

会社概要

(2013年5月31日現在)

会社名	株式会社インテリックス
設立	平成7年7月17日
所在地	〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-12-19 東建インターナショナルビル11F
資本金	16億6,282万6,947円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結188名、単体127名
事業内容	不動産売買・不動産賃貸・不動産コンサルティング
免許番号	国土交通大臣(3)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 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 一般社団法人 不動産流通経営協会 一般社団法人 新都市ハウジング協会
営業拠点	渋谷・横浜・札幌(札幌は6月1日付けで開設)
子会社	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

(2013年6月1日現在)

取締役及び監査役

代表取締役社長	山本 卓也
専務取締役	鶴田 豊彦
取締役	佐藤 弘樹
取締役	滝川 智庸
常勤監査役	大林 彰
監査役	江幡 寛
監査役	米谷 正弘
監査役	古海 陽一郎

執行役員

執行役員	浅井 勉
執行役員	相馬 宏昭
執行役員	平野 秀明
執行役員	村松 淳弥
執行役員	小山 俊
執行役員	能城 浩一

株式の状況

(2013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	75,569株
株主数	3,523名

大株主

(2013年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	議決権比率(%)
株式会社イーアライアンス	23,613	31.25
山本 卓也	12,264	16.23
株式会社SBI証券	2,500	3.31
松井 秀紀	2,250	2.98
インテリックス従業員持株会	1,934	2.56
山本 貴美子	1,330	1.76
田部 和昭	1,210	1.60
劉 文江	1,000	1.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	900	1.19
佐々木 康介	800	1.06

株式メモ

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	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-232-711(通話料無料)

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

〒150-0002
東京都渋谷区渋谷2-12-19
東建インターナショナルビル11F
TEL:03-5766-7639

株主・投資家の皆様へ

Intellex Report

株式会社インテリックス

第18期 報告書

(2012年6月1日～2013年5月31日)



Intellex
証券コード:8940



2013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。ここに「第18期報告書」をお届けするにあたり、営業の概況についてご報告申し上げます。

当期(2012年6月1日～2013年5月31日)における首都圏の中古マンション市場は、(財)東日本不動産流通機構による成約件数では、前年同期に比べ11.9%増加いたしました。また、平均成約価格は、約2年にわたり下落を続けておりましたが底打ちがなされ、本年6月まで6ヶ月連続で前年同月を上回って推移いたしました。

当社グループでは、中古マンション再生流通事業(リノベーションマンション事業)において、期初より厳選仕入れの徹底を図ってまいりました。その後、本年2月以降、物件の引き合いが増加し、当期の販売件数は、在庫の圧縮にもかかわらず前期と同水準の1,124件となりました。利益面においても利益率が徐々に改善し、さらに、春先からの旺盛な需要を反映して、当第4四半期において利益率が大幅に回復いたしました。

また、新築分譲マンション事業においては、第2弾「リシャール田園調布」が好評で、当第4四半期に住居全ての引渡し完了となり、業績の押し上げに寄与しました。

以上によりまして、当期における連結業績は、売上高が258億36百万円(前期比6.3%減)となり、営業利益が7億61百万円(同44.0%増)、経常利益が3億19百万円(前期：経常損失64百万円)、当期純利益1億78百万円(同：当期純損失1億18百万円)となり、いずれの利益も前期を大きく上回ることができました。

また、当期末の配当金につきましては、業績の伸張を踏まえ、1株当たり1,000円(連結配当性向42.4%)の復配とさせていただきます。

今後も、景気や市場動向を注視しながら、事業ポートフォリオの多様化と個々の収益力を高めるべく経営努力を重ねてまいりますので、引き続きのご支援を賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役社長
山本 卓也

2013年5月期
連結決算

売上高

258億36百万円

営業利益

7億61百万円

経常利益

3億19百万円

当期純利益

1億78百万円

配当金

1,000円

中間0円/期末1,000円

2014年5月期
連結業績予想

売上高(予想)

268億32百万円

営業利益(予想)

12億68百万円

経常利益(予想)

8億27百万円

当期純利益(予想)

5億8百万円

配当金(予想)

2,000円

中間1,000円/期末1,000円

2013年7月12日付発表

前期比 +3.9%

前期比 1.6倍

前期比 2.5倍

前期比 2.8倍

2014年5月期は、リノベーションマンション事業における利益回復に加え、新築分譲マンション事業やグループ外へのリノベーション内装事業の拡充による収益寄与により、増収増益を目指してまいります。

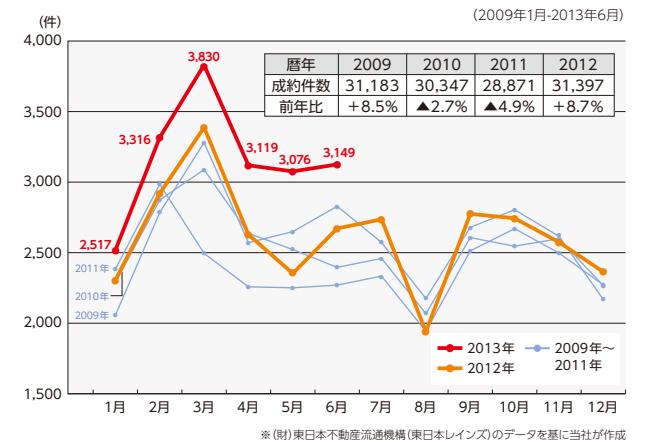
事業環境

■首都圏の中古マンション成約m単価指数の推移



震災以降の下落基調が底打ちをみせ、2013年年初より6ヶ月連続で前年同月比を上回る回復基調。

■首都圏の中古マンション成約件数の推移



2012年は2年ぶりに成約件数が3万件超え。2013年1月～6月は伸張が顕著となり、過去5年で最多。

2014年5月期の重点方針

事業ポートフォリオの 多様化・強化による 収益力とブランド力の向上

戦略 1

マンション買取再販の充実

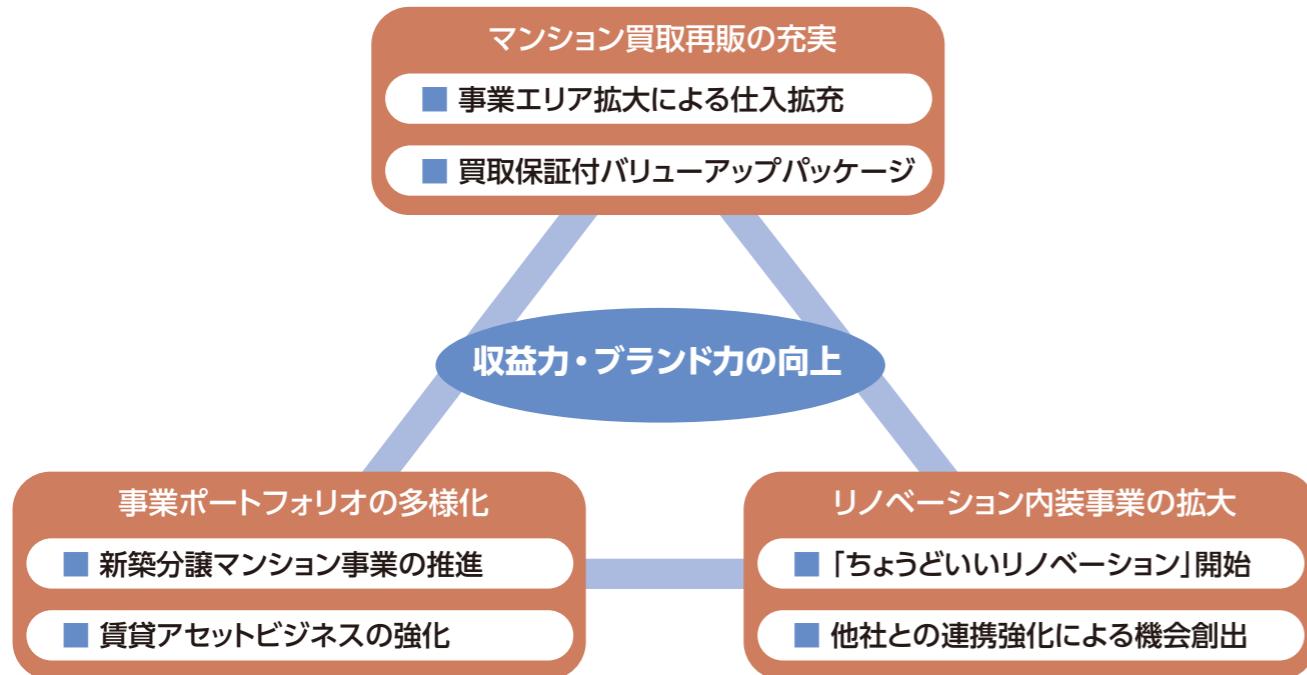
戦略 2

事業ポートフォリオの多様化

戦略 3

リノベーション内装事業の拡大

主軸となるマンション買取再販事業に加え、グループ会社を含めた各事業を成長させることで、収益力の強化を図るとともに“リノベーションならインテリックス”という企業ブランドイメージの醸成を目指してまいります。



戦略 1

マンション買取再販の充実

1-a 事業エリア拡大による仕入拡充

昨今、首都圏以外の政令指定都市をはじめとする地方主要都市においても、築年数を重ねたマンションが増加しております。これらのエリアでも、リノベーションしたマンションへの関心度や需要が高まりつつあります。2013年6月に札幌エリアで店舗を新設。また、福岡店準備室に加え、関西地区の市場性を検証すべく大阪店準備室も発足いたしました。首都圏に軸足を置きつつ、地方エリアでの事業展開も行ってまいります。

1-b 買取保証付バリューアップパッケージ

マンション売却を検討されているお客様に対して、「買取保証付バリューアップパッケージ」を展開し、中古マンションの流通促進を図ってまいります。当社のノウハウを活用し、リノベーションによる付加価値を付けることで、より高く売却することが可能となります。初期費用不要、アフターサービス保証、買取保証など、売主様にご満足いただけるサービスです。



当社グループだからできる…

4つの安心パッケージ

初期費用 0円	瑕疵担保 責任保証
アフター サービス	物件買取 保証

● マンションの買取業者に売却した場合



戦略 2

事業ポートフォリオの多様化

2-a 新築分譲マンション事業の推進



リシャール田園調布

第一弾「リシャール奥沢」に続き、第二弾の「リシャール田園調布」も全住居16戸を完売することができました。この販売実績は、前第4四半期の収益に大きく寄与いたしました。

「リシャール田園調布」は、東急東横線・東急目黒線「田園調布」駅から徒歩3分という利便性のほか、屈指の邸宅街「田園調布」というエリア性など、高い稀少性を有しております。今後もリノベーション事業で培ったノウハウを活かし、付加価値の高い魅力ある新築分譲マンションの提案を続けてまいります。



リシャール田園調布のエントランス付近



リシャール田園調布の室内例



リシャール奥沢 リシャール田園調布

第三弾「碑文谷プロジェクト」進行中

新築分譲マンション事業の第三弾として、人気の邸宅地である目黒区碑文谷に、従来のリシャール・シリーズ同様のコンパクトな間取りの全23戸、5階建のマンションを建設中です。2014年春の完成を予定しています。

2-b 賃貸アセットビジネスの強化

景気の回復傾向を好機ととらえ、保有物件の精査を行うとともに、物件入れ替えを促進し、より収益性の高いアセット物件での組合せを構築してまいります。

オーナーチェンジ物件やオフィス・商業ビル等の賃貸事業に加え、若い方を中心に人気が高いシェアハウスの賃貸事業を展開いたします。

シェアハウス「千駄ヶ谷プロジェクト」進行中

原宿駅から徒歩7分、好立地の渋谷区千駄ヶ谷に用地を取得し、当社グループ初のシェアハウス(地下1階・地上3階建、全32戸)を建設中です。2014年春の完成を予定しています。

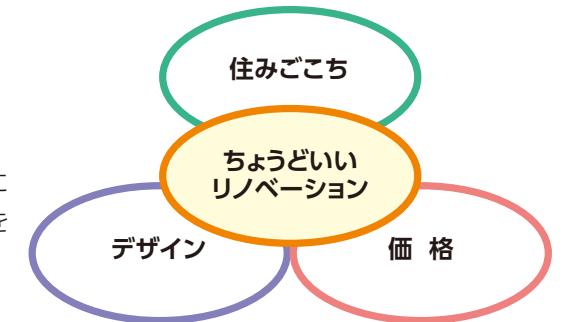
戦略 3

リノベーション内装事業の拡大

3-a 「ちょうどいいリノベーション」サービス開始

前期より「ECO CUBE」を主力商品としたリノベーション内装事業に注力してまいりました。今後も、当社グループの内装品質の高さを活かし、個人のお客様からの受注獲得を目指してまいります。

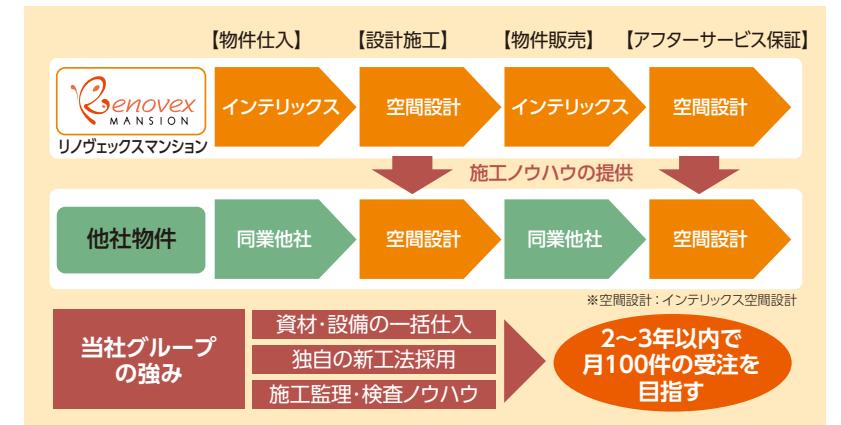
※「ちょうどいいリノベーション」については、7・8ページで紹介しております。



3-b 他社との連携強化による機会創出

昨今、他社からのリノベーション工事依頼が増加しております。当社グループの強みである、資材や住宅設備機器などの一括仕入れによる調達コスト削減および、「ECO CUBE」のようなリノベーションの新工法、施工監理、検査ノウハウの提供を、他社との事業連携に活用いたします。

中長期的には、収益の大きな柱となるよう、さらなる受注獲得を目指してまいります。



あなたのちょうどいいを見つけよう

ちょうどいいリノベーション

あなたにとって「ちょうどいい住まい」とはなんですか？『デザイン』『住みごち』『価格』のバランスがとれた、毎日が楽しく気持ちいい空間をご提供するのが、わたしたちのリノベーションです。「頑張らずに、諦めない」そんな背伸びをしない“あなたのちょうどいい”を一緒に探しませんか？



黒板のあるキッチンに、家族が集まる。会話から見つけた「私達らしい中古+リノベーション」



子供が安心して通える学校近くの中古物件を、リノベーションを前提に購入されました。リビングから孤立したキッチンなど、既存の間取りに不満をお持ちでしたが、プランナーと検討を重ねられた結果、コミュニケーションが自然と生まれる空間が実現しました。

東京都品川区 ○様邸
■築年数 / 31年 ■間取り / 3LDK ■専有面積 / 約68平米

素材も性能も一切の妥協ナシ。中古物件を自分たちらしくリノベーションして納得の住まいに。



新居の購入にあたり、新築に比べて手頃な価格の中古物件をリノベーションすることに着目されました。物件購入とリノベーションの総予算からのプランニング・ワンストップ対応に安心感を持っていただきました。

神奈川県横浜市港北区 ○様邸
■築年数 / 28年 ■間取り / 1LDK ■専有面積 / 約68平米

六面断熱リノベーション ECO-CUBE.

お客様の声

「ちょうどいいリノベーション」をお考えのお客さまから多く寄せられるご要望に、「夏が暑くて、冬は寒い」「カビや結露が大変」などの室温・湿度の問題があります。これらを解決するのが、当社グループの六面断熱「ECO-CUBE」です。「ECO-CUBE」をお選びいただき、効果を実感されたお客さまの声をお聞かせください。



Q リノベーションするきっかけは？

A 当初は台所に食洗器を置きたいところから始まりましたが、お風呂や洗面所も古くなってきていたので、水回りを全面的にリフォームしたいという思いが次第に広がっていきました。改めて家族で話し合った時に一番問題になったのは、「寒さ」と「冬場の結露」です。水回り以前にそういった悩みを解消できないかと考え始めました。

Q 六面断熱の効果は？

A 冬の寒い時期、雪が降った時などに出ていた結露が全く出なくなり、暖かくて気持ちいい環境になりました。全く別の家を買ったくらい満足度は高いですね。

Q 工期はご希望通りでしたか？

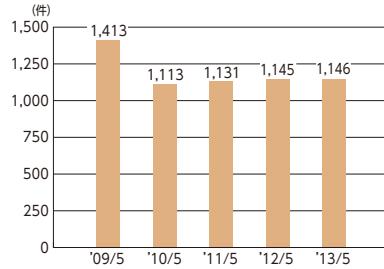
A 予定通り、1ヶ月半ちょうどで完成しました。

Q アフターサービスには満足されていますか？

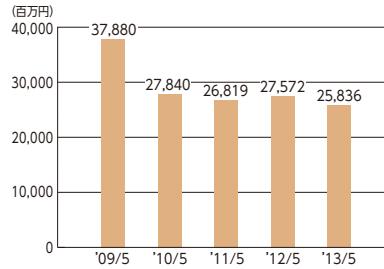
A 10年保証の保証書をいただいておりますので安心です。120%の満足度です。

神奈川県横浜市西区 S様邸
■築年数 / 18年 ■間取り / 2LDK ■専有面積 / 約56平米

販売件数



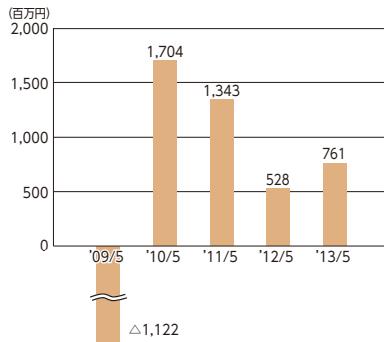
売上高



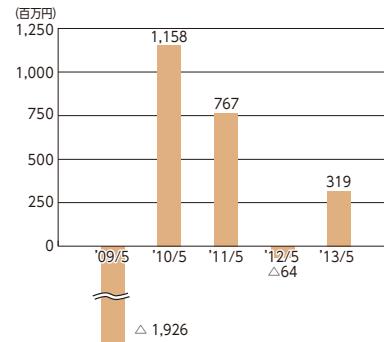
Point

厳選仕入・販売好調により、たな卸資産が31億円減少。
 【たな卸資産の内、商品物件内訳】
 ・通常物件：63億円／338件 (前期末比：△25億円／△124件)
 ・賃貸物件：45億円／167件 (前期末比：△6億円／△19件)

営業利益



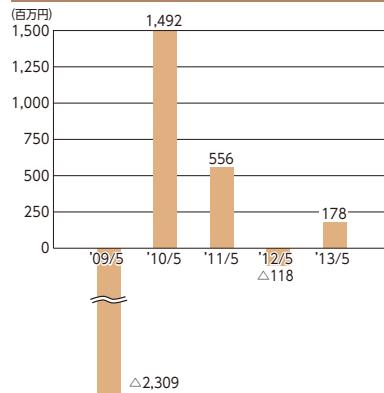
経常利益



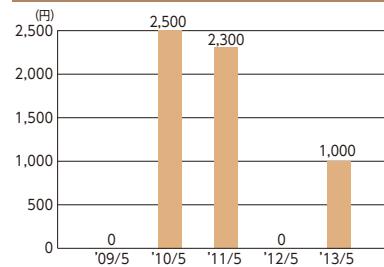
Point

有利子負債残高は減少。
 ・有利子負債残高：106億円 (前期末比：△29億円、△21.4%)

当期純利益



1株当たり配当金



Point

厳選仕入による利益率の向上に加え、当4Qに販売好調となり、営業利益が前期比44%増加。

Point

たな卸資産の水準低下により、支払利息等の金融コストが1.7億円圧縮(前期比27.3%減)となり、経常利益は3.8億円の改善。

連結貸借対照表(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	当期 2013年5月31日現在	前期 2012年5月31日現在
(資産の部)			
流動資産		12,891	15,557
現金及び預金		1,372	968
たな卸資産		10,977	14,154
その他		541	435
固定資産		5,146	5,230
有形固定資産		4,166	4,185
無形固定資産		472	472
投資その他の資産		507	572
資産合計		18,037	20,787

科目	期別	当期 2013年5月31日現在	前期 2012年5月31日現在
(負債の部)			
流動負債		8,132	11,005
短期借入金		5,717	7,389
1年内償還予定社債		35	35
1年内返済予定長期借入金		1,532	2,734
その他		847	846
固定負債		3,818	3,881
社債		145	180
長期借入金		3,232	3,256
その他		441	444
負債合計		11,950	14,886
(純資産の部)			
株主資本		6,058	5,873
その他		29	27
純資産合計		6,087	5,901
負債純資産合計		18,037	20,787

連結損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	当期 2012年6月1日～ 2013年5月31日	前期 2011年6月1日～ 2012年5月31日
売上高		25,836	27,572
売上原価		22,773	24,668
売上総利益		3,063	2,903
販売費及び一般管理費		2,301	2,375
営業利益		761	528
営業外収益		32	64
営業外費用		475	657
経常利益		319	△64
特別利益		3	24
特別損失		19	39
税金等調整前当期純利益		303	△78
法人税、住民税及び事業税		24	44
法人税等調整額		100	△4
当期純利益		178	△118

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	当期 2012年6月1日～ 2013年5月31日	前期 2011年6月1日～ 2012年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,461	1,761
投資活動によるキャッシュ・フロー		△181	296
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,936	△1,885
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		343	172
現金及び現金同等物の期首残高		890	718
現金及び現金同等物の期末残高		1,234	890