

会社概要 (2009年5月31日現在)

会社名	株式会社インテリックス
設立	1995年7月17日
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-20-2
資本金	11億3,615万2,500円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結 218名、単体 137名
事業内容	不動産売買・不動産賃貸業・ 不動産コンサルティング・不動産鑑定評価
免許番号	国土交通大臣(2)第6392号
所属団体	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 社団法人 不動産流通経営協会会員 社団法人 日本不動産鑑定協会会員 社団法人 東京都不動産鑑定士協会会員 社団法人 新都市ハウジング協会
事業所	渋谷店/横浜店
連結会社	株式会社インテリックス住宅販売 http://www.intellex.jp/ 株式会社インテリックス空間設計 http://www.ku-kan.co.jp/

役員 (2009年5月31日現在)

代表取締役社長	山本 卓也
取締役	鶴田 豊彦
取締役	佐藤 弘樹
取締役	齊藤 睦男
取締役	籠橋 正美
常勤監査役	栗林 正章
常勤監査役	大林 彰
監査役	江幡 寛
監査役	福谷 創一

株式の状況 (2009年5月31日現在)

発行可能株式総数	175,000株
発行済株式の総数	61,500株
株主数	3,611名

大株主

株主名	持株数(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 ビーエルシー	706	1.1
クライアッツ ノンタックス トリーティ		
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

株主メモ

事業年度	6月1日から翌年5月31日まで
定時株主総会	毎年8月に開催いたします。
基準日	定時株主総会の議決権 5月31日 期末配当 5月31日 中間配当 11月30日 ※その他必要がある場合は、あらかじめ公告する一定の日
公告方法	電子公告により行います。 ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載いたします。
株主名簿管理人	大阪府中央区北浜二丁目4番9号
特別口座の口座管理機関	株式会社だいこう証券ビジネス
株主名簿管理人	東京都中央区日本橋兜町14番9号
事務取扱場所	株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社
郵便物送付先	〒541-8583 大阪府中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センター
各種お問合せ先	株式事務に関するご照会 電話 0120-255-100(フリーコール) 特別口座に関するご照会 電話 0120-351-465(フリーコール) WEBサイト http://www.daiko-sb.co.jp/

ホームページのご案内 <http://www.intellex.co.jp/>

当社ホームページでは、事業紹介をはじめ、株主・投資家の皆様へ向けた企業情報・財務情報を掲載しております。ぜひ、ご覧ください。

株式会社 インテリックス

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂 1-20-2
TEL : 03-5459-3739



Intellex

株主・投資家の皆様へ

Intellex Report

株式会社 インテリックス

第14期 報告書

(2009年5月期/2008年6月1日～ 2009年5月31日)



証券コード：8940

2009年5月期を振り返って

株主の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。また、平素より格別のご支援を賜り、深く御礼申し上げます。

2009年5月期は、不動産市況の悪化の影響により、極めて厳しい一年となりました。当社といたしましては、不安定な市況を想定し、次期業績回復への布石として、財務及び収益構造の変革に取り組んでまいりました。

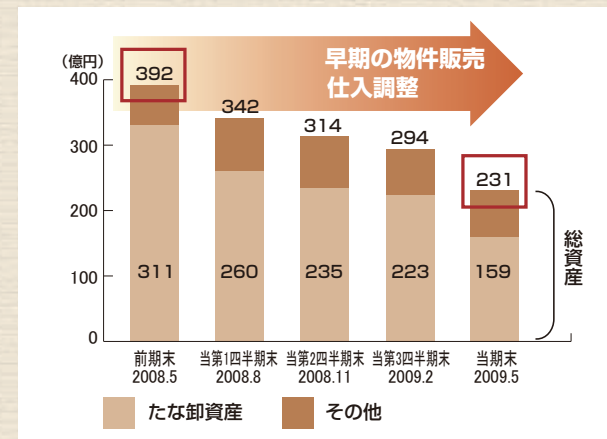
ここに「第14期報告書」をお届けするにあたり、事業の概況についてご報告申し上げます。

■総資産の圧縮

09年5月期(当期)は、期を通じて総資産の圧縮に努めてまいりました。セカンダリー(中古)マンションの早期販売に総力を挙げる一方、仕入調整を行った結果、たな卸資産を半減させました。

これにより、総資産は前期末の392億円から231億円へ160億円減少し、長短借入金等の有利子負債を42.4%削減することが出来ました。

また、長期滞留物件(当社基準=保有期間180日超)の売却を進めるとともに、当期累計で22億67百万円の棚卸評価損を計上し、たな卸資産の健全化に努めました。



■期間リスクの低減

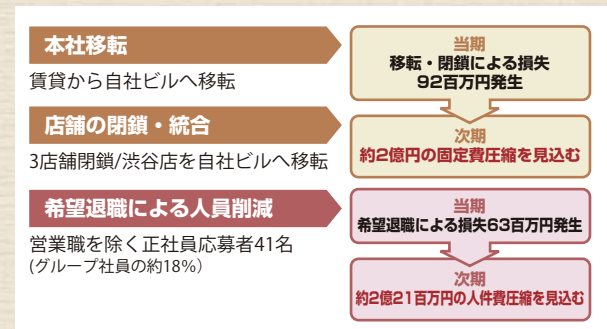
内装工事をはじめとする商品化のための事業期間の短縮を推進してまいりました。

商品化期間は、前期末62.8日と比較して、当期末では32.9日と、大幅な短縮を実現し、販売期間を含めた全事業期間120日以内を達成し、期間リスクの低減に努めました。

■経営合理化策の実施

本社移転や店舗の閉鎖・統合に加え、希望退職者の募集等、順次経営合理化策を実施してまいりました。

これら事業運営体制の抜本的見直しにより、大幅な固定費の圧縮が図られ、損益分岐点を押し下げる事が出来ました。



代表取締役社長
山本 卓也

T. Yamamoto

経営戦略

インテリックスグループ2010年5月期の重点方針

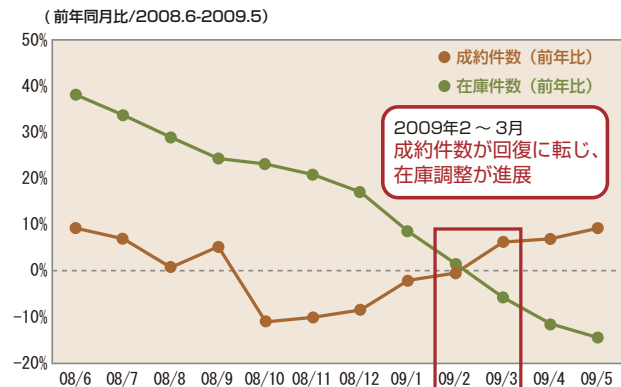
収益回復に向け、攻めの経営へ

セカンダリー(中古)マンション市場は、物件価格の下落により、成約件数が今年3月から前年比で増加に転じ、在庫調整も進み、低価格帯を中心に回復基調が顕在化してきております。(下記グラフをご参照ください)

このような環境の下、当社グループでは、2010年5月期は、収益の本格的回復へ向け、次の3点を重点方針として取り組んでいく所存です。

- 1 仕入体制の強化
- 2 事業期間の継続的な短縮
- 3 グループ連携事業の積極展開

■首都圏の中古マンション成約件数及び在庫件数の推移



※(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータに基づき当社が作成

1 仕入体制の強化

09年5月期(当期)は、財務の健全化を目指して、リノヴェックスマンションの販売に総力を挙げるとともに、仕入調整を行って、たな卸資産を半減させました。その結果として在庫水準が低下しております。10年5月期(今期)は、売上高目標の達成に向けて積極的な物件仕入を推進してまいります。具体的には、都心、郊外といったエリアにこだわらず、その地域で安定した実需の価格帯の物件仕入に注力してまいります。

さらに、営業員の増強、営業員の意識向上が不可欠であり、社員教育の強化、業績連動型新人事制度の導入等、制度インフラの整備を実施いたします。

仕入体制の強化

実需の価格帯に特化した仕入れを継続

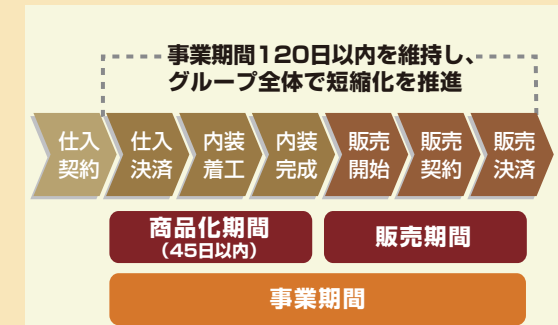
営業員の増強

営業員の意識向上

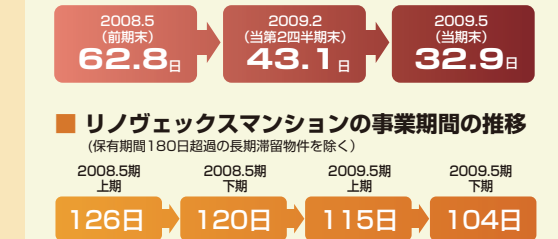
売上高目標の達成に向け、積極的な物件仕入を推進

2 事業期間の継続的な短縮

今期業績の収益回復を実現するためには、これまで推進してきた、「事業期間120日以内」を維持継続することが重要であります。物件の仕入れから内装完成までの、商品化期間45日以内を維持し、販売期間における期間管理・利益管理を徹底することで、目標売上高、目標利益の達成を目指してまいります。



■商品化期間の短縮が着実に進展



3 グループ連携事業の積極展開

当社グループでは、お客様の理想の住まいづくりをサポートするため、「中古マンション・プラス・リノベーション」サービスを展開してまいります。(株)インテリックス住宅販売が物件探しをお手伝いし、(株)インテリックス空間設計が理想のリノベーションプランをご提案することで、お客様の快適な暮らしをワンストップでサポートいたします。

TOPICS

「リノベーション住宅推進協議会」発足

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していく業界団体として、一般社団法人「リノベーション住宅推進協議会」が平成21年7月に109社の会員の参加を得て発足いたしました。当社社長は当協議会の初代会長として、リノベーション住宅の認知向上、より良い市場形成に向けて尽力してまいりたいと考えております。



リノベーション住宅推進協議会 入会説明会(2009年6月)

未来をつくるリノベーション



「再生」による循環型社会の実現。

「もったいない」に代表されるリサイクル思想の根底には、「きちんと手入れして、長く大切に使う」という考え方があります。しかし、それを実現するには、長く使える「しっかりとしたモノづくり」が不可欠です。当社グループでは、表面的なリフォームではなく、物件の状況に応じて、目に見えない給排水管の交換に至るまで、徹底した内装を施し、メンテナンス性にも配慮し、長くお住まいいただけるリノベーション住宅をご提供しております。リノベーションという新たな選択は、社会全体が抱える問題への解決策となり、また、環境への配慮に繋がると考えております。リノベーション事業を通して、既存住宅を活かした、ストック重視の「循環型社会」への変革を推進いたします。

先々まで見据えた住まい。

当社グループでは、確かな施工技術とアフターサービス保証制度により、先々まで安心して暮らせる住まいづくりに努めております。蓄積された設計施工ノウハウによって、

機能性を付加した快適な居住空間をご提供したいと考えております。住宅における快適性・機能性は、一時だけではなく、家族の成長や構成に変化があった場合の対応も求められます。当社では、後々の間取り変更等も可能な独自のリノベーション工法の開発等を通して、数十年の長いスパンで見ても有用である住まいづくりを提案してまいります。それが、インテリックスが提唱するこれからのリノヴェックスマンションです。

お客様へ安心をお届けする。

当社グループでは、最長10年のアフターサービス保証を付けております。また、施工履歴を残すことにより、施工内容の透明性を確保し、点検や次期改修へ役立ててまいります。これらは、自らが誇る技術力の高さに因るものであり、何よりも、お客様の安心・安全確保を優先する考えから実施するものであります。

ビジネスモデル

当社では、築年数の経過したセカンダリー（中古）マンションを、一般の市場から一戸単位で仕入れ、その後、子会社（株）インテリックス空間設計で最適なリノベーション（再生）プランを作成し、高品質な内装を施した上、「リノヴェックスマンション」として一般のお客様に販売しております。

仕入

リノベーションを前提とする為、現状での売却が可能となり、売主様や仲介業者が抱える売買時の問題が解決されます。



Before



築年数を経過したセカンダリー（中古）マンションには、老朽化等による様々な不具合がございます。当社独自の検査基準により、詳細なチェックを行います。

プランニング・設計



年間1,000戸以上の施工実績、経験に基づいたノウハウを活かし、各物件に合わせたプランニングをいたします。

施工



従来の表面的なリフォーム工事とは異なり、検査・設計を経て、必要に応じ、スケルトン状態（躯体のみ）から間取りの変更や給排水管の交換といった目に見えない部分の刷新を行う事で、機能性・居住性のアップを図り、付加価値を高めます。



工法例 1
「ダブルインフィル工法」
パネル工法により施工性を高め、6面断熱構造や将来の間仕切りの変更に対応した技術の導入で、機能性の向上や長期利用を可能にします。

工法例 2
「配管・配線システム」
配管・配線を集約化し、給排水管の取り替え等、長期メンテナンスが容易となります。

After



機能 付加価値を高めるリノベーションにより、快適な居住空間をご提供いたします。

安心 アフターサービス保証により、入居後も安心です。

価格 新築購入に比べ、お手頃な価格でご購入いただけます。



重要ポイントである水周り機器が、給排水管を含め、刷新されました。



パナソニック電工(株)との取り組みによる当社オリジナル設備機器等が、快適な住空間を演出いたします。

販売

購入後の内装工事は不要で、高品質な物件を、新築同等の状態でご購入いただけます。新築では高価なエリアにおいても、手頃な価格での提供が可能です。また、一部の物件は、お客様のご意見、市場トレンドを把握するため、子会社（株）インテリックス住宅販売を通して販売しております。

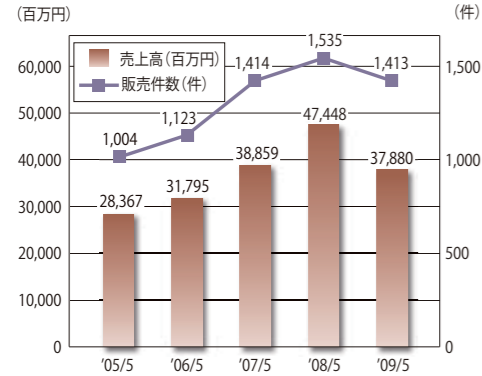


アフターサービス保証

リノヴェックスマンションには、部位別に、工事内容に応じて、3ヶ月から最長10年のアフターサービス保証を付けております。

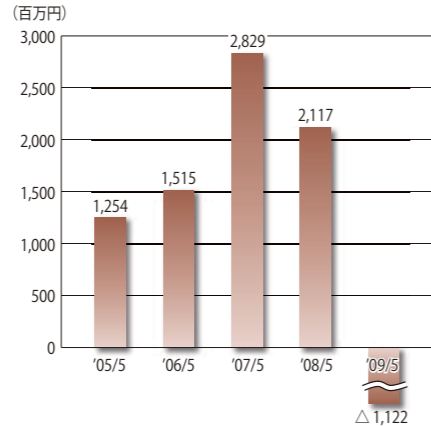


売上高／販売件数



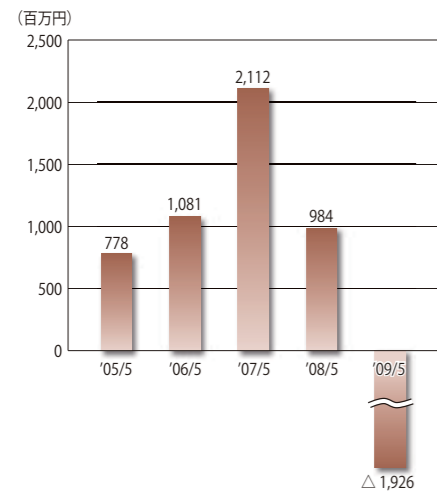
Review 2千万円台のリノヴェックスマンションは、不安定な市況の中にありながらも、安定した実需に支えられ堅調でした。一方で、高額帯マンションや一棟物件の取引が大幅に減少したため、売上高は前期比20%の減少となりました。

営業利益

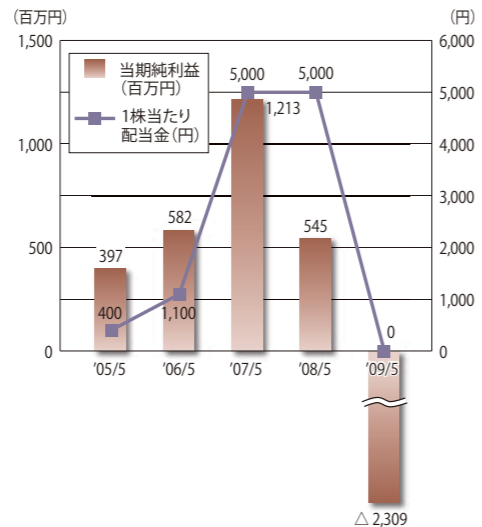


Review 市場価格の下落に対応し、価格調整を行ったことで粗利益率が低下し、また、棚卸評価損の計上により、売上総利益が大きく低下しました。固定費の圧縮を行ったものの、売上総利益の下振れを補うには至らず、営業損失を計上しました。

経常利益



当期純利益／1株当たり配当金



Point 早期販売、仕入調整による在庫の減少に加え、棚卸評価損を計上。

Point たな卸資産の圧縮により有利子負債が減少(133億円)。財務内容の健全化を実現。

Point 市場価格に対応した価格調整や、棚卸評価損の影響により、原価率が上昇。

Point 販売費は売上の減少に比例して低下し、一般管理費の減少は徹底したコスト削減が寄与。

Point 有利子負債の大幅な圧縮により、支払利息等が減少(3.3億円)。

連結貸借対照表(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2009年5月31日現在	2008年5月31日現在
(資産の部)			
流動資産		17,405	33,162
現金及び預金		998	1,233
たな卸資産		15,905	31,194
その他		501	734
固定資産		5,783	6,067
有形固定資産		4,794	4,869
無形固定資産		474	477
投資その他の資産		514	720
資産合計		23,188	39,229

科目	期別	当期	前期
		2009年5月31日現在	2008年5月31日現在
(負債の部)			
流動負債		14,003	24,167
短期借入金		6,347	15,373
一年内返済予定の長期借入金		5,599	7,146
一年内償還予定の社債		887	252
その他		1,169	1,395
固定負債		5,943	9,425
社債		295	1,182
長期借入金		5,042	7,571
その他		605	671
負債合計		19,947	33,592
(純資産の部)			
株主資本		3,244	5,676
評価・換算差額等		△3	△39
純資産合計		3,241	5,637
負債純資産合計		23,188	39,229

連結損益計算書(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2008年6月1日～2009年5月31日	2007年6月1日～2008年5月31日
売上高		37,880	47,448
売上原価		36,029	41,439
売上総利益		1,850	6,009
販売費及び一般管理費		2,972	3,891
営業利益		△1,122	2,117
営業外収益		47	69
営業外費用		851	1,202
経常利益		△1,926	984
特別利益		2	0
特別損失		249	29
税金等調整前当期純利益		△2,174	955
法人税、住民税及び事業税		6	496
法人税等調整額		128	△86
当期純利益		△2,309	545

連結キャッシュフロー計算書(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2008年6月1日～2009年5月31日	2007年6月1日～2008年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,273	4,392
投資活動によるキャッシュ・フロー		△34	△104
財務活動によるキャッシュ・フロー		△13,474	△3,605
現金及び現金同等物の増加又は減少(△)額		△236	682
現金及び現金同等物の期首残高		1,187	504
現金及び現金同等物の期末残高		951	1,187