

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
 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 山本 卓也
 従業員数 連結291名、単体205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
 [貸金業者登録] 東京都知事(1) 第31649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
 日本貸金業協会
 営業拠点 渋谷・札幌・仙台・横浜・名古屋・大阪・広島・福岡
 子会社 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
 株式会社インテリックス信用保証

役員

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

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 893万2,100株
 株主数 5,477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	3,341,300	37.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	487,700	5.46
インテリックス従業員持株会	202,200	2.26
山本 貴美子	133,000	1.49
山本 卓也	120,200	1.35
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	117,800	1.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	113,000	1.27
北沢産業株式会社	71,400	0.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口1)	62,400	0.70
北川 順子	56,000	0.63

※議決権比率は、自己株式の109株を控除し算出しています。

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 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)

登録受付中

ホームページのご案内 <http://www.intellex.co.jp/>

IRメール配信登録 [QRコードにアクセス >](#)



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。

株主・投資家の皆様へ

Intellex Report

第24期中間報告書

2018年6月1日～11月30日



ホテル&レジデンス「montan HAKATA(モンタン博多)」



リノヴェックスマンション事業



アセットシェアリング京町家再生!



リースバック事業



リノベーション内装事業



2019年5月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24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(2018年6月～11月)での首都圏の中古マンション市場における成約戸数は、公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によりますと、前年同期比1.1%増で推移し、平均成約価格は、2013年1月から2018年11月まで71ヵ月連続で前年同月上回りました。

当社グループでは、主たる事業であります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、前期に長期保有の不採算物件の売却と採算性をより重視した仕入を進めたことで、当期は物件あたりの利益率は改善しました。しかしながら、在庫数が低水準で推移した点や、販売が想定より伸びなかったことにより、販売戸数は前年同期比28.4%減の565戸となりました。

アセットシェアリング事業においては、「アセットシェアリング京町家再生I」(完売)と「アセットシェアリング北千住駅前」(一部)を組成しました。2018年10月からは「アセットシェアリング博多」の販売を開始しました。また、リースバック事業においては、テレビCM等でのプロモーションや大手不動産仲介会社等との連携により物件取得を進めており、賃貸収入と中長期的な販売物件としての収益増加を見込んでおります。

以上によりまして、当中間期における連結業績は、売上高が166億82百万円(前年同期比24.9%減)となり、営業利益が3億69百万円(同45.9%減)、経常利益が

1億99百万円(同61.5%減)、四半期純利益1億17百万円(同64.4%減)となりました。

これらの業績を踏まえ、中間配当金につきましては1株あたり17円とさせていただきます。

当社グループでは、中古マンション再生流通事業を軸としながらも、中長期的な視点での収益安定化のため新事業分野への進出など多様な事業ポートフォリオの構築を図ってまいります。

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

DATAで見るインテリックス

2019年5月中間期(2018年6月～11月)
リノヴェックスマンション販売実績

累計販売戸数

20,529戸

累計
20,000戸
突破

※2018年11月30日現在

販売戸数

565戸

前年同期比
△224戸

平均販売価格

2,427万円

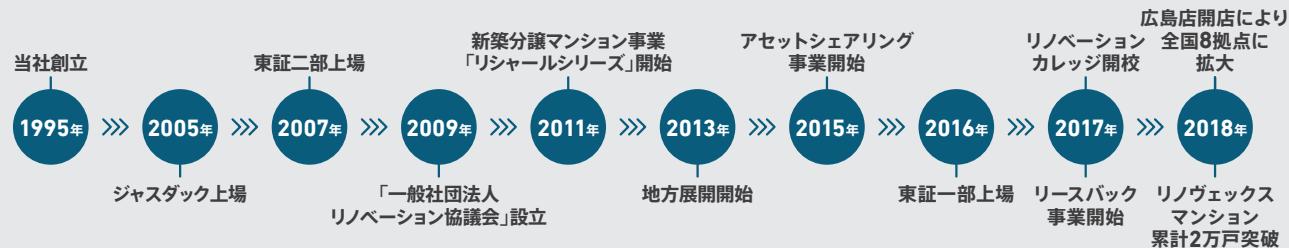
前年同期比
+32万円

事業期間 ※保有期間180日超過の長期滞留物件を除く

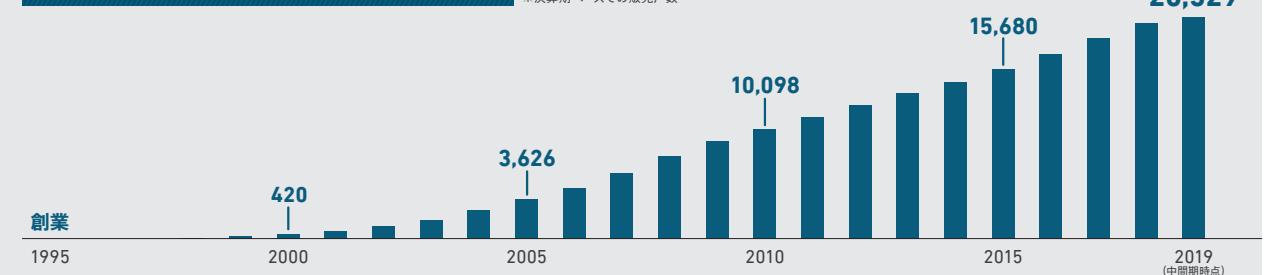
114日

前年同期比
△4日

インテリックスの歩み



2万戸への足跡(リノヴェックスマンション累計販売戸数)



オーナー様の財産を より一層輝かせるために。

相続・贈与や資産運用・資産組替えに不動産の活用をお考えでも、
高額な資金や物件管理、相続の際に分割できないなどの不安要素から敬遠された方も多くかと思えます。
インテリックスの「アセットシェアリング」は良質の実物不動産を小口化(1口100万円単位)することにより、
少額からご購入いただける上、相続時も分割することが可能です。
また、現預金を不動産に変えることで財産の評価額を圧縮し、節税対策にも効果的です。
日々の管理業務も、当社グループが長年培ったノウハウで一括管理しますのでオーナー様は手間いらずです。



最新アセットシェアリング物件情報

アセットシェアリング博多

当社がリノベーションし、2017年10月に開業したホテル&レジデンス「montan HAKATA (モンタン博多)」を対象物件とし、2018年10月より第1期募集を行いました。
博多駅徒歩8分、福岡空港より1駅目の東比恵駅より徒歩5分の好立地で、アジア圏の旅行客の増加もあり、順調な運営を進めております。

<第2期>

募集額	3億円
募集口数	300口



アセットシェアリング北千住駅前

下町エリア観光にも至便な都内有数のターミナル駅前にビジネスホテル「アーバイン東京・上野 北千住」を開発し、ホテル運営会社との15年間の定借契約を結んでおり、非常に安定した投資商品です。

募集総額	19億円
募集総口数	1,900口



アセットシェアリング京町家再生!

貴重な文化的財産である京町家をリノベーションして、一棟貸切の宿泊施設としてアセットシェアリングの対象物件としました。大変ご好評をいただき、2018年11月に完売いたしました。

募集総額	4.8億円
募集総口数	480口



TOPICS 京阪電鉄不動産との京町家再生プロジェクト

京阪電鉄不動産株式会社との業務提携により、共同事業 京町家再生プロジェクト「継(つぐ)」を開始いたします。
地域密着型企业との連携により、京町家再生事業をさらに推進いたします。

アセットシェアリングに関するお問い合わせは、
右記のフリーコールまで(無料相談・資料請求)

通話
無料

0120-77-8940

受付時間/10:00~18:00
定休日/土曜・日曜・祝日

リースバック事業

インテリックスの  あんぱい 安住売却
リースバック

インテリックスの安住売却(あんぱい)は、当社がご自宅や店舗等を買取らせていただいた後、売主様に賃貸し、そのまま住み続けていただくサービスです。早期の現金化による一時的な資金調達に最適で、大変ご好評いただいております。

現在、センチュリー21を始めとする大手不動産仲介会社等との連携により、当事業の拡大を図っております。



あんぱいTVCM

ご利用事例

安定した老後生活を実現

■職業/自営業 ■家族/2人 ■物件/一戸建て

定年直前に独立し、自宅を改装して飲食業を始めました。店も軌道に乗っていますが、60代となってゆとりある生活がしたいと思い、まとまった生活資金を捻出する方法を探していました。自宅兼店舗という特殊な不動産は売却も難しいと聞きいており、悩んでいました。

メリット 売却後も住み続けられ、再取得も可能

「あんぱい」は「自宅に住み続けながらお店の営業も続けていきたい」という私たちの望みにぴったりのサービスでした。

勇気がある決断でしたが、今ではぐっと生活がラクになり、二人で旅行ガイドブックをめくる日々。忙しいばかりだったこれまでの生活にメリハリが生まれ、生きがいを見つけることができました。

改装によりオフィス環境を改善

■職業/法人代表 ■家族/8人 ■物件/マンション

相続で得たマンションの一室で税理士法人を営んでいますが、建物の老朽化により仕事に支障が出ることもありました。オフィス環境改善のため、改装か、売却して移転するかを迷っていました。

メリット あらゆる種類の物件で検討可能

「あんぱい」を知って相談したところ、査定額が多額な工事費用を賄うことができる試算となり、最も有効な方法だと確信しました。

移転の場合の費用や作業も必要ない上、賃貸に切り替わることで固定資産税の支払い等を含めたキャッシュフローが楽になりました。多くの顧客を抱えている現在のエリアから離れることなく営業継続でき、助かりました。

マイホームとライフスタイルを維持

■職業/会社員 ■家族/ご夫婦・子ども1人 ■物件/一戸建て

マイホームを建てたものの思うように収入が上がらず、教育費も増えて住宅ローンが重荷になっていました。大学進学を控えた子供のために生活環境を変えたくありませんでした。

メリット 資金の使途に制限はございません

「あんぱい」の無料査定を依頼したところ、住宅ローンと税金の滞納額を相殺できる額だったので、即日決断しました。

ご近所付き合いもある住み慣れた場所で暮らし続けられるので安心しております。自宅から通学したいという子供の希望も叶えることができ、生活にゆとりが生まれて大変満足しています。

リースバックに関するお問い合わせは、
右記のフリーコールまで(無料相談・資料請求)

通話
無料

0120-217-217

受付時間/10:00~18:00
土日祝もご相談受付中

新築分譲マンション事業



新築分譲マンション「リシャル」シリーズの第5弾として、「リシャル川崎 THE WEST」を2018年11月より販売しております。

当社グループのリノベーション・ノウハウを活かし、独自の設計思想により合理的な間取サイズを割り出し、コンパクトでありながら機能性十分に仕上げしております。利便性の高い川崎駅西口徒歩8分という好立地で、単身者のニーズが高い物件となっております。

11月にはインフォメーションセンターをオープンし、サンブルルームに加え、新しい試みとしてVR体験をご提供しております。



物件概要

交通	JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅 徒歩8分 京急本線「京急川崎」駅 徒歩13分
構造・階数	鉄筋コンクリート造/9階建
総戸数	32戸
間取り	1LDK
住宅専有面積	30.94㎡(8戸)・30.95㎡(24戸)
販売価格	3,198万円~3,997万円

中長期
ビジョン

ハイブリッド型ビジネスによる収益構造の安定化

リノヴェックスマンション事業を軸とした従来のフロービジネスを拡充しながらも、より安定的な収益構造とするため、ストックビジネスとのハイブリッド型ビジネスモデルの構築を推進しております。多岐にわたる事業領域に進出することで事業ポートフォリオの多様化を目指します。

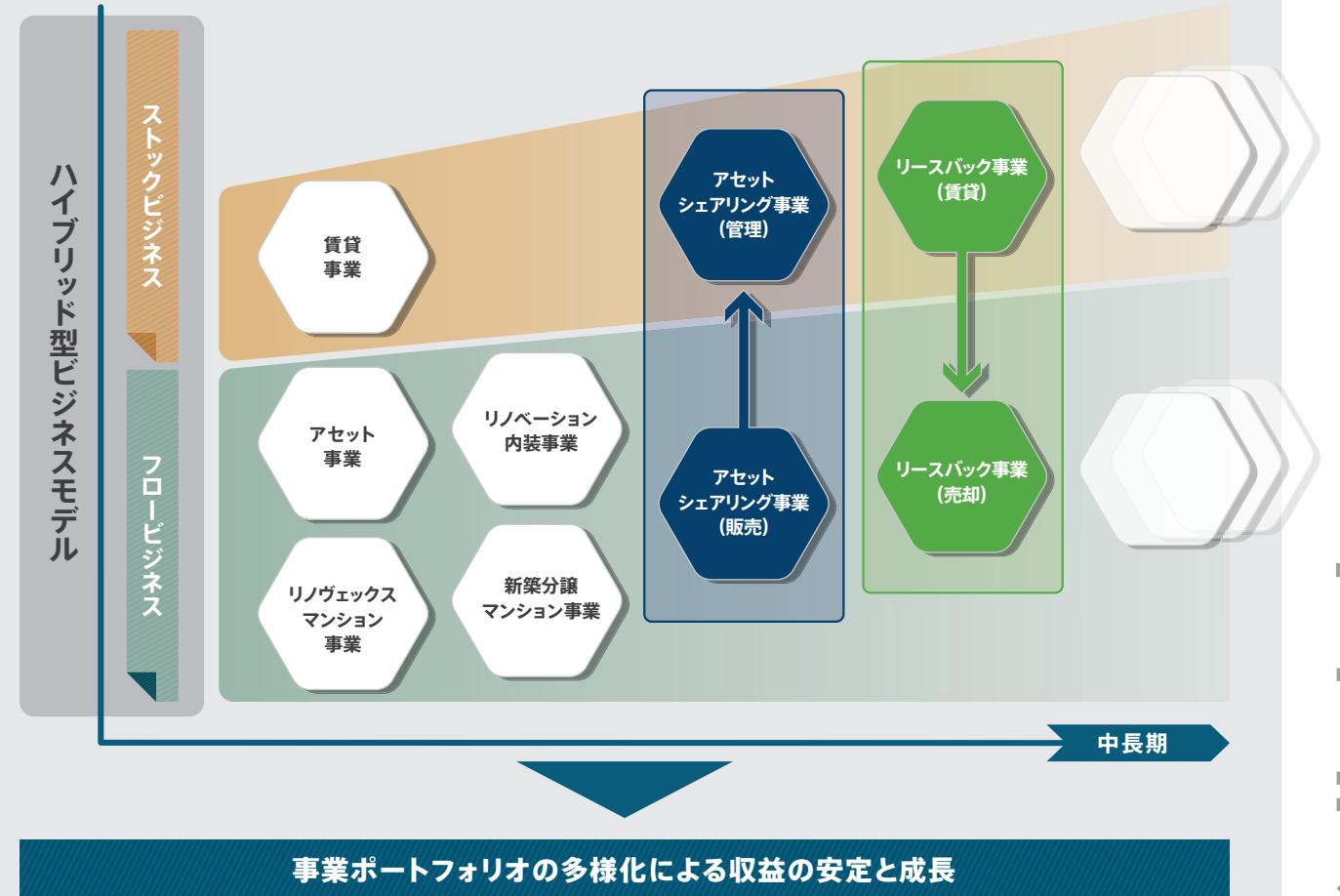


不動産ソリューション分野におけるハイブリッド型の収益構造

不動産ソリューション分野において、現在注力している「アセットシェアリング事業」および「リースバック事業」は、ともにハイブリッド型のビジネスモデルとなっております。

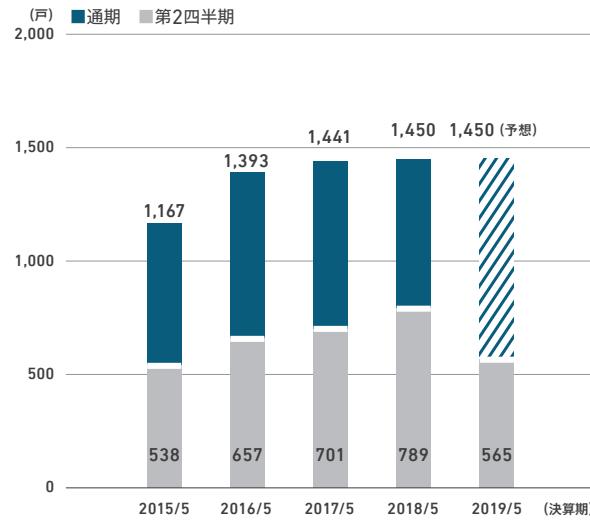
アセットシェアリング事業	アセットシェアリング組成時に物件売却益(フロー収益)を得た後、物件・運営管理により継続した収益(ストック収益)を見込みます。
リースバック事業	物件取得時に手数料と継続した賃貸収入(ストック収益)を得ることができ、その後、賃貸契約を終えた物件を売却(フロー収益)します。

中長期視点での成長イメージ

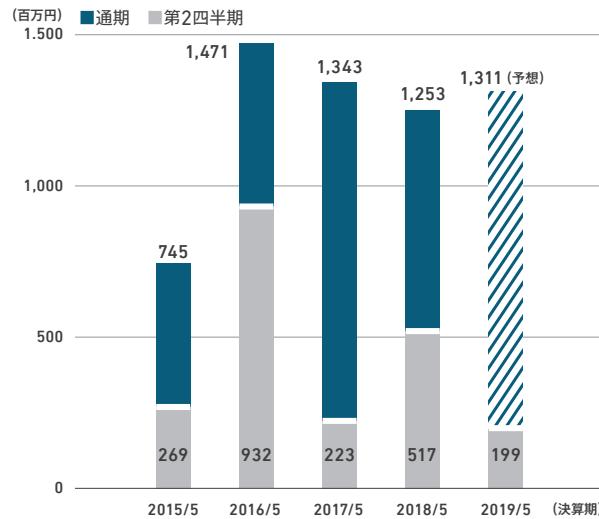


※(予想):2019年5月期の通期業績予想を表示

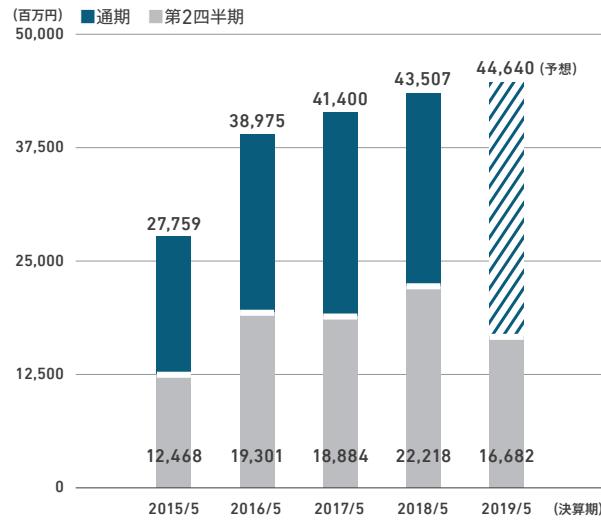
リノヴェックスマンション販売戸数



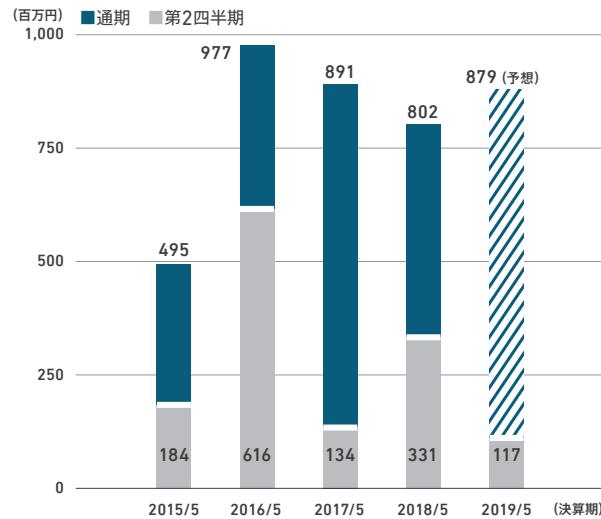
経常利益



売上高



当期純利益



連結貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	前第2四半期	当第2四半期	前期
	2017年 11月30日現在	2018年 11月30日現在	2018年 5月31日現在
資産の部			
流動資産	25,738	24,945	23,837
現金及び預金	5,760	4,374	5,846
たな卸資産 ①	19,339	19,823	17,333
その他	638	747	657
固定資産 ②	7,056	10,246	8,159
有形固定資産	5,874	8,677	6,795
無形固定資産	486	532	486
投資その他の資産	695	1,036	877
資産合計	32,795	35,191	31,997
負債の部			
流動負債	12,640	13,673	12,332
短期借入金	9,598	8,873	8,675
1年内償還予定の社債	162	240	240
1年内返済予定の長期借入金	1,319	3,162	1,671
その他	1,559	1,397	1,745
固定負債	10,373	11,414	9,526
社債	350	560	680
長期借入金	9,572	10,299	8,378
その他	451	555	468
負債合計 ③	23,014	25,088	21,859
純資産の部			
株主資本	9,738	10,070	10,104
その他の包括利益累計額	22	15	16
新株予約権	19	17	17
純資産合計	9,781	10,103	10,138
負債純資産合計	32,795	35,191	31,997

当期中期のポイント

- ① 通常物件:106億円/518戸 (前期末比:△6億円/+63戸)
賃貸物件:89億円/132戸 (前期末比:+30億円/△1戸)
- ② 長期保有収益物件 (リースバック含む)
・保有高:86億円/196戸 (前期末比:+18億円/+112戸)
- ③ 物件取得増により、有利子負債も増加。
・有利子負債残高:231億円 (前期末比:+34億円)
- ④ リノヴェックスマンション販売の、前年同期比224戸減の565戸だったこと等により、前年同期比24.9%の減収。
- ⑤ リノヴェックスマンション販売の粗利率改善(前期末比:+1.5P)も、販売戸数減により営業利益が前年同期比45.9%減。

連結損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	前第2四半期	当第2四半期	前期
	2017年6月1日~ 2017年11月30日	2018年6月1日~ 2018年11月30日	2017年6月1日~ 2018年5月31日
売上高 ④	22,218	16,682	43,507
売上原価	19,506	14,285	37,824
売上総利益	2,712	2,397	5,682
販売費及び一般管理費	2,029	2,028	4,121
営業利益 ⑤	682	369	1,560
営業外収益	24	20	55
営業外費用	188	189	361
経常利益	517	199	1,253
特別利益	0	4	0
特別損失	0	0	2
税金等調整前当期純利益	517	204	1,251
法人税等	186	86	449
当期純利益	331	117	802

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

単位:百万円

科目	前第2四半期	当第2四半期	前期
	2017年6月1日~ 2017年11月30日	2018年6月1日~ 2018年11月30日	2017年6月1日~ 2018年5月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	3,691	△1,253	6,365
投資活動による キャッシュ・フロー	△743	△3,525	△1,326
財務活動による キャッシュ・フロー	△2,960	3,337	△4,428
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	△12	△1,442	610
現金及び現金同等物の 期首残高	4,592	5,203	4,592
現金及び現金同等物の 期末残高	4,580	3,760	5,203