

Intellex

つぎの価値を測る。

2022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. 2022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. 2023年5月期 業績予想

- 2-1 連結業績予想の概要
- 2-2 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. 2022年5月期 重点施策の状況

- 4-1 リノヴェックスマンション販売の状況
- 4-2 リノヴェックスマンションの事業期間の状況
- 4-3 リノベーション内装事業の状況
- 4-4 リースバック事業の収益状況
- 4-5 リースバック物件の流動化の状況
- 4-6 リースバック事業の活動状況

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 業界団体リノベーション協議会の動向
- 5-9 中古マンション市場が新築市場を上回る
- 5-10 リノベーション市場の長期的展望
- 5-11 新アフターサービス保証制度を開始
- 5-12 インテリックスグループの理念体系
- 5-13 VALUE Inte11ex Mind
- 5-14 当社グループの事業概要
- 5-15 収益構造上の課題解決へ
- 5-16 株式の状況
- 5-17 会社概要及び沿革

1. 2022年5月期 決算概要



1-1 連結業績ハイライト

2022年5月期実績 (2021.6~2022.5)

(単位：百万円)

	前期	当期	前期比	予想比
売上高	41,074	36,139	△ 12.0%	△ 16.4%
営業利益	2,170	1,364	△ 37.2%	+ 6.2%
経常利益	1,926	1,061	△ 44.9%	+ 5.7%
当期純利益	1,127	643	△ 42.9%	△ 6.6%

	前期末	当期末	前期末差
総資産	36,296	40,932	+4,636
棚卸資産	13,642	19,769	+6,126
自己資本比率	31.9%	29.2%	▲2.7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	1,129件 前期比：△291件	平均単価	2,324万円 前期比：+120万円
------	----------------------------	------	------------------------------

■売上は予想未達だったものの利益は予想水準

■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販売の売上**16.2%減**
 - 販売件数が前期比**20.5%減**の**1,129件**、単価は**120万円アップ** (5.4%増)
 - エリア別販売件数では首都圏が29.3%減、地方都市が13.4%減

連結売上高は、前期比12.0%減

- 利益面では
 - リノベーションマンション**販売件数の減少**
 - 前期での1棟収益物件の大幅利益寄与の**反動減**
- 連結経常・当期純利益は、前期から4割減**

■貸借対照表ダイジェスト

※増減は、前期との対比

- 積極的な仕入れを実行したことで、**棚卸資産**が**61億円増加** (**44.9%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	8,424	100.0%	12,606	100.0%	8,105	100.0%	11,937	100.0%	8,498	100.0%	8,591	100.0%	6,604	100.0%	12,446	100.0%
売上総利益	1,016	12.2%	1,753	13.9%	1,233	15.2%	2,987	25.0%	1,469	17.3%	1,457	17.0%	1,127	17.1%	2,055	16.5%
営業利益	2	0.0%	538	4.3%	152	1.9%	1,478	12.4%	332	3.9%	228	2.7%	40	0.6%	763	6.1%
経常利益	△ 78	△ 0.9%	469	3.7%	110	1.4%	1,424	11.9%	251	3.0%	149	1.7%	△ 38	△ 0.6%	699	5.6%
当期純利益	△ 91	△ 1.1%	319	2.5%	44	0.5%	856	7.2%	160	1.9%	82	1.0%	△ 26	△ 0.4%	427	3.4%

■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		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
リノベーション分野	7,414	10.8%	9,581	13.0%	6,508	14.6%	8,039	16.9%	5,582	15.9%	7,190	16.2%	5,194	14.6%	8,162	15.0%
リノベーション分野	379	15.9%	2,394	14.6%	946	16.6%	3,157	46.2%	2,180	17.7%	715	20.1%	768	19.8%	3,416	18.3%
物件販売	7,794	11.1%	11,975	13.3%	7,454	14.9%	11,197	25.2%	7,763	16.4%	7,905	16.5%	5,963	15.3%	11,578	16.0%
賃貸収入	289	55.1%	263	51.8%	260	41.6%	269	46.3%	276	53.3%	284	54.9%	312	59.9%	279	54.1%
その他売上	340	-1.7%	367	5.6%	390	4.3%	470	9.7%	458	10.9%	401	-0.9%	328	8.2%	588	9.0%
売上高合計	8,423	12.1%	12,606	13.9%	8,105	15.2%	11,937	25.0%	8,498	17.3%	8,591	17.0%	6,604	17.1%	12,446	16.5%

1-3 連結貸借対照表の概況

■ マンション、収益物件の仕入進展により、棚卸資産が大きく増加

	2021年5月期		2022年5月期		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	6,215	17.1%	4,428	10.8%	△ 1,786	△ 28.7%
棚 卸 資 産	13,642	37.6%	19,769	48.3%	6,126	+44.9%
その他流動資産	701	1.9%	902	2.2%	201	+28.7%
流 動 資 産	20,559	56.6%	25,101	61.3%	4,541	+22.1%
固 定 資 産	15,736	43.4%	15,831	38.7%	94	+0.6%
【 資 産 合 計 】	36,296	100.0%	40,932	100.0%	4,636	+12.8%
流 動 負 債	15,610	43.0%	18,775	45.9%	3,164	+20.3%
固 定 負 債	9,098	25.1%	10,178	24.9%	1,079	+11.9%
【 負 債 合 計 】	24,709	68.1%	28,953	70.7%	4,243	+17.2%
【 純資産 合 計 】	11,586	31.9%	11,978	29.3%	392	+3.4%
【負債及び純資産合計】	36,296	100.0%	40,932	100.0%	4,636	+12.8%

■ 現金及び預金
44億円（前期末比約△17億円）

■ 棚卸資産の内訳（単体）

通常物件 **125**億円（+39億円）
570件（+131件）

賃貸物件 **69**億円（+21億円）
149件（△48件）

・物件販売額△13.6%、仕入額+36.4%

■ 長期保有収益物件
保有高：**137**億円、**214**件
（前期末比：+1億円、△75件）

■ 有利子負債残高
264億円（前期末比：+56億円）

■ 自己資本比率
29.2%（前期末比：△2.7ポイント）

2. 2023年5月期 業績予想



2-1 連結業績予想の概要

(単位：百万円)

	2022年5月期 (実績)		2023年5月期 (予想)					
	金額	構成比	上期 (実績)	下期 (差引)	通期			
					金額	構成比	前期比	前期差
売上高	36,139	100.0%	19,247	23,170	42,417	100.0%	+17.4%	+6,278
売上総利益	6,109	16.9%	3,128	3,856	6,984	16.5%	+14.3%	+875
営業利益	1,364	3.8%	187	742	930	2.2%	△ 31.8%	△ 434
経常利益	1,061	2.9%	27	573	601	1.4%	△ 43.4%	△ 460
当期純利益	642	1.8%	22	398	420	1.0%	△ 34.6%	△ 222

業績予想の前提

■ リノヴェックスマンション販売件数 ■ 平均価格

予想 1,247件 前期比：+118件

予想 2,468万円 前期比：+144万円

- **売上高**は、リノヴェックスマンション販売（307億円）に加え、リースバック事業の流動化や収益物件等の販売により、**前期比17%増を予想**。
- 売上総利益は増益を予想するも、**中長期的な先行追加投資**の実施等により販管費が前期比27%増となり、営業利益以下の各利益は減益を予想。

2-2 配当予想

- 2022年5月期の期末配当は、予想通り**13円**（年間配当26円）で決議
年間配当性向は34.9%
- 2023年5月期は、業績連動型配当方針に基づき、
年間配当**18円**（配当性向**37.0%**）を予想。

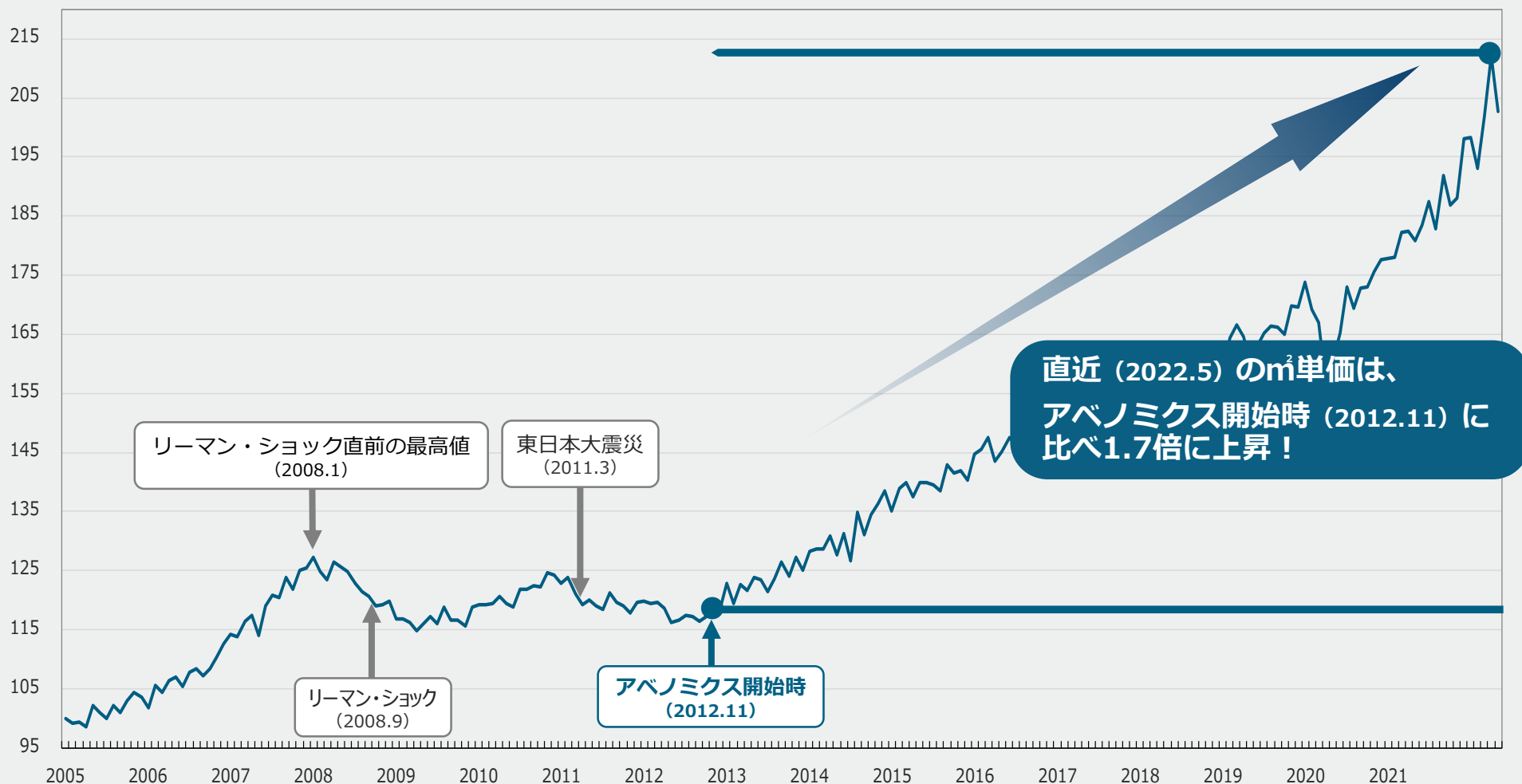
	第2四半期末	期末	年間配当	配当性向
2021年5月期（実績）	11円	24円	35円	26.5%
2022年5月期（実績）	13円	13円	26円	34.9%
2023年5月期（予想）	9円	9円	18円	37.0%

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）

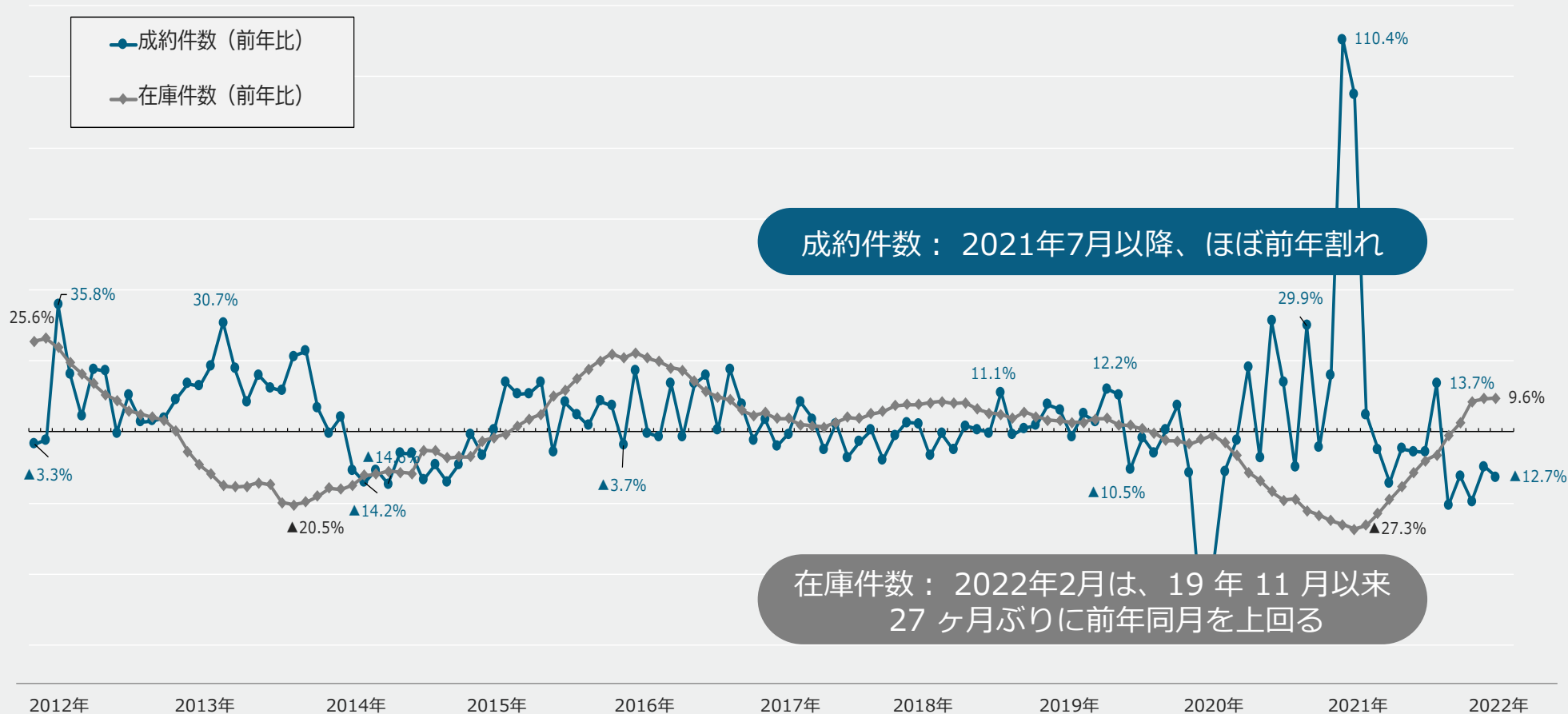
■首都圏の中古マンション成約㎡単価指数の推移（2005.1-2022.5）（㎡単価指数：2005年1月を100とした指数）



※（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

3-2 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 2012.1-2022.5）

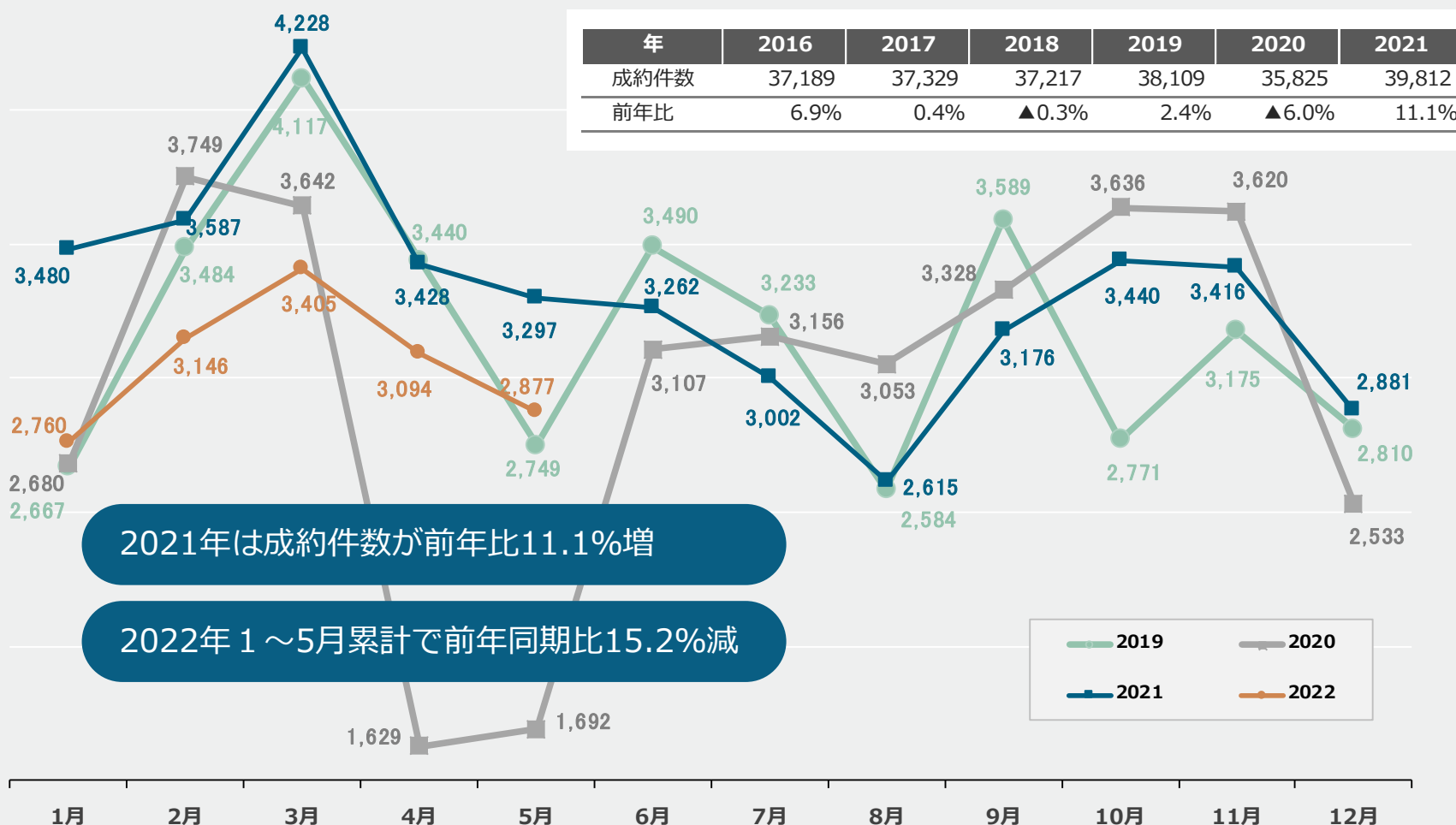


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

3-3 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 2019.1-2022.5）

（単位：件）



※（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 重点施策の状況



4-1 リノヴェックスマンション販売の状況

地方主要都市

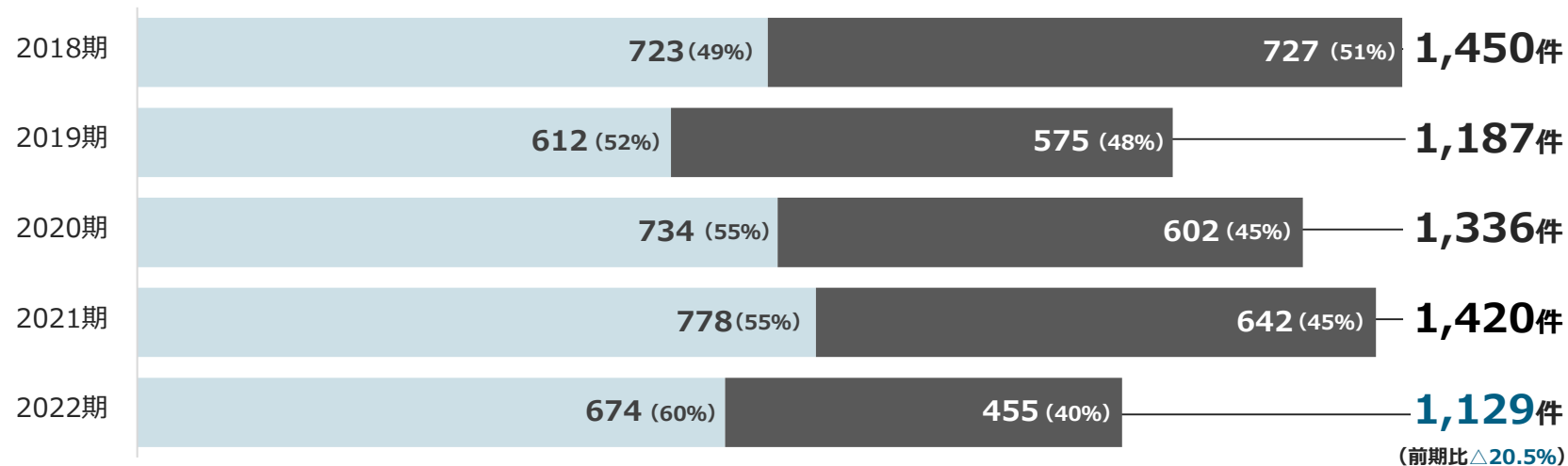
札幌	仙台	名古屋
大阪	広島	福岡

首都圏

2月OPEN

渋谷	さいたま大宮
東京日本橋	横浜

販売件数



2022年5月期 実績

- 流通物件の不足等を背景に仕入件数が減少し、当期の販売件数は前期比**20.5%減**の**1,129件**
- 当期の仕入進展（件数：前期比7.4%増、金額：24.5%増）を受けて、次期の販売回復を目指す

4-2 リノヴェックスマンションの事業期間の状況

■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)

2019.5期

113日



2020.5期

111日



2021.5期

107日



2022.5期

112日

- 事業期間は、施工・販売ともに増加。
- 住設機器の納品遅れが施工期間に影響

施工期間

40日

(前期比：+4日)

販売期間

72日

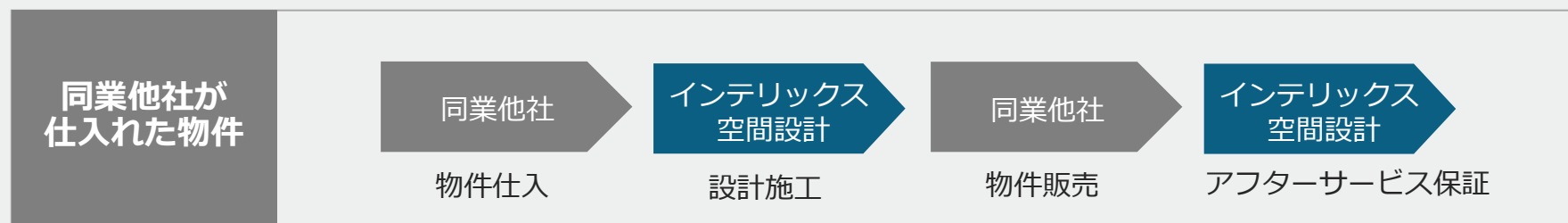
(前期比：+1日)

4-3 リノベーション内装事業の状況

- 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

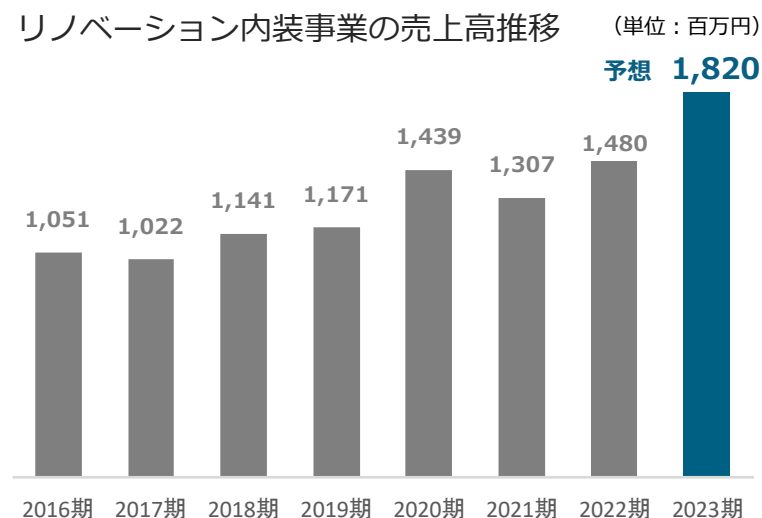
- ・ 業界でリノベーション品質が評価され、大手不動産会社を中心に施工請負を受注



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

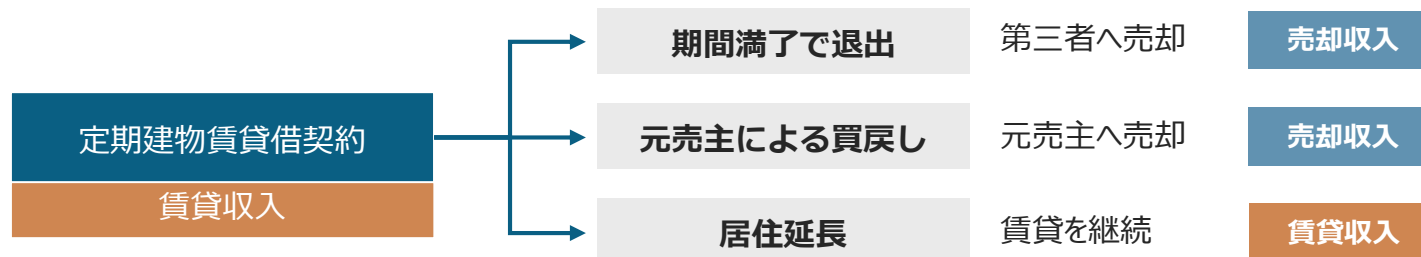
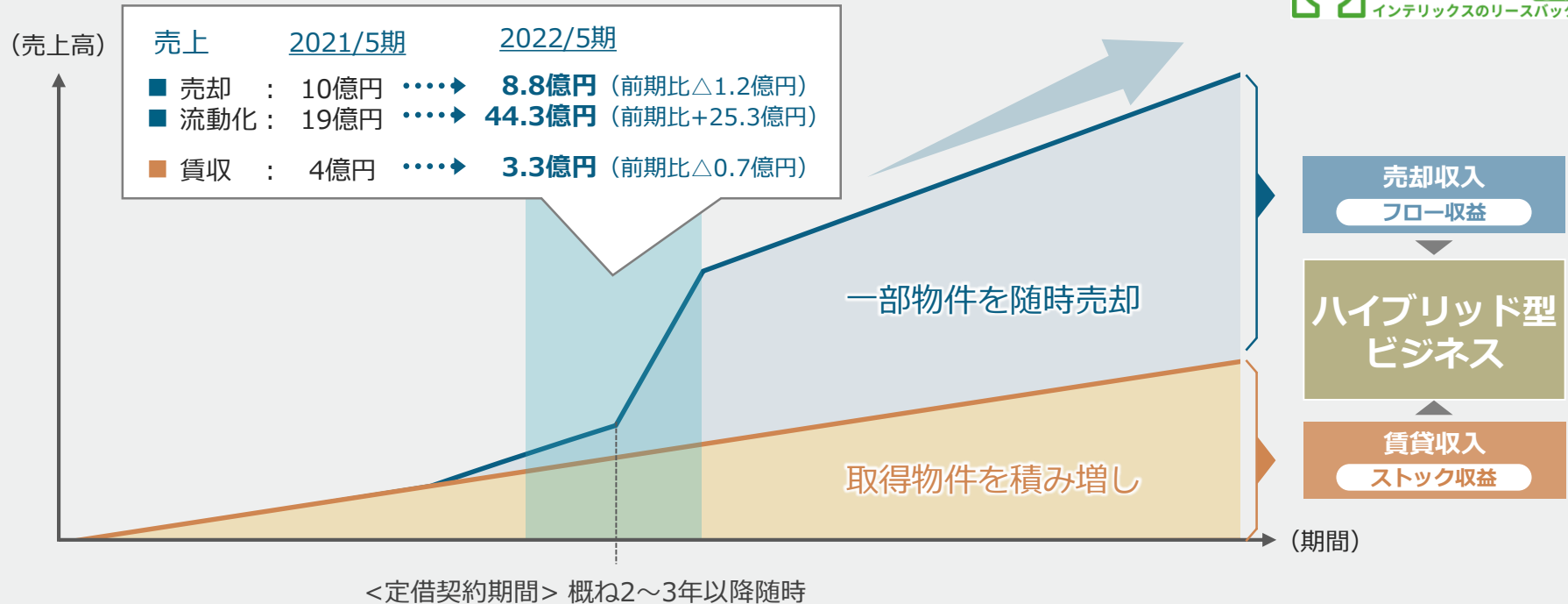
- 2022年5月期実績：
堅調なリノベーションの需要動向を受け、請負受注増により、売上高は**14.8億円**（前期比+13.2%）
- 2023年5月期（予想）：
個人・法人向け合わせ、売上高**18.2億円**を見込む



4-4 リースバック事業の収益状況



■ 2017年に物件取得を開始し、2021年5月期以降、収益化が継続中



4-5 リースバック物件の流動化の状況

■ リースバック物件の一部を、信託受益権化し不動産ファンドに譲渡



【第2弾：LB2号】

2021年8月実施…当2Q計上

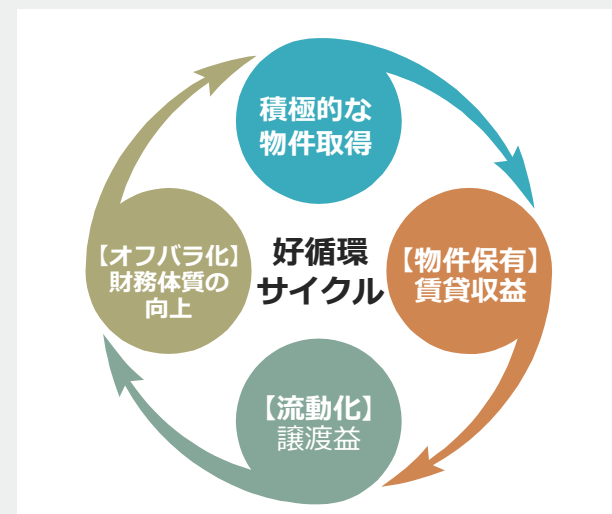
- 対象物件数：88件
- 譲渡価格：18億43百万円

【第3弾：LB3号】

2022年3月実施…当4Q計上

- 対象物件数：173件
- 譲渡価格：25億94百万円

- リースバック物件の流動化により、利益に大きく寄与
- **オフバランス化**を行ったことで、**財務体質が向上**



4-6 リースバック事業の活動状況

■ 中長期視点で有効な仕入ルートと位置づけ、継続的に物件取得を推進

- ・ 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取得状況 (2022年5月末)

- 累計取得数 : **634件** (前期末比 : +115件)
- 累計取得額 : **100億円** (前期末比 : +17億円)



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	2021年5月期		2022年5月期		前期比	
		金額	構成比	金額	構成比	増減金額	増減率
リノベーション 事業分野	物件販売	31,543	76.8%	26,129	72.3%	△ 5,414	△ 17.2%
	賃貸収入	178	0.4%	150	0.4%	△ 27	△ 15.3%
	その他収入	1,376	3.4%	1,535	4.2%	159	+11.6%
	小 計	33,098	80.6%	27,816	77.0%	△ 5,281	△ 16.0%
ソリューション 事業分野	物件販売	6,878	16.7%	7,080	19.6%	202	+2.9%
	賃貸収入	905	2.2%	1,002	2.8%	96	+10.7%
	その他収入	192	0.5%	240	0.7%	48	+25.1%
	小 計	7,976	19.4%	8,323	23.0%	347	+4.4%
合 計	物件販売	38,422	93.5%	33,210	91.9%	△ 5,212	△ 13.6%
	賃貸収入	1,083	2.6%	1,152	3.2%	69	+6.4%
	その他収入	1,568	3.8%	1,776	4.9%	208	+13.3%
	合 計	41,074	100.0%	36,139	100.0%	△ 4,934	△ 12.0%

■ リノベーション事業分野：

- ・中古マンション・戸建の再生販売・賃貸・仲介事業
- ・リノベーション内装事業
- ・F L I E（不動産売買プラットフォーム）事業

■ ソリューション事業分野：

- ・その他不動産（一棟、土地等）の開発・販売・賃貸・管理・仲介事業
- ・新築分譲マンションの開発・販売事業
- ・リースバック事業
- ・アセットシェアリング事業
- ・ホテル等の宿泊事業

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	2021年5月期		2022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
リノベーション 事業分野	物件販売	4,358	13.8%	4,033	15.4%	△ 324	△ 7.4%
	賃貸収入	126	71.2%	108	72.0%	△ 18	△ 14.4%
	その他収入	179	13.1%	159	10.4%	△ 20	△ 11.2%
	小 計	4,664	14.1%	4,301	15.5%	△ 363	△ 7.8%
ソリューション 事業分野	物件販売	2,026	29.5%	1,307	18.5%	△ 718	△ 35.5%
	賃貸収入	402	44.5%	533	53.2%	130	+32.5%
	その他収入	△ 102	△ 53.4%	△ 33	△ 14.0%	69	—
	小 計	2,326	29.2%	1,807	21.7%	△ 519	△ 22.3%
合 計	物件販売	6,384	16.6%	5,341	16.1%	△ 1,043	△ 16.3%
	賃貸収入	529	48.9%	641	55.7%	112	+21.2%
	その他収入	77	4.9%	126	7.1%	48	+63.3%
	合 計	6,991	17.0%	6,109	16.9%	△ 882	△ 12.6%

■ リノベーション事業分野：

- ・中古マンション・戸建の再生販売・賃貸・仲介事業
- ・リノベーション内装事業
- ・F L I E（不動産売買プラットフォーム）事業

■ ソリューション事業分野：

- ・その他不動産（一棟、土地等）の開発・販売・賃貸・管理・仲介事業
- ・新築分譲マンションの開発・販売事業
- ・リースバック事業
- ・アセットシェアリング事業
- ・ホテル等の宿泊事業

5-3 物件販売の状況①

■物件の販売件数

	2021年5月期	2022年5月期	前期比
リノヴェックスマンション	1,420	1,129	△ 20.5%
その他不動産	136	291	+114.0%
総 合 計 (件)	1,556	1,420	△ 8.7%

■リノヴェックスマンション販売の概要

	2021年5月期	2022年5月期	前期比
販売物件 平均築年数 (年)	30.6	33.3	+2.7
販売物件 平均面積 (㎡)	67.7	66.2	△ 1.5
平均販売価格 (千円)	22,041	23,242	+1,201

※その他不動産： ビル、戸建、土地、新築マンション、アセットシェアリング、リースバック物件等

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	2021年5月期			2022年5月期			
	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	220	15.5%	30百万円	177	△ 19.5%	15.7%	34百万円
東京都下	72	5.1%	23百万円	46	△ 36.1%	4.1%	27百万円
神奈川県	237	16.7%	21百万円	178	△ 24.9%	15.8%	22百万円
埼玉県	60	4.2%	22百万円	29	△ 51.7%	2.6%	25百万円
千葉県	53	3.7%	16百万円	25	△ 52.8%	2.2%	23百万円
首都圏合計	642	45.2%	24百万円	455	△ 29.1%	40.3%	27百万円
札幌エリア	141	9.9%	17百万円	139	△ 1.4%	12.3%	18百万円
仙台エリア	83	5.8%	18百万円	87	+4.8%	7.7%	19百万円
名古屋エリア	135	9.5%	17百万円	92	△ 31.9%	8.1%	16百万円
大阪エリア	246	17.3%	23百万円	191	△ 22.4%	16.9%	21百万円
広島エリア	36	2.5%	21百万円	38	+5.6%	3.4%	24百万円
福岡エリア	137	9.6%	20百万円	127	△ 7.3%	11.2%	21百万円
地方店 合計	778	54.8%	20百万円	674	△ 13.4%	59.7%	20百万円
合 計	1,420	100.0%	22百万円	1,129	△ 20.5%	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	2021年5月期		2022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	1,181	161億円	1,268	+7.4%	200億円	+24.5%
その他不動産	15	16億円	19	+26.7%	41億円	+153.2%
合 計	1,196	177億円	1,287	+7.6%	242億円	+36.4%

※その他不動産： ビル、戸建、土地、新築マンション・アセットシェアリング用不動産等

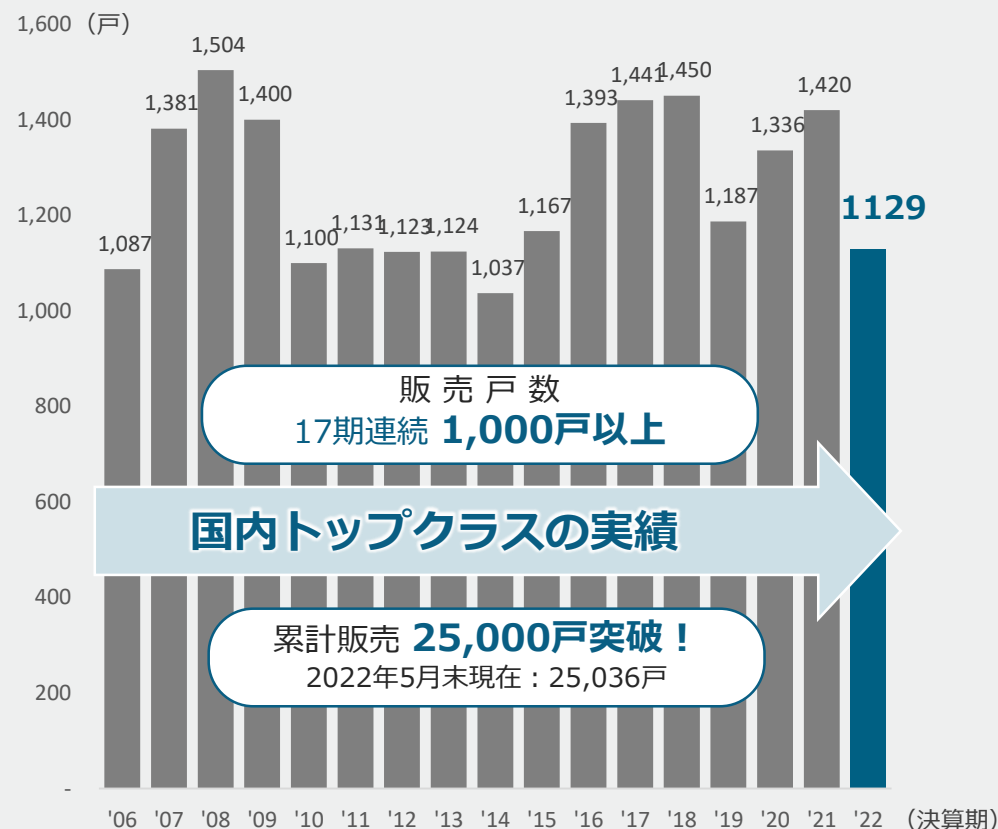
5-6 物件仕入の状況②

■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	2021年5月期			2022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	166	14.1%	20百万円	247	+48.8%	19.5%	27百万円
東京都下	63	5.3%	15百万円	56	△ 11.1%	4.4%	18百万円
神奈川県	194	16.4%	13百万円	200	+3.1%	15.8%	15百万円
埼玉県	41	3.5%	14百万円	36	△ 12.2%	2.8%	15百万円
千葉県	19	1.6%	14百万円	26	+36.8%	2.1%	15百万円
首都圏合計	483	40.9%	16百万円	565	+17.0%	44.6%	20百万円
札幌エリア	117	9.9%	9百万円	157	+34.2%	12.4%	10百万円
仙台エリア	79	6.7%	10百万円	88	+11.4%	6.9%	11百万円
名古屋エリア	185	15.7%	11百万円	83	△ 55.1%	6.5%	9百万円
大阪エリア	177	15.0%	14百万円	206	+16.4%	16.2%	13百万円
広島エリア	33	2.8%	14百万円	40	+21.2%	3.2%	12百万円
福岡エリア	107	9.1%	11百万円	129	+20.6%	10.2%	12百万円
地方店 合計	698	59.1%	11百万円	703	+0.7%	55.4%	11百万円
合 計	1,181	100.0%	13百万円	1,268	+7.4%	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

■ 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

(2022年5月期実績)

平均販売
価格 **2,324万円**

平均
築年数 **33.3年**

平均
面積 **66.2m²**

■ 2021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	1,064	買取再販	全国
2	大京穴吹不動産	921	買取再販	全国
3	エフステージ	613	買取再販	首都圏
4	未来都市開発	418	買取再販	首都圏
5	リノベル	368	請負	全国

2021年度R住宅戸数

第1位

2021年度R住宅戸数

1,064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

※2022年6月21日リノベーション協議会発表資料 より作成
「優良なリノベーションの品質基準を満たす『R住宅』が首都圏築21年以上のマンション成約の約20%に相当 『R住宅』の発行件数は累計6.2万件を突破」

5-8 業界団体リノベーション協議会の動向

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、建設、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（2022.3）

826会員に増加

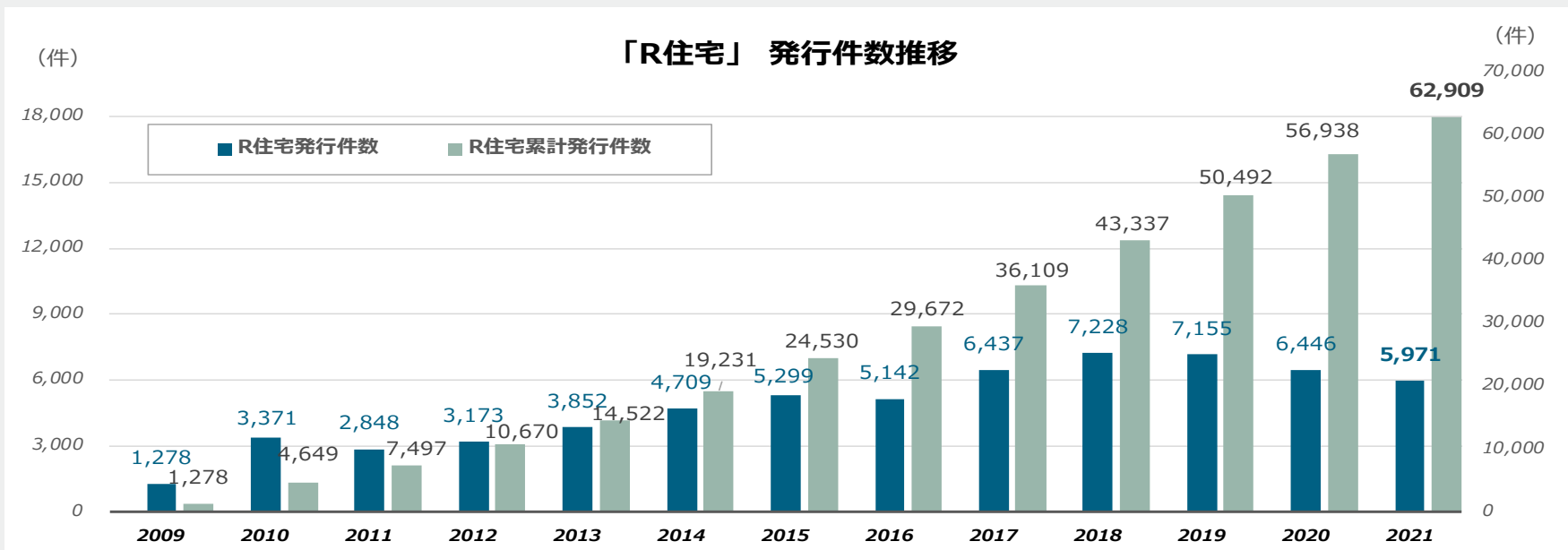
発足時の7倍

適合リノベーション住宅（R住宅）

累計 62,909件

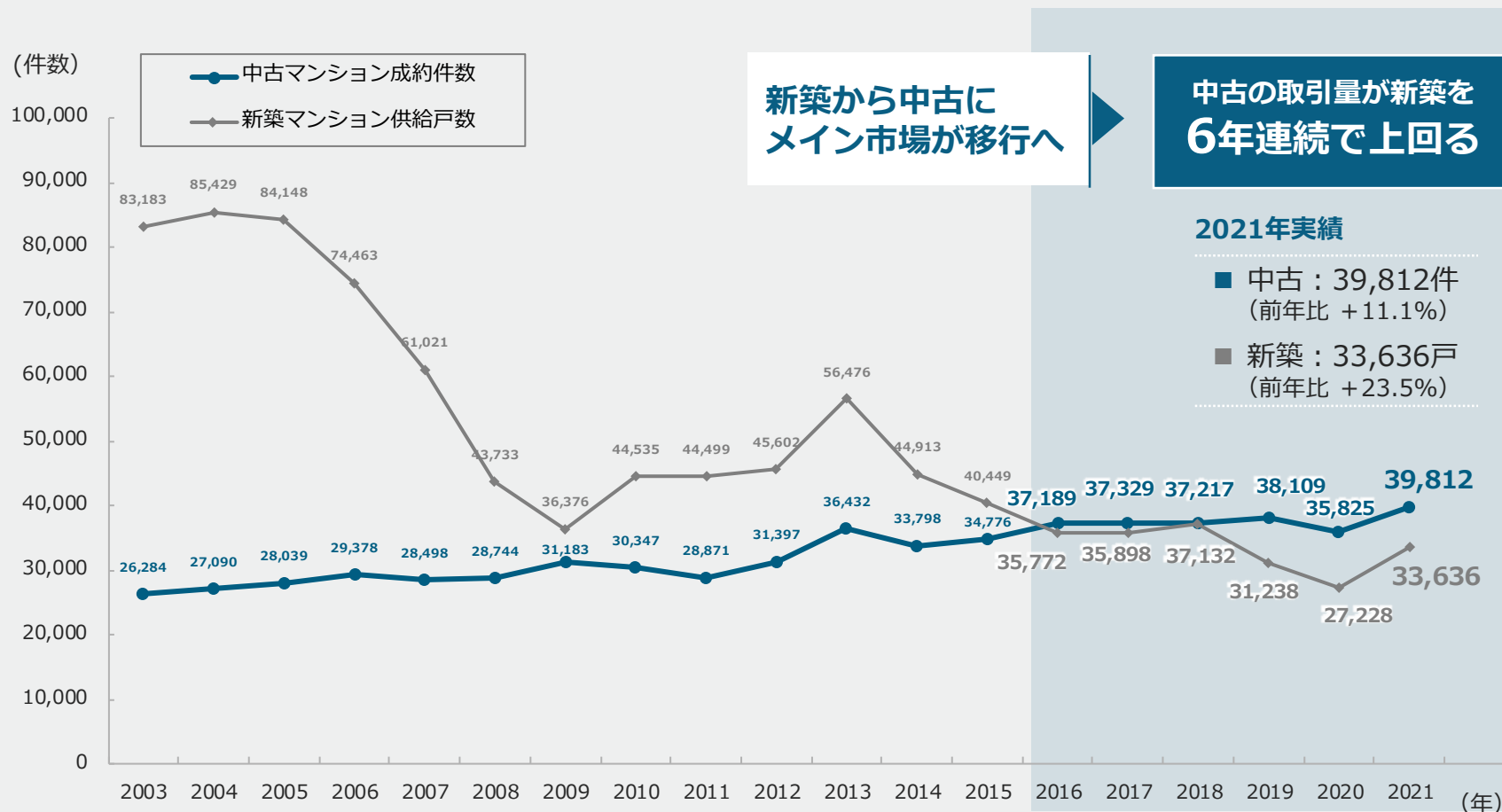
会員各社が保証書を発行

- ・ 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



5-9 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

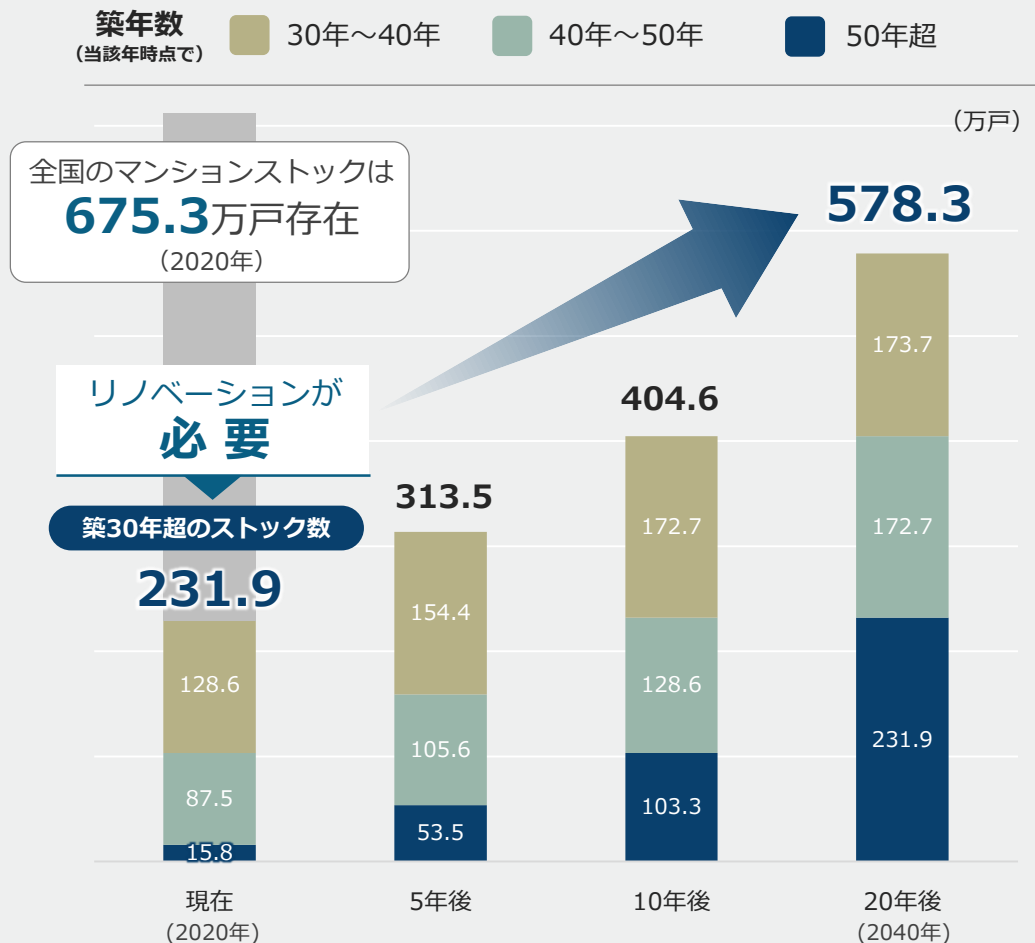


※ 新築マンション供給戸数：（株）不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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

5-10 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)

5-11 新アフターサービス保証制度を開始

- 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

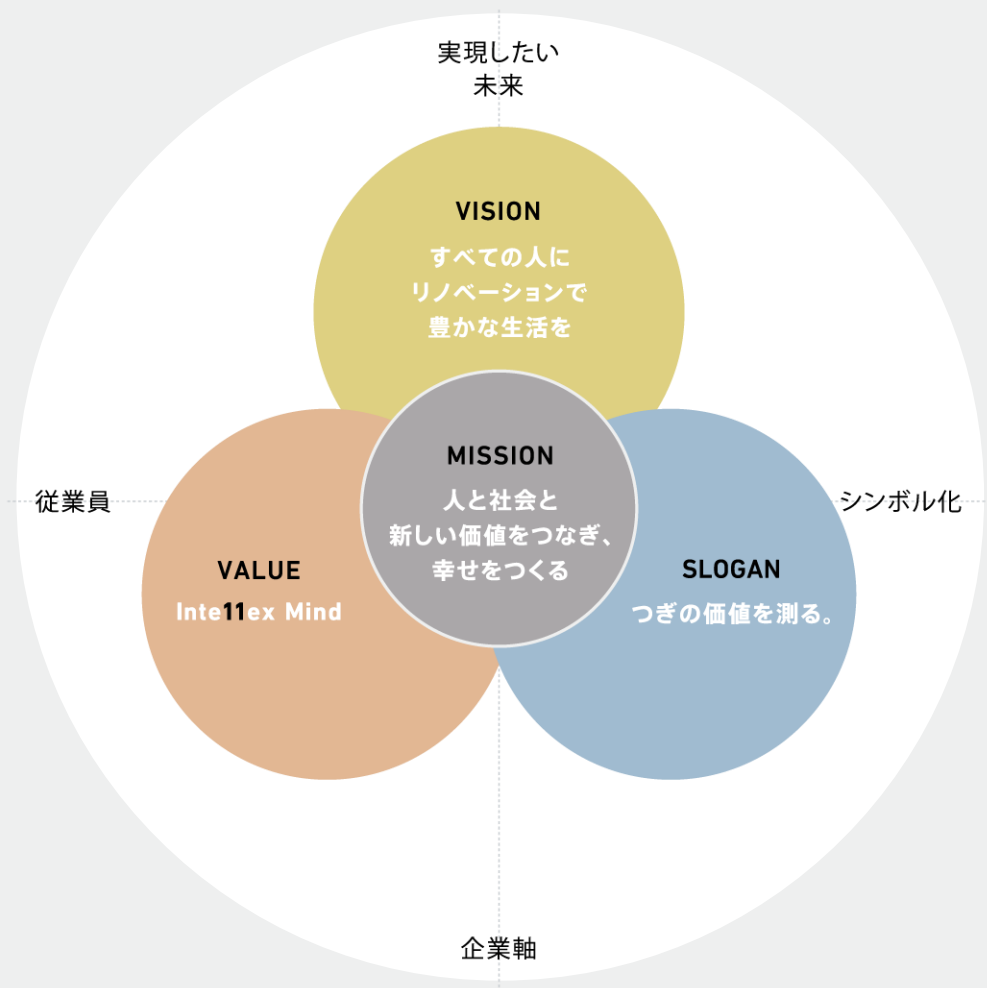
- 転居されて1年後、無料点検を実施
- 軽微な補修などはその場で対応
- 首都圏からスタートし、順次エリア拡大予定

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
- 問合わせ実績をもとに、トラブルの解消・解決方法を解説



5-12 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たち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越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。

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。

業界の垣根を越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。

- 当社VISION「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」の実現に向けて強みを活かした事業で社会課題を解決する

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つくる

リノベーション・プラットフォーム

保証制度

安心の
長期保証

業界団体

協議会を
率先牽引

商品開発

ECOCUBE
etc.

他社連携

施工協力会
FLIE
FCビジネス

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
ソリューションによる付加価値を提供

リノベ・開発による良質な不動産に活性化

アセット事業

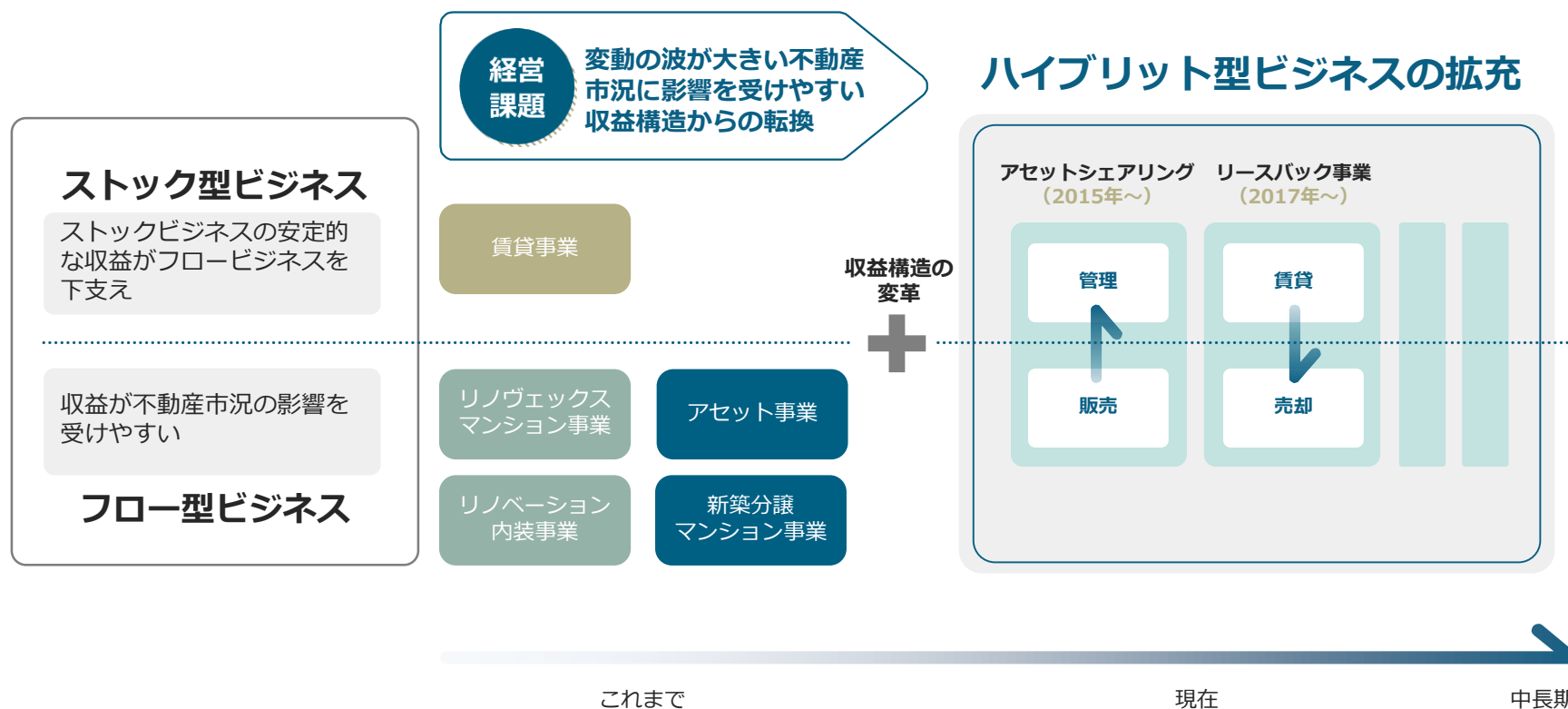
住みながら売却という新たな資産活用

リースバック事業

良質な不動産を少額で資産運用

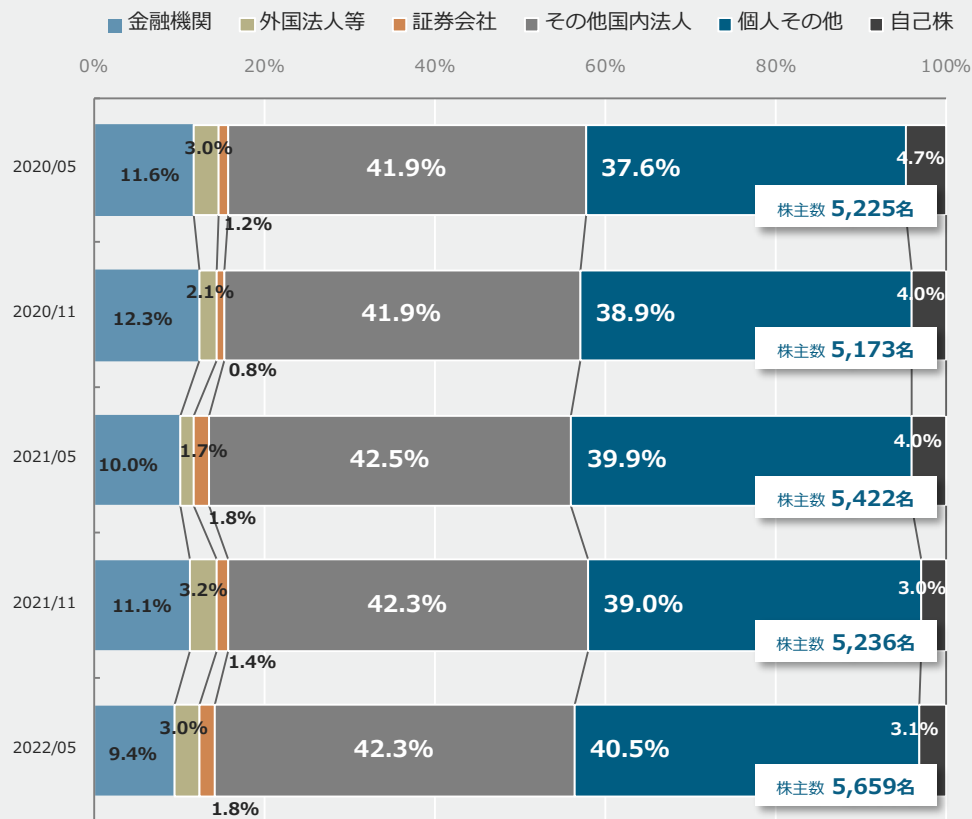
アセットシェアリング事業

■ 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



5-16 株式の状況

■株主構成（所有株数別）の推移



■ 機関投資家が増加：△**1.8ポイント**（14.3%⇒12.4%）

■ 個人投資家が減少：+**1.5ポイント**（39.0%⇒40.5%）

■ 自己株式：**274,009株**（3.1%）を保有

■大株主の状況（2022.5.31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	41.52
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	666,300	7.70
3 インテリックス従業員持株会	206,700	2.39
4 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	129,900	1.50
5 北沢産業株式会社	71,400	0.82
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	67,495	0.78
7 北川 順子	66,200	0.76
8 宇藤 秀樹	60,200	0.70
9 広石 昭三	58,000	0.67
10 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	57,000	0.66

※ 議決権比率は、自己株式274,009株を控除し算出

■ 発行済株式数：**8,932,100株**

■ 株主数：**5,659名**（2021.11末比：+423名）

5-17 会社概要及び沿革

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 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	東京証券取引所プライム市場
■ 決 算 日	5月31日
■ 営 業 拠 点	渋谷、札幌、仙台、さいたま大宮、 東京日本橋、横浜、名古屋、大阪 京都、広島、福岡
■ 従 業 員 数	連結327名、単体224名 (2022.5.31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 株式会社再生住宅パートナー 株式会社F L I E 株式会社T E I Japan 株式会社リコシス

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
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（現・株式会社再生住宅パートナー） （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
2021年 1月	株式会社インテリックスT E I（現・株式会社T E I Japan） （連結孫会社）を設立
2022年 2月	株式会社リコシス（連結子会社）を設立
2022年 4月	東京証券取引所プライム市場に市場変更

IRに関するお問い合わせは、
コーポレートコミュニケーション部 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、2022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。