

Intellex

つぎの価値を測る。

2024年5月期 第2四半期 決算説明資料

2024年1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. 2024年5月期 第2四半期 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. 2024年5月期 業績予想

- 2-1 連結業績計画の概要
- 2-2 株主還元策

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継続して上回る
- 3-2 新築と中古のマンション価格ギャップが拡大
- 3-3 中古マンション市場の動向（前年比）

4. 2024年5月期 重点方針

- 4-1 2024年5月期重点方針の確認
- 4-2 【リノベーション事業分野】重点取組
- 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 【ソリューション事業分野】重点取組
- 4-6 中期重点方針に基づいた実践を継続
- 4-7 エコキューブの普及拡大に向けて①
- 4-8 エコキューブの普及拡大に向けて②
- 4-9 不動産売買プラットフォームFLIEの展開①
- 4-10 不動産売買プラットフォームFLIEの展開②
- 4-11 循環型リノベーションモデルの実践

5. Appendix 【参考資料】

- 5-1 四半期連結業績の概況
- 5-2 四半期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 リノヴェックスマンションの販売の状況
- 5-6 物件販売の状況①
- 5-7 物件販売の状況②
- 5-8 物件仕入の状況①
- 5-9 物件仕入の状況②
- 5-10 当社販売実績と「R住宅」発行件数
- 5-11 中古マンション市場の動向（実績推移）
- 5-12 アセットシェアリング・シリーズの実績
- 5-13 企業価値向上のためのガバナンス&IR
- 5-14 当社グループの事業概要
- 5-15 株式の状況
- 5-16 会社概要①及び沿革
- 5-17 会社概要②

代表メッセージ

不動産市況は、首都圏のマンションが高値更新を続けていますが、二極化が更に進んでいます。円安やインフレ対策としての投資マネーは都心部に集中する一方で、市場在庫が大幅に増加している中、一次取得者はより物件の選別化が進んでいます。

2024年は、様々な業界において、これまでの慣習や常識が変わっていく年になります。4月からは物流業界、建設業界における労働時間の制限が法整備化され、我々の住宅・不動産業にも影響が予想されます。また、為替や株式市場の動向により、投資マネーの行方も注視が必要です。更に、金利上昇に伴う住宅ローンの上昇は限定的ですが、不動産業に対する金融機関の融資の見方は、調達金利上昇も踏まえて徐々に厳しくなる可能性が予想されます。

そのような中、当社は期初に掲げた既存事業の徹底的な深掘りと新規事業による差別化の推進という、「両利きの経営」を着実に実践してまいりました。

上期は市場の需給バランスの変化に迅速に対応するため、在庫の入れ替えを積極的に行いました。結果として、長期在庫を減らし、財務体質を大幅に改善することができたため、下期からの仕入につなげる準備が整いました。

下期は新規事業の差別化戦略を一層加速させます。

4月からは新築物件については、省エネ住宅性能表示の義務化が始まります。昨年9月には国交省が表示ガイドラインの発表とともに、今後の家選びの基準が変わっていくことを明示しています。当社は先んじて中古住宅の省エネリノベーションでノウハウを積み上げ、物件や不動産取引の見える化を進めていくことで、これからの社会課題である省力化・省エネ化をイノベーションで解決して参ります。



代表取締役社長 俊成 誠司

■ 業界の潮目の変化を想定し、財務体質の向上と収益構造を強化

1. バランスシート強化に向けた資産のスリム化を優先（B/S）
2. 物件販売の促進により増収、利益率が低下したものの増益を確保（P/L）
3. 中長期的な成長を見据え新規分野の事業構築を推進

バランスシートの強化

リノベーション事業分野

- 事業期間が長期化した物件の早期売却による資産のスリム化
⇒有利子負債の圧縮

ソリューション事業分野

- 物件ポートフォリオの見直しと実行
- リースバック物件の流動化の準備
⇒12月に譲渡完了（＊当3Q計上）

増収・増益を確保

リノベーション事業分野

- 物件販売件数&単価が共にアップし、増収寄与
- 物件入れ替え促進を優先したことで物件販売の利益率が低下

ソリューション事業分野

- 収益ビル、京都町家物件の売却により収益寄与
- ホテル事業の稼働率が大幅向上

新規事業分野の推進

省エネリノベーション

- 既存住宅分野では当社が先行して「省エネルギー性能レポート」の提供を開始し、省エネを“見える”化

不動産流通のDX化

- 不動産売買プラットフォーム「FLIE（フリエ）」の掲載を拡充
- 不動産流通業界のDX支援パッケージ「FLIE ONE」を提供開始

1. 2024年5月期 第2四半期 決算概要

1-1 連結業績の概況

■ 当2Qは、販売堅調により増収増益、業績予想から利益を上方修正。

※増減は、前年同期との対比

(単位：百万円)

	前2Q	当2Q	前年同期比
売上高	17,927	22,670	+26.5%
リノベーション事業分野	16,184	19,886	+22.9%
ソリューション事業分野	1,743	2,783	+59.7%
売上総利益	2,656	2,811	+5.8%
(利益率)	(14.8%)	(12.4%)	
リノベーション事業分野	2,226	1,971	△ 11.5%
(利益率)	(13.8%)	(9.9%)	
ソリューション事業分野	430	840	+95.3%
(利益率)	(24.7%)	(30.2%)	
営業利益	189	239	+26.8%
経常利益	△ 13	104	—
四半期純利益	△ 30	72	—

■ リノベーション事業分野の売上高が**22.9%増**
・販売価格単価及び件数ともに増加

販売 件数	652 件 前2Q比：+68件	平均 単価	2,857 万円 前2Q比：+247万円
----------	---------------------------	----------	--------------------------------

・リノベーション内装事業が**12.1%増**と堅調

■ ソリューション事業分野の売上高が**59.7%増**
・ホテル事業の売上が**205.8%増**と大幅回復

■ 物件の売却優先で**利益率は低下**したものの、
売上総利益は**増益を確保**
・原価に含む販売用不動産評価損**118百万円**

■ 売上総利益の伸びが**販管費を吸収**し、**増益**
・販管費が**4.2%増**に止まる

■ 営業外収支も改善し、**四半期純利益も増益**
・融資関連費等の**営業外費用12.7%減**

1-2 連結貸借対照表の概況

■ 当2Qは、物件売却を優先したことで資産が圧縮され、自己資本比率が向上

(単位：百万円)

※増減は、前期末との対比

	2023年5月期		2024年5月期 2Q		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	4,965	10.9%	5,805	14.7%	840	+16.9%
販売用不動産	25,751	56.4%	20,174	51.1%	△ 5,576	△ 21.7%
その他流動資産	916	2.0%	994	2.5%	77	+8.5%
流動資産	31,633	69.3%	26,974	68.4%	△ 4,658	△ 14.7%
固定資産	13,996	30.7%	12,482	31.6%	△ 1,513	△ 10.8%
【資産合計】	45,629	100.0%	39,457	100.0%	△ 6,172	△ 13.5%
流動負債	23,371	51.2%	18,157	46.0%	△ 5,213	△ 22.3%
固定負債	10,484	23.0%	9,516	24.1%	△ 968	△ 9.2%
【負債合計】	33,855	74.2%	27,673	70.1%	△ 6,182	△ 18.3%
【純資産合計】	11,774	25.8%	11,783	29.9%	9	+0.1%
【負債及び純資産合計】	45,629	100.0%	39,457	100.0%	△ 6,172	△ 13.5%

■ 現金及び預金
58億円（前期末比+8億円）

■ 販売用不動産の内訳
・賃貸物件：リースバック物件振替により増加

通常物件	107億円（△73億円） 452件（△291件）
賃貸物件	91億円（+19億円） 289件（+131件）

■ 長期保有収益物件
保有高：99億円、220件
（前期末比：△20億円、△47件）
・SPC組成に向けてリースバック物件を振替

■ 有利子負債残高 大幅に圧縮
249億円（前期末比：△62億円）

■ 自己資本比率
29.8%（前期末比：+4.0ポイント）

2. 2024年5月期 業績予想

2-1 連結業績計画の概要

～2024年5月期の通期業績は据え置き～

(単位：百万円)

	2023年5月期		2024年5月期 (予想)					
	(実績)		上期(実績)	下期(予想)	通期 (予想)			
	金額	構成比	金額		構成比	前期比	前期差	
売上高	41,236	100.0%	22,670	25,873	48,543	100.0%	+17.7%	+7,306
売上総利益	6,112	14.8%	2,811	3,472	6,283	12.9%	+2.8%	+170
営業利益	710	1.7%	239	529	769	1.6%	+8.4%	+59
経常利益	239	0.6%	104	260	364	0.8%	+52.3%	+125
当期純利益	100	0.2%	72	174	247	0.5%	+145.5%	+146

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 **1,250件** 前期比：+98件

予想 **2,748万円** 前期比：+119万円

- 売上高としては、リノヴェックスマンション販売343億円、収益物件販売40億円、リースバック物件の流動化18億円、アセットシェアリング20億円等により、**前期比17.7%の増収を計画**。
- 売上総利益は、リノヴェックスマンション販売の利益率低下があるものの、**前期比2.8%増を計画**。
- 販管費を前期比2.1%増にとどめ、**営業利益は前期比8.4%増、経常利益は前期比52.3%増を計画**。

2-2 株主還元策

配当予想

- 当期の2Q末配当は、**予想通り9円**で決定。
- 当期末の配当9円で、**年間18円**を予想。年間配当性向は**60.9%**を予想。

	第2四半期末	期 末	年間配当	配当性向
2022年5月期（実績）	13円	13円	26円	34.9%
2023年5月期（実績）	9円	9円	18円	154.5%
2024年5月期（予想）	9円（実績）	9円	18円	60.9%

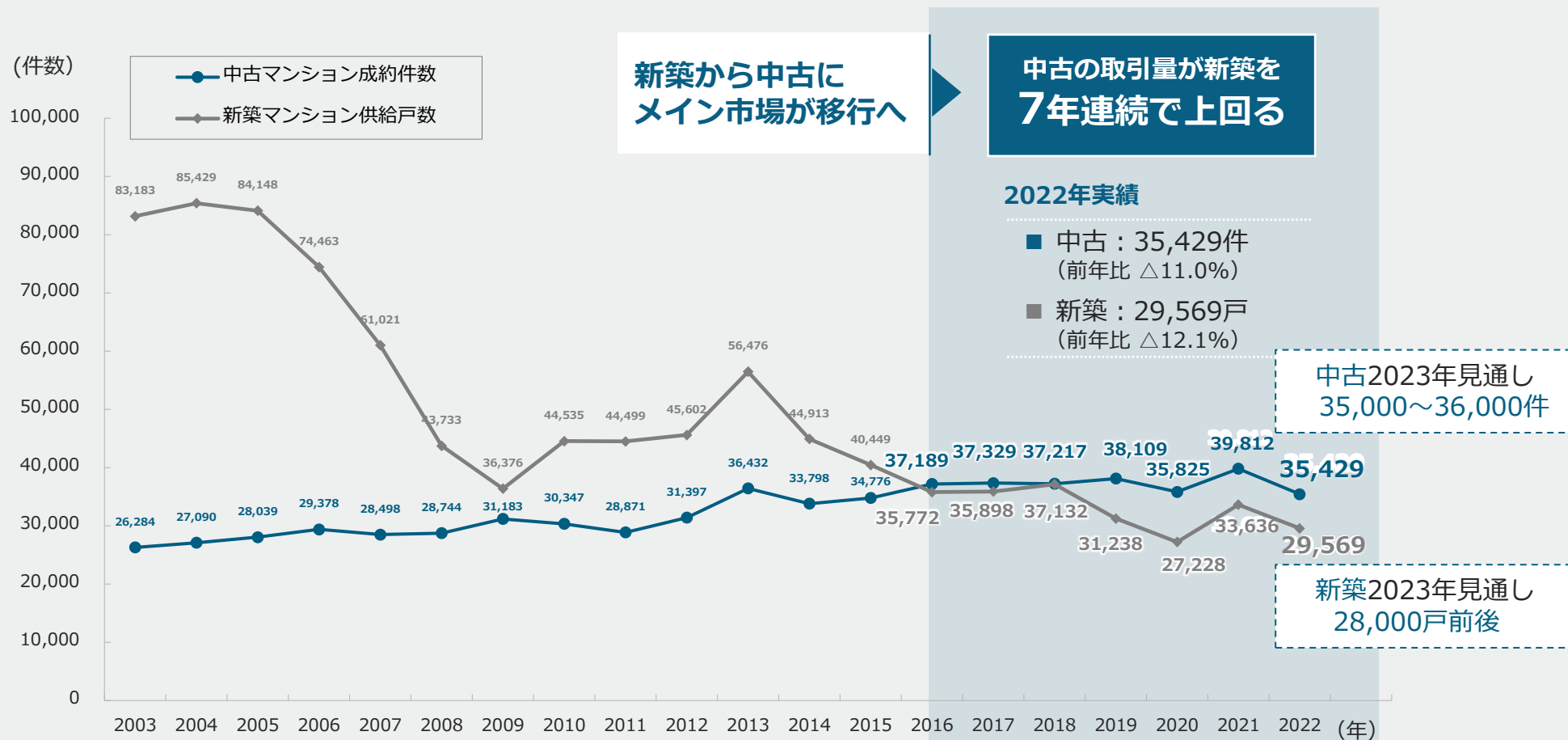
自社株買い

- 取得する株式の総数： 400,000株（上限） * 発行済株式総数（自己株式除く）に対する割合**4.8%**
- 取得価額の総額： **2億円**（上限）
- 取得期間： 2024年1月15日～2024年4月30日

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継続して上回る IntelleX つぎの価値を測る。

■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

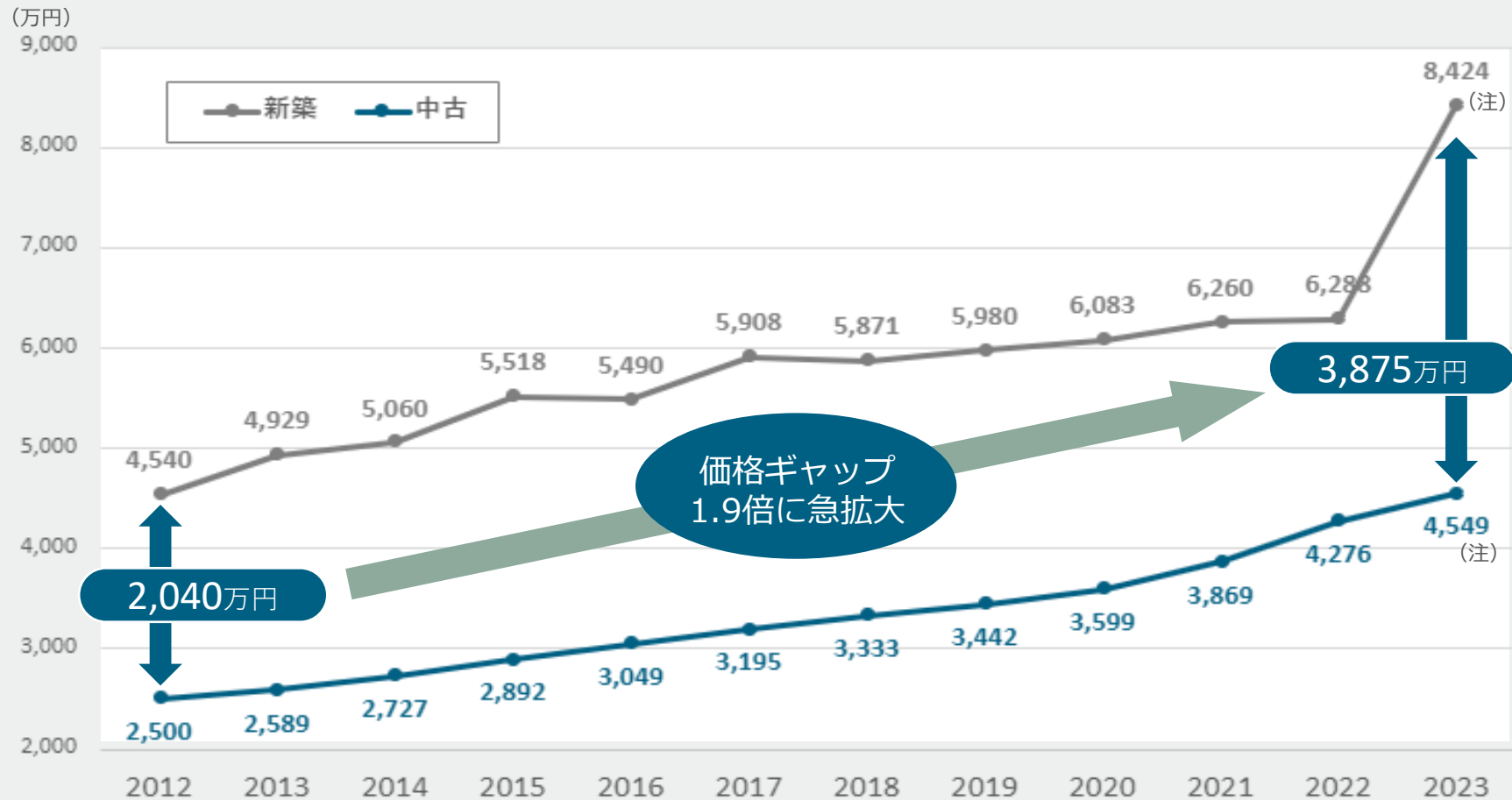


※ 新築マンション供給戸数：（株）不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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 新築と中古のマンション価格ギャップが拡大

■首都圏の新築マンション販売価格及び中古マンション成約価格の推移



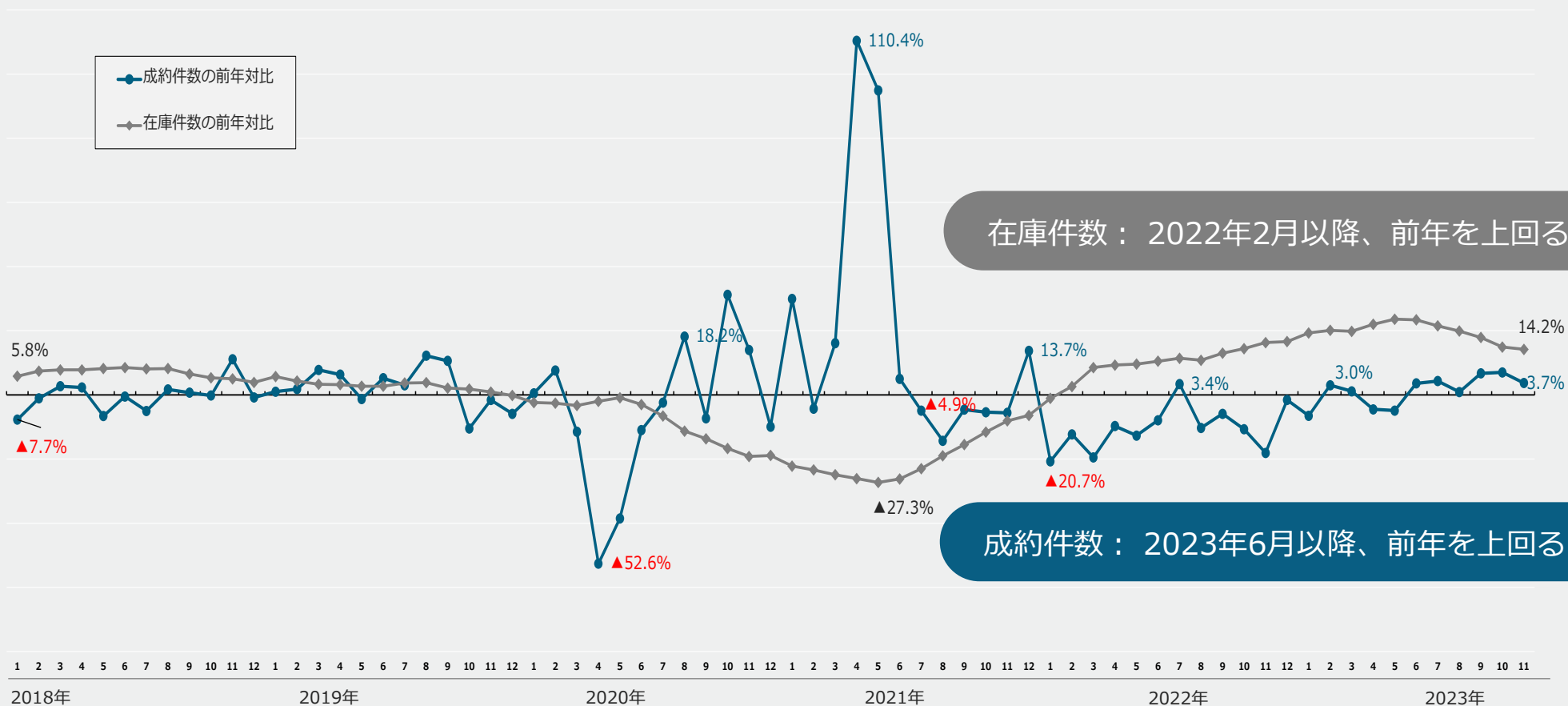
※ 新築マンション販売価格： (株) 不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

(注) 2023年の価格は、2023年11月迄の実績により算定

※ 中古マンション成約価格： (公財) 東日本不動産流通機構のデータに基づき作成

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 2018.1-2023.11）

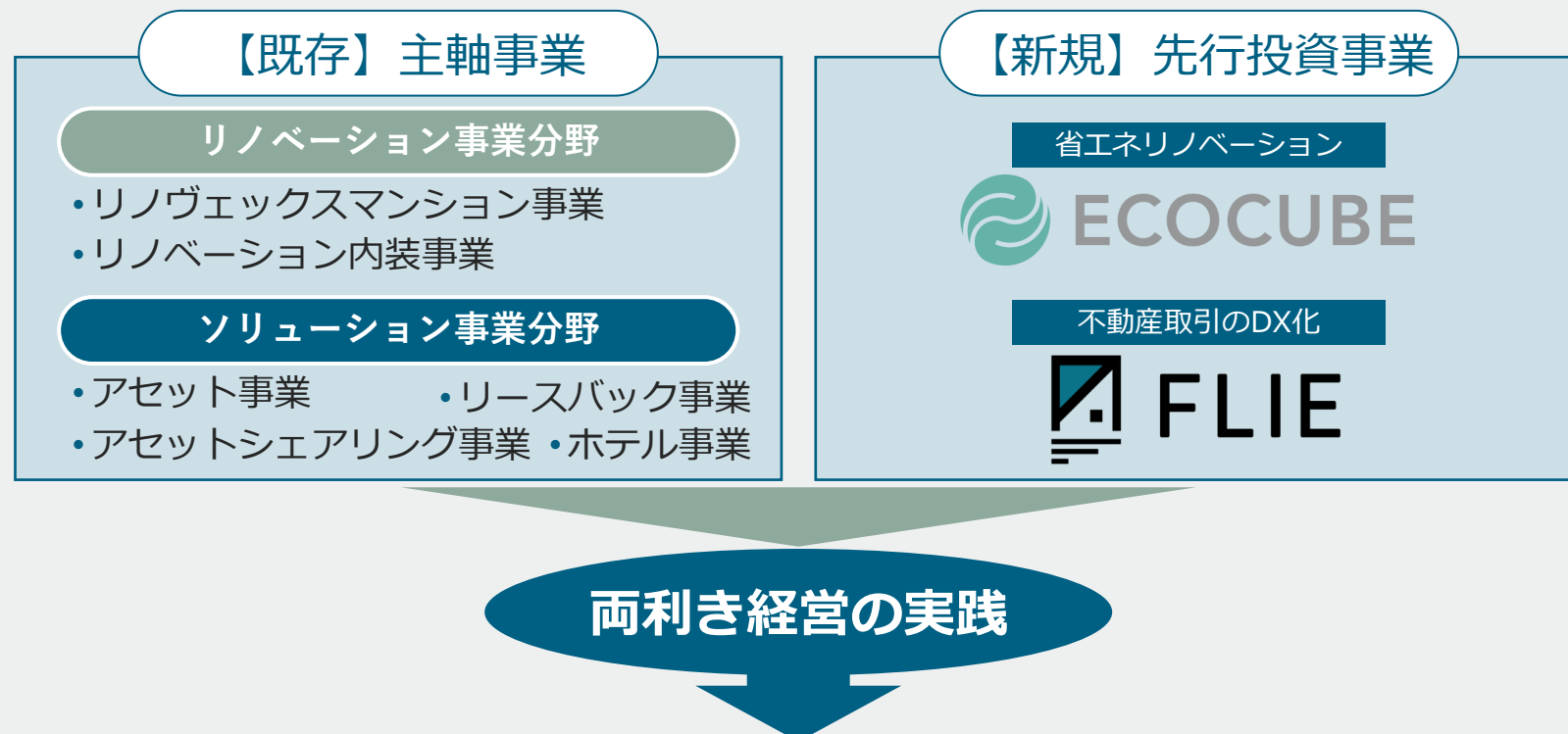


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

4. 2024年5月期 重点取組

4-1 2024年5月期 重点方針の確認 ～収益基盤の再構築に向けた「両利きの経営」～

■ 既存主軸事業の再構築と、先行投資事業の拡充の「両利き経営」を推進

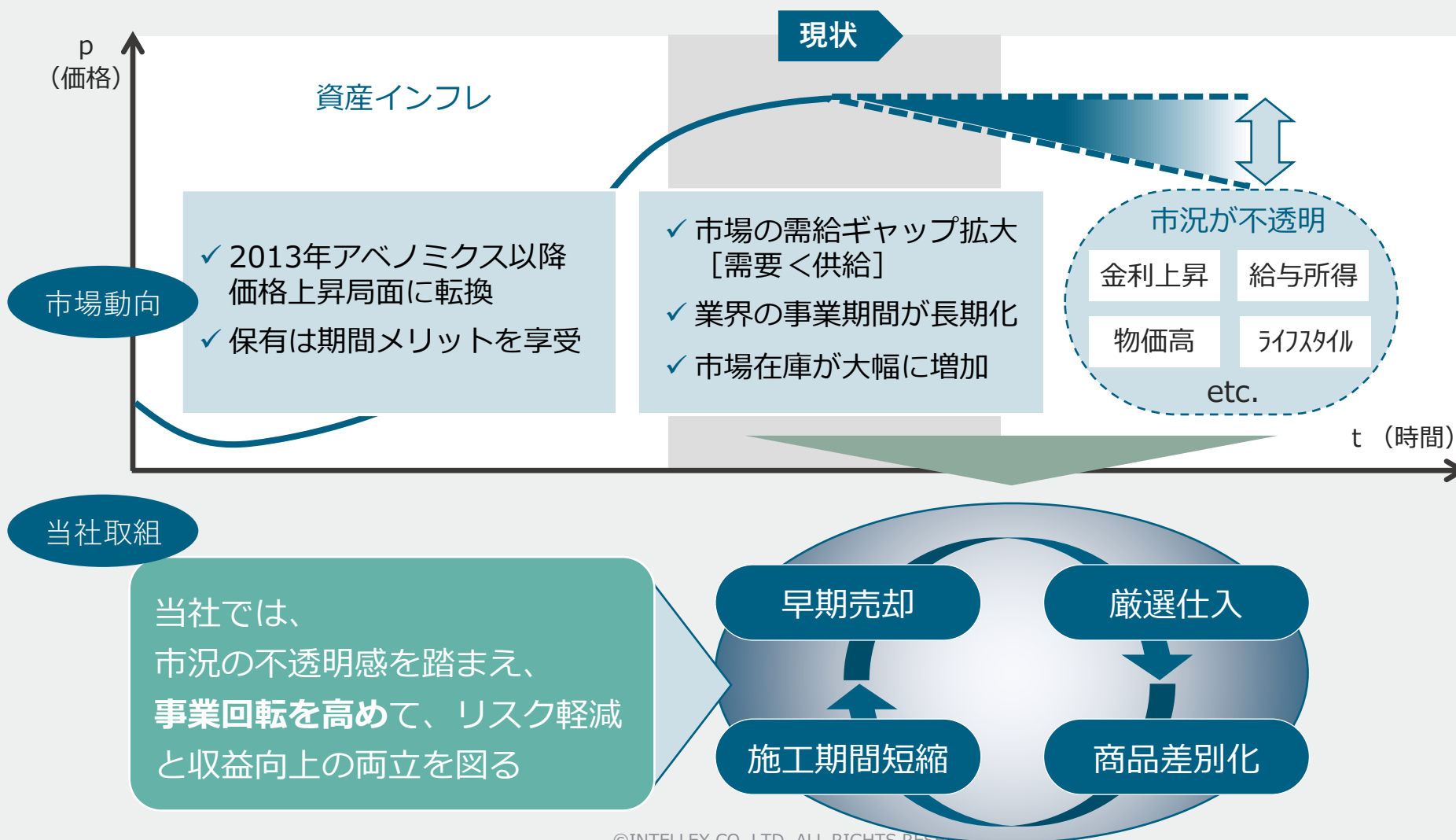


■ 『効率性』と『収益性』の向上による筋肉質な経営を実現へ



4-2 【リノベーション事業分野】 重点取組

■ リノヴェックスマンション事業は、市場環境の変化に対応した取り組みを推進



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、当社にとって事業の状況を把握する重要なKPI

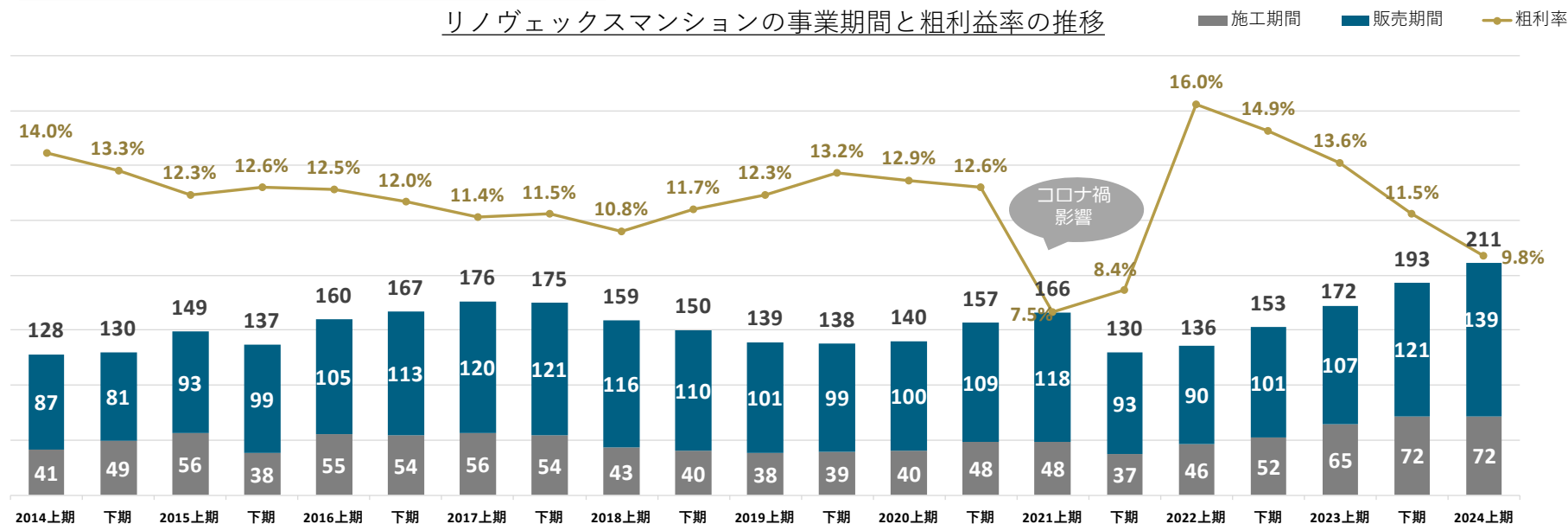
リノヴェックスマンションの事業期間

【事業期間算定の対象物件見直し】

従来公表していた事業期間（180日未満の物件が対象）では、現状の事業状況を十分に示せないと判断し180日超も含めた全物件対象の事業期間に変更



リノヴェックスマンションの事業期間と粗利益率の推移



➤ 事業期間が長期化

- ・ 市場のインフレと在庫過多
- ・ 仕入急増に伴う着工遅れ、築古物件の増加

⇒ 販売期間
⇒ 施工期間

長期化

【今期の対応】

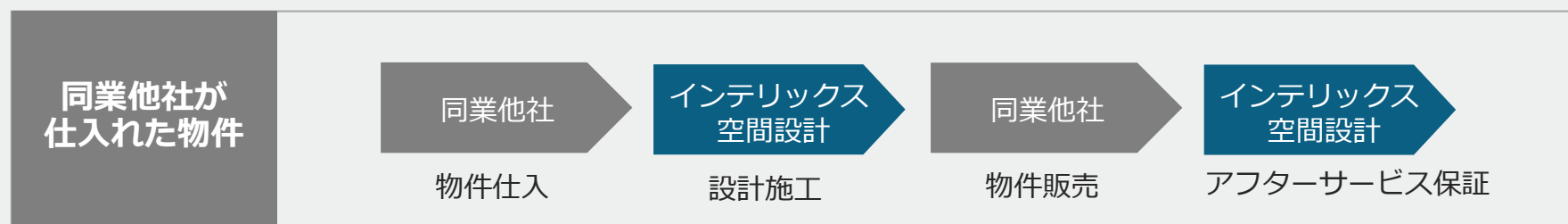
- ◎ 上期は販売優先で物件入替え
- ◎ 下期は仕入を重点拡充

4-4 リノベーション内装事業の状況

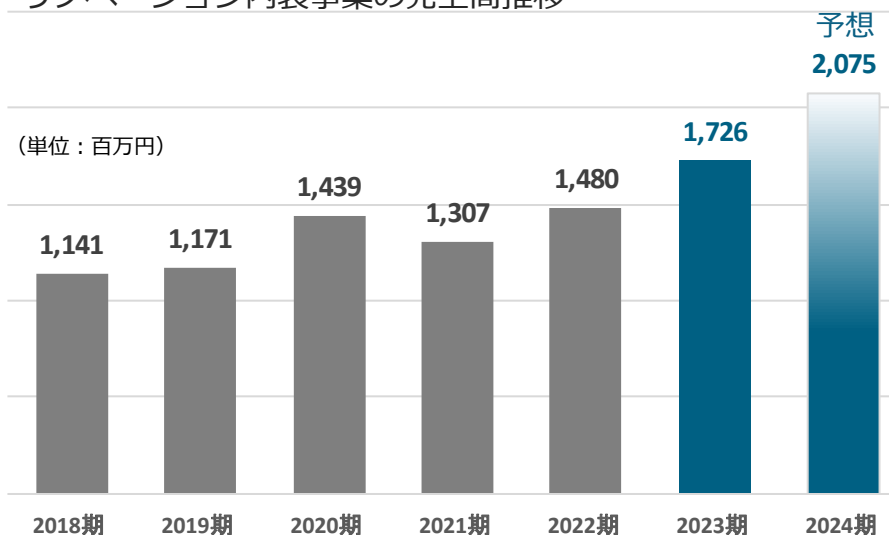
■蓄積した施工ノウハウを活かし、様々なリノベーション工事のニーズに対応

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



リノベーション内装事業の売上高推移



- 2024年5月期 2Q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**9.8億円**（前2Q比12.1%増）
- 2024年5月期（予想）：
個人・法人向け合わせ、売上高**20.7億円**（前期比
20.2%増）を見込む

■ 多様な事業ポートフォリオの構築による収益機会の安定化

リースバック事業

- 中長期視点での仕入ルートとして拡充
- 定期的な収益化を目指し、流動化を実施

- ・ 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、東宝ハウス、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11月末）

- 累計取得数：823件（前期末比：+56件）
- 累計取得額：133億円（前期末比：+8億円）

- 2023年12月に
リースバック物件の流動化を実施
【譲渡金額18.4億円】＊当3Q計上

アセットシェアリング事業

- 不動産小口化商品の継続提供により投資家・相続ニーズに対応

【不動産投資の課題を解決】

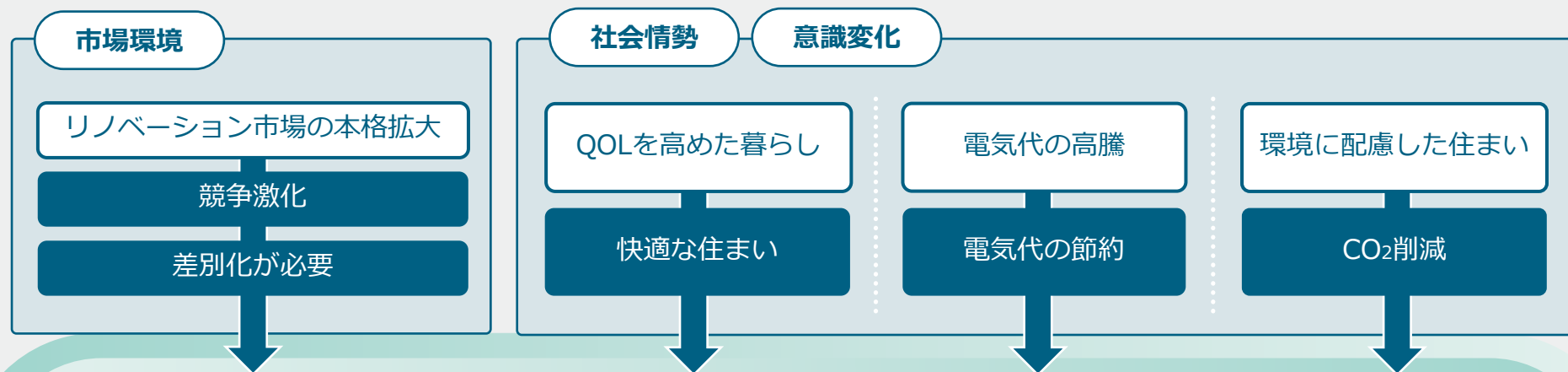
- ・ 小口100万円単位で投資可能
- ・ 管理全般を当社側担当するので手間いらず
- ・ 相続・贈与時に平等に分け合える

アセットシェアリング実績（2023年11月末）

- これまで8シリーズを組成
- 組成累計額合計：80.6億円

- 当期下期に、
アセットシェアリング 新シリーズ
販売を計画中

4-6 中期重点方針に基づいた実践を継続



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

BtoC販売チャネルの構築

不動産売買プラットフォーム「FLIE」(フリエ)



FLIE

4-7 エコキューブの普及拡大に向けて①

国の政策

- 改正建築物省エネ法に基づき、
 - ・ 2023.9 省エネ性能表示制度ガイドライン公表
 - ・ 2024.4 新築住宅の省エネ性能表示開始
 - ・ 2025.4 新築住宅の省エネ基準適合が義務化
- * 既存住宅に関しても検討委員会にて検討開始予定

行政の当社評価

- 2023.8 東京都住宅政策本部「東京都における既存住宅流通事業」事業者に選定
- 2023.12 東京都住宅政策本部「東京リノベーションモデルハウス事業」運営事業者に選定

当社の取組

- 既存住宅に対して、当社が先行してエコキューブの「省エネ性能表示」を導入

省エネ性能を“見える”化

- 脱炭素・光熱費削減につながる「消費エネルギー性能向上」に着目
- エコキューブに「省エネルギー性能レポート」を提供し、目安光熱費・CO2削減量などの性能を数値で可視化

省エネ性能値での住まいの比較検討を可能に



表示イメージ例
(記載項目)

- 目安光熱費
- 削減されるCO2排出量
- エネルギー消費性能
- 断熱性能
- 省エネリノベーション工事内容



4-8 エコキューブの普及拡大に向けて②

■ エコキューブのステップアップ軌跡

- ① エコキューブ導入 ⇒ 課題を認識
- ② 国のガイドラインに基づき、省エネ性能“見える”化
- ③ 現状の課題を解決するため、新たな工法・機器の開発を推進

- 施工コストの抑制、工期の短縮化
- 省エネ性能レポート基準不明瞭

◎ 省エネリノベーションの3つの性能向上を図る
業界のスタンダード化を推進

【省エネリノベーションの3性能】

断熱

断熱性能

換気

熱交換換気性能

エネ

消費エネルギー性能

2024年～

ステップ3

- バージョンアップ版を導入へ
- ZEH水準を視野に

断熱

換気

エネ

2023年10月～

ステップ2

- 省エネ性能を“見える”化

断熱

換気

エネ

2021年1月～

ステップ1

- エコキューブ導入

断熱

換気

エネ

更なる技術開発

〈現状〉 〈今後〉

4-9 不動産売買プラットフォーム FLIE の展開①

■ 売主と買主が自由に安心して直接取引できる 不動産売買プラットフォーム「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
- 物件掲載エリア拡大中！ 首都圏から**全国展開**に



■ 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」**導入



FLIE事業は、中長期視点で積極的な**先行投資**を実施する

買主と売主が直接つながるマーケットの創造



■ オンライン・オフライン一体型 不動産DXサービス「FLIE ONE」をリリース

「FLIE ONE」を軸としたAll In One プラットフォームの展開

- 「FLIE ONE」は、不動産売買・仲介業者向けの物件管理・内見・販売支援までをオールインワンでサポートするサービスです。
- オンライン・オフラインサービスが一体となり、不動産売買ビジネスを次のステージへ引き上げます。



FLIE (フリエ)

不動産売買プラットフォーム「フリエ」に物件掲載により、関連サービスとの統合を実現。

写真・動画撮影+物件清掃

物件の魅力を十分に伝えるために買主様目線の撮影。
また、定期的な清掃の実施により物件管理も万全。



フリエ de 物確

フリエ登録物件と物件確認システムが自動連携。価格や販売状況もタイムリーに同期され物件管理が容易に。

※「物確」とは物件確認システムの略称

Smaview (スマビュー)



仲介会社様向けに、セルフ内見システム「Smaview」を提供。物理鍵が不要で、鍵受け渡しのリスクを低減。

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 **+**



5. Appendix 【参考資料】

5-1 四半期連結損益の概況

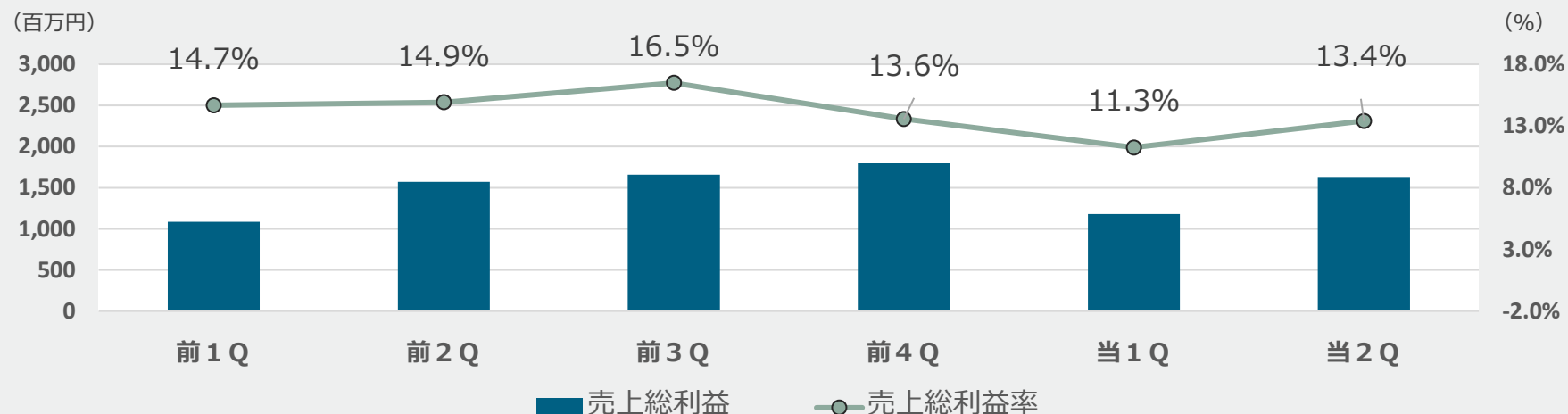
■連結業績の推移

(単位：百万円)

	前1 Q		前2 Q		前3 Q		前4 Q		当1 Q		当2 Q	
	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	7,401	100.0%	10,526	100.0%	10,060	100.0%	13,248	100.0%	10,483	100.0%	12,186	100.0%
売上総利益	1,085	14.7%	1,570	14.9%	1,659	16.5%	1,797	13.6%	1,180	11.3%	1,630	13.4%
営業利益	△ 41	－	230	2.2%	161	1.6%	359	2.7%	△ 88	－	327	2.7%
経常利益	△ 102	－	89	0.8%	21	0.2%	217	1.6%	△ 131	－	235	1.9%
当期純利益	△ 80	－	50	0.5%	△ 22	－	123	0.9%	△ 55	－	127	1.0%

■売上総利益と売上総利益率の推移

利益率は回復傾向、売上総利益は前2Q比3.8%増



5-2 四半期セグメント別収益性の推移

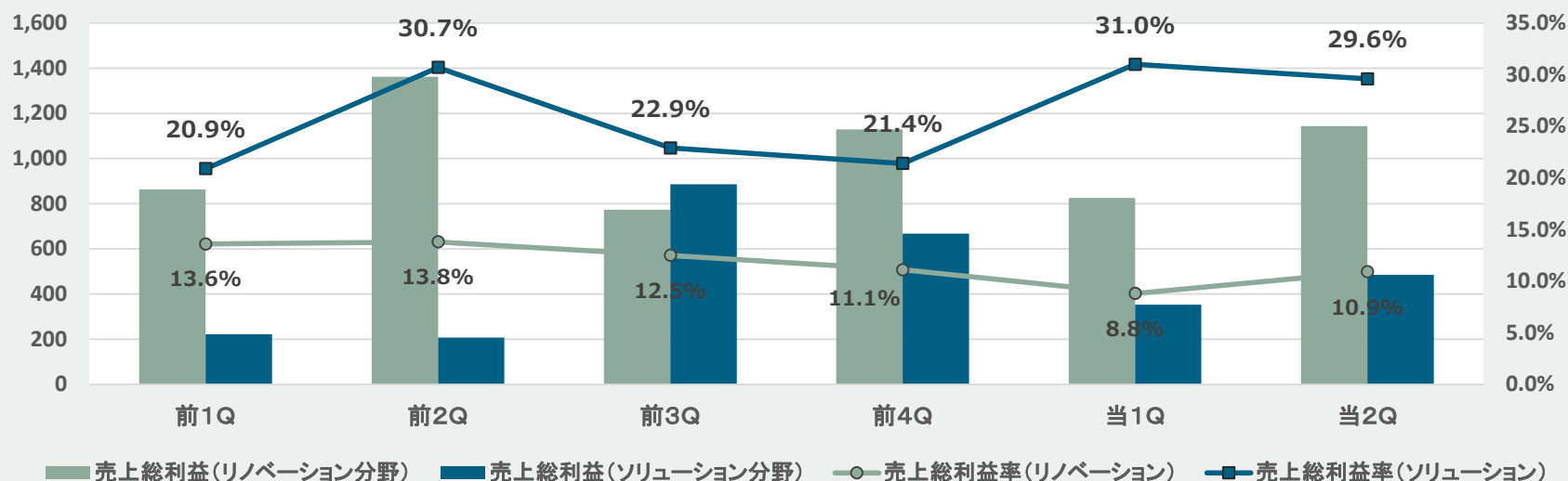
■セグメント別売上高及び売上総利益の推移

(単位：百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q	
	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	6,335		9,849		6,190		10,126		9,345		10,540	
ソリューション分野	1,066		677		3,870		3,122		1,137		1,645	
売上高 計	7,401		10,526		10,060		13,248		10,483		12,186	
リノベーション分野	863	13.6%	1,363	13.8%	773	12.5%	1,129	11.1%	826	8.8%	1,144	10.9%
ソリューション分野	222	20.9%	207	30.7%	886	22.9%	668	21.4%	353	31.0%	486	29.6%
売上総利益 計	1,085	14.7%	1,570	14.9%	1,659	16.5%	1,797	13.6%	1,180	11.3%	1,630	13.4%

■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	2023年5月期2Q		2024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
リノベーション 事業分野	物件販売	15,178	84.7%	18,627	82.2%	3,449	+22.7%
	賃貸収入	78	0.4%	52	0.2%	△ 25	△ 33.0%
	その他収入	927	5.2%	1,206	5.3%	279	+30.1%
	小 計	16,184	90.3%	19,886	87.7%	3,702	+22.9%
ソリューション 事業分野	物件販売	1,046	5.8%	1,549	6.8%	502	+48.0%
	賃貸収入	499	2.8%	525	2.3%	26	+5.3%
	その他収入	197	1.1%	708	3.1%	511	+259.4%
	小 計	1,743	9.7%	2,783	12.3%	1,040	+59.7%
合 計	物件販売	16,225	90.5%	20,177	89.0%	3,952	+24.4%
	賃貸収入	577	3.2%	578	2.6%	0	+0.1%
	その他収入	1,124	6.3%	1,914	8.4%	790	+70.3%
	合 計	17,927	100.0%	22,670	100.0%	4,742	+26.5%

■ 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

5-4 セグメント別 売上総利益

(単位：百万円)

セグメント	区 分	2023年5月期2Q		2024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
リノベーション 事業分野	物件販売	2,071	13.6%	1,820	9.8%	△ 250	△ 12.1%
	賃貸収入	56	71.4%	34	66.5%	△ 21	△ 37.6%
	その他収入	98	10.6%	115	9.6%	16	+16.9%
	小 計	2,226	13.8%	1,971	9.9%	△ 255	△ 11.5%
ソリューション 事業分野	物件販売	141	13.5%	338	21.8%	197	+139.3%
	賃貸収入	256	51.3%	255	48.7%	0	△ 0.2%
	その他収入	32	16.4%	245	34.7%	213	+658.5%
	小 計	430	24.7%	840	30.2%	409	+95.3%
合 計	物件販売	2,213	13.6%	2,159	10.7%	△ 53	△ 2.4%
	賃貸収入	312	54.1%	290	50.3%	△ 21	△ 6.9%
	その他収入	131	11.6%	360	18.8%	229	+175.5%
	合 計	2,656	14.8%	2,811	12.4%	154	+5.8%

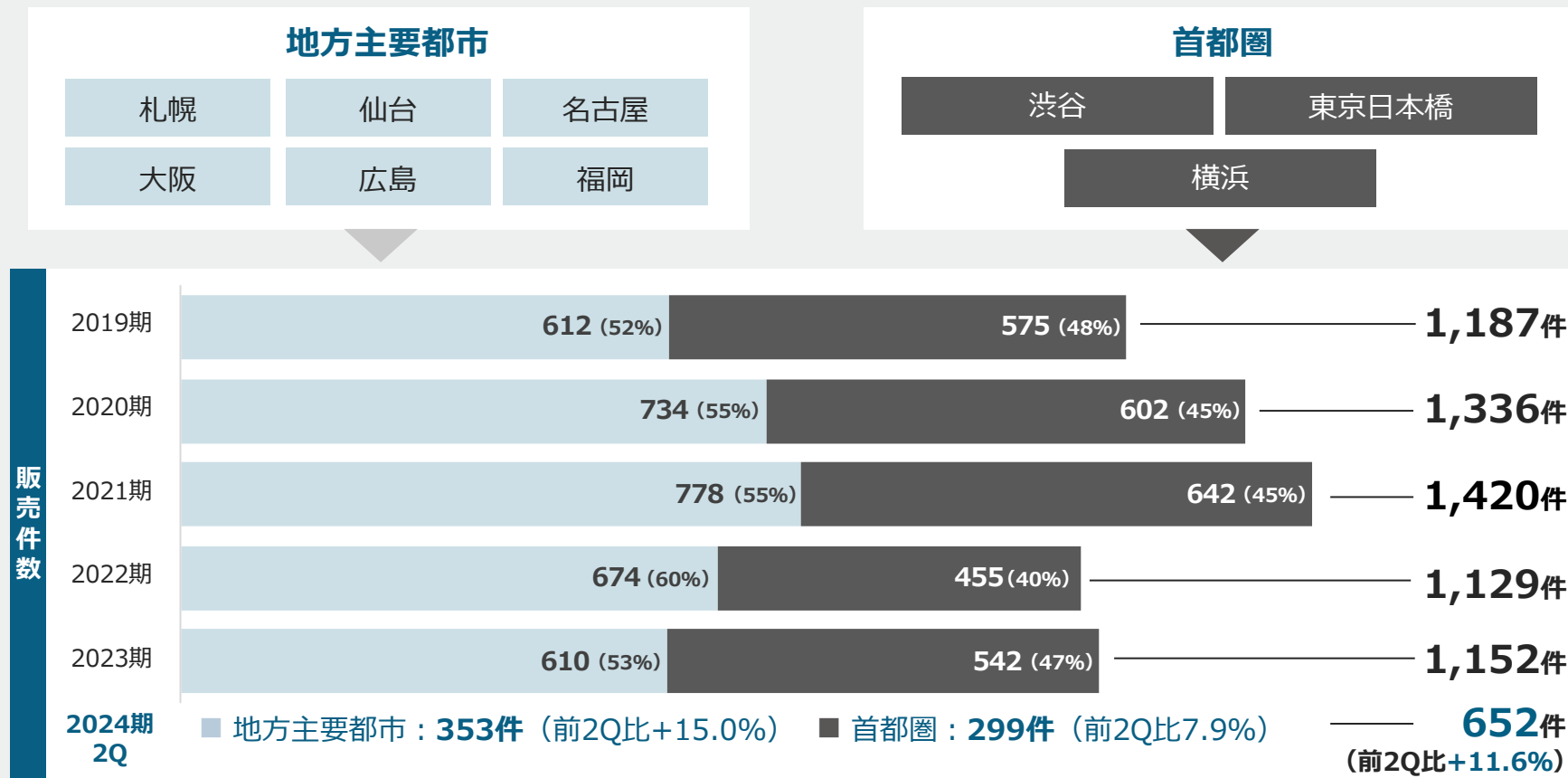
■ リノベーション事業分野：

- ・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 リノヴェックスマンション販売の状況



—— 2024年5月期 2Q実績 ——

- 当2Qの販売件数は前2Q比11.6%増の652件。首都圏・地方の両エリアで増加
- 事業の回転率を高めるため、積極的に販売を実施したことで件数が増加

5-6 物件販売の状況①

■物件販売の概要

	2023年5月期2Q	2024年5月期2Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	584	652	+11.6%
その他不動産 ※	11	15	+36.4%
総 合 計 (件)	595	667	+12.1%

※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

■リノヴェックスマンション販売の概要

	2023年5月期2Q	2024年5月期2Q	前年同期比
販売物件 平均築年数（年）	34.0	33.5	△ 0.5
販売物件 平均面積（㎡）	64.9	66.7	+ 1.8
平均販売価格（千円）	26,096	28,569	+ 2,473

5-7 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	2023年5月期2Q			2024年5月期2Q			
	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	133	22.8%	37百万円	142	+6.8%	21.8%	43百万円
東京都下	25	4.3%	26百万円	29	+16.0%	4.4%	33百万円
神奈川県	80	13.7%	25百万円	88	+10.0%	13.5%	27百万円
埼玉県	25	4.3%	22百万円	28	+12.0%	4.3%	26百万円
千葉県	14	2.4%	24百万円	12	△ 14.3%	1.8%	29百万円
首都圏合計	277	47.4%	31百万円	299	+7.9%	45.9%	35百万円
札幌エリア	65	11.1%	19百万円	64	△ 1.5%	9.8%	19百万円
仙台エリア	46	7.9%	24百万円	47	+2.2%	7.2%	23百万円
名古屋エリア	39	6.7%	17百万円	47	+20.5%	7.2%	18百万円
大阪エリア	100	17.1%	22百万円	102	+2.0%	15.6%	25百万円
広島エリア	17	2.9%	21百万円	25	+47.1%	3.8%	23百万円
福岡エリア	40	6.8%	23百万円	68	+70.0%	10.4%	21百万円
地方店 合計	307	52.6%	21百万円	353	+15.0%	54.1%	22百万円
合 計	584	100.0%	26百万円	652	+11.6%	100.0%	28百万円

5-8 物件仕入の状況①

■物件仕入の概要

セグメント	2023年5月期2Q		2024年5月期2Q			
	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	680	122億円	348	△ 48.8%	64億円	△ 47.7%
その他不動産	0	0億円	3	—	2億円	—
合 計	680	122億円	351	△ 48.4%	67億円	△ 45.3%

- 前4Qから当期の期初段階においては、リノヴェックスマンションの在庫状況を加味し、仕入を抑制
- 足元の状況は、積極的な仕入スタンスに転換し仕入活動を推進中

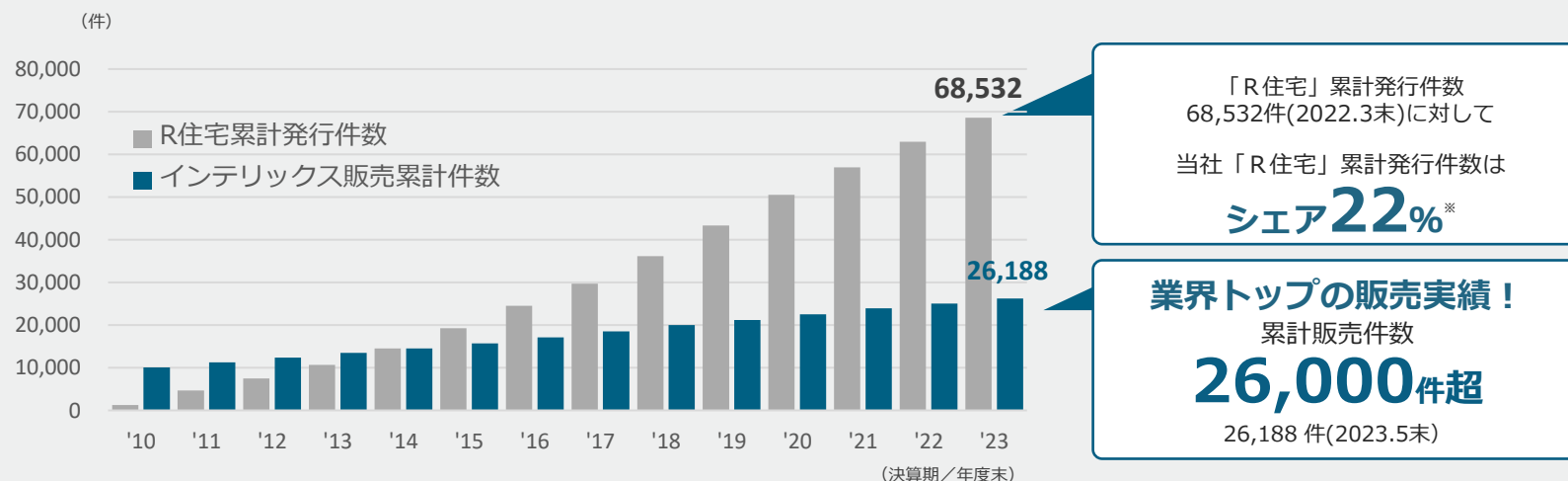
5-9 物件仕入の状況②

■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	2023年5月期2Q			2024年5月期2Q			
	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	149	21.9%	29百万円	66	△ 55.7%	19.0%	30百万円
東京都下	20	2.9%	24百万円	22	+10.0%	6.3%	19百万円
神奈川県	80	11.8%	18百万円	58	△ 27.5%	16.7%	23百万円
埼玉県	27	4.0%	21百万円	18	△ 33.3%	5.2%	19百万円
千葉県	19	2.8%	19百万円	2	△ 89.5%	0.6%	15百万円
首都圏合計	295	43.4%	24百万円	166	△ 43.7%	47.7%	25百万円
札幌エリア	83	12.2%	11百万円	41	△ 50.6%	11.8%	8百万円
仙台エリア	52	7.6%	12百万円	29	△ 44.2%	8.3%	11百万円
名古屋エリア	42	6.2%	10百万円	20	△ 52.4%	5.7%	10百万円
大阪エリア	115	16.9%	14百万円	51	△ 55.7%	14.7%	15百万円
広島エリア	26	3.8%	14百万円	9	△ 65.4%	2.6%	18百万円
福岡エリア	67	9.9%	13百万円	32	△ 52.2%	9.2%	12百万円
地方店 合計	385	56.6%	13百万円	182	△ 52.7%	52.3%	12百万円
合 計	680	100.0%	18百万円	348	△ 48.8%	100.0%	18百万円

5-10 当社販売実績と「R住宅」発行件数

■リノヴェックスマンション販売実績（事業年度別）と リノベーション協議会「R住宅」累計発行件数



■2022年度「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）」をリノヴェックスマンションでは標準化。

No	社名	戸数	主な事業種別	事業エリア
1	インテリックス	1,039	買取再販	全国
2	大京穴吹不動産	937	買取再販	全国
3	エフステージ	695	買取再販	首都圏
4	未来都市開発	495	買取再販	首都圏
5	リノベる	273	請負型	全国

「R住宅」発行件数ランキング**3年連続1位**



- ・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

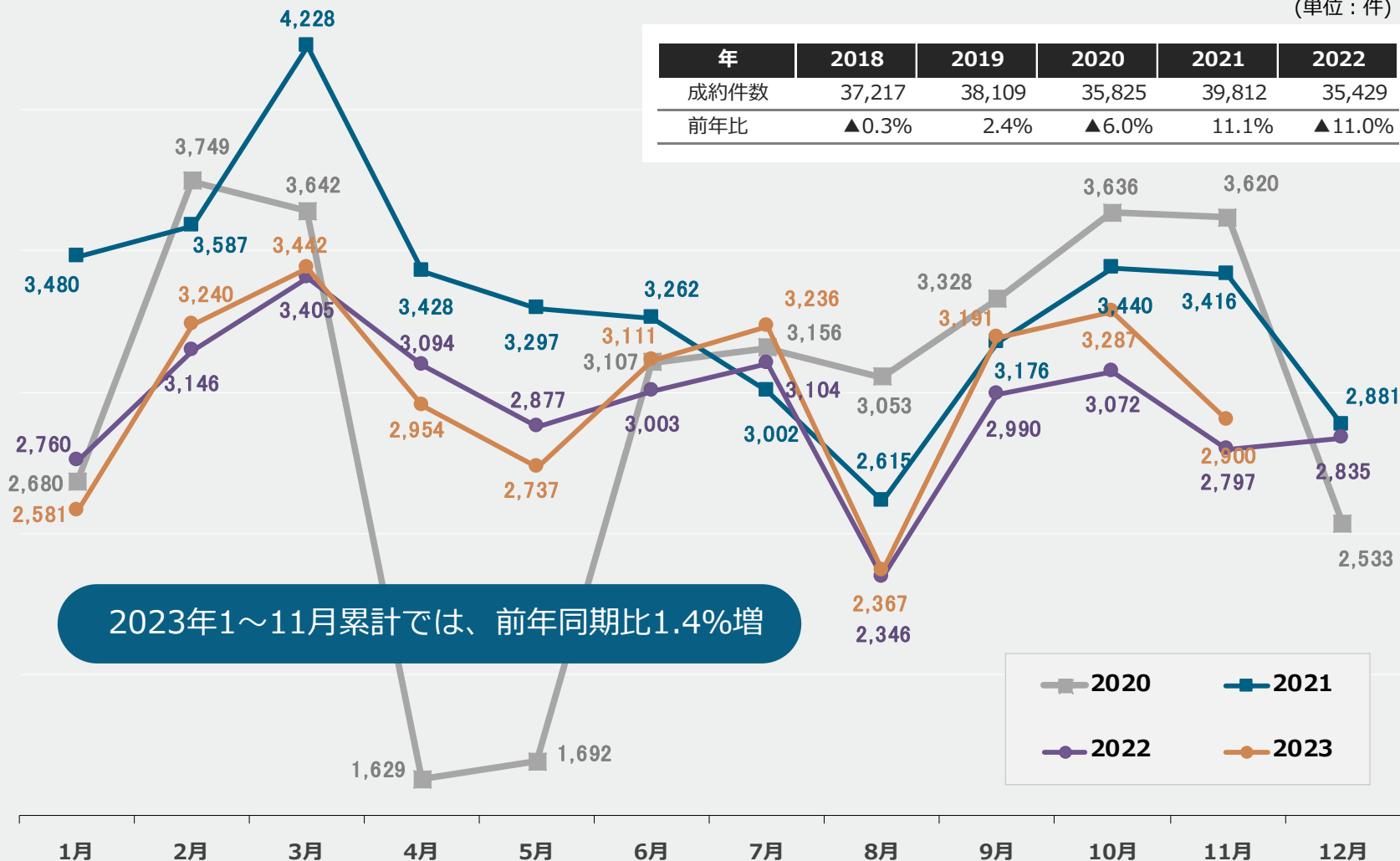
※2023年6月28日リノベーション協議会発表資料より作成「優良なリノベーションの品質基準を満たす『R住宅』発行件数は、2022年度5,623件に、14年間で累計6.8万件突破」

5-11 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 2020.1-2023.11）

（単位：件）

年	2018	2019	2020	2021	2022
成約件数	37,217	38,109	35,825	39,812	35,429
前年比	▲0.3%	2.4%	▲6.0%	11.1%	▲11.0%



※（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

5-12 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、80.6億円 (2023.11現在)

	運用中	運用中	運用中	運用中	償還	償還	運用中	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	札 幌
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	LILAC巷番館
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	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	札幌市中央区 北三条東七丁目
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	地下鉄南北線 「さっぽろ」駅徒歩13分
表面 利回り※	4.5%	5.2%	4.5%	5.1%	収益変動	6.1%	4.3%	5.2%
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	4.8億円 / 480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。

■ コーポレートガバナンスの充実

➤ コーポレートガバナンス・コードの原則に基づき積極的に取り組むことで、企業価値の向上を目指す

- 取締役会の機能を補完し機動的な経営判断を行うため、新たに経営会議を設置
⇒業務執行に関する基本方針及び重要事項に係る審議・検討を行い、ガバナンス体制の強化を図る
- サステナビリティ委員会において課題毎にチームを編成し対応
 - 〔Eチーム（環境課題）〕 環境課題プロジェクトの推進→当期よりCDP回答&TCFD開示を実施
 - 〔S Gチーム（社会課題）〕 人的資本経営の実践に向けた方針策定及び取組みを開始

■ IR活動の実施

➤ 継続的な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「環境課題のソリューションビジネス」であることについて再認識を促す
- 投資家に対し、業界での先導的取組 省エネリノベーション「エコキューブ」の認知理解を図る
 - ・〔機関投資家〕 中長期的なESG投資家ヘリーチを目指す
 - ・〔個人投資家〕 「サステナブル企業」としての認知拡大を図る

5-14 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

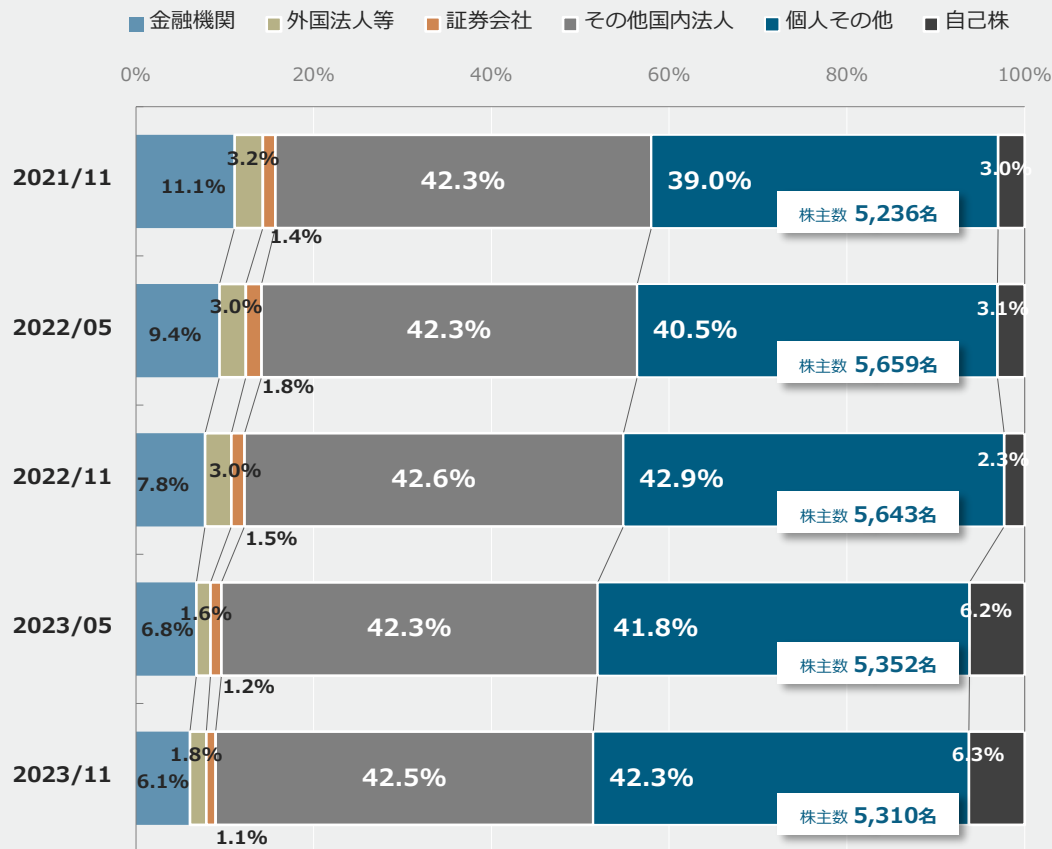
良質な不動産を少額で資産運用

ホテル事業

ホテルでのくつろぎの時間を提供

5-15 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：△0.5ポイント（8.4%⇒7.9%）
- 個人投資家が増加：+0.5ポイント（41.8%⇒42.3%）
- 自己株式：560,409株（6.3%）を保有

■大株主の状況（2023.11.30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	42.94
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	476,300	5.69
3 インテリックス従業員持株会	191,500	2.29
4 内藤 征吾	131,500	1.57
5 北沢産業株式会社	71,400	0.85
6 北川 順子	66,600	0.80
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	61,600	0.74
8 宇藤 秀樹	60,400	0.72
9 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	57,000	0.68
10 山本 卓也	54,400	0.65

※ 議決権比率は、自己株式560,409株を控除し算出

- 発行済株式数：8,932,100株
- 株主数：5,310名（2023.5末比：△42名）

5-16 会社概要①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 東京証券取引所スタンダード市場
- 決 算 日 5月31日
- 営 業 拠 点 渋谷、札幌、仙台、東京日本橋
横浜、名古屋、大阪
京都、広島、福岡
- 従 業 員 数 連結315名、単体201名 (2023.11.30現在)
- 許 認 可 [宅地建物取引業者免許] 国土交通大臣（5）第6392号
[不動産特定共同事業者許可] 東京都知事 第97号
- 所 属 団 体 一般社団法人 リノベーション協議会
公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
一般社団法人 不動産流通経営協会
一般社団法人 全国住宅産業協会
一般社団法人 不動産証券化協会

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
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
2023年 3月	株式会社インテリックス住宅販売を吸収合併
2023年 10月	東京証券取引所スタンダード市場に市場変更

グループ会社

■ 株式会社インテリックス空間設計

- ・ 事業内容 室内装飾（内装業）・デザイン・コーディネート
- ・ 許認可 [一級建築士事務所登録]東京都知事許可 第52796号
[一般建設業許可]東京都知事許可（般－2）第152419号
内装仕上工事業
[特定建設業許可]東京都知事許可（特－2）第152419号
建築工事業・塗装工事業・防水工事業
- ・ 所属団体 一般社団法人リノベーション協議会

■ 株式会社インテリックスプロパティ

- ・ 事業内容 不動産管理業務
- ・ 許認可 [宅地建物取引業者免許]東京都知事（2）第99689号
[賃貸住宅管理業者登録]国土交通大臣（02）第002468号
- ・ 所属団体 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

■ 株式会社FLIE

- ・ 事業内容 不動産売買プラットフォームの運営
不動産売買のサポートエージェント
- ・ 許認可 [宅地建物取引業者免許]東京都知事（1）第104498号

■ 株式会社リコシス

- ・ 事業内容 省エネリノベーションのフランチャイズ事業

■ 株式会社TEI Japan

- ・ 事業内容 建築物の温熱環境や燃費に関するコンサルティング事業
- ・ 許認可 [一級建築士事務所登録]東京都知事許可 第65665号

■ 株式会社再生住宅パートナー

- ・ 事業内容 不動産売買、不動産賃貸業、不動産コンサルティング
- ・ 許認可 [宅地建物取引業者免許]国土交通大臣（1）第10418号

IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 阿部・濱 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、2024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。