

Intellex

つぎの価値を測る。

2021年5月期 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。
リノベーション協議会



1. 2021年5月期 決算概要

- 1-1 連結業績ハイライト
- 1-2 四半期連結損益の概況
- 1-3 連結貸借対照表の概況

2. 2022年5月期 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が新築市場を上回る
- 3-2 中古マンション市場の動向（実数推移）
- 3-3 中古マンション市場の動向（成約価格）
- 3-4 中古マンション市場の動向（前年比）

4. 2022年5月期 重点施策

- 4-1 インテリックスグループの理念体系
- 4-2 当社グループの事業方針
- 4-3 リノベーション市場の長期展望
- 4-4 省エネリノベーションECOCUBE①
- 4-5 省エネリノベーションECOCUBE②
- 4-6 省エネリノベーションECOCUBE③
- 最後 すべての人にリノベーションで豊かな生活を

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 リノヴェックスマンション販売が伸長
- 5-9 事業期間の状況
- 5-10 リノベーション内装事業の状況
- 5-11 新アフターサービス保証制度を開始
- 5-12 業界団体リノベーション協議会の動向
- 5-13 アセットシェアリングの仕組みと特長
- 5-14 アセットシェアリング・シリーズの実績
- 5-15 ホテルの運営状況
- 5-16 リースバック〈あんばい〉の概要
- 5-17 リースバック事業の活動状況
- 5-18 リースバック物件の流動化を推進
- 5-19 リースバック事業の収益状況
- 5-20 収益構造上の課題解決へ
- 5-21 VLUЕ Inte11ex Mind
- 5-22 株式の状況
- 5-23 会社概要及び沿革

1. 2021年5月期 決算概要



1-1 連結業績ハイライト

■当期は、コロナ禍においても大幅に利益伸長

2021年5月期実績 (2020.6~2021.5)

(単位：百万円)

	前期	当期	前期比	予想比
売上高	37,863	41,074	+8.5%	+2.2%
売上総利益	5,557	6,991	+25.8%	+2.9%
営業利益	1,108	2,170	+95.8%	+4.7%
経常利益	757	1,926	+154.3%	+6.6%
当期純利益	522	1,127	+116.0%	△ 1.7%

	前期末	当期末	前期末差
総資産	38,596	36,296	△ 2,300
たな卸資産	22,918	13,642	△ 9,275
自己資本比率	27.5%	31.9%	+4.4ポイント

■リノベーションマンションの販売実績

販売件数	1,420件 前期比：+84件	平均単価	2,204万円 前期比：△84万円
------	---------------------------	------	-----------------------------

■損益ダイジェスト

※増減は、前期との対比

- ・リノベーションマンション事業の売上**2.3%増**
 - 販売件数が前期比**6.3%増**の**1,420件**
 - 首都圏、地方都市いずれも増加
- ・リースバック物件を対象とする信託受益権の譲渡（売上高19億円）が9月に完了。
- ・不動産小口化商品「アセットシェアリング 三軒茶屋」が12月に完売（売上高5億円）。
- ・港区六本木の物件が3月に売却（売上高26億円）となりが大幅に利益寄与。
- ・コロナ禍により、ホテル宿泊事業は稼働率の低下が長期化し、利益を押し下げ。

■貸借対照表ダイジェスト

※増減は、前期との対比

- ・たな卸資産が**92億円減少**（40.5%減）
- ・自己資本比率は**31.9%**（4.4ポイント増）

1-2 四半期連結損益の概況

■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		当4Q	
	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	金額	売上比
売上高	7,690	100.0%	10,130	100.0%	9,718	100.0%	10,323	100.0%	8,424	100.0%	12,606	100.0%	8,105	100.0%	11,937	100.0%
売上総利益	1,080	14.1%	1,493	14.7%	1,596	16.4%	1,386	13.4%	1,016	12.2%	1,753	13.9%	1,233	15.2%	2,987	25.0%
営業利益	36	0.5%	308	3.0%	506	5.2%	256	2.5%	2	0.0%	538	4.3%	152	1.9%	1,478	12.4%
経常利益	△ 39	△ 0.5%	213	2.1%	415	4.3%	168	1.6%	△ 78	△ 0.9%	469	3.7%	110	1.4%	1,424	11.9%
当期純利益	0	0.0%	148	1.5%	285	2.9%	87	0.8%	△ 91	△ 1.1%	319	2.5%	44	0.5%	856	7.2%

■売上高および粗利益率の推移

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q		当3Q		当4Q	
	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	売上高	粗利益率
リノヴェクス マンション	6,518	12.3%	8,255	13.4%	6,663	12.3%	9,133	12.8%	7,439	10.9%	9,286	12.4%	6,478	14.7%	8,096	17.1%
その他不動産	416	14.3%	1,089	17.5%	2,221	25.1%	542	17.4%	355	15.1%	2,689	16.6%	976	16.0%	3,101	46.4%
物件販売	6,934	12.5%	9,344	13.8%	8,884	15.5%	9,675	13.1%	7,794	11.1%	11,975	13.4%	7,454	14.9%	11,197	25.2%
賃貸収入	270	50.9%	281	52.6%	297	54.6%	285	55.1%	284	57.1%	256	55.5%	254	48.2%	263	52.2%
その他売上	485	16.3%	503	10.5%	536	11.3%	362	-9.5%	346	-3.8%	374	2.5%	396	0.7%	476	5.9%
売上高合計	7,690	14.1%	10,130	14.7%	9,718	16.4%	10,323	13.4%	8,424	12.1%	12,606	13.9%	8,105	15.2%	11,937	25.0%

1-3 連結貸借対照表の概況

■販売が好調だった一方、仕入環境の厳しさにより、たな卸資産は大幅減少

(単位：百万円)

	2020年5月期 期末		2021年5月期 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	4,947	12.8%	6,215	17.1%	1,267	+25.6%
たな卸資産	22,918	59.4%	13,642	37.6%	△ 9,275	△ 40.5%
その他流動資産	461	1.2%	701	1.9%	240	+52.2%
流動資産	28,327	73.4%	20,559	56.6%	△ 7,767	△ 27.4%
固定資産	10,269	26.6%	15,736	43.4%	5,467	+53.2%
【資産合計】	38,596	100.0%	36,296	100.0%	△ 2,300	△ 6.0%
流動負債	17,698	45.9%	15,610	43.0%	△ 2,087	△ 11.8%
固定負債	10,262	26.6%	9,098	25.1%	△ 1,163	△ 11.3%
【負債合計】	27,961	72.4%	24,709	68.1%	△ 3,251	△ 11.6%
【純資産合計】	10,635	27.6%	11,586	31.9%	950	+8.9%
【負債及び純資産合計】	38,596	100.0%	36,296	100.0%	△ 2,300	△ 6.0%

■ 現金及び預金
62億円（前期末比+12億円）

■ たな卸資産の内訳（単体）

通常物件 **86**億円（△57億円）
439件（△193件）

賃貸物件 **48**億円（△35億円）
197件（△67件）

・販売額+10.3%、仕入額△24.8%
・ホテルLANDABOUTを固定資産へ振替

■ 長期保有収益物件（含リースバック）
保有高：**135**億円、**289**件
（前期末比：+49億円、+21件）

■ 有利子負債残高
208億円（前期末比：△41億円）

■ 自己資本比率
31.9%（前期末比：+4.4ポイント）

2. 2022年5月期 業績予想



2-1 連結業績予想の概要

■ 2022年5月期は、前期に比べて増収・減益を予想

(単位：百万円)

	2020年5月期 (実績)		2021年5月期 (実績)		2022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	
売上高	37,863	100.0%	41,074	100.0%	19,350	23,884	43,234	100.0%	+5.3%	+2,160
売上総利益	5,557	14.7%	6,991	17.0%	2,978	3,575	6,553	15.2%	△ 6.3%	△ 438
営業利益	1,108	2.9%	2,170	5.3%	417	866	1,283	3.0%	△ 40.9%	△ 886
経常利益	757	2.0%	1,926	4.7%	274	729	1,004	2.3%	△ 47.9%	△ 922
当期純利益	522	1.4%	1,127	2.7%	180	508	689	1.6%	△ 38.9%	△ 438

業績予想の前提

- 売上高は、リースバック事業や一棟ものの物件等の売却もあり、前期比5.3%増を予想。
- 利益は、前期における六本木物件の売却利益からの反動減、及び販管費において人員増、新事業への先行投資等による前期比9.4%増を見込むことから、減益を予想。

2-2 連結業績（売上高）予想の内訳

(単位：百万円)

売上区分	2020年5月期 (実績)		2021年5月期 (実績)		2022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	
リノヴェックス マンション	30,570	80.7%	31,299	76.2%	15,011	16,269	31,280	72.4%	△ 0.1%	△ 18
その他不動産	4,269	11.3%	7,122	17.3%	2,916	6,136	9,052	20.9%	+ 27.1%	+ 1,929
物 件 販 売	34,839	92.0%	38,422	93.5%	17,927	22,405	40,332	93.3%	+ 5.0%	+ 1,910
賃 貸 収 入	1,134	3.0%	1,058	2.6%	490	442	933	2.2%	△ 11.9%	△ 125
そ の 他 収 入	1,888	5.0%	1,592	3.9%	932	1,036	1,968	4.6%	+ 23.6%	+ 375
売 上 高 合 計	37,863	100.0%	41,074	100.0%	19,350	23,884	43,234	100.0%	+ 5.3%	+ 2,160

■ リノヴェックスマンションの物件販売計画

- ・ 売上**312億円**（前期並み）

■ その他不動産の物件販売

- ・ リースバック物件の不動産信託受益権の売却を**45億円**（前期比+137.0%）見込む
- ・ 一棟もの、戸建等の物件売却により、売上**45億円**（前期比△12.8%）を見込む

■ その他収入

- ・ リノベーション内装事業は法人・個人からの受注増加により、売上**15億円**（前期比16.3%増）を見込む

■ 販売件数（予想）

通期 **1,400件** 前期比：△20件

■ 販売価格（予想）

通期 **2,234万円** 前期比：+30万円

2-3 配当予想

- 2021年5月期の期末配当は、予想通り**24円**（年間配当35円）で決議
- 2022年5月期は、業績連動型配当方針に基づき、年間配当**26円**（配当性向**32.3%**）を予想。

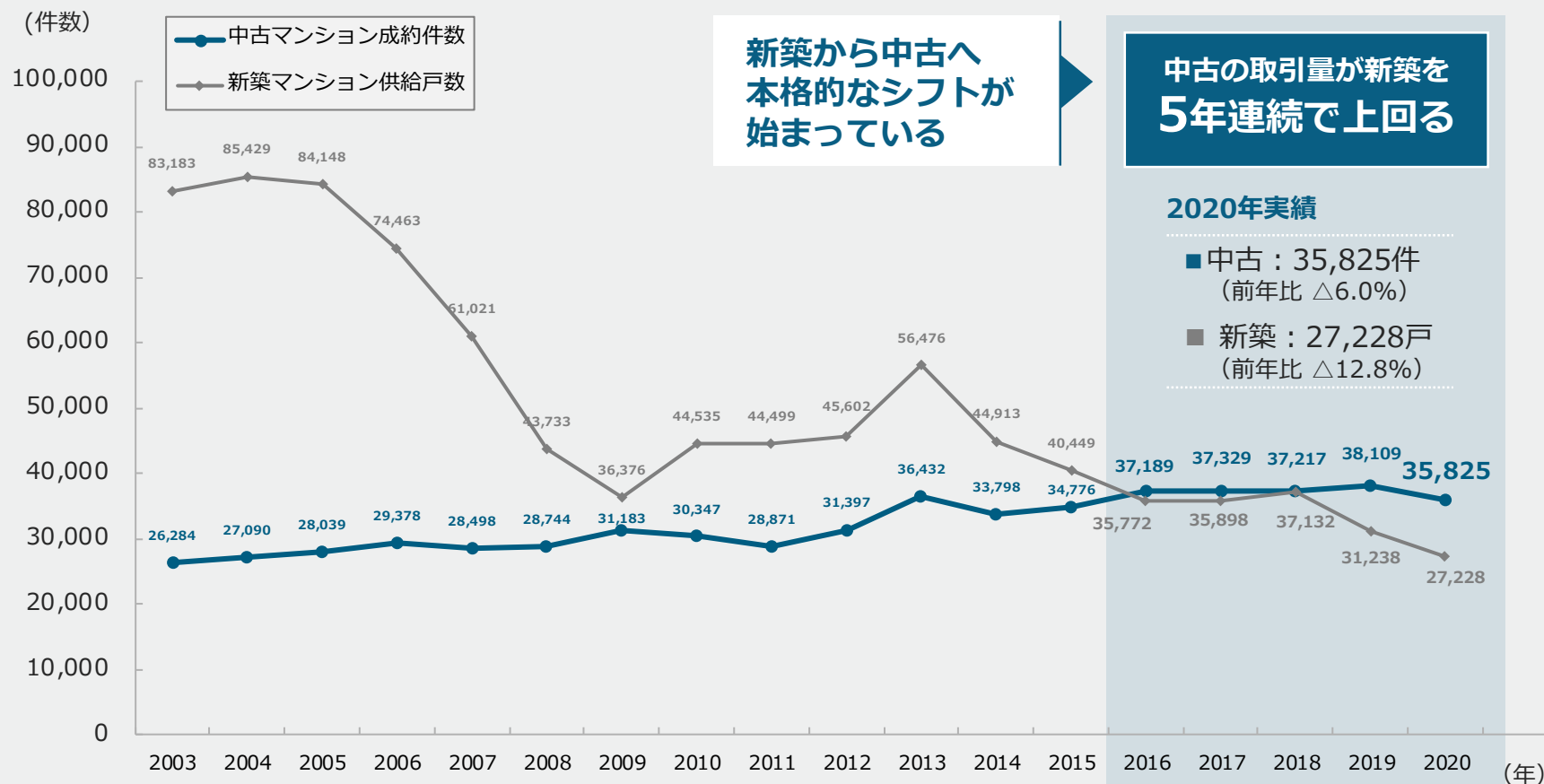
	第2四半期末	期末	年間配当	配当性向
2020年5月期（実績）	11円	11円	22円	36.2%
2021年5月期（実績）	11円	24円	35円	26.5%
2022年5月期（予想）	13円	13円	26円	32.3%

3. 中古マンション市場の動向



3-1 中古マンション市場が新築市場を上回る

■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



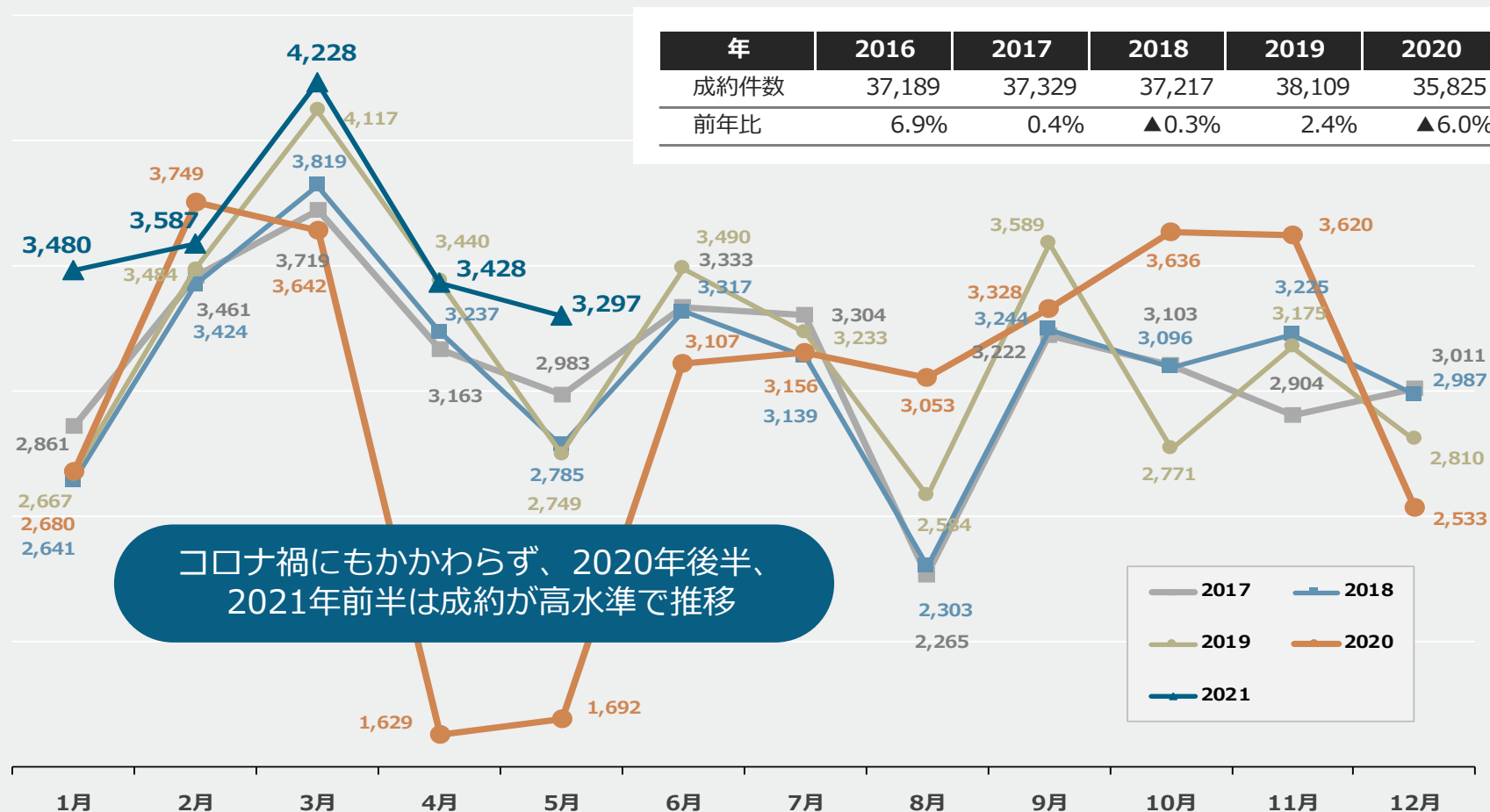
※ 新築マンション供給戸数：（株）不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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

3-2 中古マンション市場の動向（実数推移）

■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 2017.1-2021.5）

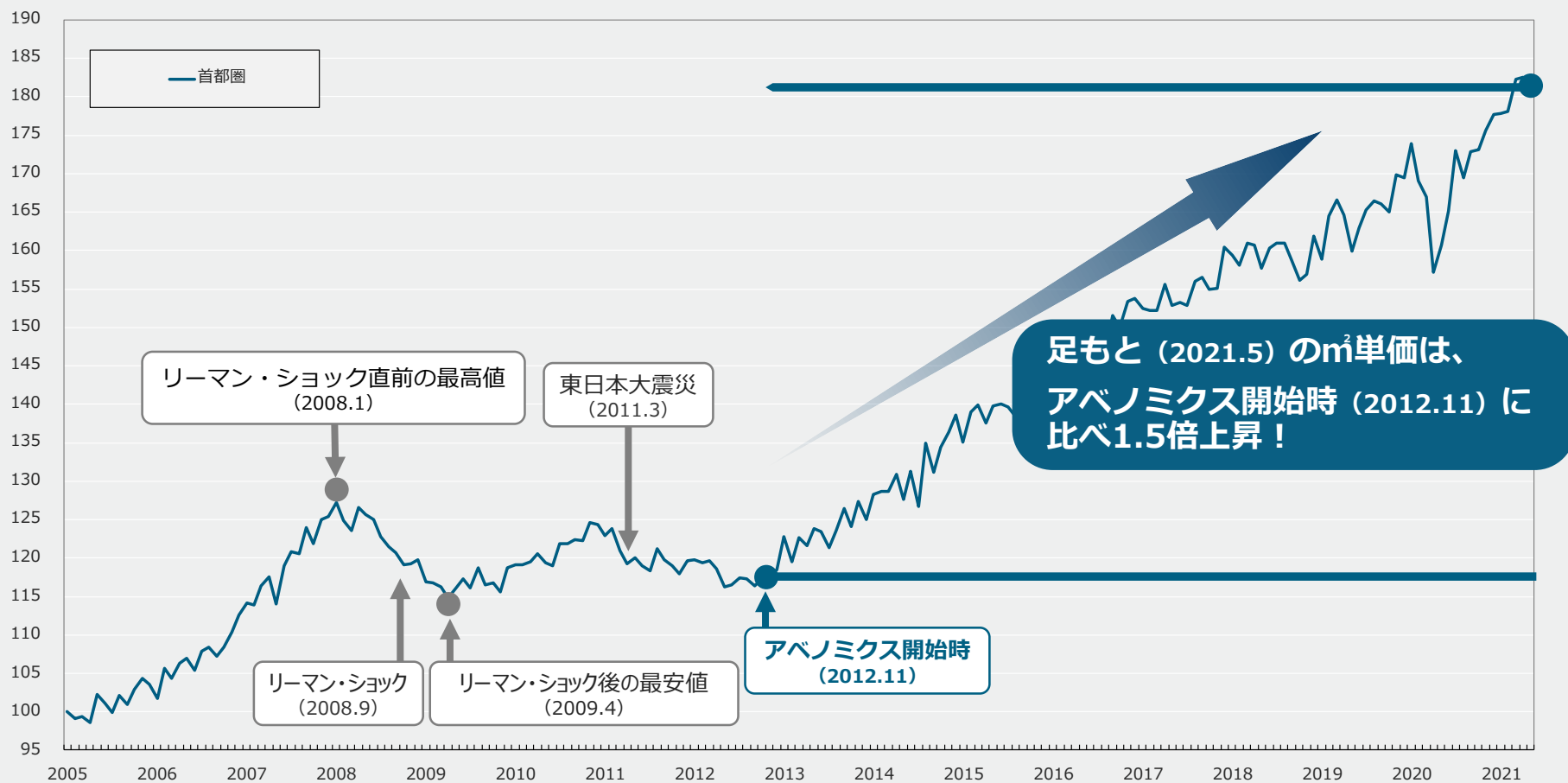
（単位：戸）



※（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

3-3 中古マンション市場の動向（成約価格）

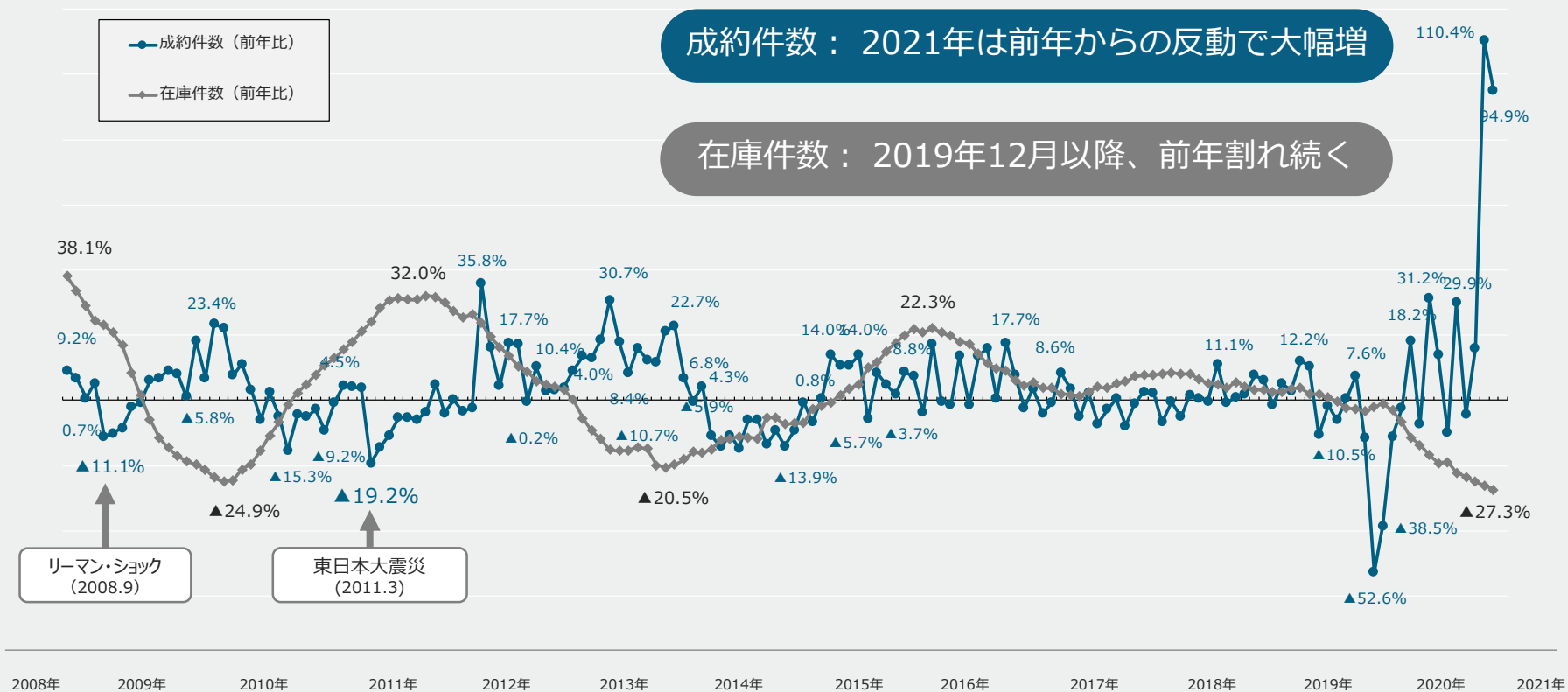
■首都圏の中古マンション成約㎡単価指数の推移（2005.1-2021.5）（㎡単価指数：2005年1月を100とした指数）



※（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

3-4 中古マンション市場の動向（前年比）

■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（前年同月比での増減率トレンド 2008.6-2021.5）



※（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. 2022年5月期 重点施策



4-1 インテリックスグループの理念体系



MISSION

人と社会と新しい価値をつなぎ、幸せをつくる

一人ひとりが住まいや暮らしに求める夢や想いとめまぐるしい勢いで変化していく社会と私たちが提供する商品・サービス・技術をつなぎ、一人ひとりに寄り添った身近な幸せのカタチをつくっていきます。そのために、私たちは日々お客様が求めていること、社会が求めていることを測り続けます。

VISION

すべての人にリノベーションで豊かな生活を

リフォーム中心であった日本の中古住宅市場において、インテリックスはリノベーションという新たな価値を提案してきました。補修・修繕を意味する和製英語のリフォームとは異なり、今の時代に合った空間を創造し実現することがリノベーションです。そこで生活する人に心地良い空間を創造し、豊かな生活を送って欲しいという願いこそが、リノベーションの目的であり、インテリックスの達成したい未来です。リノベーションはマンションという空間だけに限らず、既存の枠組みや概念を超えて新しい創造性のあるものを生み出すということでもあります。インテリックスはこれからもリノベーションという考え方をDNAとし、生活者と共に、一人ひとりの豊かな生活を実現することをめざします。

4-2 当社グループの事業方針

■ 経営理念を基にリノベーションで社会課題を解決します

リノベーション事業分野

新築でも中古でもない
リノベーション住宅という新たな住まいの選択肢を提供

中古マンションをリノベーションした住まい

リノヴェックスマンション事業

リノベーション市場活性化の土台を構築

リノベーション・プラットフォーム構想

保証制度

安心の
長期保証

商品開発

ECOCUBE
etc.

他社連携

他社物件の
工事請負

業界団体

協議会を
率先牽引

ソリューション事業分野

資産としての不動産活用・運用の
ソリューション（解決方法）を提供

リノベ・開発による良質な不動産に活性化

アセット事業

住みながら売却という新たな資産活用

リースバック事業

良質な不動産を少額で資産運用

アセットシェアリング事業

コーポレート部門

データ分析による営業支援

IT

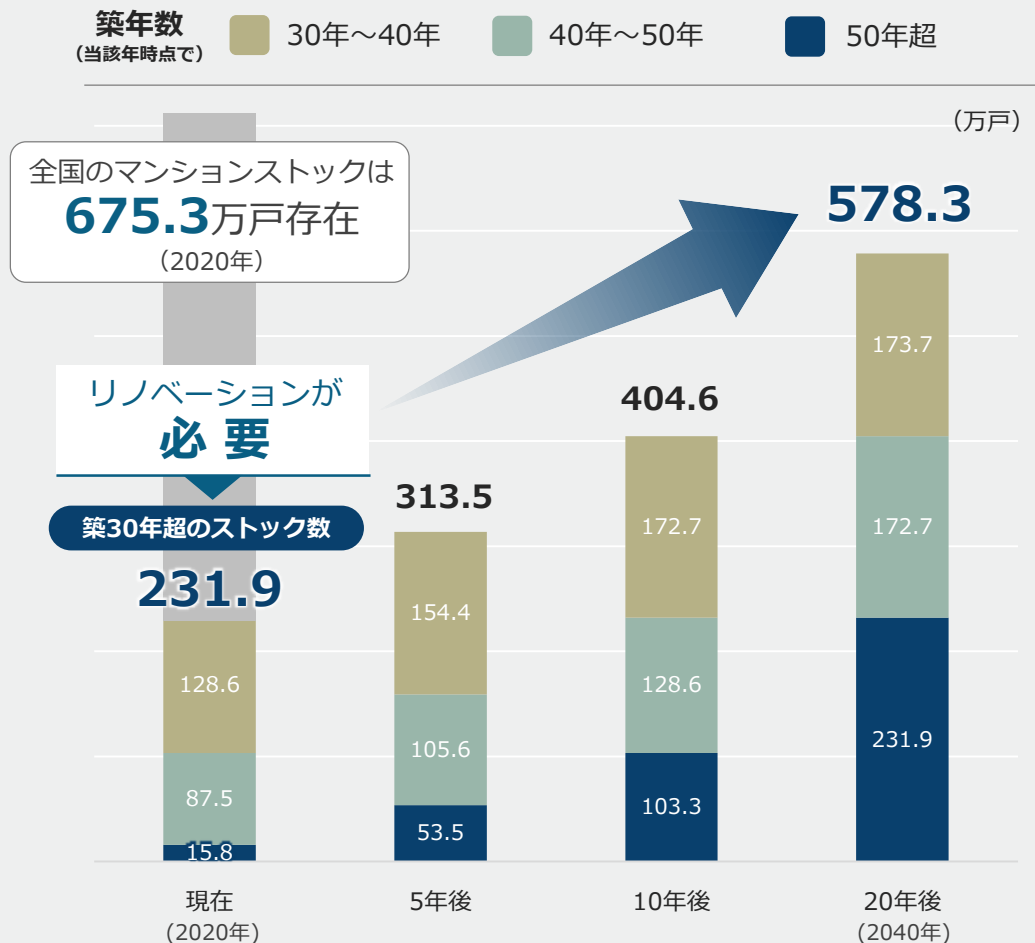


金融

財務戦略・ポートフォリオ戦略

4-3 リノベーション市場の長期的展望

■ 築年数別マンションストック数の試算



※国土交通省のデータを基に作成

- 全国マンションストックの約**3割**が
リノベーションを必要とする
築30年超の物件

2020年 : 231.9万戸

- 築30年超のマンションは
20年後には2.5倍の規模へ

2040年 : 578.3万戸

- リノベーション市場は
今後拡大していくのは確実

マンション建替え実績は僅か
これまでの累計は、**全国で263棟**に
止まる

(2021.4現在、国土交通省による)

4-4 省エネリノベーションECOCUBE(エコキューブ)①

Intellex
つぎの価値を測る。



つぎの時代の「空気」がある。

4-5 省エネルギーリノベーションECOCUBE(エコキューブ)②



エコキューブの特長

省エネ

温熱計算に基づき、気密性・断熱性を高め、さらに熱交換換気を設置し、効率的な空気の入れ替えを行います。

快適な空気

花粉や粉塵などを取り除く高性能換気フィルターが内蔵された換気システムによって、常に効率的に新鮮な空気を取り込みます。

経済的

高气密、高断熱により、冷暖房効率が良く、改修前に比べて冷暖房費が大幅に抑えられ、経済的。

結露しにくい

高气密、高断熱により、温度差が少ない室内では結露が発生しにくく、カビなども抑えられます。

健康によい

断熱性の高い住宅では、せき・のどの痛み・アトピー性皮膚炎などの症状が改善したという結果が出ています。

CO2削減

地球環境にやさしい省エネルギーのリノベーションマンション。CO2を削減しつつ、快適に暮らせる住まいです。

エコキューブの仕組み

燃費計算

断熱材

高性能内窓

熱交換式第1種換気

4-6 省エネルギーリノベーションECOCUBE(エコキューブ)③



当社VISION

「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」

- 新築だけではなく、既存住宅のリノベーションでも省エネルギー化を推進していく

2022年5月期 エコキューブ全国販売予定件数 **200件**

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS

3 すべての人に
健康と福祉を



7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに



9 産業と技術革新の
基盤をつくる



11 住み続けられる
まちづくりを



12 つくる責任
つかう責任



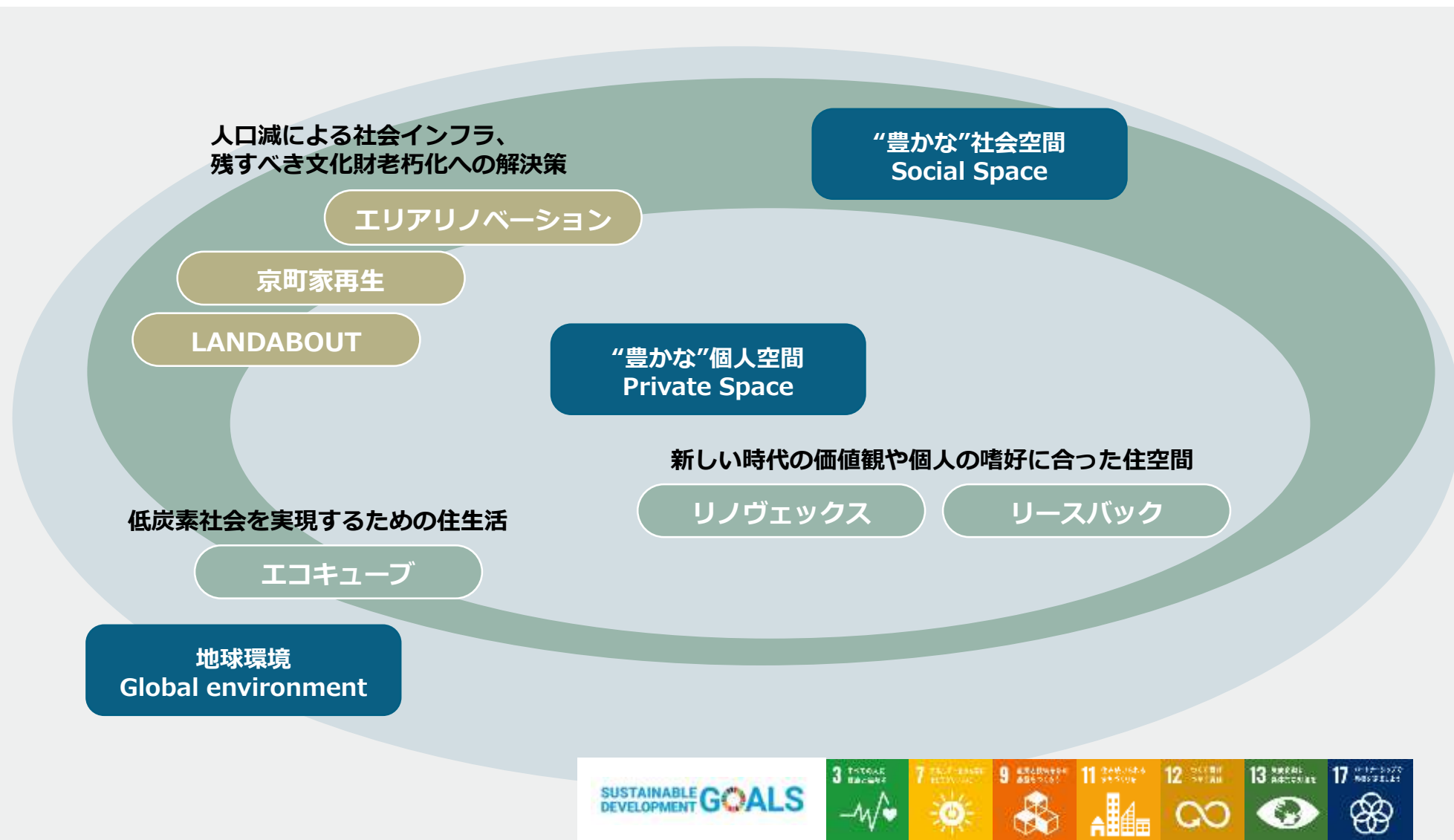
13 気候変動に
具体的な対策を



17 パートナースhipで
目標を達成しよう



すべての人にリノベーションで豊かな生活を



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

(単位：百万円)

セグメント	売上区分	2020年5月期		2021年5月期		前期比	
		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	30,570	80.7%	31,299	76.2%	729	+2.4%
	賃貸収入	178	0.5%	142	0.3%	△ 35	△ 20.1%
	その他収入	18	0.0%	24	0.1%	6	+34.9%
	小 計	30,767	81.3%	31,466	76.6%	699	+2.3%
その他不動産 事 業	物件販売	4,269	11.3%	7,122	17.3%	2,853	+66.8%
	賃貸収入	956	2.5%	916	2.2%	△ 40	△ 4.2%
	その他収入	1,870	4.9%	1,567	3.8%	△ 302	△ 16.2%
	小 計	7,096	18.7%	9,607	23.4%	2,511	+35.4%
合 計	物件販売	34,839	92.0%	38,422	93.5%	3,582	+10.3%
	賃貸収入	1,134	3.0%	1,058	2.6%	△ 75	△ 6.7%
	その他収入	1,888	5.0%	1,592	3.9%	△ 295	△ 15.7%
	合 計	37,863	100.0%	41,074	100.0%	3,210	+8.5%

※ 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) 不動産仲介手数料の売上
(その他不動産事業のみ) リノベーション内装事業、ホテル宿泊事業の売上

5-2 セグメント別 売上総利益

(単位：百万円)

セグメント	区 分	2020年5月期		2021年5月期		前期比	
		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	3,892	12.7%	4,303	13.7%	410	+10.6%
	賃貸収入	130	73.2%	106	75.0%	△ 23	△ 18.2%
	その他収入	-10	△ 56.7%	20	80.9%	30	△ 292.4%
	小 計	4,012	13.0%	4,429	14.1%	417	+10.4%
その他不動産 事 業	物件販売	901	21.1%	2,096	29.4%	1,195	+132.5%
	賃貸収入	475	49.7%	458	50.0%	△ 16	△ 3.6%
	その他収入	168	9.0%	6	0.4%	△ 161	△ 96.0%
	小 計	1,545	21.8%	2,561	26.7%	1,016	+65.8%
合 計	物件販売	4,793	13.8%	6,399	16.7%	1,605	+33.5%
	賃貸収入	605	53.4%	564	53.3%	△ 40	△ 6.7%
	その他収入	158	8.4%	26	1.7%	△ 131	△ 83.0%
	合 計	5,557	14.7%	6,991	17.0%	1,433	+25.8%

※ 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) 不動産仲介手数料の売上
(その他不動産事業のみ) リノベーション内装事業、ホテル宿泊事業の売上

5-3 物件販売の状況①

■物件の販売件数

	2020年5月期	2021年5月期	前期比
リノヴェックスマンション	1,336	1,420	+6.3%
その他不動産	52	136	+161.5%
総 合 計 (件)	1,388	1,556	+12.1%

※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

	2020年5月期	2021年5月期	前期比
販売物件 平均築年数（年）	29.6	30.6	+1.0
販売物件 平均面積（㎡）	67.2	67.7	+0.5
平均販売価格（千円）	22,882	22,041	△ 841

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	2020年5月期			2021年5月期			
	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	225	16.8%	31百万円	220	△ 2.2%	15.5%	30百万円
東京都下	77	5.8%	24百万円	72	△ 6.5%	5.1%	23百万円
神奈川県	228	17.1%	23百万円	237	+3.9%	16.7%	21百万円
埼玉県	46	3.4%	21百万円	60	+30.4%	4.2%	22百万円
千葉県	26	1.9%	18百万円	53	+103.8%	3.7%	16百万円
首都圏合計	602	45.1%	26百万円	642	+6.6%	45.2%	24百万円
札幌エリア	132	9.9%	17百万円	141	+6.8%	9.9%	17百万円
仙台エリア	85	6.4%	19百万円	83	△ 2.4%	5.8%	18百万円
名古屋エリア	163	12.2%	18百万円	135	△ 17.2%	9.5%	17百万円
大阪エリア	208	15.6%	22百万円	246	+18.3%	17.3%	23百万円
広島エリア	36	2.7%	20百万円	36	+0.0%	2.5%	21百万円
福岡エリア	110	8.2%	20百万円	137	+24.5%	9.6%	20百万円
地方店 合計	734	54.9%	19百万円	778	+6.0%	54.8%	20百万円
合 計	1,336	100.0%	22百万円	1,420	+6.3%	100.0%	22百万円

5-5 物件仕入の状況①

■物件仕入の概要

セグメント	2020年5月期		2021年5月期			
	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	1,429	214億円	1,181	△ 17.4%	161億円	△ 24.7%
その他不動産	28	22億円	15	△ 46.4%	16億円	△ 26.0%
合 計	1,457	236億円	1,196	△ 17.9%	177億円	△ 24.8%

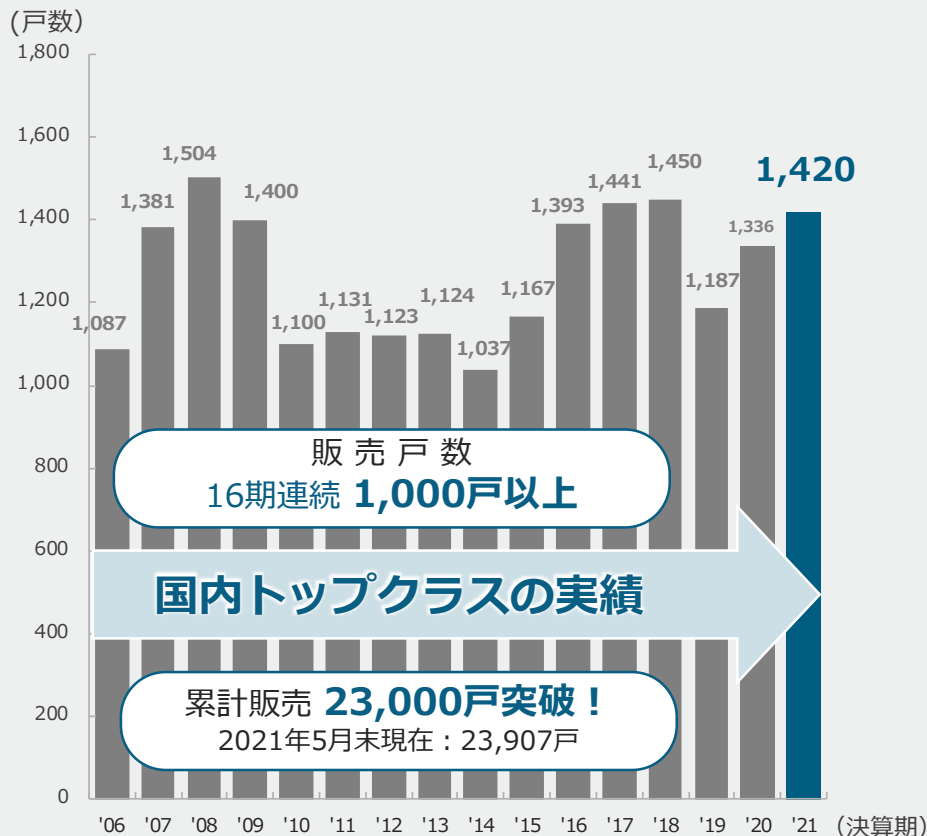
※ その他不動産： ビル、戸建、土地等

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	2020年5月期			2021年5月期			
	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	250	17.5%	21百万円	166	△ 33.6%	14.1%	20百万円
東京都下	68	4.8%	15百万円	63	△ 7.4%	5.3%	15百万円
神奈川県	216	15.1%	16百万円	194	△ 10.2%	16.4%	13百万円
埼玉県	47	3.3%	13百万円	41	△ 12.8%	3.5%	14百万円
千葉県	18	1.3%	11百万円	19	+5.6%	1.6%	14百万円
首都圏合計	599	41.9%	18百万円	483	△ 19.4%	40.9%	16百万円
札幌エリア	150	10.5%	10百万円	117	△ 22.0%	9.9%	9百万円
仙台エリア	82	5.7%	11百万円	79	△ 3.7%	6.7%	10百万円
名古屋エリア	169	11.8%	11百万円	185	+9.5%	15.7%	11百万円
大阪エリア	255	17.8%	15百万円	177	△ 30.6%	15.0%	14百万円
広島エリア	35	2.4%	12百万円	33	△ 5.7%	2.8%	14百万円
福岡エリア	139	9.7%	12百万円	107	△ 23.0%	9.1%	11百万円
地方店 合計	830	58.1%	12百万円	698	△ 15.9%	59.1%	11百万円
合 計	1,429	100.0%	14百万円	1,181	△ 17.4%	100.0%	13百万円

■ リノヴェックスマンション販売実績 (事業年度別)



■ 販売実績

(2021年5月期実績)

平均販売
価格 2,204万円平均
築年数 30.6年平均
面積 67.7m²

■ 2020年「R住宅」発行件数ランキング

(一社) リノベーション協議会が定める、
優良なリノベーション品質基準を満たす
「適合リノベーション住宅 (R住宅)」を標準化。

No	社名	戸数	主な事業種別	事業エリア
1	インテリックス	1,296	買取再販	全国
2	大京穴吹不動産	1,031	買取再販	全国
3	エフステージ	666	買取再販	首都圏
4	マイブレイス	531	買取再販	首都圏
5	ジャパンプライムムーバ	351	買取再販	首都圏

2020年度R住宅戸数

第1位

2020年度R住宅戸数

1,296戸

- ・ 安心安全な住まいの提供に注力
- ・ 保証制度の普及に向けて、業界をけん引

※ ▲2021年6月24日リノベーション協議会発表資料 より作成

「『R住宅』首都圏築21年以上のマンション成約 (※) の約25%相当に | 2020年度 発行件数6,439件、累計5.6万件突破」

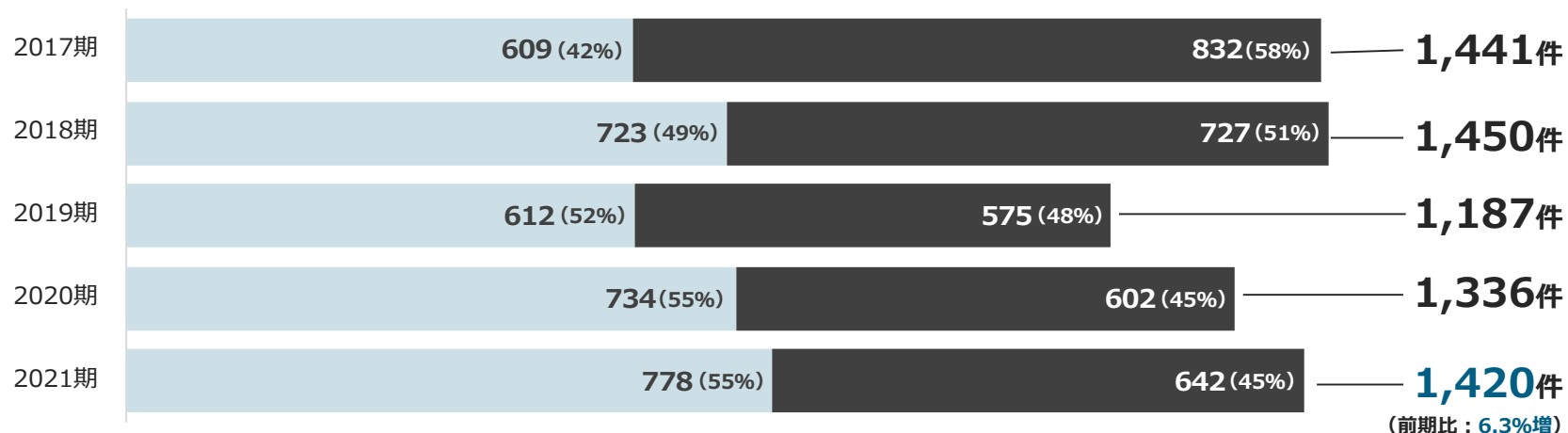
■ 地方主要都市、首都圏ともに販売件数を伸ばす

地方主要都市



首都圏

準備室

販売
件数

—— 2021年5月期 実績 ——

—— 2022年5月期 計画 ——

■ 3期連続で地方、首都圏共に増加

■ 首都圏シェア奪還し、1,400件を見込む

■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)

2018.5期
115日2019.5期
113日2020.5期
111日**2021.5期**
107日■事業期間は、
販売期間の短縮により、前期に比べ4日減少

施工期間

36日

(前期比△3日)

販売期間

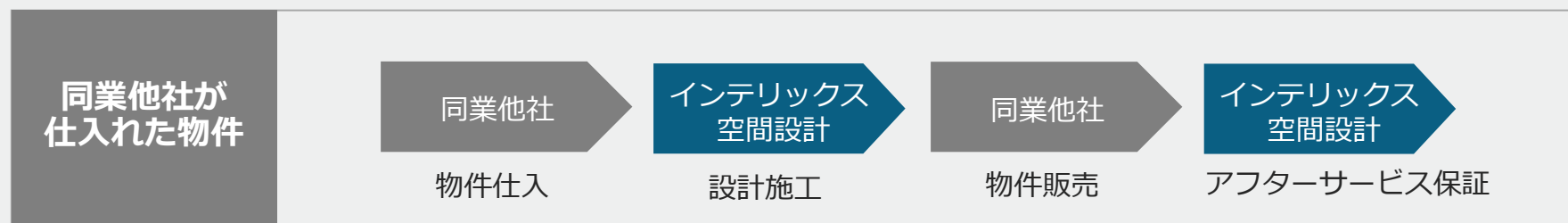
71日

(前期比△1日)

- 蓄積した施工ノウハウを活かし、様々なリノベーション工事のニーズに対応

法人向け工事請負… 同業他社との連携ビジネス

- ・ 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請負を受注

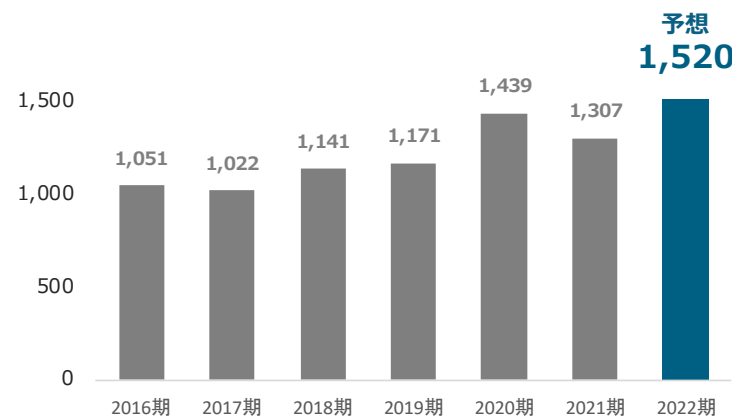


個人向け工事請負

- ・ オンラインやショールームで個別相談会を開催

- 2021年5月期：
コロナ禍において売上高は前期を下回ったものの、
下期に基調回復
- 2022年5月期（予想）：
個人・法人向け共に回復し、売上高**15.2**億円を見込む

リノベーション内装事業の売上高推移 (単位：百万円)



- これまでのアフターサービス対応で培ってきたノウハウ、実績を生かした新保証制度を開始
- “高品質のインテリックス”を更に強化し、他社との圧倒的な差別化を図る

アフターサービス保証期間を 最長20年に延長！

- 対象は、専有部分の新規交換した給排水管や電気配線等
- 既存の住宅設備等も1～2年のアフターサービス保証



業界初
★★★★★
アフターサービス保証
最長20年
★★★★★

「1年点検サービス」を導入

- 転居されて1年後、無料点検を実施
- 軽微な補修などはその場で対応
- 首都圏からスタートし、順次エリア拡大予定

お困りごと解決book 『住まいのトリセツ』

- 日常のメンテナンスから防災対策などを紹介
- 問い合わせ実績をもとに、トラブルの解消・解決方法を解説



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、当社会長が同協議会理事長



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（2021.3）

890会員に増加

発足時の8倍

適合リノベーション住宅（R住宅）

累計 56,931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

『R住宅』 発行件数推移



■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



	運用中					2021年5月 償還	2020年12月 完売
	運用中	運用中	運用中	運用中	運用中	運用終了	運用中
外 観							
物 件 名	ソーシャル アパートメント原宿	MID横浜元町	青山ルカビルⅠ	アーバイン東京・ 上野 北千住	長や 茶わん坂 ほか4物件	サンハイム21博多 (モンタン博多)	ラスパシオ三軒茶屋
対 象 不 動 産	シェアハウス	商業施設	商業ビル	ビジネスホテル	旅館	ホテル・レジデンス	店舗・共同住宅
所 在	渋谷区千駄ヶ谷三丁目	横浜市中区元町三丁目	渋谷区渋谷二丁目	足立区千住四丁目	京都市内	福岡市博多区 博多駅東三丁目	世田谷区上馬二丁目
交通(最寄り)	東京メトロ副都心線 「北参道」駅徒歩5分	みなとみらい線 「元町・中華街」駅徒歩5分	東京メトロ銀座線 「表参道」駅徒歩7分	JR常磐線他 「北千住」駅徒歩4分	各線各駅より 徒歩圏内	地下鉄空港線 「博多」駅徒歩8分	東急田園都市線 「三軒茶屋」駅徒歩10分
表面利回り※	4.5%	5.2%	4.5%	5.1%	収益変動	6.1%	4.3%
募 集 総 額 / 募 集 口 数	8億円 / 800口	10.5億円 / 1,050口	12.5億円 / 1,250口	19億円 / 1,900口	4.8億円 / 480口	15億円 / 1,500口	6億円 / 600口

- 本紙に記載の募集概要は、募集当時の想定であり、元本や分配金等が将来にわたって保証されるものではありません。
- 事業者との関係：事業者株式会社インテリックス自らが不動産特定共同事業契約の当事者となります。
- 不動産特定共同事業者：株式会社インテリックス / 不動産特定共同事業許可：東京都知事 第97号

- ホテル「モンタン博多」「LANDABOUT東京」は、コロナ禍により、稼働率が低い状況が続く

- ホテル運営を行っていた子会社インテリックス プロパティが収益悪化により債務超過
- インテリックスが、プロパティへの債権放棄を行い、関係会社支援損338百万円を計上

＊連結業績には、影響せず



モンタン博多



LANDABOUT東京

- コロナワクチン接種の普及拡大を経て、緩やかな回復を見込む
→ 2023年期中での稼働率の正常化を想定

- SNSの活用、TV・雑誌等メディアでの露出により、国内若者需要を喚起
- イベント開催等のエリア活性化のための発信拠点の役割を担う

- 『売却しても、住み続けられる』新たな選択肢を提供

▶リースバック商品「**安住売却〈あんばい〉**」を展開



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

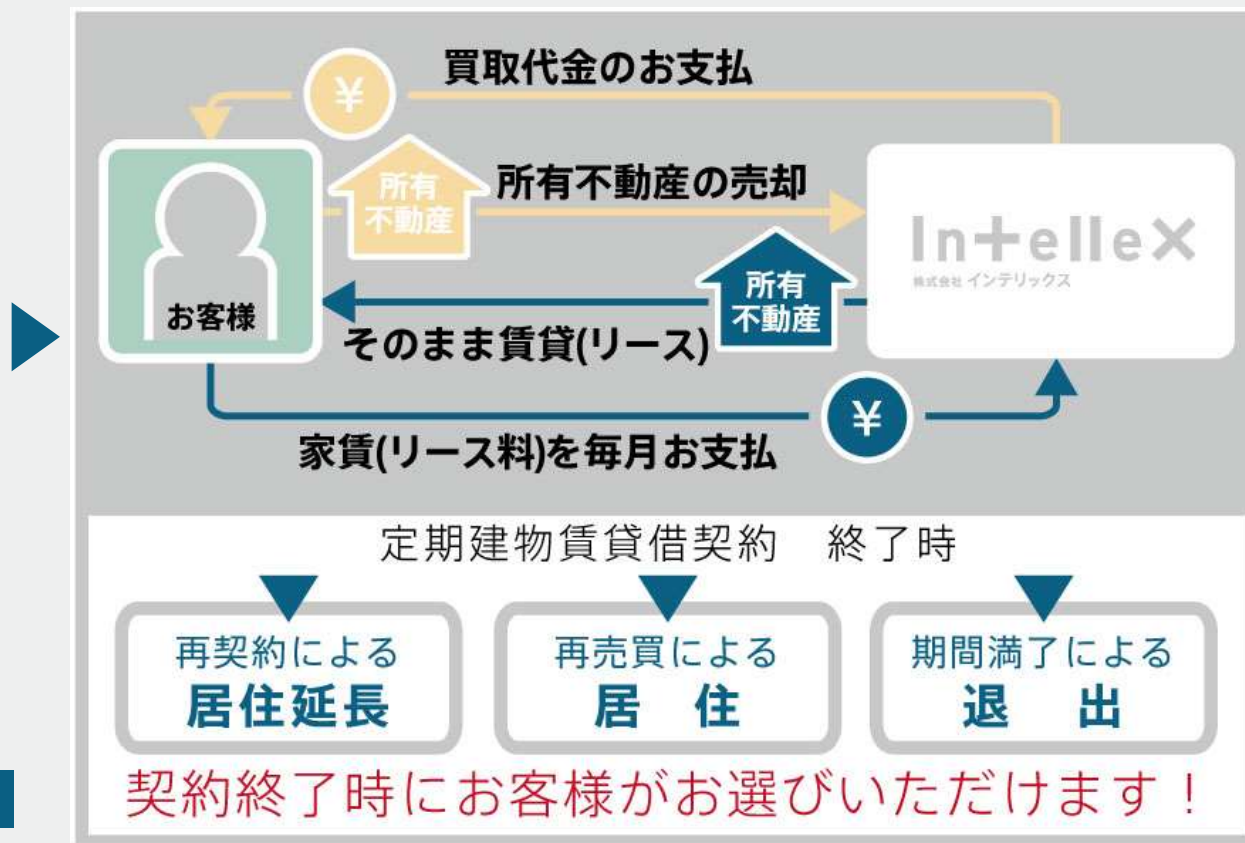
ローン返済資金として

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



■ 中長期視点で有効な仕入ルートと位置づけ、早期の収益化に向けて物件取得を推進

- ・ 認知向上に向けプロモーション強化 ▶ テレビCM、WEBマーケティングの活用
- ・ 大手不動産仲介会社等との連携強化 ▶ センチュリー21グループ、大手電鉄系仲介会社等々とのアライアンス

リースバック物件の保有状況 (2021.5月末)

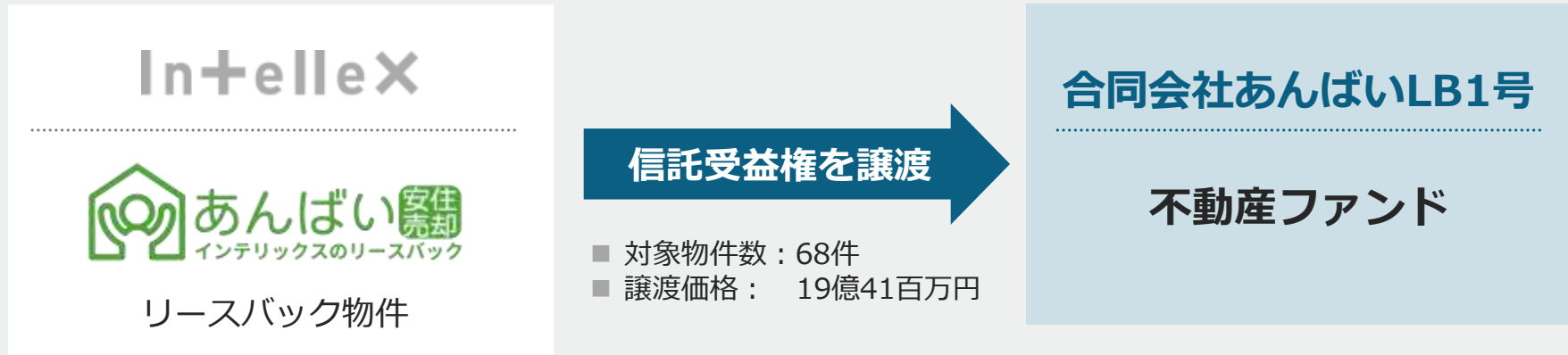
信託受益権の譲渡による流動化等により減少

- 保有件数： **387件** (前期末比：▲1件)
- 保有総額： **53億円** (前期末比：▲8億円)



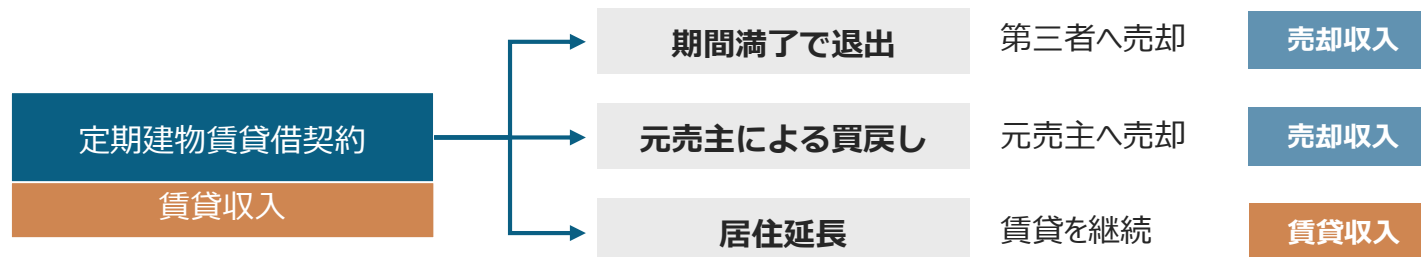
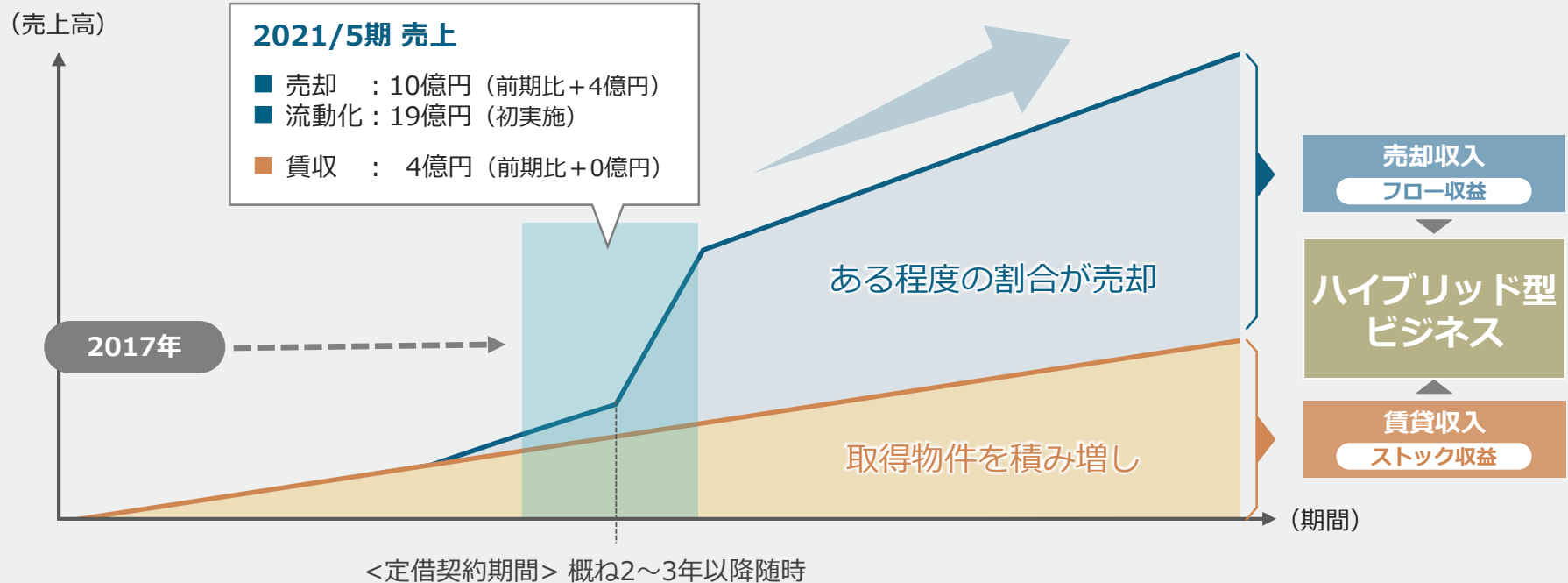
CM放映中

- 取得してきたリースバック物件の一部を対象とした、**信託受益権を不動産ファンドに譲渡**
(実施第一弾、2020年9月)

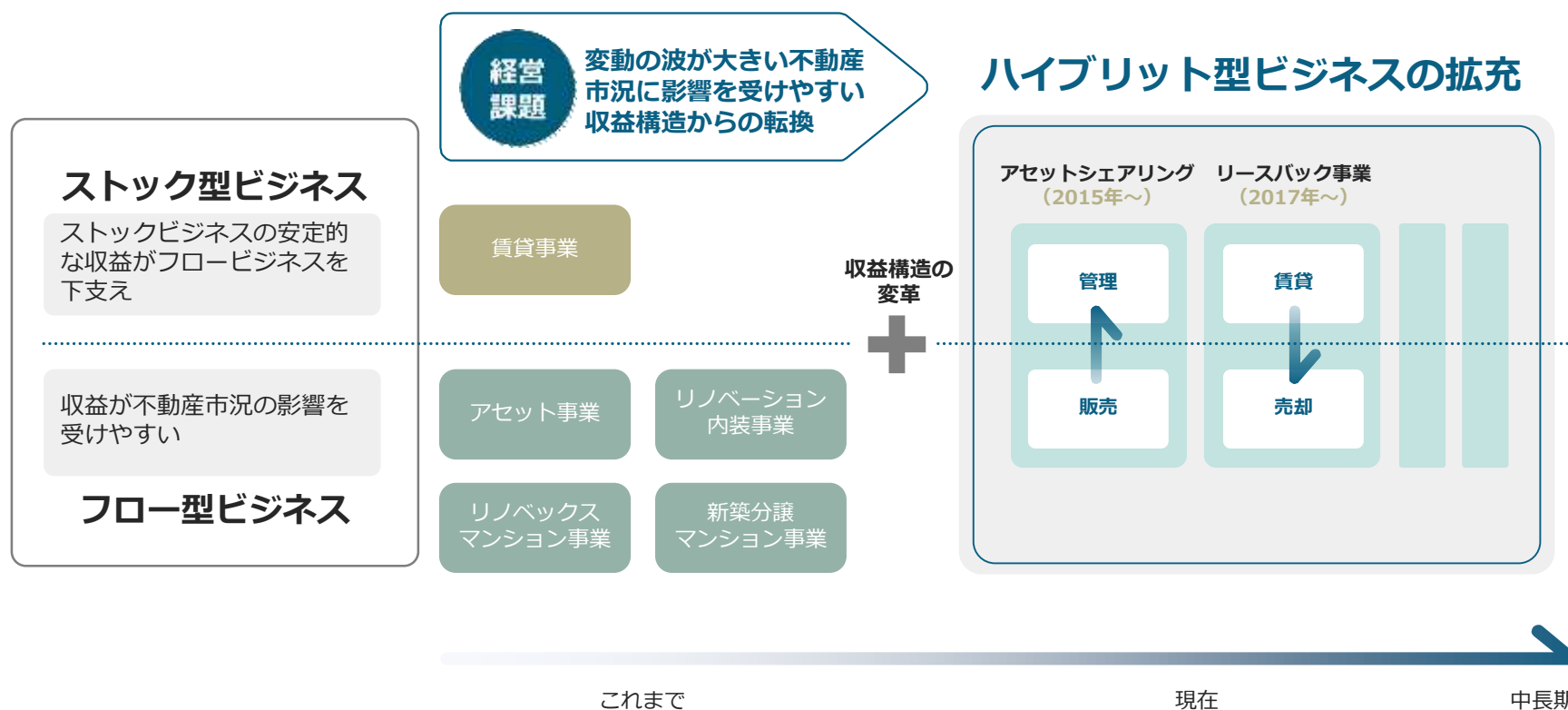


- 物件の流動化により、**オフバランス化**を図り、**財務体質を向上**
- 2022年5月期も、**積極的な物件取得**と、**流動化の促進**を図ることで収益力向上へ



■ 2017年に物件取得を開始し、2021年5月期に**収益が大きく進展**

■ 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



1 顧客共創

顧客と共に創造します。

顧客は私たちの身近にいる人であり、
インテリックスの親愛なるパートナーです。
顧客の体験や声を大切に、新たなサービスを顧客と共に創造します。

2 シェア（共有）

良い商品、良いサービスをシェアして拡げます。

これまでも革新的な商品やサービスを作ってきました。
これからもたくさんの顧客とシェアすることで、
良い体験をさらに多くの顧客へ拡げます。

3 誠実

一つひとつ誠実にまじめに取り組みます。

インテリックスの根幹であるリノベーション事業。
一部屋ごとに異なる中古マンションを、一つひとつ丁寧に作り上げてきました。
すべての事業において、誠実にまじめに取り組むことを約束します。

4 安心安全

常に安心安全であることを心がけます。

中古マンションを、安心で安全な空間に変えてきました。
アフターサービス保証を業界で初めて提供するなど、安心の見える化を図ってきた当社。
今後も安心安全への取り組みを続けます。

5 挑戦

チャレンジすることを楽しみ、考え、行動し続けます。

中古マンションのリノベーション事業はチャレンジの連続でした。
今までもこれからも、インテリックスは常に楽しみながらチャレンジします。

6 六面体

ものごとを多面的にとらえ、問題解決を図ります。

マンションの空間は、前・後・左・右・上・下と六面体から成り立っています。
ものごとを一方的な側面からではなく、多面的にとらえることで、
より良い解決方法を見つけ出します。
創業時から大切にしてきた考え方です。

7 アップデート

最新のテクノロジーやサービスを常にアップデートします。

住まいや暮らしもアップデートしていく時代。
新しいテクノロジーやサービスをアップデートし、使いやすく簡単に利用できるようにします。

8 組織

部署・立場を越え協力し、たくさんの「ありがとう」を生み出します。

部署や立場を越えて、協力し合うことで、大きな力にします。

9 しなやかさ（レジリエンス）

変化に対応できる強さや活力を持続けます。

状況変化に対応し、自らを変革していくリノベーション力を持っています。

10 持続可能性

地球環境や社会課題に向き合い、未来を見据えて行動します。

リノベーションで循環型社会への転換を促してきました。
今後も環境問題や社会課題に向き合い、サステナブルな社会をめざして事業を進めます。

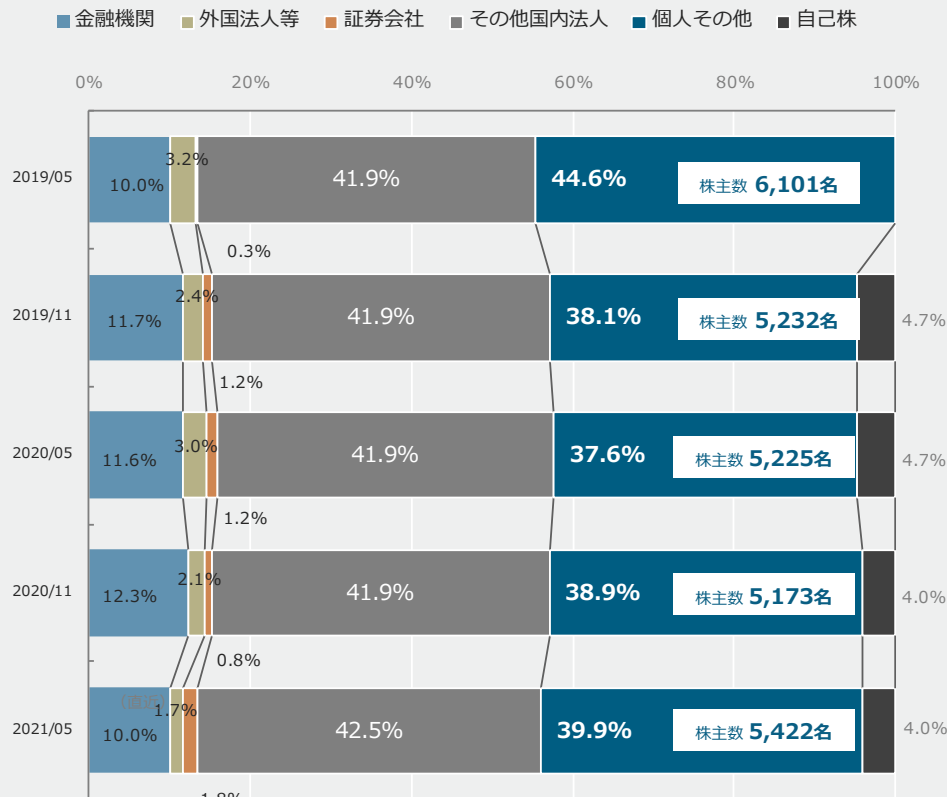
11 業界

業界や産業の発展のため多様なパートナーと共創します。

業界の垣根を超えた多様な方とのパートナーシップを組むことで、新たな可能性を拡げます。
そして業界全体の発展と社会への貢献に寄与します。

5-22 株式の状況

■株主構成（所有株数別）の推移



- 機関投資家が減少：△2.7ポイント（14.4%⇒11.7%）
- 個人投資家が増加：+1.1ポイント（38.8%⇒39.9%）
- 自己株式：360,809株（4.0%）を保有

■大株主の状況（2021.5.31現在）

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	3,594,500	41.94
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	517,100	6.03
3 インテリックス従業員持株会	216,600	2.53
4 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	88,600	1.03
5 内藤 征吾	79,000	0.92
6 北沢産業株式会社	71,400	0.83
7 株式会社日本カストディ銀行（信託口5）	69,100	0.81
8 北川 順子	65,000	0.76
9 株式会社日本カストディ銀行（信託口1）	62,400	0.73
10 株式会社日本カストディ銀行（信託口6）	60,700	0.71

※ 議決権比率は、自己株式360,809株を控除し算出

- 発行済株式数：8,932,100株
- 株主数：5,422名（2020.11末比：+249名）

5-23 会社概要及び沿革

会社概要

2021.5.31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 俊成 誠司
■	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、東京日本橋、横浜、 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、 広島、福岡
■	従業員数	連結325名、単体234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Intellex Funding 株式会社 F L I E 株式会社インテリックス T E I

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（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 5月	広島市に広島店を設置
2019年 5月	株式会社Intellex Funding（連結子会社）を設立
2019年 11月	株式会社 F L I E（連結子会社）を設立
2020年 10月	東京都中央区に東京日本橋店を設置
2021年 1月	株式会社インテリックス T E I（連結孫会社）を設立

IRに関するお問い合わせは、
広報IR 阿部 までお願い致します。

TEL: 03-5766-7070 E-Mail: ir@intellex.co.jp

<https://www.intellex.co.jp/>

当資料に記載された内容は、2021年7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。