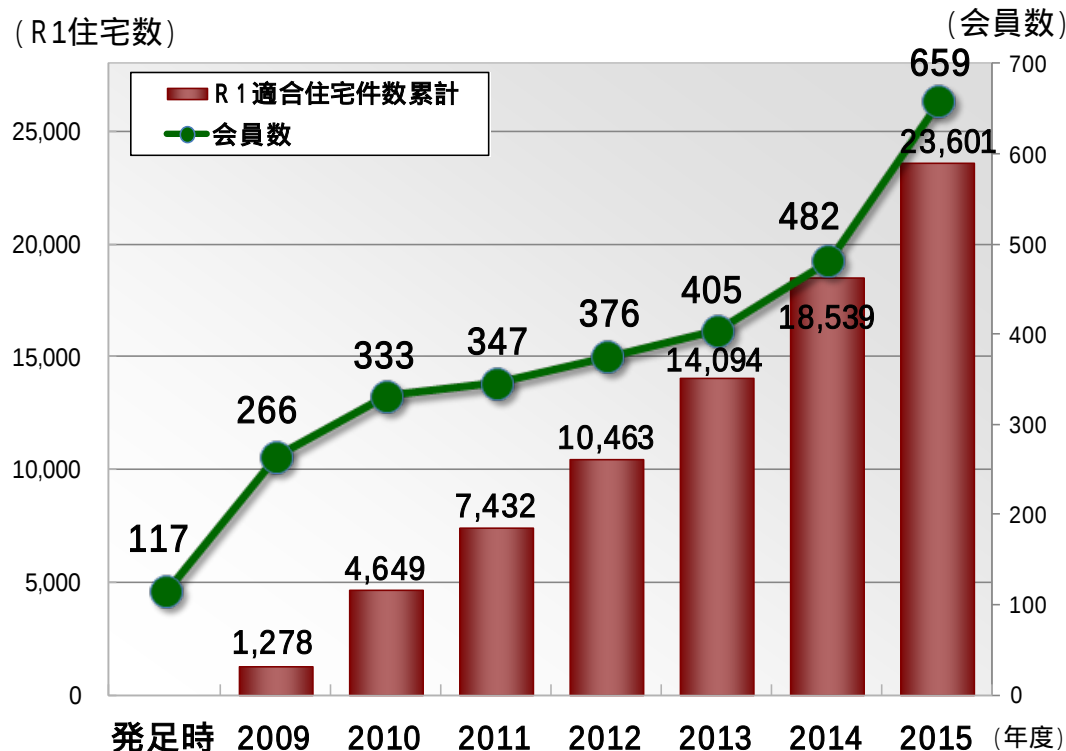
┆ 業界への参入者が大幅に増加
┆ リノベーションへの認知や意識向上



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



5-9 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

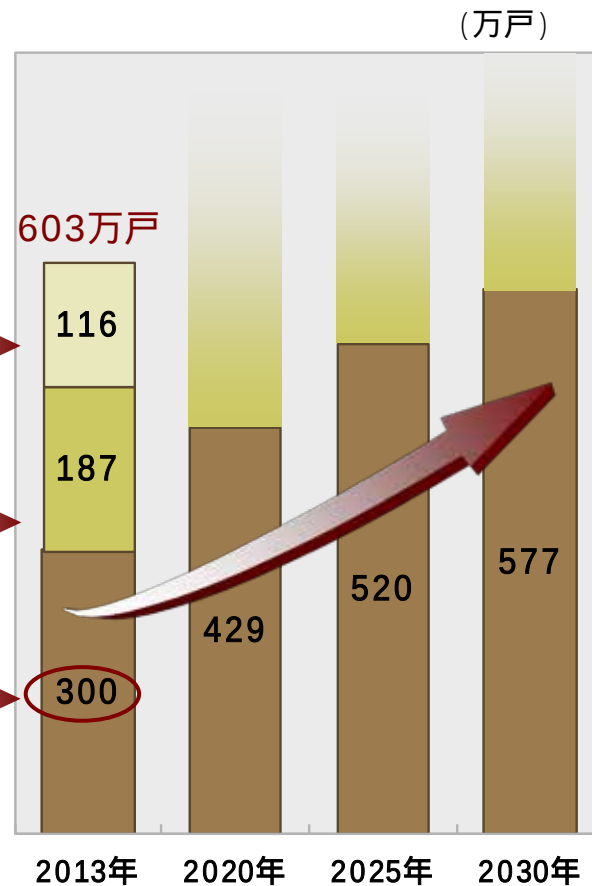
概ね必要なし

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 マンション建替え実績は僅か
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

5-10 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

リシャール・シリーズ



RESHALL

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

- ｜ 中古マンション + リノベーション
- ｜ 買取保証付バリューアップパッケージ

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 - 11 株式の状況

IntelleX

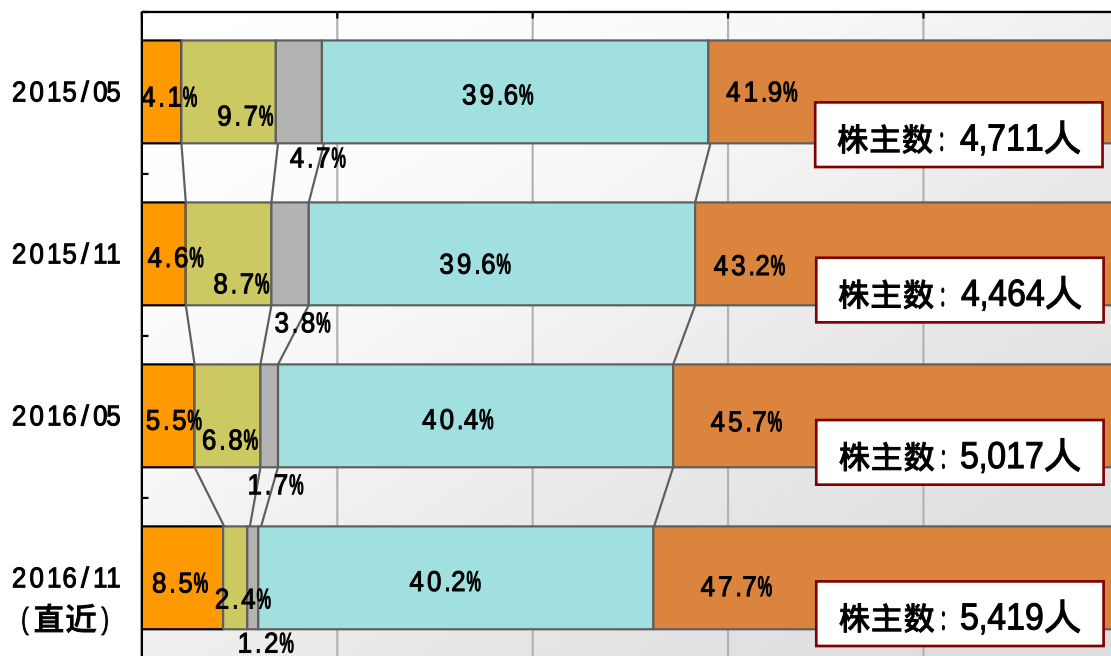
【株主構成(所有株数別)の推移】

【大株主の状況】

(2016.11.30現在)

金融機関 外国法人等 証券会社 その他国内法人 個人その他 自己株

0% 20% 40% 60% 80% 100%



- 国内機関投資家が増加: + 3.0ポイント (5.5% 8.5%)
- 海外期間投資家が減少: 4.4ポイント (6.8% 2.4%)
- 東証1部への変更により、出来高は前半期の1.5倍。

発行済株式数: 8,825,600株

株主数: 5,419人 (前期末比 + 402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	3,341,300	37.85
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	311,000	3.52
3 インテリックス従業員持株会	200,700	2.27
4 山本 貴美子	133,000	1.50
5 山本 卓也	93,000	1.05
6 野村信託銀行株式会社(信託口)	91,200	1.03
7 BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-A C)	79,000	0.89
8 北沢産業株式会社	71,400	0.80
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	63,500	0.71
10 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	63,200	0.71

【会社概要】

- 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一部
- 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292名、単体194名 (2016.11.30現在)
- 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(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
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

IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 IR室 阿部 までお願い致します。
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、2017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。

Before After (1)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和41年（築51年）
専有面積	約31m ²



Before After (2)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和55年（築37年）
専有面積	約84㎡



Before After (3)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和42年（築50年）
専有面積	約58㎡



Before After (4)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和56年（築36年）
専有面積	約100m ²

