

会社概要

(2012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	〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-12-19 東建インターナショナルビル11F
資本金	16億5,958万6,577円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結191名、単体115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
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 一般社団法人 不動産流通経営協会 一般社団法人 新都市ハウジング協会 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
事業所	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

(2012年11月30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	佐藤 弘樹
取締役	滝川 智庸
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

(2012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	75,427株
株主数	3,809名

大株主

(2012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	31.31
山本 卓也	12,125	16.08
日本証券金融株式会社	2,325	3.08
松井 秀紀	2,250	2.98
インテリックス従業員持株会	1,954	2.59
山本 貴美子	1,330	1.76
田部 和昭	1,328	1.76
北沢産業株式会社	714	0.95
渡辺 公夫	514	0.68
家本 健	400	0.53

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

〒150-0002
東京都渋谷区渋谷2-12-19
東建インターナショナルビル11F
TEL:03-5766-7639

株主・投資家の皆様へ

Intellex Report

株式会社インテリックス
第18期 中間報告書
(2012年6月1日～11月30日)



Intellex
証券コード:8940



2013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18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(2012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、前年同期を8.5%上回りました。一方、成約価格につきましては、当中間期末(2012年11月)において、4ヶ月ぶりに前年を上回り(前年比1.5%増)ましたものの、総じて弱含みで推移いたしました。2011年以降続く価格の下落基調により、割安感に反応して成約が伸張したものと思われまます。

このような環境下、当社グループでは、厳選した仕入と保有物件の早期売却により、物件の入れ替えを行い在庫リスクの低減を図ってまいりました。

主たる事業でありますリノヴェックスマンションの販売は、件数では前年同期を上回る591件となったものの、相場下落や価格調整により平均販売価格が低下(前年同期比6.5%減)し、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4.5%減少いたしました。

利益面では、厳選仕入が奏功し、物件当たりの利益率が改善したために棚卸評価損が減少(同42.8%減)し、各利益ともに前年同期から大きく改善しましたが、経常利益・四半期純利益において利益計上には至りませんでした。

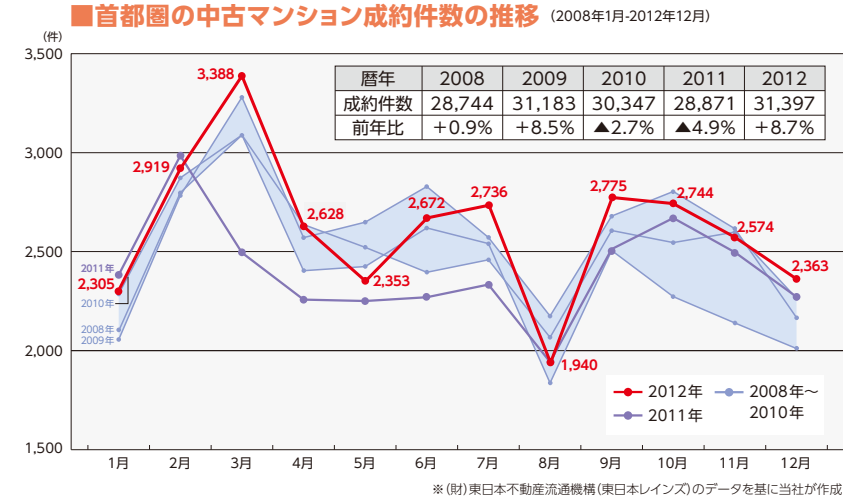
以上によりまして、当中間期における業績は、売上高が128億85百万円(同4.5%減)となり、営業利益が1億96百万円(同85.6%増)、経常損失35百万円(前年同期：経常損失2億24百万円)、四半期純損失32百万円(同：四半期純損失1億82百万円)となりました。また、中間配当金につきましては、誠に遺憾ではございますが見送りとさせていただきます。

当社グループでは、様々な環境の変化に対応しながら、収益回復に向けて経営努力を重ねてまいり所存でございます。今後ともご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

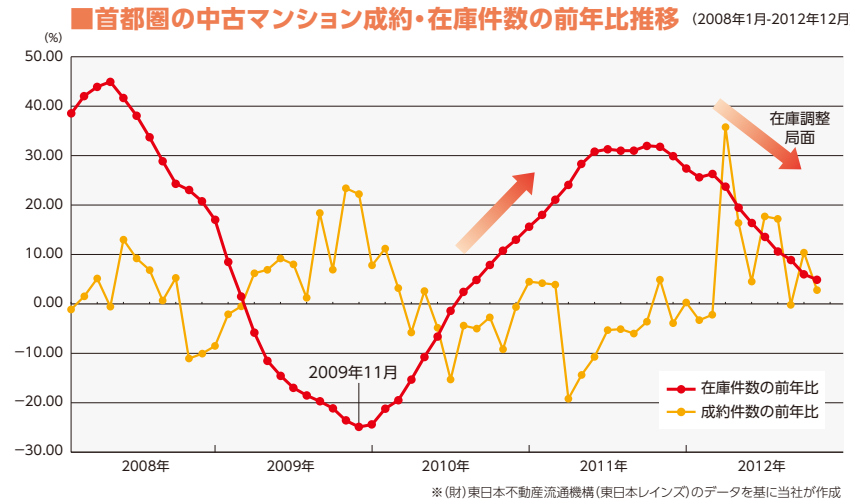


代表取締役社長
山本 卓也

T. Yamamoto



2012年における首都圏の中古マンション成約件数は、前年から8.7%増加し、3万件を超えました。これは、過去5年の中で最も高く、背景として、価格の下落基調にともなう割安感に反応して、取引が活性化してきたものと考えております。今後も、活発な取引が続くものと想定しますが、景気動向などの外的要因も注視する必要があります。



首都圏の中古マンションの在庫の登録件数を前年対比で見ますと、2009年11月より増加に転じ、2011年9月までの約2年間、その傾向を継続しました。その後、東日本大震災の反動もあるものの、低価格帯を中心に成約件数が回復し、在庫調整が進展しております。

2013年5月期の取り組み

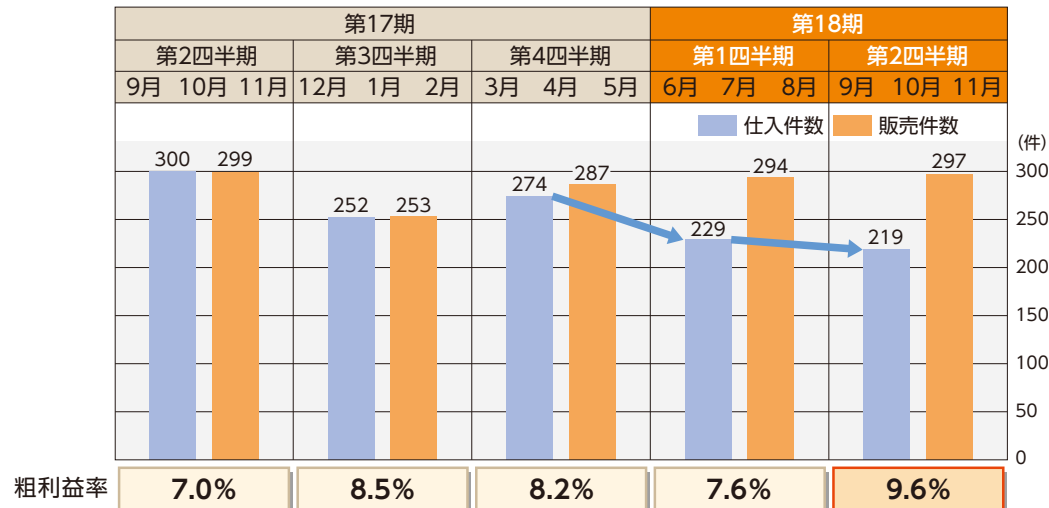
経営戦略1 収益改善に向けた仕入体制の強化

当社グループでは、仕入体制の強化に取り組み、収益性の改善に努めてまいりました。より厳選した仕入により、物件当たりの粗利益率を向上させております。今後、更なる仕入拡充に向け、営業体制の強化を図ってまいります。

I 収益改善に向けた厳選仕入

当期から執行役員クラスに決裁を集約することで、より厳選した仕入を行ってまいりました。その結果、当期においては販売件数が仕入件数を大きく超過する状況となりました。厳選仕入により、収益性の良好な物件へ入れ替えが促進され、物件当たりの利益率が徐々に改善しております。また、昨年12月には、グループ内異動により仕入営業部門の増員を図りました。併せて、即戦力となる人材を外部からも継続採用する予定であります。

■リノヴェックスマンションの仕入・販売件数の四半期別推移



II 営業体制の拡充による仕入の強化

●地域展開による事業エリア拡充

新たな商圈を開拓すべく、首都圏以外のエリアでの事業展開を推進してまいります。まず、札幌・福岡において店舗開設準備室を設け、実際の仕入れを行いながら、市場性を検証しております。

札幌エリア 仕入契約20件(2012年)

福岡エリア 仕入契約5件(2012年9月以降)

●直接買取システムをスタート

個人のお客様から、仲介業者を介さずに、物件を直接買取らせて頂くシステムをスタートさせました。この買取システムは、仲介手数料や売却を急がれている方へのスピーディーな対応等、お客様に様々なメリットがあり、新たな売却の形態として提案してまいります。

詳しい専用webサイトを開設し、査定済みのオンライン相談を受けております。
<http://www.intellex.co.jp/buy/>

- マンション専門で年間1,000件以上の買取実績
- 買取査定額を即日提示し、スピーディーに現金化
- 買取後にリノベーションするので、現状のまま売却可能
- 仲介手数料は不要

●業務提携企業の拡充

仲介業者の物件情報に加え、一般法人からの仕入情報にも着目し、各企業との提携を強めて、情報収集の幅を広げてまいります。

Intellexが直接買取ります。お住まいの査定はこちら

インテリックスへの売却のメリットは

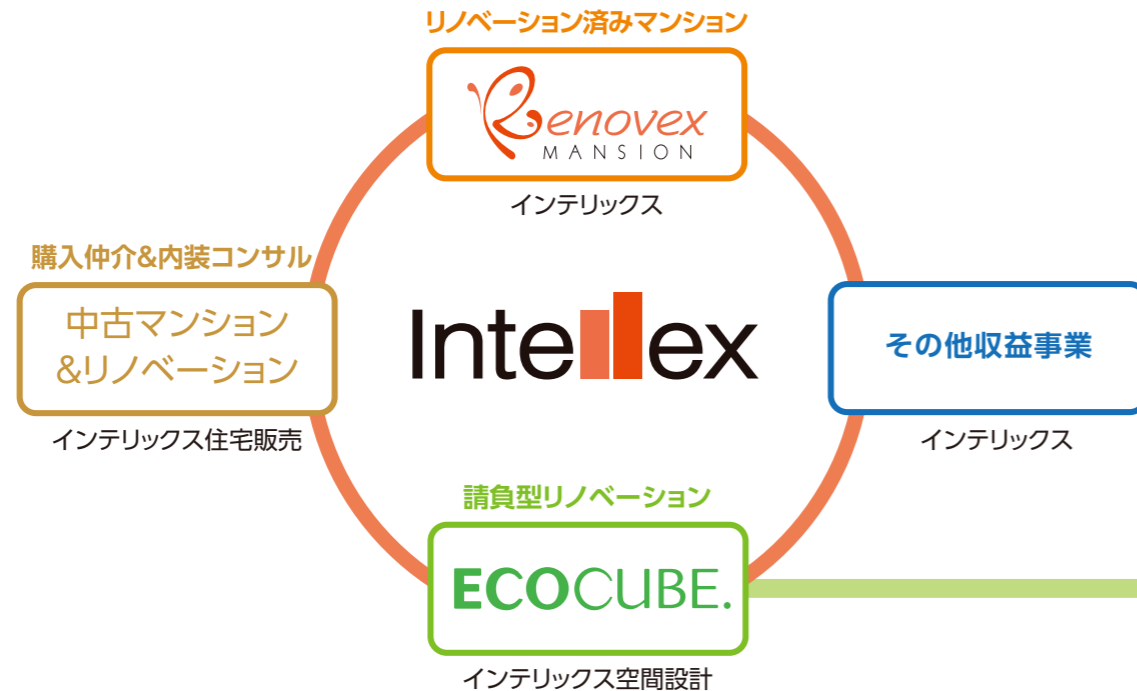
- 1. マンション専門で年間1,000件以上の買取実績
- 2. マンション専門でスピーディーに現金化
- 3. マンション専門で買取可能
- 4. マンション専門で仲介手数料不要

TEL 0120-3739-86

経営戦略2 事業ポートフォリオの多様化

当社グループでは、市場・顧客のニーズに対応した多角的な新商品・サービスのご提供により、新たな収益基盤の構築を進めております。グループ会社のシナジーを駆使した事業ポートフォリオの多様化により、市況等の外的環境に左右され難い企業体質を目指します。

- ①新築分譲マンション事業の推進
- ②賃貸アセットビジネスの拡充
- ③エコキューブ事業の積極展開



新たな収益基盤の構築に向け、当社グループのリノベーション・ノウハウを活かした『新築分譲マンション事業』、市場ニーズ等の情報力を活用した『賃貸アセットビジネス』を推進しております。

新築分譲マンション事業	
I リシャール奥沢	NEW
II リシャール田園調布	III 碑文谷プロジェクト 2012年12月に用地取得済み
賃貸アセットビジネス	
オーナーチェンジ・マンション	NEW
オフィス/商業ビル	シェアハウス 千駄ヶ谷プロジェクト 2012年11月に用地取得済み

「新築分譲マンション事業」の第一弾「リシャール奥沢」はお蔭様で完売し、第二弾となる「リシャール田園調布」を現在建設中です。今春4月竣工を予定しており、既に全16戸中、15件のご契約を頂戴しております(2013年1月現在)。また、第三弾の新規プロジェクトとして目黒区碑文谷に用地を取得いたしました。

従来より展開しておりますオーナーチェンジ物件やオフィス・商業ビル等の賃貸事業に加え、昨今注目されているシェアハウスの賃貸事業をスタートさせます。渋谷区千駄ヶ谷にシェアハウスの用地を取得し、2013年3月の着工、今秋の完成(4階建・32戸)を予定しています。

「エコ&高品質」「短工期」「価格競争力」といった強みを活かし、『エコキューブ事業』を将来の収益の柱とすべく、積極展開してまいります。

請負型リノベーション ECOCUBE.	
当期より専門部署を設け本格稼働	“静音”工法の開発により商品力向上・他社との差別化を図る
ショールームを設置し、プロモーション活動を強化	

ショールーム

ショールームでは、メンテナンスが容易な集約化された配管・配線システムや、六面断熱構造の壁面内部をご覧頂けます。



新たな収益基盤の構築～新築分譲マンション事業

個と集の融合。～「個」を重視した設計を、伝統の邸宅街にご提供～

「リシャル田園調布」を設計するにあたり一番に優先したのは、各邸それぞれが快適で真にゆとりを感じる「個」であるべきということです。一般的なマンション設計で優先される棟全体の枠組みからではなく、内から外という発想に立ち、リノベーション事業で培ったノウハウを活かして、高い機能性と居住性を実現いたしました。

「個」があって、はじめて「集」がある、ということ。

「個」を重要視する上で大切なのは、まずプライバシーの問題です。ワンフロア最大3住戸の構成によるオープンスペースでのプライバシー懸念の緩和や、角住戸率の向上による生活音の伝わり等を軽減しました。また、各邸の内部空間に対して求められる間口を綿密に計算し、全邸に門扉付の専用ポーチを設け、セキュリティ性をアップしています。

もう出逢えないかもしれない16邸。

都内屈指の邸宅街・田園調布は、羨望の地として由緒ある美しい街並みを誇っております。資産価値が高い都心の邸宅地の要素をすべて携えたこの地において、分譲マンションが開発されること自体が稀少です。さらに、「リシャル田園調布」は駅徒歩3分という好条件に加え、2方道路角地を活かして全邸南向きに配棟しております。



リノベーション会社だからできた新しい設計思想

専用ポーチ

全邸に、ゆとりある独立性を演出し、セキュリティ性を向上する門扉付の専用ポーチを設けています。

シューズインクローク・ウォークインクローゼット
全邸に、ニーズの高いシューズインクロークとウォークインクローゼットを設置しました。

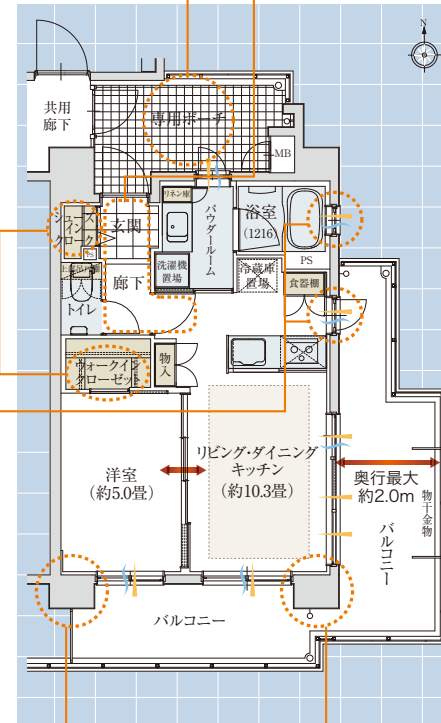
窓付きキッチン・バスルーム
角部屋では、浴室など水廻りにも窓を設置しました。開放感があり、採光にも適し、風の抜ける空間としました。

アウトフレームによるデッドスペース排除

ほとんどの柱・梁を室外に出すアウトフレームにより、無駄な家具配置を可能としています。

プライバシーを確保する玄関

L字型の廊下により玄関から住居内が筒抜けとならず、プライバシー性を高めています。



匠のこだわり

株式会社インテリックス 取締役
株式会社インテリックス空間設計
取締役 一級建築士



滝川 智庸

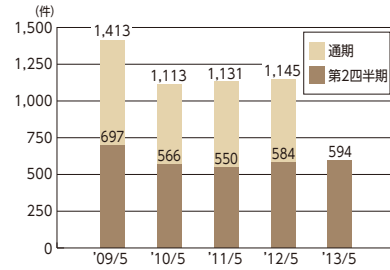
たった5ミリが物を言う

「住まう空間」という居住者の目線に立ち、実際に暮らすシーンを想像して設計に臨みました。限られた面積の中で、ゆとりある間取りを創り出すために、5ミリという寸法にこだわりました。廊下・トイレ・キッチンといった各必要部位において、そのスペースを最小寸法(=適正寸法)まで無駄を省きました。ここにこだわることで、住んでみて、使ってみてはじめてその快適性がわかる、真のゆとりを実現しています。

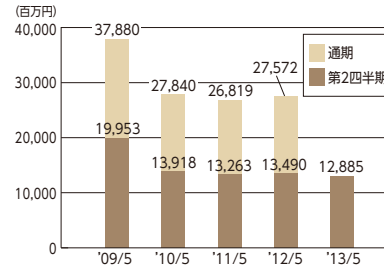
諦めない設計

リノベーションの技術を反映しながらも、新築マンションには独自の設計思想が求められます。リノベーションが個室と居住者という「個と個のマッチング」の具現化であるならば、新築マンションには、「住まう方へのライフスタイル提案」とでもいべき、立地・環境までを加味した幅広い社会ニーズにお応えする必要があると考えております。商品性・ステイタスを重視するあまり画一的になりがちな新築マンションにおいて、コンパクトな平米数でも豊かな間取りを実現するため、敷地面積など限られた条件の中で、丁寧に諦めない設計を心がけました。

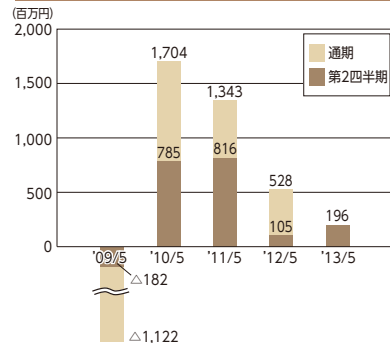
販売件数



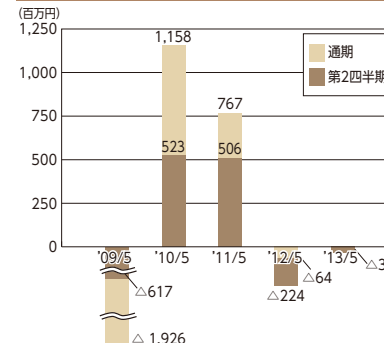
売上高



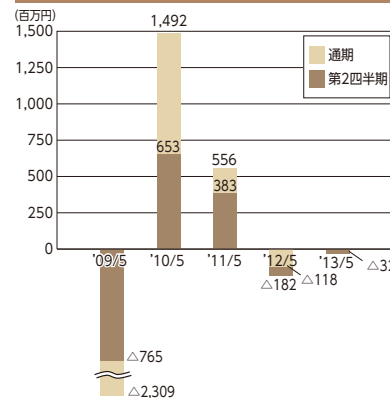
営業利益



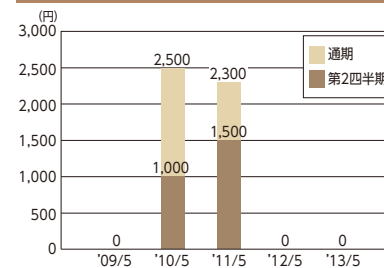
経常利益



当期純利益



1株当たり配当金



Point

仕入の絞込みと、物件売却の進展により、たな卸資産が27億円減少。
 【たな卸資産の内、商品物件の内訳】
 ・通常物件：63億円／343件 (前期末比：△25億円／△119件)
 ・賃貸物件：49億円／175件 (前期末比：△2億円／△11件)

Point

有利子負債残高は減少。
 ・有利子負債残高：104億円 (前期末比：△30億円、△22.8%)

Point

リノヴェックスマンションの販売件数は前年同期に比べ増加(8件増の591件)したものの、市場価格の下落もあり価格が6.5%低下。その結果、全体の売上高は4.5%減少。

Point

より厳選した仕入により収益性が改善。棚卸評価損は減少(150百万円/前年同期：262百万円)し、売上総利益率は、前年同期の9.5%から10.3%に改善。

Point

営業利益は、前年同期に比べ85.6%増加。経常利益・四半期純利益は、支払利息等の営業外費用の減少により、大きく改善したものの利益計上には至らず。

連結貸借対照表(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	前第2四半期 2011年11月30日現在	当第2四半期 2012年11月30日現在	前期 2012年5月31日現在
(資産の部)				
流動資産		17,142	12,835	15,557
現金及び預金		680	1,017	968
たな卸資産		15,857	11,418	14,154
その他		604	399	435
固定資産		5,276	4,746	5,230
有形固定資産		4,213	3,677	4,185
無形固定資産		470	472	472
投資その他の資産		592	596	572
資産合計		22,418	17,582	20,787

科目	期別	前第2四半期 2011年11月30日現在	当第2四半期 2012年11月30日現在	前期 2012年5月31日現在
(負債の部)				
流動負債		11,931	8,544	11,005
短期借入金		8,200	5,944	7,389
1年内償還予定の社債		35	35	35
1年内返済予定の長期借入金		2,984	1,795	2,734
その他		711	769	846
固定負債		4,651	3,172	3,881
社債		197	162	180
長期借入金		3,977	2,562	3,256
その他		476	448	444
負債合計		16,583	11,717	14,886
(純資産の部)				
株主資本		5,807	5,841	5,873
その他		27	24	27
純資産合計		5,834	5,865	5,901
負債純資産合計		22,418	17,582	20,787

連結損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	前第2四半期 2011年6月1日～ 2011年11月30日	当第2四半期 2012年6月1日～ 2012年11月30日	前期 2011年6月1日～ 2012年5月31日
売上高		13,490	12,885	27,572
売上原価		12,202	11,553	24,668
売上総利益		1,287	1,332	2,903
販売費及び一般管理費		1,181	1,136	2,375
営業利益		105	196	528
営業外収益		19	19	64
営業外費用		350	251	657
経常利益		△224	△35	△64
特別利益		0	2	24
特別損失		4	9	39
税金等調整前四半期(当期)純利益		△228	△42	△78
法人税、住民税及び事業税		24	0	44
法人税等調整額		△71	△10	△4
四半期(当期)純利益		△182	△32	△118

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 2011年6月1日～ 2011年11月30日	当第2四半期 2012年6月1日～ 2012年11月30日	前期 2011年6月1日～ 2012年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		△254	2,625	1,761
投資活動によるキャッシュ・フロー		191	423	296
財務活動によるキャッシュ・フロー		△87	△3,099	△1,885
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△150	△49	172
現金及び現金同等物の期首残高		718	890	718
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高		567	840	890