

2009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」

Inte||lex



かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会

1. 2009年5月期 決算ハイライト

- 1-1 2009年5月期の総括
- 1-2 連結業績ハイライト
- 1-3 四半期別連結損益の状況
- 1-4 連結貸借対照表ハイライト

2. 2009年5月期 重点方針 総括

- 2-1 総資産の圧縮が大きく進展
- 2-2 長期滞留物件の削減状況
- 2-3 棚卸評価損の状況
- 2-4 商品化期間の短縮状況
- 2-5 収益体質の強化に向けた経営合理化策の実施

3. 2010年5月期 連結業績見通し

- 3-1 2010年5月期 連結業績予想
- 3-2 2010年5月期 連結業績予想の内訳

4. 2010年5月期の取り組み

- 4-1 【外部環境】中古マンション市場の昨今の動向
- 4-2 【外部環境】安定した需要の中古マンション市場
- 4-3 2010年5月期の重点方針
- 4-4 仕入体制の強化
- 4-5 事業期間の継続的な短縮
- 4-6 グループ連携事業の積極展開①
- 4-7 グループ連携事業の積極展開②
- 4-8 リノベーション住宅推進協議会への積極参加①
- 4-9 リノベーション住宅推進協議会への積極参加②

5. コーポレート・データ 【参考資料】

- 5-1 当社販売実績と新築マンション供給戸数との比較
- 5-2 セグメント別売上高
- 5-3 セグメント別売上総利益
- 5-4 2009年5月期 物件販売の状況①
- 5-5 2009年5月期 物件販売の状況②
- 5-6 2009年5月期 物件仕入の状況
- 5-7 株式の状況
- 5-8 会社概要及び沿革

1. 2009年5月期 決算ハイライト



- 次期業績回復への布石として、財務・収益構造の大変革を断行した1年
- 不安定な市況を想定し、財務体質の健全化と運営コストの圧縮を実現

重点方針Ⅰ 総資産の圧縮

- 早期の物件販売、及び仕入調整により大幅に総資産の圧縮を実現
 - ・総資産は、前期比 **40.9%減(160億円減)**
 - ・たな卸資産は、1年で**ほぼ半減**
- 有利子負債も、たな卸資産の減少に伴い、大幅に削減
 - ・有利子負債：前期比 **42.4%減(133億円減)**
- 物件在庫の入れ替え促進に向けて、長期滞留在庫等の売却を積極的に実施
 - ・在庫の健全化に向け、**棚卸評価損**を計上
⇒通期累計で**2,267百万円**

(単位:百万円)

	当期末	前期末	前期比
総資産	23,188	39,229	△ 40.9%
たな卸資産	15,905	31,194	△ 49.0%
有利子負債	18,171	31,525	△ 42.4%

重点方針Ⅱ 期間リスクの低減

- 事業期間の短縮化による収益性改善に向けて、内装工事等の商品化期間を短縮

重点方針Ⅲ 経営合理化策の実施

- 本社の移転、店舗の閉鎖・統合による固定費を削減
- 希望退職制度による人員の削減を実施

■ 健全化に向けた収益・財務改革の実施により、大幅な損失を計上

2009年5月期 (2008.6~2009.5)

(単位:百万円)

	当期	前期	前期比
売上高	37,880	47,448	△ 20.2%
営業利益	△ 1,122	2,117	—
経常利益	△ 1,926	984	—
当期純利益	△ 2,309	545	—

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 1,400件 (前期比: △104件)

平均単価: 24.6百万円 (前期比: △2.6百万円)

- 当期売上高は、前期比で20.2%減
- リノヴェックスマンションの販売状況
(販売件数:前期比6.9%減、単価:9.8%減)
 - ・2,000万円台の実需価格帯は安定した取引
 - ・高額帯マンションの取引は停滞
- 首都圏郊外エリアへのシフトにより価格低下
- 1棟単位のオフィスビルの取引が依然停滞
- 早期の物件売却に向けた価格調整を実施
⇒粗利益率が低下
- 棚卸評価損を通期で2,267百万円原価に計上

(単位:百万円)

	2009年5月期 1Q (6-8月)		2009年5月期 2Q (9-11月)		2009年5月期 3Q (12-2月)		2009年5月期 4Q (3-5月)		2009年5月期 通期実績		
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前期比
売上高	10,668	100.0%	9,284	100.0%	7,041	100.0%	10,885	100.0%	37,880	100.0%	△ 20.2%
売上原価	10,249	96.1%	8,307	89.5%	6,975	99.1%	10,497	96.4%	36,029	95.1%	△ 13.1%
売上総利益	419	3.9%	977	10.5%	65	0.9%	388	3.6%	1,850	4.9%	△ 69.2%
販売費及び 一般管理費	820	7.7%	759	8.2%	670	9.5%	722	6.6%	2,972	7.8%	△ 23.6%
営業利益	△ 400	△ 3.8%	218	2.3%	△ 605	△ 8.6%	△ 334	△ 3.1%	△ 1,122	△ 3.0%	△ 153.0%
経常利益	△ 619	△ 5.8%	1	0.0%	△ 791	△ 11.2%	△ 516	△ 4.7%	△ 1,926	△ 5.1%	△ 295.6%
当期純利益	△ 622	△ 5.8%	△ 143	△ 1.5%	△ 1,032	△ 14.7%	△ 511	△ 4.7%	△ 2,309	△ 6.1%	△ 523.2%
棚卸評価損	△ 627	△ 5.9%	△ 56	△ 0.6%	△ 846	△ 12.0%	△ 737	△ 6.8%	△ 2,267	△ 6.0%	+392.9%

【販管費コストの低減 内訳】 前期比

- ・販売費: 30.2%減 (537百万円減)
- ・人件費: 16.2%減 (242百万円減)
- ・一般管理費: 22.9%減 (138百万円減)

販管費計: **23.6%減 (918百万円減)**

【当期の金利コスト】

- ・金利コスト(支払利息+支払手数料): 833百万円
(前期比: **28.0%減**)

- 棚卸資産の圧縮に比例して着実に減少
- 賃貸収入の利益相当額で金利コスト吸収

■ 早期の物件販売の促進、仕入調整により、たな卸資産及び負債が大幅に圧縮

(単位:百万円)

	2008年5月期 期末		2009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	31,194	79.5%	15,905	68.6%	△ 15,289	△ 49.0%
その他流動資産	1,967	5.0%	1,500	6.5%	△ 467	△ 23.8%
流動資産	33,162	84.5%	17,405	75.1%	△ 15,757	△ 47.5%
固定資産	6,067	15.5%	5,783	24.9%	△ 284	△ 4.7%
【資産合計】	39,229	100.0%	23,188	100.0%	△ 16,041	△ 40.9%
流動負債	24,167	61.6%	14,003	60.4%	△ 10,163	△ 42.1%
固定負債	9,425	24.0%	5,943	25.6%	△ 3,481	△ 36.9%
【負債合計】	33,592	85.6%	19,947	86.0%	△ 13,645	△ 40.6%
【純資産合計】	5,637	14.4%	3,241	14.0%	△ 2,396	△ 42.5%
【負債及び純資産合計】	39,229	100.0%	23,188	100.0%	△ 16,041	△ 40.9%

◆ 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	65億円 (△139億円)
	328件 (△378件)
賃貸収入物件	92億円 (△14億円)
	269件 (+23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)

◆ 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: 181億円
(前期末比: △133億円、△42.4%)

2. 2009年5月期 重点方針 総括



■ たな卸資産の削減による大幅な総資産の圧縮を実現

- 物件の早期販売、仕入調整を実施
- 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
- ・たな卸資産： 367億円
- ・有利子負債： 367億円
- ・自己資本比率： 12.5%

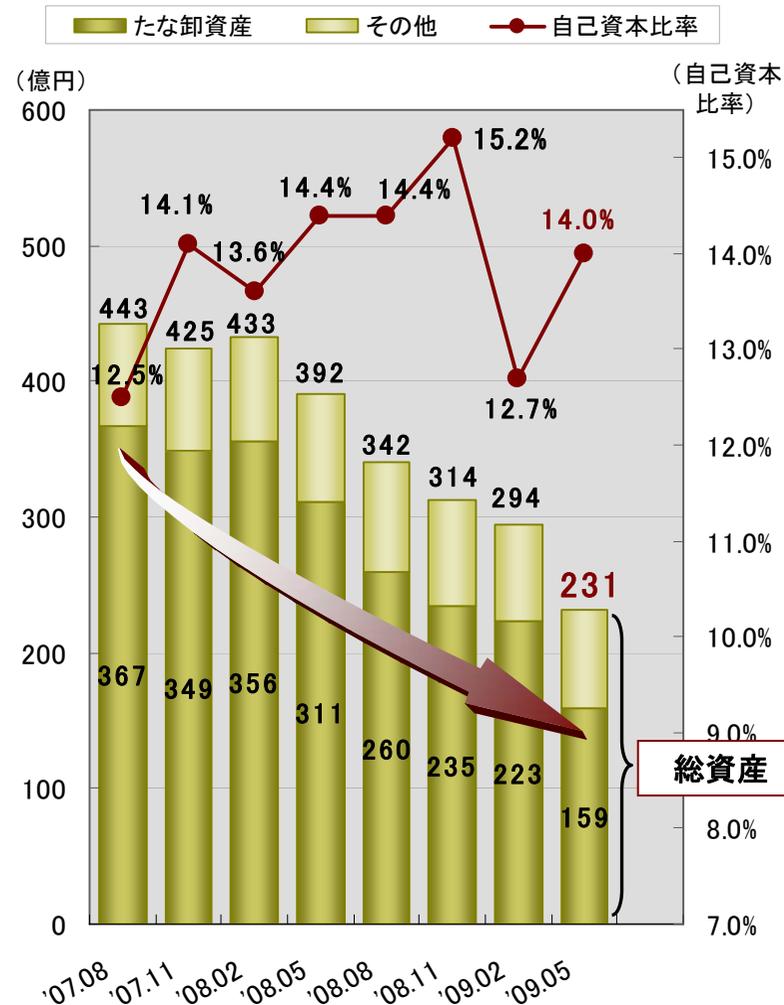
【当期末 (2009.5)】

- ・総資産： 231億円
- ・たな卸資産： 159億円
- ・有利子負債： 181億円
- ・自己資本比率： 14.0%

◎総資産の当期末目標260億円を前倒しでクリア

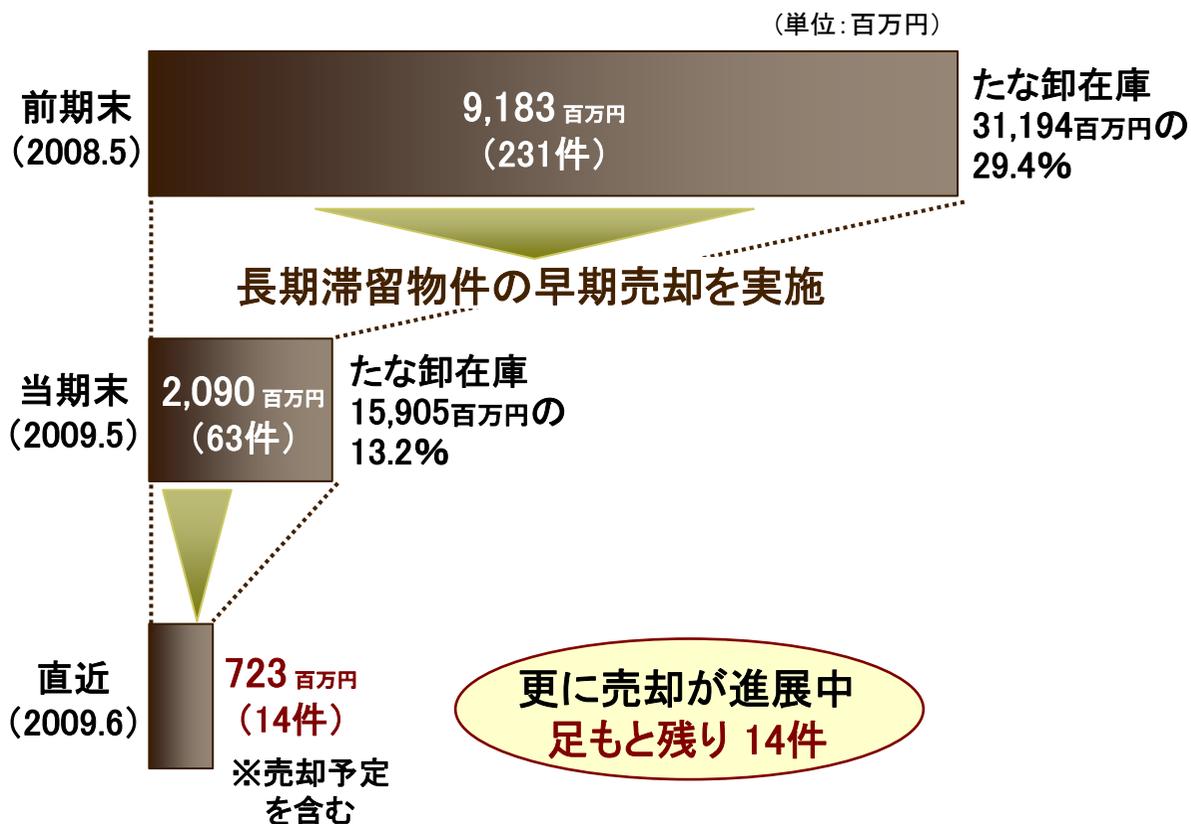
◎総資産の圧縮 開始(2007.8)後、1年9ヶ月で
総資産▲211億円、有利子負債▲185億円 圧縮
(▲48%) (▲51%)

総資産及び自己資本比率



■ 積極的な物件売却により、長期滞留物件の削減が進行中

長期滞留在庫の推移



* 当社では、保有期間180日超過した物件を「長期滞留物件」と定義

- 前期末 (2008.5)
長期滞留在庫がたな卸在庫の29.4%相当額存在
⇒ 9,183百万円 (231件)
77.2%の削減 (金額ベース)
- 当期末 (2009.5)
長期滞留在庫が13.2%に圧縮
⇒ 2,090百万円 (63件)
65.4%の削減 (金額ベース)
- 直近 (2009.6)で売却予定含む
723百万円 (残14件)まで減少

- 長期滞留物件等の早期売却に向けて、価格調整を実施した結果、大規模な棚卸評価損が発生

棚卸評価損

これまで計上した棚卸評価損の累計金額
(前第4四半期～当第4四半期)

(単位:百万円)

前4Q	当1Q	当2Q	当3Q	当4Q
459	627	56	846	737

棚卸評価損対象物件を積極的に売却

当期末
(2009.5)

売却済	未売却
1,499百万円 (384件)	1,228百万円 (115件)

直近
(2009.6)

売却予	未売却
529百万円 (67件)	698百万円 (48件)

■ 棚卸評価損の計上額

前4Q: 459百万円 } 2期累計:
当期: 2,267百万円 } 2,727百万円 (499件)

■ 当期中に売却した物件の棚卸評価損:

1,499百万円 (384件)

⇒ 物件販売による売上高 (36,283百万円) の
4.1%に相当

⇒ 当期、総資産160億円の圧縮に際して
約15億円の棚卸評価損を活用

■ 更に、直近(2009.6)において、売却予定物件の棚卸評価損: 529百万円 (67件)

■ 事業期間短縮化を目的に、商品化の期間短縮を実施

事業期間120日に向けて

リノヴェックス事業期間



※商品化期間：物件取得⇒下見調査⇒プランニング
⇒内装工事⇒竣工検査⇒完成

▶ 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必須
- 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

■ 事業運営体制の抜本的な見直しにより、固定費の大幅な圧縮へ

■ 本社の移転、店舗の移転・閉鎖

完了

- 【本社の移転】 ・賃貸から近隣の自社ビル(渋谷区道玄坂)へ移転(2009.5)
- 【店舗の閉鎖、移転】 ・吉祥寺店(2008.7)、新宿店(2009.2)、湘南藤沢店(2009.5)を閉鎖
⇒渋谷店、横浜店の2店体制へ集約化
- ・渋谷店の移転 ⇒ 賃貸から自社ビル(渋谷区渋谷)へ移転(2009.5)

当期: 移転・閉鎖による損失92百万円発生 ▶ 次期: 約2億円の固定費の圧縮を見込む

■ 希望退職による人員削減の実施

完了

- 【募集対象】 ・株式会社インテリックス、株式会社インテリックス空間設計、
株式会社インテリックス住宅販売のそれぞれの営業職を除く正社員
- 【応募者数】 ・41名 (グループ社員の約18%、[参考]2009.1.31時点の連結社員数232名)

当期: 希望退職による損失63百万円発生 ▶ 次期: 約2億21百万円の人件費の圧縮を見込む

3. 2010年5月期 連結業績見通し



■ 在庫水準の低下により減収となるが、収益性の着実な改善により、業績回復を見込む

(単位:百万円)

	2008年5月期 (実績)		2009年5月期 (実績)			2010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	47,448	100.0%	37,880	100.0%	△ 20.2%	23,167	100.0%	△ 38.8%
営業利益	2,117	4.5%	△ 1,122	△ 3.0%	—	1,318	5.7%	—
経常利益	984	2.1%	△ 1,926	△ 5.1%	—	632	2.7%	—
当期純利益	545	1.1%	△ 2,309	△ 6.1%	—	635	2.7%	—
1株当たり 当期純利益(円)	8,901.24	—	△ 37,553.36	—	—	10,335.30	—	—
期中平均株式数	61,312	—	61,500	—	—	61,500	—	—

【配当予想】

第2四半期末	期末	年間	連結配当性向
—	1,500円	1,500円	14.5%

- 前期に総資産の圧縮のため仕入調整
⇒在庫水準が低下 ⇒前期比38.8%減収を予想
- 長期滞留物件の一掃により、収益率向上を見込む
- 販管費の大幅な削減(22.3%減、6.6億円減)により、損益分岐点を押し下げる

■ 売上区分別の内訳見込

(単位:百万円)

売上区分	2009年5月期		2010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	36,283	95.8%	21,248	91.7%	△ 41.4%
賃貸収入	1,222	3.2%	1,101	4.8%	△ 9.9%
その他収入	374	1.0%	817	3.5%	+118.3%
合計	37,880	100.0%	23,167	100.0%	△ 38.8%

■ リノヴェックスマンションの 販売見込 (通期)

【販売件数】 **1,000件**

(前期比: △400件、△28.6%)

【販売単価】 **20.6百万円**

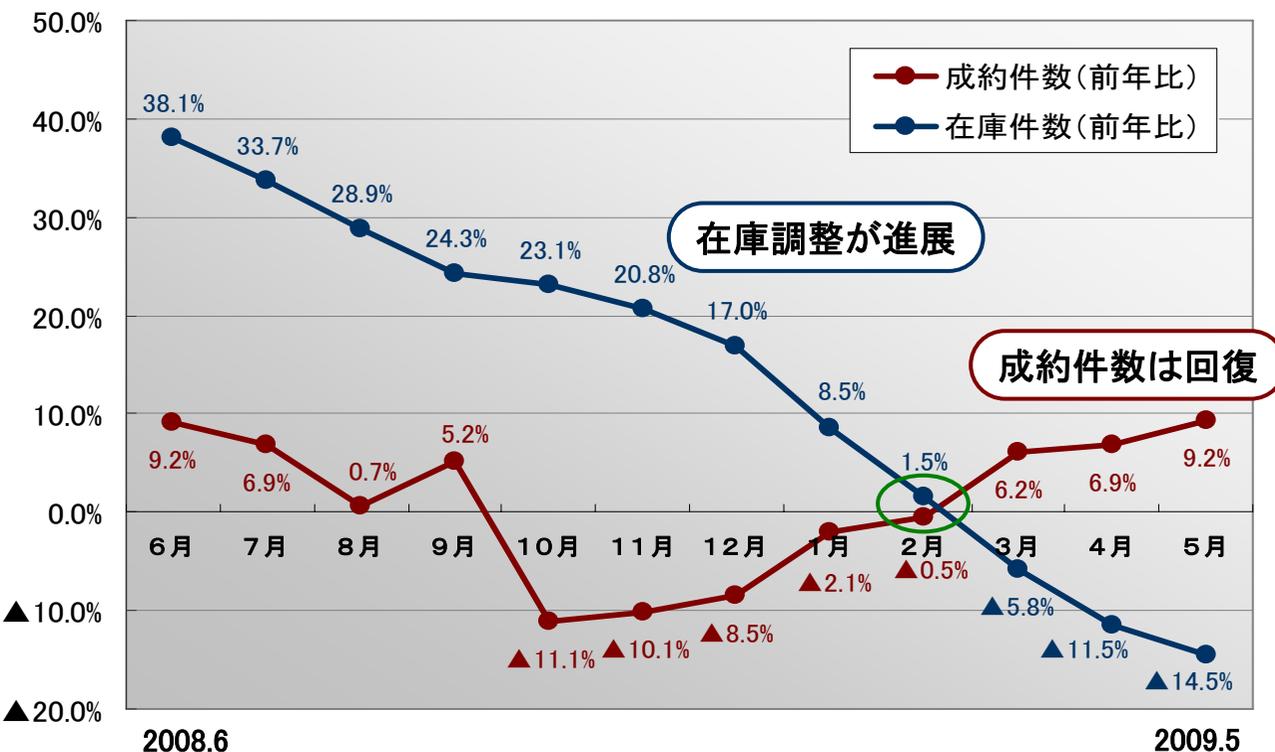
(前期比: △4百万円、△16.2%)

- **物件販売:**
 - ・リノヴェックスマンション販売: 206億円
 - ・その他不動産販売: 5億円
- **賃貸収入:**
 - ・一定水準の物件保有により、月間1億円弱の安定した賃貸収入を継続的に確保
- **その他収入:**
 - ・仲介事業に加え、内装事業を一般ユーザー、他業社向けに拡充

4. 2010年5月期の取り組み



■ 首都圏の中古マンション成約件数及び在庫件数の推移 (前年比較トレンド 2008.6-2009.5)



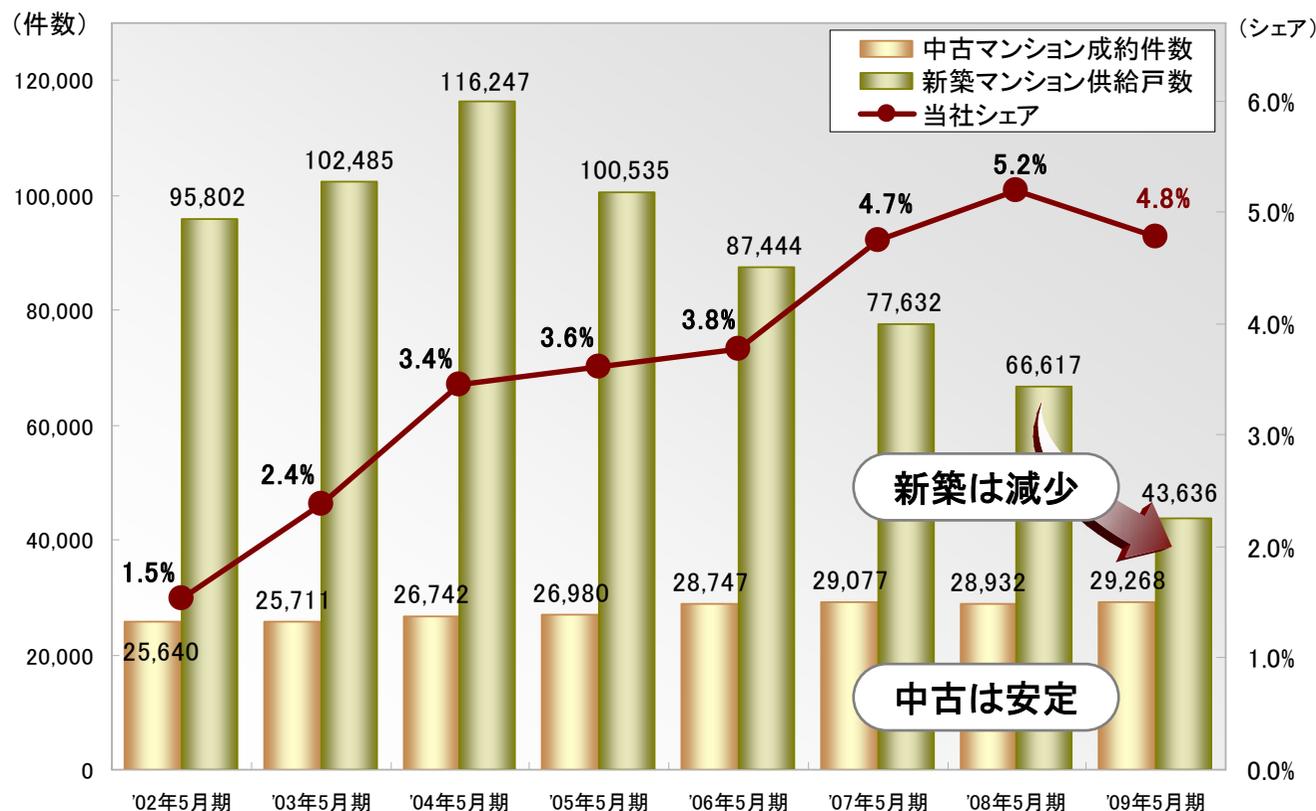
- 成約件数は、前年比較で昨年10月が底。
- 在庫件数は、価格下落に連動し、在庫調整が進展。
- 今年2～3月に指標がクロス
 - ・成約件数は前年比で増加に転じる
 - ・在庫件数は前年を下回る水準まで調整が進展

市場の底打ち感が顕在化

※(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

■ 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)



- 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、5%前後を確保

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

- 新築市場は、市況悪化で、供給・在庫数は減少傾向
- リノベーションマンションの注目度が高まる方向へ

※(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、中古マンション成約件数は、当社決算期(6-5月)にて集計

■ 収益回復へ向け、“攻めの経営”へ方針を転換

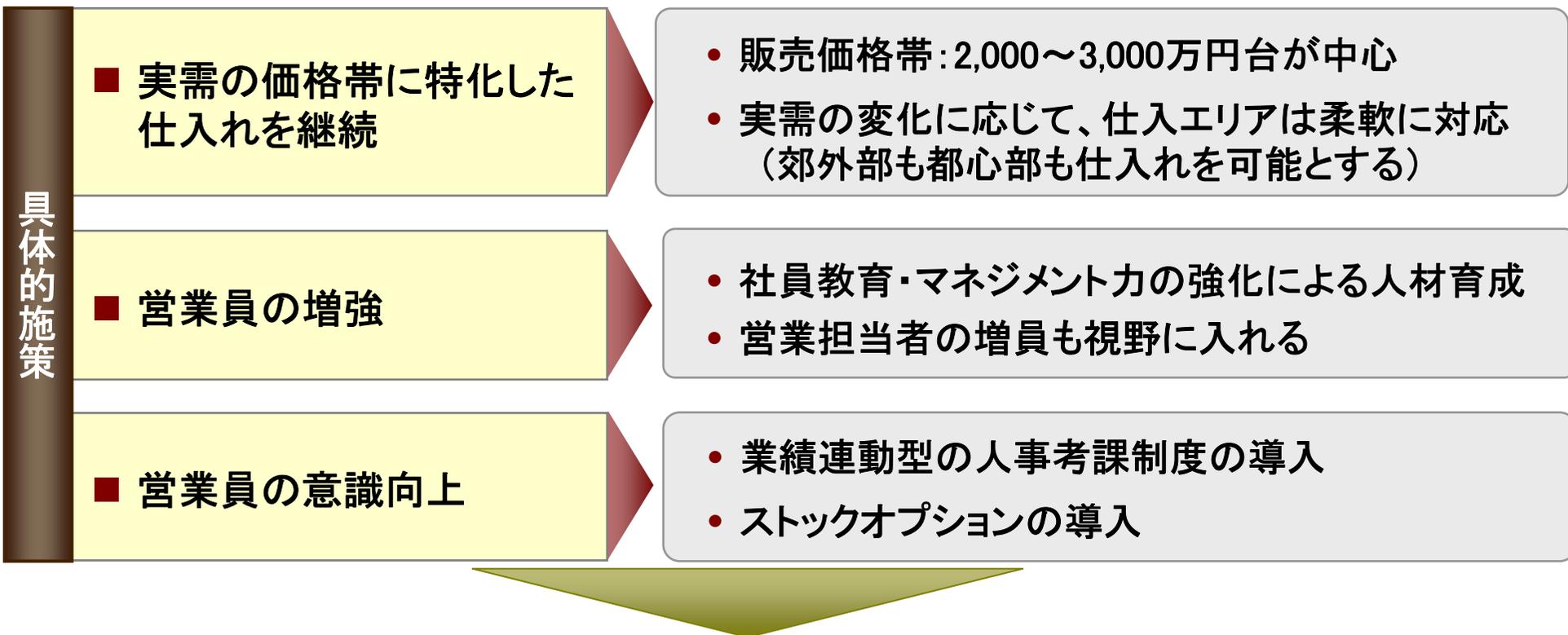
I 仕入体制の強化

II 事業期間の継続的な短縮

III グループ連携事業の積極展開

IV リノベーション住宅推進協議会への積極参加

■ 仕入体制の強化を行い、積極的に物件仕入を推進



【 2010年5月期 仕入目標 】

目標仕入件数： 1,044件（前期比：14件減）

目標仕入金額： 146億円（前期比：11億円減）

■ 継続的な努力による事業期間の短縮化を推進



▶ 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)



⇒ ◎ 事業期間の短い強みをさらに発揮

- 事業期間120日を維持し、グループ全体で短縮化を推進
- 商品化期間：
 - ・引き続き45日以内で商品化
- 販売期間：
 - ・期間管理・利益管理の継続徹底
 - ・滞留物件に対する迅速な対応

■ グループ内連携による強みを発揮したサービスを提供

グループワンストップによるサービス

「中古マンション+リノベーション」サービス

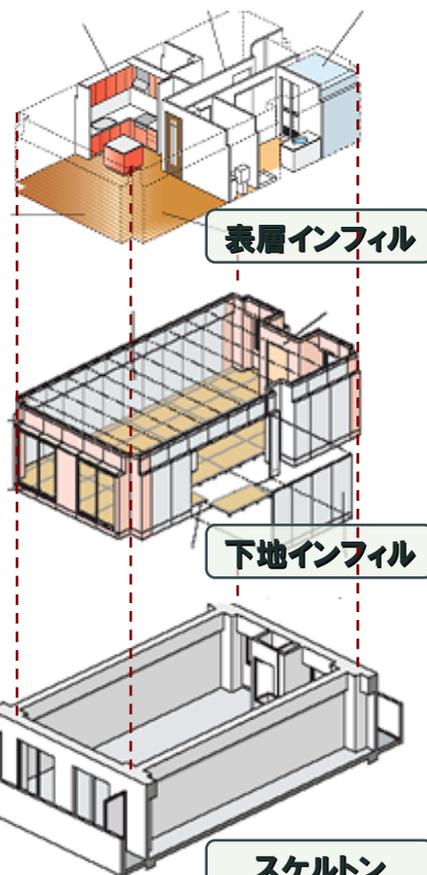
- 中古マンションの購入をサポート …インテリックス住宅販売
- 理想のリノベーションプランを提案 …インテリックス空間設計



リノベーションに特化した当社グループの強みを活かした連携事業の積極展開

■ リノベーションの将来に向けた新技術への取り組み ー インテリクス空間設計とNEXT(株)との連携 ー

● 「リノヴェックスネクスト」(ダブルインフィル工法)の推進

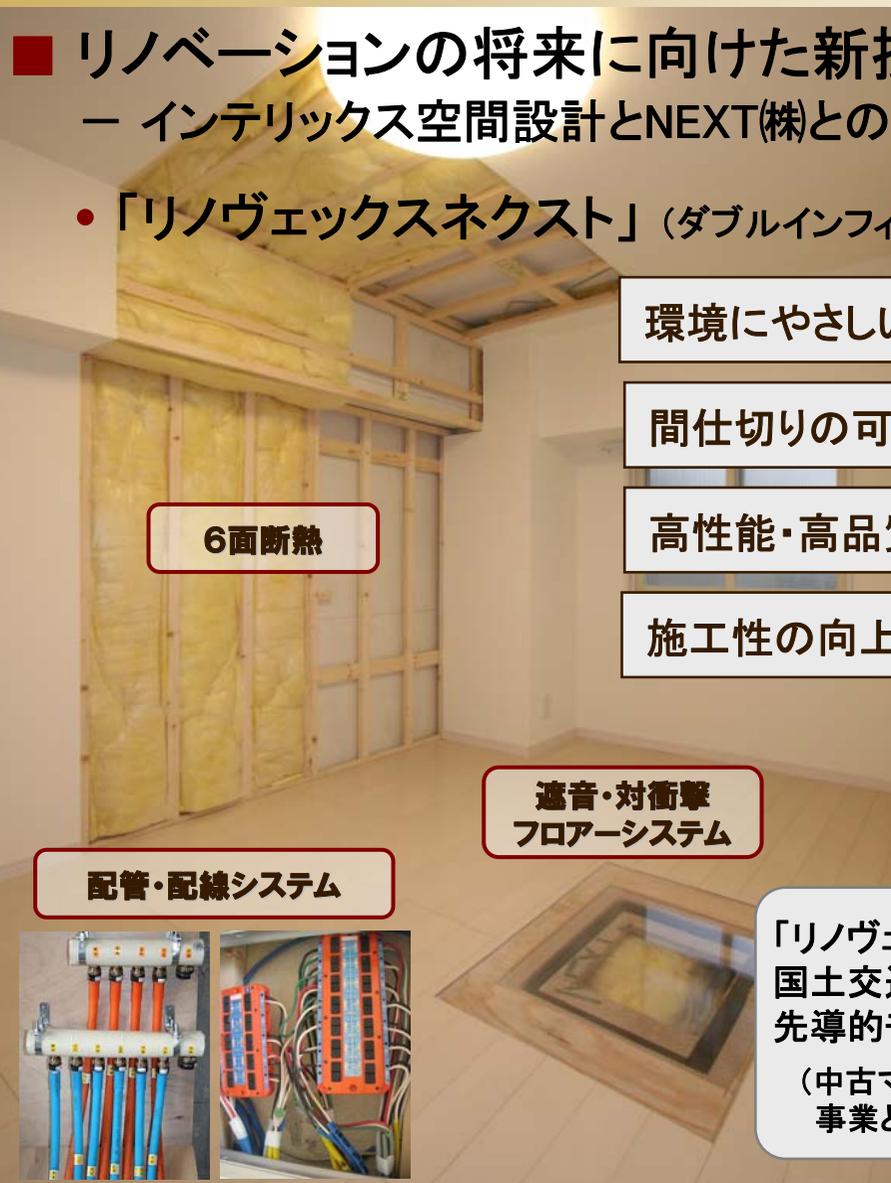


表層インフィル

下地インフィル

スケルトン

DOUBLE
INFILL
SYSTEM
ダブルインフィル工法



6面断熱

環境にやさしい (6面断熱、廃材の低減)

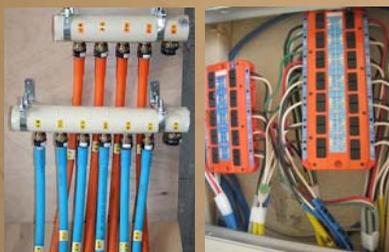
間仕切りの可変性 (ダブルインフィル・システム)

高性能・高品質 (配管・配線システム、フローアーステム)

施工性の向上・工期短縮 (パネルの工場生産)

遮音・対衝撃
フローアーステム

配管・配線システム



「リノヴェックス-インフィル超長期システム」は、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」に採択されました。

(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)

■ 日本初のリノベーション業界団体として、
一般社団法人「リノベーション住宅推進協議会」が2009.7に発足



既存住宅の流通市場の活性化に向けて、リノベーション(再生)の品質基準を定め、
優良なリノベーション住宅の普及浸透を推進

【主な業務内容】

リノベーションに関する・・・

- ・技術水準や品質の向上
- ・普及・広報活動
- ・情報の収集及び提供
- ・関係団体等に対する協力、要望、及び提言

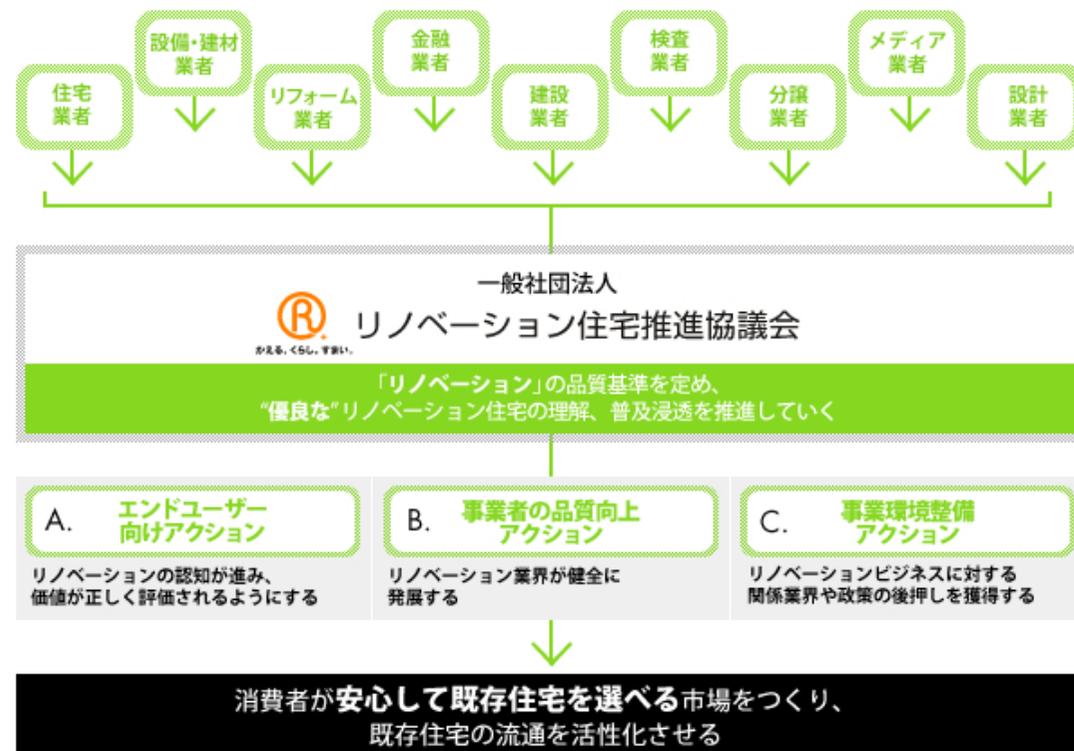
【当社の役割】

- ・協議会の初代会長として、当社社長が就任



入会説明会の様子

リノベーション住宅推進協議会の概要



■ 業界・業種の枠を超え、既存住宅の流通活性化に向けて109社の会員が集結

正会員

株式会社アートアンドクラフト
株式会社アールズ・コーポレーション
朝日住宅産業株式会社
株式会社アンカーズ
株式会社イーグランド
株式会社イデアルシーク
株式会社インテリックス
株式会社インテリックス空間設計
株式会社インテリックス住宅販売
エイム株式会社
株式会社SST
株式会社エフステージ
株式会社オクタ
株式会社協林
株式会社クレステート
グローバルベイス株式会社
株式会社コプラス
株式会社コラム
株式会社CONCEPT
株式会社サジェスト
株式会社しあわせな家
株式会社ジー・ビー・アセット
株式会社ジャパンプライムムーバ
株式会社住栄都市サービス
株式会社秀建
新都市建設株式会社
株式会社シンプレクス・リアルティ
スター・マイカ株式会社
株式会社ゼウス・リアル
セキスイインテリア株式会社
株式会社ダイナセル
TAKEUCHI株式会社
株式会社デザインデポ
株式会社Design&Construction

株式会社東急コミュニティー
株式会社トータルエステート
株式会社トータルテック
株式会社徳丸住宅リフォーム
株式会社トリニティ・イデア
西鉄不動産株式会社
西日本鉄道株式会社
日本アセットアドバンス株式会社
日本建設株式会社
株式会社ノヴェル
株式会社長谷工インテック
株式会社パレスホーム
阪急不動産株式会社
株式会社ピースクルー
株式会社プリンセススクウェア
株式会社ブルースタジオ
株式会社ベストート
株式会社ベンハウス
株式会社ベンハウス アドバンス
株式会社ホープス
株式会社ホワイトスタジオ
株式会社マスターアート
株式会社松萬
山田建設株式会社
株式会社ラ・アトレ
ライト工業株式会社
株式会社ライフデザイン
リヴァックス株式会社
株式会社リバティエエステート
株式会社リビタ
株式会社ルーヴィス
株式会社レッツクリエイション

賛助会員

アイカ工業株式会社
朝日ウッドテック株式会社
アットホーム株式会社
株式会社アドパークコミュニケーションズ
株式会社イー・ステート・オンライン
株式会社INAXエンジニアリング
株式会社インターストラテジー
株式会社ウッドワン
有限会社エレック・ホーク
株式会社オーナーズ
株式会社オープン・エー
株式会社オールアバウト
小田急不動産株式会社
オリエンタル産業株式会社
クリナップ株式会社
株式会社コアブレイン
コーナン建設株式会社
株式会社コムデザイン
株式会社シーファイブ
株式会社シグマテック
株式会社ジューテック
新日本石油株式会社
株式会社スピーク
株式会社スプレッドコード
総合地所株式会社
株式会社タケエイ
たなべ物産株式会社
千代田スパック株式会社
東京電力株式会社
東電不動産株式会社
TOTO株式会社東京支社
トステム株式会社
トランジスタ有限会社
株式会社日本経済広告社

日本シスコン株式会社
株式会社日本フネン
株式会社ネクスト
パナソニック電工株式会社
株式会社ファインスペックコンサルティング
株式会社ホームアドバイザー
株式会社マーキュリー
株式会社楽人舎
株式会社リクルート

特別会員

学識者
浅見泰司 東京大学教授
今川憲英 東京電機大学教授
松村秀一 東京大学教授

団体他
(独)住宅金融支援機構
(財)東京都防災・建築まちづくりセンター
(中)日本増改築産業協会
日本ホームインスペクターズ協会
良質リフォームの会

(敬称略/50音順)



かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会

5. コーポレート・データ 【参考資料】

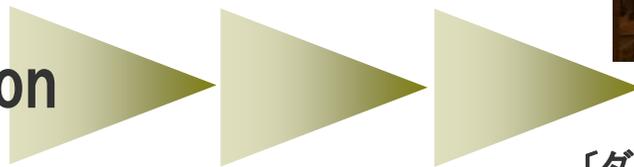
Before



After

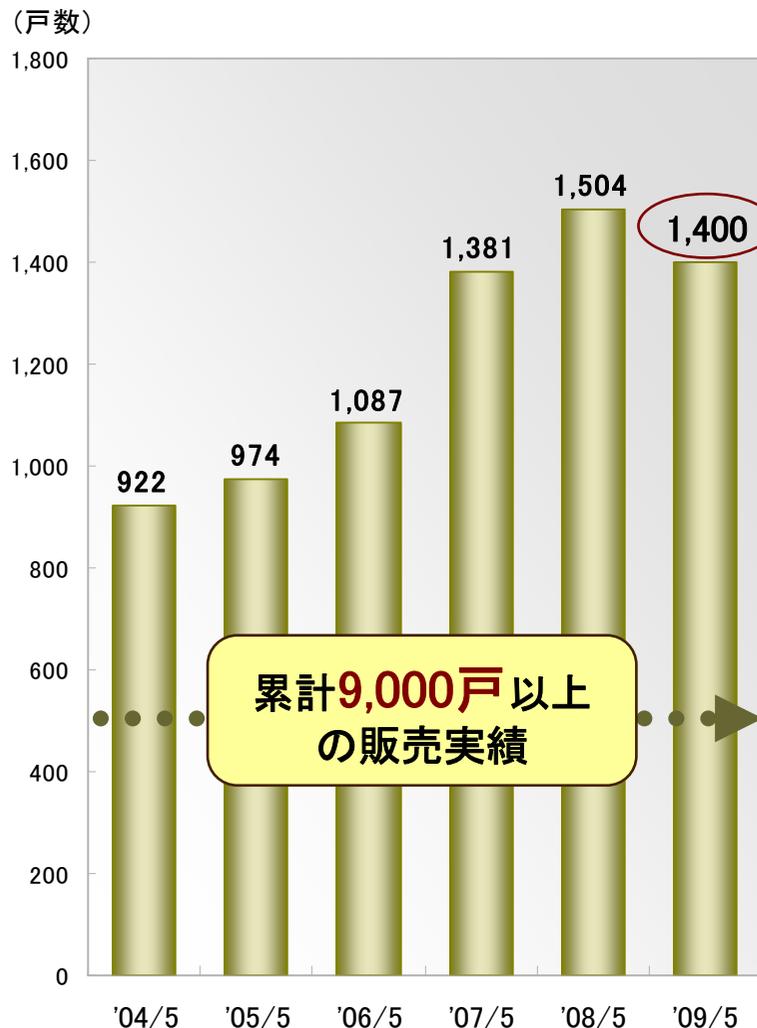


Renovation



〔ダブルインフィル工法施工例〕

■ 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)



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…

当社2009.5期の
販売実績1,400戸
7位に相当

■ 2008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	3,106
2	大京	2,071
3	野村不動産	1,956
4	藤和不動産	1,946
5	住友不動産	1,648
6	ゴールドクレスト	1,503
7	コスモスイニシア	1,330
8	三菱地所	1,090
9	日神不動産	905
10	日本総合地所	836
11	ナイス	806
12	東京建物	796
13	東急不動産	773
14	扶桑レクセル	756
15	新日本建物	732
16	タカラレーベン	711
17	オリックス不動産	690
18	リスト	633
19	大和ハウス工業	626
20	総合地所	584

出所：不動産経済研究所のデータを基に当社作成

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2008年5月期		2009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	41,166	86.8%	34,567	91.3%	△ 6,599	△ 16.0%
	賃貸収入	437	0.9%	441	1.2%	3	+0.9%
	その他収入	90	0.2%	72	0.2%	△ 17	△ 19.1%
	小計	41,695	87.9%	35,082	92.6%	△ 6,612	△ 15.9%
その他不動産 事業	物件販売	4,811	10.1%	1,715	4.5%	△ 3,095	△ 64.3%
	賃貸収入	804	1.7%	780	2.1%	△ 23	△ 3.0%
	その他収入	137	0.3%	301	0.8%	164	+119.6%
	小計	5,753	12.1%	2,798	7.4%	△ 2,955	△ 51.4%
合計	物件販売	45,978	96.9%	36,283	95.8%	△ 9,695	△ 21.1%
	賃貸収入	1,242	2.6%	1,222	3.2%	△ 20	△ 1.6%
	その他収入	227	0.5%	374	1.0%	146	+64.6%
	合計	47,448	100.0%	37,880	100.0%	△ 9,568	△ 20.2%

※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

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2008年5月期		2009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	4,445	74.0%	1,315	71.1%	△ 3,129	△ 70.4%
	賃貸収入	311	5.2%	336	18.2%	24	+8.0%
	その他収入	90	1.5%	72	3.9%	△ 17	△ 19.1%
	小計	4,846	80.7%	1,724	93.2%	△ 3,122	△ 64.4%
その他不動産 事業	物件販売	511	8.5%	△ 476	△ 25.7%	△ 987	△ 193.1%
	賃貸収入	575	9.6%	524	28.4%	△ 50	△ 8.9%
	その他収入	75	1.3%	76	4.2%	1	+2.0%
	小計	1,162	19.3%	125	6.8%	△ 1,036	△ 89.2%
合計	物件販売	4,956	82.5%	839	45.4%	△ 4,116	△ 83.1%
	賃貸収入	887	14.8%	861	46.5%	△ 26	△ 2.9%
	その他収入	165	2.8%	149	8.1%	△ 15	△ 9.5%
	合計	6,009	100.0%	1,850	100.0%	△ 4,158	△ 69.2%

※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

当期の販売件数

※その他不動産：ビル、戸建、土地等

	2008年5月期	2009年5月期	前期比	(参)2010年5月期 予想数値
リノヴェックスマンション	1,504	1,400	△ 6.9%	1,000
その他不動産	31	13	△ 58.1%	3
合計 (件)	1,535	1,413	△ 7.9%	1,003

リノヴェックスマンション販売の概要

	2008年5月期	2009年5月期	前期比	(参)2010年5月期 予想数値
販売物件 平均築年数(年)	18.8	19.9	+1.1年	—
販売物件 平均面積(m ²)	63.0	63.8	+0.8m ²	—
平均販売価格(千円)	27,371	24,691	△ 9.8%	20,696

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			2009年5月期			
	販売件数	エリアシェア	平均単価	販売件数	前3Q比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	587	39.0%	35百万円	541	△ 7.8%	38.6%	31百万円
東京都下	163	10.8%	24百万円	119	△ 27.0%	8.5%	22百万円
神奈川県	503	33.4%	22百万円	478	△ 5.0%	34.1%	20百万円
埼玉県	168	11.2%	20百万円	175	+ 4.2%	12.5%	19百万円
千葉県・他	83	5.5%	19百万円	87	+ 4.8%	6.2%	18百万円
合計	1,504	100.0%	27百万円	1,400	△ 6.9%	100.0%	24百万円

当期の仕入概要

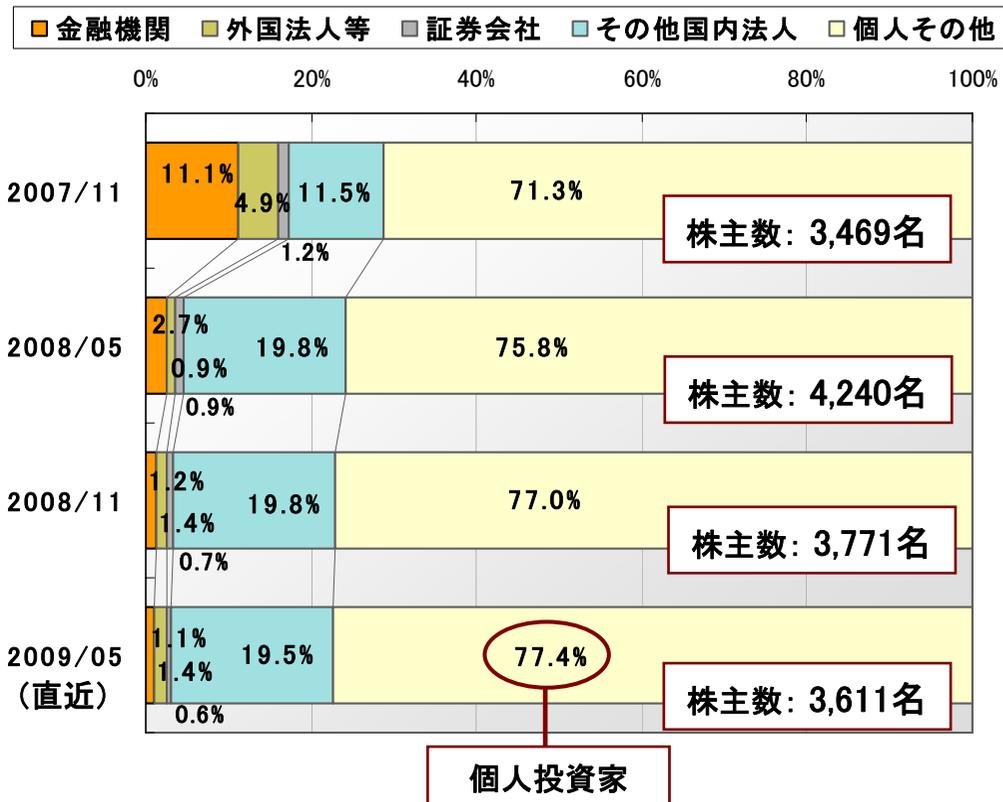
※その他不動産：ビル、戸建、土地等

セグメント	2008年5月期		2009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	1,375	294億円	1,053	△ 23.4%	154億円	△ 47.5%
その他不動産	11	5億円	5	△ 54.5%	3億円	△ 44.5%
合計	1,386	299億円	1,058	△ 23.7%	157億円	△ 47.4%

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			2009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	566	41.2%	28百万円	293	△ 48.2%	27.8%	17百万円
東京都下	144	10.5%	18百万円	92	△ 36.1%	8.7%	16百万円
神奈川県	454	33.0%	16百万円	391	△ 13.9%	37.1%	14百万円
埼玉県	153	11.1%	16百万円	144	△ 5.9%	13.7%	13百万円
千葉県・他	58	4.2%	13百万円	133	+129.3%	12.6%	11百万円
リノヴェックスマンション 件数合計	1,375	100.0%	21百万円	1,053	△ 23.4%	100.0%	14百万円

【株主構成(所有株数別)の推移】



- 当2Q末(2008.11)より株主数160人減少
- 個人投資家は、0.4ポイント増で77.4%

【大株主の状況】

(2009.5.31現在)

- 発行済株式数: 61,500株
- 株主数: 3,611人(当2Q末比△160人)

大株主名	所有株数 (株)	議決権比率 (%)
山本 卓也	24,404	39.7
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	2,155	3.5
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 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】

(2009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	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218名、単体137名 ※上記人数には、2009年5月31日付退職者(希望退職者)を連結30名、単体18名を含む

【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

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、2009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。