

会社概要

(2011年11月30日現在)

会社名	株式会社インテリックス
設立	平成7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	16億5,810万3,309円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結198名、単体124名
事業内容	不動産売買・不動産賃貸・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
子会社	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

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	75,362株
株主数	4,105名

大株主

(2011年11月30日現在)

株主名	持株数(株)	議決権比率(%)
株式会社イーアライアンス	23,613	31.3
山本 卓也	11,800	15.7
松井 秀紀	2,800	3.7
インテリックス従業員持株会	1,865	2.5
山本 貴美子	1,330	1.8
CREDIT SUISSE AG ZURICH	1,200	1.6
鈴木 隆啓	1,050	1.4
北沢産業株式会社	714	0.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	600	0.8
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	577	0.8

株式メモ

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	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒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 電話0120-232-711 (通話料無料)

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

株主・投資家の皆様へ

Intellex Report

株式会社インテリックス

第17期 中間報告書

(2011年6月1日～11月30日)



Intellex
証券コード:8940



2012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17期中間報告書」をお届けするにあたり、営業の概況をご報告申し上げます。

当中間期(2011年6月～11月)における首都圏の中古マンション市場は、(財)東日本不動産流通機構による成約件数が、東日本大震災の影響も残り、前年同期を3.0%下回りました。また、成約価格につきましても、震災が価格下落に拍車をかけ、その後も景気の不透明感を反映して未だ底打ち感がみられない状況となりました。

当社グループでは、当中間期においても、震災発生前に仕入れた物件の早期売却、新たな物件へ入れ替えを促進することで、在庫リスクの低減を引き続き図ってまいりました。主たる事業でありますリノベーションマンションの販売は、市場価格の下落や価格調整を更に進めたことにより平均販売価格が低下(前年同期比3.7%減)したものの、販売件数が伸長し前年同期を上回る583件(同6.0%増)となりました。その結果、当中間期におけるグループ全体の売上高は、前年同期比で1.7%増加いたしました。

一方、利益面では、物件販売における利益率の低下、加えて、在庫物件の健全化に向けて棚卸評価損を2億62百万円(前年同期：46百万円)計上したことなどから、各利益は前年同期を大きく下回りました。

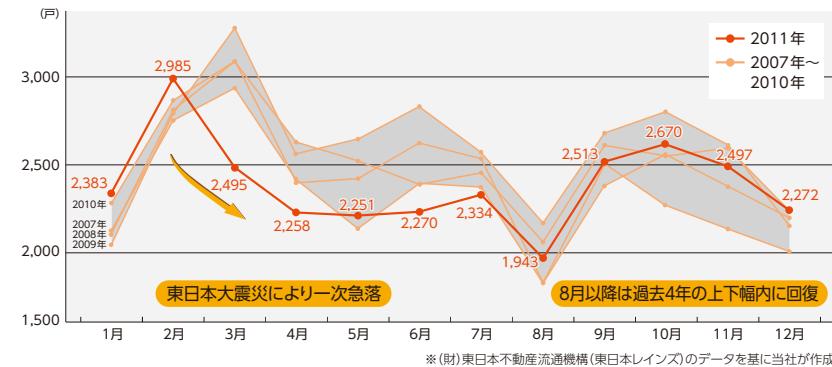
以上によりまして、当中間期における業績は、売上高が134億90百万円(前年同期比1.7%増)となり、営業利益が1億5百万円(同87.1%減)、経常損失2億24百万円(前年同期：経常利益5億6百万円)、四半期純損失1億82百万円(同：四半期純利益3億83百万円)となりました。また、中間配当金につきましては、当中間期の業績が期初予想を大きく下回ったことから、誠に遺憾ではございますが見送りとさせていただきます。

今後、早期の収益回復に向けて、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。



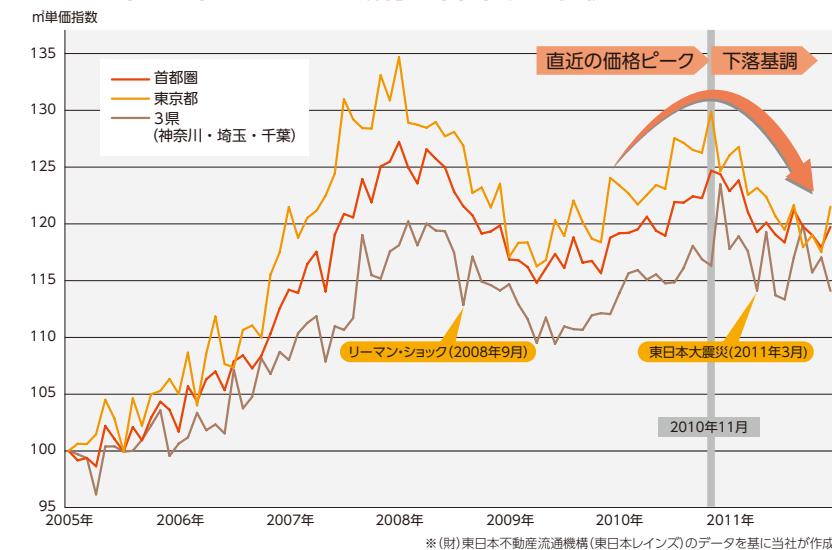
代表取締役社長
山本 卓也

■首都圏の中古マンション成約件数の推移 (月次実数トレンド 2007年1月-2011年12月)



首都圏の中古マンション成約件数は、東日本大震災の影響による3月の急落以降、5ヶ月間は過去4年を下回る結果となりました。8月以降は徐々に回復基調をみせ、例年の水準に戻し、安定してきております。

■首都圏の中古マンション成約㎡単価指数の推移 (㎡単価指数：2005年1月を100とした指数 2005年1月-2011年12月)



首都圏の中古マンション成約価格(㎡当たり単価)は、2010年にはリーマンショック以前の水準にまで上昇し、同年後半に直近のピークを迎えました。それ以降、価格の調整局面へと移り、さらに東日本大震災の発生以降、価格下落に拍車がかかった形となりました。そして、震災から10ヶ月以上が経過した足元でも、市場価格の底打ち感を未だ感じられない状況です。

2012年5月期の取り組み 短期事業モデル の推進と 新事業による 事業基盤の強化

Point1 事業期間の正常化

Point2 物件在庫の入れ替え促進

Point3 新規事業モデルによる収益拡大

東日本大震災により一時的な事業期間の長期化や在庫価格の低下といった影響が出ましたが、震災直後（前第4四半期中）より施工の正常化、震災前に仕入れた物件の早期売却に努めました。

当中間期においても、物件の入れ替え促進を継続し、重点方針である「短期事業モデルの強化」「新たな収益基盤の構築」を柱に、事業基盤の強化を推進しております。

Point1 事業期間の正常化

震災発生後、内装資材の調達遅延による施工の遅れが生じ、商品化期間が長期化しました。加えて、不動産仲介会社の販売自粛や市況の停滞により販売期間が長期化いたしました。このような状況が、当第2四半期には解消され、事業期間が正常化しております。

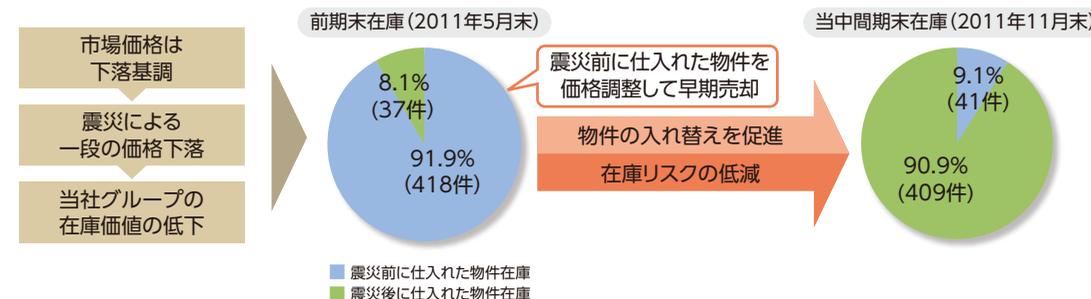
■リノヴェックスマンション事業期間の推移（保有期間180日超過の長期滞留物件を除く）



Point2 物件在庫の入れ替え促進

震災後、中古マンションの市場価格は一段と下落し、当社グループ保有物件においても、その価値が低下しました。在庫リスク低減のための対応策として、震災前に仕入れた物件の価格調整による早期売却を行い、物件の入れ替えを促進いたしました。

■仕入時期による在庫構成の推移



Point3 新規事業モデルによる収益拡大

当社グループでは、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、新たな事業モデルにも取り組んでおります。

- ・「建て替えプロジェクト」の立上げ
- ・新商品「エコキューブ」の普及推進

※エコキューブについては、P7・8をご覧ください。

■新たな収益基盤の構築を目指す「建て替えプロジェクト」立上げ

老朽化した一棟賃貸物件を、その好立地を活かし、新築分譲マンションとする「建て替えプロジェクト」を現在、推進中です。マンション販売でこれまで培ったノウハウを活かし、マーケットニーズに合致した商品をご提供いたします。その第一弾となる「リシャル奥沢」を2011年12月より販売開始しました。

インテリックスの新事業プロジェクト 第一弾 リシャル奥沢

東急目黒線・奥沢駅から徒歩4分、東急東横線・自由が丘駅から徒歩12分という交通の利便性と、公共施設や様々なショップが充実し、生活の利便性を兼ね備えた好立地物件です。



自分らしい住まい、 末永く安心な住まい

中古マンションを一戸単位で仕入れ、工事前検査を経た後、
子会社(株)インテリックス空間設計にて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で、「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。



メリット

リノベーション工事を前提に当社が購入。売主は原状のままでの売却が可能となり、修繕不要で、ご都合に合わせた売却時期を選べます。

メリット

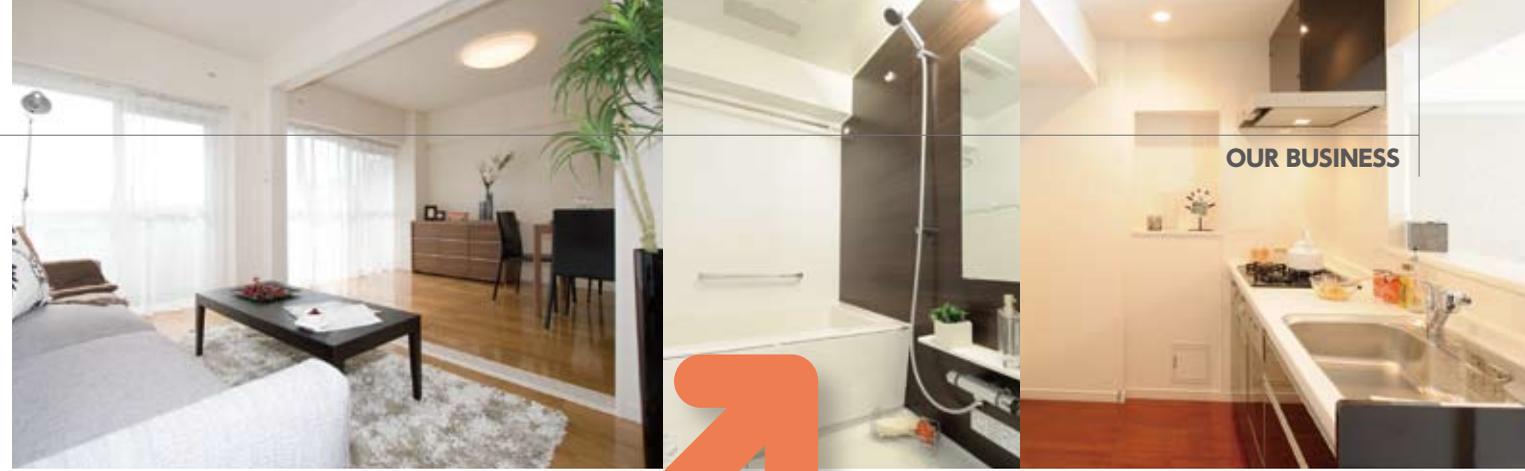
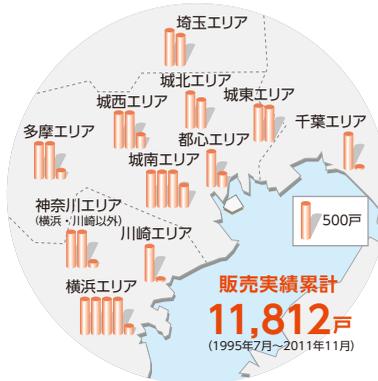
入居後の不具合等のトラブルについて、当社のアフターサービス保証により仲介会社は安心して販売することができます。

メリット

自費での改修工事は不要となり、新築同等の高品質な物件を手頃な価格でご購入いただけます。

販売実績が示す信頼の証

当社グループでは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(再生)を施した上、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、お客様へご提供しています。年間1,000戸以上の施工を手がけ、累計10,000戸を超える施工・販売実績により、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得ております。



OUR BUSINESS

04 販売する



新築同等の高品質な物件を、同じエリアの新築物件に比べ、お手頃な価格でご購入いただけます。部位別に最長10年のアフターサービス保証を付けておりますので、ご購入後も安心してお住まいいただけます。

03 つくる



当社のリノベーションは、従来の表面的なリフォーム工事での「直す」という概念ではなく、「つくる」と認識しています。必要に応じて一度スケルトン状態(躯体のみ)にしてから施工を行い、間取りの変更や給排水管の交換といった、目に見えない部分まで刷新を行う事で、機能性と居住性を向上させます。

02 考える



暮らす人の家族構成やライフスタイルによって、求められる機能は様々です。設計に際しては必ず独自の基準による検査を行い、建物に必要とされている機能を見極め、デザイン性を考慮しながら、各物件に最適なプランニングを行います。

01 仕入れる



お客様の需要把握等の市場調査を行った上で、綿密な仕入物件の情報収集を行い、リノベーションに最適でバリエーションに富んだ物件を、厳選して仕入れております。

リノヴェックスマンション
エコキューブって?

『快適』『安心』、そして『エコ』をプラスし、これまでにない心地よさを追求したマンション。それが『リノヴェックスマンション エコキューブ』です。



安心 快適 + エコ に配慮した新しいリノヴェックスマンション

●快適なマンションライフを追及した「六面断熱」

天井・床・壁4面の計6面全てを断熱材で包み、建物外部からの影響だけでなく、マンション内住戸間での温度差・騒音といった問題を改善します。



お財布にも、地球にもやさしい

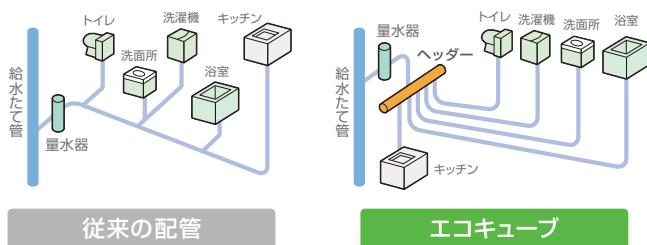
六面断熱に二重サッシを加えると、さらに断熱効果が向上します。

冷暖房費・CO₂排出量
45%削減

冷暖房費：年間31,563円節約
(算出モデル：3LDK/72.44m²)

●水周りの悩みを解消する「ヘッダー配管」

給水・給湯を一元的に分配するヘッダーを標準装備する事で、給水圧の安定と漏水リスクを軽減し、メンテナンスを容易にします。



●間取り変更が可能な「床・天井先行施工」

将来的な間取りの変更を容易にする「床・天井先行施工」を採用しています。最小限の工事で間仕切壁の撤去・追加が可能です。

●安心の「アフターサービス保証」

従来のリノヴェックスマンションと同様、工事内容に応じて、最長10年のアフターサービス保証を付けています。

エコキューブ開発者 インタビュー

Q1：エコキューブに使われているGood-Infill工法とは、どんな工法ですか？

A1：Good-Infill工法は、コンクリートのマンション躯体（スケルトン状態）の内側に、予め工場生産した統一規格のオリジナルラダーパネルで内装下地を組み立て、断熱材を充填し、高性能の配管や電気配線システム等を標準装備する新しい内装システムです。

Q2：そのような工法を用いる事で、どのようなメリットがありますか？

A2：大量生産した単一部材を使う事により、材料コストを抑えるとともに施工の省力化、職人の技量によるコストの差異がなくなります。これら「材」と「工」の両面からコストを抑える事で、ご提供する価格も抑える事が可能です。

Q3：品質については考慮されていますか？

A3：我々が考える品質には「材料の品質」「施工の品質」「空間の品質」という3つの側面があります。規格化された部材により「材料の品質」を、施工マニュアルにより「施工の品質」を保っています。また、温熱環境や換気性能、安全性やデザインプランといった、実際に住む方の生活に影響のある「空間の品質」にも考慮しています。

Q4：工期はこれまでと比べて短縮されますか？

A4：一般的なスケルトン工事（フルリノベーション工事）では60日（実働45日）程度かかったものが、40日（実働30日）まで短縮されます。工期短縮により近隣住民への負担軽減にも寄与します。

Q5：住む上で安心できる特性はありますか？

A5：エコキューブは六面断熱と二重サッシによって断熱効果や隣接住戸からの遮音性が向上します。結露やカビ等の問題を解決するための「24時間換気設備」や、均一な水圧を供給しメンテナンスも容易にした給水・給湯での「ヘッダー配管」、電気配線の安全性と作業効率を高めた「ユニットケーブル」の導入、将来的な間取り変更など、快適で安全に永く住める住空間をご提供します。

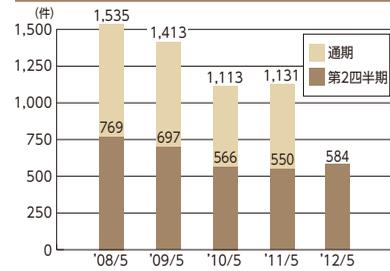
Q6：今後の新しい取り組みを教えてください。

A6：インテリックスのリノベーション住宅を、同じマンション内の別の住居と比較いただきますと、その差は一目瞭然です。ご覧いただいた住民の方などからのお問合せが増えています。当社グループでは物件仕入からリノベーション工事、販売までの一貫した事業を行っておりますが、こういったご要望にお応えする為に、リノベーション工事のみを請け負う事業を開始しました。リーズナブルで充実したリノベーションのご提供が可能になりましたので、お気軽にご相談頂ければと思います。

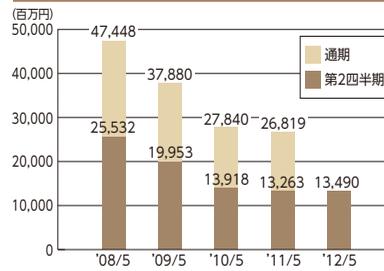


株式会社インテリックス空間設計
取締役
安達 好和

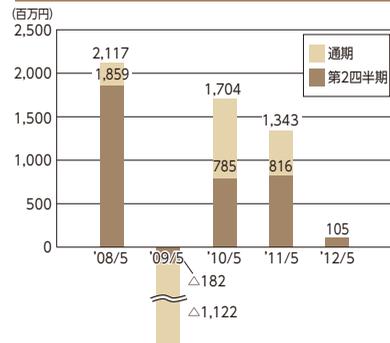
販売件数



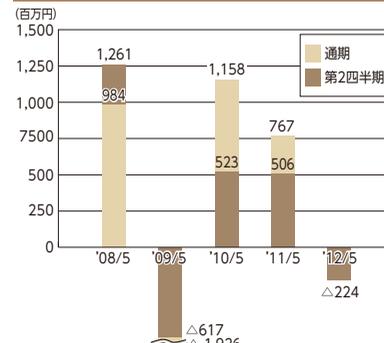
売上高



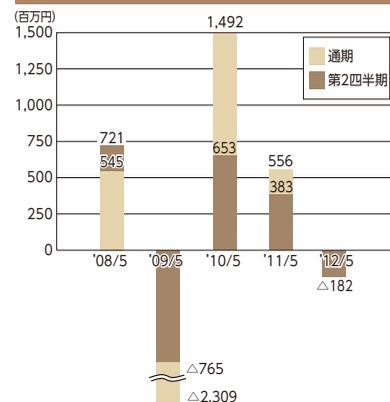
営業利益



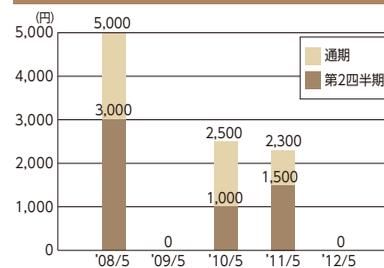
経常利益



当期純利益



1株当たり配当金



Point

慎重な仕入・早期売却により、通常物件在庫が減少。
【たな卸資産の内訳】
・通常物件：94億円／453件 (前期末比：△3億円／△4件)
・賃貸物件：63億円／212件 (前期末比：+4億円／+4件)

Point

有利子負債は若干減少。
・有利子負債残高：153億円 (前期末比：△0.3億円、△0.2%)

Point

リノヴェックスマンションの平均販売価格が低下(前年同期比3.7%減)したものの、件数が伸長(同6.0%増)したことにより、全体の売上高は1.7%増加。

Point

物件販売価格の調整や棚卸評価損(262百万円/前年同期：46百万円)の増加により、売上総利益率が前年同期の15.4%から9.5%に大きく低下。

Point

売上総利益の低下により、営業利益・経常利益・四半期純利益が大きく減少。

連結貸借対照表(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	前第2四半期 2010年11月30日現在	当第2四半期 2011年11月30日現在	前期 2011年5月31日現在
(資産の部)				
流動資産		17,569	17,142	17,451
現金及び預金		1,258	680	1,032
たな卸資産		15,495	15,857	15,807
その他		815	604	611
固定資産		5,127	5,276	5,217
有形固定資産		4,234	4,213	4,213
無形固定資産		471	470	470
投資その他の資産		420	592	533
資産合計		22,696	22,418	22,669

科目	期別	前第2四半期 2010年11月30日現在	当第2四半期 2011年11月30日現在	前期 2011年5月31日現在
(負債の部)				
流動負債		12,819	11,931	12,267
短期借入金		8,901	8,200	9,216
1年内償還予定の社債		250	35	35
1年内返済予定の長期借入金		2,953	2,984	2,321
その他		714	711	694
固定負債		3,873	4,651	4,325
社債		-	197	215
長期借入金		3,383	3,977	3,636
その他		489	476	473
負債合計		16,692	16,583	16,592
(純資産の部)				
株主資本		5,986	5,807	6,047
その他		17	27	29
純資産合計		6,004	5,834	6,076
負債純資産合計		22,696	22,418	22,669

連結損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	前第2四半期 2010年6月1日～ 2010年11月30日	当第2四半期 2011年6月1日～ 2011年11月30日	前期 2011年6月1日～ 2011年5月31日
売上高		13,263	13,490	26,819
売上原価		11,223	12,202	23,031
売上総利益		2,040	1,287	3,787
販売費及び一般管理費		1,223	1,181	2,443
営業利益		816	105	1,343
営業外収益		17	19	42
営業外費用		327	350	618
経常利益		506	△224	767
特別利益		0	0	2
特別損失		20	4	17
税金等調整前四半期(当期)純利益		486	△228	752
法人税、住民税及び事業税		16	24	33
法人税等調整額		86	△71	162
四半期(当期)純利益		383	△182	556

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	前第2四半期 2010年6月1日～ 2010年11月30日	当第2四半期 2011年6月1日～ 2011年11月30日	前期 2011年6月1日～ 2011年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		△1,339	△254	△1,364
投資活動によるキャッシュ・フロー		△144	191	27
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,366	△87	1,189
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△117	△150	△148
現金及び現金同等物の期首残高		866	718	866
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高		748	567	718