

## 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
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 山本 卓也
従業員数	連結318名、単体228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

## 役員

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

## 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。 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
基準日	※その他必要がある場合は、あらかじめ公告する一定の日

## 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。  
<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。

[登録受付中! ご登録はこちら](#)



# In+elleX

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



25  
years of  
In+elleX

# In+elleX

株式会社 インテリックス

# Intellex Report

第25期報告書

2019年6月1日～2020年5月31日



# Intellex Top Message

代表取締役社長

山下 卓也



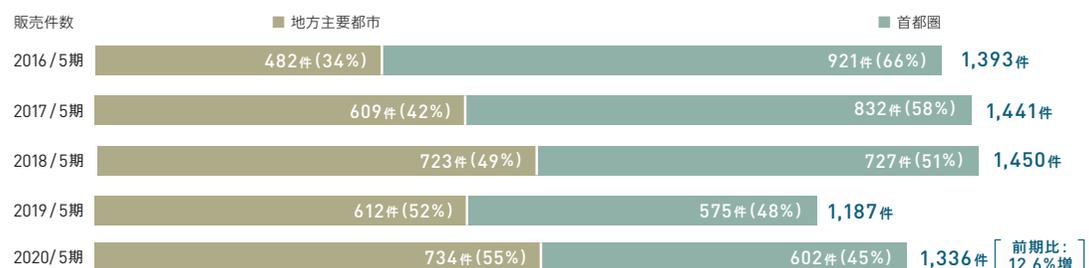
## 2020年5月期を振り返って

当連結会計年度(2019年6月1日～2020年5月31日)の中古マンション再生流通事業(リノベーションマンション事業)における販売件数は、前期後半からの仕入増加により前期比12.6%増の1,336件となりました。エリア別では、地方主要都市が前期を上回る734件(前期比19.9%増)となり、さらには首都圏においても602件(同4.7%増)と9年ぶりに前期比プラスに転じました。

その他不動産事業では、不動産小口化商品「アセットシェアリング博多」の完売、リースバック物件の取得による賃貸収入増加があったものの、新型コロナウイルス感染拡大により一棟もの商業ビル等の売却や「アセットシェアリング」新シリーズの販売を見送りました。

これらによりまして、売上高は378億63百万円(前期比2.4%増)、経常利益は7億57百万円(同44.4%減)及び親会社株主に帰属する当期純利益は5億22百万円(同37.3%減)となり、期末配当金は、1株当たり11円(年間配当22円)とさせていただきます。

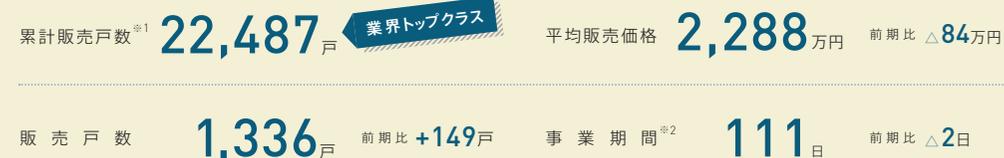
・販売件数は地方主要都市・首都圏ともに伸長、リノベーションマンション事業が収益改善



[ 2020/5期実績 ] ● 地方主要都市が、引き続き販売増をけん引 ● 首都圏が、9年ぶりに前期比プラスに転じた

## Intellex FACT

2020/5期(2019年6月～2020年5月)リノベーションマンション販売実績



※1 事業開始から2020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

## 中長期における市場展望

首都圏におけるマンション市場は、2016年以降4年連続で中古の成約件数が新築の供給戸数を上回って推移しております。今後も、新築マンションは、用地の高騰や建築費の高止まり等を主要因として供給が低水準に止まり、リノベーションした中古マンションは、新築の代替商品として中長期的にも需要の高まりが見込まれます。

リノベーション市場の長期展望として、国土交通省のデータによりますと、2018年の全国マンションストックの3割がリノベーションを必要とする築30年超の物件であり、築30年超のマンションは20年後には2.8倍の規模へ拡大し、リノベーション市場は長期的に拡大していくものと考えております。

### ■ 新型コロナウイルス感染拡大による影響と今後の見通しについて

2020/5期 第4四半期(3～5月)の状況

#### [ リノベーション事業分野 ]

- 中国からの内装資材の部品供給がストップ
  - 緊急事態宣言に伴い、施工現場が一時休止
  - 当社と連携仲介会社の営業活動の一時見合わせ
- 内装工事期間が長期化

#### [ ソリューション事業分野 ]

- ホテルや京町家宿泊施設において、従来、訪日外国人(インバウンド)の利用客が7割程度の施設もあり、コロナ禍の影響で稼働率が急激に低下

今後の見通し

- 2021/5期に入り、事態はほぼ正常化
- コロナ禍による販売の需要動向は不透明

- 入国規制の継続下、以前水準の稼働率に回復するのは、向こう1年では困難
- 国内需要を取り込み稼働率改善を目指す

2021年5月期の連結業績につきましては、新型コロナウイルス感染拡大による影響を現時点において合理的に算定することが困難なことから、業績予想を未定といたします。今後、業績予想が可能となった段階において速やかに開示いたします。

## 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、一般の市場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さまに販売することで、中古住宅流通の促進を図っています。

### Pick up

- 1 2020年5月期の販売件数は、前期後半からの仕入れ増を反映し、**前期比12.6%増の1,336件**。
- 2 施工から販売までの事業期間は、コロナ禍の影響により施工期間は**前期比3日増(39日)**となる一方、販売期間は**同5日減(72日)**となり、トータルでの事業期間としては**同2日減の111日**に。

### 東京駅周辺エリアに新店をオープン

今秋、東京駅エリアに都内で10年ぶりとなる新店舗の出店を予定しています。

当期、当社グループでは首都圏エリアにおいてリノヴェックスマンションの販売件数が9年ぶりに前期を上回りました(602件、前期比4.7%増)。

ここ数年、マーケットとして比較的成長余地の高かった地方主要都市での営業展開に注力し、順調に仕入・販売件数を伸ばしてきましたが、今期の首都圏エリアでの好調な動きを背景に、新たに東京駅周辺に活動拠点を置き、営業展開を加速させるものです。

インテリックスでは「コア事業」であるリノベーション分野の競争力・収益力の強化を目指し、首都圏エリアでも積極的な仕入れを展開していきます。

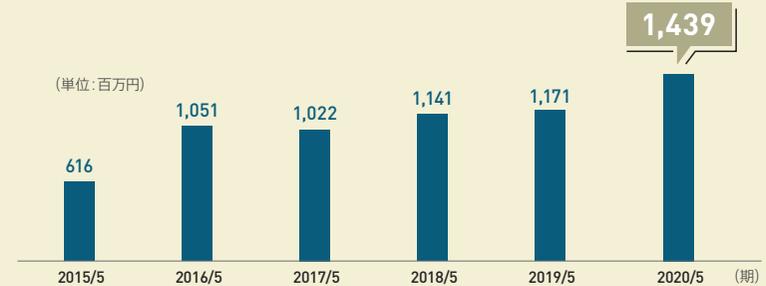
## リノベーション内装事業

リノヴェックスマンション事業で培ってきたリノベーション施工ノウハウを活かし、個人や法人に向けて様々なリノベーション工事のニーズに対応。法人向けでは、買取再販事業に参入された同業他社からの依頼が順調に増え、特に、より高い品質を求める大手不動産会社の割合が高まっています。

### Pick up

- 1 2020年5月期の当事業による売上高は、法人向け、個人向けを合わせて**前期比22%増の14.3億円**となり、概ね計画通りに達成。
- 2 個人向けの内装事業では、**青山リノベーションスタジオを本年6月にリニューアルオープン**し、「在宅で相談したい」希望を持つお客さまへは**オンライン相談会も実施**。

### リノベーション内装事業の売上高推移



Check!

- ・ 施工からアフターサービスまで、一貫した受注体制が**法人顧客から高評価**。
- ・ 当事業の売上高は順調に推移し、**3期連続**で前期を更新。

Renewal Open!

### 青山リノベーションスタジオがリニューアルオープン!

個人向けショールーム「青山リノベーションスタジオ」がこの春リニューアルしました。2015年にオープンしたこのスタジオでは、リノベーションに興味を持ち始めたばかりの方から、建築家への具体的なプランの相談、住宅ローンや資金にまつわる不安解消など、お客さまの多様なニーズをくみ取って、ご満足いただけるリノベーションへと形にしてきました。スタジオは、壁や床材など実物に触れて体験したり、水周りの設備を実際に見て確認することができるなど、お客さまの「体感」を重視したフロアを備える点の特徴です。対面のセミナーや個別相談会の実施とあわせて、在宅での相談の要望にこたえたオンライン相談も多数開催しています。



2020年3月より、オンライン相談会も実施中!

オンライン相談会のお申込みとともに、対面でのセミナーや個別相談会も、完全予約制のもと、引き続き感染症対策に十分配慮して実施しています。

## アセットシェアリング事業

良質な不動産を小口にして所有しやすくした資産商品「アセットシェアリング」の販売・管理・運営を行う事業です。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、長期の資産運用を行います。

### Pick up

- 2020年5月期は、ホテル&レジデンス montan HAKATA(モンタン博多)を投資対象とした「アセットシェアリング博多」が完売。現在、アセットシェアリング6シリーズの建物の収益管理・組合運営を行い、安定したストック収入を享受。
- ホテルや京町家宿泊事業では、訪日外国人が利用客の7割程度を占めていた施設もあり、コロナ禍の影響により稼働状況が大幅に低下。今後は国内需要の取り込みを行い、回復を図る。

## リースバック事業

お客様の自宅等を当社が買取り、お客様は売却後も引き続き賃借人(定期建物賃貸借契約)として住み続けることができるサービスです。お客様が売却代金として得た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、Web等の各種プロモーションを活用して積極的に仕入れを展開中。
- 不動産仲介ネットワークを活用した大手不動産会社等との連携も引き続き強化し、2020年5月末において前期比117件増となる371物件(58億円)を保有。

### ASSET SHARING

#### アセットシェアリング・シリーズの実績

完売

運用中	運用中	運用中	運用中	運用中	運用中
原宿	横濱元町	渋谷青山	北千住駅前	京町家I	博多
					
シェアハウス 8億円/800口	商業施設 10.5億円/1,050口	商業ビル 12.5億円/1,250口	ビジネスホテル 19億円/1,900口	旅館 4.8億円/480口	ホテル・レジデンス 15億円/1,500口

### TOPICS

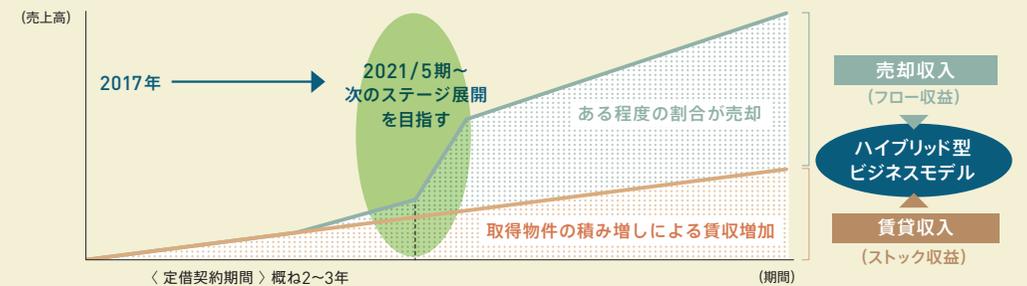
インテリックスの多彩な宿泊施設が予約可能。  
『Intellex Hotels』Webサイトがオープン

2020年1月にオープンした東京・鶯谷のホテル LANDABOUT(ランダバウト)を始め、京都の町家をリノベーションした人気の宿泊施設「京町家」シリーズ(一棟貸し/客室貸し)、博多の中心街に位置するホテル&レジデンス montan HAKATA(モンタン博多)など、インテリックスが手掛ける多彩な宿泊施設の情報が一覧できるWebサイトがオープンしました。白を基調にしたスタイリッシュなページは、各施設の雰囲気や内観をイメージさせる美しい写真が特徴です。各施設のサイトのリンクから、ご予約も可能です。

intellex hotels



#### 中長期的に拡大が見込まれるリースバック事業の収益構造



## クラウドファンディング事業

より幅広い投資家層に不動産投資を身近に感じてもらうことで、当社の認知度向上を目指します。他社プラットフォームである貸付型ファンドのオンラインマーケット「Funds®」の活用を足掛かりに、当期は、自社のサービスとなる小口の不動産投資プラットフォームクラウドファンディング「X-Crowd」の提供・運用を開始しました。

### Pick up

- クラウドポート社の「Funds」を活用したリースバック事業「あんぱい」ファンドは、10本が募集完了。全シリーズが即日満額申込となり、調達金額は総額9億5千万円。
- 「Funds」を活用してファンド組成を実施している12企業中、募集達成金額は1位。

※株式会社クラウドポートが提供する貸付ファンドのオンラインマーケット

日本のリノベーションのパイオニアとして

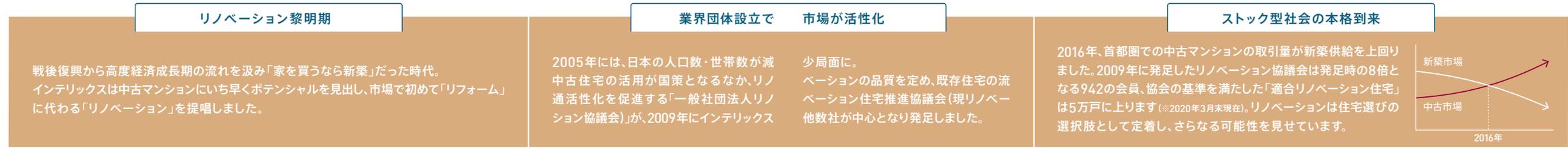
# 時代の求める価値を測り続けて、25周年。

当社グループが「リノベーション」という言葉を社会に提唱してから25年。2020年7月、インテリックスはお陰様で25周年を迎えることができました。これまでに手掛けた物件数は2万戸を超え、今日リノベーションは、新築と同様かそれ以上の魅力を持つ「理想の住まい」の選択肢としてさらなる広がりを見せています。



07 25th Intellex Report

08 25th Intellex Report



## リノベーションの普及を支える \ インテリックス発 / 仕組みと技術

■ 業界初「アフターサービス保証」の導入  
業界に先駆けて「保証制度」という概念を取り入れ、中古マンションの普及をはばんでいた「不安」を払拭。「アフターサービス付リノベーションマンション」は、厳しい検査を踏まえた高い設計・施工品質と最長10年の保証により、「95%※」というお客さまからの高い満足度を獲得しています。  
※インテリックスの購入者アンケート(2018年1月~12月)による



■ マンションリノベーション工法の開発  
新築より難しい中古マンションのリノベーション工事。当社では、上下左右の住居者に配慮する「静音施工」や、安定した給水・給湯を可能にする「ヘッダー配管」など、マンションリノベーションに特化した工法を開発し、高品質の均質化、工事の効率化、周囲への配慮などを実現しています。



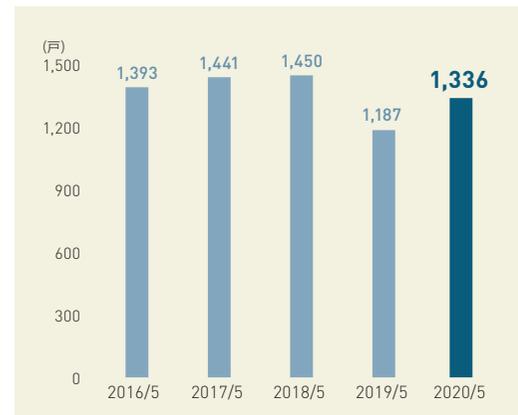
新たな事業領域を創出し、  
時代が求める次の価値を測る「リノベーション総合カンパニー」へ。  
インテリックスでは、リノベーションで培ってきた物件の目利き力、管理・運営能力を活用し、「アセットシェアリング」や「リースバック」などソリューション事業領域へと多角化。社会的な課題を解決する不動産関連サービスへと拡大しています。

## ■ リノヴェックスマンション累計販売戸数(戸)

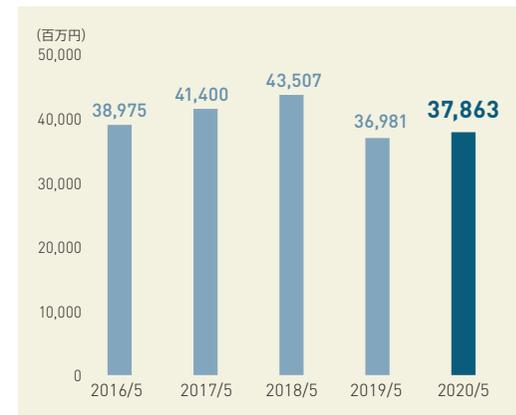


累計戸数  
22,487

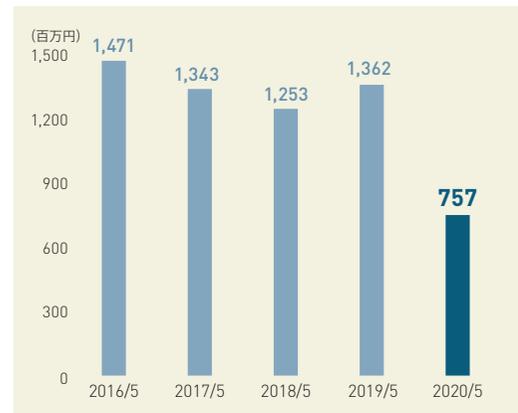
リノヴェックスマンション販売戸数



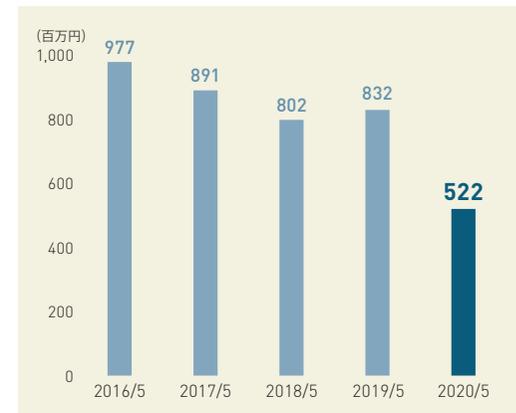
売上高



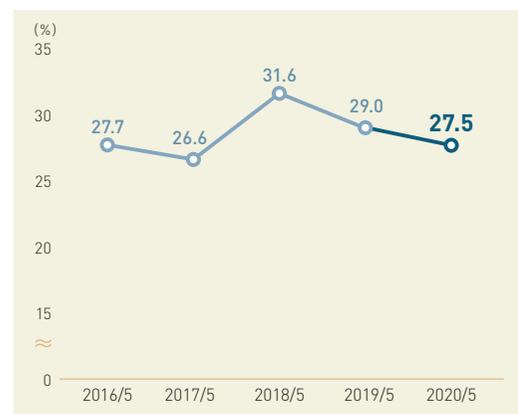
経常利益



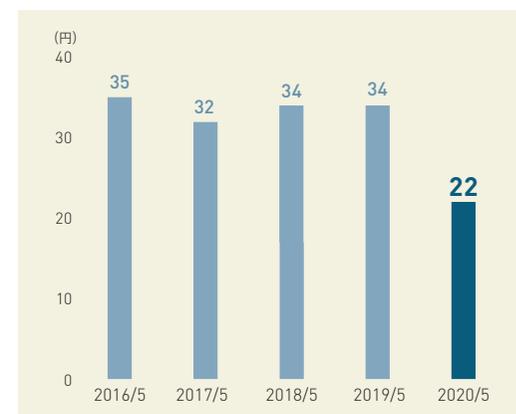
親会社株主に帰属する当期純利益



自己資本比率



1株当たり年間配当金



連結貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)

科目	前期	当期
	2019年 5月31日現在	2020年 5月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産	25,101	28,327
現金及び預金	5,500	4,947
たな卸資産①	18,648	22,918
その他	953	461
固定資産	11,654	10,269
有形固定資産	10,205	8,711
無形固定資産	516	518
投資その他の資産	931	1,039
<b>資産合計</b>	<b>36,756</b>	<b>38,596</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	14,863	17,698
短期借入金	9,482	11,659
1年内償還予定の社債	340	280
1年内返済予定の長期借入金	3,354	3,309
その他	1,686	2,448
固定負債	11,229	10,262
社債	840	560
長期借入金	9,862	9,115
その他	527	587
<b>負債合計</b>	<b>26,093</b>	<b>27,961</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	10,633	10,609
その他の包括利益累計額	13	9
新株予約権	17	16
<b>純資産合計</b>	<b>10,663</b>	<b>10,635</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>36,756</b>	<b>38,596</b>

連結損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

科目	前期	当期
	2018年6月1日~ 2019年5月31日	2019年6月1日~ 2020年5月31日
売上高②	36,981	37,863
売上原価	30,930	32,305
<b>売上総利益</b>	<b>6,051</b>	<b>5,557</b>
販売費及び一般管理費	4,378	4,448
<b>営業利益③</b>	<b>1,672</b>	<b>1,108</b>
営業外収益	69	41
営業外費用	379	392
<b>経常利益</b>	<b>1,362</b>	<b>757</b>
特別利益	5	66
特別損失	135	60
税金等調整前当期純利益	1,232	763
法人税等	400	240
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>832</b>	<b>522</b>

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:百万円)

科目	前期	当期
	2018年6月1日~ 2019年5月31日	2019年6月1日~ 2020年5月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	1,097	970
投資活動による キャッシュ・フロー	△5,184	△1,816
財務活動による キャッシュ・フロー	3,928	493
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△159	△352
現金及び現金同等物の 期首残高	5,203	5,044
現金及び現金同等物の 期末残高	5,044	4,691

当期のPOINT

POINT ① たな卸資産

仕入増強と固定資産からの振り替えにより増加

- 通常物件: 171億円/770件 (前期比: +27億円/+226件)
- 賃貸物件: 55億円/126件 (前期比: +15億円/△5件)

POINT ② 売上高

リノヴェックスマンションの販売件数が前期比12.6%増の1,336件と伸長したこと等により、連結売上高は前期に比べ2.4%の増収

POINT ③ 営業利益

リノヴェックスマンション販売による利益寄与があったものの、その他不動産事業における利益減少があり、また、販管費の前期比1.6%増もあり、営業利益は前期に比べ33.7%減少