

# 2008年5月期 決算説明資料

2008年7月11日

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」

〈証券コード:8940〉

Intelex

## 1. 2008年5月期 決算ハイライト

- 1-1 連結業績ハイライト
- 1-2 連結損益計算書サマリー
- 1-3 連結貸借対照表ハイライト
- 1-4 総資産の圧縮及び自己資本比率の向上

## 2. 外部環境の検証【不動産市況の動向】

- 2-1 大きな転換期を迎える不動産市況
- 2-2 中古マンションの在庫と価格乖離

## 3. 当社の取り組み

- 3-1 2008年5月期の取り組み総括
- 3-2 2009年5月期の重点方針
- 3-3 2009年5月期の営業戦略における重点施策
- 3-4 2009年5月期の組織・財務戦略における重点施策

## 4. 2009年5月期 連結業績見通し

- 4-1 2009年5月期 連結業績予想及び配当予想
- 4-2 2009年5月期 連結業績予想の内訳

## 5. マンション市場の中長期的展望

- 5-1 マーケットにおける当社の位置づけ
- 5-2 リノベーション市場の長期的展望

## 6. コーポレート・データ 【参考資料】

- 6-1 売上区分別売上高及び売上総利益
- 6-2 セグメント別売上高
- 6-3 2008年5月期 物件販売の状況①
- 6-4 2008年5月期 物件販売の状況②
- 6-5 2008年5月期 物件仕入の状況
- 6-6 株式の状況
- 6-7 会社概要及び沿革

# 1. 2008年5月期 決算ハイライト



# 1-1 連結業績ハイライト

2007.6～2008.5

(単位:百万円)

	実績	前期比	前期差異
売上高	47,448	+22.1%	+8,588
営業利益	2,117	△ 25.1%	△ 711
経常利益	984	△ 53.4%	△ 1,127
当期純利益	545	△ 55.0%	△ 667
総資産	39,229	△ 8.4%	△ 3,585
たな卸資産	31,194	△ 11.1%	△ 3,882
自己資本比率	14.4%	-	+1.8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: 1,504件 (前期比: +123件)

平均単価: 27百万円 (前期比: +2百万円)

## 【損益ダイジェスト】

- 前期実績に対し、増収、減益
- 物件販売は総じて堅調、売上高は前年を上回る
  - ・総販売件数: 1,535件(前期比: +121件)
- 市況変動に応じ、物件売却時に価格調整を行ったため、粗利益率が低下
- 棚卸評価損を早期適用し459百万円計上

## 【貸借対照表ダイジェスト】

- 積極的な物件売却により、たな卸資産減少  
⇒ 総資産の圧縮が進展
  - ・当期末の目標400億円を達成し、392億円

(単位:百万円)

	2007年5月期	2008年5月期		2008年5月期 (期初の業績予想)	
	金額	金額	前期比	金額	業績予想比
売上高	38,859	47,448	+22.1%	50,876	△ 6.7%
売上総利益	6,422	6,009	△ 6.4%	8,579	△ 30.0%
売上総利益率	16.5%	12.7%	△3.8ポイント	16.9%	△4.2ポイント
営業利益	2,829	2,117	△ 25.1%	4,155	△ 49.0%
営業利益率	7.3%	4.5%	△2.8ポイント	8.2%	△3.7ポイント
経常利益	2,112	984	△ 53.4%	3,007	△ 67.3%
経常利益率	5.4%	2.1%	△3.3ポイント	5.9%	△3.8ポイント
当期純利益	1,213	545	△ 55.0%	1,703	△ 68.0%
当期純利益率	3.1%	1.2%	+2.0ポイント	3.3%	△2.2ポイント
1株当たりの 当期純利益(円)	20,556.77	8,901.24	△ 56.7%	27,785.87	△ 68.0%

# 1-3 連結貸借対照表ハイライト

## ■ 物件販売の促進により、たな卸資産及び負債が圧縮

(単位:百万円)

	2007年5月期		2008年5月期		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率
たな卸資産	35,076	81.9%	31,194	79.5%	△ 3,882	△ 11.1%
その他流動資産	1,740	4.1%	1,967	5.0%	227	+13.0%
流動資産	36,817	86.0%	33,162	84.5%	△ 3,655	△ 9.9%
固定資産	5,997	14.0%	6,067	15.5%	69	+1.2%
【資産合計】	42,815	100.0%	39,229	100.0%	△ 3,585	△ 8.4%
流動負債	24,096	56.3%	24,167	61.6%	70	+0.3%
固定負債	13,305	31.1%	9,425	24.0%	△ 3,880	△ 29.2%
【負債合計】	37,402	87.4%	33,592	85.6%	△ 3,809	△ 10.2%
【純資産合計】	5,413	12.6%	5,637	14.4%	223	+4.1%
【負債及び純資産合計】	42,815	100.0%	39,229	100.0%	△ 3,585	△ 8.4%

◆ 販売の促進、仕入調整により通常物件が大幅に減少。

通常物件	204億円 (△32億円)
賃貸収入物件	107億円 (△6億円)
	246件 (△40件)

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

◆ 販売促進による在庫減少により、有利子負債残高が減少  
・有利子負債残高:315億円  
(△33億円、△9.5%)

◆ 自己資本比率が向上  
・12.6% ⇒ 14.4%

### 【当1Qに公表した、当2Q以降の重点方針】

- 積極的な物件販売により商品回転率を向上
- 総資産の圧縮 → 自己資本比率を改善

#### 【当1Q】

- ・総資産： 443億円
- ・自己資本比率：12.5%

#### 【当期末 目標値】

- ・総資産： 400億円
- ・自己資本比率：17.0%

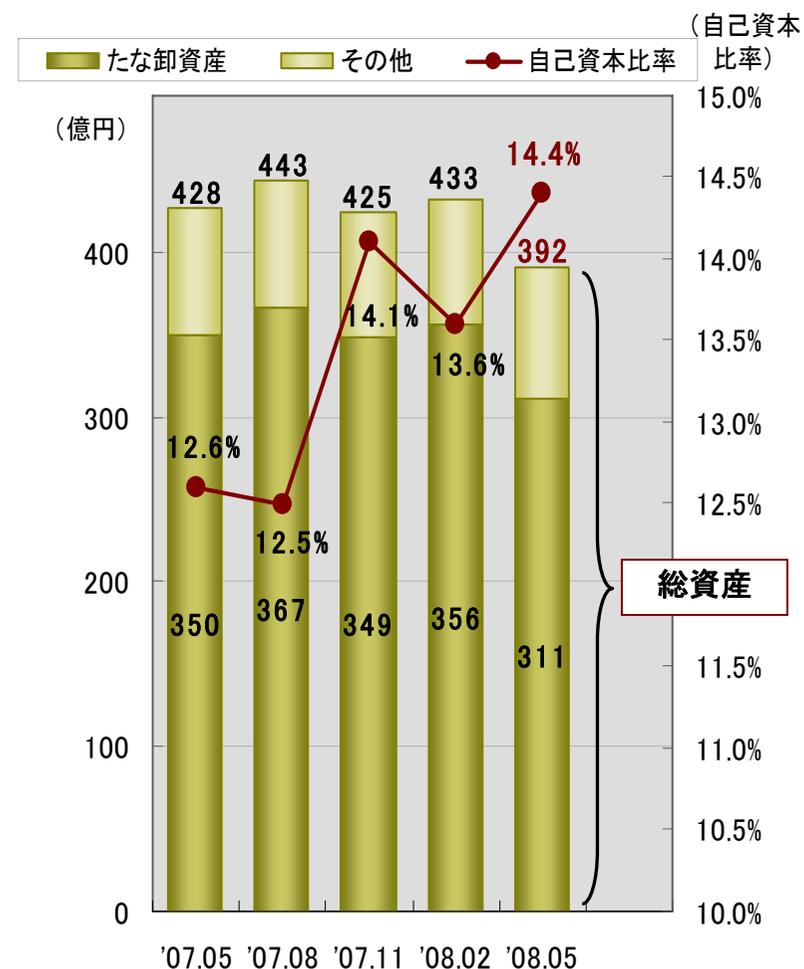
#### 【結果】

- 総資産の圧縮目標を達成
- 自己資本比率は、純利益の未達により目標届かず

#### 【当期末】

- ・総資産： 392億円
- ・自己資本比率：14.4%

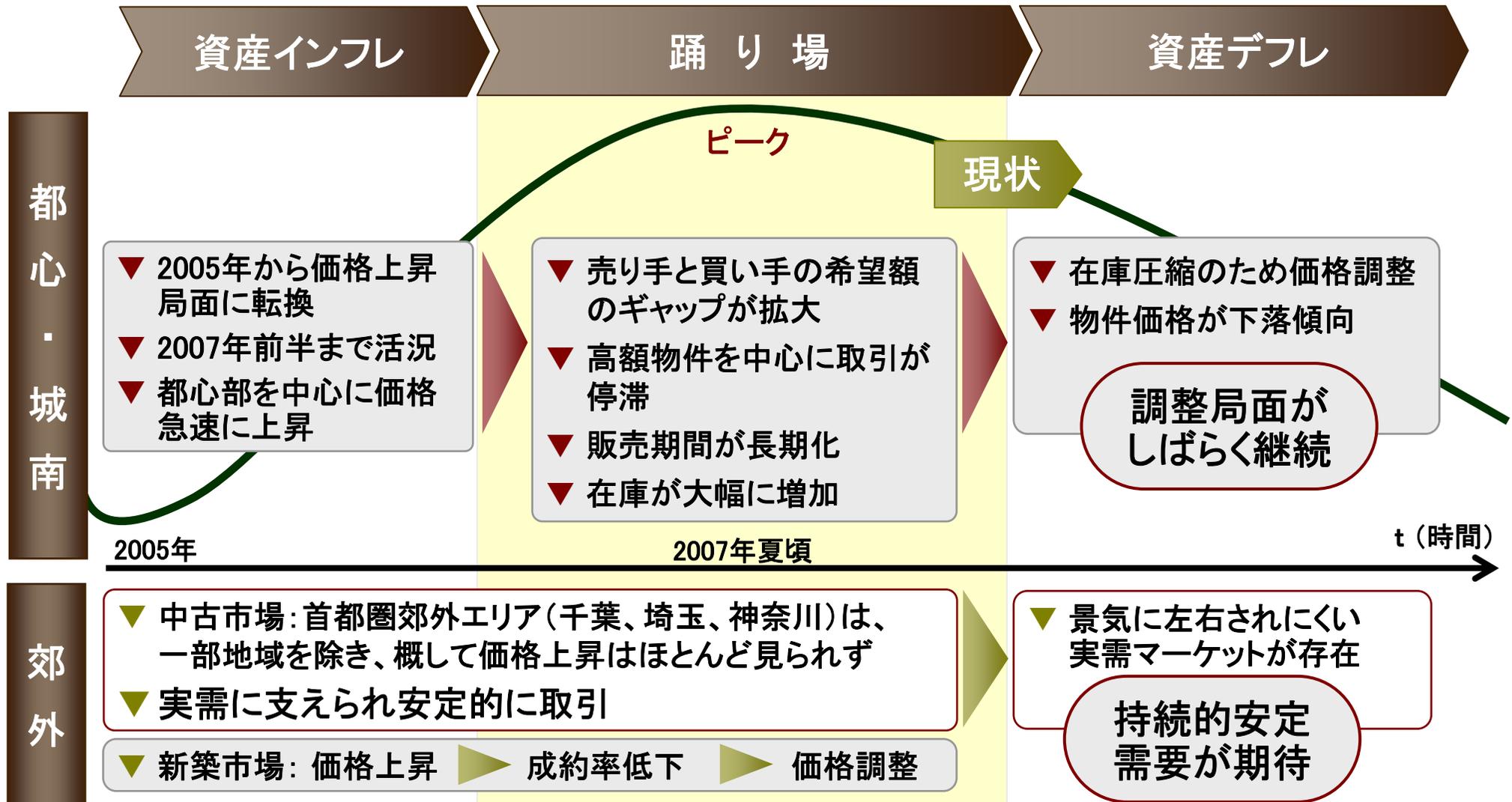
### 総資産及び自己資本比率



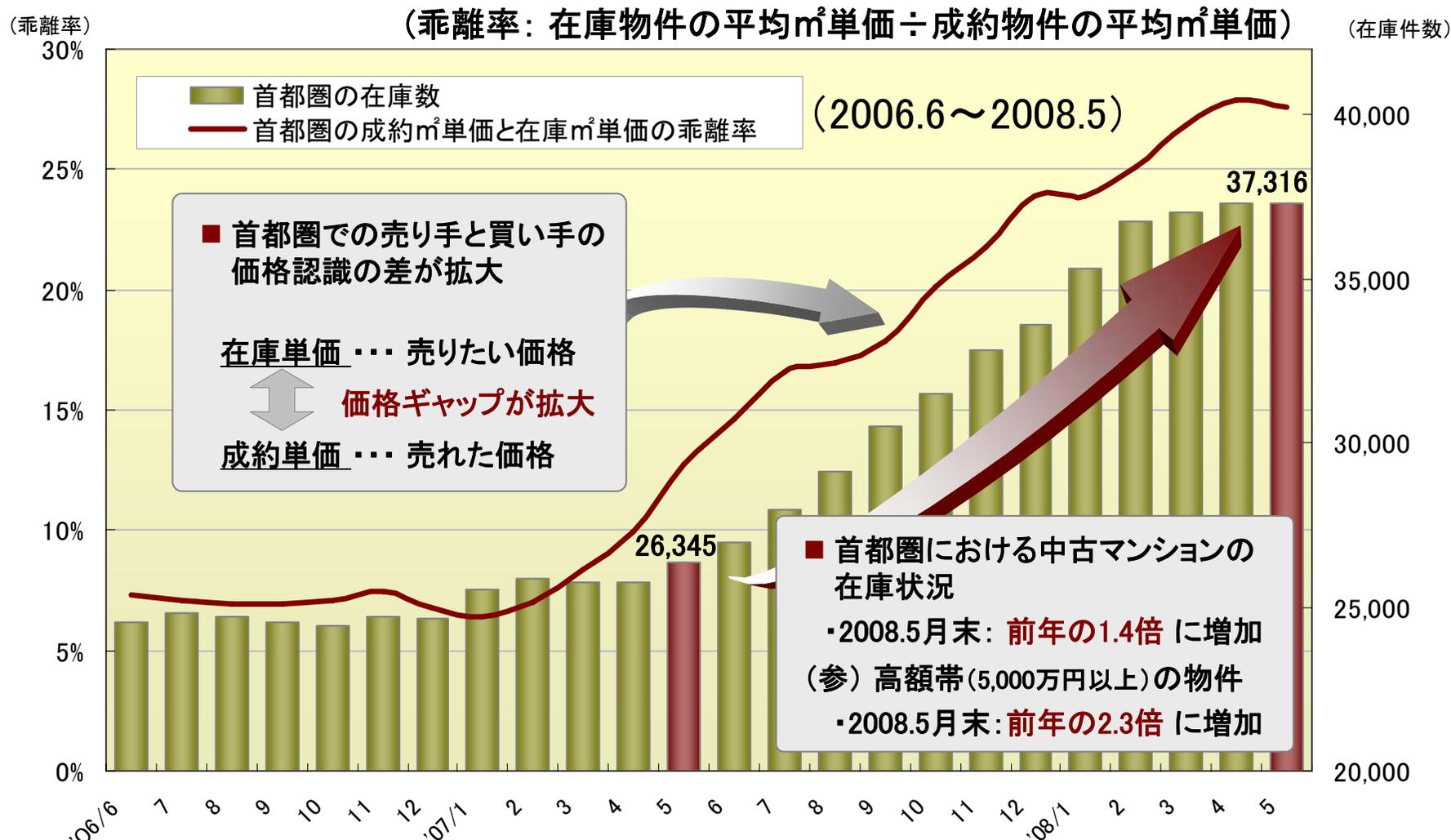
## 2. 外部環境の検証【不動産市況の動向】



## ■ エリアにより異なるシナリオを描く首都圏の中古マンション市場



## ■首都圏における中古マンションの価格乖離幅の拡大により、在庫数が大幅増加



※(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

### 3. 当社の取り組み



## ■ 不動産市況の転換を認識し、早期に対応

【4半期(月)】	【発生した事象(外部環境)】	【当社の取り組み】
1Q (6-8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ 不動産市況の過熱感を抑制するため不動産向け融資が厳格化</li> <li>▼ 金商法の施行による影響が懸念</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 当社は市況の変化の前兆を予測</li> <li>■ 仕入基準の厳格化を開始</li> <li>■ 価格変動の大きい高額案件を抑制</li> </ul>
2Q (9-11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ 人気エリア(都心、城南)が取引停滞</li> <li>▼ サブプライム問題の深刻化により、株式、不動産市況に影響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1Q決算発表時、期末の総資産圧縮に向けた目標値400億円を表明</li> </ul>
3Q (12-2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ 年明け、不動産市況が急速に悪化</li> <li>▼ 都心部の高額案件を中心に取引停滞</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 年明けの価格下落に対応し、早期の物件売却に動く</li> <li>■ 販売強化のため、住宅販売の営業増強</li> </ul>
4Q (3-5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ 不動産市況の価格下落が加速</li> <li>▼ 新築物件の値引き販売が増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市況変動に応じ、価格調整を実施</li> <li>■ 価格下落に対し、棚卸評価損を早期計上(459百万円)</li> </ul>

### 成果

総資産の圧縮を実現 392億円(前期比△35億円)

### 影響

粗利率が大幅に低下

財務体質の強化

仕入余力拡大

■ 市況低迷の中長期化を想定し、抜本的な事業体質の強化を図る

営業戦略

在庫物件入れ替えの早期実現

事業回転率の向上

- 上期に、滞留物件を処分し、商品の入れ替えを完了させる
- 量より質を追求した仕入に注力し粗利益率を向上
- 余力のある施工能力を背景とした施工期間の短縮化

組織・財務戦略

組織再編の実施

運営コストのダウンサイジング

- 店舗閉鎖によるランニングコストの削減
- グループ内人員の再配置、及び人件費コストの削減
- 有利子負債の圧縮による営業外費用の削減

総資産のスリム経営を推進

総資産の目標

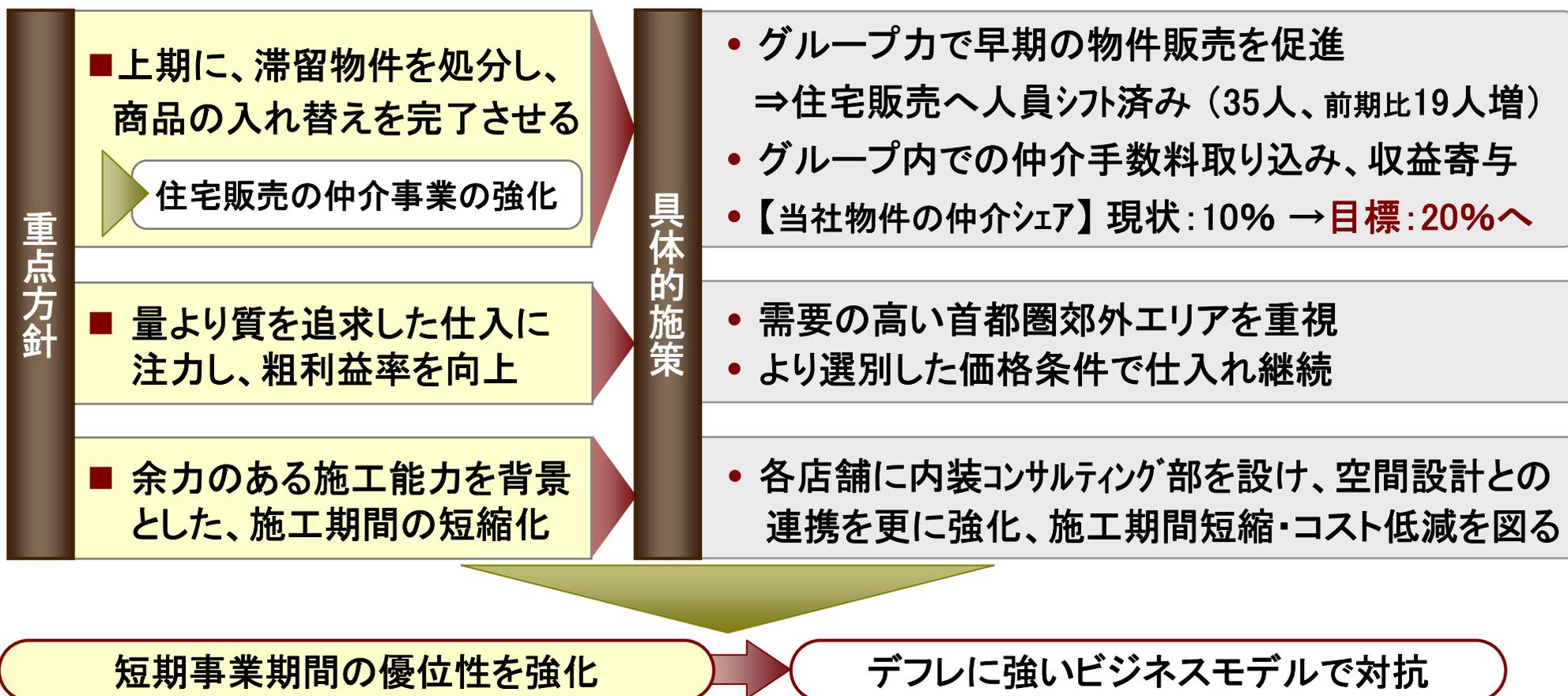
中間期末: 370億円  
期 末: 350億円

## ■ 在庫物件の入れ替えにより、収益体質へ転換

※住宅販売：当社子会社(株)インテリックス住宅販売  
 ※空間設計：当社子会社(株)インテリックス空間設計

在庫物件の入れ替えの早期実現

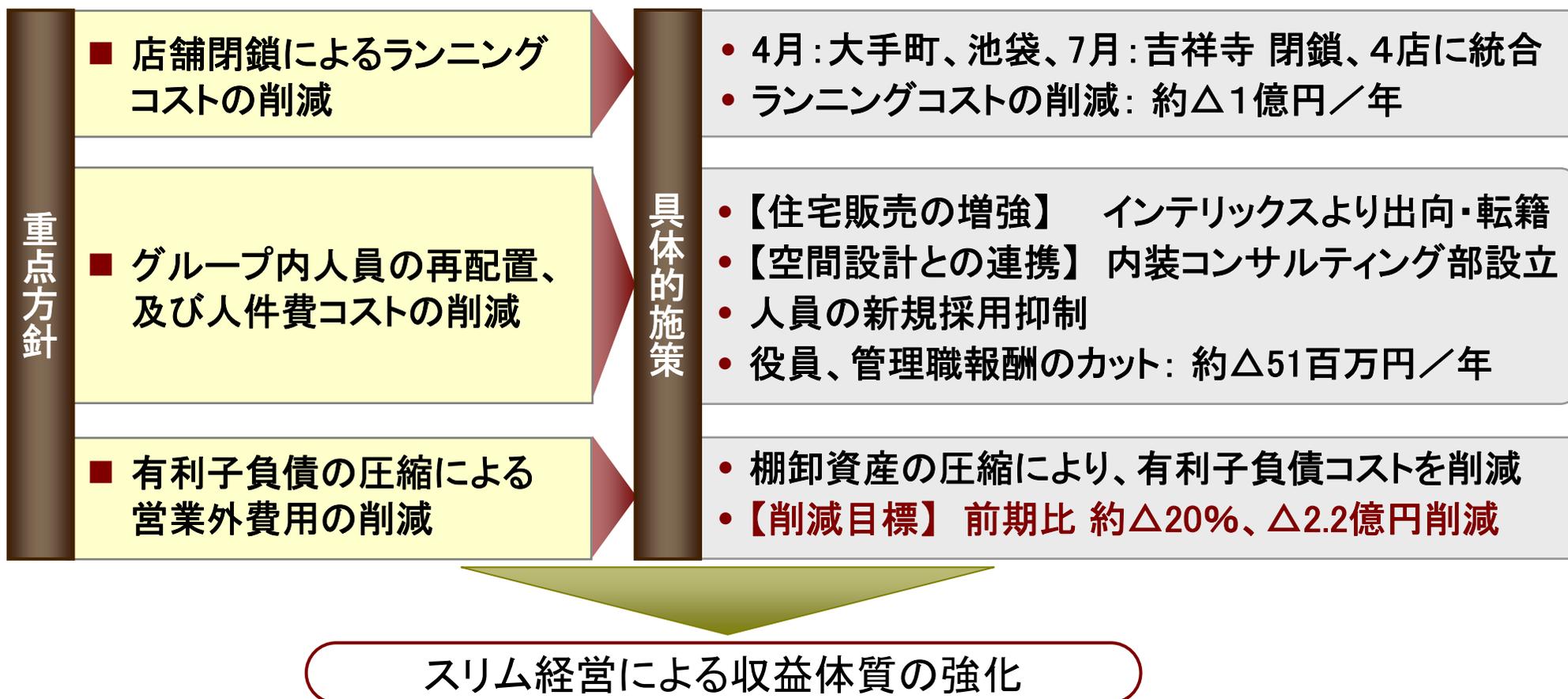
事業回転率の向上



## ■ 組織及び財務戦略を見直し、収益体質の強化を図る

組織再編の実施

運営コストのダウンサイジング



## 4. 2009年5月期 連結業績見通し



(単位:百万円)

	2008年5月期 2Q累計		2009年5月期 2Q累計 (業績予想)			2008年5月期 通期		2009年5月期 通期 (業績予想)		
	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比	金額	売上比	金額	売上比	前期増減比
売上高	25,532	100.0%	19,006	100.0%	△ 25.6%	47,448	100.0%	40,928	100.0%	△ 13.7%
営業利益	1,859	7.3%	779	4.1%	△ 58.1%	2,117	4.5%	2,228	5.4%	+5.2%
経常利益	1,261	4.9%	292	1.5%	△ 76.8%	984	2.1%	1,285	3.1%	+30.5%
当期純利益	721	2.8%	139	0.7%	△ 80.6%	545	1.1%	730	1.8%	+33.9%
1株当たり 当期純利益(円)	11,798.11	—	2,275.24	—	△ 80.7%	8,901.24	—	11,877.98	—	+33.4%
期中平均株式数	61,124	—	61,500	—	—	61,312	—	61,500	—	—

## 【2009年5月期 連結配当予想】

第2四半期末	期 末	年 間	配当性向(連結)
1,000円	2,000円	3,000円	25.3%

- 前期比で、通期売上高13.7%減、経常利益30.5%増を見込む
- 上期、収益体質の改善のため、在庫物件の入れ替えを行う調整期間
- 下期、収益性の高い物件の売却が進み、繁忙期(4Q)に利益押し上げ

## ■ 売上区分別の内訳見込

(単位:百万円)

売上区分	2008年5月期		2009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	45,978	96.9%	39,110	95.6%	△ 14.9%
賃貸収入	1,242	2.6%	1,177	2.9%	△ 5.2%
その他収入	227	0.5%	640	1.6%	+181.5%
合計	47,448	100.0%	40,928	100.0%	△ 13.7%

## ■ リノヴェックスマンションの 販売見込(通期)

【販売件数】

**1,451件**

(前期比:△53件)

【販売単価】

**26.7百万円**

(前期比:△0.6百万円)

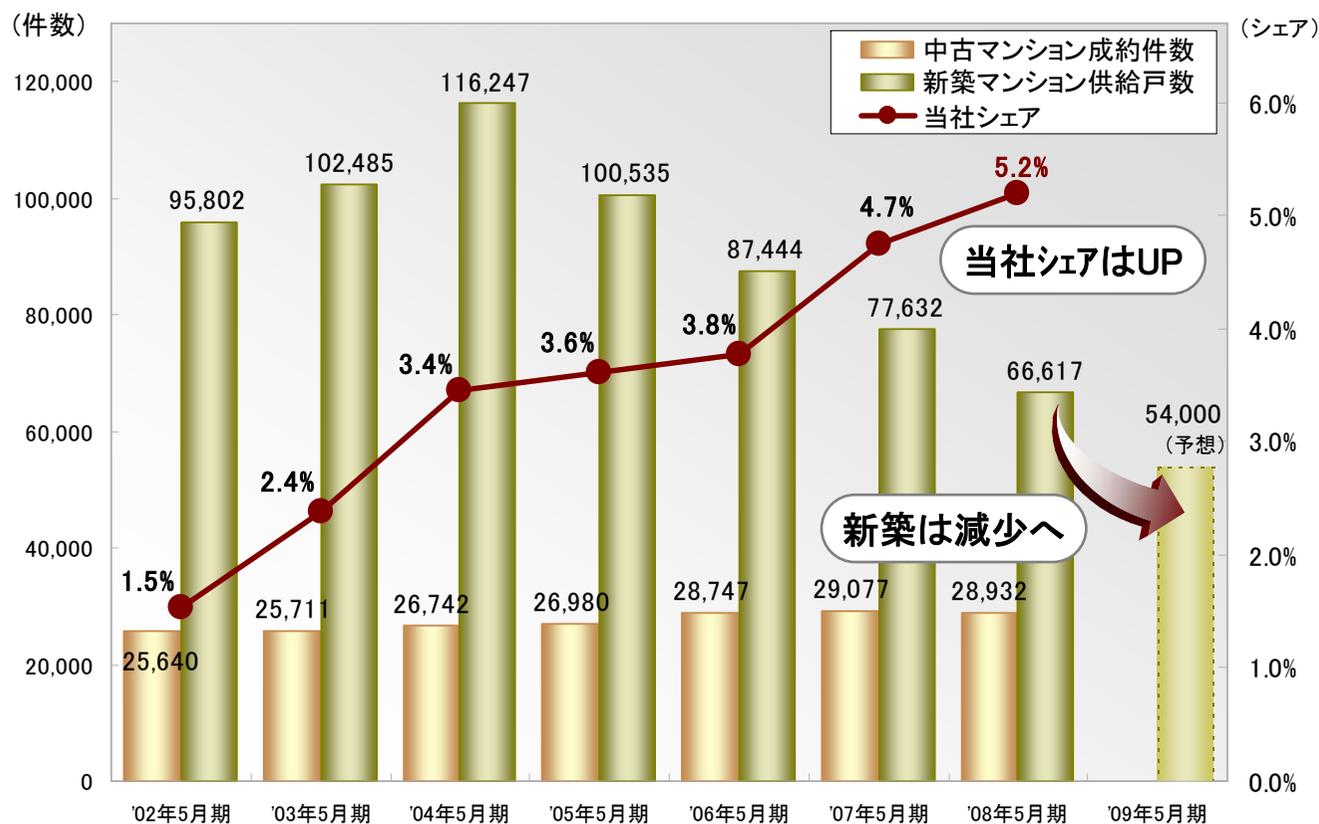
- **物件販売:**
  - ・リノヴェックスマンション販売: 388億円
  - ・その他不動産販売 : 3億円
- **賃貸収入:**
  - ・一定水準の物件保有により、月1億円前後の安定した賃貸収入を継続的に確保
- **その他収入:**
  - ・仲介手数料による売上増加、一般向け内装事業の始動

## 5. マンション市場の中長期的展望



## 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)



※(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

- 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、年々、着実に増加の傾向

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

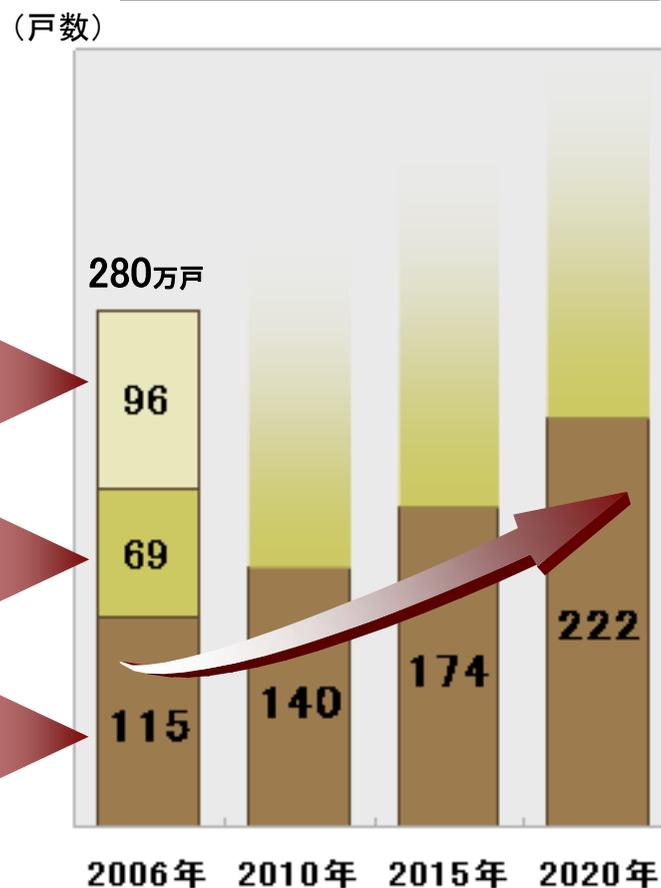
- 用地・建築コスト増の影響で新築市場は中期的に縮小
- 顧客の新築離れ現象でリノベーションマンションにシフトの可能性あり

## ■ リノベーションを必要とするマンションストックは確実に拡大

首都圏における築年数別  
マンションストック数の試算

首都圏における  
マンションストックは  
280万戸存在（2006年）

築年数	リノベーション の必要度
10年 未満	概ね必要なし
10年 ～ 19年	物件によって 必要
20年 以上	必要不可欠



- 首都圏マンションストックで4割以上がリノベーションを必要とする築20年以上の物件（2006年：115万戸）
- 築20年以上のマンションは2020年には2倍の規模へ（2020年：222万戸）
- リノベーション市場は今後拡大していくのは確実

※(株)東京カンテイのデータを基に当社が作成

## 6. コーポレート・データ 【参考資料】

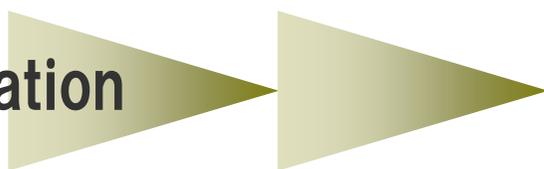
Before



After



Renovation



## 売上区分別 売上高

(単位:百万円)

	2007年5月期		2008年5月期		
	金額	構成比	金額	構成比	前期比
物件販売	37,667	96.9%	45,978	96.9%	+22.1%
賃貸収入	1,074	2.8%	1,242	2.6%	+15.7%
その他収入	117	0.3%	227	0.5%	+93.5%
売上高	38,859	100.0%	47,448	100.0%	+22.1%

## 売上区分別 売上総利益

(単位:百万円)

	2007年5月期			2008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	増減率
物件販売	5,515	14.6%	85.9%	4,956	10.8%	82.5%	△ 559	△ 10.1%
賃貸収入	801	74.6%	12.5%	887	71.4%	14.8%	85	+10.7%
その他収入	104	89.3%	1.6%	165	72.8%	2.8%	60	+57.6%
売上総利益	6,422	16.5%	100.0%	6,009	12.7%	100.0%	△ 412	△ 6.4%

(単位:百万円)

セグメント	売上区分	2007年5月期		2008年5月期		前期比	
		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	34,581	89.0%	41,166	86.8%	6,585	+19.0%
	賃貸収入	407	1.0%	437	0.9%	30	+7.5%
	その他収入	80	0.2%	90	0.2%	9	+11.8%
	小計	35,069	90.2%	41,695	87.9%	6,625	+18.9%
その他不動産 事業	物件販売	3,086	7.9%	4,811	10.1%	1,725	+55.9%
	賃貸収入	667	1.7%	804	1.7%	137	+20.6%
	その他収入	36	0.1%	137	0.3%	100	+271.7%
	小計	3,790	9.8%	5,753	12.1%	1,962	+51.8%
合計	物件販売	37,667	96.9%	45,978	96.9%	8,310	+22.1%
	賃貸収入	1,074	2.8%	1,242	2.6%	168	+15.7%
	その他収入	117	0.3%	227	0.5%	109	+93.5%
	合計	38,859	100.0%	47,448	100.0%	8,588	+22.1%

※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

## 当期の販売件数

	2007年5月期	2008年5月期	前期増減比	(参)2009年5月期 予想数値
リノヴェックスマンション	1,381	1,504	+8.9%	1,451
その他不動産	33	31	△ 6.1%	6
総合計 (件)	1,414	1,535	+8.6%	1,457

## リノヴェックスマンション販売の概要

	2007年5月期	2008年5月期	前期増減比	(参)2009年5月期 予想数値
販売物件 平均築年数(年)	19.8	18.8	△1.0年	—
販売物件 平均面積(m <sup>2</sup> )	62.2	63.0	+0.8m <sup>2</sup>	—
平均販売価格(千円)	25,040	27,371	+9.3%	26,700

## 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	2007年5月期			2008年5月期			
	販売件数	エリアシェア	平均単価	販売件数	前期増減比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	545	39.5%	32百万円	587	+7.7%	39.0%	35百万円
東京都下	151	10.9%	21百万円	163	+7.9%	10.8%	24百万円
神奈川県	465	33.7%	20百万円	503	+8.2%	33.4%	22百万円
埼玉県	138	10.0%	18百万円	168	+21.7%	11.2%	20百万円
千葉県・他	82	5.9%	17百万円	83	+1.2%	5.5%	19百万円
合計	1,381	100.0%	25百万円	1,504	+8.9%	100.0%	27百万円

## 当期の仕入概要

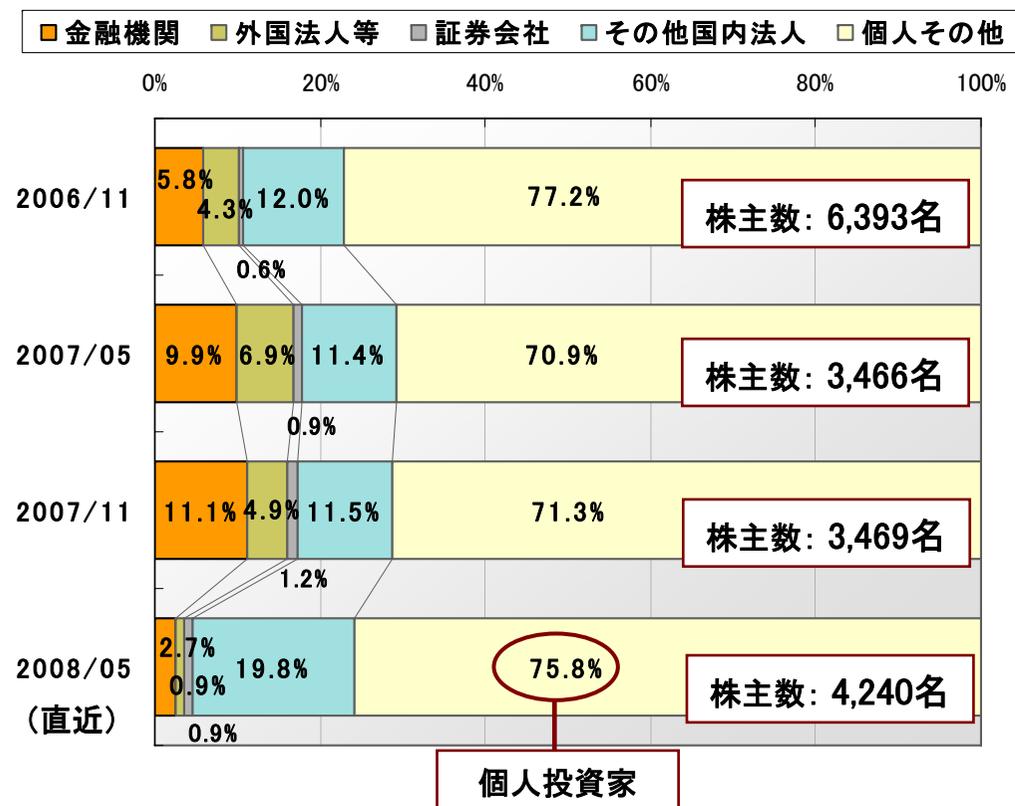
※その他不動産：ビル、戸建、土地等

セグメント	2007年5月期		2008年5月期			
	件数	金額	件数	前期増減比	金額	前期増減比
リノヴェックスマンション	1,651	344億円	1,375	△ 16.7%	294億円	△ 14.5%
その他不動産	65	103億円	11	△ 83.1%	5億円	△ 94.8%
合計	1,716	448億円	1,386	△ 19.2%	299億円	△ 33.1%

## 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	2007年5月期			2008年5月期			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前期増減比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	692	41.9%	29百万円	566	△ 18.2%	41.2%	28百万円
東京都下	157	9.5%	15百万円	144	△ 8.3%	10.5%	18百万円
神奈川県	522	31.6%	15百万円	454	△ 13.0%	33.0%	16百万円
埼玉県	184	11.1%	13百万円	153	△ 16.8%	11.1%	16百万円
千葉県・他	96	5.8%	12百万円	58	△ 39.6%	4.2%	13百万円
合計	1,651	100.0%	20百万円	1,375	△ 16.7%	100.0%	21百万円

## 【株主構成(所有株数別)の推移】



- 前期末(2007.5)より、株主数は774人増加
- 個人投資家は、4.5ポイント増で75.8%

## 【大株主の状況】

- 発行済株式数: 61,500株(前期末比+400株)
- 株主数: 4,240人(前期末比+774人)

大株主名	2008年5月末	
	所有株数(株)	議決権比率(%)
山本 卓也	24,136	39.2
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	2,194	3.6
山本 貴美子	1,330	2.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,002	1.6
北沢産業株式会社	714	1.2
個人株主	400	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】

(2008年5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270名、単体139名

## 【沿革】

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18年6月 渋谷本店に統合)
平成16年 9月	東京都千代田区に大手町支店を設置(平成20年4月 廃止)
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20年4月 廃止)
平成18年 9月	神奈川県藤沢市に湘南藤沢店を設置
平成18年 11月	東京都武蔵野市に吉祥寺店を設置(平成20年7月 廃止)
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 9月	東京都新宿区に新宿店を設置
平成19年 12月	JASDAQ証券取引所における株式を上場廃止

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/>

当資料に記載された内容は、2008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。