

## 会社概要 (2010年11月30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	16億5,668万8,500円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結 193名、単体 124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 社団法人 日本不動産鑑定協会 社団法人 東京都不動産鑑定士協会 社団法人 新都市ハウジング協会
事業所	渋谷店/八重洲店/横浜店
連結会社	株式会社インテリックス住宅販売 <a href="http://www.intellex.jp/">http://www.intellex.jp/</a> 株式会社インテリックス空間設計 <a href="http://www.ku-kan.co.jp/">http://www.ku-kan.co.jp/</a>

## 役員 (2010年11月30日現在)

代表取締役社長	山本 卓也
専務取締役	鶴田 豊彦
取締役	籠橋 正美
取締役	佐藤 弘樹
常勤監査役	大林 彰
監査役	江幡 寛
監査役	米谷 正弘
監査役	古海 陽一郎

## 株式の状況 (2010年11月30日現在)

発行可能株式総数	175,000株
発行済株式の総数	75,300株
株主数	4,120名

大株主	持株数(株)	議決権比率(%)
山本 卓也	29,441	39.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,046	8.03
株式会社イーアライアンス	5,780	7.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,910	2.54
インテリックス従業員持株会	1,675	2.22
山本 貴美子	1,330	1.77
AAGCS N.V.RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	790	1.05
北沢産業株式会社	714	0.95
日本証券金融株式会社	590	0.78
HSBC BANK PLC - CLIENTS UK TAX TREATY	544	0.72

## 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	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
事務取扱場所	〒541-8583 大阪府中央区北浜二丁目4番6号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
郵送物送付先	〒541-8583 大阪府中央区北浜二丁目4番6号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
各種お問合せ先	電話 0120-255-100(フリーコール) WEBサイト <a href="http://www.tr.mufg.jp/daikou/">http://www.tr.mufg.jp/daikou/</a>

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16期 中間報告書

(2010年6月1日～11月30日)



証券コード：8940

2011年5月期中間期を振り返って

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。ここに「第16期中間報告書」をお届けするにあたり、営業の概況についてご報告申し上げます。当中間期(当第2四半期累計期間/2010年6月～11月)において、首都圏の中古マンション市場は、株安等による景気の先行き不安の高まりや記録的な猛暑などの影響もあり、(財)東日本不動産流通機構による成約件数は、2010年11月まで7ヶ月連続で前年を下回りました。

このような環境下、当社グループにおいても、市場を反映し秋口に販売が落ち込んだものの、総じて底堅く、販売件数は前年同期とほぼ同水準の550件(1.4%減)となりました。一方で、販売価格は、市場相場が上向き傾向にあり、前年同期に比べ6.0%上昇しました。これにより、リノヴェックスマンション販売の売上高は、前年同期に比べ4.5%増加しました。しかし、その他不動産事業における物件販売が無かったことや、賃貸物件の売却に伴う賃貸収入の減少により、全体の売上高としましては前年同期を下回りました。

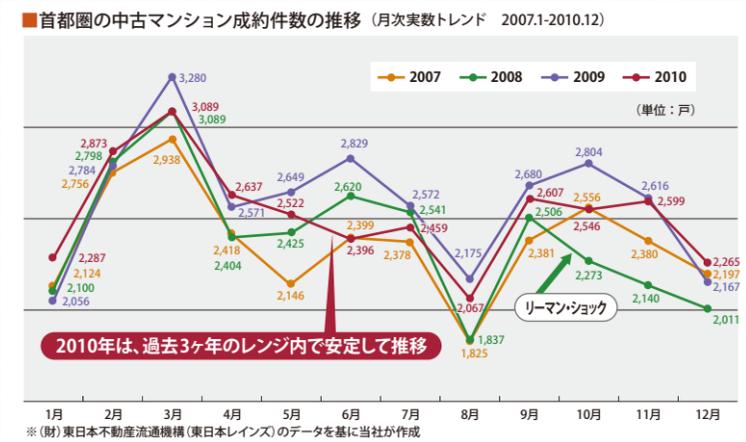
利益面では、リノヴェックスマンション販売の粗利益率が13.6%と前年同期(12.6%)を上回ったことにより、売上総利益及び営業利益が前年同期から増加いたしました。しかしながら、営業外費用で持分法による投資損失27百万円等の計上もあり、経常利益は若干下回りました。

以上によりまして、当中間期における業績は、売上高が132億63百万円(前年同期比4.7%減)、営業利益は8億16百万円(同4.0%増)、経常利益は5億6百万円(同3.2%減)、四半期純利益は3億83百万円(同41.3%減)となりました。また、中間配当金につきましては、前年同期より500円増配し、1株当たり1,500円とさせていただきます。

今後も、企業価値の向上、収益の拡大に向け、更なる経営努力を重ねてまいりますので、引き続きのご支援を賜りますようお願い申し上げます。

■中古マンション市場の動向

低金利政策の維持や住宅ローン減税の実施、住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大等の住宅政策の後押しにより、不動産市況は底堅いものがあります。首都圏の中古マンションの成約件数は、2009年の好況を若干下回ったものの、2008年リーマンショック時からの回復が継続しており、過去3ヶ年のレンジ内で安定した推移を見せております。



代表取締役社長  
山本 卓也

T. Yamamoto



経営戦略

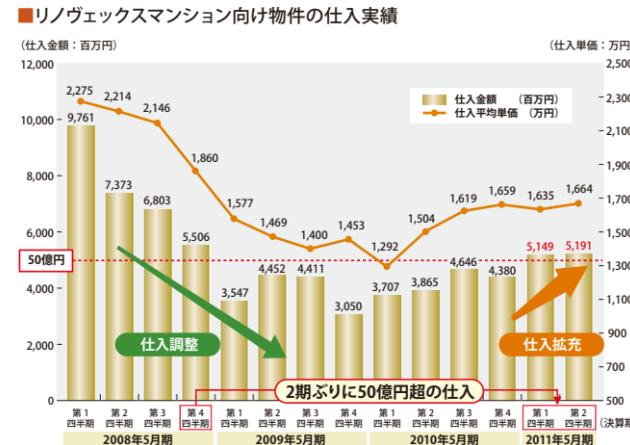
インテリックスグループ2011年5月期  
重点方針への取り組み

仕入の強化に向けた  
3つの「力」向上

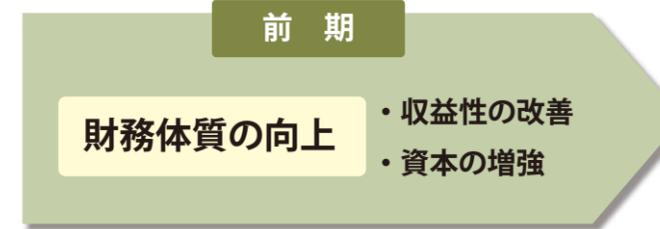
当社グループでは、前期での収益性の改善や資本の増強による財務体質の向上を経て、以下の3点を柱に、物件の仕入強化に取り組んでおります。

- 1 情報収集力
- 2 資金調達力
- 3 施工能力

当中間期において、リノヴェックスマンション用物件の仕入件数は、627件(前年同期比15.3%増)、仕入金額は2期ぶりに第1四半期・第2四半期ともに50億円を超え、合計103億41百万円(同36.6%増)となりました。



■「財務体質の向上」を経て、  
「仕入の強化」を推進



1 情報収集力

物件情報収集の量と質を向上させるため、営業担当者を継続的に増員しております。新たな情報ルートを開拓し、築年数の古い物件やオーナーチェンジ物件、戸建なども含め仕入の拡充を推進しております。

●仕入強化の状況

	2010年5月期上期	2011年5月期上期
仕入情報件数	7,022件	7,649件
仕入物件数	544件	627件

2 資金調達力

前期の決算発表後、金融機関からの評価見直しが進展し、融資条件(融資枠、掛目等)の改善や、新規プロジェクト資金の復活、新規取引が開始されております。

●資金調達力の向上に関する状況



3 施工能力

仕入件数の拡大や築古物件の増加に合わせ、施工能力の強化を急ピッチで進めております。具体的には、プランニング・施工部門である子会社(株)インテリックス空間設計のスタッフの再配置や、新規採用により人員を増強することで、月間120件の施工体制作りを行っております。

●平均施工件数(月間)の推移

	2010年5月期上期	2011年5月期上期
施工件数	81件	103件

■新工法の開発

当社グループでは、省エネルギー、間仕切りの可変性など、お客様のニーズと環境に配慮したスケルトン・インフィルの新工法の本格導入を推進しております。今後も常に最新の技術開発に取り組んでまいります。

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

- 六面断熱、二重サッシ
- 新パネル、床先行工法
- 配管・配線システム
- 工場生産のパネル、廃材の軽減
- 省エネルギー(高気密・高断熱)
- 間仕切りの可変性
- 高機能・メンテナンス性
- 施工性の向上・工期短縮



# 信頼

1万戸以上の供給実績

当社グループでは、年間1,000戸以上・累計1万戸以上のリノヴェックスマンションを供給し続けてきました。豊富な施工実績・経験に基づいたノウハウを活かし、お客様のご要望にお応えする高品質な物件をご提供しており、厚い信頼を頂戴しております。

ご購入に際して重視される点の一つとして、築年数があります。しかし、リノヴェックスマンションの内装品質の高さや美しさから、購入時に気にならなかったというご意見を頂いております。必ずや築年数以上の満足を感じて頂けると考えております。

# 満足

高品質な内装と  
充実した設備

# 安心

最長10年の  
アフターサービス保証

リノヴェックスマンションには、内装した住居内の部位・設備ごとに、最長10年のアフターサービス保証をお付けしております。ご購入後も安心してお住まい頂けるよう、サポートを充実しております。



## ビジネスモデル Our Business



当社では、築年数の経過した中古マンションを、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。

### 機能

#### 付加価値を高めるリノベーション

独自のリノベーション工法により、メンテナンス性にも配慮した、高品質な居住空間をご提供しております。給排水管の交換等、目に見えない部分まで徹底した内装改修・刷新を行うことで居住性・機能性を向上させ、長期の利用を可能としております。

### 価格

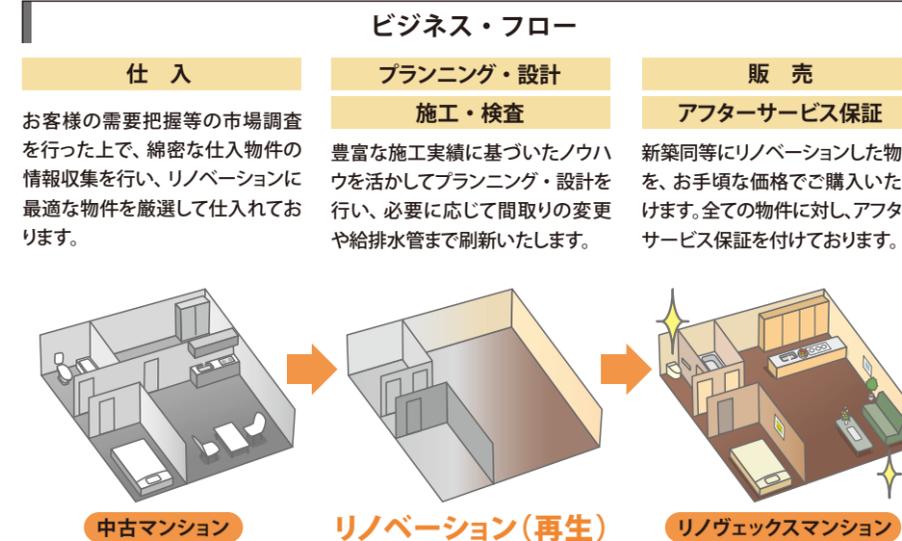
#### 新築同等の物件を低価格でご提供

リノベーションした物件は、新築同等の状態でご購入いただけますので、購入後の内装工事は不要です。新築では高価なエリアにおいても、手頃な価格でのご提供が可能です。

### 保証

#### 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。



### 中古マンション+リノベーションの新しいスタイル



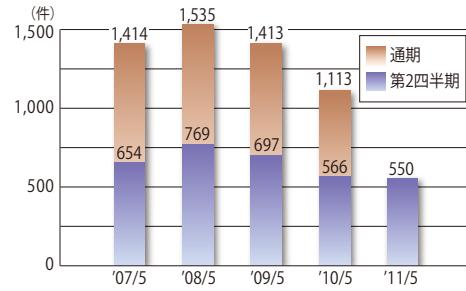
子会社の(株)インテリックス住宅販売では、リノヴェックスマンションの販売だけでなく、リノベーション前の中古物件をご紹介し、ご希望に合わせたリノベーションの企画までをご提供しております。「中古マンション+リノベーション」という新しいスタイルをご理解いただくため、セミナーや個別相談、現地見学会を実施しておりますので、安心・納得してご購入いただけます。「住まいの会(会費無料)」では、販売予定の未公開物件を先行でご紹介するなど、充実したサポートを行っております。

詳しくは  
ホームページを  
ご覧ください。

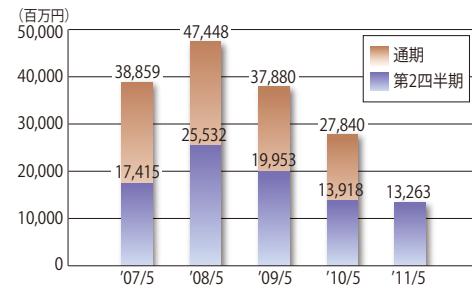


<http://www.intellex.jp/>

販売件数



売上高



**Point**  
仕入の拡充により、たな卸資産が前期末から17億円増加。  
・通常物件：88億円（前期末比：+20億円）  
・賃貸物件：65億円（前期末比：△2億円）

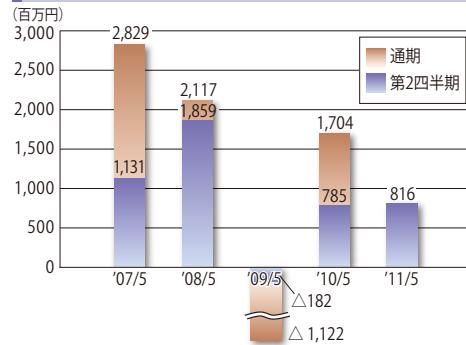
**Point**  
たな卸資産の増加により、有利子負債残高が増加。  
・有利子負債残高：154億円（前期末比：+14億円、+10.6%）

**Point**  
物件販売の粗利益率の向上により、売上総利益が前年同期から2.4%増加。

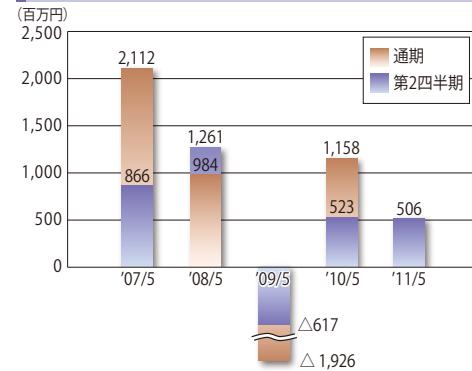
**Point**  
販売費及び一般管理費が前年同期と同水準（1.3%増）で推移したため、営業利益は4.0%増加。

**Point**  
営業外費用として、持分法による投資損失27百万円等の計上もあり、経常利益が3.2%減少。

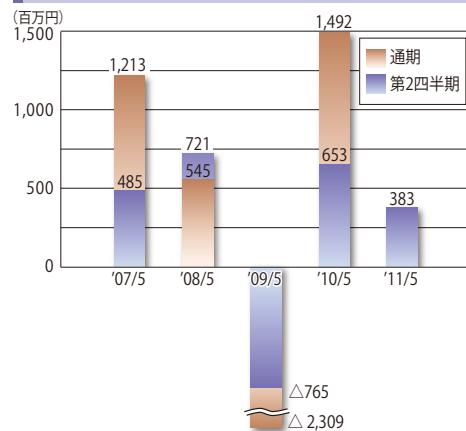
営業利益



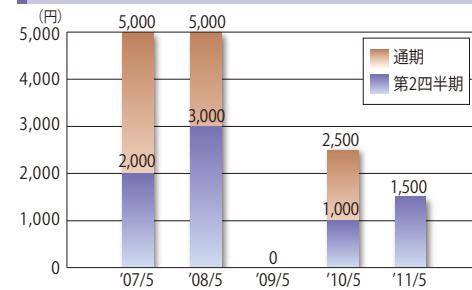
経常利益



当期純利益



1株当たり配当金



連結貸借対照表(要旨)

科目	期別	前第2四半期 2009年11月30日現在	当第2四半期 2010年11月30日現在	前期 2010年5月31日現在
<b>(資産の部)</b>				
流動資産		14,933	17,569	15,840
現金及び預金		521	1,258	1,237
たな卸資産		13,816	15,495	13,773
その他		596	815	829
固定資産		5,158	5,127	5,180
有形固定資産		4,261	4,234	4,257
無形固定資産		473	471	471
投資その他の資産		424	420	451
資産合計		20,091	22,696	21,020

(単位：百万円)

科目	期別	前第2四半期 2009年11月30日現在	当第2四半期 2010年11月30日現在	前期 2010年5月31日現在
<b>(負債の部)</b>				
流動負債		12,484	12,819	12,236
短期借入金		6,269	8,901	6,922
1年内償還予定の社債		96	250	295
1年内返済予定の長期借入金		5,246	2,953	4,220
その他		872	714	799
固定負債		3,700	3,873	3,053
社債		250	-	-
長期借入金		2,902	3,383	2,566
その他		547	489	487
負債合計		16,184	16,692	15,290

<b>(純資産の部)</b>				
株主資本		3,897	5,986	5,716
評価・換算差額等		△0	△14	△7
新株予約権		10	31	21
純資産合計		3,907	6,004	5,730
負債純資産合計		20,091	22,696	21,020

連結損益計算書(要旨)

科目	期別	前第2四半期 2009年6月1日～ 2009年11月30日	当第2四半期 2010年6月1日～ 2010年11月30日	前期 2009年6月1日～ 2010年5月31日
売上高		13,918	13,263	27,840
売上原価		11,926	11,223	23,677
売上総利益		1,992	2,040	4,162
販売費及び一般管理費		1,207	1,223	2,458
営業利益		785	816	1,704
営業外収益		37	17	79
営業外費用		298	327	624
経常利益		523	506	1,158
特別利益		156	0	155
特別損失		18	20	18
税金等調整前四半期(当期)純利益		660	486	1,296
法人税、住民税及び事業税		16	16	29
法人税等調整額		△9	86	△225
四半期(当期)純利益		653	383	1,492

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	期別	前第2四半期 2009年6月1日～ 2009年11月30日	当第2四半期 2010年6月1日～ 2010年11月30日	前期 2009年6月1日～ 2010年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,286	△1,339	2,842
投資活動によるキャッシュ・フロー		609	△144	271
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,408	1,366	△3,198
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△511	△117	△84
現金及び現金同等物の期首残高		951	866	951
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高		439	748	866