

個人投資家向け説明会 「ブリッジサロン」

2006年3月25日

株式会社インテリックス

“住まいの循環型社会”を創造

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。



JASDAQ

証券コード 8940



Intellex

1. 当社の事業概要
2. 市場の動向
3. 当社の特長
4. 当社の重点施策
5. コーポレート・データ 【ご参考】

1. 当社の事業概要



- 1-1. 当社のビジネスモデル
- 2. リノベックスマンション事例
- 3. 当社のビジネスフロー
- 4. リノベックスマンションの販売実績
- 5. 連結業績の推移

1-1 当社のビジネスモデル



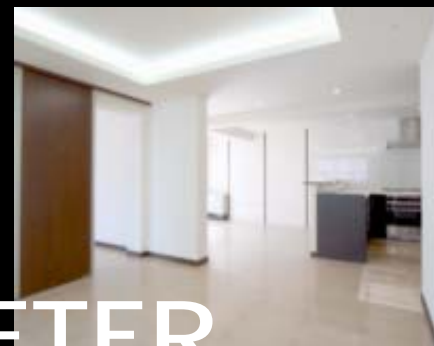
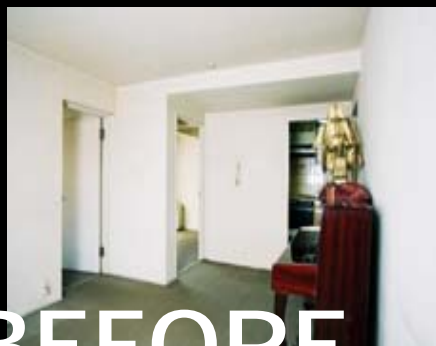
- 拡大する中古住宅市場の中で、個人・法人からセカンダリー(中古)マンションを仕入れ
- 良質な内装を施して再生(リノヴェイト内装)
- 業界初のアフターサービス保証(部位別最大10年)
- リノヴェックスマンションシリーズとして販売
(リノヴェックスは(株)インテリックスの登録商標です)

BEFORE



AFTER

1-2 リノヴェックスマンション事例



BEFORE

AFTER

1-3 当社のビジネスフロー



Intelllex



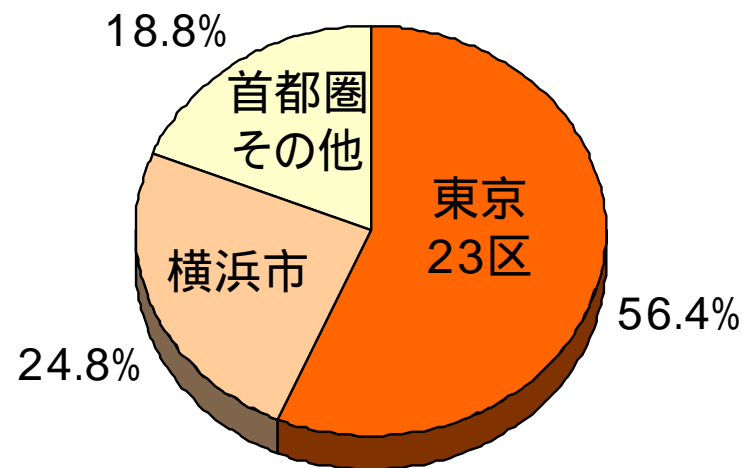
1-4 リノヴェックスマンションの販売実績



平均築年数： 約20年
平均販売価格： 約26百万円
販売件数： 年間約1,000件

	前期実績
	2005年5月期
販売物件 平均築年数（年）	19.0
平均販売価格（千円）	26,295
リノヴェックスマンション販売件数	974
販売件数 合計	1,004

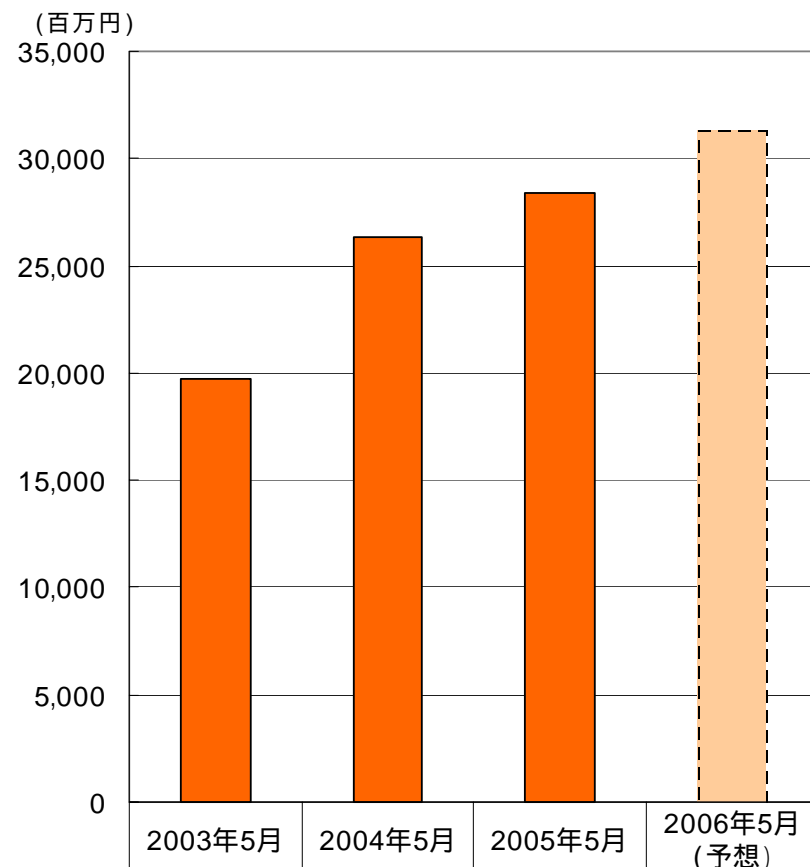
販売エリア別構成比



1-5 連結業績の推移 (当期業績予想含む)

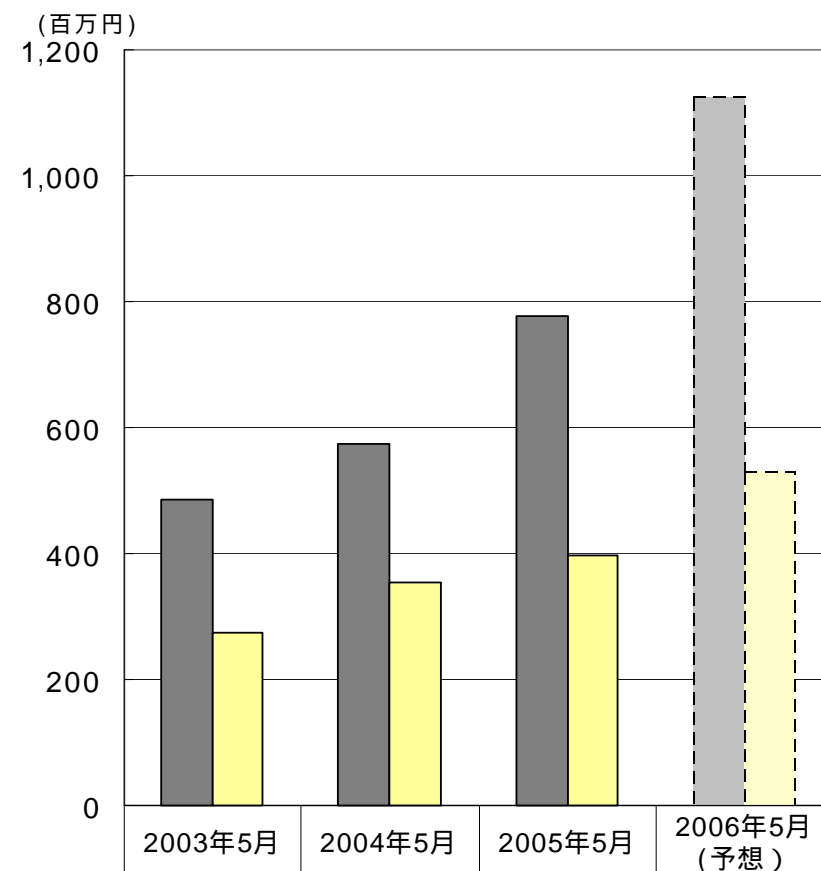


売上高(連結)



売上高(百万円)	19,705	26,314	28,367	31,274
----------	--------	--------	--------	--------

経常利益・当期純利益推移(連結)



■ 経常利益(百万円)	486	575	778	1,127
■ 当期純利益(百万円)	275	355	397	531

2. 市場の動向



- 2-1. 新築マンション供給戸数の推移
- 2. セカンダリーマンションのストック状況
- 3. セカンダリーマンション市場の今後について

2-1 新築マンション供給戸数の推移

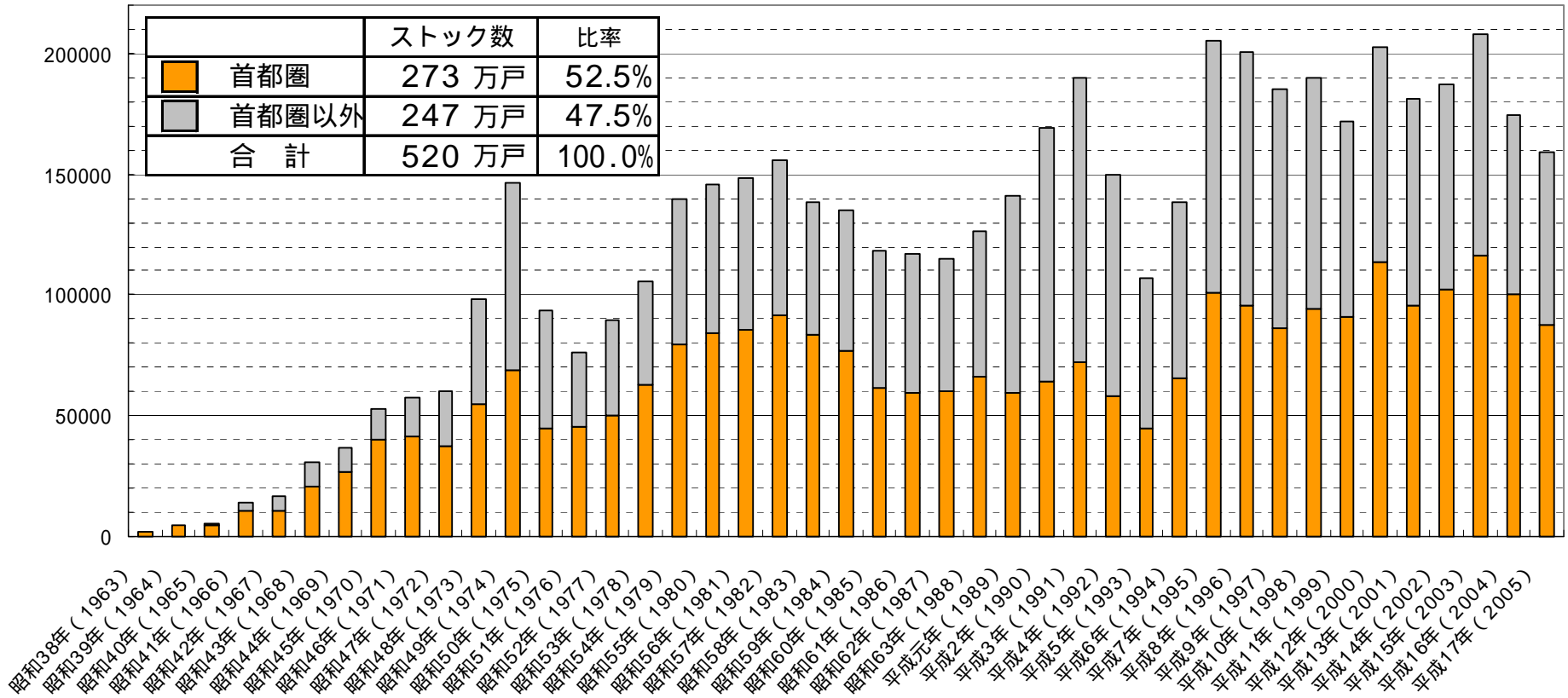


首都圏には、全国の約半数以上のマンションストックが集積

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)

平成17年(2005年)末時点のマンション総ストック数

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



首都圏は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の1都3県を指しております

2-2 セカンダリー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セカンダリー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

築年数30年以上 昭和29-50年 (1954-1975年)	築年数20年～29年 昭和51-60年 (1976-1985年)	築年数10年～19年 昭和61-平成7年 (1986-1995年)	築年数10年未満 平成8-17年 (1996-2005年)
約37万戸	約72万戸	約65万戸	約98万戸
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)	

2-3 セカンダリー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
住宅ストックが世帯数を既に上回っている
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)

将来

欧米先進国並に、中古住宅の流通が取引の主流に
リノヴェイト(再生)を要する物件が増加

リノヴェックスマンションが求められる時代に

3. 当社の特長

- 
- 3-1. リノベックスマンションが必要とされる背景
 - 2. リノヴェックスマンションの考え方
 - 3. インテリックスの強み
 - 4. 購入者層の属性傾向

3-1 リノヴェックスマンションが必要とされる背景



築年数の経過したセカンダリーマンション(中古マンション)
の売買は、原状のままでの流通は困難

売買するには、リノヴェイトが必要

セカンダリーマンション売買時の当事者の問題点

売主

手放す物件に費用はかけたくない

買主

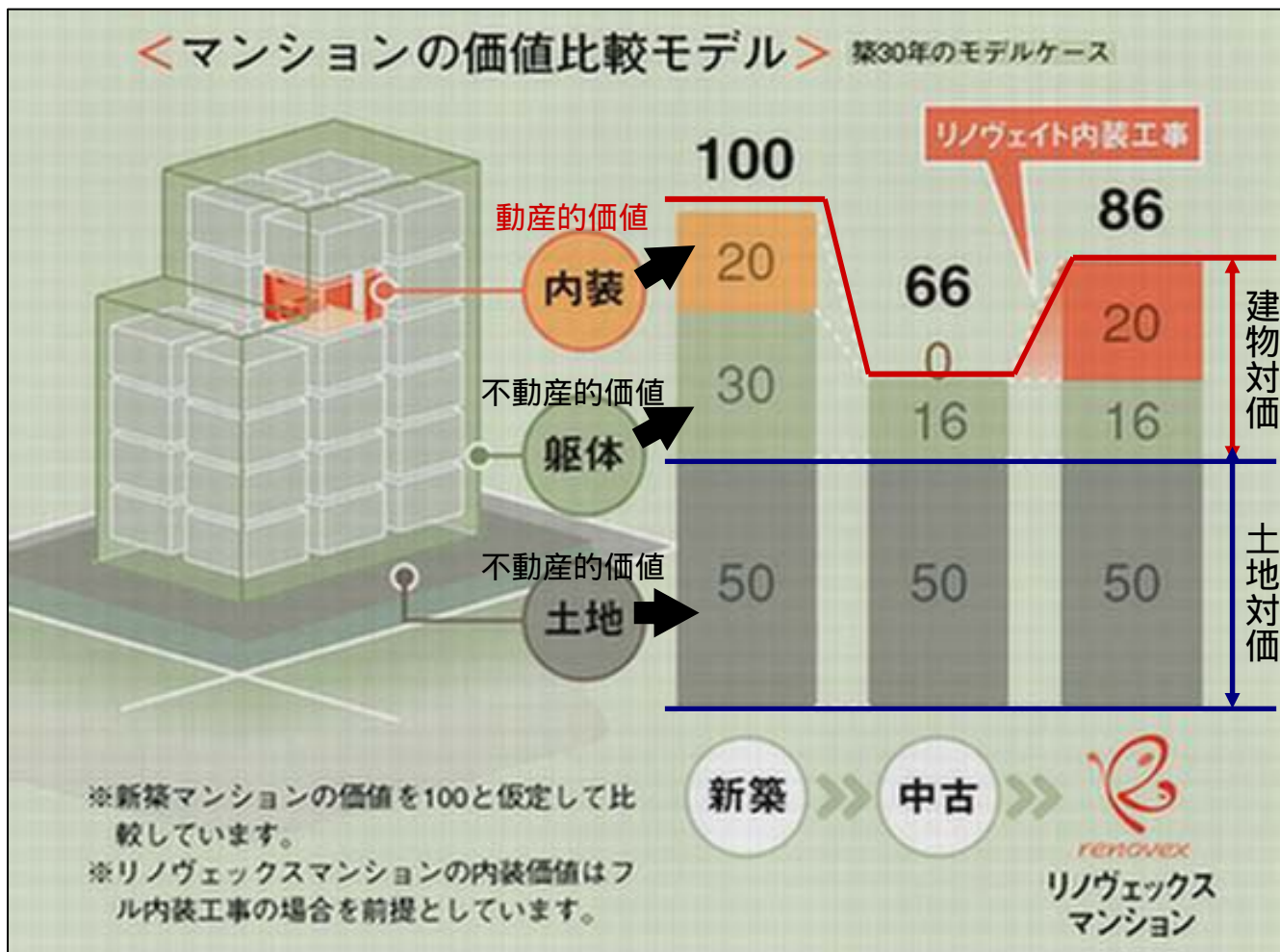
改装費用がどの程度になるのかわからない

仲介業者

原状のままの流通で、トラブルに巻き込まれたくない

リノヴェックス
マンションが
解決!

3-2 リノヴェックスマンションの考え方



リノヴェックスマンションは？

マンションの「動産部分」
(内装・設備機器)の価値

再生
(リノヴェイト内装工事)

マンションの内装価値を
バリューアップ！

3-3 インテリックスの強み



高品質な内装 = リノヴェイト(再生)

- ・ **グループで一貫**した管理を行うことで、リノベーションの質を維持

アフターサービス

- ・ リノヴェックスマンションに、**アフターサービス保証**を付帯し販売

システム及び管理体制

- ・ **年1,000戸以上のプロジェクト**に対応したシステム及び管理体制

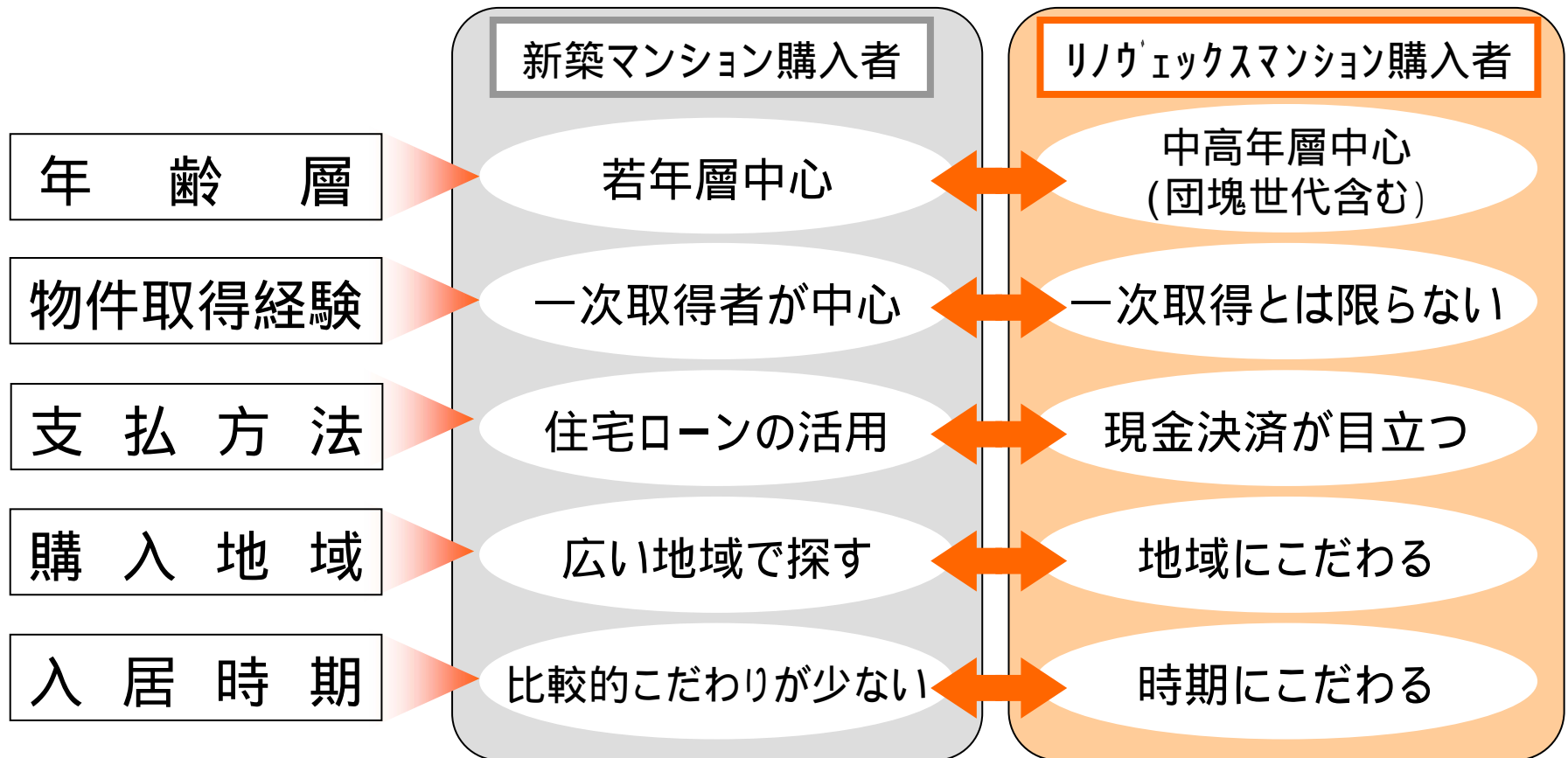
景気に左右されにくい安定した購入者層が存在

- ・ 新築マンション購入者層と**対照的な購入者層**


3-4 購入者層の属性傾向



新築マンションとリノヴェックスマンションの購入者層は対照的
購入者は、増加し続ける中高年層(団塊世代含む)が中心



4. 当社の重点施策

- 
- 4-1. 2006年5月期の業績予想
 - 2. コミットメントラインの導入
 - 3. オーナーチェンジ物件の取得
 - 4. オーナーチェンジ物件の取得

4-1 2006年5月期の連結業績予想



施工体制の再構築と利益率改善を推進

前期比、売上高**10.2%**増、経常利益**44.9%**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	100.0%	28,367	100.0%	31,274	100.0%	10.2%増
経常利益	575	2.2%	778	2.7%	1,127	3.6%	44.9%増
当期純利益	355	1.4%	397	1.4%	531	1.7%	33.7%増
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	39,607.59円	-	40,063.09円	-	9,470.77円	-	-

4-2 資金力 コミットメントラインの導入



旺盛な資金需要と借入コストの低減に向けて
コミットメントライン(特別融資枠)を導入
合計総額 78億円

- ・当中間期に組成費として約50百万円が**先行負担**で発生
- ・オーナーチェンジ物件をはじめとする物件仕入の強化に寄与

【実質金利の推移】*

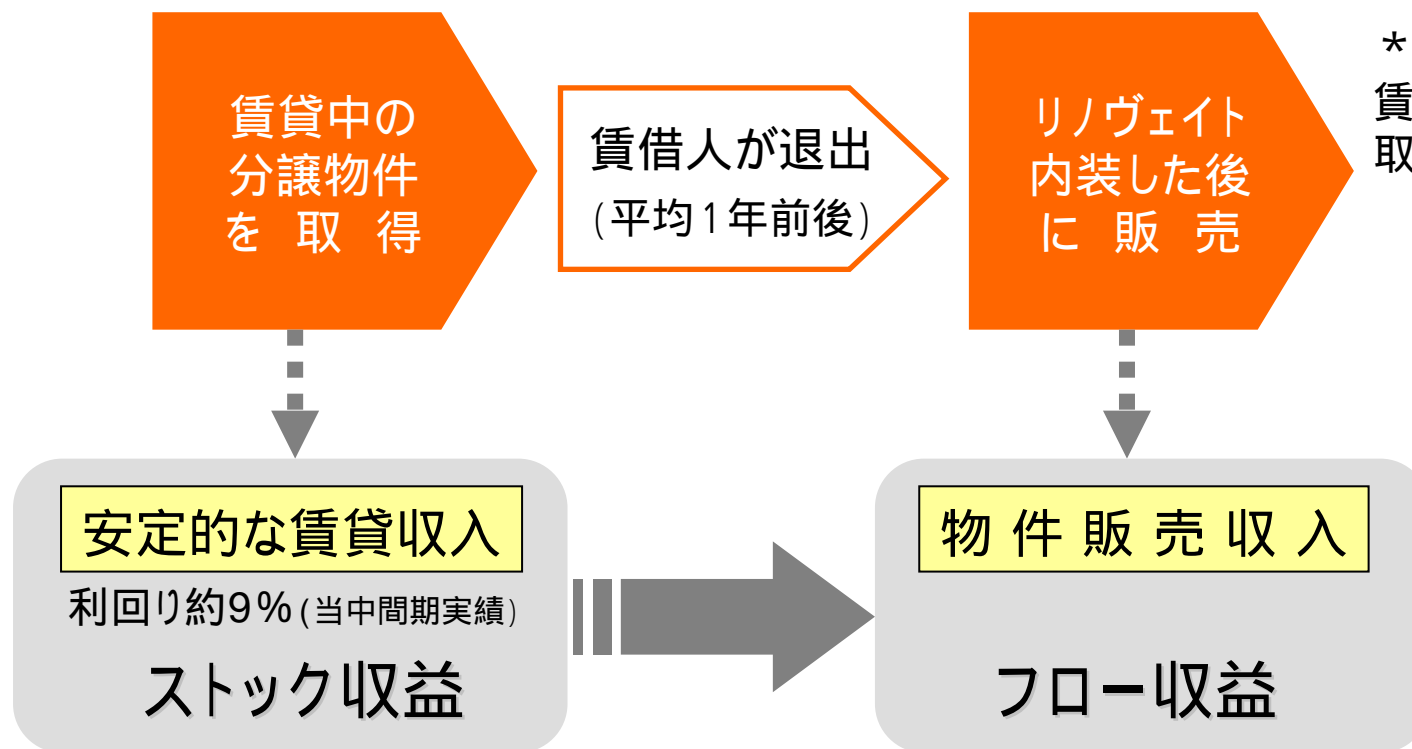


* 実質金利： (支払金利 + 借入コスト) / 実質借入金

4-3 収益力 オーナーチェンジ物件の取得



築年数の経過した賃貸中の分譲物件を積極的に取得
ストックとフローの融合的ビジネスを実現



* オーナーチェンジ物件：
賃借人が入居したままで
取得する分譲物件。

4-4 収益力 オーナーチェンジ物件の取得



当中間期のオーナーチェンジ物件の取得状況

2005年11月(中間期)末現在

153件

(前年同期比+105件)

約30億円

(前年同期比+約20億円)

利回り9%超


- ・オーナーチェンジ物件のバリエーションを強化
- ・インフレ局面にも対抗できるビジネスモデルの推進
- ・良質なストック(オフィスビル含む)を取得し中長期保有

取得例

- ・港区芝オフィスビル1棟 8.3億円
- ・渋谷区渋谷オフィスビル1棟 9.5億円

安定した賃貸収入の確保による収益力の強化

5. コーポレート・データ 【ご参考】

- 
- 5-1. 株主の状況
 - 2. 株主政策
 - 3. 設立経緯
 - 4. 会社概要

5-1 株主の状況



大株主名	平成18年5月期 中間期末	
	持株数(株)	持株比率(%)
山本 卓也	30,685	54.7
株式会社イーアライアンス	5,000	8.9
インテリックス従業員持株会	2,130	3.8
山本 貴美子	1,330	2.4
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント イー アイエスジー	1,059	1.9
三菱UFJキャピタル株式会社	815	1.5
山本 一夫	775	1.4
モルガン スタンレー アンド カンパニー インク	575	1.0
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	548	1.0
みずほキャピタル第1号投資事業有限責任組合	400	0.7

発行済株式数：56,100株、株主数：3,005人（平成17年11月30日現在）

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
配当政策
- 2006年5月期の年間配当金予想： 1株あたり**800円**
(中間配当金：**400円**(実績)、 期末配当金：**400円**(予定))
前期の年間配当金実績の倍額
- 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

5-3 設立経緯



年 月	事 項
平成7年 7月	東京都世田谷区に内装工事を目的として資本金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 2月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得（登録（1）第6392号）
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	不動産鑑定業者として東京都知事登録（登録（1）第1934号）
平成17年 4月	JASDAQ証券取引所に上場（証券コード：8940）
平成17年 9月	東京都豊島区に池袋店を設置

5-4 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150名、単体95名(平成17年11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/原 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、2006年3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。