

2018年5月期 第1四半期 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



1. 2018年5月期 第1四半期 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. 2018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. 2018年5月期 重点方針

- 4-1 2018年5月期 重点方針
- 4-2 リノヴェックスマンション事業の収益向上
- 4-3 リノベーション内装事業の拡充
- 4-4 マルチリノベーター育成プロジェクトの推進

- 4-5 アセットシェアリング事業の拡充
- 4-6 アセットシェアリング第2弾を完売
- 4-7 アセットシェアリング第3弾を販売
- 4-8 アセットシェアリング事業の今後の展開
- 4-9 「montan HAKATA」プロジェクトの推進
- 4-10新たに【リースバック事業】を開始

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の活性化
- 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 事業ポートフォリオの多様化
- 5-12 株式の状況
- 5-13 会社概要及び沿革

1. 2018年5月期 第1四半期 決算概要



1 - 1 連結業績ハイライト

IntelleX

2018年5月期1Q 実績 (2017.6～8)

(単位: 百万円)

	前1Q	当1Q	前年同期比
売上高	7,995	10,265	+28.4%
売上総利益	1,022	1,181	+15.5%
営業利益	154	235	+52.0%
経常利益	44	152	+245.9%
当期純利益	21	90	+313.7%

	前期末	当1Q末	前期末差
総資産	35,710	34,073	1,637
たな卸資産	22,646	22,001	644
自己資本比率	26.6%	27.7%	+ 1.1ポイント

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 356件 (前年同期比: + 77件)

平均単価: 2,387万円 (前年同期比: 16万円)

n 前1Qに比べ増収、大幅な増益で進捗

【損益ダイジェスト】

増減は、前年同期対比

n 売上高: 前1Qより28.4%上回る

リノヴェックスマンション事業: 25.9%増
 その他不動産事業: 42.8%増

- ・ リノヴェックスマンション販売
 - ・ 件数: 前1Q比で27.6%増 (+ 77件)
 - 地方店63%増 / 首都圏5%増

n 経常利益: 前1Qの3.4倍に伸張

- ・ 売上総利益の増加分 (15.5%増) が、
 販管費の増加分 (9.0%増) を吸収
- ・ 営業外費用が前1Qより25.2%縮小

【貸借対照表ダイジェスト】

増減は、前期末比

n たな卸資産が6億円減少 (2.8%減)

n 有利子負債も8億円減少 (3.6%減)

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		前3Q		前4Q		当1Q		
	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	前期比
売上高	7,995	100.0%	10,888	100.0%	9,218	100.0%	13,297	100.0%	10,265	100.0%	+ 28.4%
売上総利益	1,022	12.8%	1,332	12.2%	1,482	16.1%	1,878	14.1%	1,181	11.5%	+ 15.5%
営業利益	154	1.9%	290	2.7%	525	5.7%	785	5.9%	235	2.3%	+ 52.0%
経常利益	44	0.6%	179	1.6%	426	4.6%	693	5.2%	152	1.5%	+ 245.9%
当期純利益	21	0.3%	112	1.0%	289	3.1%	467	3.5%	90	0.9%	+ 313.7%

n 売上高および粗利益率の推移

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		
	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	前期比
リノベーション	6,706	11.5%	10,101	11.4%	7,346	11.0%	10,264	12.0%	8,500	10.6%	+ 26.7%
その他不動産	827	18.2%	302	19.1%	1,354	38.8%	2,547	20.1%	1,304	9.9%	+ 57.6%
物件販売	7,534	12.2%	10,404	11.6%	8,700	15.3%	12,812	13.6%	9,804	10.6%	+ 30.1%
賃貸収入	168	39.9%	192	41.1%	210	43.0%	206	37.7%	187	45.2%	+ 11.0%
その他売上	292	12.6%	291	16.6%	307	19.9%	279	21.6%	273	22.8%	6.3%
売上高合計	7,995	12.8%	10,888	12.2%	9,218	16.1%	13,297	14.1%	10,265	11.5%	+ 28.4%

1 - 3 連結貸借対照表の概況

IntelleX

■ 物件売却の進展により、たな卸資産が減少し総資産が圧縮

(単位: 百万円)

	2017年5月期 期末		2018年5月期 1Q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	5,208	14.6%	4,865	14.3%	343	6.6%
たな卸資産	22,646	63.4%	22,001	64.6%	644	2.8%
その他流動資産	842	2.4%	498	1.5%	343	40.8%
流動資産	28,697	80.4%	27,366	80.3%	1,331	4.6%
固定資産	7,012	19.6%	6,707	19.7%	305	4.4%
【資産合計】	35,710	100.0%	34,073	100.0%	1,637	4.6%
流動負債	17,050	47.7%	14,868	43.6%	2,181	12.8%
固定負債	9,140	25.6%	9,730	28.6%	590	+6.5%
【負債合計】	26,190	73.3%	24,598	72.2%	1,591	6.1%
【純資産合計】	9,519	26.7%	9,474	27.8%	45	0.5%
【負債及び純資産合計】	35,710	100.0%	34,073	100.0%	1,637	4.6%

■ 現金及び預金

・48億円 (前期末比3億円減)

【たな卸資産の内訳】

通常物件	161億円 (+ 2億円)
	637件 (48件)
賃貸物件	57億円 (8億円)
	136件 (+ 17件)

■ 賃貸用物件の売却等により、
たな卸資産が減少

■ 長期保有収益物件(オフィスビル等)

・保有高: 55億円、18件
(前期末比: + 2億円、+ 5件)

■ たな卸の減少により負債減少

・有利子負債残高: 230億円
(前期末比: 8億円)

■ 自己資本比率

・27.7% (前期末比: + 1.1ポイント)

1 - 4 事業期間の状況

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)



n 当期は、前期に比べ施工期間は変わらず、販売期間が延びた

【内訳】 施工期間：38日(前期比：±0日)、 販売期間：82日(前期比：+2日)

2. 2018年5月期 連結業績予想



2-1 連結業績予想の概要

IntelleX

n 2018年5月期は、売上及び利益ともに堅調な増加を見込む

(単位:百万円)

	2016年5月期 (実績)		2017年5月期 (実績)		2018年5月期 (予想)					
					上期	下期	通期			
	金額	構成比	金額	構成比	金額			構成比	前期比	前期差
売上高	38,975	100.0%	41,400	100.0%	21,745	25,129	46,875	100.0%	+ 13.2%	+ 5,475
売上総利益	5,483	14.1%	5,716	13.8%	2,920	3,678	6,599	14.1%	+ 15.4%	+ 882
営業利益	1,759	4.5%	1,756	4.2%	708	1,195	1,903	4.1%	+ 8.3%	+ 146
経常利益	1,471	3.8%	1,343	3.2%	486	945	1,432	3.1%	+ 6.7%	+ 89
当期純利益	977	2.5%	891	2.2%	338	650	989	2.1%	+ 11.0%	+ 97

業績予想の前提

- n 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。
- n アセットシェアリング事業の売上倍増をはじめとした、その他不動産事業が収益を押し上げ。
- n 業容拡大による販売費の増加や人員増強により、販管費は前期比18.6%増を想定。

2-2 連結業績(売上高)予想の内訳

IntelleX

(単位:百万円)

売上区分	2016年5月期 (実績)		2017年5月期 (実績)		2018年5月期 (予想)					
	金額	構成比	金額	構成比	上期	下期	通期			
					金額			構成比	前期比	前期差
リノヴェックスマンション	32,632	83.7%	34,419	83.1%	18,663	18,313	36,977	78.9%	+ 7.4%	+ 2,558
その他不動産	4,495	11.5%	5,032	12.2%	2,024	5,650	7,675	16.4%	+ 52.5%	+ 2,642
物件販売	37,127	95.3%	39,451	95.3%	20,688	23,964	44,652	95.3%	+ 13.2%	+ 5,200
賃貸収入	653	1.7%	777	1.9%	380	447	827	1.8%	+ 6.5%	+ 50
その他収入	1,194	3.1%	1,171	2.8%	677	717	1,395	3.0%	+ 19.1%	+ 224
売上高合計	38,975	100.0%	41,400	100.0%	21,745	25,129	46,875	100.0%	+ 13.2%	+ 5,475

n リノヴェックスマンションの物件販売:

- ・売上369億円(7.4%増)

【販売件数(予想)】 通期

1,529件

(前期比: + 88件、+ 6.1%)

【販売価格(予想)】 通期

24.2百万円

(前期比: + 30万円、+ 1.2%)

n その他不動産の物件販売:

- ・一棟オフィスビル、賃貸マンション、戸建等の売却により、売上48億円(34%増)を見込む
- ・「アセットシェアリング」シリーズ3物件の販売により、売上倍増(100%増)の28億円を見込む

n その他収入:

- ・リノベーション内装事業は法人からの受注増により、売上11億円(前期比18%増)を見込む

2 - 3 配当予想

2018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34円(前期比2円増配)を予想
- n 配当性向は、30.3%を見込む

	第2四半期	期末	年間配当	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 (実績)	16円	16円	32円	31.7%
2018年5月期 (予想)	17円	17円	34円	30.3%

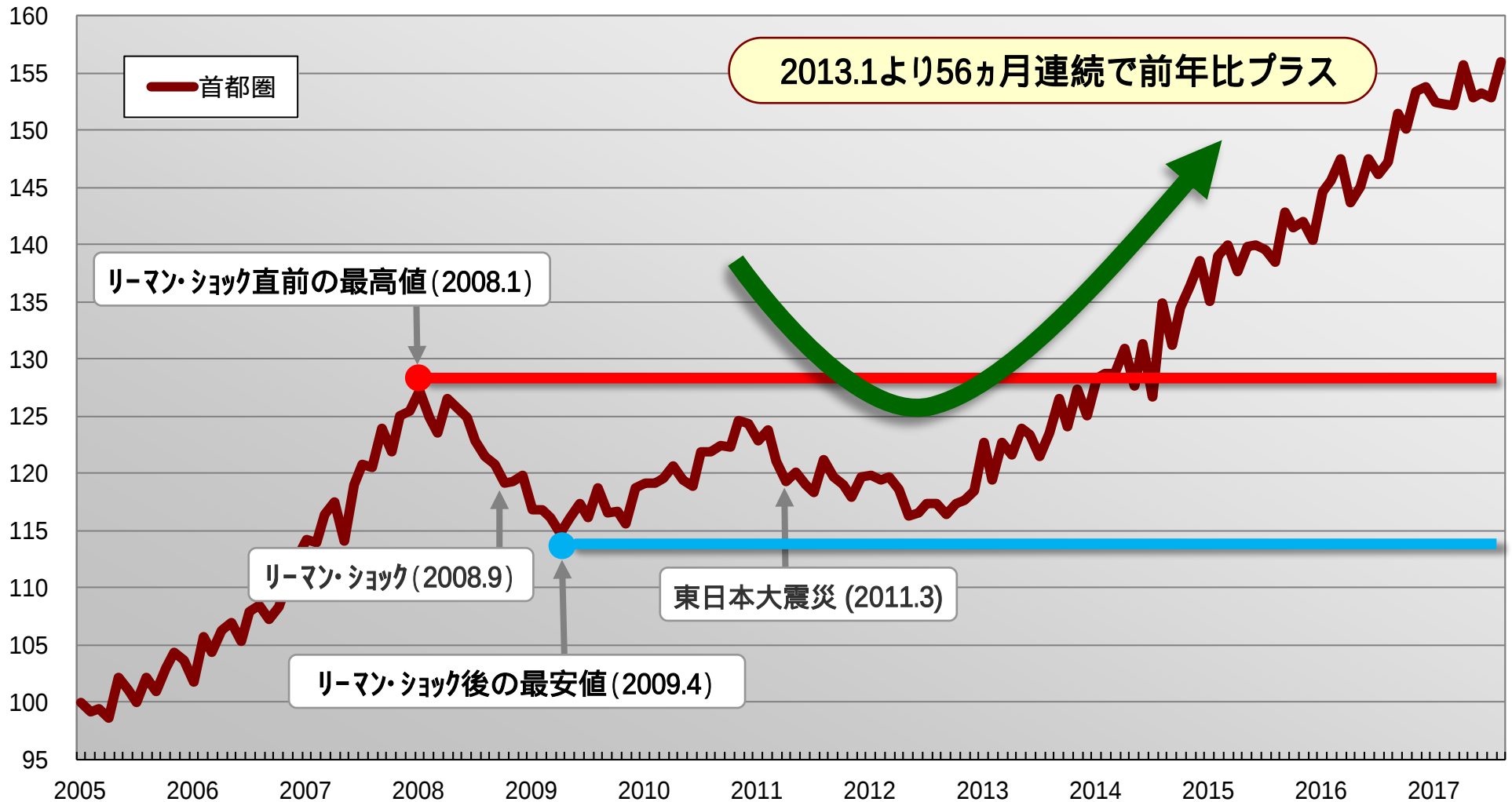
3. 中古マンション市場の動向



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（2005.1-2017.8）
（ m^2 単価指数：2005年1月を100とした指数）

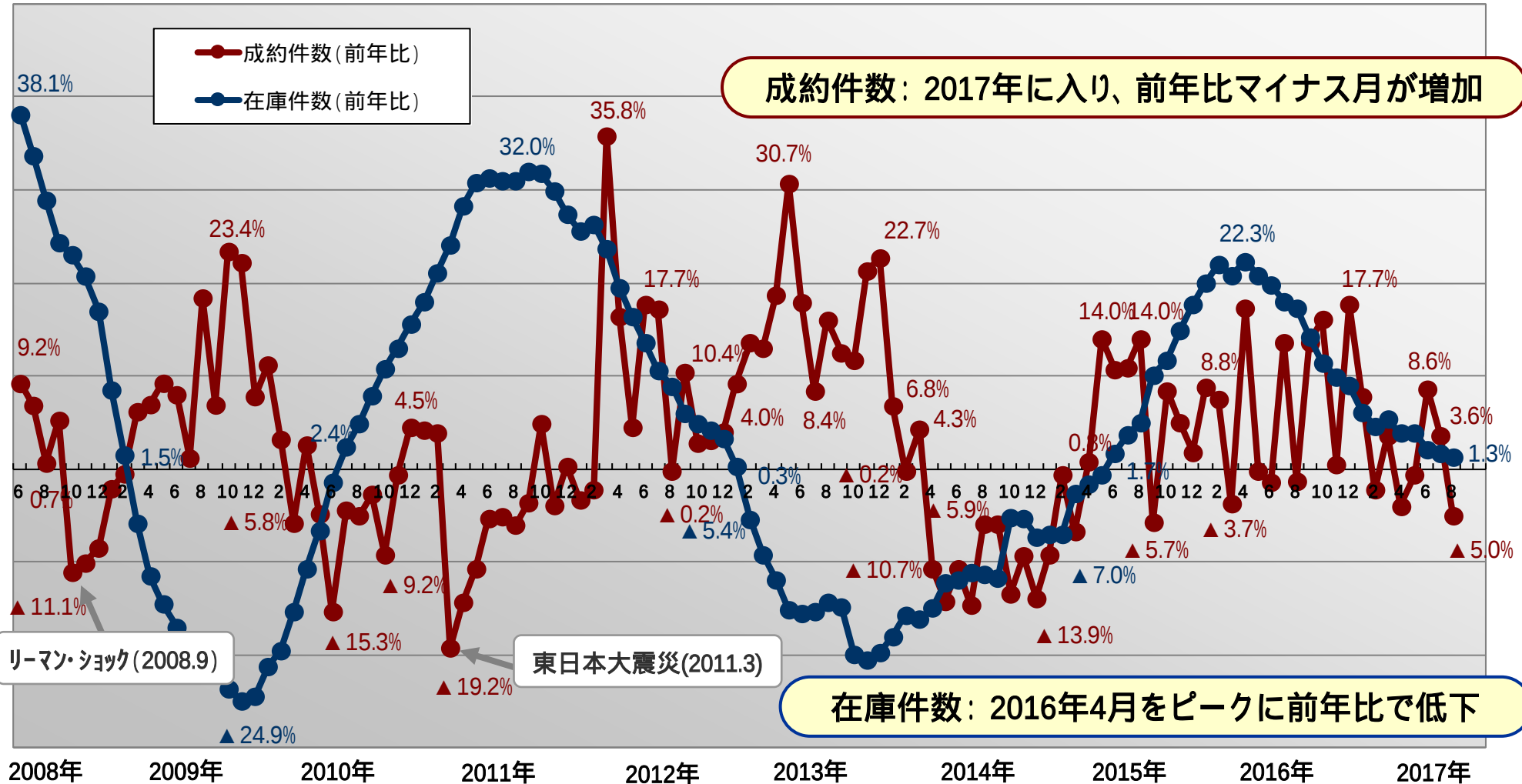


（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

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 2008.6-2017.8）



(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

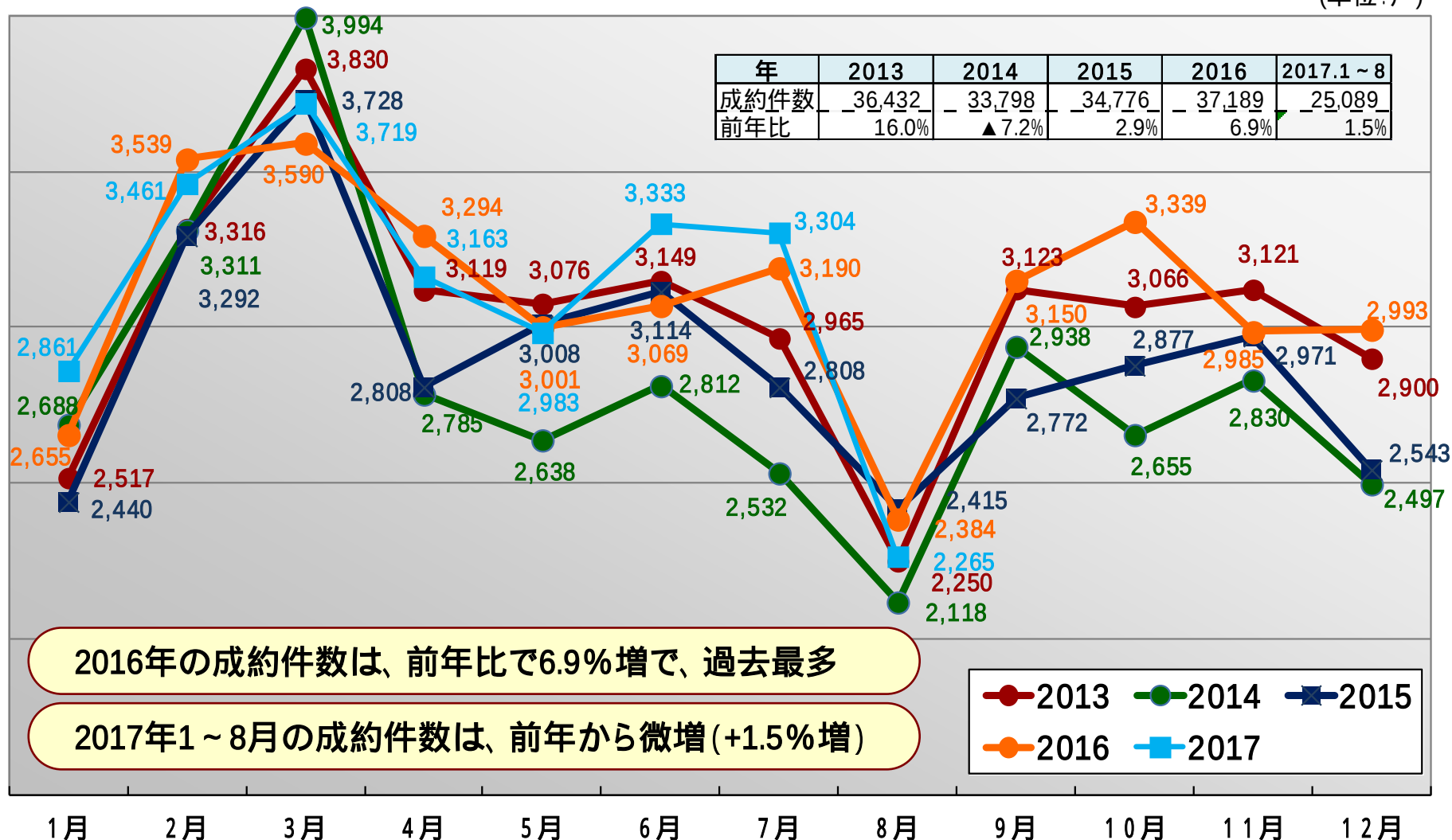
3-3 中古マンション市場の動向（実数推移）

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 2013.1-2017.8）

（単位：戸）



2016年の成約件数は、前年比で6.9%増で、過去最多

2017年1～8月の成約件数は、前年から微増(+1.5%増)

（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. ALL RIGHTS RESERVED.

4. 2018年5月期 重点方針



4-1 2018年5月期 重点方針

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

1 リノヴェックスマンション事業の収益性向上

- u 【首都圏エリア】 更なる厳選仕入れによる収益率の向上
- u 【地方主要都市】 市場深耕による取扱件数の拡大

2 業界をリードする施工能力の更なる強化

- u 【リノベーション内装事業】 実績に基づいた同業他社からの受注拡大
- u 【リノベーションカレッジ】 マルチリノベーター(多能工)の中長期的養成

3 不動産ソリューション分野の事業確立と成長

- u 【アセットシェアリング事業】 規模の拡大と販売チャネルの多様化
- 新規 u 【リースバック事業】 事業スキームの構築と業界内認知の向上

4-2 リノヴェックスマンション事業の収益向上

IntelleX

n エリアそれぞれの重点方針により、事業全体の収益向上を図る

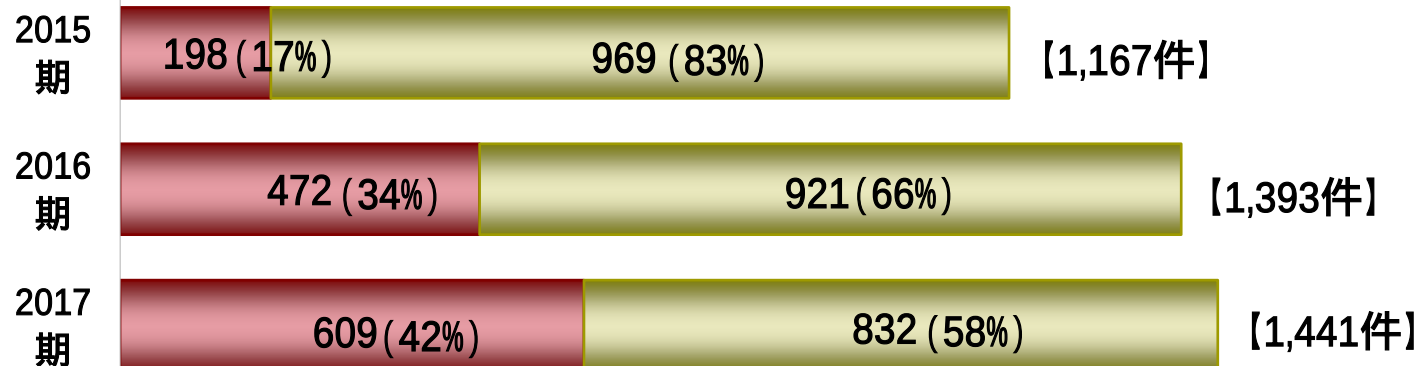
【地方主要都市】

札幌店 仙台店 名古屋店
大阪店 福岡店

【首都圏エリア】

渋谷本店 横浜店

販売件数の推移



【地方主要都市】

増減率は、前年同期比

- u 各エリアでの市場深耕を図り
仕入・販売の件数を伸ばしていく

2018.5期計画: 760件 (25%増)

2018.5期1Q実績: 172件 (63%増)

【首都圏エリア】

増減率は、前年同期比

- u 更なる厳選仕入れにより
物件当たりの収益率を向上させる

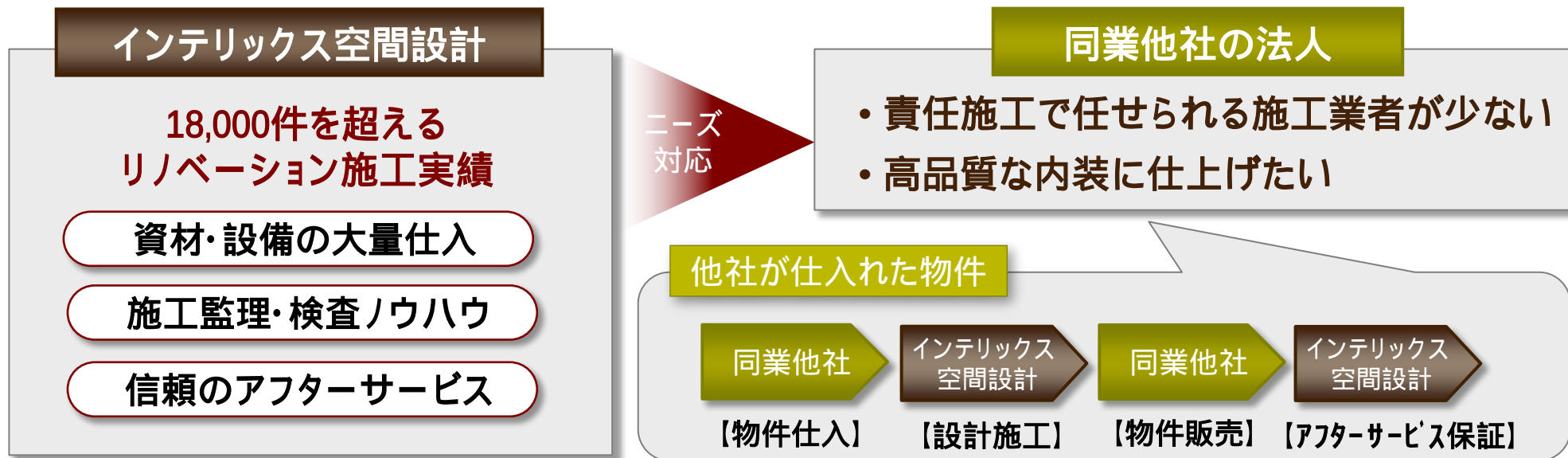
2018.5期計画: 769件 (8%減)

2018.5期1Q実績: 184件 (5%増)

4-3 リノベーション内装事業の拡充

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



n 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依頼が増加

n リピート受注に加え、買取再販事業への新規参入企業からの受注が見込まれる

▶ 受注増により、当事業で売上11億円(前期比18%増)を計画

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

4-4 マルチリノベーター育成プロジェクトの推進

IntelleX

n 中長期視点で、マルチリノベーター(多能工)の育成を実施



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 職人養成学校「リノベーションカレッジ」を開校

- 第一期生(10名)が6月に修了 2名がインテリックス空間設計に入社
現在、OJTプログラムを実施中



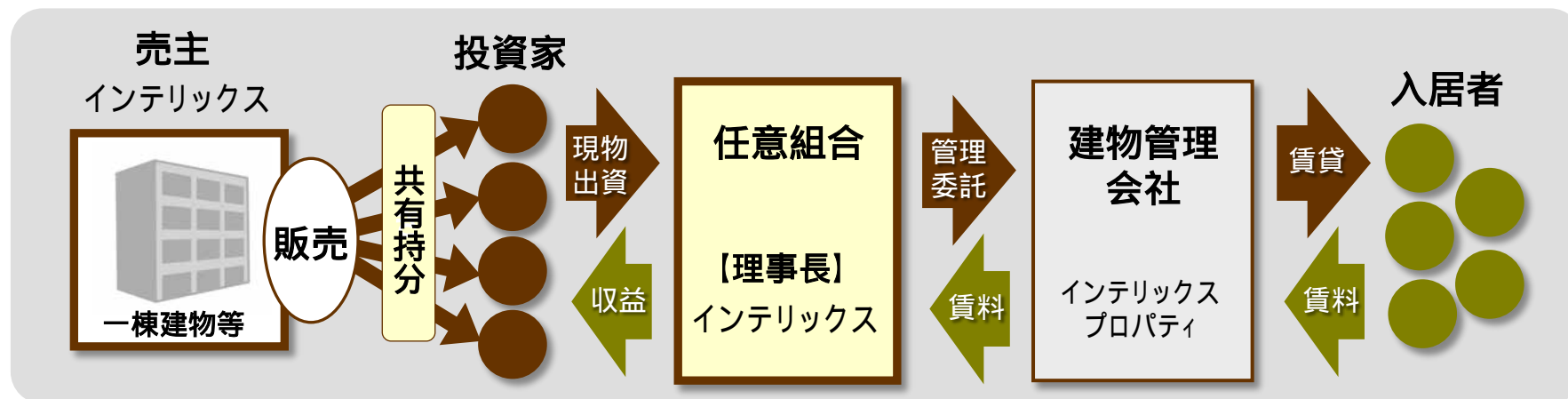
自社施工チームを充実させ、**リノベーションのゼネコン**を目指す

業界屈指の施工会社へ

将来の職人不足への布石

4-5 アセットシェアリング事業の拡充

- 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」シリーズを販売



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

安定収益と一括运营管理

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运营管理

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

第1弾 アセットシェアリング原宿
2015年8月運用開始



4-6 アセットシェアリング第2弾を完売

n 第2弾「アセットシェアリング横濱元町」を 2017年2月に完売→運用開始



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 販売結果

組成総額(販売口数)： 10.5億円(1,050口)、運用期間：30年間

【購入者概要】

- 出資者数： 52名(うち法人2名)
- 平均口数： 約20口
- 平均年齢： 約70歳

4-7 アセットシェアリング第3弾を販売

n 第3弾「アセットシェアリング渋谷青山」を販売



アーバンモダンとKAWAII文化に
囲まれた文教地区に佇む商業ビル

都心の一等地のリノベーションした商業ビルが投資対象

- ・実物不動産のため、**相続税評価額の圧縮**メリット
- ・**中古物件は減価償却期間が短い**ため、**節税効果**が期待

(対象物件) ・地下1階付8階建の一棟商業ビル
・竣工:1993年、用途:店舗・事務所
・「渋谷」駅徒歩8分、「表参道」駅徒歩7分の好立地

n 2017年5月: 第1期販売(450口)を終了→組成

n 2017年8月: 第2期販売(800口)を販売開始

アセットシェアリング渋谷青山 商品概要

【第2期】 募集額(口数): **8億円(800口)**

(募集総額: 12.5億円、総口数: 1,250口)

| 組合組成予定日: 2017年12月1日

| 分配予定利回り : 2.8%

| 契約期間: 15年間

| 収益分配: 年2回

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。

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】

┃ 「コンバージョン」案件（博多）

ワンルームマンション から、ホテルに転換

行政から申請承認を受け、リノベーション工事中 2017年10月オープン予定

┃ 「新規開発」案件（北千住）

用地を取得し、ビジネスホテルを建設中

2018年春オープン予定

┃ その他 複数の物件や用地を取得済みで、最適な不動産形態をプランニング中

立地に適した物件用途の選択により、投資効率を高める

4-9 「montan HAKATA」プロジェクトの推進



n ホテル & レジデンス「montan HAKATA(モンタン博多)」を開業

- ・博多の築30年の共同住宅をリノベーションしたホテルを10月25日オープン
- ・旅館業法条例改正により、福岡市初の同一フロア内で客室と住戸が共存



▼ ツイン



▼ ドミトリー



【施設概要】

- ・所在地: 福岡市博多区博多駅東
- ・アクセス: 福岡空港線「東比恵駅」徒歩5分
JR「博多駅」徒歩8分
- ・客室数: 48室
- ・客室: 個室タイプ(洋室・和室)
ドミトリータイプ ¥3,300 ~



▲ オープンキッチン



▲ 中庭

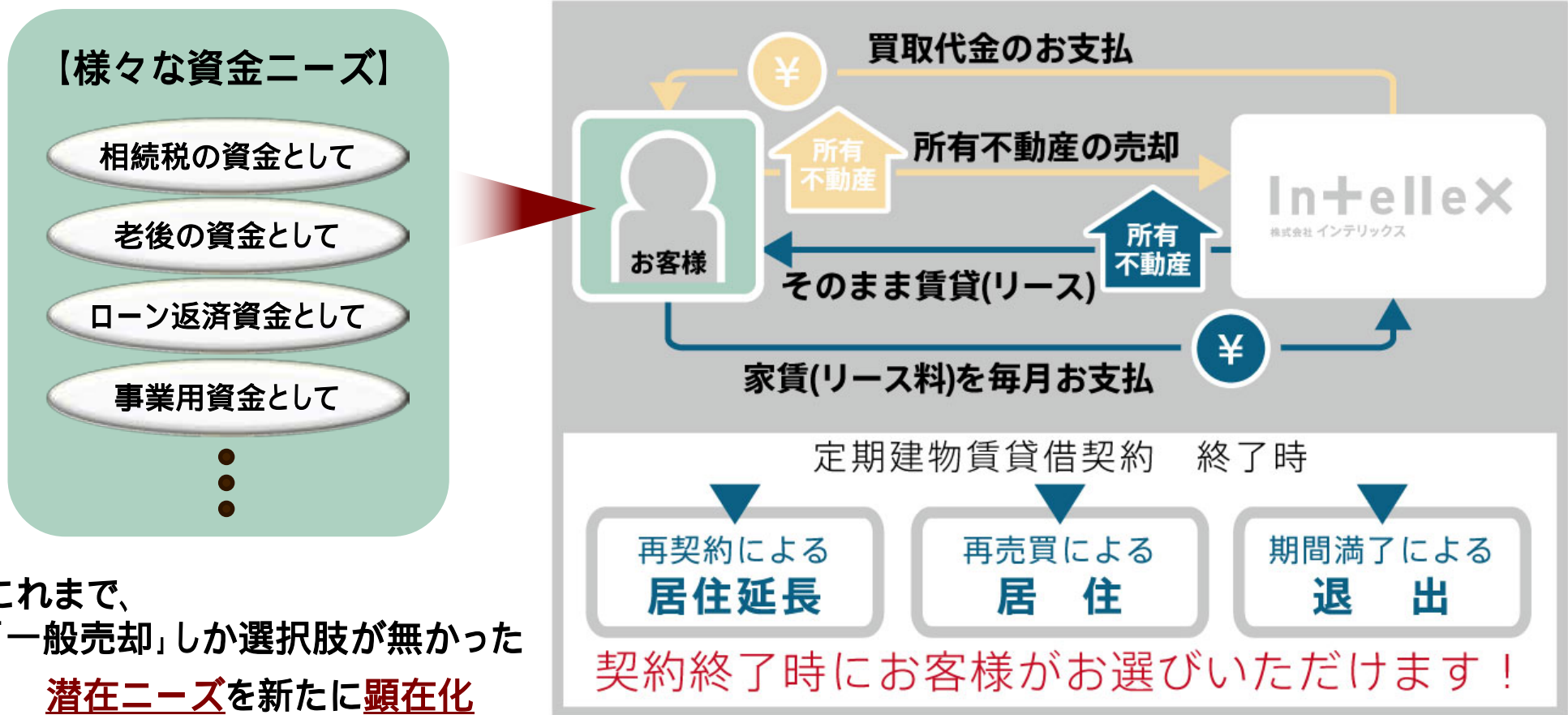
- u アジア圏からのグループ旅行者の需要をも取り込む
- u 投資運用実績をつくり、
アセットシェアリング対象物件へ

4-10 新たに【リースバック事業】を開始

IntelleX

n 『売却しても、住み続けられる』新たな選択肢を提供します。

▶ 当社が【リースバック事業】をスタート



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

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	2017年5月期 1Q		2018年5月期 1Q		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	6,706	83.9%	8,500	82.8%	1,793	+ 26.7%
	賃貸収入	48	0.6%	42	0.4%	5	11.1%
	その他収入	41	0.5%	10	0.1%	30	75.0%
	小 計	6,796	85.0%	8,553	83.3%	1,757	+ 25.9%
その他不動産 事 業	物件販売	827	10.3%	1,304	12.7%	476	+ 57.6%
	賃貸収入	120	1.5%	144	1.4%	23	+ 19.8%
	その他収入	251	3.1%	263	2.6%	12	+ 5.0%
	小 計	1,199	15.0%	1,712	16.7%	513	+ 42.8%
合 計	物件販売	7,534	94.2%	9,804	95.5%	2,270	+ 30.1%
	賃貸収入	168	2.1%	187	1.8%	18	+ 11.0%
	その他収入	292	3.7%	273	2.7%	18	6.3%
	合 計	7,995	100.0%	10,265	100.0%	2,270	+ 28.4%

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	2017年5月期 1Q		2018年5月期 1Q		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	768	11.5%	905	10.6%	136	+ 17.8%
	賃貸収入	33	68.9%	32	75.7%	0	2.4%
	その他収入	7	17.8%	8	86.1%	1	+ 20.9%
	小 計	808	11.9%	946	11.1%	137	+ 17.0%
その他不動産 事 業	物件販売	150	18.2%	129	9.9%	20	13.8%
	賃貸収入	34	28.3%	52	36.2%	18	+ 53.1%
	その他収入	29	11.8%	53	20.3%	23	+ 80.7%
	小 計	214	17.9%	235	13.8%	21	+ 10.0%
合 計	物件販売	918	12.2%	1,034	10.6%	116	+ 12.6%
	賃貸収入	67	39.9%	84	45.2%	17	+ 25.8%
	その他収入	36	12.6%	62	22.8%	25	+ 68.8%
	合 計	1,022	12.8%	1,181	11.5%	158	+ 15.5%

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

	2017年5月期 1Q	2018年5月期 1Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	279	356	+27.6%
その他不動産	2	13	+550.0%
総 合 計 (件)	281	369	+31.3%

リノヴェックスマンション販売の概要

	2017年5月期 1Q	2018年5月期 1Q	前年同期比
販売物件 平均築年数(年)	23.7	25.3	+ 1.6
販売物件 平均面積(㎡)	68.4	70.1	+ 1.7
平均販売価格(千円)	24,038	23,876	162

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	2017年5月期 1Q			2018年5月期 1Q			
	販売件数	エリアシェア	平均単価	販売件数	前期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	44	15.8%	36百万円	52	+18.2%	14.6%	34百万円
東京都下	22	7.9%	25百万円	16	27.3%	4.5%	24百万円
神奈川県	75	26.9%	23百万円	79	+5.3%	22.2%	26百万円
埼玉県	23	8.2%	21百万円	21	8.7%	5.9%	17百万円
千葉県	10	3.6%	26百万円	16	+60.0%	4.5%	20百万円
首都圏合計	174	62.4%	26百万円	184	+5.7%	51.7%	27百万円
札幌エリア	23	8.2%	15百万円	32	+39.1%	9.0%	16百万円
仙台エリア	19	6.8%	18百万円	23	+21.1%	6.5%	20百万円
名古屋エリア	28	10.0%	18百万円	41	+46.4%	11.5%	20百万円
大阪エリア	28	10.0%	24百万円	54	+92.9%	15.2%	21百万円
福岡エリア	7	2.5%	19百万円	22	+214.3%	6.2%	22百万円
地方店 合計	105	37.6%	19百万円	172	+63.8%	48.3%	20百万円
合 計	279	100.0%	24百万円	356	+27.6%	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	2017年5月期 1Q		2018年5月期 1Q			
	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	357	57億円	331	7.3%	58億円	+0.9%
その他不動産	5	9億円	6	+20.0%	5億円	48.0%
合 計	362	67億円	337	6.9%	63億円	6.1%

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

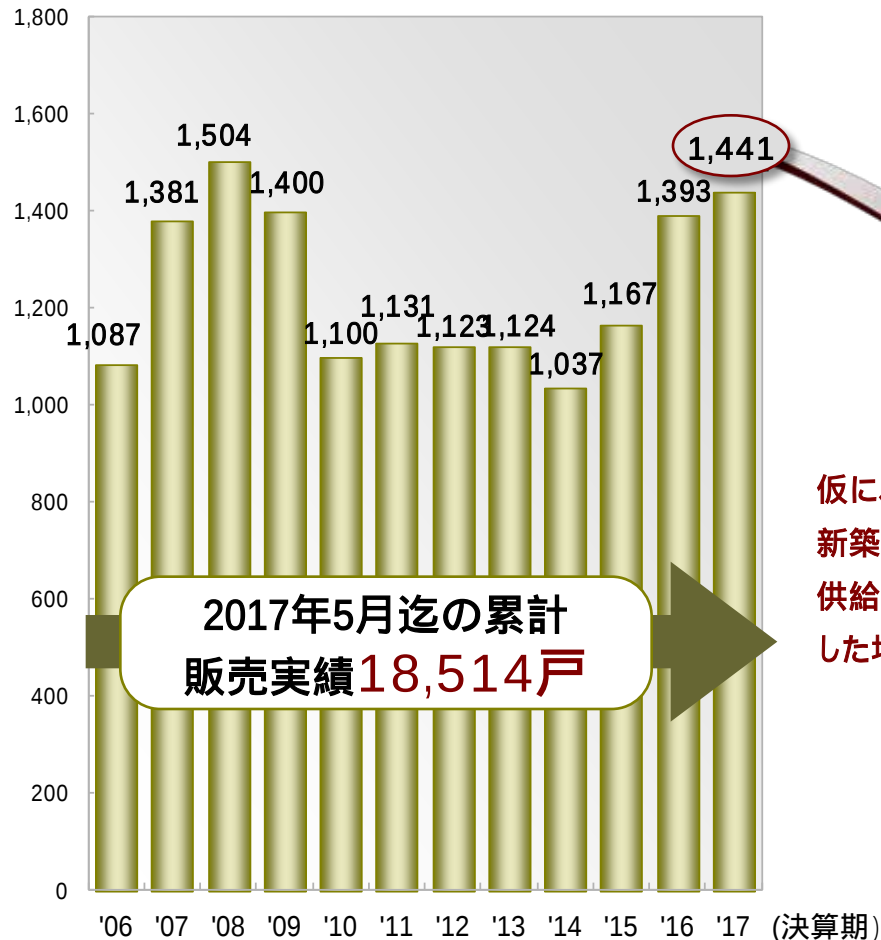
エリア区分	2017年5月期 1Q			2018年5月期 1Q			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	53	14.8%	23百万円	85	+60.4%	25.7%	25百万円
東京都下	23	6.4%	17百万円	13	43.5%	3.9%	21百万円
神奈川県	80	22.4%	17百万円	70	12.5%	21.1%	16百万円
埼玉県	18	5.0%	15百万円	17	5.6%	5.1%	16百万円
千葉県	17	4.8%	14百万円	10	41.2%	3.0%	15百万円
首都圏合計	191	53.5%	18百万円	195	+2.1%	58.9%	21百万円
札幌エリア	31	8.7%	11百万円	30	3.2%	9.1%	11百万円
仙台エリア	24	6.7%	13百万円	13	45.8%	3.9%	14百万円
名古屋エリア	33	9.2%	14百万円	32	3.0%	9.7%	12百万円
大阪エリア	47	13.2%	14百万円	43	8.5%	13.0%	13百万円
福岡エリア	31	8.7%	13百万円	18	41.9%	5.4%	12百万円
地方店 合計	166	46.5%	13百万円	136	18.1%	41.1%	12百万円
合 計	357	100.0%	16百万円	331	7.3%	100.0%	17百万円

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)



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...

2016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	6,034
2	三井不動産レジデンシャル	4,320
3	野村不動産	4,056
4	プレサンスコーポレーション	3,225
5	三菱地所レジデンス	3,215
6	大和ハウス工業	2,185
7	あなぶき興産	1,619
8	東急不動産	1,551
9	日本エスリード	1,476
10	タカラレーベン	1,204
11	大京	1,189
12	名鉄不動産	1,135
13	京阪電鉄不動産	1,127
14	阪急不動産	1,121
15	穴吹工務店	1,075
16	明和地所	1,068
17	積水ハウス	1,045
18	近鉄不動産	1,005
19	新日本建設	936
20	フージャースコーポレーション	911

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
12年連続 1,000戸以上

東証一部上場
証券コード 8940



5-8 リノベーション業界の活性化

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(2017.3):
826会員に増加 (発足時の**7倍**)

n 適合リノベーション住宅(2017.6)
累計 **30,081件**

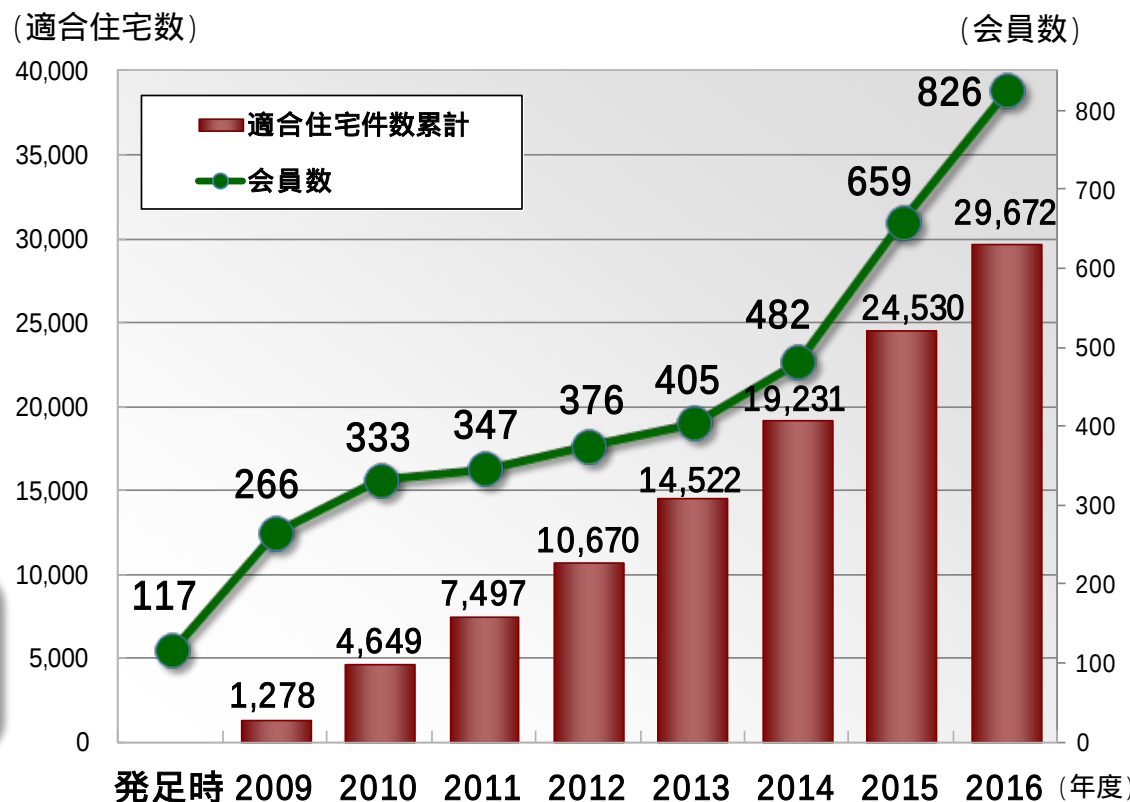
┆ 業界への参入者が大幅に増加
┆ リノベーションへの認知や意識向上



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〕

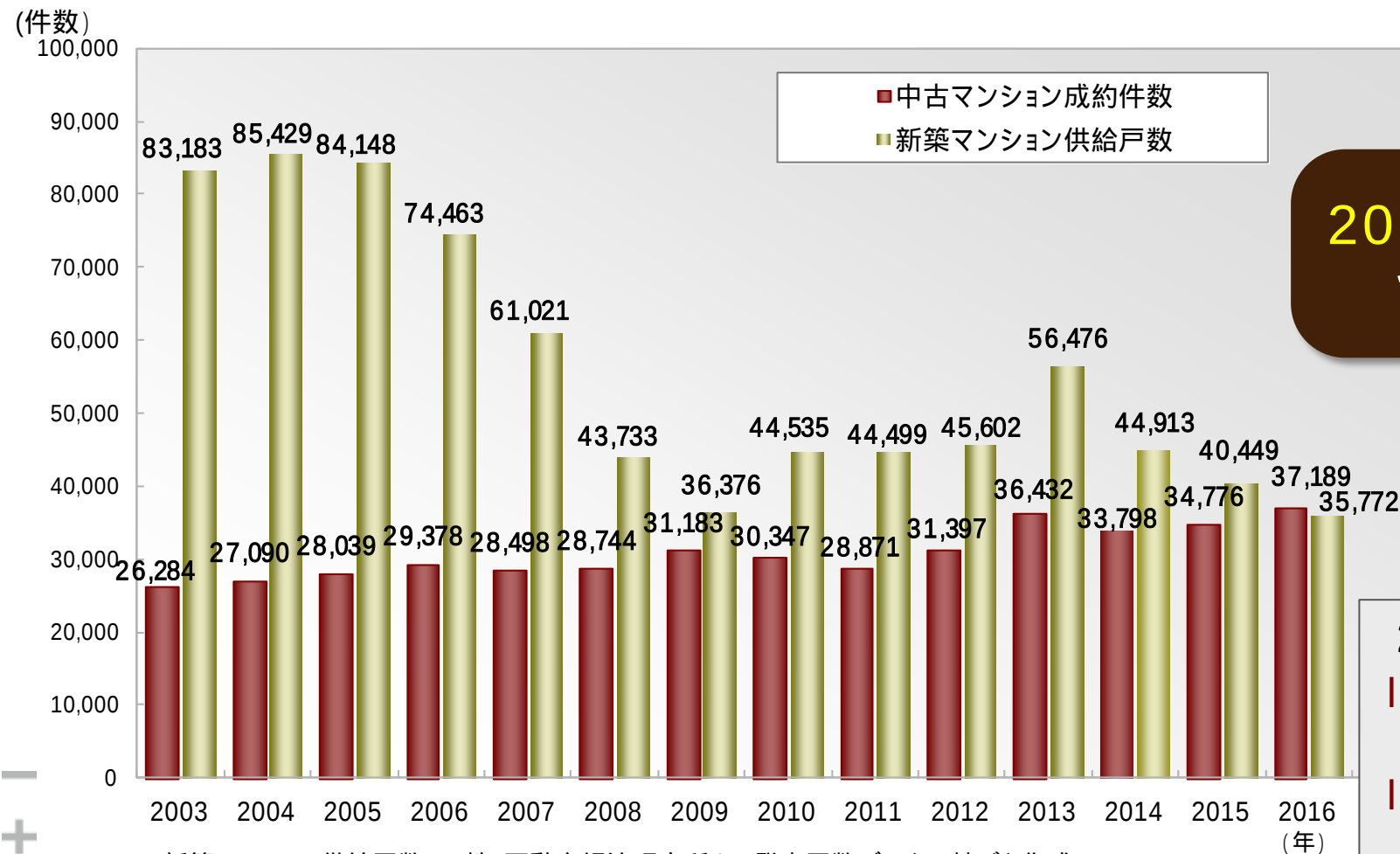
不動産、設計、ハウスメーカー、
住設メーカー、鉄道、メディア、
団体、地方自治体 等々



5-9 中古マンション市場が新築市場を逆転

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



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

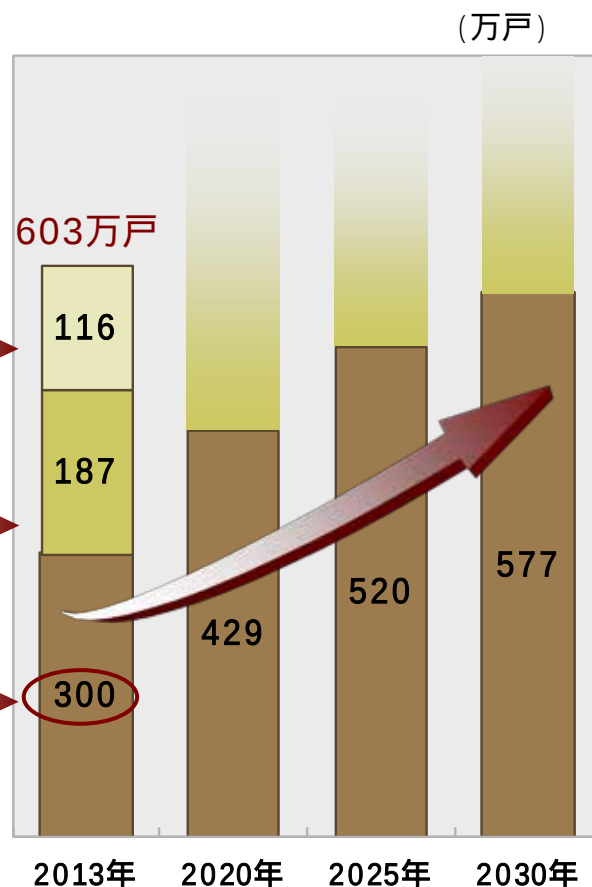
概ね必要なし

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 マンション建替え実績は僅か
全国のこれまでの累計
196棟、概ね2万戸に止まる

(2016.4現在、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

リシャール・シリーズ



n リースバック事業

売却しても住み続けられる選択

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

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内装事業

┆ 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



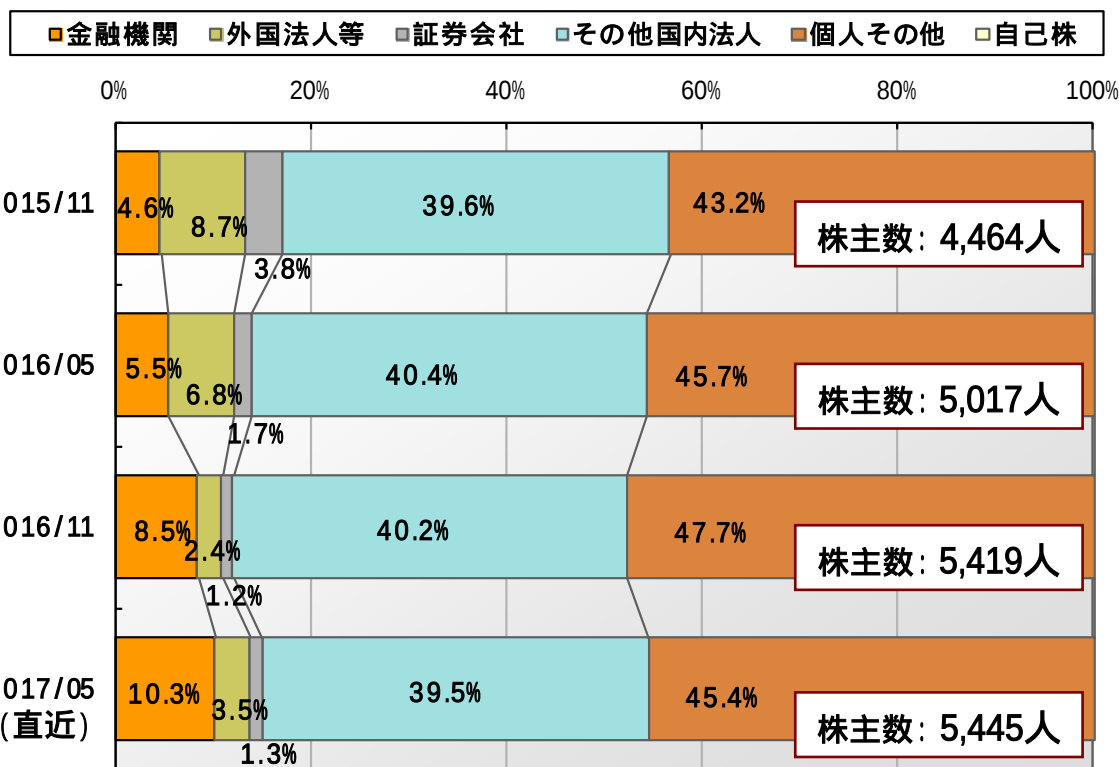
5 - 12 株式の状況

IntelleX

【株主構成(所有株数別)の推移】

【大株主の状況】

(2017.5.31現在)



国内機関投資家は微増: +1.8ポイント (8.5% 10.3%)

海外機関投資家は微増: +1.1ポイント (2.4% 3.5%)

個人投資家は減少: 2.3ポイント (47.7% 45.4%)

発行済株式数: 8,825,600株

株主数: 5,445人 (前中間期末比 +26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	37.86
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	417,200	4.73
3 インテリックス従業員持株会	205,800	2.33
4 山本 貴美子	133,000	1.51
5 山本 卓也	108,200	1.23
6 野村信託銀行株式会社(信託口)	92,300	1.05
7 BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	91,800	1.04
8 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	80,000	0.91
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	79,400	0.90
10 北沢産業株式会社	71,400	0.81

【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298名、単体205名 (2017.5.31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

Before After (1)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和42年（築50年）
専有面積	約58㎡



Before After (2)

IntelleX

AFTER



【物件概要】

築年	昭和56年（築36年）
専有面積	約100m ²

BEFORE



AFTER



BEFORE



AFTER



BEFORE



Before After (3)

IntelleX

AFTER (リビング)



【物件概要】

築年	平成 9 年 (築20年)
専有面積	約 72 m ²

BEFORE



洋室



サービスルーム・土間



キッチン



Before After (4)

IntelleX

AFTER (リビング)



【物件概要】

築年	昭和49年 (築43年)
専有面積	約98m ²

BEFORE



キッチン



洗面



トイレ



玄関



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10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。