

山本 卓也 (ヤマモト タクヤ)

株式会社インテリックス社長



リノヴェックスマンション販売の 持続的拡大に向けて

◆好条件の物件仕入れが可能となり、物件販売の収益率が大きく改善

2007年5月期は、売上・利益共に当初予想を上回ることができた。連結売上高は前期比1.2倍の388億59百万円、経常利益は1.9倍の21億12百万円、当期純利益は2倍の12億13百万円となっている。要因としては、株式上場後2年を経過して知名度や信頼性が向上したことにより、物件の仕入れ情報が大幅に増加したことが挙げられる。これにより、好条件の物件仕入れが可能となり、物件販売の収益率が大きく改善している。また、販売時にワンプライス戦略を推進し、提示価格による販売が促進されたことで、物件当たりの収益率が向上しており、「リノヴェックスマンション」ブランドの醸成の進展、マーケット需要の強さが背景になったと考えている。加えて、アセット物件の取得を推進したことにより、賃貸収入が大幅に増加して利益を押し上げた。

当社では、一般個人が顧客となるため、住み替えが増える春先に物件の引き渡しが増加する。そのため、売上・利益共に第4四半期のウエートが高くなっており、当期も第4四半期の売上高が全体の35.9%、経常利益では43.6%を占めている。第4四半期は売上が大きく上積みされて損益分岐点比率が低くなり、経常利益率も高くなる。2008年5月期についても、同様の季節要因を加味した業績予想となっている。

売上区分別売上高については、全体の96.9%を占める物件販売が、前期比20.8%増の376億67百万円となった。賃貸収入は、アセット物件を積極的に取得したことにより、前期実績の2.5倍となっている。セグメント別物件販売件数を見ると、主たる事業である「リノヴェックスマンション」の販売件数が順調に伸びている。売上総利益率は前期比3ポイント増の16.5%となっており、物件販売の粗利益率が12.2%から14.6%にアップしたことが大きな要因である。また、賃貸収入による売上総利益も前期の2.1倍に増加しており、これらが利益の押し上げ要因となって、売上総利益は前期の約1.5倍となる64億22百万円となった。

当期は、業容の拡大に向けた人員の増強により、人件費が前期比で37.7%増加した。これが主な要因となって、販管費は29.2%増加したものの、売上総利益の伸長でコスト増を吸収し、営業利益は前期の1.8倍となる28億29百万円となった。営業利益率については、前期比2.5ポイント増の7.3%となっている。積極的な物件取得による借入れの増加により有利子負債コストが増加し、営業外費用は増加したものの、経常利益は予想を上回って20億円を超えている。また、経常利益率は、通期目標としていた5%をクリアし、前期から2ポイント改善して5.4%となった。

◆積極的な物件の取得により総資産が増加

貸借対照表の資産の部については、積極的な仕入れによる棚卸資産および固定資産の増加に伴って、総資産が前期比203億円増加の428億円となった。棚卸資産の主な内訳としては、「リノヴェックスマンション」の素材となる通常物件が127億円増の237億円、オーナーチェンジ物件が66億円増の113億円となっている。また、固定資産には、オフィスビルをはじめとする長期保有収益物件が48億円含まれている。負債の部については、物件取得に伴う借入れの増加で有利子負債が173億円増の348億円となり、負債合計が94.7%増の374億円となった。純資産の部については、昨年10月の公募増資および当期純利益の計上により、純資産が21億円増加したものの、物件の積極的な取得により総資産が増大した結果、自己資本比率が1.8ポイント低下して12.6%となっている。

「リノヴェックスマンション」販売の概要として、物件の平均築年数は昨年同様20年、平均単価は25百万円台となっている。販売件数は前期比27%増の1,381件となり、予想を上回って順調に推移した。エリア別販売動向については、東京都23区のエリアシェアが前期の5割から4割に低下し、23区外の周辺エリアの比重が大きくなった。特に埼玉県、千葉県での伸びが顕著である。エリア別の平均単価については、昨今の都心部の地価上昇を反映して、東京都23区が上昇傾向となっている。

物件仕入れの状況としては、物件情報が前期の1.3倍となっており、その情報の中から前期比25.2%増の1,716件を仕入れている。物件仕入率は前期の9.5%から8.9%に低下しているが、この数値は、より好条件な物件を精査しながら仕入れを行うことができる環境になってきていることを示しており、こうした仕入れ環境の変化は、販売時の物件当たりの粗利益率向上に直接結びついている。また、当期の仕入れの特徴として、都

心部を中心とする高額物件を積極的に仕入れたことにより、仕入高が前期比77%増の448億円となっている。

◆リノヴェックスマンション販売が引き続き堅調に推移

2008年5月期の連結業績は、売上高508億76百万円（前期比30.9%増）、営業利益41億55百万円（同46.9%増）、経常利益30億7百万円（同42.4%増）、当期純利益17億3百万円（同40.4%増）を見込んでいる。経常利益率については、引き続き向上して5.9%となる見込みである。予想の前提条件としては、「リノヴェックスマンション」の販売件数が引き続き堅調に推移し、アセット物件による賃貸収入も通年で安定的に収益に寄与するとみている。費用面では、金利上昇を想定した有利子負債コストを加味している。これらの結果、1株当たり当期純利益は、前期比35.6%増の2万7,882.27円となる見込みである。

売上区分別の内訳としては、物件販売で494億37百万円（前期比31.2%増）を見込んでおり、このうち、「リノヴェックスマンション」による売上高は432億円となっている。賃貸収入は11億88百万円（同10.6%増）を見込んでいる。その他収入については、子会社のインテリックス住宅販売による不動産仲介売上に加え、インテリックス空間設計による一般ユーザーからのリフォーム工事の受注を、下期をメドにスタートしたいと考えている。

配当については、業績連動型配当政策を導入しており、個別配当性向30%を中期的な目標として、業績等を勘案しながら、適宜、配当性向を向上させていく方針である。今期の配当については、業績が引き続き順調に推移すると想定し、中間・期末共に1株当たり3,000円、年間配当6,000円を予定している。

◆施工部門および営業部門の強化を図る

今期の重点施策としては、「リノヴェックスマンション」販売の成長に向けて、リノヴェックス内装工事を担う施工部門および物件仕入れを担当する営業部門の強化を図る。「リノヴェックスマンション」の販売件数は、前期比227件増の1,608件を見込んでおり、平均販売単価については、都心部の高額物件の仕入れ増加に伴って前期比180万円増の2,690万円となる見込みである。

施工面の強化策としては、設計施工監理を担当する子会社インテックス空間設計の人員増強および人材育成を継続して行い、今期末には施工件数を月ベースで160件まで高めていきたい。また、OJTによる教育・育成の充実や、業務効率化に向けた標準化・システム化を推進し、施工協力会社を増やすとともに、施工ノウハウの共有化により施工能力を高めて、施工件数の増加に対応していきたい。営業面の強化策としては、不動産市場が活況を呈している都心部エリアへの深耕を図るため、9月に新宿店を開設する予定である。また、営業人員を増強して仕入れの強化を図り、地域に密着した営業体制を構築していく。

アセット物件は、賃貸収入が得られるオーナーチェンジ物件と、長期保有収益物件の総称であり、インフレ対応型のビジネスモデルとして積極的に取得を進めてきた。オーナーチェンジ物件と長期保有収益物件を合わせたアセット物件の保有高は、当期末時点で161億円となっており、賃貸収入を毎月約1億円計上できる保有水準となっている。賃貸収入は、表面利回りが8.3%となっており、今期も安定した収益を見込んでいる。今後不動産市況や財政状態を総合的に判断しながら慎重に取り組んでいきたいと考えている。

財務状況として、当期は総資産が大幅に増加し、自己資本比率が低下したが、今後は、さらなる成長に向けて財務体質の強化に取り組んでいく。具体策として、アセット物件については、今後の不動産価格の動向を注視しながら慎重な仕入れを行い、適正な水準を見極めていく。また、施工体制を強化することで商品化を促進し、棚卸資産の回転率を高めていきたい。今期も、継続した利益成長を予定しており、内部留保の充実を図っていききたいと考えている。

現在のマンション市場は、新築マンションとセカンダリーマンションで構成されているが、首都圏では、毎年8万戸の新築マンションが供給される一方で、ストック数が積み上がってきており、このような状況から、セカンダリーマンション市場は、今後、確実に拡大していくことが予想される。さらに、築年数が経過したストックの増加により、リノヴェイトを必要とする物件が飛躍的に増え、こうした物件を再生することにより、マンションの流通促進が図られていくと考えている。今後のセカンダリーマンション市場においては、従来通り、現状のままで売買される物件に加え、新たなカテゴリーとして、リノヴェイト済み物件を扱うリノヴェイトマンション市場が形成されてくる。新カテゴリーの形成により、購入者が違いを認識し、物件を選択する時代が訪れるため、当社としては、新カテゴリーの創出に向けて、業界や各種関係機関とのコンセンサスづくりに努めていきたいと考えている。

（平成19年7月13日・東京）