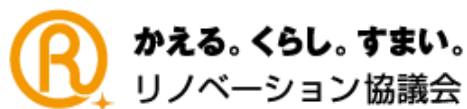


2019年5月期 第3四半期 決算説明資料

株式会社インテリックス

〈証券コード：8940〉



INDEX

IntelleX

1. 2019年5月期 第3四半期 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. 2019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. 2019年5月期 重点方針の進捗状況

- 4-1 2019年5月期 重点方針の確認
- 4-2 リノヴェックスマンション事業の収益確保へ
- 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充実
- 4-5 新築分譲マンション事業の推進
- 4-6 アセットシェアリング北千住駅前の販売

4-7 京町屋再生プロジェクトの推進

4-8 「montan HAKATA」のアセットシェアリング化

4-9 リースバック事業の仕組み

4-10 リースバック事業の積極展開

4-11 【中期ビジョン】収益構造上の課題解決へ

4-12 【中期ビジョン】ハイブリッド型ビジネスの拡充

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 アセットシェアリングの仕組みと特長

5-12 アセットシェアリングの販売実績

5-13 事業ポートフォリオの多様化

5-14 株式の状況

5-15 会社概要及び沿革

1. 2019年5月期 第3四半期 決算概要



1-1 連結業績ハイライト

IntelleX

2019年5月期3Q実績 (2018.6~2019.2) ■ 販売件数の減少により、前3Q比で減収減益

(単位：百万円)

	前3Q	当3Q	前年同期比
売上高	31,218	24,416	△ 21.8%
売上総利益	3,797	3,596	△ 5.3%
営業利益	815	503	△ 38.2%
経常利益	574	281	△ 51.1%
当期純利益	350	196	△ 44.1%

	前期末	当3Q末	前期末差
総資産	31,997	36,772	+4,774
たな卸資産	17,333	20,867	+3,534
自己資本比率	31.6%	27.2%	△4.4ポイント

【損益ダイジェスト】

※増減は、前年同期対比

■ 売上高: 前3Qより21.8%減

- ・ リノヴェックスマンション販売件数減が影響
・ 件数: 前3Q比で23.3%減(△254件)
⇒在庫が低水準で推移し、販売伸びず

■ 営業利益: 前3Qより38.2%減

- ・ リノヴェックスマンション販売の粗利益率改善継続(前3Q: 10.8%→当3Q: 12.4%)も、件数減により全体の売上総利益は5.3%減
- ・ 販管費は前3Qに比べ3.7%増

【貸借対照表ダイジェスト】

※増減は、前期末比

- たな卸資産が35億円増加(20.4%増)
- 固定資産が29億円増加(35.7%増)
- 有利子負債が49億円増加(25.0%増)

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 836件 (前3Q比: △254件)

平均単価: 2,368万円 (前3Q比: △3万円)

1-2 連結損益の概況

IntelleX

■ 連結業績の推移

(単位：百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q		当3Q	
	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	金額	売上比	金額	売上比
売上高	10,265	100.0%	11,952	100.0%	9,000	100.0%	12,288	100.0%	7,719	100.0%	8,963	100.0%	7,733	100.0%
売上総利益	1,181	11.5%	1,530	12.8%	1,085	12.1%	1,884	15.3%	1,155	15.0%	1,242	13.9%	1,199	15.5%
営業利益	235	2.3%	447	3.7%	132	1.5%	745	6.1%	157	2.0%	211	2.4%	134	1.7%
経常利益	152	1.5%	365	3.1%	57	0.6%	678	5.5%	71	0.9%	128	1.4%	81	1.1%
当期純利益	90	0.9%	240	2.0%	19	0.2%	451	3.7%	33	0.4%	84	0.9%	78	1.0%

■ 売上高および粗利益率の推移

(単位：百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q		当3Q	
	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	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率
リノベーション	8,500	10.6%	10,392	10.9%	6,954	10.7%	8,527	12.5%	6,518	12.4%	7,195	12.2%	6,084	12.6%
その他不動産	1,304	9.9%	935	28.2%	1,529	13.7%	3,160	21.3%	594	31.1%	1,080	15.3%	905	20.9%
物件販売	9,804	10.6%	11,328	12.4%	8,483	11.3%	11,687	14.9%	7,113	14.0%	8,275	12.6%	6,989	13.7%
賃貸収入	187	45.2%	203	39.6%	197	40.8%	202	32.3%	202	33.7%	251	43.4%	308	49.5%
その他売上	273	22.8%	420	11.8%	320	15.4%	398	19.8%	403	22.5%	436	20.7%	435	20.3%
売上高合計	10,265	11.5%	11,952	12.8%	9,000	12.1%	12,288	15.3%	7,719	15.0%	8,963	13.9%	7,733	15.5%

1-3 連結貸借対照表の概況

IntelleX

■ たな卸資産・固定資産（リースバック物件）の増加により総資産が拡大

(単位：百万円)

	2018年5月期 期末		2019年5月期 3Q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	5,846	18.3%	3,621	9.8%	△ 2,225	△ 38.1%
たな卸資産	17,333	54.2%	20,867	56.7%	3,534	+20.4%
その他流動資産	657	2.1%	1,206	3.3%	549	+83.6%
流動資産	23,837	74.5%	25,695	69.9%	1,858	+7.8%
固定資産	8,159	25.5%	11,076	30.1%	2,916	+35.7%
【資産合計】	31,997	100.0%	36,772	100.0%	4,774	+14.9%
流動負債	12,332	38.5%	14,903	40.5%	2,570	+20.8%
固定負債	9,526	29.8%	11,838	32.2%	2,311	+24.3%
【負債合計】	21,859	68.3%	26,741	72.7%	4,882	+22.3%
【純資産合計】	10,138	31.7%	10,030	27.3%	△ 107	△ 1.1%
【負債及び純資産合計】	31,997	100.0%	36,772	100.0%	4,774	+14.9%

◆現金及び預金

・36億円（前期末比△22億円）

【たな卸資産の内訳】

通常物件	146億円（+34億円）
	563件（+108件）
賃貸物件	60億円（+1億円）
	125件（△8件）

◆通常物件は、ホテル開発をはじめとするその他物件が25億円増加

◆長期保有収益物件（含リースバック）

・保有高：95億円、236件
（前期末比：+28億円、+152件）

◆物件取得増により負債も増加

・有利子負債残高：245億円
（前期末比：+49億円）

◆自己資本比率

・27.2%（前期末比：△4.4ポイント）

1-4 事業期間の状況

IntelleX

■ 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)



■ 販売期間が2018年5月期に比べ2日減少

【内訳】施工期間：35日（前期比：△1日）、販売期間：78日（前期比：△1日）

2. 2019年5月期 連結業績予想



2-1 連結業績予想の概要

Intellex

■ 2019年5月期通期の業績予想達成に向けて積極的に取り組む

(単位:百万円)

	2018年5月期 (実績)				2019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	22,218	21,288	43,507	100.0%	16,682	27,957	44,640	100.0%	+2.6%	+1,132
売上総利益	2,712	2,970	5,682	13.1%	2,397	3,881	6,278	14.1%	+10.5%	+596
営業利益	682	878	1,560	3.6%	369	1,334	1,703	3.8%	+9.2%	+143
経常利益	517	735	1,253	2.9%	199	1,112	1,311	2.9%	+4.6%	+57
当期純利益	331	471	802	1.8%	117	761	879	2.0%	+9.5%	+76

業績予想の前提

- リノヴェックスマンション販売は、前期水準を確保するのは厳しいが、前4Q以降、利益率の改善が継続中。
- 当4Qに、その他不動産の売却等を想定しており、予想利益の確保を目指す。

2-2 連結業績（売上高）予想の内訳

IntelleX

(単位:百万円)

売上区分	2018年5月期（実績）				2019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	18,892	15,481	34,374	79.0%	13,714	20,555	34,269	76.8%	△ 0.3%	△ 104
その他不動産	2,239	4,689	6,929	15.9%	1,675	6,197	7,872	17.6%	+13.6%	+943
物件販売	21,132	20,171	41,303	94.9%	15,389	26,752	42,142	94.4%	+2.0%	+838
賃貸収入	390	399	790	1.8%	453	334	787	1.8%	△ 0.3%	△ 2
その他収入	694	718	1,412	3.2%	839	870	1,709	3.8%	+21.0%	+296
売上高合計	22,218	21,288	43,507	100.0%	16,682	27,957	44,640	100.0%	+2.6%	+1,132

■ リノヴェックスマンションの物件販売計画：

- ・ 売上342億円（0.3%減）

【販売件数（予想）】 通期

1,450件

（前期と同数）

【販売価格（予想）】 通期

23.6百万円

（前期比：△7万円）

■ その他不動産の物件販売：

- ・ 「アセットシェアリング」シリーズの販売により、売上高35億円（64%増）を見込む
- ・ 一棟もの、分譲マンション、戸建等の売却により、売上43億円（9%減）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加により、売上12億円（13%増）を見込む

2-3 配当予想

配当予想の状況

- 当第2四半期末の配当は、期初予想通り17円。
- 当期は、業績連動型配当方針に基づき、年間配当34円（配当性向34.5%）を予想。

	第 2 四 半 期 末	期 末	年 間 配 当	配 当 性 向
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 (実績)	17円	17円	34円	37.6%
2019年5月期 (予想)	17円 (実績)	17円 (予想)	34円	34.5%

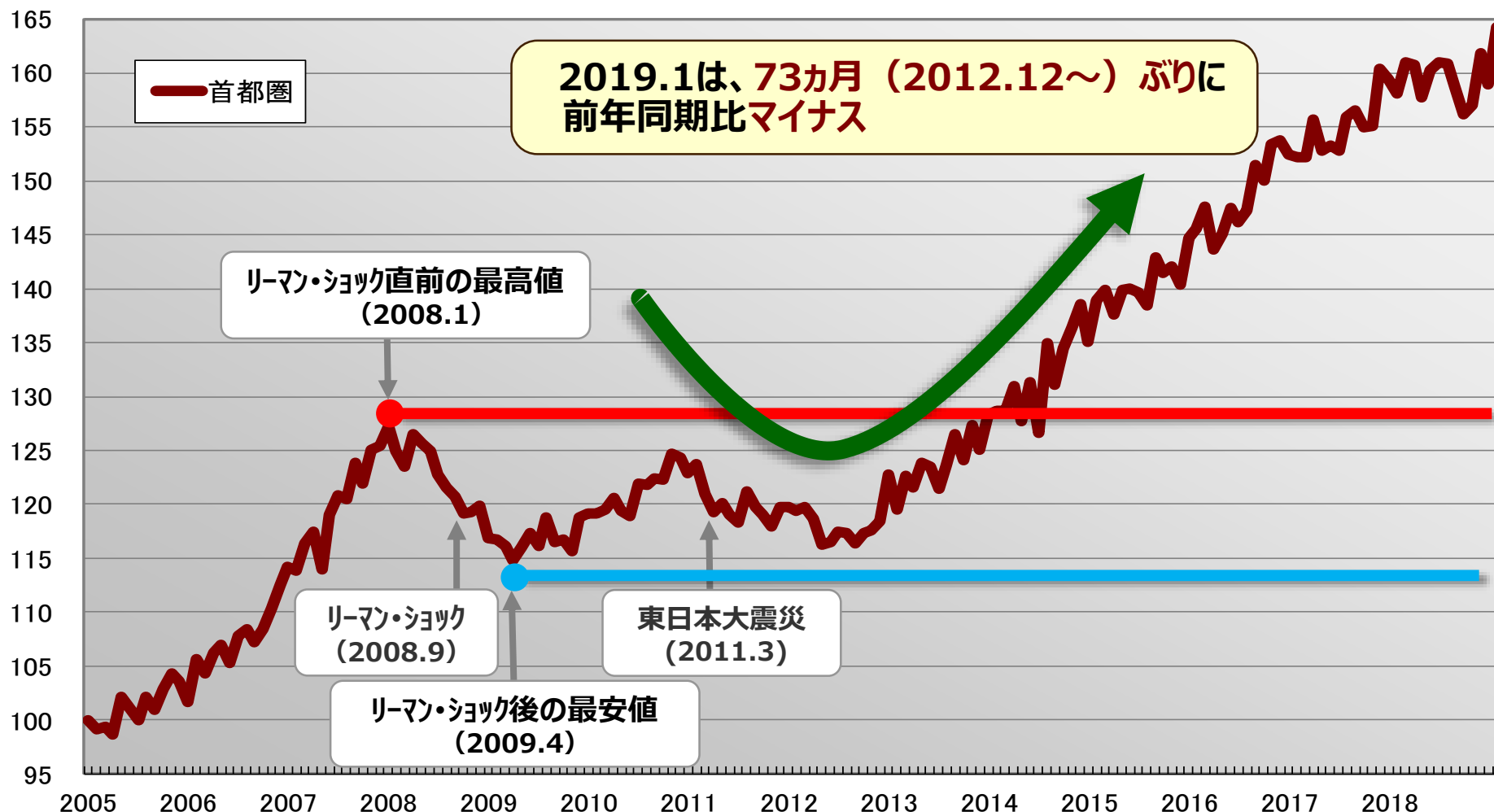
3. 中古マンション市場の動向



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（2005.1-2019.2） （㎡単価指数：2005年1月を100とした指数）



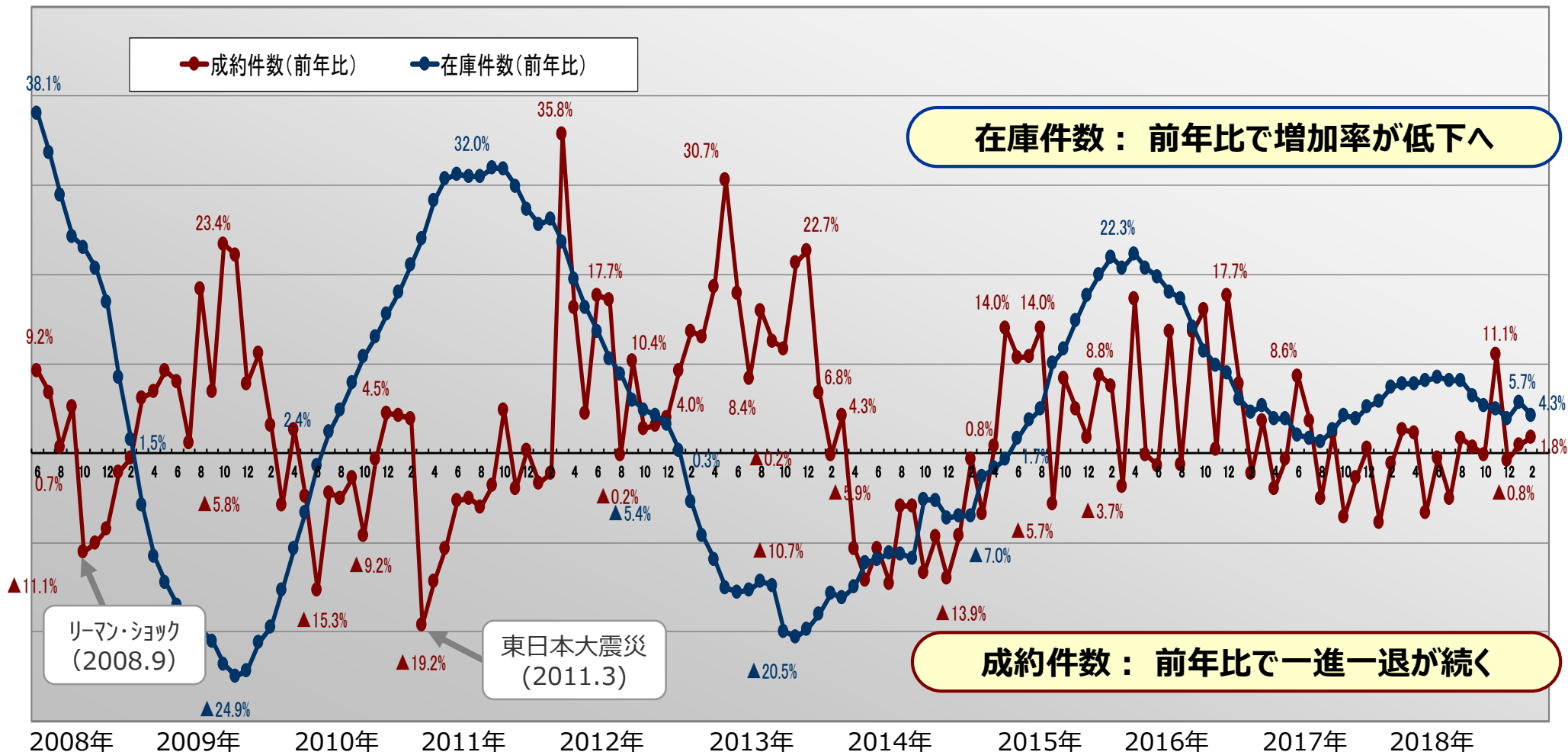
※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

© 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 2008.6-2019.2）



※（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.

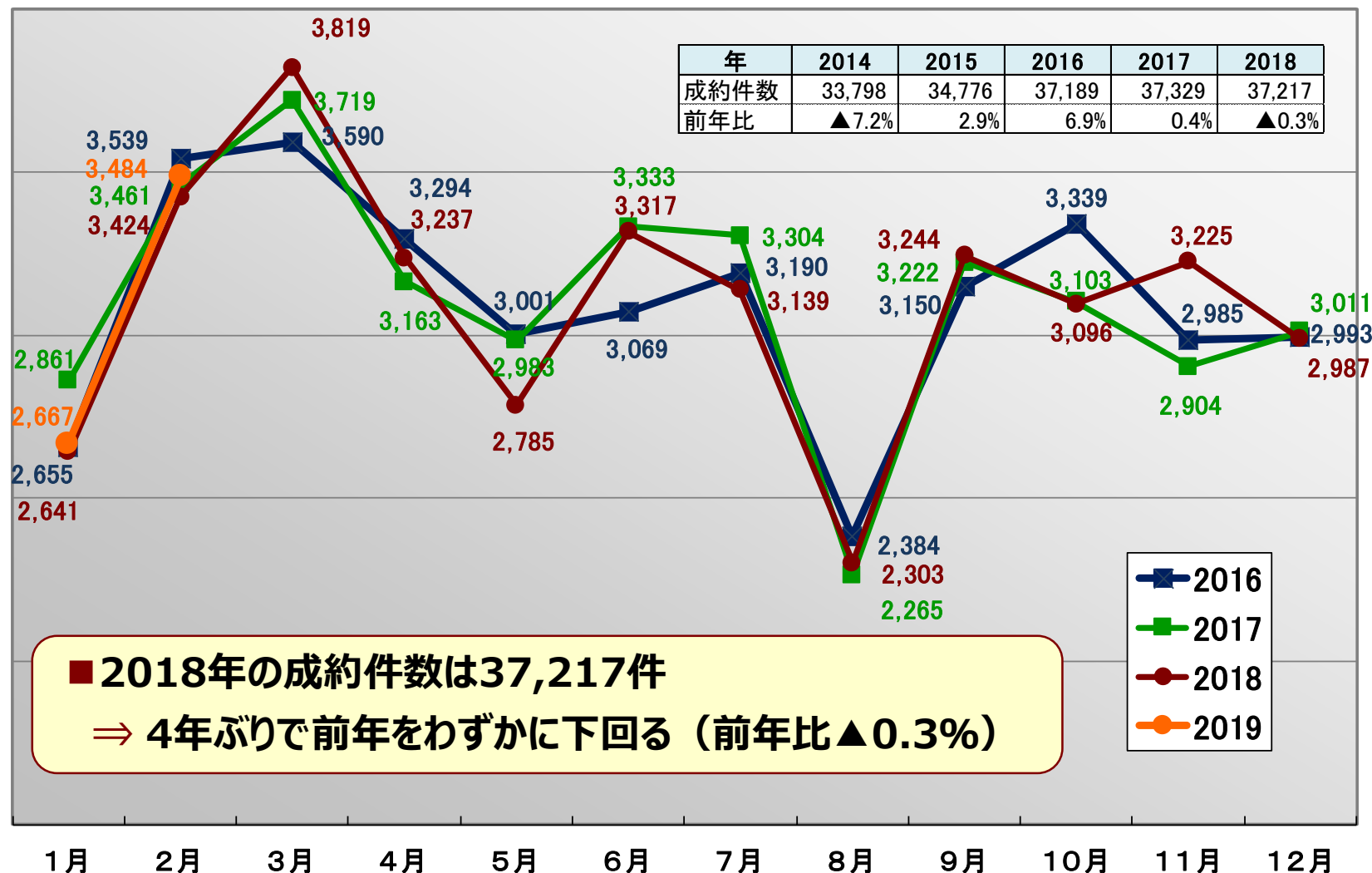
3-3 中古マンション市場の動向（実数推移）

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 2016.1-2019.2）

（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

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4. 2019年5月期 重点方針の進捗状況



4-1 2019年5月期 重点方針の確認

Intellex

■ 事業ポートフォリオの多様化を推進し、収益の安定的な成長を図る

1 リノヴェックスマンション事業の収益確保

- ◆ 競合の厳しい首都圏エリアを、地方主要都市の伸びでカバー
- ◆ 営業人員の増強により、仕入件数を回復させる

2 リノベーションノウハウを活かした事業の拡充

- ◆ 需要が高い法人向けリノベーション内装事業の拡充
- ◆ マルチリノベーター（多能工）の中長期的養成⇒リノベカレッジの展開強化

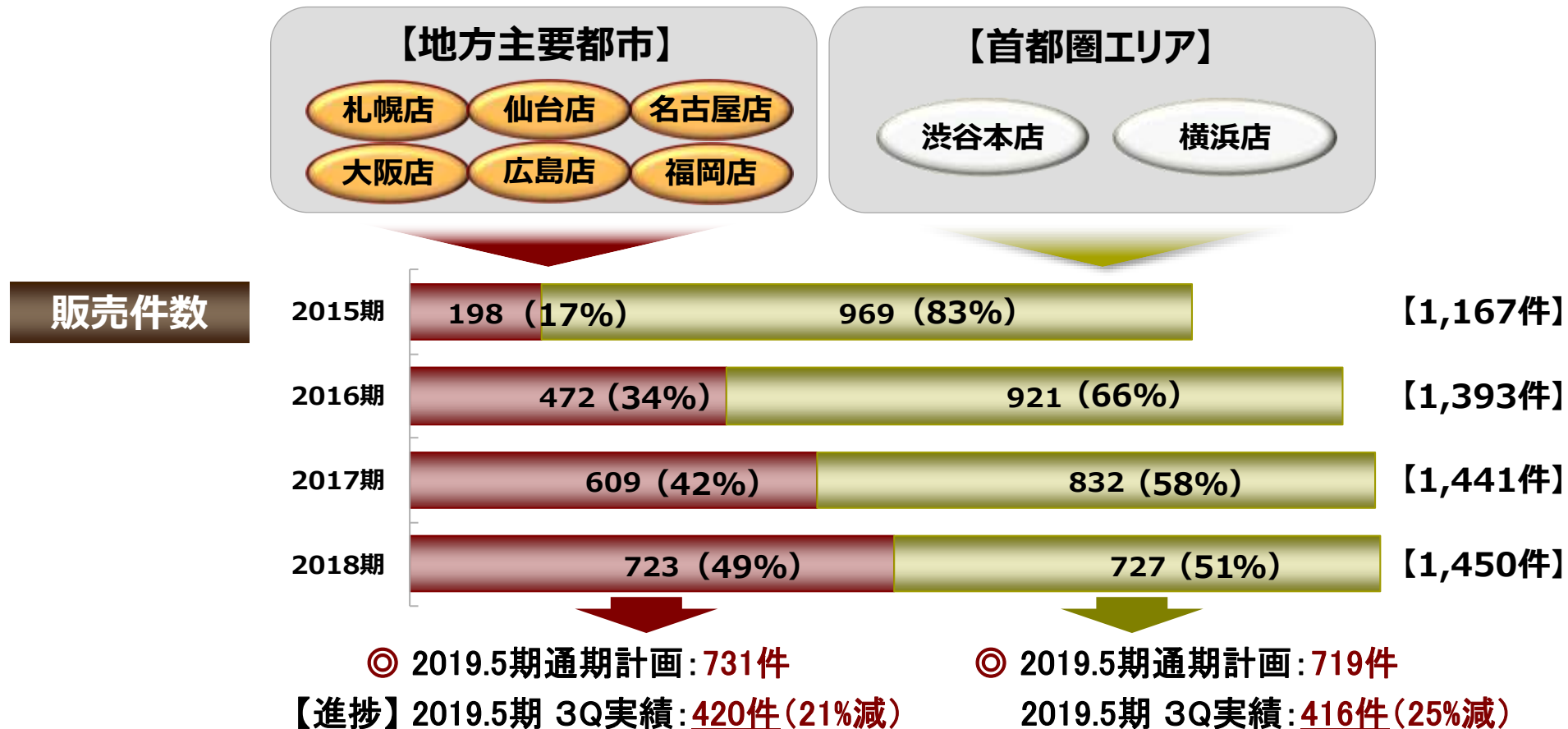
3 不動産ソリューション分野の事業確立と成長

- ◆ 【アセットシェアリング事業】積極的な顧客獲得策により事業規模を拡大
- ◆ 【リースバック事業】広告強化により全国展開を図り、取得物件を積み上げ

4-2 リノヴェックスマンション事業の収益確保へ

IntelleX

■ 競合の厳しい首都圏エリアを、地方主要都市の伸びでカバーを図る

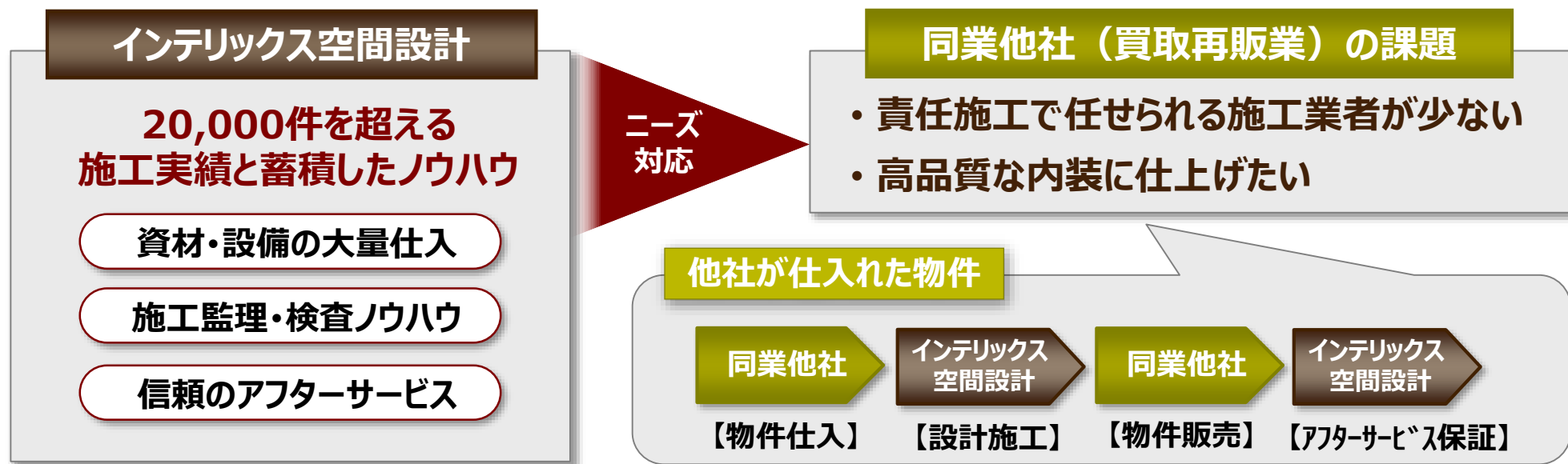


- ◆ 3Qの販売件数は836件で、前年同期比で254件減。
- ◆ 通期で、地方主要都市店の販売件数が首都圏をはじめて上回る計画。

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
- リポート受注に加え、買取再販事業への新規参入企業からの受注あり

- ◆ 受注増に対応し、人員増強、他部署との連携により設計施工の体制強化
- ◆ 当3Qにおける当事業の売上高は約9億円で進捗（通期計画12億円）

4-4 マルチリノベーター育成プロジェクトの充実

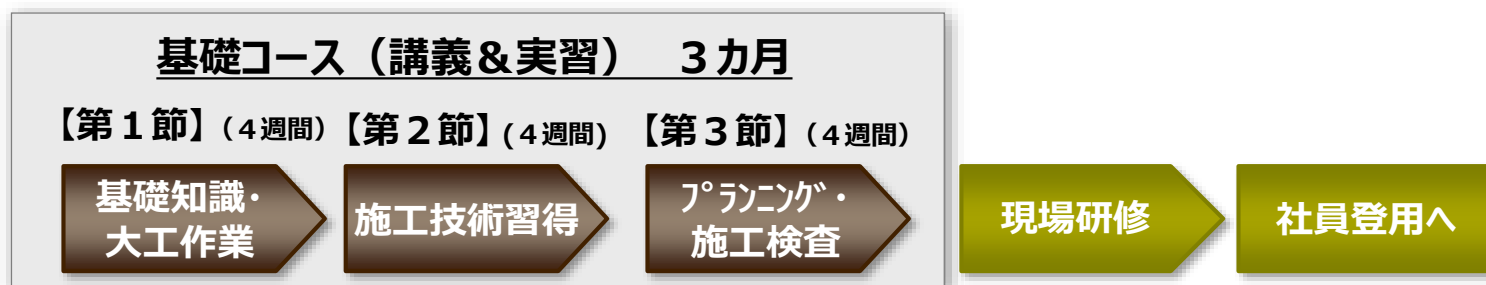
IntelleX

■ 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」を運営

- ・ 第2期生（8名）修了者のうち3名がインテリックス空間設計社員として研修中
- ・ 第3期生（8名）についても、2019年4月に開講



業界の課題

職人の高齢化

将来の職人不足

- ◎ 自社施工体制の人員強化
- ◎ 若いマルチリノベーターを業界に輩出することを目指す

4-5 新築分譲マンション事業の推進

■ 「リシャール川崎 THE WEST」を分譲販売中

- ◎ 新築分譲マンション「リシャール」シリーズ第5弾を発売
- ◎ リノベーションの設計ノウハウを凝縮させた機能性あふれるコンパクトマンション
- ◎ 単身者ニーズを想定したJR川崎駅徒歩8分の利便性高い立地

- SRC造9階建／32戸
- 1LDK ／ 販売価格3,000万円台
- 2019年4月竣工・5月引渡し予定



4-6 アセットシェアリング北千住駅前の販売

■「アセットシェアリング北千住駅前」⇒ **全口数を完売!!** (2019.3)

- ◎ 都内有数の巨大ターミナル駅、北千住駅前にビジネスホテルを開発し、アセットシェアリングとして運用



【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

アセットシェアリング北千住駅前 商品概要

- 総口数 : 1,900口 (19億円)
- 表面利回り : 5.1%
- 分配予定利回り※ : 3.7%
- 収益分配 : 年2回
- 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**

※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。

4-7 京町家再生プロジェクトの推進

■ 京町家再生プロジェクトを推進中

- ◎ 国際観光都市“京都”の伝統的な「京町家」を残し、街の景観を保存
- ◎ 「京町家」を大規模リノベーションし、一棟貸切の宿泊施設（民泊ではない）に再生
- ◎ 京町家再生プロジェクトをシリーズ展開するため、物件を随時取得中



■ 「アセットシェアリング京町家再生 I」

⇒ **全口数を完売!!** (2018.11)

- 当プロジェクトをシリーズ展開するため物件を随時取得し、リノベーション実施

TOPICS !

■ 京阪電鉄不動産との共同事業に着手

地域密着型大手企業との連携により、

- ・ 京町家物件の情報ルートを拡充
- ・ 共同出資による取得も視野

⇒ **「京町家」再生プロジェクトを加速**

4-8 「montan HAKATA」のアセットシェアリング化



■ ホテル&レジデンス「montan HAKATA（モンタン博多）」を「アセットシェアリング博多」として販売中

- ◎ 2017年にオープンしたりノベーション・ホテルが投資対象
- ◎ 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



【施設概要】 * **高稼働率（2018年：88%）**
で運営中！

- ・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： 個室タイプ（洋室・和室）
ドミトリタイプ
- ・客室数： 73室（別途：住居26戸）

アセットシェアリング博多 商品概要

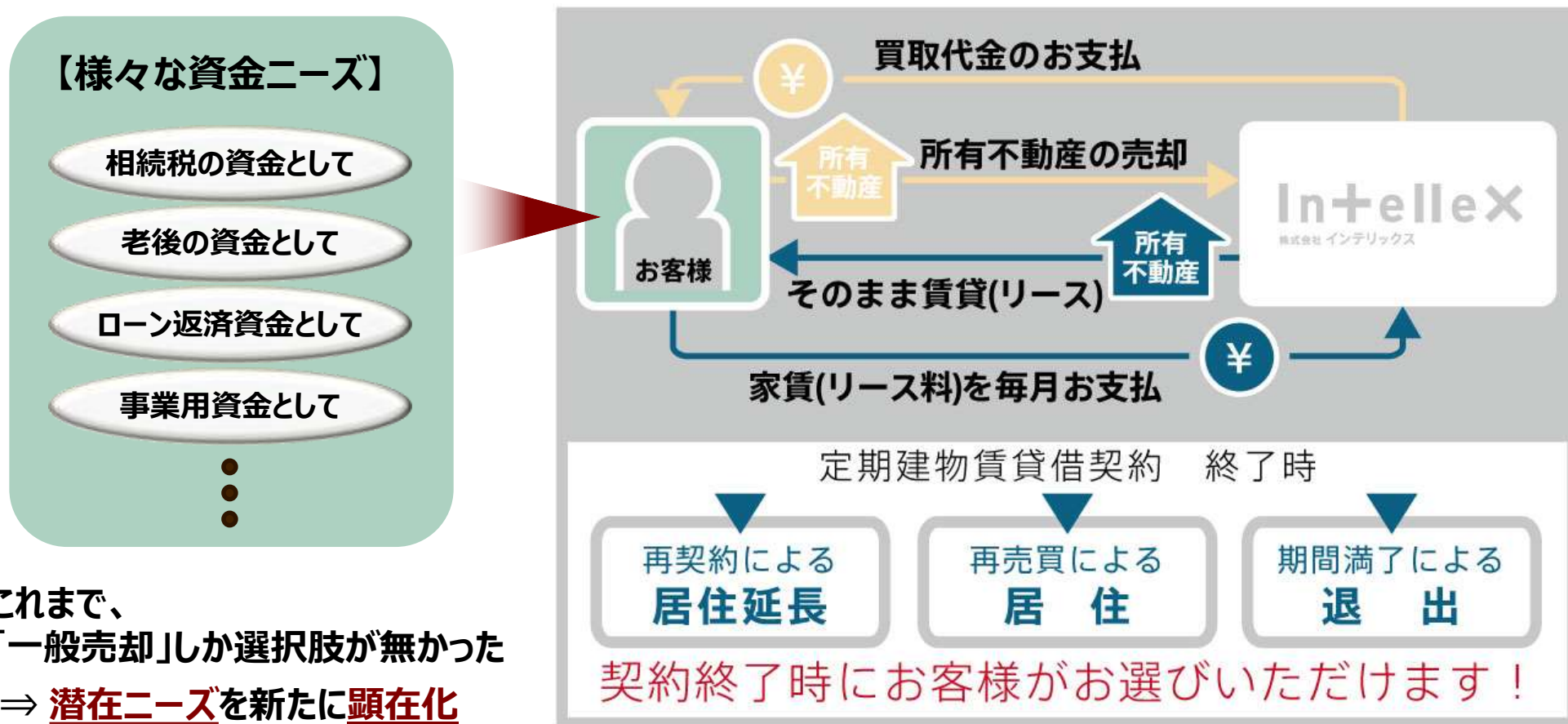
- 総口数： 1,500口（15億円）
- 予定利回り： 約6%
- 分配予定利回り※： 約4.2%
- 収益分配： 年2回
- 運用期間： 7年（+延長期間3年）

※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。

4-9 リースバック事業の仕組み

■『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2017年よりスタート



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

4-10 リースバック事業の積極展開

- リースバック事業を、中長期視点で有効な仕入ルートと位置づけ
早期に収益化を図るため、積極的に事業を推進中



マンガでわかる

◎ 認知向上に向けてプロモーション強化

- ▶ テレビCMを随時放映 ⇒ 全国主要都市にサービスエリアを拡大

◎ 大手不動産仲介会社との連携スタート

- ▶ センチュリー21等々とのアライアンスを強化中



4-11 【中期ビジョン】 収益構造上の課題解決へ

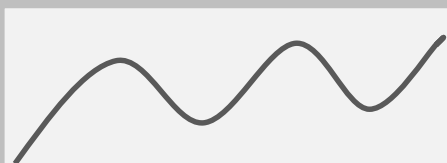
IntelleX

- “変動の波が大きい”不動産市況に影響を受けやすい収益構造からの転換

【経営課題】

フロービジネス中心

リノヴェックスマンション事業、
アセット事業・・・



収益が不動産市況の
影響を受けやすい・・・

収益構造
の变革

【中期ビジョン】

ハイブリッド型ビジネス

フロービジネス
+
ストックビジネス

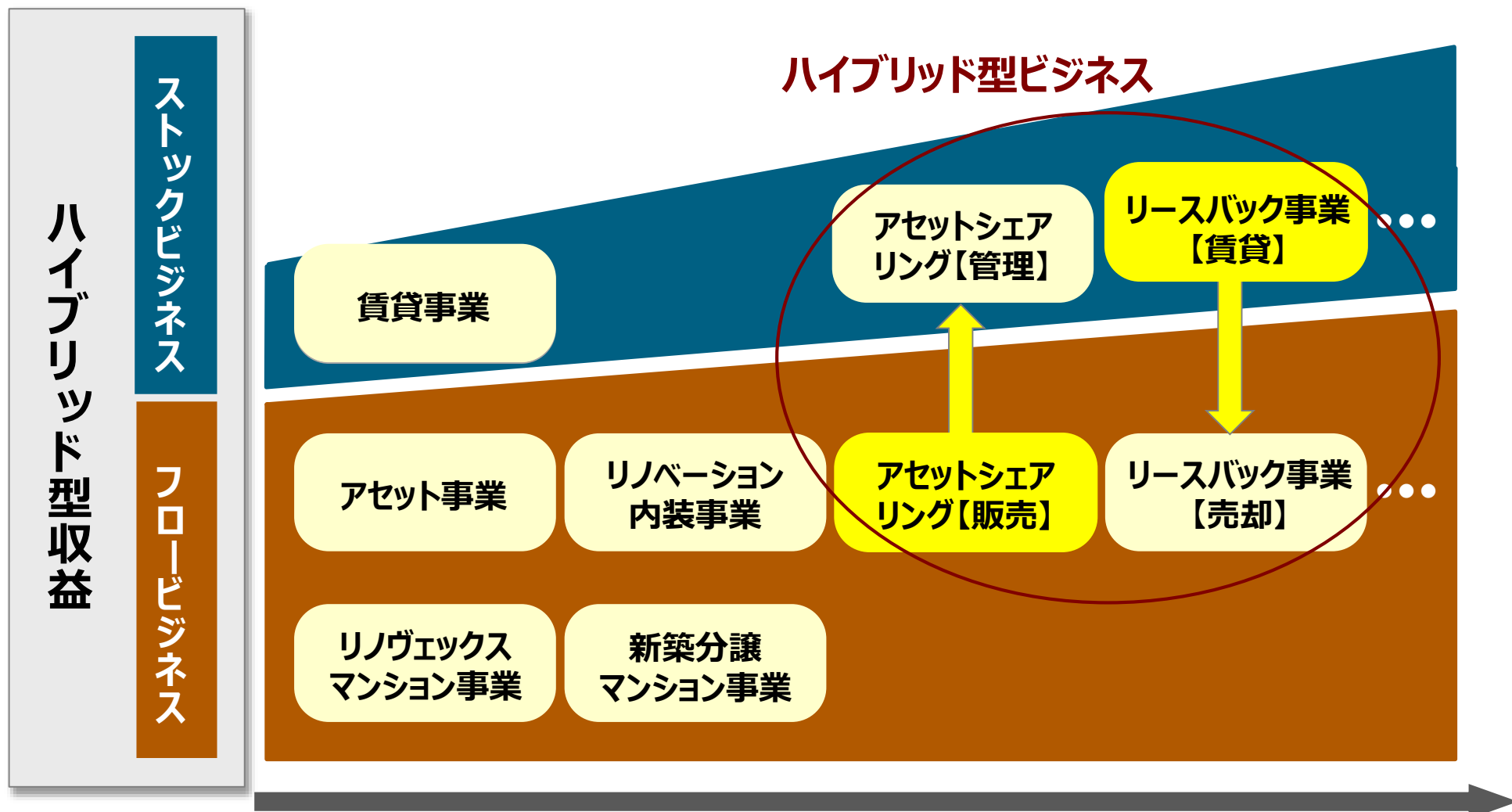


ストックビジネスの安定的な
収益がフロービジネスを下支え

4-12 【中期ビジョン】 ハイブリッド型ビジネスの拡充

IntelleX

- ハイブリッド型ビジネスの拡充により、収益構造の安定化と成長を目指す



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	2018年5月期 3Q		2019年5月期 3Q		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 (リノベーション マンション事業)	物件販売	25,846	82.8%	19,798	81.1%	△ 6,048	△ 23.4%
	賃貸収入	135	0.4%	136	0.6%	1	+ 0.9%
	その他収入	29	0.1%	13	0.1%	△ 15	△ 53.4%
	小 計	26,011	83.3%	19,948	81.7%	△ 6,062	△ 23.3%
その他不動産 事業	物件販売	3,769	12.1%	2,580	10.6%	△ 1,188	△ 31.5%
	賃貸収入	452	1.5%	625	2.6%	172	+ 38.1%
	その他収入	985	3.2%	1,261	5.2%	275	+ 28.0%
	小 計	5,207	16.7%	4,467	18.3%	△ 740	△ 14.2%
合 計	物件販売	29,615	94.9%	22,379	91.7%	△ 7,236	△ 24.4%
	賃貸収入	588	1.9%	761	3.1%	173	+ 29.5%
	その他収入	1,014	3.3%	1,275	5.2%	260	+ 25.7%
	合 計	31,218	100.0%	24,416	100.0%	△ 6,802	△ 21.8%

※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	2018年5月期 3Q		2019年5月期 3Q		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 (リノベーション マンション事業)	物件販売	2,788	10.8%	2,457	12.4%	△ 331	△ 11.9%
	賃貸収入	99	73.7%	97	71.5%	△ 2	△ 2.2%
	その他収入	13	48.0%	8	64.1%	△ 5	△ 37.7%
	小 計	2,902	11.2%	2,563	12.9%	△ 338	△ 11.7%
その他不動産 事 業	物件販売	601	16.0%	540	20.9%	△ 61	△ 10.2%
	賃貸収入	145	32.2%	231	37.0%	85	+ 58.5%
	その他収入	147	14.9%	260	20.7%	113	+ 77.1%
	小 計	895	17.2%	1,032	23.1%	137	+ 15.4%
合 計	物件販売	3,390	11.4%	2,998	13.4%	△ 392	△ 11.6%
	賃貸収入	245	41.8%	329	43.2%	83	+ 33.9%
	その他収入	161	15.9%	269	21.1%	108	+ 67.2%
	合 計	3,797	12.2%	3,596	14.7%	△ 201	△ 5.3%

※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

	2018年5月期 3Q	2019年5月期 3Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	1,090	836	△ 23.3%
その他不動産	25	21	△ 16.0%
総 合 計 (件)	1,115	857	△ 23.1%

※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

	2018年5月期 3Q	2019年5月期 3Q	前年同期比
販売物件 平均築年数 (年)	25.6	27.2	+ 1.6
販売物件 平均面積 (㎡)	70.2	68.9	△ 1.3
平均販売価格 (千円)	23,712	23,682	△ 30

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	2018年5月期 3Q			2019年5月期 3Q			
	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	178	16.3%	34百万円	142	△ 20.2%	17.0%	33百万円
東京都下	50	4.6%	27百万円	42	△ 16.0%	5.0%	23百万円
神奈川県	237	21.7%	25百万円	182	△ 23.2%	21.8%	24百万円
埼玉県	51	4.7%	19百万円	34	△ 33.3%	4.1%	27百万円
千葉県	41	3.8%	21百万円	16	△ 61.0%	1.9%	19百万円
首都圏合計	557	51.1%	27百万円	416	△ 25.3%	49.8%	27百万円
札幌エリア	113	10.4%	16百万円	78	△ 31.0%	9.3%	18百万円
仙台エリア	75	6.9%	20百万円	57	△ 24.0%	6.8%	18百万円
名古屋エリア	114	10.5%	19百万円	113	△ 0.9%	13.5%	20百万円
大阪エリア	168	15.4%	21百万円	109	△ 35.1%	13.0%	22百万円
広島エリア		—	—	8	—	1.0%	21百万円
福岡エリア	63	5.8%	21百万円	55	△ 12.7%	6.6%	20百万円
地方店 合計	533	48.9%	19百万円	420	△ 21.2%	50.2%	20百万円
合 計	1,090	100.0%	23百万円	836	△ 23.3%	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	2018年5月期 3Q		2019年5月期 3Q			
	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	945	161億円	916	△ 3.1%	141億円	△ 12.4%
その他不動産	21	20億円	15	△ 28.6%	27億円	+37.6%
合 計	966	181億円	931	△ 3.6%	168億円	△ 6.9%

※その他不動産： ビル、戸建、土地等

5-6 物件仕入の状況②

IntelleX

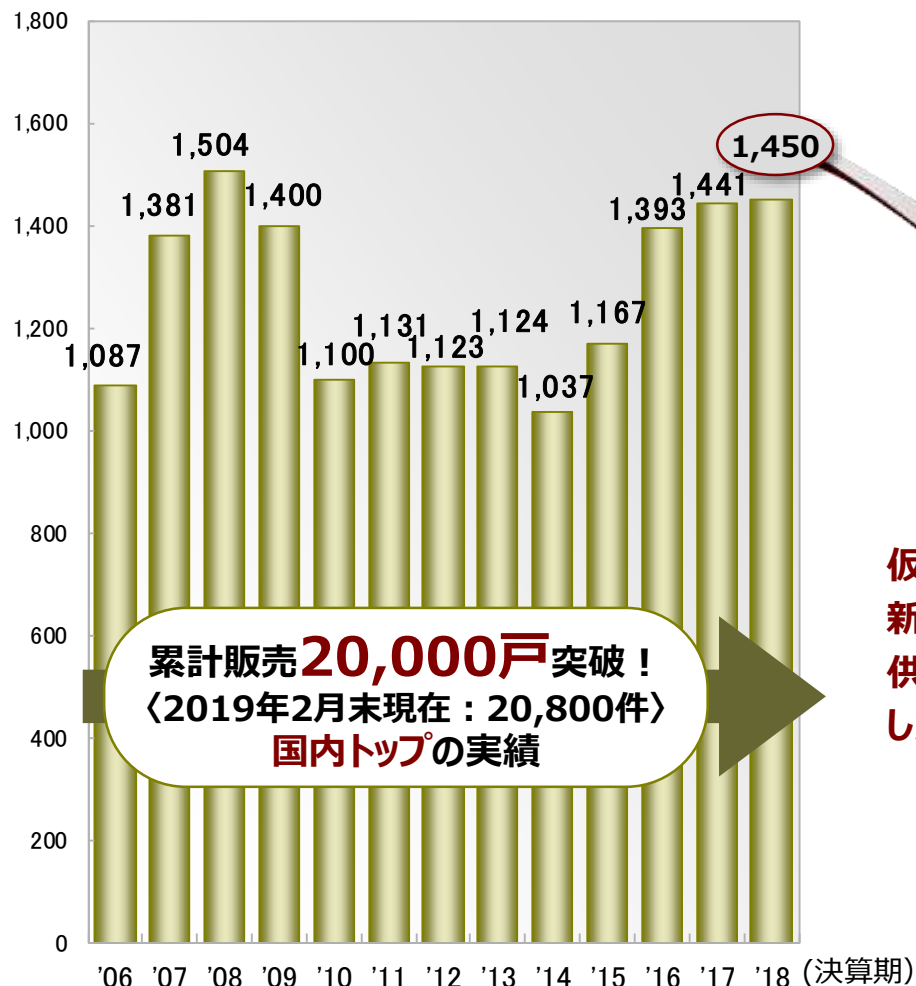
リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

エリア区分	2018年5月期 3Q			2019年5月期 3Q			
	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	195	20.6%	26百万円	136	△ 30.3%	14.8%	23百万円
東京都下	44	4.7%	18百万円	47	+6.8%	5.1%	18百万円
神奈川県	191	20.2%	17百万円	168	△ 12.0%	18.3%	16百万円
埼玉県	36	3.8%	15百万円	41	+13.9%	4.5%	15百万円
千葉県	23	2.4%	15百万円	13	△ 43.5%	1.4%	15百万円
首都圏合計	489	51.7%	21百万円	405	△ 17.2%	44.2%	19百万円
札幌エリア	95	10.1%	11百万円	91	△ 4.2%	9.9%	10百万円
仙台エリア	55	5.8%	12百万円	63	+14.5%	6.9%	11百万円
名古屋エリア	115	12.2%	11百万円	123	+7.0%	13.4%	12百万円
大阪エリア	138	14.6%	14百万円	148	+7.2%	16.2%	14百万円
広島エリア		—	—	22	—	2.4%	12百万円
福岡エリア	53	5.6%	12百万円	64	+20.8%	7.0%	11百万円
地方店 合計	456	48.3%	12百万円	511	+12.1%	55.8%	12百万円
合 計	945	100.0%	17百万円	916	△ 3.1%	100.0%	15百万円

5-7 リノヴェックスマンションの販売実績

IntelleX

(戸数) ■ リノヴェックスマンション販売実績 (事業年度別)



■ 2018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	7,377
2	プレサンスコーポレーション	5,267
3	野村不動産	5,224
4	三菱地所レジデンス	3,614
5	三井不動産レジデンシャル	3,198
6	あなぶき興産	2,450
7	日本エスリード	2,401
8	タカラレーベン	1,873
9	大和ハウス工業	1,627
10	新日鉄興和不動産	1,539
11	阪急阪神不動産	1,459
12	穴吹工務店	1,427
13	東急不動産	1,426
14	大京	1,389
15	名鉄不動産	1,184
16	近鉄不動産	1,138
17	積水ハウス	1,127
18	マリモ	1,074
19	新日本建設	1,070
20	日商エステム	1,053

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
13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

IntelleX

- リノベーション住宅の認知向上と流通促進に向け
当社等が発起人となり、業界団体を発足（2009年）

「一般社団法人 **リノベーション協議会**」

⇒ 現在、当社社長が理事長。



かえる。くらし。すまい。
リノベーション協議会

〔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

- 直近の会員数（2019.3）：
965会員に増加（発足時の**8倍**）

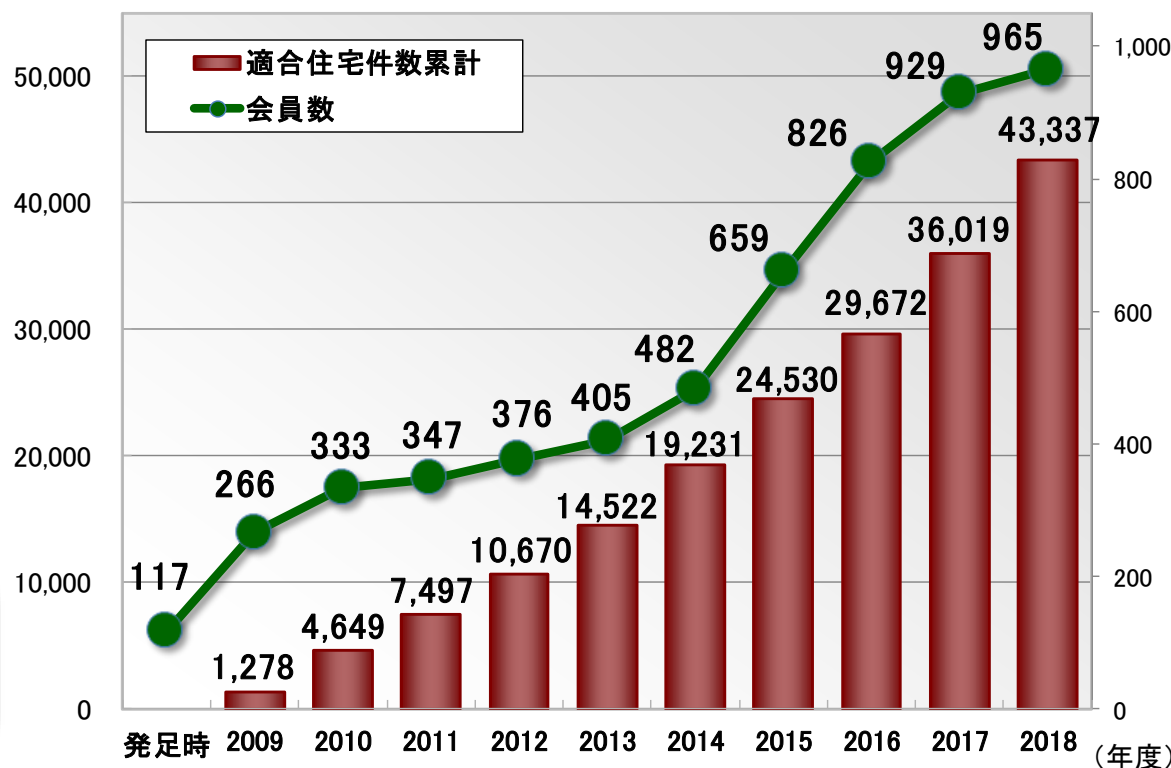
- 適合リノベーション住宅（2019.3）
累計 **43,337件**

⇒ 会員各社が保証書を発行

- 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

（適合住宅数）

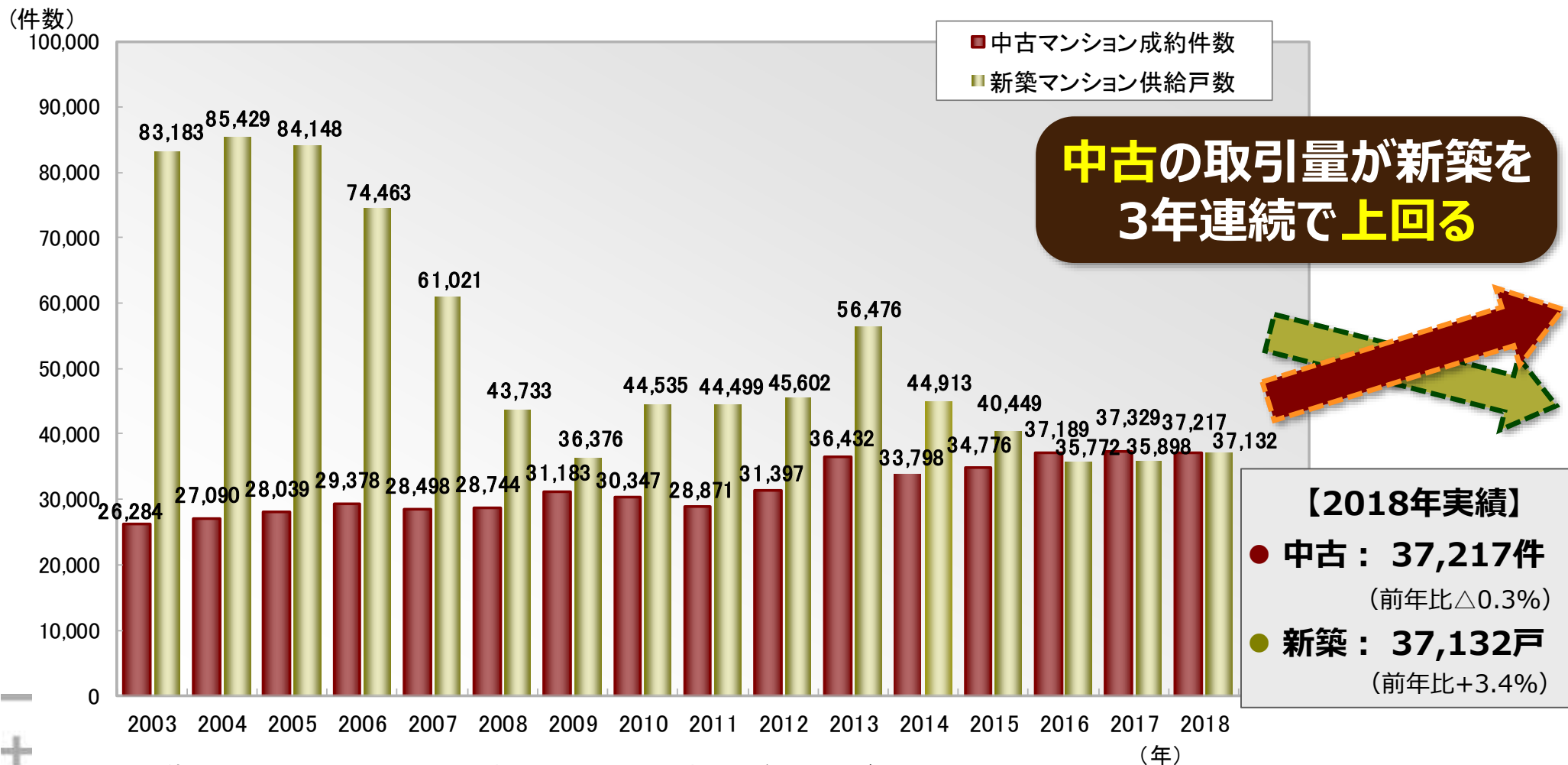
（会員数）



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



※ 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

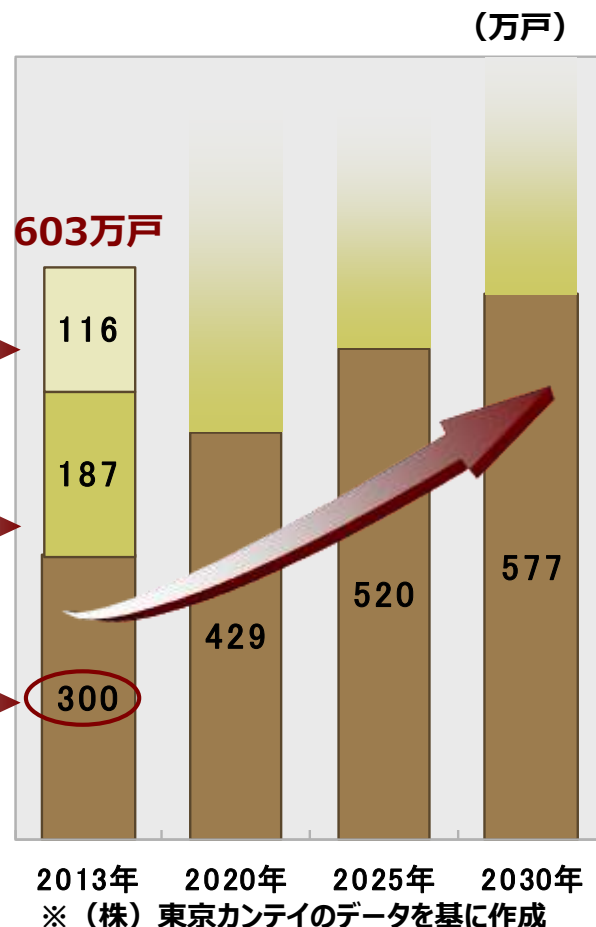
概ね必要なし

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 アセットシェアリングの仕組みと特長

- 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

5-12 アセットシェアリングの販売実績

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

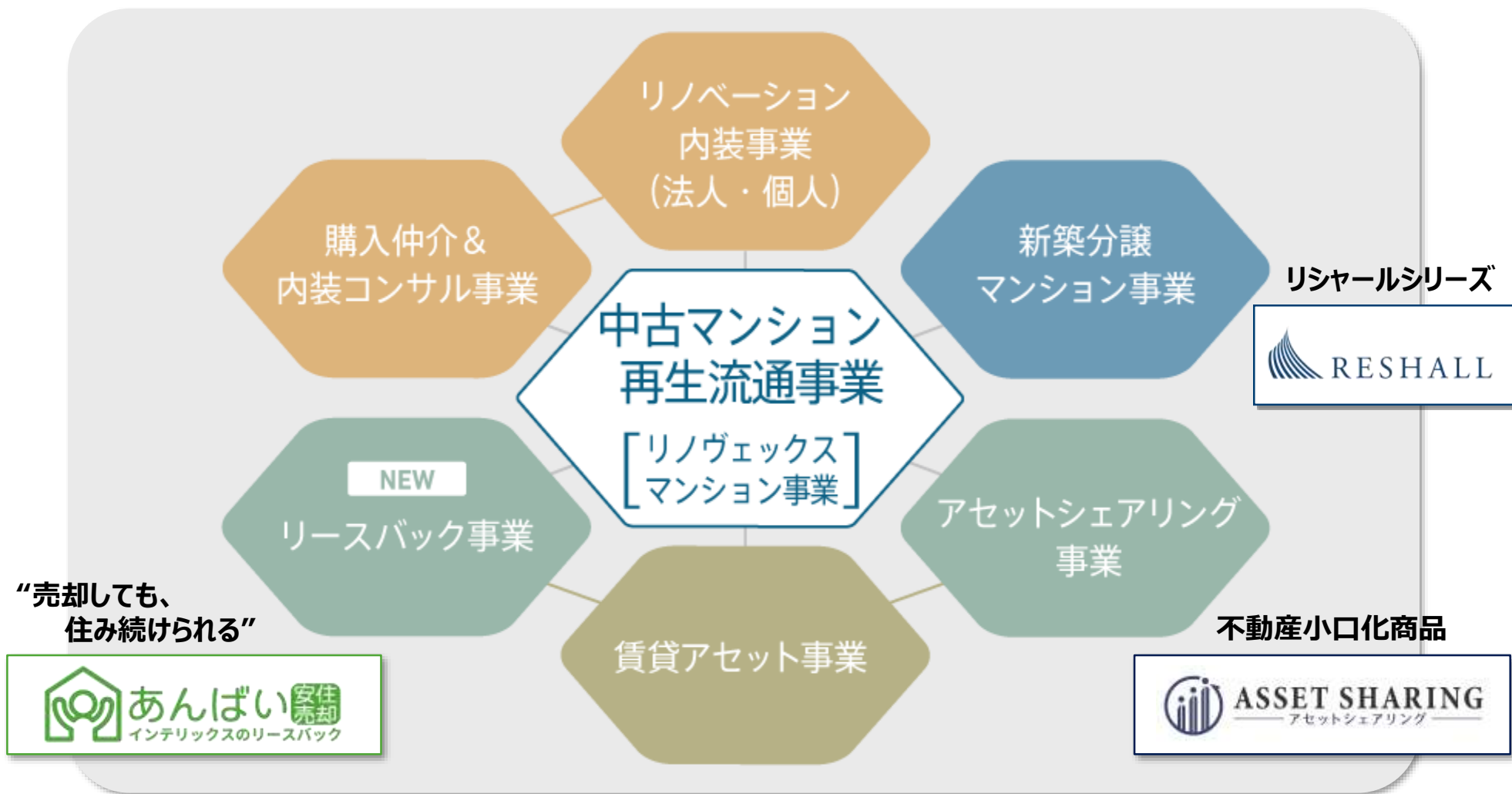
- 運用開始 2017.6～
- 運用金額 12.5億円



5-13 事業ポートフォリオの多様化

IntelleX

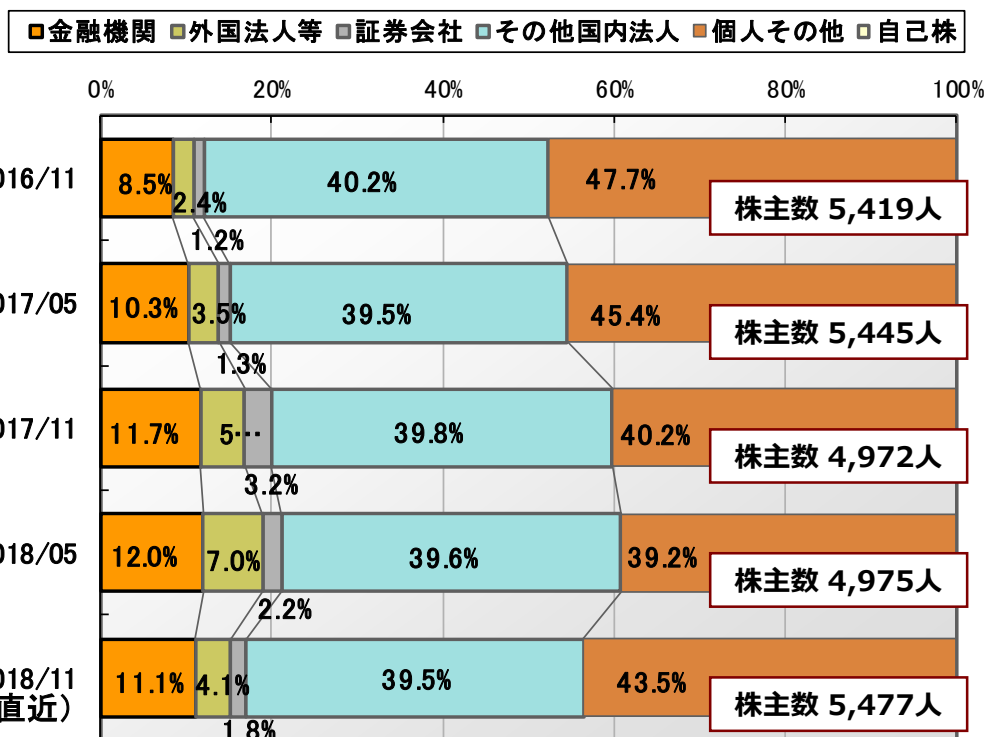
- バランスの良い収益基盤を構築し、経営の安定性と成長性を高めていく



5-14 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減：△0.9ポイント（12.0%⇒11.1%）
- 海外機関投資家は減少：△2.9ポイント（7.0%⇒4.1%）
- 個人投資家は増加：+3.8ポイント（41.5%⇒45.3%）

【大株主の状況】

（2018.11.30現在）

- 発行済株式数：8,932,100株
- 株主数：5,477人（2018.5末比：+502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	37.41
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	487,700	5.46
3 インテリックス従業員持株会	202,200	2.26
4 山本 貴美子	133,000	1.49
5 山本 卓也	120,200	1.35
6 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	117,800	1.32
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	113,000	1.27
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1）	62,400	0.70
10 北川 順子	56,000	0.63

※議決権比率は、自己株式109株を控除し算出 42

5-15 会社概要及び沿革

【会社概要】

(2019.2.28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 22億53百万円
- 発行済株式数 8,932,100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、広島、福岡
- 従 業 員 数 連結294名、単体204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
株式会社インテリックス信用保証

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（4）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
2018年 1月	株式会社インテリックス信用保証（連結子会社）を設立
2018年 5月	広島市に広島店を設置

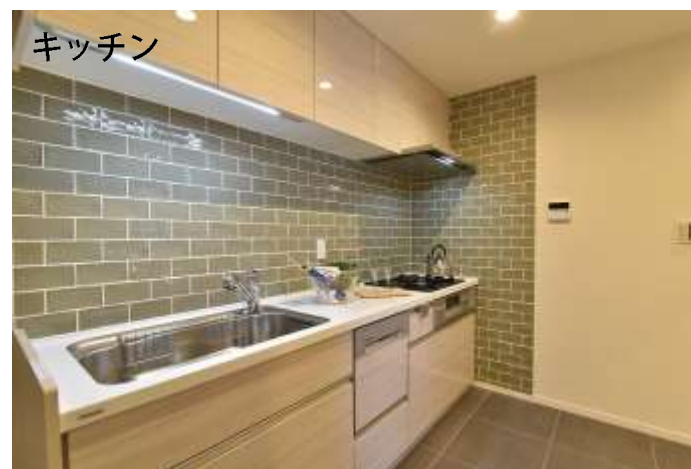
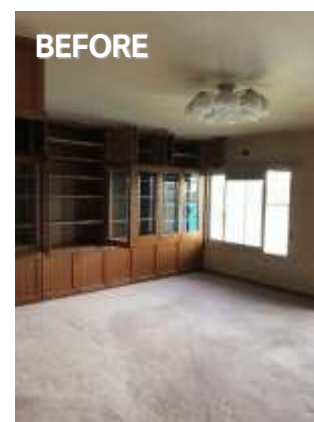
Before – After (1)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和 43 年(築50年)
専有面積	約 82 ㎡



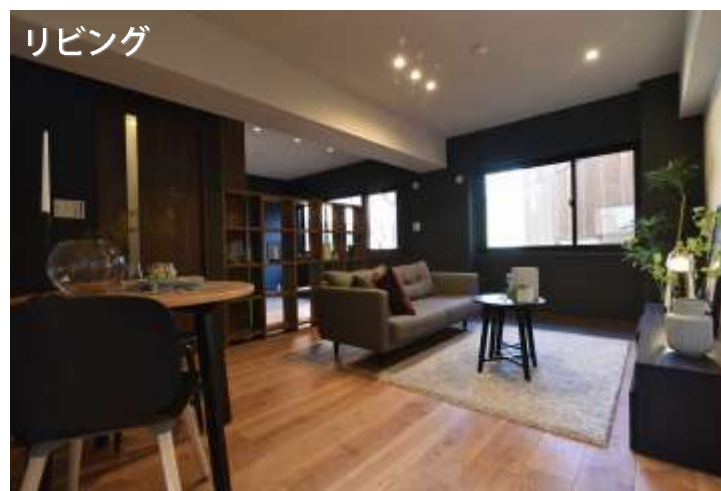
Before – After (2)

IntelleX



【物件概要】

築年	昭和50年（築43年）
専有面積	約49㎡



**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、2019年4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。