

「日経IRフェア2007」 会社説明会資料

2007年9月1日

株式会社インテリックス

“住まいの循環型社会”を創造

古いものを新しくする発想へ
中古マンションの新しいスタイル

Inte||lex

〈証券コード8940〉

1. セカンダリーマンション市場と当社の事業概要

- 1-1 セカンダリーマンション・ストックの現状
- 1-2 セカンダリーマンション市場の今後
- 1-3 リノヴェックスマンションが必要とされる背景
- 1-4 当社のビジネスモデル

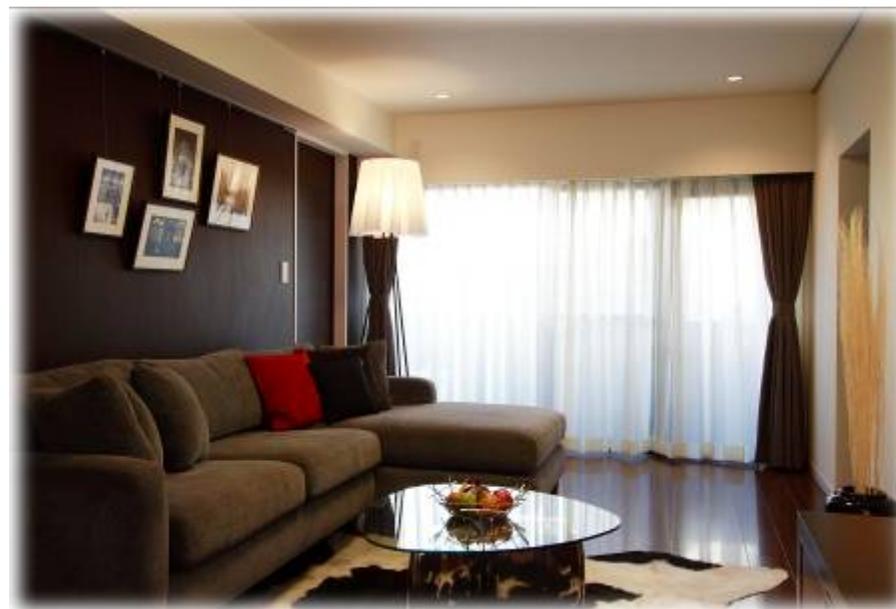
2. 2008年5月期 連結業績の見通し

- 2-1 連結業績の推移
- 2-2 2008年5月期 連結業績予想
- 2-3 2008年5月期 配当方針

3. コーポレート・データ 【参考資料】

- 3-1 2007年5月期の主なトピックス
- 3-2 株主の推移とIR活動
- 3-3 大株主の状況
- 3-4 会社概要及び設立経緯
- 3-5 〈補足〉リノヴェックスマンションの販売実績
- 3-6 〈補足〉購入者層の特徴
- 3-7 〈補足〉リノヴェックスマンションの考え方

1. セカンダリーマンション市場と当社の事業概要



- 首都圏に280万戸のマンションストックが集積(全国の52.4%)
- その内、**築20年以上**のマンションが**115万戸**存在

首都圏における築年数別セカンダリーマンションストック数

出所: (株)東京カンテイのデータを基に(株)インテリックス作成

築年数30年以上 昭和29-51年 (1954-1976年)	築年数20年~29年 昭和52-61年 (1977-1986年)	築年数10年~19年 昭和62-平成8年 (1987-1996年)	築年数10年未満 平成9-18年 (1997-2006年)
約42万戸	約73万戸	約69万戸	約96万戸
リノベーション必要 (既存ニーズ)	物件によっては リノベーション必要 (潜在ニーズ)	リノベーション 必要なし (予備軍)	

現状

- 新築マンションの継続した大量供給
- 一方で、建替えは依然として進まない
- 住宅ストックが世帯数を既に上回っている
- 築年数が経過した物件のストックが大量に増加(特に首都圏)

将来

- 欧米先進国並に、中古住宅の流通が取引の主流に
- リノベーション(再生)を要する物件が増加

リノヴェックスマンションが求められる時代に

- 築年数の経過したセカンダリー(中古)マンションの売買は、現状のままでの流通は困難

売買するには、リノヴェイトが必要

- セカンダリーマンション売買時の当事者の問題点

売主

手放す物件に費用はかけたくない

買主

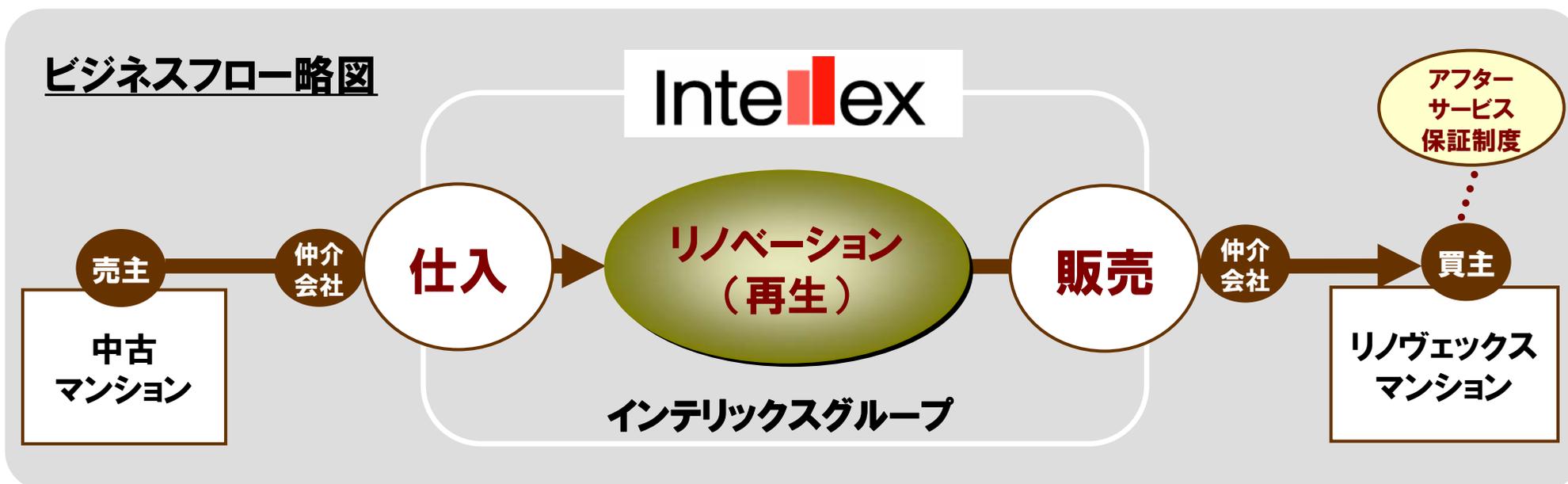
改装費用がどの程度になるのかわからない

仲介業者

現状のままの流通で、トラブルに巻き込まれたくない

リノヴェックス
マンションが
解決!

当社は、セカンダリー(中古)マンションを一戸単位で取得し、リノベーション(再生)を行った後、アフターサービス保証を付けて販売する事業を行っております。



※『リノヴェックス』は、当社の登録商標です。

リノヴェックスマンション施工例 ①～【施工前】



リノヴェックスマンション施工例 ①～【工事中】



リノヴェックスマンション施工例 ①～【完成】



リノベーションマンション施工例 ②～【施工前】



リノヴェックスマンション施工例 ②～【工事中】



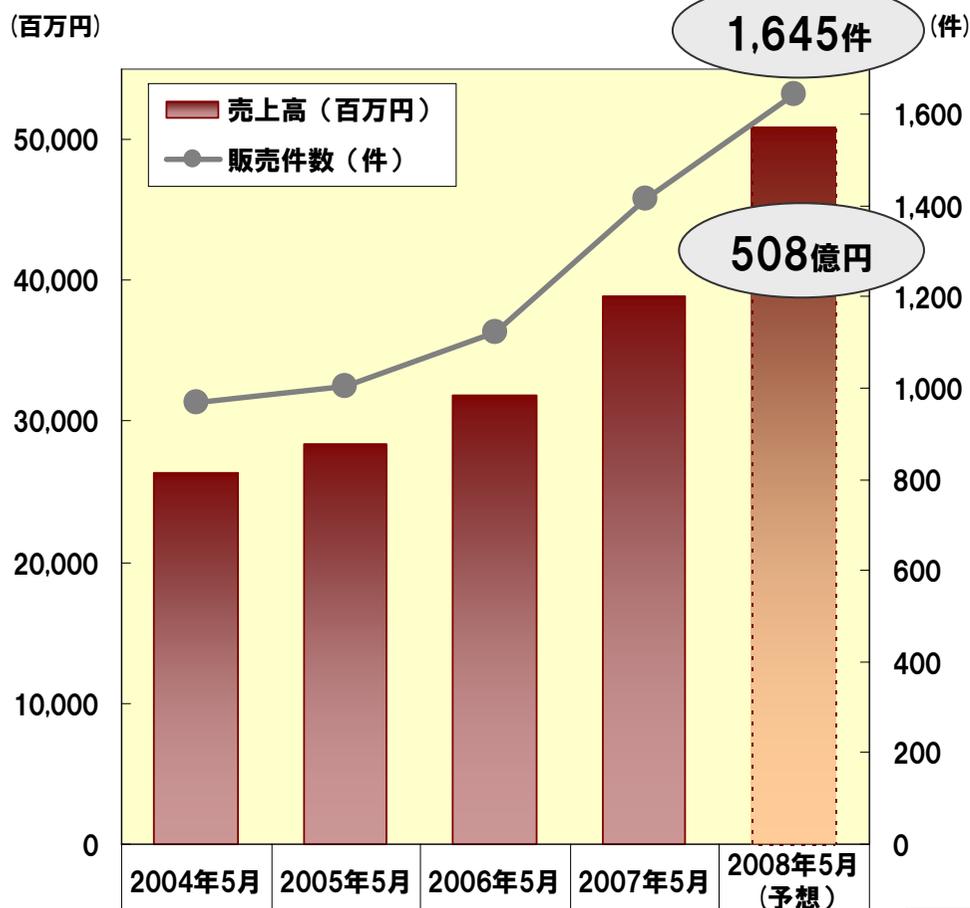
リノヴェックスマンション施工例 ②～【完成】



2. 2008年5月期 連結業績の見通し

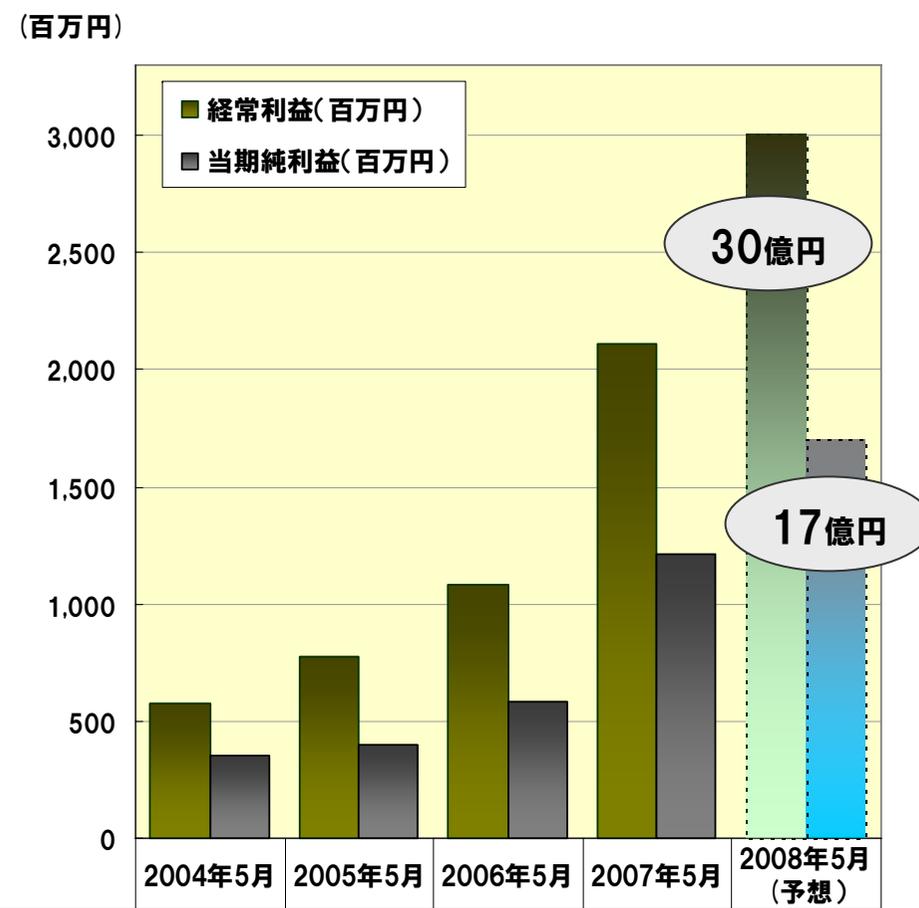


■ 売上高(連結)及び販売件数



売上高(百万円)	26,314	28,367	31,795	38,859	50,876
販売件数(件)	969	1,004	1,123	1,414	1,645

■ 経常利益及び当期純利益(連結)



経常利益(百万円)	575	778	1,081	2,112	3,007
当期純利益(百万円)	355	397	582	1,213	1,703

■ 売上高508億円、経常利益30億円を目指す

(単位:百万円)

	2006年5月期 通期		2007年5月期 通期		2008年5月期 通期 (業績予想)		
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前期比
売上高	31,795	100.0%	38,859	100.0%	50,876	100.0%	+30.9%
営業利益	1,515	4.8%	2,829	7.3%	4,155	8.2%	+46.9%
経常利益	1,081	3.4%	2,112	5.4%	3,007	5.9%	+42.4%
当期純利益	582	1.8%	1,213	3.1%	1,703	3.3%	+40.4%
1株当たり 当期純利益(円)	10,376.03	—	20,556.77	—	27,882.27円	—	+35.6%
期中平均株式数	56,100	—	59,018	—	61,100	—	—

- 前期比、通期売上高30.9%増、経常利益42.4%増を見込む
- リノヴェックスマンションの販売物件数が堅調に推移
- 経常利益率が引き続き向上し、5.9%(0.5ポイント増)を想定

■ 配当方針

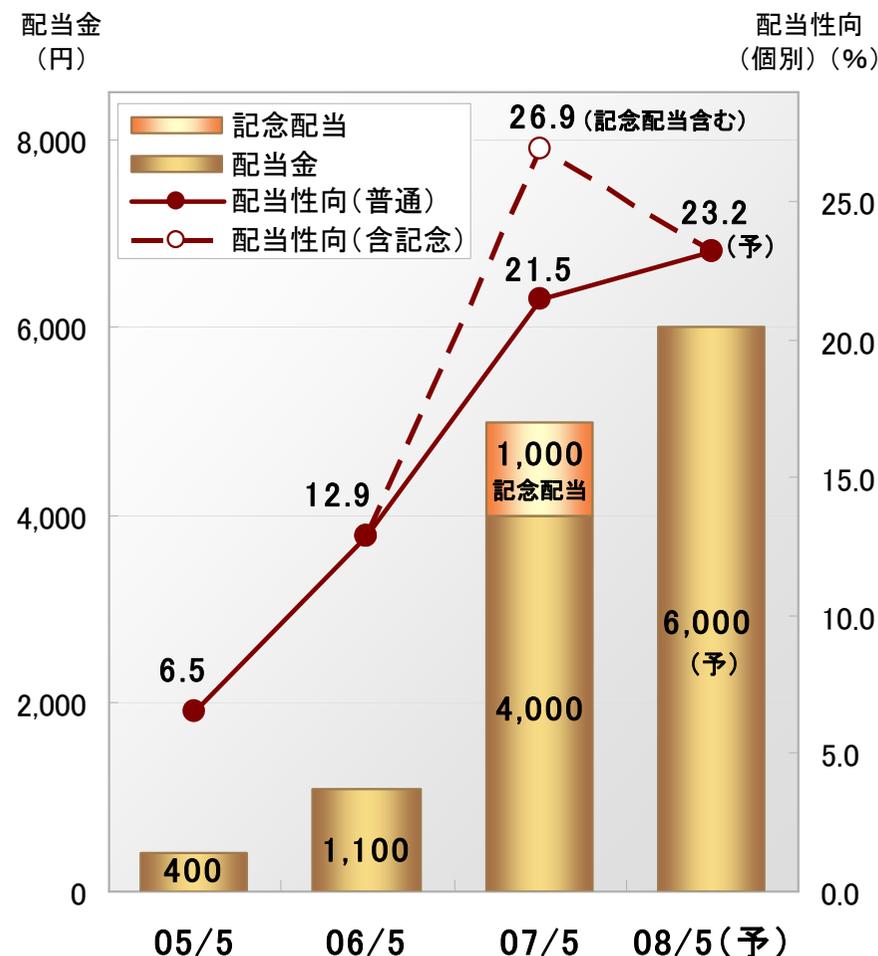
業績連動型配当を実施し、
積極的な株主還元を行う

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(予想)			配当性向(連結)
中間	期末	年間	配当性向(個別)
3,000円	3,000円	6,000円	21.5%
			23.2%

配当金及び配当性向(個別)の推移



※2005年5月期は、株式分割(普通株式1株を5株に分割)による調整を反映済み

3. コーポレート・データ【参考資料】



2006年

7月

(株)住環境ジャパンを持分法適用関連会社化

9月

湘南藤沢店を開設 (5店舗目)

10月

公募増資(調達額11億円)を実施

11月

吉祥寺店を開設 (6店舗目)

11月

当社株式が制度信用銘柄に選定

12月

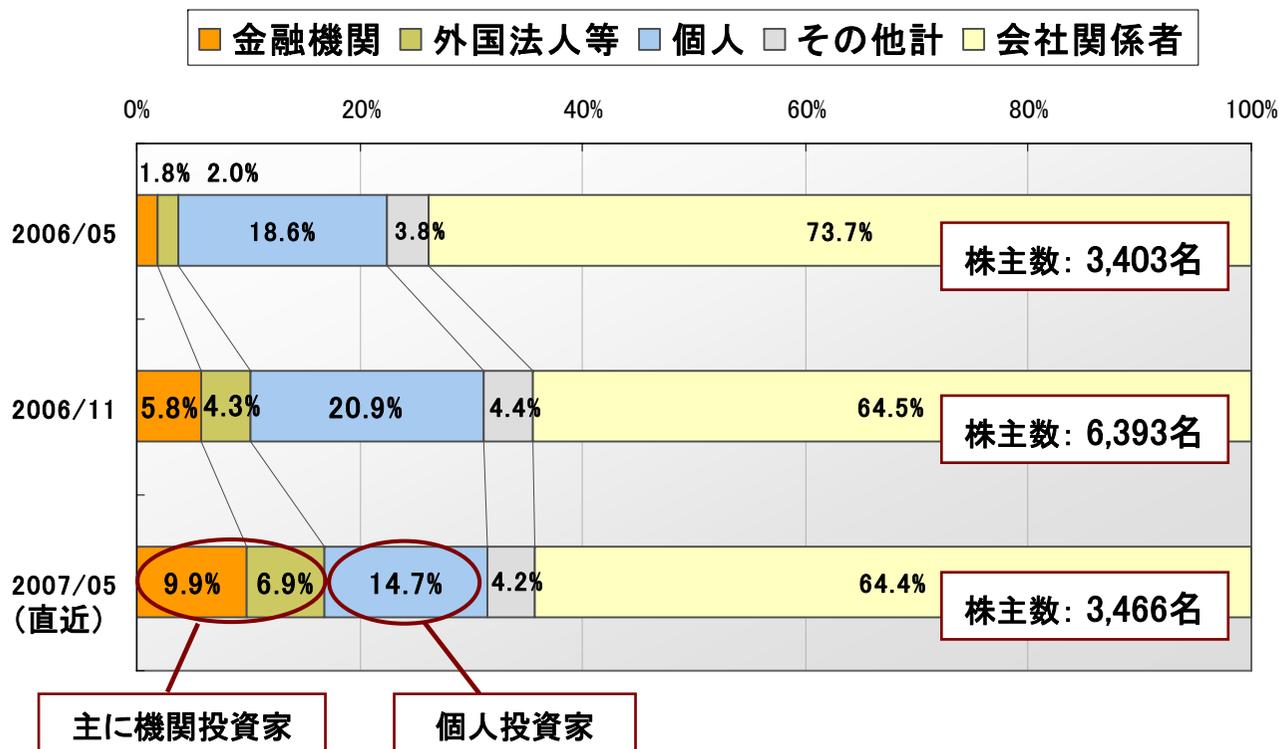
当社株式が貸借銘柄に選定

2007年

5月

東京証券取引所市場第二部に上場

株主構成(所有株数別)の推移



■ 公募増資後、一旦、株主数は増加したが、**機関投資家化が進み**、個人投資家が減少し、結果、株主数が減少

IR活動の状況

- 機関投資家、個人投資家
全方的にIR活動を積極推進
- ホームページの充実
* 当社HPが日興IR「2006年度HP
充実度ランキング」業種別1位に選定



- 海外投資家の増加を意識し、**英語版サイト開設 (2007.7)**

- 発行済株式数： 61,100株（前期末比＋5,000株）
- 株 主 数： 3,466人（前期末比＋63人）

（2007年5月末日現在）

大株主名	2007年5月期	
	所有株数（株）	議決権比率（％）
山本 卓也	29,085	47.6
株式会社イーアライアンス	5,000	8.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	2,822	4.6
インテリックス従業員持株会	1,988	3.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,735	2.8
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 クライアーツ	784	1.3
北沢産業株式会社	714	1.2
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	676	1.1
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	591	1.0

【会社概要】

(2007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 10億9,151万円
発行済株式数 61,100株
上 場 市 場 東京証券取引所市場第二部
 ジャスダック証券取引所
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234名、単体143名

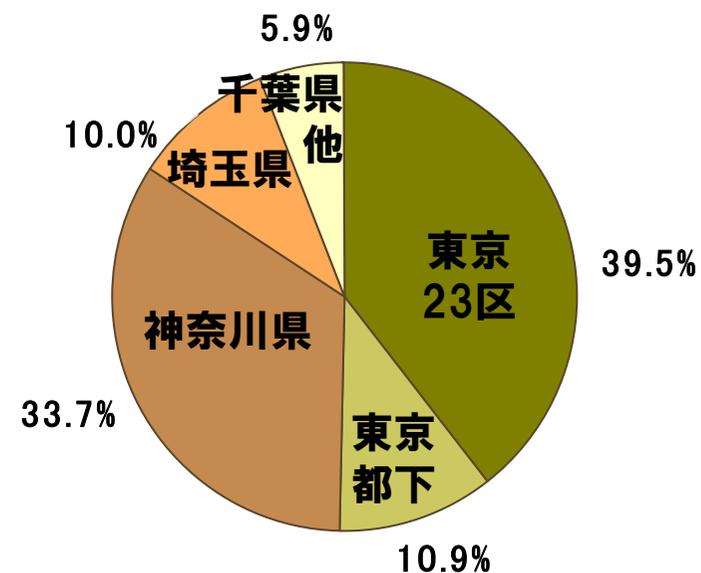
【設立経緯】

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 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

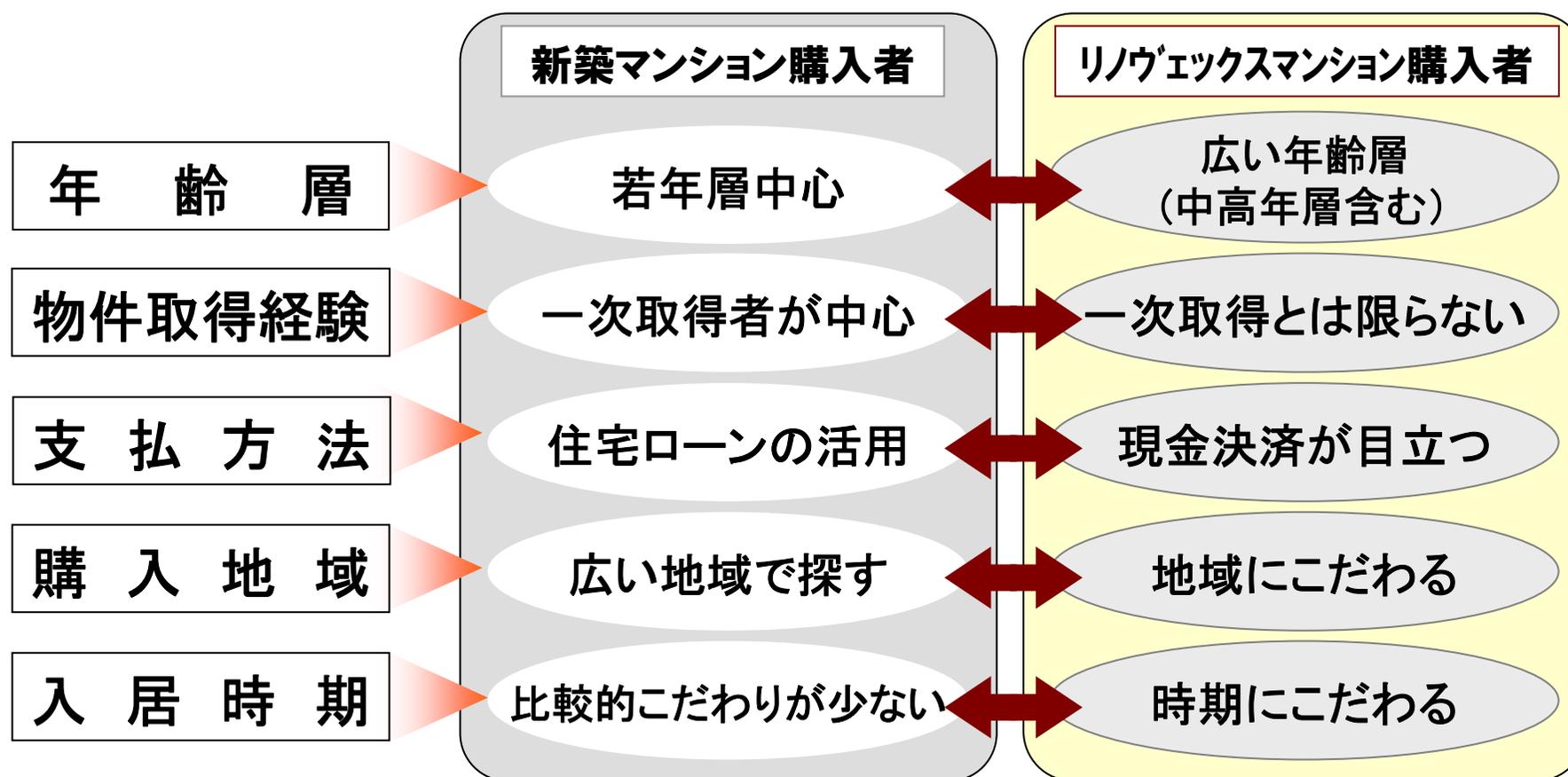
- 平均築年数： 約20年
- 平均販売価格： 約25百万円
- 販売件数： 年間約1,400件

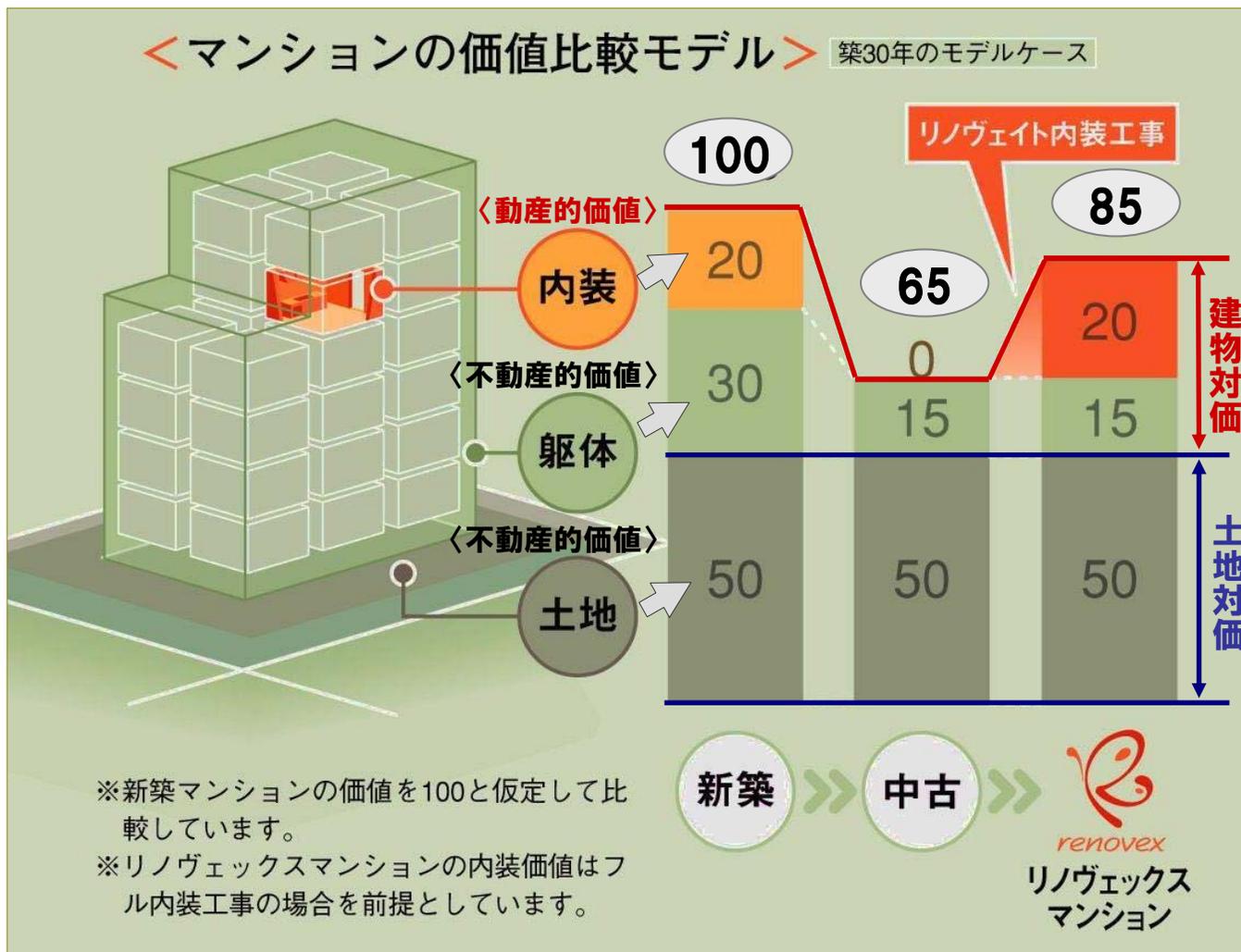
	2007年5月期 実績
販売物件 平均築年数（年）	19.8
平均販売価格（千円）	25,040
リノヴェックスマンション販売件数	1,381
〈参考〉販売件数 総合計	1,414

販売エリア別構成比



- 新築マンションとリノヴェックスマンションの購入者層は対照的
- 購入者は、地域と入居時期にこだわって物件を購入





リノヴェックスマンションは？

マンションの「動産部分」
(内装・設備機器)の価値

再生
(リノヴェックス内装工事)

マンションの内装価値を
バリューアップ！

Before – After

B e f o r e



A f t e r



本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。
今後ともよろ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/>

当資料には、記載された内容は、2007年9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。