

日経IRフェア2006夏 会社説明会資料

2006年7月22日

株式会社インテリックス

“住まいの循環型社会”を創造



JASDAQ
〈証券コード8940〉

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。



Intelllex

1. セカンダリーマンション市場の動向

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

2. 事業の概要

- 2-1 当社のビジネスモデル
- 2-2 当社のビジネスフロー
- 2-3 リノヴェックスマンションが必要とされる背景

3. 業績及び配当政策

- 3-1 連結業績の推移
- 3-2 2007年5月期 業績予想
- 3-3 2007年5月期 配当政策

4. 補足資料

【ご参考】

- 4-1 リノヴェックスマンションの考え方
- 4-2 安定需要が見込める購入者層
- 4-3 株主の状況
- 4-4 設立経緯
- 4-5 会社概要

1. セカンダリー(中古)マンション市場の動向



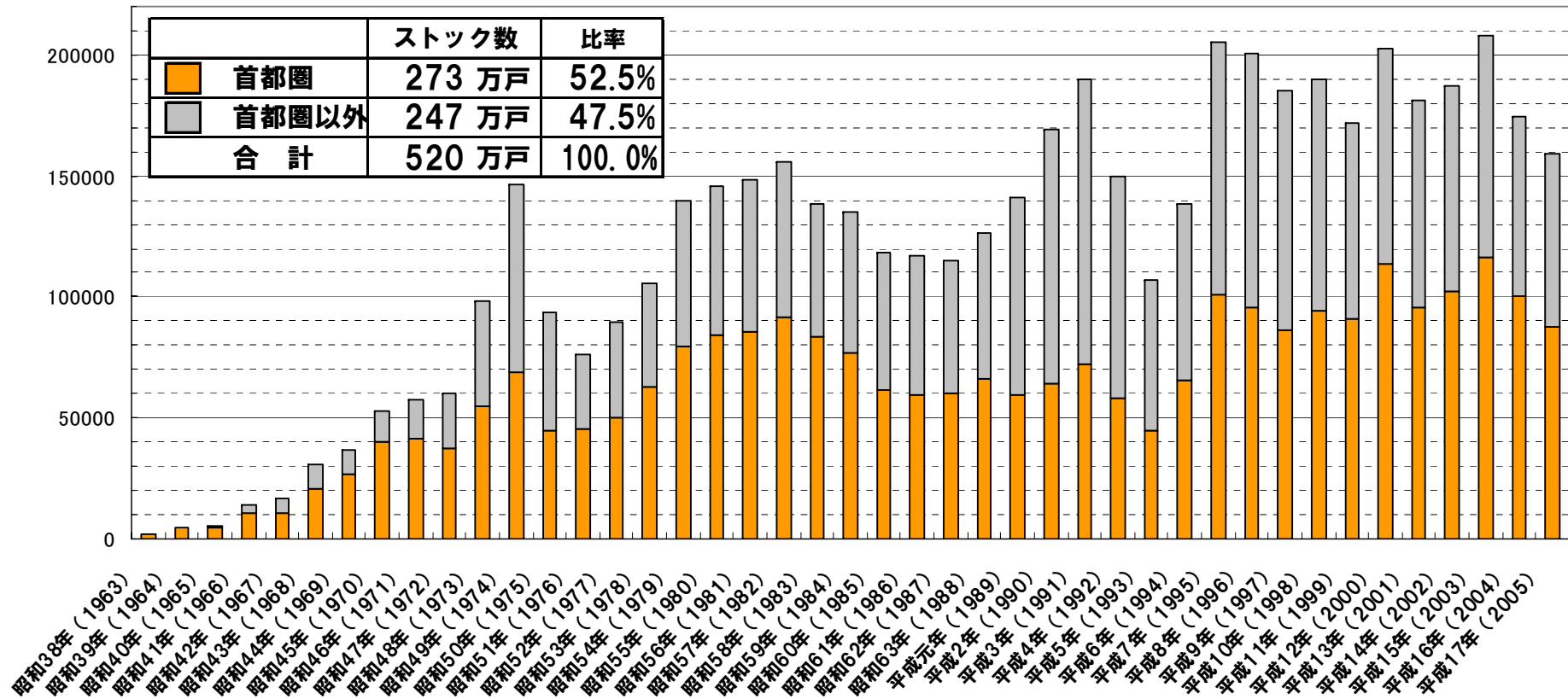
1-1 新築マンション供給戸数の推移

■ 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



1-2 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)	

1-3 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

2. 事業の概要



2-1 当社のビジネスモデル

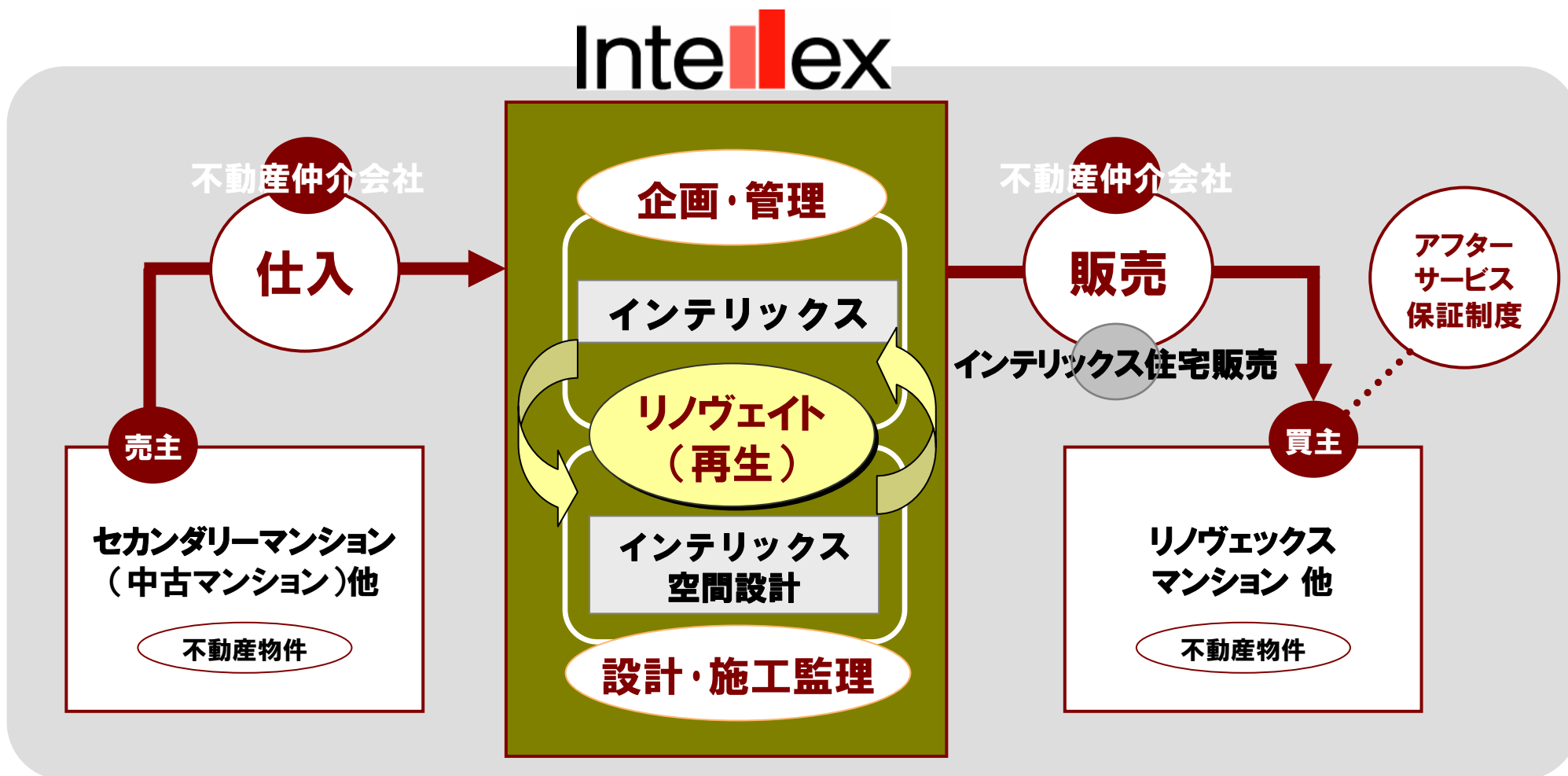
- 拡大する中古住宅市場の中で、個人・法人からセカンダリー(中古)マンションを仕入れ
- 良質な内装を施して再生(リノヴェイト内装)
- 「リノヴェックスマンション」シリーズとして販売
(「リノヴェックス」は(株)インテリックスの登録商標です)
- 業界初のアフターサービス保証(部位別最大10年)

BEFORE



AFTER

2-2 当社のビジネスフロー



- **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!**

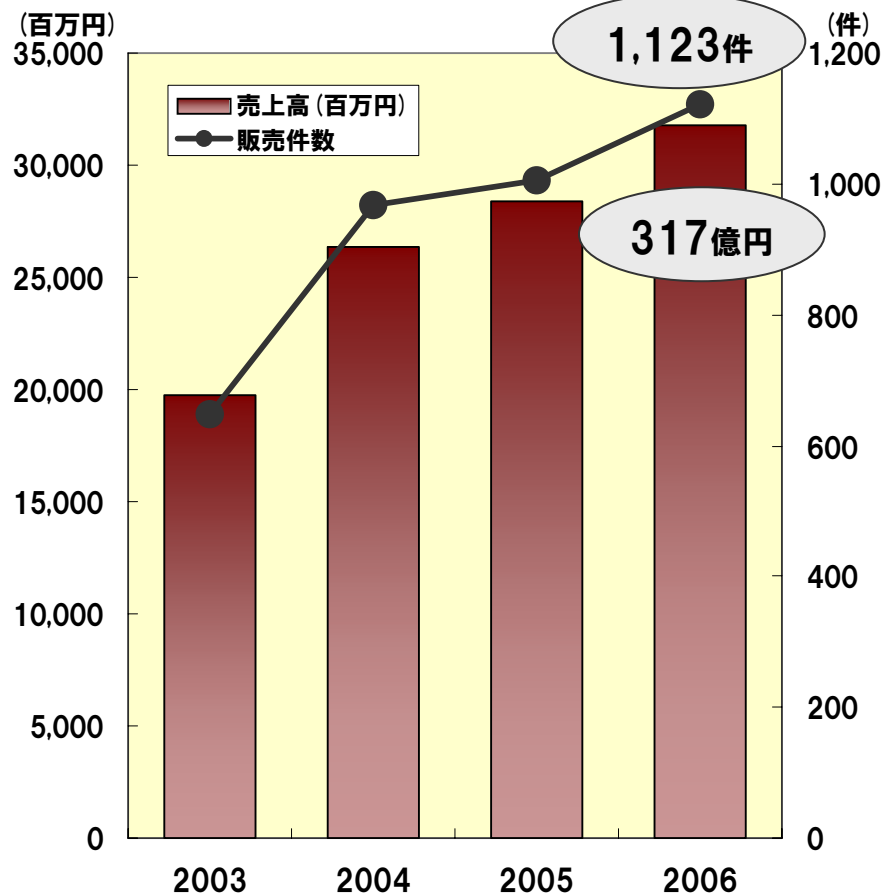
3. 業績及び配当政策



3-1 連結業績の推移

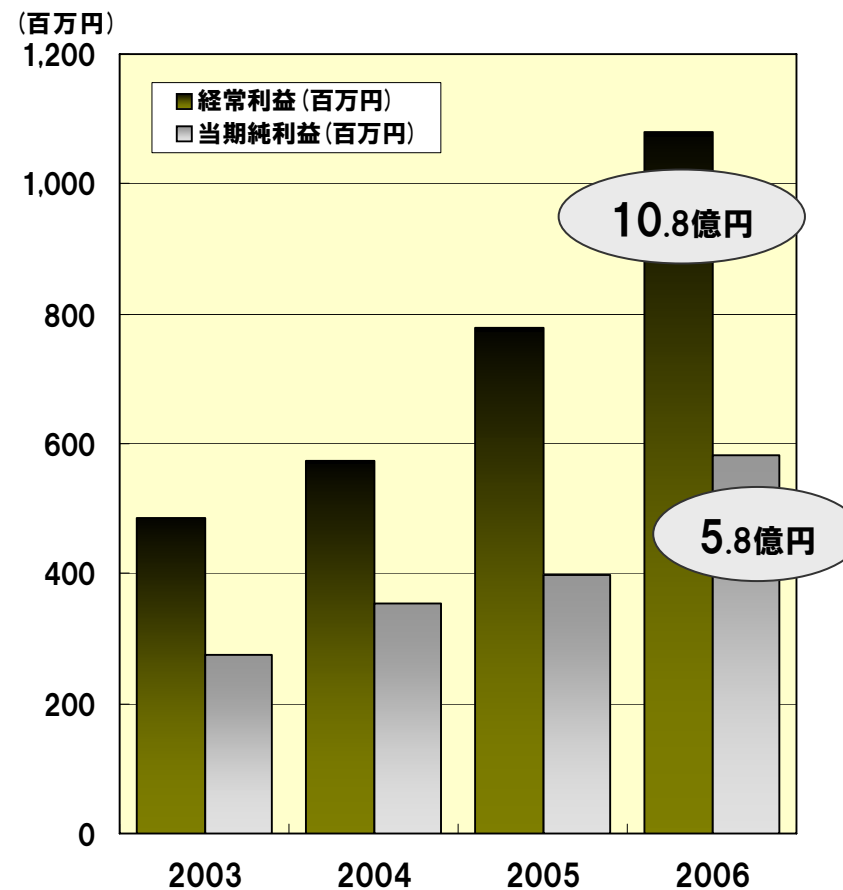


■ 売上高(連結)及び販売件数



	2003年5月	2004年5月	2005年5月	2006年5月
売上高(百万円)	19,705	26,314	28,367	31,795
販売件数	649	969	1,004	1,123

■ 経常利益及び当期純利益(連結)



	2003年5月	2004年5月	2005年5月	2006年5月
経常利益(百万円)	486	575	778	1,081
当期純利益(百万円)	275	355	397	582

3-2 2007年5月期 業績予想



(単位:百万円)

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

- 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）

3-3 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

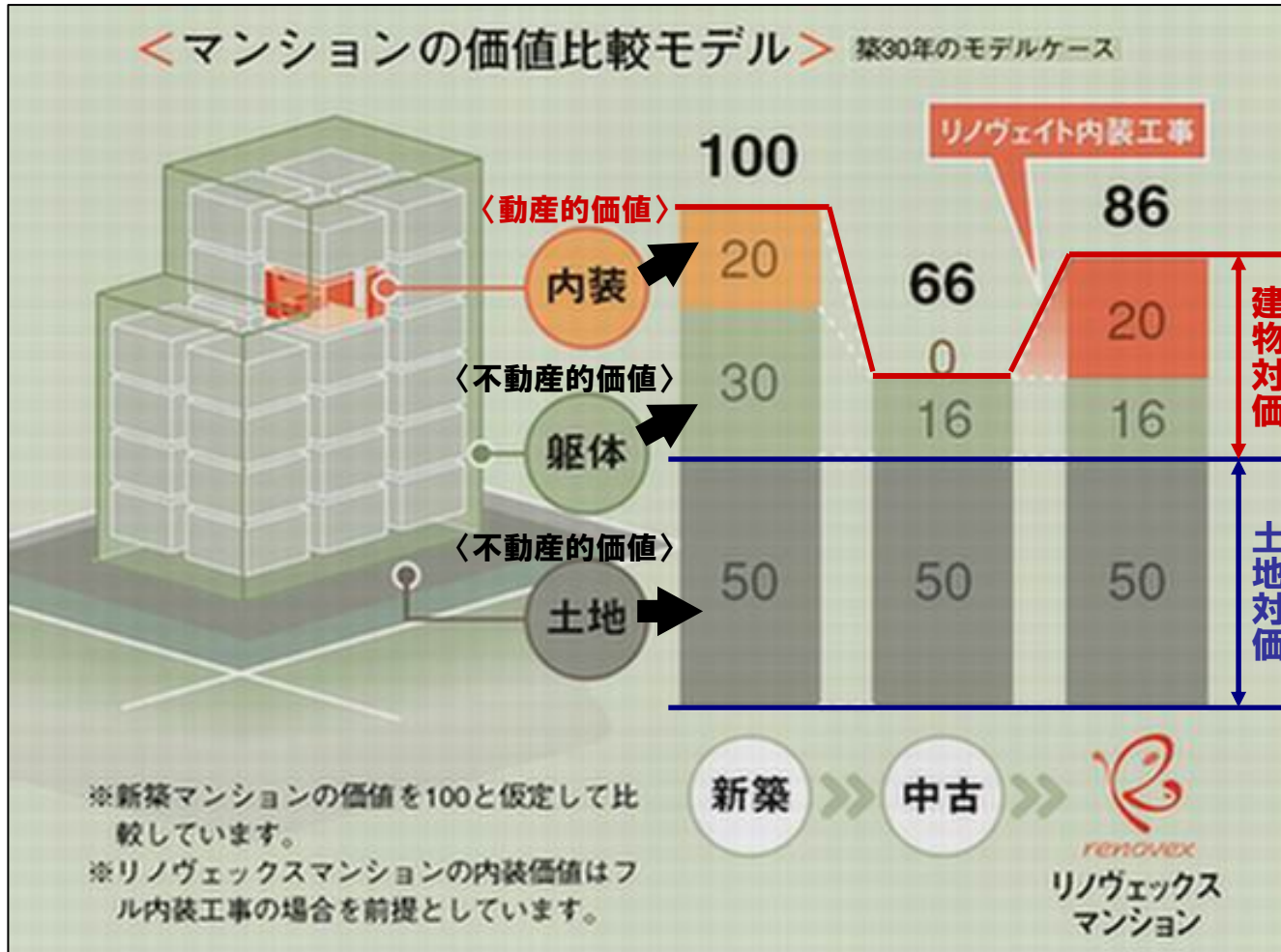
決算期	1株当たりの配当金		配当性向
12期 (2007年5月期)	2,400円(予定)	期末 1,200円(予定)	18.8% (予定)
		中間 1,200円(予定)	
11期 (2006年5月期)	1,100円(予定)	期末 700円(予定)	12.9% (予定)
		中間 400円	
10期 (2005年5月期)	400円	期末 400円	6.5%
		中間 ー 円	

※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

4. 補足資料



4-1 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？

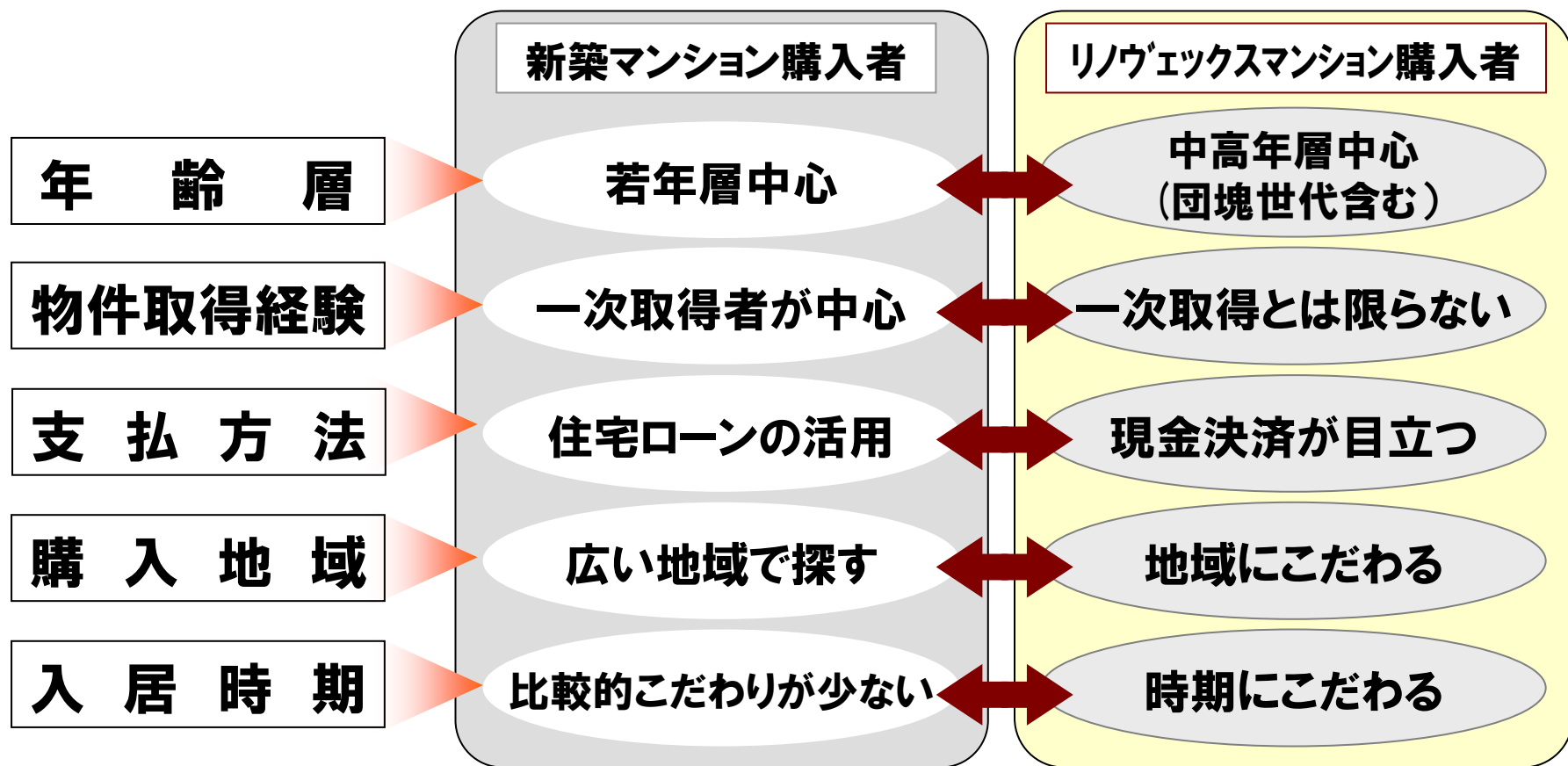
マンションの「動産部分」
(内装・設備機器)の価値

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！

4-2 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



4-3 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

4-4 設立経緯



年 月	事 項
平成7年 7月	東京都世田谷区内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

4-5 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。