

会社概要 (2010年5月31日現在)

会社名	株式会社インテリックス
設立	1995年7月17日
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-20-2
資本金	16億5,668万8,500円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結 192名、単体 123名
事業内容	不動産売買・不動産賃貸業・ 不動産コンサルティング・不動産鑑定評価
免許番号	国土交通大臣(2)第6392号
所属団体	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 社団法人 不動産流通経営協会 社団法人 日本不動産鑑定協会 社団法人 東京都不動産鑑定士協会 社団法人 新都市ハウジング協会
事業所	渋谷店/横浜店
連結会社	株式会社インテリックス住宅販売 http://www.intellex.jp/ 株式会社インテリックス空間設計 http://www.ku-kan.co.jp/

役員 (2010年5月31日現在)

代表取締役社長	山本 卓也
取締役	鶴田 豊彦
取締役	佐藤 弘樹
取締役	齊藤 睦男
取締役	籠橋 正美
常勤監査役	栗林 正章
常勤監査役	大林 彰
監査役	江幡 寛
監査役	福谷 創一

株式の状況 (2010年5月31日現在)

発行可能株式総数	175,000株
発行済株式の総数	75,300株
株主数	4,147名

大株主	持株数(株)	議決権比率(%)
山本 卓也	29,441	39.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,862	9.1
株式会社イーアライアンス	5,200	6.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,787	2.4
インテリックス従業員持株会	1,585	2.1
山本 貴美子	1,330	1.8
北沢産業株式会社	714	0.9
FGCS N.V.RE TREATY ACCOUNT(TAXABLE)	666	0.9
家本 健	560	0.7
HSBC BANK PLC - CLIENTS UK TAX TREATY	527	0.7

株主メモ

事業年度	6月1日から翌年5月31日まで
定時株主総会	毎年8月に開催いたします。
基準日	定時株主総会の議決権 5月31日 期末配当 5月31日 中間配当 11月30日 ※その他必要がある場合は、あらかじめ公告する一定の日
公告方法	電子公告により行います。 ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載いたします。
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜二丁目4番9号 株式会社だいこう証券ビジネス
株主名簿管理人	東京都中央区日本橋兜町14番9号 株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社
事務取扱場所	〒541-8583 大阪市中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センター
郵便物送付先	〒541-8583 大阪市中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス 証券代行事務センター
各種お問合せ先	株式事務に関するご照会 電話 0120-255-100(フリーコール) WEBサイト http://www.daiko-sb.co.jp/

ホームページのご案内 <http://www.intellex.co.jp/>

当社ホームページでは、事業紹介をはじめ、株主・投資家の皆様へ向けた企業情報・財務情報を掲載しております。ぜひ、ご覧ください。

株式会社 インテリックス

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂 1-20-2

TEL : 03-5459-3739



Intellex

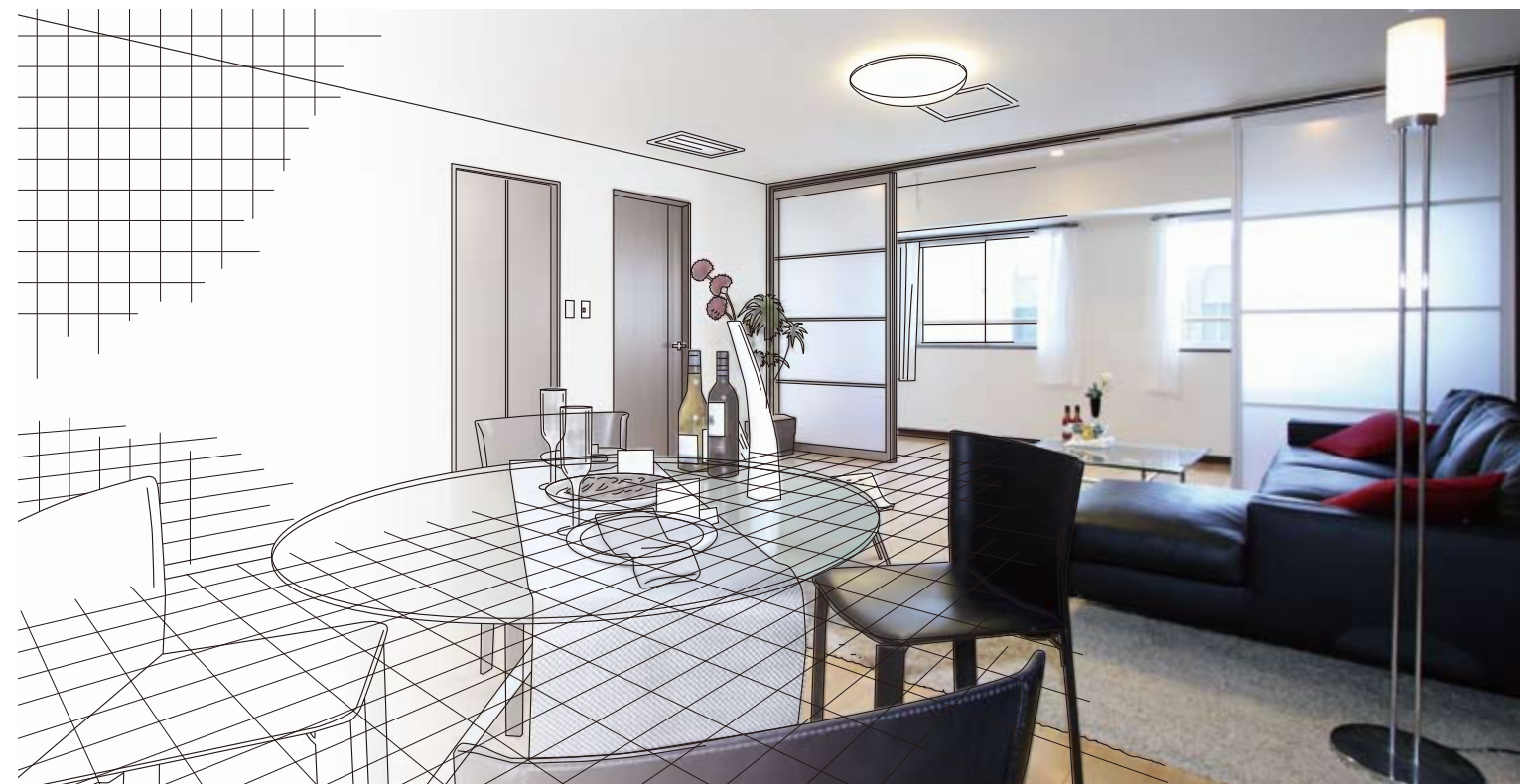
株主・投資家の皆様へ

Intellex Report

株式会社 インテリックス

第15期 報告書

(2010年5月期/2009年6月1日～2010年5月31日)



証券コード：8940

2010年5月期を振り返って

株主の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。また、平素より格別のご支援を賜り、深く御礼申し上げます。

当社グループは、当期において「財務の健全化」と「収益の回復」を、経営の最優先課題として取り組んでまいりました。株主の皆様をはじめ多くの方々のご支援によりまして、その課題をクリアすることができました。当期における業績は、売上高が278億40百万円(前期比26.5%減)、営業利益は17億4百万円(前期：営業損失11億22百万円)、経常利益は11億58百万円(同：経常損失19億26百万円)、当期純利益は14億92百万円(同：当期純損失23億9百万円)と大幅に利益改善いたしました。その結果、当期の配当金につきましても、復配とさせていただきます〔1株当たりの年間配当金2,500円(中間1,000円、期末1,500円)〕。

ここに「第15期報告書」をお届けするにあたり、事業の概況についてご報告申し上げます。

代表取締役社長
山本 卓也

T. Yamamoto



2010年8月

■収益構造の安定

前期までの総資産の圧縮に向けた仕入調整の影響を受け、販売件数が前期を下回ったため売上高は減少となりました。しかしながら、厳選した物件仕入や利益管理の徹底に加え、棚卸評価損が当期において1億68百万円(前期：22億67百万円)に減少したことにより、粗利益率が前期に比べ大きく改善し、その結果、売上総利益は前期の2倍強に伸ばいたしました。営業利益につきましても、前期の経営合理化策の実施以降、固定費が大幅に削減され、大きく黒字へと転換いたしました。

■期間リスク低減の継続

従来より推し進めております事業期間の短縮化は、前期比16日減の93日となりました。これにより在庫水準が低く抑えられ、有利子負債の削減を図ることができました。その結果、支払利息等の営業外費用が前期に比べ減少(前期比26.7%減)し、経常利益・当期純利益の大幅な黒字転換を果たすことができました。今後も、事業期間120日以内を継続し、高サイクルの事業展開を実現してまいります。

●リノヴェックスマンションの事業期間の推移

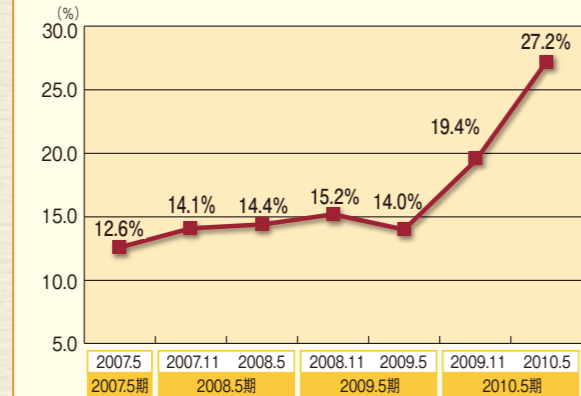
(保有期間180日超過の長期滞留物件を除く)

2008.5期 123日 → 2009.5期 109日 → 2010.5期 93日

■資本増強による仕入れ強化

当社では、当第3四半期に公募増資等を実施いたしました(払込金額の総額10億41百万円)。これにより、自己資本比率は、利益の上乗せと相まって、前期末の14.0%から27.2%と大幅に向上し、今後の成長に向けた積極的な仕入れを展開できる財務体質となりました。これにより金融機関からの評価も高まり、間接金融による資金調達力が高まりました。引き続き仕入体制の強化・厳選した仕入を行いながら、効果的に資金を活用して、業容の拡大を図ってまいります。

●自己資本比率



山本社長が語る【中長期の経営ビジョン】

次なるステージを迎えるリノベーション市場

「賃貸」から「所有」へ

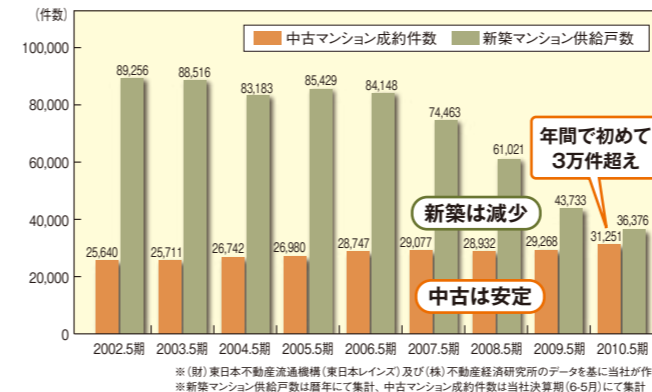
世界的な不況といった外的要因もあり、不動産業界は、この一年半あまりで収縮してしまいました。新築マンションの販売件数はどこの企業も減っています。そんな中、セカンダリー(中古)マンションは非常に活発に取引されています。背景には3つの要因が考えられます。まずは不動産価格の下落、国の低金利政策、そして住宅ローン減税です。仮に、賃料10万円の賃貸マンションと同等レベルの中古マンションを購入した場合、およそ2,000万円位です。全額を35年ローンで組んで購入すると、返済は月7万円程度となり、月々のランニングコストが、借りるよりも買った方が“得”という現象が起きています。賃貸か所有かで迷っている方が、今は所有と判断するケースが多くなっており、新たな持ち家志向が広がっています。

更に、贈与税の非課税枠の拡大[※]が、この決断を後押ししているようです。住宅金融の関係者によれば、この1年間で中古住宅への融資が大幅に増えたという事です。最近の傾向として年齢の割に多額の自己資金で購入される方が多いのも、これら優遇税制の効果かと思われます。



■安定した需要がある中古マンション市場

(首都圏の中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数との比較)



セカンダリー(中古)マンション市場は、新築に比べて景気の波に左右されにくく安定した取引量がございしますが、こうした消費者意識の変化が需要を後押ししており、当社にとっても追い風になっています。

[※]1,500万円の住宅取得等資金贈与の特例
住宅取得資金として直系尊属から資金の贈与を受けた場合、1500万円(平成22年度)までを非課税とする制度。

リノベーションの普及と市場の確立

一般社団法人リノベーション住宅推進協議会は、2009年7月に発足し、早いもので1周年を迎えることができました。発足時109社であった会員数は、1年で258社と飛躍的に増加しております。会員各社は、リノベーション業者に限らず、不動産販売、設備機器メーカーなど幅広い分野に広がっております。過去に開発した沿線の住宅ストックの再利用を視野に入れられて、大手電鉄会社が参画されておられるのも特筆すべきところ です。

協議会設立の一番の目的は、利用者に信頼と安心をご提供する事にあります。中古住宅に対する「汚い」「設備が古い」「売上の保証がない」といったマイナスイメージが流通の妨げになってきました。こうした不安を解消するために、「リノベーション住宅」の定義に始まり、統一基準の制定、それを満たす物件に対しての保証書の発行を行っております。また、工事内容・補修履歴を協議会のホストコンピュータに蓄積する仕組みも構築いたしました。これによりユーザーは将来の修繕時に役立てる事ができますし、会員各社にとっては再リノベーション時の効率化を図る事ができるわけです。

これまで当社が独自に実践してきた、これらの基準や保証制度を普及させる事で、業界全体の利益・マーケットの拡大に繋がると確信しております。「リノベーション住宅」を一過性のブームに終わらせず、社会的な認知を受け独立した市場として地位を確立していこうと考えております。



2010年6月18日
リノベーション住宅推進協議会
平成22年度定時社員総会・懇親会を
開催しました



工期短縮に向けた新工法の導入

今後、毎年着実に増加する中古住宅ストックの状況は、リノベーション事業にとって大きなアドバンテージですが、業界の先駆的立場にあり続けるためには現状に甘んじる事なく、商品性を高める為の一層の企業努力が必要と感じております。

当社グループでは、仕入・設計施工・販売をワンストップで提供しており、事業の効率化による事業期間の短縮を図ってまいりました。今後の課題のひとつとして、現場の施工期間をいかに短縮するかがあります。

この課題の解決に向けて、現場で加工する在来工法とは異なる新工法を、本格導入いたします。パネル化した資材を準備する事で、現場での施工の効率化が図られ、工期が短縮します。これにより、現場でのゴミや騒音の発生を軽減し、また熟練した職人の人材不足もカバーできる、といった多くのメリットが見込まれます。新工法の実現には、マンション自体の規格が一定でない事や資材配送・搬入の問題、強度確保、コスト等、クリアすべき点があります。当社グループといたしましては、累計1万戸以上の取扱い実績を基に、新工法の積極的な導入を図りながら、早期の採算化を実現してまいります。



ビジネスモデル

ずっとぴったり
僕らにぴったり



理想の住まいに手が届く

当社グループのリノベーション住宅は、お客様のご意見・市場トレンドを反映しながら、幅広い商品ラインアップを取り揃えております。新築では諦めざるを得ないエリアにおいても、購入しやすい価格帯でのご提供を可能としました。低金利や優遇税制の後押しもあり、これまで所有を諦めておられた若い世代のお客様にも大変ご好評いただいております。

「住まい」へのこだわりに応じて

今、住まいに求められているのは、品質です。事実、リノベーション住宅のお客様は、子どもが育つ環境や安全性、耐久性など、「新しい住まい」に対する強いこだわりを持っておられます。当社グループでは、表面的なリフォームにとどまらず、メンテナンス性にも配慮した快適性・機能性を高めたリノベーション住宅をご提供し、お客様のご要望にお応えしています。

将来にわたっての「安心」を提供

当社グループでは、技術力の高さと最長10年のアフターサービス保証制度の充実により、「長く住むことができる」という、住宅における最大の価値をご提供していると自負しております。また、点検や次期改修へ役立てるために施工履歴を残すなど、何よりもお客様の安心・安全確保を優先しております。今後も、居住性の向上と維持に向けて、お客様目線での研究・開発を進めてまいります。

当社では、築年数の経過したセカンダリー(中古)マンションを、一般の市場から一戸単位で仕入れ、その後、子会社(株)インテリックス空間設計で最適なリノベーション(再生)プランを作成し、高品質な内装を施した上、「リノヴェックスマンション」として販売しております。

仕入

リノベーションを前提とする為、現状での売却が可能となり、売主様や仲介業者が抱える売買時の問題が解決されます。

プランニング・設計

年間1,000戸以上の施工実績、経験に基づいたノウハウを活かし、各物件に応じたプランニングをいたします。



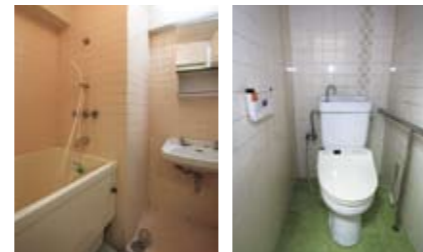
施工



従来の表面的なリフォーム工事とは異なり、検査・設計を経て、必要に応じスケルトン状態(躯体のみ)から間取りの変更や給排水管の交換といった目に見えない部分の刷新を行う事で、居住性・機能性のアップを図り、付加価値を高めます。



築年数を経過したセカンダリー(中古)マンションには、老朽化等による様々な不具合がございます。当社独自の検査基準により、詳細なチェックを行います。



工法例①:「ダブルインフィル工法」
パネル工法により施工性を高め、6面断熱構造や将来の間仕切りの変更に対応した技術の導入で、機能性の向上や長期利用を可能にします。

工法例②:「配管・配線システム」
配管・配線を集約化し、給排水管の取り替え等、長期メンテナンスが容易となります。



After

リノベーションという新しい選択を手に入れる

機能

付加価値を高めるリノベーション

独自のリノベーション工法により、メンテナンス性にも配慮した、高品質な居住空間をご提供しております。給排水管の交換等、目に見えない部分まで徹底した内装改修・刷新を行うことで居住性・機能性を向上させ、長期の利用を可能としております。

価格

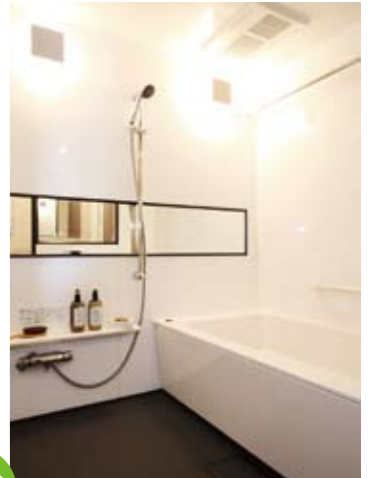
新築同等の物件を低価格でご提供

高品質な物件を、新築同等の状態でご購入いただけますので、購入後の内装工事は不要です。新築では高価なエリアにおいても、手頃な価格でのご提供が可能です。また、一部の物件は、お客様のご意見、市場トレンドを把握するため、子会社(株)インテリックス住宅販売を通して販売しております。

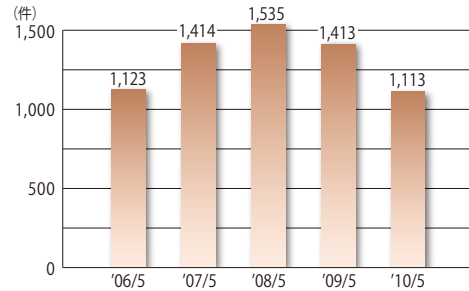
安心

アフターサービス保証

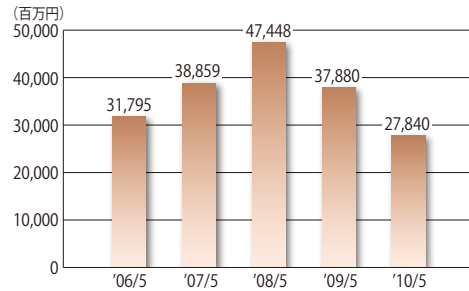
リノヴェックスマンションには、部位別に、工事内容に応じて、3ヶ月から最長10年のアフターサービス保証を付けております。



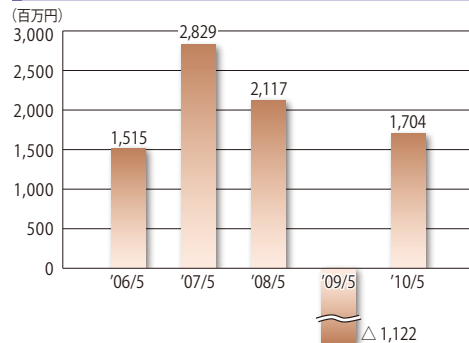
販売件数



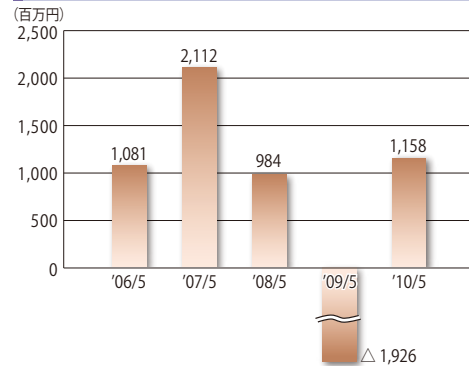
売上高



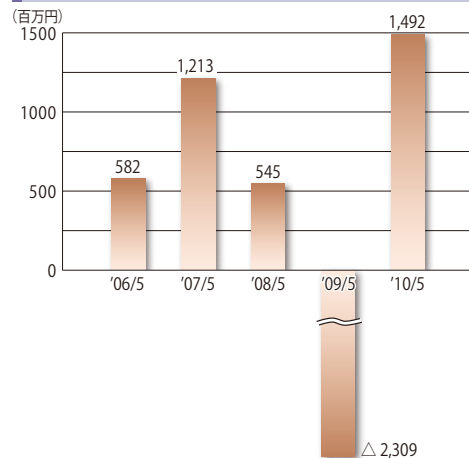
営業利益



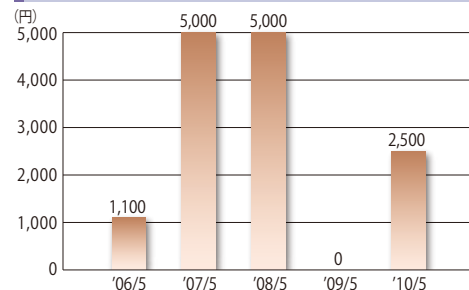
経常利益



当期純利益



1株当たり配当金



Point
 賃貸物件の早期売却により、たな卸資産が更に減少。
 【たな卸資産の内、商品物件内訳】
 ・通常物件：68億円 (前期比：+3億円)
 ・賃貸物件：68億円 (前期比：△24億円)

Point
 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：140億円 (前期比：△41億円、△22.9%)

Point
 公募増資により10億円を調達。自己資本比率が前期比13.2ポイント増の27.2%に向上。

Point
 棚卸評価損が前期22億67百万円から当期1億68百万円に大きく減少したことにより、売上原価が低減。

Point
 粗利益率が前期比10ポイント増の15.0%に大きく改善し、売上総利益は前期の2.2倍に伸長。

Point
 固定費、営業外費用(支払利息等)が減少し、損益分岐点を押し下げ、大幅に黒字転換。
 ・固定費：前期比△22.4%
 ・営業外費用：前期比△26.7%

連結貸借対照表(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2010年5月31日現在	2009年5月31日現在
(資産の部)			
流動資産		15,840	17,405
現金及び預金		1,237	998
たな卸資産		13,773	15,905
その他		829	501
固定資産		5,180	5,783
有形固定資産		4,257	4,794
無形固定資産		471	474
投資その他の資産		451	514
資産合計		21,020	23,188

連結貸借対照表(要旨) (単位：百万円)

科目	期別	当期	前期
		2010年5月31日現在	2009年5月31日現在
(負債の部)			
流動負債		12,236	14,003
短期借入金		6,922	6,347
1年内償還予定の社債		295	887
1年内返済予定の長期借入金		4,220	5,599
その他		799	1,169
固定負債		3,053	5,943
社債		—	295
長期借入金		2,566	5,042
その他		487	605
負債合計		15,290	19,947
(純資産の部)			
株主資本		5,716	3,244
評価・換算差額等		△7	△3
新株予約権		21	—
純資産合計		5,730	3,241
負債純資産合計		21,020	23,188

連結損益計算書(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2009年6月1日～2010年5月31日	2008年6月1日～2009年5月31日
売上高		27,840	37,880
売上原価		23,677	36,029
売上総利益		4,162	1,850
販売費及び一般管理費		2,458	2,972
営業利益		1,704	△1,122
営業外収益		79	47
営業外費用		624	851
経常利益		1,158	△1,926
特別利益		155	2
特別損失		18	249
税金等調整前当期純利益		1,296	△2,174
法人税、住民税及び事業税		29	6
法人税等調整額		△225	128
当期純利益		1,492	△2,309

連結キャッシュフロー計算書(要旨)

科目	期別	当期	前期
		2009年6月1日～2010年5月31日	2008年6月1日～2009年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,842	13,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		271	△34
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,198	△13,474
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△84	△236
現金及び現金同等物の期首残高		951	1,187
現金及び現金同等物の期末残高		866	951