

# Intellex+

第29期報告書

2023.6 - 2024.5



Intellex

株式会社 インテリックス

証券コード：8940

Back to our core Value —

根幹である現場力を高めるとともに、  
イノベーションを絶やさずに  
新たな価値を創出する。



代表取締役社長 俊成誠司

#### 2024年5月期の振り返り

### 物件の入れ替えによる財務の健全化が進み、新規事業領域も着実に進捗

2024年5月期の連結業績は、売上高427億2百万円(前期比3.6%増)、営業利益9億31百万円(同31.1%増)、当期純利益4億14百万円(同310.9%増)と増収増益で着地しました。財務体質強化に関しても、自己資本比率は前期末から3.3ポイント上昇し29.1%へ改善しました。利益水準が期初計画を上回ったことを受けて、1株当たり年間配当金も19円へ増配しました。

当期は重点方針として収益基盤再構築に向けて既存の軸事業(リノベーション事業分野、ソリューション事業分野)の再構築と先行投資事業(エコキューブ、FLIE)の拡充による差別化の推進という「両利きの経営」を推進してまいりました。不透明な不動産市況に対する事業リスクの最小化と情報の透明化、今後求められる消費者ニーズに対応した当社独自の商品やサービス展開が着実に進んでおります。

軸事業であるリノベーション事業分野の売上高は347億81百万円(同7.0%増)、営業利益5億50百万円(同26.6%減)となりました。リノヴェックスマンション販売では、平均販売単価は前期比6.5%増の2,799万円、販売件数は前期比2.0%減の1,129件となりました。当期は需給バランスの変化に迅速に対応するため、在庫入れ替えを積極的に行い、長期在庫を減らすとともに仕入れ物件の厳格化を行いました。この結果、重要な経営指標であるリノヴェックスマンション

の事業期間(施工期間と販売期間の合計日数)の状況は、当期上半期211日だったのに対し下半期は193日まで改善することができました。

ソリューション事業分野の、売上高は79億20百万円(同9.3%減)、営業利益12億23百万円(同34.9%増)となりました。リースバック事業では取得した物件の不動産信託受益化を行ったことで、収益に寄与しました。アセットシェアリング事業では2024年5月に新シリーズの組成を行いました。また、円安やインバウンド需要の高まりでホテル事業稼働率も大幅に向上しました。

新規事業領域では、省エネルギーリノベーション「エコキューブ」は、業界に先行して「省エネルギー性能レポート」の提供を開始し、省エネ効果の見える化を実現しました。また、施工コストや工期短縮の課題を解決していくため、新工法・機器の開発を推進しています。

不動産売買プラットフォーム「FLIE」は、ポータルサイトの掲載数を拡充、さらには事業者向けに物件の反響受付から内覧、契約に至るまでオンライン・オフライン一体型で不動産流通取引を支援するDXパッケージ「FLIE ONE」の提供を開始しました。スマビューをはじめとする「FLIE ONE」は大手仲介業者での採用が増加しており、ストック収益として積み上げ、業績の安定につなげていきます。

#### 2025年5月期の事業計画について

### 主要事業の体質の強化による収益の拡大と人的資本経営を積極的に推進

2025年5月期の連結業績計画は、売上高450億11百万円(前期比5.4%増)、営業利益16億19百万円(同74.0%増)、当期純利益8億96百万円(同116.6%増)、1株当たり年間配当金は、創立30周年を迎えることから記念配当(14円)を加え、年間34円(同15円増)を予定しております。

リノベーション事業分野では、売上高は320億円(同1.4%

増)としました。リノヴェックスマンションの販売計画は、平均販売単価は前期比4.0%増の2,914万円、販売件数は前期比横ばいの1,100件としております。

不動産市況は、円安やインフレ対策としての投資マネー流入が続き、首都圏の新築マンション物件は実需層では購入が困難な価格水準へと高騰しています。このため中古マン

ション購入を検討する層が増えているのは当社にとってプラスの面があります。しかし国内景気全体が良いということではなく、エリア別で物件の需給状況が二極化しており、仕入れの見極めが重要となっています。首都圏でも内装費や人件費のコストアップを販売価格に転嫁できるエリアは限られています。このような事業環境を考慮し、物件仕入れの厳選を継続することで、早期売却につなげ、事業回転率を高め、収益化につなげてまいります。

ソリューション事業分野は、一棟収益物件等の売却により37億円、「アセットシェアリング」シリーズ販売により10億円を計画しています。

この4月から新築は、省エネ住宅性能表示義務化が始まり、来年度から省エネ基準適合が義務化されます。これは住まいの選択肢として省エネ性能が重視される時代になっていくということです。そんな中、リノヴェックスマンションの新規交換の設備は省エネが標準仕様です。性能を見える化した

「省エネルギー性能レポート」を提供する「エコキューブ」を推進しています。次のステップとして断熱の新工法や熱交換換気の開発と実装化を進め、さらなる省エネ性能の向上を目指してまいります。これは住宅ローン減税の控除額が拡大する省エネ基準の対象物件の増加となり、販売面においても差別化となります。当社のビジョンである「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」への想いは不変であり、自社だけではなく広く業界への普及拡大を図り、省エネリノベーションで国のCO<sub>2</sub>削減目標にも寄与してまいります。

また、セルフ内見システムのSmaviewについても、スマートロックの企画・製造・販売会社であるCANDY HOUSE JAPAN株式会社との資本業務提携によって、関連機器の確保とシステム連携を加速させていきます。今後は不動産仲介のみならずマンスリーマンションや民泊、さらには物流業界などへのサービス展開も視野に入れています。当社の現場力と最新のIT技術で2024年問題などの社会課題の解決と当社の持続的な成長を実現していきます。

## POINT -2025年5月期の重点方針-

### 体質強化による収益拡大

#### ▶リノベーション事業分野

- ・収益性の回復を見込む【粗利率】29期:10.6%⇒30期:12.7%
- ・高額帯物件の積極仕入
- ・エコキューブによる省エネ化

#### ▶ソリューション事業分野

- ・長期保有していた一棟収益物件の売却を見込む  
⇒今期の増益に大きく寄与
- ・不動産小口化商品「アセットシェアリング」継続販売
- ・高稼働率ホテルが収益寄与

### 人的資本経営の推進

創立30周年を迎え、次なる成長を見据えた  
次世代人財の育成と体制づくり

次世代人財の育成

×

従業員エンゲージメントの向上

IRピックアップ「サステナビリティ経営の推進」でも紹介しています。



## 30期を迎え、この先の展望について

### コアバリューである現場力を高めるために、社員が成長できる環境を整える

来年で当社が創立30周年を迎えるにあたり、「Back to our core Value」をスローガンとして掲げます。私たちは、マンションリノベーションを軸に自信を持って向き合ってきた現場力、具体的には価値ある物件を見出す営業力、物件を甦らせる設計力と現場管理力、そしてお客様に引き渡した後のアフターサービスまでを一気通貫で大切にしてきました。

これまで私たちの現場を支えてきたのは社員であり、そして取引先やステークホルダーの皆様のおかげです。この節目に、皆様への感謝の気持ちを改めて表明するとともに、こらからもともに成長し、成果を還元していくことをお約束します。

これからより一層の省エネ化、省力化が求められる社会

となります。私たちはリノベーション業界において、お客様が健康で快適で安心な生活を送ることができる住まいを提供していきます。

リノベーションによる住宅性能評価や不動産取引のDX化を進め、より省エネ化や省力化の見える化を実現します。こうした現場力こそが私たちの強みであり、コアバリューであることを社員一人ひとりが再認識し、それを内外に発信していくことが、今後の会社の飛躍的な成長につながると信じています。

さらに、社員のエンゲージメントを高め、一人当たりの生産性を向上させるための施策に注力していきます。社員がやりがいを感じ、成長できる環境を整えることで、全体のパフォーマンスを高め、持続的な成長を目指していきます。

## 数字で伝えるインテリックス

## 当期の \ POINT /

\ POINT /

## 1 売上高

リノヴェックスマンションの販売単価アップの効果により増収となり、またリースバック物件の流動化、アセットシェアリング新シリーズの組成、ホテル収益の寄与等により、連結での売上高は前期から3.6%の増収

\ POINT /

## 2 経常利益

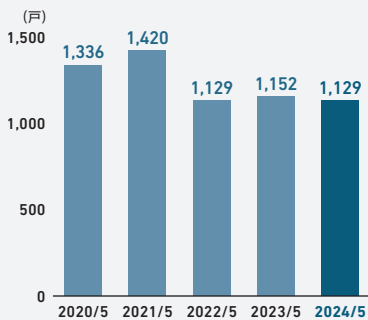
販管費が前期比で9.3%減少したことにより、営業利益が31%増益となったことに加え、有利子負債の減少による支払利息等の営業外費用が13.8%減少した結果、経常利益は前期の2.5倍の増益

\ POINT /

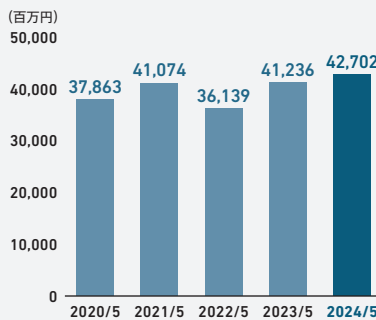
## 3 自己資本比率

リノヴェックスマンション在庫の早期売却に注力し、厳選した仕入れを行い、在庫の適正化を推進。その結果、総資産のスリム化がなされ、有利子負債の圧縮とともに自己資本比率が29.1%までに改善

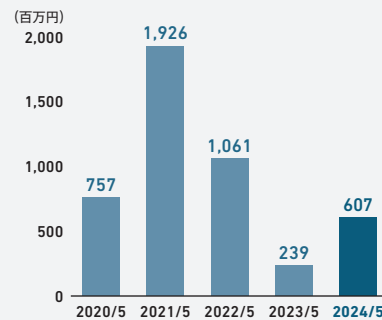
## ■ リノヴェックスマンション販売戸数



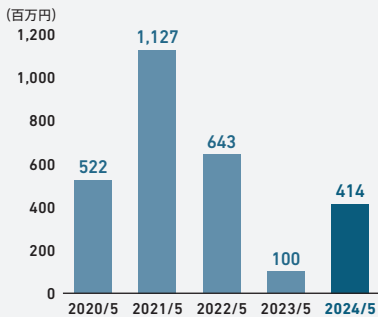
## ■ 売上高



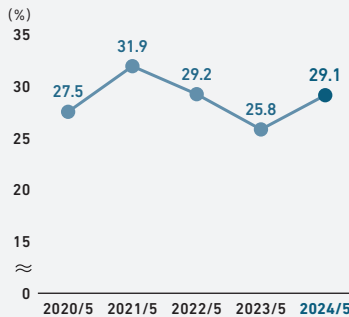
## ■ 経常利益



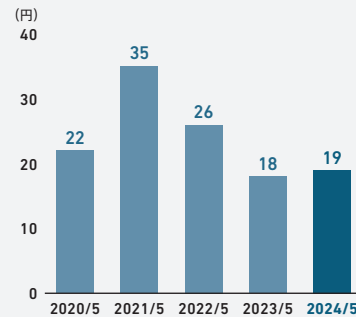
## ■ 親会社株主に帰属する当期純利益



## ■ 自己資本比率



## ■ 1株当たり配当金



## 会社概要 (2024年5月31日現在)

会社名	株式会社インテリックス	従業員数	連結319名、単体213名	営業拠点	渋谷・札幌・仙台・東京日本橋・横浜・名古屋・京都・大阪・広島・福岡
設立	1995年(平成7年)7月17日	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	グループ会社	株式会社インテリックス空間設計 株式会社インテリックスプロパティ 株式会社FLIE 株式会社リコニス 株式会社TEI Japan 株式会社再生住宅パートナー
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	免許番号	[宅地建物取引業者免許]国土交通大臣(5)第6392号 [不動産特定共同事業者許可]東京都知事 第97号		
上場市場	東京証券取引所スタンダード市場 (証券コード 8940)	所属団体	一般社団法人 リノベーション協議会 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 一般社団法人 不動産流通経営協会 一般社団法人 全国住宅産業協会 一般社団法人 不動産証券化協会		
資本金	22億53百万円				
代表者	代表取締役社長 俊成 誠司				

<https://koekiku.jp>

アクセスキー

## 株主アンケートにご協力ください

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する「コエイク」サービスにより実施いたします。  
アンケートのお問い合わせ先「コエイク事務局」 ☒ koekiku@pronexa.co.jp

IRメール配信 登録受付中

当社の決算発表等のIR情報や、説明会・セミナー開催、  
新商品・サービスのご案内をお送りしています。

ご登録はこちら ▶





# Plus Topics

「つぎの価値を測る」。リノベーションのトップランナー、インテリックス。暮らしを豊かにする多彩なサービスと、最近の取り組みを紹介します。

Topic  
1

## セルフ内見サービス「スマビュー」強化に向け業務提携

スマートロックを用いてオートロックや部屋を開錠し、物理的な鍵を必要とせずセルフ内見を可能とするサービス「Smaview (スマビュー)」。2024年5月、「スマビュー」強化を目指し、スマートロック市場において圧倒的な優位性を持つCANDY HOUSE JAPAN株式会社と資本業務提携を締結しました。これまでキーレス解錠に未対応だった物件にもサービス提供を広げ、物件管理におけるDX化を推進します。

In+elleX CANDY HOUSE FLIE



### 測るの物語 「未来へのカギ。」

画期的なオートロック解錠システム「Smaview2.0」や、業務時間短縮を実現する不動産会社向けDX支援パッケージなどの開発を主導した株式会社FLIEの代表取締役社長・井上。未来の扉を開くカギとなるサービスを生み出し続ける想いにフォーカスしました。

詳しくは  
こちらから



## TV地上波『企業家たちの挑戦ストーリー』に出演

Topic  
2



TOKYO MX  
「企業家たちの挑戦ストーリー」

番組公式 YouTube →



ラジオNIKKEI第1  
「経営トップに聞く!強みと人材戦略」

番組公式 HP →



TOKYO MXの人気番組『企業家たちの挑戦ストーリー』2024年2月の放送にて、山本卓也会長と俊成誠司社長がゲスト出演。安藤優子さんの司会でインテリックスの新旧の取り組みを紹介しました。同月放送のラジオNIKKEI『経営トップに聞く!強みと人材戦略』では、俊成誠司社長の半生と、求める人材像や研修・育成制度まで幅広くインタビューに答えています。

Topic  
3

## インテリックスの宿泊施設、ホテルの紹介書籍に掲載

地域をリノベーションするホテルとしてグッドデザイン賞も受賞した「LANDABOUT (ランダバウト)」が、個性豊かな進化型ホテルを紹介した書籍『泊まりたくなる、集まりたくなる! ライフスタイルホテルのデザイン』(2024年5月発売)に掲載されました。「LANDABOUT」の居心地の良い室内空間や新鮮な食材を活かしたダイニングバーは、高い評価を得ています。



泊まりたくなる、集まりたくなる!  
ライフスタイルホテルのデザイン

発行元: PIE International  
編著: パイインターナショナル

インテリックスの  
宿泊施設ページへ





## 空の上で、優雅に暮らす

川崎市に建つ地上32階建ての大規模タワー。その30階にある玄関を開けると、シックなアクセントタイルをあしらった廊下が出迎えます。進んだ先には、圧倒的な開放感！富士山を望む眺望抜群のLDKは111㎡超の専有面積を活かし約28.4帖を確保。廊下との視覚的コントラストにより、LDKに入るたび新鮮な感動を呼び覚ます仕掛けです。

キッチンLDから視線が届きにくいようレイアウトし、来客時に「舞台裏」を隠しつつ作業できるように。カラープランはホワイト×グレイージュを採用し、インテリアが映える仕様です。4人家族でもゆったり暮らせるよう洗面化粧台は2ボウルを採用し、廊下収納など居室以外の収納スペースも充実させ、機能性と上質さをしっかりと両立させました。

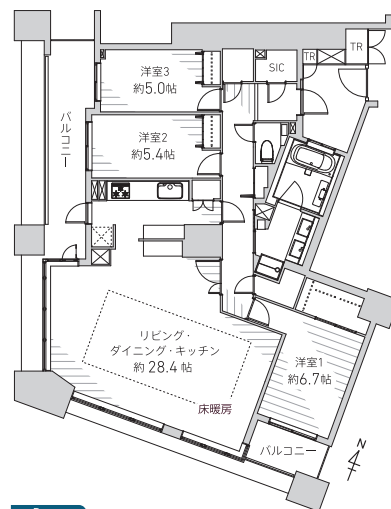
### インテリアを引き立てる上質空間

上質なインテリアが引き立つよう、内装はお好みの家具とも相性のよい木の温かみを活かしたプランニングとしました。タワーならではの眺望を楽しみながら、こだわりの空間で理想のライフスタイルを実現していただければ嬉しいです。

担当者：竹内亜咲香（インテリックス空間設計 リノヴェックスマンション事業部）

1. 3方角部屋のLDKは眺望抜群。西に富士山、眼下には田園都市を望む 2. バルコニー、リビング、廊下。3wayのクローズドキッチン 3. ゆったりとしたパウダールームはキャビネットタイプの五面鏡で収納スペースも豊富

### Plan



### Data

築年数	18年
間取り	3LDK+W+SIC+2TR
専有面積	約111.01㎡
工事費	約1,820万円

### Service Guide



## 「The Standard.」リノヴェックスマンションパンフ完成

リノヴェックスマンション購入を検討中の方に向け、魅力を一冊にまとめたパンフレット「The Standard.」が完成しました。冊子では、高い施工品質や快適性といったリノヴェックスマンションの特徴を、グラフや写真付きで分かりやすく紹介しています。アフターサービス保証やフォロー体制も実例付きで掲載し、購入後も読み返したくなる一冊となっています。

