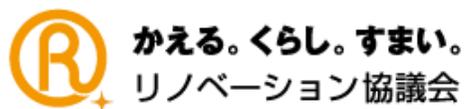


# 2020年5月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社インテリックス

〈証券コード：8940〉



## 1. 2020年5月期 第2四半期 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. 2020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 配当予想及び株主還元策

## 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. 2020年5月期 重点方針の進捗状況

- 4-1 当社グループの事業ドメイン（事業領域）
- 4-2 2020年5月期 重点方針の確認
- 4-3 リノヴェックスマンション事業の収益改善
- 4-4 リノベーション内装事業の拡充
- 4-5 アセットシェアリング・シリーズの実績
- 4-6 アセットシェアリング博多
- 4-7 アセットシェアリングの次なる展開

- 4-8 リースバック事業の展開
- 4-9 リースバック事業の活動状況
- 4-10 クラウドファンディング事業への進出
- 4-11 他社プラットフォームの活用により事業開始
- 4-12 クラウドファンディングの自社サービス開始

## 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 リースバック事業の収益構造
- 5-13 事業ポートフォリオの多様化
- 5-14 【中期ビジョン】 収益構造上の課題解決へ
- 5-15 【中期ビジョン】 ハイブリッド型ビジネスの拡充
- 5-16 株式の状況
- 5-17 会社概要及び沿革

# 1. 2020年5月期 第2四半期 決算概要



# 1-1 連結業績ハイライト

## 2020年5月期 2Q実績 (2019.6~2019.11)

(単位：百万円)

	前2Q	当2Q	前年同期比	予想比
売上高	16,682	17,820	+6.8%	△ 2.7%
売上総利益	2,397	2,574	+7.4%	△ 1.8%
営業利益	369	345	△ 6.4%	+50.1%
経常利益	199	173	△ 13.2%	+505.4%
当期純利益	117	148	+26.6%	+948.8%
	前期末	当2Q末	前期末差	
総資産	36,756	39,173	+2,417	
たな卸資産	18,648	22,146	+3,497	
自己資本比率	29.0%	26.4%	△2.6ポイント	

### ■ 当2Qは、利益が業績予想を上回る

#### 【損益ダイジェスト】 ※増減は、前2Q対比

- 売上高は、前2Q比で6.8%増
  - ・リノヴェックスマンション事業は7.6%増  
⇒・仕入増加により、販売件数が増加  
・地方エリアの件数増により単価低下
  - ・リースバック物件の取得増により賃収増、リノベーション内装事業も伸長
- 営業・経常利益は、前2Q比で減少
  - ・販管費及び一般管理費が9.9%増
- 当期純利益は、前2Q比で26.6%増
  - ・固定資産の売却を56百万円計上

#### 【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数： 636件 (前2Q比： +71件)

平均単価： 2,322万円 (前2Q比： △104万円)

#### 【貸借対照表ダイジェスト】 ※増減は、前期末比

- たな卸資産が34億円増加(18.8%増)
- 有利子負債が21億円増加(8.8%増)

# 1-2 連結損益の概況

## ■ 連結業績の推移

(単位：百万円)

	前期 上期		前期 下期		当期 上期				(参考) 上期期初予想	
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前年同期比	期初予想比	金額	売上比
売上高	16,682	100.0%	20,298	100.0%	<b>17,820</b>	100.0%	+6.8%	△ 2.7%	18,307	100.0%
売上総利益	2,397	14.4%	3,653	18.0%	<b>2,574</b>	14.4%	+7.4%	△ 1.8%	2,622	14.3%
営業利益	369	2.2%	1,303	6.4%	<b>345</b>	1.9%	△ 6.4%	+50.1%	230	1.3%
経常利益	199	1.2%	1,162	5.7%	<b>173</b>	1.0%	△ 13.2%	+505.4%	28	0.2%
当期純利益	117	0.7%	714	3.5%	<b>148</b>	0.8%	+26.6%	+948.8%	14	0.1%

## ■ 売上高および粗利益率の推移

(単位：百万円)

	前期 上期		前期 下期		当期 上期				(参考) 上期期初予想	
	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	前年同期比	期初予想比	売上高	粗利益率
リガイクスマンション	13,714	12.3%	14,445	13.2%	<b>14,773</b>	12.9%	+7.7%	△ 4.1%	15,408	12.6%
その他不動産	1,675	21.0%	4,449	28.9%	<b>1,505</b>	16.6%	△ 10.1%	+6.7%	1,411	18.7%
物件販売	15,389	13.3%	18,895	16.9%	<b>16,279</b>	13.2%	+5.8%	△ 3.2%	16,819	13.1%
賃貸収入	453	38.9%	581	51.3%	<b>552</b>	51.8%	+21.8%	+6.6%	518	57.9%
その他売上	839	21.6%	821	19.5%	<b>989</b>	13.4%	+17.8%	+2.0%	969	11.6%
売上高合計	16,682	14.4%	20,298	18.0%	<b>17,820</b>	14.4%	+6.8%	△ 2.7%	18,307	14.3%

# 1-3 連結貸借対照表の概況

## ■ 中古マンションの仕入によるたな卸資産の増加により総資産が拡大

(単位：百万円)

	2019年5月期 期末		2020年5月期 2Q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	5,500	15.0%	3,549	9.1%	△ 1,950	△ 35.5%
たな卸資産	18,648	50.7%	22,146	56.5%	3,497	+18.8%
その他流動資産	953	2.6%	966	2.5%	13	+1.4%
流動資産	25,101	68.3%	26,661	68.1%	1,559	+6.2%
固定資産	11,654	31.7%	12,512	31.9%	857	+7.4%
【資産合計】	36,756	100.0%	39,173	100.0%	2,417	+6.6%
流動負債	14,863	40.4%	19,296	49.3%	4,432	+29.8%
固定負債	11,229	30.6%	9,515	24.3%	△ 1,714	△ 15.3%
【負債合計】	26,093	71.0%	28,811	73.5%	2,718	+10.4%
【純資産合計】	10,663	29.0%	10,362	26.5%	△ 300	△ 2.8%
【負債及び純資産合計】	36,756	100.0%	39,173	100.0%	2,417	+6.6%

◆ 現金及び預金  
・35億円 (前期末比△19億円)

### 【たな卸資産の内訳 (単体)】

通常物件	177億円 (+33億円)
	687件 (+143件)
賃貸物件	41億円 (+1億円)
	159件 (+28件)

◆ 中古マンションの仕入が増加  
2Q累813件 (前2Q比:+33.3%)

◆ 長期保有収益物件 (含 リーズバック)  
・保有高：109億円、354件  
(前期末比：+8億円、+74件)

◆ 物件取得増により負債も増加  
・有利子負債残高：259億円  
(前期末比：+21億円)

◆ 自己資本比率  
・26.4% (前期末比：△2.6ポイント)

# 1-4 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)



## ■ 事業期間は、販売期間の短縮により、前期（2019.5期）に比べ8日減少

【内訳】施工期間：35日（前期比△1日）、販売期間：70日（前期比△7日）

## 2. 2020年5月期 連結業績予想



## 2-1 連結業績予想の概要

- 当第2四半期は、利益が当初予想を上回ったため業績修正。
- 下期の業績ウエイトが高いため、当期通期の業績予想は据え置き。

(単位:百万円)

	2019年5月期				2020年5月期						
	上期	下期	通期		上期 (予想)	上期 (実績)	下期 (差引)	通期 (予想)	構成比	前期比	
	金額		構成比	金額		構成比					
売上高	16,682	20,298	<b>36,981</b>	100.0%	18,307	17,820	24,361	<b>42,182</b>	100.0%	+14.1%	
売上総利益	2,397	3,653	<b>6,051</b>	16.4%	2,622	2,574	3,586	<b>6,160</b>	14.6%	+1.8%	
営業利益	369	1,303	<b>1,672</b>	4.5%	230	345	819	<b>1,164</b>	2.8%	△30.4%	
経常利益	199	1,162	<b>1,362</b>	3.7%	28	173	568	<b>741</b>	1.8%	△45.6%	
当期純利益	117	714	<b>832</b>	2.2%	14	148	351	<b>500</b>	1.2%	△39.8%	

### 業績予想の前提

- 売上高は、リノヴェックスマンション販売件数の増加を計画しており、前期比14.1%増を予想。
- 営業利益以下の各利益は、人員増、新事業への先行開発投資等による販管費14.1%増を見込み、減益を予想。

## 2-2 連結業績（売上高）予想の内訳

IntelleX

(単位:百万円)

売上区分	2019年5月期 通期(実績)		2020年5月期					
	金額	構成比	上期(実績)	下期(差引)	通期(予想)			
			金額		構成比	前期比	前期差異	
リノヴェックスマンション	28,160	76.1%	14,773	16,906	31,680	75.1%	+12.5%	+3,520
その他不動産	6,125	16.6%	1,505	5,604	7,110	16.9%	+16.1%	+985
物件販売	34,285	92.7%	16,279	22,511	38,790	92.0%	+13.1%	+4,505
賃貸収入	1,034	2.8%	552	553	1,105	2.6%	+6.8%	+70
その他収入	1,661	4.5%	989	1,296	2,285	5.4%	+37.6%	+624
売上高合計	36,981	100.0%	17,820	24,361	42,182	100.0%	+14.1%	+5,200

### ■ リノヴェックスマンションの 物件販売計画：

- ・ 売上316億円（12.5%増）

【販売件数（予想）】 通期

**1,350件**

（前期比：+163件）

【販売価格（予想）】 通期

**23.4百万円**

（前期比：△25万円）

### ■ 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24億円（49.3%増）を見込む
- ・ 一棟もの物件、分譲マンション、戸建等の売却により、売上47億円（4.2%増）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14億円（24.4%増）を見込む

## 2-3 配当予想及び株主還元策

- 今期は、業績連動型配当方針に基づき、年間配当**22円**（配当性向**37.7%**）を予想。
- 当第2四半期末の配当は、期予想通り**11円**で決定。

	第2四半期末	期末	年間配当	配当性向
2018年5月期 (実績)	17円	17円	34円	37.6%
2019年5月期 (実績)	17円	17円	34円	36.5%
2020年5月期 (予想)	11円(実績)	11円(予想)	22円	37.7%

- **自己株式の取得を実施** (2019.7.12~10.18)
  - ・ 取得価額の総額：**約3億円** ⇒ 総還元性向※が約100%
  - ・ 取得した株式の総数：418,800株（発行済株式総数に対する割合**4.7%**）

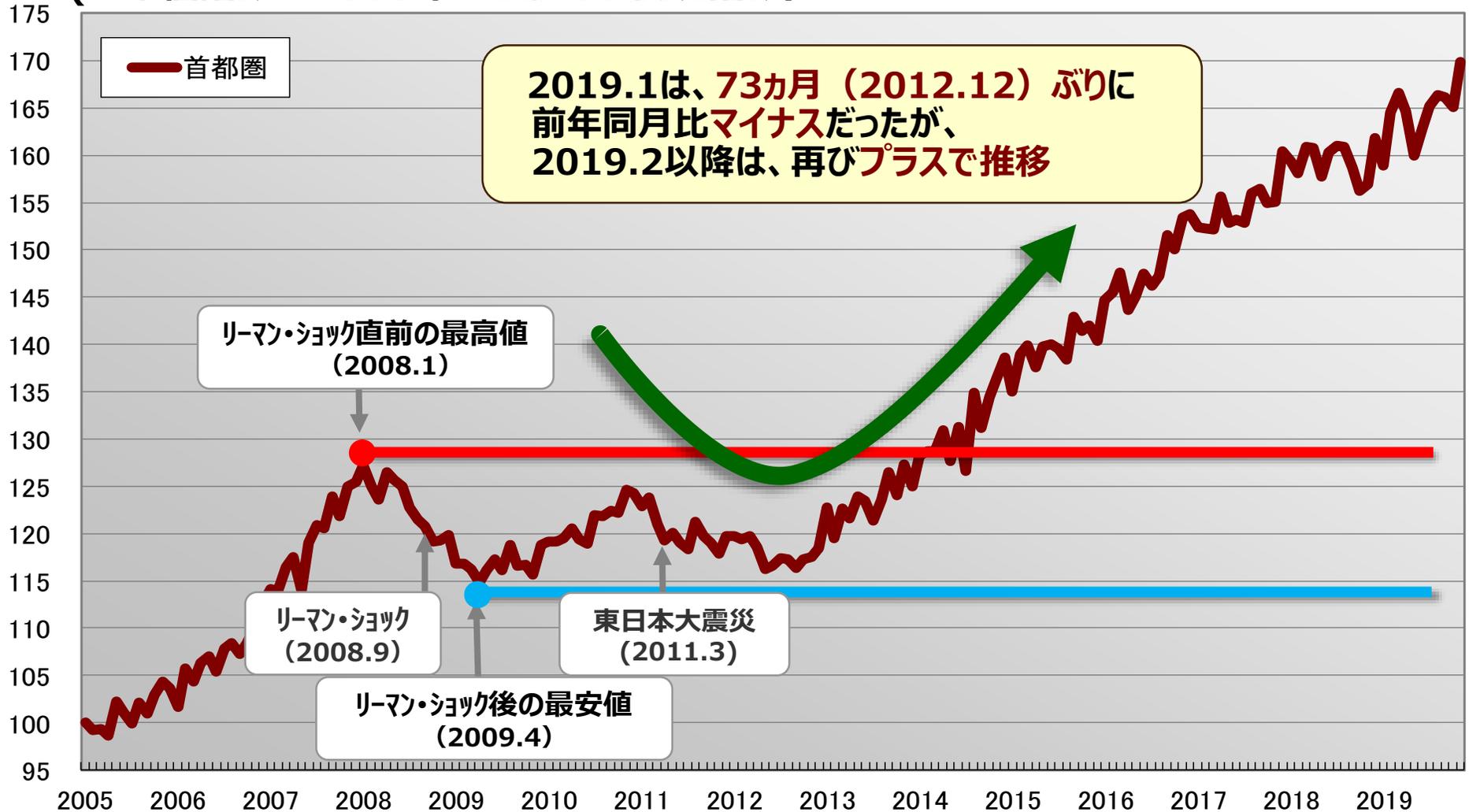
※総還元性向（%）：（配当総額+自己株式取得金額）÷当期純利益×100

### 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）

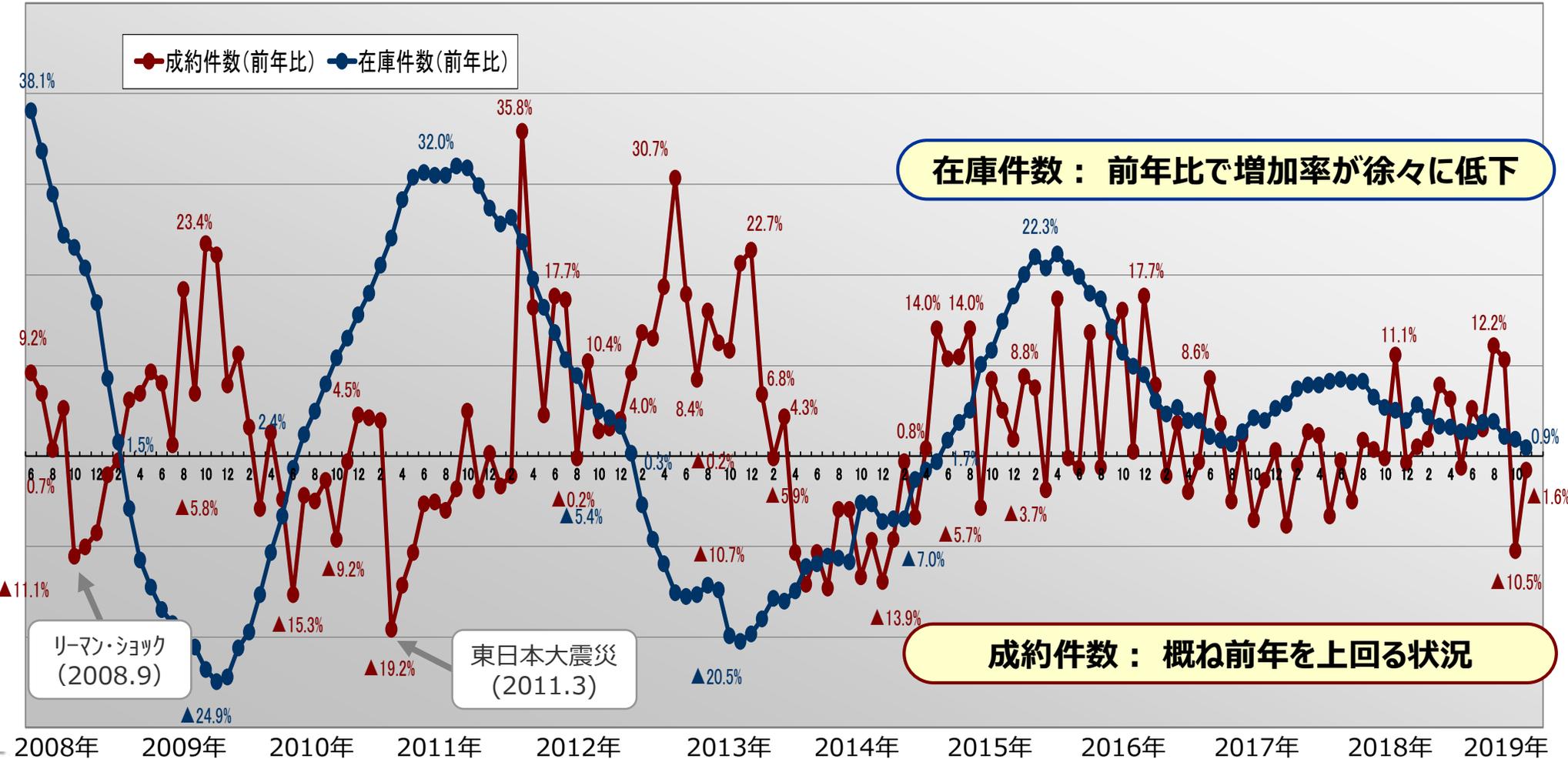
## ■ 首都圏の中古マンション成約m<sup>2</sup>単価指数の推移（2005.1-2019.11） （m<sup>2</sup>単価指数：2005年1月を100とした指数）



※（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 2008.6-2019.11）



在庫件数：前年比で増加率が徐々に低下

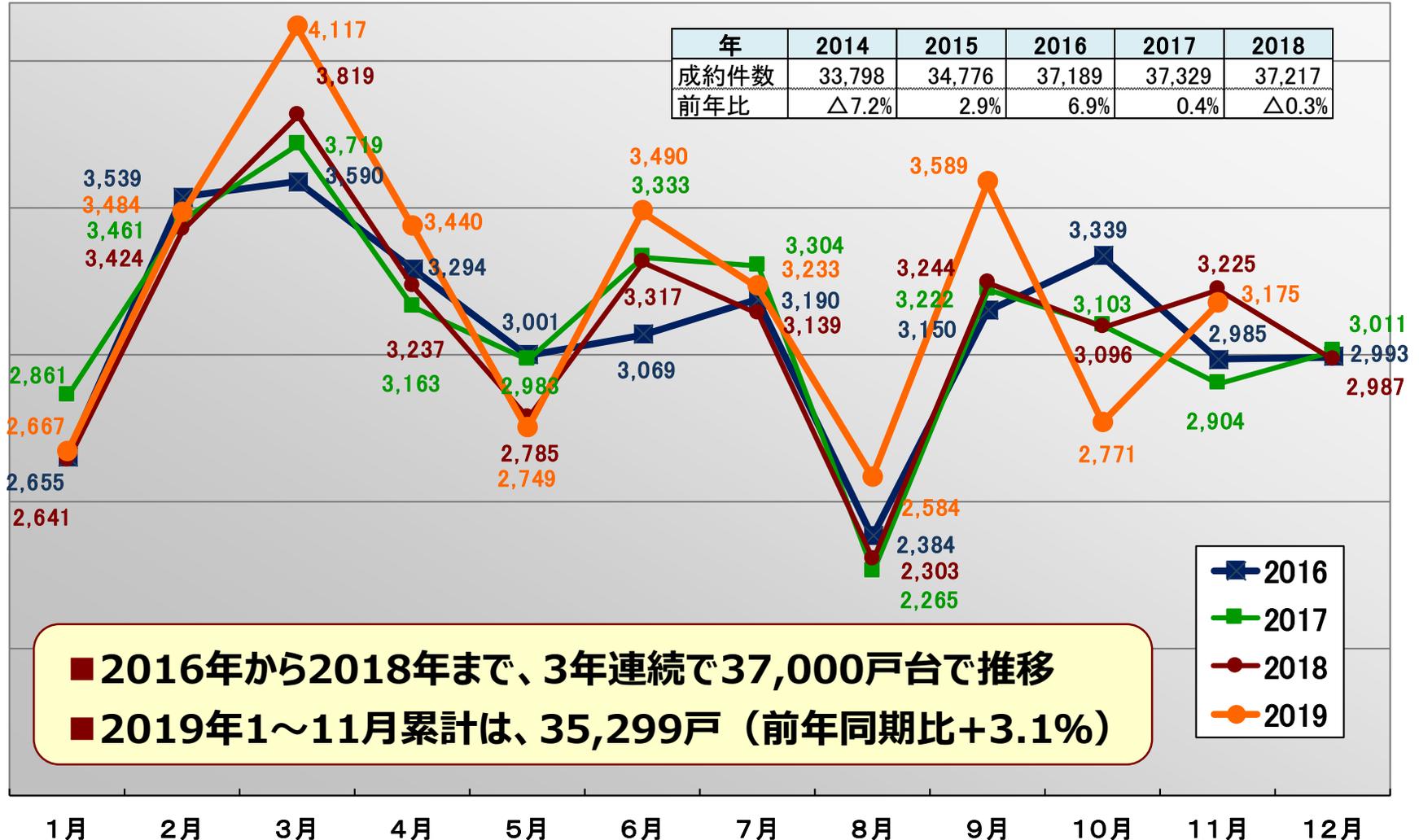
成約件数：概ね前年を上回る状況

※（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 2016.1-2019.11)

(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

## 4. 2020年5月期 重点方針の進捗状況



# 4-1 当社グループの事業ドメイン（事業領域）

- 『つぎの価値を測る』をコーポレート・スローガンに、  
次の時代が求める“不動産の新たな選択肢”を提供し続けます

## 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

業界初の  
保証導入

業界団体

リノベーション  
協議会発足

人材育成

リノベーション  
カレッジ開講

他社連携

他社物件の  
工事請負

...

## 不動産ソリューション事業分野

個人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

- 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

<NEW>

クラウドファンディング事業

⋮

## 4-2 2020年5月期 重点方針の確認

### ■ 事業ポートフォリオの多様化を推進し、収益の安定化と成長の両立を目指す

#### 1 リノベーション事業分野の収益拡充

- ◆ 【リノヴェックスマンション事業】 地方主要都市の牽引により増勢基調へ回復
- ◆ 【リノベーション内装事業】 需要が高い法人向けの拡充と個人向けの開拓

#### 2 不動産ソリューション分野の事業構造の確立と成長

- ◆ 【アセットシェアリング事業】 特色ある物件の組成と販売チャネルの確立
- ◆ 【リースバック事業】 直取引と企業連携によりコンスタントな物件取得を推進

#### 3 ITを駆使した新たな事業分野への先行的な開発投資

- ◆ 【**新事業**：クラウドファンディング事業】 不動産による運用サービスに参入
- ◆ IT活用による不動産関連ビジネスの創出を中長期的視点で目指す

# 4-3 リノヴェックスマンション事業の収益改善へ

## ■ 当期も、地方主要都市エリアが販売件数の増加をけん引して推移

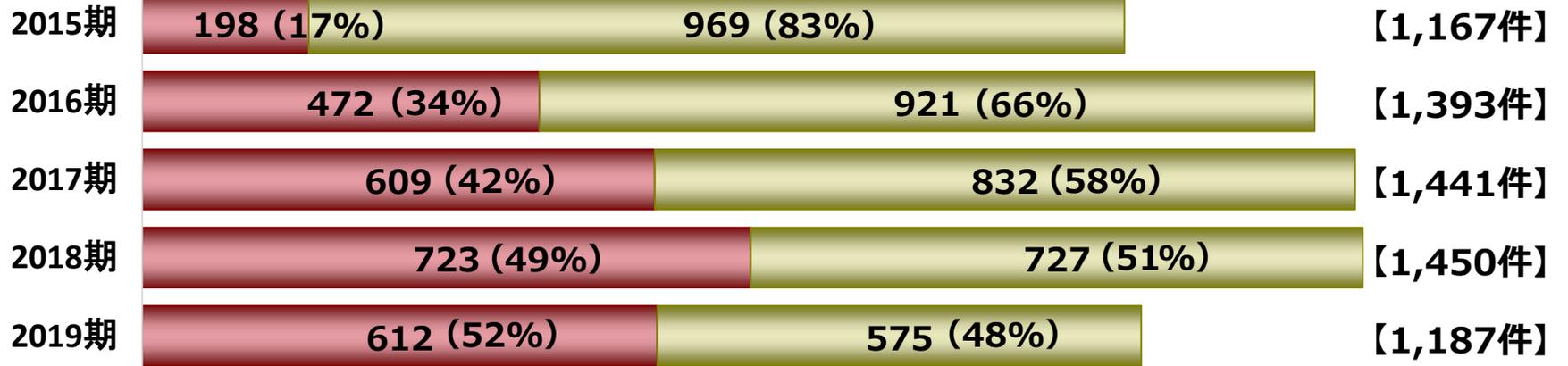
### 【地方主要都市】



### 【首都圏】



### 販売件数



◎ 2020.5期計画 : **721件 (53%)**  
(前期比 : +17.8%)

**629件 (47%)**  
(同 : +9.4%)

**【1,350件】**  
(同:+13.7%)

◆ 当2Q販売実績  
636件 (前2Q比 : +12.6%)

・地方主要都市 : 338件 (同 : +29.0%)  
・首都圏 : 298件 (同 : △ 1.7%)

## 4-4 リノベーション内装事業の拡充

### ■ 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依頼が増加



#### 【個人向け工事請負】

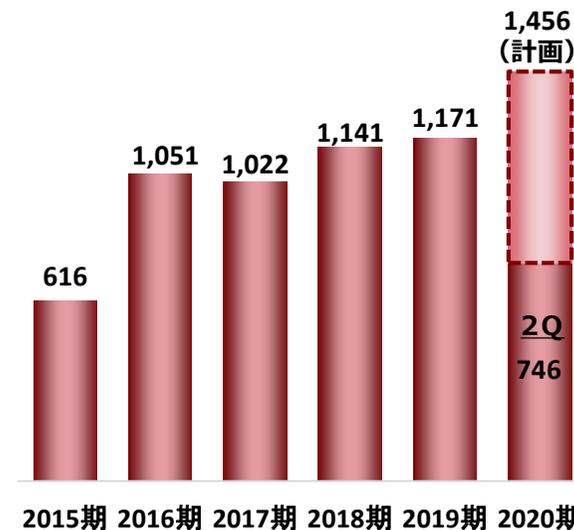
- ・ リノベーション本『最高のリノベーション』を出版後、セミナー活動を展開中・・・個人からの受注が増加

■ 2020年5月期の当事業における売上計画は、14億円  
(前期比：+24.4%)を見込む

⇒当2Qの売上実績：7.4億円 (前2Q比：+22.4%)

リノベーション内装事業の売上高推移

(単位：百万円)



# 4-5 アセットシェアリング・シリーズの実績

運用中

運用中

運用中

運用中

運用中

一部運用開始

	原 宿	横 濱 元 町	渋谷 青山	北千住 駅前	京 町 家 I	博 多
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)
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
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4丁目	京都市内	福岡市博多区
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
表 面 利 回 り*	4.5%	5.2%	4.5%	5.1%	収益変動	6.0%
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

## 4-6 アセットシェアリング博多

- 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」として一部運用中・・・2月に最終販売予定
- ◎ 当社ノウハウを生かしたリノベーション・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】

**\*稼働率82%で運営中** (2019年実績)

- ・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。

## 4-7 アセットシェアリングの次なる展開

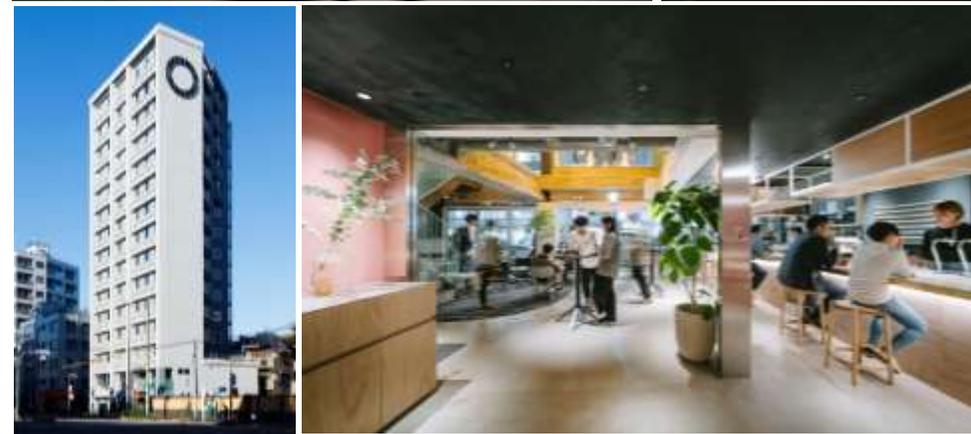
### ■ 東京の鶯谷に、ホテル「LANDABOUT（ランダバウト）」が完成 ⇒ 2020.1.16 グランドオープン

- ・ 上野・浅草・谷根千エリアに近く、江戸・東京の古き良き風情と現代が融合した街のランドマークへ
- ・ 国内外を問わず多様な人々が集う拠点として、身近で新しい出会いに満ちた場を提供
- ・ “まちの見方を変える「エリアリノベーション」の旗印”を目指す



#### 【LANDABOUT（ランダバウト） 施設概要】

- ・所在地 : 東京都台東区根岸
- ・アクセス : JR山手線「鶯谷」駅 徒歩3分  
東京メトロ日比谷線「入谷」駅 徒歩5分
- ・建物・客室 : 地上15階・169室
- ・施設 : 1階 カフェ・ダイニングバーを併設し、様々なイベント開催により地域の情報発信拠点に



◎ まずは運営実績を重ねて、アセットシェアリング対象に検討へ

# 4-8 リースバック事業の展開

## ■ 『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

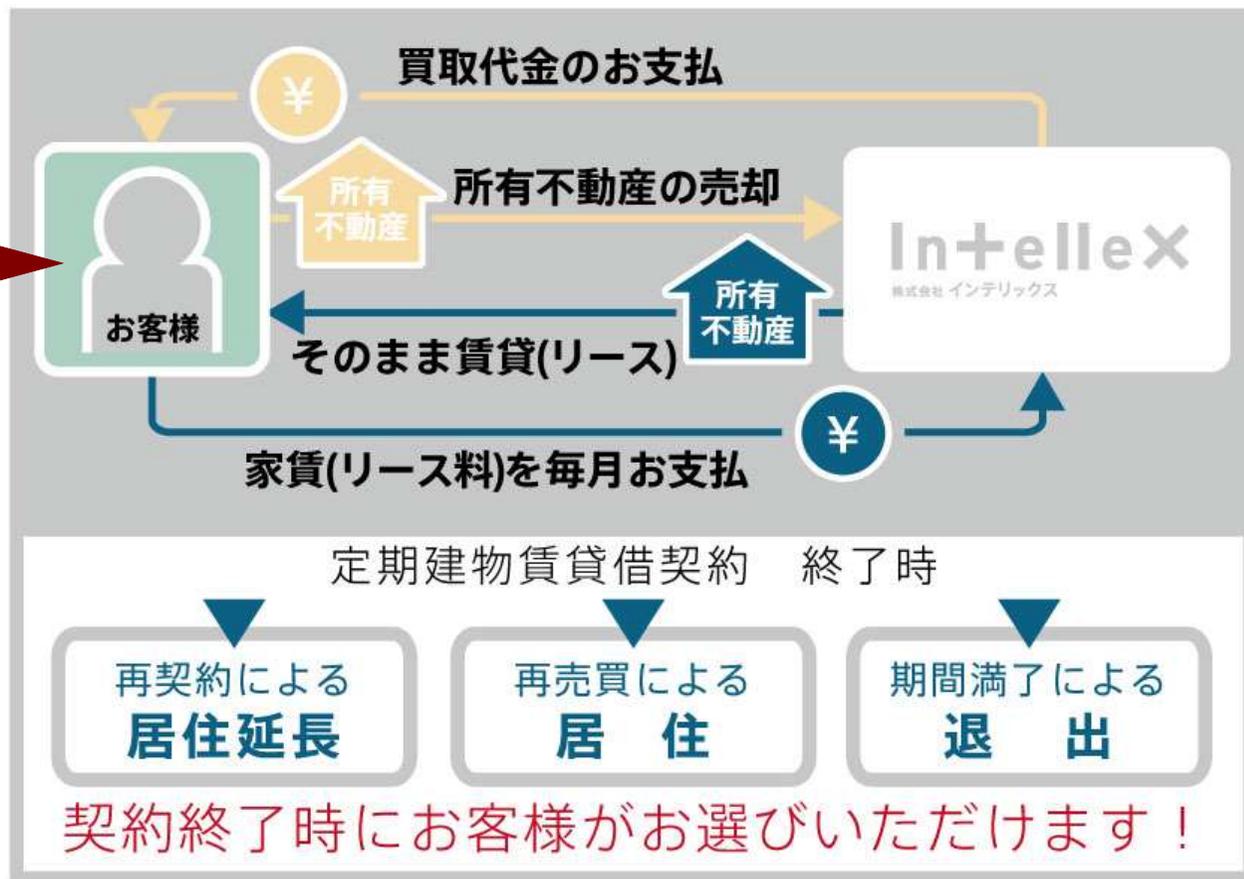
老後の資金として

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



## 4-9 リースバック事業の活動状況

- 当事業は、【短期】賃貸収入＋【中長期】売却収入の  
ハイブリット型ビジネスが特長 ⇒ 中長期的に大きな収益を伸ばす構造※  
※詳しくは、第5部「コーポレート・データ」内の「リースバックの収益構造」を参照
- 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マーケティング等
  - 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】（2019.11月末）

- 保有件数：327件（前期末比：+76件）
- 保有総額：55億円（前期末比：+10億円）



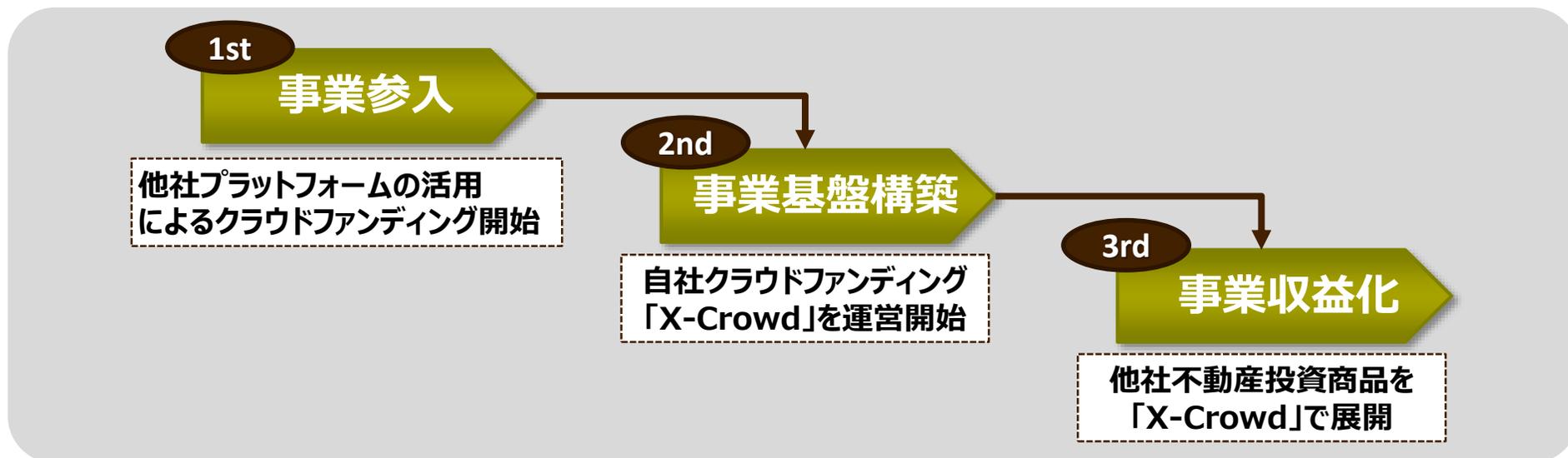
## 4-10 クラウドファンディング事業への進出

### ■ クラウドファンディング事業の取り組みをスタート

#### 事業進出の狙い

- BtoCビジネス展開にあたり、インテリックスの知名度を向上
- 少額での不動産投資の成功体験を提供 ⇒ アセットシェアリングへステップアップ
- リースバック事業を始めとする他事業の業容拡大をサポート

### ■ クラウドファンディング事業のロードマップ



# 4-11 他社プラットフォームの活用により事業開始

## ■ クラウドポート社の「Funds※」を活用したクラウドファンディング

※株式会社クラウドポートが提供する貸付ファンドのオンラインマーケット

### 【「Funds」を活用した資金調達の流れ】



## ■ 「Funds」での当社クラウドファンディングの進捗

- 第1号～第4号ファンドは、当社リースバック商品「安住売却〈あんばい〉」が出資対象で、いずれも当日満額申込により終了。⇒【合計4.97億円を調達】
- リースバック物件の取得進展にともない、今後も調達の予定

## 4-12 クラウドファンディングの自社サービス開始

### ■ 不動産特定共同事業法に基づく匿名組合出資型クラウドファンディング 「X-Crowd (エックスクラウド)」をリリース (2019.10)



第1号ファンド (6,270万円、利回り3.0%) (2019.12) ※30万円キャンセル発生あり

### ■ 当社クラウドファンディング「X-Crowd」の特長

- ・クラウドファンディングを活用し、「不動産×ファイナンス×IT」という新事業領域を創造
- ・WEBサイトを通じて当社が保有する不動産への投資機会を提供
- ・より幅広い投資家層へアプローチし、当社の認知向上とファンづくりを目指す
- ・将来的には、外部企業との提携を前提としたプラットフォームの展開を検討

## 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	2019年5月期 2Q		2020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
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	13,714	82.2%	14,773	82.9%	1,059	+7.7%
	賃貸収入	91	0.5%	85	0.5%	△ 5	△ 6.3%
	その他収入	11	0.1%	9	0.1%	△ 1	△ 16.8%
	小計	13,817	82.8%	14,868	83.4%	1,051	+7.6%
その他不動産 事業	物件販売	1,675	10.0%	1,505	8.4%	△ 169	△ 10.1%
	賃貸収入	362	2.2%	466	2.6%	104	+28.8%
	その他収入	827	5.0%	979	5.5%	151	+18.3%
	小計	2,865	17.2%	2,951	16.6%	86	+3.0%
合計	物件販売	15,389	92.3%	16,279	91.4%	889	+5.8%
	賃貸収入	453	2.7%	552	3.1%	98	+21.8%
	その他収入	839	5.0%	989	5.6%	149	+17.8%
	合計	16,682	100.0%	17,820	100.0%	1,138	+6.8%

※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	2019年5月期 2Q		2020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
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	1,688	12.3%	<b>1,906</b>	<b>12.9%</b>	218	+12.9%
	賃貸収入	65	71.6%	<b>62</b>	<b>73.7%</b>	△ 2	△ 3.6%
	その他収入	8	70.5%	△ 6	△ 65.5%	△ 14	△ 177.3%
	小計	1,761	12.8%	<b>1,963</b>	<b>13.2%</b>	201	+11.4%
その他不動産 事業	物件販売	351	21.0%	<b>250</b>	<b>16.6%</b>	△ 101	△ 28.9%
	賃貸収入	111	30.7%	<b>223</b>	<b>47.8%</b>	111	+100.6%
	その他収入	172	20.9%	<b>138</b>	<b>14.1%</b>	△ 34	△ 19.9%
	小計	635	22.2%	<b>611</b>	<b>20.7%</b>	△ 24	△ 3.8%
合計	物件販売	2,039	13.3%	<b>2,156</b>	<b>13.2%</b>	116	+5.7%
	賃貸収入	176	38.9%	<b>285</b>	<b>51.8%</b>	109	+62.1%
	その他収入	181	21.6%	<b>132</b>	<b>13.4%</b>	△ 48	△ 27.0%
	合計	2,397	14.4%	<b>2,574</b>	<b>14.4%</b>	177	+7.4%

※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

	2019年5月期 2Q	2020年5月期 2Q	前年同期比
販売物件 平均築年数 (年)	26.1	29.2	+3.1
販売物件 平均面積 (㎡)	68.8	67.1	△ 1.7
平均販売価格 (千円)	24,273	23,229	△ 1,044

※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

	2019年5月期 2Q	2020年5月期 2Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	565	636	+12.6%
その他不動産	14	29	+107.1%
総合計 (件)	579	665	+14.9%

## 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	2019年5月期 2Q			2020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	107	18.9%	32百万円	<b>106</b>	△ 0.9%	16.7%	32百万円
東京都下	29	5.1%	24百万円	<b>31</b>	+6.9%	4.9%	27百万円
神奈川県	133	23.5%	24百万円	<b>125</b>	△ 6.0%	19.7%	22百万円
埼玉県	22	3.9%	25百万円	<b>21</b>	△ 4.5%	3.3%	24百万円
千葉県	12	2.1%	20百万円	<b>15</b>	+25.0%	2.4%	21百万円
<b>首都圏合計</b>	<b>303</b>	<b>53.6%</b>	27百万円	<b>298</b>	△ 1.7%	<b>46.9%</b>	26百万円
札幌エリア	46	8.1%	19百万円	<b>56</b>	+21.7%	8.8%	18百万円
仙台エリア	33	5.8%	18百万円	<b>33</b>	+0.0%	5.2%	18百万円
名古屋エリア	78	13.8%	20百万円	<b>90</b>	+15.4%	14.2%	18百万円
大阪エリア	70	12.4%	22百万円	<b>89</b>	+27.1%	14.0%	22百万円
広島エリア	4	0.7%	20百万円	<b>20</b>	+400.0%	3.1%	20百万円
福岡エリア	31	5.5%	18百万円	<b>50</b>	+61.3%	7.9%	20百万円
<b>地方店 合計</b>	<b>262</b>	<b>46.4%</b>	20百万円	<b>338</b>	+29.0%	<b>53.1%</b>	20百万円
<b>合計</b>	<b>565</b>	<b>100.0%</b>	24百万円	<b>636</b>	+12.6%	<b>100.0%</b>	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	2019年5月期 2Q		2020年5月期 2Q			
	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	610	94億円	<b>813</b>	<b>+33.3%</b>	<b>121億円</b>	<b>+28.7%</b>
その他不動産	12	19億円	<b>18</b>	<b>+50.0%</b>	<b>13億円</b>	<b>△ 32.2%</b>
合計	622	114億円	<b>831</b>	<b>+33.6%</b>	<b>135億円</b>	<b>+18.1%</b>

※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	2019年5月期 2Q			2020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	97	15.9%	24百万円	<b>167</b>	+72.2%	20.5%	<b>20百万円</b>
東京都下	27	4.4%	17百万円	<b>41</b>	+51.9%	5.0%	<b>15百万円</b>
神奈川県	112	18.4%	15百万円	<b>111</b>	△ 0.9%	13.7%	<b>16百万円</b>
埼玉県	25	4.1%	16百万円	<b>29</b>	+16.0%	3.6%	<b>14百万円</b>
千葉県	9	1.5%	12百万円	<b>7</b>	△ 22.2%	0.9%	<b>11百万円</b>
<b>首都圏合計</b>	<b>270</b>	<b>44.3%</b>	<b>19百万円</b>	<b>355</b>	<b>+31.5%</b>	<b>43.7%</b>	<b>17百万円</b>
札幌エリア	59	9.7%	11百万円	<b>86</b>	+45.8%	10.6%	<b>10百万円</b>
仙台エリア	41	6.7%	10百万円	<b>47</b>	+14.6%	5.8%	<b>12百万円</b>
名古屋エリア	83	13.6%	13百万円	<b>101</b>	+21.7%	12.4%	<b>11百万円</b>
大阪エリア	100	16.4%	14百万円	<b>133</b>	+33.0%	16.4%	<b>15百万円</b>
広島エリア	19	3.1%	12百万円	<b>19</b>	+0.0%	2.3%	<b>12百万円</b>
福岡エリア	38	6.2%	10百万円	<b>72</b>	+89.5%	8.9%	<b>13百万円</b>
<b>地方店 合計</b>	<b>340</b>	<b>55.7%</b>	<b>12百万円</b>	<b>458</b>	<b>+34.7%</b>	<b>56.3%</b>	<b>12百万円</b>
<b>合計</b>	<b>610</b>	<b>100.0%</b>	<b>15百万円</b>	<b>813</b>	<b>+33.3%</b>	<b>100.0%</b>	<b>15百万円</b>

# 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）



仮に、  
新築マンションの事業者別  
供給戸数ランキングと比較  
した場合・・・

## ■ 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

【販売実績】（2019年5月期実績）

- 平均販売価格：2,372万円
- 平均築年数：27.6年
- 平均面積：68.5㎡

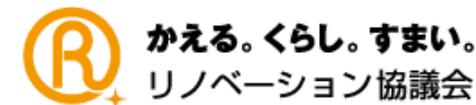
出所：不動産経済研究所のデータを基に当社作成

# 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）

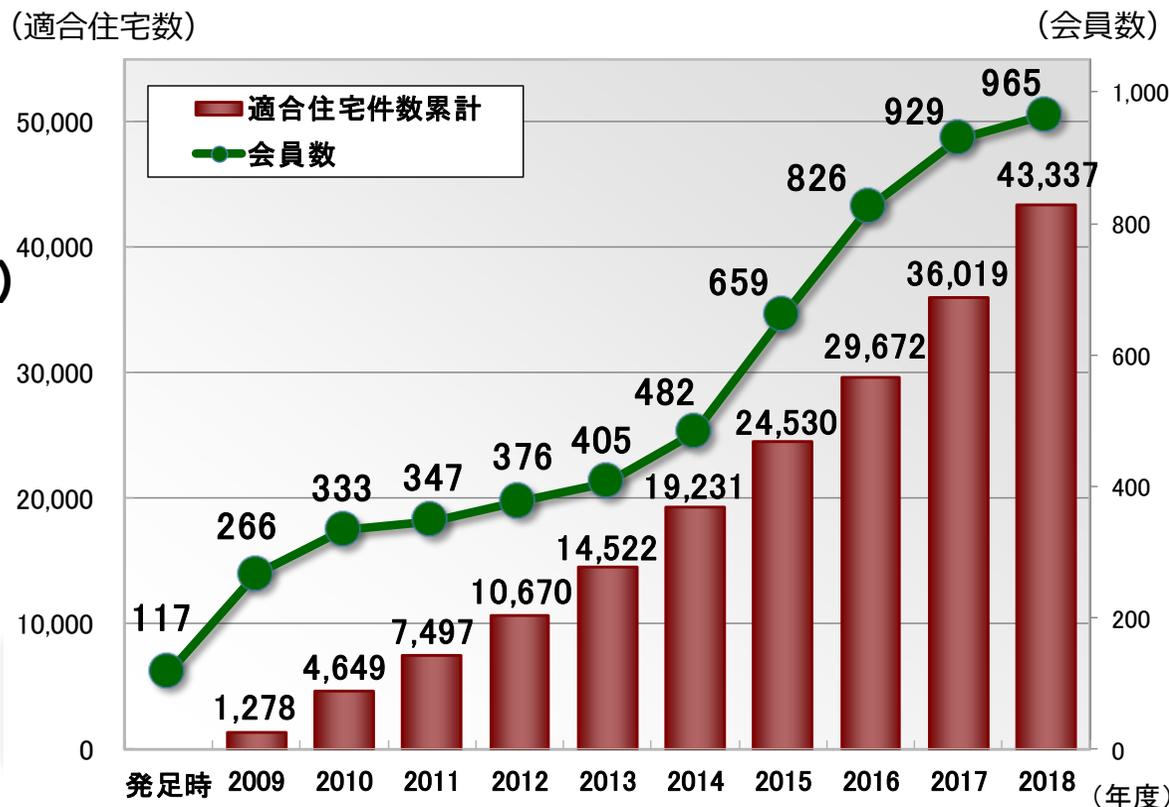
## 「一般社団法人 リノベーション協議会」

⇒ 現在、当社社長が理事長。



〔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

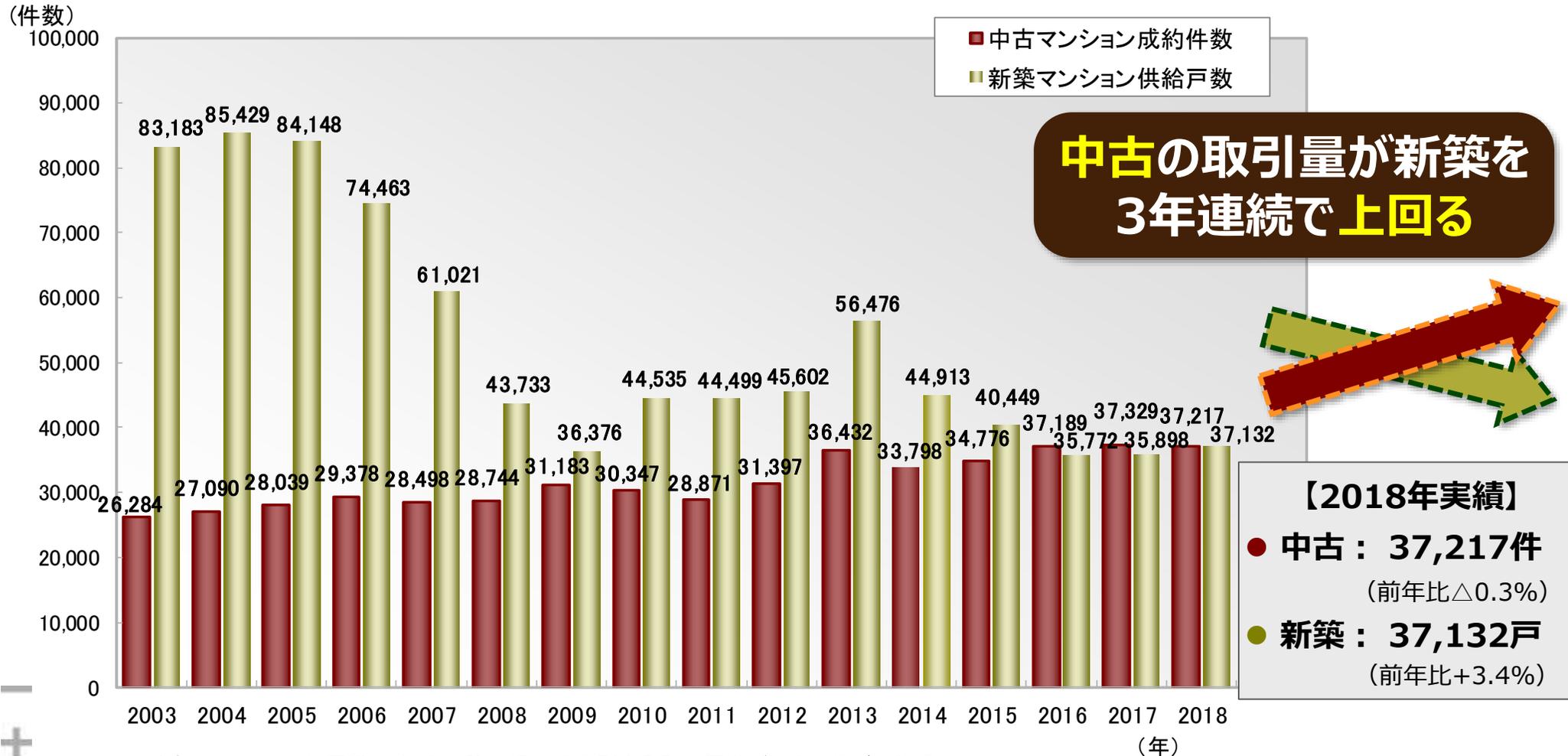
- 直近の会員数（2019.12）：  
**972会員**に増加（発足時の**8倍**）
- 適合リノベーション住宅（2019.12）  
累計 **48,620件**  
⇒ 会員各社が保証書を発行



- 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逆転

## ■ 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

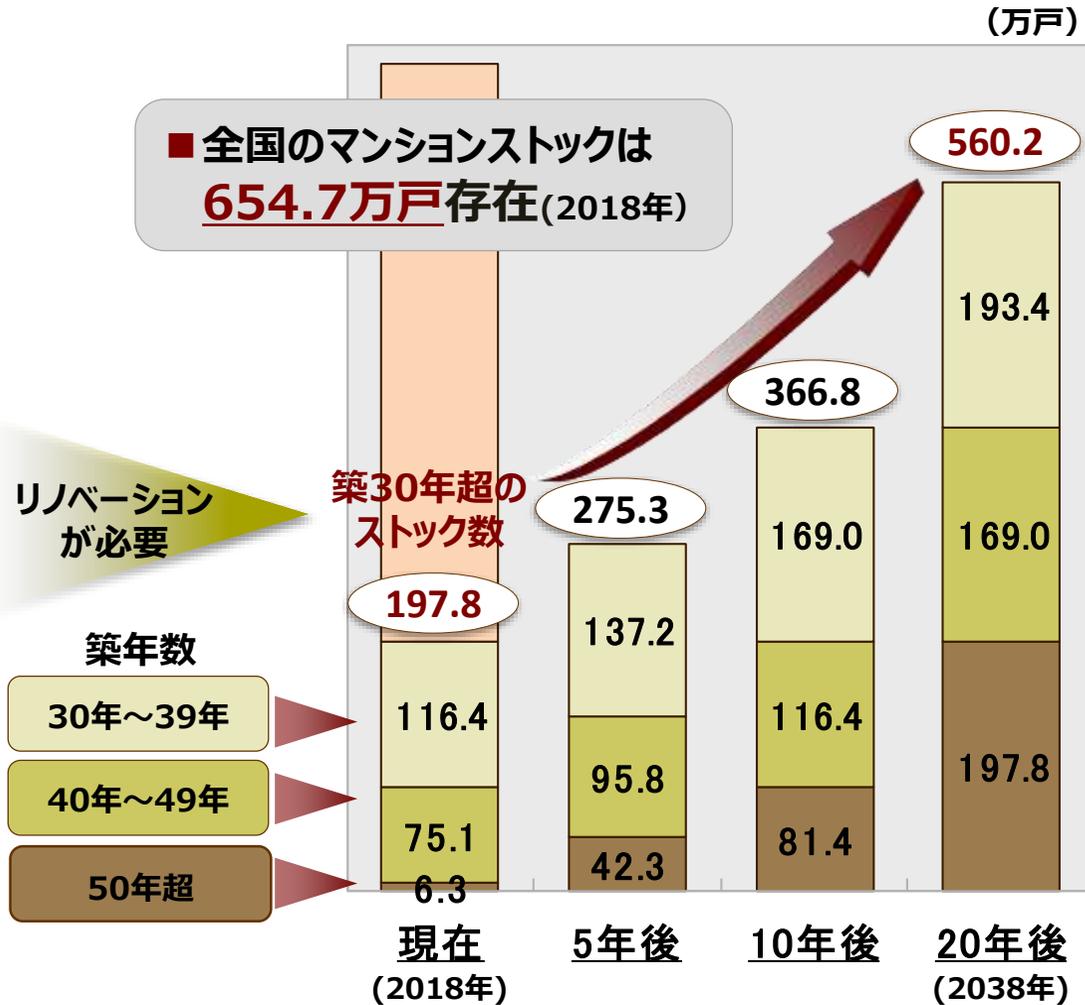


※ 新築マンション供給戸数：(株)不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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



■ 全国マンションストックの **3割がリノベーションを必要とする築30年超の物件**  
(2018年：197.8万戸)

■ 築30年超のマンションは **20年後には2.8倍の規模へ**  
(⇒2038年：560.2万戸)

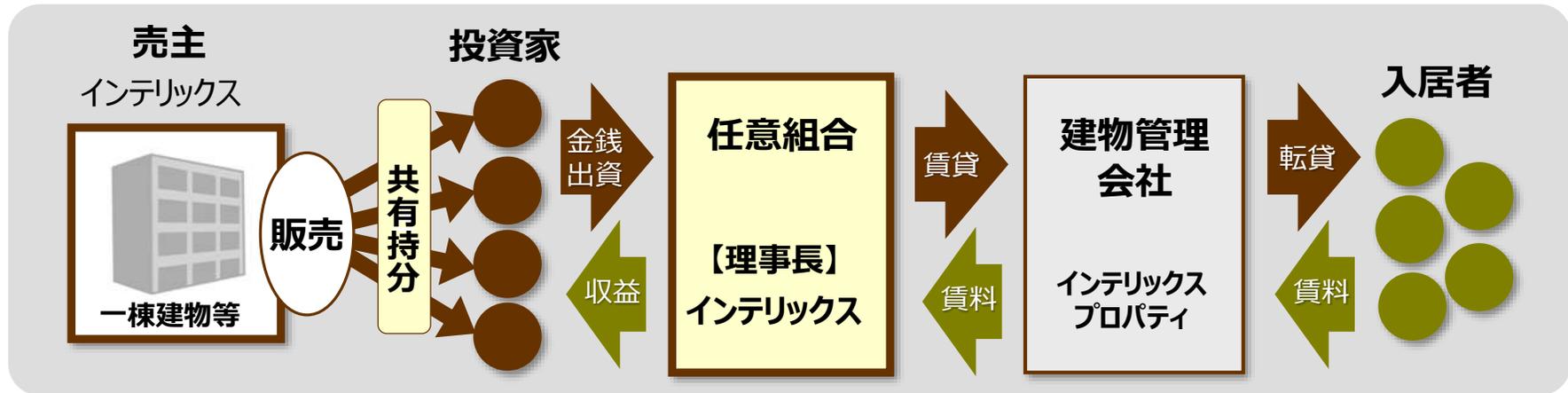
■ リノベーション市場は今後拡大していくのは**確実**

■ **マンション建替え実績は僅か**  
これまでの累計は、**全国で244棟に止まる**  
(2019.4現在、国土交通省による)

※国土交通省のデータを基に作成

# 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

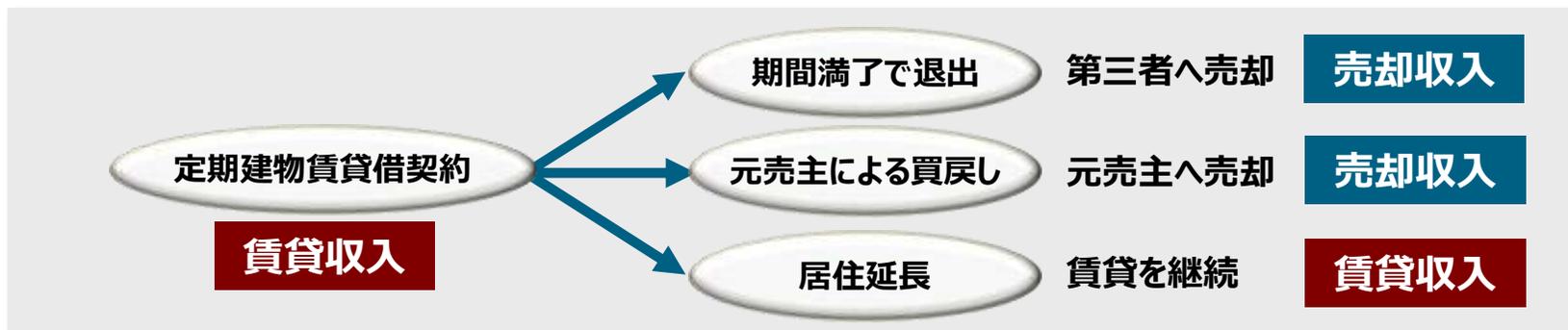
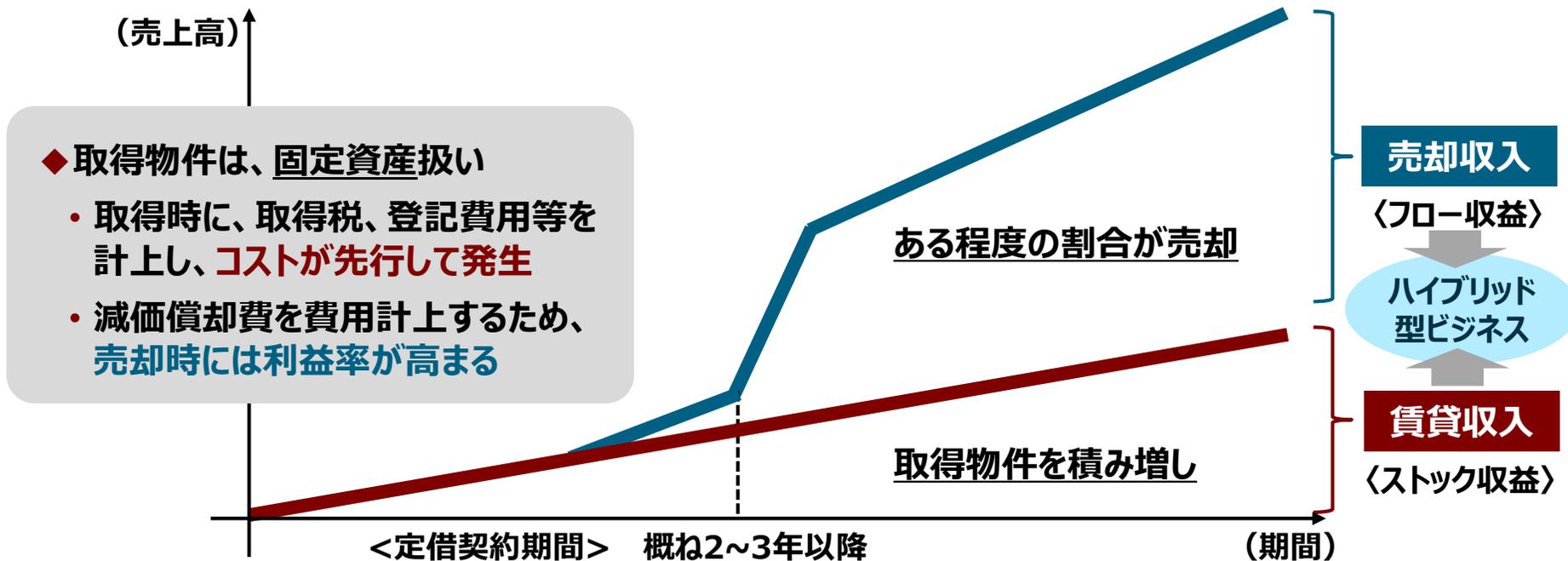
3

### 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

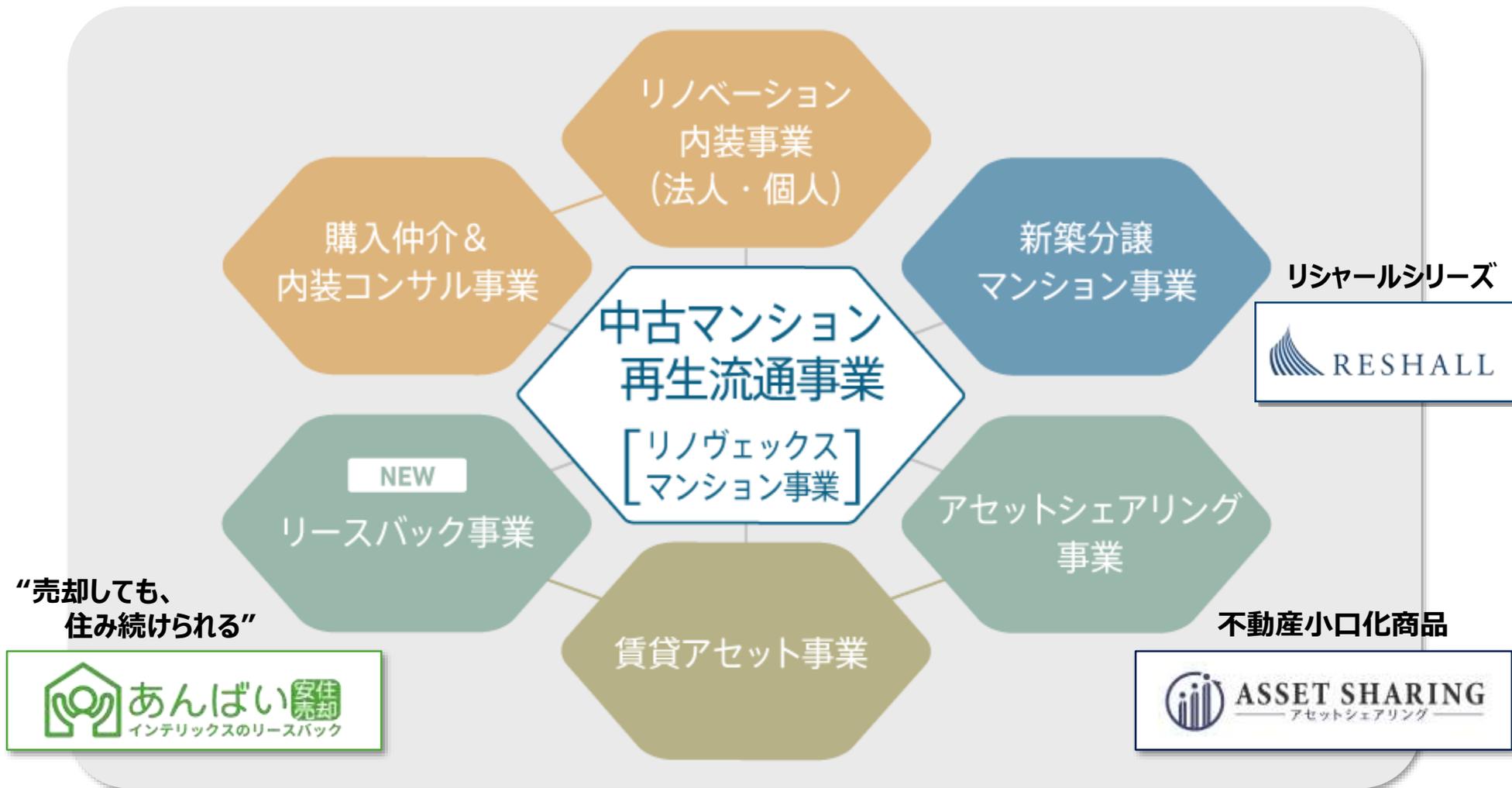
# 5-12 リースバック事業の収益構造

■ リースバック事業は、  
取得物件を積み増すことで、**中長期的に**大きな収益を伸ばす構造



# 5-13 事業ポートフォリオの多様化

■ 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 【中期ビジョン】 収益構造上の課題解決へ

- “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  
変革

## 【中期ビジョン】

### ハイブリッド型ビジネス

フロービジネス



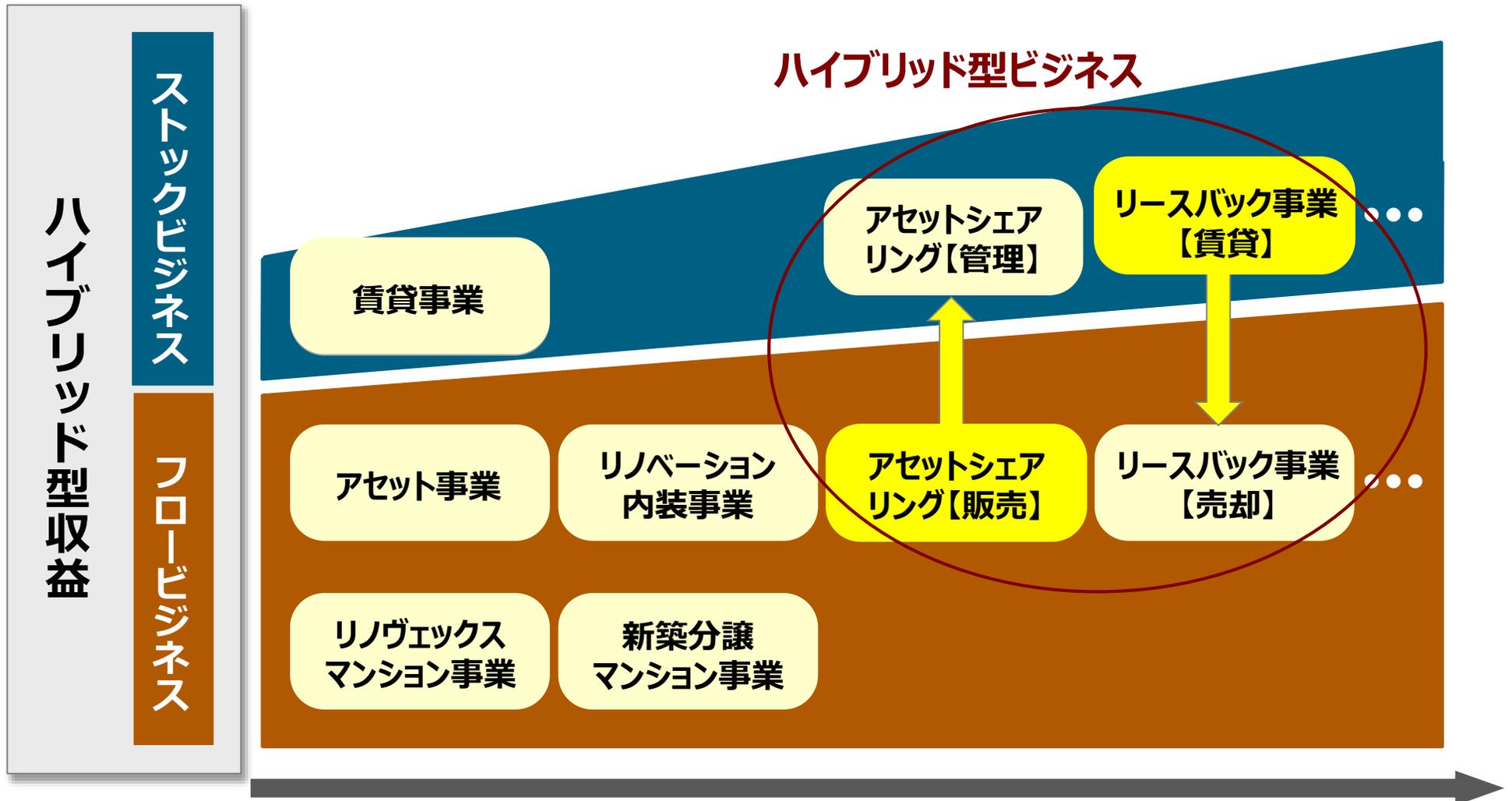
ストックビジネス



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

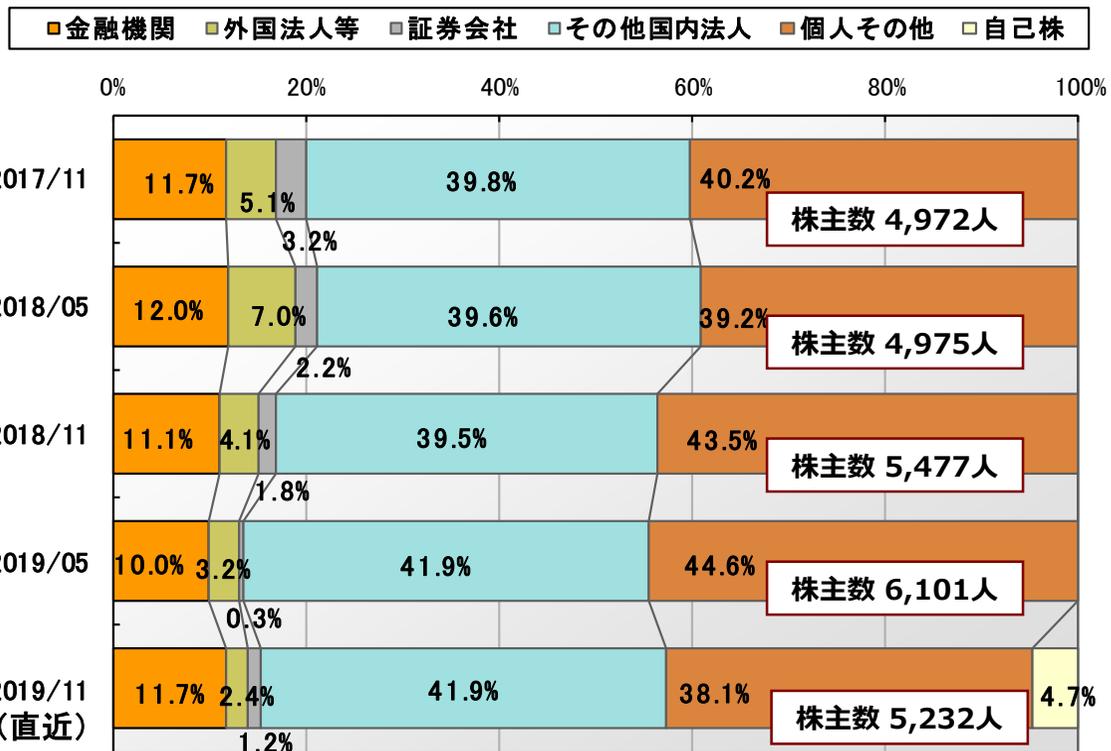
# 5-15 【中期ビジョン】 ハイブリッド型ビジネスの拡充

- 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】



- 国内機関投資家が減少：+1.7ポイント (10.0%⇒11.7%)
- 個人投資家が減少：△6.5ポイント (44.6%⇒38.1%)
- 自己株式が増加：+4.7ポイント (0.0%⇒4.7%)

## 【大株主の状況】

(2019.11.30現在)

- 発行済株式数：8,932,100株
- 株主数：5,232人 (2019.5末比：△869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	3,594,500	42.22
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	449,600	5.28
3 インテリックス従業員持株会	220,100	2.59
4 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	180,500	2.12
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	119,500	1.40
6 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口1)	72,300	0.85
7 北沢産業株式会社	71,400	0.84
8 北川 順子	56,000	0.66
9 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	46,200	0.54
10 内藤 征吾	45,800	0.54

※議決権比率は、自己株式418,909株を控除し算出

# 5-17 会社概要及び沿革

## 【会社概要】

(2019.11.30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、札幌、仙台、横浜、名古屋、大阪、広島、福岡
- **従業員数** 連結306名、単体212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  
株式会社Intellex Funding

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
2019年 5月	株式会社Intellex Funding（連結子会社）を設立

**I Rに関するお問い合わせは、  
I R部 阿部 までお願い致します。  
TEL: 03-5766-7639 E-Mail: ir@intellex.co.jp**

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

当資料に記載された内容は、2020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。

# Before – After (1)

IntelleX

AFTER (リビング)



【物件概要】

築年	平成 8 年(築 24 年)
専有面積	約 74.2 m <sup>2</sup>

BEFORE



リビング



リビング



キッチン



洗面



# Before - After (2)

IntelleX



## 【物件概要】

築年	昭和54年(築39年)
専有面積	約 108 m <sup>2</sup>

