

会社概要

2014年11月30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219名、単体144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(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 http://www.ku-kan.co.jp/ 株式会社インテリックス住宅販売 http://www.intellex.jp/

役員

2015年1月1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

2014年11月30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	5,409名

大株主

2014年11月30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	2,361,300	26.76
山本 卓也	1,026,400	11.63
インテリックス従業員持株会	196,000	2.22
長谷川 聡	168,300	1.91
カブドットコム証券株式会社	158,600	1.80
山本 貴美子	133,000	1.51
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	100,000	1.13
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウト ジェイビーアールデイ アイエスジー エフイー エイシー	91,500	1.04
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	89,000	1.01
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の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。



株主・投資家の皆様へ

Intellex Report

株式会社インテリックス

第20期 中間報告書 | 2014年6月1日~11月30日 |

求められる住まい、 その先を行くリノベーション。

私たちインテリックスは、リノベーション業界のリーダー企業として、長年に渡り培ってきたノウハウと実績により独自のビジネスモデルを確立し、ストック型社会の実現を目指しております。中古マンションを単なる不動産とは捉えず、斬新かつ綿密な設計により、新たな付加価値をもった住居へと生まれ変わらせます。業界に先駆けて、リノベーションした中古マンションにアフターサービス保証を付けて販売するなど、お客さまからのご要望の、さらに一歩先を行く理想のマンションを提供しております。世代を超え、快適に安心して暮らしていただける「住まい」の実現こそが、創業当時からの理念であり、現在、日本全体が抱える住宅問題の解決にも繋がるものと考えております。

DATAで見るインテリックス

～リノヴェックスマンション販売実績～

累計販売戸数 ^{※1}

15,000戸超

年間販売戸数 ^{※2}

マンション
再販部門 **1**位(1,124戸)

事業期間 ^{※3}

110日(年3回転以上)

保証制度 ^{※4}

最長10年の
アフターサービス保証

業界初

- ※1 2014年11月末現在
- ※2 リフォーム産業新聞2014年6月17日付け掲載記事より
- ※3 仕入から施工を経て、販売までの期間(2015年6月期第2四半期)
- ※4 部位別・工事内容に応じて



T. Yamamoto
代表取締役社長 山本卓也

特集

オンバランス事業と オフバランス事業の 両軸展開

Q ビジネスモデルの強みをお聞かせください。

A 当社のビジネスモデルの強みとして、高い事業回転率があります。不動産は、新築、中古を問わず、景気の影響を受けやすいビジネスです。そのなかで重要なのは、在庫の入れ替えを速くすることです。それは、不動産の価格が下がって損を抱えてしまう場合、早めに損を確定して、損失を最小限にすること。また不動産の価格が上がっている場合でも、早く売却して次のチャンスを待つことです。

Q 高い回転率が必要とされたのには、どういった背景があったのでしょうか。

A 私が起業した当時はバブル景気に沸いており、中古マンション、さらには新築マンションまで手掛けていました。どんな好景気であっても、いつまでも続くわけではありません。このバブルがはじけるきっかけと

なったのが、1990年に実施された総量規制です。総量規制により、不動産価格は軒並み下落。中古マンションは売却しましたが、唯一売れなかったのが建築中の新築マンションであり、事業期間が長い物件でのビジネスリスクを痛感いたしました。事業期間を短くして回転を上げることが、当社ビジネスモデルの礎になっています。

Q ビジネスの流れについて教えてください。

A 主たる事業である「リノヴェックスマンション事業」では、①中古マンションの仕入→②内装工事→③販売という流れになります。それぞれにかかる時間を短くできれば、事業期間を短縮できます。

Q 仕入における特長はありますか。

A 仕入について、当社では現場に決裁権限を委譲しており、大手が決裁に1~2週間かかるような案件でも、短期間で決裁が可能です。その背景には、過去の取引事例データの蓄積があり、適正な仕入価格や、リノベーション後の販売価格が概ねわかります。このように、仕入プロセスのスピードを上げることが、他社との差別化要因にもなっています。

Q 内装工事での期間短縮は、御社グループの技術力が発揮される場ですね。

A マンションの内装工事では、単に期間短縮を目指すだけでなく、騒音問題などにも着目しています。上下左右に住民の方が住んでいらっしゃるのので、できるだけ音を出さないようにしています。そのために、工場で作ったパネルを使用し、極力、釘を使わない工法を開発することで、期間短縮や騒音問題に取り組んでいます。

加えて、今後の取り組みとして、新たに自社施工チームを設け、多能工の育成を進めています。一般的に内装工事において、電気工事は電気工事業者、水道工事は水道工事業者と、それぞれ専門に分かれています。専門家ごとに細分化されることで、時間のロスが発生してしまうことがあります。たとえば、電気工事業者を待っている間、壁紙を張る工事が止まってしまいます。一方、多能工はその名のとおり、通常の大工工事、水道工事など、複数の作業や工程を遂行する技能を身につけた人材であり、一人で複数の工程を担当できるので、時間のロスを抑えられます。

こうした内装工事に関わる様々な取り組みによりまして、施工能力の向上に努めています。



トップインタビュー

Q 今後のビジネス展開についてお聞かせください。

A 現在、首都圏を中心にマンション買取再販事業への新規参入が相次ぎ、仕入環境は厳しくなっています。そんな中、注力しているのが、首都圏以外への仕入拡充です。札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡といった地方主要都市での事業展開を進め、中期的目標として、月間仕入 首都圏100件、地方店100件を目指します。

首都圏においても、市場の拡大により新たなビジネスチャンスが生まれています。それが、内装工事の請負事業です。他社が物件を仕入れたとしても、自社でリノベーションできる会社は限られています。そこで、当社では他社が仕入れた物件に対して、内装工事請負として、リノベーションを提供します。

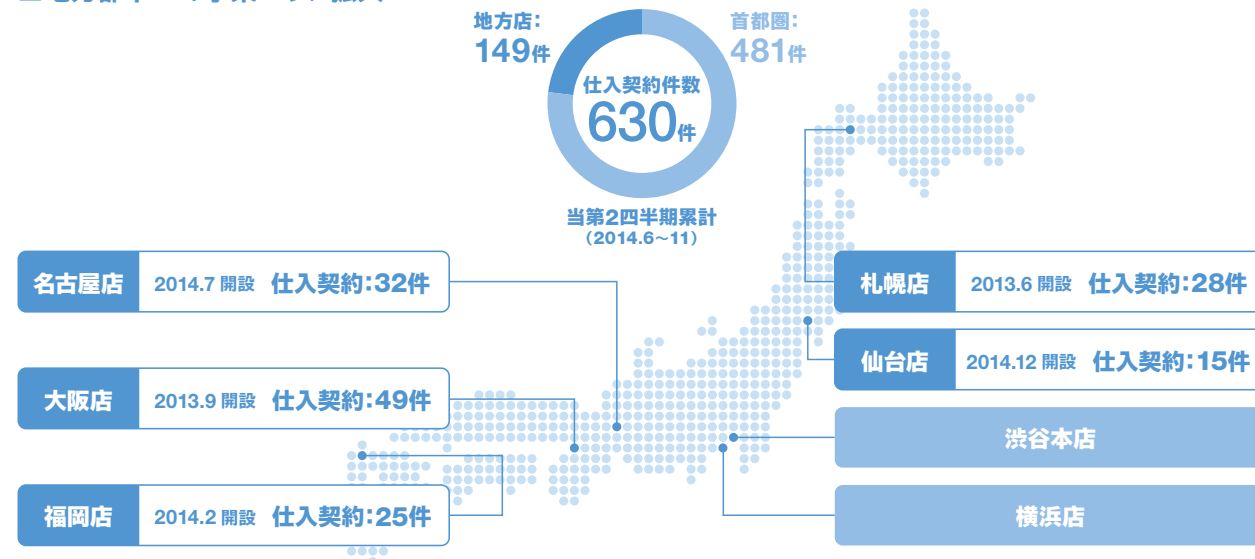
自社で物件を取得して事業化するオンバランス事業に加えて、自社で物件を取得しない内装工事請負のようなオフバランス事業の拡大、両事業をバランスよく展開することを目指します。

Q 当期および今後の業績については、どのような計画でしょうか。

A 当期(2015年5月期)は、前期のような新築マンション販売を予定していないこと、また、拠点拡大による人員拡充などから、増収減益の計画です。

来期以降は、不動産の小口販売、リノベーション内装事業の強化、さらには、地方都市への拡充をバランスよく展開することで、安定した成長を目指します。

■地方都市への事業エリア拡大



インタビューを終えて “アナリストの視点”

筆者は、インテリックスの資料に目を通すなかで、一つの疑問を持つようになりました。同社は、今後、オンバランス事業とオフバランス事業、どちらを強化するのだろうか、と。

インテリックスの事業ドメインは何か？山本社長のインタビューを通して伝わってきたことは、「リノベーションによる付加価値の提供」です。同社ではマンションを一部屋単位でリノベーションするため、手間はかかります。この手間を惜しまぬリノベーションこそが、お客さまにとっての付加価値となります。

では、オンバランス事業、オフバランス事業、どちらを強化するか？結局は、いずれもお客さまにリノベーションという形で良質の社会ストックを提供することであり、どちらを強化するかというのは、本質的な問題でないと理解しました。

むしろ重要なのは、事業環境の変化に対応すること。特に不動産ビジネスは、景気との連動性が高く、常に変化にさらされています。だからこそ、景気が良く不動産価格が上昇している時期は、無理に深追いせず、内装工事の受託でオフバランス事業を増やす。一方で、不動産価格が下落基調にある時期は、割安で仕入れてオンバランス事業を伸ばす。このような「変化に対応する力」がインテリックスの企業パワーの源泉と感じました。

インテリックスの歴史は、こうした変化への対応の歴史であり、社長インタビューを通じて、こうした変化への追従の重要性を深く認識しました。

フューチャーブリッジパートナーズ(株)
代表取締役 長橋 賢吾

リノベーション・オブ・ザ・イヤー2014 「再販リノベーション賞」受賞

リノベーションEXPO 2014/リノベーション・オブ・ザ・イヤーにて、当社リノヴェックスマンション「アクティブシングルのここちいい住み家」が、再販リノベーション賞を受賞しました。

昭和44年築の2DK物件を、広々としたワンルームとすることで開放感を残しつつ、寝室のプライベートも確保しました。40㎡の中に、約2.9帖のウォークインクローゼットを設置するなどの工夫、ビンテージ風のデザイン性が評価されました。

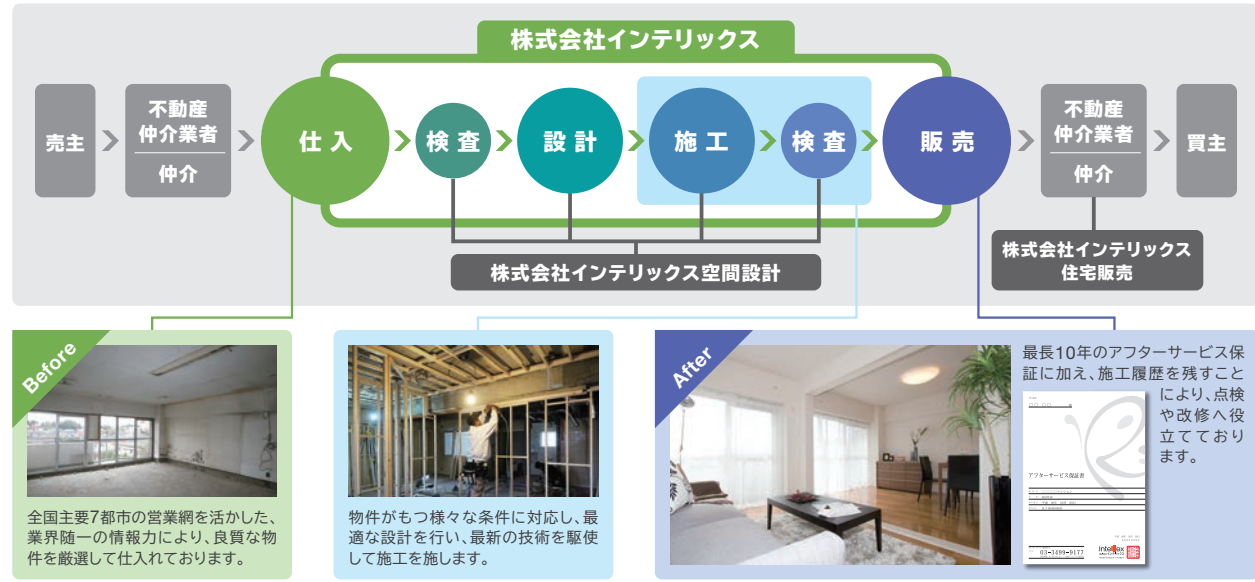




On balance

Renovex MANSION 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)

当社グループの主たる事業として、中古マンション再生流通事業を展開しております。中古マンションを一戸単位で仕入れ、子会社(株)インテリックス空間設計にて最適なリノベーションプランを作成します。高品質な内装を施した上、アフターサービス保証を付けて、「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。



RESHALL リシャルシリーズ 新築分譲マンション事業

リノベーション・ノウハウを最大限に活用した、新築分譲マンション「リシャル・シリーズ」を販売しております。棟全体から一戸一戸を分けするという旧来の考え方に縛られず、「内から外」という発想に立ち、「個」を重視した思想に基づいて設計しております。

リシャル奥沢・田園調布・目黒碑文谷と、いずれも稀少性の高いエリアに立地し、好評をいただいております。現在、第4弾となる「横浜元町プロジェクト」が進行中で、来期の竣工を予定しております。



リシャル田園調布



リシャル目黒碑文谷

Off balance

リノベーション内装事業

安定的な収益基盤を構築するため、事業ポートフォリオの多様化に努めております。物件を取得しないで展開するオフバランス事業として、当社グループ独自の施工ノウハウを活用し、個人・法人向けにリノベーション内装工事を提供しております。

■個人向けリノベーション内装事業

「リノヴェックスマンション」で培った施工ノウハウを駆使し、今お住まいの居室や、新たに購入される中古マンションに対して、機能的で快適なリノベーションをお届けいたします。

ちょうどいいリノベーション

「デザイン」「住みごこち」「価格」といったニーズに応えるセレクト型リノベーション・サービスにより、お客さまが一番心地よい住まいを提供します。

ECOCUBE. [エコキューブ]

独自のパネル工法の採用により、短工期を実現し、さらに六面断熱を施し、冷暖房効率の向上や結露を防止します。

■法人向けリノベーション内装事業

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」を駆使し、同業他社から内装工事やアフターサービス保証を請け負う「企業連携リノベーション事業」を展開しております。



不動産仲介サービス事業

■「中古マンション+リノベーション」サービス

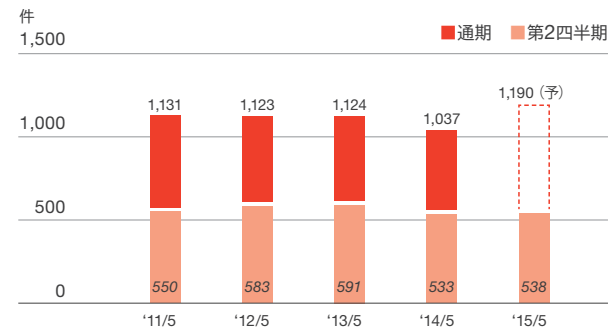
お客さまの理想の暮らしを実現するため、当社グループでは、「中古マンション選びのお手伝い」から、ご希望に応じた「リノベーションプラン・施工」に至るまでを一貫してサポートする、ワンストップサービスを行っております。



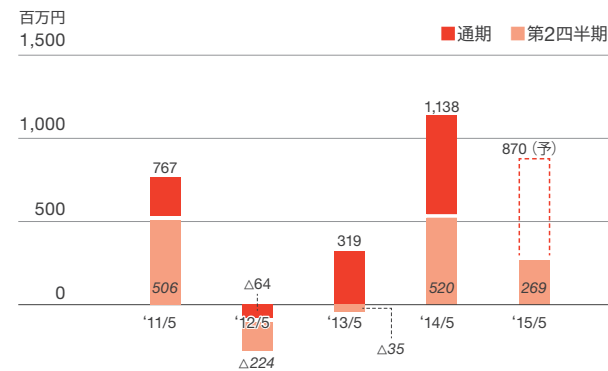
決算レビュー

リノヴェックスマンション販売件数

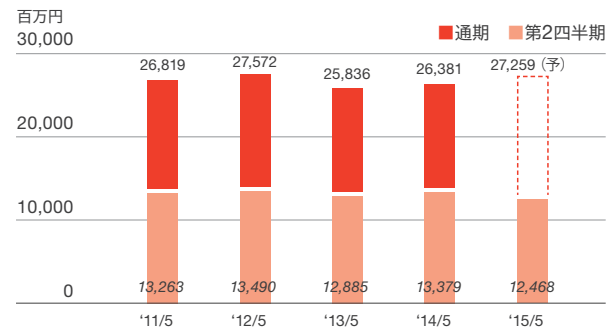
※(予):2015年5月期の
通期業績予想を表示



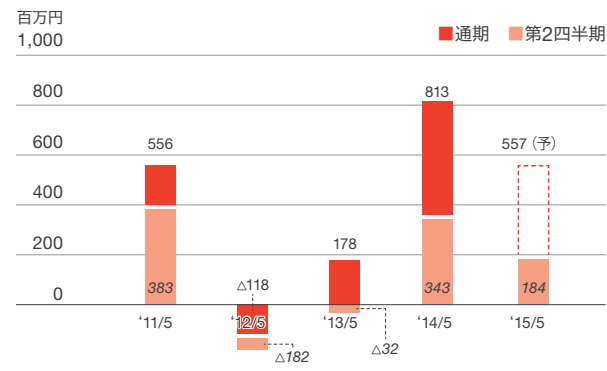
経常利益



売上高



四半期(当期)純利益



2015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
	538件	124億68百万円	2億69百万円	1億84百万円
	前年同期比 +5件	前年同期比 △6.8%	前年同期比 △48.1%	前年同期比 △46.2%

配当金

中間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。通期での連結配当性向は31.7%を予想しております。

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(予想)
10円	10円	20円	31.7%

連結貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	前第2四半期 2013年 11月30日現在	当第2四半期 2014年 11月30日現在	前期 2014年 5月31日現在
資産の部			
流動資産	12,891	16,541	15,506
現金及び預金	1,478	2,280	3,370
たな卸資産①	10,909	13,752	11,645
その他	502	508	491
固定資産	5,235	4,827	4,457
有形固定資産	4,231	3,643	3,398
無形固定資産	471	474	471
投資その他の資産	531	709	587
資産合計	18,126	21,368	19,963
負債の部			
流動負債	8,838	9,334	9,148
短期借入金	5,794	6,932	6,642
1年内償還予定の社債	35	35	35
1年内返済予定の長期借入金	1,849	1,221	1,024
その他	1,159	1,145	1,445
固定負債	3,072	4,094	2,946
社債	127	92	110
長期借入金	2,527	3,588	2,435
その他	416	414	401
負債合計②	11,911	13,429	12,095
純資産の部			
株主資本	6,201	7,951	7,877
その他	13	△12	△9
純資産合計	6,215	7,938	7,868
負債純資産合計	18,126	21,368	19,963

当第2四半期のポイント

- ① 通常物件:97億円/515件(前期末比:+11億円/+51件)
賃貸物件:38億円/126件(前期末比:+9億円/+16件)
- ② 仕入れの拡充に伴い、有利子負債残高が増加。
・有利子負債残高:118億円(前期末比:+16億円)
- ③ 地方展開により販売件数が5件増加するも、平均単価が53万円低下するなど、前年同期比6.8%減。
- ④ 好況であった前期や増税の反動により粗利益率が低下し、営業利益は前年同期比減。
- ⑤ 財務体質の強化により融資条件が改善され、営業外費用が22.9%低減。

連結損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	前第2四半期 2013年6月1日~ 2013年11月30日	当第2四半期 2014年6月1日~ 2014年11月30日	前期 2013年6月1日~ 2014年5月31日
売上高③	13,379	12,468	26,381
売上原価	11,426	10,732	22,381
売上総利益	1,953	1,736	4,000
販売費及び一般管理費	1,256	1,337	2,502
営業利益④	696	399	1,497
営業外収益	18	20	31
営業外費用⑤	194	149	390
経常利益	520	269	1,138
特別利益	0	0	135
特別損失	1	25	1
税金等調整前四半期(当期)純利益	519	244	1,272
法人税、住民税及び事業税	71	29	363
法人税等調整額	104	30	95
四半期(当期)純利益	343	184	813

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 2013年6月1日~ 2013年11月30日	当第2四半期 2014年6月1日~ 2014年11月30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	809	△1,273	672
投資活動による キャッシュ・フロー	△156	△1,212	392
財務活動による キャッシュ・フロー	△550	1,503	541
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	102	△981	1,607
現金及び現金同等物の 期首残高	1,234	2,841	1,234
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	1,337	1,860	2,841