

# 2008年5月期 中間決算説明資料



「リノベーション(再生)という  
マンションの新しい選択」



## 1. 2008年5月期中間決算ハイライト

- 1-1 連結業績ハイライト
- 1-2 連結損益計算書サマリー
- 1-3 連結売上高
- 1-4 セグメント別売上高
- 1-5 連結売上総利益
- 1-6 連結営業利益及び人員の状況
- 1-7 連結経常利益
- 1-8 連結貸借対照表ハイライト①
- 1-9 連結貸借対照表ハイライト②

## 2. 2008年5月期中間 物件販売・仕入の状況

- 2-1 物件販売の状況①
- 2-2 物件販売の状況②
- 2-3 物件仕入の状況

## 3. 2008年5月期 連結業績見通し

- 3-1 2008年5月期 連結業績予想
- 3-2 2008年5月期 連結業績予想の内訳
- 3-3 2008年5月期 配当方針

## 4. 2008年5月期 重点施策

- 4-1 景気変動に対応したビジネスモデルの展開
- 4-2 事業期間の短縮化 施工監理スタッフの増強
- 4-3 事業期間の短縮化 新工法の研究開発
- 4-4 財務体質の強化 総資産の圧縮  
及び自己資本比率の向上

## 5. コーポレート・データ 【参照資料】

- 5-1 2008年5月期中間のトピックス①
- 5-2 2008年5月期中間のトピックス②
- 5-3 2008年5月期中間のトピックス③
- 5-4 株主の推移とIR活動
- 5-5 大株主の状況
- 5-6 会社概要及び沿革
- 5-7 当社のビジネスモデル
- 5-8 当社ビジネスモデルの強み
- 5-9 マーケットにおける当社の位置づけと市場拡大

# 1. 2008年5月期中間決算ハイライト



# 1-1 連結業績ハイライト

2008年5月期中間（2007.6～11）（単位：百万円）

	実績	前年同期比	当初予想比
売上高	25,532	+46.6%	+14.6%
営業利益	1,859	+64.3%	+7.4%
経常利益	1,261	+45.5%	+7.6%
中間純利益	721	+48.4%	+7.2%
経常利益率	4.9%	△0.1ポイント	△0.4ポイント

## 【連結損益ダイジェスト】

- 売上高、利益ともに当初予想を全てクリア
- 物件販売が堅調で売上高が大きく伸張
- 子会社2社の業績が収益向上に寄与
- 中間純利益が前年同期の約1.5倍に増加

## 【外部環境】

- 2007.8以降、中古マンション市場の取引件数は前期割れ
  - \* 2007.6～11での首都圏の取引件数：前期比 3.5%減（東日本レインズデータより）
- 都心部を中心に不動産価格が上昇
  - \* 2007.6～11での首都圏の平均価格：前期比 12.1%増（東日本レインズデータより）
- 郊外エリアの新築マンション成約率低下

## 【要因分析】

- ブランド力の醸成が引き続き進展し、リノヴェックスマンションの販売件数が、前年同期比18.1%増
- 高額物件が寄与し平均販売価格が上昇前年同期比18.1%増
- 売上規模拡大により販管費率が低下し、営業利益を押し上げ

(単位:百万円)

	2007年5月期中間 (前期実績)	2008年5月期中間 (実績)		2008年5月期中間 (当初業績予想)	
	金額	金額	前年同期比	金額	業績予想比
売上高	17,415	25,532	+46.6%	22,279	+14.6%
売上総利益	2,813	3,938	+40.0%	—	—
売上総利益率	16.2%	15.4%	△0.8ポイント	—	—
営業利益	1,131	1,859	+64.3%	1,731	+7.4%
営業利益率	6.5%	7.3%	+0.8ポイント	7.8%	△0.5ポイント
経常利益	866	1,261	+45.5%	1,172	+7.6%
経常利益率	5.0%	4.9%	△0.1ポイント	5.3%	△0.4ポイント
中間純利益	485	721	+48.4%	672	+7.2%
当期純利益率	2.8%	2.8%	+0.0ポイント	3.0%	△0.2ポイント
1株当たりの 中間純利益(円)	8,533.01	11,798.11	38.3%	11,014.21	+7.1%

(単位:百万円)

売上区分	2007年5月期 中間		2008年5月期 中間			(参考) 2007年5月期 通期	
	金額	構成比	金額	構成比	前年同期比	金額	構成比
物件販売	16,899	97.0%	24,814	97.2%	+46.8%	37,667	96.9%
賃貸収入	463	2.7%	633	2.5%	+36.5%	1,074	2.8%
その他収入	52	0.3%	85	0.3%	+63.4%	117	0.3%
売上高	17,415	100.0%	25,532	100.0%	+46.6%	38,859	100.0%

※その他収入：主に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

## セグメント別物件販売件数

(単位:件)

セグメント	2007年5月期 中間	2008年5月期 中間	増減比	2007年5月期 通期(実績)
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)	637	752	+18.1%	1,381
その他事業	17	17	+0.0%	33
合計	654	769	+17.6%	1,414

※その他事業：ビル、戸建、土地等にかかる事業

- 物件販売、賃貸収入、その他収入の各売上高が順調に増加
- 販売件数が想定を上回り、増収に寄与

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2007年5月期 中間		2008年5月期 中間		前年同期比	
		金額	構成比	金額	構成比	増減金額	増減比
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	15,336	88.1%	21,376	83.7%	6,039	+39.4%
	賃貸収入	168	1.0%	226	0.9%	57	+34.1%
	その他収入	43	0.2%	41	0.2%	△ 1	△ 3.4%
	小計	15,548	89.3%	21,644	84.8%	6,095	+39.2%
その他事業	物件販売	1,562	9.0%	3,438	13.5%	1,875	+120.0%
	賃貸収入	294	1.7%	406	1.6%	111	+37.9%
	その他収入	8	0.1%	43	0.2%	34	+390.3%
	小計	1,866	10.7%	3,888	15.2%	2,021	+108.3%
合計	物件販売	16,899	97.0%	24,814	97.2%	7,914	+46.8%
	賃貸収入	463	2.7%	633	2.5%	169	+36.5%
	その他収入	52	0.3%	85	0.3%	33	+63.4%
	合計	17,415	100.0%	25,532	100.0%	8,117	+46.6%

※その他事業: ビル、戸建、土地等にかかる事業

※その他収入: 主に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

(単位:百万円)

	2007年5月期 中間			2008年5月期 中間			(参考) 2007年5月期 通期		
	金額	売上比	前年同期比	金額	売上比	前年同期比	金額	売上比	前年同期比
売上原価	14,601	83.8%	+19.7%	21,594	84.6%	+47.9%	32,437	83.5%	+18.0%
売上総利益	2,813	16.2%	+55.5%	3,938	15.4%	+40.0%	6,422	16.5%	+49.5%

## 売上区別売上総利益

(単位:百万円)

売上総利益	2007年5月期 中間			2008年5月期 中間			前年同期比	
	売上総利益	利益率	構成比	売上総利益	利益率	構成比	増減金額	増減比
物件販売	2,411	14.3%	85.7%	3,399	13.7%	86.3%	987	+41.0%
賃貸収入	351	75.7%	12.5%	462	73.1%	11.8%	111	+31.8%
その他収入	50	96.8%	1.8%	76	89.6%	1.9%	25	+51.2%
合計	2,813	16.2%	100.0%	3,938	15.4%	100.0%	1,125	+40.0%

- 将来収益が見込み難い物件の販売促進により、総利益率が低下
- 売上総利益は、前年同期比40.%増と当初予想を上回り推移

(単位:百万円)

	2007年5月期 中間			2008年5月期 中間			(参考) 2007年5月期 通期		
	金額	売上比	前年同期比	金額	売上比	前年同期比	金額	売上比	前期比
販売費及び一般管理費	1,681	9.7%	+34.5%	2,079	8.1%	+23.6%	3,592	9.2%	+29.2%
営業利益	1,131	6.5%	+102.3%	1,859	7.3%	+64.3%	2,829	7.3%	+86.7%

## グループ人員異動の状況

	2007年5月期 中間	2008年5月期 中間	増減差異	増減比	2007年5月期
インテリクス	127	160	+33	+26.0%	143
インテリクス空間設計	60	91	+31	+51.7%	75
インテリクス住宅販売	11	13	+2	+18.2%	16
グループ計	198	264	+66	+33.3%	234

- 売上規模の拡大により、販管費率は8.1%(前年同期比▲1.6ポイント)に低下
- 営業利益は、前年同期比64.3%増と大幅にアップ
- 人員増強は順調に進展。グループで前年同期に比べ約3割増

(単位:百万円)

	2007年5月期 中間			2008年5月期 中間			(参考) 2007年5月期 通期		
	金額	売上比	前年同期比	金額	売上比	前年同期比	金額	売上比	前期比
営業外収益	28	0.2%	+191.0%	39	0.1%	+37.6%	50	0.1%	+144.9%
営業外費用	293	1.7%	+14.1%	637	2.5%	+117.2%	767	2.0%	+68.8%
経常利益	866	5.0%	+177.7%	1,261	4.9%	+45.5%	2,112	5.4%	+95.4%
有利子負債	23,569	135.3%	+78.9%	34,166	133.8%	+45.0%	34,843	89.7%	+99.3%
有利子負債コスト	282	1.6%	+10.9%	614	2.4%	+117.0%	727	1.9%	+61.0%

- 経常利益率は、前年同期からほぼ横ばいの4.9%
- 経常利益は、前年同期比45.5%増となり予想を上回って達成
- 売上高に対する有利子負債比率は、前年同期とほぼ変わらないものの、有利子負債コストは 0.8ポイント増加して、2.4%に増加

# 1-8 連結貸借対照表ハイライト①

■ 総資産の圧縮が予定どおり進捗。たな卸資産の構成に変化。

(単位:百万円)

	2007年5月期 期 末		2008年5月期 中 間		前期末比	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減比
たな卸資産	35,076	81.9%	34,992	82.2%	△ 84	△ 0.2%
その他流動資産	1,740	4.1%	1,497	3.5%	△ 242	△ 14.0%
流動資産	36,817	86.0%	36,490	85.7%	△ 327	△ 0.9%
有形固定資産	4,889	11.4%	4,897	11.5%	7	+0.2%
無形固定資産	480	1.1%	479	1.2%	△ 1	△ 0.2%
投資その他の資産	628	1.5%	693	1.6%	65	+10.5%
固定資産	5,997	14.0%	6,070	14.3%	72	+1.2%
資産合計	42,815	100.0%	42,560	100.0%	△ 255	△ 0.6%

◆ 総資産圧縮に向けてOC物件が減少。通常物件は増加。

通常物件	245億円 (+7億円)
OC物件	104億円 (△8億円)
	259件 (△20件)

※OC物件:オーナーチェンジ物件

◆ 長期保有収益物件の保有  
(オフィスビル等)  
保有高:48億円、7件

- 総資産の圧縮に向けて、有利子負債の削減が少しずつ進行
- 中間純利益の計上により純資産が増加し、自己資本比率14.1%へ向上

(単位:百万円)

	2007年5月期 期 末		2008年5月期 中 間		前期末比	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減比
流動負債 合計	24,096	56.3%	24,611	57.8%	514	+2.1%
固定負債 合計	13,305	31.1%	11,912	28.0%	△ 1,392	△ 10.5%
負債 合計	37,402	87.4%	36,524	85.8%	△ 877	△ 2.3%
純資産 合計	5,413	12.6%	6,036	14.2%	622	+11.5%
負債及び純資産合計	42,815	100.0%	42,560	100.0%	△ 255	△ 0.6%

◆有利子負債残高が若干減少  
・有利子負債残高: 341億円  
(△6億円、△1.9%)

【ご参考】

・有利子負債コスト 614百万円  
(前中間期比: +117.0%  
売上高比 : 2.4%)

◆自己資本比率が向上

12.6% ⇒ 14.1%  
(07/5) (07/11)

※第三者割当による増資を実施 (07/11)

- ・調達資金: 89百万円
- ・発行株数: 400株

※自己資本  
=純資産 合計 - 新株予約権

## 2. 2008年5月期中間 物件販売・仕入の状況



「中古マンション再生流通事業」の「物件販売」に占める  
リノヴェックスマンション販売の概要

	2007年5月期 中間	2008年5月期 中間	増減比	(参)2007年5月期 通期
販売物件 平均築年数(年)	20.0	18.5	△1.5年	19.8
販売物件 平均面積(m <sup>2</sup> )	62.7	63.6	+0.9m <sup>2</sup>	62.2
平均販売価格(千円)	24,076	28,425	+18.1%	25,040
リノヴェックスマンション販売件数(件)	637	752	+18.1%	1,381
(参考)販売件数 総合計(件)	654	769	+17.6%	1,414

- 都心部の不動産価格の上昇と高額物件の販売により、平均販売価格は 28百万円台に大きく上昇(前年同期比18.1%増)
- 販売件数は、前年同期比18.1%増の752件で堅調に推移

## 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	2007年5月期 中間			2008年5月期 中間				(参考)2007年5月期 通期	
	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	販売件数	エリアシェア
東京23区	269	42.2%	29百万円	298	+10.8%	39.6%	38百万円	545	39.5%
東京都下	64	10.0%	22百万円	83	+29.7%	11.0%	23百万円	151	10.9%
神奈川県	211	33.1%	20百万円	236	+11.8%	31.4%	22百万円	465	33.7%
埼玉県	59	9.3%	17百万円	91	+54.2%	12.1%	20百万円	138	10.0%
千葉県・他	34	5.3%	19百万円	44	+29.4%	5.9%	17百万円	82	5.9%
合計	637	100.0%	24百万円	752	+18.1%	100.0%	28百万円	1,381	100.0%

- 東京23区外の郊外エリアの販売シェアが伸張
- 埼玉県、千葉県、都下の販売件数の伸びが顕著
- 23区の販売平均単価は、高額物件もあり上昇(前年同期比30.5%増)

### 当中間期の仕入概要

セグメント	2007年5月期 中間		2008年5月期 中間			
	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	747	136億円	762	+2.0%	171億円	+25.2%
その他不動産	29	49億円	9	△ 69.0%	2億円	△ 94.0%
合計	776	186億円	771	△ 0.6%	174億円	△ 6.5%

※その他不動産：ビル、戸建、土地等 ※OC物件：オーナーチェンジ物件

### 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	2007年5月期 中間		2008年5月期 中間			(参考)2007年5月期 通期	
	件数	シェア	件数	前年同期比	シェア	件数	シェア
東京都23区	306	41.0%	330	+7.8%	43.3%	692	41.9%
東京都下	69	9.2%	88	+27.5%	11.5%	157	9.5%
神奈川県	240	32.1%	250	+4.2%	32.8%	522	31.6%
埼玉県	89	11.9%	68	△ 23.6%	8.9%	184	11.1%
千葉県・他	43	5.8%	26	△ 39.5%	3.4%	96	5.8%
件数合計	747	100.0%	762	+2.0%	100.0%	1,651	100.0%

- リノヴェックスマンション用の通常物件は、想定通り仕入れ
- リノヴェックスマンションに含むOC物件は仕入抑制により半減
- その他不動産は、仕入調整により、総資産圧縮に寄与

- 価格が上昇している東京都、神奈川エリアの仕入れが増加
- 千葉県、埼玉県では、新築の成約率低下に伴う、買い替え需要の減少により、仕入れが低調

### 3. 2008年5月期 連結業績見通し



	2007年5月期 通期 (実績)		2008年5月期 通期 (業績予想)		
	金額	売上比	金額	売上比	前期比
売上高	38,859	100.0%	50,876	100.0%	+30.9%
営業利益	2,829	7.3%	4,155	8.2%	+46.9%
経常利益	2,112	5.4%	3,007	5.9%	+42.4%
当期純利益	1,213	3.1%	1,703	3.3%	+40.4%
1株当たり 当期純利益	20,556.77円	—	27,785.87円	—	+35.2%
期中平均株式数	59,018株	—	61,312株	—	—

※2008年5月期の1株当たりの当期純利益は、2007年11月の増資による株数400株の増加を考慮の上、修正しております。

- 前期比で、通期売上高30.9%増、経常利益42.4%増
- 不透明感を増す不動産市況や中間期の状況を踏まえて、業績据え置き

## ■ 売上区分別の内訳見込

(単位:百万円)

売上区分	2007年5月期通期 (実績)		2008年5月期 通期 (業績予想)		
	金額	構成比	金額	構成比	前期比
物件販売	37,667	96.9%	49,421	97.1%	+31.2%
賃貸収入	1,074	2.8%	1,227	2.4%	+14.3%
その他収入	117	0.3%	227	0.5%	+93.6%
合計	38,859	100.0%	50,876	100.0%	+30.9%

## ■ リノヴェックスマンションの 販売見込 (通期)

【販売件数】 **1,552件**

(前期比: +171件)

【販売単価】 **27.3百万円**

(前期比: +2.2百万円)

■ **物件販売:** ・リノヴェックスマンション販売: 424億円  
 ・その他不動産販売 : 70億円

■ **賃貸収入:** ・アセット物件の在庫コントロールを継続しつつ、安定した収益を確保

## ■ 配当方針

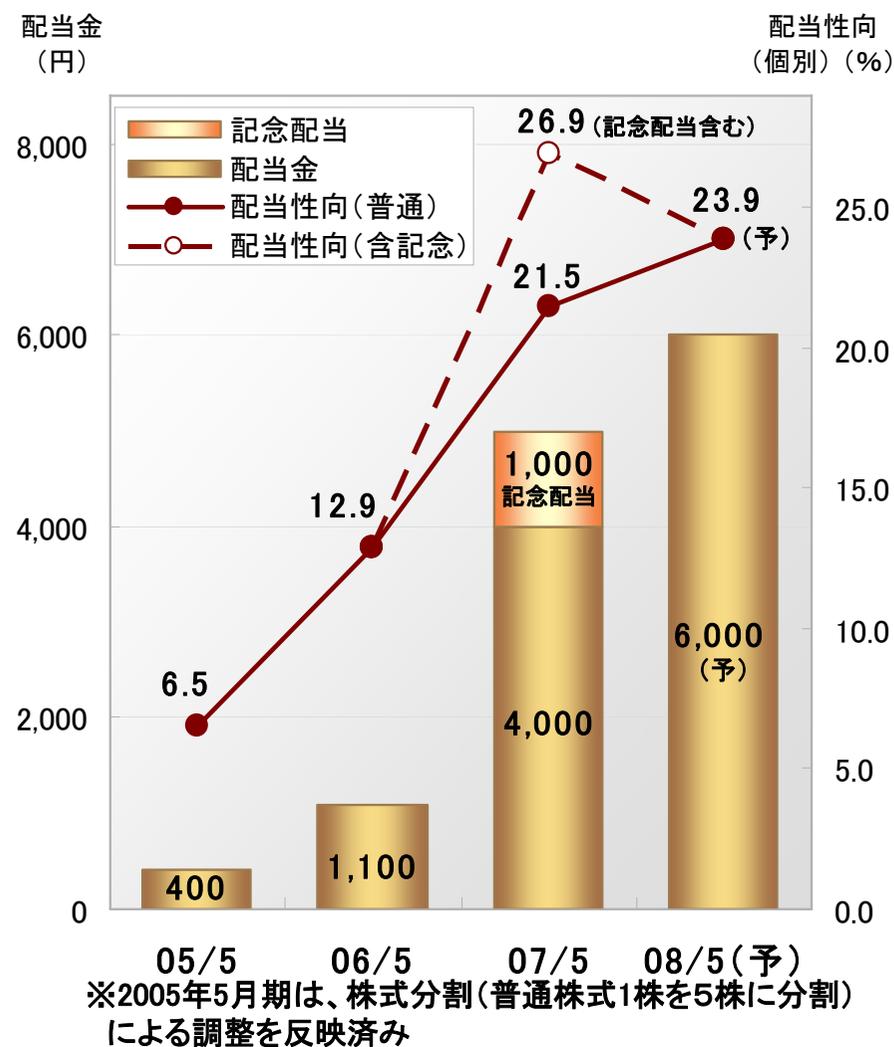
業績連動型配当を実施し、  
積極的な株主還元を行う

中期的な目標配当性向(個別): 30%

### 【2008年5月期 連結配当予想】

1株当たり配当金		
中間	期末	年間
3,000円 (実績)	3,000円 (予想)	6,000円 (予想)

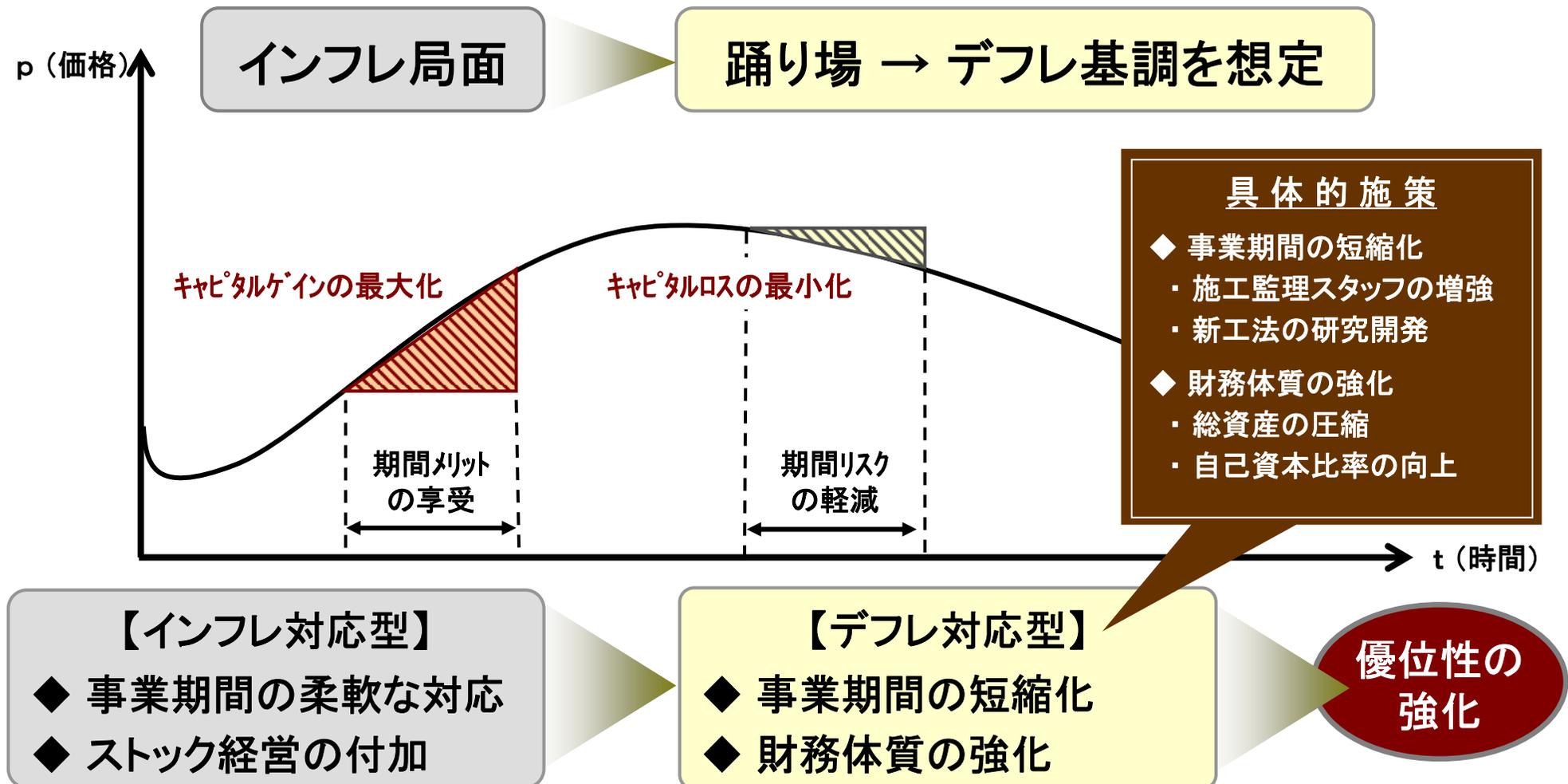
### 配当金及び配当性向(個別)の推移



## 4. 2008年5月期 重点施策

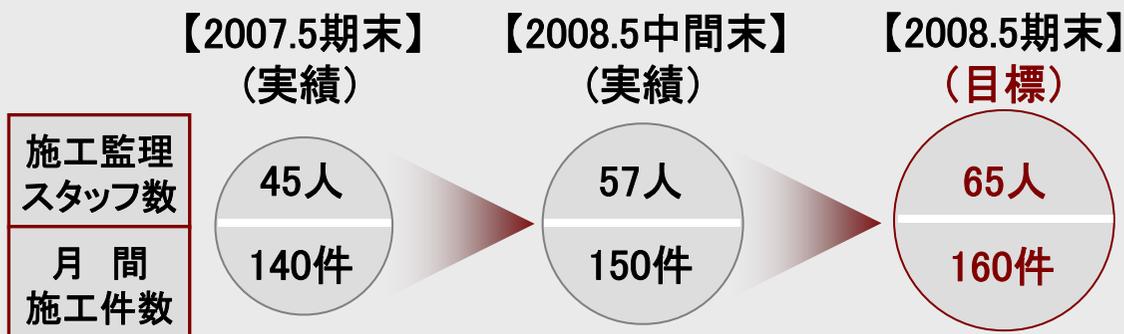


## ■ デフレに強い当社ビジネスモデルの優位性を高める



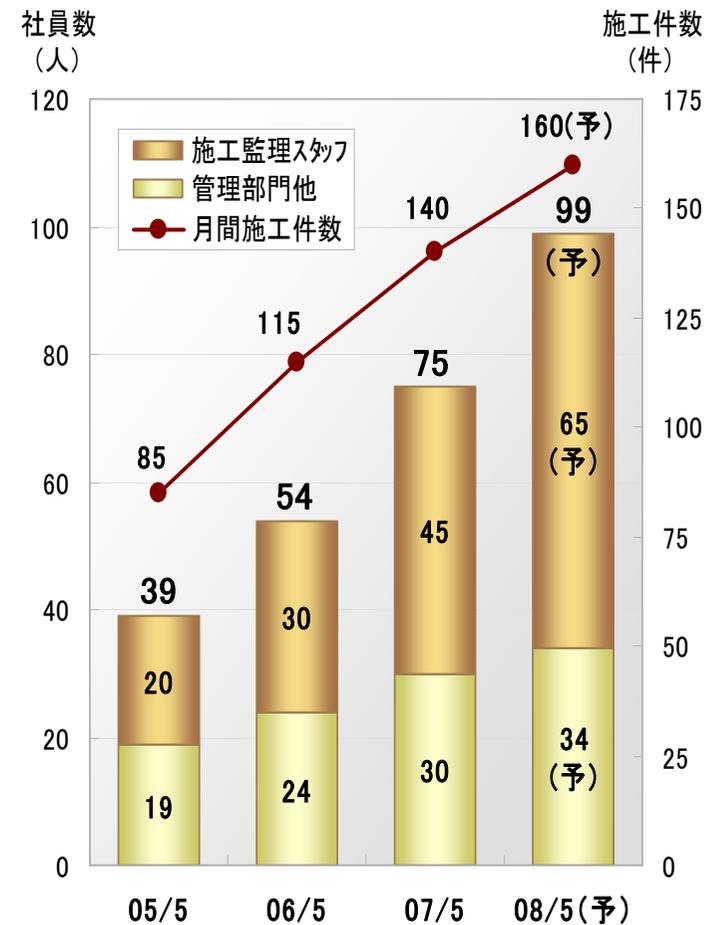
- 施工期間の短縮化に向けて  
 ➔ 施工能力の向上 と 施工体制の強化 を図る

■ 設計・施工監理スタッフの継続的な増員



- OJTによるスタッフの教育・育成  
 ■ 業務効率化に向けた標準化・システム化  
 ■ 施工協力会社ネットワークの継続拡大

施工監理スタッフ数と  
 施工件数の相関関係



## ■ 中長期的視野で、従来工法を超える新工法の研究開発を推進

### 【当社の課題】

- 施工期間の短縮による期間リスク低減
- 職人に大きく依存しない工法の開発
- 業容拡大に向けた施工体制の強化

### 【外部環境】

- 職人の高齢化が進み、多数が現役引退
- 若手職人の人材不足
- 職人をはじめとする労働者コストの上昇

リノベーション市場の拡大及び当社の成長には、新工法の研究開発が不可欠

## 新工法の研究開発の推進

### 開発具体例

- 新技術開発による新たなインフィル工法
  - ・壁や床などの造作を工場で加工し、現場で組み立てる工法
- インフラ部分(給排水設備等)の新工法
  - ・敷設後、設備の維持管理に配慮した設計

### 開発メリット

- 従来工法に比べ施工期間を大幅に短縮
- 職人の技術に大きく依存しない施工体制
- 施工の品質及び均一化を向上
- 環境に配慮した現場(ゴミ、騒音、CO2の削減)

【進捗状況】 ■ 開発事業会社との連携強化 ■ 自社物件での実験施工開始

## 【当1Qに公表した、当2Q以降の方針】

■ 物件の積極的な販売により商品回転率を向上

■ 総資産の圧縮 ➡ 自己資本比率を改善

## 【当1Q】

・総資産：443億円  
・自己資本比率：12.5%

## 【当期末】〈目標値〉

・総資産：400億円  
・自己資本比率：17.0%

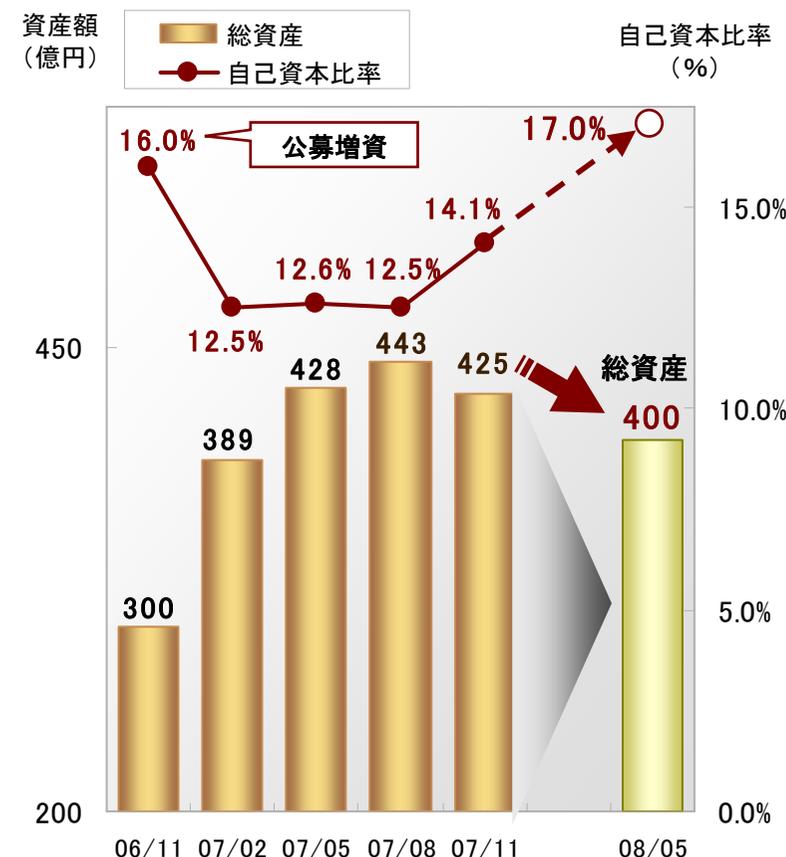
## 【当中間においての進捗状況】

■ 予定通り順調に  
総資産の圧縮が進行中

## 【当中間】

・総資産：425億円  
・自己資本比率：14.1%

## 総資産及び自己資本比率



## 5. コーポレート・データ 【参照資料】

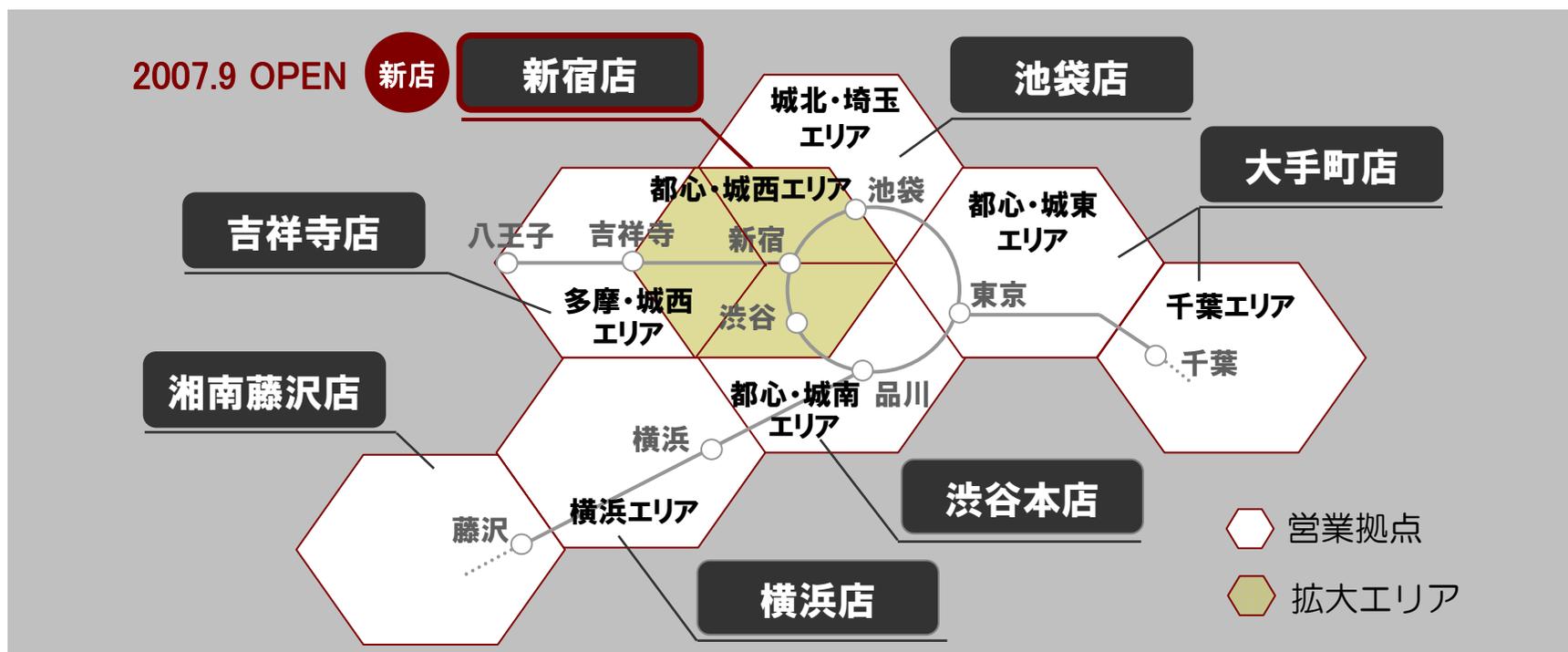


2007年

9月 新宿店を開設(7店舗目)

11月 第三者割当増資(400株)及び新株予約権(12,000株)を発行

12月 ジャスダックにおける株式を上場廃止、東証二部市場に集約



## ■ 新株及び新株予約権の発行により、資本増強を図る

### 【第三者割当増資】

- 割当日： 2007.11.20
- 新株発行数： 400株(既存株の0.6%)
- 発行価額： 223,200円  
(ディスカウント率：前日終値の10%)
- 払込金額： 89,280千円
- 割当先：メリルリンチ日本証券株式会社

### 【行使価額修正条項付新株予約権】

- 行使期間： 2007.11.21～2009.11.20
  - 割当株式数：12,000株(既存株の19.5%)
  - 行使価格：前3日間の終値平均90%
  - 割当先：メリルリンチ日本証券株式会社
- ◎当社が、行使時期・価格をコントロールできるのが当調達のメリット

### 【ファイナンスの目的】 新株予約権の全て行使時の調達想定額：約30億円

- ①**施工体制の強化**： 施工部門(インテリクス空間設計)の積極的な継続人材採用、教育
- ②**施工方法の開発**： 施工期間の短縮化、環境問題に配慮した新工法の研究開発
- ③**物件取得の拡充**： 業容拡大に向けた積極的な物件取得
- ④**財務基盤の強化**： 自己資本比率の向上による財務体質の強化

## ■ 新カテゴリー「リノベーションマンション」が 大手不動産情報サイトに導入される

サイト名：「nomu.com (ノムコム)」  
(運営：野村不動産アーバンネット(株))

NEWコンテンツとして、2007年8月スタート

## ■ 「リノベーションマンション」市場形成に向け

カテゴリーの認知度向上、市場浸透を  
目的とした取り組みを、  
複数社との連携により促進中

NEW !



**nomu.com**  
野村不動産アーバンネット ネットで読みかえ ノムコム

RE 投資用不動産 賃貸 事業用不動産  
・賃貸 ・住宅ローン ・引越し ・保証

買いたい方  
新築マンション 中古マンション 新築一戸建て 中古一戸建て 土地 査定・売却

売りたい方

### Renovation

リノベーションマンション  
1.まねてリノベーション

CASE.02  
LIVING  
BEFORE AFTER

**リノベーション物件**

首都圏 関西圏

その他 茨城県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 東京都 23区 東エリア 23区 西エリア 23区 南エリア 23区 北エリア 23区 東心エリア 23区 南心エリア 23区 西心エリア 23区 北心エリア 湘南・横浜・東武エリア 横浜市 川崎市 相模・横浜・東武エリア 横浜市 川崎市 相模・横浜・東武エリア

**Renovationとは、**

リノベーションとは、従来の中古マンションの古さ、設備の耐久性などのマイナスイメージを払拭し、クオリティを上げ、価値のある中古マンションに再生(リフォーム)することです。

再生  
価値 個性

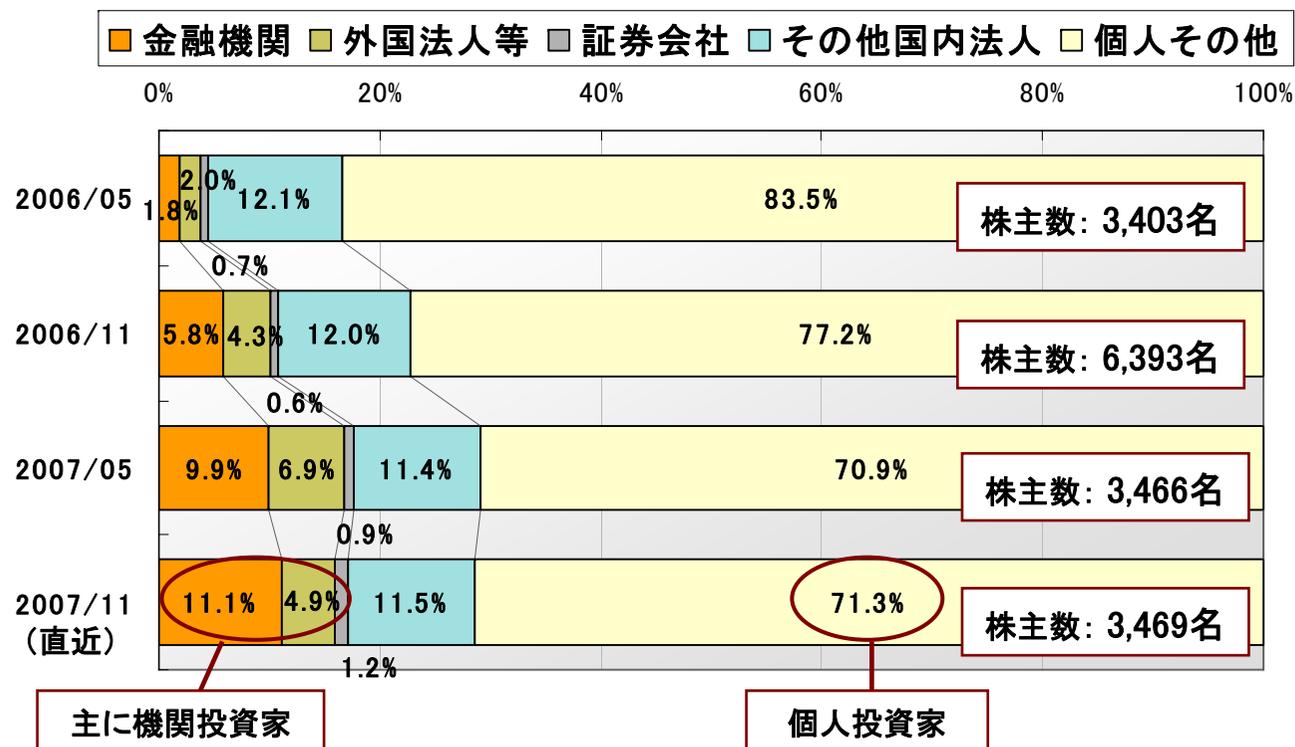
nomu.comリノベーションコーナーでは、お部屋でも一度スクリーン体験。床下の配管交換、キッチン・トイレ・バスなどの水廻りの設備更新や増設、変更したマンションから壁、天井のクロスや床材、クッションフロアなど表装をリフォーム(一部フローリングを除く)したマンションなどもラインナップしています。

**Renovation例**

BEFORE AFTER

老朽化している給排水管や住宅設備は、ライフスタイルにも影響を及ぼします。取り替えると安心なことも、水まわりや給排水管も交換。今のニーズに合う住まいへと再生した一戸です。

## 【株主構成(所有株数別)の推移】



- 前期末(2007.5)より、株主数、株主構成 ほぼ変わらず
- 機関投資家(金融機関・外国法人等)は、16.0%
- 個人投資家は、0.4ポイント増で71.3%

## 【IR活動】

## ■ 2007年度IR優良会社を選定

2007年9月にジャスダック証券取引所よりIR優良会社を選定されました。



(左)株ジャスダック証券取引所 代表執行役社長 筒井高志氏  
(右)当社代表取締役社長 山本卓也

## ■ 日経IRフェア2007に出展

「日経IRフェア2007 STOCK WORLD」(2007.8.31~9.1)に出展しました。

- ・来場者数 …………… 約14,500名
- ・当社ブース来場者数… 約 2,200名



日経IRフェア 当社ブースにて

- 発行済株式数： 61,500株（前期末比＋400株）
- 株 主 数： 3,469人（前期末比 ＋3人）

（2007年11月末日現在）

大株主名	2007年11月期	
	所有株数（株）	議決権比率（％）
山本 卓也	29,085	47.3
株式会社イーアライアンス	5,000	8.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	3,410	5.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,225	3.6
インテリックス従業員持株会	2,022	3.3
山本 貴美子	1,330	2.2
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antz	784	1.3
北沢産業株式会社	714	1.2
アイランド	509	0.8
ユービーエス エージ ロンドン アカunt アイピービー セグリゲイテッド クライアantz アカunt	475	0.8

## 【会社概要】

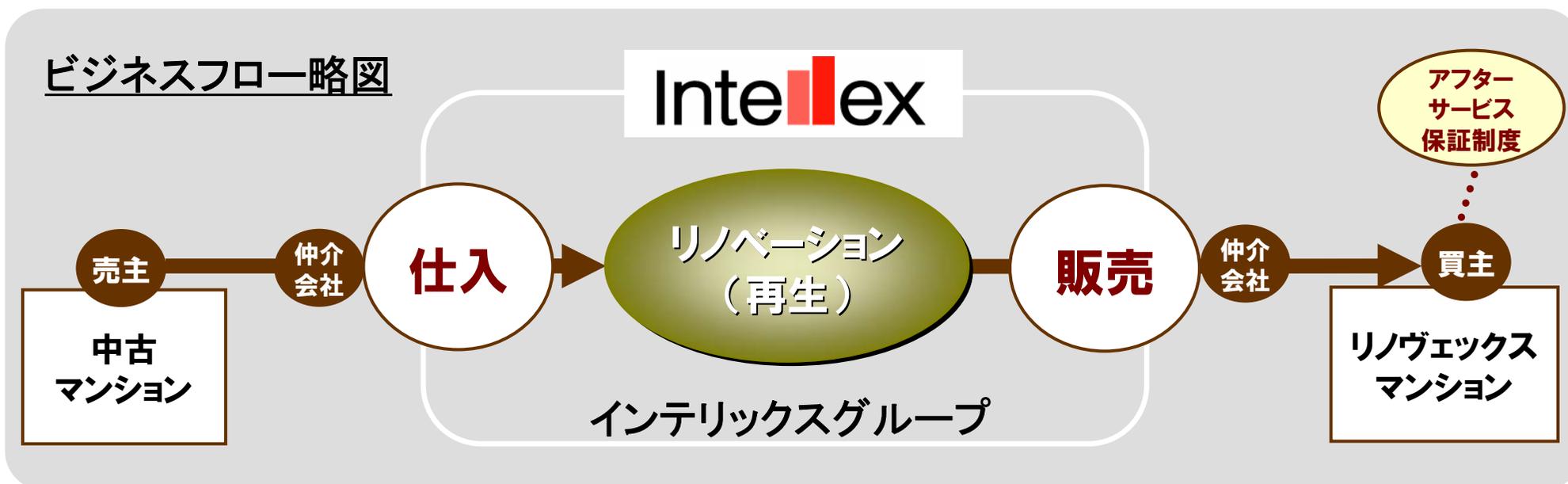
(2007年11月30日現在)

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 11億3,615万円  
 発行済株式数 61,500株  
 上 場 市 場 東京証券取引所市場第二部  
 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264名、単体160名

## 【沿革】

年 月	事 項
平成7年 7月	東京都世田谷区内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
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
平成19年 5月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成19年 9月	東京都新宿区に新宿店を設置
平成19年 12月	JASDAQ証券取引所における株式を上場廃止

当社は、セカンダリー(中古)マンションを1戸単位で取得し、良質な内装を施してリノベーション(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います。



※『リノヴェックス』は、当社の登録商標です。

## ■ 当社を支える様々なノウハウの融合により、独自のビジネスモデルを構築

### ■ 高品質な内装と保証体制

- 間取り変更や給排水設備の交換に至るまで徹底した内装工事
- 最長10年のアフターサービス保証書
- 延べ6,000戸以上の施工実績を蓄積

### ■ 短期事業期間によるスピード経営

- 物件仕入→施工→販売に至るまで、年2回以上の事業回転数
- 短期事業期間が、期間リスクを軽減
- デフレ局面でも強いビジネスモデル



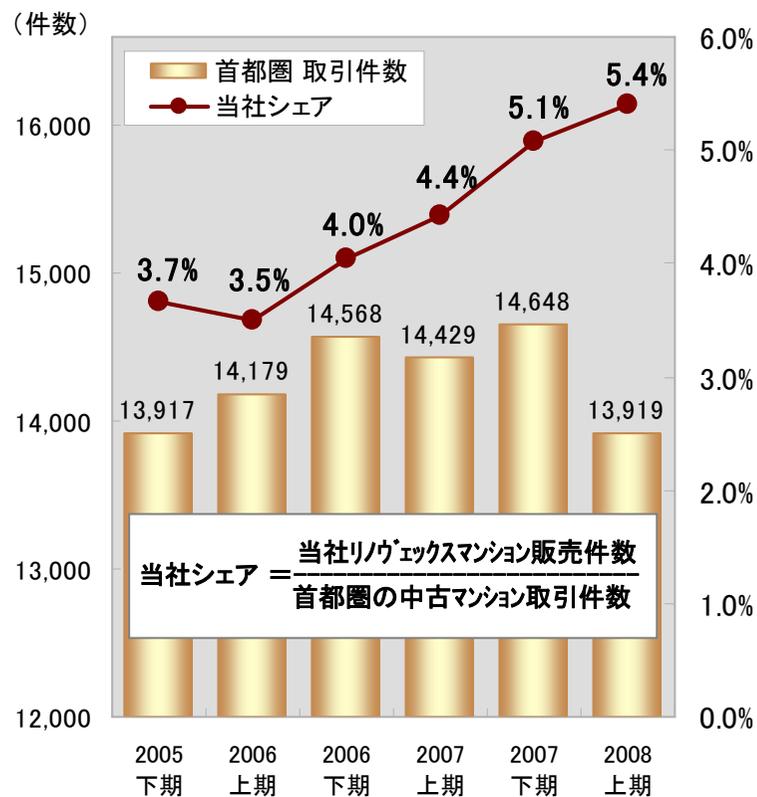
### ■ 自社開発の情報管理システム

- 当社ノウハウを蓄積した自社開発基幹プログラム「総合管理システム」
- 物件情報入手→仕入→施工→販売に至る全工程のデータを一元管理
- 大量生産・販売を実現する重要資源

### ■ 首都圏を網羅する仲介ネットワーク

- 不動産仲介との強力な連携により年間約2万件に及ぶ物件情報を入手
- 仕入・販売時、仲介の介在により情報精度向上、業務効率化に寄与
- 当社はメーカー的役割に専念

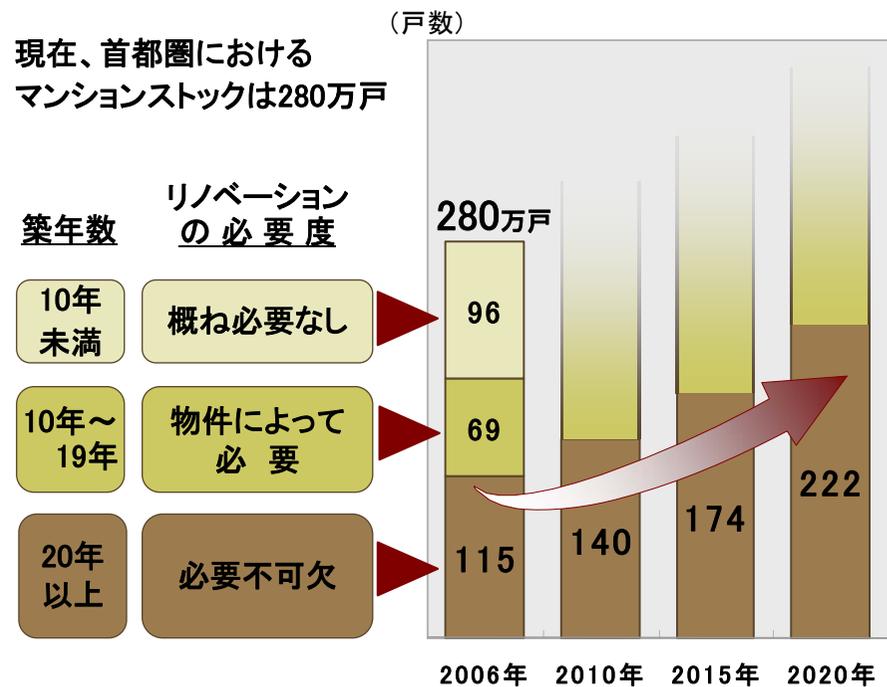
## 過去3カ年における当社シェア試算 (首都圏の中古マンション取引件数との比較)



※(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

■ 当社の市場シェアは年々着実に上昇

## 首都圏における分譲マンション戸数試算



※(株)東京カンテイのデータを基に当社が作成

- 築20年以上のマンションストックは、2020年には現在の約2倍(222万戸)へ
- リノベーション市場は大きく拡大

# Before – After ( I )

**B e f o r e**



**A f t e r**



# Before – After ( II )

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たします。

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、2008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。