

Intellex

つぎの価値を測る。

2023年5月期第3四半期 決算説明資料

2023年4月

証券コード：8940

株式会社インテリックス



かえる。くらし。すまい。
リノベーション協議会



1. 2023年5月期 第3四半期 決算概要

- 1-1 連結業績の概況
- 1-2 連結貸借対照表の概況

2. 2023年5月期 業績計画

- 2-1 連結業績計画の概要
- 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が新築市場を上回る
- 3-2 中古マンション市場の動向（成約価格）
- 3-3 中古マンション市場の動向（前年比）
- 3-4 中古マンション市場の動向（実数推移）

4. 2023年5月期 重点施策の状況

- 4-1 当社を取り巻く事業環境の変化
- 4-2 リノヴェックスマンション販売の状況
- 4-3 リノヴェックスマンションの事業期間の状況
- 4-4 リノベーション内装事業の状況
- 4-5 重点施策の背景と今後の方針
- 4-6 エコキューブを核とした収益性向上
- 4-7 大規模プロモーションが下期より実施
- 4-8 エコキューブの導入状況
- 4-9 不動産直販プラットフォームFLIEの展開

- 4-10 ユーザビリティ向上のためのIT投資
- 4-11 リースバック事業の活動状況
- 4-12 「アセットシェアリング札幌」販売開始
- 4-13 「アセットシェアリング札幌」のロケーション
- 4-14 「アセットシェアリング札幌」の概要

5. Appendix 【参考資料】

- 5-1 四半期連結損益の概況
- 5-2 セグメント別収益性の推移
- 5-3 セグメント別売上高
- 5-4 セグメント別売上総利益
- 5-5 物件販売の状況①
- 5-6 物件販売の状況②
- 5-7 物件仕入の状況①
- 5-8 物件仕入の状況②
- 5-9 アセットシェアリングの仕組み
- 5-10 アセットシェアリングの位置づけ
- 5-11 アセットシェアリングの実績
- 5-12 プライム市場基準クリアへの成長イメージ
- 5-13 循環型リノベーションモデル
- 5-14 成長に向けた財務基盤の強化
- 5-15 企業価値向上のためのガバナンス&IR
- 5-16 当社グループの事業概要
- 5-17 株式の状況
- 5-18 会社概要及び沿革

1. 2023年5月期 第3四半期 決算概要

1-1 連結業績の概況

■ 当3Qは、前年同期に比べ増収減益で着地

(単位：百万円)

※増減は、前3Q期との対比

	前3Q	当3Q	前年同期比
売上高	23,693	27,988	+18.1%
リノベーション事業分野	19,096	22,374	+17.2%
ソリューション事業分野	4,597	5,613	+22.1%
売上総利益	4,053	4,315	+6.5%
(利益率)	(17.1%)	(15.4%)	
リノベーション事業分野	2,993	2,999	+0.2%
(利益率)	(15.7%)	(13.4%)	
ソリューション事業分野	1,059	1,316	+24.2%
(利益率)	(23.1%)	(23.4%)	
営業利益	601	350	△ 41.7%
経常利益	362	8	△ 97.7%
四半期純利益	215	△ 53	—

■ リノベーション事業分野の売上高が17.2%増

- ・販売価格単価が13.5%増と大幅上昇

販売件数	804件 前3Q比：+14件	平均単価	2,610万円 前3Q比：+310万円
------	--------------------------	------	-------------------------------

- ・リノベーション内装事業が33.4%増と堅調

■ ソリューション事業分野の売上高が22.1%増

- ・収益物件等により物件販売が21.2%増
- ・ホテル宿泊事業の売上が161.9%増と大幅回復

■ 販管費が14.9%増により、営業利益が減少

- ・先行投資として省エネリノベ「エコキューブ」のテレビCM等の大規模PRによりコスト増

■ 支払利息や支払手数料等の増加により、営業外費用が50.9%増加し、経常利益が大幅減少

1-2 連結貸借対照表の概況

※増減は、前期末との対比

	2022年5月期		2023年5月期3Q		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	4,428	10.8%	4,330	9.3%	△ 98	△ 2.2%
販売用不動産	19,769	48.3%	26,466	56.9%	6,696	+33.9%
その他流動資産	902	2.2%	1,373	3.0%	470	+52.1%
流動資産	25,101	61.3%	32,170	69.2%	7,068	+28.2%
固定資産	15,831	38.7%	14,313	30.8%	△ 1,517	△ 9.6%
【資産合計】	40,932	100.0%	46,483	100.0%	5,550	+13.6%
流動負債	18,775	45.9%	23,597	50.8%	4,822	+25.7%
固定負債	10,178	24.9%	11,168	24.0%	989	+9.7%
【負債合計】	28,953	70.7%	34,765	74.8%	5,812	+20.1%
【純資産合計】	11,978	29.3%	11,717	25.2%	△ 261	△ 2.2%
【負債及び純資産合計】	40,932	100.0%	46,483	100.0%	5,550	+13.6%

■ 現金及び預金
43億円（前期末比約△0.9億円）

■ 販売用不動産の内訳（単体）
・販売用不動産が**33.9%**と大幅増

通常物件 177億円（**+52**億円）
782件（+212件）

賃貸物件 78億円（**+9**億円）
167件（+18件）

■ 長期保有収益物件
保有高：**119**億円、**259**件
（前期末比：△18億円、+45件）

■ 有利子負債残高
323億円（前期末比：+59億円）

■ 自己資本比率
25.2%（前期末比：△4.0ポイント）

2. 2023年5月期 業績計画

2-1 連結業績計画の概要

(単位：百万円)

	2022年5月期 実績		2023年5月期					
			上期実績	下期計画	通期計画			
	金額	構成比	金額		構成比	前期比	前期差	
売上高	36,139	100.0%	17,927	24,490	42,417	100.0%	+17.4%	+6,278
売上総利益	6,109	16.9%	2,656	4,328	6,984	16.5%	+14.3%	+875
営業利益	1,364	3.8%	189	741	930	2.2%	△ 31.8%	△ 434
経常利益	1,061	2.9%	△ 13	614	601	1.4%	△ 43.3%	△ 460
当期純利益	643	1.8%	△ 30	450	420	1.0%	△ 34.6%	△ 223

通期業績計画について

■ 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、一棟収益物件等の販売が寄与することで、**前期比17%の増収を計画**。
- 売上総利益は従来どおり増益を計画する一方で、期初計画通りエコキューブのテレビCM等へ販促費を振り向けるなど下期に**成長に向けた投資**を実施。営業利益以下は**減益を計画**、今期を中長期的な企業価値向上に向けた**意思ある踊り場**とする。

2-2 配当予想

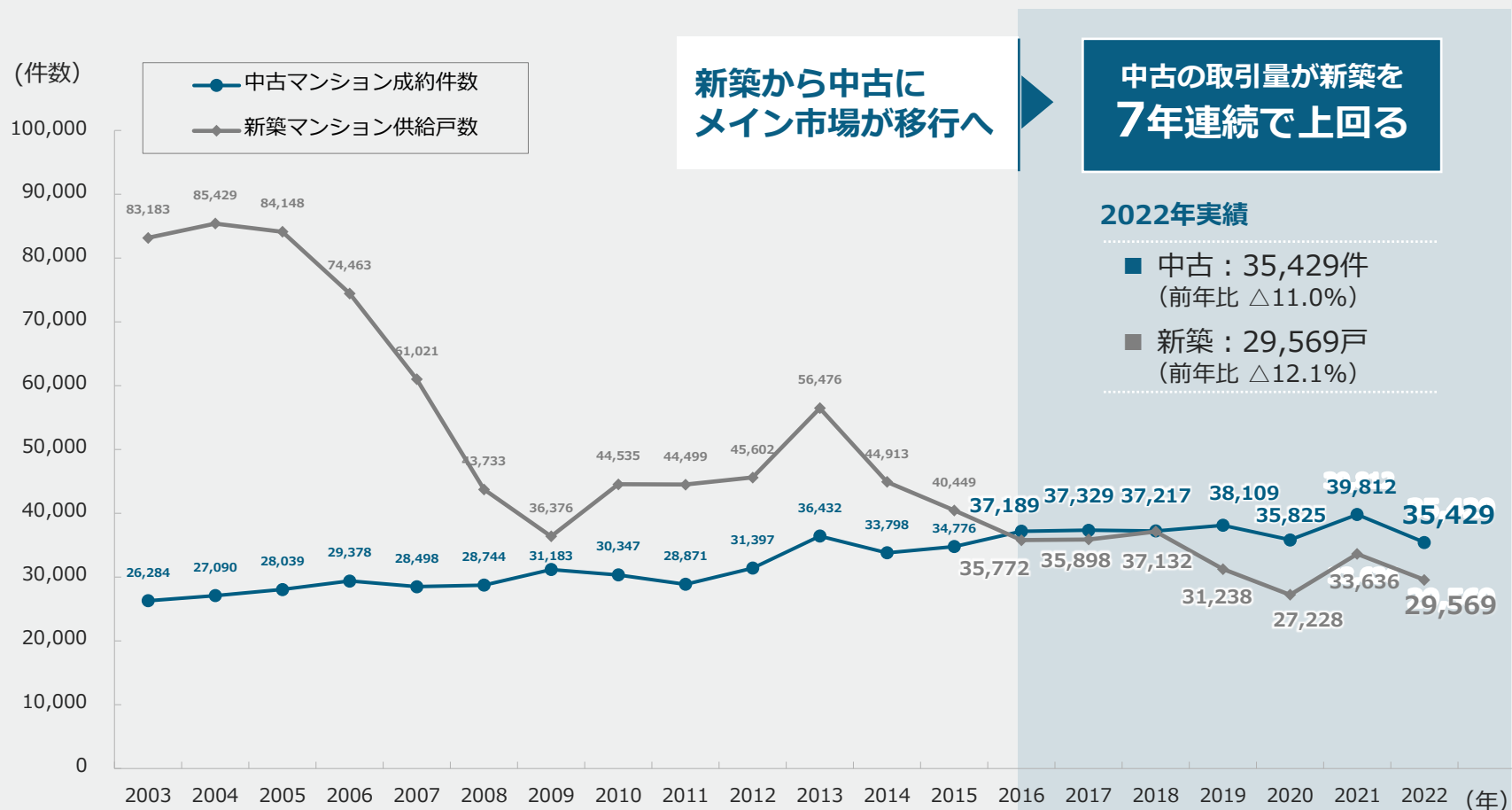
- 2023年5月期第2四半期末は、**9円**で予想通り実施。
- 2023年5月期は、業績連動型配当方針に基づき、年間配当**18円**（配当性向**37.0%**）を予想。

	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(実績)	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

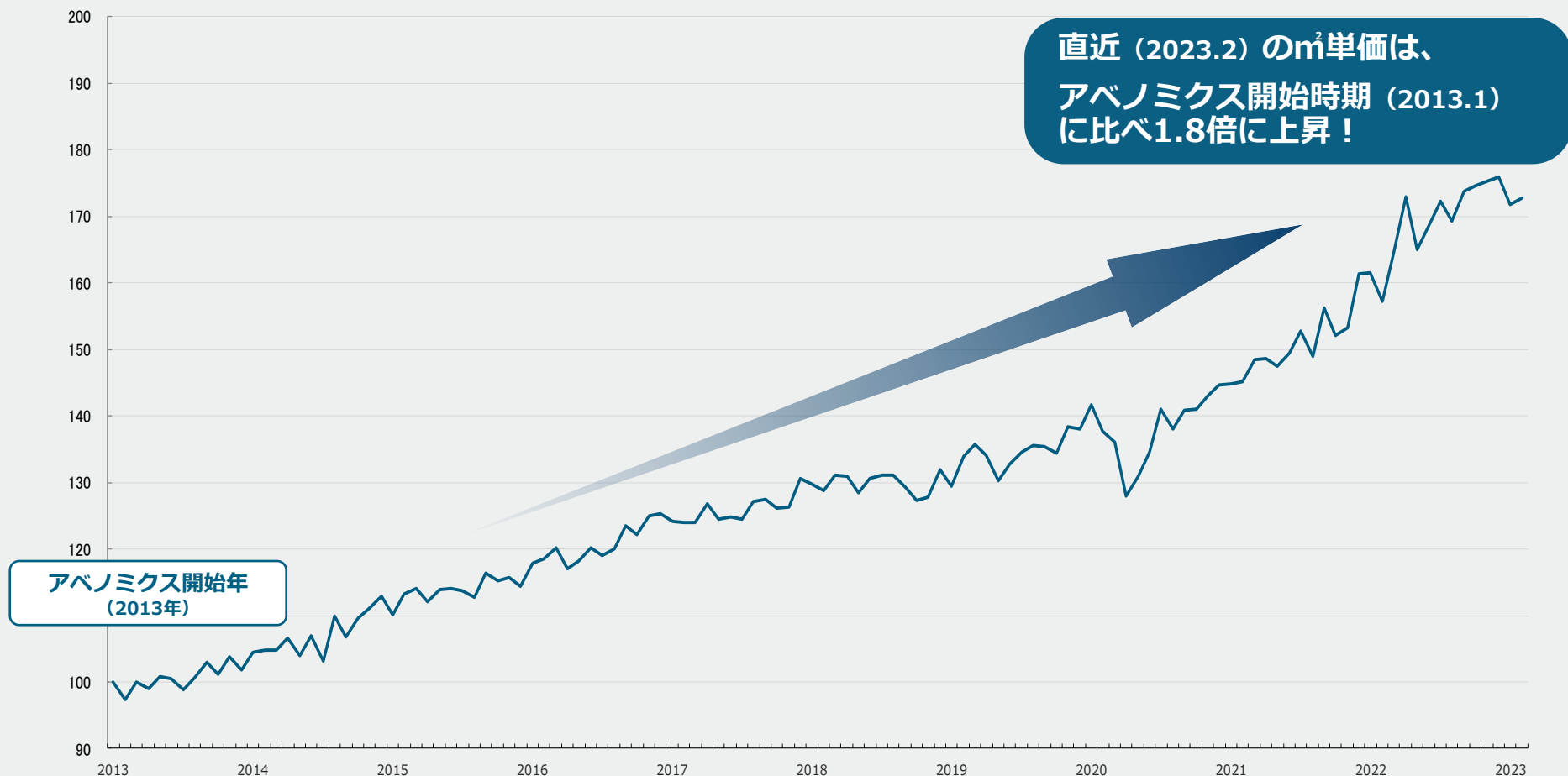


※ 新築マンション供給戸数：（株）不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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（成約価格）

■首都圏の中古マンション成約 m^2 単価指数の推移（2013.1-2023.2）（ m^2 単価指数：2013年1月を100とした指数）

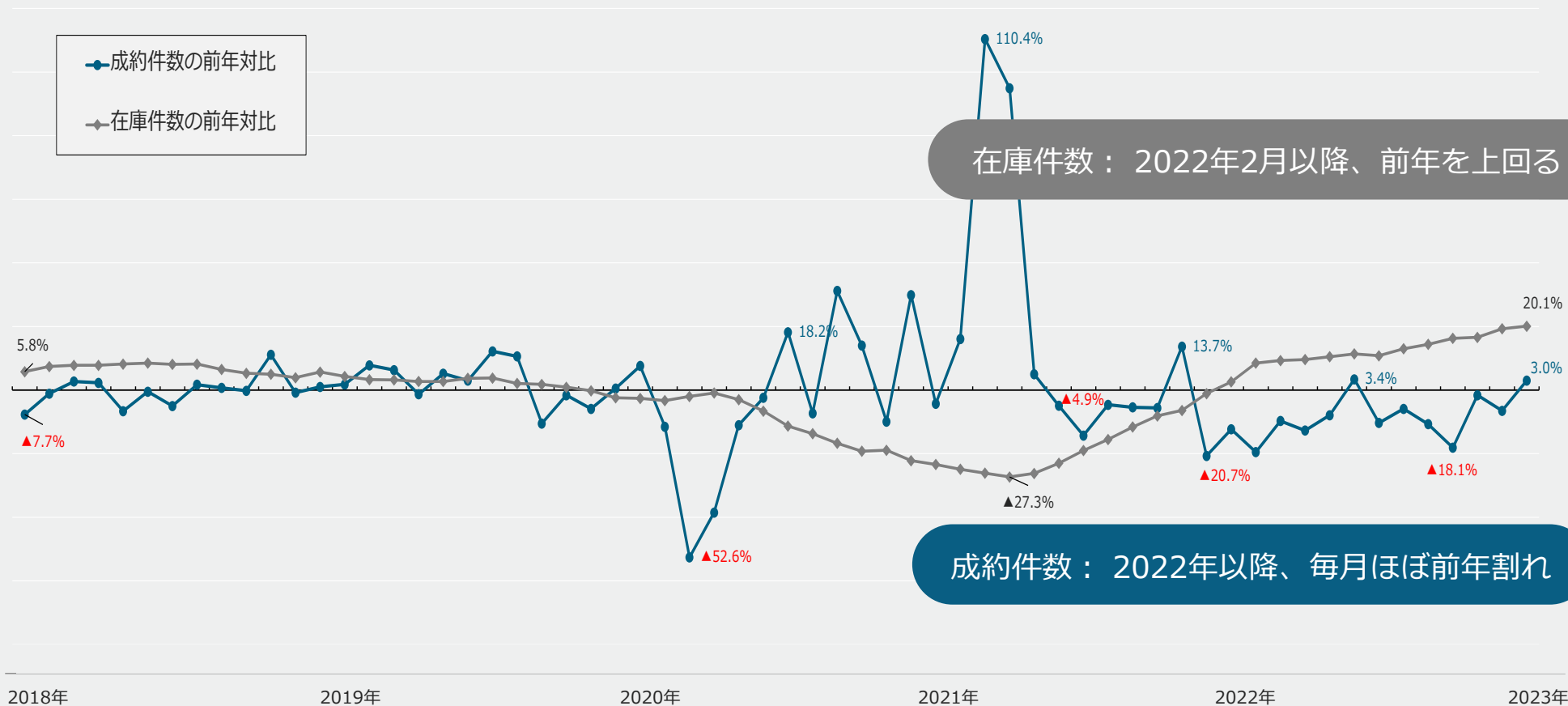


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

©INTELLEX CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED

3-3 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 2018.1-2023.2）

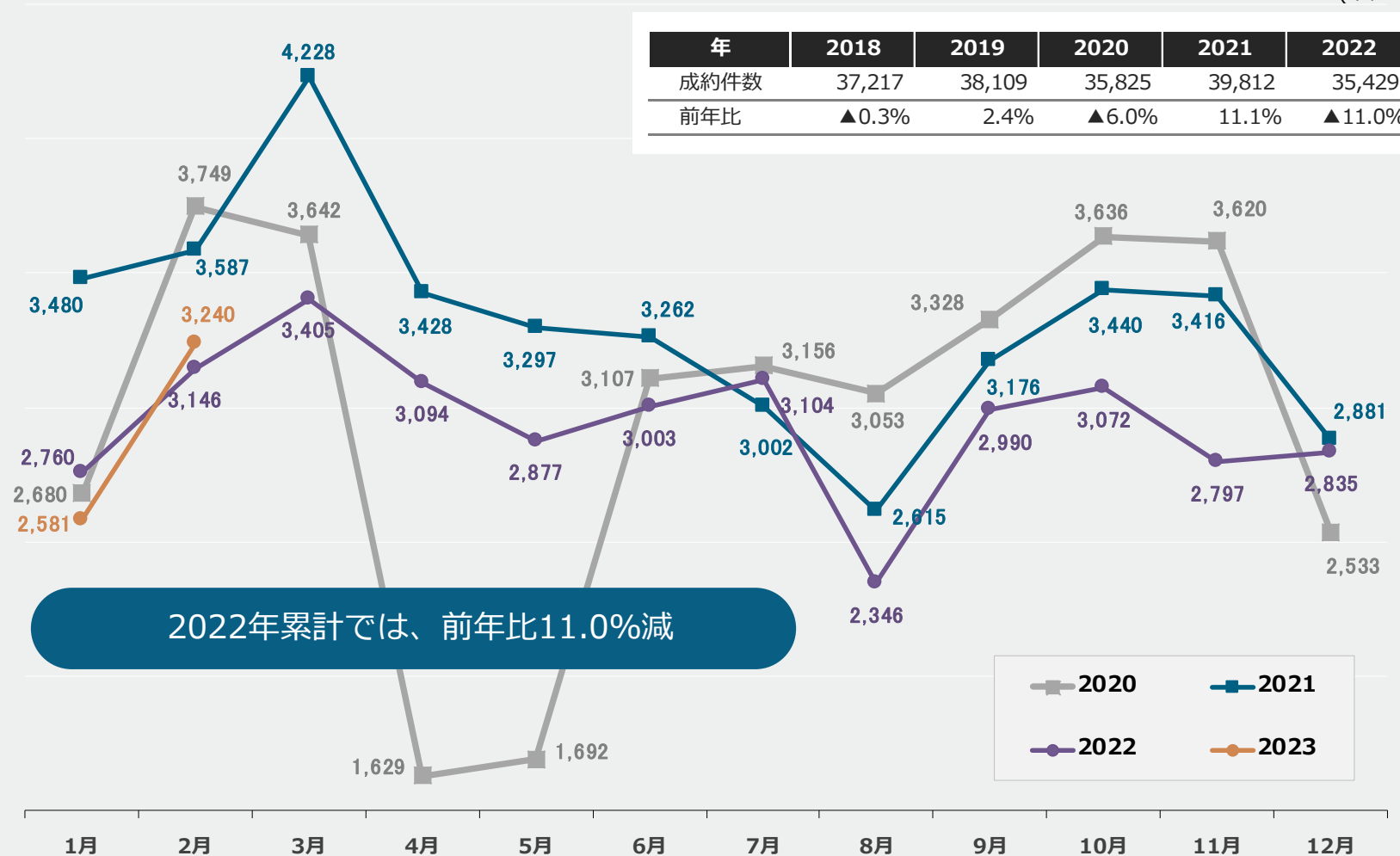


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

3-4 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 2020.1-2023.2）

（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

©INTELLEX CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED

4. 2023年5月期 重点施策の状況

4-1 当社を取り巻く事業環境の変化

- 市場を取り巻く環境の変化（リスク）を**事業機会（チャンス）**と捉え、各種取組を実施

【業界の変化】（リスク）



【当社の事業機会】（チャンス）

顕在リスク

- エネルギー価格の高騰を背景とした家計における光熱費の上昇

〈省エネ空間の企画設計・販売〉

- 省エネリノベーション「**エコキューブ**」の導入により物件の省エネルギー化（高付加価値化）を実現

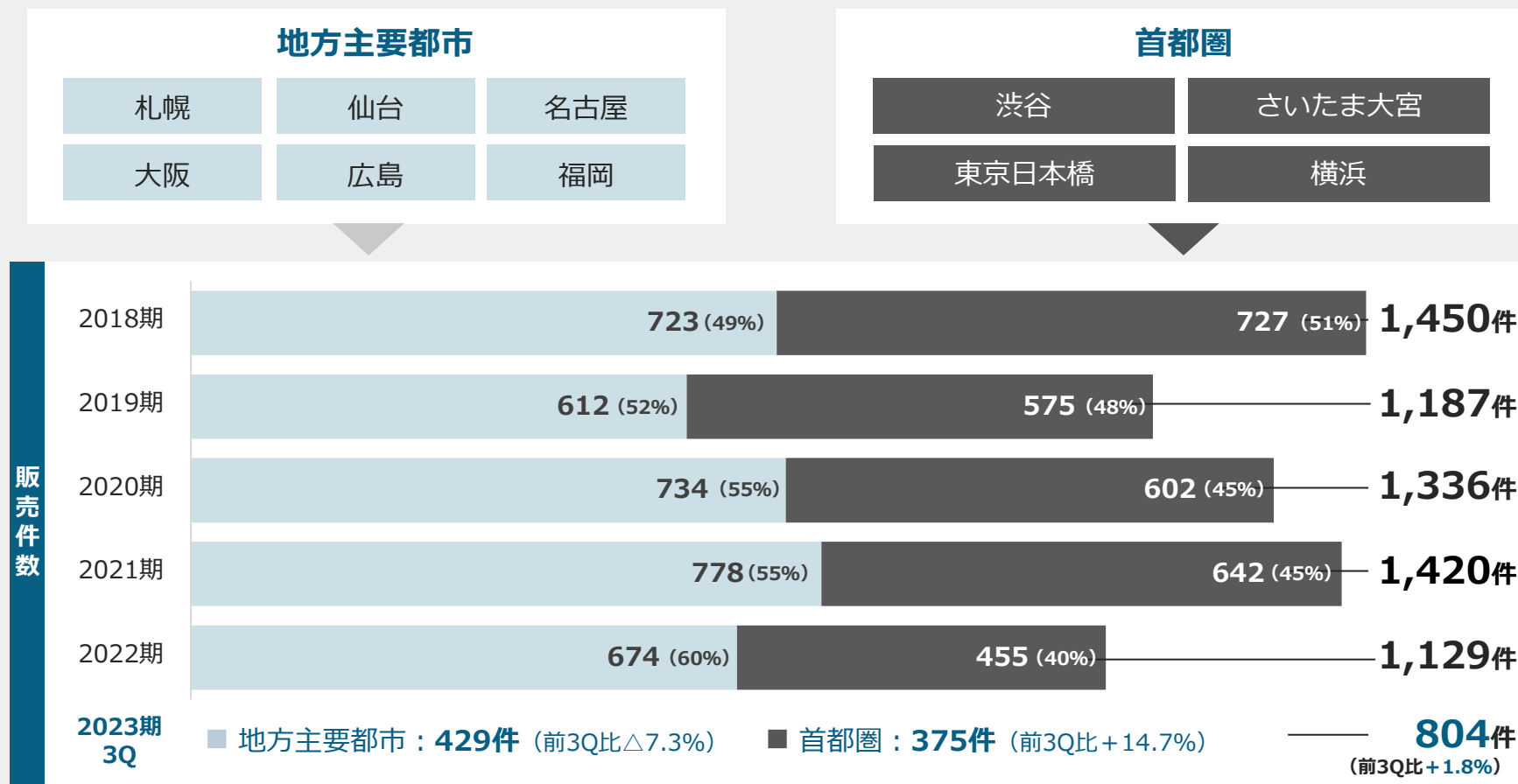
潜在リスク

- 金利上昇を織り込んだ社会変化
 - 住宅ローン金利の上昇
 - 消費マインドの低下など

〈不動産売買における情報の非対称性・顧客の課題をIT技術の活用で改善〉

- 不動産直販プラットフォーム「**FLIE**」の積極展開
- セルフ内見システム「**スマビュー**」の本格導入

4-2 リノヴェックスマンション販売の状況

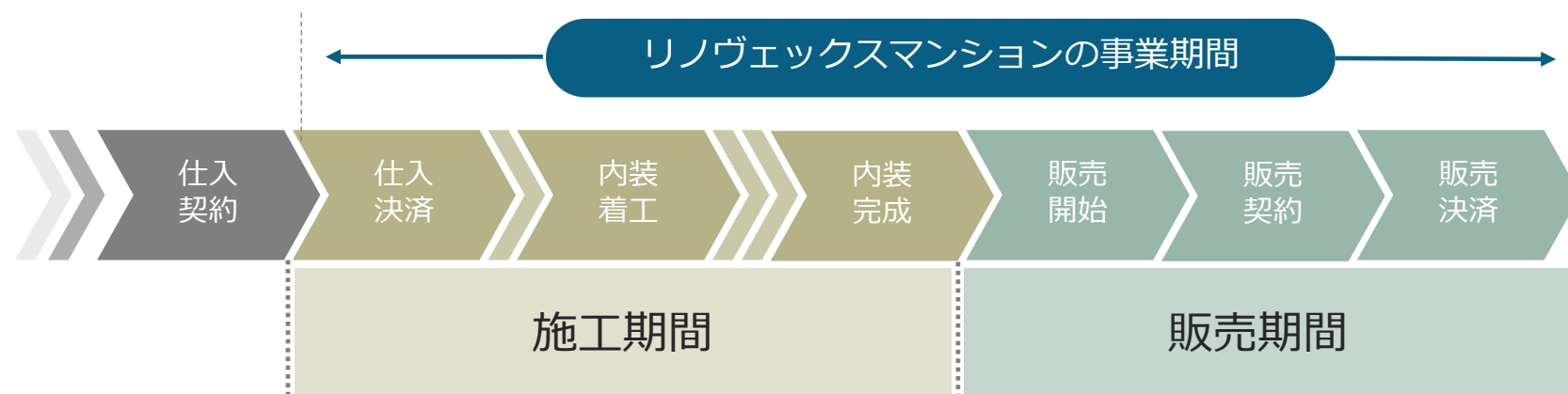


—— 2023年5月期3Q 実績 ——

- 当3Qの販売件数は前3Q比1.8%増の804件、売上額は15.5%増。首都圏エリアが増加。
- 当3Qの仕入件数は前3Q比4.1%増の961件、仕入額は20.9%増。首都圏・地方とも増加。

4-3 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)

2020.5期

111日

2021.5期

107日

2022.5期

112日

2023.5期 3Q

118日

- エコキューブ導入等もあり施工期間超過
- 決済が済んだ物件の販売期間は短縮化

施工期間

55日

(前期比: +15日)

販売期間

63日

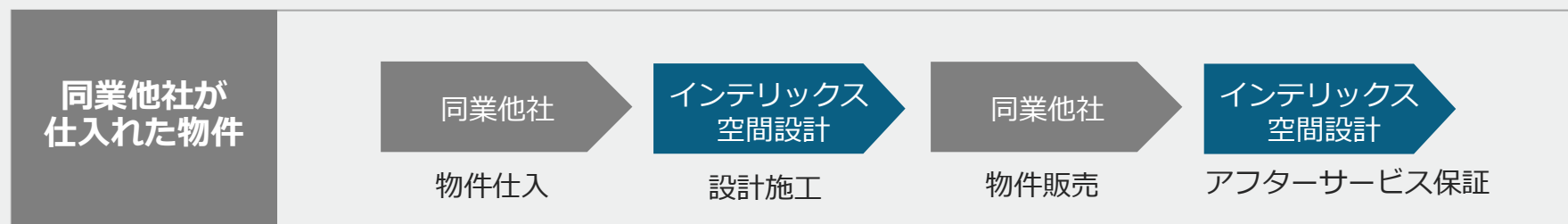
(前期比: △9日)

4-4 リノベーション内装事業の状況

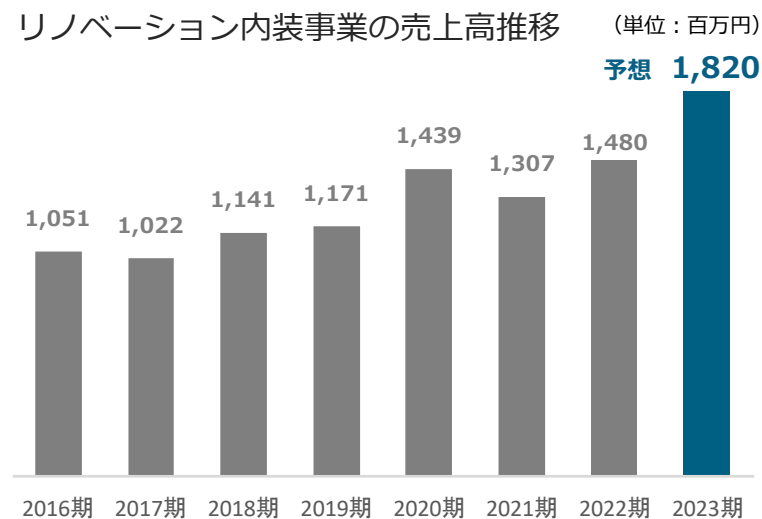
■蓄積した施工ノウハウを活かし、様々なリノベーション工事のニーズに対応

法人向け工事請負… 同業他社との連携ビジネス

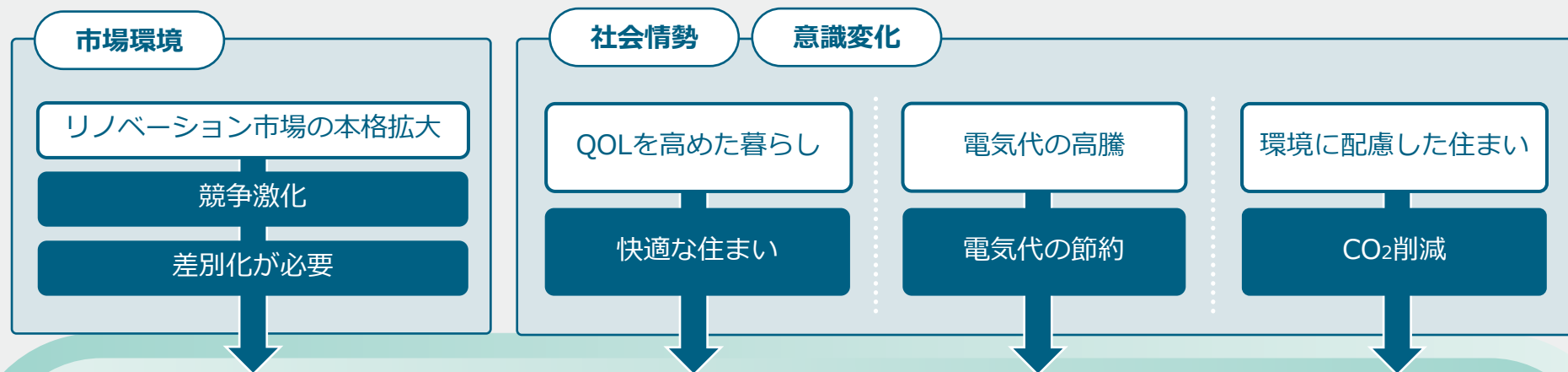
- ・ 業界でリノベーション品質が評価され、大手不動産会社を中心に施工請負を受注



- 2023年5月期3Q実績：
法人からのリノベーション請負が堅調に増加し、
売上高は**13.0億円**（前3Q比+33.4%）
- 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



4-5 重点施策の背景と今後の方針



ECOCUBE

エコキューブは電気代の削減を可能にする当社独自の省エネリノベーションパッケージであり、導入物件をFLIEサイトに掲載を進める

当社
施策

ブランディング強化



認知・理解の向上



価値認識した顧客に訴求

直販体制の構築

不動産直販プラットフォーム「FLIE」(フリエ)

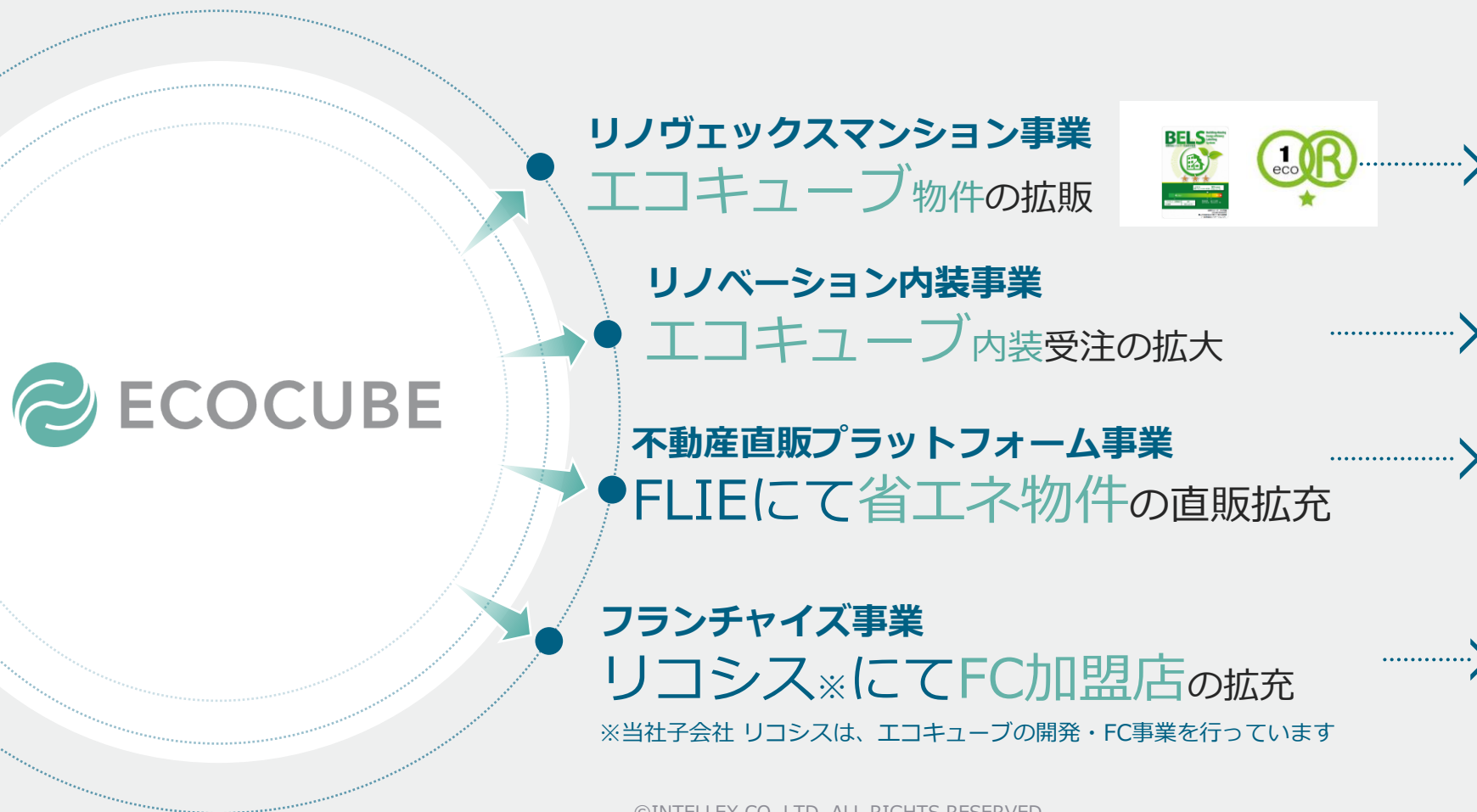


FLIE

4-6 エコキューブを核とした収益性向上

なぜ、エコキューブへの積極投資を行うのか？

▶ 当社グループの様々な事業に **大きな付加価値を生み出す**



下期より各種プロモーションを
本格化

4-7 大規模プロモーションを下期より実施

■ メディアミックスにより、より効果的な認知向上・問合せ獲得を目指す



【エコキューブ・キービジュアル・CMキャラクター比嘉愛未さん】

〈ブランディングサイト〉 <https://www.recosys.co.jp/service/ecocube/lp/bijinkuki>

● テレビCM

- 2022.12.29から放送開始
- 首都圏（日テレ、フジ、テレ朝、テレ東）からスタート、随時、全国主要都市へ

● TVer、YouTube、Perfect View Network 配信

- 2023.1月からロングランで投下

● JR東日本トレインチャンネル 地下鉄メトロ車内ビジョン

- 2022.1月、2月に集中投下
- 首都圏からスタート、全国主要都市へ

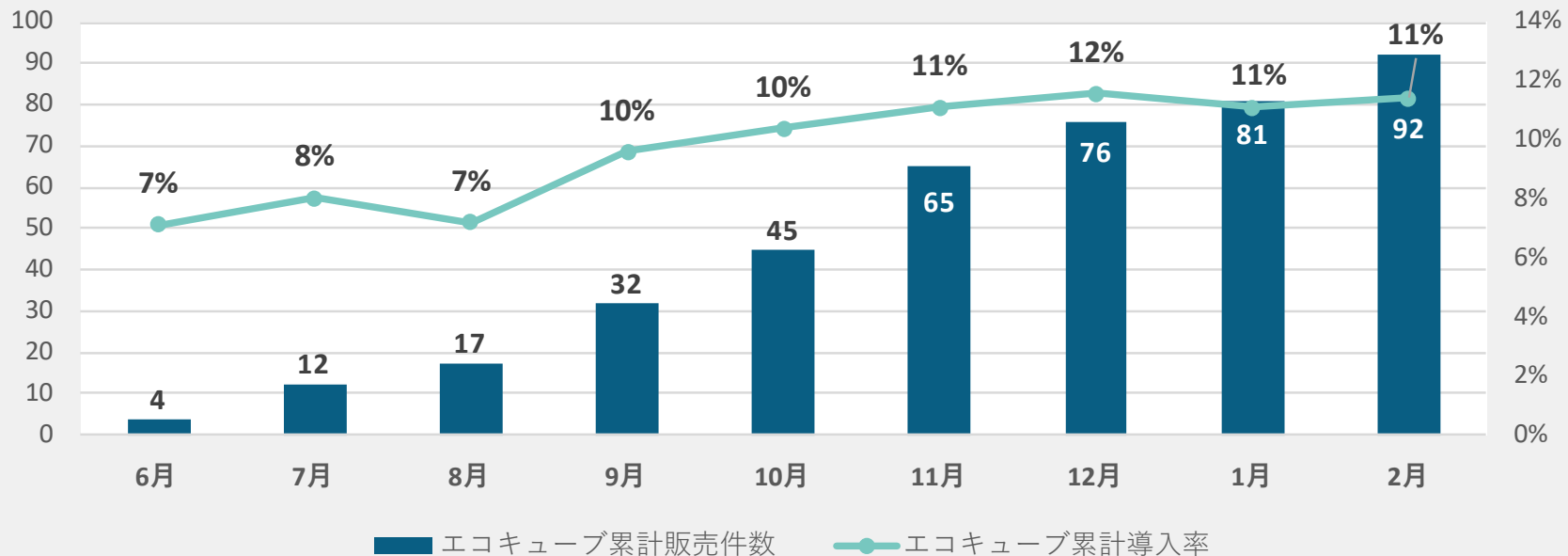
● 街頭大型ビジョン

- 2022.12.29から放映スタート
- 新宿、三軒茶屋、吉祥寺、大宮で展開

● 他WEBマーケティング実施

4-8 エコキューブの導入状況（2022年6月～2023年2月）

■ 上期におけるエコキューブ物件の販売件数と導入率



- 当期よりリノヴェックスマンションに本格的にエコキューブ導入を推進
【3Q累計販売実績】エコキューブ物件92件（導入率11%）
- 物件構造上の制限（1階、最上階、ダクトのサイズと個数 等）に対応した
施工技術の開発により、導入率向上を図る

4-9 不動産直販プラットフォーム FLIE の展開

■ 不動産直販プラットフォーム「FLIE」を運営



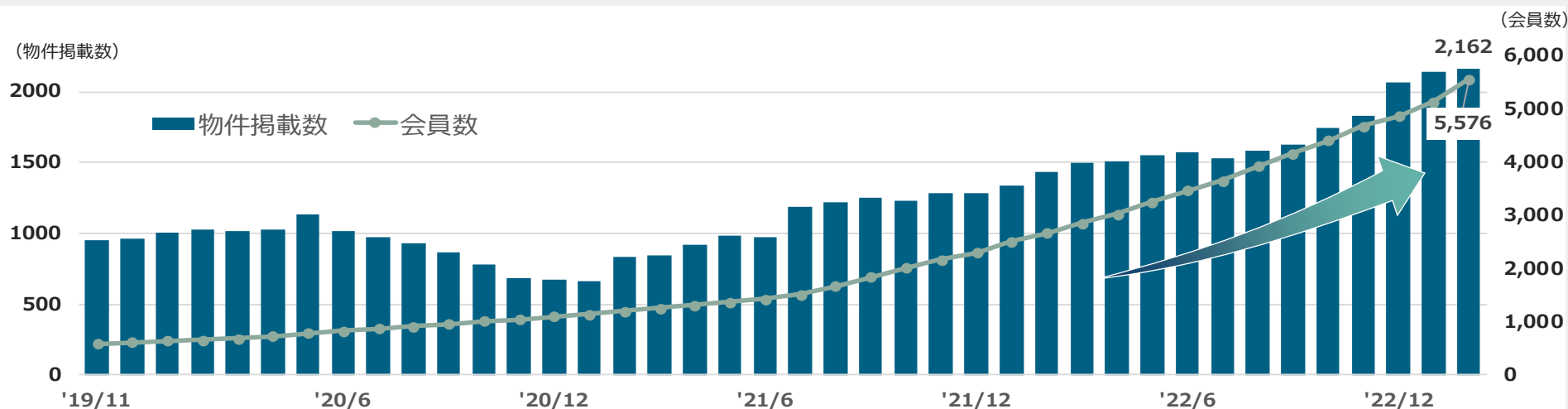
FLIE (フリエ) とは？
フリーマーケット × 家 (イエ) ⇒ フリマ+イエ

FLIEは、売主直販なので**仲介手数料無料**！

- 不動産直販専門サイトとして日本最大級の規模
- 物件掲載数2,000件を突破
- 今期中に物件掲載エリアを首都圏から**全国に拡大**



<https://flie.jp/>



4-10 ユーザビリティ向上のためのIT投資

- スマホでいつでも自由に物件内覧ができる、非接触型のセルフ内見システム「スマビュー」を自社開発（特許取得済）

⇒ 実証実験し導入物件が増加中



Webで簡単予約

当日30分前まで内見予約ができ、空いた時間でサクッと内見！



予約日時に現地へGO！

予約日時になったら直接現地へ。予約時間内であれば、好きなタイミングで内見できます。



営業が苦手な方でも安心

営業トークや対面でのやりとりが苦手な方でも、ゆっくりお部屋をご覧いただけます。



Smaview

スマビューとは？

≒WEBで予約、ひとりで内見、いつでもどこでも、使いやすい。
〈セルフ内見予約サービス〉

- スマビューを導入した物件をFLIEサイトに掲載することで、購入者のユーザビリティを高める
- 不動産売買のプロセスをシームレスにすることにより、収益性と流動性向上の両立を図る

4-11 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実績 (2023年2月末)

- 累計取得数：725件 (前期末比：+91件)
- 累計取得額：119億円 (前期末比：+18億円)



テレビCM 新シリーズ放映

- ナレーションには、
ナレーター・声優のTARAKOさんを起用
- テレビCMスポット放映 (1月～予定)

■ シリーズ第8弾「アセットシェアリング札幌」を3月より募集開始

札幌駅から徒歩圏内。人気エリアに佇むレジデンス。

～ L I L A C 壱番館 ～



4-13 「アセットシェアリング札幌」のロケーション

■ 札幌の理想的ライフスタイルを実現する苗穂エリア



4-14 「アセットシェアリング札幌」の概要



札幌駅から徒歩圏内。人気エリアに佇むレジデンス。

- 対象物件：「LILAC壱番館」共同住宅（2020年1月竣工）
- 総戸数：21戸、駐車場：13台
- アクセス：地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩13分
JR函館線「苗穂」駅徒歩10分

募集概要

- 募集額（口数）： 4.8億円
(480口)
- 申込単位： 1口100万円単位
- 運用期間： 10年間
- 募集締切日：2023年5月17日
- 収益分配： 年2回（2・8月）
- 表面利回り： **5.2%**
- 分配予定利回り※： **3.4%**

※ 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。

「アセットシェアリング札幌」の募集状況

2023年3月1日より募集開始し、募集口数に達するお申込みを頂戴いたしました。

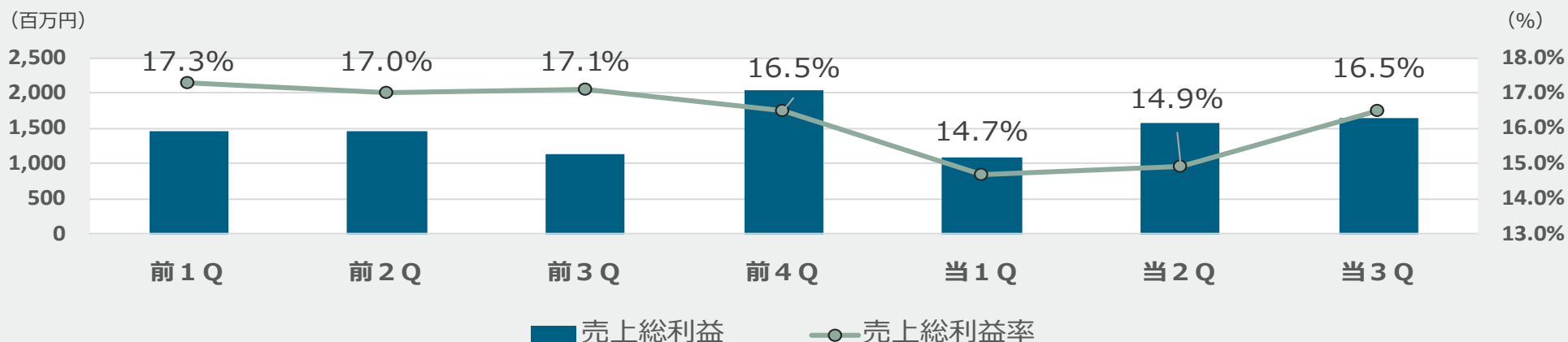
5. Appendix 【参考資料】

5-1 四半期連結損益の概況

■連結業績の推移

	2022/05期								2023/05期							
	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	金額	売上比
売上高	8,498	100.0%	8,591	100.0%	6,604	100.0%	12,446	100.0%	7,401	100.0%	10,526	100.0%	10,060	100.0%		
売上総利益	1,469	17.3%	1,457	17.0%	1,127	17.1%	2,055	16.5%	1,085	14.7%	1,570	14.9%	1,659	16.5%		
営業利益	332	3.9%	228	2.7%	40	0.6%	763	6.1%	△ 41	—	230	2.2%	161	1.6%		
経常利益	251	3.0%	149	1.7%	△ 38	△ 0.6%	699	5.6%	△ 102	—	89	0.8%	21	0.2%		
当期純利益	160	1.9%	82	1.0%	△ 26	△ 0.4%	427	3.4%	△ 80	—	50	0.5%	△ 22	—		

■売上総利益と売上総利益率の推移



5-2 セグメント別収益性の推移

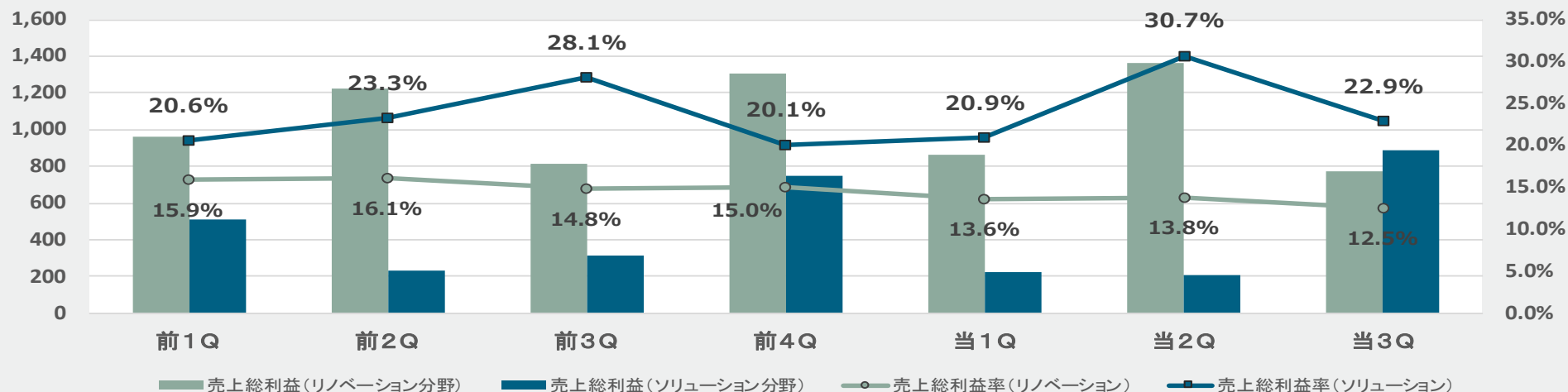
■セグメント別売上高及び売上総利益の推移

(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
リノベーション分野	6,031		7,582		5,482		8,720		6,335		9,849		6,190	
ソリューション分野	2,466		1,008		1,122		3,725		1,066		677		3,870	
売上高 計	8,498		8,591		6,604		12,446		7,401		10,526		10,060	
リノベーション分野	960	15.9%	1,221	16.1%	811	14.8%	1,308	15.0%	863	13.6%	1,363	13.8%	773	12.5%
ソリューション分野	508	20.6%	235	23.3%	315	28.1%	747	20.1%	222	20.9%	207	30.7%	886	22.9%
売上総利益 計	1,469	17.3%	1,457	17.0%	1,127	17.1%	2,055	16.5%	1,085	14.7%	1,570	14.9%	1,659	16.5%

■セグメント別売上総利益及び売上総利益率の推移

(百万円)



5-3 セグメント別 売上高

(単位：百万円)

セグメント	売上区分	2022年5月期3Q		2023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
リノベーション 事業分野	販売売上	17,967	75.8%	20,878	74.6%	2,911	+16.2%
	賃貸売上	110	0.5%	115	0.4%	4	+4.4%
	その他売上	1,017	4.3%	1,380	4.9%	362	+35.6%
	小 計	19,096	80.6%	22,374	79.9%	3,278	+17.2%
ソリューション 事業分野	販売売上	3,664	15.5%	4,441	15.9%	776	+21.2%
	賃貸売上	763	3.2%	761	2.7%	△ 1	△ 0.2%
	その他売上	169	0.7%	410	1.5%	241	+142.0%
	小 計	4,597	19.4%	5,613	20.1%	1,016	+22.1%
合 計	販売売上	21,632	91.3%	25,320	90.5%	3,687	+17.0%
	賃貸売上	873	3.7%	876	3.1%	3	+0.4%
	その他売上	1,187	5.0%	1,791	6.4%	603	+50.8%
	合 計	23,693	100.0%	27,988	100.0%	4,294	+18.1%

■ 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
- ・FLIE（不動産直販プラットフォーム）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

5-4 セグメント別 売上総利益

(単位：百万円)

セグメント	区 分	2022年5月期3Q		2023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
リノベーション 事業分野	販売売上	2,807	15.6%	2,760	13.2%	△ 46	△ 1.7%
	賃貸売上	79	71.9%	82	72.0%	3	+4.5%
	その他売上	106	10.5%	155	11.3%	48	+45.7%
	小 計	2,993	15.7%	2,999	13.4%	5	+0.2%
ソリューション 事業分野	販売売上	682	18.6%	807	18.2%	125	+18.3%
	賃貸売上	411	53.9%	396	52.1%	△ 14	△ 3.6%
	その他売上	△ 33	△ 19.9%	112	27.4%	146	△ 432.2%
	小 計	1,059	23.1%	1,316	23.4%	256	+24.2%
合 計	販売売上	3,489	16.1%	3,568	14.1%	78	+2.2%
	賃貸売上	490	56.2%	479	54.7%	△ 11	△ 2.3%
	その他売上	72	6.1%	267	15.0%	194	+267.7%
	合 計	4,053	17.1%	4,315	15.4%	262	+6.5%

■ 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（不動産直販プラットフォーム）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

5-5 物件販売の状況①

■物件販売の概要

セグメント	2022年5月期3Q		2023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	790	181億円	804	+1.8%	209億円	+15.5%
その他不動産	110	34億円	22	△ 80.0%	43億円	+25.2%
合 計	900	216億円	826	△ 8.2%	253億円	+17.0%

■リノヴェックスマンション販売の概要

	2022年5月期3Q	2023年5月期3Q	前年同期比
販売物件 平均築年数（年）	33.1	34.4	+1.3
販売物件 平均面積（㎡）	66.0	65.0	△ 1.0
平均販売価格（千円）	22,999	26,101	+3,102

※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

5-6 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	2022年5月期3Q			2023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	125	15.8%	32百万円	182	+45.6%	22.6%	37百万円
東京都下	31	3.9%	27百万円	31	+0.0%	3.9%	25百万円
神奈川県	132	16.7%	22百万円	107	△ 18.9%	13.3%	26百万円
埼玉県	24	3.0%	25百万円	34	+41.7%	4.2%	24百万円
千葉県	15	1.9%	23百万円	21	+40.0%	2.6%	25百万円
首都圏合計	327	41.4%	27百万円	375	+14.7%	46.6%	31百万円
札幌エリア	77	9.7%	18百万円	83	+7.8%	10.3%	19百万円
仙台エリア	62	7.8%	19百万円	61	△ 1.6%	7.6%	23百万円
名古屋エリア	66	8.4%	16百万円	55	△ 16.7%	6.8%	18百万円
大阪エリア	135	17.1%	21百万円	136	+0.7%	16.9%	21百万円
広島エリア	26	3.3%	24百万円	26	+0.0%	3.2%	22百万円
福岡エリア	97	12.3%	21百万円	68	△ 29.9%	8.5%	22百万円
地方店 合計	463	58.6%	20百万円	429	△ 7.3%	53.4%	21百万円
合 計	790	100.0%	22百万円	804	+1.8%	100.0%	26百万円

5-7 物件仕入の状況①

■物件仕入の概要

セグメント	2022年5月期3Q		2023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	923	143億円	961	+4.1%	173億円	+20.9%
その他不動産	17	30億円	1	△ 94.1%	12億円	△ 60.4%
合 計	940	173億円	962	+2.3%	185億円	+6.7%

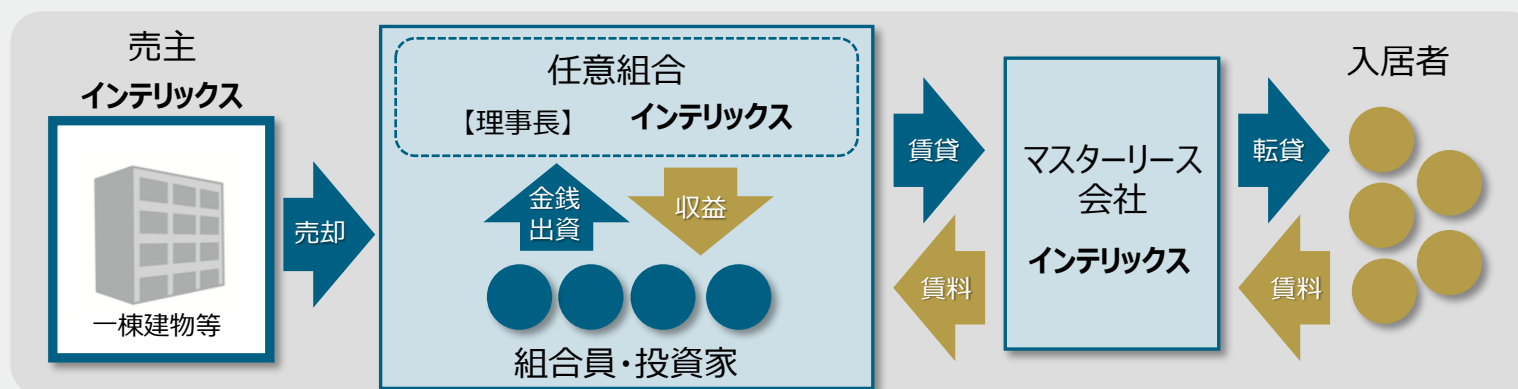
5-8 物件仕入の状況②

■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	2022年5月期3Q			2023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	176	19.1%	26百万円	198	+12.5%	20.6%	29百万円
東京都下	39	4.2%	18百万円	34	△ 12.8%	3.5%	21百万円
神奈川県	146	15.8%	14百万円	117	△ 19.9%	12.2%	18百万円
埼玉県	26	2.8%	17百万円	31	+19.2%	3.2%	21百万円
千葉県	16	1.7%	16百万円	25	+56.3%	2.6%	19百万円
首都圏合計	403	43.7%	20百万円	405	+0.5%	42.1%	24百万円
札幌エリア	119	12.9%	10百万円	118	△ 0.8%	12.3%	11百万円
仙台エリア	68	7.4%	10百万円	84	+23.5%	8.7%	13百万円
名古屋エリア	59	6.4%	9百万円	58	△ 1.7%	6.0%	10百万円
大阪エリア	150	16.3%	13百万円	160	+6.7%	16.6%	15百万円
広島エリア	21	2.3%	13百万円	40	+90.5%	4.2%	13百万円
福岡エリア	103	11.2%	11百万円	96	△ 6.8%	10.0%	14百万円
地方店 合計	520	56.3%	11百万円	556	+6.9%	57.9%	13百万円
合 計	923	100.0%	15百万円	961	+4.1%	100.0%	18百万円

5-9 アセットシェアリングの仕組み

- 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 | 一般的不動産と異なり口数により分割が容易
不動産としての相続評価額が適用 |

5-10 アセットシェアリングの位置づけ

■ 投資商品比較（金融商品 V S 不動産）



5-11 アセットシェアリング・シリーズの実績

■ アセットシェアリング・シリーズの組成額累計は、75.8億円

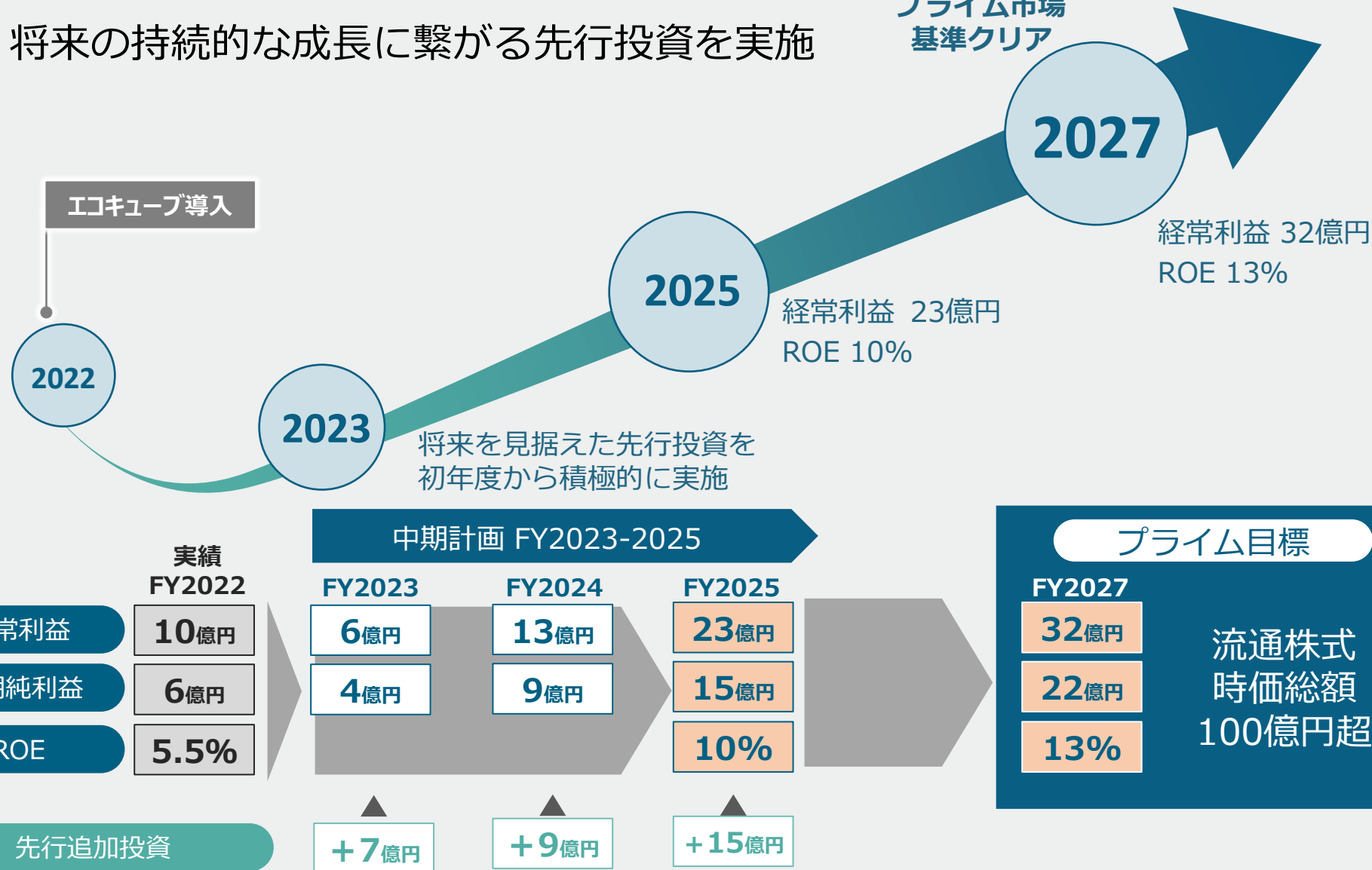
	運用中	運用中	運用中	運用中	一部償還	償還	運用中
	原 宿	横 濱 元 町	渋谷 青山	北千住駅前	京町家 I	博 多	三軒茶屋
外観							
物件名	ソーシャル アパートメント原宿	MID横浜元町	青山ルカビル I	アーバイン東京・ 上野 北千住	長や 茶わん坂 ほか4物件	サンハイム21博多 (モンタン博多)	ラスバシオ 三軒茶屋
対象不動産	シェアハウス	商業施設	商業ビル	ビジネスホテル	旅館	ホテル・レジデンス	レジデンス
所在	渋谷区 千駄ヶ谷三丁目	横浜市中区 元町三丁目	渋谷区渋谷二丁目	足立区千住四丁目	京都市内	福岡市博多区 博多駅東三丁目	世田谷区 上馬二丁目
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

※表面利回りとは、年間賃料収入額の募集総額に対する割合です。また、掲載の利回りは募集当時のものとなります。

5-12 プライム市場基準クリアへの成長イメージ

■ 将来の持続的な成長に繋がる先行投資を実施

プライム市場
基準クリア



インテリックスグループは、 リノベーションで循環型経済の環を拡げていきます

ステークホルダーとともに

ステークホルダーはパートナー
インテリックス **X** パートナー
の共創で、
新たな価値をつくります

環境・社会のために

リノベーションで
CO₂を削減します
これが **—**

市場のために

不動産取引のDX化を進め、
より多くの参加者が公平に取引できる
透明性を確保した
リノベーションプラットフォームを
実現します これが **=**

生活する人のために

リノベーションで
個人個人の満足感を充たす
空間づくりによって
QOLを高めます
これが **+**



■ SDGs関連の大型ファイナンス組成に成功

- 省エネリノベーション「エコキューブ」や不動産流通のDX化推進「FLIE」といったSDGsに関連する取り組みが評価されたことで各種ファイナンスの組成に成功（下期より）

【サステナビリティ・リンクローン】

- 組成総額 3億円
- 貸付人 京葉銀行

当社「エコキューブ」仕様のマンション販売件数が増加していくことをサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットに設定

【SDGs推進ローン】

- 組成総額 15億円
- アレンジャー
三井住友銀行
- 参加金融機関 3社

【脱炭素推進支援ローン】

- 組成総額 15億円
- アレンジャー
三菱UFJ銀行
- 参加金融機関 6社

■ コーポレートガバナンスの充実

➤ プライム市場に適用されるコーポレートガバナンス・コードの原則を中心に適用に向けて積極的に取り組むことで、企業価値の向上を目指す

- 取締役会における経験・知見・専門性など多様性のある参加者の議論、開催方法見直し等によって取締役会の実効性が向上
- 2022年6月に発足したサステナビリティ委員会を中心に次の課題に対応
 - ・ [課題] TCFD開示&CDP回答に向けたプロジェクト推進→来期に開示及び回答予定
 - ・ [課題] 人的資源経営の実践に向けた方針及び取組の検討開始

■ IR活動の強化

➤ 中期経営計画の公表後、積極的なIR情報の発信、中長期視点で投資家とのコミュニケーションを図ることで、企業価値の向上を目指す

- 本業そのものが『環境ビジネス』であることについて認知・理解を促す
 - ・ [機関投資家] 中長期的なESG投資家へリーチ
 - ・ [個人投資家] 『サステナブル企業』としての認知拡大
- [課題] 流動性の拡大に向け、積極的なIR活動の実施、株主還元策の検討

5-16 当社グループの事業概要

- 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、
当社グループの強みを活かした事業で社会課題を解決していきます

リノベーション事業分野

当社グループの中核事業である
リノベーション関連事業

リノヴェックスマンション事業

高品質なリノベーション済みマンションの販売

リノベーション内装事業

ご自宅を自由にオーダーリノベーション

プラットフォーム事業

リノベーション市場活性化の土台を構築

保証制度

安心の
長期保証
最長20年

業界団体

リノベ協議会
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

不動産の資産活用・運用・相続対策
ソリューションによる付加価値を提供

アセット事業

リノベ・開発による良質な不動産に活性化

リースバック事業

住みながら売却という新たな資産活用

アセットシェアリング事業

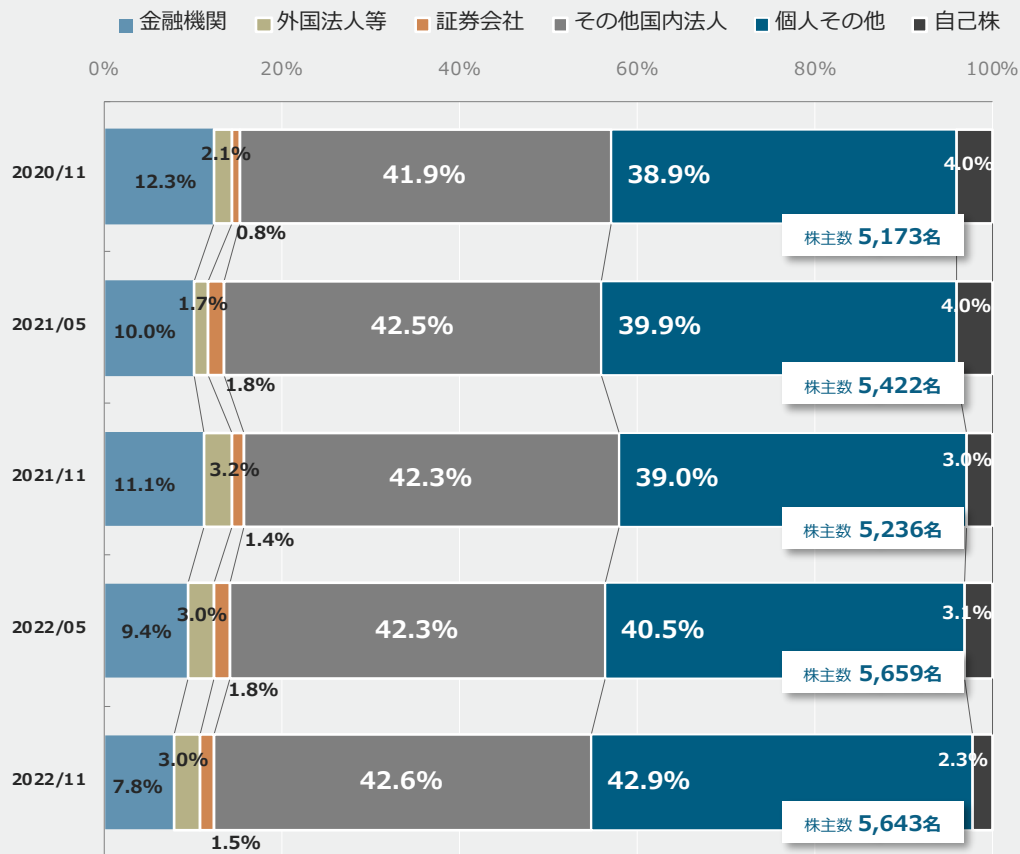
良質な不動産を少額で資産運用

ホテル宿泊事業

ホテル・京町家でのくつろぎの時間を提供

5-17 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：△1.6ポイント（12.4%⇒10.8%）

■ 個人投資家が減少：+2.4ポイント（40.5%⇒42.9%）

■ 自己株式：206,509株（2.3%）を保有

■大株主の状況（2022.11.30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	41.19
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	576,800	6.61
3 インテリックス従業員持株会	192,200	2.20
4 BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	124,736	1.43
5 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	85,800	0.98
6 内藤 征吾	82,800	0.95
7 北沢産業株式会社	71,400	0.82
8 北川 順子	63,700	0.73
9 宇藤 秀樹	60,400	0.69
10 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	57,000	0.65

※ 議決権比率は、自己株式206,509株を控除し算出

■ 発行済株式数：8,932,100株

■ 株主数：5,643名（2022.5末比：△16名）

5-18 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322名、単体224名 (2023.2.28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	東京都世田谷区内装工事を目的として資本金1,000万円で、株式会社ブ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、2023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。