

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 22億936万8,710円
 代表者 代表取締役社長 山本 卓也
 従業員数 連結292名、単体194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免許] 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
 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

取締役及び監査役
 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 古海 陽一郎
 取締役 種市 和実
 常勤監査役 大林 彰
 監査役 江幡 寛
 監査役 米谷 正弘
執行役員
 執行役員 浅井 勉
 執行役員 相馬 宏昭
 執行役員 村松 淳弥
 執行役員 小山 俊
 執行役員 俊成 誠司

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。

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 882万5,600株
 株主数 5,419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	37.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	311,000	3.52
インテリックス従業員持株会	200,700	2.27
山本 貴美子	133,000	1.51
山本 卓也	93,000	1.05
野村信託銀行株式会社(投信口)	91,200	1.03
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	79,000	0.90
北沢産業株式会社	71,400	0.81
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	63,500	0.72
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	63,200	0.72

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 東京都江東区東砂七丁目10番11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 >](#)

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22期中間報告書

2016年6月1日～11月30日





2017年5月期中間期を振り返って

株主の皆様におかれましては、益々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22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(2016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件数は、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、前年同期に比べ6.8%増と堅調に推移しました。また、平均成約価格は、2016年11月まで47ヵ月連続で前年同月比増となっております。

当社グループでは、主たる事業である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)の物件販売件数は、重点方針である地方主要都市(5拠点)への積極展開により、地方エリアで前年同期比46.1%増となりました。一方で、首都圏エリア(2拠点)では、新規参入企業の増加により競争が激化し、市場価格の高騰による仕入環境の厳しさもあり、同9.4%減となりました。結果、当事業全体での販売件数が同6.7%増の701件で、売上が前年同期比8.2%増となりました。

その他不動産事業につきましては、新事業「アセットシェアリング事業」の売上計上を当期下期に予定していること等により、同事業における物件販売は、前年同期比61.6%減となりました。これらにより、連結での売上高は前年同期比2.2%減となりました。

利益面では、その他不動産事業の物件販売減少に加え、リノヴェックスマンション販売の利益率低下等により、営業利益が前年同期に比べ56.7%の減益となりました。

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188億84百万円(前年同期比2.2%減)となり、営業利益が4億45百万円(同56.7%減)、経常利益2億23百万円(同76.1%減)、四半期純利益1億34百万円(同78.3%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、期初予想の通り、1株当たり16円とさせていただきます。

当社グループでは、中核となる中古マンション再生流通事業において地方主要都市への深耕拡大を進めながら、戸建の買取再販事業への進出、リノベーション内装事業の拡充、アセットシェアリング事業の推進等、広域かつ多角的に展開することで、経営強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。

代表取締役社長 山本 卓也 *T. Yamamoto*

事業環境

首都圏における新築マンション供給戸数は、リーマンショックの2008年以降は概ね4万件前後で推移し、2016年は35,772件にまで減少しました。新築マンションに比べ、市況・相場に影響されにくい中古マンション成約件数は、安定的でかつ増加傾向にあり、2016年は新築マンションを逆転し、37,189件となりました。

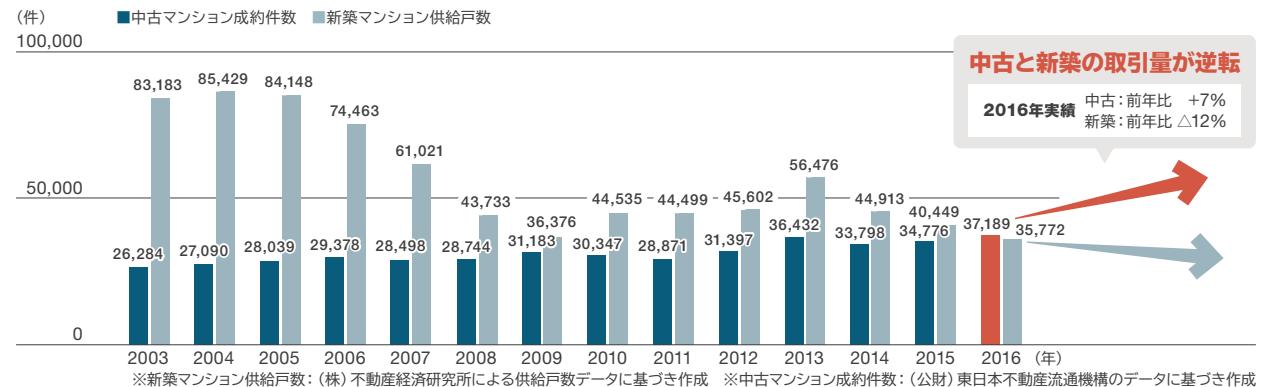
全国マンションストックの概ね半数がリノベーションを必要とする築20年以上の物件(2013年時点で300万戸)となっております。建て替えとなるマンションは、極めて少ないことから、今後も築年数を重ねた物件が増加し、リノベーション市場が拡大していくのは確実に考えております。



リノベーションのプロを育てるリノベカレッジを開校!

リノベーション施工の効率化や短期化、職人の高齢化と人手不足といった課題を解決すべく、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)育成のため、「リノベーションカレッジ」を今春、開校予定です。講義から技術研修までを網羅した3ヶ月の基礎コースと現場研修により、即戦力となるスキルを習得していただけます。研修後の就職支援や社員登用を見据え、社外からの一般募集を開始します。当社での人材育成により、自社施工チームの充実を図り、「リノベーションのゼネコン」を目指します。

首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数との比較



On-balance

地方展開による業容拡大

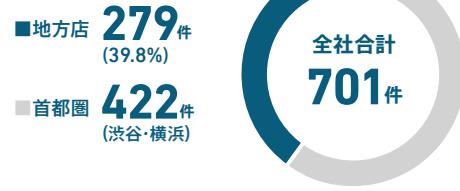
当社グループの軸である「中古マンション再生流通事業」において、2013年より全国の主要都市で事業拡大を図ってまいりました。人員増強や地元での認知向上により、当期の上期での地方店販売実績は、279件(前年同期比46.1%増)となり、全体の39.8%に至るまで成長いたしました。

リノヴェックスマンションの販売実績

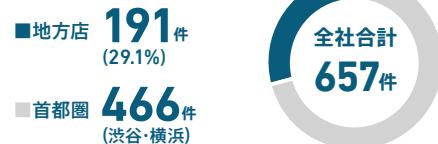
札幌店		仙台店		名古屋店	
前中間期	当中間期	前中間期	当中間期	前中間期	当中間期
35件	57件	42件	41件	42件	71件
(前期比 +62.9%)		(前期比 -2.4%)		(前期比 +69.0%)	

大阪店		福岡店	
前中間期	当中間期	前中間期	当中間期
53件	83件	19件	27件
(前期比 +56.6%)		(前期比 +42.1%)	

2017年5月期 中間 販売実績 (2016.6~2016.11)



2016年5月期 中間 販売実績 (2015.6~2015.11)



戸建リノベーション買取再販事業への参入

2013年より地方展開を進める中で、全国主要都市での戸建リノベーションの需要を実感しており、大きなビジネスチャンスと考えております。優良なストックが多く存在し、インスペクション(建物検査)や瑕疵保険といった市場整備も進展してきております。

当社グループが培ったリノベーション・ノウハウと実績を活かし、戸建リノベーション買取再販事業への本格参入を進めてまいります。戸建の取扱い経験者を中心としたプロジェクトチームの発足や、仕入ガイドラインの制定、インスペクション・設計・施工体制の構築など、同業他社を超えるリノベーション物件の提供を目指しております。



Off-balance

リノベーション内装事業の拡充

物件を取得しないで展開するオフバランス事業として、個人や法人向けのリノベーション内装請負事業を拡張しております。そして、個人向けリノベーションにおいて、周辺分野で事業を行っている企業との連携により、お客様のリノベーションに対する様々なニーズに対応できるサービスを提供しております。

デンマークデザインのパイオニア BoConcept日本橋店との協業



60年以上にわたり世界中で愛されている、北欧デンマーク家具のインテリアショップ「ボーコンセプト」日本橋店とコラボレーション企画を行っております。インテリア空間設計の「1cmも無駄にしないプランニング」とのシナジー効果で、高品質なリノベーションに高いデザイン性が加わり、いままでにない空間を提供しております。専任のスタイリストが無料でコーディネートする上、家具費用を住宅ローンに組み込めるので、家具の購入に予定していた資金が手元に残ります。

「つくる」を楽しむリノベーション DIY RENOVATION PACKAGE



ご自分でリノベーションに参加したいというお客様向けに、プランニングからDIYレッスン、設備・資材の提供までをパッケージ化した「DIY RENOVATION PACKAGE」をご提供しております。DIYショップ「DIY FACTORY」と資材販売会社「サンワカンパニー」との3社コラボレーションにより、お客様を手厚くサポートし、「自分だけの家をつくりたい」という想いを叶えます。

下地工事・インフラ工事については、最長10年のアフターサービス保証をお付けしております。

アセットシェアリング事業

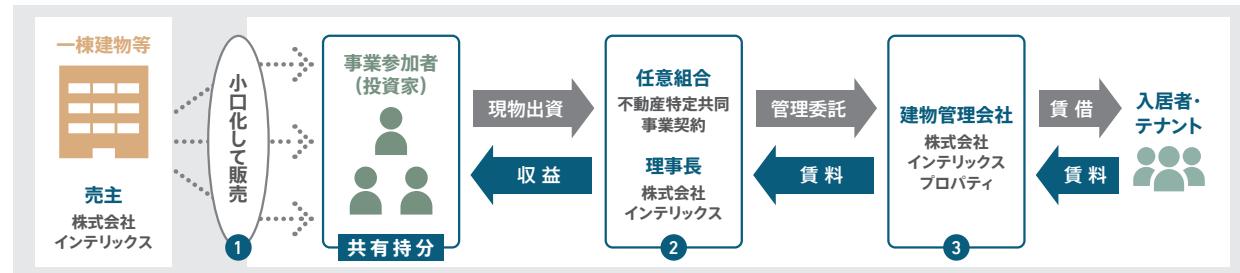
安定利回りで手間いらずの不動産投資

長く続くデフレと低金利の時代にあって、益々高齢化が進んでおります。また、2015年の相続税法の改正により、相続税の負担が重くなるケースが多くなりました。こうした中、資産を減らすことなく次世代に承継するニーズが、シニア層を中心に高まってきました。

当社では、不動産小口化商品「アセットシェアリング」により、不動産を活用した資産形成、相続・贈与対策を提案しております。「アセットシェアリング」は、良質な不動産を1口100万円単位に小口化することで、個人でも購入しやすとした不動産商品です。加えて、物件の運営管理は当社グループが対応しますので、手間も要らず、安心した資産運用が可能となりました。

当事業を行うにあたっては、不動産特定共同事業法(任意組合型)に基づく事業許可が必要であり、当社では2015年3月に東京都より取得して事業を開始しております。

アセットシェアリングの仕組み



1

インテリックスが所有する賃貸不動産を小口化し、事業参加者(投資家)が共有持分として取得します。

POINT

投資対象物件については、インテリックスの仕入情報力により好立地物件を取得し、付加価値を高める施工を施すことで、収益面でも安定性のある良質な物件となります。

2

インテリックスが理事長となり、事業参加者(投資家)とともに任意組合を組成し、投資口数に応じて収益の分配を行います。

POINT

共同所有することで、空室・滞納といったリスクが分散されます。

3

物件の運営管理等は建物管理会社が一括して行いますので、事業参加者(投資家)が日々の管理に煩わされることはありません。

POINT

インテリックス子会社のインテリックスプロパティが建物管理会社となり、日常的なメンテナンスから大規模修繕に至るまで、大切な資産を守り、安定した収益を確保します。

少額で実物不動産投資! 手間いらず!

良質な不動産を
少額で所有

不動産を小口化した商品であるアセットシェアリングでは、少額から投資が可能です。個人での投資資金には限りがありますが、共同出資により大きな資金とすることで、好立地で収益性の高い良質な不動産を購入できます。

管理は
インテリックスにお任せ

日常的な管理業務や大規模修繕などは、すべて建物管理会社(株式会社インテリックスプロパティ)に一任となりますので、購入者に手間がかかりません。長期修繕計画に沿って計画的な積立も行っていきます。

実物不動産の
メリットを享受

アセットシェアリングはリート(不動産投資信託)等と違い、「実物の不動産」を小口化した商品ですので、不動産ならではの所得税や相続税等に関するメリットをそのまま受けることができます。

リート商品との比較

リート(不動産投資信託)を相続資産とする場合、相続税に対する評価額は現預金と変わりませんが、アセットシェアリングは実物不動産を所有することになりますので、不動産評価額が税の算出基礎となり、大きな圧縮効果が見込めます。

また、生前贈与をお考えの場合も、贈与後3年以上経過すれば、贈与された財産には相続税もかかりませんので、相続の際にも家賃収入を納税資金に充当することが可能です。



アセットシェアリング イメージキャラクター: 西郷輝彦

アセットシェアリング事業

相続・贈与対策を解決する小口化資産

相続にも効く!アセットシェアリング投資 3つのメリット

1. 遺産分割対策 = 残された財産をもめることなく分けるための対策

例えば...

アセットシェアリング30口
(1口100万円)



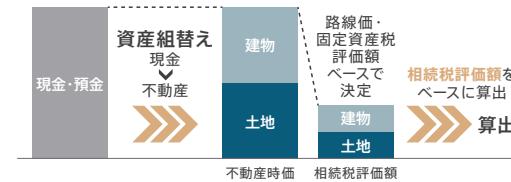
相続



相続対策として不動産を購入する場合、複数の相続人が共同所有するために、後々の売却時などに争いが起きないかが不安要素となります。

アセットシェアリングは実物不動産を小口化した商品ですので、各相続人の状況・希望に応じて、相続財産の分割が可能です。

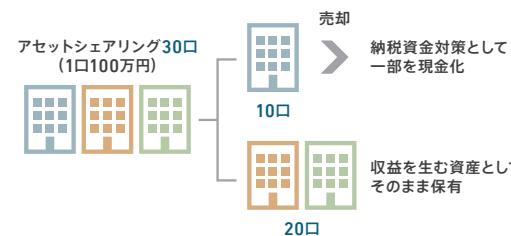
2. 相続税(節税)対策 = 事前の準備や生前贈与など、相続税を減らす対策



不動産は、実際に取引される不動産価格と相続税算出の基礎となる相続税評価額に開きがあります。そのため、現預金を不動産にかえることで相続財産の圧縮が図れます。

注:現在の税制を前提としており、将来の税制変更により、相続財産の圧縮効果が異なるものとなる可能性があります。

3. 納税資金対策 = 相続税を期限までに納めるため、資金を準備する対策



相続税は相続を受ける側が支払う税金です。金額の大きな不動産を売却しようとしても、すぐに資金化することは難しいものです。

アセットシェアリングは実物不動産を小口化した商品です。不動産収益を納税資金として貯蓄しつつ、必要な分だけ分割して売却することが可能なため、全ての資産を手放す必要が無い上、納税資金の確保も行いやすくなっております。

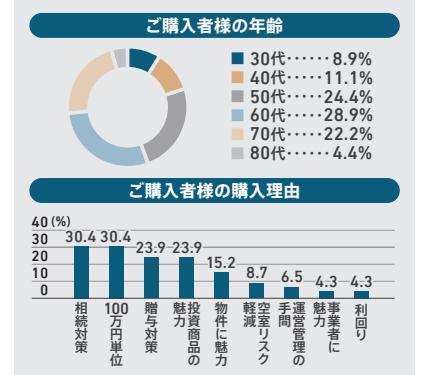
アセットシェアリング・シリーズ

アセットシェアリング原宿

完売



シリーズ第一弾の「アセットシェアリング原宿」は、表面予定利回り4.5%という安定した予定収益により、募集口数を上回る応募をいただき、早期に完売となりました。幅広い層からの支持をいただきましたが、とりわけ50代以上の購入者の割合が高くなっています。当商品が、相続・贈与対策に効果的であると感じた方が多数おられました。



アセットシェアリング横濱元町

販売中



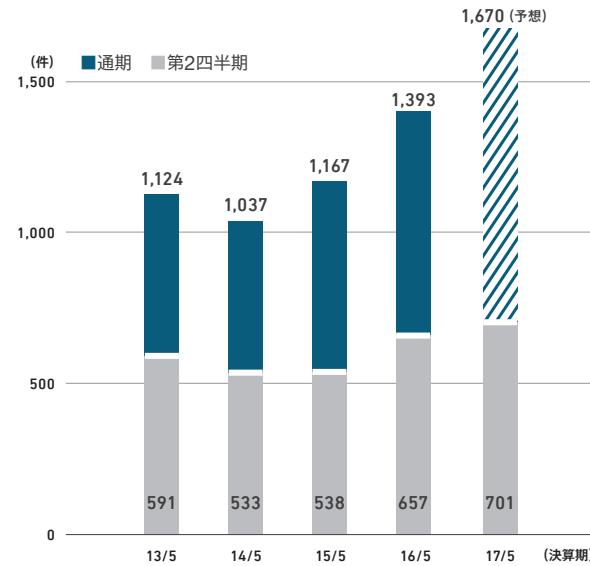
シリーズ第二弾の「アセットシェアリング横濱元町」を販売中です。当ビルは、横浜元町ショッピングストリートに面した大変好立地な物件で、上層階(4~8階)は分譲マンションとして完売しました。そして、下層階(B1~3階)を店舗・オフィスとして賃貸し、アセットシェアリングの投資対象といたします。既に入居企業も決定し、募集総口数1,050口(1口100万円)、表面予定利回り5.2%にて販売中となっております。

募集総額	10.5億円
募集総口数	1,050口
組合組成日	平成29年3月1日【予定】
運用期間	30年
お申し込み単位	1口100万円単位(5口以上250口以下) 最低出資金額 500万円(5口) 最高出資金額 2.5億円(250口) ※500万円以上であれば、100万円単位で出資額を決めていただけます。
予定利回り	5.2%
収益分配金	年2回(2月及び7月)

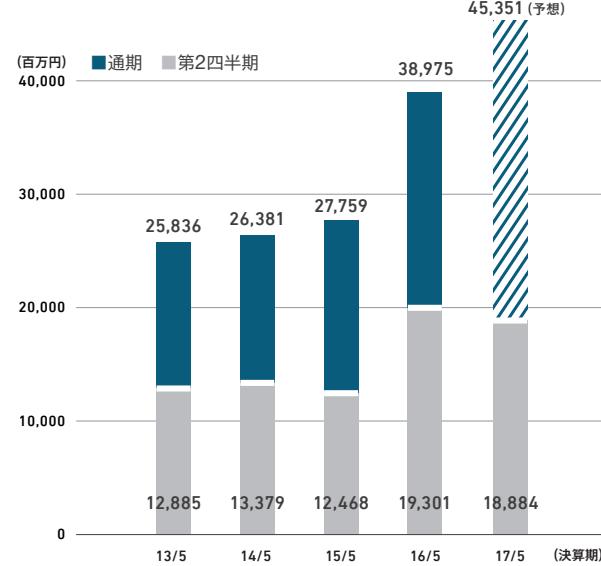
※当物件の販売状況は、2017年1月20日現在の情報であり、変更となる場合がございます。

※(予想):2017年5月期の通期業績予想を表示

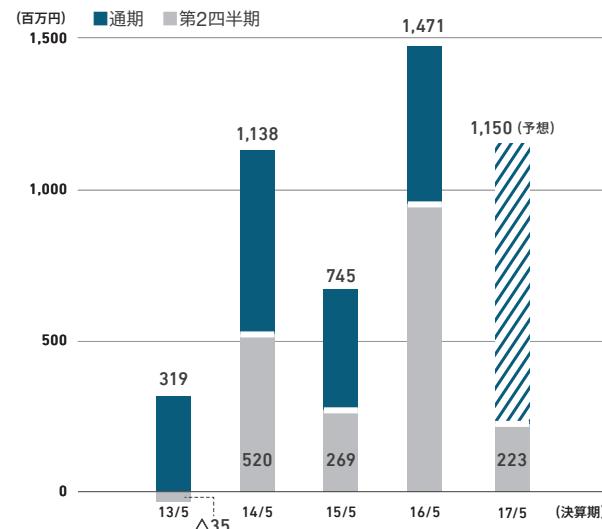
リノヴェックスマンション販売件数



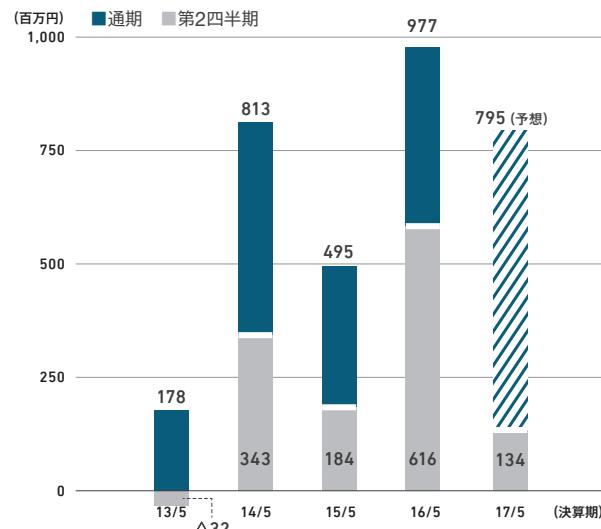
売上高



経常利益



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 2015年 11月30日現在	当第2四半期 2016年 11月30日現在	前 期 2016年 5月31日現在
資産の部			
流動資産	23,303	26,925	24,793
現金及び預金	4,689	4,624	4,755
たな卸資産 ①	17,912	21,452	19,302
その他	700	848	735
固定資産	6,105	7,447	7,239
有形固定資産	4,713	5,952	5,750
無形固定資産	473	482	474
投資その他の資産	918	1,012	1,014
資産合計	29,408	34,373	32,032
負債の部			
流動負債	14,019	14,142	13,312
短期借入金	10,528	11,295	10,188
1年内償還予定の社債	95	155	95
1年内返済予定の長期借入金	1,934	1,377	1,296
その他	1,462	1,313	1,731
固定負債	6,668	11,350	9,835
社債	267	412	220
長期借入金	6,022	10,428	9,216
その他	378	509	398
負債合計 ②	20,688	25,493	23,148
純資産の部			
株主資本	8,702	8,889	8,922
その他の包括利益累計額	△5	△31	△61
新株予約権	23	22	23
純資産合計 ③	8,720	8,880	8,884
負債純資産合計	29,408	34,373	32,032

当期のポイント

- ① 通常物件:142億円/623件(前期末比:+0.9億円/+1件)
賃貸物件:70億円/149件(前期末比:+20億円/△3件)
賃貸物件等の取得により、たな卸資産が増加。
- ② たな卸資産の増加により、有利子負債が増加。
有利子負債残高:236億円(前期末比:+26億円)
- ③ 自己資本比率25.8%(前期末比:△1.9P)
- ④ リノヴェックスマンション販売が、前年同期比6.7%増加したものの、その他不動産が減少。今期での不動産小口化商品の計上は下期に計画。
- ⑤ 営業利益は、前年同期比56.7%減少。
・リノヴェックスマンション事業:1.6億円減
・その他不動産事業:4.0億円減

連結損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	前第2四半期 2015年6月1日~ 2015年11月30日	当第2四半期 2016年6月1日~ 2016年11月30日	前 期 2015年6月1日~ 2016年5月31日
売上高 ④	19,301	18,884	38,975
売上原価	16,409	16,528	33,491
売上総利益	2,891	2,355	5,483
販売費及び一般管理費	1,863	1,910	3,724
営業利益 ⑤	1,028	445	1,759
営業外収益	146	34	168
営業外費用	242	257	455
経常利益	932	223	1,471
特別利益	0	0	25
特別損失	0	1	0
税金等調整前当期純利益	932	222	1,496
法人税等	315	88	518
当期純利益	616	134	977

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 2015年6月1日~ 2015年11月30日	当第2四半期 2016年6月1日~ 2016年11月30日	前 期 2015年6月1日~ 2016年5月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	669	△2,334	△29
投資活動による キャッシュ・フロー	△539	△209	△1,851
財務活動による キャッシュ・フロー	1,423	2,485	3,471
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	1,553	△58	1,590
現金及び現金同等物の 期首残高	2,521	4,111	2,521
現金及び現金同等物の 期末残高	4,074	4,052	4,111