

株主還元策

当期末の配当金につきましては、業績連動型の配当方針に基づき、1株当たり10円とさせていただきます。中間配当と合わせた年間配当性向は35.6%となりました。

※ 不動産売買のご成約やリノベーションのご注文に対して、お待たせご優待を実施します。詳しくは、本号に同封されるご優待券をご覧ください。



配当金

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。

	中間配当金	期末配当金	年間配当金	連結配当性向
2015年5月期 (実績)	10円	10円	20円	35.6%
2016年5月期 (予想)	12円	12円	24円	31.7%

TOPICS

「東証IRフェスタ2015」に出展しました

2015年3月13日・14日に東京国際フォーラムで開催された「東証IRフェスタ2015」に出展し、例年より拡張したブースへ多数のご来場をいただきました。当社IR担当者によるミニセミナーも毎回満席の盛況となりました。

セミナー会場では、「インテリックスとリノベーション市場」と題したトークショーを開催いたしました。

中古マンション市場やリノベーション業界の全容と、当社ビジネスモデルの独自性・将来性について、より深い理解と多くの関心をいただきました。



登壇した当社の鶴田専務(右)と、ストックウェザー「宛町カトリスト」櫻井編集長(左)。

株主・投資家の皆様へ

Intellex Report

第20期報告書

2014年6月1日～2015年5月31日





時代が求める価値を測る リノベーション総合企業として

2015年7月17日、インテリックスはお陰様で20周年を迎えることができました。これまでご支援くださいました全てのお客さま、株主さま、お取引先さまへ、心より御礼申し上げます。

当社グループは、これまで中古マンション再生流通事業を主軸に「リノベーションによる付加価値」を提供してきた企業です。世の中にリノベーションという「新しい住まい方」が浸透し始め、様々な業界からの新規参加が増加している現在、インテリックスではこれまで培ってきたノウハウを活かし、今後、個人や法人からのリノベーション内装工事のニーズにも積極的に応える体制を整えていきます。

お客さまにとっての「理想の住まい」を実現するために、仕入・設計・施工・販売・保証といったサービスを、一貫して提供する私たちの業態は「リノベーション総合企業」と呼ぶのがふさわしいかもしれません。そのような進化を遂げる一方で、少額資金で不動産投資ができるアセットシェアリングという新たな事業の取り組みも始めました。

時代と共にマーケットが変容すれば、そこにビジネスが生まれていく。私たちはそれを逃しません。インテリックスの領域はこれからも拡がり続けていくことでしょう。

T. Yamamoto

代表取締役社長 山本 卓也

In+elleX

つぎの価値を測る。

— <取り除く>

+ <加える>

= <イコール>

× <倍の価値>

20周年を機に、ロゴマークを刷新しました

この度の社名ロゴ改訂にあたり大きな発見がありました。“Intellex”という社名の中には4つの数学記号が隠れていたのです。しかもそれらは、取り除く・加える・イコール・倍の価値になる、というリノベーションそのものを表しているようにも解釈できます。新しいロゴではその記号をモチーフとし、4つの記号もこれからはシンボルマークとして扱っていきます。

インテリックス、20年の歩み。

私たちインテリックスは、「リノベーション」という言葉が世の中に認知される前から、中古マンションの社会的資産価値に着目し、「中古マンション再生流通事業」という全く新しいビジネスモデルをスタートいたしました。

創業から20年の歩みの中で、15,000件を超える物件と対峙することで、情報収集力、設計力と施工技術力を磨き、高い付加価値を加えた「理想の住まい」へと生まれ変わらせてきました。

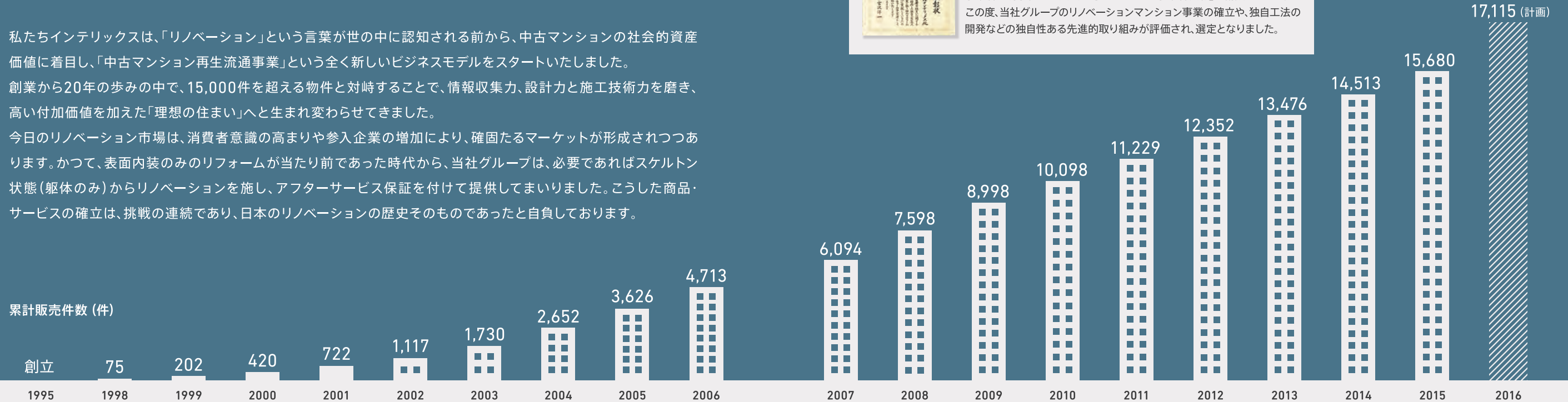
今日のリノベーション市場は、消費者意識の高まりや参入企業の増加により、確固たるマーケットが形成されつつあります。かつて、表面内装のみのリフォームが当たり前であった時代から、当社グループは、必要であればスケルトン状態（躯体のみ）からリノベーションを施し、アフターサービス保証を付けて提供してまいりました。こうした商品・サービスの確立は、挑戦の連続であり、日本のリノベーションの歴史そのものであったと自負しております。

2015年2月 経産省「先進的なリフォーム事業者表彰」に選定



経済産業省では、リフォーム市場の発展を目的として、先進的なリフォーム事業者を明示化する、「先進的なリフォーム事業者表彰」を創設しました。この度、当社グループのリノベーションマンション事業の確立や、独自工法の開発などの独自性ある先進的取り組みが評価され、選定となりました。

累計販売件数 (件)



1995年7月

東京都世田谷区に創立

1998年2月

株式会社インテリックス空間設計を設立

2001年7月

株式会社エムコーポレーション (現・株式会社インテリックス住宅販売)の全株式を取得



2005年4月

ジャスダック証券取引所に株式を上場

2006年10月

松下電工株式会社とのプロジェクト「リノヴェックスマンション by intellex × 松下電工」発表

2007年5月

東京証券取引所市場第二部に株式を上場



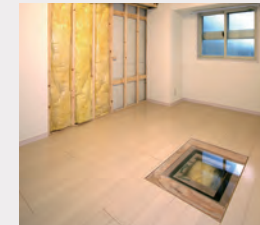
2009年7月

「一般社団法人リノベーション住宅推進協議会」設立 (当社社長が初代会長に就任)



2011年12月

新築分譲マンション事業「リチャールシリーズ第1弾「リチャール奥沢」分譲



2012年2月

高性能なマンションリノベーションパッケージ「エコキューブ」販売開始



2013年7月

個人向けセレクト型リノベーション「ちょうどいいリノベーション」サービス開始

2015年3月

不動産特定共同事業法に基づく許可を3月に取得し、4月事業開始

2015年4月

個人向け新ショールーム「青山リノベーションスタジオ」オープン

2015年5月期を振り返って

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20期報告書」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。

当期(2014年6月～2015年5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は、29ヵ月(2013年1月～2015年5月)に渡って前年同月比増を継続し、2015年に入っては3,000万円目前まで上昇しました。一方、成約件数は、大幅な伸張となった前年の反動もあり、前年同期に比べ6.5%減少しました。

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(リノベーションマンション事業)の事業

エリア拡大を推進し、札幌・大阪・福岡に加えて当期は名古屋・仙台の2店舗を開設いたしました。これにより、当期の仕入件数は、前期を115件上回る1,250件となりました。

売上面では、その他不動産事業の物件販売が17億56百万円(前期比28.1%減)に止まったものの、リノベーションマンションの販売件数が1,167件で前期に比べ130件上回ったことにより、リノベーションマンション販売の売上高は246億2百万円(同8.9%増)となりました。

また、利益面では、消費税増税の影響や事業期間が延びたこともあり、リノベーションマンション販売の粗利益率が前期よりも低下し、加えて、地方展開に伴う人件費

等の先行コストの発生により、利益は前年を下回る結果となりました。

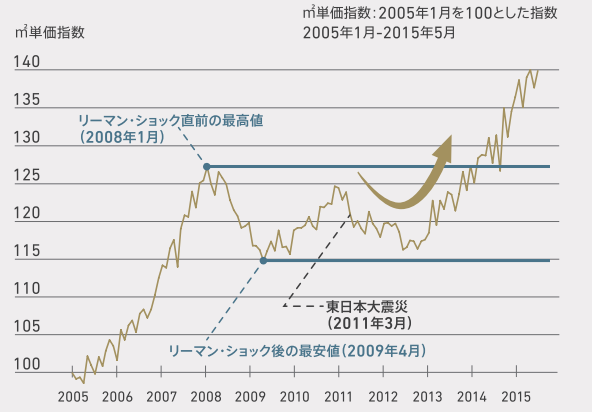
以上によりまして、当期における連結業績は、売上高が277億59百万円(前期比5.2%増)となり、営業利益が10億56百万円(同29.5%減)、経常利益7億45百万円(同34.5%減)、当期純利益4億95百万円(同39.0%減)となりました。

なお、2016年5月期の業績予想につきましては、業容の拡大により、増収増益を見込んでおります。

当社グループでは、市場の変化を注視しながら、事業のポートフォリオの多様化を図り、収益性の向上に努めてまいります。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

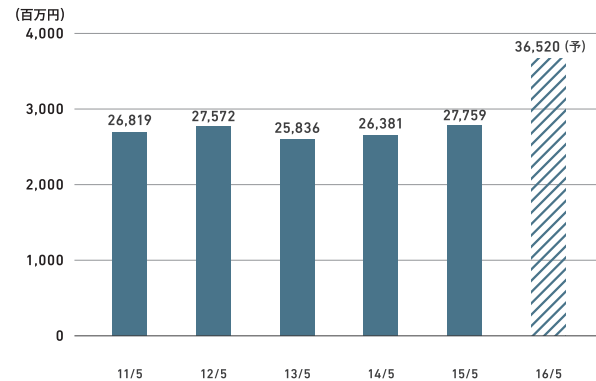
首都圏の中古マンション成約㎡単価指数の推移



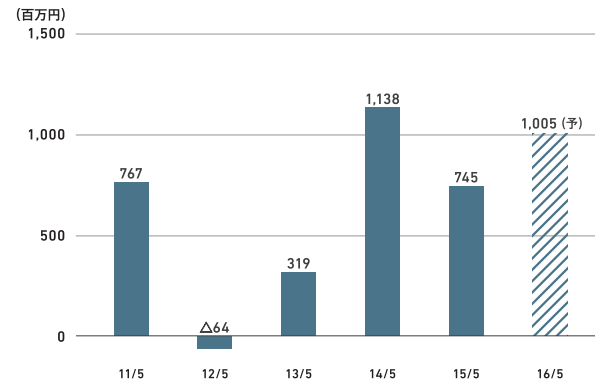
2013年1月より29ヵ月連続で前年比プラスを継続しており、成約㎡単価においては2014年以降、リーマンショック前の最高値を上回って推移。

※(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

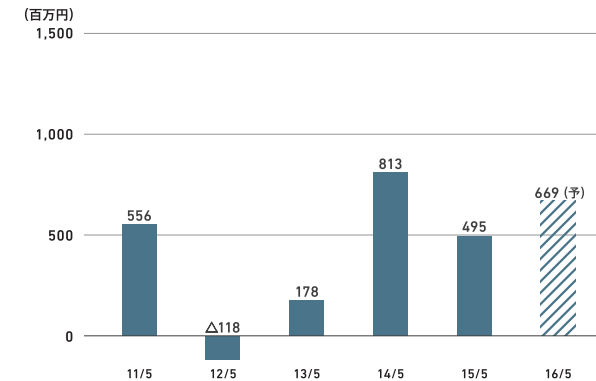
売上高



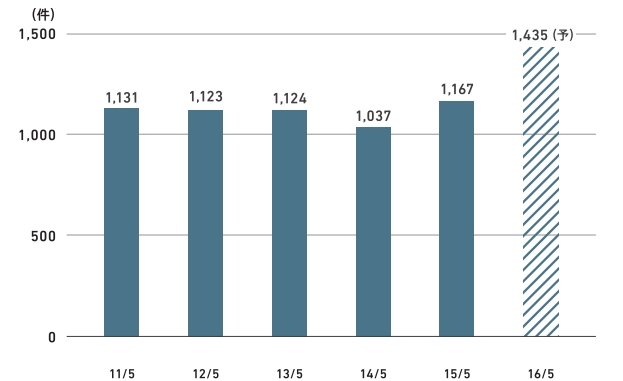
経常利益



当期純利益



リノベーションマンション販売件数



※(予):2016年5月期の通期業績予想を表示

事業ポートフォリオの多様化と、各分野の強化

リノベーションに対する認知が進み、当社主力商品のリノベーションマンションへの引き合い以外にも、「リノベーションを前提に、希望のエリアで物件探しからお願いしたい」「現在所有のマンションをリノベーションして欲しい」など、多種多様なご要望をいただいております。

当社グループでは、多くのご要望にお応えするため、事業領域を拡げております。

事業ポートフォリオの多様化は、変容する市場に対するリスクヘッジともなり、収益構造の安定化をもたらすと考えております。現在は、更なる多様化とともに、各分野の強化を推進しております。

オンバランス事業 物件取得により展開する事業

中古マンション再生流通事業

オンバランス事業の中核は、中古マンション再生流通事業であり、事業期間の短縮による高い回転率を実現しております。施工技術の向上や効率化による工期短縮はもちろん、仕入においても、厳選しながら蓄積データを活用したスピーディーな買い取りを行っております。



新築分譲マンション事業

長年に渡り培ってきた部屋づくりのノウハウを活かした新築分譲マンション事業では、都市型コンパクトマンションのリシャルシリーズが、「リノベーション会社が創る新たな新築マンション」としてご好評をいただいております。

新築分譲マンション 第4弾 「横浜元町プロジェクト」

ご好評をいただいている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の「横浜元町プロジェクト」を、2016年春の竣工を目指して進行中です。当物件については、不動産小口化商品「アセットシェアリング」の投資物件としての活用も検討しております。



On-balance オンバランス事業

リノベーションマンション
● 中古マンション再生流通事業

RESHALL
リシャル・シリーズ
● 新築分譲マンション事業

賃貸アセット事業 ●
オーナーチェンジマンション
オフィスビル

Off-balance オフバランス事業



オフバランス事業 物件を取得しないで展開する事業

個人向けリノベーション内装事業

お客さまのご予算・趣向に合わせたセレクト型リノベーションサービス「ちょうどいいリノベーション」や、売主さま向けに初期費用の支出なしでリノベーションしてから物件売却する「買取保証付バリューアップパッケージ」、物件探しからリノベーションまでお手伝いする「中古マンション&リノベーション」など、多様なサービスラインナップを取り揃えた個人向けリノベーション内装事業を展開しております。受注拡大に向け、渋谷区青山通り沿いに新ショールームをオープンいたしました。

企業連携リノベーション事業

当社グループの強みである「資材・設備の大量仕入」「独自の新工法採用」「施工監理・検査ノウハウ」を活用し、同業他社との「設計・施工型連携」を図る企業連携リノベーション事業を推進しております。

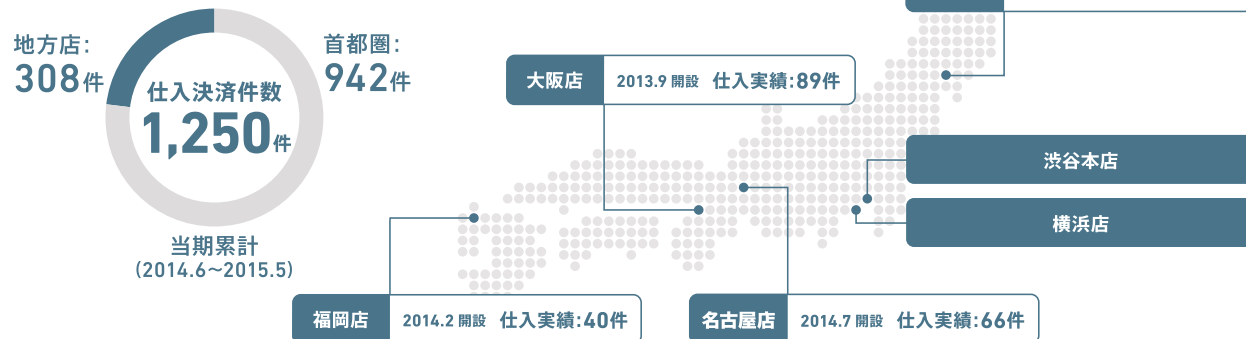


当社グループの強みを活かした、業容拡大策



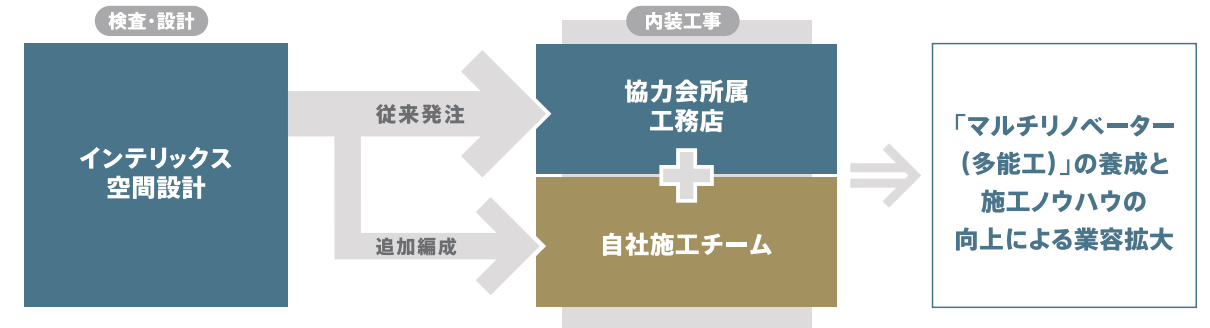
事業エリアの拡大

中古マンション再生流通事業の事業エリアを、これまでの首都圏に加え、地方主要都市での展開を進めており、現在、札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡の5拠点を開設しております。早期の体制整備のために地元社員を積極採用し、各所での認知向上と事業ネットワークの構築を図っております。中期的な仕入目標として、月間で首都圏100件、地方100件を目指します。



自社施工チームの編成／マルチリノベーター(多能工)の育成

施工における人材不足は、業界全体が抱える今後の大きな課題となっております。当社グループでは、施工力の更なる強化に向けて、自社施工チームを編成しました。人材育成においては、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)」の養成に力を入れております。独自の施工ノウハウを更に向上させ、質・量ともに業界屈指の施工会社を目指します。



TOPICS

コンセプトは“家を知る” エンドユーザ向けの新ショールームオープン!

個人向けリノベーション内装事業の拡充を目指し、渋谷区青山通り沿いに自社所有ビルを取得し、2015年4月に、新ショールーム「青山リノベーションスタジオ」をオープンいたしました。

セミナースペースとカフェを併設した“学んで知る”フロア、リノベーション済み住居を再現した“見て知る”フロア、設備や建具、床材等を展示している“比べて知る”フロアの3フロアをご用意。リノベーションに関する疑問や質問から相談・検討まで、ワンストップで知ることができるスペースです。



不動産特定共同事業法の活用による新事業スタート

アセットシェアリングの事業化	当社グループでは、不動産特定共同事業法(以下、不特法)を活用し、一棟の不動産を一口100万円単位に小口化して共有持分(所有権)で販売することで、個人でも取得可能な投資商品としました。この不動産小口化商品「アセットシェアリング」を、新たな収益の柱とすべくスタートしております。
安定継続した収益性	不動産小口化商品は、共同所有するために空室・家賃延滞のリスクを分散でき、安定した収益性を確保できます。また、賃貸管理や修繕などを管理運営会社に一任するので手間がかからないメリットがあります。
相続・贈与対策に着目	金融資産に比べ、不動産は時価と評価額の差が大きいため、相続・贈与時に資産として大幅な圧縮効果が期待できます。
東京都より事業許可を取得	不動産小口化商品の販売事業を行うにあたり、不動産共同特定事業法(任意組合型)に基づく許可が必要であり、2015年3月に東京都より事業許可を取得いたしました。

不特法とは?

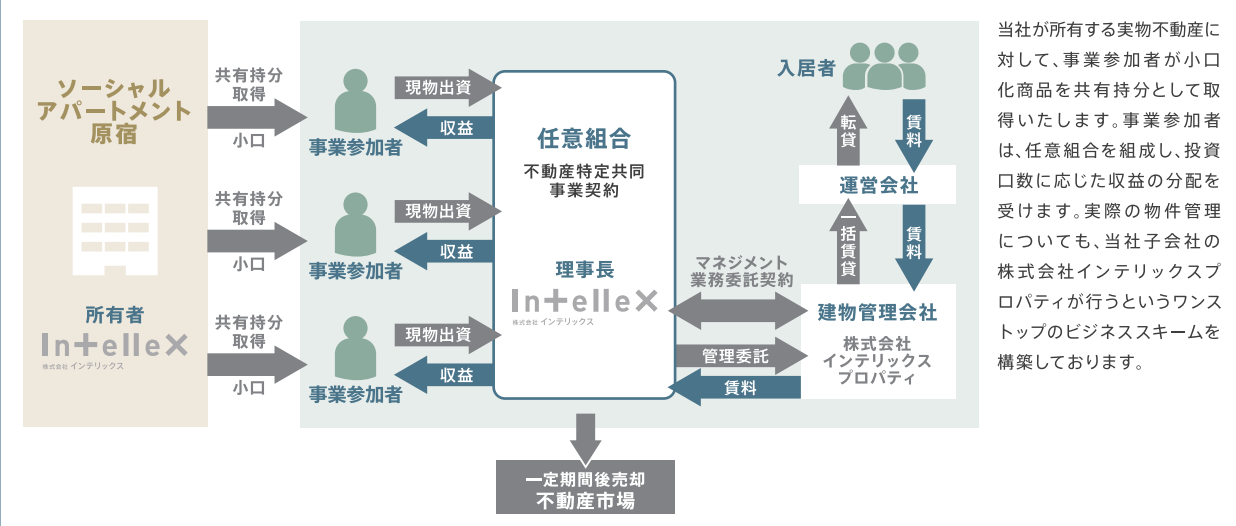
不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的とし、事業参加者(投資家)保護の観点で施行された法律です。一定の許可要件を満たした事業者でなければ不動産特定共同事業としての不動産取引ができないよう規制されています。

新事業第一弾 不動産小口化商品「アセットシェアリング」完売!

不動産小口化商品第一弾となる「アセットシェアリング原宿」は、好立地な現物不動産を一口100万円単位(5口以上200口以下)で購入でき、表面利回り4.5%を予定している点などから、お陰様で募集口数を上回るご応募をいただきました。幅広い年齢層のお客さまよりご支持いただきましたが、中でも半数を占める60代・70代以上のお客さまは、相続・贈与対策として金融資産からの移行を希望される方が多く見受けられました。



不特法の活用による不動産小口化商品の販売事業の仕組み



ソーシャルアパートメント原宿

今回の不動産小口化商品の対象物件は、明治神宮の由緒と最新文化の発信地の顔を持ち、東京オリンピックを控えて世界的に注目されるエリアに位置する、原宿駅徒歩7分の「ソーシャルアパートメント原宿」です。外国籍の方や海外赴任経験者、外資系勤務者など、グローバルな視点を持つ方々が集う、新しい形のコミュニティスペースとなっており、理想的なライフスタイルを求める人々に選ばれ、高い入居率を維持しています。



連結貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	当期 2015年 5月31日現在	前期 2014年 5月31日現在
資産の部		
流動資産	21,426	15,506
現金及び預金	3,035	3,370
たな卸資産①	17,346	11,645
その他	1,044	491
固定資産	5,738	4,457
有形固定資産	4,482	3,398
無形固定資産	474	471
投資その他の資産	781	587
資産合計	27,165	19,963
負債の部		
流動負債	12,812	9,148
短期借入金	9,027	6,642
1年内償還予定の社債	95	35
1年内返済予定の長期借入金	2,402	1,024
その他	1,287	1,445
固定負債	6,186	2,946
社債	315	110
長期借入金	5,493	2,435
その他	378	401
負債合計②	18,998	12,095
純資産の部		
株主資本	8,174	7,877
その他	△7	△9
純資産合計	8,166	7,868
負債純資産合計	27,165	19,963

当期のポイント

①

・通常物件:125億円/568件
(前期末比:+39億円/+106件)
・賃貸物件:45億円/118件
(前期末比:+16億円/△24件)

②

仕入拡充等により、
有利子負債残高が増加。
・有利子負債残高:173億円
(前期末比:+70億円)

③

地方展開により物件販売件数
が前期比130件増加し、増収。
(前期比:+5.2%)

④

増税の影響、事業期間の長期化により収益性が低下。
地方展開における先行コストもあり、利益面は前期比減。
・営業利益 前期比: △29.5%

連結損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	当期 2014年6月1日~ 2015年5月31日	前期 2013年6月1日~ 2014年5月31日
売上高③	27,759	26,381
売上原価	23,723	22,381
売上総利益	4,036	4,000
販売費及び一般管理費	2,979	2,502
営業利益④	1,056	1,497
営業外収益	42	31
営業外費用	352	390
経常利益	745	1,138
特別利益	0	135
特別損失	25	1
税金等調整前当期純利益	720	1,272
法人税等	224	459
当期純利益	495	813

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

単位:百万円

科目	当期 2014年6月1日~ 2015年5月31日	前期 2013年6月1日~ 2014年5月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	△4,063	672
投資活動による キャッシュ・フロー	△3,127	392
財務活動による キャッシュ・フロー	6,869	541
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	△320	1,607
現金及び現金同等物の 期首残高	2,841	1,234
現金及び現金同等物の 期末残高	2,521	2,841

会社概要

2015年5月31日現在

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248名、単体165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	国土交通省(第)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
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

2015年5月31日現在

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	
	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	能城 浩一	
	執行役員	俊成 誠司	

株式の状況

2015年5月31日現在

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	4,711名

大株主

2015年5月31日現在

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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	323,600	3.67
株式会社SBI証券	253,100	2.87
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	205,899	2.33
インテリックス従業員持株会	201,300	2.28
五味 大輔	200,000	2.27
KBL EPB ORDINARY ACCOUNT 107501	200,000	2.27
UBS AG London Asia Equities	192,536	2.18
山本 貴美子	133,000	1.51
北沢産業株式会社	71,400	0.81

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)

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。