

## 会社概要 (2009年11月30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	11億3,615万2,500円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結 184名、単体 118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 <a href="http://www.intellex.jp/">http://www.intellex.jp/</a> 株式会社インテリックス空間設計 <a href="http://www.ku-kan.co.jp/">http://www.ku-kan.co.jp/</a>

## 役員 (2009年11月30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 正彰
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 (2009年11月30日現在)

発行可能株式総数	175,000株	
発行済株式の総数	61,500株	
株主数	3,343名	
<b>大株主</b>		
株主名	持株数(株)	議決権比率(%)
山本 卓也	29,404	47.8
株式会社イーアライアンス	5,200	8.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,268	3.7
インテリックス従業員持株会	2,013	3.3
山本 貴美子	1,330	2.2
北沢産業株式会社	714	1.2
FGCS N.V.RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	666	1.1
HSBC BANK PLC - CLIENTS UK TAX TREATY	479	0.8
日本証券金融株式会社	476	0.8
家本 健	400	0.7
澤田 久美子	400	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	株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社
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 <a href="http://www.daiko-sb.co.jp/">http://www.daiko-sb.co.jp/</a>

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 中間報告書

(2009年6月1日～2009年11月30日)



証券コード：8940

2010年5月期 中間期を振り返って

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、心より御礼申し上げます。さて、ここに「第15期中間報告書」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。

当中間期(2009年6月1日～11月30日)におきまして、当社グループは、主たる事業でありますリノヴェックスマンション販売において、実需層を対象に2,000万円台前半を中心とした物件販売が順調に推移いたしました。

利益面では、厳選した物件仕入や販売価格の底堅さもあり、粗利益率が前年に比べ大きく改善し、加えて、前期までの抜本的な経営合理化策により、固定費が削減され、営業利益が黒字に転換いたしました。また、好調な売れ行きを背景に、たな卸資産が減少し、それに伴い有利子負債の圧縮が進み、その結果、有利子負債コストの大幅な削減が図られ、経常利益、四半期純利益につきましても黒字転換を果たすことができました。

以上によりまして、当中間期における業績は、売上が139億18百万円、営業利益は7億85百万円、経常利益は5億23百万円、四半期純利益は6億53百万円と大幅に利益改善いたしました。

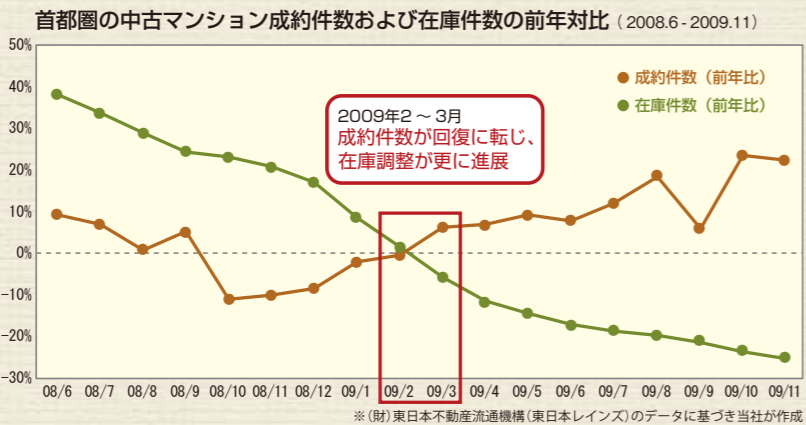
また、配当金につきましては、業績が想定以上に回復している点、財務体質の改善が進展している点を踏まえ、復配体制が整いましたことから、1株当たり1,000円の間配当金を実施させていただくことといたしました。期末配当予想1,500円を加え、年間配当金予想を2,500円に増配させていただきます。

今後も、企業価値の向上そして収益の拡大に向けて、更なる経営努力を重ねてまいりますので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2010年2月

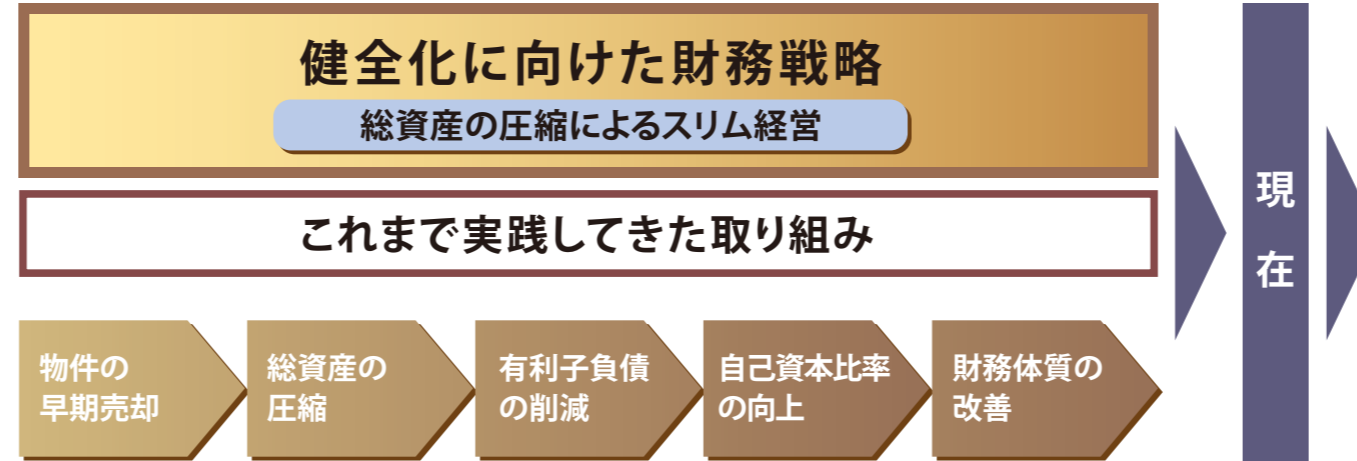
■底打ちし回復へ向かう首都圏セカンダリー(中古)マンション市場

当中間期において、首都圏におけるセカンダリー(中古)マンション市場は、在庫の価格調整が進み、住宅ローン減税や低金利の後押しもあり、前年を上回る取引件数で推移いたしました。(財)東日本不動産流通機構によりまして、2009年11月までの成約件数は、9ヶ月連続で前年を上回り、11月には前年比22.2%増となっております。総じて市場の底打ち感が表れております。



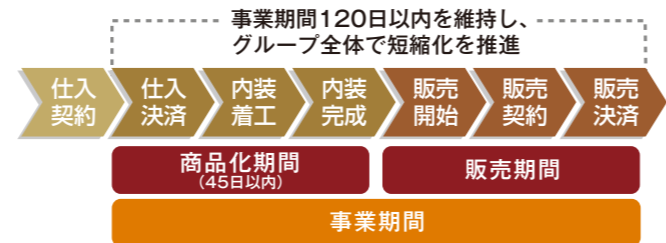
経営戦略

当社の財務戦略の展開



事業期間の短縮化が加速

グループを挙げて取り組んでいる事業期間の短縮化が、更に進展しています。当期上期の事業期間は、前々期上期の126日から1ヶ月相当短縮し、94日となっています。

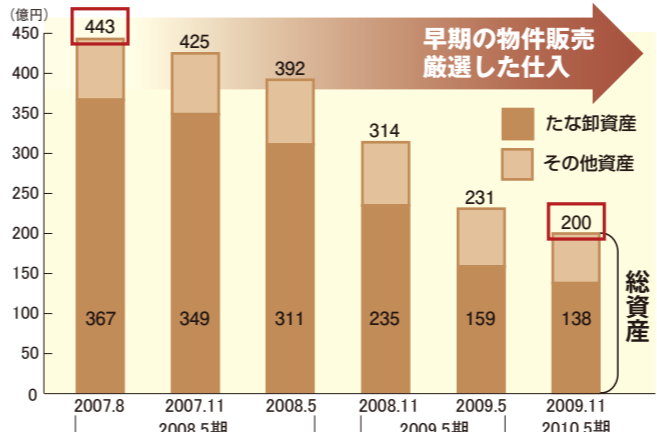


■リノヴェックスマンションの事業期間の推移 (保有期間180日超過の長期滞留物件を除く)

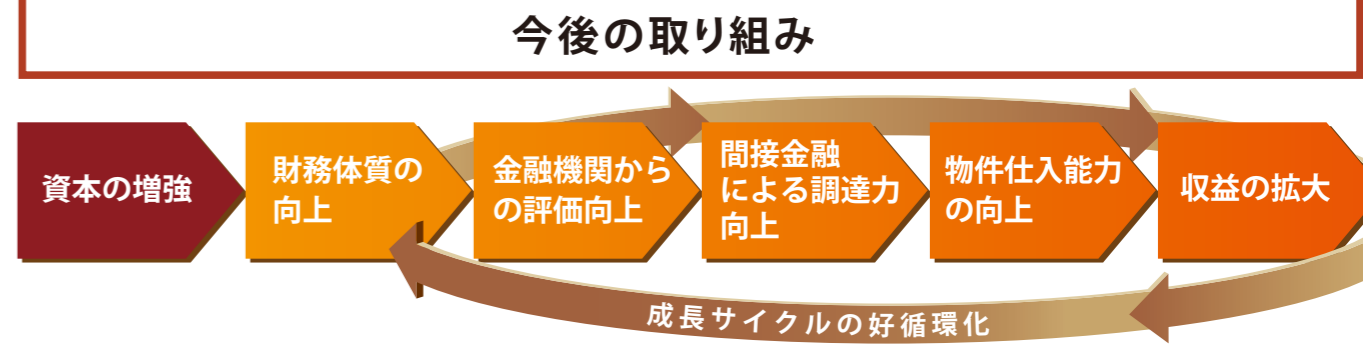


早期の物件販売により総資産が大幅に圧縮

財務健全化に向けて、2007年8月よりスタートした総資産の圧縮が順調に進み、2年3ヶ月で243億円削減(54.7%減)し、当期11月の総資産は、200億円となっています。

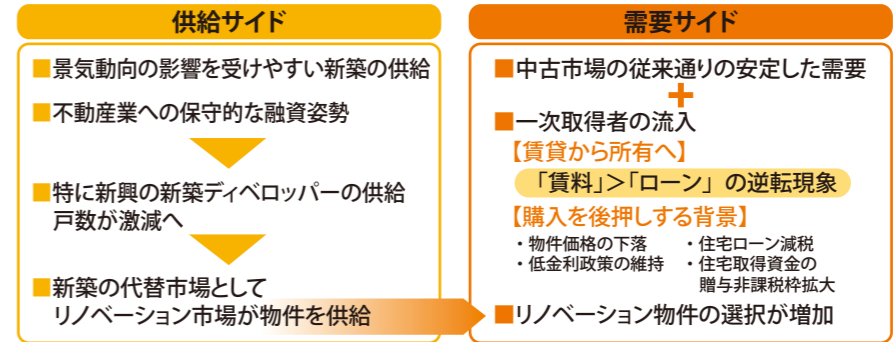


成長に向けた財務戦略  
資本増強による業容拡大



転換期を迎えるマンション市場

マンション市場は、今後数年、新築の供給が減少し、その代替市場として、中古、とりわけリノベーション物件の需要が大きく高まると予想されます。新築・中古とは別の新たなマーケットとして、リノベーション市場が活性化していくものと考えます。



中期的にリノベーション市場は活性化し、「黎明期」から「成長期」ステージへ

成長に向けた資本の増強

左記のような市場環境の下、当社グループでは、これを好機と捉え、資金調達力を充実させることで、仕入を増強し、良質な物件を豊富に供給してまいりたいと考えております。

そのために、財務体質の一層の強化を図るべく、新株式の発行による資本増強を行うことといたしました。資本増強によりまして、金融機関からの評価を更に高め、間接金融による資金調達力をより向上させてまいります。

これにより、仕入・販売を拡充し、更なる業容の拡大を図り、成長サイクルの好循環化を実現してまいります。

安らぎの住まい

資産価値より生活価値。

長引く不況の影響により、戸建て・マンション共に、不動産価値は不安定な状態が続いています。投機・投資としてマンション購入は陰りをみせており、本来の住宅としての役割を重視する志向が強くなっております。

当社グループのリノベーション住宅では、高品質な施工を施した新築同等のお部屋を、新築よりも手頃な価格にてご購入いただけます。より実用的で快適な、真に価値のある居住空間をご提供いたします。

隣の子供が驚いた。

当社グループのリノベーション住宅を、同じマンション内の別物件と比較していただければ、その差は一目瞭然です。独自の基準による詳細な検査にはじまり、必要に応じてスケルトン(躯体のみ)状態から間取り変更を行う等、大幅な居住性の向上を実現いたします。また、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・刷新を行い、機能性をアップし、長期利用を可能とします。

老朽化等による様々な問題を抱えたセカンダリーマンションを、独自技術によりリノベーションした、付加価値の高い「リノヴェックスマンション」として販売しております。

マンションは、ステイタスからスタイルへ。

マンション購入にあたり、ステイタスの高い物件や新築にこだわるが故に、必要であったはずの快適性、機能性が損なわれてはいないでしょうか。当社グループでは、オンラインの快適空間を手に入れるため、物件探しからオーダーメイドによるリノベーションプランの提案まで、お好みに合った住まいづくりをサポートいたします。

それが、当社グループの「中古マンション+リノベーション」という発想です。あなたの生活スタイルに合った、居心地の良い「自分スタイルの住まい」を実現いたします。



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」として一般のお客様に販売しております。

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、各物件に合わせたプランニングをいたします。



Before

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。

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、機能性・居住性のアップを図り、付加価値を高めます。

After

**機能** 付加価値を高めるリノベーションにより、快適な居住空間をご提供いたします。

**安心** アフターサービス保証により、入居後も安心です。

**価格** 新築購入に比べ、お手頃な価格でご購入いただけます。

当社グループでは、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、先々まで安心して暮らせる住まいづくりに努めております。アフターサービス保証に加え、施工履歴を残すことにより、施工内容の透明性を確保し、点検や次期改修へ役立てております。

販売

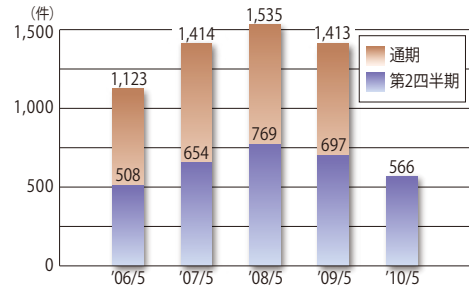
購入後の内装工事は不要で、高品質な物件を、新築同等の状態でご購入いただけます。新築では高価なエリアにおいても、手頃な価格での提供が可能です。また、一部の物件は、お客様のご意見、市場トレンドを把握するため、子会社(株)インテリックス住宅販売を通して販売しております。

アフターサービス

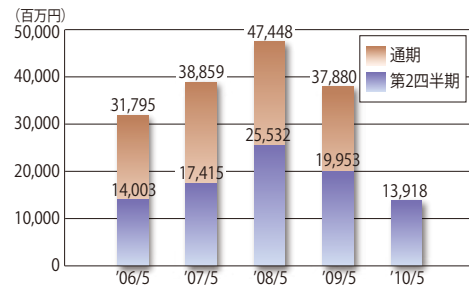
リノヴェックスマンションには、部位別に、工事内容に応じて、3ヶ月から最長10年のアフターサービス保証を付けております。



販売件数

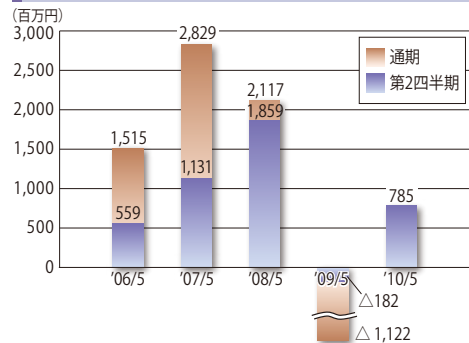


売上高

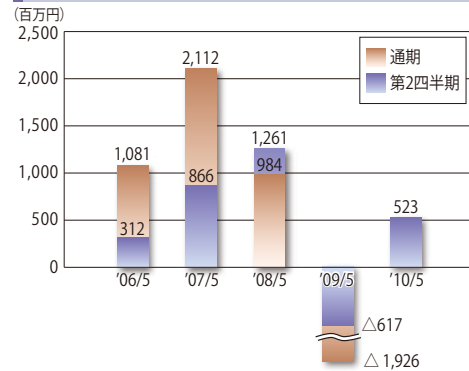


**Point**  
 堅調な販売により、在庫が削減。  
 【たな卸資産の内、商品物件内訳】  
 ・通常物件：55億円  
 (前期末比：△10億円)  
 ・賃貸物件：80億円  
 (前期末比：△12億円)

営業利益



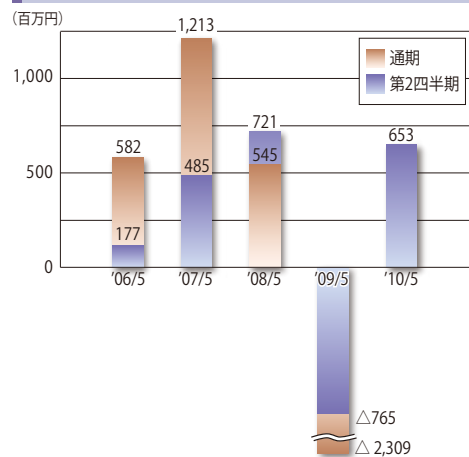
経常利益



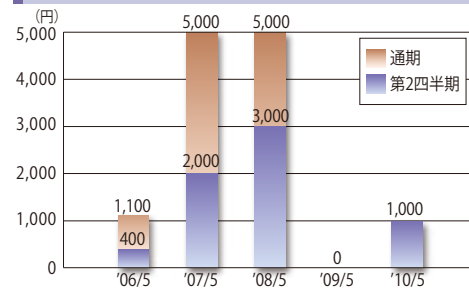
**Point**  
 たな卸資産の減少により、  
 有利子負債が減少。  
 ・有利子負債残高：147億円  
 (前期末比：△34億円、△18.8%)

**Point**  
 自己資本比率が向上。  
 ・当第2四半期：19.4%  
 (前期末比：5.4ポイント向上)

当期純利益



1株当たり配当金



**Point**  
 厳選した仕入れと販売価格の底  
 堅さにより、粗利益率が改善。  
 前第2四半期に6億84百万円であ  
 った棚卸評価損が1億8百万円  
 に止まる。

**Point**  
 前期に実施した経営合理化策に  
 より、抜本的な固定費削減を実現。  
 損益分岐点下ががり、当期中初よ  
 り収益に寄与。  
 【前第2四半期比での固定費削減】  
 ・一般管理費計 27.7%減  
 (人件費 17.7%減)  
 (経費 55.9%減)

**Point**  
 有利子負債コストの削減が進展  
 し(前第2四半期比34.3%減)、  
 経常利益率が向上。

連結貸借対照表(要旨)

科目	期別	前第2四半期 2008年11月30日現在	当第2四半期 2009年11月30日現在	前期 2009年5月31日現在
<b>(資産の部)</b>				
流動資産		25,523	14,933	17,405
現金及び預金		1,284	521	998
たな卸資産		23,541	13,816	15,905
その他		698	596	501
固定資産		5,906	5,158	5,783
有形固定資産		4,850	4,261	4,794
無形固定資産		475	473	474
投資その他の資産		580	424	514
資産合計		31,430	20,091	23,188

科目	期別	前第2四半期 2008年11月30日現在	当第2四半期 2009年11月30日現在	前期 2009年5月31日現在
<b>(負債の部)</b>				
流動負債		20,229	12,484	14,003
短期借入金		10,861	6,269	6,347
1年内返済予定の長期借入金		7,134	5,246	5,599
1年内償還予定の社債		962	96	887
その他		1,271	872	1,169
固定負債		6,423	3,700	5,943
社債		346	250	295
長期借入金		5,394	2,902	5,042
その他		683	547	605
負債合計		26,653	16,184	19,947
<b>(純資産の部)</b>				
株主資本		4,788	3,897	3,244
評価・換算差額等		△11	△0	△3
純資産合計		4,776	3,907	3,241
負債純資産合計		31,430	20,091	23,188

連結損益計算書(要旨)

科目	期別	前第2四半期 2008年6月1日～ 2008年11月30日	当第2四半期 2009年6月1日～ 2009年11月30日	前期 2008年6月1日～ 2009年5月31日
売上高		19,953	13,918	37,880
売上原価		18,556	11,926	36,029
売上総利益		1,397	1,992	1,850
販売費及び一般管理費		1,579	1,207	2,972
営業利益		△182	785	△1,122
営業外収益		26	37	47
営業外費用		461	298	851
経常利益		△617	523	△1,926
特別利益		2	156	2
特別損失		100	18	249
税金等調整前四半期(当期)		-	-	-
純利益		△715	660	△2,174
法人税等		50	7	135
四半期(当期)純利益		△765	653	△2,309

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	期別	前第2四半期 2008年6月1日～ 2008年11月30日	当第2四半期 2009年6月1日～ 2009年11月30日	前期 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		7,000	2,286	13,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7	609	△34
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,947	△3,408	△13,474
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		45	△511	△236
現金及び現金同等物の期首残高		1,187	951	1,187
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高		1,232	439	951