

2010年5月期 第1四半期 決算説明資料

株式会社インテリックス

「リノベーション(再生)という マンションの新しい選択」

Inte||ex

1. 2010年5月期 第1四半期 決算概要

- 1-1 第1四半期 連結業績ハイライト
- 1-2 四半期損益の概況
- 1-3 連結貸借対照表ハイライト

2. 2010年5月期 重点方針の進捗状況

- 2-1 総資産及び自己資本比率の状況
- 2-2 長期滞留物件の削減状況
- 2-3 棚卸評価損の状況
- 2-4 事業期間の短縮状況
- 2-5 固定費の圧縮による収益体質の強化

3. 2010年5月期 連結業績見通し

- 3-1 2010年5月期 連結業績予想
- 3-2 2010年5月期 連結業績予想の内訳

4. 市場環境と当社の位置づけ

- 4-1 【外部環境】中古マンション市場の昨今の動向
- 4-2 【外部環境】安定した需要の中古マンション市場
- 4-3 当社販売実績と新築マンション供給戸数との比較
- 4-4 リノベーション住宅推進協議会への積極参加①
- 4-5 リノベーション住宅推進協議会への積極参加②

5. コーポレート・データ 【参考資料】

- 5-1 セグメント別売上高
- 5-2 セグメント別売上総利益
- 5-3 物件販売の状況①
- 5-4 物件販売の状況②
- 5-5 物件仕入の状況
- 5-6 株式の状況
- 5-7 会社概要及び沿革

1. 2010年5月期 第1四半期 決算概要



■ 物件販売が堅調に推移し、固定費の圧縮により、黒字転換

2010年5月期1Q (2009.6~2009.8) (単位:百万円)

| | 前1Q | 当1Q | 前1Q差 |
|--------|--------|--------|----------|
| 売上高 | 10,668 | 7,410 | △ 3,258 |
| 営業利益 | △ 400 | 367 | +768 |
| 経常利益 | △ 619 | 223 | +842 |
| 四半期純利益 | △ 622 | 204 | +826 |
| | 前期末 | 当1Q | 前期末差 |
| 総資産 | 23,188 | 20,953 | △ 2,234 |
| たな卸資産 | 15,905 | 14,223 | △ 1,681 |
| 自己資本比率 | 14.0% | 16.5% | +2.5ポイント |

【リノヴェックスマンションの販売実績】

販売件数: 291件 (前1Q比: △71件)

平均単価: 22.4百万円 (前1Q比: △5.8百万円)

【損益ダイジェスト】

■ リノヴェックスマンション販売が堅調

- ・前1Q比で減少だが、販売計画数(265件)を若干上回り推移
- ・2,000万円台前半の実需層は安定した取引

■ 厳選仕入により粗利益率が向上、棚卸評価損を45百万円計上 <参:前1Q:6億27百万円>

■ 固定費の圧縮により、損益分岐点押し下げ

◎収益構造の大きな改善により、黒字に転換

【貸借対照表ダイジェスト】

■ 財務健全化に向け、引き続き総資産を圧縮

■ 総資産の減少、黒字化により、自己資本比率16.5%に向上(前期末比: +2.5ポイント)

(単位:百万円)

| | 2009年5月期 1Q | | 2010年5月期 1Q | | | | | 【参考】 2010年5月期 (通期業績予想) | |
|--------|----------------|--------|----------------|--------|---------|---------|-------|------------------------------|--------|
| | 金額 | 売上比 | 金額 | 売上比 | 前1Q比 | 前1Q差異 | 通期進捗率 | 金額 | 売上比 |
| 売上高 | 10,668 | 100.0% | 7,410 | 100.0% | △ 30.5% | △ 3,258 | 32.0% | 23,167 | 100.0% |
| 売上総利益 | 419 | 3.9% | 976 | 13.2% | +132.6% | +556 | 26.9% | 3,627 | 15.7% |
| 営業利益 | △ 400 | △ 3.8% | 367 | 5.0% | — | +768 | 27.9% | 1,318 | 5.7% |
| 経常利益 | △ 619 | △ 5.8% | 223 | 3.0% | — | +842 | 35.3% | 632 | 2.7% |
| 四半期純利益 | △ 622 | △ 5.8% | 204 | 2.8% | — | +826 | 32.1% | 635 | 2.7% |

【売上総利益の改善要因】

- リノヴェックスマンション販売の粗利益率が改善
 - ・前1Q:2.4% ⇒ 当1Q:11.3% ※
- 棚卸評価損が大幅に減少
 - ・前1Q:627百万円 ⇒ 当1Q:45百万円

【経常利益の改善要因】

- 営業外費用を更に圧縮
 - ・有利子負債コストが、前1Q比 31.4%減
 - 前1Q:227百万円 ⇒ 当1Q:156百万円
 - ・たな卸資産が減少⇒有利子負債が圧縮

※後述「5-2 セグメント別売上総利益」をご参照ください。

■ たな卸資産の減少により、引き続き総資産が圧縮し、有利子負債が減少

(単位:百万円)

| | 2009年5月期 期末 | | 2010年5月期 1Q末 | | 前期末比 | |
|-------------|----------------|--------|-----------------|--------|---------|---------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 増減額 | 増減率 |
| たな卸資産 | 15,905 | 68.6% | 14,223 | 67.9% | △ 1,681 | △ 10.6% |
| その他流動資産 | 1,500 | 6.5% | 1,054 | 5.0% | △ 445 | △ 29.7% |
| 流動資産 | 17,405 | 75.1% | 15,278 | 72.9% | △ 2,127 | △ 12.2% |
| 固定資産 | 5,783 | 24.9% | 5,675 | 27.1% | △ 107 | △ 1.9% |
| 【資産合計】 | 23,188 | 100.0% | 20,953 | 100.0% | △ 2,234 | △ 9.6% |
| 流動負債 | 14,003 | 60.4% | 12,616 | 60.2% | △ 1,387 | △ 9.9% |
| 固定負債 | 5,943 | 25.6% | 4,877 | 23.3% | △ 1,066 | △ 17.9% |
| 【負債合計】 | 19,947 | 86.0% | 17,494 | 83.5% | △ 2,453 | △ 12.3% |
| 【純資産合計】 | 3,241 | 14.0% | 3,459 | 16.5% | 218 | +6.7% |
| 【負債及び純資産合計】 | 23,188 | 100.0% | 20,953 | 100.0% | △ 2,234 | △ 9.6% |

◆仕入を上回る水準で、販売が堅調に推移 ⇒ 在庫が減少

| | |
|--------|--------------|
| 通常物件 | 51億円 (△14億円) |
| | 290件 (△38件) |
| 賃貸収入物件 | 89億円 (△3億円) |
| | 298件 (+29件) |

◆長期保有収益物件(オフィスビル等)
・保有高: 48億円、7件
(前期末比: 増減なし)

◆たな卸資産の減少により、有利子負債残高が減少
・有利子負債残高: 161億円
(前期末比: △20億円、△11.2%)

2. 2010年5月期 重点方針の進捗状況



■ 引き続き総資産を圧縮したことにより、自己資本比率が向上

- 仕入を上回る水準で、販売が堅調に推移
- 事業期間の短縮化により、たな卸資産が縮小

【前々期1Q (2007.8)】

〔総資産の圧縮をスタート〕

- ・総資産： 443億円
- ・たな卸資産： 367億円
- ・有利子負債： 367億円
- ・自己資本比率： 12.5%

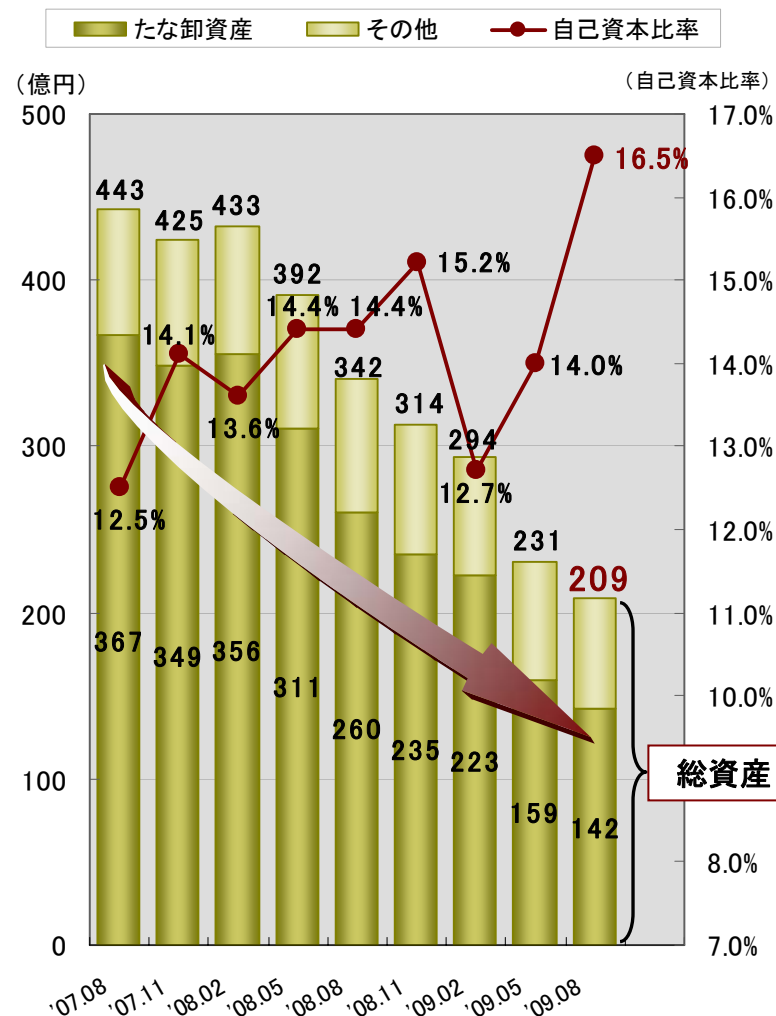
【当期1Q (2009.8)】

- ・総資産： 209億円
- ・たな卸資産： 142億円
- ・有利子負債： 161億円
- ・自己資本比率： 16.5%

◎総資産の圧縮スタート(2007.8)から2年で、

- ・総資産▲234億円、有利子負債▲206億円 圧縮
(▲52%) (▲56%)
- ・自己資本比率は 16.5%に向上し、4ポイント改善

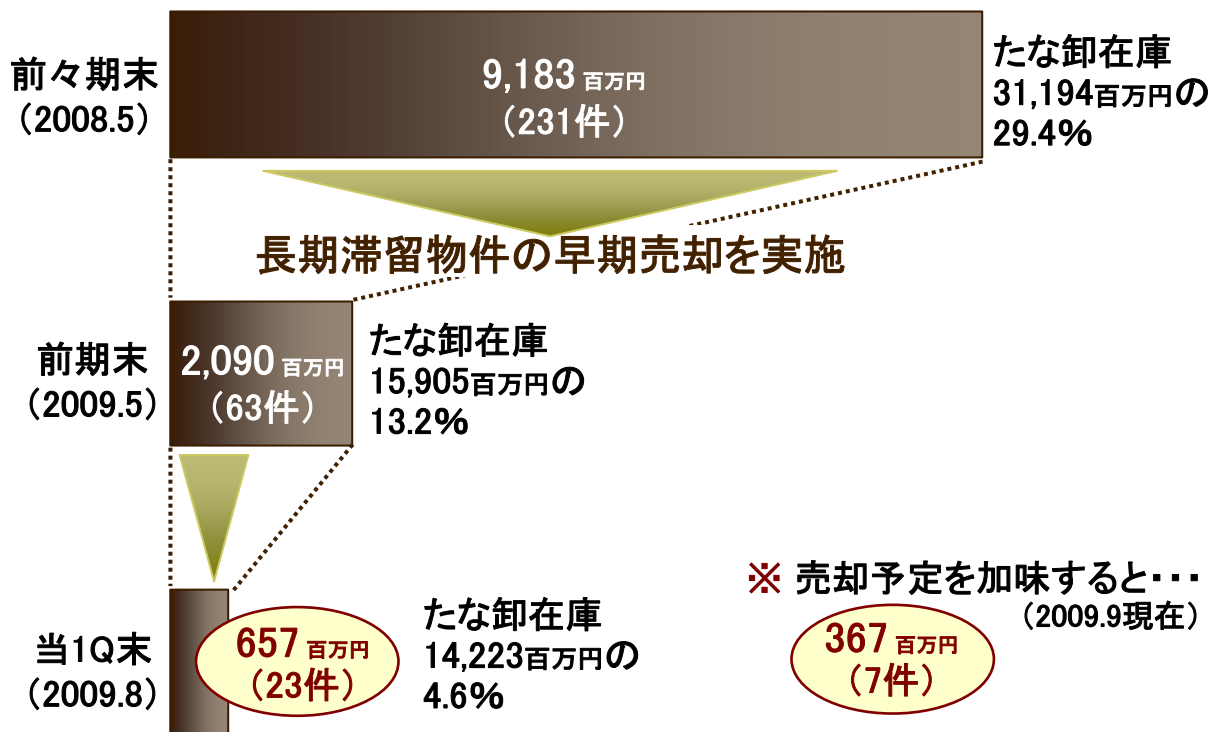
総資産及び自己資本比率



■ 積極的な物件売却により、長期滞留物件の削減が進行中

* 当社では、保有期間180日超過した物件を「長期滞留物件」と定義

長期滞留在庫の推移



【長期滞留在庫の推移】

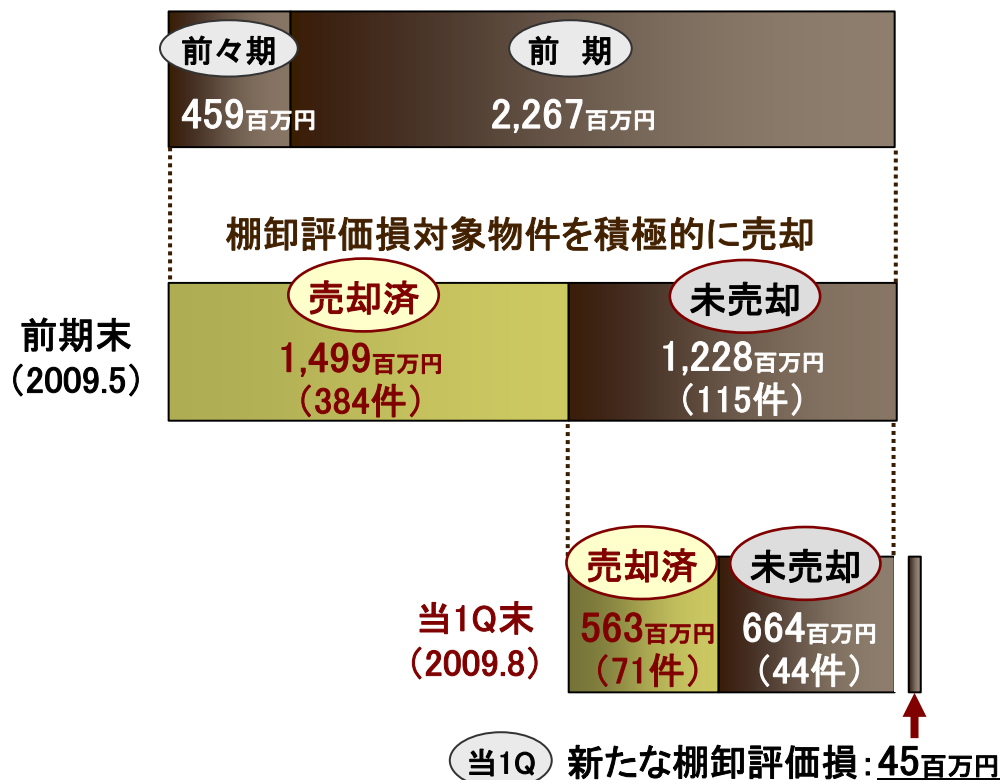
- 前々期末(2008.5)
⇒ 残高:9,183百万円 (231件)
- 前期末(2009.5)
⇒ 残高:2,090百万円 (63件)
- 当1Q末(2009.8)
⇒ 残高:657百万円 (23件)
・たな卸在庫の4.6%に低減

※売却予定を加味すると...
⇒ 予想残高:367百万円(7件)

■ 棚卸評価損を計上した対象物件についても、着実に売却が進展中

棚卸評価損

■ 棚卸評価損累計額



■ 期初までの棚卸評価損の累計額

前々4Q: 459百万円 } 2期累計:
 前期: 2,267百万円 } 2,727百万円 (499件)

■ 売却が実現した物件の棚卸評価損

・前期: 1,499百万円 (384件)
 ・当1Q: 563百万円 (71件)
 合計: 2,062百万円 (455件)

■ 当1Q 新たな棚卸評価損の計上: 45百万円

■ 当1Q末の棚卸評価損の残高: 710百万円 (57件)

※売却予定を加味すると、495百万円 (44件)

- 継続的な努力により事業期間の短縮化が推進中
⇒ 事業期間120日以内の徹底



リノヴェックスマンションの事業期間の推移

(保有期間180日超過の長期滞留物件を除く)



⇒ ◎ 事業期間の短い強みをさらに発揮

- 事業期間120日以内を維持し、グループ全体で短縮化を推進
- 商品化期間：
 - ・引き続き45日以内で商品化
- 販売期間：
 - ・期間管理・利益管理の継続徹底
 - ・滞留物件に対する迅速な対応

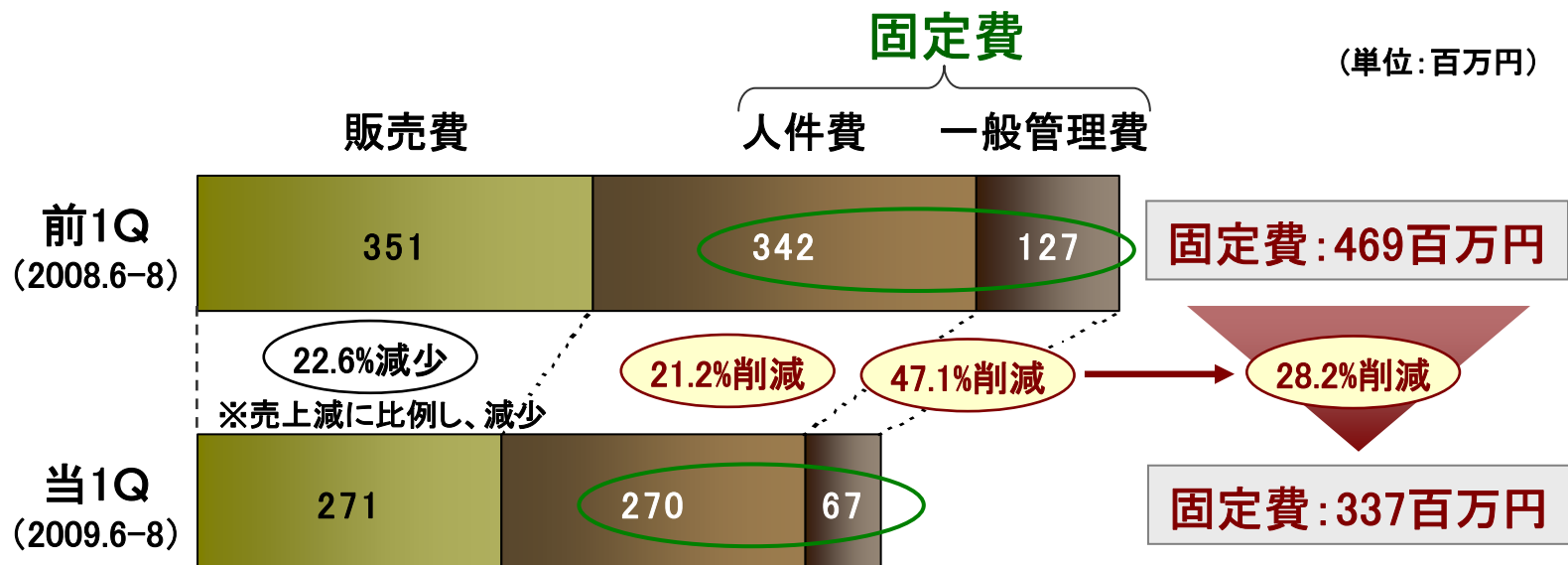
- 前期までの経営合理化策の実施により、固定費を抜本的に削減

【主たる実施事項】

■ 本社の移転、店舗の統廃合

■ 希望退職による人員削減の実施

- 固定費の圧縮効果が、期初から収益に寄与 ⇒ ◎損益分岐点を押し下げ



3. 2010年5月期 連結業績見通し



■ 在庫水準の低下により減収となるが、収益性の着実な改善により、業績回復を見込む

(単位:百万円)

| | 2008年5月期 (実績) | | 2009年5月期 (実績) | | | 2010年5月期 通期予想 | | |
|-------------------|------------------|--------|------------------|--------|---------|------------------|--------|---------|
| | 金額 | 売上比 | 金額 | 売上比 | 前期比 | 金額 | 売上比 | 前期比 |
| 売上高 | 47,448 | 100.0% | 37,880 | 100.0% | △ 20.2% | 23,167 | 100.0% | △ 38.8% |
| 営業利益 | 2,117 | 4.5% | △ 1,122 | △ 3.0% | — | 1,318 | 5.7% | — |
| 経常利益 | 984 | 2.1% | △ 1,926 | △ 5.1% | — | 632 | 2.7% | — |
| 当期純利益 | 545 | 1.1% | △ 2,309 | △ 6.1% | — | 635 | 2.7% | — |
| 1株当たり 当期純利益(円) | 8,901.24 | — | △ 37,553.36 | — | — | 10,335.30 | — | — |
| 期中平均株式数 | 61,312 | — | 61,500 | — | — | 61,500 | — | — |

【配当予想】

| 第2四半期末 | 期末 | 年間 | 連結配当性向 |
|--------|--------|--------|--------|
| — | 1,500円 | 1,500円 | 14.5% |

- 前期に総資産の圧縮のため仕入調整
⇒在庫水準が低下 ⇒前期比38.8%減収を予想
- 長期滞留物件の一掃により、収益率向上を見込む
- 販管費の大幅な削減(22.3%減、6.6億円減)により、損益分岐点を押し下げる

■ 売上区分別の内訳見込

(単位:百万円)

| 売上区分 | 2009年5月期 | | 2010年5月期 (業績予想) | | |
|-------|----------|--------|--------------------|--------|---------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 前期比 |
| 物件販売 | 36,283 | 95.8% | 21,248 | 91.7% | △ 41.4% |
| 賃貸収入 | 1,222 | 3.2% | 1,101 | 4.8% | △ 9.9% |
| その他収入 | 374 | 1.0% | 817 | 3.5% | +118.3% |
| 合計 | 37,880 | 100.0% | 23,167 | 100.0% | △ 38.8% |

■ リノヴェックスマンションの 販売見込 (通期)

【販売件数】 **1,000件**

(前期比: △400件、△28.6%)

【販売単価】 **20.6百万円**

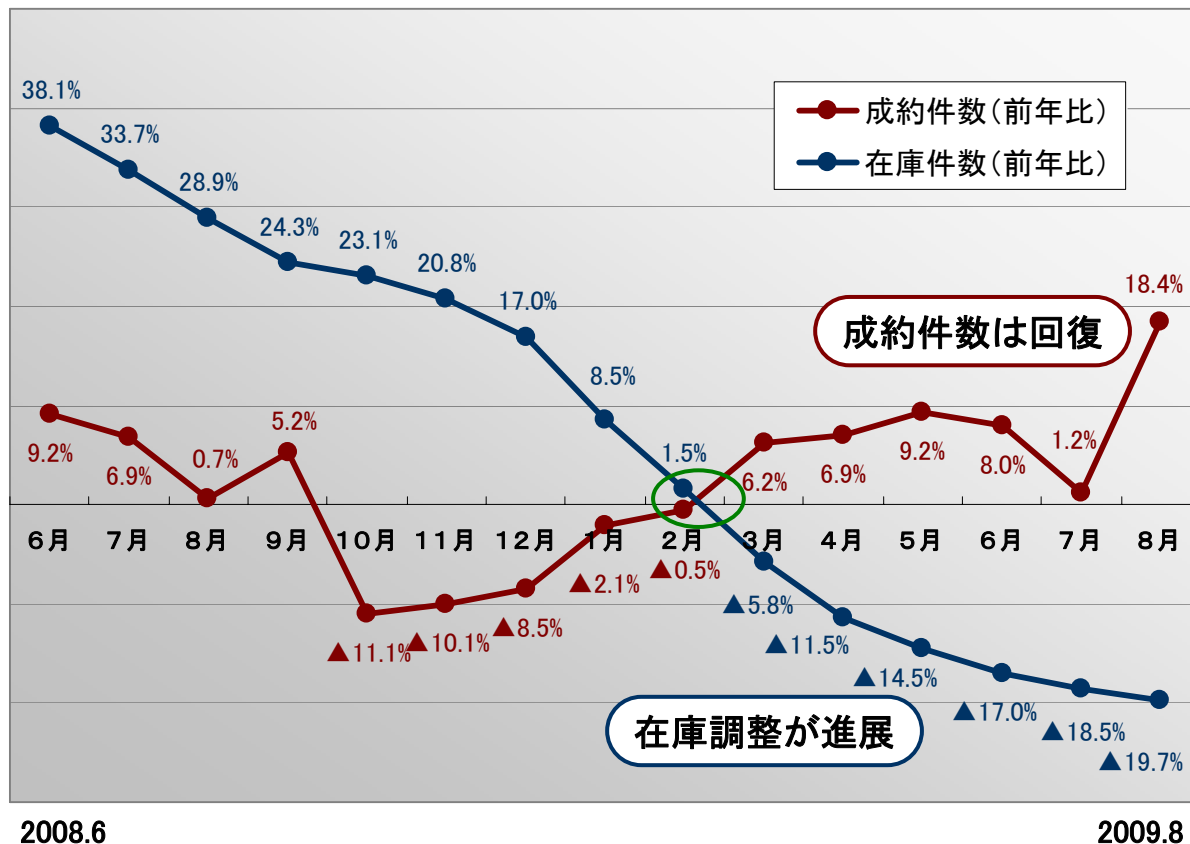
(前期比: △4百万円、△16.2%)

- **物件販売:**
 - ・リノヴェックスマンション販売: 206億円
 - ・その他不動産販売: 5億円
- **賃貸収入:**
 - ・一定水準の物件保有により、月間1億円弱の安定した賃貸収入を継続的に確保
- **その他収入:**
 - ・仲介事業に加え、内装事業を一般ユーザー、他業社向けに拡充

4. 市場環境と当社の位置づけ



■ 首都圏の中古マンション成約件数及び在庫件数の推移 (前年比較トレンド 2008.6-2009.8)



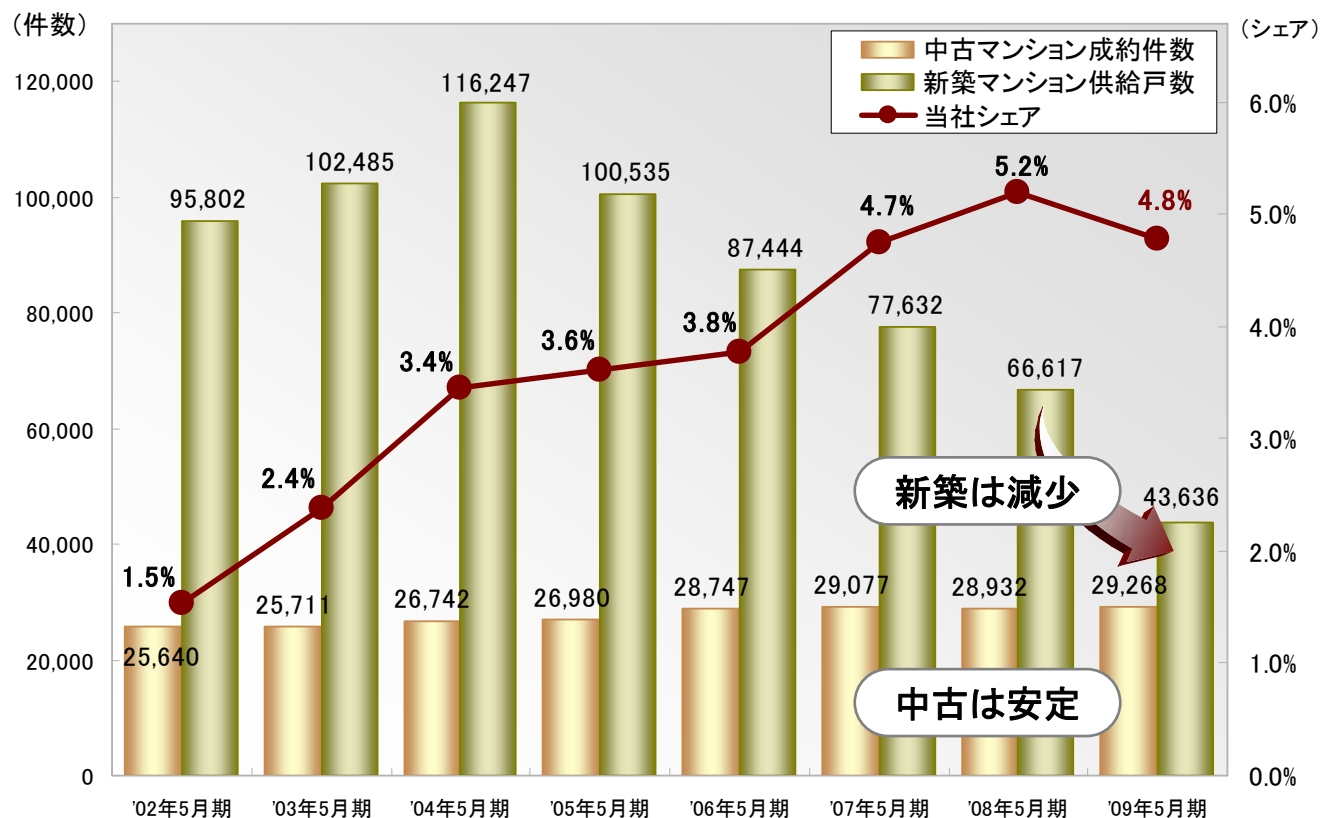
- 成約件数は、前年比較で昨年10月が底。
- 在庫件数は、価格下落に連動し、在庫調整が進展。
- 今年2～3月に指標がクロス
 - ・成約件数は前年比で増加に転じ ⇒その後、6ヶ月連続で上回る
 - ・在庫件数は前年を下回る水準で調整が継続進展 ⇒在庫減少により、品不足傾向へ

市場の底打ち感が顕在化

※(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

■中古マンション市場における当社の販売シェア試算

(首都圏の中古マンション成約件数、新築マンション供給戸数との関係)



- 新築の供給は、景気動向に左右されやすい傾向
- 中古マンション市場は、安定したマーケットを形成
- 当社の市場シェアは、5%前後を確保

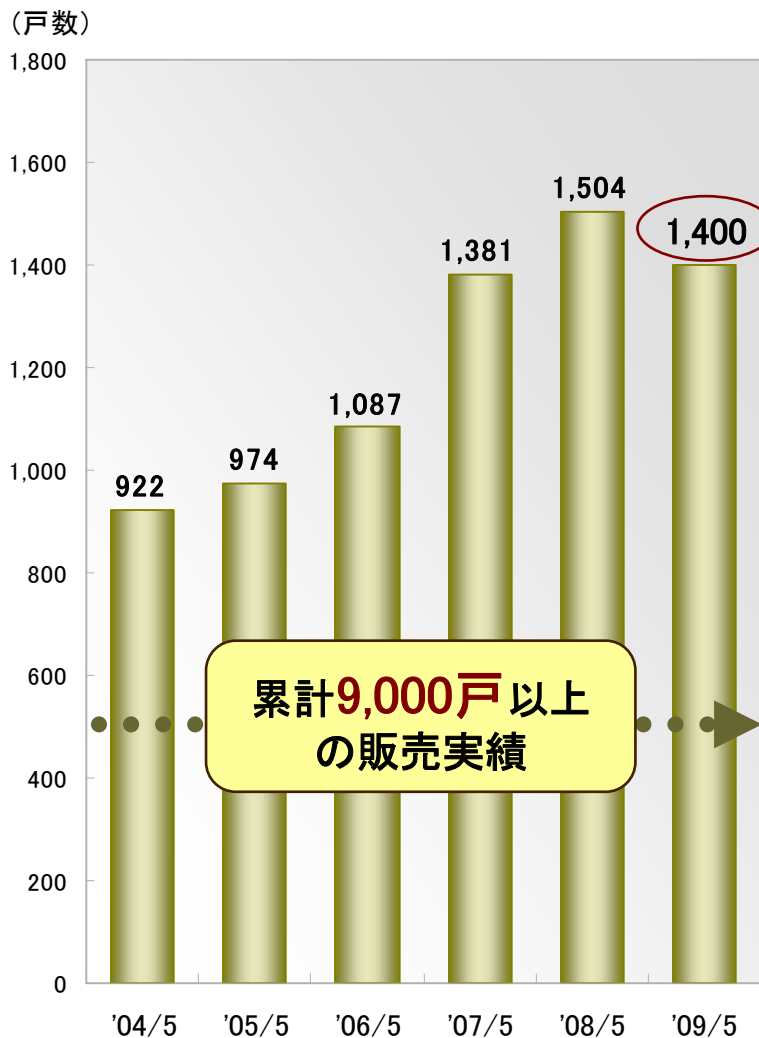
$$\text{当社シェア} = \frac{\text{当社リノヴェックスマンション販売件数}}{\text{首都圏の中古マンション成約件数}}$$

- 新築市場は、市況悪化で、供給・在庫数は減少傾向
- リノベーションマンションの注目度が高まる方向へ

※(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータ及び(株)東京カンテイのデータを基に当社が作成

※新築マンション供給戸数は、暦年にて集計、中古マンション成約件数は、当社決算期(6-5月)にて集計

■ 当社リノヴェックスマンション 販売実績の推移 (事業年度別)

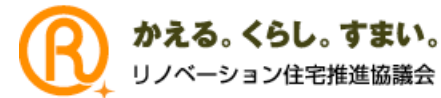


■ 2008年首都圏新築マンション事業者別 供給戸数ランキング

| 順位 | 社名 | 供給戸数 |
|----|--------------|-------|
| 1 | 三井不動産レジデンシャル | 3,106 |
| 2 | 大京 | 2,071 |
| 3 | 野村不動産 | 1,956 |
| 4 | 藤和不動産 | 1,946 |
| 5 | 住友不動産 | 1,648 |
| 6 | ゴールドクレスト | 1,503 |
| 7 | コスモスイニシア | 1,330 |
| 8 | 三菱地所 | 1,090 |
| 9 | 日神不動産 | 905 |
| 10 | 日本総合地所 | 836 |
| 11 | ナイス | 806 |
| 12 | 東京建物 | 796 |
| 13 | 東急不動産 | 773 |
| 14 | 扶桑レクセル | 756 |
| 15 | 新日本建物 | 732 |
| 16 | タカラレーベン | 711 |
| 17 | オリックス不動産 | 690 |
| 18 | リスト | 633 |
| 19 | 大和ハウス工業 | 626 |
| 20 | 総合地所 | 584 |

出所: 不動産経済研究所のデータを基に当社作成

■ 日本初のリノベーション業界団体として、 一般社団法人「リノベーション住宅推進協議会」が2009.7に発足



既存住宅の流通市場の活性化に向けて、リノベーション(再生)の品質基準を定め、優良なリノベーション住宅の普及浸透を推進

【主な業務内容】

リノベーションに関する・・・

- ・技術水準や品質の向上
- ・普及・広報活動
- ・情報の収集及び提供
- ・関係団体等に対する協力、要望、及び提言

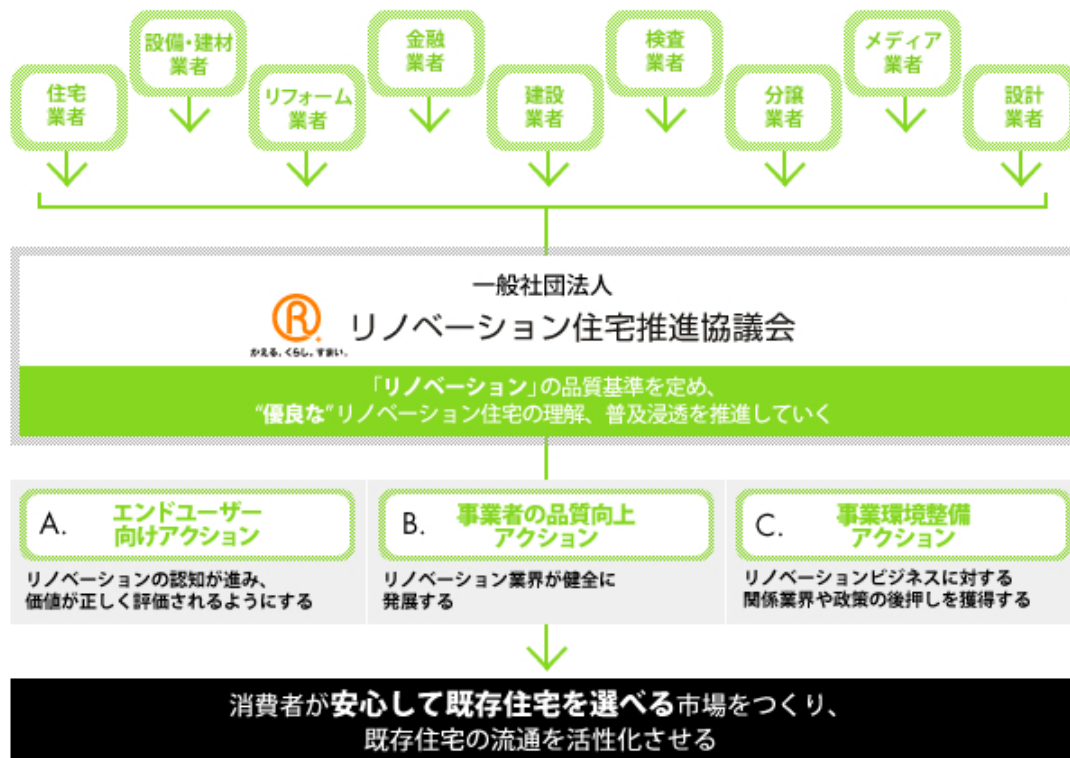
【当社の役割】

- ・協議会の初代会長として、当社社長が就任



入会説明会の様子

リノベーション住宅推進協議会の概要



■ 業界・業種の枠を超え、既存住宅の流通活性化に向けて125社の会員が集結 (2009.9現在)

正会員

株式会社アートアンドクラフト
 株式会社アールズ・コーポレーション
 株式会社Rバンク
 朝日住宅産業株式会社
 株式会社アンカーズ
 株式会社イーランド
 株式会社i・e・s リビング倶楽部
 株式会社イデアルシーク
 株式会社インテリックス
 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
 株式会社ウッディ
 エイム株式会社
 株式会社es
 株式会社SST
 株式会社エフステージ
 株式会社オクタ
 小川建設株式会社
 株式会社桶庄(reno-cube)
 株式会社協林
 株式会社クレステート
 グローバルベイス株式会社
 株式会社コプラス
 株式会社コラム
 株式会社CONCEPT
 株式会社サジェスト
 株式会社佐藤秀
 株式会社しあわせの家
 株式会社ジー・ピー・アセット
 株式会社ジャパンプライムムーバ
 株式会社住栄都市サービス
 株式会社秀建
 新都市建設株式会社
 株式会社シンプレクス・リアルティ
 スター・マイカ株式会社
 株式会社ゼウス・リアル
 セキスイインテリア株式会社
 株式会社ダイナセル

TAKEUCHI株式会社
 株式会社デザインデポ
 株式会社Design&Construction
 東急コミュニティー
 東急電鉄株式会社
 株式会社トータルエステート
 株式会社トータルテック
 株式会社徳丸住宅リフォーム
 株式会社トリニティ・イデア
 西鉄不動産株式会社
 西日本鉄道株式会社
 日本アセットアドバンス株式会社
 日本建設株式会社
 株式会社ネクサス・アールハウジング
 株式会社ノヴェル
 株式会社長谷エインテック
 株式会社パレスホーム
 阪急不動産株式会社
 株式会社ピースクルー
 株式会社プリンセススクウェア
 株式会社ブルースタジオ
 株式会社ベステート
 株式会社ベンハウス
 株式会社ベンハウス アドバンス
 株式会社ホープス
 株式会社ホワイトスタジオ
 株式会社榎
 株式会社マスターアート
 株式会社松萬
 山田建設株式会社
 株式会社ラ・アトレ
 ライト工業株式会社
 株式会社ライフデザイン
 リヴァックス株式会社
 株式会社リパティエエステート
 株式会社リビタ
 株式会社ルーヴィス
 株式会社レッツクリエーション

賛助会員

アイカ工業株式会社
 朝日ウッドテック株式会社
 アットホーム株式会社
 株式会社アドパークコミュニケーションズ
 株式会社イー・ステート・オンライン
 株式会社INAXエンジニアリング
 株式会社インターストラテジー
 株式会社ウッドワン
 有限会社エレック・ホーク
 有限会社大倉建築事務所
 株式会社オーナーズ
 株式会社オープン・エー
 株式会社オールアバウト
 小田急不動産株式会社
 オリエンタル産業株式会社
 クリナップ株式会社
 株式会社コアブレイン
 コーナン建設株式会社
 株式会社コムデザイン
 株式会社シーファイブ
 株式会社シグマテック
 株式会社ジュエテック
 新日本石油株式会社
 株式会社スピーク
 株式会社スプレッドコード
 総合地所株式会社
 大建工業株式会社
 株式会社タケエイ
 たなべ物産株式会社
 千代田スバック株式会社
 東海ビルテックス株式会社
 東京電力株式会社
 東電不動産株式会社
 TOTO株式会社東京支社
 株式会社都市デザインシステム
 トステム株式会社
 トランジスタ有限会社
 株式会社日本経済広告社

日本シスコン株式会社
 株式会社日本フネン
 株式会社ネクスト
 パナソニック電工株式会社
 株式会社ファインスペックコンサルティング
 株式会社ホームアドバイザー
 株式会社マーキュリー
 株式会社メディアスクエア
 株式会社ユーワ
 株式会社楽人舎
 株式会社リクルート

特別会員

学識者

浅見泰司 東京大学教授
 今川憲英 東京電機大学教授
 松村秀一 東京大学教授

団体他

(独)住宅金融支援機構
 (社)新都市ハウジング協会
 (財)東京都防災・建築まちづくりセンター
 (中)日本増改築産業協会
 日本ホームインスペクターズ協会
 良質リフォームの会

(敬称略/50音順/2009.9現在)



かえる。くらし。すまい。
 リノベーション住宅推進協議会

5. コーポレート・データ 【参考資料】

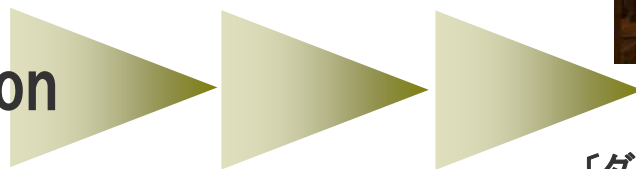
Before



After



Renovation



〔ダブルインフィル工法施工例〕

(単位:百万円)

| セグメント | 売上区分 | 2009年5月期1Q | | 2010年5月期1Q | | 前1Q比 | |
|---|-------|------------|--------|------------|--------|---------|---------|
| | | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 増減金額 | 増減率 |
| 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) | 物件販売 | 10,227 | 95.9% | 6,532 | 88.2% | △ 3,695 | △ 36.1% |
| | 賃貸収入 | 105 | 1.0% | 111 | 1.5% | 5 | +5.6% |
| | その他収入 | 26 | 0.2% | 8 | 0.1% | △ 17 | △ 67.0% |
| | 小計 | 10,359 | 97.1% | 6,653 | 89.8% | △ 3,706 | △ 35.8% |
| その他不動産 事業 | 物件販売 | 59 | 0.6% | 515 | 7.0% | 455 | +767.7% |
| | 賃貸収入 | 195 | 1.8% | 167 | 2.3% | △ 28 | △ 14.3% |
| | その他収入 | 54 | 0.5% | 74 | 1.0% | 20 | +37.7% |
| | 小計 | 309 | 2.9% | 757 | 10.2% | 448 | +144.9% |
| 合計 | 物件販売 | 10,287 | 96.4% | 7,047 | 95.1% | △ 3,239 | △ 31.5% |
| | 賃貸収入 | 301 | 2.8% | 279 | 3.8% | △ 22 | △ 7.3% |
| | その他収入 | 80 | 0.8% | 83 | 1.1% | 2 | +3.7% |
| | 合計 | 10,668 | 100.0% | 7,410 | 100.0% | △ 3,258 | △ 30.5% |

※その他不動産事業: ビル、戸建、土地等にかかる事業

※その他収入: 主に子会社インテリックス住宅販売による不動産仲介手数料の売上、
インテリックス空間設計による一般ユーザー向けリノヴェックス内装事業

(単位:百万円)

| セグメント | 区分 | 2009年5月期1Q | | 2010年5月期1Q | | 前1Q比 | |
|---|-------|------------|----------|------------|--------|------|---------|
| | | 金額 | 粗利益率 | 金額 | 粗利益率 | 増減金額 | 増減率 |
| 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) | 物件販売 | 242 | 2.4% | 740 | 11.3% | 498 | +205.2% |
| | 賃貸収入 | 80 | 75.8% | 87 | 78.3% | 7 | +9.2% |
| | その他収入 | 26 | 100.0% | 8 | 100.0% | △ 17 | △ 67.0% |
| | 小計 | 348 | 3.4% | 836 | 12.6% | 487 | +139.9% |
| その他不動産 事業 | 物件販売 | △ 72 | △ 122.6% | 15 | 2.9% | 87 | — |
| | 賃貸収入 | 130 | 66.5% | 113 | 67.7% | △ 16 | △ 12.9% |
| | その他収入 | 13 | 24.9% | 10 | 14.6% | △ 2 | △ 19.0% |
| | 小計 | 70 | 22.9% | 139 | 18.4% | 68 | +96.6% |
| 合計 | 物件販売 | 169 | 1.7% | 755 | 10.7% | 585 | +344.7% |
| | 賃貸収入 | 210 | 69.8% | 200 | 71.9% | △ 9 | △ 4.5% |
| | その他収入 | 39 | 49.3% | 19 | 23.4% | △ 19 | △ 50.7% |
| | 合計 | 419 | 3.9% | 976 | 13.2% | 556 | +132.6% |

※その他不動産事業: ビル、戸建、土地等にかかる事業

※その他収入: 主に子会社インテリックス住宅販売による不動産仲介手数料の売上、
インテリックス空間設計による一般ユーザー向けリノヴェックス内装事業

当第1四半期の販売件数

※その他不動産：ビル、戸建、土地等

| | 2009年5月期1Q | 2010年5月期1Q | 前1Q比 | (参)2010年5月期 通期 予想数値 |
|--------------|------------|------------|---------|------------------------|
| リノヴェックスマンション | 362 | 291 | △ 19.6% | 1,000 |
| その他不動産 | 3 | 5 | +66.7% | 3 |
| 総合計 (件) | 365 | 296 | △ 18.9% | 1,003 |

リノヴェックスマンション販売の概要

| | 2009年5月期1Q | 2010年5月期1Q | 前1Q比 | (参)2010年5月期 通期 予想数値 |
|----------------------------|------------|------------|--------------------|------------------------|
| 販売物件 平均築年数(年) | 20.2 | 19.7 | △0.5年 | — |
| 販売物件 平均面積(m ²) | 62.8 | 63.9 | △1.8m ² | — |
| 平均販売価格(千円) | 28,253 | 22,449 | △ 20.5% | 20,696 |

リノヴェックスマンションのエリア別販売動向分析

| エリア区分 | 2009年5月期 1Q | | | 2010年5月期 1Q | | | |
|--------|-------------|--------|-------|-------------|---------|--------|-------|
| | 販売件数 | エリアシェア | 平均単価 | 販売件数 | 前1Q比 | エリアシェア | 平均単価 |
| 東京都23区 | 163 | 45.0% | 36百万円 | 100 | △ 38.7% | 34.4% | 27百万円 |
| 東京都下 | 32 | 8.8% | 23百万円 | 25 | △ 21.9% | 8.6% | 23百万円 |
| 神奈川県 | 114 | 31.5% | 21百万円 | 103 | △ 9.6% | 35.4% | 20百万円 |
| 埼玉県 | 39 | 10.8% | 20百万円 | 43 | +10.3% | 14.8% | 16百万円 |
| 千葉県・他 | 14 | 3.9% | 20百万円 | 20 | +42.9% | 6.9% | 17百万円 |
| 合 計 | 362 | 100.0% | 28百万円 | 291 | △ 19.6% | 100.0% | 22百万円 |

当第1四半期の仕入概要

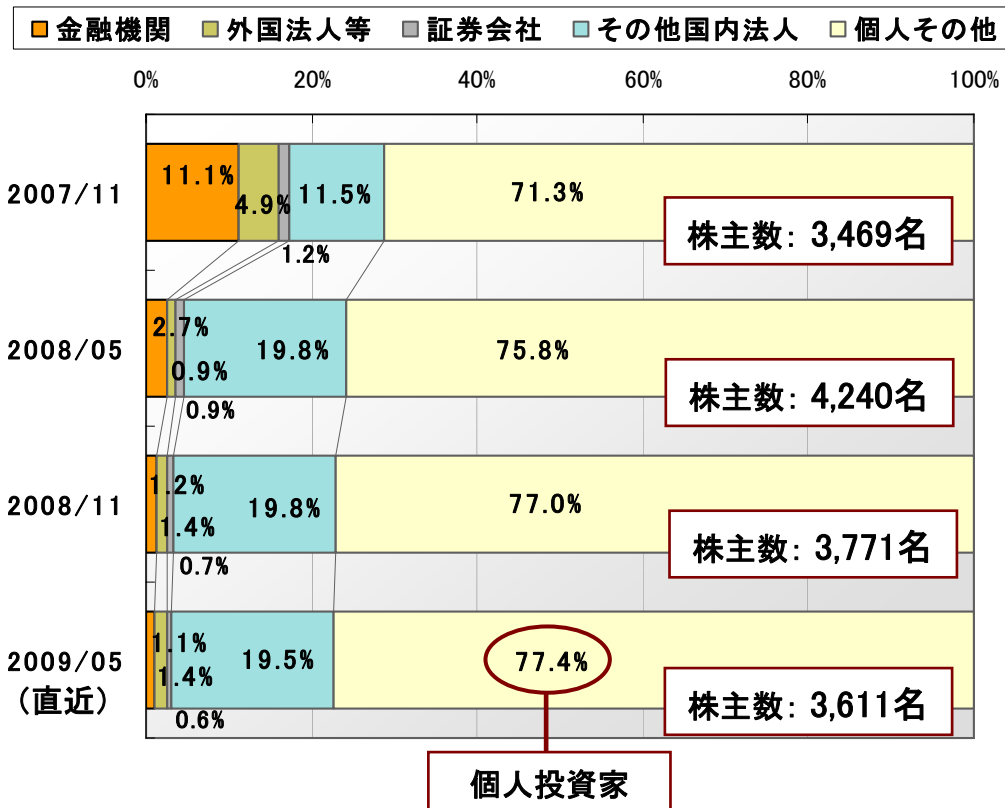
※その他不動産：ビル、戸建、土地等

| セグメント | 2009年5月期 1Q | | 2010年5月期 1Q | | | |
|--------------|-------------|------|-------------|---------|-------|---------|
| | 件数 | 金額 | 件数 | 前1Q比 | 金額 | 前1Q比 |
| リノヴェックスマンション | 225 | 35億円 | 287 | +27.6% | 37億円 | +4.5% |
| その他不動産 | 5 | 3億円 | 1 | △ 80.0% | 0.4億円 | △ 98.5% |
| 合計 | 230 | 38億円 | 288 | +25.2% | 37億円 | △ 3.6% |

リノヴェックスマンションのエリア別仕入状況

| エリア区分 | 2009年5月期 1Q | | | 2010年5月期 1Q | | | |
|--------|-------------|--------|-------|-------------|---------|--------|-------|
| | 仕入件数 | エリアシェア | 平均単価 | 仕入件数 | 前1Q比 | エリアシェア | 平均単価 |
| 東京都23区 | 68 | 30.2% | 18百万円 | 66 | △ 2.9% | 23.0% | 16百万円 |
| 東京都下 | 24 | 10.7% | 16百万円 | 24 | +0.0% | 8.4% | 14百万円 |
| 神奈川県 | 90 | 40.0% | 14百万円 | 99 | +10.0% | 34.5% | 14百万円 |
| 埼玉県 | 25 | 11.1% | 13百万円 | 17 | △ 32.0% | 5.9% | 11百万円 |
| 千葉県・他 | 18 | 8.0% | 12百万円 | 81 | +350.0% | 28.2% | 7百万円 |
| 合計 | 225 | 100.0% | 15百万円 | 287 | +27.6% | 100.0% | 12百万円 |

【株主構成(所有株数別)の推移】



- 当2Q末(2008.11)より株主数160人減少
- 個人投資家は、0.4ポイント増で77.4%

【大株主の状況】

(2009.5.31現在)

- 発行済株式数: 61,500株
- 株主数: 3,611人(当2Q末比△160人)

| 大株主名 | 所有株数 (株) | 議決権比率 (%) |
|---|-------------|--------------|
| 山本 卓也 | 24,404 | 39.7 |
| 株式会社イーアライアンス | 10,000 | 16.3 |
| インテリックス従業員持株会 | 2,155 | 3.5 |
| 山本 貴美子 | 1,330 | 2.2 |
| 北沢産業株式会社 | 714 | 1.2 |
| エイチエスピーシー バンク ピーエルシー クライアーツ ホン タックス トリーティ | 706 | 1.1 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社(信託口) | 407 | 0.7 |
| 山本 一夫 | 375 | 0.6 |
| 三菱UFJキャピタル株式会社 | 355 | 0.6 |
| 日本土地建物株式会社 | 350 | 0.6 |

【会社概要】

(2009年8月31日現在)

| | |
|--------|---|
| 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 |
| 代表者 | 代表取締役社長 山本 卓也 |
| 資本金 | 11億3,615万円 |
| 発行済株式数 | 61,500株 |
| 上場市場 | 東京証券取引所市場第二部 |
| 証券コード | 8940 |
| 決算日 | 5月31日 |
| ホームページ | http://www.intellex.co.jp |
| 従業員数 | 連結185名、単体118名 |

【沿革】

| 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タージュを設立 |
| 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 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19年 5月 | 東京証券取引所市場第二部に上場 |
| 平成19年 12月 | JASDAQ証券取引所における株式を上場廃止 |

IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 IR室 阿部 まで御願ひ致します。
TEL: 03-5459-3901 E-Mail: ir@intellex.co.jp

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

当資料に記載された内容は、2009年10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ます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。