



# 5分で知るインテリックスのサービス

おまかせください、「リノベのぜんぶ」。インテリックスは、仕入れ・設計・施工・販売・保証を一貫してご提供する「リノベーション総合カンパニー」です。

買  
いた  
い



フレッシュエアを取り込む熱交換式第1種換気を採用した省エネリノベマンション「エコキューブ」も登場！

## 全国に展開する、リノベーションのスタンダード。

年間供給戸数16年連続1,000戸超え。累計戸数23,000戸超\*。中古マンションの新しいスタンダードとして、今一番選ばれているリノベーションマンションです。新たに最長20年のアフターサービス保証を導入し、入居後も安心のサポートが充実！ \*2021年5月末現在

売  
り  
た  
い



売却物件  
募集中!

## 多様なニーズに応える、 インテリックスの売却。

売却後も住み続けられる「リースバック  
安住売却〈あんばい〉」をはじめ、仲介手数料が不要の直接買取や、買取保証付・初期費用0円のできる、リノベしてからの売却をお手伝いするサービスなど多様なニーズにお応えします。

■売却後も住み続けたい

リースバック 安住売却〈あんばい〉

■すぐに売りたい

直接買取サービス

リノベーションマンション・戸建購入  
マンション・戸建の売却

# 0120-37-3986

株式会社インテリックス  
受付時間/10:00~18:00 (水曜定休)

## 資産運用

### 安定収益を実現する 良質な不動産を小口で。

〈アセットシェアリング〉は、良質な実物不動産を小口でシェアして所有する仕組み。管理の手間いらずの賃貸収益を期待できます。

■相続対策と資産運用に

アセットシェアリング

アセットシェアリング

# 0120-77-8940

株式会社インテリックス  
受付時間/10:00~18:00 (土・日・祝定休)

## きもちまで測るリノベーション。

デザインだけではなく、暮らしやすさまで実現できるのは確かな「施工力」があるから。リノベ前の中古マンションを数多く保有しているため、未公開物件をご紹介するなどトータルにご提案できます。「エコキューブ」リノベにも対応！

### リノベーションスタジオ



見て、触れて、楽しく体感しながらお選びいただけます。

住所  
渋谷区渋谷2-9-11 インテリックス青山通ビル

### セミナー・相談会開催



リノベーションを成功に導くセミナー・無料相談会を開催。  
詳しくはHPへ▶



リノベーション

# 0120-55-3927

株式会社インテリックス空間設計 受付時間/10:00~18:00 (水・日・祝定休)

リ  
ノ  
ベ  
ー  
シ  
ョ  
ン  
し  
た  
い



Intellex+

Intellex Plus

第26期報告書 (2020.6-2021.5)

2021年8月発行

発行/株式会社インテリックス

〒150-0002

東京都渋谷区渋谷2-12-19

東横インテリックスビル11F

# Intellex+



Intellex Plus 2020.6-2021.5

ホームページのご案内

当社ホームページでは、事業紹介をはじめ、株主・投資家の皆さまへ向けた企業情報・財務情報を掲載しております。ぜひ、ご覧ください。

<https://www.intellex.co.jp/>



IRメール配信

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▶



登録受付中

# In+tellex

株式会社 インテリックス

第26期報告書 証券コード: 8940

## 「トップランナーの約束。」

**中** 古マンションには、アフターサービス保証がない。「リノベーション」という言葉の概念さえ世の中に認知されていなかった約20年前の話である。中古マンションの流通が増え始め、同時に設備の不具合等も問題になっていた2003年当時。インテリックスは、中古マンションをリノベーションしたうえで「保証」をつけて販売した。「契約成立後の売買トラブルを減少させ、安心して中古マンションを購入してもらいたい」。そんな思いから、業界に先駆けて最長10年のアフターサービス保証を導入。その後、他社も追随する。業界の統一基準ができたことで品質が安定し、信頼性が向上した「リノベーション」は、やがて新たな住まい方の選択肢として社会に浸透していく――。

時は流れ2021年。インテリックスはさらに保証内容を手厚くした『最長20年』のアフターサービス保証を導入する。制度拡充をけん引したインテリックス空間設計の牧内はその背景について語る。「インテリックスは、累計23,000戸を超えるリノベーションを行ってきました。アフターサービス保証はアウトソーシングせず、自社一括窓口で対応しています。『お客様の声』に、直に耳を傾け、その一つひとつを汲み上げて設計や施工にフィードバック。都度、検査項目に反映するなど施工基準をアップデートし続けてきました。その結果、最長20年の保証を実現することが可能になったのです。――とはいえ、入居後20年間にわたり建物の不具合をサポートし続ける

ということは、顧客にとって有り難い一方、担当部署における負担が大きい。加えて、新たなアフターサービス保証制度では、既存部分の保証期間も延ばすことが決まっているという。

「新たな基準を設けることには、タッグを組む施工会社や職人の襟を正す役割もあります。これまで以上に品質を担保する責任を互いに共有することでクオリティを高め、より確かなものを届けられるんです」。また、インテリックスでは引渡し後の「1年点検サービス（無償）」を同時にスタート<sup>(※)</sup>。さらに充実したサポート体制を用意する。

「新築マンションと違い、一つひとつ所在地や間取り、設備仕様が異なるリノベーションマンションでは、無償での『1年点検サービス』の実施は大変ハードルが高いものでした。しかし今回、私たちがそれを行う理由は、お客様に心からの満足を約束するため。そういった活動は一朝一夕に効果を表すものではありませんが、インテリックスから買ったという安心感が、揺るぎないブランドを築いていく。ひいてはリノベーションマンション自体の信頼を向上させる。それが、リーディングカンパニーとして走り続ける私たちの役割だと考えています」。

〈すべての人にリノベーションで豊かな生活を〉をビジョンとして掲げるインテリックス。ただ家を売るだけではない。顧客に寄り添い、その先の暮らしまでも見守っていく。そんな関係性を深めるものづくりが、次の時代の価値を創造する。

※首都圏より実施。順次エリアを拡大予定



理想の企業づくりは理念の共有と共感から

リノベーションの力で、  
さらに「つぎの時代の価値」を測り、  
新生活様式の課題を解決する

私たちインテリックスは、そこに住む人が心から人生を楽しめる住まいづくりのために、まだ社会に存在しない新たな価値を創造し、実現する力を高めていきます。

代表取締役社長 俊成誠司



Measure new life

理想のライフスタイルを提案するために、  
まず私たちがお客様・社会に提供できることを  
見つめなおす。

新型コロナウイルスの影響が依然として続いており、多くの方が長い時間を自宅で過ごす機会が増え、自分のスタイルに見合った良い住環境への関心が一層高まっています。創業以来、それまで世の中になかったサービス、工法、ソリューションを生み出し、リノベーション市場を創造してきた私たちインテリックスにとって、このような住まいに対する要求の高まりは追い風だと考えています。

しかしこのような注目市場に対し、流行に乗って新たに参入する企業も増えていきます。単身者からファミリー層まで、多岐にわたるお客様に対して、他社とは違う私たちの強みや想いを共感していただくために、「私たちはお客様にどんな価値を提供したいのか」、「その価値が当社にしか提供できないものなのか」というこれからの会社の在り方を考える部門横断プロジェクトチームを立ち上げ、議論を重ねてきました。そして2021年7月に新たな理念体系としてMISSION(ミッション)・VISION(ビジョン)・VALUE(バリュー)を策定し発表することができました。

この新理念体系は全社一丸となってカタチにした、私たちインテリックスの決意表明です。「つぎの価値を測る。」をスローガンに、私たちの強みを活かし経営基盤をより強固にしながらかつ様々な新しいチャレンジの種を撒き、未来を見据えて「つぎの価値」を測り続けていきます。[ 新理念体系の詳細説明は ▶ 特集1(P05~06) ]

Sustainable

サステナブル(持続可能)な  
社会の実現に向けた取り組み。

私たちはリノベーション事業を主軸に、中長期的な視野に立ったサステナブルな企業経営を目指しており、創立以来実践してきた「住まいのサーキュラーエコノミー(循環経済)」のビジネスモデルをさらに強化していきます。

今年度は新たに環境・エネルギー・健康に配慮した省エネリノベーション「ECO CUBE(エコキューブ)」の積極展開、つくる責任をさらに高めた業界初の最長20年のアフターサービス保証制度の導入など、社会が抱える様々な課題の解決に向けて経営資源を積極的に投入してまいります。

2021年5月期を振り返って

当期における売上高は、410億74百万円(前期比8.5%増)となりました。また、営業利益は21億70百万円(同95.8%増)、経常利益は19億26百万円(同154.3%増)および親会社株主に帰属する当期純利益は11億27百万円(同116.0%増)となりました。また、当期末の配当金につきましては、1株につき24円(年間35円)とさせていただきます。各事業の概況につきましては、以下よりご報告させていただきます。

今後の見通し

リノベーション事業分野

中古マンションの仕入れ環境は依然として厳しいものの、堅調な市場を背景として、期中仕入れの強化により前期水準の販売件数1,400件を目指してまいります。また、他社との差別化戦略として、高断熱・高气密な省エネリノベーション「ECO CUBE(エコキューブ)」を採用したマンションを発売いたします。

ソリューション事業分野

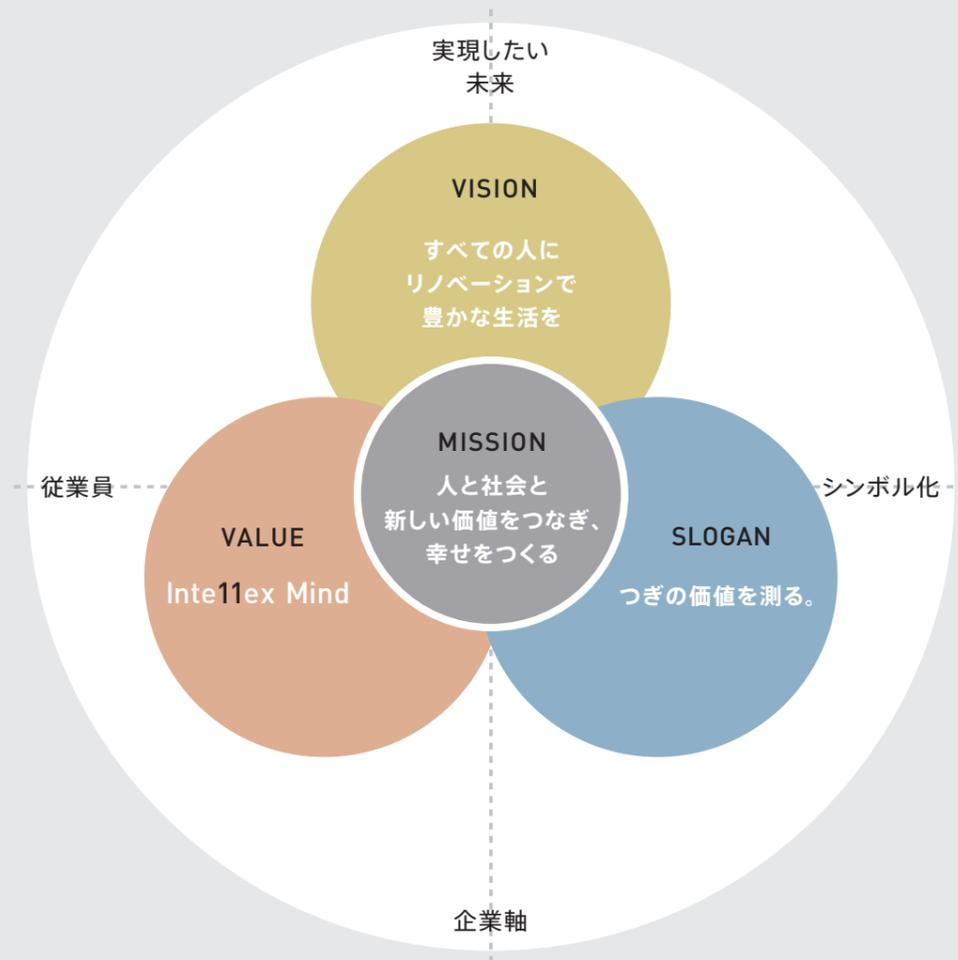
「リースバック安住売却(あんばい)」事業の仕入強化とともに、前期に引き続き不動産信託受益権を積極的に活用することで計画的に収益化を図っていきたくと考えています。

新型コロナウイルス感染拡大の影響について

長引く新型コロナウイルスの感染拡大の影響につきましては、当社グループの中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)において、現段階では限定的であると想定しています。ホテル等宿泊事業におきましては、長期にわたり稼働率が低い状況で推移しておりますが、今後も不確定要素があるものの、ワクチン接種の普及拡大を経て緩やかに回復するものと考えています。

未来を見据えて、さらにつぎの価値を測り続ける企業へ。

## インテリックスグループの MISSION・VISION・VALUEを策定しました



これからのインテリックスグループはどこに向かうべきか、  
そして、どのように行動していくべきか全社一丸となってカタチにしました。  
これまで大切にしてきたSLOGAN(スローガン)「つぎの価値を測る。」とともに、  
体系だった理念として位置づけた決意表明です。

### SLOGAN

## つぎの価値を測る。

### MISSION

### 人と社会と新しい価値をつなぎ、幸せをつくる

一人ひとりが住まいや暮らしに求める夢や想いと、めまぐるしい勢いで変化していく社会と私たちが提供する商品・サービス・技術をつなぎ、一人ひとりに寄り添った身近な幸せのカタチをつくっていきます。そのために、私たちは日々お客様が求めていること、社会が求めていることを測り続けます。

### VISION

### すべての人にリノベーションで豊かな生活を

リフォーム中心であった日本の中古住宅市場において、インテリックスはリノベーションという新たな価値を提案してきました。今の時代に合った空間を創造し、そこで生活する人に豊かな生活を送って欲しいという願いこそが、リノベーションの目的であり、インテリックスの達成したい未来です。リノベーションとは、既存の枠組みや概念を越えて新しい創造性のあるものを生み出すこと。インテリックスはこれからもリノベーションという考え方をDNAとし、生活者とともに、一人ひとりの豊かな生活を実現することを目指します。

### VALUE

## Inte11ex Mind

インテリックスが大切にしている11のこと

インテリックスのスペル“Intellex”には11の文字が隠れています。  
「私たちはどのように行動していくべきか」、グループが大切にしていることを11の事項に集約し、社員一人ひとりが、日々の業務を通して実践していきます。

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>1</b><br/>顧客共創</p> <p>顧客と共に創造します。</p>                    | <p><b>5</b><br/>挑戦</p> <p>チャレンジすることを楽しみ、考え、行動し続けます。</p>        | <p><b>9</b><br/>しなやかさ<br/>(レジリエンス)</p> <p>変化に対応できる強さや活力を持ち続けます。</p> |
| <p><b>2</b><br/>シェア<br/>(共有)</p> <p>良い商品、良いサービスをシェアして拡げます。</p> | <p><b>6</b><br/>六面体</p> <p>ものごとを多面的にとらえ、問題解決を図ります。</p>         | <p><b>10</b><br/>持続可能性</p> <p>地球環境や社会課題に向き合い、未来を見据えて行動します。</p>      |
| <p><b>3</b><br/>誠実</p> <p>一つひとつ誠実にまじめに取り組みます。</p>              | <p><b>7</b><br/>アップデート</p> <p>最新のテクノロジーやサービスを常にアップデートします。</p>  | <p><b>11</b><br/>業界</p> <p>業界や産業の発展のため多様なパートナーと共創します。</p>           |
| <p><b>4</b><br/>安心安全</p> <p>常に安心安全であることを心がけます。</p>             | <p><b>8</b><br/>組織</p> <p>部署・立場を越え協力し、たくさんの「ありがとう」を生み出します。</p> |   |

## インテリックスが実践する サーキュラーエコノミーとSDGsへの貢献

リノベーションを通じてインテリックスが創業以来実践してきた、「住まいのサーキュラーエコノミー（循環経済）」。  
つぎの時代の求めるサステナブルな豊かさを実現するため、強みを活かし、様々な取り組みを展開しています。  
価値の再創出と循環を生み出すビジネスを通じて、これからもサステナブルな企業経営を実践していきます。

2015年に国連サミットで採択されたSDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) では、地球温暖化をはじめ、深刻化する環境・社会問題の包括的な解決を目指して、2030年までに達成すべき国際社会共通の17の目標を掲げ、世界的な意識の高まりを見せています。インテリックスは、これら課題の解決と企業価値の向上を目指して、7つのゴールに取り組みます。



### ・「地方創生SDGs官民連携プラットフォーム」に参画

インテリックスでは、国連の提唱する「持続可能な開発目標 (SDGs)」の実現に賛同し、この取り組みを推進するため、2021年6月、内閣府が設置した「地方創生SDGs官民連携プラットフォーム」に参画いたしました。



### 環境と健康に配慮した省エネリノベーション

### ・「ECOCUBE (エコキューブ)」を発売

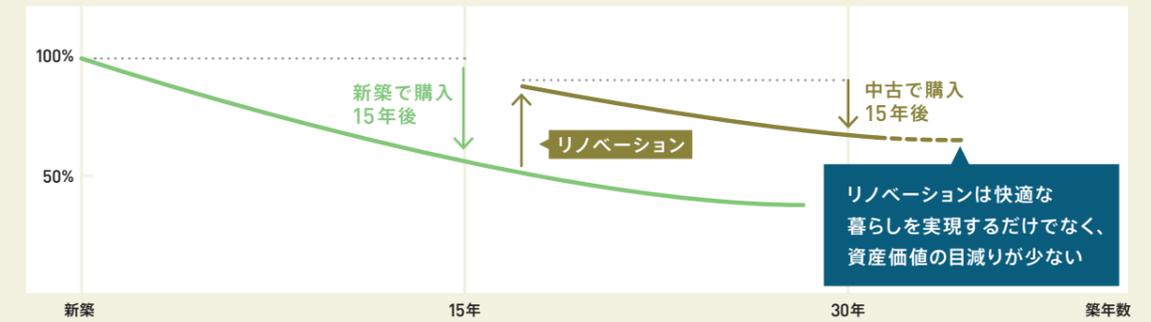
新築住宅に比べ、省エネルギー化が進んでいない既存住宅。2020年10月に日本政府が発表した「2050年カーボンニュートラル宣言」が大きな契機となり、今後、築年数の経過した住宅のリノベーションには、省エネ化の推進が必須になっていくと考えられます。  
インテリックスがこのたび発売した高断熱・高気密な省エネリノベーション「ECOCUBE (エコキューブ)」は、環境やエネルギーに配慮しながら、より快適で健康に暮らせる空間づくりを高水準で実現します。企業ビジョン「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」をカタチにしてい、インテリックスの新たなチャレンジです。[ ECOCUBE (エコキューブ) について ▶ P09~P12 ]



### ・Column・ そもそも「リノベーション」はなぜサステナブルな社会に役立つの？

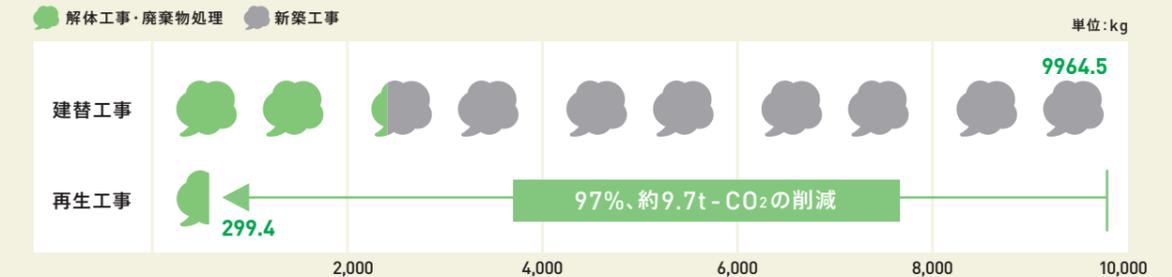
不動産の価値を再創出し、優良なストックとして次世代へ引き継ぐことができます。

・築年数経過によるマンション価格推移イメージ



中古住宅を活用するリノベーションは、工事にかかる環境負担が少ないことが大きな特長です。

・建設と再生のCO<sub>2</sub>排出量比較 (鉄筋コンクリート造の場合)



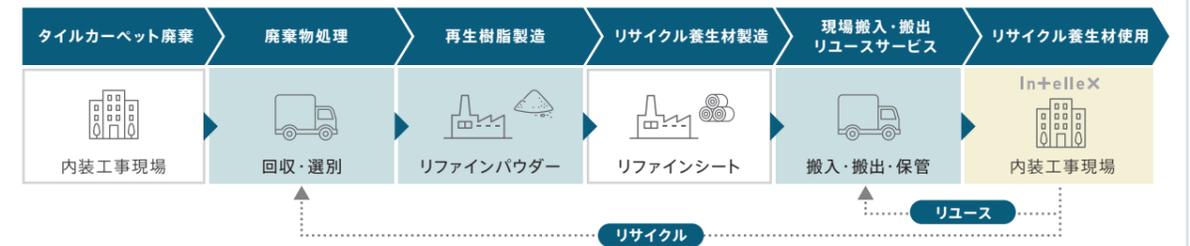
出典:「コンバージョン[計画・設計]マニュアル」松村秀一監修、『コンバージョンの資源循環型社会への貢献』佐藤考一/鈴木香葉子(エクスマレッジ)を基に当社作成

環境に  
配慮した  
商品開発!

### リサイクル養生シートの導入

環境に配慮したリノベーション・マンションの商品化プロセスを促進していくため、インテリックス空間設計は、リノベーションの内装工事現場での廃棄物を再生利用し、さらに、従来使い捨てだった養生シートのリサイクル・リユース(再利用)化を実現するリサイクル養生シートの導入を開始。リファインバース株式会社および同社子会社株式会社ジーエムエスとの協働により実現しました。

リサイクル養生シート導入のプロセス





つぎの時代の「空気」がある。

エコキューブの特長

FEATURES

快適な空気環境と、高い省エネ性を兼ね備えた「エコキューブ・マンション」。エネルギーの消費量を抑えながら、健康的に暮らしたいあなたにおすすめのリノベーションマンションです。

01.

省エネ



温熱計算に基づき、断熱性・気密性を高め、さらに熱交換式第1種換気を設置し、効率的な空気の流れを行います。

快適な空気

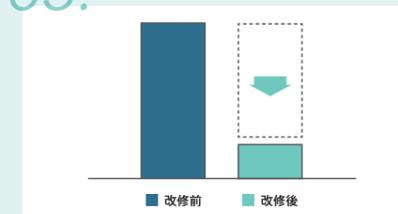
02.



花粉や粉じんなどを取り除く高性能フィルターが内蔵された換気システムによって、常に効率的に新鮮な空気を取り込みます。

03.

経済的



高断熱・高气密により、冷暖房効率が向上し、改修前に比べて冷暖房費が大幅に抑えられ経済的です。

結露しにくい

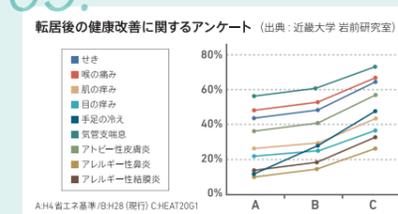
04.



断熱性・気密性が高まることで、室内の温度差が軽減。窓などに結露が発生しにくく、カビの発生を抑制。

05.

健康に良い



高断熱住宅では、せき・喉の痛み・アトピー性皮膚炎などの症状が改善。快適な室温を保つことで熱中症などのリスクも軽減。

CO<sub>2</sub>削減

06.



地球環境にやさしい省エネルギーのリノベーションマンション。CO<sub>2</sub>を削減しつつ、快適に暮らせる住まいです。

空気まで、リノベーションする。  
エコキューブ・マンションの登場です。

断熱性・気密性を高め、換気システムによって新鮮な外気を取り込みながら室内の温度を一定に保つことで、かつてない住み心地を実現する。空気さえもリノベする、エコキューブ・マンションの登場です。家にいる時間が多くなってきている今、暮らしの質に、気温や湿度、花粉や粉じんなどの“空気の質”が関わっていると感じている人も多いはず。また、気候変動によって引き起こされる熱中症や、冬のヒートショックなど、家の中に潜む「空気のリスク」に怯える人も多い時代。環境に配慮しながら、快適で健康的に暮らせる家へとリノベーションする。エコキューブ・マンションには、つぎの時代の空気が満ちています。

STRUCTURE

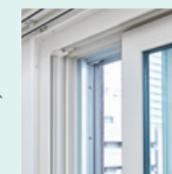
燃費計算

マンション一室ごとに省エネ・燃費計算を行い、データに基づいてリノベーションします。お引渡し時には燃費計算書を添付。



高性能内窓

建物で最も熱が逃げやすい窓に高性能な内窓をつけることにより、窓から逃げる熱を大幅に削減しました。



エコキューブの仕組み



断熱材

高性能な断熱材を追加。  
※各マンションにより躯体や日射条件が異なるため、計算を行って、断熱材を追加しない場合があります。



熱交換式第1種換気を採用

高性能フィルターにより、外気から花粉や粉じんを除去。室温に近づけて取り入れ、室内の汚れた空気と入れ替えます。空気をクリーンにし、さらに冷暖房効率もアップ!



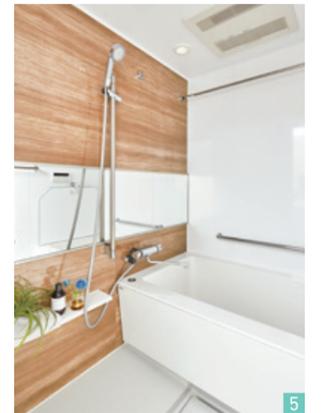
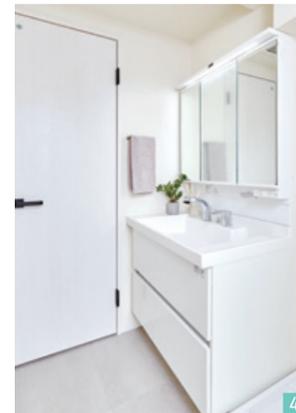
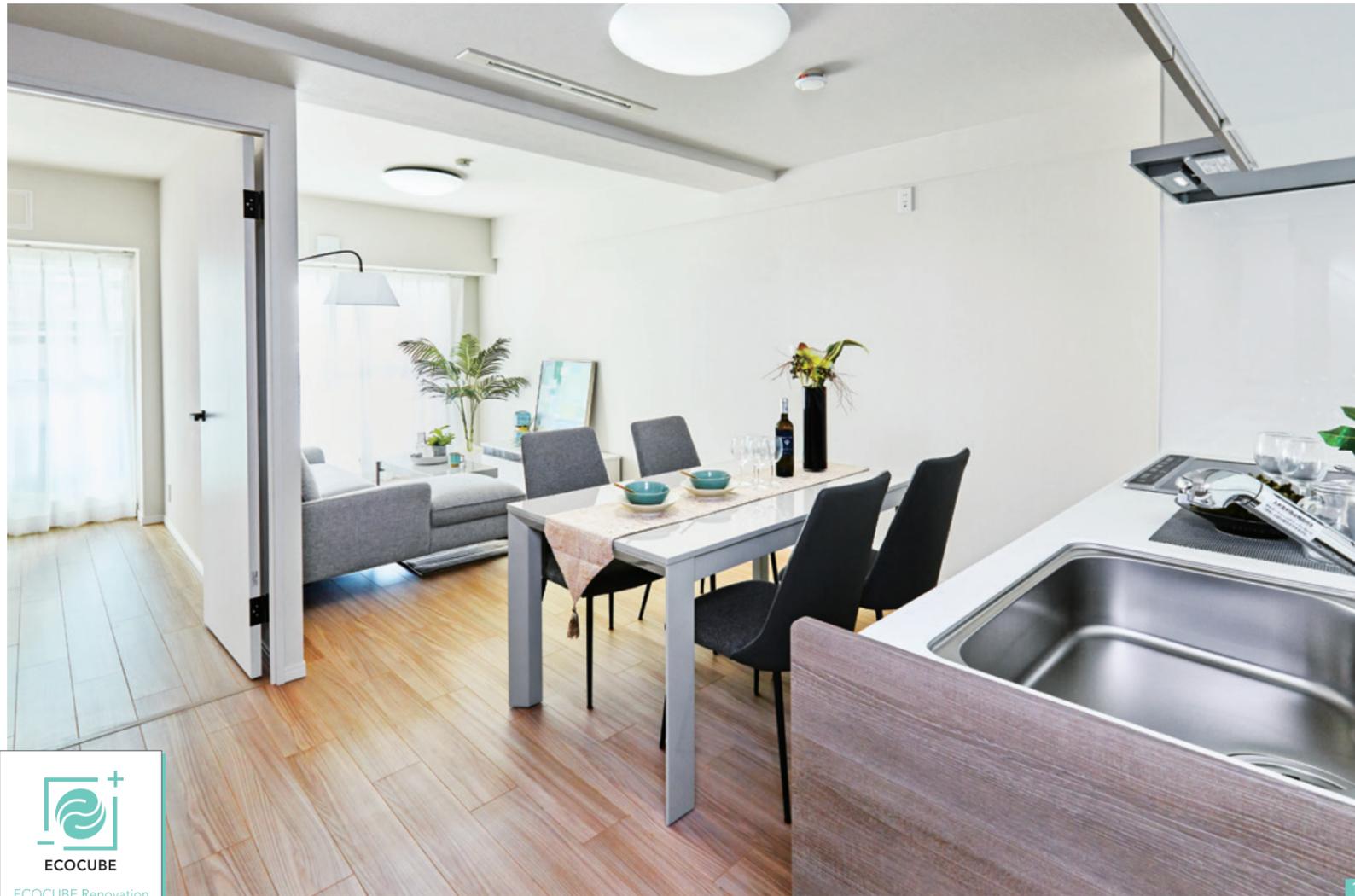
エコキューブで貢献していきたいSDGs GOALS



エコキューブWebサイト

エコキューブについてもっと詳しく知りたい方は、こちらをご覧ください。  
<https://www.intellex.co.jp/ecocube>





Intellex+ | Intellex Plus

Intellex+ | Intellex Plus

1.見えない空気までデザインされたLDK。2.窓上に熱交換器が設置された明るいリビング。3.収納力のあるクローゼットが用意された洋室。4.温度差が少ないため脱衣室等で起こるヒートショック予防にも◎ 5.ゆとりのある快適なバスルーム。

Data					
築年数	37年	間取り	2LDK	専有面積	約51.84㎡

## 「良質な空気に住む」、という新提案。 より快適な、次世代リノベーションマンション。

ウイルスや花粉、粉じんなど空気中には目に見えないたくさんの浮遊物が存在しています。空気環境に対する意識が高まりを見せる昨今、注目なのが「エコキューブ・マンション」です。その仕組みは、断熱材と二重サッシにより住居の気密・断熱性能を向上。そのうえで、高性能な換気システムを採用することにより効率的に空気を入れ替えるというもの。熱交換式第1種換気が外気を室温に近づけて取り込み、内蔵された高性能フィルターで花粉や粉じんなどを取り除いたクリーンで快適な空気を室内に巡らせます。しばらく閉め切られていた住宅に入ったときに、空気が淀ん

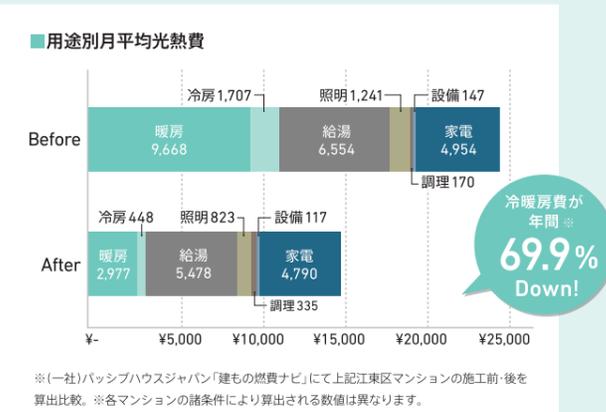
だムットするような不快さを感じるがありますが、このマンションならそういった状況とは無縁。足を踏み入れた瞬間に、森林を渡る風のようなフレッシュな空気を感じます。温熱環境も向上するため、ヒートショック（急な温暖差）のリスクも軽減。高齢者などに危険をおよぼす、住宅内での熱中症対策にも有効です。さらに使用する電気エネルギー量も抑えられるので、エコロジーなライフスタイルが叶います。空気の質を変えることで、さらに快適で心地よく、安全に。エコキューブ・マンションは、そんな次世代のリノベーションです。

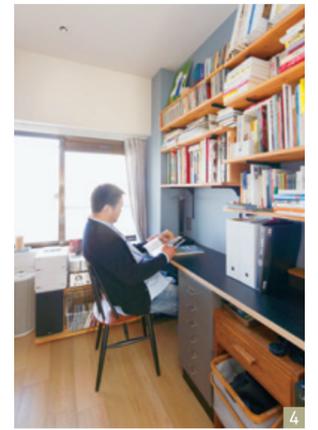
### 冷暖房費が約70%減！快適性 & 省エネ性を実現。

エコキューブの導入によって約60%~80%の省エネが実現します。今回、測定したデータでも光熱費の削減に大きく貢献していることが実証されました。特に抑えられるのが冷暖房費。断熱性・気密性を高めたことが住性能の向上につながっています。より快適で、よりエコロジーな暮らしがリノベーションで実現します。



給気・排気を担う熱交換式第1種換気 | 室温をコントロールするダクト式エアコン | 各居室に設置されたエアコン吹き出し口





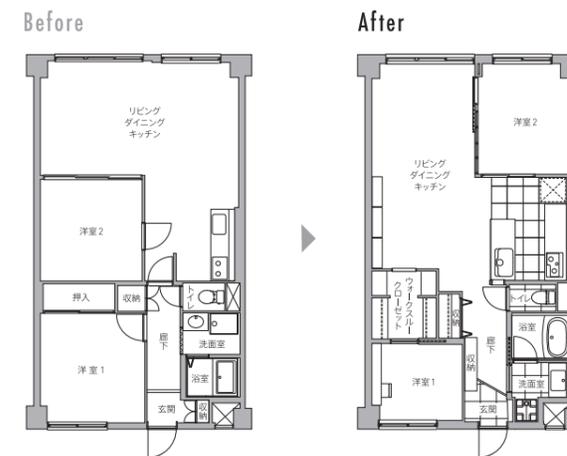
リノベーション  
Renovation

## カフェの居心地を、自宅にも。 家族が集うダイニングキッチンが主役の家。

ナチュラルな雰囲気心地よい、杉並区のS様邸。実はオーナーはカフェの経営者です。今回のリノベーションでは、店づくりで得たノウハウを存分に活用。コンロの下にはオープンビルトインしてスッキリ、かつ効率的に。キッチンカウンターは天板がステンレス製のものを採用。傷が目立たないようにするなど厨房をよく知るオーナーならではの視点が息づきます。「油で部屋が汚れないように、コンロは壁付けにしました。そのかわり、料理の下ごしらえや洗いものは家族と会話しながらできる対面式に。ダイニング側からも作業ができるので、

家族4人でキッチンに立ち、いっしょにケーキをつくることもあるんですよ」と笑うSさん。コンパクトにまとめたキッチンですが、実は90cmの通路幅を確保。ご夫婦が背中合わせで作業することもできます。見上げると、家族みんなで塗装したという板張りのリビング天井が穏やかな空間を演出。子ども部屋には大きな室内窓があり、ゆるやかに家族とのつながりを育みます。また、家族の衣服が収まったウォークスルークローゼットを抜けると、隠れ家のような書斎が登場！空間を最大限に活かしながら、リノベーションならではのこだわりをぎゅっと詰め込みました。

1.カフェで過ごすような寛ぎに満ちたダイニングキッチン。2.ナチュラルなインテリアが心地いいダイニングには自然と家族が集まる。3.パブリックスペースとゆるやかにつながる子ども部屋。4.趣味のアイテムを詰め込んだ、オーナーの秘密基地。



Date			
家族構成	ファミリー	専有面積	約68㎡
築年数	34年	工事費	
間取り	2LDK → 2LDK+S		約1,440万円

### 限られた空間を有効活用。 家事負担の軽減を実現！

4人家族・約68㎡の面積が手狭に感じられないよう、空間の無駄を徹底的に排除しました。キッチンの吊り戸棚は小柄な奥様でも使いやすいよう低容量の大きいものに。家族の洋服が一方所におさまるウォークスルークローゼットを採用することにより、収納と動線が一体化。家事負担の軽減にもつながりました。

TOPICS

1

## アフターサービス保証制度がさらに拡充！ 業界初！最長20年のアフターサービス保証を開始！

リノベーションに、もっと安心をプラスしたいから。インテリックスでは2021年6月より、販売するリノベーションマンションおよびリノベーション請負工事のアフターサービス保証期間を最長20年に延長しました。2003年、業界に先駆けてリノベーションマンションに最長10年のアフターサービス保証制度を導入したインテリックス。これまで自社一括窓口で対応し、修繕状況を設計や施工部署にフィードバックしてきました。その豊富な実績とノウハウの蓄積を基に向上した施工品質によって、業界初の保証期間20年を実現しました。

■20年保証対象：給排水管・ガス管・電気等

※保証期間は、設備・部位別に異なります。



さらに快適で安心して暮らせるリノベーションマンションへ

TOPICS

2

## ご自宅に訪問し、点検・補修を実施 「1年点検サービス」を導入

入居されて1年後、ご自宅に訪問して無料点検を行います。住んでから気になったことや、修理を希望される点など、事前にご要望をヒアリング。当日は担当者が点検・調整を行うほか、軽微な補修などはその場で対応します。1年点検サービスはまず首都圏からスタート！今後は各エリアでも順次実施予定です。



担当者がご自宅に訪問し、点検や補修を行います (Image photo)

TOPICS

3

## お困りごと解決ブック 『住まいのトリセツ』できました

日常のメンテナンスから防災対策などを紹介する冊子『住まいのトリセツ』が完成！リノベーションマンションご購入者様やお施主様への配布を開始しました。これまでによくお問い合わせいただいた内容を基に、トラブルの解消・回避方法を解説。電気・ガス・給排水・空調設備・内装材別に写真付きで詳しく説明しています。



住んでからの困りごとを解決する『住まいのトリセツ』

# PLUS TALK

— リノベと協働 —

インテリックス空間設計

阿部 由紀

インテリックス

松本 沙矢香

## 新アフターサービス保証、 メイキング秘話。

### ◎新築よりも長い保証期間って!?

**阿部**：アフターサービスの保証期間を延長する話が持ち上がったのは、2020年の夏くらいだったでしょうか。最初の感想は『えっ!?!』という驚きでした(笑)。同業他社はもちろんのこと、新築でもなかなかないような保証期間だったので。**松本**：業務管理部にその話がきたのは、サービスの概略が決まり、切り替えのタイミングの話し合いから。私たちの役割として、情報システム部と打ち合わせをして社内に新たなシステムを構築したり、地域営業部への周知等もあったので果たして計画に間に合うのかな、と…。

**阿部**：やるとなったらすぐにやるのがインテリックスなので！

**松本**：限られた時間の中で、どうやって各部署の担当者が混乱しないように進められるかが課題になりましたね。

**阿部**：ガイドライン作成にあたり、まず業務課で部材の耐用年数を調査して、インテリックスの住宅設備交換基準の見直しを行いました。それからアフター対応の実績を項目別にデータにまとめてアフターサービス課の責任者と一項目ずつ検証。保証年数の設定を決めて、アフターサービス保証のご説明事項を作成しました。

### ◎本当に安心して購入いただくために

**阿部**：そうしてあらためて部材の耐用年数を調査したら、道筋が見えてきました。過去のデータベースにあるアフター対応の内容を確認しても、しっかりした施工さえ行えば不可能ではないな、と。アフターサービス窓口が自社対応のため、詳細の内容まで把握しやすかったのも功を奏しました。

**松本**：私たちの部署では、旧保証と新保証が混在してしまうため、正しくお

渡しできるよう地域営業部と密に連絡を取り合いました。首都圏では「1年点検サービス」も同時期に開始するためお渡しする書類の数も多くなります。準備をする地域営業部がスムーズに業務を行えるように取りまとめました。やっぱり、コロナ禍で担当者が一堂に会することができないという点で苦労しましたね…。

**阿部**：その甲斐あって、ようやくこの6月からスタートする運びとなりました。**松本**：アフターサービス保証が最長20年になることで、より長く安心してお住まいいただけます。新たに住居の購入を検討されている方にも、大きな判断材料になるのではないのでしょうか。

**阿部**：他社にはないサービスですし、専有部の既存設備にも1~2年の保証がついているので、本当に安心して住まいを購入いただけたと思います。最初はどうなることかと思ったけど(笑)。

Yuki Abe

インテリックス空間設計・業務部業務課副部長。業務課では、工事の施工基準や検査基準などを定め、担当者が一定の基準でリノベーション工事を行えるよう指導・管理する。

Sayaka Matsumoto

インテリックス業務管理部主任。契約書の管理や請求書の処理、マニュアル作成などを担う。新アフターサービス保証では、全体フローの整理やシステム調整を担当。

リノベーション事業分野

2021年5月期(2020年6月~2021年5月) リノヴェックスマンション販売実績

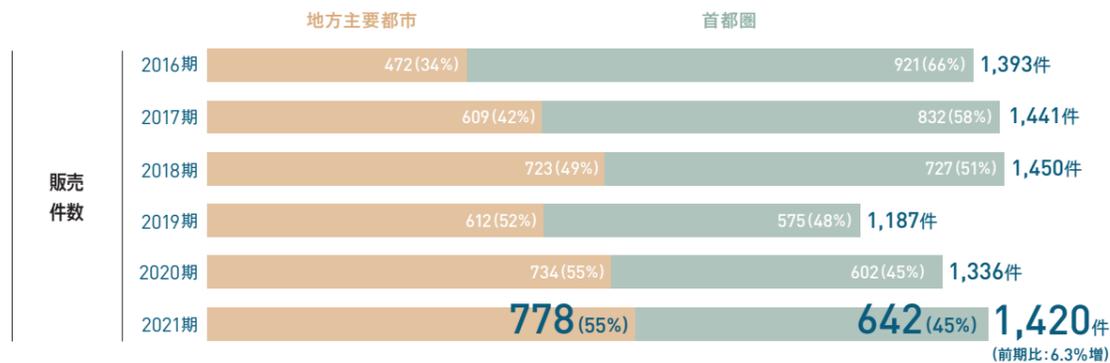


※1 事業開始から2021年5月末までの累計 ※2 保有期間180日超過の長期滞留物件を除く

リノヴェックスマンション事業 (中古マンション再生流通事業)

築年数の経過した中古マンションを、一般個人から一戸単位で取得し、最適なリノベーションを施した後、アフターサービス保証を付け、不動産仲介会社を通じて一般のお客様に販売することで、中古住宅流通の促進を図っています。

- Pick up
- 2021年5月期は、**首都圏・地方都市いずれも3期連続で販売件数を増やし**、全体では前期比6.3%増の1,420件。
  - 2022年5月期も堅調な市場が見込まれる。当社では、仕入の強化とともに、新商品の**省エネルギーリノベーション「ECOCUBE(エコキューブ)」採用マンションの発売**により、他社との差別化を図る。  
[ ECOCUBE(エコキューブ) ▶ P09-12 ]

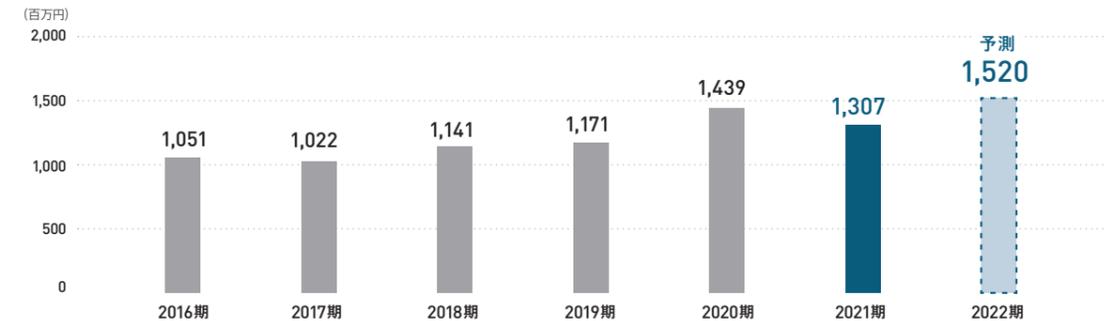


リノベーション内装事業

個人や法人に向けて、快適で安心なリノベーション内装を提供。リノヴェックスマンション事業で培ってきたノウハウに加え、年間1,000戸以上の施工実績に基づくスケールメリットにより、高い施工品質と良心的な価格、アフターサービス保証を提供しています。

- Pick up
- 個人向けでは、業界に先駆けて全物件に導入していたアフターサービス保証をリニューアル。**保証期間を業界初の最長20年に延長し**、さらに安心して快適な暮らしを提供。[ 新アフターサービス保証 ▶ P15 ]
  - 2021年5月期は、**コロナ禍の影響により上期は苦戦したものの、下期から回復基調**。2022年5月期は個人・法人向けともに回復し、売上高15.2億円を見込む。

・リノベーション内装事業の売上高推移



CLOSE UP

優良リノベーションの統一規格「R住宅」発行件数No.1を獲得! **1R** **5R**

築年数も工事規模も様々な既存住宅のリノベーションに一定の基準を設け、検査・工事・保証など統一規格を定めたのが「**適合リノベーション住宅(R住宅)**」。一般社団法人リノベーション協議会が発行する、優良なリノベーション住宅の証明です。インテリックスではR住宅を標準化しており、2020年度の「R住宅」の発行件数企業ランキングで1位\*になりました。

No	社名	戸数	主な事業種別	事業エリア
1	インテリックス	1,296	買取再販	全国
2	大京穴吹不動産	1,031	買取再販	全国
3	エフステージ	666	買取再販	首都圏
4	マイブレイス	531	買取再販	首都圏
5	ジャパンプライムムーバ	351	買取再販	首都圏

2009年~2021年  
R1+R5住宅  
累計発行件数  
**13,666**戸

※2021年6月24日(一社)リノベーション協議会発表資料より作成

R住宅は、住宅タイプ別に品質基準を設定。●R1住宅:区分所有マンション専有部分 ●R5住宅:戸建住宅

安心安全な住まいの提供に注力

保証制度の普及に向けて、  
リノベーション業界をけん引

ソリューション事業分野

Real Estate Solution Business

アセット事業

不動産の資産価値を高めるため、リーシング、不動産管理をはじめ、リノベーション、開発に至るまで様々な選択肢を駆使して、資産としての不動産の最適化を図っています。オフィスビル、ホテル、新築マンション分譲など多岐にわたる不動産を提供しています。

**Pick up**

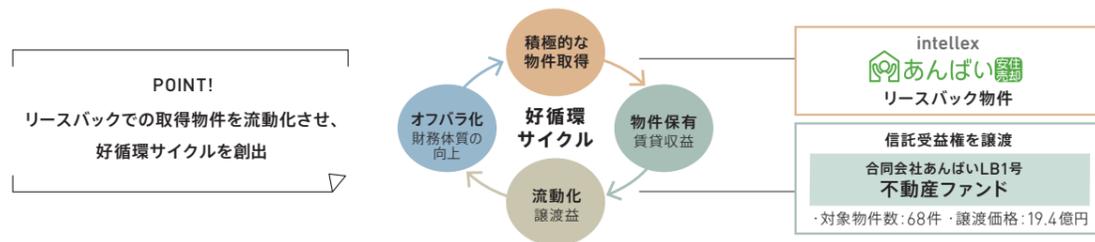
- 2021年5月期は、販売用不動産である港区六本木の物件26億円を3月に売却、増収増益に大きく寄与。
- ホテル「モンタン博多」「LANDABOUT東京」は、コロナ禍の影響で稼働率が低い状況が続くが、ワクチン接種の普及拡大を経て、2023年期中での稼働率の正常化を想定。

リースバック事業

お客様の自宅等を当社が買取り、売却後も引き続き賃借人として住み続けることができるサービス。資金の使途に制限はなく、様々なニーズに不動産を活用していただけます。

**Pick up**

- リースバック事業における物件取得を、**中長期視点での有効な仕入手法と位置づけ**、テレビCMや各プロモーションを積極的に展開中。
- 2021年5月期は、取得してきたリースバック物件の一部を対象とした**信託受益権を19.4億円で不動産ファンドに譲渡**。今後も、リースバック物件の取得進捗に合わせて流動化を図ることで、収益化とオフバランス化を推進。



アセットシェアリング事業

都市部の大型不動産を小口にして所有しやすくした資産運用商品「アセットシェアリング」の販売・管理・運営を行う事業。不動産特定共同事業法に基づき、リノベーション事業で蓄積したノウハウで資産価値の維持、向上を図り、長期での資産運用サービスを提供しています。

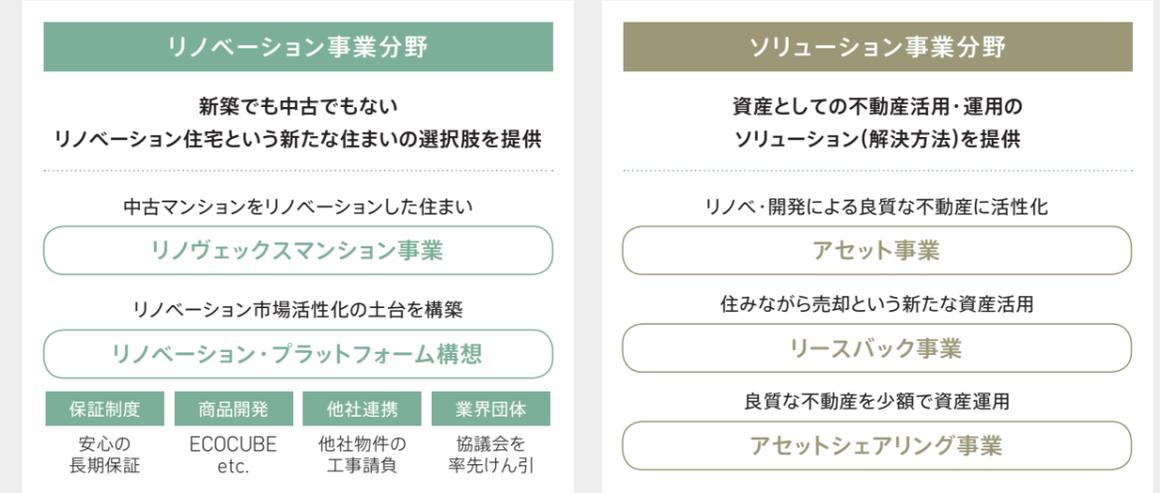
**Pick up** | 2021年5月期は、**アセットシェアリング・シリーズの三軒茶屋を完売、博多を償還**。合計6シリーズが現在運用中。

ASSET SHARING | アセットシェアリングシリーズの実績

運用中	運用中	運用中	運用中	運用中	2021年5月償還	2020年12月完売
原宿	横濱元町	渋谷青山	北千住駅前	京町家I	博多	三軒茶屋
シェアハウス	商業施設	商業ビル	ビジネスホテル	旅館	ホテル・レジデンス	店舗・共同住宅
8億円/800口	10.5億円/1,050口	12.5億円/1,250口	19億円/1,900口	4.8億円/480口	15億円/1,500口	6億円/600口

[ リノベーションで社会課題を解決する体制の拡充 ]

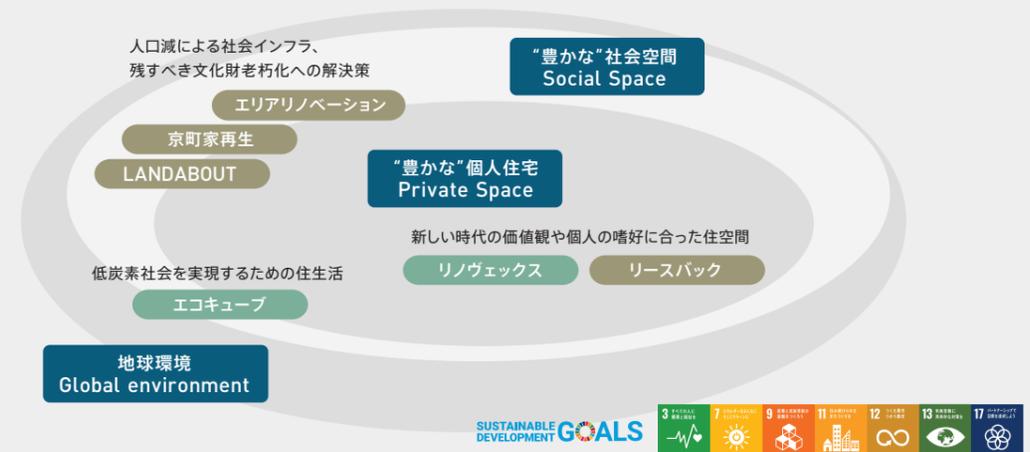
リノベーション事業分野では、仕入強化だけでなく、新商品の省エネリノベーション「ECOCUBE(エコキューブ)」を拡げ、圧倒的な差別化を目指します。また、ソリューション事業分野を拡大することで、ストック収益とフロー収益の安定化を図ります。事業現場を支えるコーポレート部門では、現場力とデータ分析を融合した経営を行い、今後の商品開発や、ソリューション事業分野の拡大を促進します。



企業VISION

すべての人にリノベーションで豊かな生活を

時代が大きく変わろうとしている現在、一企業が社会に求められる役割も変化しつつあります。インテリックスは、従来の枠組みにとらわれず、リノベーションを再定義し、より豊かな社会を実現できるようなサービスを提供していきます。



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件数が前期比6.3%増で好調だったことに加え、リースバック物件の信託受益権譲渡、アセットシェアリング三軒茶屋の売却、六本木物件の売却等により3期連続増収。

POINT /

2 経常利益

ホテル等宿泊事業の不振や販管費の増加(前期比8.4%増)があったものの、リノヴェックスマンション販売の利益率の改善、その他不動産事業の利益押し上げにより、大幅増益(前期比154.3%増)。

POINT /

3 自己資本比率

コロナ禍の影響に耐えうる財務体質の強化を推進した結果、自己資本比率は前期比4.4ポイント増の31.9%に上昇。

■ 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



連結貸借対照表(要旨)

科目	(単位:百万円)	
	前期 2020年5月31日現在	当期 2021年5月31日現在
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>28,327</b>	<b>20,559</b>
現金及び預金	4,947	6,215
たな卸資産	22,918	13,642
その他	461	701
<b>固定資産</b>	<b>10,269</b>	<b>15,736</b>
有形固定資産	8,711	13,667
無形固定資産	518	515
投資その他の資産	1,039	1,553
<b>資産合計</b>	<b>38,596</b>	<b>36,296</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>17,698</b>	<b>15,610</b>
短期借入金	11,659	8,451
1年内償還予定の社債	280	250
1年内返済予定の長期借入金	3,309	3,517
その他	2,448	3,391
<b>固定負債</b>	<b>10,262</b>	<b>9,098</b>
社債	560	310
長期借入金	9,115	8,221
その他	587	567
<b>負債合計</b>	<b>27,961</b>	<b>24,709</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	10,609	11,578
その他の包括利益累計額	9	7
新株予約権	16	—
<b>純資産合計</b>	<b>10,635</b>	<b>11,586</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>38,596</b>	<b>36,296</b>

連結損益計算書(要旨)

科目	(単位:百万円)	
	前期 2019年6月1日~ 2020年5月31日	当期 2020年6月1日~ 2021年5月30日
<b>売上高</b>	<b>37,863</b>	<b>41,074</b>
売上原価	32,305	34,082
<b>売上総利益</b>	<b>5,557</b>	<b>6,991</b>
販売費及び一般管理費	4,448	4,820
<b>営業利益</b>	<b>1,108</b>	<b>2,170</b>
営業外収益	41	94
営業外費用	392	338
<b>経常利益</b>	<b>757</b>	<b>1,926</b>
特別利益	66	31
特別損失	60	33
税金等調整前当期純利益	763	1,923
法人税等	240	796
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>522</b>	<b>1,127</b>

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	(単位:百万円)	
	前期 2019年6月1日~ 2020年5月31日	当期 2020年6月1日~ 2021年5月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>970</b>	<b>10,153</b>
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,816	△4,481
財務活動によるキャッシュ・フロー	493	△4,381
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△352	1,290
現金及び現金同等物の期首残高	5,044	4,691
現金及び現金同等物の当期末残高	4,691	5,982

会社概要

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	東証一部(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325名、単体234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(4) 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・大阪・京都・広島・福岡
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住宅販売 株式会社インテリックスプロパティ 株式会社Intellex Funding 株式会社FLIE 株式会社インテリックスTEI

役員

代表取締役会長	山本 卓也	常勤監査役(社外)	大林 彰
代表取締役社長	俊成 誠司	監査役	江幡 寛
専務取締役	鶴田 豊彦	監査役(社外)	飯村 修也
取締役	滝川 智庸	執行役員	村松 淳弥
取締役 執行役員	小山 俊	執行役員	中拂 一成
取締役 執行役員	相馬 宏昭	執行役員	平野 秀明
取締役(社外)	種市 和実	執行役員	能城 浩一
取締役(社外)	村木 徹太郎	執行役員	中 伸雄
取締役(社外)	西名 武彦		

株式の状況

発行可能株式総数	1,750万株
発行済株式の総数	8,932,100株
株主数	5,422名

大株主

株主名	持株数 (株)	議決権比率 (%)
株式会社イーアライアンス	3,594,500	41.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	517,100	6.03
インテリックス従業員持株会	216,600	2.53
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	88,600	1.03
内藤 征吾	79,000	0.92
北沢産業株式会社	71,400	0.83
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	69,100	0.81
北川 順子	65,000	0.76
株式会社日本カストディ銀行(信託口1)	62,400	0.73
株式会社日本カストディ銀行(信託口6)	60,700	0.71

(注)議決権比率は、自己株式360,809株を控除し算出

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 ※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 新東京郵便局私書箱第29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)