

個人投資家向け会社説明会資料

社団法人日本証券アナリスト協会主催 2006年9月27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. 当社事業の概要

- 1-1 当社の事業
- 1-2 当社の概要
- 1-3 連結業績の推移
- 1-4 リノヴェックスマンションの販売実績

2. セカンダリーマンション市場の動向

- 2-1 新築マンション供給戸数の推移
- 2-2 セカンダリーマンションのストック状況
- 2-3 流通市場における中古住宅の国際比較
- 2-4 セカンダリーマンション市場の今後

3. リノヴェックスマンションの特徴

- 3-1 リノヴェックスマンションが必要とされる背景
- 3-2 リノヴェックスマンションの考え方
- 3-3 安定需要が見込める購入者層

4. 当期の業績と重点方針

- 4-1 当期の業績予想
- 4-2 当期の配当政策
- 4-3 当期の重点方針
- 4-4 〈収益〉インフレ対応事業モデルの展開
- 4-5 〈収益〉インフレ対応の具体的事業モデル
- 4-6 〈施工〉設計施工監理スタッフの継続増強
- 4-7 〈営業〉新店舗開設によるエリアの拡大

5. 補足資料

- 5-1 株主の状況
- 5-2 設立経緯

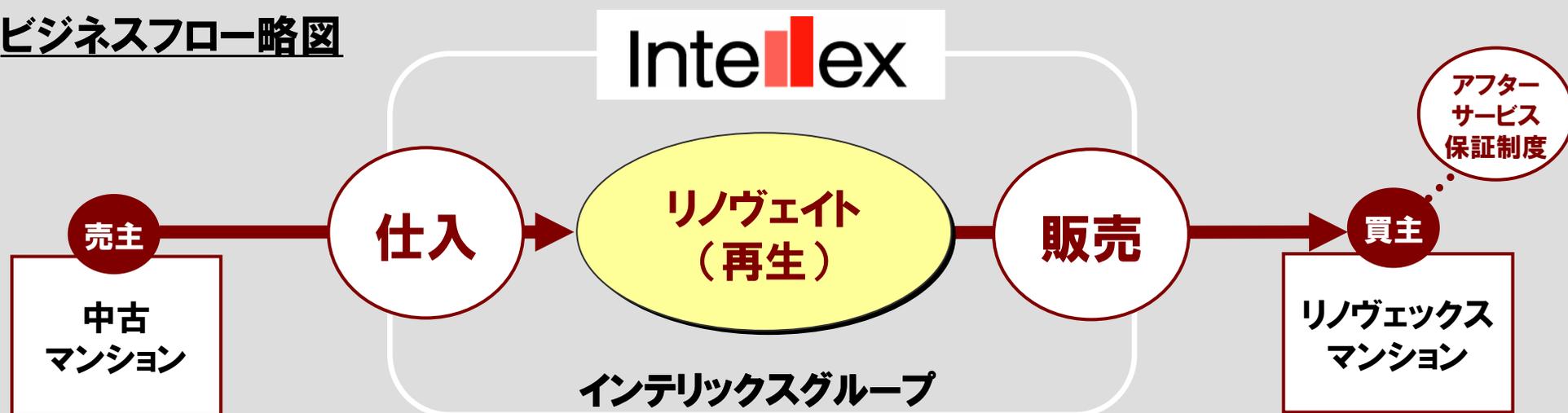
1. 当社事業の概要



1-1 当社の事業

- 当社は・・・
セカンダリー(中古)マンションを取得し、
リノヴェイト(再生)した後、
販売する事業を行っております。

ビジネスフロー略図



*『リノヴェックス』は、当社の登録商標です。

1-2 当社の概要



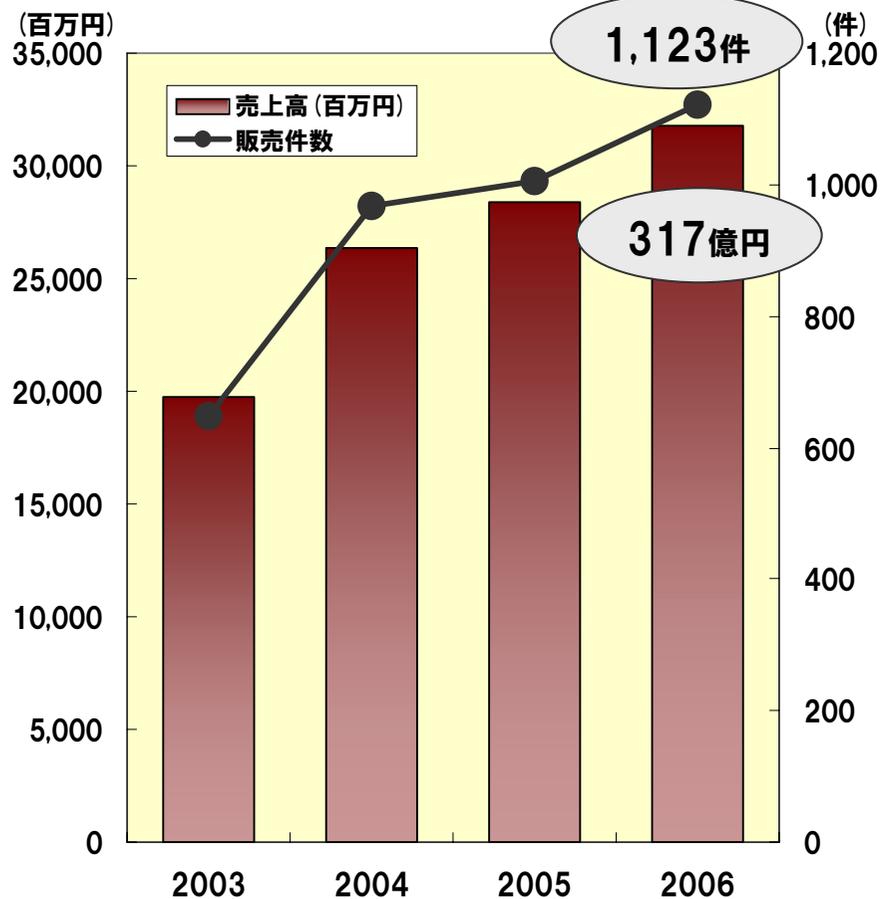
- **社名** 株式会社インテリックス
- **設立** 平成7年7月17日
- **代表者** 代表取締役社長 山本 卓也
- **上場市場** ジャスダック証券取引所(平成17年4月)
- **主な事業** 中古マンション再生流通事業
- **資本金** 5億3,565万円
- **年商** 317億円
- **取扱件数** 1,123件
- **従業員数** 連結182名、単体113名

(平成18年5月期実績)

1-3 連結業績の推移

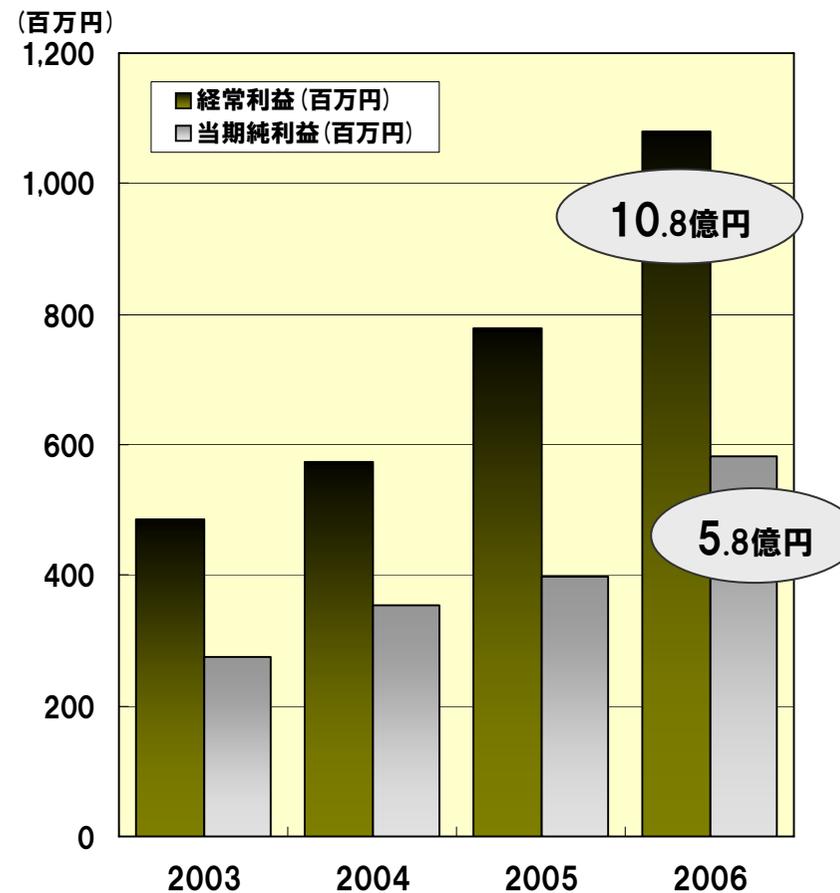


■ 売上高(連結)及び販売件数



| | 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 |

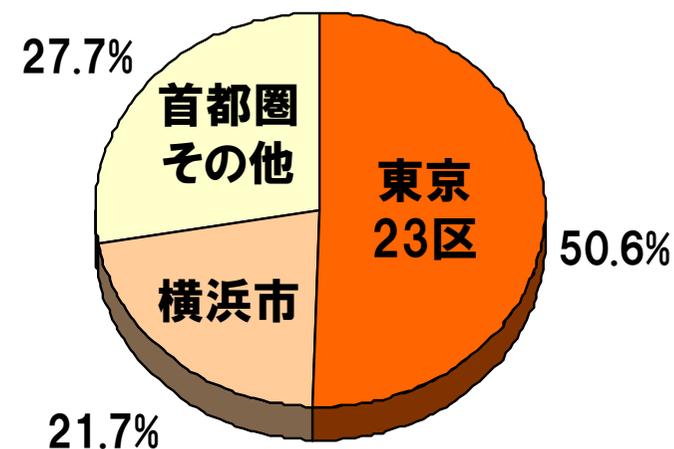
1-4 リノヴェックスマンションの販売実績



- 平均築年数： 約20年
- 平均販売価格： 約25百万円
- 販売件数： 年間約1,100件

| | 2006年5月期 |
|------------------|----------|
| 販売物件 平均築年数（年） | 19.4 |
| 平均販売価格（千円） | 25,268 |
| リノヴェックスマンション販売件数 | 1,087 |
| 〈参考〉販売件数 合計 | 1,123 |

販売エリア別構成比



2. セカンダリー(中古)マンション市場の動向



2-1 新築マンション供給戸数の推移

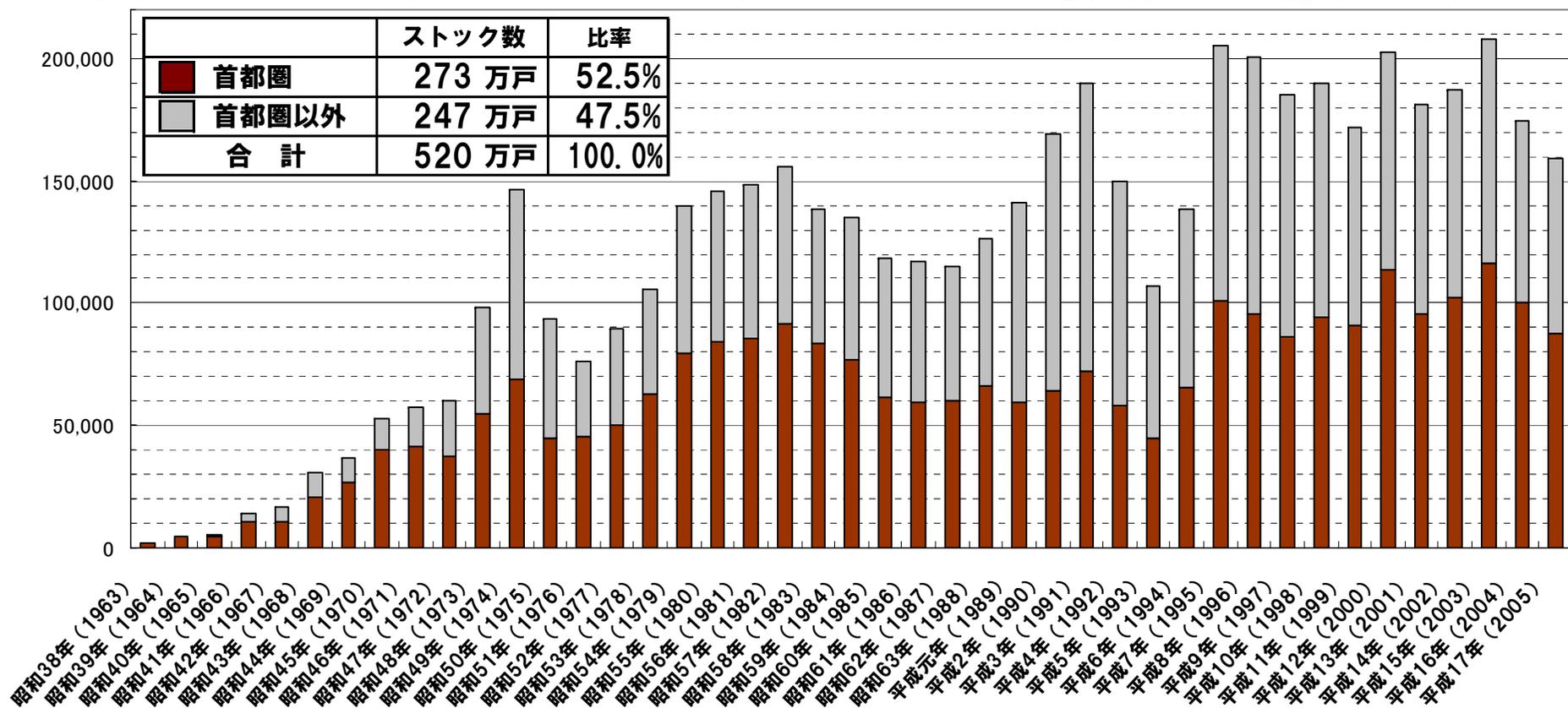


■ 首都圏には、全国の約半数以上のマンションストックが集積

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・千葉県の一都三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

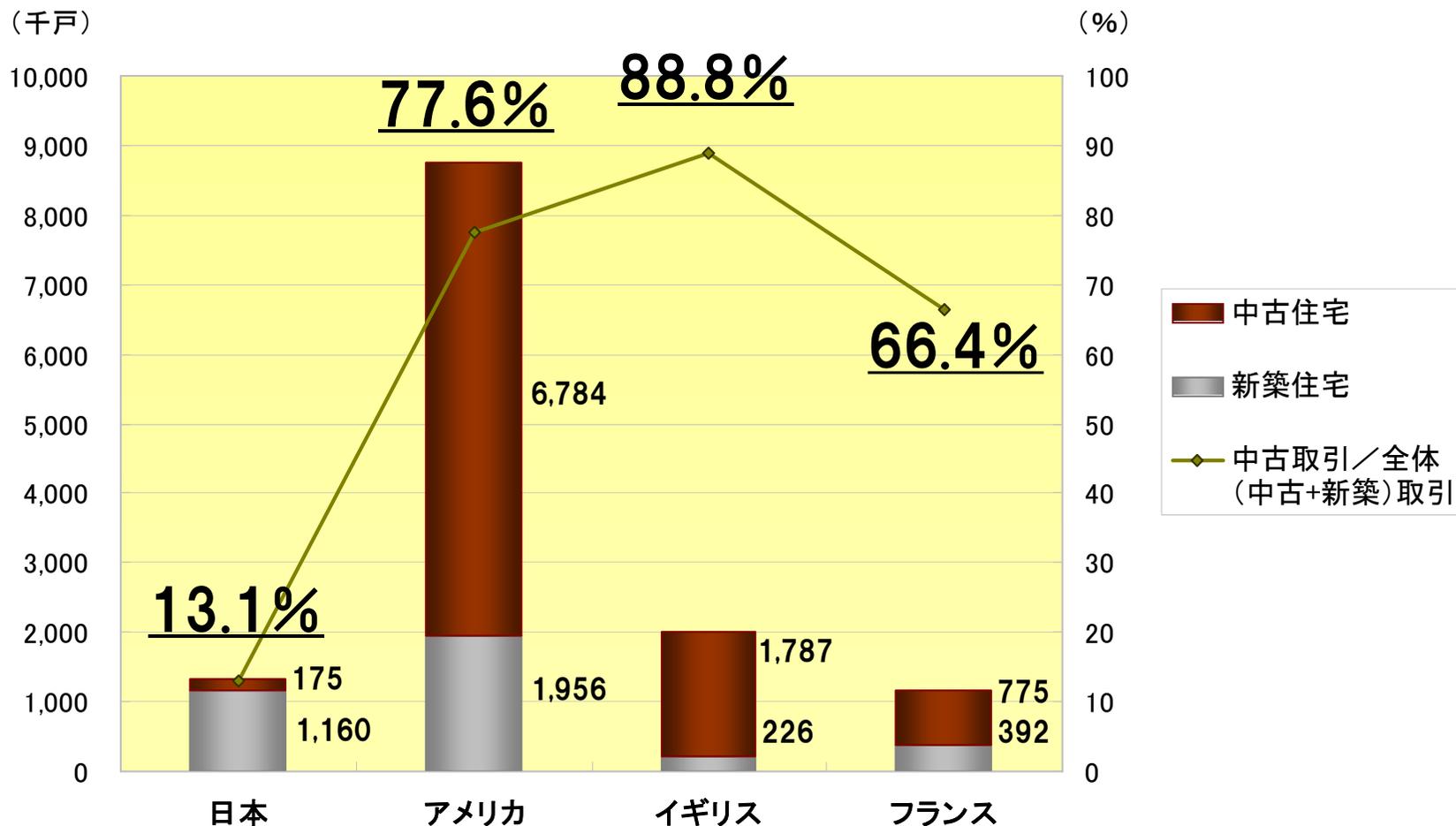
■ 首都圏には、築年数の経過した物件が高い比率で集積

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 流通市場における中古住宅の国際比較



(資料)日本:住宅着工統計、平成15年住宅・土地統計調査

アメリカ: American Housing Survey 2003, Statistical Abstract of the U.S. 2006

イギリス: 副首相府ホームページ <http://www.odpm.gov.uk/> (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス: Annuaire Statistique de la France edition 2004 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>

2-4 セカンダリーマンション市場の今後

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. リノヴェックスマンションの特徴



- **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、現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

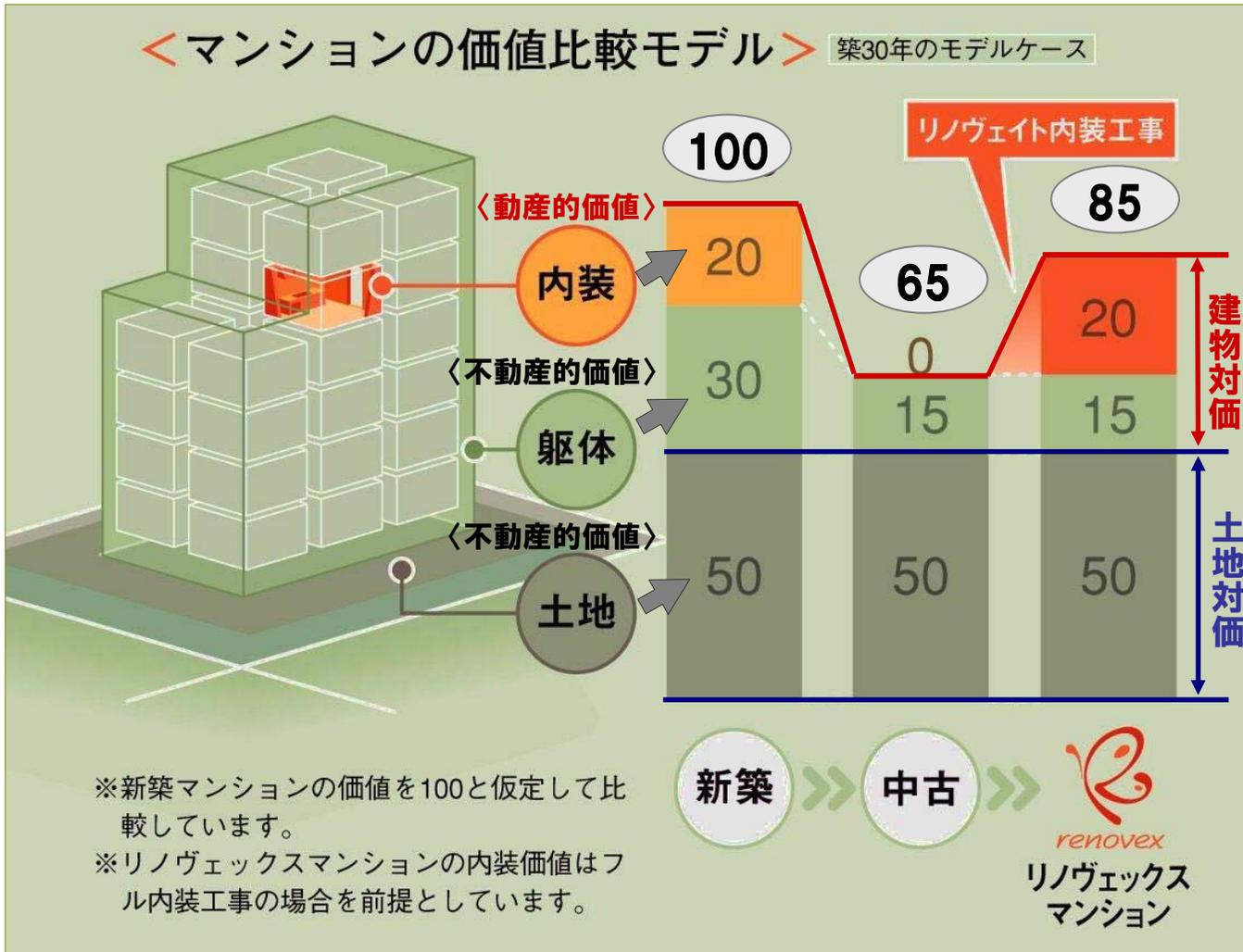
改装費用がどの程度になるのかわからない

仲介業者

現状のままの流通で、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？

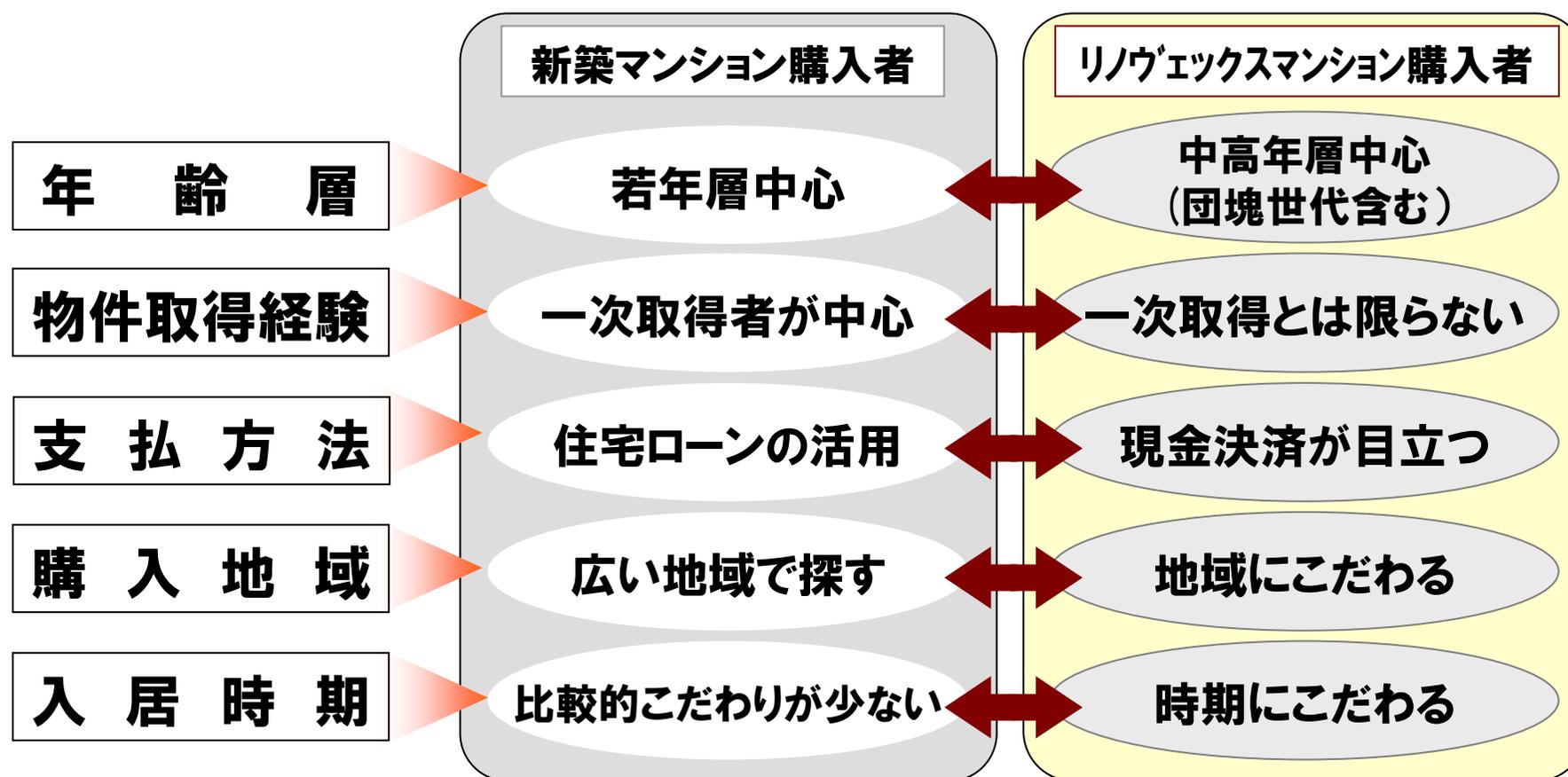
マンションの「動産部分」
(内装・設備機器)の価値

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 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. 当期の業績と重点方針



4-1 当期の業績予想



(単位:百万円)

| | 2006年5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）

4-2 当期の配当政策

■ 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 | 期末 700円 | 12.9% |
| | | 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

4-3 当期の重点方針

【収益】

- インフレ対応事業モデルの展開
- ・オーナーチェンジ物件の取得

【施工】

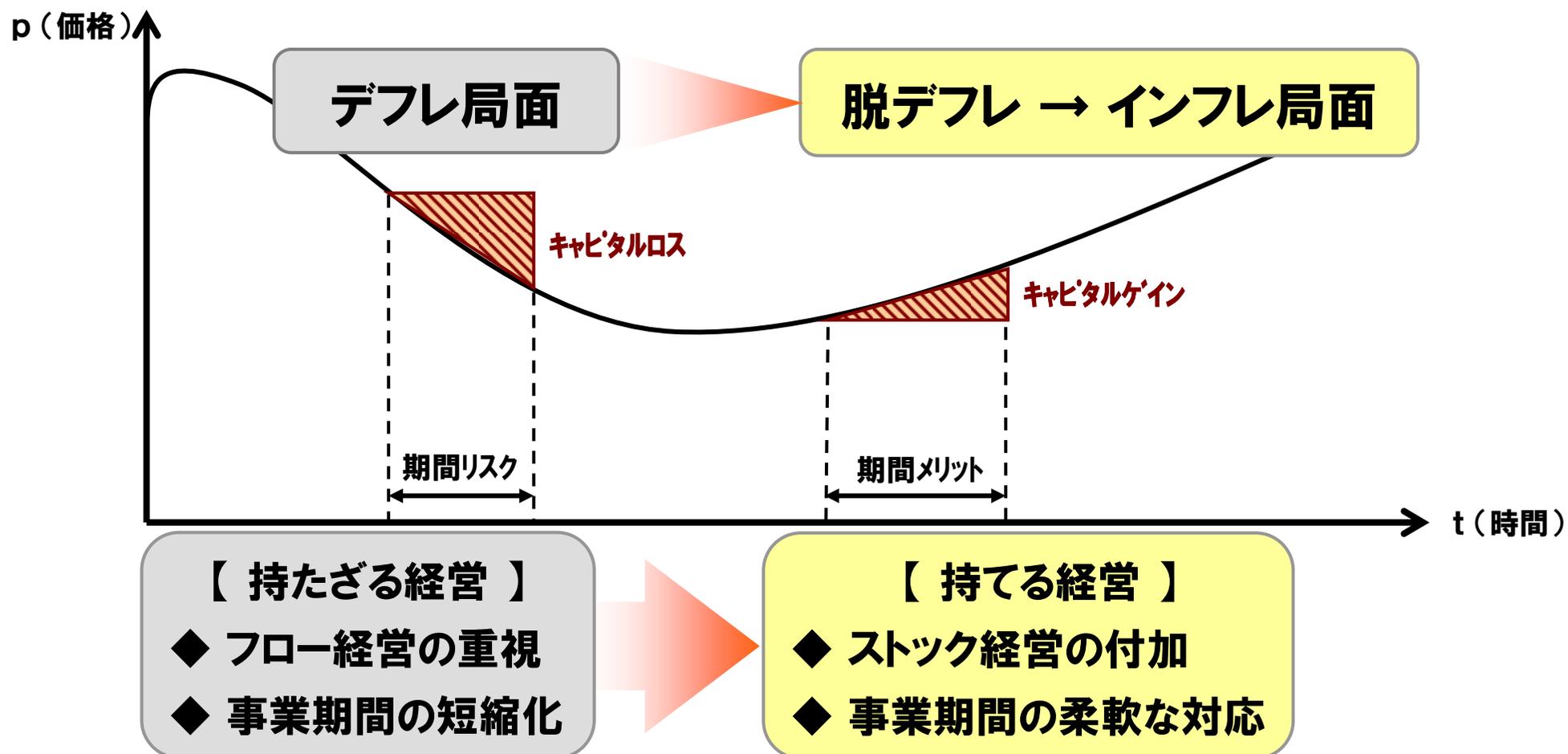
- 設計施工監理スタッフの継続増強

【営業】

- 新店舗開設によるエリアの拡大

4-4 【収益】インフレ対応事業モデルの展開

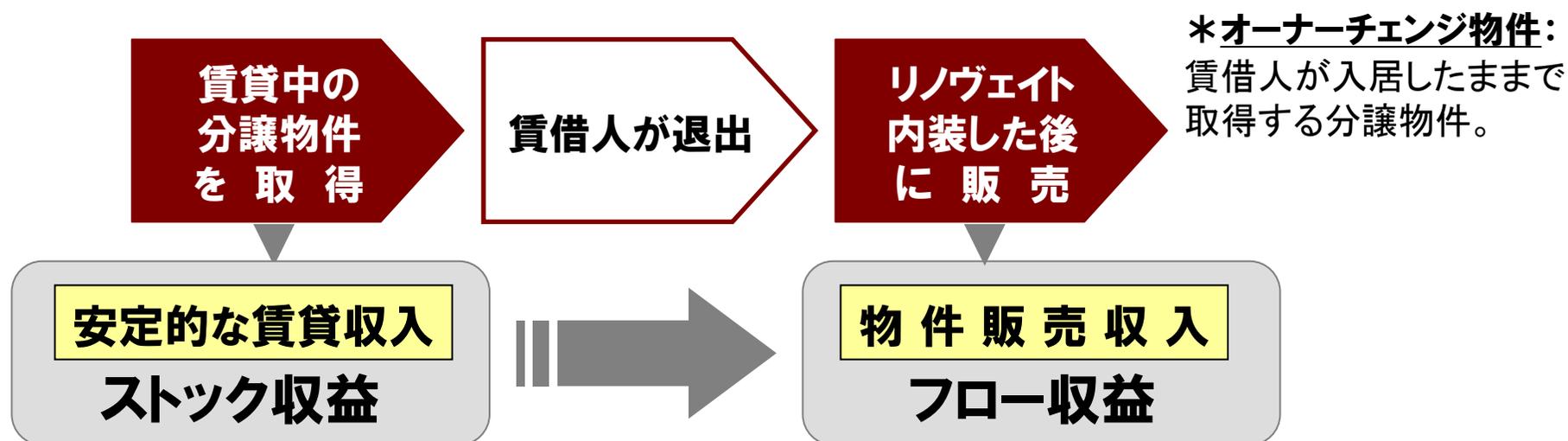
■ 景気局面の変化に対応したビジネスモデルを推進



4-5 【収益】インフレ対応の具体的な事業モデル

《 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%

4-6 【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】

2005年5月期

従業員:39人

(内、監理スタッフ:20人)

平均80~90件/月

2006年5月期末

従業員:54人

(内、監理スタッフ:30人)

115件/月

2007年5月期末(目標)

従業員:79人

(内、監理スタッフ:55人)

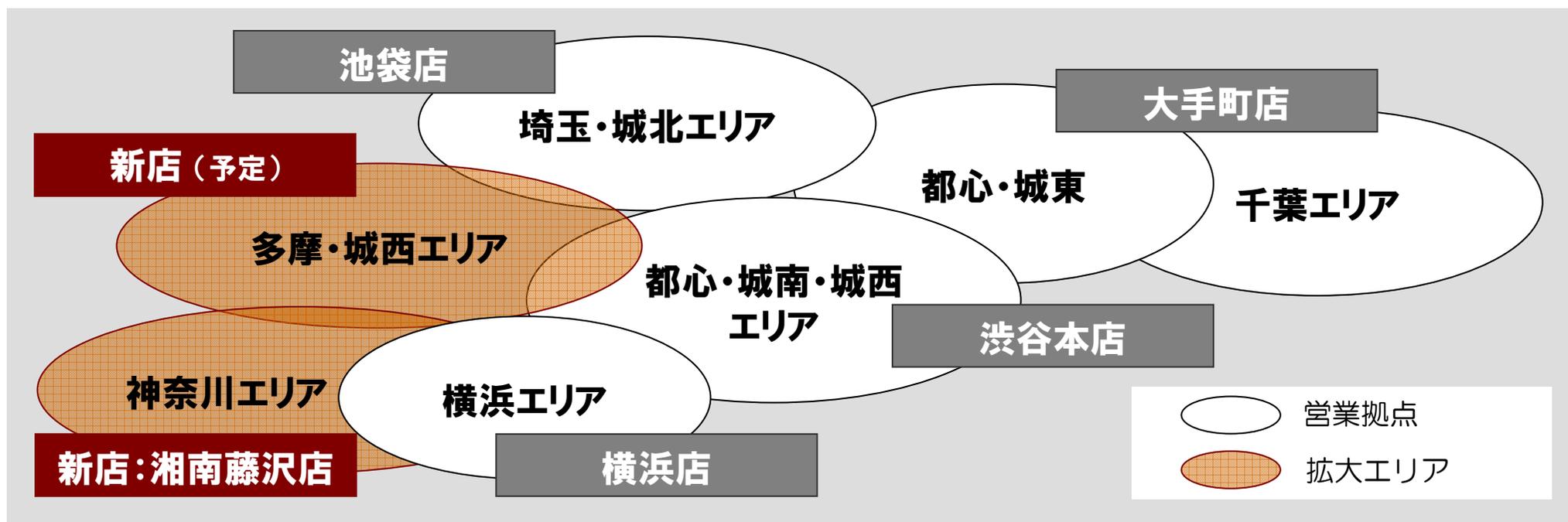
150件/月

※設計施工監理スタッフの担当物件数:平均3~4件/月

4-7 【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**を推進

- ・ 拡大する神奈川エリアに対応して、湘南藤沢店を開設(2006年9月)
- ・ 多摩・城西エリアの深耕のため、新店舗店開設を予定
- ・ 積極的な営業スタッフの増員



5. 補足資料



5-1 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 |

5-2 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 |
| 平成18年 9月 | 神奈川県藤沢市に湘南藤沢店を設置 |

第1四半期決算発表は、10月4日(水)の予定です。

本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。

お問い合わせは、

経営企画部 IR室 阿部/原 まで御願ひ致します
TEL: 03-5459-3739 E-Mail: ir@intellex.co.jp

当社IRサイトもご覧ください。 <http://www.intellex.co.jp/>

当資料に記載された内容は、2006年9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。