

2010年5月期 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」

1. 2010年5月期 決算概要

- 1-1 決算ハイライト
- 1-2 連結損益の概況
- 1-3 連結貸借対照表の概況

2. 2010年5月期 重点方針 総括

- 2-1 2010年5月期に取り組んだ戦略の概要
- 2-2 自己資本比率の改善状況
- 2-3 事業期間の短縮状況

3. 2011年5月期 連結業績見通し

- 3-1 2011年5月期 連結業績予想
- 3-2 2011年5月期 連結業績予想の内訳

4. 2011年5月期 重点方針

- 4-1 2011年5月期 重点方針
- 4-2 重点方針Ⅰ 仕入体制の強化
- 4-3 重点方針Ⅱ 施工能力の向上

5. 市場動向と今後の展望

- 5-1 安定した需要の中古マンション市場
- 5-2 中古マンション市場が好調な要因
- 5-3 ストック重視の住宅政策への転換
- 5-4 リノベーション住宅推進協議会の活動状況

6. コーポレート・データ 【参考資料】

- 6-1 セグメント別売上高
- 6-2 セグメント別売上総利益
- 6-3 物件販売の状況①
- 6-4 物件販売の状況②
- 6-5 物件仕入の状況
- 6-6 当社販売実績と新築マンション供給戸数との比較
- 6-7 株式の状況
- 6-8 会社概要及び沿革

1. 2010年5月期 決算概要



■ 堅調な市場を背景に、物件販売の利益率が向上し、大幅な黒字転換を実現！

(単位:百万円)

【P/L】	前期	当期	前期差
売上高	37,880	27,840	△ 10,039
営業利益	△ 1,122	1,704	+2,826
経常利益	△ 1,926	1,158	+3,085
当期純利益	△ 2,309	1,492	+3,802
【B/S】	前期末	当期末	前期差
総資産	23,188	21,020	△ 2,167
たな卸資産	15,905	13,773	△ 2,131
自己資本比率	14.0%	27.2%	+13.2ポイント

【リノヴェックスマンションの販売実績(通期)】

販売件数: 1,100件 (前期比: △300件)

平均単価: 22.2百万円 (前期比: △2.4百万円)

【損益ダイジェスト】

- リノヴェックスマンション販売が堅調に推移
 - ・2,000万円台前半の実需層は安定した取引
- 収益性の高い在庫に入れ替わり利益回復
 - ・リノヴェックスマンション販売の粗利益が向上
前期: 3.8% ⇒ 当期13.8%
 - ・棚卸評価損が大幅に縮小
前期: 22億67百万円 ⇒ 当期: 1億68百万円
- 固定費や営業外費用(支払利息等)の圧縮により、損益分岐点を押し下げ

【貸借対照表ダイジェスト】

- 事業期間の短縮化により、資産効率化進展
- 公募増資の実施(2010.1)により10億円調達。自己資本比率が13.2ポイント増の27.2%に向上

(単位:百万円)

	2008年5月期 通期		2009年5月期 通期		2010年5月期 通期			
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前期比	前期差
売上高	47,448	100.0%	37,880	100.0%	27,840	100.0%	△ 26.5%	△ 10,039
売上総利益	6,009	12.7%	1,850	4.9%	4,162	15.0%	+124.9%	+2,311
営業利益	2,117	4.5%	△ 1,122	—	1,704	6.1%	—	+2,826
経常利益	984	2.1%	△ 1,926	—	1,158	4.2%	—	+3,085
当期純利益	545	1.2%	△ 2,309	—	1,492	5.4%	—	+3,802
棚卸評価損	459	1.0%	2,267	6.0%	168	0.6%	△ 92.6%	△ 2,099

- 売上高:前期比で26.5%減、売上総利益:前期比の2.2倍に伸長
- 固定費(前期比22.4%減)、営業外費用(主に支払利息)(前期比26.7%減)の削減
⇒営業利益、経常利益が大幅黒字化
- 収益回復に伴う繰延税金資産の計上⇒法人税等調整額の減少⇒当期純利益を押し上げ

【ご参考】セグメント情報は、後述「6-1 セグメント別売上高」「6-2 セグメント別売上総利益」をご参照ください。

■ 総資産のスリム化、公募増資による資本増強により、財務体質が大幅に改善

(単位:百万円)

	2009年5月期 期末		2010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
たな卸資産	15,905	68.6%	13,773	65.5%	△ 2,131	△ 13.4%
その他流動資産	1,500	6.5%	2,066	9.8%	566	+37.8%
流動資産	17,405	75.1%	15,840	75.4%	△ 1,565	△ 9.0%
固定資産	5,783	24.9%	5,180	24.6%	△ 602	△ 10.4%
【資産合計】	23,188	100.0%	21,020	100.0%	△ 2,167	△ 9.3%
流動負債	14,003	60.4%	12,236	58.2%	△ 1,767	△ 12.6%
固定負債	5,943	25.6%	3,053	14.5%	△ 2,889	△ 48.6%
【負債合計】	19,947	86.0%	15,290	72.7%	△ 4,656	△ 23.3%
【純資産合計】	3,241	14.0%	5,730	27.2%	2,489	+76.8%
【負債及び純資産合計】	23,188	100.0%	21,020	100.0%	△ 2,167	△ 9.3%

◆ 賃貸物件の販売が進展し、
たな卸資産が更に減少

【たな卸資産の内、商品物件内訳】

通常物件	68億円 (+3億円)
	389件 (+61件)
賃貸物件	68億円 (△24億円)
	229件 (△40件)

◆ 長期保有収益物件(オフィスビル等)
・保有高:43億円、6件
(本社売却で△5億円)

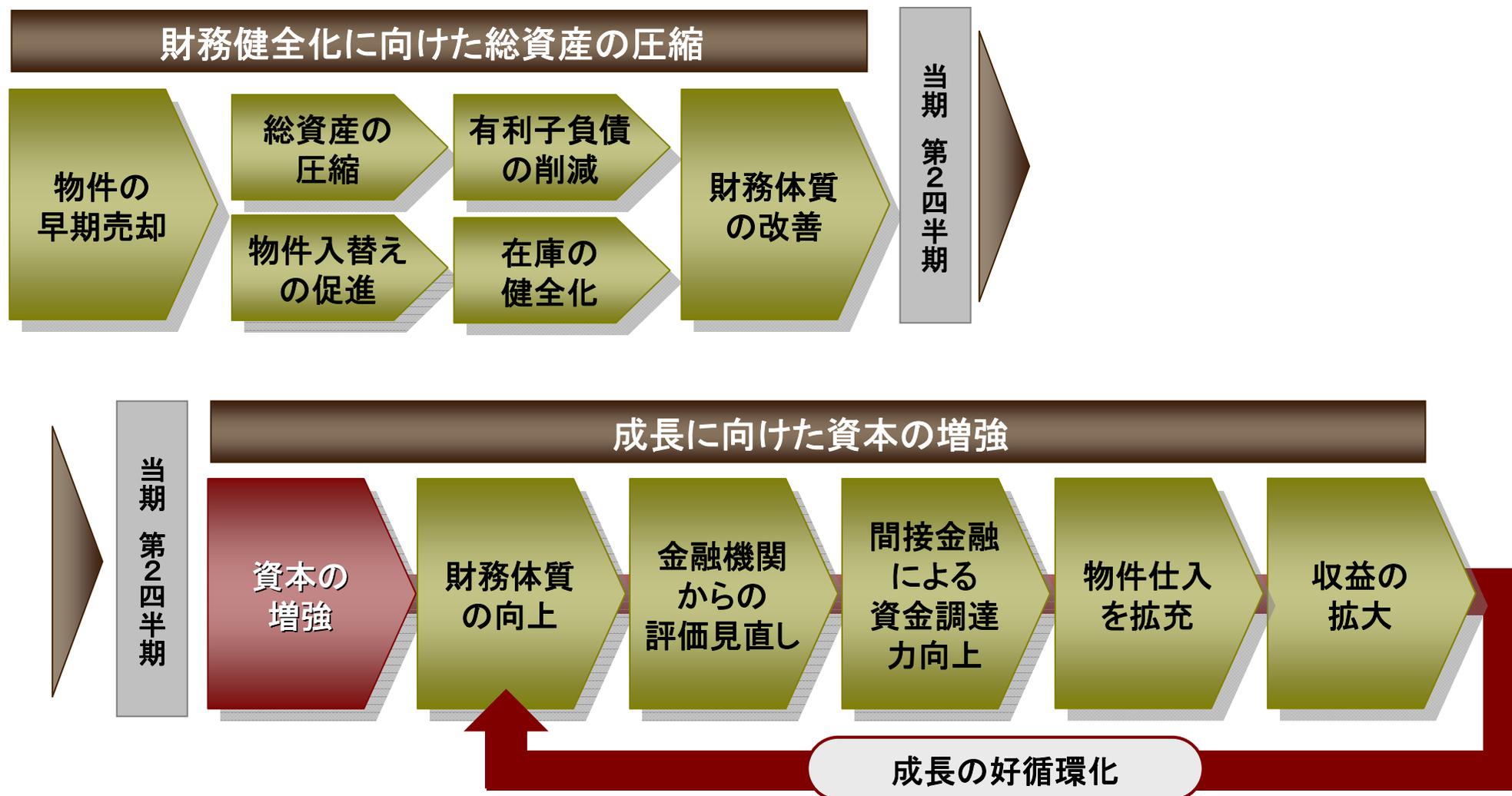
◆ たな卸資産の減少により、
有利子負債残高が減少
・有利子負債残高:140億円
(前期末比:△41億円、△22.9%)

◆ 公募増資(2010.1)で10億調達
自己資本比率が向上
・前期:14.0% ⇒ 当期:27.2%

2. 2010年5月期 重点方針 総括



■ 財務健全化に向けた戦略から、成長に向けた戦略へ転換



■ 自己資本の増強により、財務の健全化が進展

【前々期1Q(2007.8)】

〔総資産の圧縮をスタート〕

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

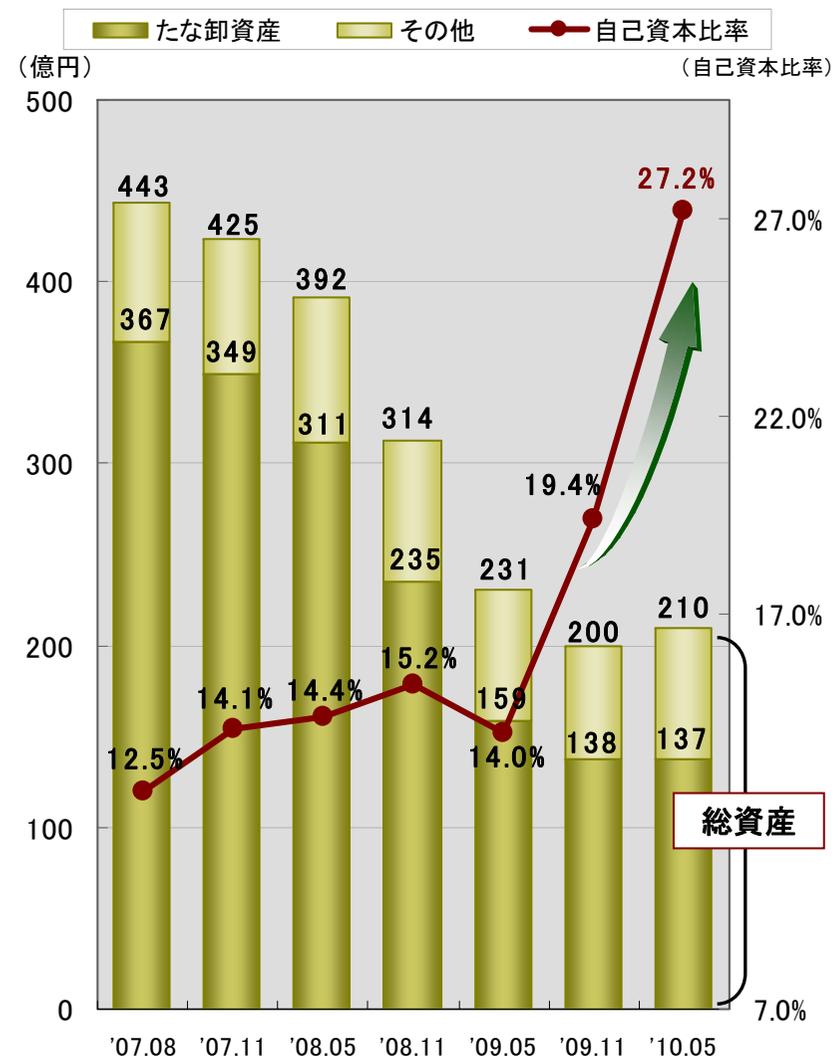
【当期末(2010.5)】

- ・総資産： 210億円
- ・たな卸資産： 137億円
- ・有利子負債： 140億円
- ・自己資本比率： 27.2%

- 販売が堅調 ⇒ たな卸資産が縮小 ⇒ 総資産が圧縮
- 事業期間の短縮化 ⇒ 資産効率が向上
- 自己資本が向上
 - ① 公募増資等により、10億41百万円を調達
 - ② 収益の回復により、利益が積み増し

自己資本比率が **27.2%** に大幅改善 (前期比+13.2ポイント)

総資産及び自己資本比率



- 継続的な努力により事業期間の短縮化が加速 ⇒ 当社ビジネスモデルの強み



▶ 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)



- 事業期間の短縮化により、物件の入れ替えが早期に実現
- 入れ替え後の物件についても早期販売により収益を計上

3. 2011年5月期 連結業績見通し



■ 前期の収益回復から、安定した成長軌道に復帰へ！

(単位:百万円)

	2009年5月期 (実績)		2010年5月期 (実績)			2011年5月期 通期予想		
	金額	売上比	金額	売上比	前期比	金額	売上比	前期比
売上高	37,880	100.0%	27,840	100.0%	△ 26.5%	30,937	100.0%	+11.1%
営業利益	△ 1,122	△ 3.0%	1,704	6.1%	—	1,967	6.4%	+15.5%
経常利益	△ 1,926	△ 5.1%	1,158	4.2%	—	1,389	4.5%	+19.9%
当期純利益	△ 2,309	△ 6.2%	1,492	5.4%	—	929	3.0%	△ 37.8%
1株当たり 当期純利益(円)	△ 37,553.36	—	22,609.95	—	—	12,337.94	—	△ 45.4%
期中平均株式数	61,500	—	66,022	—	—	75,300	—	+14.1%

【配当予想】

◎経常利益の成長にあわせ増配予想(+500円)

中間	期末	年間	連結配当性向
1,500円	1,500円	3,000円	24.3%

- 堅調な市場を背景に、着実に収益を伸長させる
- 経常利益は、前期比約20%増を目指す
- 当期純利益は、前期の繰延税金資産の効果が薄れ、正常に近い税率に移行のため減益

■ 売上区分別の内訳見込

(単位:百万円)

売上区分	2010年5月期 (実績)		2011年5月期 (予想)		
	金額	構成比	金額	構成比	前期比
物件販売	26,172	94.0%	30,024	97.0%	+14.7%
賃貸収入	995	3.6%	864	2.8%	△13.1%
その他収入	673	2.4%	48	0.2%	△92.7%
売上高	27,840	100.0%	30,937	100.0%	+11.1%

■ リノヴェックスマンションの販売見込（通期）

【販売件数】

1,275件

(前期比: +175件、+15.9%)

【販売単価】

23.5百万円

(前期比: +1.3百万円、+5.9%)

4. 2011年5月期 重点方針



戦略テーマ

- 当社ビジネスモデルの”強み”を再認識し、それを更に強固にする
『インテリックスの強みの原点追求』

当社ビジネスモデルの強み

▼ 年間1,000件以上の物件を管理できるオペレーション機能

▼ 卓越した短期事業期間

▼ 高品質なリノベーション内装

重点目標

- リノヴェックスマンション販売件数
前期: 1,100件 ▶ 今期: 1,275件
- リノヴェックスマンション事業期間
前期: 93日 ▶ 今期: 最長110日
- スケルトン・フル内装物件の拡充

重点方針

I 仕入体制の強化

II 施工能力の向上

仕入体制強化に向けた具体的活動

- ▼ 営業担当者の増員により、仕入のための物件情報ネットワークを拡充
- ▼ 社内ルールの変更により、より迅速な調査・査定の実施
- ▼ 実需を対象とする物件に絞り込んだ仕入れを継続実施
- ▼ 仕入する物件バリエーションの拡充（築古、OC※、戸建の仕入強化）

※OC(オーナーチェンジ)物件:賃貸状態で取得する区分所有物件

【 2011年5月期 仕入目標 】

- 仕入件数: 1,270件（前期比: +175件）
- 仕入金額: 209億円（前期比: +43億円）

施工能力の向上に向けた具体的活動

▼仕入数の拡大に対応し、施工体制を再構築

▼業務フロー、人員体制の見直しによる商品化期間45日の厳守

▼「中古＋リノベーション」※受注・プロモーションの仕組みを再構築

※「中古＋リノベーション」：中古マンションを選び、その後オーダーメイドでリノベーションをする購入形態

▼スケルトン・インフィルの新工法※の本格導入を推進

※スケルトン・インフィル工法：コンクリート躯体の状態にしてから、室内（インフィル）を造り上げる工法

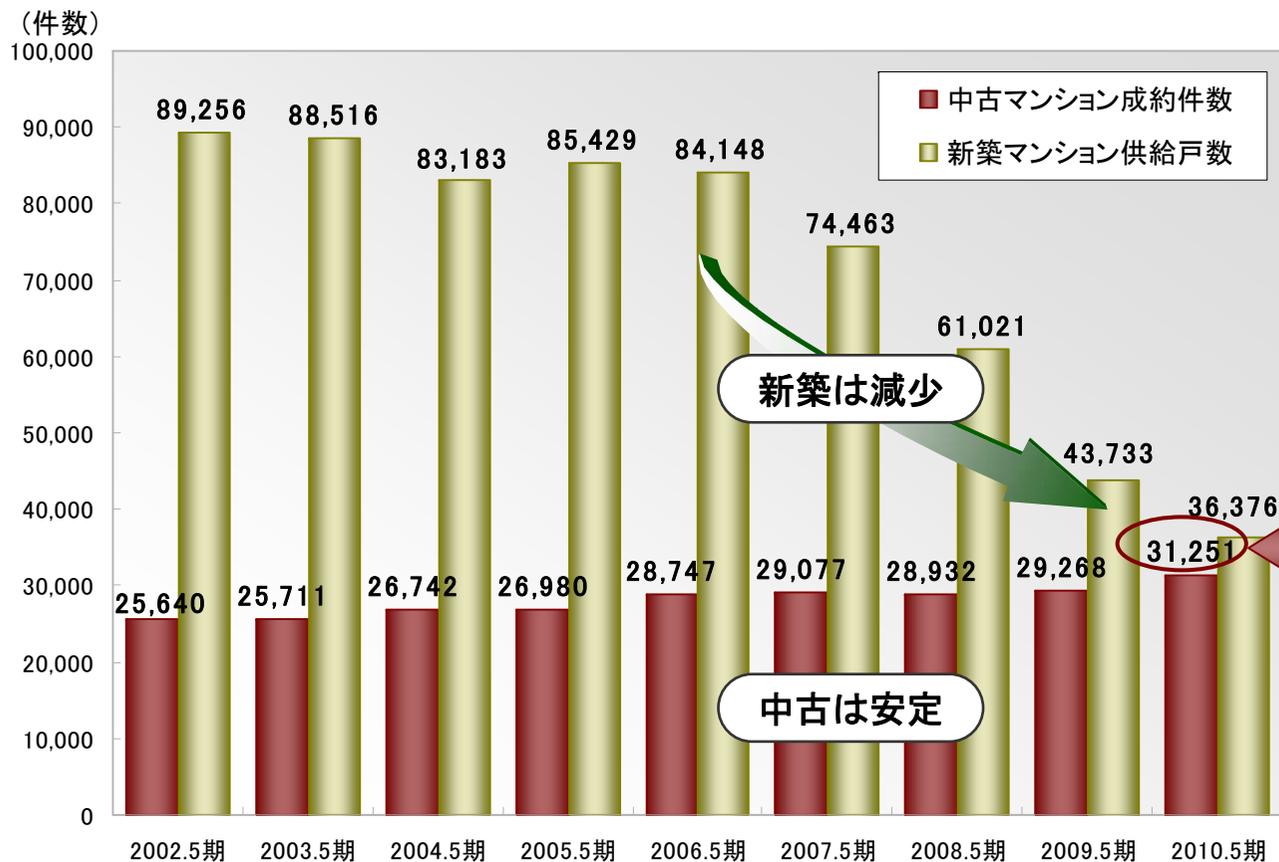
【 2011年5月期 施工目標 】

■ 早期に月間120件体制を構築

5. 市場動向と今後の展望



■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



※(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)及び(株)不動産経済研究所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、中古マンション成約件数は当社決算期(6-5月)にて集計

傾向

- 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

展望

首都圏の中古マンション成約数

- ◎ 年間で初めて、3万件超え
(当社年度(6-5月)で算出)

- 中長期的に、新築と中古の市場規模の逆転も視野に
- リノベーションマンションの注目度が高まる

購入者サイドの動向

■ 新築マンションの供給不足

■ 物件価格に依然として割安感

■ 低金利政策の維持

■ 住宅ローン減税

■ 贈与税の非課税枠拡大

リノベーション物件が代替品で注目

「賃料」>「ローン」の逆転現象

住まいの選択に変化
『賃貸』から『所有』へ

安定した中古マンション市場に「需要の上乗せ」が発生

- これまでの「新築重視」の住宅政策から、「ストック重視」の住宅政策への転換促進に向けて

「住宅を作っては壊す」社会から、「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ

新成長戦略「**国家戦略プロジェクト**」を公表（2010.6.18閣議決定）

[2020年目標] 中古住宅の流通市場・リフォーム市場を**倍増(20兆円)**へ
(中古市場:8兆円、リフォーム市場:12兆円)

- 2011年度に「中古・リフォーム市場整備のトータル・プラン」を策定、実施
 - ・建物検査・保証、住宅履歴情報の普及促進等の市場環境整備、規制改革
- 住宅・不動産市場の活性化 ⇒ ・建築基準法の見直し
- 環境に優しい住宅の整備 ⇒ ・省エネ基準の見直し
 - ・エコポイント活用等によるエコリフォームの推進

■ 業界団体、一般社団法人「リノベーション住宅推進協議会」 発足後1周年を迎える



- ◎ 業界・業種の枠を超え、2009年7月に会員109社でスタート
⇒ 地方部会も発足し、順調に会員数を伸ばし**現在258社**に！（除：特別会員、2010.6月現在）

協議会の役割

- 「適合リノベーション住宅」の「統一基準」を定め、それに基づき会員が購入者に保証書を発行 ⇒ 「品質確保」による安心を提供
- 「適合リノベーション住宅」は、リノベーションした住宅履歴情報を協議会のサーバに登録し、閲覧が可能 ⇒ 「情報開示」による安心を提供

当社の活動

- 協議会の**初代会長**として、**当社社長が就任**
- 協議会の事務局運営、各委員会への積極参加



定時社員総会の様子

総会後の懇親パーティーの様子
 (右) 国土交通省 三日月副大臣
 (中) 独立行政法人住宅金融支援機構
 島田理事長
 (左) 当社社長



6. コーポレート・データ 【参考資料】

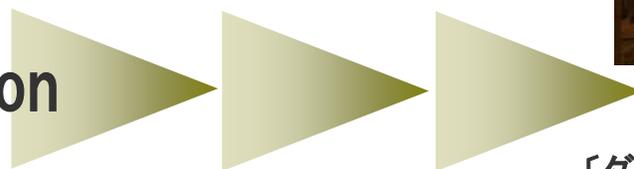
Before



After



Renovation



〔ダブルインフィル工法施工例〕

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2009年5月期		2010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 (リノヴェックス マンション事業)	物件販売	34,567	91.3%	24,458	87.9%	△ 10,108	△ 29.2%
	賃貸収入	441	1.2%	419	1.5%	△ 21	△ 5.0%
	その他収入	72	0.2%	20	0.1%	△ 52	△ 71.9%
	小計	35,082	92.6%	24,899	89.4%	△ 10,183	△ 29.0%
その他不動産 事業	物件販売	1,715	4.5%	1,713	6.2%	△ 2	△ 0.2%
	賃貸収入	780	2.1%	575	2.1%	△ 205	△ 26.3%
	その他収入	301	0.8%	652	2.3%	351	+116.6%
	小計	2,798	7.4%	2,941	10.6%	143	+5.1%
合計	物件販売	36,283	95.8%	26,172	94.0%	△ 10,111	△ 27.9%
	賃貸収入	1,222	3.2%	995	3.6%	△ 227	△ 18.6%
	その他収入	374	1.0%	673	2.4%	298	+79.9%
	合計	37,880	100.0%	27,840	100.0%	△ 10,039	△ 26.5%

※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ベーション工事受託事業

(単位:百万円)

セグメント	区分	2009年5月期		2010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 (リノヴェックス マンション事業)	物件販売	1,315	3.8%	3,385	13.8%	2,070	+157.3%
	賃貸収入	336	76.1%	318	75.9%	△ 17	△ 5.2%
	その他収入	72	100.0%	20	100.0%	△ 52	△ 71.9%
	小計	1,724	4.9%	3,725	15.0%	2,000	+116.0%
その他不動産 事業	物件販売	△ 476	△ 27.7%	76	4.5%	552	—
	賃貸収入	524	67.2%	370	64.4%	△ 154	△ 29.4%
	その他収入	76	25.5%	△ 10	△ 1.5%	△ 87	△ 113.1%
	小計	125	4.5%	437	14.9%	311	+247.8%
合計	物件販売	839	2.3%	3,462	13.2%	2,623	+312.4%
	賃貸収入	861	70.4%	689	69.3%	△ 171	△ 19.9%
	その他収入	149	40.0%	10	1.5%	△ 139	△ 93.1%
	合計	1,850	4.9%	4,162	15.0%	2,311	+124.9%

※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ベーション工事受託事業

物件の販売件数

※その他不動産：ビル、戸建、土地等

	2009年5月期	2010年5月期	前期比	(参)2011年5月期 通期予想
リノヴェックスマンション	1,400	1,100	△ 21.4%	1,275
その他不動産	13	13	+0.0%	0
総合計 (件)	1,413	1,113	△ 21.2%	1,275

リノヴェックスマンション販売の概要

	2009年5月期	2010年5月期	前期比	(参)2011年5月期 通期予想
販売物件 平均築年数(年)	19.9	18.8	△1.1年	—
販売物件 平均面積(m ²)	63.8	63.3	△0.5m ²	—
平均販売価格(千円)	24,691	22,235	△ 9.9%	23,548

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	2009年5月期			2010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	541	38.6%	31百万円	350	△ 35.3%	31.8%	26百万円
東京都下	119	8.5%	22百万円	93	△ 21.8%	8.5%	20百万円
神奈川県	478	34.1%	20百万円	438	△ 8.4%	39.8%	21百万円
埼玉県	175	12.5%	19百万円	132	△ 24.6%	12.0%	18百万円
千葉県・他	87	6.2%	18百万円	87	+0.0%	7.9%	16百万円
合計	1,400	100.0%	24百万円	1,100	△ 21.4%	100.0%	22百万円

物件仕入の概要

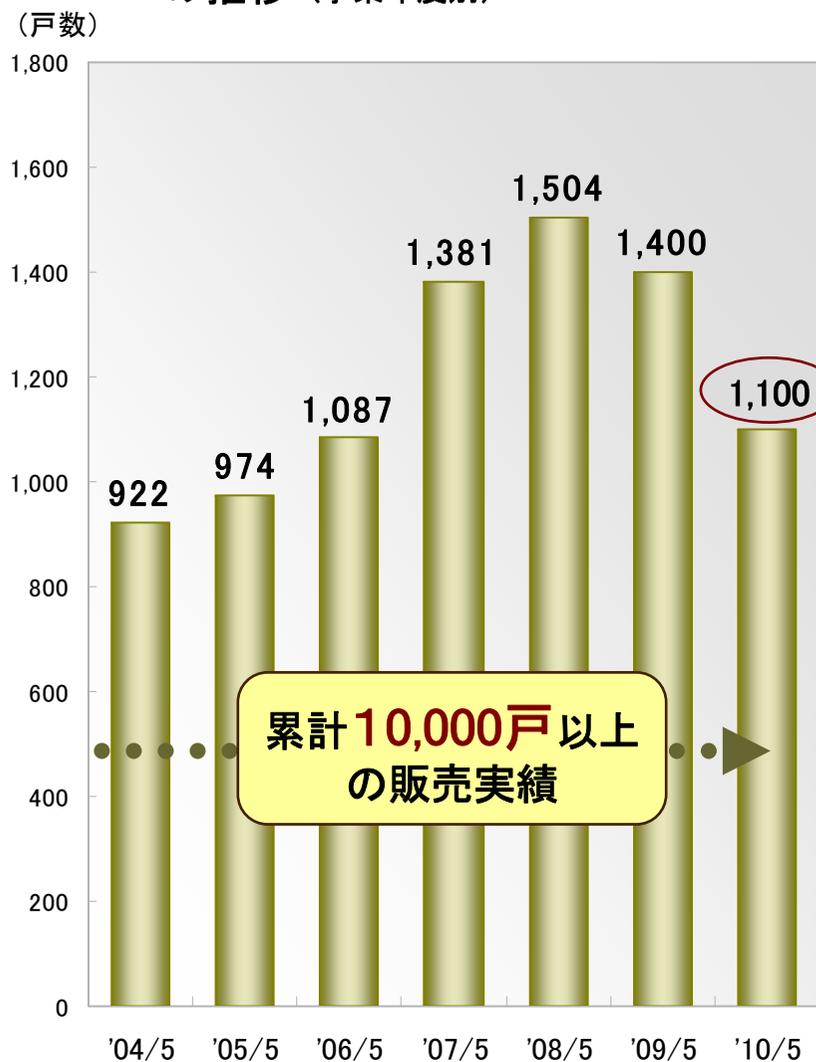
※その他不動産：ビル、戸建、土地等

セグメント	2009年5月期		2010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	1,053	154億円	1,095	+4.0%	166億円	+7.4%
その他不動産	5	3億円	1	△ 80.0%	0.04億円	△ 98.5%
合計	1,058	157億円	1,096	+3.6%	166億円	+5.3%

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	2009年5月期			2010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	293	27.8%	17百万円	279	△ 4.8%	25.5%	18百万円
東京都下	92	8.7%	16百万円	92	+0.0%	8.4%	14百万円
神奈川県	391	37.1%	14百万円	475	+21.5%	43.4%	15百万円
埼玉県	144	13.7%	13百万円	128	△ 11.1%	11.7%	13百万円
千葉県・他	133	12.6%	11百万円	121	△ 9.0%	11.1%	9百万円
合計	1,053	100.0%	14百万円	1,095	+4.0%	100.0%	15百万円

■ 当社リノヴェックスマンション販売実績の推移（事業年度別）



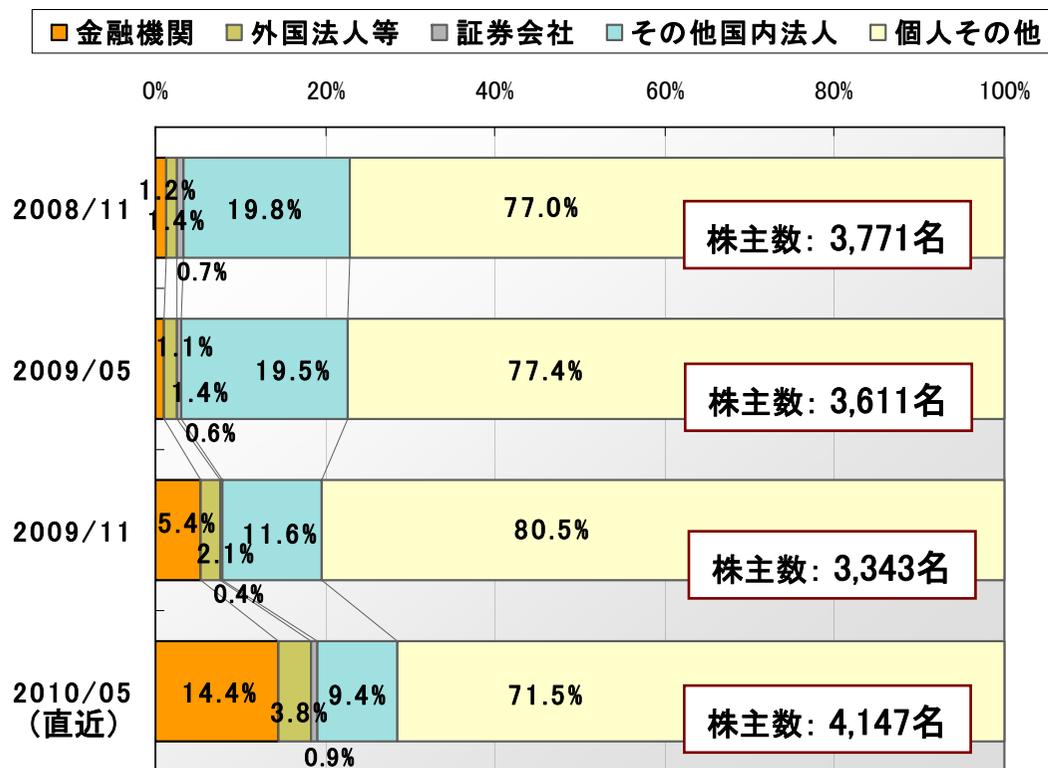
■ 2009年 首都圏新築マンション事業者別供給戸数ランキング

順位	社名	供給戸数
1	住友不動産	2,732
2	三井不動産レジデンシャル	2,448
3	大京	1,930
4	藤和不動産	1,864
5	野村不動産	1,745
6	コスモスイニシア	1,662
7	三菱地所	1,659
8	ゴールドクレスト	1,042
9	東京建物	977
10	有楽土地	876
11	タカラレーベン	806
12	伊藤忠都市開発	757
13	明和地所	719
14	大和ハウス工業	686
15	名鉄不動産	646
16	新日鉄都市開発	628
17	東急不動産	609
18	日神不動産	602
19	ナイス	590
20	東京急行電鉄	527

出所：不動産経済研究所のデータを基に当社作成

【株主構成(所有株数別)の推移】

(2010.5.31現在)



■ 機関投資家が大幅に増加

- ・金融機関: 前期比13.3ポイント増(1.1%⇒14.4%)
- ・外国法人: 前期比 2.4ポイント増(1.4%⇒3.8%)

【大株主の状況】

(2010.5.31現在)

■ 発行済株式数: 75,300株(前期比: +13,800株)

■ 株主数: 4,147人(前期比: +536人)

大株主名	所有株数 (株)	議決権比率 (%)
山本 卓也	29,441	39.1
日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	6,862	9.1
株式会社イーアライアンス	5,200	6.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,787	2.4
インテリックス従業員持株会	1,585	2.1
山本 貴美子	1,330	1.8
北沢産業株式会社	714	0.9
FGCS N.V.RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	666	0.9
家本 健	560	0.7
HSBC BANK PLC - CLIENTS UK TAX TREATY	527	0.7

【会社概要】

(2010年5月31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	1,656,688,500円
発行済株式数	75,300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192名、単体123名

【沿革】

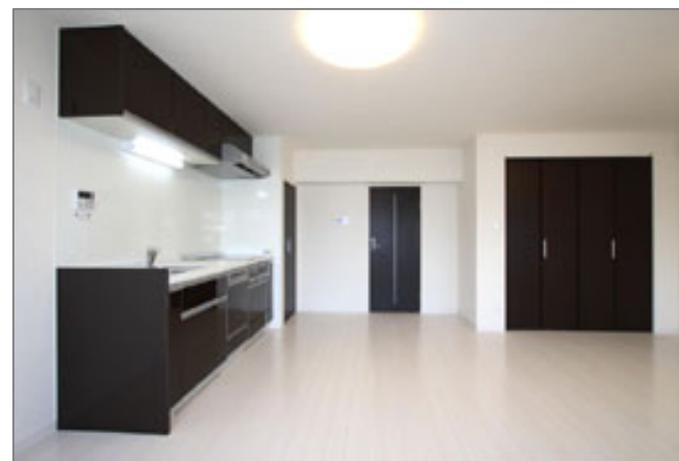
年月	事項
平成7年 7月	東京都世田谷区に内装工事を目的として資本金1,000万円で株式会社プレステージを設立
平成8年 2月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得(登録(1)第73719号)中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)を開始
平成8年 7月	商号を株式会社インテリックスに変更
平成10年 2月	株式会社インテリックス空間設計(現・連結子会社)を設立
平成12年 7月	取扱物件の情報管理のための「総合管理システム」を完成、導入
平成13年 7月	株式会社エムコーポレーション(現・株式会社インテリックス住宅販売、連結子会社)の全株式を取得
平成15年 2月	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19年 5月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成19年 12月	JASDAQ証券取引所における株式を上場廃止
平成22年 3月	東京都中央区に八重洲店を設置

Before – After (I)

Before



After



Before – After (II)

Before



After



IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 IR室 阿部 まで御願ひ致します。
TEL: 03-5459-3901 E-Mail: ir@intellex.co.jp

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

当資料に記載された内容は、2010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。