

2018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. 2018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. 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 重点方針の進捗状況

- 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拡大
- 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の販売実績
- 4-7 アセットシェアリング事業の展開
- 4-8 「montan HAKATA」プロジェクトの推進
- 4-9 アセットシェアリング第4弾を販売開始
- 4-10 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①
- 5-4 物件販売の状況②
- 5-5 物件仕入の状況①
- 5-6 物件仕入の状況②
- 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2四半期 決算概要



1-1 連結業績ハイライト

In+elleX

2018年5月期2Q実績 (2017.6~11)

(単位：百万円)

	前2Q	当2Q	前2Q比	予想比
売上高	18,884	22,218	+17.7%	+2.2%
売上総利益	2,355	2,712	+15.1%	△7.1%
営業利益	445	682	+53.2%	△3.7%
経常利益	223	517	+132.1%	+6.3%
当期純利益	134	331	+147.0%	△2.3%
	前期末	当2Q末	前期末差	
総資産	35,710	32,805	△2,905	
たな卸資産	22,646	19,339	△3,307	
自己資本比率	26.6%	29.8%	+3.2ポイント	

■ 前2Qに比べ増収増益、概ね予想通り

【損益ダイジェスト】

※増減は、前年同期対比

■ 売上高：前2Qより17.7%上回る

⇒リノヴェックスマンション事業：12.0%増
その他不動産事業：68.0%増

- ・リノヴェックスマンションは件数増により増収
・件数：前2Q比で12.6%増（+88件）
⇒首都圏0.9%減／地方店47%増
- ・「アセットシェアリング渋谷青山」を販売

■ 経常利益：前2Qの2.3倍に伸張

- ・売総の増益に加え、販管費の増加を抑えた（6.3%増）ことで、営業利益は前2Qの1.5倍
- ・営業外費用が前2Qより26.5%縮小

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数：789件（前2Q比：+88件）

平均単価：2,394万円（前2Q比：△3万円）

【貸借対照表ダイジェスト】

※増減は、前期末比

■ たな卸資産が33億円減少（14.7%減）

■ 有利子負債も28億円減少（12.0%減）

1-2 連結損益の概況

In+elleX

■ 連結業績の推移

(単位：百万円)

	前期 上期		前期 下期		当期 上期				(参考) 当上期予想	
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前上期比	予想比	金額	売上比
売上高	18,884	100.0%	22,515	100.0%	22,218	100.0%	+17.7%	+2.2%	21,745	100.0%
売上総利益	2,355	12.5%	3,360	14.9%	2,712	12.2%	+15.1%	△7.1%	2,920	13.4%
営業利益	445	2.4%	1,311	5.8%	682	3.1%	+53.2%	△3.7%	708	3.3%
経常利益	223	1.2%	1,120	5.0%	517	2.3%	+132.1%	+6.3%	486	2.2%
当期純利益	134	0.7%	757	3.4%	331	1.5%	+147.0%	△2.3%	338	1.6%

■ 売上高および粗利益率の推移

(単位：百万円)

	前期 上期		前期 下期		当期 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	前上期比	予想比	金額	粗利益率
リグ・エクスマンション	16,808	11.4%	17,610	11.5%	18,892	10.8%	+12.4%	+1.2%	18,663	12.1%
その他不動産	1,130	18.4%	3,902	26.6%	2,239	17.5%	+98.2%	+10.6%	2,024	18.7%
物件販売	17,939	11.8%	21,511	14.3%	21,132	11.5%	+17.8%	+2.1%	20,688	12.7%
賃貸収入	361	40.6%	416	40.4%	390	42.3%	+8.3%	+2.9%	380	41.9%
その他売上	584	14.6%	586	20.7%	694	16.1%	+18.9%	+2.5%	677	19.2%
売上高合計	18,884	12.5%	22,515	14.9%	22,218	12.2%	+17.7%	+2.2%	21,745	13.4%

1-3 連結貸借対照表の概況

In+elleX

■ 物件売却の進展、仕入減少により、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 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	5,208	14.6%	5,760	17.6%	551	+10.6%
たな卸資産	22,646	63.4%	19,339	59.0%	△ 3,307	△ 14.6%
その他流動資産	842	2.4%	754	2.3%	△ 88	△ 10.4%
流動資産	28,697	80.4%	25,854	78.8%	△ 2,843	△ 9.9%
固定資産	7,012	19.6%	6,950	21.2%	△ 61	△ 0.9%
【資産合計】	35,710	100.0%	32,805	100.0%	△ 2,905	△ 8.1%
流動負債	17,050	47.7%	12,640	38.5%	△ 4,409	△ 25.9%
固定負債	9,140	25.6%	10,383	31.7%	1,243	+13.6%
【負債合計】	26,190	73.3%	23,023	70.2%	△ 3,166	△ 12.1%
【純資産合計】	9,519	26.7%	9,781	29.8%	261	+2.7%
【負債及び純資産合計】	35,710	100.0%	32,805	100.0%	△ 2,905	△ 8.1%

◆ 現金及び預金

・57億円（前期末比5億円増）

【たな卸資産の内訳】

通常物件	120億円 (△39億円)
	505件 (△180件)
賃貸物件	72億円 (+6億円)
	135件 (+16件)

◆ 通常物件の売却の進展、仕入の減少により、たな卸資産が減少

◆ 長期保有収益物件（リースバック等）

・保有高： 58億円、41件
（前期末比： +6億円、+28件）

◆ たな卸の減少により負債減少

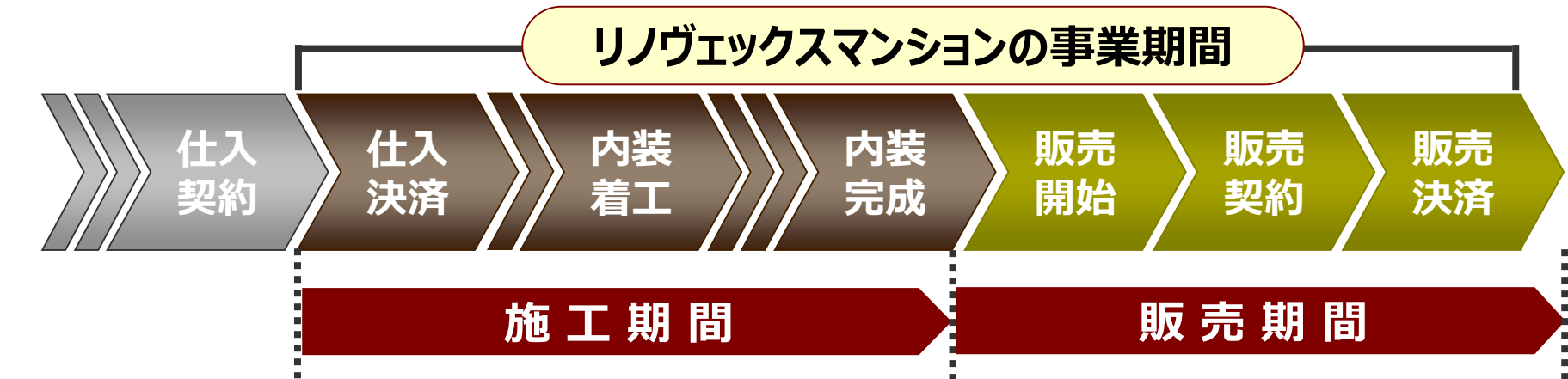
・有利子負債残高： 210億円
（前期末比： △28億円）

◆ 自己資本比率

・29.8%（前期末比： +3.2ポイント）

1-4 事業期間の状況

■ 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)

2017.5期上期

119日

2017.5期下期

118日

2018.5期上期

118日

■ 当期上期は、前上期に比べ1日短縮 ⇒ 施工件数の減少により工期が短縮

【内訳】施工期間：37日（前上期比：△1日）、販売期間：81日（前上期比：±0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

■ 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)

	2017年5月期 (実績)				2018年5月期 (予想)					
	上期	下期	通期		上期 (実績)	下期 (差引)	通期			
	金額		構成比		金額			構成比	前期比	前期差
売上高	18,884	22,515	41,400	100.0%	22,218	24,657	46,875	100.0%	+13.2%	+5,475
売上総利益	2,355	3,360	5,716	13.8%	2,712	3,887	6,599	14.1%	+15.4%	+882
営業利益	445	1,311	1,756	4.2%	682	1,221	1,903	4.1%	+8.3%	+146
経常利益	223	1,120	1,343	3.2%	517	914	1,432	3.1%	+6.7%	+89
当期純利益	134	757	891	2.2%	331	658	989	2.1%	+11.0%	+97

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。
- 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。
- 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	2017年5月期（実績）				2018年5月期（予想）					
	上期	下期	通期		上期（実績）	下期（差引）	通期			
	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	16,808	17,610	34,419	83.1%	18,892	18,084	36,977	78.9%	+7.4%	+2,558
その他不動産	1,130	3,902	5,032	12.2%	2,239	5,435	7,675	16.4%	+52.5%	+2,642
物件販売	17,939	21,512	39,451	95.3%	21,132	23,519	44,652	95.3%	+13.2%	+5,200
賃貸収入	361	416	777	1.9%	390	436	827	1.8%	+6.5%	+50
その他収入	584	586	1,171	2.8%	694	700	1,395	3.0%	+19.1%	+224
売上高合計	18,884	22,515	41,400	100.0%	22,218	24,657	46,875	100.0%	+13.2%	+5,475

■ 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%）

■ 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」シリーズの販売により、売上倍増の28億円を見込む

■ 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（18%増）を見込む

2-3 配当予想

2018年5月期 配当予想

- 当第2四半期は、予想通り17円の配当を実施。
- 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。配当性向は、30.3%を見込む。

				配当性向
	第2四半期	期末	年間配当	
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(実績)	17円(予想)	34円	30.3%

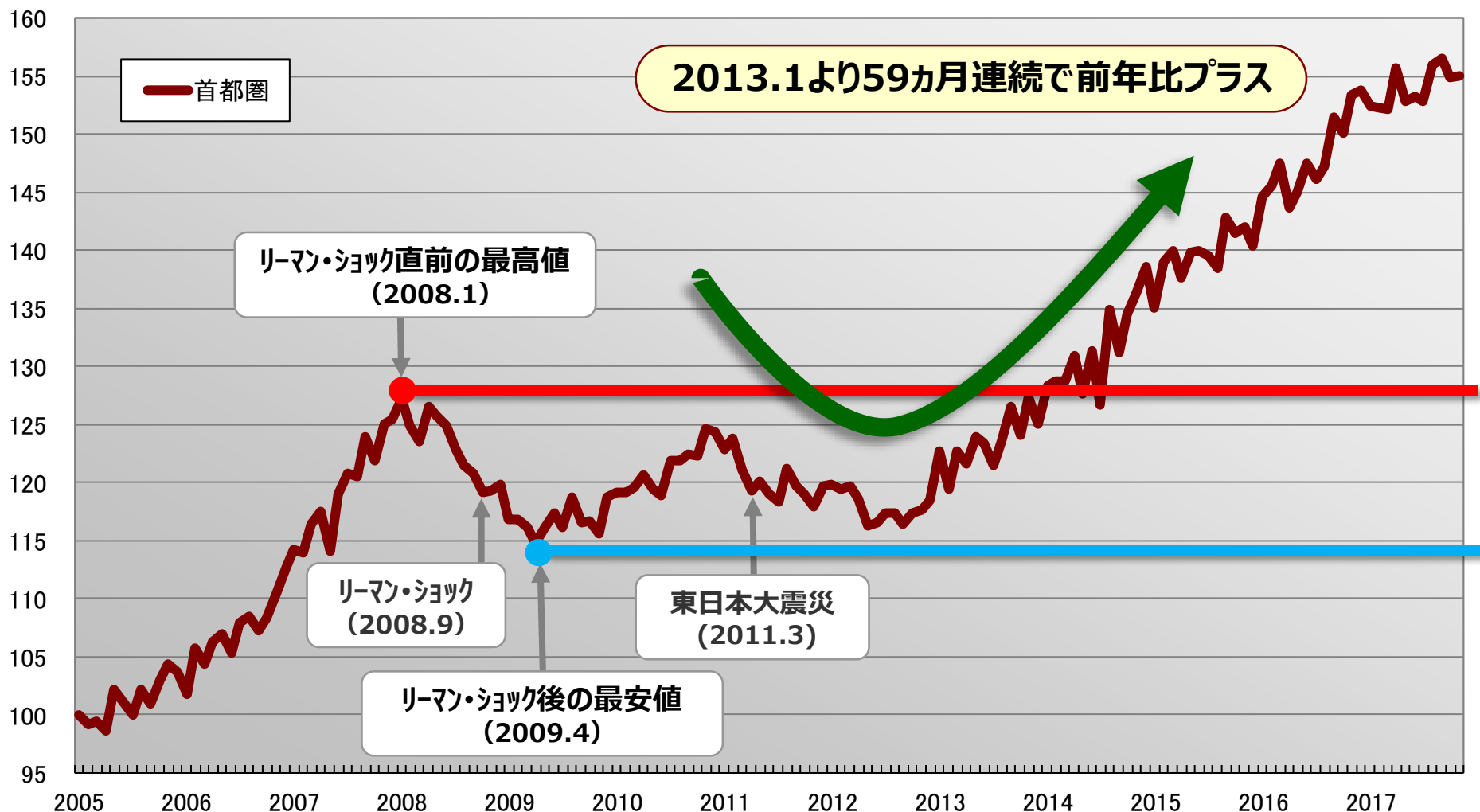
3. 中古マンション市場の動向



3-1 中古マンション市場の動向（成約価格）

IntelleX

■ 首都圏の中古マンション成約㎡単価指数の推移（2005.1-2017.11） （㎡単価指数：2005年1月を100とした指数）



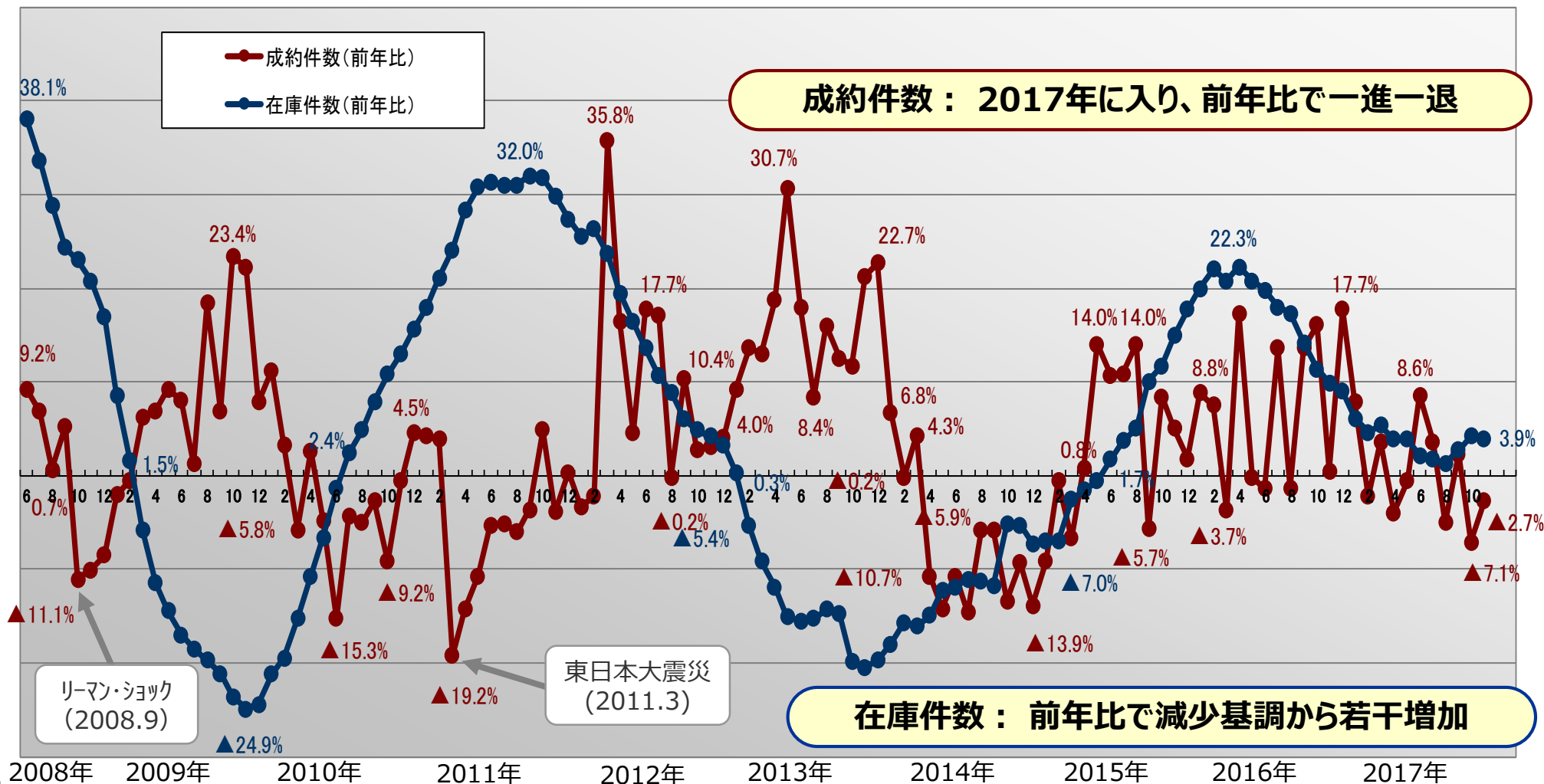
※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

3-2 中古マンション市場の動向（前年比）

IntelleX

■ 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 2008.6-2017.11）



※（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

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

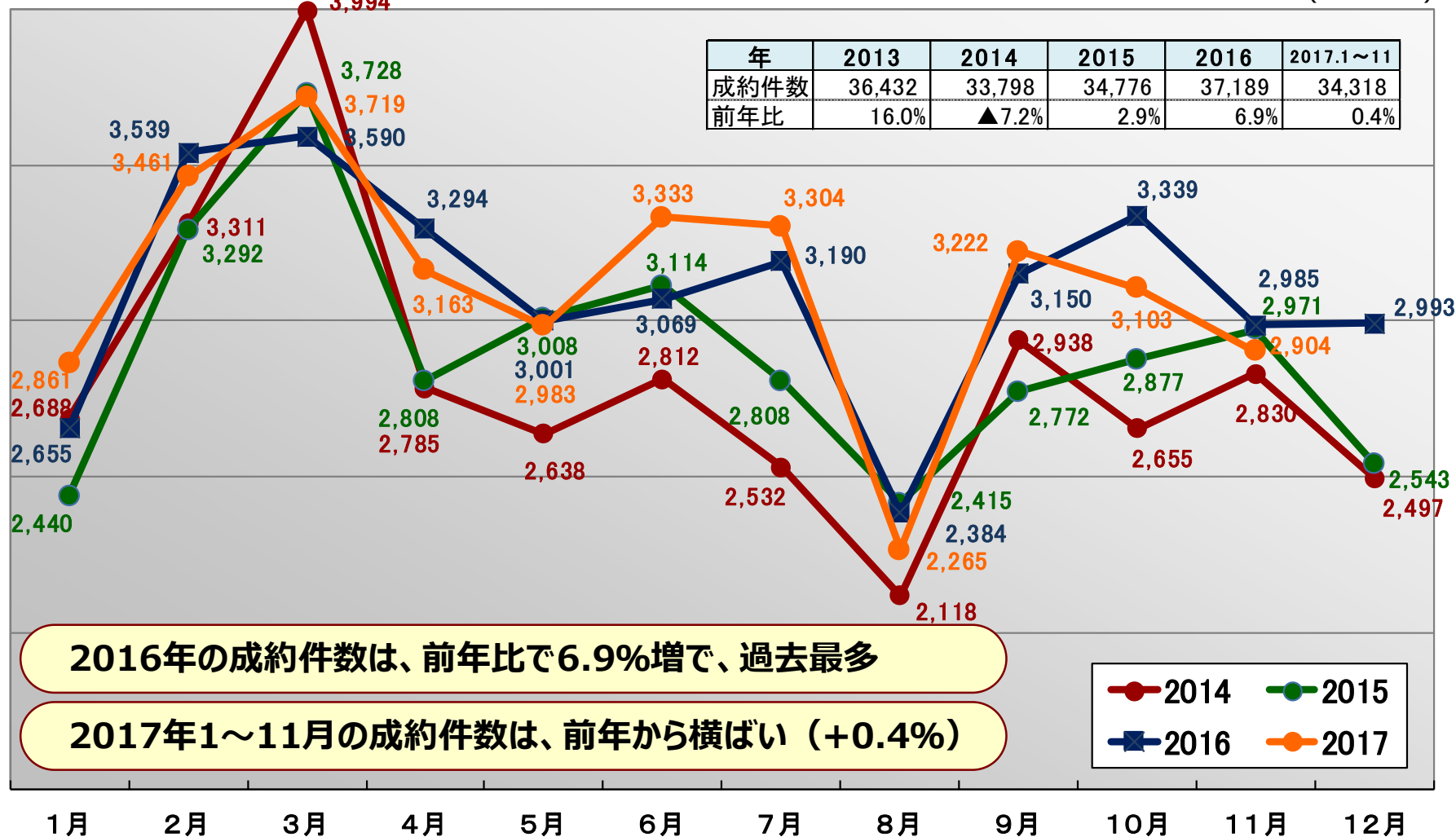
3-3 中古マンション市場の動向（実数推移）

IntelleX

■ 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 2013.1-2017.11）

（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. 2018年5月期 重点方針の進捗状況



4-1 2018年5月期 重点方針

In+elleX

■ 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拡大

- ◆【首都圏エリア】 更なる厳選仕入れの実施
- ◆【地方主要都市】 市場深耕による取扱件数の拡大

2 施工能力の更なる強化

- ◆【リノベーション内装事業】 同業他社からの受注拡大
- ◆【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

- ◆【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
- ◆【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拡大

IntelleX

■ エリアそれぞれの方針に基づき、事業全体の収益拡大を図る

【地方主要都市】

札幌店

仙台店

名古屋店

大阪店

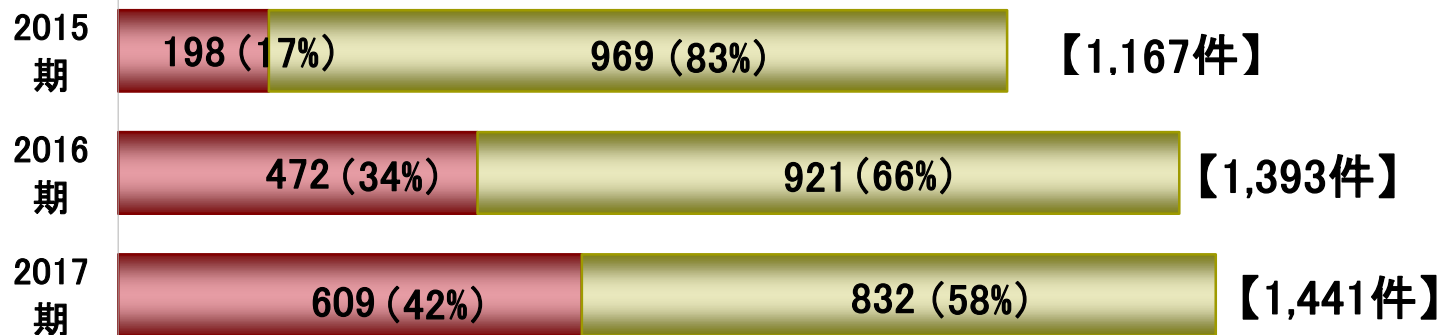
福岡店

【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

◆ 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2Q実績：371件（47%増）

◎ 「広島店準備室」を設置

【首都圏エリア】

※増減率は、前年同期比

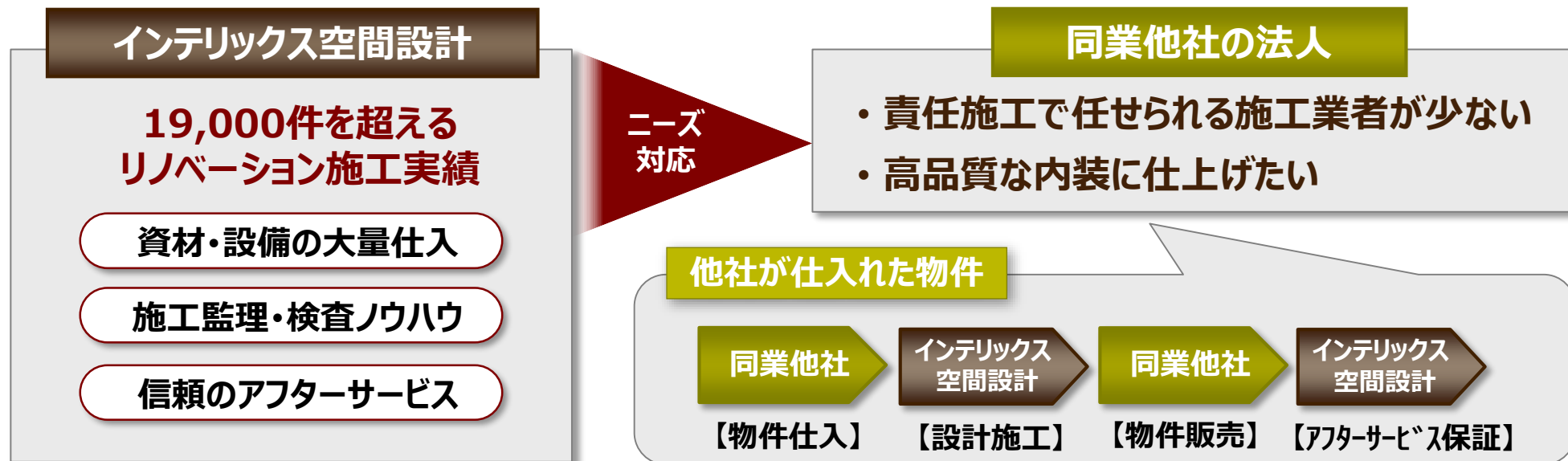
◆ 競争が激化する中、
更なる厳選仕入れを実施する

◎ 2018.5期計画：769件（8%減）
⇒2018.5期2Q実績：418件（0.9%減）

4-3 リノベーション内装事業の拡充

IntelleX

■ 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



- 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
- 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
 - ▶ 関西圏での法人からの受注拡大に向け、インテリックス空間設計の**大阪店を開設**
 - ▶ 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

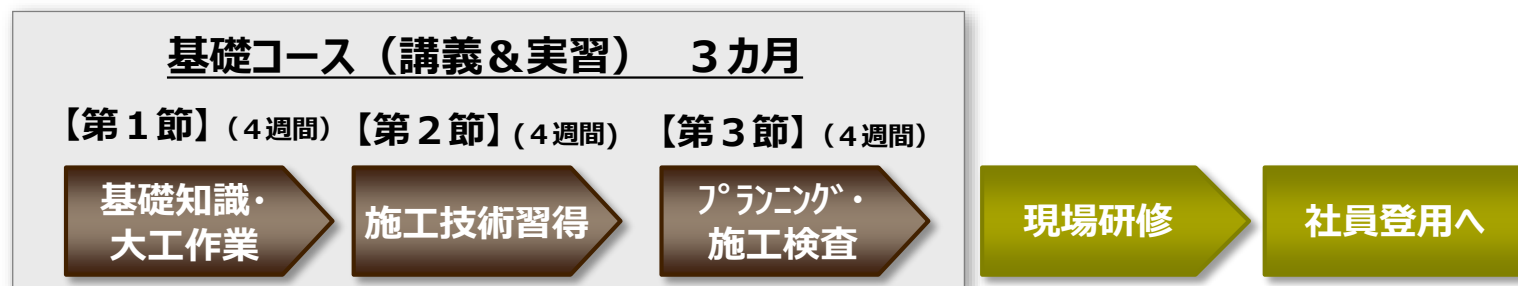
IntelleX

■ 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

■ 職人養成学校「リノベーションカレッジ」を開校

- 第1期生（10名）が2017年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



- 若年層の人材育成に向け、第2期生を募集 ⇒ 4月開校予定

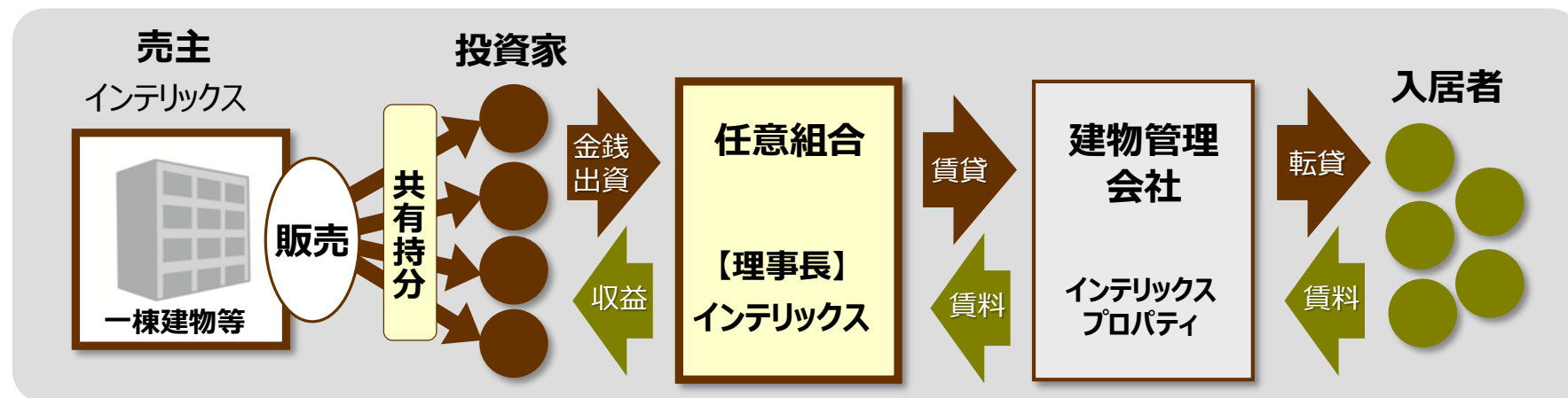
◎ 自社施工チームを充実させ、**リノベーションのゼネコン**を目指す

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

- 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



■ 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、**資産評価の圧縮**、一般的不動産と異なり均等分割が容易

4-6 アセットシェアリングの販売実績

■ シリーズ第3弾までを完売し、現在、順調に運用中

第1弾

完売

アセットシェアリング原宿

- 原宿に開発したソーシャル
アパートメント（シェアハウス）

- 運用開始 2015.8～
- 運用金額 8億円



第2弾

完売

アセットシェアリング横浜元町

- 横浜元町ショッピングストリート
の中央に位置した新築ビル

- 運用開始 2017.3～
- 運用金額 10.5億円



第3弾

完売

アセットシェアリング渋谷青山

- 都心の青山エリアの商業ビル
をリノベーションして再生

- 運用開始 2017.6～
- 運用金額 12.5億円



4-7 アセットシェアリング事業の展開

■ 「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）**
賃貸マンションから、ホテルに転換
⇒行政から申請承認を受け、リノベーションを実施 ⇒ 2017年10月オープン
- **【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2月末竣工予定
- **【リノベーション】案件（京都）**
歴史的価値のある京町家を、資産性を兼ね備えた宿泊施設に再生
⇒対象となる京町家物件を随時取得中
- **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

4-8 「montan HAKATA」プロジェクトの推進

■ ホテル＆レジデンス「montan HAKATA（モンタン博多）」を開業

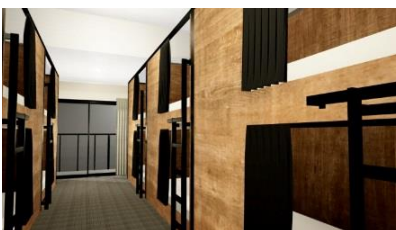
- ・ 博多の築30年の共同住宅をリノベーションしたホテルがオープン（2017.10）
- ・ 旅館業法条例改正により、福岡市初の同一フロア内で客室と住戸が共存



▼ツイン



▼ドミトリー

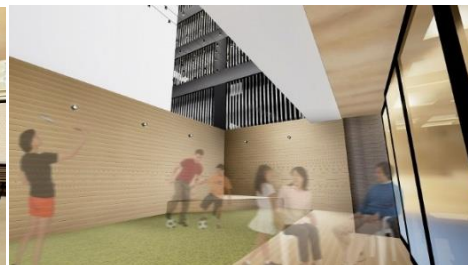


【施設概要】

- ・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： 50室 （別途：住居46戸）
- ・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

- ◆ アジア圏からのグループ旅行者の需要をも取り込む
- ◆ 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

4-9 アセットシェアリング第4弾を販売開始

■ 第4弾「アセットシェアリング北千住駅前」を、2018年1月より販売

- ◎ 都内有数の巨大ターミナル駅前にビジネスホテルを開発
- ◎ 観光スポット（スカイツリー、浅草、上野 等）やビジネスに至便な立地
- ◎ 5大学のキャンパスがあり、若者が集まる街として今後も期待

- 【対象物件】
- ・ 新築ホテル『アーバイン東京・上野 北千住』（6階建、103室）
 - ・ 「北千住」駅徒歩4分の好立地
（JR常磐線、千代田線、日比谷線、東武スカイツリーライン、つくばエクスプレス）
 - ・ 2018年2月末に竣工予定



アセットシェアリング北千住駅前 商品概要

- 募集額（口数）： **19億円 (1,900口)**
- 表面利回り： 5.1%
- 分配予定利回り※： 3.7%
- 組合組成日： 2018年3月15日予定（第1期）
- 契約期間： 30年
※ホテル運営会社との定借契約⇒15年間賃料固定
- 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。

4-10 リースバック事業を開始

■『売却しても、住み続けられる』新たな選択肢を提供

▶ 当社が【リースバック事業】をスタート

【様々な資金ニーズ】

相続税の資金として

老後の資金として

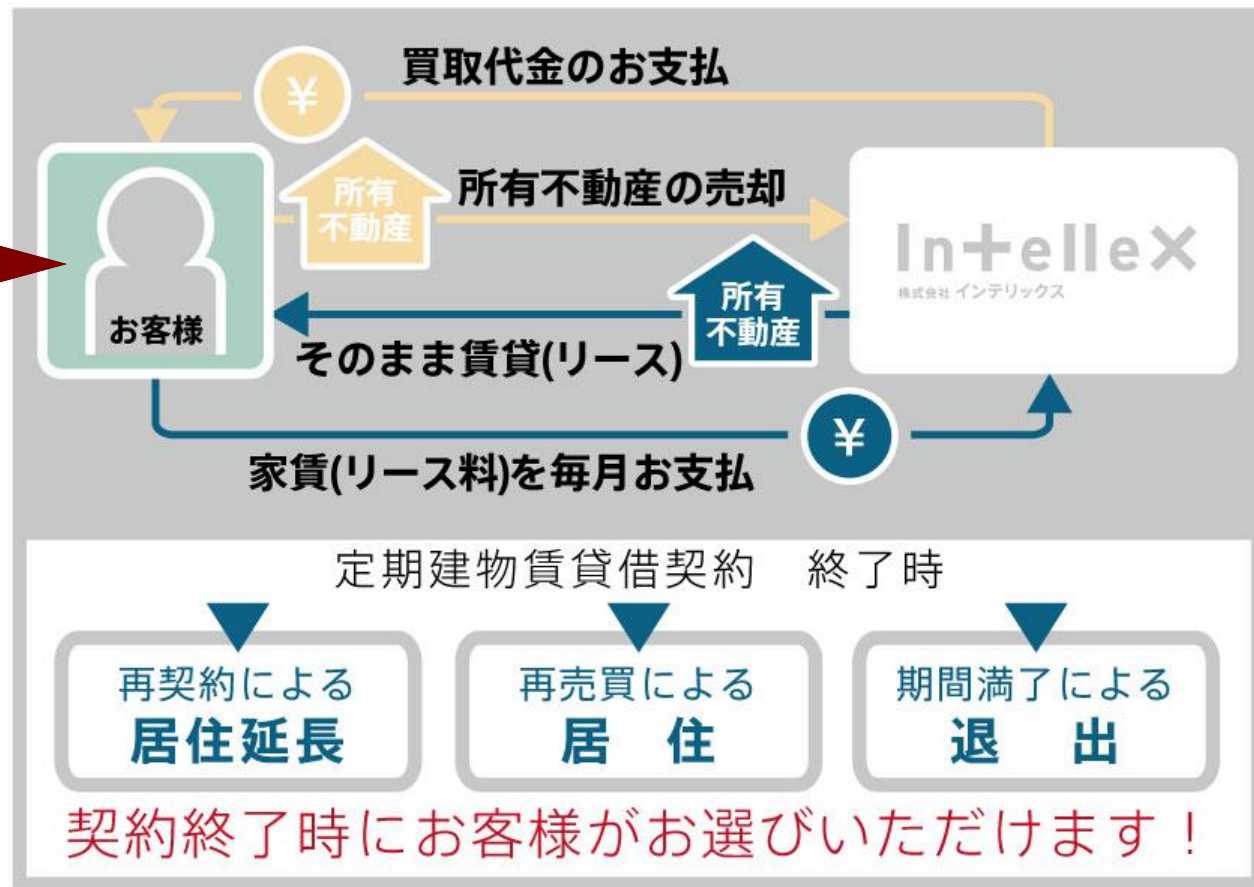
ローン返済資金として

事業用資金として



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



◎ リースバックの認知向上・事業拡充に向けて、人員体制やプロモーションを強化

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

In+elleX

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2017年5月期 2Q		2018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 (リガエックス マンション事業)	物件販売	16,808	89.0%	18,892	85.0%	2,083	+12.4%
	賃貸収入	94	0.5%	88	0.4%	△ 6	△ 6.9%
	その他収入	68	0.4%	24	0.1%	△ 43	△ 63.5%
	小 計	16,971	89.9%	19,006	85.5%	2,034	+12.0%
その他不動産 事業	物件販売	1,130	6.0%	2,239	10.1%	1,109	+98.2%
	賃貸収入	266	1.4%	302	1.4%	36	+13.7%
	その他収入	515	2.7%	669	3.0%	153	+29.8%
	小 計	1,912	10.1%	3,212	14.5%	1,299	+68.0%
合 計	物件販売	17,939	95.0%	21,132	95.1%	3,193	+17.8%
	賃貸収入	361	1.9%	390	1.8%	29	+8.3%
	その他収入	584	3.1%	694	3.1%	110	+18.9%
	合 計	18,884	100.0%	22,218	100.0%	3,333	+17.7%

※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

In+elleX

(単位:百万円)

セグメント	区 分	2017年5月期 2Q		2018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 (リガエックス マンション事業)	物件販売	1,915	11.4%	2,041	10.8%	126	+ 6.6%
	賃貸収入	61	65.2%	66	75.0%	4	+ 7.2%
	その他収入	24	35.7%	11	45.9%	△ 12	△ 53.0%
	小 計	2,001	11.8%	2,119	11.2%	117	+ 5.9%
その他不動産 事 業	物件販売	208	18.4%	393	17.5%	184	+ 88.9%
	賃貸収入	84	31.8%	99	32.7%	14	+ 17.2%
	その他収入	61	11.8%	100	15.0%	39	+ 64.4%
	小 計	353	18.5%	592	18.4%	238	+ 67.5%
合 計	物件販売	2,123	11.8%	2,434	11.5%	310	+ 14.6%
	賃貸収入	146	40.6%	165	42.3%	18	+ 12.9%
	その他収入	85	14.6%	111	16.1%	26	+ 31.0%
	合 計	2,355	12.5%	2,712	12.2%	356	+ 15.1%

※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①

物件の販売件数

	2017年5月期 2Q	2018年5月期 2Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	701	789	+12.6%
その他不動産	7	20	+185.7%
総 合 計 (件)	708	809	+14.3%

※その他不動産： アセットシェアリング、新築マンション、ビル、戸建、土地等

リノヴェックスマンション販売の概要

	2017年5月期 2Q	2018年5月期 2Q	前年同期比
販売物件 平均築年数(年)	24.3	25.4	+1.1
販売物件 平均面積(m ²)	69.5	69.5	+0.0
平均販売価格(千円)	23,978	23,945	△ 33

5-4 物件販売の状況②

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 2Q			2018年5月期 2Q			
	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	113	16.1%	33百万円	135	+19.5%	17.1%	33百万円
東京都下	47	6.7%	27百万円	38	△ 19.1%	4.8%	26百万円
神奈川県	187	26.7%	23百万円	172	△ 8.0%	21.8%	26百万円
埼玉県	48	6.8%	21百万円	41	△ 14.6%	5.2%	19百万円
千葉県	27	3.9%	21百万円	32	+18.5%	4.1%	21百万円
首都圏合計	422	60.2%	26百万円	418	△ 0.9%	53.0%	27百万円
札幌エリア	57	8.1%	18百万円	69	+21.1%	8.7%	16百万円
仙台エリア	41	5.8%	19百万円	54	+31.7%	6.8%	20百万円
名古屋エリア	71	10.1%	20百万円	85	+19.7%	10.8%	19百万円
大阪エリア	83	11.8%	22百万円	118	+42.2%	15.0%	20百万円
福岡エリア	27	3.9%	20百万円	45	+66.7%	5.7%	21百万円
地方店 合計	279	39.8%	20百万円	371	+33.0%	47.0%	19百万円
合 計	701	100.0%	23百万円	789	+12.6%	100.0%	23百万円

5-5 物件仕入の状況①

物件仕入の概要

セグメント	2017年5月期 2Q		2018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	693	113億円	625	△ 9.8%	106億円	△ 6.6%
その他不動産	12	29億円	14	+16.7%	11億円	△ 59.9%
合 計	705	143億円	639	△ 9.4%	118億円	△ 17.5%

※その他不動産： ビル、戸建、土地等

5-6 物件仕入の状況②

リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

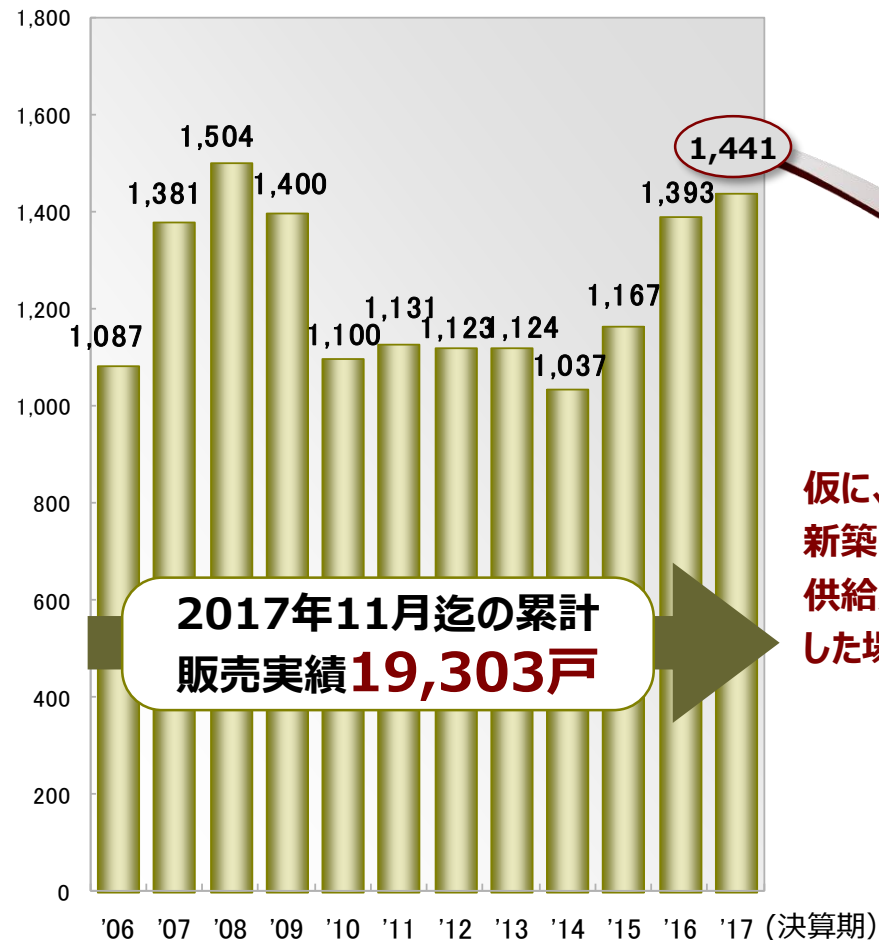
エリア区分	2017年5月期 2Q			2018年5月期 2Q			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	107	15.5%	24百万円	137	+28.0%	21.9%	26百万円
東京都下	44	6.4%	17百万円	28	△ 36.4%	4.5%	20百万円
神奈川県	157	22.7%	16百万円	126	△ 19.7%	20.2%	17百万円
埼玉県	31	4.5%	16百万円	25	△ 19.4%	4.0%	15百万円
千葉県	26	3.8%	14百万円	15	△ 42.3%	2.4%	15百万円
首都圏合計	365	52.8%	19百万円	331	△ 9.3%	53.0%	20百万円
札幌エリア	68	9.8%	11百万円	65	△ 4.4%	10.4%	11百万円
仙台エリア	47	6.8%	13百万円	32	△ 31.9%	5.1%	12百万円
名古屋エリア	62	9.0%	13百万円	63	+1.6%	10.1%	10百万円
大阪エリア	94	13.6%	14百万円	96	+2.1%	15.4%	14百万円
福岡エリア	55	8.0%	14百万円	38	△ 30.9%	6.1%	12百万円
地方店 合計	326	47.2%	13百万円	294	△ 9.8%	47.0%	12百万円
合 計	691	100.0%	16百万円	625	△ 9.6%	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）



■ 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

- 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

- 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（2017.12）：
913会員に増加（発足時の**7倍**）

- 適合リノベーション住宅（2017.12）
累計 **34,312件**

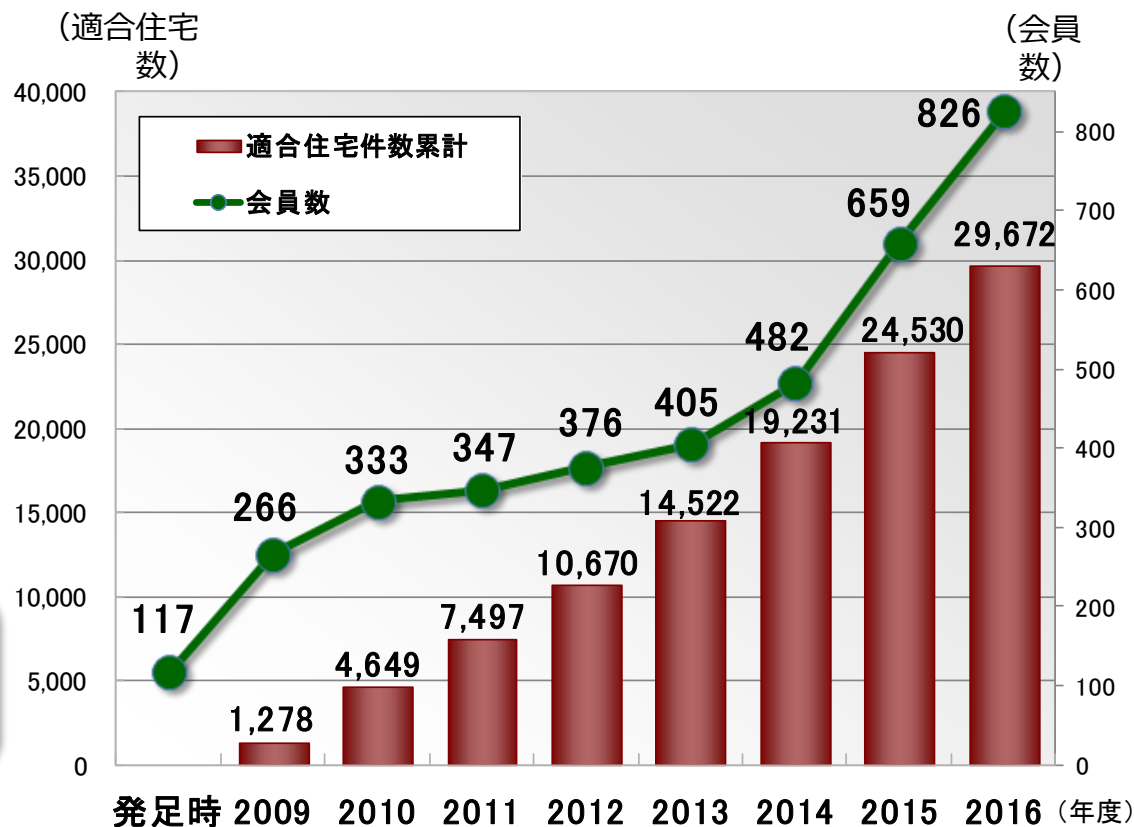
- 業界への参入者が大幅に増加
- リノベーションへの認知や意識向上



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〕

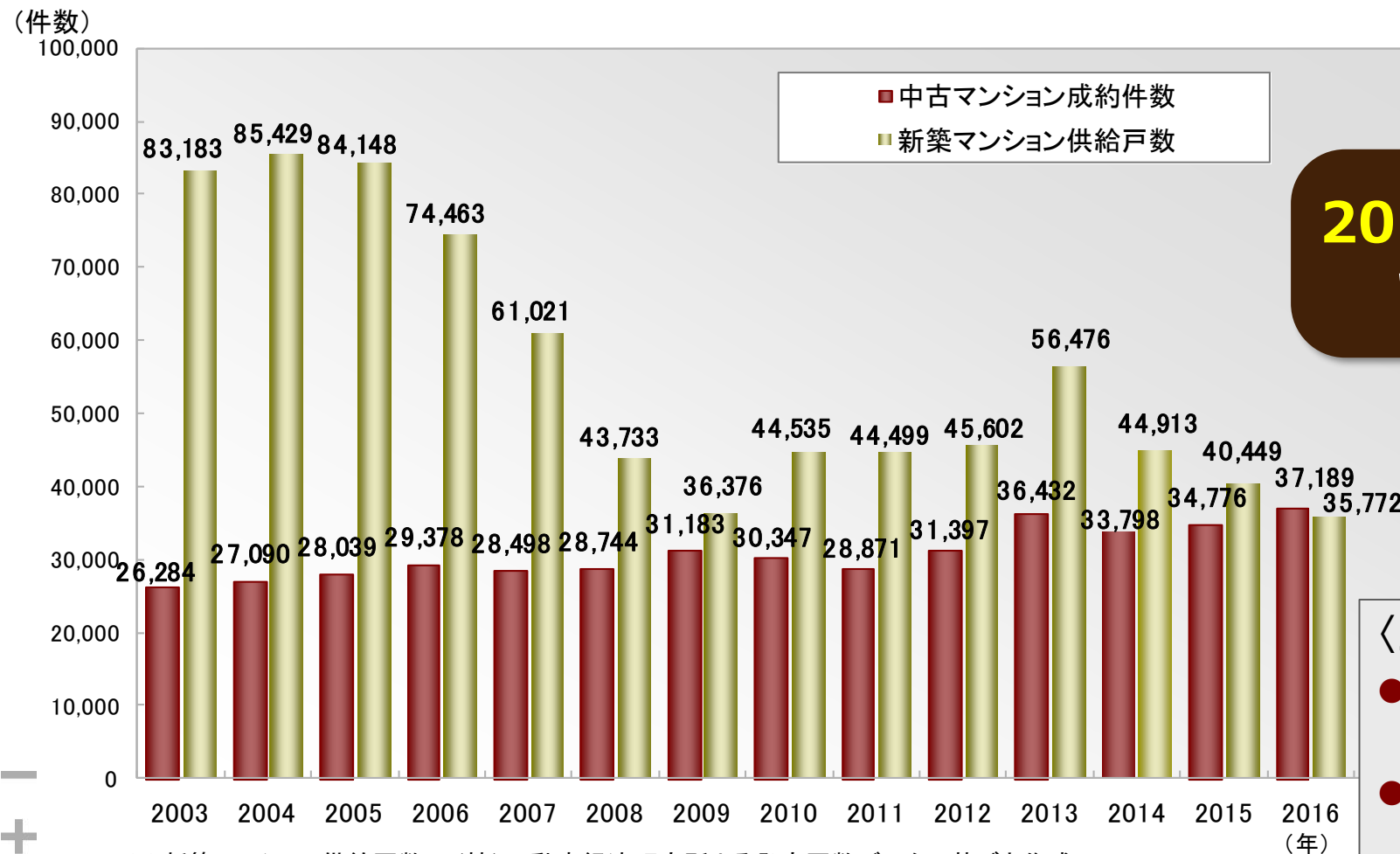
不動産、設計、ハウスメーカー、住設
メーカー、鉄道、メディア、地方自治体
等々



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



2016年 取引量がついに逆転！

〈2016年 実績〉

●中古：37,189件
(前年比+7%)

●新築：35,772戸
(前年比△12%)

※ 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

5-10 リノベーション市場の長期的展望

IntelleX

■ 築年数別マンションストック数の試算

■ 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

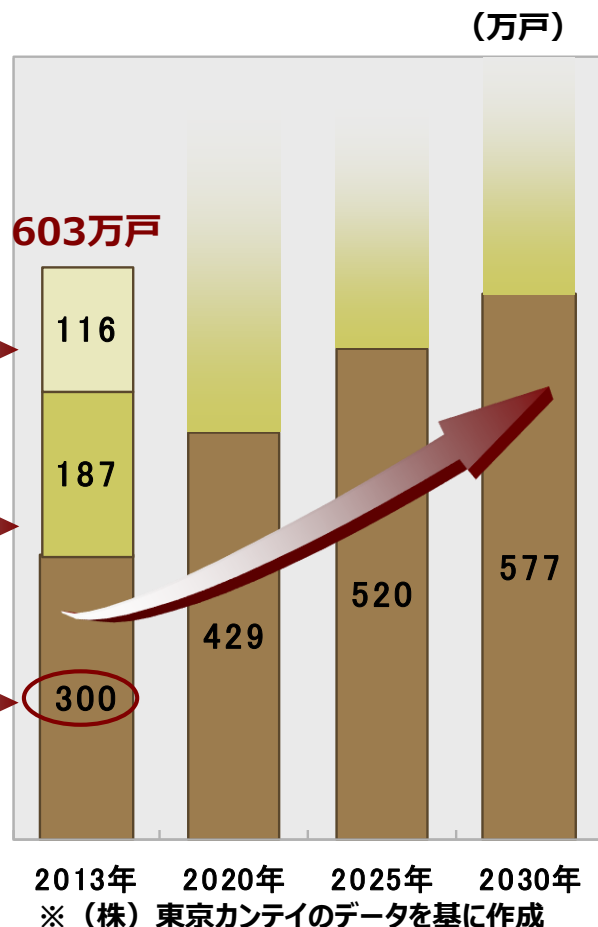
概ね必要なし

10年
～
19年

物件によって
必 要

20年
以 上

必要不可欠



■ 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)

- 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)
- 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)
- 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

■ 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

■ 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

■ 新築分譲マンション事業

リチャール・シリーズ



■ リースバック事業

売却しても住み続けられる選択

■ 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

■ 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

■ 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

■ アセットシェアリング事業（不動産小口化商品販売）

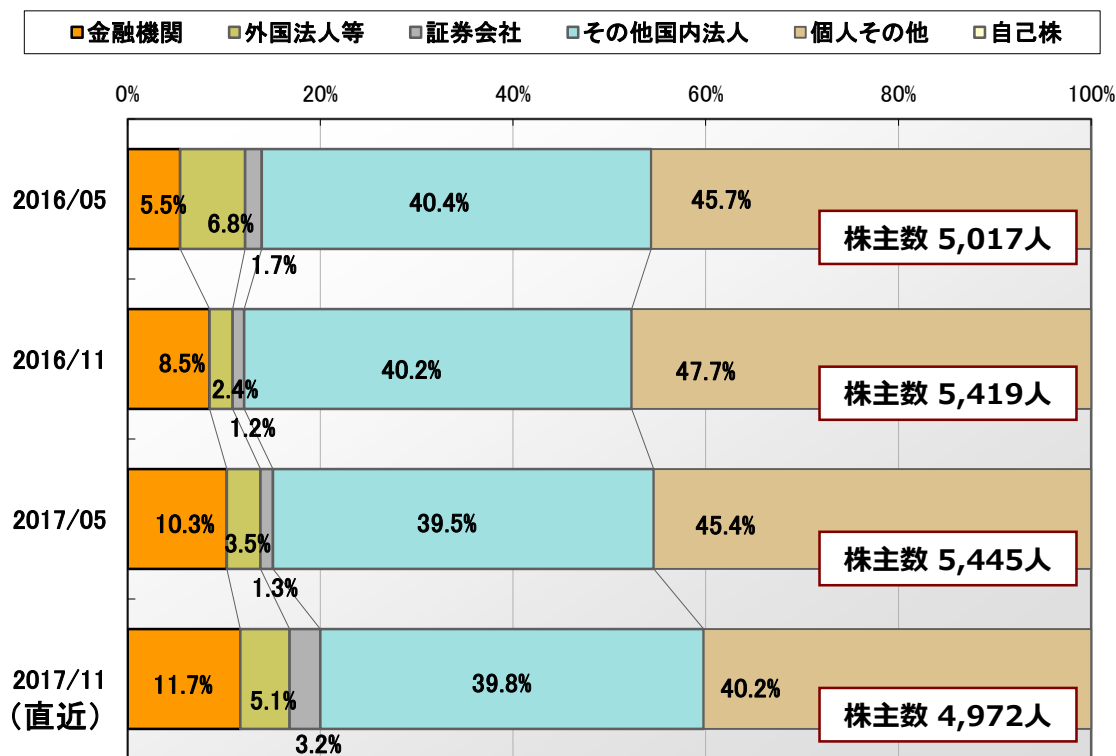
⇒ 不特法の活用によりアセットの
オフバランス化を実現



5-12 株式の状況

IntelleX

【株主構成（所有株数別）の推移】



- 国内機関投資家は微増：+1.5ポイント（10.3%⇒11.7%）
- 海外機関投資家は微増：+1.5ポイント（3.5%⇒5.1%）
- 個人投資家は減少：△3.4ポイント（46.7%⇒43.3%）

【大株主の状況】

（2017.11.30現在）

- 発行済株式数：8,878,100株
- 株主数：4,972人（前期末比：△473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	37.64
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	428,100	4.82
3	インテリックス従業員持株会	204,400	2.30
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	150,200	1.69
5	山本 貴美子	133,000	1.50
6	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	114,400	1.29
7	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	110,956	1.25
8	山本 卓也	108,200	1.22
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	76,800	0.87
10	北沢産業株式会社	71,400	0.80

5-13 会社概要及び沿革

IntelleX

【会社概要】

(2017.11.30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 2,231百万円
- 発行済株式数 8,878,100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296名、単体203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

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、株式会社プレスタージュを設立
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
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
2017年 5月	貸金業法に基づく貸金業者として登録（東京都知事登録）

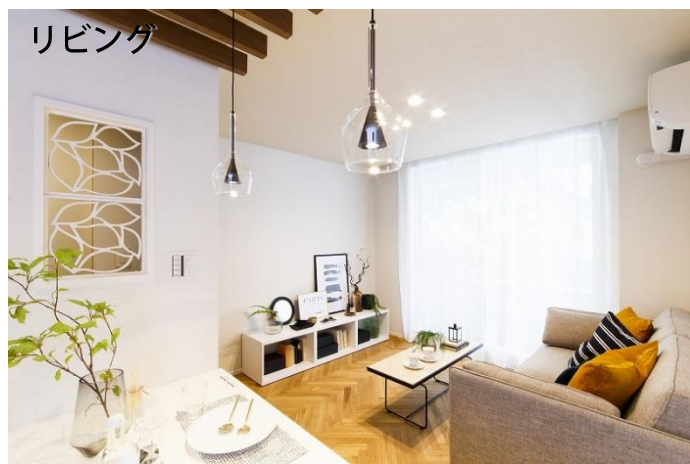
Before – After (1)

In+elleX



【物件概要】

築年	昭和59年（築33年）
専有面積	約38㎡



Before – After (2)

IntelleX

【物件概要】

築年	昭和48年（築44年）
専有面積	約58㎡



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)

In+elleX

AFTER (リビング)



【物件概要】

築年	昭和49年（築43年）
専有面積	約98㎡

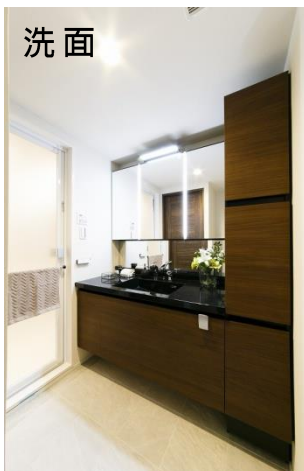
BEFORE



キッチン



洗面



トイレ



玄関



**I Rに関するお問い合わせは、
経営企画部 I R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、2018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。投資に関する最終的なご判断は、ご自身がなされるようお願い申し上げます。