

## 会社概要 (2011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	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 204名、単体 129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 (2011年6月1日現在)

### 取締役及び監査役

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

### 執行役員

執行役員	浅井 勉
執行役員	相馬 宏昭
執行役員	平野 秀明
執行役員	中川 寿
執行役員	村松 淳弥
執行役員	能城 浩一

## 株式の状況 (2011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	75,300株
株主数	4,378名

### 大株主

株主名	持株数(株)	議決権比率(%)
山本 卓也	21,992	29.2
株式会社イーアライアンス	13,421	17.8
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,864	2.5
インテリックス従業員持株会	1,706	2.3
山本 貴美子	1,330	1.8
CREDIT SUISSE AG ZURICH	1,200	1.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,109	1.5
北沢産業株式会社	714	0.9
日本証券金融株式会社	639	0.8
家本 健	500	0.7

### 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
公告方法	※その他必要がある場合は、あらかじめ公告する一定の日 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 大阪証券代行部
事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 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(通話料無料) WEBサイト <a href="http://www.tr.mufg.jp/daikou/">http://www.tr.mufg.jp/daikou/</a>
※株主様からの株式に関するお手続きの「郵送物送付先」ならびに「各種お問合せ先」は、平成23年9月1日より次のとおり変更となりますので、お知らせいたします。	
郵送物送付先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
各種お問合せ先	電話0120-232-711(通話料無料) 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 報告書

(2011年5月期/2010年6月1日～ 2011年5月31日)



証券コード：8940

2011年5月期を振り返って

平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。この度の東日本大震災で被災された方々に、心よりお見舞いを申し上げます。被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

ここに「第16期報告書」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。

当期(2010年6月1日～2011年5月31日)において、主たる事業であります中古マンション再生流通事業は、記録的猛暑や需要期に発生しました東日本大震災に大きな影響を受けましたが総じて底堅く、リノヴェックスマンションの販売件数・平均販売価格は、前期を若干上回りました。しかしながら、その他不動産事業における売上の減少により、売上高は前期比3.7%減となりました。

当社で春先の需要期に向けて在庫を積み上げてきた矢先に、震災が発生したため、急遽、販売価格の調整を行いながら物件の入れ替えを促進し、在庫リスクの低減に努めました。その結果、利益面では、物件販売の粗利益率が低下し、売上総利益をはじめとする各利益(営業利益、経常利益、当期純利益)は、前期を下回ることとなりました。

以上によりまして、当期における業績は、売上高が268億19百万円(前期比3.7%減)、営業利益は13億43百万円(同21.1%減)、経常利益は7億67百万円(同33.7%減)、当期純利益は5億56百万円(同62.7%減)となりました。これらを受け、配当金につきましては、1株当たり年間2,300円(中間1,500円、期末800円)とさせていただきます。

当社グループは、これからも様々な環境の変化に対応しながら成長することで、皆様のご期待に応えてまいります。今後とも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

首都圏の中古マンション市場において、2010年の成約件数は、3万件を超え堅調に推移しましたが、前年が高かった反動から前年比でマイナスとなりました。12月にはプラスに転じ、本年2月までは前年を上回って推移しましたが、震災の発生により3月は前年を大きく割り込むこととなりました。しかしながら、4月以降、着実に改善してきており、今後数ヶ月で、平時の取引量に回復するものと考えております。



■震災の影響

この度の震災では、施工面において、住宅設備機器・資材メーカーの被災により、一部の内装資材の納品がストップし、施工が中断いたしました。当社グループでは、震災直後からグループ全体を挙げて早急な対応を行い、メーカー等の協力もあり、6月には概ね正常時の施工体制に回復いたしました。また、販売面では、震災直後に、多くの不動産仲介会社が営業活動を自粛し、取引が大きく停滞いたしました。その後、徐々に取引が回復し、足元では平常時に戻りつつあります。

代表取締役社長  
山本 卓也

T. Yamamoto



経営戦略

2012年5月期の重点方針

外部環境に左右されにくい、より強い事業基盤の構築

1 組織力の強化

2 短期事業モデルの強化

3 新たな収益基盤の構築

中古マンション市場は、震災後の落込みから徐々に回復をみせているものの、今後も景気の先行き不安などにより、消費マインドへの影響が懸念されます。

これらの市場や景気を考慮しますと、当社グループにおいて、今期は慎重な経営姿勢で臨むとともに、上記の3点を柱に、外部環境の変化に影響されにくい、より強い事業基盤の構築を目指してまいります。

1 組織力の強化

■執行役員制度の導入

コーポレート・ガバナンスの強化を図るため、期初(2011年6月)より、執行役員制度の導入を行いました。これにより、**事業目標に対する責任が明確**となり、権限が委譲される事で、各部署での意思決定から実行まで**迅速性・機動性向上**を推進いたします。また、将来の**経営者育成**にも繋げてまいります。

■人材の増強・育成

継続的な中途採用による即戦力の人材確保に加え、今春、新卒者の採用により中長期的な人材の育成も併せて行ってまいります。また、事業の中で培ってきた知識・ノウハウを重要な資産と位置付け、これら情報の共有を図ることで、事業期間と収益の管理を徹底してまいります。

中途採用による継続的な人材の増強

新卒採用による中長期的な人材育成

ナレッジ・マネジメントの強化

事例研究によるノウハウの共有化

2 短期事業モデルの強化

市況・景況といった様々な外部環境の変化に対し、機動的に対応するため、短期事業モデルの強化に取り組んでまいります。月ごとに異なる仕入件数に応じて、柔軟に対応できる施工体制を確保し、新工法の導入を推進しながら、月間施工120件体制の構築を図ってまいります。



■平均施工件数(月間)の推移



2011年5月期下期は、震災後、仕入件数が伸びなかったことや、資材調達の遅延による施工の中断もあり、平均施工件数が減少しました。

3 新たな収益基盤の構築

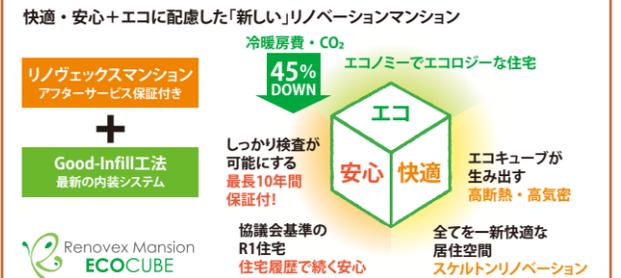
当社グループの主たる事業である「リノヴェックスマンション事業」に加え、「その他不動産事業」と「エコキューブ事業」を、新たな収益基盤にすべく、取り組んでまいります。



TOPICS

リノヴェックスマンション エコキューブ発表!

リノヴェックスマンション エコキューブは、居住性能の向上や環境への配慮など、これからの住まいに欠かすことのできない様々な機能をもつ先駆的なシステム“Good-Infill工法”を採用し、「快適」で「安心」に「エコ」をプラスした商品です。中古マンションでありながら、高断熱・高气密仕様で、年間CO<sub>2</sub>排出量・冷暖房費の大幅な削減を可能にしました。



# 家族が繋がるリノベーション

## 家族の和が広がる住まい

リノベーションの施工では、詳細な検査にはじまり、必要に応じてスケルトン(躯体のみ)状態から間取りの変更や給排水管の交換等、徹底した内装改修を行います。新築と遜色ない高品質な内装と充実の設備は、世代に関わらずご満足いただける内容です。

当社グループでは、大切な資産を、長期利用が可能な住まいづくりで応援いたします。

## 次世代に残したい豊かな地球のために

新商品「エコキューブ」は、その高断熱と高气密仕様で、CO<sub>2</sub>排出量や冷暖房費の大幅な削減を実現します。快適にお過ごしいただくための機能性・居住性のみでなく、

環境にも配慮したリノヴェックスマンションは、今、求められている「エコな住まい」です。

当社グループのリノベーション事業は、既存住宅を再活用するストック重視の「循環型社会」の実現に根ざしております。今後も技術開発を推し進め、更なる環境改善・保全へ寄与してまいります。

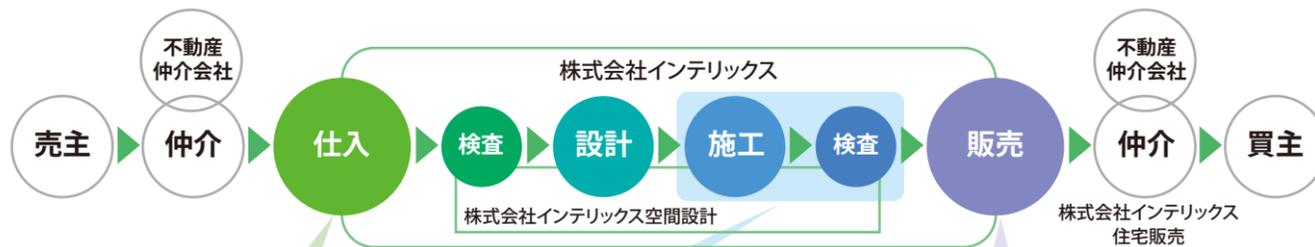
## 「今」の満足と「これから」の安心

リノヴェックスマンションにお付けしている最長10年のアフターサービス保証は、多くのお客様にご満足をいただいております。また、施工履歴を残すことで施工内容の透明性を確保し、点検や次期改修に役立てております。ご購入時から先々まで安心していただけるよう、更なるサポート体制の充実を図ってまいります。



## ビジネスモデル

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。



**Before**

仕入れた物件に対し、当社独自の基準で工事前検査を行い、最適なプランニングを提案いたします。

**リノベーション(再生)**

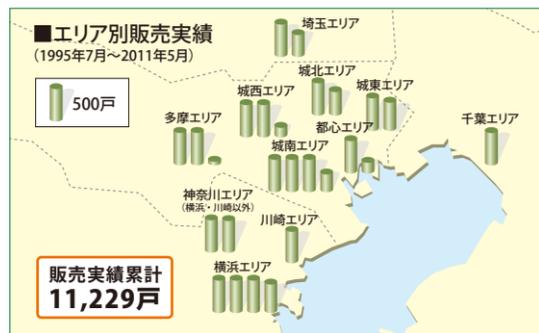
必要に応じて、スケルトン(躯体のみ)状態から間取りの変更や給排水管の交換までを行います。

**After**

美しさと機能性を兼ね備えた快適な居住空間を、新築では高価なエリアにおいても、お手頃な価格でご提供いたします。アフターサービス保証に加え、施工履歴を残すことにより透明性を確保し、点検や次期改修へ役立てております。

## ■販売実績が示す信頼の証

首都圏における中古マンション数は、毎年増加を続けており、およそ300万戸が存在しております。当社グループでは、これらの貴重な社会ストックである中古マンションにリノベーションを施し、リノヴェックスマンションとして毎年1,000戸以上販売しております。会社設立以来、販売実績の累計は10,000戸を超え、一般ユーザーはもとより、不動産関係企業からも高い評価を頂戴しております。



## ■安定した需要の中古マンション市場

新築の供給戸数が景気動向に左右されやすいのに比べ、中古マンション市場は、非常に安定した需給バランスを保っております。首都圏での中古マンションの成約件数は、2009年より年間で3万件を超えてきております。当社グループのリノベーション事業は、このような比較的安定したマーケットを基盤としながら、リノベーションという付加価値によって更なる魅力ある商品を提供しております。

## ■首都圏の中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数との比較



## ■ストック重視の住宅政策への転換に対応

2020年までに中古住宅の流通市場・リフォーム市場の倍増達成を目標とした国家戦略プロジェクトが、昨年6月に閣議決定されました。

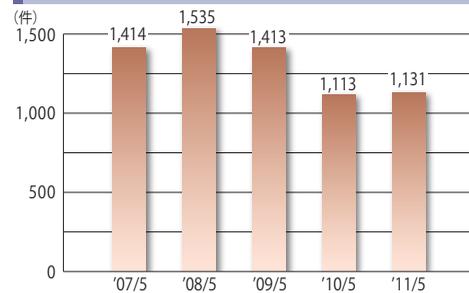
ここにある建物検査や保証、履歴情報の普及促進等は、正に当社が長年推し進め、確立してきた理念・ビジネスモデルに合致するものであります。また、当社代表が会長を務める「一般社団法人リノベーション住宅推進協議会」の活動により、当社グループのみならず、業界全体を挙げての普及を目指してまいります。

「住宅を作っては壊す」社会から、「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ

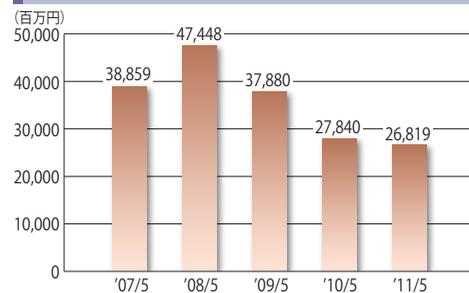
新成長戦略「国家戦略プロジェクト」を発表 (2010.6.18閣議決定)  
〔2020年目標〕中古住宅の流通市場・リフォーム市場を倍増(20兆円)へ

- 「中古・リフォーム市場整備のトータル・プラン」を策定、実施 → 建物検査・保証、住宅履歴情報の普及促進等の市場環境整備、規制改革
- 住宅・不動産市場の活性化 → 建築基準法の見直し
- 環境に優しい住宅の整備 → 省エネ基準の見直し、エコポイント活用等によるエコリフォームの推進

販売件数

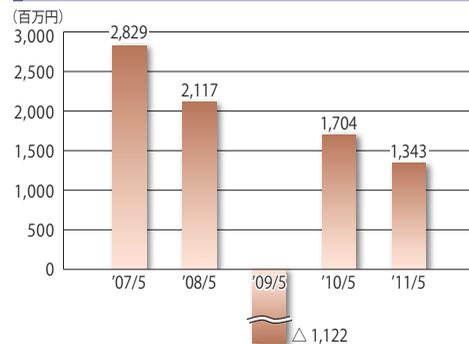


売上高

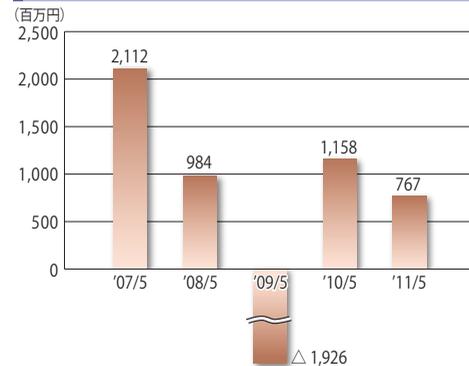


**Point**  
仕入の強化、震災後の販売停滞により、たな卸資産が増加。  
【たな卸資産の内、商品物件内訳】  
・通常物件：97億円 (前期末比：+28億円)  
・賃貸物件：60億円 (前期末比：-8億円)

営業利益

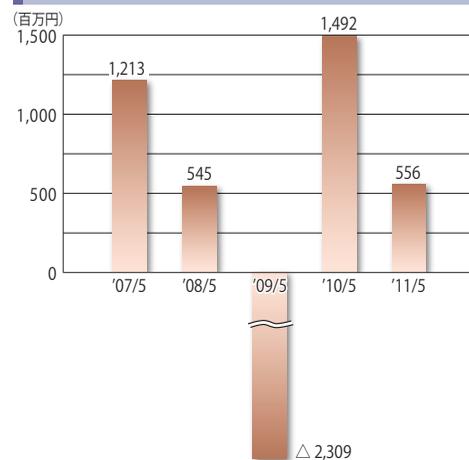


経常利益

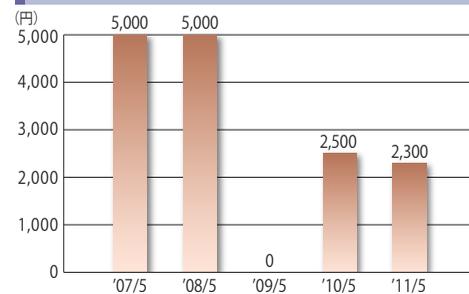


**Point**  
たな卸資産の増加により、有利子負債残高が増加。  
・有利子負債残高：154億円 (前期末比：+14億円、+10.1%)

当期純利益



1株当たり配当金



**Point**  
リノヴェックスマンション販売は増収となるも、その他不動産の販売が無く、賃貸収入が減少し、売上高が前期比3.7%減少。

**Point**  
震災後、在庫リスク低減のため、価格調整して販売した結果、売上総利益率が前期比0.9ポイント減少(前期15.0%→当期14.1%)。

**Point**  
税効果会計による法人税等調整額の増加(前期比+3.8億円)により、当期純利益が減少。

連結貸借対照表(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2011年5月31日現在	2010年5月31日現在
<b>(資産の部)</b>			
流動資産		17,451	15,840
現金及び預金		1,032	1,237
たな卸資産		15,807	13,773
その他		611	829
固定資産		5,217	5,180
有形固定資産		4,213	4,257
無形固定資産		470	471
投資その他の資産		533	451
資産合計		22,669	21,020

連結貸借対照表(要旨) (単位：百万円)

科目	期別	当期	前期
		2011年5月31日現在	2010年5月31日現在
<b>(負債の部)</b>			
流動負債		12,267	12,236
短期借入金		9,216	6,922
1年内償還予定の社債		35	295
1年内返済予定の長期借入金		2,321	4,220
その他		694	799
固定負債		4,325	3,053
社債		215	—
長期借入金		3,636	2,566
その他		473	487
負債合計		16,592	15,290
<b>(純資産の部)</b>			
株主資本		6,047	5,716
その他		29	13
純資産合計		6,076	5,730
負債純資産合計		22,669	21,020

連結損益計算書(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2011年6月1日～2011年5月31日	2010年6月1日～2010年5月31日
売上高		26,819	27,840
売上原価		23,031	23,677
売上総利益		3,787	4,162
販売費及び一般管理費		2,443	2,458
営業利益		1,343	1,704
営業外収益		42	79
営業外費用		618	624
経常利益		767	1,158
特別利益		2	155
特別損失		17	18
税金等調整前当期純利益		752	1,296
法人税、住民税及び事業税		33	29
法人税等調整額		162	△225
当期純利益		556	1,492

連結キャッシュフロー計算書(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2011年6月1日～2011年5月31日	2010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		△1,364	2,842
投資活動によるキャッシュ・フロー		27	271
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,189	△3,198
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△148	△84
現金及び現金同等物の期首残高		866	951
現金及び現金同等物の期末残高		718	866