

# 2009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

「リノベーション(再生)というマンションの新しい選択」

〈証券コード:8940〉

Inte||ex

## 1. 2009年5月期 第2四半期 決算ハイライト

- 1-1 第2四半期 連結業績ハイライト
- 1-2 第2四半期 連結損益計算書サマリー
- 1-3 第2四半期 連結貸借対照表ハイライト

## 2. 外部環境の検証【マンション市場の動向】

- 2-1 中古マンションの成約価格の推移
- 2-2 中古マンションの販売在庫の推移

## 3. 2009年5月期 重点施策の進捗状況

- 3-1 2009年5月期の重点方針の確認
- 3-2 総資産の圧縮による財務体質の強化
- 3-3 在庫圧縮に向けた物件売却の進捗状況
- 3-4 物件入れ替えの進捗状況
- 3-5 商品化期間の短縮状況
- 3-6 収益体質の強化に向けたコスト削減状況

## 4. 2009年5月期 連結業績見通し

- 4-1 2009年5月期 連結業績予想及び配当予想
- 4-2 2009年5月期 連結業績予想の内訳

## 5. 超長期住宅利用に向けた当社の取り組み

- 5-1 超長期住宅先導的モデル事業
- 5-2 リノヴェックス-インフィル超長期システム  
基本コンセプト
- 5-3 リノヴェックス-インフィル超長期システム概要①
- 5-4 リノヴェックス-インフィル超長期システム概要②

## 6. 市場の動向及び当社の位置づけ【参考資料】

- 6-1 マーケットにおける当社の位置づけ
- 6-2 リノベーション市場の長期的展望
- 6-3 新築マンション供給戸数との比較
- 6-4 「リノベーションマンション」カテゴリーの認知・普及

## 7. コーポレート・データ【参考資料】

- 7-1 売上区分別売上高及び売上総利益
- 7-2 セグメント別売上高
- 7-3 2009年5月期 第2四半期 物件販売の状況①
- 7-4 2009年5月期 第2四半期 物件販売の状況②
- 7-5 2009年5月期 第2四半期 物件仕入の状況
- 7-6 株式の状況
- 7-7 会社概要及び沿革

# 1. 2009年5月期 第2四半期 決算ハイライト



# 1-1 第2四半期 連結業績ハイライト



2009年5月期第2四半期 (2008.6~2008.11)

(単位:百万円)

※業績予想: 前回2008年9月30日公表した数値

	当2Q	業績予想※	予想差
売上高	19,953	21,117	△ 1,163
営業利益	△ 182	△ 80	△ 102
経常利益	△ 617	△ 518	△ 99
四半期純利益	△ 765	△ 654	△ 111
	当2Q	前期末	前期末差
総資産	31,430	39,229	△ 7,799
たな卸資産	23,541	31,194	△ 7,653
自己資本比率	15.2%	14.4%	+0.8ポイント

## 【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 691件 (前2Q比: △61件)

平均単価: 27百万円 (前2Q比: △1百万円)

## 【損益ダイジェスト】

- 当2Qは、業績予想に対し、売上11億円、各利益1億円未達
- 物件販売件数は、底固いが2Q後半に減速
- 高額物件の取引が未だ停滞
- 滞留物件は、早期の売却を図るため、価格調整を実施 ⇒ 粗利益率が低下
- 棚卸評価損を売上原価に684百万円計上 (1Q:627百万円、2Q:56百万円)

## 【貸借対照表ダイジェスト】

- 積極的な物件売却により、たな卸資産減少 ⇒ 総資産の圧縮が大きく進展
- ・ 総資産は、前期末から約78億円の圧縮

# 1-2 第2四半期 連結損益計算書サマリー



## ■ 物件入れ替えの進展により、第2四半期に収益性が改善

(単位:百万円)

	2009年5月期 1Q		2009年5月期 2Q		2009年5月期 2Q累計 (6-11月)				2009年5月期 2Q累計 予想 (2008.9.30公表)	
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前2Q差異	予想差異	金額	売上比
売上高	10,668	100.0%	9,284	100.0%	19,953	100.0%	△ 5,579	△ 1,163	21,117	100.0%
売上総利益	419	3.9%	977	10.5%	1,397	7.0%	△ 2,541	△ 181	1,579	7.5%
営業利益	△ 400	△ 3.8%	218	2.3%	△ 182	△ 0.9%	△ 2,041	△ 102	△ 80	△ 0.4%
経常利益	△ 619	△ 5.8%	1	0.0%	△ 617	△ 3.1%	△ 1,879	△ 99	△ 518	△ 2.5%
四半期純利益	△ 622	△ 5.8%	△ 143	△ 1.5%	△ 765	△ 3.8%	△ 1,486	△ 111	△ 654	△ 3.1%

- 当1Q: 物件販売の粗利益率の低下、棚卸評価損627百万円が売上総利益を押し下げ。
- 当2Q: 物件入れ替えの進展にともない、利益率が少しずつ改善し、2Q単の営業利益及び経常利益を確保。  
棚卸評価損56百万円は、ほぼ想定水準に止まる。

# 1-3 第2四半期 連結貸借対照表ハイライト

## ■ 物件販売の促進により、たな卸資産及び負債が圧縮

(単位:百万円)

	2008年5月期 期末		2009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
たな卸資産	31,194	79.5%	23,541	74.9%	△ 7,653	△ 24.5%
その他流動資産	1,967	5.0%	1,982	6.3%	14	+0.7%
流動資産	33,162	84.5%	25,523	81.2%	△ 7,638	△ 23.0%
固定資産	6,067	15.5%	5,906	18.8%	△ 161	△ 2.7%
【資産合計】	39,229	100.0%	31,430	100.0%	△ 7,799	△ 19.9%
流動負債	24,167	61.6%	20,229	64.4%	△ 3,937	△ 16.3%
固定負債	9,425	24.0%	6,423	20.4%	△ 3,001	△ 31.8%
【負債合計】	33,592	85.6%	26,653	84.8%	△ 6,938	△ 20.7%
【純資産合計】	5,637	14.4%	4,776	15.2%	△ 860	△ 15.3%
【負債及び純資産合計】	39,229	100.0%	31,430	100.0%	△ 7,799	△ 19.9%

◆ 販売の促進、仕入調整により  
通常物件が大幅に減少。

通常物件	122億円 (△82億円)
賃貸収入物件	112億円 (+5億円)
	244件 (△2件)

◆ 長期保有収益物件(オフィスビル等)  
・保有高:48億円、7件  
(前期末比:増減なし)

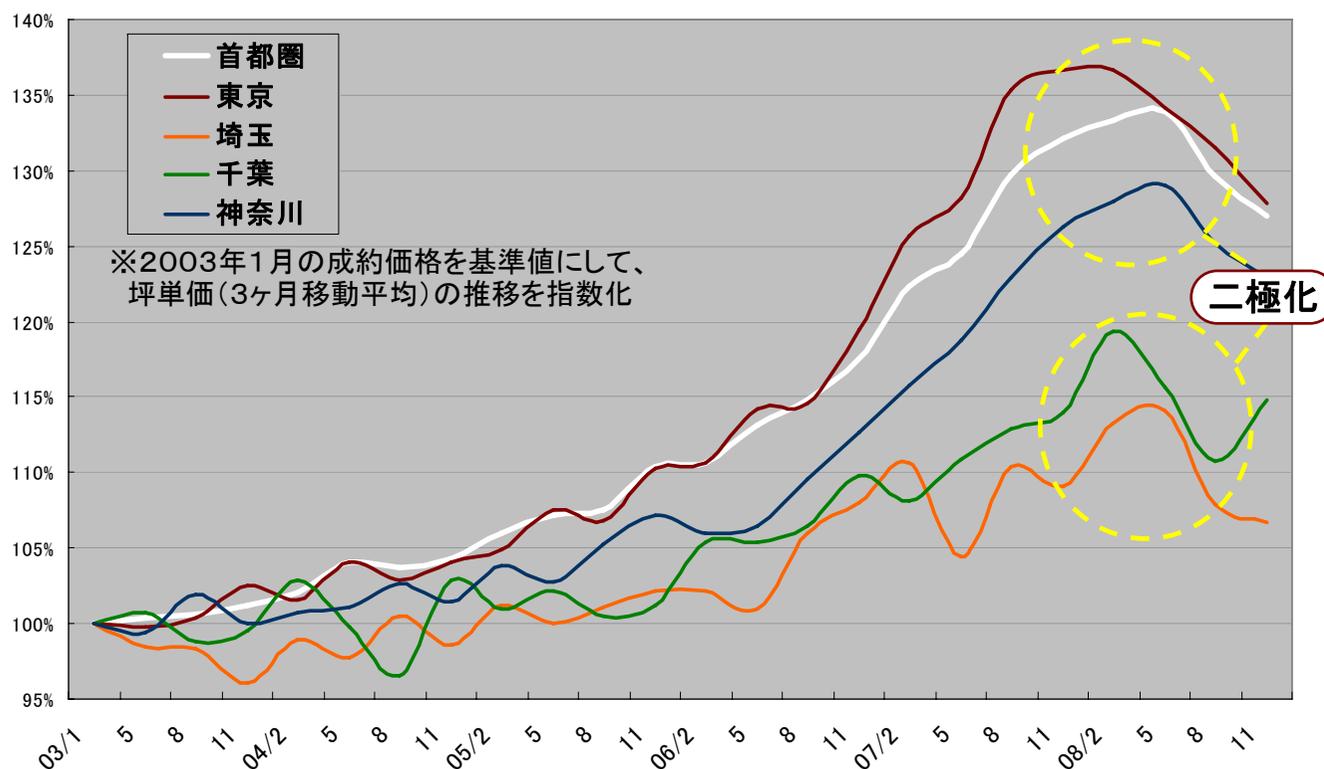
◆ 販売促進による在庫減少により、有利子負債残高が減少  
・有利子負債残高: 246億円  
(前期末比: △68億円、△21.7%)

## 2. 外部環境の検証【マンション市場の動向】



## ■ 首都圏マンション価格は、中長期上昇トレンドから下落調整局面へ

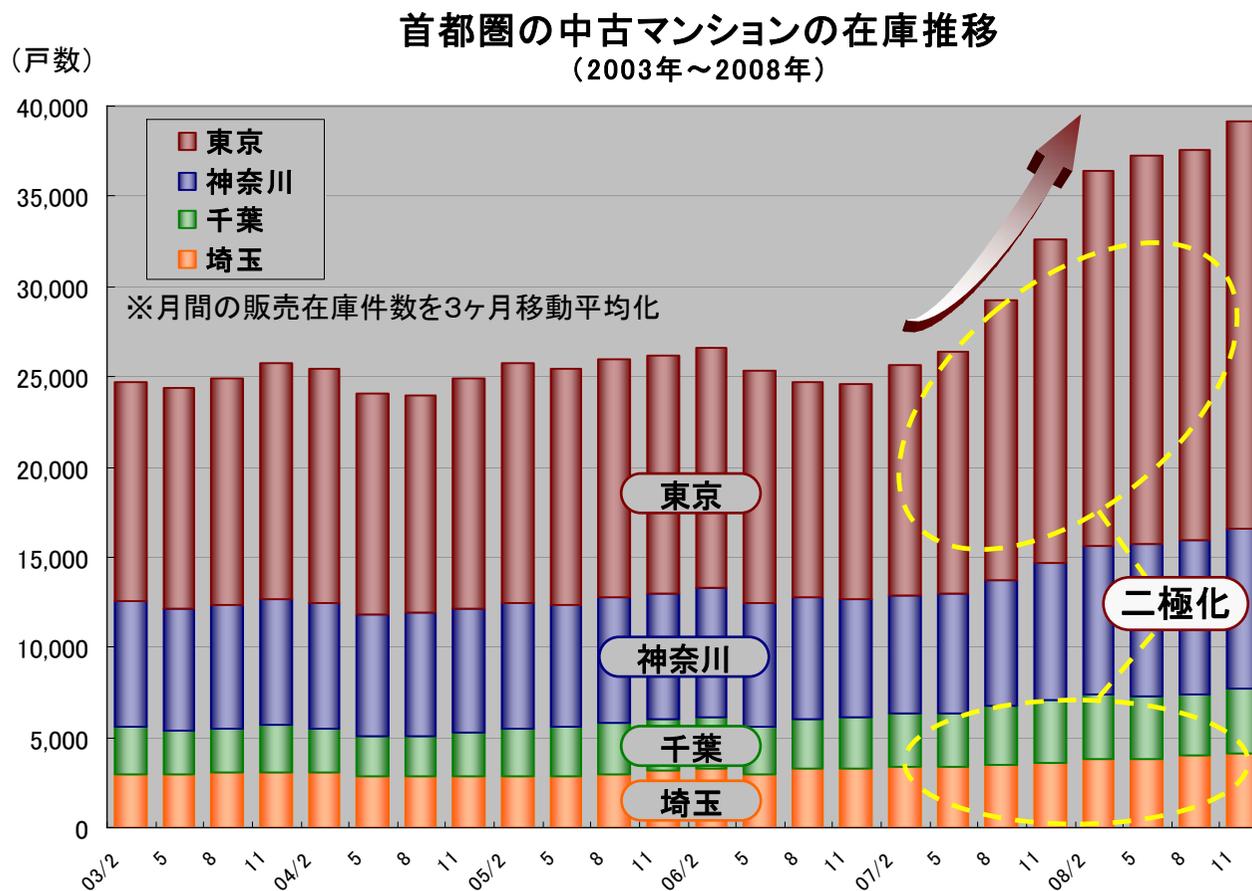
首都圏の中古マンション成約価格の変動率  
(2003年～2008年)



- 2007年まで中長期の価格上昇トレンドで推移
- 2008年初頭をピークに価格が下落調整局面へ
- 首都圏でもエリアにより価格トレンドが二極化
- 東京が首都圏エリアの価格高騰・下落を主導
- 首都圏郊外エリア(特に千葉、埼玉)は価格変動幅が比較的小さい

※(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

## ■ 首都圏マンションの在庫水準は、価格下落後も依然高止まり



※(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

- 2006年まで、首都圏在庫は25,000戸の水準で安定
- 2007年以降、価格上昇と共に、在庫が拡大
- 2007年以降、エリアにより在庫の増加幅が二極化
- 特に東京は、価格高騰と共に、在庫が急増
- 2008年以降、価格下落にも関わらず、在庫調整が進展せず高止まり水準
- 価格上昇率が少ない千葉埼玉では安定した水準

### 3. 2009年5月期 重点施策の進捗状況



## ■ 市況低迷の中長期化を想定し、抜本的な事業体質の強化を図る

### 営業戦略

在庫物件入れ替えの早期実現

事業回転率の向上

- 早期に、滞留物件を処分し、商品の入れ替えを完了させる
- 量より質を追求した仕入に注力し粗利益率を向上
- 余力のある施工能力を背景に事業期間を短縮

### 組織・財務戦略

組織再編の実施

運営コストのダウンサイジング

- 店舗の閉鎖統合によるランニングコストの削減
- グループ内人員の再配置、及び人件費コストの削減
- 有利子負債の圧縮による営業外費用の削減

総資産のスリム経営を推進

### 【総資産の圧縮に向けた取り組み】

- 物件の早期販売、仕入の調整を実施
- 総資産の圧縮 → 有利子負債の削減

#### 【前1Q末 (2007.8)】

〔総資産の圧縮をスタート〕

- ・総資産： 443億円
- ・有利子負債： 367億円
- ・自己資本比率：12.5%

#### 【当2Q末 (2008.11)】

- ・総資産： 314億円
- ・有利子負債： 246億円
- ・自己資本比率：15.2%

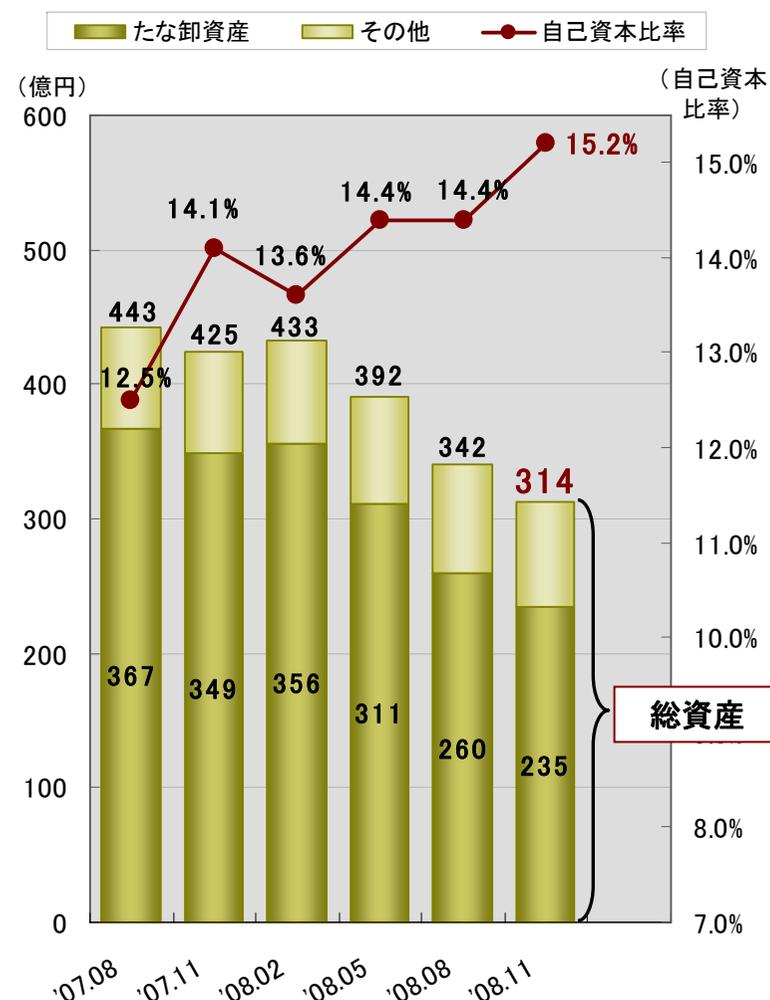
- 総資産▲129億円、有利子負債▲120億円 圧縮

- ◎ 事業期間の短縮化により、事業回転率を高め、  
総資産の効率経営を強化する

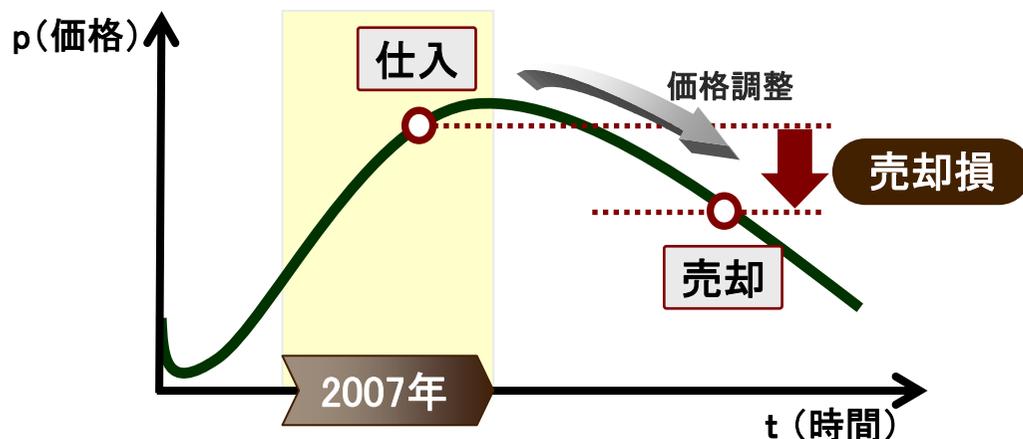
#### 【当期末の目標】

- ・総資産： 300億円

### 総資産及び自己資本比率



## ■ 滞留物件の売却が、早期の収益回復に不可欠



仕入価格が高騰した時期

仕入時期：2007年1～12月

売却損が発生しやすい時期

【仕入】

2007.1-12  
契約ベース

1,621件

損失発生懸念  
のある物件

早期売却

【売却】

契約ベース

2007.1-12: 642件  
2008.1-5 : 557件  
2008.6-8 : 192件  
2008.9-11: 82件

売却 計 : 1,473件  
(91%)

残高: 73件 (4%)

【賃貸物件】 75件 (5%)

〔残高73件の直近の状況〕

(2008.12月現在)

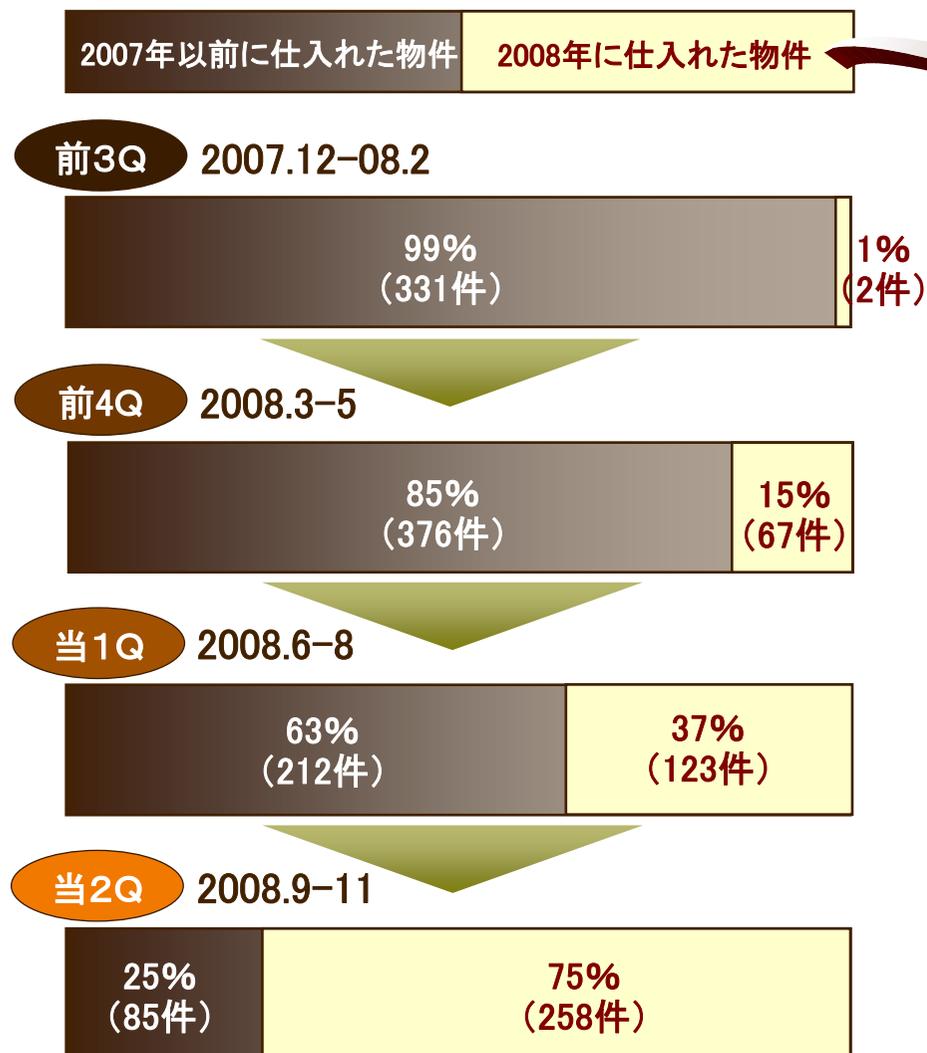
▼ 契約済: 11件

▼ 未契約: 62件

・在庫残高: 29億18百万円

・評価損済み: 3億15百万円

### ■ 四半期・在庫鮮度別の物件販売構成 (仕入、販売:ともに契約ベース)



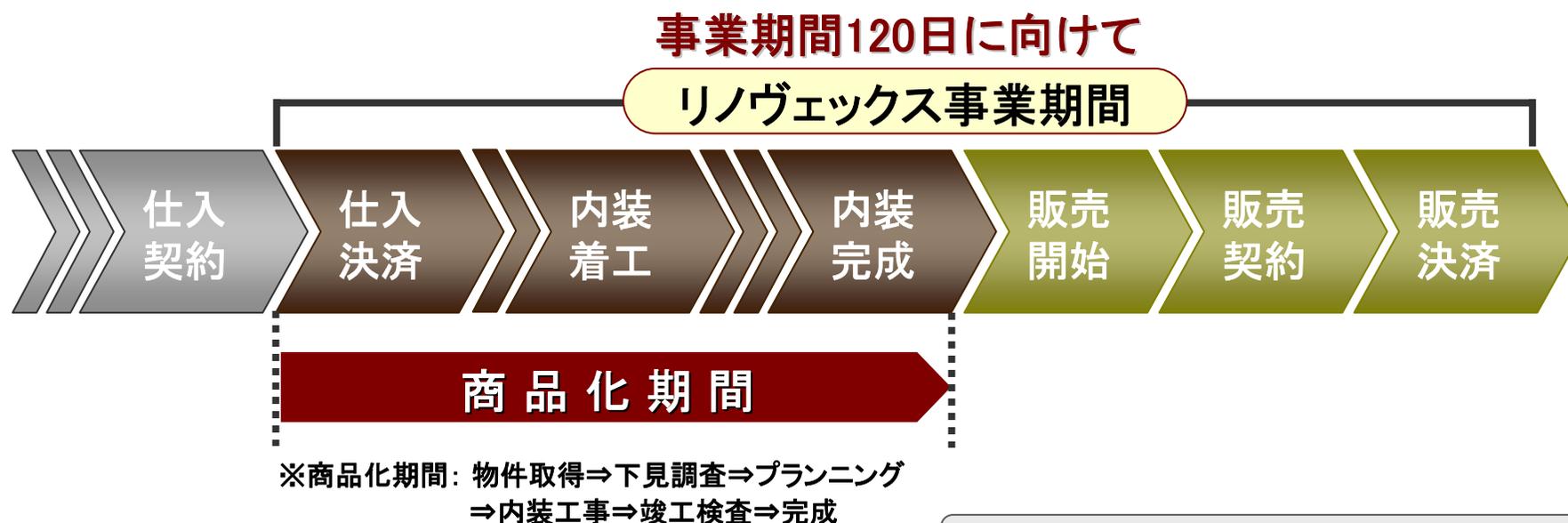
【販売概要】(平均値)  
- 2008年に仕入れた物件 -

- ▼ 販売価格: 25百万円
- ▼ 粗利益率: 12.3%
- ▼ 事業期間: 120日

※販売契約ベースであり、参考値です

- 物件入れ替えを積極的に展開中
- 当2Qに、2008年仕入れた物件の割合が、2007年以前の物件を上回る
- 鮮度が高い物件ほど、販売時の利益率が高くなる傾向
- 販売を促進し、鮮度が高い物件も含め、商品回転率を向上させる

## ■ 事業回転率の向上を目的に、商品化の期間短縮を推進



▶ 期間の短縮が着実に進展

→ **商品化期間の目標45日**内で推移

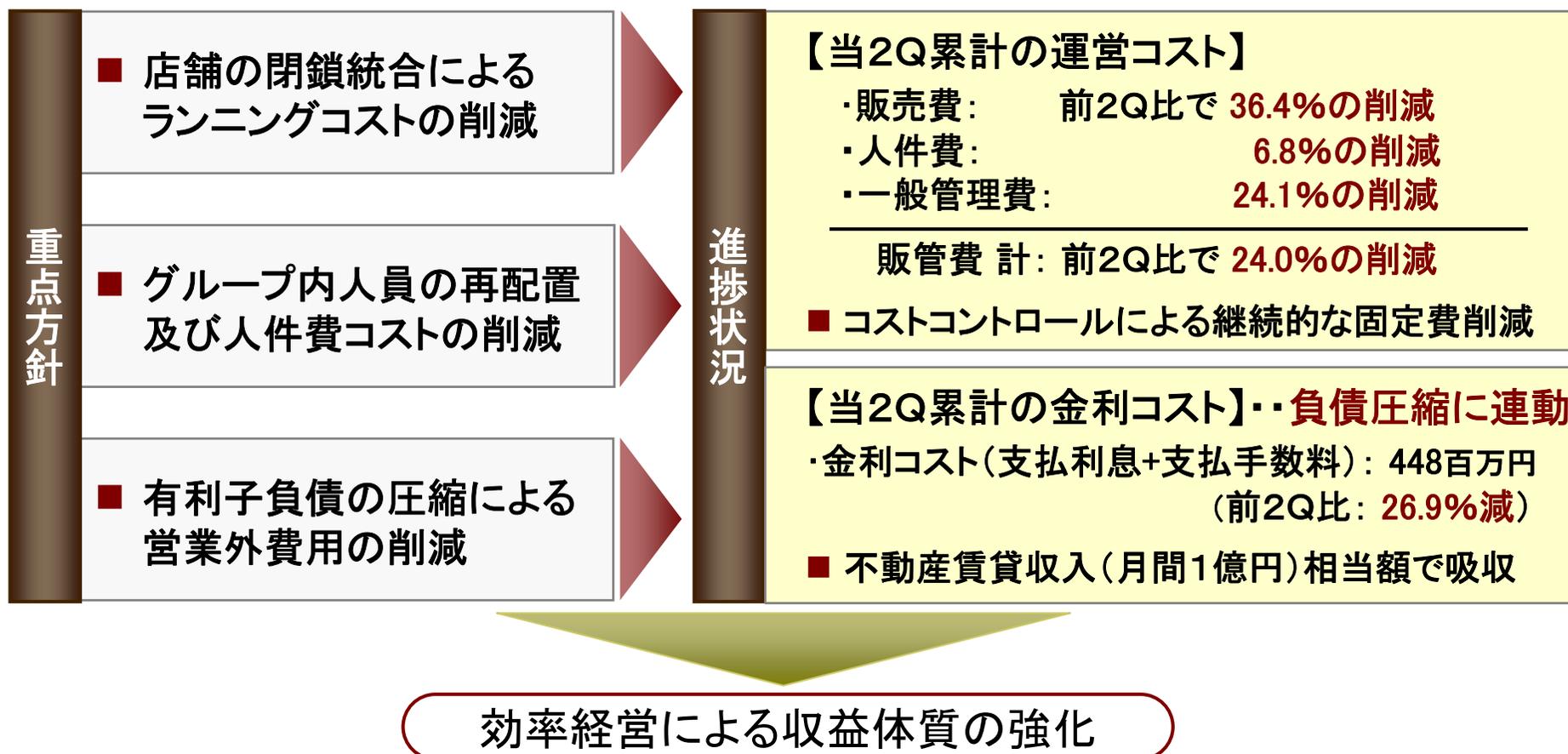


- 事業期間120日の目標に向けて商品化期間の短縮が重点課題
- 業務フロー及び体制の見直しにより商品化期間が着実に短縮
- 業務効率の進展による施工余力を一般ユーザー向け内装事業に活用

## ■ 収益力強化に向けて、コスト削減策が着実に進捗

組織再編の実施

運営コストのダウンサイジング



## 4. 2009年5月期 連結業績見通し



	2008年5月期 通期実績		2009年5月期 通期予想 (2008.9.30公表)		
	金額	売上比	金額	売上比	前期比
売上高	47,448	100.0%	41,622	100.0%	△ 12.3%
営業利益	2,117	4.5%	1,174	2.8%	△ 44.5%
経常利益	984	2.1%	362	0.9%	△ 63.2%
当期純利益	545	1.1%	146	0.4%	△ 73.2%
1株当たり 当期純利益(円)	8,901.24	—	2,379.63	—	△ 73.3%
期中平均株式数	61,312	—	61,500	—	—

## 【2009年5月期 配当予想】

中間期末	期末	年間	連結配当性向
—	700円	700円	29.4%

- 市場環境は、依然として資産デフレの厳しい状況が続くことを想定
- 今後の市場動向や販売状況を見極める必要があることから、通期の業績予想を据え置き

- 収益体質の改善のため、物件の入れ替えの完了を目指す
- 収益性の比較的高い物件の売却が進み、繁忙期(4Q)に収益性の改善を見込む
- 棚卸評価損、追加1億円見込む(3Q、4Q各50百万円)

## ■ 売上区分別の内訳見込

(単位:百万円)

売上区分	2008年5月期		2009年5月期 (業績予想)		
	金額	構成比	金額	構成比	前期比
物件販売	45,978	96.9%	39,826	95.7%	△ 13.4%
賃貸収入	1,242	2.6%	1,200	2.9%	△ 3.4%
その他収入	227	0.5%	595	1.4%	+161.8%
売上高	47,448	100.0%	41,622	100.0%	△ 12.3%

### ■ リノヴェックスマンションの 販売見込 (通期)

【販売件数】

**1,547件**

(前期比: +43件)

【販売単価】

**25.7百万円**

(前期比: △1.6百万円)

- **物件販売:**
  - ・リノヴェックスマンション販売: 397億円
  - ・その他不動産販売 : 0.6億円
- **賃貸収入:**
  - ・一定水準の物件保有により、月間約1億円の安定した賃貸収入を継続的に確保
- **その他収入:**
  - ・仲介手数料による売上。一般ユーザー向け内装事業の拡充

## 5. 超長期住宅利用に向けた当社の取り組み



## 国土交通省 平成20年度(第2回)超長期住宅先導的モデル事業に 当社の「リノヴェックス-インフィル超長期システム」が採択されました

国土交通省が平成20年度から実施している、超長期住宅の普及啓発に  
寄与するモデル事業に対して助成を行なう「超長期住宅先導的モデル事業」

■ 中古マンション専有部分の改修で、初めてのモデル事業となりました

### 長期住まいを可能にした「インフィル工法」例

▼ 均質な内装と施工性に優れた下地インフィル

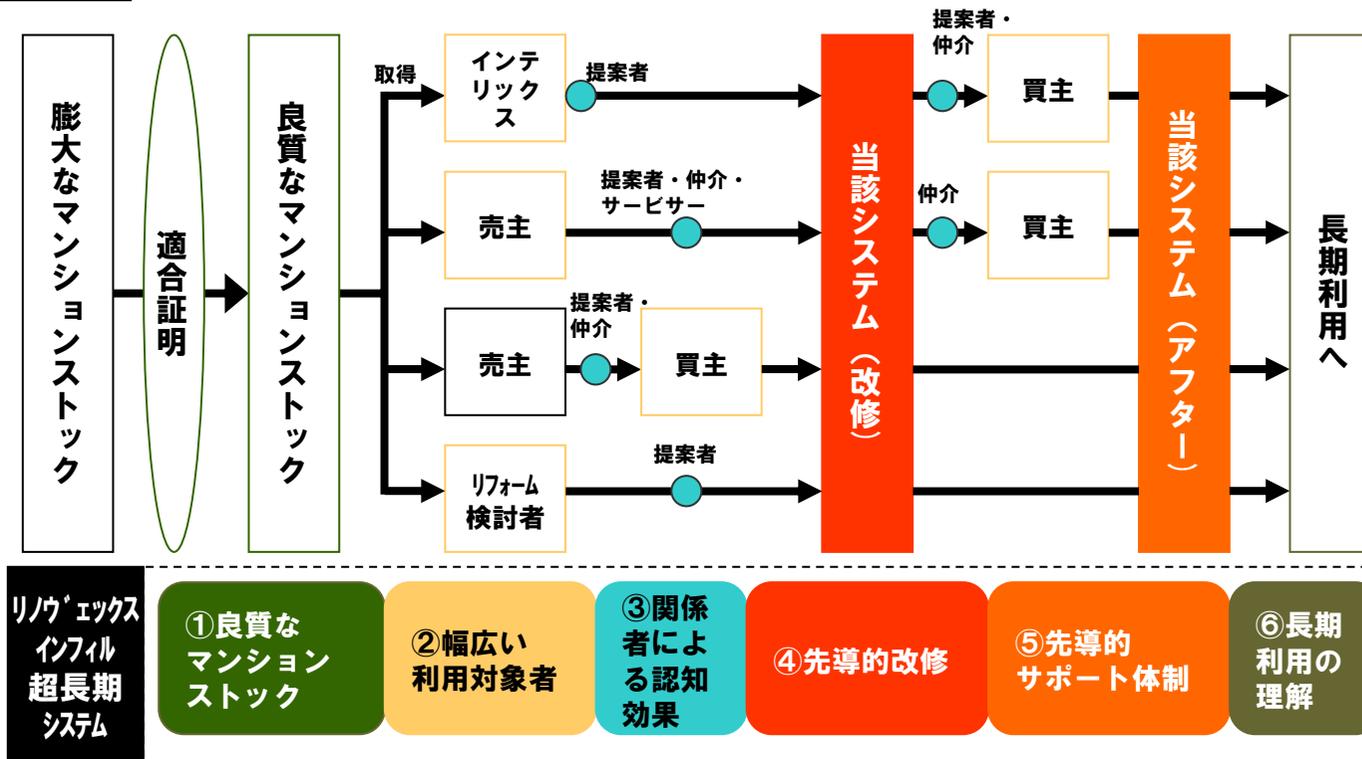


▲ 耐久性に優れ、メンテナンスの容易な  
給水給湯ヘッダーシステム

## ■ 当システムの基本コンセプト

「**良質な**ストックは、適切な**改修**を行うことで、**流通**され、**長期**に**利用**されること」  
を**幅広く**、**認知**・**理解**してもらうこと

### ・フロー概要



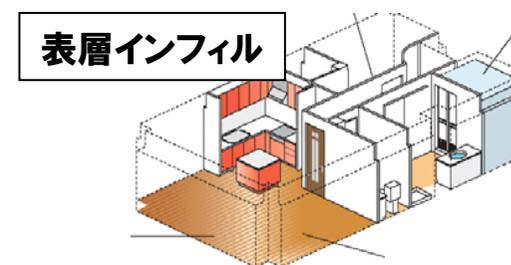
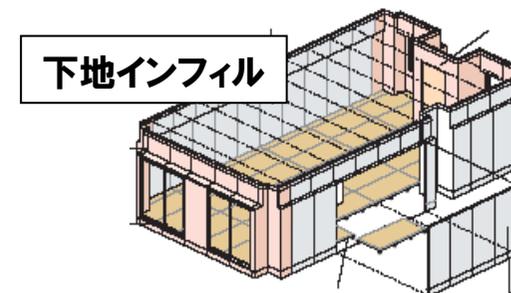
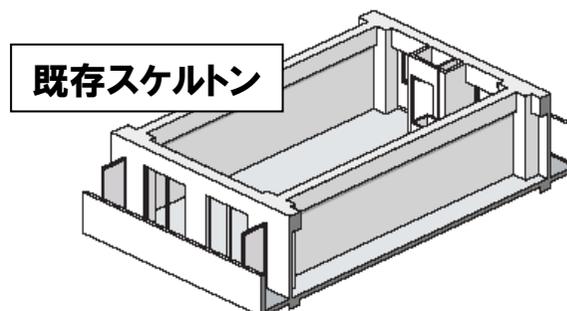
## 先導的改修

### ■ 下地インフィル

- ・施工性の高いプレファブ化
  - ▶ 職能に依存しない施工の均質化
- ・「六面断熱」パネル施工
  - ▶ 断熱・遮音・可変性等の品質の向上
- ・給湯給水、電気配線等のインフラ設備システム
  - ▶ 管理がし易い、将来対応型の安心設備システム

### ■ 表層インフィル

- ・間取り、設備、資材等を選べるセレクトインフィルシステム
  - ▶ 住まい手のライフスタイルやニーズに合わせることが可能



## 先導的サポート体制

### ■ 保証と長期サポート体制

- ・アフターサービス保証
- ・長期定期点検サポート(35年)
  - ▶ 長期利用に関する徹底的なサポート

### ■ 住宅履歴システム

- ・住宅履歴ファイル、定期点検計画の配布
- ・住宅履歴のシステム保管
  - ▶ 将来的な改修、再流通の際にも安心のサポート



(実印欄)

発行日: \_\_\_\_\_ 年 月 日

株式会社インテリックス  
東京都港区芝浦2-10-1  
株研マンションビル10F

**見本**

アフターサービス保証書

下記マンション  
アフターサービス

物件  
号  
名称

1. 保証期間: 6引渡  
2. 対象項目: 構造等  
3. 保証内容: 対象項  
4. 連絡先: 株式会  
社TEL: 03-556  
2111

●対象項目は出典  
規定のとします。  
●引継ぎ式に関し  
●契約成立後の保  
証は保証書にて  
●本書は、保証期間  
切れをもって保証

内装工事説明書

物件名: \_\_\_\_\_

現在の電気契約は、40Aです。使用開始の際、電気電力にご確認ください。

※本書は内装工事現場(内装)のみであり、施工上の都合等により、内容に差異がある場合があります。  
この場合は別途ご連絡させていただきます。  
※本書は記載する工事範囲の範囲内にて、保証書の対象となります。  
※記載内容等は、建築士等による確認がなされているものとします。

項目	内容	仕様	備考	施工	状況
1	床	フローリング	無垢材	完成	OK
2	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
3	壁	珪藻土	標準	完成	OK
4	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
5	扉	樹脂製	標準	完成	OK
6	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
7	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
8	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
9	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
10	床下	フローリング	標準	完成	OK
11	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
12	壁	珪藻土	標準	完成	OK
13	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
14	扉	樹脂製	標準	完成	OK
15	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
16	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
17	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
18	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
19	床下	フローリング	標準	完成	OK
20	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
21	壁	珪藻土	標準	完成	OK
22	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
23	扉	樹脂製	標準	完成	OK
24	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
25	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
26	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
27	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
28	床下	フローリング	標準	完成	OK
29	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
30	壁	珪藻土	標準	完成	OK
31	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
32	扉	樹脂製	標準	完成	OK
33	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
34	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
35	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
36	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
37	床下	フローリング	標準	完成	OK
38	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
39	壁	珪藻土	標準	完成	OK
40	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
41	扉	樹脂製	標準	完成	OK
42	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
43	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
44	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
45	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
46	床下	フローリング	標準	完成	OK
47	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
48	壁	珪藻土	標準	完成	OK
49	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
50	扉	樹脂製	標準	完成	OK
51	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
52	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
53	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
54	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
55	床下	フローリング	標準	完成	OK
56	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
57	壁	珪藻土	標準	完成	OK
58	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
59	扉	樹脂製	標準	完成	OK
60	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
61	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
62	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
63	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
64	床下	フローリング	標準	完成	OK
65	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
66	壁	珪藻土	標準	完成	OK
67	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
68	扉	樹脂製	標準	完成	OK
69	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
70	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
71	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
72	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
73	床下	フローリング	標準	完成	OK
74	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
75	壁	珪藻土	標準	完成	OK
76	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
77	扉	樹脂製	標準	完成	OK
78	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
79	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
80	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
81	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
82	床下	フローリング	標準	完成	OK
83	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
84	壁	珪藻土	標準	完成	OK
85	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
86	扉	樹脂製	標準	完成	OK
87	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
88	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
89	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
90	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
91	床下	フローリング	標準	完成	OK
92	天井	石膏ボード	標準	完成	OK
93	壁	珪藻土	標準	完成	OK
94	窓	樹脂サッシ	標準	完成	OK
95	扉	樹脂製	標準	完成	OK
96	キッチン	樹脂製	標準	完成	OK
97	洗面	樹脂製	標準	完成	OK
98	トイレ	樹脂製	標準	完成	OK
99	浴室	樹脂製	標準	完成	OK
100	床下	フローリング	標準	完成	OK

平成 年 月 日

株式会社インテリックス

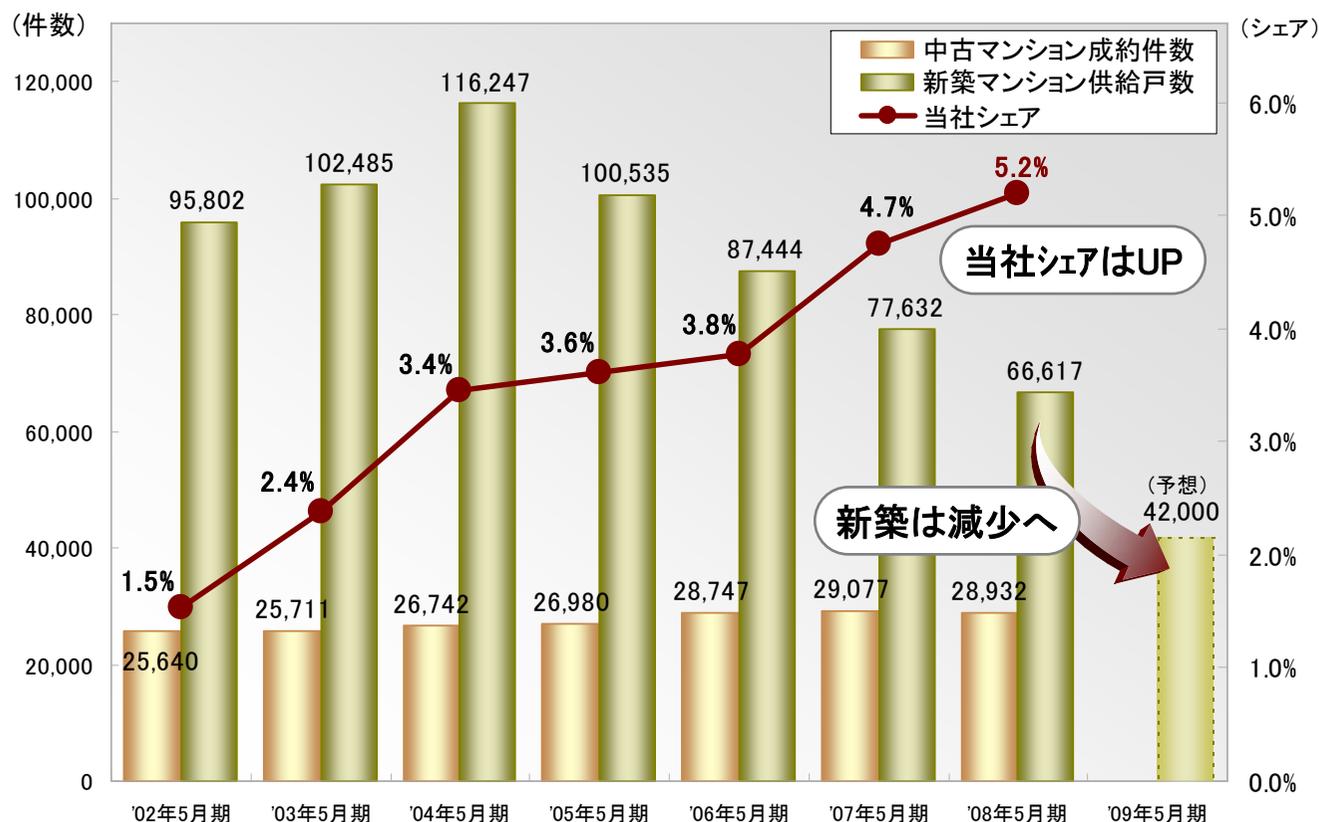
⇒ 詳しくは、専用HPをご覧ください <http://www.intellex.co.jp/rvinfill/>

## 6. 市場の動向及び当社の位置づけ 【参考資料】



## 中古マンション市場における当社の販売シェア試算

(首都圏の中古マンション成約件数、新築マンション供給戸数との関係)



※(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータ及び(株)東京カンテイのデータを基に当社が作成  
 ※新築マンション供給戸数は、暦年にて集計

- 新築の供給は、景気動向に左右されやすい傾向
- 中古マンション市場は、安定したマーケットを形成
- 当社の市場シェアは、年々、着実に増加の傾向

$$\text{当社シェア} = \frac{\text{当社リノヴェックスマンション販売件数}}{\text{首都圏の中古マンション成約件数}}$$

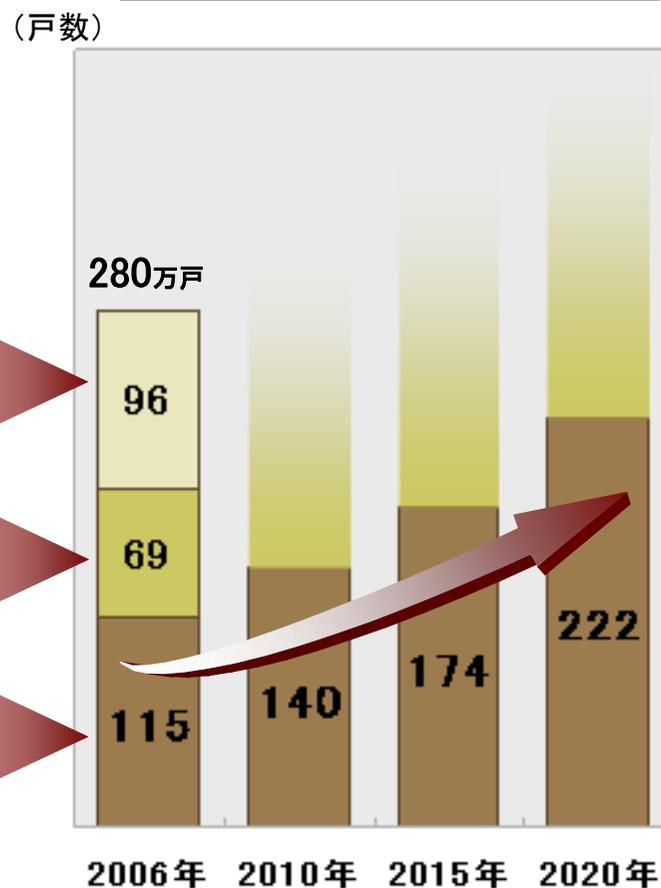
- 用地・建築コスト増の影響で新築市場は中期的に縮小
- 顧客の新築離れ現象でリノベーションマンションにシフトの可能性あり

## ■ リノベーションを必要とするマンションストックは確実に拡大

首都圏における築年数別  
マンションストック数の試算

首都圏における  
マンションストックは  
280万戸存在（2006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



- 首都圏マンションストックで4割以上がリノベーションを必要とする築20年以上の物件（2006年：115万戸）
- 築20年以上のマンションは2020年には2倍の規模へ（2020年：222万戸）
- リノベーション市場は今後拡大していくのは確実

※(株)東京カンテイのデータを基に当社が作成

### ■ 2007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	3,558
2	日本綜合地所	3,411
3	野村不動産	2,834
4	大京	1,933
5	ゴールドクレスト	1,703
6	住友不動産	1,633
7	藤和不動産	1,596
8	大和ハウス工業	1,531
9	東京建物	1,439
10	コスモスイニシア	1,364
11	三菱地所	1,362
12	タカラレーベン	1,278
13	オリックス不動産	1,210
14	日神不動産	1,136
15	フージャースコーポレーション	1,111
16	モリモト	1,078
17	扶桑レクセル	949
18	山田建設	917
19	有楽土地	866
20	双日	861

#### 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…

2008年5月期の販売戸数**1,504件**  
2007年供給ランキングで**9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

## 「リノベーションマンション」カテゴリーが続々誕生！

ノムコム（野村不動産アーバンネット）  
「リノベーションマンション」  
<http://www.nomu.com/>

HOME'S  
「リノベーションマンション特集」  
<http://sumai.homes.co.jp/>

All About 住まい  
「リノベーション住宅」  
<http://allabout.co.jp/>

The screenshot shows the 'Renovation' section of the nomu.com website. It features a 'CASE.01 LIVING' section with 'BEFORE' and 'AFTER' photos of a living room renovation. Below this is a map of Japan with various regions highlighted in different colors, representing different renovation projects. The text 'Renovationとは。' is visible, along with a 'Renovation前' section showing another renovation project.

The screenshot shows the 'HOME'S 不動産売買' website. The main heading is '生まれ変わる 住まいと暮らし' (Renovation special collection). It features a large image of a modern living room with a blue sofa and a wooden chair. The text 'リノベーション、という選択' (The choice of renovation) is prominent. Below the image are several smaller images and text blocks related to renovation services.

The screenshot shows the 'All About 住まい' website. The main heading is '3年連続取引高No.1のFXCMジャパン' (3 years consecutive transaction volume No. 1 FXCM Japan). Below this is a section titled 'リノベーション住宅' (Renovation housing). It features a profile picture of a woman and several articles or news items related to renovation housing. The layout is typical of a news or lifestyle website.

## 7. コーポレート・データ 【参考資料】

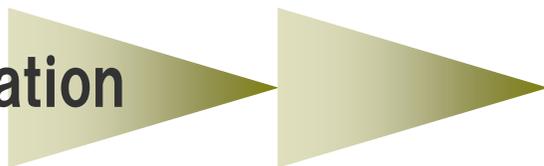
Before



After



Renovation



# 7-1 売上区分別売上高及び売上総利益

## 売上区分別 売上高

(単位:百万円)

	2008年5月期 2Q		2009年5月期 2Q		
	金額	構成比	金額	構成比	前2Q比
物件販売	24,814	97.2%	19,167	96.1%	△ 22.8%
賃貸収入	633	2.5%	610	3.1%	△ 3.5%
その他収入	85	0.3%	174	0.9%	+104.8%
売上高	25,532	100.0%	19,953	100.0%	△ 21.9%

## 売上区分別 売上総利益

(単位:百万円)

	2008年5月期 2Q			2009年5月期 2Q			前2Q比	
	金額	利益率	構成比	金額	利益率	構成比	増減金額	増減率
物件販売	3,399	13.7%	86.3%	894	4.7%	64.0%	△ 2,504	△ 73.7%
賃貸収入	462	73.1%	11.8%	426	69.9%	30.5%	△ 36	△ 7.8%
その他収入	76	89.6%	1.9%	75	43.2%	5.4%	0	△ 1.1%
売上総利益	3,938	15.4%	100.0%	1,397	7.0%	100.0%	△ 2,541	△ 64.5%

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2008年5月期2Q		2009年5月期2Q		前2Q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 (リノヴェックス マンション事業)	物件販売	21,376	83.7%	18,922	94.8%	△ 2,453	△ 11.5%
	賃貸収入	226	0.9%	213	1.1%	△ 12	△ 5.7%
	その他収入	41	0.2%	40	0.2%	△ 1	△ 2.5%
	小計	21,644	84.8%	19,177	96.1%	△ 2,467	△ 11.4%
その他不動産 事業	物件販売	3,438	13.5%	245	1.2%	△ 3,192	△ 92.9%
	賃貸収入	406	1.6%	397	2.0%	△ 9	△ 2.3%
	その他収入	43	0.2%	133	0.7%	90	+208.1%
	小計	3,888	15.2%	776	3.9%	△ 3,111	△ 80.0%
合計	物件販売	24,814	97.2%	19,167	96.1%	△ 5,646	△ 22.8%
	賃貸収入	633	2.5%	610	3.1%	△ 22	△ 3.5%
	その他収入	85	0.3%	174	0.9%	89	+104.8%
	合計	25,532	100.0%	19,953	100.0%	△ 5,579	△ 21.9%

※その他不動産事業: 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、  
インテリックス空間設計による一般ユーザー向けリノヴェックス内装事業

## 当2Qの販売件数

※その他不動産：ビル、戸建、土地等

	2008年5月期2Q	2009年5月期2Q	前2Q比	(参)2009年5月期 予想数値
リノヴェックスマンション	752	691	△ 8.1%	1,547
その他不動産	17	6	△ 64.7%	3
合 計 (件)	769	697	△ 9.4%	1,550

## リノヴェックスマンション販売の概要

	2008年5月期2Q	2009年5月期2Q	前2Q比	(参)2009年5月期 予想数値
販売物件 平均築年数(年)	18.5	19.9	+1.4年	—
販売物件 平均面積(m <sup>2</sup> )	63.6	64.4	+0.8m <sup>2</sup>	—
平均販売価格(千円)	28,425	27,384	△ 3.7%	25,700

## 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	2008年5月期2Q			2009年5月期2Q			
	販売件数	エリアシェア	平均単価	販売件数	前2Q比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	298	39.6%	38百万円	295	△ 1.0%	42.7%	34百万円
東京都下	83	11.0%	23百万円	63	△ 24.1%	9.1%	22百万円
神奈川県	236	31.4%	22百万円	210	△ 11.0%	30.4%	22百万円
埼玉県	91	12.1%	20百万円	85	△ 6.6%	12.3%	20百万円
千葉県・他	44	5.9%	17百万円	38	△ 13.6%	5.5%	20百万円
合計	752	100.0%	28百万円	691	△ 8.1%	100.0%	27百万円

## 当2Qの仕入概要

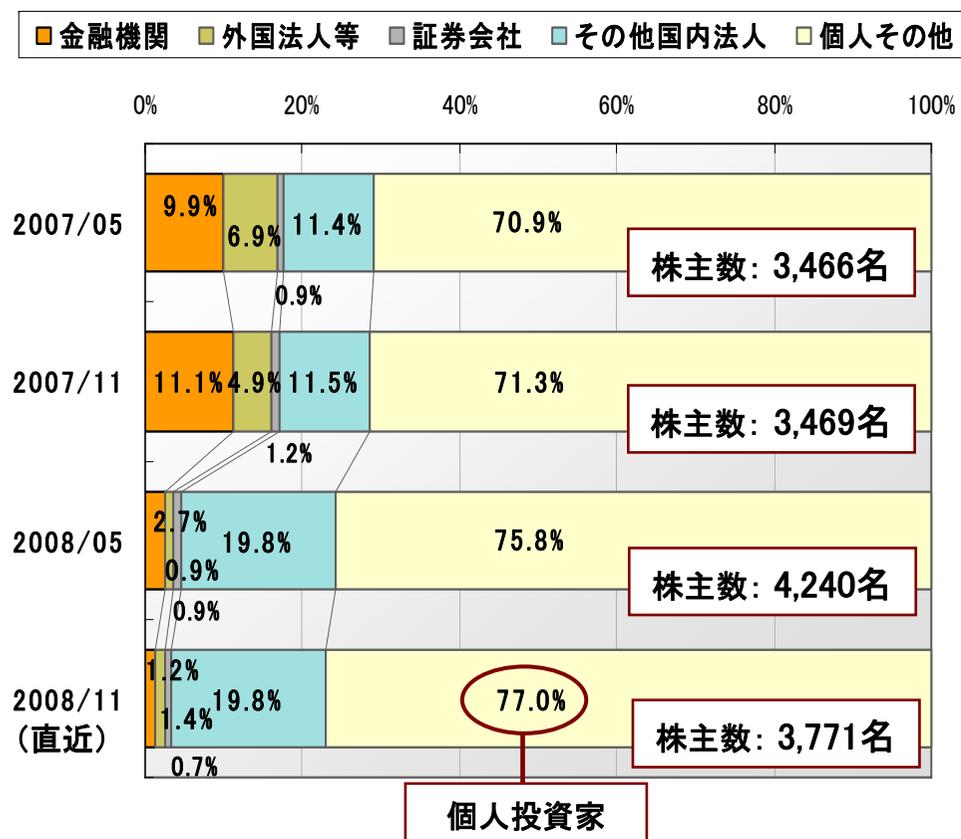
※その他不動産：ビル、戸建、土地等

セグメント	2008年5月期2Q		2009年5月期2Q			
	件数	金額	件数	前2Q比	金額	前2Q比
リノヴェックスマンション	762	171億円	528	△ 30.7%	80億円	△ 53.3%
その他不動産	9	3億円	5	△ 44.4%	3億円	+0.8%
合計	771	174億円	533	△ 30.9%	83億円	△ 52.4%

## 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	2008年5月期2Q			2009年5月期2Q			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前2Q比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	330	43.3%	29百万円	161	△ 51.2%	30.5%	17百万円
東京都下	88	11.5%	18百万円	54	△ 38.6%	10.2%	16百万円
神奈川県	250	32.8%	17百万円	207	△ 17.2%	39.2%	13百万円
埼玉県	68	8.9%	16百万円	72	+5.9%	13.6%	13百万円
千葉県・他	26	3.4%	13百万円	34	+30.8%	6.4%	12百万円
合計	762	100.0%	22百万円	528	△ 30.7%	100.0%	15百万円

## 【株主構成(所有株数別)の推移】



- 前期末(2008.5)より、株主数は469人減少
- 個人投資家は、1.2ポイント増で77.0%

## 【大株主の状況】

- 発行済株式数: 61,500株
- 株主数: 3,771人(前期末比△469人)

大株主名	2008年11月末	
	所有株数(株)	議決権比率(%)
山本 卓也	24,136	39.2
株式会社イーアライアンス	10,000	16.3
インテリックス従業員持株会	2,384	3.9
山本 貴美子	1,330	2.2
北沢産業株式会社	714	1.2
エイチエスピーシー バンク ピーエルシー クライアーツ ノンタックス トリーティ	706	1.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	407	0.7
山本 一夫	375	0.6
三菱UFJキャピタル株式会社	355	0.6
日本土地建物株式会社	350	0.6

## 【会社概要】

(2008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244名、単体146名

## 【沿革】

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 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18年 9月	神奈川県藤沢市に湘南藤沢店を設置
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

IRに関するお問い合わせは、  
経営企画部 IR室 阿部/原 まで御願ひ致します。  
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、2009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。