

# Intellex+

第29期中間報告書

2023.6 - 2023.11



Intellex

株式会社 インテリックス

証券コード：8940

経営資源を「既存事業の再構築」と「新規事業の推進」に集中

# 不動産市場変動リスクを 最小化し、 「両利きの経営」を実践

代表取締役社長 俊成誠司



## 財務体質の健全化を早期に図り、「両利きの経営」を更にスピードを上げ実践します

当上期は財務体質強化を経営の最優先課題とし、販売在庫の圧縮に取り組み、自己資本比率は前期末から4ポイント上昇し29.8%となりました。この下期に入っても不動産市場は好悪材料が交錯する状況が続いております。いかなる不測の事態にも柔軟に対応できる組織づくりとバランスシートの健全化を早期に図り、ボラティリティの高い市場においても

耐久性のあるビジネスモデルの構築に取り組んでまいります。そのためにも、期初に掲げた既存事業の徹底的な深掘りと、新規事業による差別化の推進という、「両利きの経営」を更にスピードを上げて実践してまいります。株主の皆様には上期の結果を踏まえ、今後の経営方針についてご報告させていただきます。

## 重点方針“両利きの経営”の取り組み現状について

### ■ 主軸事業

〈リノベーション事業分野とソリューション事業分野〉

リノベーション事業分野においては、リノヴェックスマンション販売の事業期間の短縮化による在庫リスクを抑え、マーケットの変化に対応してまいります。ソリューション事業分野においては、アセット物件の入替えを促進し、収益化と事業回転の両立を図ります。

市場の変化に的確に対応しながら事業ポートフォリオの見直しを行うことにより、利益が出る体質にしてまいります。

### ■ 先行投資事業

〈省エネリノベーションと不動産取引のDX化〉

当社は、「エコキューブ」によりいち早く省エネリノベーションに取り組んでおり、着実にノウハウを蓄積しています。「FLIE」は不動産売買プラットフォームとして、業務効率化支援DXツールの開発も進捗し、収益貢献を見込めるフェーズに入ろうとしております。

今後の社会課題である「省エネ化」と「省力化」にさらに取り組んでまいります。

既存

主軸事業

新規

先行投資事業

リノベーション事業分野

ソリューション事業分野

省エネリノベーション  ECOCUBE

不動産取引のDX化  FLIE

## “両利きの経営”の実践

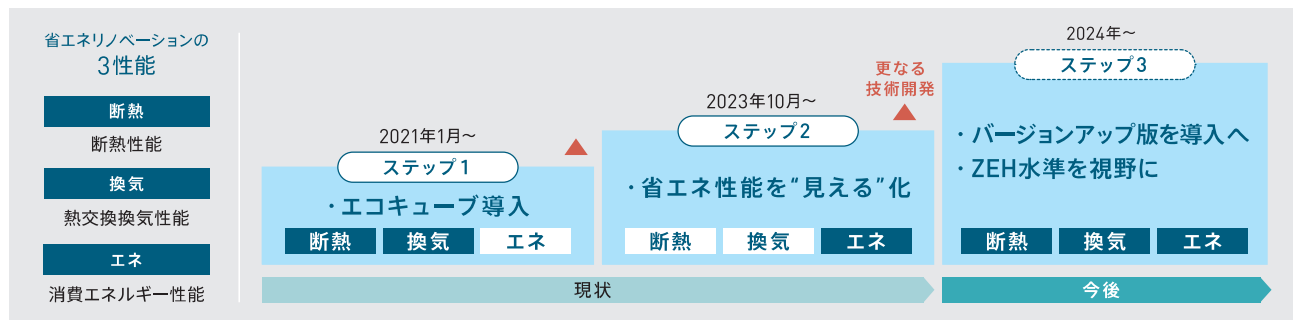
『効率性』と『収益性』の向上による筋肉質な経営を実現

## 「エコキューブ」はZEH水準を見据えたバージョンアップ版の導入へ



エコキューブは、光熱費を抑え、快適な暮らしの実現を目指す省エネリノベーションのパッケージです。当社は2021年1月よりエコキューブを導入し中古マンションで高断熱・高気密の施工を実施し、熱交換換気システムを導入して熱効率を高める取り組みを業界に先駆け始めました。導入期段階では施工コスト、工期長期化という問題点が明確となり、さらなる技術開発に取り組むことができました。また、省エネ表示制度も不明瞭だったため、お客様に対してエコキューブの良さを

伝えきれませんでした。しかし2023年9月に国から省エネ性能表示制度のガイドラインが公表されたことから、今後はこのガイドラインに基づくエコキューブの省エネ性能の“見える”化が可能となりました。そしてこの2024年は次なるステップとして、コスト・工期を抑え、更にはZEH水準の断熱性能、熱交換換気性能、消費エネルギー性能の向上を実現すべく新たな工法や機器の開発によるバージョンアップ版の導入を進めていきます。



## 「FLIE」はリノベーション済みマンション直販サイトの日本最大級規模へ成長



FLIEは、売主であるリノベーション事業会社と、買主である個人のお客様を直接つなぐ仲介手数料無料の不動産売買プラットフォームです。物件掲載件数は2,000件を突破し、リノベーション済みマンションを直接販売するサイトとしては、日本最大級規模へと成長しました。首都圏から全国展開も開始しています。2023年10月には、FLIEは不動産売買、仲介会社向けに物件管理・内見・販売支援をオールインワンでサポートする「FLIE ONE」をリリースしました。(⇒次ページ

に関連情報)オンラインのDXツールと、オフラインの現地対応に関するサービスが一体となっており、省力化による業界全体の業務効率化とさらなる成長をサポートします。リリース以降、買取再販業者様や大手仲介会社様から続々とリアル導入のお話をいただいています。当社のこれまでのノウハウを活かし、不動産市場のDX化を進めより多くの市場参加者が公平に取引できる透明性を確保したリノベーションプラットフォームの実現に取り組んでまいります。

## 循環型リノベーションモデルの実践

リノベーション業界には家電メーカーやアパレルといった異業種からの参入も増えており、当社にはこれまで以上に住まいに対する多様な価値観を理解することが必要となっています。当社は新卒採用比率を高めています。これは当社のリノベーションに対する価値観を理解しお客様に対して提案できる人材の育成が進んでいるためです。この成長した社員が

新卒社員とチームを組み営業活動をすることで、従来とは異なる営業活動が社内で見られるようになりました。省エネリノベーションマンションの販売やFLIEを通じたお客様との直接のやりとりを通じて、リノベーションで循環型経済の環を拡げ、VISIONである「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」の実現にこれからも取り組んでまいります。

### ステークホルダーの皆様へ

不動産業界はこの先1~2年で大きく転換する時期を迎えていると思います。特に住宅市場においては資材価格が上昇し職人不足も本格化します。逆風下で軸事業と先行投資事業のバランスをとり、企業価値をどう高めるかが重要なポイントだと考えています。先行投資事業の

エコキューブやFLIEは、この市場の転換期にまさに必要となる商品、サービスであり、私たちインテリックスはこれらの価値を高める技術力を持ったプロフェッショナル集団がそろっている会社です。ぜひ期待して今後も応援、ご支援いただきたく思います。

## 数字で伝えるインテリックス

当第2四半期の \POINT/

\POINT/

## 1 売上高

リノヴェックスマンションの販売件数及び価格が前年同期を上回ったことに加え、リノベーション内装工事の受注増、収益物件の売却の進展やホテルの稼働率上昇等により、売上高は前年同期に比べ26.5%増加

\POINT/

## 2 営業利益

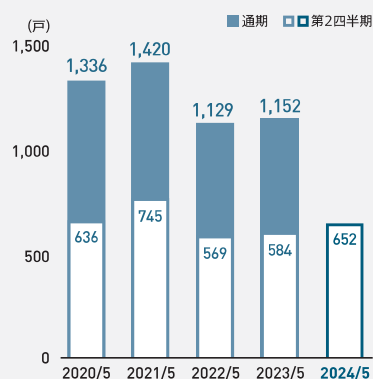
リノヴェックスマンション販売の事業回転を優先し価格調整を行ったことにより利益率が低下したものの、収益物件の売却益やホテルの収益寄与により、売上総利益は増加。販管費の増加を吸収し、営業利益は前年同期に比べ26.8%増加

\POINT/

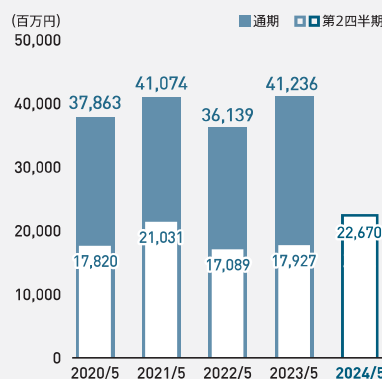
## 3 自己資本比率

リノヴェックスマンション販売を積極的に推進した結果、保有在庫が大幅に圧縮され、併せて有利子負債も削減できたことにより、自己資本比率は、前期末より4.0ポイント上昇し29.8%となり、財務の健全化が進展

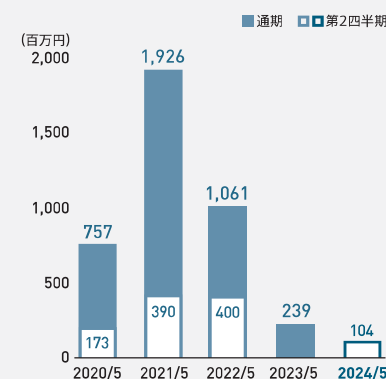
## ■ リノヴェックスマンション販売戸数



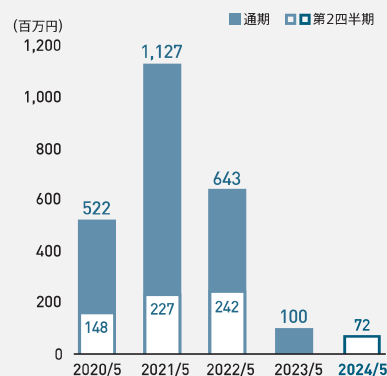
## ■ 売上高



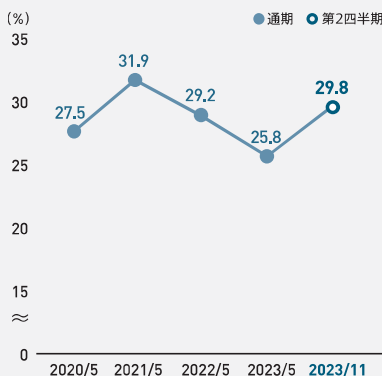
## ■ 経常利益



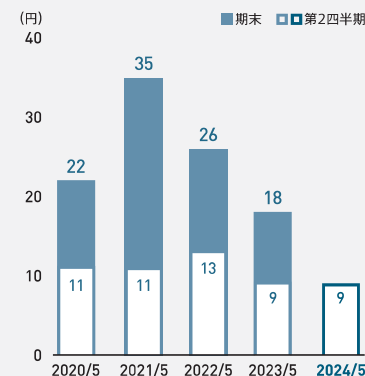
## ■ 親会社株主に帰属する当期純利益



## ■ 自己資本比率



## ■ 1株当たり配当金



## 会社概要 (2023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(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  
 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)  
 資本金 22億53百万円  
 代表者 代表取締役社長 俊成 誠司

従業員数 連結315名、単体201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 [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  
 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

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  
 グループ 株式会社インテリックス空間設計  
 会社 株式会社インテリックスプロパティ  
 株式会社FLIE  
 株式会社リコリス  
 株式会社TEI Japan  
 株式会社再生住宅パートナー

循環型社会に貢献する「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。

## 環境先進国ドイツの視察団が来社



ドイツでは「エネルギーパスポート」と呼ばれる省エネ性能表示が、住宅の既存・新築を問わず義務化されています。全世界的なエネルギー高騰を背景に、近く日本でもドイツのように省エネ性能が重要な選択肢になっていくと考えられます。

2023年11月、ドイツ連邦共和国都市国土研究所とエネルギー連邦委託官から成る視察団が当社へ来社され、既存住宅のエネルギー性能向上への取り組みなどについて情報交換会を開催しました。「エコキューブ」が体感できるモデルルームで、当社の断熱性能向上の仕組みの他、光熱費を可視化する取り組み「省エネルギー性能レポート」を紹介しました。



詳細はこちら▷



## 売主向け DXツール

## 売主をDXで支援する「FLIE ONE」



買取再販ビジネスの領域では、たとえば内見予約時の電話やFAXによる対応、立ち合いや鍵の受け渡しなど、業務プロセスの効率化に課題を抱えています。

2023年10月、当社グループの株式会社FLIEは売主と買主が自由に安心して直接取引できる不動産売買プラットフォーム「FLIE」から、オンライン・オフライン一体型不動産DXサービス「FLIE ONE(フリエワン)」をリリース。物件管理から内見、販売支援までをオールインワンで提供するパッケージで不動産売買・仲介業者をサポートし、不動産売買ビジネスを次のステージへ引き上げます。



FLIE ONE Webサイト▷

## 既存住宅の流通を促進する東京都の2つの事業に選定



循環型の住宅市場の形成に向けて、既存住宅を安心して売買できる市場整備の促進を目的として東京都が実施する「東京都における既存住宅流通事業」の事業者にも、2023年8月当社が選定されました。12月には「東京リノベーションモデルハウス事業」にも採択。物件の買取再販事業において、既存住宅売買瑕疵保険検査を行い安心な既存住宅流通に取り組んでいること、また省エネルギー性能効果の「見える化」(エコキューブ)により購入予定者へ分かりやすく説明できることなどが東京都に評価されました。

「東京都における  
既存住宅流通事業」の  
詳細はこちら▷



「東京リノベーション  
モデルハウス事業」の  
詳細はこちら▷



# BRAND NEW LIFE REPORT

リノヴェックスマンション Renovex Mansion

東京都港区

リノベーションマンション



1. 床暖房と内窓を導入し、室温や音にも配慮。
2. 個人邸のプランニングで培った知見を活かし、キッチン背面には棚板とバーを設置。
3. 洗面所の奥には部屋干しやアイロン掛けなど、家事導線を楽しむサニタリールーム。

## ゆとりの空間、癒やしの光

リニア開業に向けて再開発が進む東京都港区泉岳寺。古くから高輪ブランドを背負ってきたエリアに建つ本物件の再販にあたり、個人邸のリノベーションを行う「リノベーションデザイン部」がプランニングを担当。約19.6帖のLDKに隣接するサービスルームには室内窓を設置して、テレワークやキッズスペースなど、フレキシブルな活用が可能です。

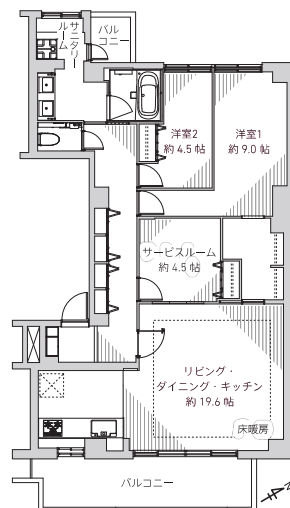
内装カラーは、近年人気の柔らかなグレー基調で統一。寝室には目に優しい光学設計がなされたグレアレス照明、LDKには光を壁面に当てるコーニス照明など間接照明を用い、上質に演出しながらリラックスできる空間に。ターゲットを見据え、機能とデザイン両方のトレンドを採り入れながら、暮らしに寄り添う都心の邸宅が完成しました。

### ストレスフリーな暮らしを

4人家族でもストレスなく暮らせるよう、広い浴室やウォークスルークローゼット、2ボウルの洗面所など、専有面積を活かしたプランニングを提案しています。部屋干しが可能なサニタリールームがあるなど、共働きのご夫婦にうれしい仕様です。

担当者：多田あずさ（インテリックス空間設計 リノベーションデザイン部）

### Plan



### Data

築年数	51年
間取り	2LDK+W+S(納戸)
専有面積	約96㎡
工事費	約1,880万円

Web contents

プラトーク — リノベと協働 —

## 異業種からのチャレンジ組が語る、 地方店営業の「やりがい」って？

中古物件を購入し、リノベーションで高付加価値をつけ販売する「買取再販」。その営業として奮闘中の二人が今回の主役です。アパレル業と配送業、異業種から飛び込んだ先に待っていたものとは？ 転職理由、やりがい、成長の実感、最初の壁など、ざっくばらんに語ります。

詳しくは  
こちらから



インテリックス 福岡店

永広 大治

インテリックス 仙台店

坂井 光一