

2006年5月期 決算説明会資料

2006年7月19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。

1. 2006年5月期 決算ハイライト

- 1-1 2006年5月期 業績概要
- 1-2 2006年5月期 決算総括
- 1-3 連結損益計算書ハイライト
- 1-4 連結売上高
- 1-5 セグメント別売上実績
- 1-6 連結売上総利益
- 1-7 連結営業利益
- 1-8 連結経常利益
- 1-9 連結当期純利益及び配当
- 1-10 連結貸借対照表ハイライト①
- 1-11 連結貸借対照表ハイライト②

2. 2007年5月期 重点方針

- 2-1 2007年5月期 業績予想
- 2-2 2007年5月期 業績予想の内訳
- 2-3 2007年5月期 配当政策
- 2-4 2007年5月期 重点方針
- 2-5 〈収益〉インフレ対応事業モデルの展開
- 2-6 〈収益〉インフレ対応の具体的事業モデル①
- 2-7 〈収益〉インフレ対応の具体的事業モデル②

- 2-8 〈施工〉設計施工監理スタッフの継続増強
- 2-9 〈施工〉施工会社との連携強化
- 2-10 〈営業〉新店舗開設によるエリアの拡大
- 2-11 〈財務〉自己資本比率の改善を検討

3. 事業の概要 【ご参考1】

- 3-1 当社のビジネスモデル
- 3-2 当社のビジネスフロー
- 3-3 リノヴェックスマンションの販売実績
- 3-4 リノヴェックスマンションが必要とされる背景
- 3-5 リノヴェックスマンションの考え方
- 3-6 安定需要が見込める購入者層

4. コーポレートデータ 【ご参考2】

- 4-1 株主の状況
- 4-2 設立経緯
- 4-3 会社概要

1. 2006年5月期 決算ハイライト



1-1 2006年5月期 業績概要



■ 2006年5月期決算は、業績予想どおりに達成！

連結	売上高：31,795百万円	(前期比12.1%増) (業績予想差異：+521百万円)
	経常利益：1,081百万円	(前期比38.9%増) (業績予想差異：▲46百万円)
	当期純利益：582百万円	(前期比46.4%増) (業績予想差異：+50百万円)
単体	売上高：31,612百万円	(前期比12.0%増) (業績予想差異：+488百万円)
	経常利益：905百万円	(前期比48.3%増) (業績予想差異：+1百万円)
	当期純利益：477百万円	(前期比56.1%増) (業績予想差異：+57百万円)

◎連結 業績予想通りで、子会社(インテリックス住宅販売)の下振れにより経常利益に若干影響が出たが、売上高、当期純利益は予想を上回る

◎単体 順調な増収により、コストアップ要因(先行的な人件費増加等)を吸収し、業績予想を上回る

■ 今後の事業拡大を見据えた基盤づくりができた一年

- 営業人員の増強による**物件仕入体制の強化**
- 設計施工監理スタッフの増員による**施工能力のアップ**
- コミットメントラインによる**機動的な資金調達**

【従業員の推移】 グループ人員が前期比約3割増

	2005年5月期	2006年5月期	増減差異	増減比
インテリックス	87	113	+26	29.9%
インテリックス 空間設計	39	54	+15	38.5%
インテリックス 住宅販売	12	15	+3	25.0%
グループ計	138	182	+44	31.9%

1-3 連結損益計算書ハイライト



(単位:百万円)

	2004年5月期		2005年5月期			2006年5月期		
	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比	金額	売上比	前期増減比
売上高	26,314	100.0%	28,367	100.0%	+7.8%	31,795	100.0%	+12.1%
売上総利益	2,991	11.4%	3,597	12.7%	+20.3%	4,295	13.5%	+19.4%
営業利益	982	3.7%	1,254	4.4%	+27.6%	1,515	4.8%	+20.8%
経常利益	575	2.2%	778	2.7%	+35.1%	1,081	3.4%	+38.9%
当期純利益	355	1.4%	397	1.4%	+11.8%	582	1.8%	+46.4%

■ 売上、経常利益及び当期純利益ともに、伸び率が前期を上回る水準で達成

■ 1株当たりの当期純利益は10,376.03円（前期比29.5%増）

※参考:発行済株式数: 56,100株

1-4 連結売上高



(単位:百万円)

	2004年5月期		2005年5月期		2006年5月期	
	金額	金額	前期増減比	金額	前期増減比	
売上高	26,314	28,367	+7.8%	31,795	+12.1%	
販売件数	969件	1,004件	+3.6%	1,123件	+11.9%	

【2006年5月期の四半期別売上シェア】

(単位:百万円)

	1Q	2Q	3Q	4Q	上期計	下期計	通期計
売上高	5,829	8,174	7,580	10,211	14,003	17,792	31,795
売上シェア	18%	26%	24%	32%	44%	56%	100%
前期増減比	—※	—※	+33.4%	+16.1%	+0.8%	+22.9%	+12.1%
販売物件数	220件	288件	266件	349件	508件	615件	1,123件

※2005年5月期の第1四半期業績は、四半期財務諸表を作成しておりませんでしたので、1Q及び2Qの前期増減比を記載していません。

- 販売物件数は、前期比11.9%増加の1,123件でほぼ順調に推移
- 売上高は、上期が前期並み(+0.8%)に止まったものの、下期の繁忙期が販売好調であったため、通期で前期比12.1%増を達成

1-5 セグメント別売上実績



(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2005年5月期		2006年5月期		前期比	
		金額	構成比	金額	構成比	増減金額	増減比
中古マンション 再生流通事業	物件販売	25,612	90.3%	27,466	86.4%	1,854	+7.2%
	賃貸収入	115	0.4%	236	0.7%	121	+105.4%
	その他収入	100	0.4%	86	0.3%	△14	△14.6%
	小計	25,828	91.0%	27,789	87.4%	1,961	+7.6%
その他事業	物件販売	2,413	8.5%	3,717	11.7%	1,303	+54.0%
	賃貸収入	79	0.3%	188	0.6%	108	+136.4%
	その他収入	46	0.2%	100	0.3%	54	+117.8%
	小計	2,539	9.0%	4,006	12.6%	1,466	+57.8%
合計	物件販売	28,025	98.8%	31,183	98.1%	3,158	+11.3%
	賃貸収入	195	0.7%	425	1.3%	230	+118.1%
	その他収入	147	0.5%	186	0.6%	39	+27.0%
	合計	28,367	100.0%	31,795	100.0%	3,428	+12.1%

1-6 連結売上総利益



(単位:百万円)

	2004年5月期		2005年5月期			2006年5月期		
	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比	金額	売上比	前期増減比
売上原価	23,322	88.6%	24,770	87.3%	+6.2%	27,499	86.5%	+11.0%
売上総利益	2,991	11.4%	3,597	12.7%	+20.3%	4,295	13.5%	+19.4%

【売上区分別売上総利益】

(単位:百万円)

売上総利益 区分	2005年5月期			2006年5月期			前期比	
	金額	利益率	構成比	金額	利益率	構成比	増減金額	増減比
物件販売	3,291	11.7%	91.5%	3,789	12.2%	88.2%	+498	+15.1%
賃貸収入	161	82.9%	4.5%	379	89.2%	8.8%	+217	+134.5%
その他収入	144	97.9%	4.0%	126	67.9%	3.0%	△17	△11.9%
小計	3,597	12.7%	100.0%	4,295	13.5%	100.0%	+698	+19.4%

- 売上総利益率が3期着実に向上（11.4%→12.7%→13.5%）。
- 高収益の賃貸収入が前期比134.5%増加により、売上総利益に寄与

1-7 連結営業利益



(単位:百万円)

	2004年5月期		2005年5月期			2006年5月期		
	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比	金額	売上比	前期増減比
販売費及び一般管理費	2,008	7.7%	2,342	8.3%	+16.6%	2,780	8.7%	+18.7%
営業利益	982	3.7%	1,254	4.4%	+27.6%	1,515	4.8%	+20.8%
従業員数	102人	-	138人	36人増	+35.3%	182人	44人増	+31.9%

- 業容の拡大に向けて、予定人員を上回るペース(計画より20人超過)で人員の増強を図り、人件費が前期比21.6%増加(209百万円)
※ご参考: 別途、工事原価の労務費が39.6%増加(83百万円)
- 営業利益は、前期比20.8%増の15億15百万円
- 営業利益率が3期着実に向上(3.7%→4.4%→4.8%)

1-8 連結経常利益



(単位:百万円)

	2004年5月期		2005年5月期			2006年5月期		
	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比	金額	売上比	前期増減比
営業外収益	26	0.1%	30	0.1%	16.2%	20	0.0%	▲33.4%
営業外費用	433	1.6%	507	1.8%	17.0%	454	1.4%	▲10.4%
経常利益	575	2.2%	778	2.7%	35.1%	1,081	3.4%	+38.9%
有利子負債	9,088	—	12,369	—	36.1%	17,481	—	41.3%
有利子負債コスト	426	1.6%	476	1.7%	11.6%	451	1.4%	▲5.2%

※有利子負債: 期末の長期及び短期借入金、社債、1年以内返済予定長期借入金及び1年以内償還予定社債の合計残高

※有利子負債コスト: 営業外費用の内、支払利息、支払手数料及び社債発行費の合計

- 経常利益は、営業外費用の低減により、前期比38.9%増
- 経常利益率が3期着実に向上（2.2%→2.7%→3.4%）
- 有利子負債は前期比41.3%増加したが、コミットメントライン活用等の調達コスト低減により、有利子負債コストは前期比5.2%圧縮

1-9 連結当期純利益及び配当



(単位:百万円)

	2004年5月期		2005年5月期			2006年5月期		
	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比	金額	売上比	前期増減比
特別利益	44	0.1%	0	0.0%	▲98.2	14	0.0%	—
特別損失	3	0.0%	8	0.0%	+127.2	2	0.0%	▲75.0%
税引前当期純利益	616	2.3%	770	2.7%	+24.9	1,093	3.4%	+42.0%
(調整後)法人税、住民税及び事業税	261	0.9%	372	1.3%	+42.7%	511	1.6%	+37.2%
当期純利益	355	1.4%	397	1.4%	+11.8%	582	1.8%	+46.4%
1株当たりの当期純利益(円)	7,921.51	—	8,012.61	—	+1.2%	10,376.03	—	+29.5%

※2004年5月期及び2005年5月期の1株当たりの当期純利益は、株式分割(1:5)による株数の増加を考慮の上、遡及修正しております。

■ 当期純利益は、前期を上回る伸び率で着地。+11.8%→+46.4%

■ 期末配当金を増配

期末400円(年間800円)→期末700円(年間1,100円)に修正

1-10 連結貸借対照表ハイライト①



(単位:百万円)

	2005年5月期		2006年5月期		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減比
流動資産 合計	14,553	90.2%	17,289	77.0%	2,736	+18.8%
固定資産 合計	1,572	9.8%	5,163	23.0%	3,590	+228.4%
資産合計	16,125	100.0%	22,453	100.0%	6,327	+39.2%

- 総資産が224億円となり、前期比63億円増、39.2%増
- たな卸資産が増加、15,682百万円（前期比2,511百万円増）
 - ・内、オーナーチェンジ物件を積極的に仕入
 - 4,697百万円（前期比2,178百万円増）
 - 231件 （前期比118件増）
- 固定資産(長期保有物件)を下期に集中して取得
 - 3,508百万円増、4件

1-11 連結貸借対照表ハイライト②



(単位:百万円)

	2005年5月期		2006年5月期		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減比
流動負債 合計	9,893	61.4%	11,978	53.4%	2,084	+21.1%
固定負債 合計	3,522	21.8%	7,232	32.2%	3,709	+105.3%
負債 合計	13,416	83.2%	19,211	85.6%	5,794	+43.2%
資本 合計	2,708	16.8%	—	—	▲2,708	—
負債及び資本合計	16,125	100.0%	—	—	▲16,125	—
純資産 合計	—	—	3,242	14.4%	3,242	—
負債及び純資産合計	—	—	22,453	100.0%	22,453	—

- 有利子負債が174億円となり、前期比51億円増、41.3%増
- 固定資産(長期保有物件)の取得は、長期借入金にて資金調達
- 自己資本比率は14.4%に低下(前期比2.4ポイント減)

2. 2007年5月期 重点方針



2-1 2007年5月期 業績予想



(単位:百万円)

	2005年5月期		2006年6月期			2007年5月期(業績予想)		
	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比	金額	売上比	前期増減比
売上高	28,367	100.0%	31,795	100.0%	+12.1%	37,564	100.0%	+18.1%
経常利益	778	2.7%	1,081	3.4%	+38.9%	1,513	4.0%	+40.0%
当期純利益	397	1.4%	582	1.8%	+46.4%	781	2.1%	+34.2%
発行済株式数	11,220株	—	56,100株	—	—	56,100株	—	—
1株当たり 当期純利益	8,012.61円	—	10,376.03円	—	+29.5%	13,921.82円	—	+34.2%

※2005年5月期の1株当たりの当期純利益は、株式分割(1:5)による株数の増加を考慮の上、遡及修正しております。

- 前期比、売上高18.1%増、経常利益40.0%増を見込む
- 販売物件数が堅調に推移し、賃貸収入の増加が寄与
- 1株当たり当期純利益13,921.82円（前期比34.2%増）

2-2 2007年5月期 業績予想の内訳

■ 売上区分別の内訳見込

(単位：百万円)

売上区分	2006年5月期		2007年5月期(予想)		
	金額	構成比	金額	構成比	前期増減比
物件販売	31,183	98.1%	36,600	97.4%	+17.4%
賃貸収入	425	1.3%	588	1.6%	+38.4%
その他収入	186	0.6%	376	1.0%	+101.4%
合計	31,795	100.0%	37,564	100.0%	+18.1%

■ リノヴェックスマンション販売の内訳見込※

※販売用不動産売上を構成するリノヴェックスマンション販売売上の内訳

【売上高】

330億円(見込)

(前期比 +55億円)

【販売件数】

1,320件(見込)

(前期比 +233件)

【販売平均単価】

25百万円(見込)

(前期同水準)

2-3 2007年5月期 配当政策



■ 配当方針

- ・業績連動型配当を導入し、積極的な株主還元を行う
- ・配当性向を重視した配当政策を推進する

▶ 中期的な目標配当性向 30%

■ 配当金予想

決算期	1株当たりの配当金		配当性向
12期 (2007年5月期)	2,400円(予定)	期末 1,200円(予定)	18.8% (予定)
		中間 1,200円(予定)	
11期 (2006年5月期)	1,100円(予定)	期末 700円(予定)	12.9% (予定)
		中間 400円	
10期 (2005年5月期)	400円	期末 400円	6.5%
		中間 ー 円	

※10期は、株式分割(普通株式1株を5株に分割)による調整を反映済み

2-4 2007年5月期 重点方針

【収益】

- インフレ対応事業モデルの展開
- ① オーナーチェンジ物件の取得
- ② 良質な収益物件の長期保有

【施工】

- 設計施工監理スタッフの継続増強
- 施工会社との連携強化

【営業】

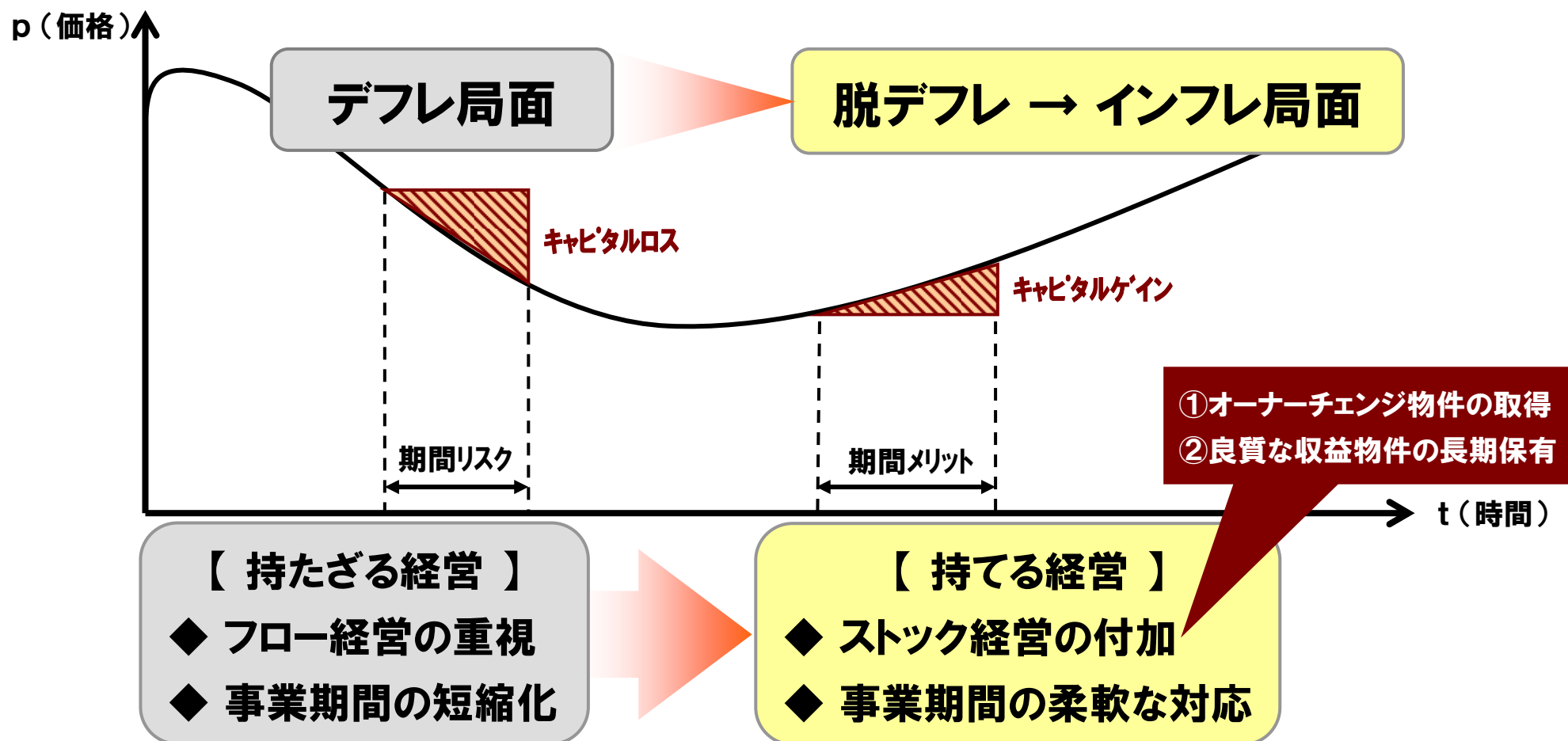
- 新店舗開設によるエリアの拡大

【財務】

- 自己資本比率の改善を検討

2-5 【収益】インフレ対応事業モデルの展開

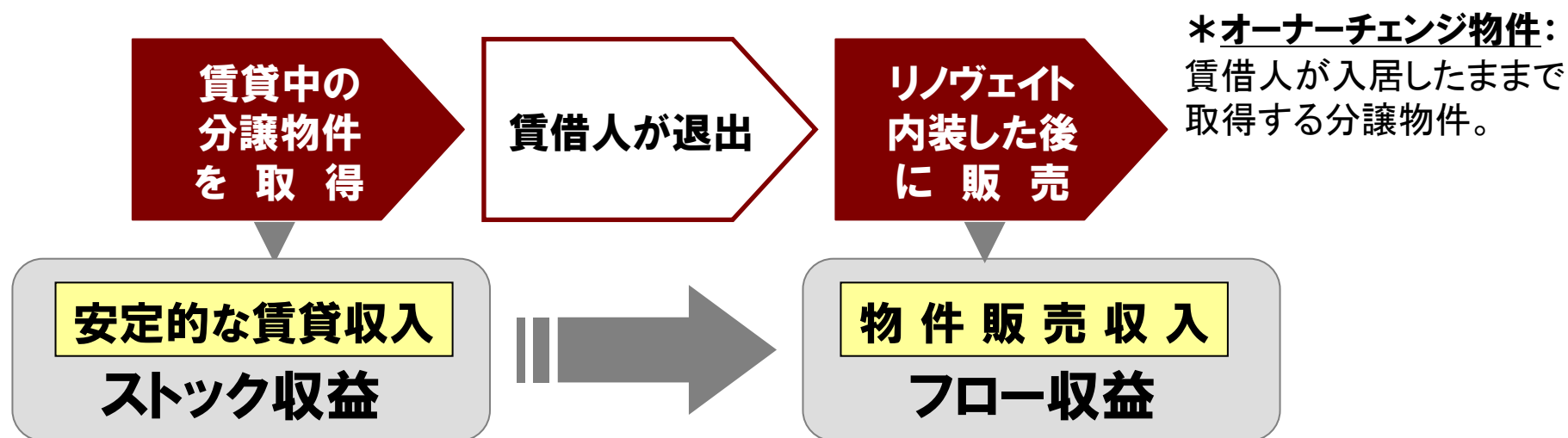
■ 景気局面の変化に対応したビジネスモデルを推進



2-6 【収益】インフレ対応の具体的な事業モデル①

《 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**



2006年5月期実績

231件

(前期比 +118件)

約47億円

(前期比 +約22億円)

表面利回り約9%

2-7【収益】インフレ対応の具体的な事業モデル②

《 良質な収益物件の長期保有 》

■ 良質なストック(オフィスビル等)を取得し長期保有

〈2006年5月期の取得例〉

・豊島区南大塚オフィスビル1棟	(築17年)	10.7億円
・渋谷区渋谷オフィスビル1棟	(築41年)	9.5億円
・港区芝オフィスビル1棟	(築32年)	8.3億円 他

2006年5月期 取得実績

約35億円増加

表面利回り約8%

※表面利回り: 賃料/物件取得価格



豊島区南大塚オフィスビル

◎安定した賃貸収入による収益の確保

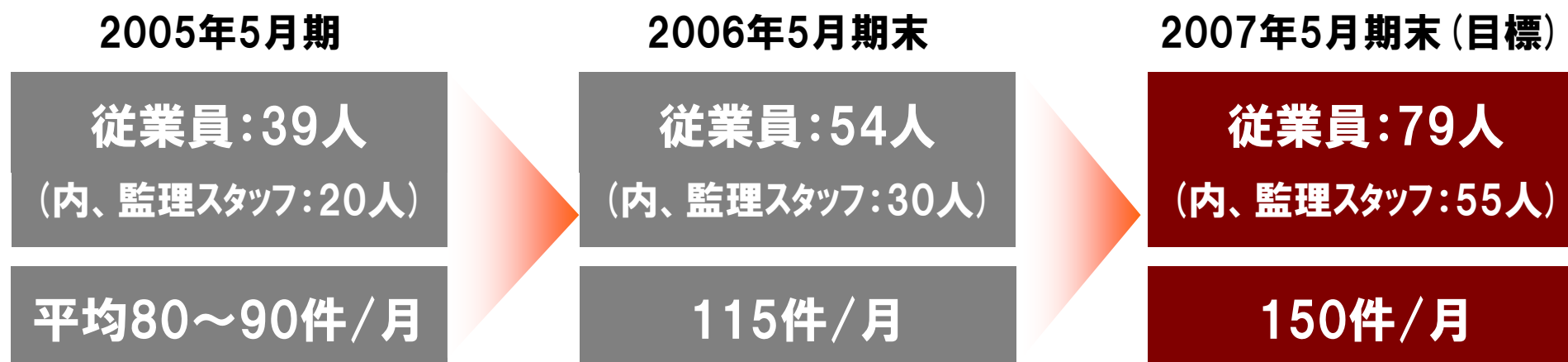
◎中期的に、建替えによるバリューアップも視野に

2-8 【施工】設計施工監理スタッフの継続増強

■ インテリックス空間設計のスタッフを前倒して積極採用

◎ 継続的に先行して施工能力のアップを図る

【インテリックス空間設計の人員と施工件数】



※設計施工監理スタッフの担当物件数:平均3~4件/月

2-9 【施工】施工会社との連携強化

■ 施工協力会社の株式取得により、垂直連携の強化 → 物件数の増加に対応する施工体制の充実

【株式取得先】 株式会社住環境ジャパン

本 社：東京都千代田区 代 表 者：深見栄司
資 本 金：410百万円 年 商：40億円
事業内容：建物・構築物のリフォーム請負、住宅設備機器の販売及び施工

持分法適用関連会社化（議決権比率：26.8%）

経緯：インテリックス空間設計が同社株式を取得 → 住環境ジャパンが自己株取得
(2006年4月) (2006年7月)

- ・住環境ジャパンが、当社担当チームを編成
→ ◎当社物件の専属施工体制をスタート

住環境ジャパンの施工件数

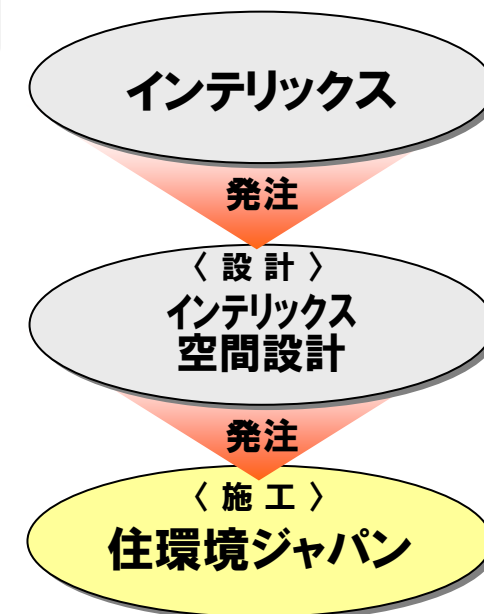
2006年5月期(実績)

平均3.6件/月

2007年5月期末(見込)

目標20件/月

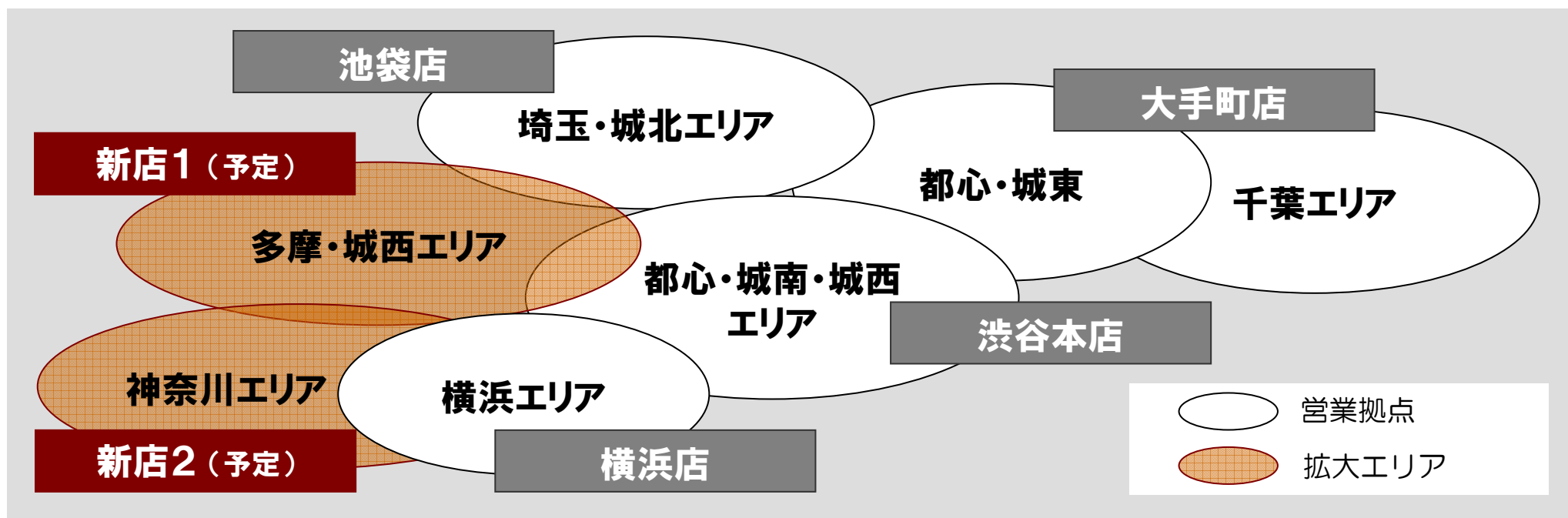
【垂直連携の強化】



2-10 【営業】新店舗開設によるエリアの拡大

■ 首都圏の拡大エリアへ向け、**新店舗開設**を目指す

- ・ 多摩・城西エリア、神奈川エリアへの展開
→新規店舗2準備室を開設（2006年6月）
- ・ 積極的な営業スタッフの増員



2-11 【財務】自己資本比率の改善を検討

- **総資産の増大にともない、自己資本比率が低下**
↳ **積極的な仕入れによるたな卸資産及び固定資産が増加**

2005年5月期末(連結)	2006年5月期末(連結)
たな卸資産: 131億円	156億円
有形固定資産: 12億円	41億円
自己資本比率: 16.8%	14.4%

- ◎ **資本市場の活用(エクイティ・ファイナンス)を検討**
→ **自己資本の拡充により、自己資本比率の改善を目指す**

3. 事業の概要 【ご参考1】



3-1 当社のビジネスモデル

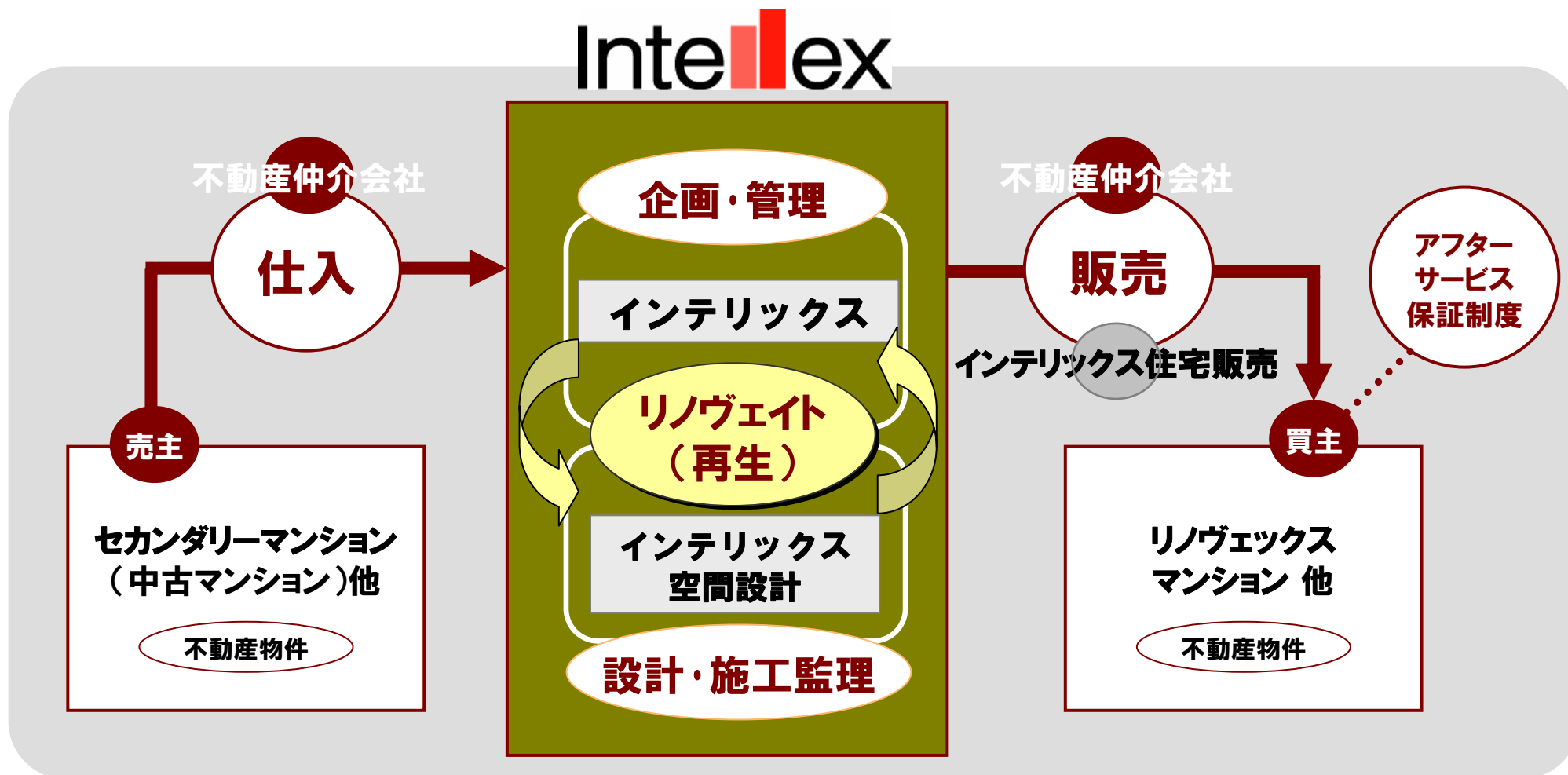
- 拡大する中古住宅市場の中で、個人・法人からセカンダリー(中古)マンションを仕入れ
- 良質な内装を施して再生(リノヴェイト内装)
- リノヴェックスマンションシリーズとして販売
(リノヴェックスは(株)インテリックスの登録商標です)
- 業界初のアフターサービス保証(部位別最大10年)

BEFORE



AFTER

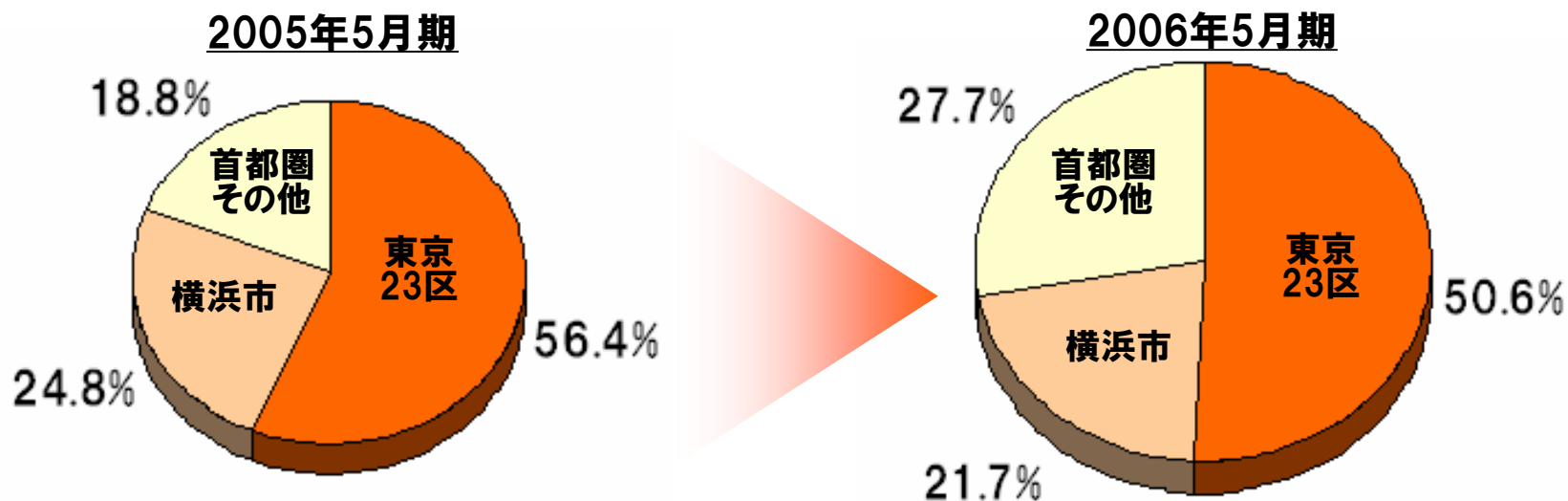
3-2 当社のビジネスフロー



3-3 リノヴェックスマンションの販売実績

「中古マンション再生流通事業」の「物件販売」に占めるリノヴェックスマンション販売売上の状況

	2005年5月期	2006年5月期	前期増減比
販売物件 平均築年数（年）	19.0	19.4	+0.4年
平均販売価格（千円）	26,295	25,268	▲3.9%
リノヴェックスマンション販売件数	974	1,087	+11.6
〈参考〉販売件数 合計	1,004	1,123	+11.9



- **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

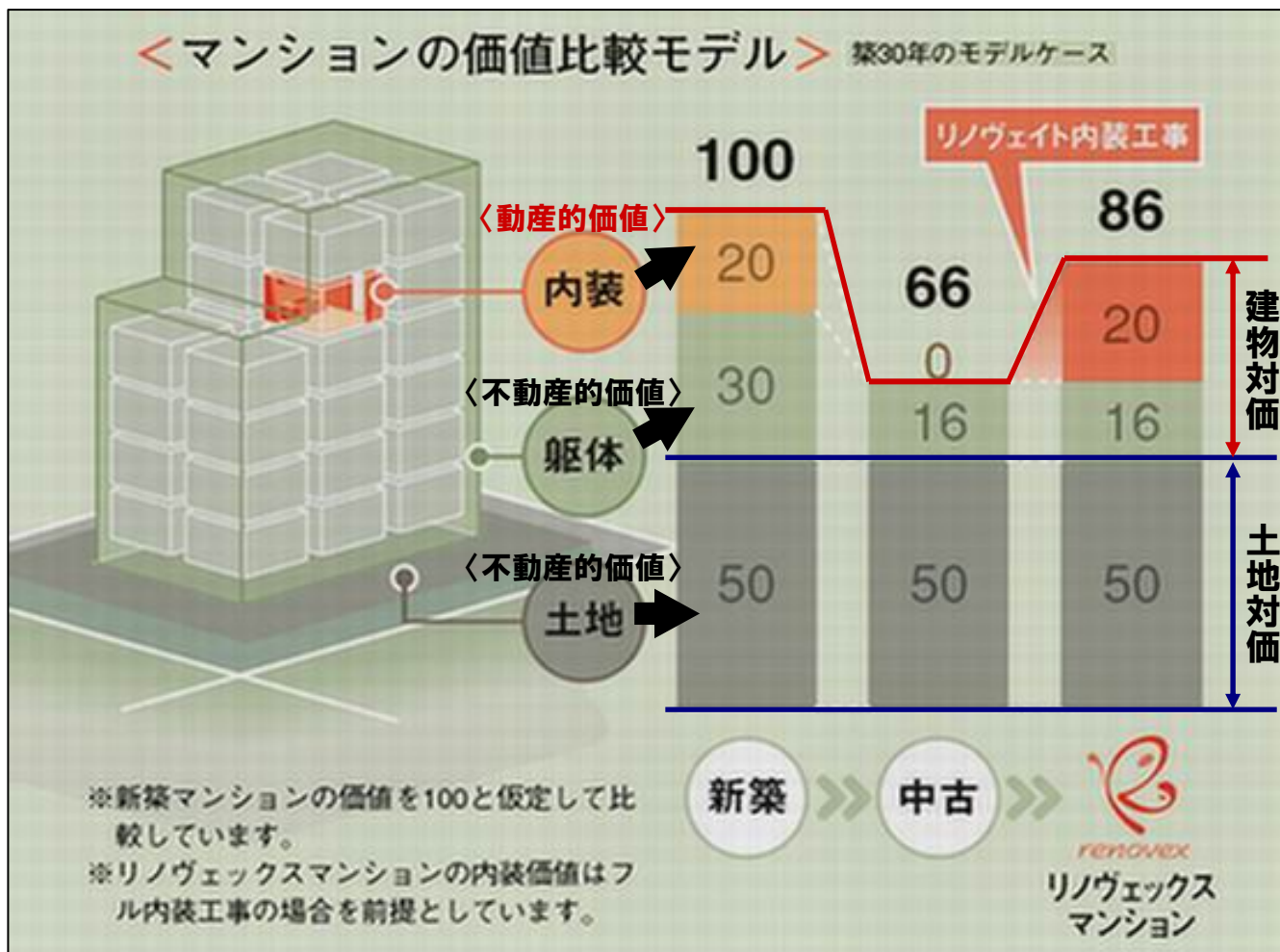
改装費用がどの程度になるのかわからない

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!**

3-5 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？

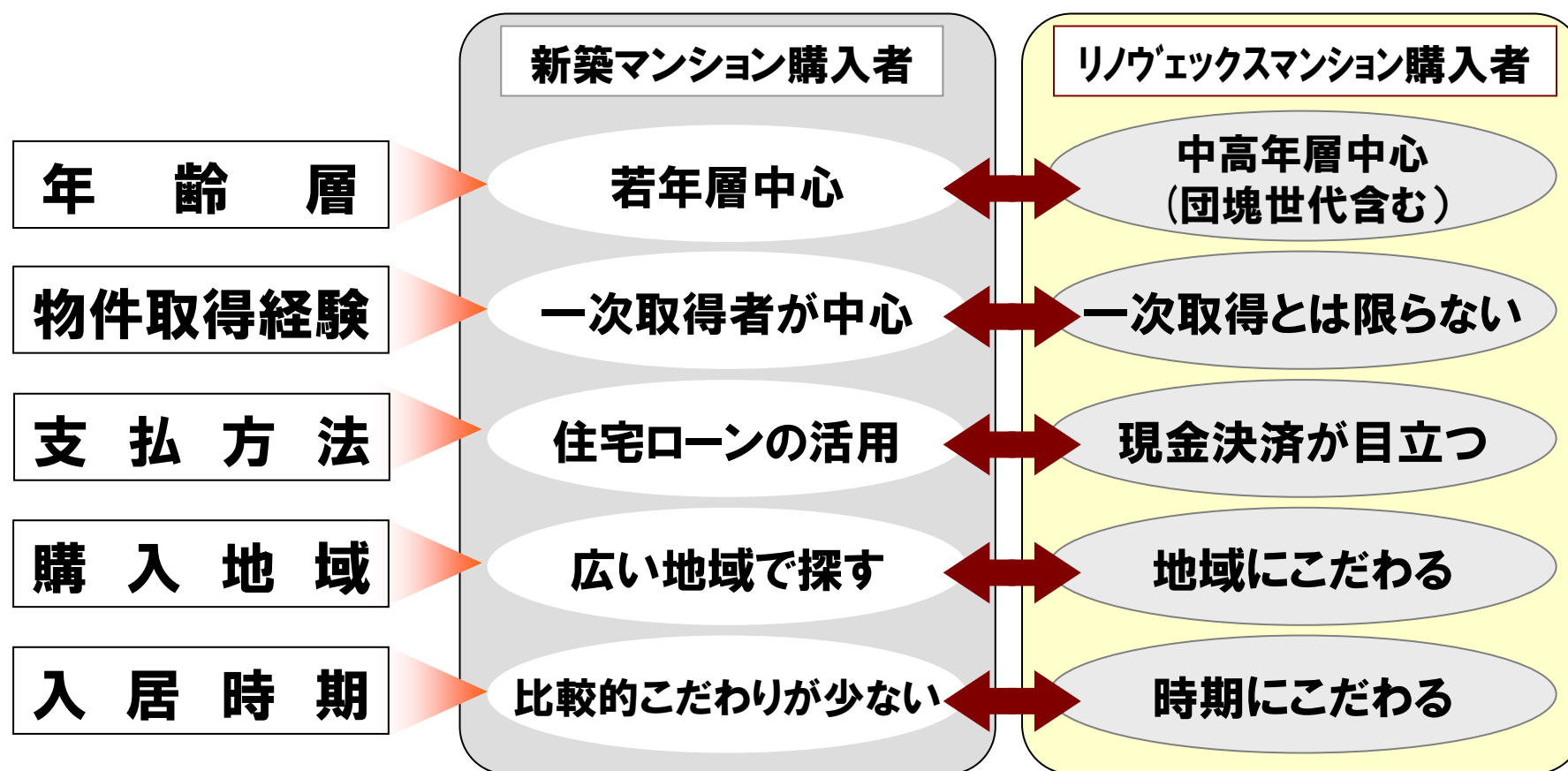
マンションの「動産部分」
(内装・設備機器)の価値

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！

3-6 安定需要が見込める購入者層

- 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. コーポレート・データ 【ご参考2】



4-1 株主の状況

- 発行済株式数： 56,100株
- 株主数： 3,403人 (2006年5月末日現在)

大株主名	2006年5月期末	
	所有株数(株)	議決権比率(%)
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	2,036	3.6
山本 貴美子	1,330	2.4
三菱UFJキャピタル株式会社	815	1.5
山本 一夫	775	1.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	563	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
ノーザン トラスト カンパニー(エイブイエフシー) スウェーデン クライアーツ	396	0.7
日本土地建物株式会社	350	0.6

4-2 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

4-3 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182名、単体113名(平成18年5月末現在)
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7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。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。