

# 会社説明資料

---

個人投資家向け会社説明会「ブリッジサロン」  
2005年9月24日

古いものを新しくする発想へ。  
中古マンションの新しいスタイル。

株式会社インテリックス

1. ビジネスモデルと市場背景
2. インテリックスの強み
3. 第11期(2006年5月期)経営方針  
ご参考) 会社の概要

# 1. ビジネスモデルと市場背景

- 
- 1-1. ビジネスモデル
  - 2. 仕入～販売までのフロー
  - 3. 新築マンション供給戸数の推移
  - 4. 中古マンションのストック状況
  - 5. 中古マンション市場の今後について
  - 6. なぜリノヴェックスマンションなのか？
  - 7. リノヴェックスマンションの実績
  - 8. 業績推移
  - 9. 第10期連結決算ハイライト
  - 10. 設立経緯概要

# 1-1 ビジネスモデル

拡大する中古住宅市場の中で

中古マンションを個人や法人より仕入れ

良質の内装を施して再生(リノヴェイト内装) + アフターサービス保証

リノヴェックスマンションシリーズとして販売

(リノヴェックスは(株)インテリックスの登録商標です)



中古マンション市場を活性化し、市場流通の拡大を図る

BEFORE



AFTER

# 1-2 仕入～販売までのフロー

## インテリックスグループ「リノヴェックスマンション」のフロー



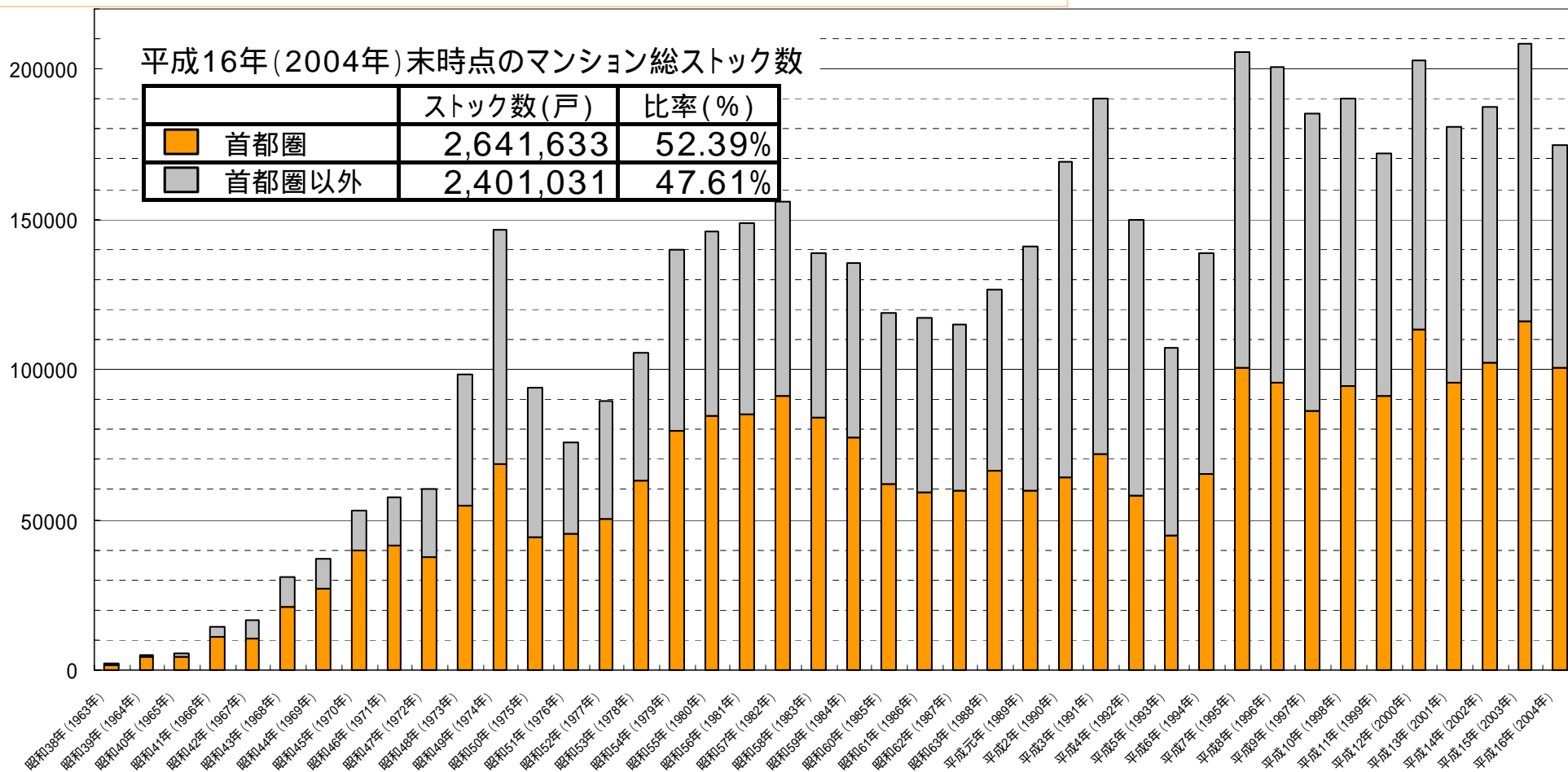
# 1-3 新築マンション供給戸数の推移



首都圏には、全国の約半数以上のマンションストックが集積

図表1 日本におけるマンションの供給戸数(全国及び首都圏)

出所: ㈱東京カンテイのデータを基に㈱インテリックス作成



首都圏は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都3県を指しております

# 1-4 中古マンションのストック状況

## 首都圏には築年数の経過した物件が、高い比率で集積しています

図表2 首都圏における築年数別中古マンションストック数

出所: (株)東京カンテイのデータを基に(株)インテリックス作成

築31年以上	築30年～21年	築20年～11年	築10年以下
昭和29-48年 (1954-1973年)	昭和49-58年 (1974-1983年)	昭和59-平成5年 (1984-1993年)	平成6-16年 (1994-2004年)
約26万戸	約70万戸	約62万戸	約106万戸
リノヴェイト必要 (既存ニーズ)	物件によっては リノヴェイト必要 (潜在ニーズ)	リノヴェイト 必要なし (予備軍)	

# 1-5 中古マンション市場の今後について



## 現状

新築マンションの継続した大量供給  
一方で、建て替えは依然として進まない  
築年数の経過した物件の大量ストックが存在(特に首都圏)

## 認識の変化

スクラップアンドビルドから再生へ～行政認識も変化(別紙参照)

## 将来

欧米諸国並に、中古住宅の流通が取引の主流に



## 国土交通省

### 住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)

#### 一部抜粋

#### 2. アクションプログラムのポイント(主要施策)

**中古住宅流通市場** =安心して売買できる市場を作る

- ① 中古住宅の検査、性能評価・表示システムの導入  
・買主に代わって中古住宅の維持管理状況を目視で簡易に検査点検してくれる  
・一定のルールに基づき中古住宅の性能を評価・表示してくれる
- ② マンションの維持管理履歴情報の登録制度の導入  
・大規模修繕等リフォーム・メンテナンス履歴情報を登録し、マンションの区分所有者や購入予定者の求めに応じて公開
- ③ 中古住宅の質・管理状況を考慮した価格査定システムの導入  
・履歴情報・現況調査の結果等を考慮した価格査定システムの構築
- ④ インターネット上での中古住宅の成約価格情報の蓄積とその提供  
・大都市においてインターネットにより路線別の売買平均価格情報の提供を普及させる

**住宅リフォーム市場** =市場の評価が長続きする質の高い住宅リフォームを実現

- ① インターネットを活用したリフォーム事業の再編  
・インターネットによる標準契約書の提供、事業者情報提供システム、対話型費用見積もりシステム、VR/Aフリー化診断システム等
- ② リフォームし、若い住宅や住宅部品の開発普及  
・耐久性の高いSII住宅の開発、住宅部品の取り付け部分の標準化
- ③ バリアフリー、耐震、省エネ改修等の重点的推進

#### 3. アクションプログラムの効果

以上の施策を具体化することにより、2015年における住宅市場は以下のとおりになるものと見込んでいます。

- ① 中古住宅流通市場の規模は現在より倍増
- ② リフォーム市場は3割増に拡大
- ③ 住宅の耐用年数はアメリカ並みに40年以上
- ④ リフォーム市場の拡大により約22万人の新たな雇用が発生

## 東京都住宅マスタープラン

#### 一部抜粋

#### II ニーズに応じた選択ができる居住

- ・ニーズに応じた選択ができる居住の実現に向けて、良好な住宅ストックの形成と保持や、住宅ストックの円滑な流通と活用を進めていきます。
- ・この中で、重点施策として、「リフォームの促進」、「分譲マンション対策の推進」、「中小住宅生産事業者等の経営力・技術力の向上」、「中古住宅市場の活性化」を掲げ、次のような施策・事業を展開していきます。

##### (1) リフォームの促進

- ① インターネットの活用による情報提供  
・リフォームに関する標準契約書、リフォーム事業者に関する情報提供、リフォーム工事検査制度や保証制度の普及
- ② 安心してリフォームができるガイドブック等の作成・普及

##### (2) 分譲マンション対策の推進

- ① 「分譲マンション管理アドバイザー制度」の充実(マンション管理士の活用)
- ② 「大規模改修ガイドブック」の作成、普及・啓発
- ③ 分譲マンション建替えへの支援  
・建替えに関する専門家として「建替えアドバイザー」のあっせん  
・建替え時における総合設計制度の活用  
・建替え時の仮居住として都営住宅等の空家の活用

##### (3) 中小住宅生産事業者等の経営力・技術力の向上

- ① 事業者等への講習会の開催など住宅性能表示制度の普及
- ② 「地域住宅生産事業者等の会」(施策の協議・推進母体)の発足
- ③ 技術の習得や研究・開発への支援  
・新技術習得のための研修・講習会の開催

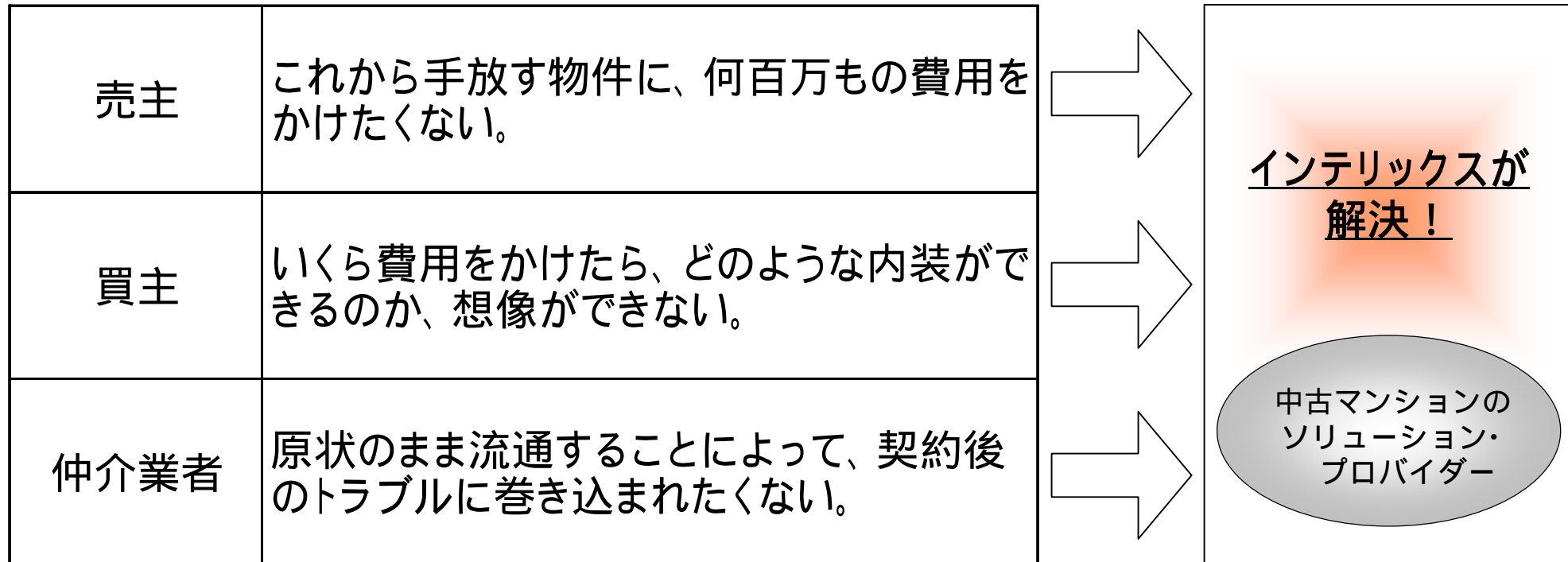
##### (4) 中古住宅市場の活性化

- ① 「中古住宅流通促進フォーラム」の設立・運営
- ② リフォーム等の履歴情報を記載した家歴書の整備
- ③ 「キャリア住宅推奨制度」の創設  
・中古住宅の適切な評価と円滑な流通の促進
- ④ 中古住宅に関するガイドブックの作成、普及・啓発

# 1-6 なぜリノヴェックス マンションなのか？



## 築年数の経過した中古マンション売買時の当事者の問題点



リノヴェックスマンションは、売主・買主・仲介業者の三者から求められている商品だからです

# 1-7 リノヴェックスマンションの実績



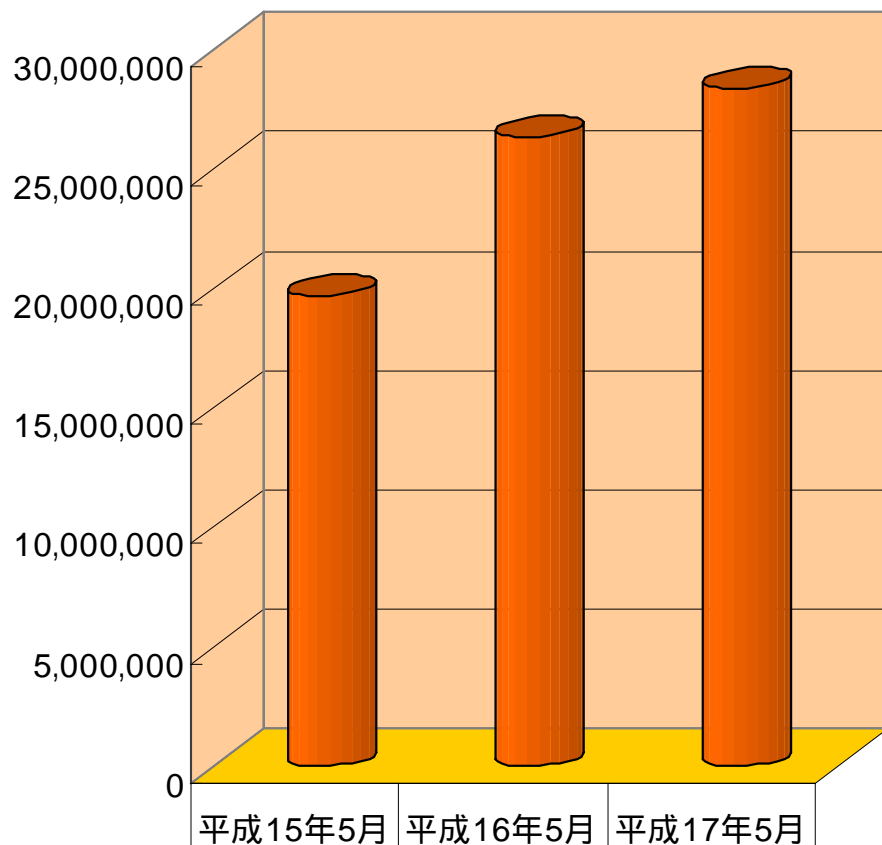
平均販売単価 約26百万円  
販売件数 約1,000戸

		2005年5月期	2004年5月期
取扱エリア 構成比	東京23区	56.45%	61.51%
	横浜市	24.76%	19.30%
	その他	18.78%	19.20%
平均販売価格(千円)		26,295	25,521
販売物件平均築年数(年)		19.01	20.32
リノヴェックスマンション販売件数(戸)		974	922
販売件数合計(戸)		1,004	969

# 1-8 業績推移

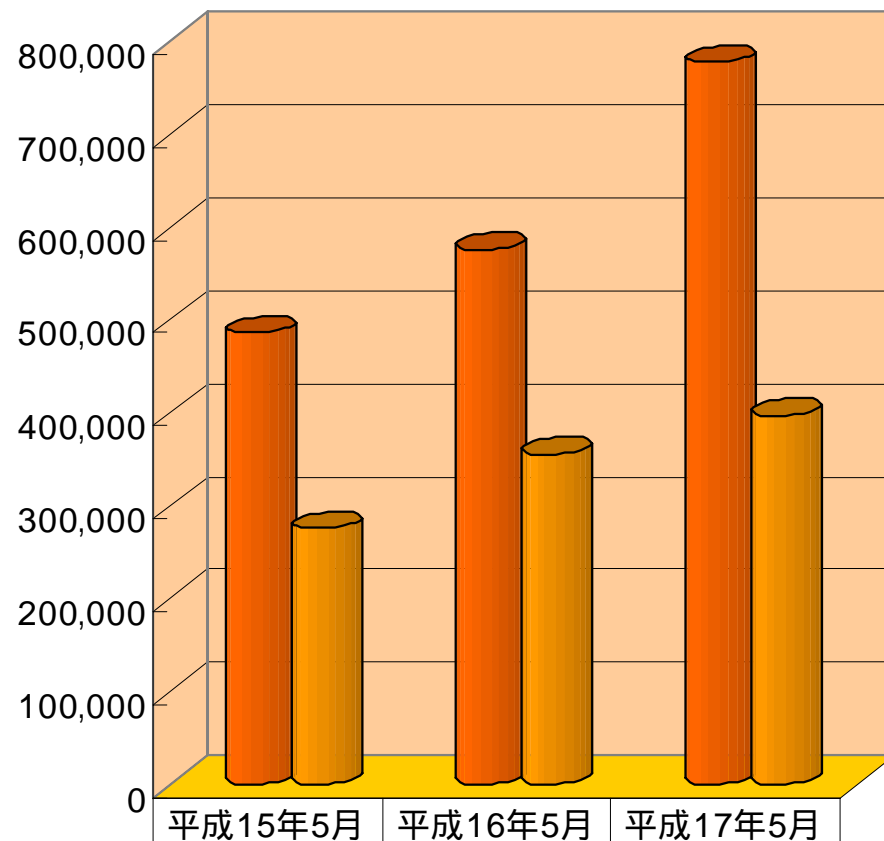


## 売上高推移(連結)



	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月
売上高(千円)	19,705,734	26,314,088	28,367,725

## 経常利益・当期純利益推移(連結)



	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月
経常利益(千円)	486,457	575,925	778,211
当期純利益(千円)	275,876	355,474	397,482

# 1-9 第10期連結決算ハイライト



業績は、業績予想通り順調に推移

前期比売上高 **7.80%増**、**経常利益 35.12%増**

単位:百万円

	第8期 (2003年5月期)		第9期 (2004年5月期)		第10期 (2005年5月期)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前期比
売上高	19,705	100.00%	26,314	100.00%	28,367	100.00%	107.80%
売上総利益	2,450	12.44%	2,991	11.37%	3,597	12.68%	120.25%
営業利益	776	3.94%	982	3.74%	1,254	4.42%	127.63%
経常利益	486	2.47%	575	2.19%	778	2.74%	135.12%
当期純利益	275	1.40%	355	1.35%	397	1.40%	108.83%

## 【設立経緯簡略版】

昭和61年4月

株式会社セントラルプラザ設立

平成 7年7月

株式会社インテリックス設立

平成15年6月

株式会社セントラルプラザを吸収合併

平成17年4月

JASDAQ市場に上場

## 2. インテリックスの強み

- 
- A photograph of a modern, well-lit interior space, likely a living and dining area. In the foreground, there is a dark wood kitchen island with a sink and faucet. The background shows a living area with a light-colored sofa, a coffee table, and a chaise longue. The ceiling has recessed lighting, and the floor is polished wood. A large, stylized white graphic is overlaid on the left side of the image.
- 2-1. 事業期間
  - 2. アフターサービス保証
  - 3. システム及び管理体制
  - 4. システム及び管理体制

## 2-1 事業期間

当社グループの中古マンションの平均的な事業期間



事業期間: 約128日

事業回転数 約3回転/年

事業期間を短くすることにより、  
期間リスクをヘッジしております



## 2-2 アフターサービス保証

中古マンション市場の  
不安を取り除きたい

・高品質のリノヴェイト内装  
・内装工事説明書

問い合わせ  
対応体制

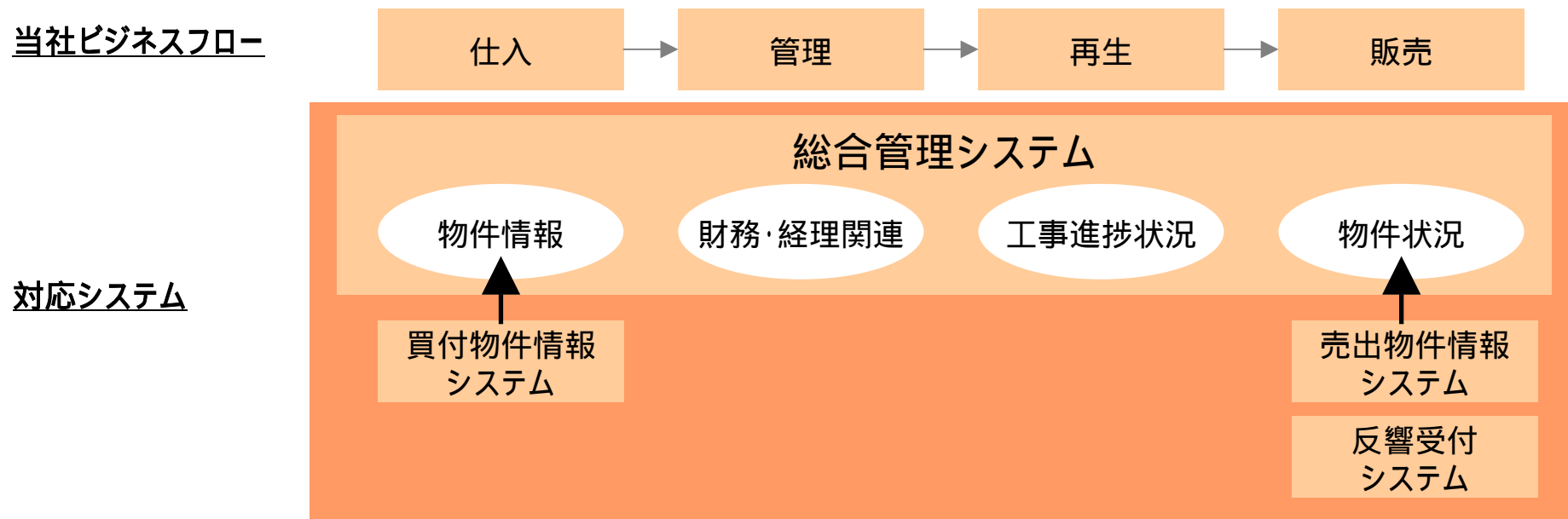
施工品質の  
保持体制

アフターサービス保証制度  
(保証期間1年～10年)

中古マンションの不安を取り除く  
インテリックスのひとつの答えです

## 2-3 システム及び管理体制

### システムの構築

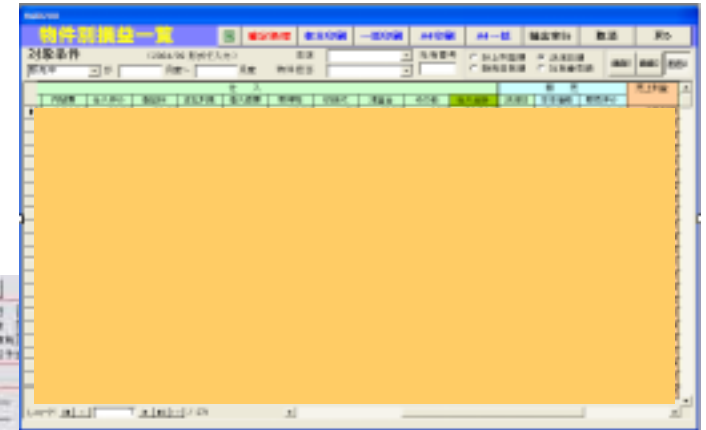


自社開発の基幹システムと管理体制が  
年間1,000戸以上の物件の取り扱いを可能にしています

# 2-4 システム及び管理体制



買付情報一覧



物件別損益一覧



総合管理システム



反響受付システム



担当者別損益一覧

### 3. 第11期(2006年5月期)経営方針

- 3-1. 第11期連結業績予想
- 2. 第11期の経営方針
- 3. オーナーチェンジ物件の取得
- 4. 財務政策 借入コストの低減
- 5. リノヴェックス事業期間の短縮化
- 6. 空間設計の施工体制再構築
- 7. 首都圏営業エリアの拡大
- 8. 株主政策
- 9. スtockオプションの導入

# 3-1 第11期連結業績予想



施工体制の再構築と利益率改善を推進

前期比、売上高**10.24%**増、経常利益**44.85%**増を予定

単位:百万円

	第9期 (2004年5月期)		第10期 (2005年5月期)		第11期(予想) (2006年5月期)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前期比
売上高	26,314	100.00%	28,367	100.00%	31,274	100.00%	110.24%
経常利益	575	2.19%	778	2.74%	1,127	3.60%	144.85%
当期純利益	355	1.35%	397	1.40%	531	1.70%	133.66%
発行済株式数	9,720株	-	11,220株	-	56,100株	-	-
一株当たり 当期純利益	195,122.65円	-	39,607.59円	-	9,470.77円	-	-

## 3-2 第11期の経営方針



新事業

オーナーチェンジ物件の取得

財務政策 借入コストの削減  
事業期間の短縮化

利益  
改善

売上増

空間設計の施工体制再構築  
首都圏営業エリアの拡大

株主政策  
ストックオプションの導入

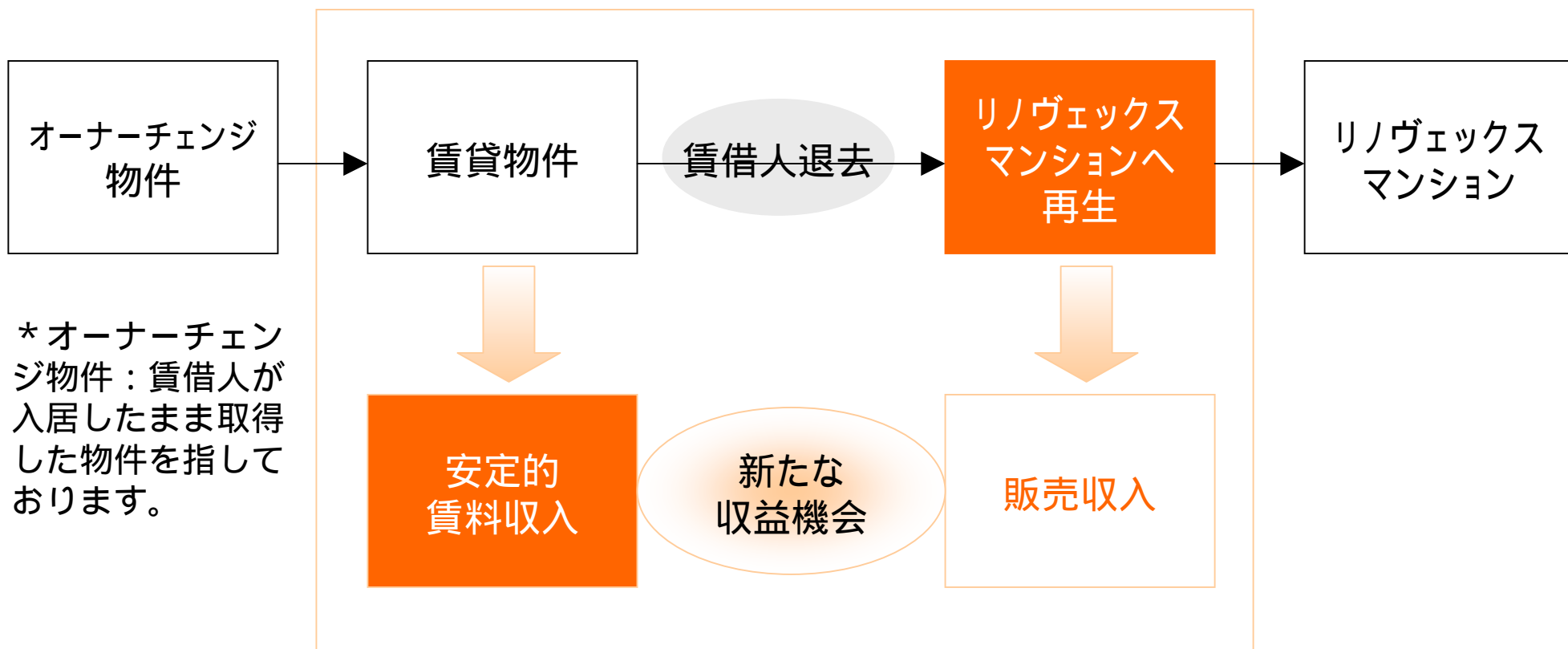
株式  
関連

# 3-3 オーナーチェンジ物件の取得



賃借人退去後の出口：築年数の経過した物件ではリスク

- ・ 当社では、「リノヴェックスマンション」に再生して販売可能



\* オーナーチェンジ物件：賃借人が入居したまま取得した物件を指しております。

## 3-4 財務政策 借入コスト等の低減



- プロジェクトファイナンスからコーポレートファイナンスへ
- ・ シンジケートローンの組成
- ・ OC物件取得に対応する長期借入金の手当
- ・ IPO効果による借入コストの継続的削減
- ・ 融資関連手数料の撤廃

### 【実質金利の推移】\*



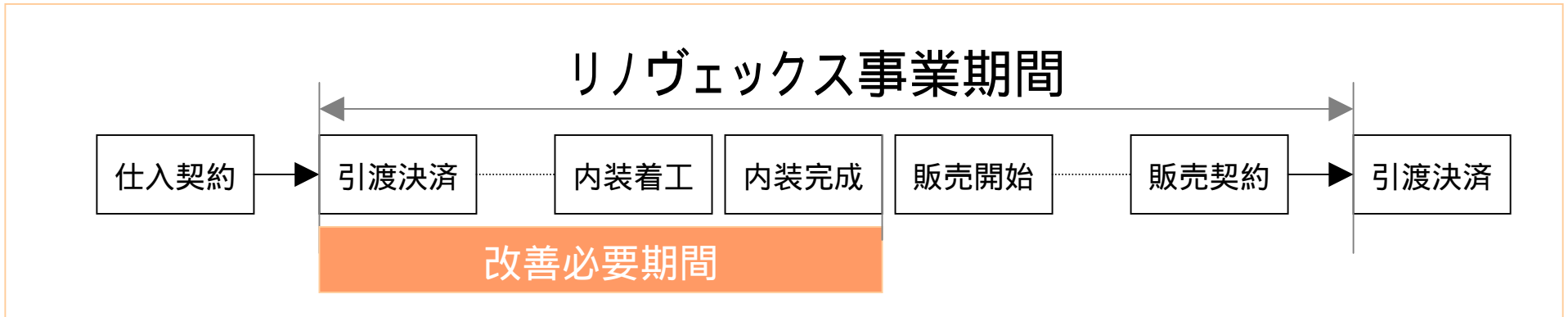
\*実質金利： (支払金利 + 借入コスト) / 実質借入金



# 3-5 リノヴェックス事業期間の短縮化



施工能力の向上を図り、リノヴェックス事業期間を短縮化

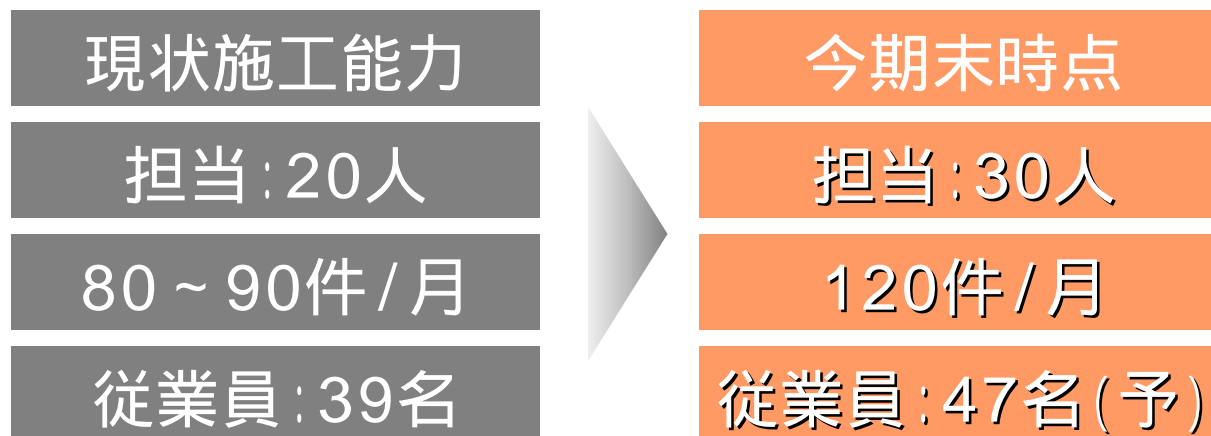


## 3-6 空間設計の施工体制再構築

施工戸数拡大に対応できる体制へ

- ・ 管理システムの再構築
- ・ 人員増強

空間設計1担当者の設計・施工管理件数:月4件

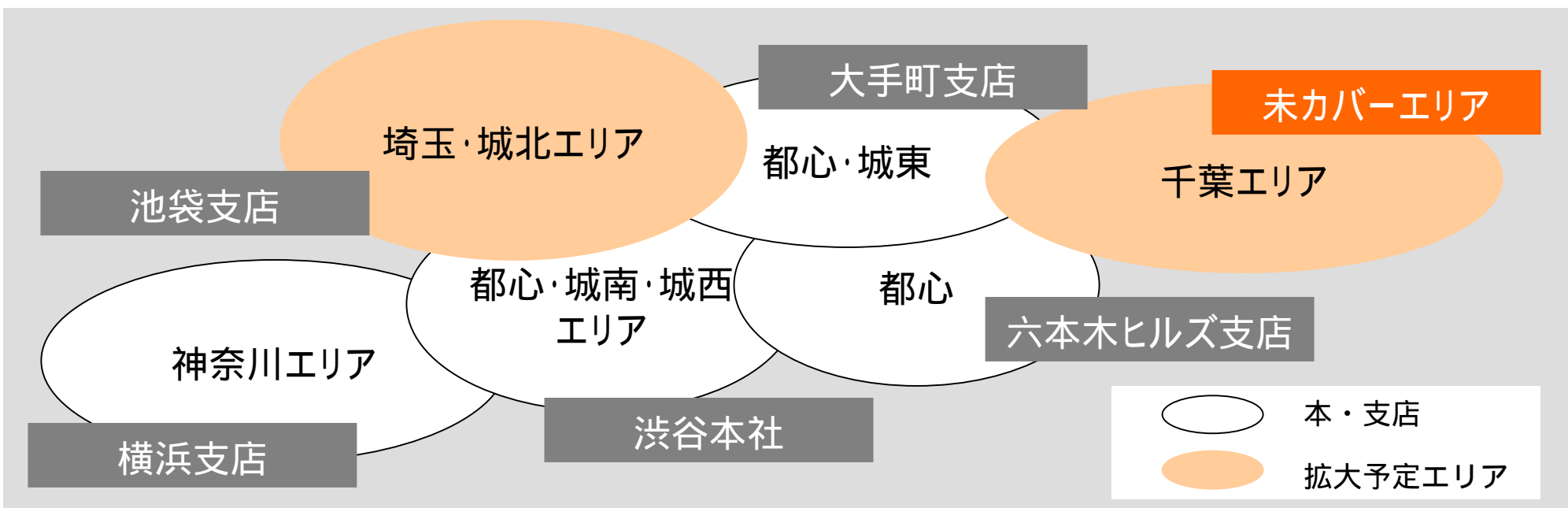


# 3-7 首都圏営業エリアの拡大



## 首都圏未カバーエリアへの展開

- 池袋支店開設(2005年9月) 埼玉・城北エリアの強化
- 千葉エリアへの展開
- 既存営業エリアの深耕



### 株式分割の実施

- 投資家層の拡大と、株式の流動性の向上を目的として、2005年7月末日の株主を対象に、**1:5の株式分割**を実施  
9月15日より新株式(子株)取引開始

### 配当政策

- 中間期末配当金 : 1株あたり **400円** \*
- 期末配当金 : 1株あたり **400円** \*

\* 2005年7月末日の分割実施後の発行済株式数により算定

- 財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、継続的安定的な配当を実施することが基本方針

## 3-9 ストックオプションの導入



当社の業績向上に対する貢献意欲や士気向上を目的に、  
ストックオプションとして、新株予約権を無償にて発行  
第10期定時株主総会(2005年8月25日開催)で決議

### 割当先


: 当社及び当社子会社の取締役、監査役、顧問及び従業員

発行する新株予約権の総数: 1,250株\*

参考) 発行済株式総数: 56,100株\*

\* 2005年7月末日の分割実施後の株式数

## ご参考) 会社の概要

- 
- A photograph of a hotel room interior. In the foreground, a white cup and saucer sit on a dark wooden table next to a small plate of red flowers. In the background, a bed is neatly made with a dark brown coverlet and a red floral arrangement. A framed picture hangs on the wall above the bed. The room is lit with warm, ambient lighting.
- ご参考-1. 設立経緯
  - 2. 株主の状況
  - 3. 会社概要

# ご参考-1 設立経緯



年	月	事業内容
平成7年	7月	東京都世田谷区に目的として資本金1,000万円で株式会社プレステージを設立
平成8年	2月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得（登録（1）第73719号） 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）を開始
平成8年	7月	商号を株式会社インテリックスに変更
平成10年	2月	株式会社インテリックス空間設計（現・連結子会社）を設立
平成12年	7月	取扱物件の情報管理のための「総合管理システム」を完成、導入
平成13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、連結子会社）の全株式を取得
平成15年	2月	横浜市西区に横浜支店を設置
平成15年	6月	当社グループの株式会社セントラルプラザを吸収合併
平成16年	2月	東京都港区に六本木ヒルズ支店を設置
平成16年	9月	東京都千代田区に大手町支店を設置
平成16年	9月	不動産鑑定業者登録
平成17年	4月	JASDAQ証券取引所に上場（証券コード：8940）

# ご参考-2 株主の状況



大株主名	平成17年5月期末	
	持株数	持株比率
山本 卓也	6,044株	53.86%
(株)イーアライアンス	1,000	8.91
インテリックス従業員持株会	445	3.96
山本 貴美子	266	2.37
りそなキャピタル1号投資事業有限責任組合	180	1.60
山本 一夫	155	1.38
みずほキャピタル第1号投資事業有限責任組合	100	0.89
ダイヤモンドキャピタル(株)	95	0.84
大阪証券金融株式会社(業務口)	86	0.76
あおぞらインベストメント一号投資事業有限責任組合	80	0.71
(株)UFJキャピタル	80	0.71

発行済株式数: 11,220株 (平成17年5月期末時点)

\* 株式分割(1:5)実施(基準日:平成17年7月末日)後の発行済株式数: 56,100株



## ご参考-3 会社概要



会社名	株式会社インテリックス
代表取締役	山本 卓也
所在地	東京都渋谷区道玄坂1-12-1 渋谷マークシティ ウェスト16F
設立	平成7年7月17日
資本金	5億3,565万円
免許番号	国土交通大臣(1)第6392号
従業員数	連結138名、単体87名(平成17年5月末日現在)
所属団体	(社)不動産流通経営協会会員 不動産公正取引協議会加盟事業者

本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。  
今後とも宜しく御願いたします。

IRに関するお問い合わせは、  
経営企画部 IR室 阿部/能城(ノキ) まで御願致します  
TEL: 03-5459-3739 E-Mail: ir@intellex.co.jp

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

当資料には、記載された内容は、平成17年9月現在において一般的に認識されている経済・社会などの情勢および当社の経営陣の仮定及び判断に基づくものであります。

これらの記述は、経営環境の変化などの事由により、予告なしに変更される可能性があります。従いまして、当社の業績などの予測を立てられる際に、当資料に全面的に依拠されることはお控えくださいようお願い致します。投資に関する最終的なご判断は、ご自身がなされるようお願い申し上げます。