

2006年5月期中間決算説明会

2006年1月18日

株式会社インテリックス

“住まいの循環型社会”を創造

古いものを新しくする発想へ。
中古マンションの新しいスタイル。



JASDAQ

証券コード 8940



Intellex

1. 事業の概要
2. 2006年5月期中間期の業績
3. 2006年5月期における重点方針
及び今後の取り組み

添付資料

2006年5月期中間期データ他

1. 事業の概要

1-1 当社のビジネスモデル

2 当社のビジネスフロー

3 リノヴェックスマンションが必要とされる背景

4 セカンダリーマンション市場の今後について

5 リノヴェックスマンションの考え方



1-1 当社のビジネスモデル



- 拡大する中古住宅市場の中で、個人・法人からセカンダリーマンション(中古マンション)を仕入れ
- 良質な内装を施して再生(リノヴェイト内装)
- 業界初のアフターサービス保証(部位別最大10年)
- リノヴェックスマンションシリーズとして販売
(リノヴェックスは(株)インテリックスの登録商標です)



1-2 当社のビジネスフロー



Intelllex



1-3 リノヴェックスマンションが必要とされる背景



築年数の経過したセカンダリーマンション(中古マンション)
の売買は、原状のままでの流通は困難

売買するには、リノヴェイトが必要

中古マンション売買時の当事者の問題点

売主

手放す物件に費用はかけたくない

買主

改装費用がどの程度になるのかわからない

仲介業者

原状のままの流通で、トラブルに巻き込まれたくない

リノヴェックス
マンションが
解決！

1-4 セカンダリーマンション市場の今後について



現 状

新築マンションの継続した大量供給（首都圏で8万戸超/年）
一方で、建て替えは依然として進まない
住宅ストックが世帯数を既に上回っている
築年数の経過した物件の大量ストックが存在（特に首都圏）

将 来

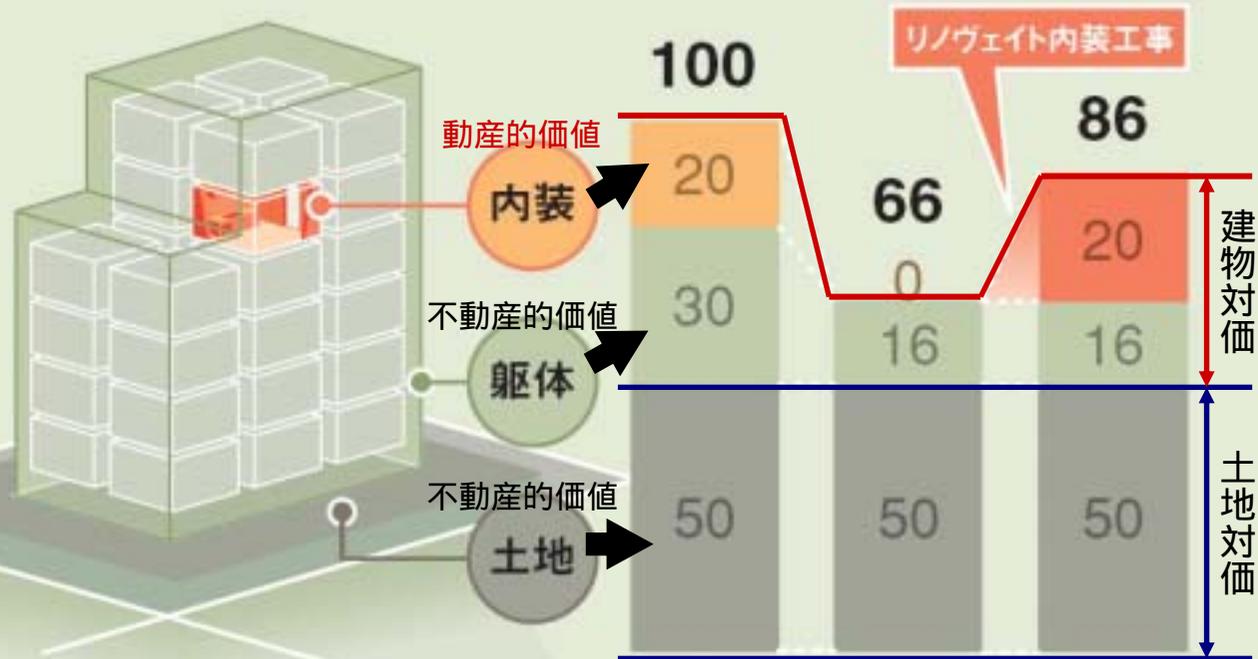
欧米先進諸国並に、中古住宅の流通が取引の主流に
リノヴェイト(再生)を要する物件が増加

リノヴェックスマンションが求められる時代に

1-5 リノヴェックスマンションの考え方



<マンションの価値比較モデル> 築30年のモデルケース



※新築マンションの価値を100と仮定して比較しています。
※リノヴェックスマンションの内装価値はフル内装工事の場合を前提としています。

新築

中古

renovex
リノヴェックス
マンション

リノヴェックスマンションは？

マンションの「動産部分」
(内装・設備機器)の価値

再生
(リノヴェイト内装工事)

マンションの内装価値を
バリューアップ！

2. 2006年5月期中間期の業績

2-1 リノヴェックスマンションの当中間期実績

2 連結・単体 損益計算書ハイライト

3 連結売上高・売上総利益

4 連結営業利益

5 連結経常利益

6 連結貸借対照表ハイライト

7 連結貸借対照表ハイライト

8 2006年5月期中間期 決算総括

2-1 リノヴェックスマンションの当中間期実績



当中間期の販売指標

平均販売単価: 約25百万円

販売件数: 約500件

		中 間 期		(参考) 通期
		2005年5月期 中 間	2006年5月期 中 間	2005年5月期
取扱エリア 構成比	東京23区	55.1%	47.5%	56.4%
	横浜市	25.0%	25.5%	24.8%
	その他	20.0%	27.0%	18.8%
平均販売価格 (千円)		27,779	25,458	26,295
販売物件平均築年数 (年)		19.8	18.8	19.0
リノヴェックスマンション販売件数		465	497	974
販売件数 合計		478	508	1,004

2-2 連結・単体 損益計算書ハイライト



(単位:百万円)

	連結業績					単体業績				
	2005年5月期 中間		2006年5月期 中間		前年同期 増減比	2005年5月期中間		2006年5月期中間		前年同期 増減比
	金額	構成比	金額	構成比		金額	構成比	金額	構成比	
売上高	13,887	100.0%	14,003	100.0%	0.8%	13,806	100.0%	13,938	100.0%	1.0%
売上総利益	1,705	12.3%	1,809	12.9%	6.1%	1,548	11.2%	1,652	11.9%	6.7%
営業利益	576	4.2%	559	4.0%	3.0%	462	3.3%	489	3.5%	5.9%
経常利益	342	2.5%	312	2.2%	9.0%	235	1.7%	252	1.8%	7.2%
当期純利益	179	1.3%	177	1.3%	1.5%	119	0.9%	140	1.0%	17.0%

売上高は、連結、単体共に前中間期を上回る

経常利益は、単体では順調に前中間期を上回ったものの、
子会社インテリックス住宅販売の減収により連結減益

人件費及びコミットメントライン組成費用の先行負担が発生

2-3 連結売上高・売上総利益



(単位:百万円)

	中間期					(参考) 通期業績				
	2005年5月期 中間		2006年5月期 中間		前年同期 増減比	2005年5月期		2006年5月期 (予想)		前期 増減比
	金額	構成比	金額	構成比		金額	構成比	金額	構成比	
売上高	13,887	100.0%	14,003	100.0%	0.8%	28,367	100.0%	31,274	100.0%	10.2%
売上総利益	1,705	12.3%	1,809	12.9%	6.1%	3,597	12.7%			
販売物件数	478	-	508	-	6.3%	1,004	-	1,200	-	19.5%

売上高は、前中間期並みの0.8%増

子会社インテリックス住宅販売の仲介手数料料売上が減収

売上総利益は、売上原価率の若干の改善(0.6ポイント)により、前年同期比6.1%増

2-4 連結営業利益



(単位:百万円)

	中間期					(参考) 通期業績	
	2005年5月期 中間		2006年5月期 中間		前年同期 増減比	2005年5月期	
	金額	売上比	金額	売上比		金額	売上比
販売費及び 一般管理費	1,128	8.1%	1,249	8.9%	10.7%	2,342	8.3%
営業利益	576	4.2%	559	4.0%	3.0%	1,254	4.4%
従業員(連結)	114	-	150	-	31.6%	138	-

販売費及び一般管理費は、前年同期比10.7%増

業容拡大に向けて、人員の増強により人件費が前年同期比13.3%増(61百万円)

営業利益は、人件費増加を主な要因として、前年同期比3.0%減

2-5 連結経常利益



(単位:百万円)

	中間期					(参考) 通期業績	
	2005年5月期 中間		2006年5月期 中間		前年同期 増減比	2005年5月期	
	金額	売上比	金額	売上比		金額	売上比
営業外収益	15	0.1%	9	0.0%	37.4	30	0.1%
営業外費用	249	1.8%	256	1.8%	3.2%	507	1.8%
経常利益	342	2.5%	312	2.2%	9.0%	778	2.7%
借入金コスト *	241	1.7%	255	1.8%	5.9%	474	1.7%
借入金 *	9,128	-	12,621	-	38.3%	11,684	-

* 借入金コスト： 各(中間)期の営業外費用の内、支払利息及び支払手数料の合計

* 借入金： 各(中間)期末の長期借入金、1年以内返済予定長期借入金及び短期借入金の合計残高

経常利益は、前年同期比9.0%減

営業外費用(主に借入金コスト)として、コミットメントライン
組成費用約50百万円が、先行負担で当中間期に計上
借入金は、前年同期比38.3%増であったが、調達金利の
低減により借入金コストは5.9%増止まり

2-6 連結貸借対照表ハイライト



(単位:百万円)

	中間期					(参考) 通期業績	
	2005年5月期 中間		2006年5月期 中間		前年同期 増減比	2005年5月期	
	金額	構成比	金額	構成比		金額	構成比
流動資産 合計	10,817	87.1%	15,560	91.6%	43.8%	14,553	90.2%
固定資産 合計	1,604	12.9%	1,419	8.4%	11.5%	1,572	9.8%
資産 合計	12,421	100.0%	16,980	100.0%	36.7%	16,125	100.0%

総資産として、前年同期比4,558百万円増加

棚卸資産が増加 14,128百万円 (4,484百万円増加)

・オーナーチェンジ物件を積極的に仕入

3,021百万円 (2,059百万円増加)

153件 (105件増加)

・下期(繁忙期)に向けた販売物件の仕入強化

2-7 連結貸借対照表ハイライト



(単位:百万円)

	中間期					(参考) 通期業績	
	2005年5月期 中間		2006年5月期 中間		前年同期 増減比	2005年5月期	
	金額	構成比	金額	構成比		金額	構成比
流動負債 合計	7,779	62.6%	10,497	61.8%	34.9%	9,893	61.4%
固定負債 合計	2,924	23.6%	3,619	21.3%	23.7%	3,522	21.8%
負債 合計	10,704	86.2%	14,116	83.1%	31.9%	13,416	83.2%
資本 合計	1,717	13.8%	2,863	16.9%	66.7%	2,708	16.8%
負債及び資本 合計	12,421	100.0%	16,980	100.0%	36.7%	16,125	100.0%

有利子負債が増加

13,171百万円 (3,272百万円増加)

上場による資本の増加 (2005年4月)

当中間期の外部環境

- ・不動産市況は、概して堅調に推移
- ・不動産投資ファンドが加熱傾向

当社の状況

- ・仕入依頼情報は、上場後約30%増加
- ・物件価格上昇に対し、利益管理に留意した仕入を実施
- ・総じて見込みどおりで業績は推移
- ・業容拡大に向けて、先行的費用が発生

3. 2006年5月期における重点方針 及び今後の取り組み

3-1 2006年5月期の年間重点方針

- 2 収益力 オーナーチェンジ物件の取得
- 3 収益力 オーナーチェンジ物件の取得
- 4 資金力 コミットメントラインの導入
- 5 商品力 オリジナル設備機器の導入
- 6 組織力 事業期間の短縮化
- 7 組織力 事業期間の短縮化
- 8 組織力 営業エリアの拡大
- 9 2006年5月期 連結業績予想

3-1 2006年5月期の年間重点方針



収益力



オーナーチェンジ物件の取得

資金力



コミットメントラインの導入

商品力



オリジナル住宅設備機器の導入

組織力



事業期間の短縮化
営業エリアの拡大

3-2 収益力 オーナーチェンジ物件の取得



築年数の経過した賃貸中の分譲物件を積極的に取得
ストックとフローの融合的ビジネスを実現



3-3 収益力 オーナーチェンジ物件の取得



当中間期のオーナーチェンジ物件の取得状況

2005年11月末現在

153件

(前年同期比+105件)

約30億円

(前年同期比+約20億円)

利回り9%超

オーナーチェンジ物件の仕入を更に強化

- ・専任部署 **アセット・ソリューション部を強化** (2005年12月)
- ・コミットメントラインの最大活用による資金調達
- ・インフレ局面を想定したビジネスモデルの推進

3-4 資金力 コミットメントラインの導入



旺盛な資金需要と借入コストの低減に向けて
コミットメントライン(特別融資枠)を導入
合計総額 78億円

- ・当中間期に組成費として約50百万円が**先行負担**で発生
- ・オーナーチェンジ物件をはじめとする物件仕入の強化に寄与

【実質金利の推移】*



* 実質金利： (支払金利 + 借入コスト) / 実質借入金

3-5 商品力 オリジナル設備機器の導入



キッチン
対面やL型のコーディネートプランにも対応できるようになりました。

扉面材
約600色以上ある製品の中から扉面材を選定できます。

静音レール
閉りきる6cm手前から衝撃を吸収して静かに閉るダンパー機構付。

静音シンク
制振材によりシンクの水音を軽減しました。

ドア 床面材 壁面材
オリジナルカラーを用いることにより、部屋全体としてのカラーコーディネートが可能となりました。

その他
アルミライン把手・アルミデザインフード・ガラスストップコンロ・IHヒーター・オープンレンジ・人工大理石カウンター・ステンレスヘアーラインカウンター・アルカリイオン浄水器

資材の規格統一化 のメリット

高品質・高性能な内装
設備の維持

施工の標準化と
効率化を推進

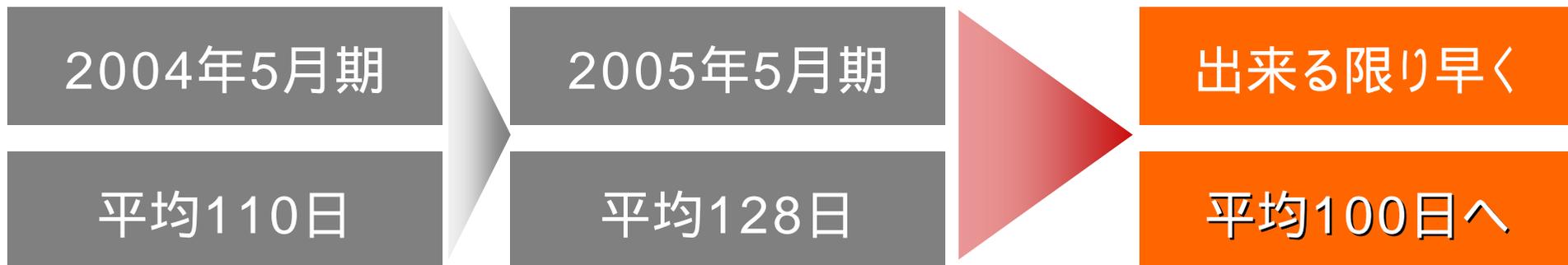
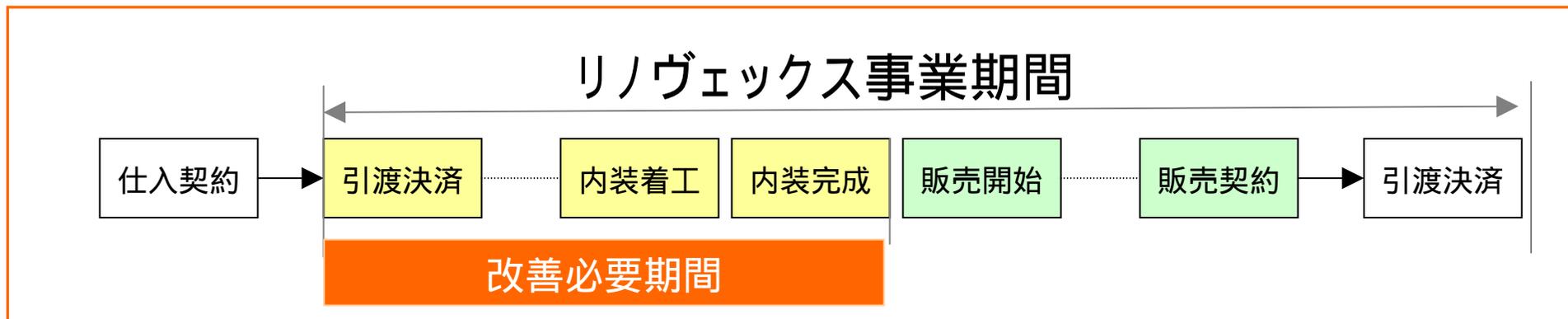
一括発注による資材
調達コストの低減

ラインナップ拡大の推進

3-6 組織力 事業期間の短縮化



事業期間の短縮化による企業力の強化



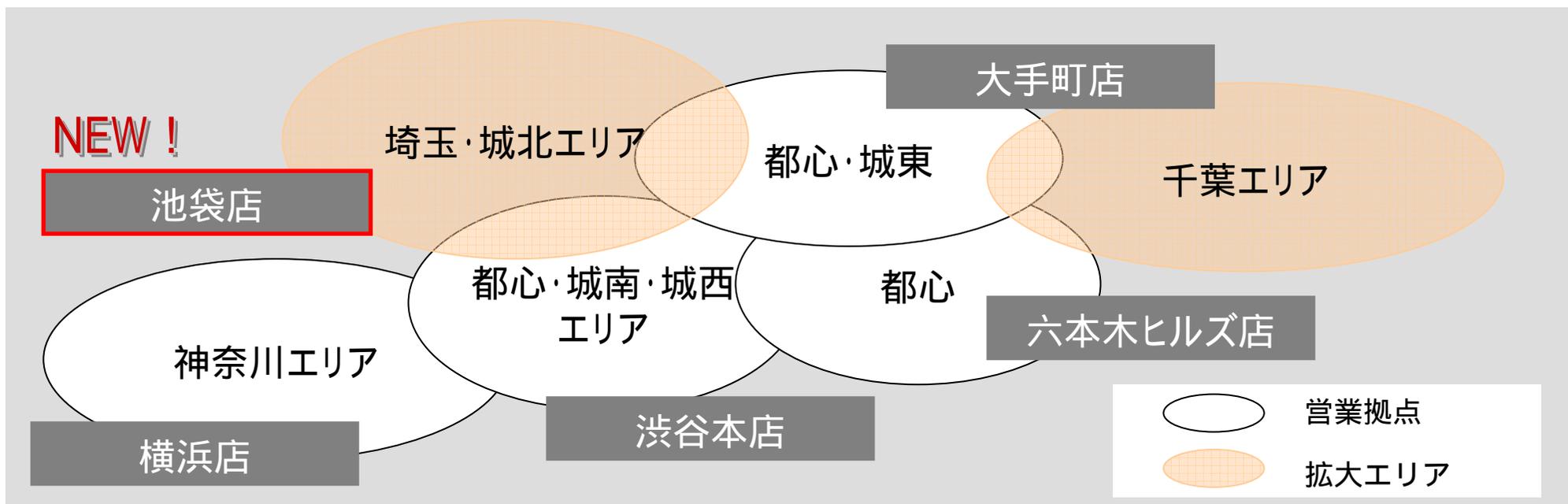
事業期間の現状

- ・直近の状況： 平均112日
(対象:2005年 年間仕入契約物件)

事業期間の短縮化に向けた取り組み

- ・インテリックス空間設計の**施工体制の強化**
- ・**特販グループを新設**(2005年12月)し、販売期間を短縮化
- ・インテリックス住宅販売の**WEBサイトのリニューアル**を推進

3-8 組織力 営業エリアの拡大



首都圏エリアの拡大

- ・ 埼玉・城北エリアの強化
 - ・ 千葉エリアへの展開
 - ・ 積極的な人員増強策 & 既存営業エリアの深耕
- 池袋店を開設(2005年9月)
大手町店がカバー

3-9 2006年5月期 連結業績予想



施工体制の再構築と利益率改善を推進

前期比、売上高**10.2%**増、経常利益**44.9%**増を目指す

単位:百万円

	第9期 (2004年5月期)		第10期 (2005年5月期)		第11期 (予想) (2006年5月期)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前期比
売上高	26,314	100.0%	28,367	100.0%	31,274	100.0%	110.2%
経常利益	575	2.2%	778	2.7%	1,127	3.6%	144.9%
当期純利益	355	1.4%	397	1.4%	531	1.7%	133.7%
発行済株式数	9,720株	-	11,220株	-	56,100株	-	-
一株当たり 当期純利益	39,607.59円	-	40,063.09円	-	9,470.77円	-	-

添付資料 2006年5月期中間期データ他

別-1 新築マンション供給戸数の推移

2 中古マンションのストック状況

3 株主政策

4 大株主の状況

5 会社概要

連結貸借対照表

連結損益計算書

連結キャッシュ・フロー計算書

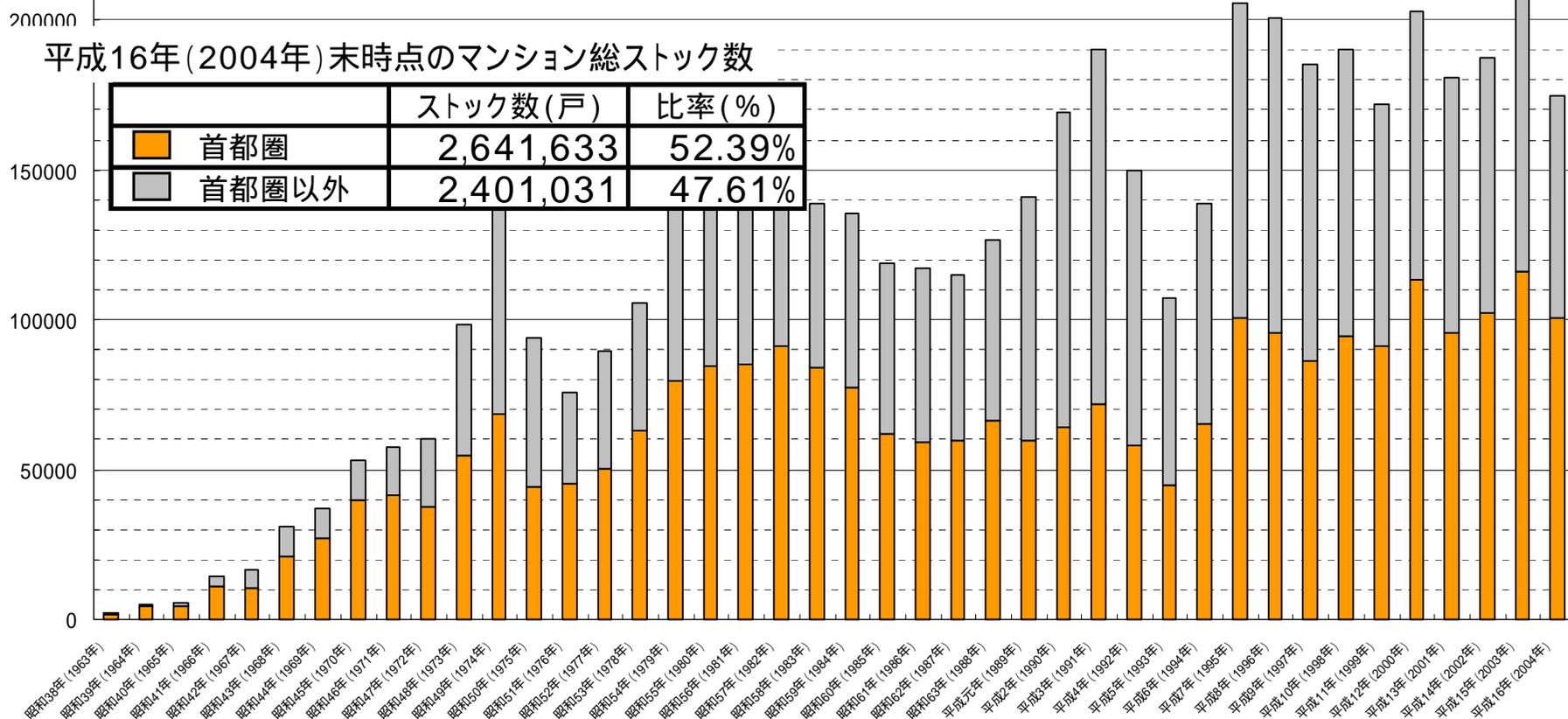
別-1 新築マンション供給戸数の推移



首都圏には、全国の約半数以上のマンションストックが集積

図表1 日本におけるマンションの供給戸数(全国及び首都圏)

出所: (株)東京カンテイのデータを基に(株)インテリクス作成



首都圏は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県を指しております

別-2 セカンドリーマンションのストック状況



首都圏には築年数の経過した物件が、高い比率で集積しています

図表2 首都圏における築年数別中古マンションストック数

出所：(株)東京カンテイのデータを基に(株)インテリックス作成

築31年以上	築30年～21年	築20年～11年	築10年以下
昭和29-48年 (1954-1973年)	昭和49-58年 (1974-1983年)	昭和59-平成5年 (1984-1993年)	平成6-16年 (1994-2004年)
約26万戸	約70万戸	約62万戸	約106万戸
リノヴェイト必要 (既存ニーズ)	物件によっては リノヴェイト必要 (潜在ニーズ)	リノヴェイト 必要なし (予備軍)	

株式分割の実施

- 投資家層の拡大と、株式の流動性の向上を目的として、2005年7月末日の株主を対象に、**1:5の株式分割**を実施

配当政策

- 中間期末配当金 : 1株あたり **400円**
- 期末配当金 : 1株あたり **400円**
- 財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、継続的安定的な配当を実施することが基本方針

別-4 大株主の状況



大株主名	平成18年5月期 中間期末	
	持株数(株)	持株比率(%)
山本 卓也	30,685	54.7
株式会社イーアライアンス	5,000	8.9
インテリックス従業員持株会	2,130	3.8
山本 貴美子	1,330	2.4
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント イー アイエスジー	1,059	1.9
三菱UFJキャピタル株式会社	815	1.5
山本 一夫	775	1.4
モルガン スタンレー アンド カンパニー インク	575	1.0
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	548	1.0
みずほキャピタル第1号投資事業有限責任組合	400	0.7

発行済株式数: 56,100株(平成17年11月30日現在)

別-5 会社概要



会社名	株式会社インテリックス
代表取締役	山本 卓也
所在地	東京都渋谷区道玄坂1-12-1 渋谷マークシティ ウェスト16F
設立	平成7年7月17日
資本金	5億3,565万円
免許番号	国土交通大臣(1)第6392号
従業員数	連結150名、単体95名(平成17年11月末日現在)
所属団体	(社)不動産流通経営協会会員 不動産公正取引協議会加盟事業者

本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。
今後とも宜しく御願いたします。

IRに関するお問い合わせは、

ir@intellex.co.jp 経営企画部 IR室 阿部/原 まで

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

当資料には、記載された内容は、平成18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。