

## 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
資本金	2,231百万円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結296名、単体203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(3)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 リノベーション住宅推進協議会 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 新都市ハウジング協会 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・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

## 役員

代表取締役社長	山本 卓也
専務取締役	鶴田 豊彦
取締役	佐藤 弘樹
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 執行役員	俊成 誠司
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
執行役員	浅井 勉
執行役員	村松 淳弥

ホームページのご案内

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

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。

# 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



## 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	887万8,100株
株主数	4,972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	37.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	428,100	4.82
インテリックス従業員持株会	204,400	2.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	150,200	1.69
山本 貴美子	133,000	1.50
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	114,400	1.29
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	110,956	1.25
山本 卓也	108,200	1.22
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	76,800	0.87
北沢産業株式会社	71,400	0.80

## 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

IRメール配信登録

QRコードにアクセス &gt;



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23期中間報告書

2017年6月1日～11月30日



ホテル &amp; レジデンス [ montan HAKATA ]

証券コード: 8940

# In+elleX

株式会社 インテリックス

# 2018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23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（2017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、前年同期と同水準（前年同期比0.1%増）で推移し、平均成約価格は、平成25年1月から平成29年11月まで59ヵ月連続で前年同月を上回りました。

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）の販売戸数が、競合の激しい首都圏で前年同期並み（前年同期比0.9%減の418戸）であった

ものの、地方主要都市（5拠点）での市場浸透が進んだことで販売戸数が伸び（同33.0%増の371戸）、全社では前年同期比12.6%増の789戸と

代表取締役社長 山本 卓也

T. Yamamoto

なりました。その結果、同事業における物件販売の売上高は前年同期に比べ12.4%の増加となりました。不動産小口化商品「アセットシェアリング渋谷青山」の販売や戸建、その他不動産の売却が加わり、当中間期における連結売上高は前年同期に比べ17.7%増となりました。

利益面におきましては、リノヴェックスマンション販売の増加や、その他不動産の売却益が寄与し、販売費及び一般管理費が前年同期比で6.3%増にとどまったことにより、営業利益は前年同期比53.2%増となりました。営業外損益が改善したことで、経常利益は前年同期比で132.1%増と大きく伸張いたしました。

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222億18百万円（前年同期比17.7%増）となり、営業利益が6億82百万円（同53.2%増）、経常利益5億17百万円（同132.1%増）、四半期純利益3億31百万円（同147.0%増）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での地方展開をさらに拡大しながら、不動産ソリューション事業などの新規事業を推進し、事業ポートフォリオの多様化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。

## 事業環境

首都圏における中古マンションの平均成約価格は、2013年1月から5年もの間、連続で前年同月を上回って上昇を続けております。さらに遡る2012年6月の2,408万円を底値に、直近最高値である2017年12月の3,320万円まで、37%の上昇となりました。

中古マンションの成約価格が高値圏で推移しているにもかかわらず、首都圏では6年連続で3万戸を超える取引がなされており、また、2016年には新築供給戸数（35,772戸）を上回る水準となりました。中古マーケットには、高値圏においてもなお堅調な需要が存在し、住み替えを必要とする一定の実需層に支えられた底堅い市場であると考えられます。

### 首都圏の中古マンション平均成約価格と成約戸数の推移

（2011年～2017年）



※公益財団法人 東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

## DATAで見るインテリックス 2018年5月中間期 リノヴェックスマンション販売実績

累計販売戸数

19,303戸

19,000戸  
突破  
※2017年  
11月30日現在

販売戸数

789戸（前中間期比+88戸）

平均販売価格

2,394万円（前中間期比△3万円）

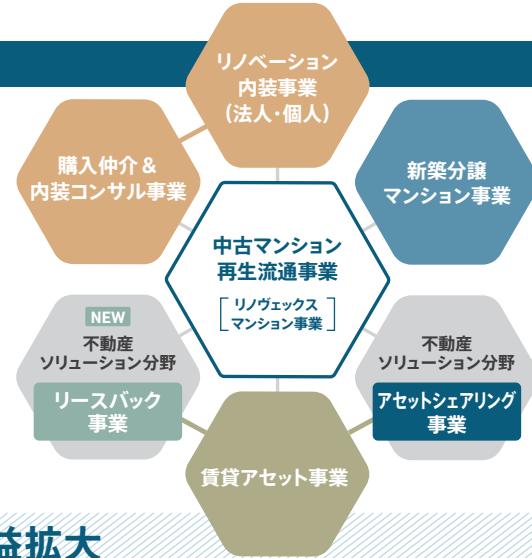
事業期間 ※保有期間180日超過の長期滞留物件を除く

118日（前中間期比△1日）

# 2018年5月期 重点的取り組みの進捗状況

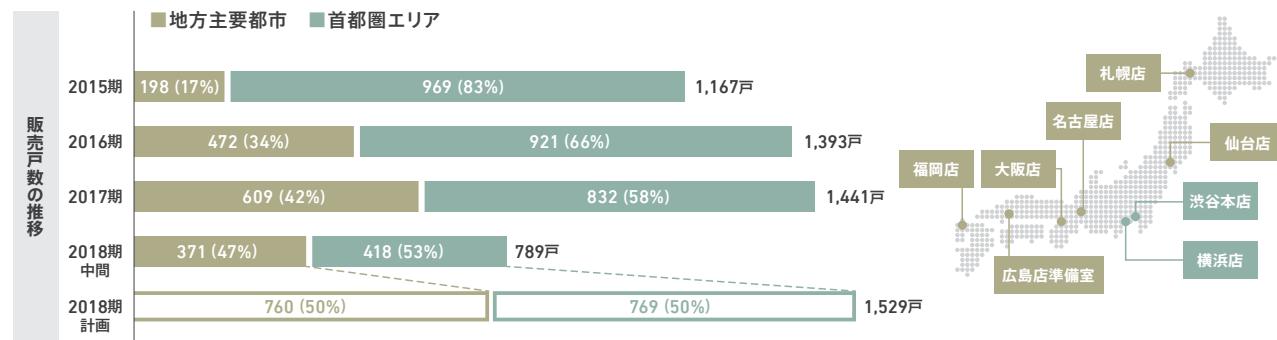
## 「リノベーション総合企業として」多角的に事業展開

当社グループでは、主軸である「中古マンション再生流通事業」の競争力強化と業容拡大とともに、その他不動産事業において新たな事業をスタートさせ、多様な事業ポートフォリオによる安定的な収益構造と強固な企業体質を構築してまいります。



## 1 リノヴェックスマンション事業の収益拡大

地方主要都市(5拠点)において事業拡大戦略が進展し、当中間期での地方店販売実績は371戸(前年同期比33.0%増)となり、全体の47%を占めるに至りました。今後も市場深耕による取扱戸数の拡大を進め、今期通期で760戸を目指します。また、このほど有望マーケットである広島エリアでの店舗開設に向けて、「広島店準備室」を発足いたしました。



## 2 施工能力の更なる強化

### リノベーション内装事業

当社グループでは、長年培ってきた施工ノウハウを活かして、広くリノベーション内装工事の請負事業を行っております。個人向け内装工事に加え、買取再販ビジネスに参入した法人からの引き合いも多く頂戴しております。同業他社をライバルとしてではなく、ビジネスパートナーとしての関係を業界内で拡げてまいりたいと考えております。

法人向け内装事業は地方においても一定の需要が見込まれ、2017年9月に子会社・株式会社インテリックス空間設計の大阪店を開設し、他社協業の新規開拓を進めております。

同業他社の法人	・責任施工で任せられる施工業者が少ない ・高品質な内装に仕上げたい
個人のお客様	・所有マンションをリノベーションしたい ・中古物件を購入し、好みでリノベーションしたい



リノベーションの提供により、同業他社と「パートナー」関係に!

### リノベーションカレッジ

効率化・短工期を目指す当社グループの施工体制においては、複数の専門技術(大工・水道・電気等)をこなすマルチリノベーター(多能工)が求められます。2017年4月に職人養成学校「リノベーションカレッジ」を開校し、中長期的なマルチリノベーター育成に取り組んでおります。



自社施工チームを充実させ、**リノベーションのゼネコンを目指す** 業界屈指の施工会社へ 将来の職人不足への布石

### 2018年4月生 募集開始!

第一期生(10名)の内、2名がインテリックス空間設計に入社し、OJTプログラムを実施中です。若い技術者の養成に向け、現在、2018年4月生の募集を開始しております。

2018年5月期 重点的取り組みの進捗状況

3 不動産ソリューション分野の事業確立と成長

不動産ソリューション分野

当社グループでは、新たな事業カテゴリーとして「不動産ソリューション分野」にも注力しております。具体的には、2015年より開始した不動産小口化商品販売の「アセットシェアリング事業」、そして、2017年からは自宅売却の後も住み続けられる「リースバック事業」を新たに立ち上げております。不動産の価値を活かすことにより、投資運用、相続対策、老後対策、債務整理、資金繰りといった様々な課題やニーズにお応えしてまいります。

また、「不動産ソリューション分野」の業容拡大は、当社グループの今後の成長を加速させる原動力になるものと考えており、更なる事業強化を図ってまいります。

ASSET SHARING アセットシェアリング事業

遺産分割や相続税対策、納税資金対策に有効なアセットシェアリングは、管理・運営の手間がなく、少額で実物不動産を取得可能な不動産小口化商品として、ご好評をいただいております。

お陰様で、これまで販売した第3弾まで全てを完売し、運用が順調に行われております。

第1弾 アセットシェアリング原宿 完売

原宿という立地により高感度な居住者に支持されている「ソーシャルアパートメント原宿」(シェアハウス)が対象物件です。

運用開始 2015.8～ 運用金額 8億円



第2弾 アセットシェアリング横浜元町 完売

横浜元町通りに面した希少な物件を、上層階を分譲マンション、下層階を店舗・オフィスとして当社が開発。下層階部分が対象物件です。

運用開始 2017.3～ 運用金額 10.5億円



第3弾 アセットシェアリング渋谷青山 完売

ファッションの発信基地であり、整備された文教地区としても好立地な商業ビルを当社がリノベーションし、対象物件としました。

運用開始 2017.6～ 運用金額 12.5億円



アセットシェアリング事業の今後の展開

アセットシェアリングの対象となる物件は新築、中古といった区分を設けず、また、その立地により適した収益物件に仕上げることで、運用効率を高めてまいります。

NEW 第4弾 アセットシェアリング北千住駅前

東京の北千住は、5路線が通る都内有数のターミナル駅であり、周辺にはスカイツリーや浅草、上野といった観光スポットが集積。その北千住駅徒歩4分に立地するビジネスホテルを対象物件とします。2018年1月より第1期募集を開始しております。

募集総額	19億円	お申し込み単位	1口100万円単位(5口以上)
募集総口数	1,900口	予定表面利回り*	5.1%



\* 予定表面利回りとは年間賃料収入額の募集総額に対する割合です。公租公課、維持管理費等を控除する前のものです。利回りは将来にわたって保証されるものではありません。

TOPICS

<コンバージョン案件> montan HAKATA モンタン博多 開業

築30年の共同住宅をホテル&レジデンスにリノベーションし、2017年10月にオープンしました。博多駅や福岡空港から至近の好立地で、アジア圏からのグループ旅行者需要も見込んでおります。

当社グループでは、旅館業法条例改正に着目し、福岡市初の同一フロア内で客室と賃貸住宅が共存する新形態を実現しました。そして、将来的にはアセットシェアリングの対象物件とする予定であります。



交通	福岡空港線「東比恵駅」徒歩5分、JR「博多駅」徒歩8分
客室	全50室 個室タイプ(ツイン・ダブル・トリプル・ファミリー・4人部屋・和室)/ドミトリータイプ(女性専用有り)
宿泊価格帯	定員2名¥9,280~/定員4名¥13,800~/ドミトリータイプ¥3,300~

## 2018年5月期 重点的取り組みの進捗状況

### 新事業 リースバック事業

お客さま個々のご事情で「住み慣れた家に住み続けながら不動産を売却したい」というご要望にお応えすべく、リースバック事業を昨年より開始しております。老後資金や住宅ローン、事業資金の確保といったお悩みを解決し、【安心して住み続けて売却】していただけるサービスを「安住売却(あんばい)」と名付けました。

この事業の展開により、賃貸収入による安定的な収益確保に加え、新たな仕入ルートの開拓につながるものと見込んでおります。



リースバックの**安住売却(あんばい)**は、  
手元資金が必要なお客様に、  
希望の持てる解決策をご提案できます。

### リースバック 3つのメリット

メリット  
1

<個人向け>

**住み続けながら、  
売却して資金化できます。**

老後の生活費や相続税の支払い、各種ローンの支払いなど、資金確保のために不動産売却をお考えの方が少なくありません。当社のリースバック「安住売却(あんばい)」なら、ご自宅の売却によりまとまった資金を得て、売却後も賃貸物件として住み続けていただけます。また、売却によって取得した資金に用途の制約もありません。

メリット  
2

<個人向け>

**一度手放しても、  
再取得ができます。**

自宅を売却して賃貸に切り替えた後も、条件が整えば、再度、住宅を取得いただくことが可能です。また、再取得いただく際の名義は、元の所有者に限らず、お子様等でも可能としております。

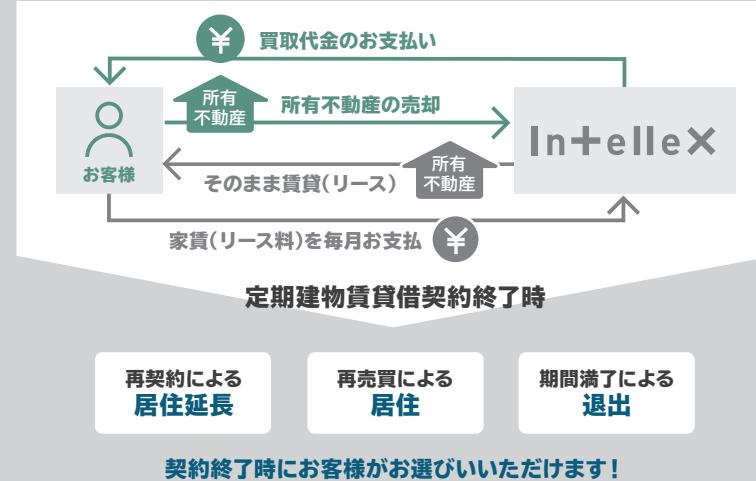
メリット  
3

<法人向け>

**不動産資産を現金化し、  
事業資金として活用できます。**

事業の運転資金や返済で現金が必要な場合、法人不動産を手放すのはご商売上・取引上も問題が生じるケースが多いと思います。リースバックでは売却後も賃貸可能ですので、ご自宅を店舗にされていても、そのまま営業を続けることが可能です。

また、所有不動産から賃貸に変わることによって賃料を費用計上できますので、負債比率が減れば評価の向上も見込まれます。



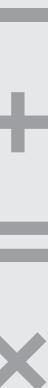
### リースバックの仕組み

リースバックの「安住売却(あんばい)」は、一時的にまとまった資金を必要とされる個人・法人の方からインテリックスが不動産を買取り、その後はそのまま賃貸物件として住み続けていただくシステムです。定期建物賃貸借契約終了後は、「再契約による居住延長」「再売買による居住」「期間満了による退出」という選択肢からご希望に合わせてお選びいただけます。



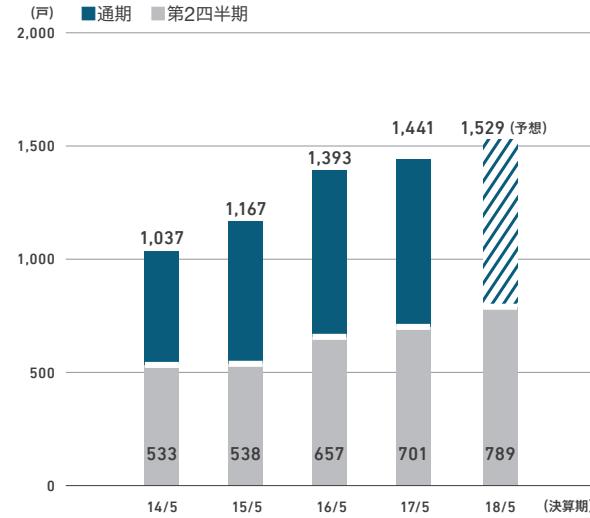
☎ 0120-217-217

受付時間 / 10:00~18:00  
定休日 / 日曜・祝日  
お気軽にご相談ください。

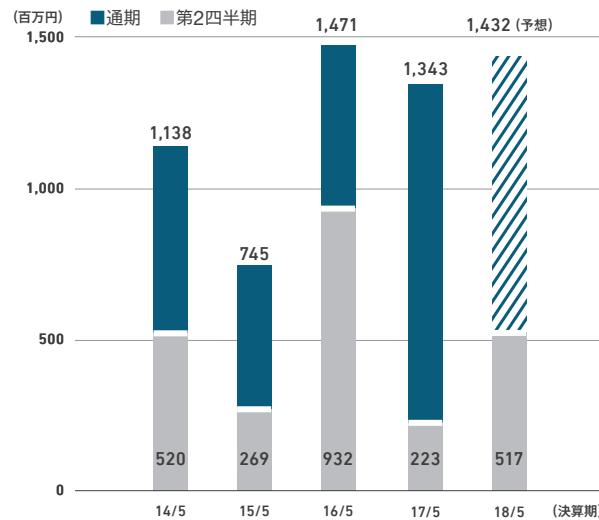


※(予想):2018年5月期の通期業績予想を表示

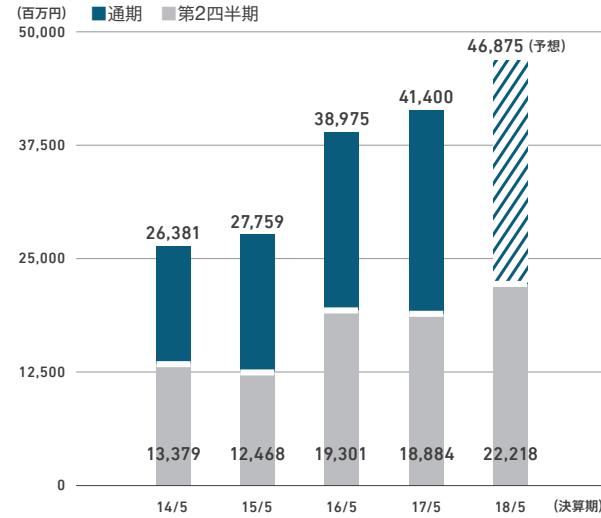
リノヴェックスマンション販売戸数



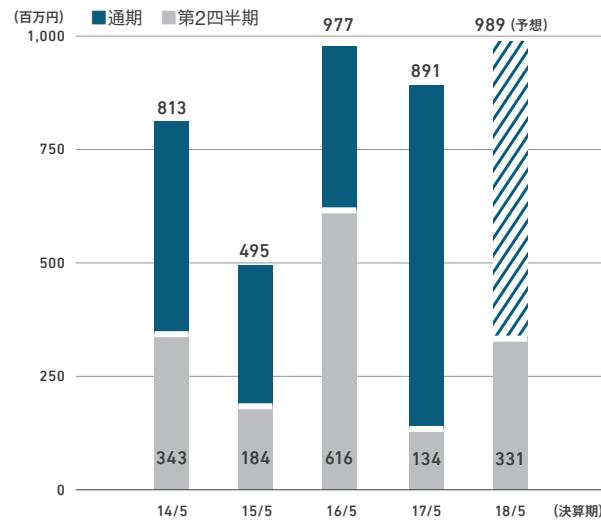
経常利益



売上高



当期純利益



連結貸借対照表(要旨)

科目	前第2四半期	当第2四半期	前期
	2016年 11月30日現在	2017年 11月30日現在	2017年 5月31日現在
<b>資産の部</b>			
流動資産	26,925	25,854	28,697
現金及び預金	4,624	5,760	5,208
たな卸資産 ①	21,452	19,339	22,646
その他	848	754	842
固定資産	7,447	6,950	7,012
有形固定資産	5,952	5,874	5,445
無形固定資産	482	486	488
投資その他の資産	1,012	590	1,078
資産合計	34,373	32,805	35,710
<b>負債の部</b>			
流動負債	14,142	12,640	17,050
短期借入金	11,295	9,598	13,866
1年内償還予定の社債	155	162	160
1年内返済予定の長期借入金	1,377	1,319	1,174
その他	1,313	1,559	1,849
固定負債	11,350	10,383	9,140
社債	412	350	330
長期借入金	10,428	9,572	8,332
その他	509	461	477
負債合計 ②	25,493	23,023	26,190
<b>純資産の部</b>			
株主資本	8,889	9,738	9,505
その他の包括利益累計額	△31	22	△7
新株予約権	22	19	22
純資産合計 ③	8,880	9,781	9,519
負債純資産合計	34,373	32,805	35,710

当中間期のポイント

- ① 通常物件:120億円/505戸(前期末比:△39億円/△180戸)  
賃貸物件:72億円/135戸(前期末比:+6億円/+16戸)  
物件売却が進展、仕入の減少によりたな卸資産が減少
- ② たな卸資産の減少により、有利子負債も減少  
・有利子負債残高:210億円(前期末比:△28億円)
- ③ 自己資本比率29.8%(前期末比:+3.2P)
- ④ リノヴェックスマンション販売が、前年同期比12.4%増加したのに加え、不動産小口化商品やその他不動産の売却も寄与し、全体で17.7%の増収
- ⑤ 営業利益が前年同期の1.5倍となり、また経常利益が2.3倍に大幅増益

連結損益計算書(要旨)

科目	前第2四半期	当第2四半期	前期
	2016年6月1日~ 2016年11月30日	2017年6月1日~ 2017年11月30日	2016年6月1日~ 2017年5月31日
売上高 ④	18,884	22,218	41,400
売上原価	16,528	19,506	35,683
売上総利益	2,355	2,712	5,716
販売費及び一般管理費	1,910	2,029	3,959
営業利益 ⑤	445	682	1,756
営業外収益	34	24	60
営業外費用	257	188	474
経常利益 ⑤	223	517	1,343
特別利益	0	0	0
特別損失	1	0	2
税金等調整前当期純利益	222	517	1,341
法人税等	88	186	450
当期純利益	134	331	891

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	前第2四半期	当第2四半期	前期
	2016年6月1日~ 2016年11月30日	2017年6月1日~ 2017年11月30日	2016年6月1日~ 2017年5月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	△2,334	3,691	△1,365
投資活動による キャッシュ・フロー	△209	△743	△692
財務活動による キャッシュ・フロー	2,485	△2,960	2,539
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	△58	△12	481
現金及び現金同等物の 期首残高	4,111	4,592	4,111
現金及び現金同等物の 期末残高	4,052	4,580	4,592