

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262名、単体177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	国土交通大臣(3)第6392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・横浜・札幌・仙台・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	浅井 勉
執行役員	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

リニューアル

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	4,383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
KBL EPB ORDINARY ACCOUNT 107501	317,000	3.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	285,400	3.23
内藤 征吾	211,100	2.39
インテリックス従業員持株会	206,700	2.34
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	158,300	1.79
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133,900	1.52
山本 貴美子	133,000	1.51
五味 大輔	100,000	1.13
株式会社SBI証券	92,300	1.05

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 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)

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21期中間報告書

2015年6月1日～11月30日





2016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21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(2015年6月～11月)における首都圏の中古マンション市場は、公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)による平均成約価格・成約㎡単価が2013年1月から35ヵ月連続で前年同月比増となっております。こうした価格上昇傾向におきましても、成約件数が前年同期に比べ6.7%増となりました。

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)の物件販売は、地方への事業エリア拡大が寄与し、販売件数は前年同期比119件増の657件となり、当該売上高は、前年同期比36.7%増となりました。

その他不動産事業では、オフィスビルやレジデンス等

の売却が伸展し、業績を押し上げました。また、新事業「アセットシェアリング事業」の第1弾となる「アセットシェアリング原宿」が売却完了となったことにより、連結での売上高は前年同期比54.8%増と伸ばいたしました。

利益面では、販売件数の増加や人員増により販管費は増加したもののリノヴェックスマンション販売の収益の向上とその他不動産の売却やアセットシェアリング事業での収益寄与により、営業利益が前年同期に比べ2.5倍と大きく増加いたしました。

以上によりまして、当第2四半期累計期間における連結業績は、売上高が193億1百万円(前年同期比54.8%増)となり、営業利益が10億28百万円(同157.4%増)、経常利益9億32百万円(同245.5%増)、四半期純利益6億16百万円(同233.2%増)となりました。

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、内装事業や新事業(アセットシェアリング事業)を積極的に展開することで、多様な事業ポートフォリオを構築し、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

2016年5月期第2四半期	リノヴェックスマンション販売件数	売上高	経常利益	四半期純利益
	657 件	193億1百万円	9億32百万円	6億16百万円
	前年同期比 +119件	前年同期比 +54%	前年同期比 +245%	前年同期比 +233%

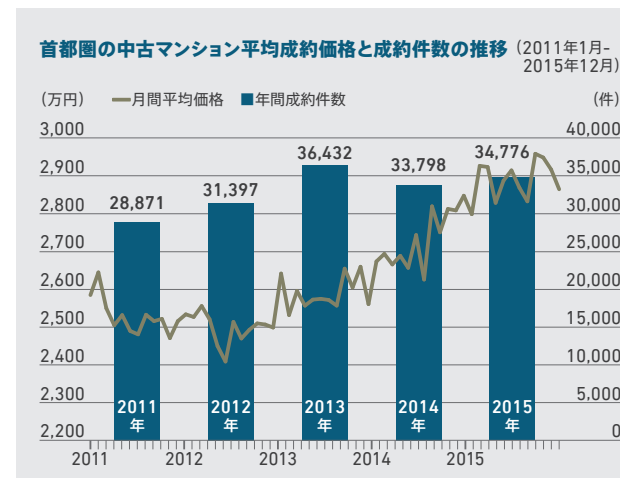
株主還元策

中間配当金につきましては、業績連動型の配当方針及び業績の伸長を踏まえ、期初に予想した1株当たり12円を16円に修正させていただきました。期末での配当16円を加え、年間配当金32円を予定しております。

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、目標配当性向(連結)を30%以上として、維持・向上を推進してまいります。

配当金 2016年5月期	中間配当金(実績)	期末配当金(予想)	年間配当金(予想)	連結配当性向
	16 円	16 円	32 円	29.9% (予想)
	前年同期比 +6円	前年同期比 +6円	前年同期比 +12円	

事業環境



※(公財)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

首都圏における中古マンションの成約価格は、リーマンショック直前(2008年1月)の最高値を越えて、長期に渡り上昇が続いております。また高値水準が継続している中、成約件数は依然として堅調であり、旺盛な需要がうかがえます。

リノベーションへの認知拡大や消費者意識の向上により、中古マンションに対するニーズが益々高まっており、市場全体が活性化してきている状況であります。

事業領域拡大による企業体質強化

ON-balance

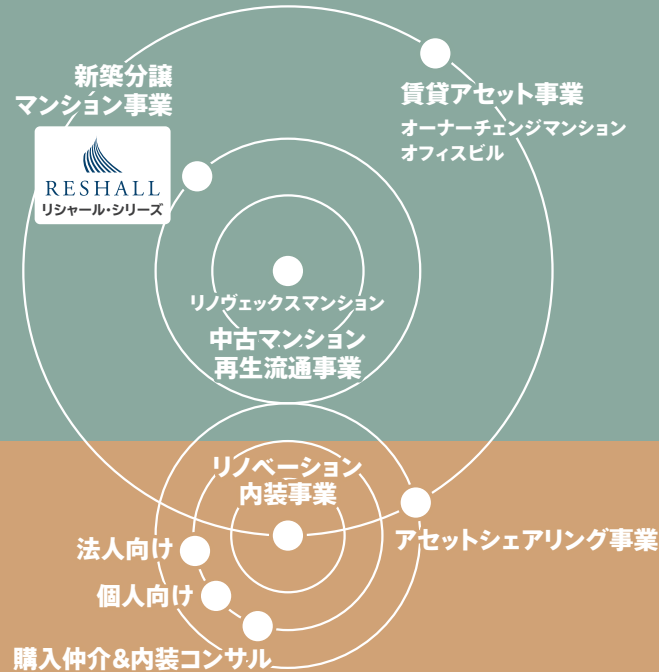
オンバランス事業

物件取得により展開する事業

OFF-balance

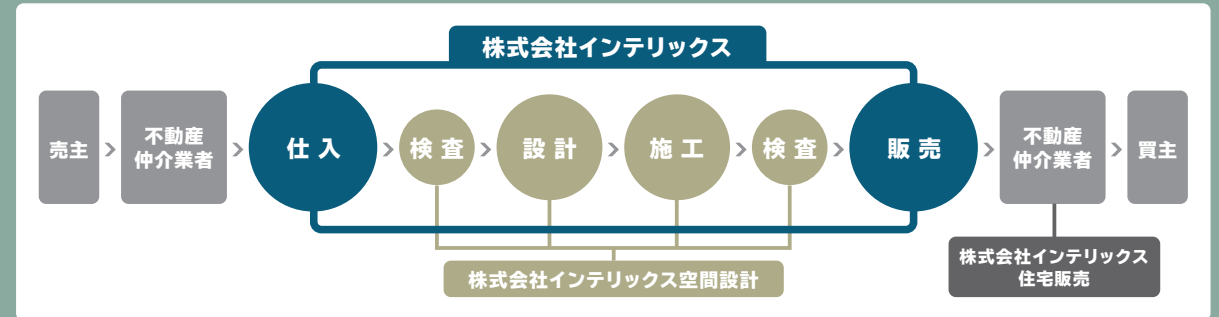
オフバランス事業

物件を取得しないで展開する事業



当社グループの中核事業である「中古マンション再生流通事業」や「新築分譲マンション事業」といったオンバランス事業に加え、多様化する個人のお客さまからのご要望、同業他社からの施工依頼に応えるオフバランス事業(リノベーション内装事業)を推進しております。

これら事業領域の拡大は、業容の拡大に寄与するだけでなく、収益構造の安定に繋がり、変わりゆく事業環境に対応可能な強い企業体質の構築になると考えております。



中古マンション再生流通事業では、豊富な物件情報を駆使して仕入を行い、子会社「株式会社インテリックス空間設計」にて高品質の内装を施した上で、「リノヴェックスマンション」として一般のお客さまに販売しております。温度・湿度や騒音、水周りの設備や間取りの可変性など、表面的なリフォームとは一線を画す施工により、長期に渡って安心してお住まいいただける機能性を実現しております。

リノベーションの認知が広がる中、個人の趣向に合わせて内装や希望エリアでの物件など、より細密で多様なニーズへの対応が必要となっております。売主様向けサービスも含め、「個人向けリノベーション内装事業」を推進しております。

300項目に及ぶ施工前・施工後の検査に加え、他社に先駆け、各設備・部位ごとに最長10年のアフターサービス保証を付けるなど、リノベーションのリーディングカンパニーとして、高い商品性をもった物件をご提供しております。また、「リノヴェックスマンション」で培ったノウハウを活用し、新築分譲マンション事業「リシャルシリーズ」もご好評をいただいております。

また、中古マンション市場の活性化により、昨今新規参入企業や大手不動産会社からのリノベーション工事の依頼を頂戴するケースが増えております。こうした同業他社からの施工を積極的に請け負う「企業連携リノベーション事業」が進展しております。



Before

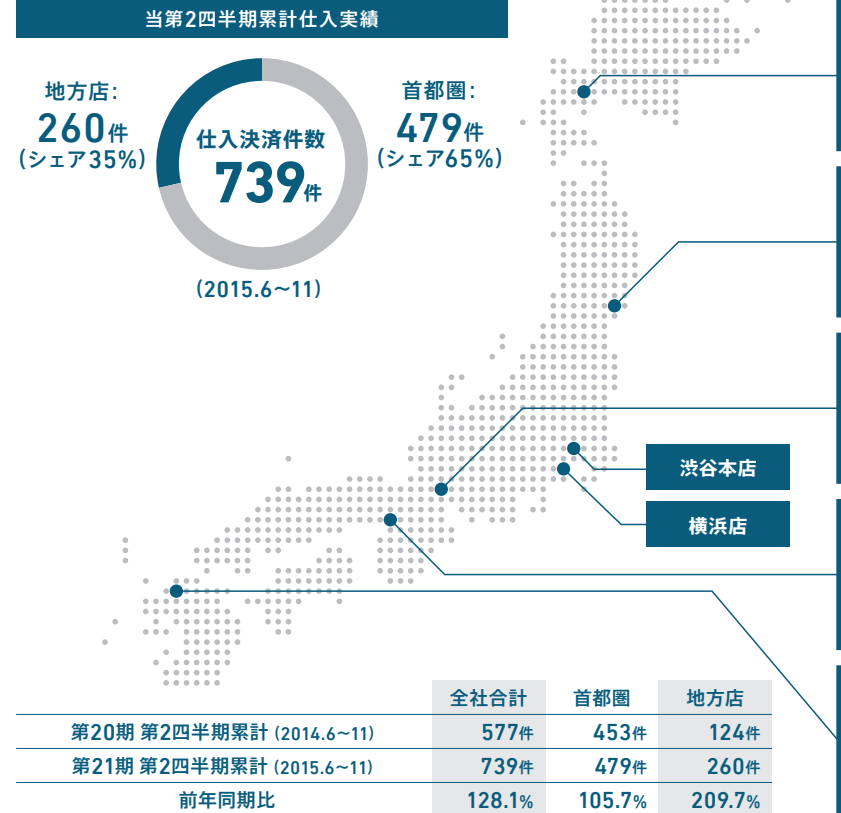


After



事業エリアの拡大による仕入拡充

需要の高まる地方主要都市での「中古マンション再生流通事業」を展開し、取引件数を拡充しております。人員増強による体制作り、地元での認知向上・事業ネットワークの構築の推進により、当第2四半期累計で地方店の仕入は260件(全体シェア35.2%)となり、前年同期比209.7%と大きく増加しました。



札幌店
2013.6 開設

第20期 第2四半期累計 33件 > 第21期 第2四半期累計 63件

仙台店
2014.12 開設

第20期 第2四半期累計 5件 > 第21期 第2四半期累計 42件

名古屋店
2014.7 開設

第20期 第2四半期累計 22件 > 第21期 第2四半期累計 63件

大阪店
2013.9 開設

第20期 第2四半期累計 41件 > 第21期 第2四半期累計 58件

福岡店
2014.2 開設

第20期 第2四半期累計 23件 > 第21期 第2四半期累計 34件

TOPICS

新築分譲マンション第4弾 「リシャル横濱元町」



新築マンション事業リシャルシリーズの第4弾として、横浜市元町の商店街に面した好立地に「リシャル横濱元町」を2016年4月末に竣工予定です。元町商店街では初めての分譲マンションという稀少性と、周辺施設・環境の豊かさ、スムーズな都心アクセスといった利便性を併せもった物件です。3階までの下層階は店舗・事務所としての賃貸事業を見込み、不動産小口化商品「アセットシェアリング」の投資対象物件とする予定であります。

■物件概要
交通: みなとみらい線「元町・中華街駅」徒歩5分 / JR京浜東北線・根岸線「石川町駅」徒歩7分
構造・階数: 鉄筋コンクリート造 / 地下1階地上8階建
総戸数: 23戸
間取り: 1R、1LDK、2LDK
住宅専有面積: 24.51㎡(1Room+w) ~ 53.89㎡(2LDK+w)
販売価格: 2,497万円 ~ 5,428万円

リノベーションセミナー・相談会



当社グループでは、リノベーションにご興味をお持ちのお客様向けにセミナー・相談会を実施しております。リノベーションのみならず、物件探しからご希望の方へは資金計画からサポート。年間1,000件以上の設計・施工実績がある専門家集団が、詳しいご案内を差し上げております。リノベーション前と施工中、完成後をご覧ください。現場見学会や、実際にリノベーションを体験していただけるショールーム「青山リノベーションスタジオ」をご用意しております。

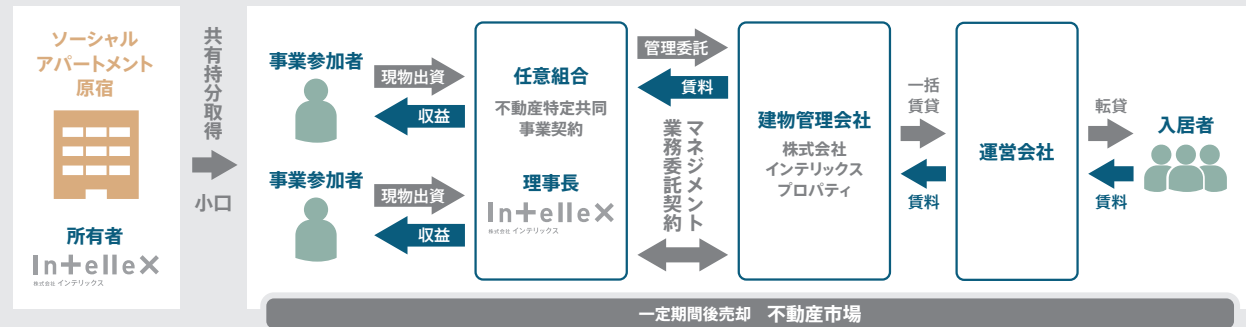
新事業 不動産小口化商品 アセットシェアリング

当社グループでは、不動産特定共同事業法（以下、不特法）の活用により、一棟の不動産を小口化して共有持分（所有権）で販売する「アセットシェアリング」を新事業として展開しております。

個人投資家のメリット

- メリット 1 少額で不動産投資**
 良質な不動産を共同で所有することにより、一口100万円単位（5口以上200口以下）で取得可能です。※口数・価格は当社実績での一例
- メリット 2 安定収益と一括運営管理**
 空室・延滞リスクを分散することで安定的な収益が見込め、手間となる運営管理も一任できます。
- メリット 3 相続・贈与対策**
 金融資産や現金贈与に比べて、対象となる資産評価額を圧縮することが可能です。相続・贈与時には実物不動産とは異なり、資産を分割できるメリットもあります。

不動産小口化商品の仕組み



不特法とは？

不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的とし、事業参加者（投資家）保護の観点で施行された法律です。一定の許可要件を満たした事業者でなければ不動産特定共同事業としての不動産取引ができないよう規制されています。当社では、2015年3月に東京都より不動産特定共同事業（任組合型）の事業許可を取得いたしました。

第一弾 アセットシェアリング原宿 完売！

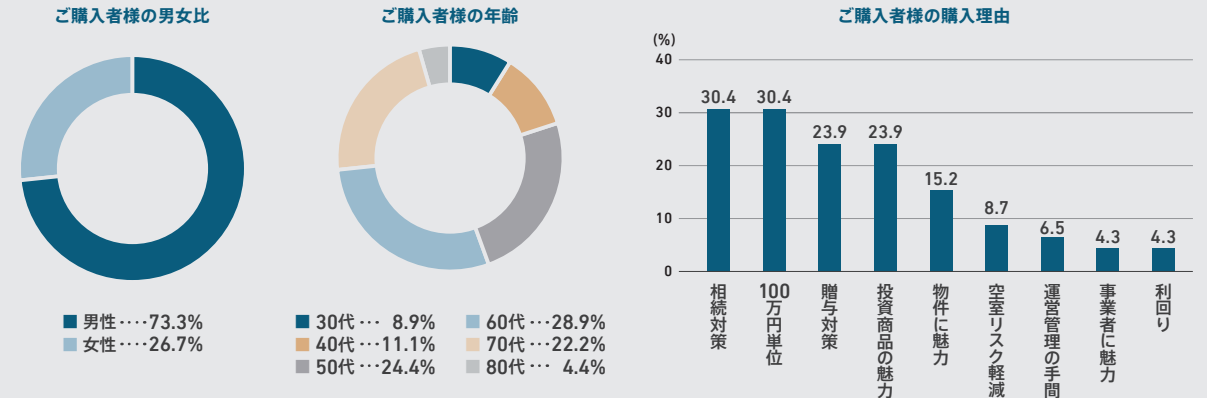
都内随一の流行の発信地でありながら、明治神宮を中心とした由緒ある原宿の地に立地する「ソーシャルアパートメント原宿」は、グローバルで感度の高い居住者から支持されております。

豊富な共有スペース・設備に加え、通常のシェアハウスにはない個室へのトイレ・シャワー完備など、当社の企画・設計・施工力を総動員した、付加価値の高い「新スタイル」の住まいです。

当社では、本物件を小口化商品「アセットシェアリング原宿」として販売し、2015年7月までに全800口を完売いたしました。事業参加者（投資家）の皆様は、幅広い世代に分布していますが、中でも50代以上の方が相続・贈与対策にメリットを感じ、ご購入された例が多くみられます。



■物件概要
 物件名：ソーシャルアパートメント原宿
 交通：JR「原宿」駅 徒歩7分
 東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩5分
 構造・階数：鉄筋コンクリート造地下1階付3階建
 総戸数：32戸
 間取り：トイレ・シャワー付の1R
 賃料：113,000～129,000円（税込）

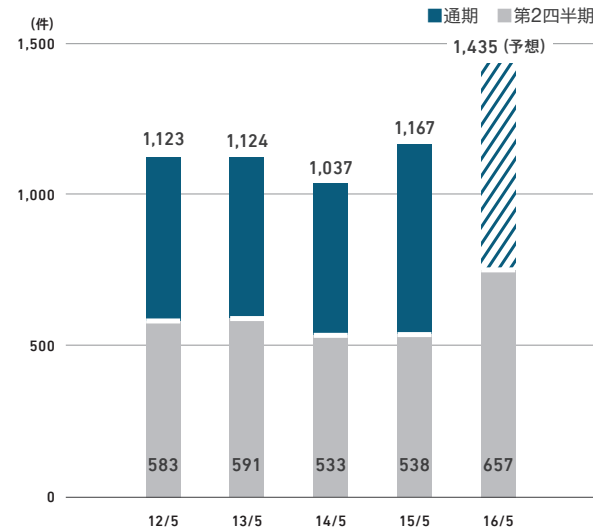


不特法を活用したビジネスモデル

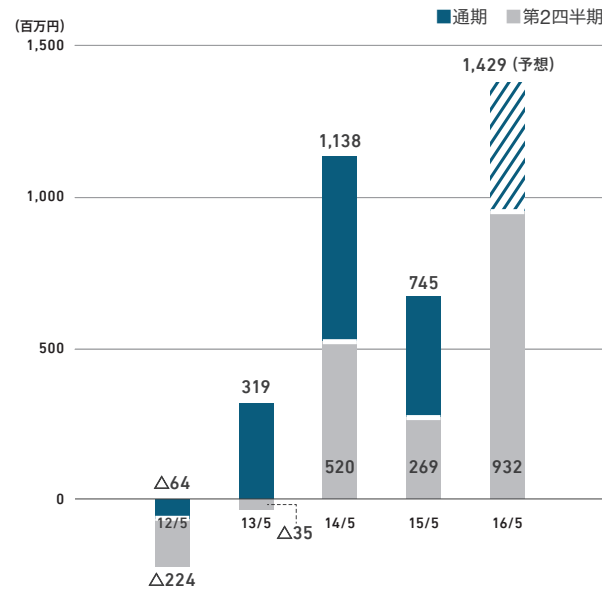
不特法活用によるアセットシェアリングは、相続・贈与対策を目的とした個人投資家需要に応えると共に、長年の実績で培った運営・管理能力を最大限に発揮し、高い商品性をご提供しております。中でも、一般的な分譲マンションの修繕計画が20～30年であるのに対し、50年におよぶ長期の計画により資産価値を保持いたします。当社では、本事業を新たな収益の柱として、近年中に年間数十億円程度の事業規模を目指してまいります。

※(予想):2016年5月期の通期業績予想を表示

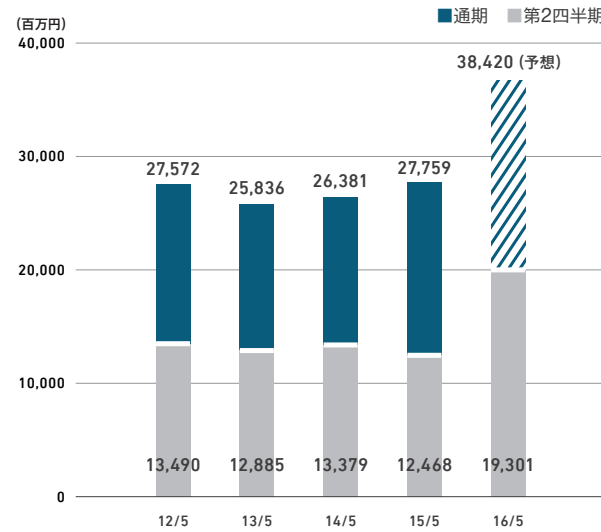
リノヴェックスマンション販売件数



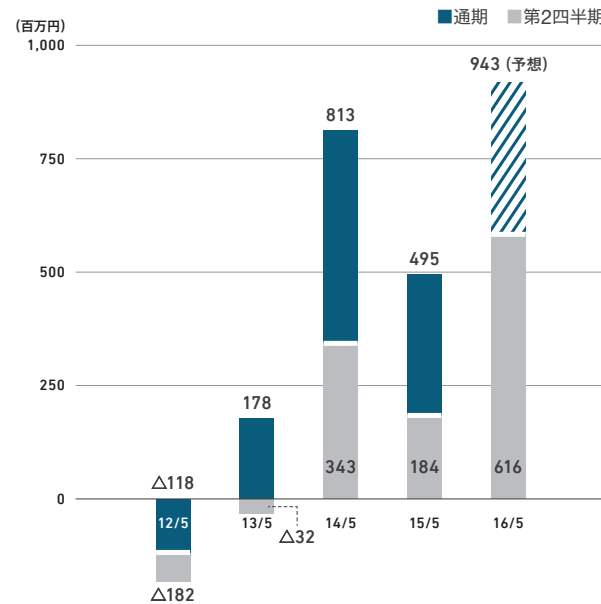
経常利益



売上高



当期純利益



連結損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	前第2四半期 2014年6月1日~ 2014年11月30日	当第2四半期 2015年6月1日~ 2015年11月30日	前期 2014年6月1日~ 2015年5月31日
売上高 ④	12,468	19,301	27,759
売上原価	10,732	16,409	23,723
売上総利益	1,736	2,891	4,036
販売費及び一般管理費	1,337	1,863	2,979
営業利益 ⑤	399	1,028	1,056
営業外収益	20	146	42
営業外費用	149	242	352
経常利益	269	932	745
特別利益	0	0	0
特別損失	25	0	25
税金等調整前当期純利益	244	932	720
法人税等	59	315	224
当期純利益	184	616	495

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 2014年6月1日~ 2014年11月30日	当第2四半期 2015年6月1日~ 2015年11月30日	前期 2014年6月1日~ 2015年5月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	△1,273	669	△4,063
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,212	△539	△3,127
財務活動による キャッシュ・フロー	1,503	1,423	6,869
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	△981	1,553	△320
現金及び現金同等物の 期首残高	2,841	2,521	2,841
現金及び現金同等物の 期末残高	1,860	4,074	2,521

連結貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	前第2四半期 2014年 11月30日現在	当第2四半期 2015年 11月30日現在	前期 2015年 5月31日現在
資産の部			
流動資産	16,541	23,303	21,426
現金及び預金 ①	2,280	4,689	3,035
たな卸資産 ②	13,752	17,912	17,346
その他	508	700	1,044
固定資産	4,827	6,105	5,738
有形固定資産	3,643	4,713	4,482
無形固定資産	474	473	474
投資その他の資産	709	918	781
資産合計	21,368	29,408	27,165
負債の部			
流動負債	9,334	14,019	12,812
短期借入金	6,932	10,528	9,027
1年内償還予定の社債	35	95	95
1年内返済予定の長期借入金	1,221	1,934	2,402
その他	1,145	1,462	1,287
固定負債	4,094	6,668	6,186
社債	92	267	315
長期借入金	3,588	6,022	5,493
その他	414	378	378
負債合計 ③	13,429	20,688	18,998
純資産の部			
株主資本	7,951	8,702	8,174
その他	△12	△5	△7
純資産合計	7,938	8,720	8,166
負債純資産合計	21,368	29,408	27,165

当期のポイント

- ① 現金及び預金が物件販売の伸長により46億円に増加(前期末比:+16億円)
- ② 通常物件:143億円/628件(前期末比:+17億円/+60件)
賃貸物件:33億円/148件(前期末比:+△12億円/+30件)
- ③ 短期借入金等の増加により、有利子負債残高が増加。
・有利子負債残高:188億円(前期末比:+15億円)
- ④ 地方拡充による販売件数増・販売価格上昇、アセット物件の売却等により、売上高は前年同期比1.5倍。
- ⑤ 販売費及び一般管理費が増加するも、販売伸長や、その不動産の売却、新事業の収益により、営業利益は前年同期比2.5倍。