2018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。
リノベーション住宅推進協議会

JPX
東証一部上場

Intellex
つぎの価値を測る。

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

INDEX

1. 2018年5月期 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. 2019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

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. 2019年5月期の重点方針

4-1　2019年5月期 重点方針
4-2　リノヴェックスマンション事業の収益確保
4-3　リノベーション内装事業の拡充
4-4　マルチリノベーター育成プロジェクトの推進
4-5　アセットシェアリング事業の拡充
4-6　アセットシェアリングの販売実績
4-7　アセットシェアリング第4弾を販売
4-8　アセットシェアリング新プロジェクト進行中
4-9　「montan HAKATA」のアセットシェアリング化
4-10 リースバック事業を開始
4-11 リースバック事業の積極展開

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　リノベーション業界の活性化
5-8　中古マンション市場が新築市場を逆転
5-9　リノベーション市場の長期的展望
5-10 リノヴェックスマンションの販売実績
5-11 事業ポートフォリオの多様化
5-12 株式の状況
5-13 会社概要及び沿革

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

1．2018年5月期 決算概要

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

1-1　連結業績ハイライト

2018年5月期（2017.6～2018.5）

(単位：百万円)

	前期	当期	前期比	予想比
売　上　高	41,400	43,507	+5.1%	△ 7.2%
売上総利益	5,716	5,682	△ 0.6%	△ 13.9%
営業利益	1,756	1,560	△ 11.2%	△ 18.0%
経常利益	1,343	1,253	△ 6.7%	△ 12.5%
当期純利益	891	802	△ 9.9%	△ 18.8%

	前期末	当期末	前期末差
総　資　産	35,710	32,004	△ 3,705
たな卸資産	22,646	17,333	△ 5,313
自己資本比率	26.6%	31.6%	+5.0ﾎﾟｲﾝﾄ

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数：1,450件　（前期比：+9件）

平均単価：2,370万円　（前期比：△18万円）

■ 業績予想を下回る。前期に比べ増収減益。

【業績予想対比】

■ 売上高、利益ともに予想を下回る。

- リノヴェックスマンション販売件数が予想比△79件
  ⇒売上高が予想比△26億円
- アセットシェアリングの一部が完売せず
  ⇒売上高が予想比△7億円

【前期対比】　※増減は、前年期比

■ 売上高:　前期より5.1%上回る

⇒リノヴェックスマンション事業：△0.3%
　その他不動産事業：　　+33.2%

- リノヴェックスマンションは件数微増、単価低下
- アセットシェアリングの販売で+49%
- 戸建、一棟もの等その他物件販売で+33%

■ 経常利益:　前期より6.7%下回る

- 売上総利益が前期並みで、販管費+4.1%により、営業利益は、前期比△11.2%
- 経常利益は営業外損益が25%改善し6.7%減

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

1-2　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	7,995	100.0%	10,888	100.0%	9,218	100.0%	13,297	100.0%	10,265	100.0%	11,952	100.0%	9,000	100.0%	12,288	100.0%
売上総利益	1,022	12.8%	1,332	12.2%	1,482	16.1%	1,878	14.1%	1,181	11.5%	1,530	12.8%	1,085	12.1%	1,884	15.3%
営業利益	154	1.9%	290	2.7%	525	5.7%	785	5.9%	235	2.3%	447	3.7%	132	1.5%	745	6.1%
経常利益	44	0.6%	179	1.6%	426	4.6%	693	5.2%	152	1.5%	365	3.1%	57	0.6%	678	5.5%
当期純利益	21	0.3%	112	1.0%	289	3.1%	467	3.5%	90	0.9%	240	2.0%	19	0.2%	451	3.7%

■ 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
ﾘﾉｳﾞｪｸｽﾏﾝｼｮﾝ	6,706	11.5%	10,101	11.4%	7,346	11.0%	10,264	12.0%	8,500	10.6%	10,392	10.9%	6,954	10.7%	8,527	12.5%
その他不動産	827	18.2%	302	19.1%	1,354	38.8%	2,547	20.1%	1,304	9.9%	935	28.2%	1,529	13.7%	3,160	21.3%
物件販売	7,534	12.2%	10,404	11.6%	8,700	15.3%	12,812	13.6%	9,804	10.6%	11,328	12.4%	8,483	11.3%	11,687	14.9%
賃貸収入	168	39.9%	192	41.1%	210	43.0%	206	37.7%	187	45.2%	203	39.6%	197	40.8%	202	32.3%
その他売上	292	12.6%	291	16.6%	307	19.9%	279	21.6%	273	22.8%	420	11.8%	320	15.4%	398	19.8%
売上高合計	7,995	12.8%	10,888	12.2%	9,218	16.1%	13,297	14.1%	10,265	11.5%	11,952	12.8%	9,000	12.1%	12,288	15.3%

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

1-3　連結貸借対照表の概況

■ 仕入の減少により、たな卸資産・有利子負債が減少し、総資産が圧縮

(単位：百万円)

	2017年5月期 期末		2018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	5,208	14.6%	**5,846**	18.3%	**637**	+12.2%
たな卸資産	22,646	63.4%	**17,333**	54.2%	**△ 5,313**	△ 23.5%
その他流動資産	842	2.4%	**782**	2.4%	**△ 60**	△ 7.1%
流 動 資 産	28,697	80.4%	**23,962**	74.9%	**△ 4,735**	△ 16.5%
固 定 資 産	7,012	19.6%	**8,042**	25.1%	**1,029**	+14.7%
【 資 産 合 計 】	35,710	100.0%	**32,004**	100.0%	**△ 3,705**	△ 10.4%
流 動 負 債	17,050	47.7%	**12,332**	38.5%	**△ 4,717**	△ 27.7%
固 定 負 債	9,140	25.6%	**9,533**	29.8%	**393**	+4.3%
【 負 債 合 計 】	26,190	73.3%	**21,866**	68.3%	**△ 4,324**	△ 16.5%
【 純資産 合 計 】	9,519	26.7%	**10,138**	31.7%	**618**	+6.5%
【負債及び純資産合計】	35,710	100.0%	**32,004**	100.0%	**△ 3,705**	△ 10.4%

◆現金及び預金
・58億円 （前期末比＋6億円）

【たな卸資産の内訳】

通常物件	112億円（△46億円）
	455件（△230件）
賃貸物件	59億円（△6億円）
	133件（＋14件）

◆通常物件の仕入の減少により、たな卸資産が大幅に減少

◆長期保有収益物件（含 ﾘｰｽﾊﾞｯｸ）
・保有高： 67億円、84件
（前期末比：＋14億円、＋71件）

◆たな卸の減少により負債減少
・有利子負債残高： 196億円
（前期末比：△42億円）

◆自己資本比率
・31.6%（前期末比：＋5.0ﾎﾟｲﾝﾄ）

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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）

2016.5期	2017.5期	2018.5期
117日	118日	115日

■ 当期は、仕入件数減 ⇒ 施工の件数減&期間短縮 ⇒ 事業期間は前期比で3日短縮

【内訳】施工期間：36日（前期比：△2日）、販売期間：79日（前期比：△1日）

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

2. 2019年5月期 連結業績予想

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

2-1　連結業績予想の概要

■ 2019年5月期は、売上及び利益ともに堅調な増加を見込む

(単位:百万円)

	2018年5月期 （実績）				2019年5月期 （予想）					
	上期	下期	通期		上期	下期	通期			
	金額			構成比	金額			構成比	前期比	前期差
売　上　高	22,218	21,288	43,507	100.0%	18,767	25,872	**44,640**	100.0%	**+2.6%**	+1,132
売上総利益	2,712	2,970	5,682	13.1%	2,667	3,610	**6,278**	14.1%	**+10.5%**	+596
営業利益	682	878	1,560	3.6%	512	1,190	**1,703**	3.8%	**+9.2%**	+143
経常利益	517	735	1,253	2.9%	322	988	**1,311**	2.9%	**+4.6%**	+57
当期純利益	331	471	802	1.8%	209	670	**879**	2.0%	**+9.5%**	+76

業績予想の前提

- ■ リノヴェックスマンション販売の売上は、前期水準を確保。当事業の利益は、前期４Ｑ以降の利益率改善の継続を見込み増益を計画。
- ■ アセットシェアリングの販売は前期比64%増により、継続的な成長を見込む。
- ■ 業容拡大に向けて広告宣伝費の増加や人員増強により、販管費は前期比11%増を想定。

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

2-2　連結業績（売上高）予想の内訳

(単位:百万円)

売上区分	2018年5月期（実績） 上期 金額	下期 金額	通期 金額	構成比	2019年5月期（予想） 上期 金額	下期 金額	通期 金額	構成比	前期比	前期差
ﾘﾉﾍﾞｯｸｽﾏﾝｼｮﾝ	18,892	15,481	34,374	79.0%	16,280	17,988	**34,269**	76.8%	△ **0.3%**	△ 104
その他不動産	2,239	4,689	6,929	15.9%	1,312	6,560	**7,872**	17.6%	**+13.6%**	+943
物件販売	21,132	20,171	41,303	94.9%	17,592	24,549	**42,142**	94.4%	**+2.0%**	+838
賃貸収入	390	399	790	1.8%	355	432	**787**	1.8%	△ **0.3%**	△ 2
その他収入	694	718	1,412	3.2%	819	890	**1,709**	3.8%	**+21.0%**	+296
売上高合計	22,218	21,288	43,507	100.0%	18,767	25,872	**44,640**	100.0%	**+2.6%**	+1,132

■ **リノヴェックスマンションの物件販売：**
- **売上342億円（0.3%減）**

【販売件数（予想）】 通期 **1,450件**（前期と同数）

【販売価格（予想）】 通期 **23.6百万円**（前期比：△7万円）

■ **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35億円（64%増）を見込む**
- **一棟もの、分譲マンション、戸建等の売却により、売上43億円（9%減）を見込む**

■ **その他収入：**
- **リノベーション内装事業は法人からの受注増加により、売上12億円（13%増）を見込む**

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

2-3　配当予想

配当予想の状況

- 2018年5月期は、予想通り年間配当34円（前期比2円増配）で決議。
- 2019年5月期は、業績連動型配当方針に基づき、
  年間配当34円（配当性向34.5%）を予想。

	第2四半期	期末	年間配当	配当性向
2016年5月期（実績）	16円	19円 （普通配当16円） （記念配当 3円）	35円 （普通配当32円） （記念配当 3円）	31.6%
2017年5月期（実績）	16円	16円	32円	31.7%
2018年5月期（実績）	17円	17円	34円	37.6%
2019年5月期（予想）	17円	17円	34円	34.5%

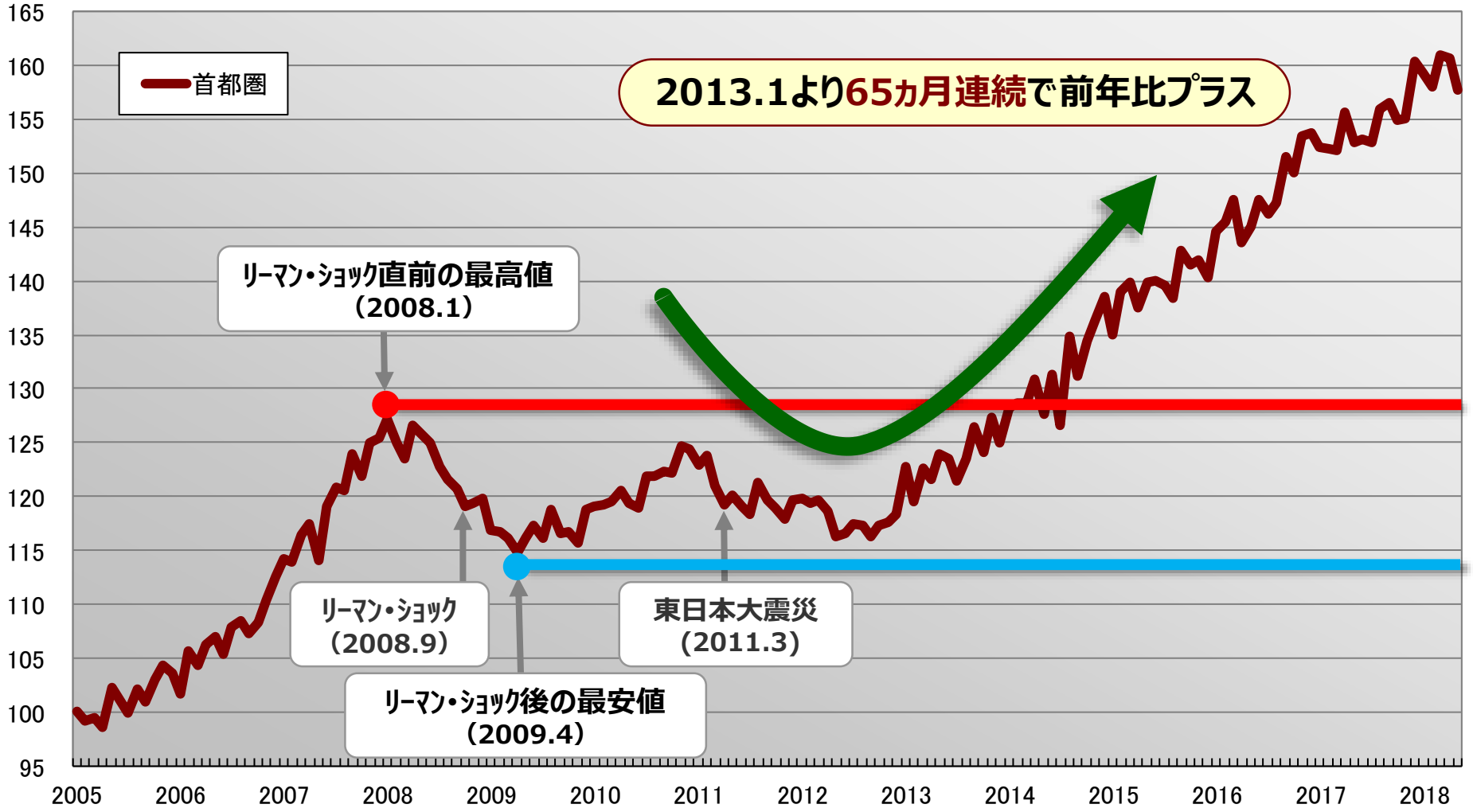
© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

3. 中古マンション市場の動向

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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　（2005.1-2018.5）
（㎡単価指数：2005年1月を100とした指数）

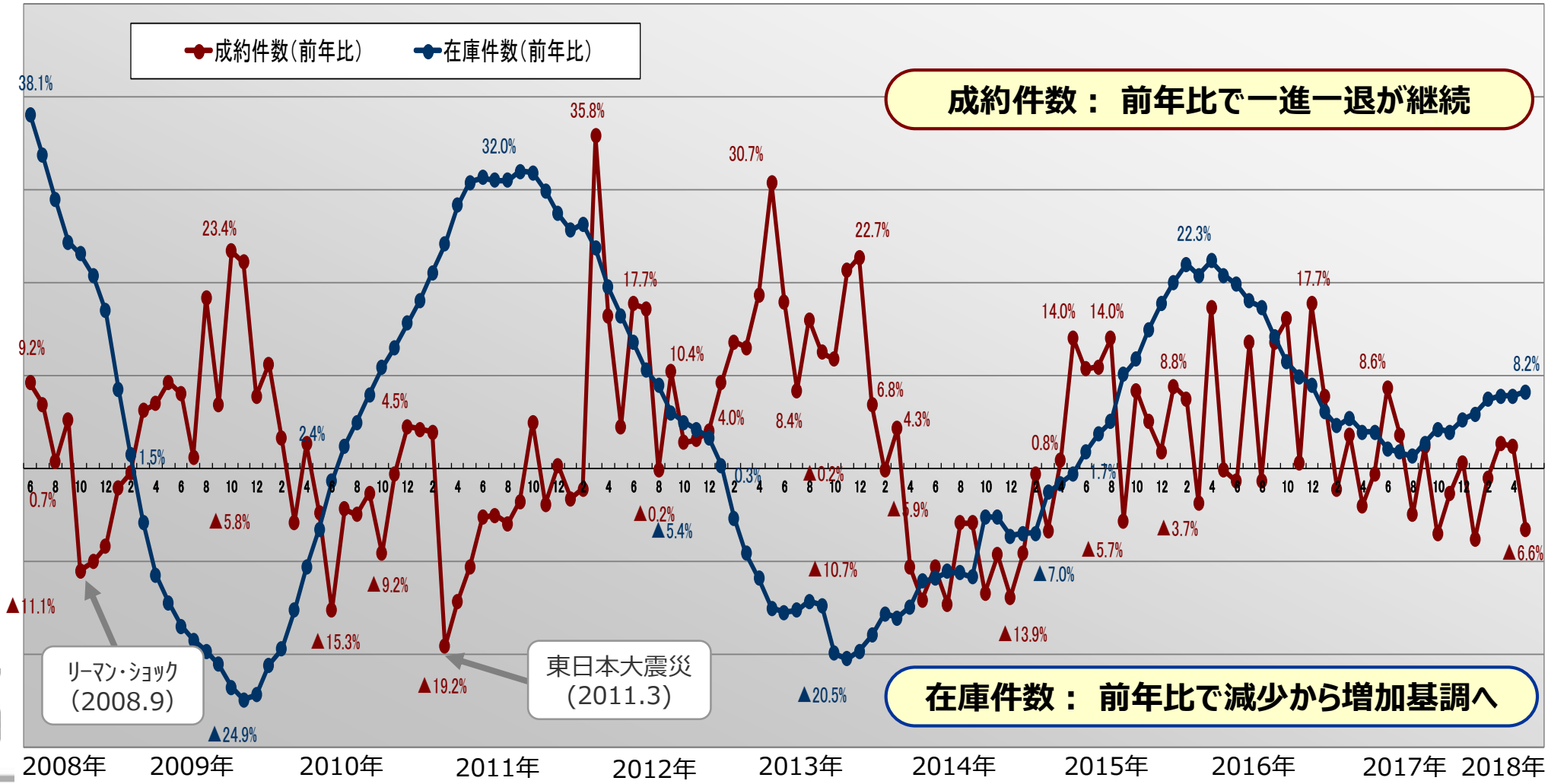


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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
（前年比での増減率トレンド　2008.6-2018.05 ）



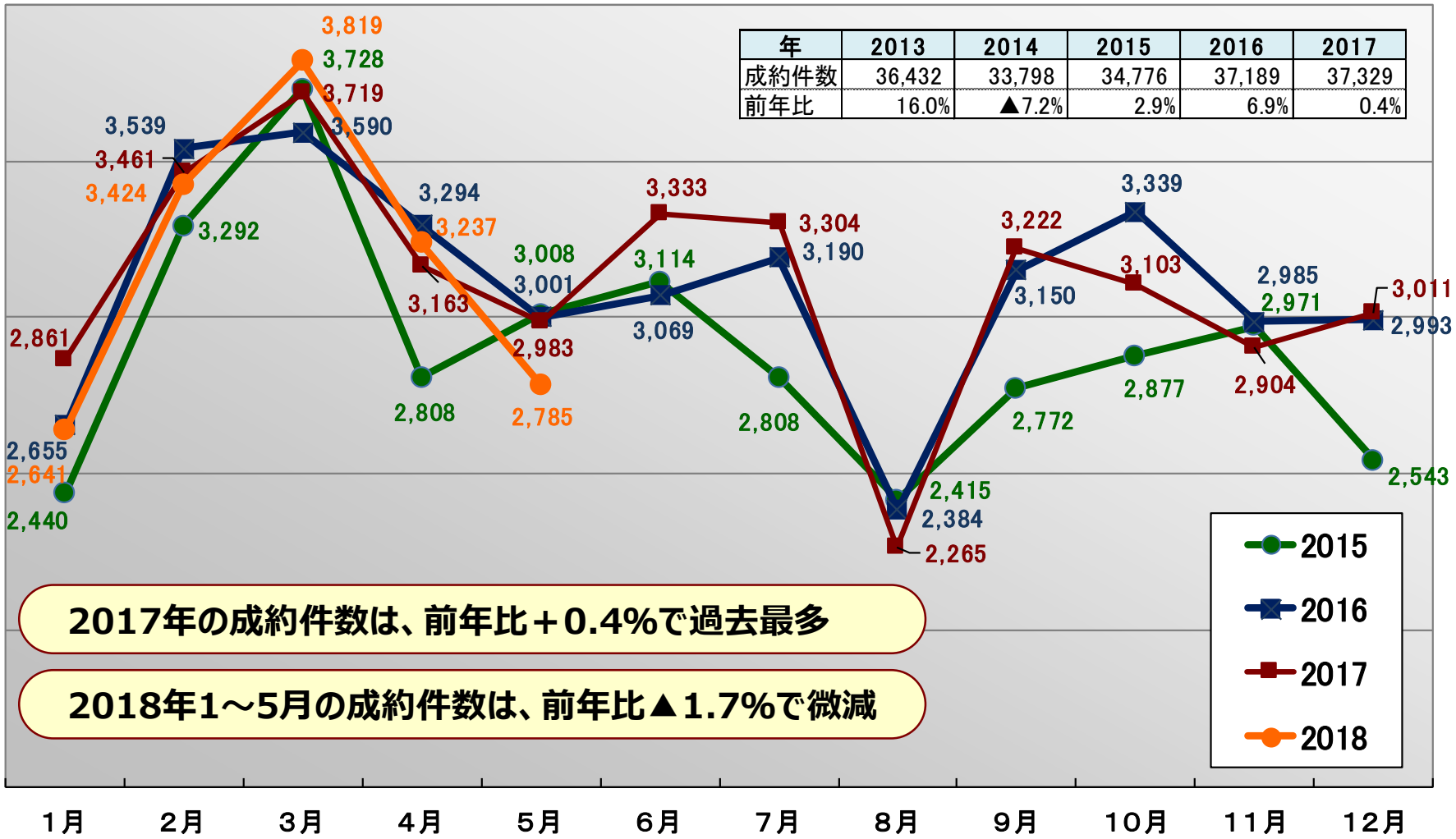
※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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　2015.1-2018.5）

(単位：戸)



年	2013	2014	2015	2016	2017
成約件数	36,432	33,798	34,776	37,189	37,329
前年比	16.0%	▲7.2%	2.9%	6.9%	0.4%

2017年の成約件数は、前年比＋0.4%で過去最多

2018年1～5月の成約件数は、前年比▲1.7%で微減

※（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. ALL RIGHTS RESERVED.

4. 2019年5月期の重点方針

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-1　2019年5月期 重点方針

■ 事業ポートフォリオの多様化を推進し、収益の安定的な成長を図る

1　リノヴェックスマンション事業の収益確保

- ◆ 競合の厳しい首都圏エリアを、地方主要都市の伸びでカバー
- ◆ 営業人員の増強により、仕入件数を回復させる

2　リノベーションノウハウを活かした事業の拡充

- ◆ 需要が高い法人向けリノベーション内装事業の拡充
- ◆ マルチリノベーター（多能工）の中長期的養成⇒リノベカレッジの展開強化

3　不動産ソリューション分野の事業確立と成長

- ◆【アセットシェアリング事業】積極的な顧客獲得策により事業規模を拡大
- ◆【リースバック事業】広告強化により全国展開を図り、取得物件を積み上げ

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-2 リノヴェックスマンション事業の収益確保

■ 競合の厳しい首都圏エリアを、地方主要都市の伸びでカバーを図る

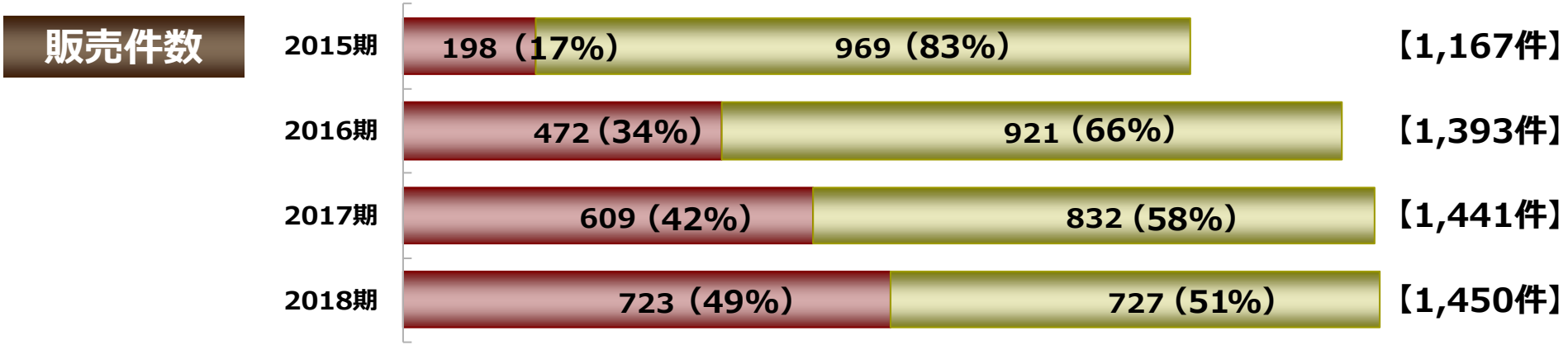
【地方主要都市】

札幌店　仙台店　名古屋店
大阪店　広島店　福岡店

NEW！

【首都圏エリア】

渋谷本店　横浜店



◆ 2019年5月期の販売件数は、前期と同数の1,450件を確保する。
◆ 営業人員の積極的な増強により、仕入件数を回復させる。
◆ 「広島店」に新たに開設（2018.5）。

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-3 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のニーズに対応

インテリックス空間設計

20,000件を超える リノベーション施工実績

- 資材・設備の大量仕入
- 施工監理・検査ノウハウ
- 信頼のアフターサービス

ニーズ対応

同業他社（買取再販業）の課題

- 責任施工で任せられる施工業者が少ない
- 高品質な内装に仕上げたい

他社が仕入れた物件

同業他社【物件仕入】 → インテリックス空間設計【設計施工】 → 同業他社【物件販売】 → インテリックス空間設計【アフターサービス保証】

■ 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

■ リピート受注に加え、買取再販事業への新規参入企業からの受注あり

◆ 受注増に対応し、人員増強、他部署との連携により設計施工の体制強化

◆ 当事業で売上12億円強（前期比13%増）を見込む

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-4 マルチリノベーター育成プロジェクトの推進

■ 中長期視点で、マルチリノベーター（多能工）の育成を実施

＝

複数の専門技術（大工・水道・電気等）をこなす施工・管理スタッフ

■ 職人養成学校「リノベーションカレッジ」を運営

- 第2期生（8名）が2018年6月に修了⇒ うち3名がインテリックス空間設計社員として社内研修（9ヶ月）を実施予定
- 研修プログラムが好評につき、次回は、受講者数を拡充して募集予定

基礎コース（講義＆実習）　３カ月

【第１節】（４週間）基礎知識・大工作業 → 【第２節】（４週間）施工技術習得 → 【第３節】（４週間）ﾌﾟﾗﾝﾆﾝｸﾞ・施工検査 → 現場研修 → 社員登用へ

業界の課題

職人の高齢化

将来の職人不足

◎ 自社施工体制の人員強化

◎ 若いマルチリノベーターを業界に輩出することを目指す

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-5　アセットシェアリング事業の拡充

ASSET SHARING
アセットシェアリング

■ 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**（5口以上：500万円以上）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

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-6　アセットシェアリングの販売実績

ASSET SHARING
アセットシェアリング

■ シリーズ第3弾までを完売し、現在、順調に運用中

第１弾　完売

アセットシェアリング原宿

■ 原宿に開発したソーシャルアパートメント（シェアハウス）

- 運用開始　2015.8～
- 運用金額　8億円

第2弾　完売

アセットシェアリング横濱元町

■ 横浜元町ショッピングストリートの中央に位置した新築ビル

- 運用開始　2017.3～
- 運用金額　10.5億円

第3弾　完売

アセットシェアリング渋谷青山

■ 都心の青山エリアの商業ビルをリノベーションして再生

- 運用開始　2017.6～
- 運用金額　12.5億円

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-7 アセットシェアリング第４弾を販売

ASSET SHARING
アセットシェアリング

■ 第４弾「アセットシェアリング北千住駅前」（第3期）を販売中

◎ 都内有数の巨大ターミナル駅前にビジネスホテルを開発
◎ 観光スポット（スカイツリー、浅草、上野 等）やビジネスに至便な立地
◎ 5大学のキャンパスがあり、若者が集まる街として今後も期待

【対象物件】・新築ホテル『アーバイン東京・上野 北千住』（6階建、103室）、2018年3月オープン
・「北千住」駅徒歩4分の好立地

アセットシェアリング北千住駅前　商品概要

- ●募集総額（総口数）：　19億円（1,900口）
- ●表面利回り：　5.1%
- ●分配予定利回り※：　3.7%
- ●組合組成日：2018年10月1日予定（第3期）
- ●収益分配：　年2回
- ●契約期間：　30年

※ホテル運営会社との定借契約⇒15年間賃料固定

※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。

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-8 アセットシェアリング新プロジェクト進行中

ASSET SHARING
アセットシェアリング

■ 新シリーズ「アセットシェアリング京町家再生Ⅰ」（第2期）を販売中

◎ 国際観光都市“京都”の伝統的な「京町家」を残し、街の景観を保存
◎「京町家」を大規模リノベーションし、一棟貸切の宿泊施設（民泊ではない）に再生
◎「京町家」再生プロジェクトをシリーズ展開するため、物件を随時取得中

【 京町家 】とは

原則として1950年以前に伝統的木軸工法によって建てられた京都市内の木造建築物であり、生活文化的意匠を残している建物

アセットシェアリング京町家再生Ⅰ　商品概要

- ●対象物件：　京都市内の京町家（5棟）
- ●募集額（口数）：　4.8億円（480口）
- ●分配予定利回り※：想定5%超（5棟稼働時）
- ●組合組成日：2018年10月1日予定（第2期）
- ●収益分配：　年2回
- ●運用期間：　15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。

4-9 「montan HAKATA」のアセットシェアリング化

montan HAKATA

■ ホテル＆レジデンス「montan HAKATA（モンタン博多）」を開業

- 博多の築30年の共同住宅をリノベーションしたホテルがオープン（2017.10）
- 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】

・所在地： 福岡市博多区博多駅東
・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）
ドミトリータイプ ￥3,300～
・客室数：オープン時 48室 (別途:住居51戸)
⇒2018年内 73室 (別途:住居26戸)

◆ アジア圏からのグループ旅行者の需要をも取り込む

◆ オープン以来、高稼働率で順調に運営中

◎当期にアセットシェアリングとして見込む

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

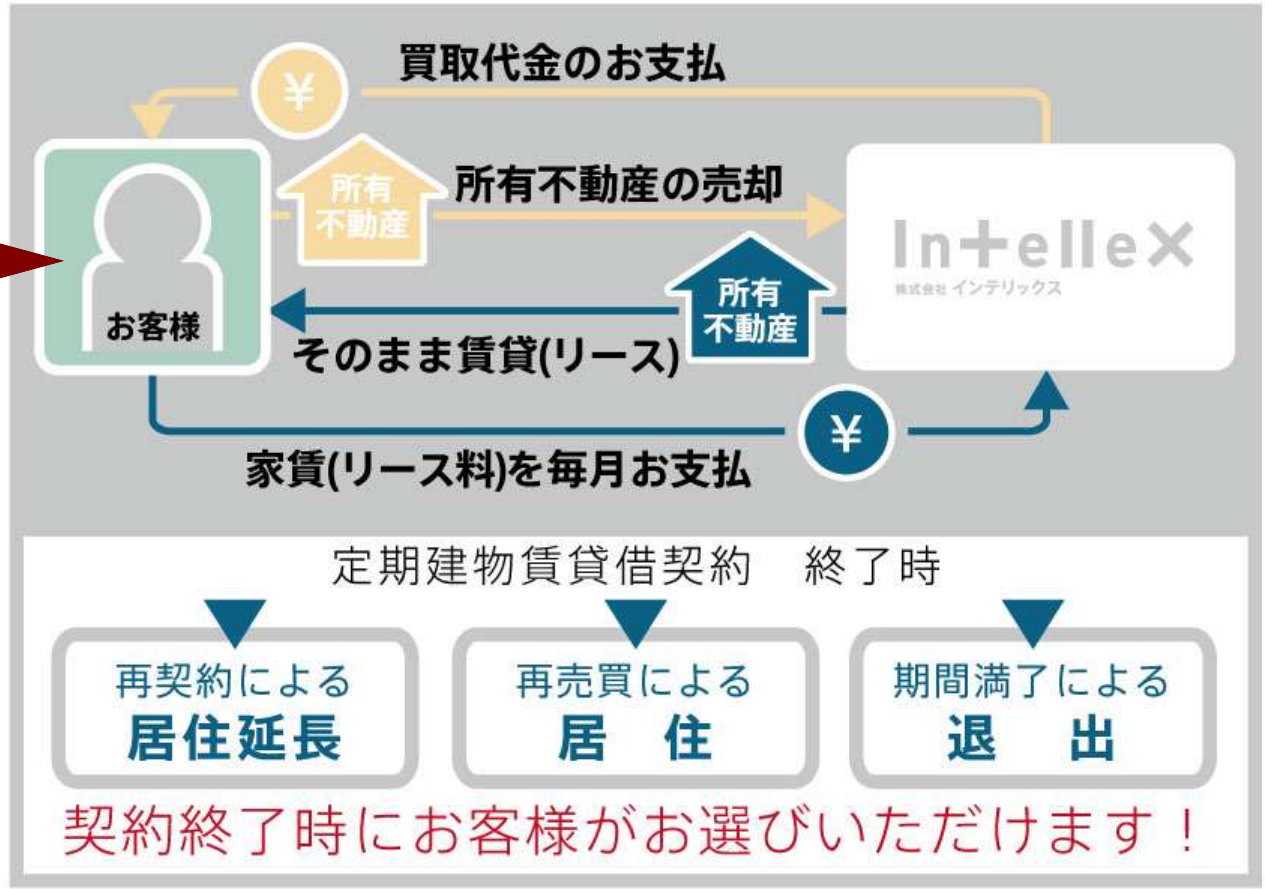
4-10 リースバック事業を開始

■『売却しても、住み続けられる』新たな選択肢を提供

► 当社が【リースバック事業】を2017年よりスタート

【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

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

4-11　リースバック事業の積極展開

- リースバック事業を、中長期視点で有効な仕入ルートと位置づけ
- 早期に収益化を図るため、積極的に事業を推進中

- 迅速な物件査定のためベテラン営業担当者を多数配置
- 反響の増加に対応する自前のコールセンターを充実
- 既存の不動産仲介会社との情報収集ネットワークの活用

マンガでわかる！

◎ <u>認知向上に向けてプロモーション強化</u>

► テレビＣＭを随時放映中

⇒ 全国主要都市にエリア拡大へ

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

5. コーポレート･データ【参考資料】

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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	2017年5月期		2018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(ﾘﾉﾍﾞｪｯｸｽﾏﾝｼｮﾝ事業)	物件販売	34,419	83.1%	**34,374**	**79.0%**	△ 45	△ 0.1%
	賃貸収入	180	0.4%	**185**	**0.4%**	4	+2.3%
	その他収入	111	0.3%	**36**	**0.1%**	△ 74	△ 67.1%
	小 計	34,711	83.8%	**34,595**	**79.5%**	△ 115	△ 0.3%
その他不動産事 業	物件販売	5,032	12.2%	**6,929**	**15.9%**	1,897	+37.7%
	賃貸収入	596	1.4%	**605**	**1.4%**	8	+1.5%
	その他収入	1,059	2.6%	**1,376**	**3.2%**	316	+29.9%
	小 計	6,688	16.2%	**8,911**	**20.5%**	2,222	+33.2%
合 計	物件販売	39,451	95.3%	**41,303**	**94.9%**	1,852	+4.7%
	賃貸収入	777	1.9%	**790**	**1.8%**	12	+1.7%
	その他収入	1,171	2.8%	**1,412**	**3.2%**	241	+20.7%
	合 計	41,400	100.0%	**43,507**	**100.0%**	2,106	+5.1%

※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

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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	2017年5月期		2018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(ﾘﾉﾍﾞｴｯｸｽﾏﾝｼｮﾝ事業)	物件販売	3,949	11.5%	**3,855**	**11.2%**	△ 93	△ 2.4%
	賃貸収入	121	67.2%	**136**	**73.9%**	15	+12.5%
	その他収入	54	48.4%	**20**	**54.6%**	△ 33	△ 62.9%
	小 計	4,124	11.9%	**4,012**	**11.6%**	△ 112	△ 2.7%
その他不動産事 業	物件販売	1,245	24.7%	**1,275**	**18.4%**	29	+2.4%
	賃貸収入	192	32.3%	**174**	**28.8%**	△ 18	△ 9.7%
	その他収入	153	14.5%	**219**	**16.0%**	66	+43.6%
	小 計	1,591	23.8%	**1,669**	**18.7%**	77	+4.9%
合 計	物件販売	5,194	13.2%	**5,131**	**12.4%**	△ 63	△ 1.2%
	賃貸収入	314	40.5%	**311**	**39.4%**	△ 3	△ 1.1%
	その他収入	207	17.7%	**239**	**17.0%**	32	+15.8%
	合 計	5,716	13.8%	**5,682**	**13.1%**	△ 34	△ 0.6%

※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

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

5-3　物件販売の状況①

物件の販売件数

	2017年5月期	2018年5月期	前期比
リノヴェックスマンション	1,441	1,450	+0.6%
その他不動産	23	37	+60.9%
総　合　計　（件）	1,464	1,487	+1.6%

※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

	2017年5月期	2018年5月期	前期比
販売物件 平均築年数（年）	25.0	25.9	＋0.9
販売物件 平均面積（㎡）	69.4	70.2	＋0.8
平均販売価格（千円）	23,885	23,706	△ 179

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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	2017年5月期			2018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	246	17.1%	33百万円	**239**	△ 2.8%	16.5%	**34百万円**
東京都下	85	5.9%	26百万円	**69**	△ 18.8%	4.8%	**27百万円**
神奈川県	344	23.9%	23百万円	**309**	△ 10.2%	21.3%	**25百万円**
埼玉県	88	6.1%	21百万円	**61**	△ 30.7%	4.2%	**20百万円**
千葉県	69	4.8%	20百万円	**49**	△ 29.0%	3.4%	**21百万円**
首都圏合計	**832**	**57.7%**	**26百万円**	**727**	**△ 12.6%**	**50.1%**	**27百万円**
札幌エリア	118	8.2%	18百万円	**148**	+25.4%	10.2%	**16百万円**
仙台エリア	89	6.2%	20百万円	**100**	+12.4%	6.9%	**19百万円**
名古屋エリア	147	10.2%	20百万円	**159**	+8.2%	11.0%	**19百万円**
大阪エリア	171	11.9%	22百万円	**230**	+34.5%	15.9%	**21百万円**
福岡エリア	84	5.8%	21百万円	**86**	+2.4%	5.9%	**21百万円**
地方店 合計	**609**	**42.3%**	**20百万円**	**723**	**+18.7%**	**49.9%**	**19百万円**
合　計	**1,441**	**100.0%**	**23百万円**	**1,450**	**+0.6%**	**100.0%**	**23百万円**

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

5-5　物件仕入の状況①

物件仕入の概要

セグメント	2017年5月期		2018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	1,465	245億円	1,229	△ 16.1%	209億円	△14.9%
その他不動産	35	48億円	38	+8.6%	35億円	△ 27.0%
合　計	1,500	293億円	1,267	△ 15.5%	244億円	△ 16.8%

※その他不動産：　ビル、戸建、土地等

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

5-6　物件仕入の状況②

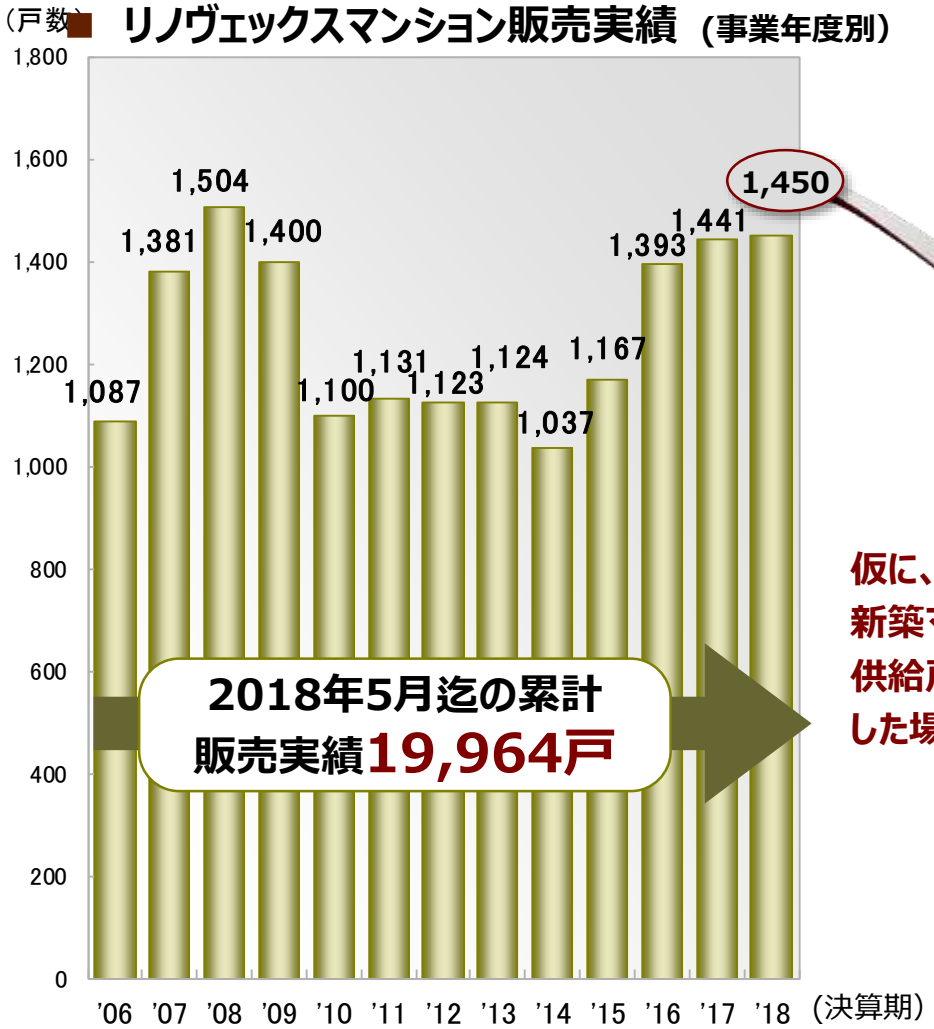
リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

エリア区分	2017年5月期			2018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	228	15.6%	25百万円	**241**	+5.7%	19.6%	**26百万円**
東京都下	86	5.9%	18百万円	**62**	△ 27.9%	5.0%	**18百万円**
神奈川県	342	23.3%	18百万円	**266**	△ 22.2%	21.6%	**17百万円**
埼玉県	63	4.3%	14百万円	**47**	△ 25.4%	3.8%	**16百万円**
千葉県	60	4.1%	14百万円	**28**	△ 53.3%	2.3%	**15百万円**
首都圏合計	**779**	**53.2%**	**19百万円**	**644**	**△ 17.3%**	**52.4%**	**20百万円**
札幌エリア	141	9.6%	10百万円	**117**	△ 17.0%	9.5%	**11百万円**
仙台エリア	91	6.2%	13百万円	**76**	△ 16.5%	6.2%	**11百万円**
名古屋エリア	141	9.6%	13百万円	**143**	+1.4%	11.6%	**12百万円**
大阪エリア	220	15.0%	14百万円	**177**	△ 19.5%	14.4%	**14百万円**
広島エリア	–	–	–	**3**	–	0.2%	**15百万円**
福岡エリア	93	6.3%	14百万円	**69**	△ 25.8%	5.6%	**12百万円**
地方店 合計	**686**	**46.8%**	**13百万円**	**585**	**△ 14.7%**	**47.6%**	**12百万円**
合　計	**1,465**	**100.0%**	**16百万円**	**1,229**	**△ 16.1%**	**100.0%**	**17百万円**

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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）



2018年5月迄の累計
販売実績19,964戸

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・・・

■ 2017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	7,177
2	プレサンスコーポレーション	5,267
3	野村不動産	5,158
4	三井不動産レジデンシャル	3,787
5	三菱地所レジデンス	3,101
6	大和ハウス工業	2,098
7	日本エスリード	2,017
8	あなぶき興産	1,798
9	積水ハウス	1,503
10	タカラレーベン	1,467
11	穴吹工務店	1,315
12	阪急不動産	1,164
13	大京	1,119
14	東急不動産	1,061
15	近鉄不動産	990
16	新日本建設	949
17	エヌ・ティ・ティ都市開発	873
18	名鉄不動産	856
19	新日鉄興和不動産	853
20	マリモ	853

出所：不動産経済研究所のデータを基に当社作成

最長10年のアフターサービス保証
業 界 初
※部位別・工事内容に応じて

年 間 販 売 戸 数
13年連続 1,000戸以上

東証一部上場
証券コード 8940

JPX 東証一部上場

5-8 リノベーション業界の活性化

■ リノベーション住宅の**認知向上と流通促進**に向けて
業界団体を発足（2009年）。現在、当社社長が理事長。

「一般社団法人 **リノベーション住宅推進協議会**」設立

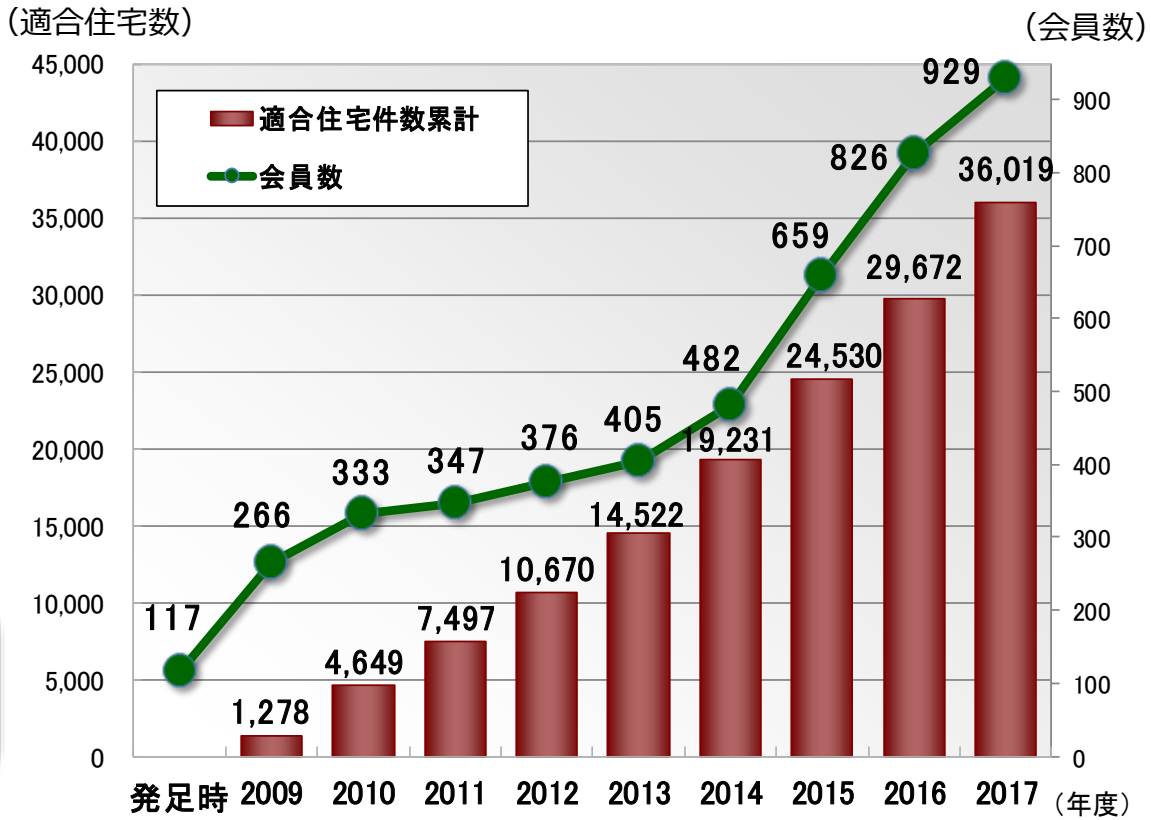
かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会

〔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

■ 協議会発足時（2009.7）の会員数：
117会員 からスタート

■ 直近の会員数（2018.3）：
929会員に増加（発足時の**8倍**）

■ 適合リノベーション住宅（2018.3）
累計 **36,019件**

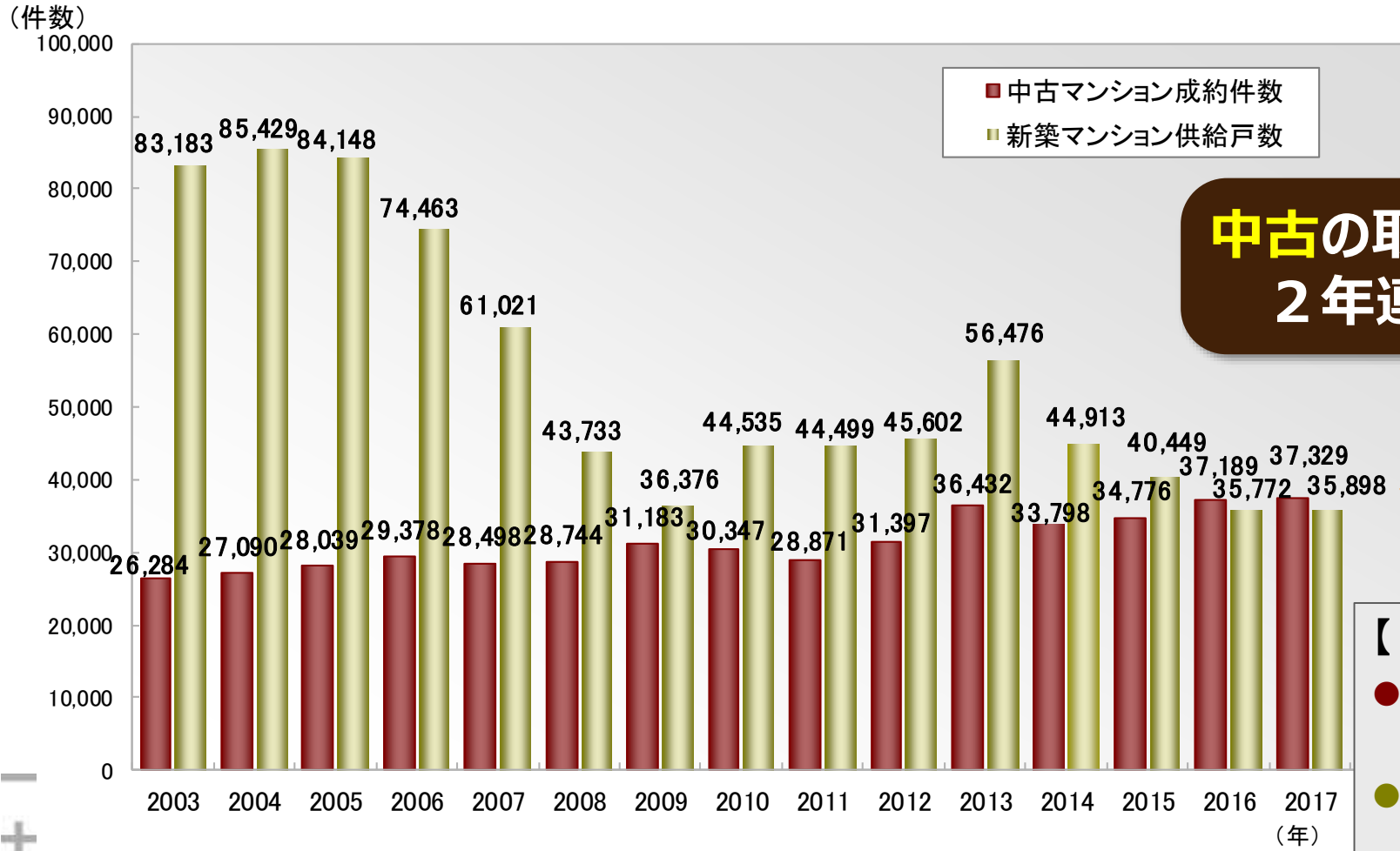


- 業界への参入者が大幅に増加
- リノベーションへの認知や意識向上

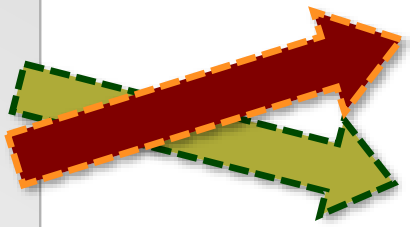
© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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



中古の取引量が新築を２年連続で上回る



【 2017年実績 】

- **中古： 37,329件**
  （前年比＋0.4%）
- **新築： 35,898戸**
  （前年比+0.4%）

※ 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

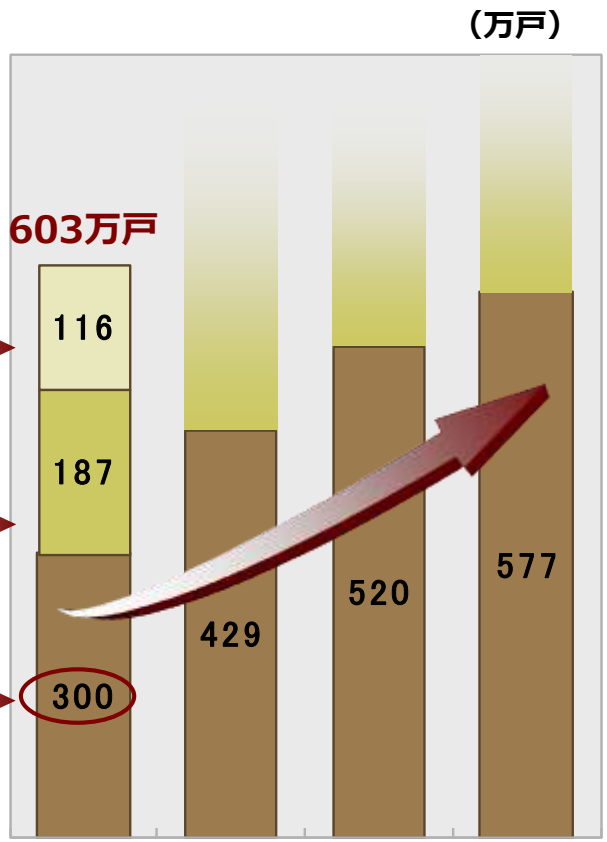
© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

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

■全国のマンションストックは
603万戸存在(2013年)

築年数	リノベーションの必要度
10年未満	概ね必要なし
10年～19年	物件によって必要
20年以上	必要不可欠



※（株）東京カンテイのデータを基に作成

■ マンション建替え実績は僅か
全国のこれまでの累計
196棟、概ね2万戸に止まる
（2016.4現在、国交省による）

■ 全国マンションストックの概ね半数がリノベーションを必要とする築20年以上の物件（2013年：300万戸）

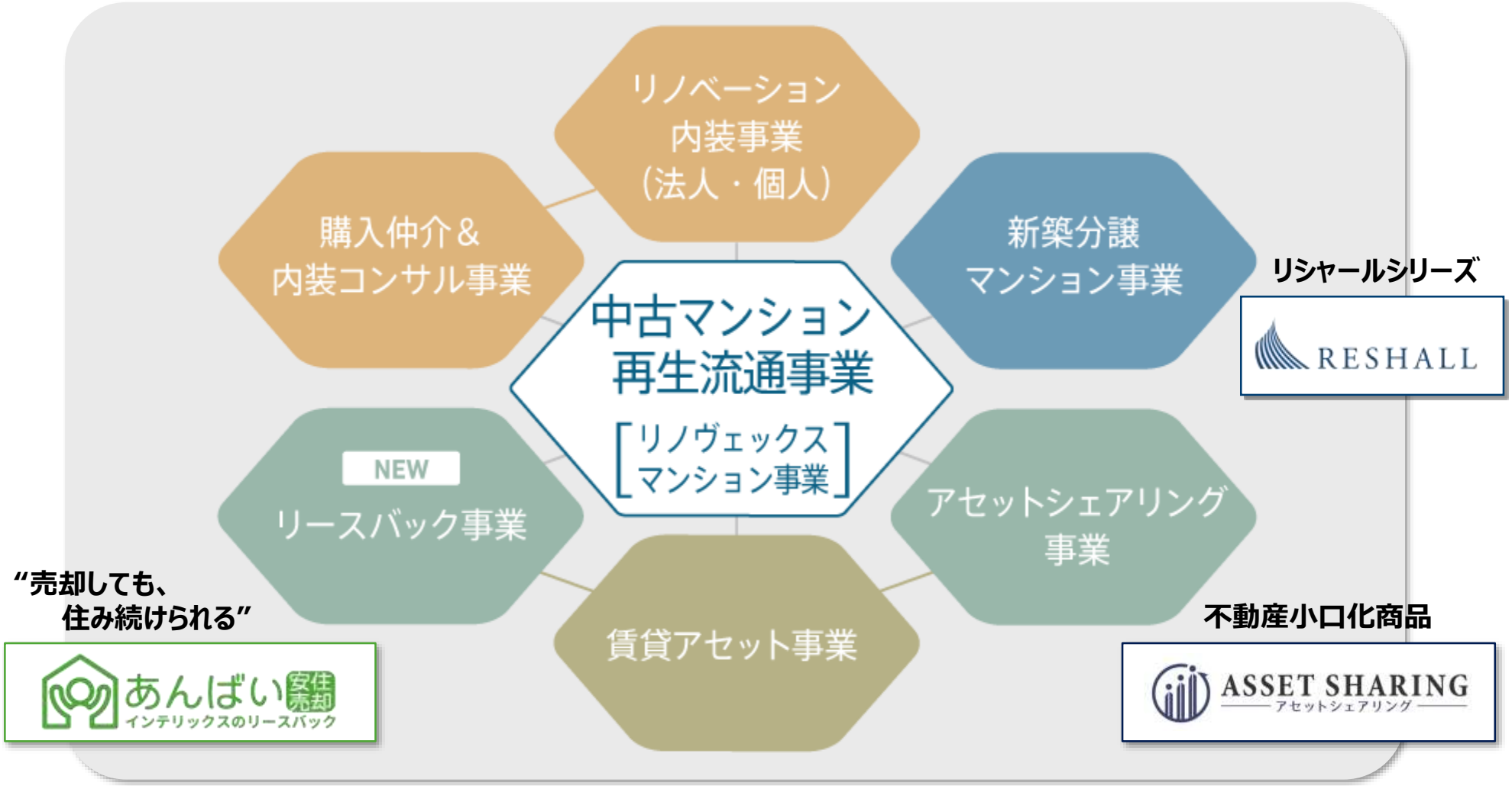
■ 築20年以上のマンションは2030年には2倍弱の規模へ（2030年：577万戸）

■ リノベーション市場は今後拡大していくのは確実

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

5-11　事業ポートフォリオの多様化

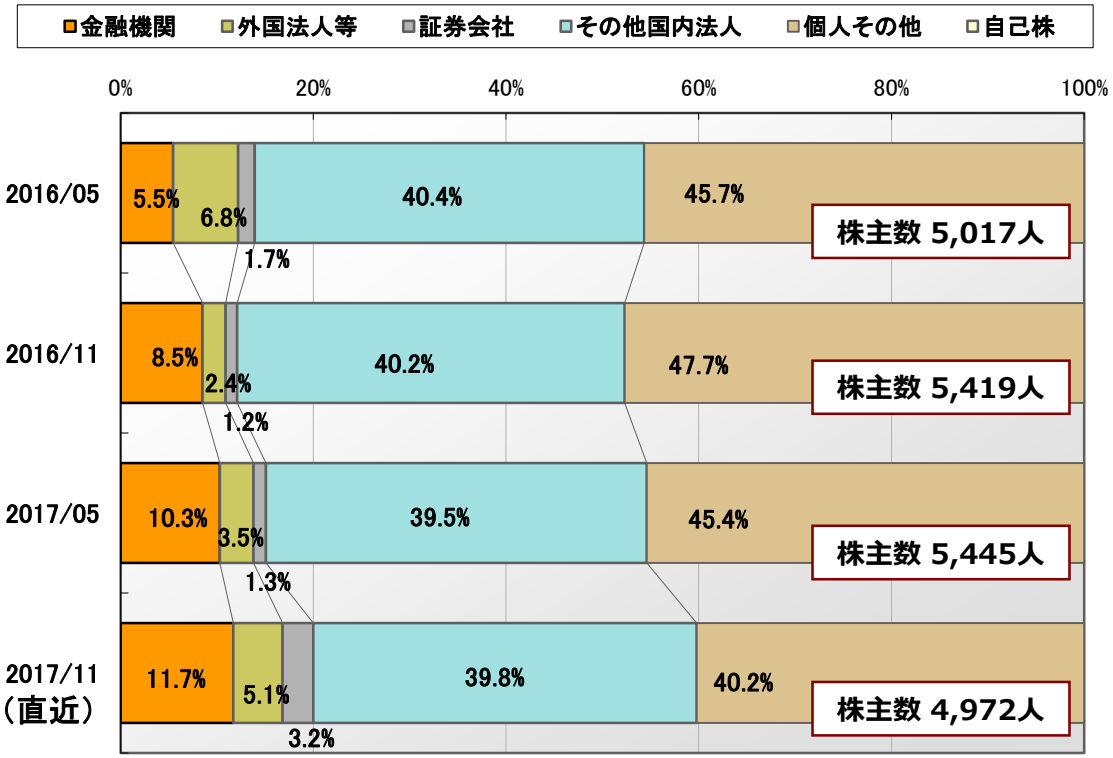
■ バランスの良い収益基盤を構築し、経営の安定性と成長性を高めていく



© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

5-12　株式の状況

【株主構成（所有株数別）の推移】



- 国内機関投資家は微増：＋1.5ﾎﾟｲﾝﾄ（10.3%⇒11.7%）
- 海外機関投資家は微増：＋1.5ﾎﾟｲﾝﾄ（ 3.5%⇒ 5.1%）
- 個人投資家は減少：　△3.4ﾎﾟｲﾝﾄ（46.7%⇒43.3%）

【大株主の状況】

（2018.5.31現在）

- **発行済株式数： 8,931,900株**
- **株 主 数： 4,975人**（2017.11末比：＋3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	3,341,300	37.41
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	495,800	5.55
3	インテリックス従業員持株会	199,100	2.23
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	152,700	1.71
5	山本　貴美子	133,000	1.49
6	山本　卓也	120,200	1.35
7	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	115,900	1.30
8	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	108,700	1.22
9	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS（E）BD	80,000	0.90
10	北沢産業株式会社	71,400	0.80

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

5-13　会社概要及び沿革

【会社概要】

（2018.5.31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　山本 卓也
- 資　本　金　22億49百万円
- 発行済株式数　8,920,900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、横浜、札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡、広島（準備室）
- 従 業 員 数　連結290名、単体198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

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（3）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
2017年 5月	貸金業法に基づく貸金業者として登録（東京都知事登録）
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

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

ＩＲに関するお問い合わせは、

経営企画部　ＩＲ室　阿部 までお願い致します。
TEL: 03-5766-7639　E-Mail: ir@intellex.co.jp

http://www.intellex.co.jp/

当資料に記載された内容は、2018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。

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

Before – After　(1)

【物件概要】

築年	昭和50年（築43年）
専有面積	約49㎡

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

Before – After　(2)

【物件概要】

築年	昭和44年（築49年）
専有面積	約59㎡

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

Before – After　(3)

【物件概要】

築年	昭和59年（築33年）
専有面積	約38㎡

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.

Before – After　(4)

【物件概要】

築年	平成　9　年（築20年）
専有面積	約　72　㎡

© INTELLEX. ALL RIGHTS RESERVED.