

個人投資家向け会社説明会

2007年2月24日

株式会社インテリックス

“住まいの循環型社会”を創造

1. 当社事業の概要

- 1-1 当社のビジネスモデル
- 1-2 連結業績の推移
- 1-3 リノヴェックスマンションの販売実績
- 1-4 新築マンション供給戸数との比較

2. セカンダリーマンション市場と当社の役割

- 2-1 新築マンション供給戸数の推移
- 2-2 セカンダリーマンションのストック状況
- 2-3 リノヴェックスマンションが必要とされる背景
- 2-4 セカンダリーマンション市場の今後
- 2-5 流通市場における中古住宅の国際比較
- 2-6 中古住宅に対する国の住宅政策
- 2-7 新たなセカンダリーマンション市場の形成

3. 2007年5月期 中間決算ハイライト 及び 通期業績の見通し

- 3-1 2007年5月期 中間連結業績ハイライト
- 3-2 2007年5月期 通期連結業績予想
- 3-3 2007年5月期 配当政策

4. 2007年5月期 重点方針

- 4-1 【収益】インフレ対応事業モデルの展開
- 4-2 【収益】インフレ対応の具体的事業モデル
- 4-3 【収益】アセットビジネスの状況
- 4-4 【施工】設計施工監理スタッフの継続増強
- 4-5 【営業】新店舗開設によるエリアの拡大

5. コーポレート・データ 【ご参考】

- 5-1 会社概要 及び 設立経緯
- 5-2 株主の状況

1. 当社事業の概要



1-1 当社のビジネスモデル

当社は、セカンダリー(中古)マンションを取得し、リノヴェイト(再生)した後、アフターサービス保証を付けて販売する事業を行っております。

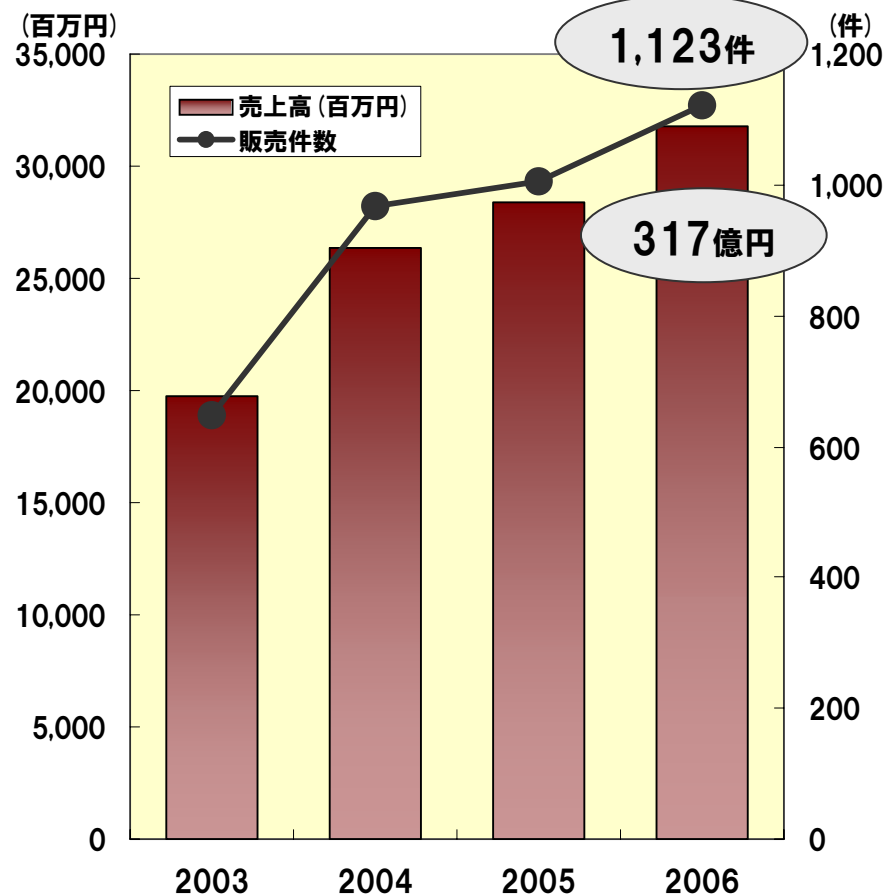
ビジネスフロー略図



※『リノヴェックス』は、当社の登録商標です。

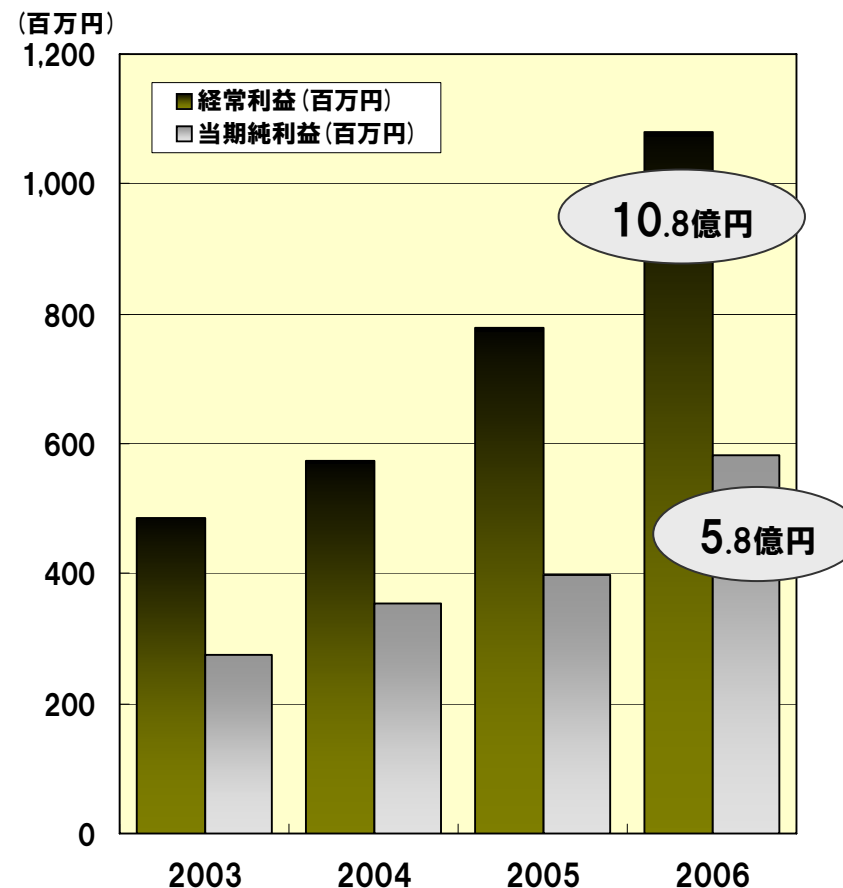
1-2 連結業績の推移

■ 売上高(連結)及び販売件数



	2003年5月	2004年5月	2005年5月	2006年5月
売上高 (百万円)	19,705	26,314	28,367	31,795
販売件数	649	969	1,004	1,123

■ 経常利益及び当期純利益(連結)



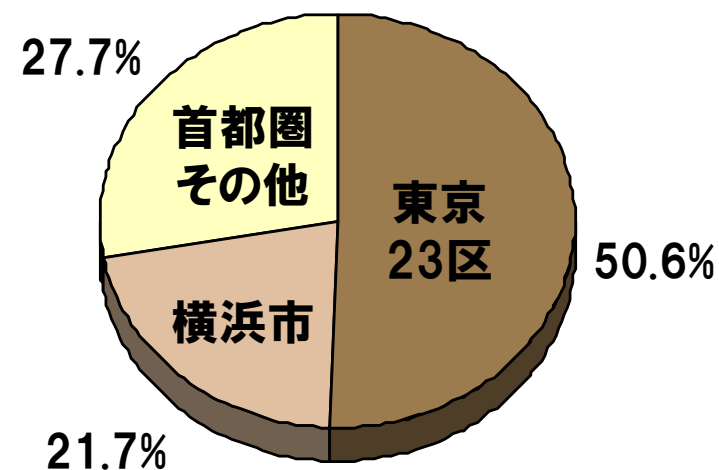
	2003年5月	2004年5月	2005年5月	2006年5月
経常利益 (百万円)	486	575	778	1,081
当期純利益 (百万円)	275	355	397	582

1-3 リノヴェックスマンションの販売実績

- 平均築年数： 約20年
- 平均販売価格： 約25百万円
- 販売件数： 年間約1,100件

	2006年5月期 実 績
販売物件 平均築年数（年）	19.4
平均販売価格 （千円）	25,268
リノヴェックスマンション販売件数	1,087
〈参考〉販売件数 総合計	1,123

販売エリア別構成比



1-4 新築マンション供給戸数との比較

■ 2006年首都圏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	三井不動産レジデンシャル	4,643
2	大京	3,652
3	日本綜合地所	2,270
4	藤和不動産	2,254
5	住友不動産	2,079
6	オリックス・リアルエステート	1,935
7	三菱地所	1,883
8	扶桑レクセル	1,840
9	コスモスイニシア	1,832
10	野村不動産	1,783
11	ゴールドクレスト	1,658
12	タカラレーベン	1,503
13	大和ハウス工業	1,423
14	東急不動産	1,290
15	有楽土地	1,242
16	東京建物	1,239
17	丸紅	990
18	日神不動産	978
19	新日本建設	969
20	ニチモ	960

リノヴェックスマンションの販売戸数

仮に首都圏の新築マンションの供給戸数
ランキングと比較した場合・・・

当期の予想販売戸数は、**1,326件**
2006年供給ランキングで**14位**に相当

前期（18年5月期）の販売戸数**1,087件**
同様に、**17位**に相当

出所：不動産経済研究所のデータを基に当社作成

2. セカンダリーマンション市場と当社の役割



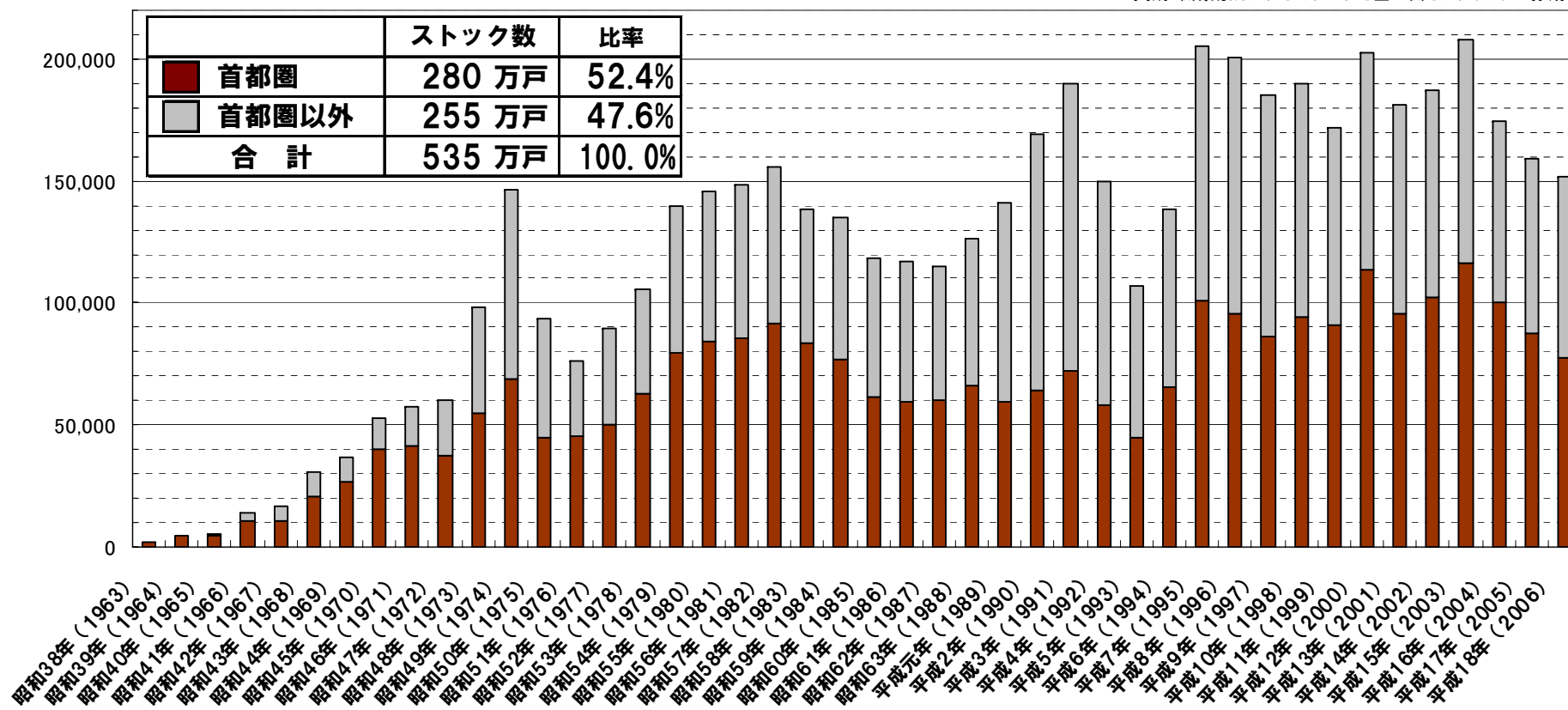
2-1 新築マンション供給戸数の推移

■ 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)

平成18年(2006年)末時点のマンション総ストック数

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



首都圏は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の上3都県を指しております

2-2 セカンダリーマンションのストック状況

■ 首都圏には、築20年以上のマンションが115万戸

図表2 首都圏における築年数別セカンダリー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

築年数30年以上 昭和29-51年 (1954-1976年)	築年数20年～29年 昭和52-61年 (1977-1986年)	築年数10年～19年 昭和62-平成8年 (1987-1996年)	築年数10年未満 平成9-18年 (1997-2006年)
約42万戸	約73万戸	約69万戸	約96万戸
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)	

2-3 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、現状のままで流通は困難

売買するには、リノヴェイトが必要

■ セカンダリー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

現状のままで流通で、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！

2-4 セカンダリーマンション市場の今後

現状

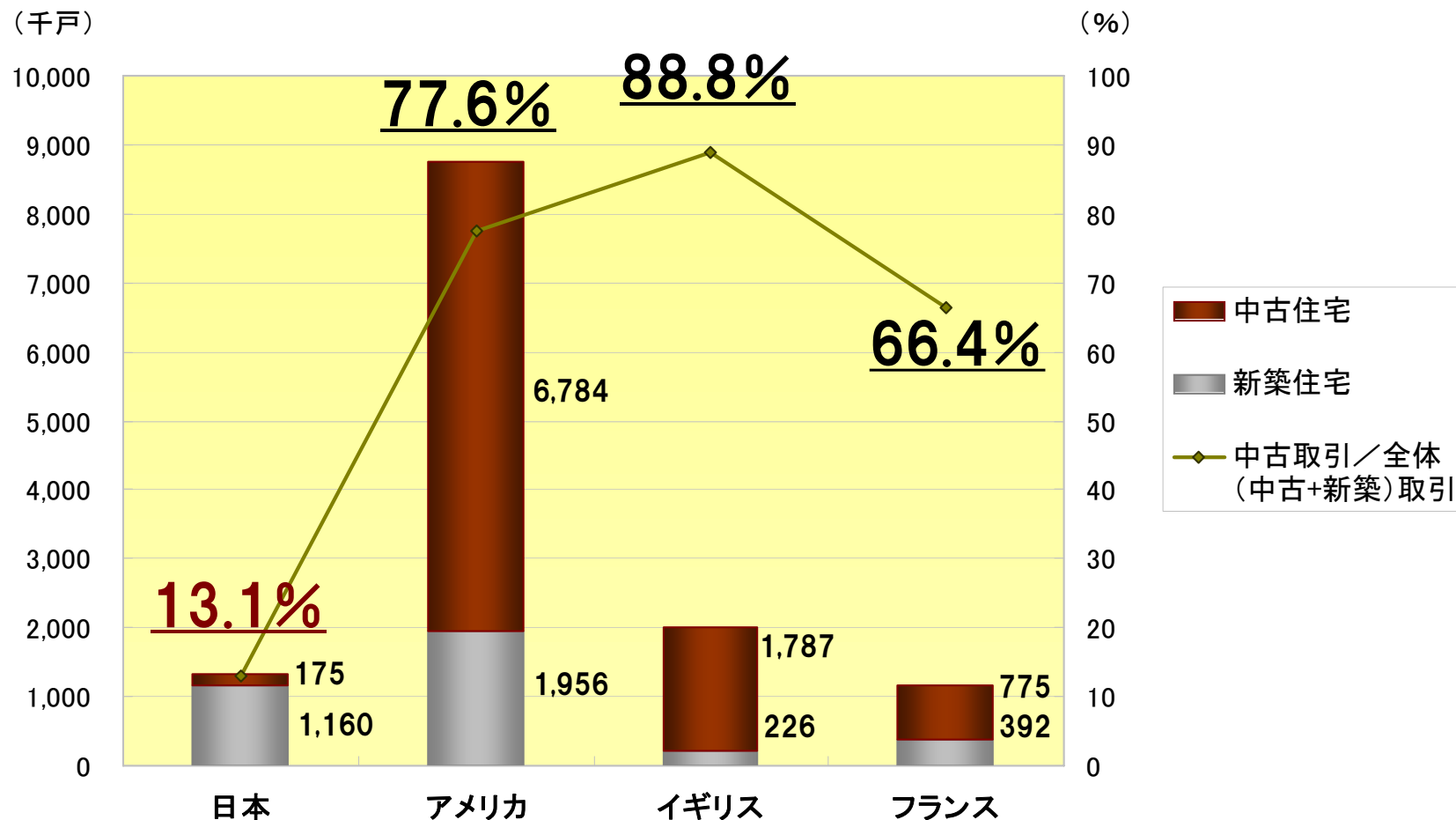
- 新築マンションの継続した大量供給
- 一方で、建替えは依然として進まない
- 住宅ストックが世帯数を既に上回っている
- 築年数が経過した物件のストックが大量に増加(特に首都圏)

将来

- 欧米先進国並に、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

2-5 流通市場における中古住宅の国際比較



(資料)日本:住宅着工統計、平成15年住宅・土地統計調査

アメリカ: American Housing Survey 2003, Statistical Abstract of the U.S. 2006

イギリス: 副首相府ホームページ <http://www.odpm.gov.uk/> (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス: Annuaire Statistique de la France edition 2004 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>

2-6 中古住宅に対する国の住宅政策

■ **「住生活基本法」の成立(2006.6)により、
『量』から『質』への住宅政策の転換**

■ **従来の新規住宅の供給政策から、既存住宅の有効活用へ**

ストック重視 …… 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

市場機能重視 …… 既存住宅流通の円滑化に向けた市場環境の整備

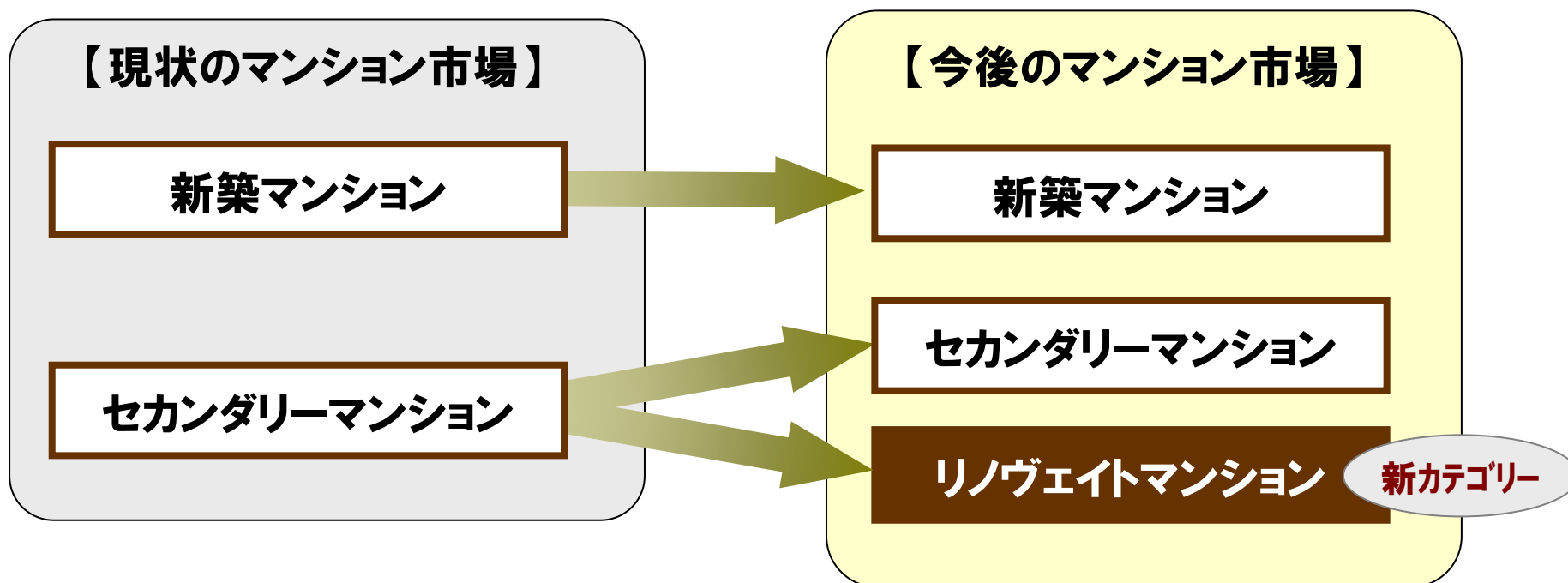
・国は、**中古住宅の流通シェア**に目標値を設定

⇒ 現状(2003年)の13% → 2015年に23%を目指す

◎国の政策により、中古住宅市場は更なる活性化が期待される

2-7 新たなセカンダリーマンション市場の形成

■ 今後、マンション市場に新カテゴリーが形成



リノヴェイト(再生)の有無により

⇒ 新カテゴリー『リノヴェイトマンション』の創出が求められる

3. 2007年5月期 中間決算ハイライト 及び 通期業績の見通し



3-1 2007年5月期 中間連結業績ハイライト



(単位:百万円)

	2006年5月期 中間			2007年5月期 中間			(参考) 2006年5月期 通期		
	金額	売上比	前年増減比	金額	売上比	前年増減比	金額	売上比	前期増減比
売上高	14,003	100.0%	+0.8%	17,415	100.0%	+24.4%	31,795	100.0%	+12.1%
売上総利益	1,809	12.9%	+6.1%	2,813	16.2%	+55.5%	4,295	13.5%	+19.4%
営業利益	559	4.0%	△ 3.0%	1,131	6.5%	+102.3%	1,515	4.8%	+20.8%
経常利益	312	2.2%	△ 9.0%	866	5.0%	+177.7%	1,081	3.4%	+38.9%
当期純利益	177	1.3%	△ 1.5%	485	2.8%	+174.5%	582	1.8%	+46.4%

- ◎ 上場後1年経過し知名度、信頼性が向上したことで、仕入情報が増加。より好条件の物件仕入が可能となり、**物件販売の収益率が大きく改善**。
- ◎ オーナーチェンジ物件をはじめとするアセット物件の積極的な取得により、**賃貸収入が大幅に増加し、利益上乘せに寄与**。

3-2 2007年5月期 通期連結業績予想



(単位:百万円)

	2005年5月期通期(実績)		2006年5月期 通期(実績)			2007年5月期 通期(予想)		
	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比	金額	売上比	前期増減比
売上高	28,367	100.0%	31,795	100.0%	+12.1%	37,715	100.0%	+18.6%
経常利益	778	2.7%	1,081	3.4%	+38.9%	1,978	5.2%	+83.0%
当期純利益	397	1.4%	582	1.8%	+46.4%	1,115	3.0%	+91.6%
1株当たり 当期純利益	40,063.09円	—	10,376.03円	—	—	18,900.32円	—	—
期中平均株式数	9,921株	—	56,100株	—	—	59,018株	—	—

※2005年5月期の1株当たりの当期純利益は、株式分割(1:5)による株数の増加を考慮の上、遡及修正しております。

※2007年5月期の1株当たりの当期純利益は、2006年10月の公募増資による株数の増加を考慮の上、修正しております。

- 前期比、売上高18.6%増、経常利益83.0%増を見込む
- 物件販売の収益率の改善、及び賃貸収入の増加が増益に寄与

3-3 2007年5月期 配当政策



■ 配当方針

業績連動型配当を導入し、積極的な株主還元を行う

中期的な目標配当性向 30%

■ 配当金予想

業績の上方修正を受けて、増配⇒予想配当性向23.3%に向上

	2005年5月期	2006年5月期	2007年5月期
中間配当	—	400円	2,000円(実績)
期末配当	400円	700円	2,000円(予想)
年間配当	400円	1,100円	4,000円(予想)
配当性向	6.5%	12.9%	23.3%(予想)

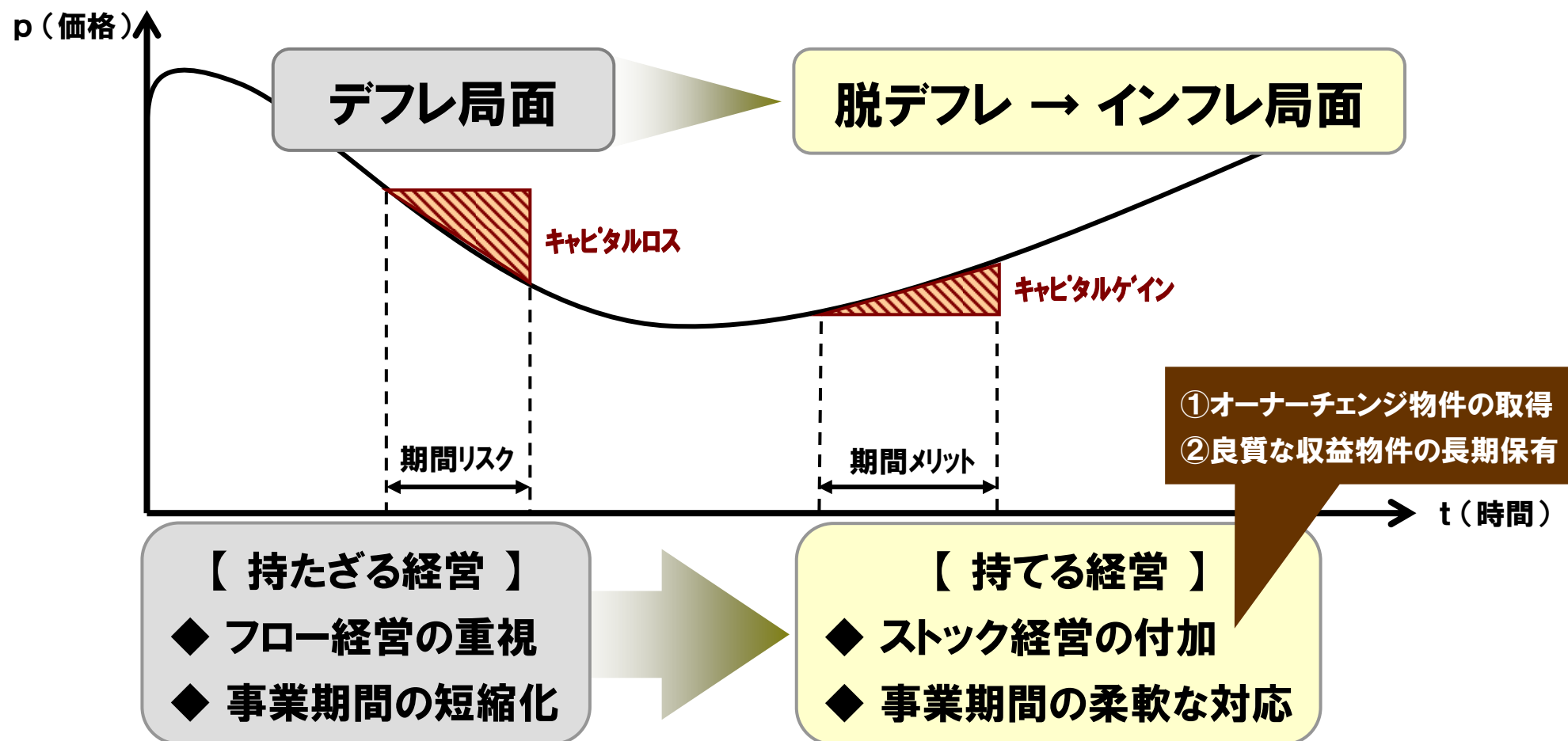
※2005年5月期は、株式分割(普通株式1株を5株に分割)による調整を反映済み

4. 2007年5月期 重点方針



4-1 【収益】インフレ対応事業モデルの展開

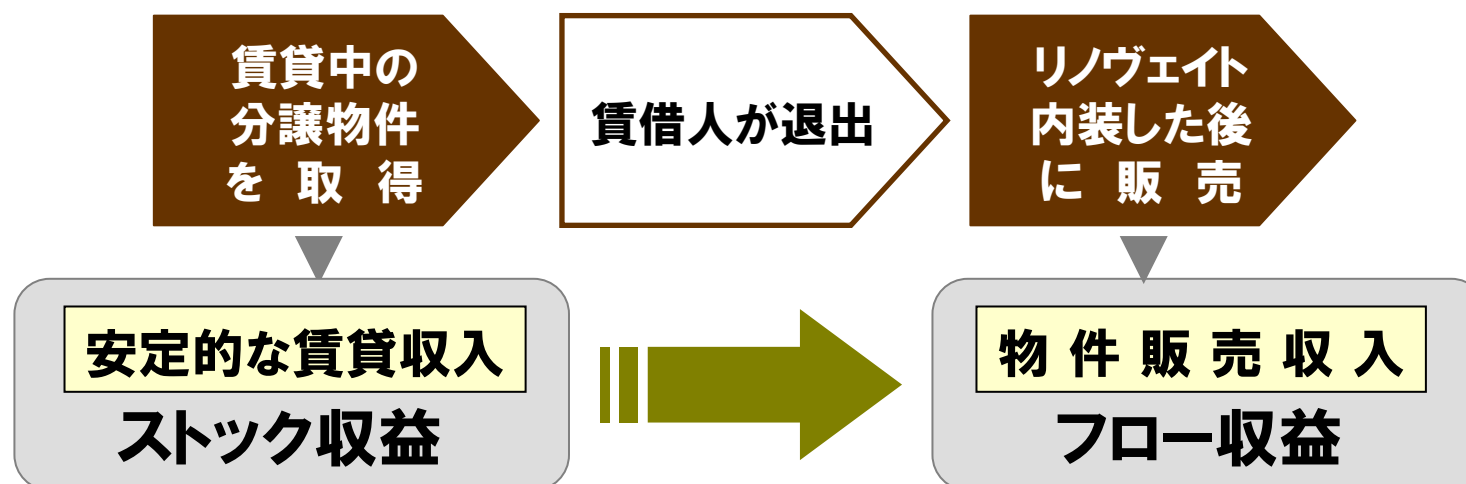
■ 景気局面の変化に対応したビジネスモデルを推進



4-2 【収益】インフレ対応の具体的事業モデル

《 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
- リノヴェックスマンションの素材となる物件の早期確保



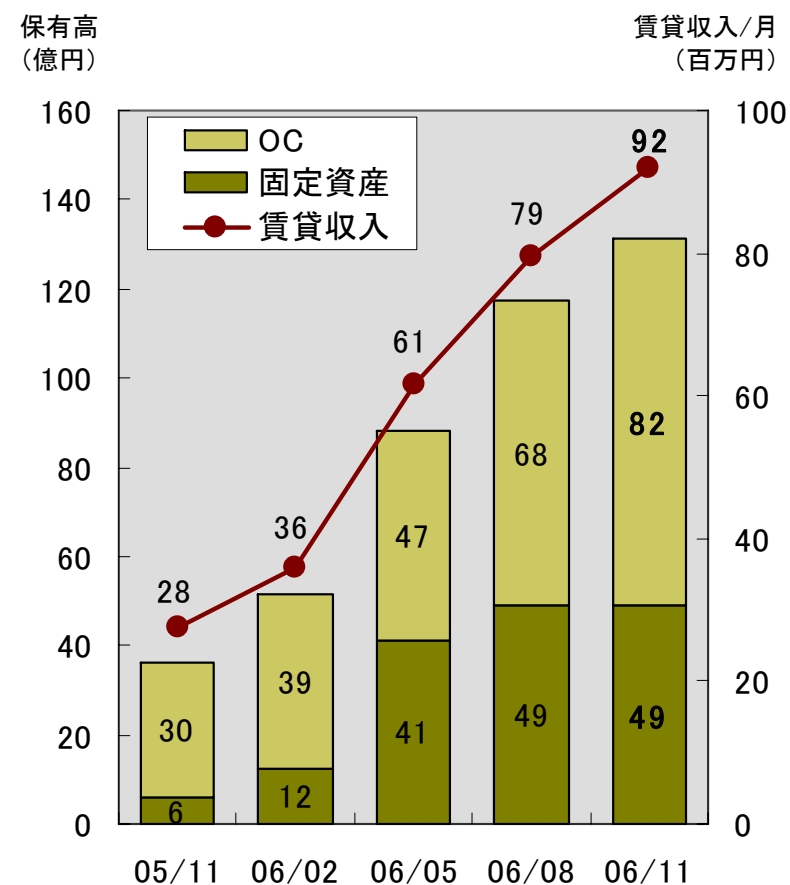
※オーナーチェンジ物件： 賃借人が入居したままで取得する分譲物件。

4-3 【収益】アセットビジネスの状況

■ アセット物件の着実な増加により、賃貸収入が伸張

区分	2007年5月 中間期 (百万円)	
たな卸資産	22,730	→ オーナーチェンジ物件 ・保有高: 82億円 (前年同期比 +51億円) ・件数: 281件 (前年同期比 +128件)
その他流動資産	1,328	
流動資産	24,059	
有形固定資産	4,917	→ 長期保有収益物件 (オフィスビル等) ・保有高: 49億円 (前年同期比 +43億円) ・件数: 7件 (前年同期比 +5件)
無形固定資産	482	
投資その他の資産	587	
固定資産	5,987	
資産合計	30,047	保有高 計: 131億円 表面利回り: 8.4%

アセット物件の保有高と賃貸収入の推移



※アセット物件: 賃貸収入が発生するオーナーチェンジ物件及び長期保有収益物件

※表面利回り: 賃料/物件取得価格

4-4 【施工】設計施工監理スタッフの継続増強

■ インテリックス空間設計のスタッフを継続的に積極採用

◎設計施工監理スタッフの増員により、
設計施工能力のアップを図る

【インテリックス空間設計の人員と施工件数推移】

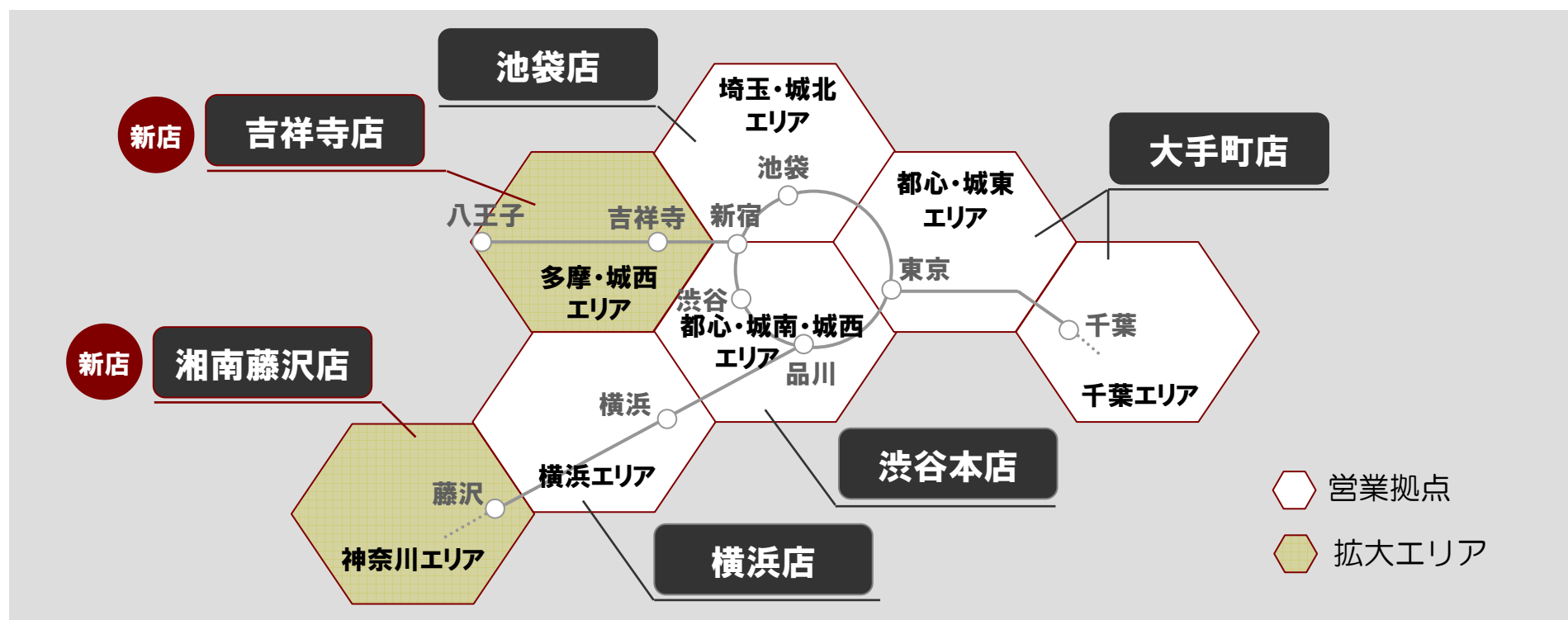


※設計施工監理スタッフの担当物件数:平均3~4件/月

4-5 【営業】新店舗開設によるエリアの拡大

■ 首都圏のエリア拡大へ向け、**新店舗開設**を推進

- ・ 拡大する神奈川エリアに対応 ⇒ 湘南藤沢店を開設(2006年9月)
- ・ 多摩・城西エリアの深耕 ⇒ 吉祥寺店を開設(2006年11月)
- ・ 営業部門の積極的な増員 ⇒ 営業部門: 前中間期比30人増の85人



5. コーポレート・データ【ご参考】



5-1 会社概要 及び 設立経緯



【会社概要】

(2006年11月30日現在)

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 10億9,151万円
発行済株式数 61,100株
上 場 市 場 ジャスダック証券取引所
(証券コード 8940)
決 算 日 5月31日
ホームページ <http://www.intellex.co.jp>
従 業 員 数 連結198名、単体127名

【設立経緯】

年 月	事 項
平成7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タージュを設立
平成8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
平成8年 7月	商号を株式会社インテリックスに変更
平成10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
平成12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
平成13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
平成15年 2月	横浜市西区に横浜支店を設置
平成15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)
平成15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
平成16年 2月	東京都港区に六本木ヒルズ支店を設置
平成16年 9月	東京都千代田区に大手町支店を設置
平成16年 9月	不動産鑑定業者として東京都知事登録(登録(1)第1934号)
平成17年 4月	JASDAQ証券取引所に上場(証券コード:8940)
平成17年 9月	東京都豊島区に池袋店を設置
平成18年 9月	神奈川県藤沢市に湘南藤沢店を設置
平成18年 11月	東京都武蔵野市に吉祥寺店を設置

5-2 株主の状況

- **発行済株式数： 61,100株**（前期末比＋5,000株）
- **株主数： 6,393人**（前期末比＋2,990人）

（2006年11月末日現在）

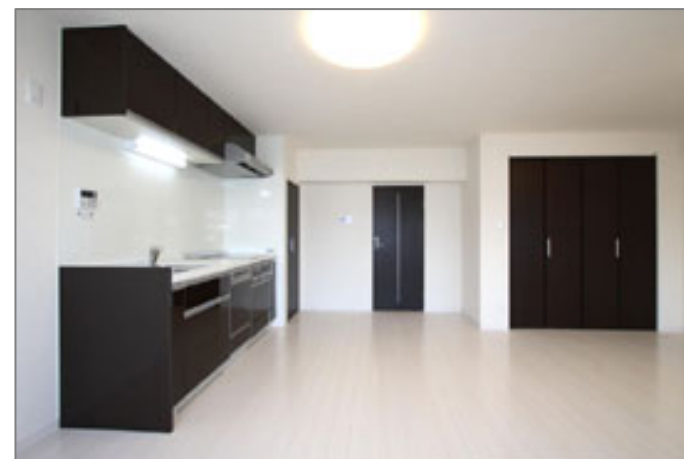
大株主名	2007年5月期 中間	
	所有株数（株）	議決権比率（％）
山本 卓也	29,085	47.6
株式会社イーアライアンス	5,000	8.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	2,245	3.7
インテリックス従業員持株会	2,098	3.4
山本 貴美子	1,330	2.2
三菱UFJキャピタル株式会社	815	1.3
ノーザン トラスト カンパニー（エイブイエフシー） スウェーデン クライアーツ	759	1.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	659	1.1
北沢産業株式会社	658	1.1
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	538	0.9

Before – After

Before



After



**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申し上げます。**

IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 IR室 阿部/原 まで御願い致します
TEL: 03-5459-3739 E-Mail: ir@intellex.co.jp

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

当資料に記載された内容は、2007年2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。