

会社概要

(2012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	16億5,958万6,577円
代表者	代表取締役社長 山本 卓也
従業員数	連結197名、単体121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(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 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 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
事業所	横浜店
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

(2012年5月31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
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	中川 寿
執行役員	村松 淳弥
執行役員	能城 浩一

株式の状況

(2012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	75,427株
株主数	3,926名

大株主

(2012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	31.3
山本 卓也	12,125	16.1
松井 秀紀	2,200	2.9
インテリックス従業員持株会	1,887	2.5
山本 貴美子	1,330	1.8
株式会社SBI証券	1,303	1.7
CREDIT SUISSE AG ZURICH	1,200	1.6
田部 和昭	1,070	1.4
北沢産業株式会社	714	0.9
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	675	0.9

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17期 報告書

(2011年6月1日～2012年5月31日)



Intellex
証券コード:8940



2012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17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(2011年6月1日～2012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、震災の影響を受けた前期に対する反動もあり、2.7%増加しました。成約価格につきましては、下落基調が続いており、前期末比で3.2%下回りました。

当社グループでは、物件在庫の入れ替えを促進し、短期事業モデルの強化に努めてまいりました。主たる事業でありますリノヴェックスマンションの販売は、相場下落に伴い価格調整を進めたことで、販売価格が低下(前期比2.2.%減)しました。販売件数につきましても、前期を8件下回り1,123件となりました。一方、収益力強化の一環として推進しております「その他不動産事業」において、新築分譲マンションの販売や収益物件の売却が寄与し、全体の売上高は前期を2.8%上回りました。

利益面では、物件販売における利益率の低下や、棚卸評価損を4億54百万円(前期比122.9%増)計上したことなどから、各利益とも前期を下回りました。

以上によりまして、当期における業績は、売上高が275億72百万円(前期比2.8%増)となり、営業利益が5億28百万円(同60.6%減)、経常損失64百万円(前期：経常利益7億67百万円)、当期純損失1億18百万円(同：当期純利益5億56百万円)となりました。また、当期末の配当金につきましては、当期純損失を計上したことから、誠に遺憾ながら見送り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、早期の収益回復を目指し、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

T. Yamamoto

■首都圏の中古マンション成約件数の推移 (2008年1月-2012年5月)



※(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

首都圏における中古マンションの成約件数は、2011年前半、震災の影響により、過去4年を下回りました。その後、8月以降は例年の水準まで回復を見せ、2012年年初からは過去を上回る水準で推移しました。しかしながら、5月には減少に転じており、未だ不透明な状況となっています。

■首都圏の中古マンション平均成約価格の推移 (2008年1月-2012年5月)



※(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

首都圏における中古マンションの平均成約価格の推移を見ますと、2008年9月のリーマンショック以降、価格が下落し、2,450～2,550万円の安値圏で推移しました。また、震災以降も1年強に渡り同様に安値圏にあり、2012年5月には最安値水準となりました。過去の傾向から見ると、今後は割安感に反応して取引が活性化し、価格が徐々に回復してくるものと想定しています。

2013年5月期の重点方針

営業力の強化により 競争力を高め、 収益を回復させる

Point1 厳選した仕入による収益性の回復

Point2 短期事業モデルの継続強化

Point3 組織強化による事業推進力の向上

Point4 新たな収益基盤の構築

2013年5月期においては、収益回復を最大の課題として、営業力を強化してまいります。事業の根幹となる仕入体制の見直し、短期事業モデルの推進を図るとともに、新たな収益基盤の構築を目指してまいります。

Point1 厳選した仕入による収益性の回復

当社では、毎月千数百件に及ぶ業界随一の買取物件の情報をいただいております。収益性の回復には、これら多数の情報からの適切な仕入判断が不可欠となります。より絞り込んだ仕入を行い、情報収集と分析、その蓄積と共有化によって利益率の向上を目指します。

仕入体制の
見直し・強化策

●仕入の決裁権限の集約化

執行役員の豊富な経験と判断力を活かし、仕入の決裁権限を集約します。

●価格査定精度の向上

当社データ・市場データを駆使し、客観的で精度の高い価格査定を行います。

●仕入情報の共有化

仕入の判断プロセスをデータベース化し、蓄積されたノウハウを社内共有します。

決裁権限の集約化



厳選した仕入

価格査定精度の向上



情報システムの強化

情報の共有化



ノウハウの蓄積

ナレッジマネジメントによる仕入能力の向上

Point2 短期事業モデルの継続強化

震災の影響や売れ行き低下により、事業期間が、前期比で10日間、伸延しました。当社ビジネスの強みである「短期事業モデル」の実現に向け、継続的に取り組んでまいります。



Point4 新たな収益基盤の構築

■エコキューブ事業の積極展開

豊富な施工実績・ノウハウを活かし、現在お住まいのマンションをフルリノベーションする請負事業として、「エコキューブ」を展開しております。顧客ニーズに応える新商品として、収益拡大に寄与すると考えております。

ECOCUBE.

※エコキューブについては、P7・8をご覧ください。

Point3 組織強化による事業推進力の向上

当社では、2012年6月の本社移転に合わせ、渋谷店・八重洲店を統合し、本社内に東京エリアの営業拠点を集約しました。部門間での連携・意思決定の効率化を実現し、組織力の強化に努めております。

【従来】

管理部門

渋谷店

八重洲店

横浜店

●経費削減のため、複数の自社ビル※に分散(横浜店除く)

※一部売却済み

【今期】

管理部門

本店

横浜店

●本社を移転、渋谷店・八重洲店を移転統合

■その他不動産事業の推進

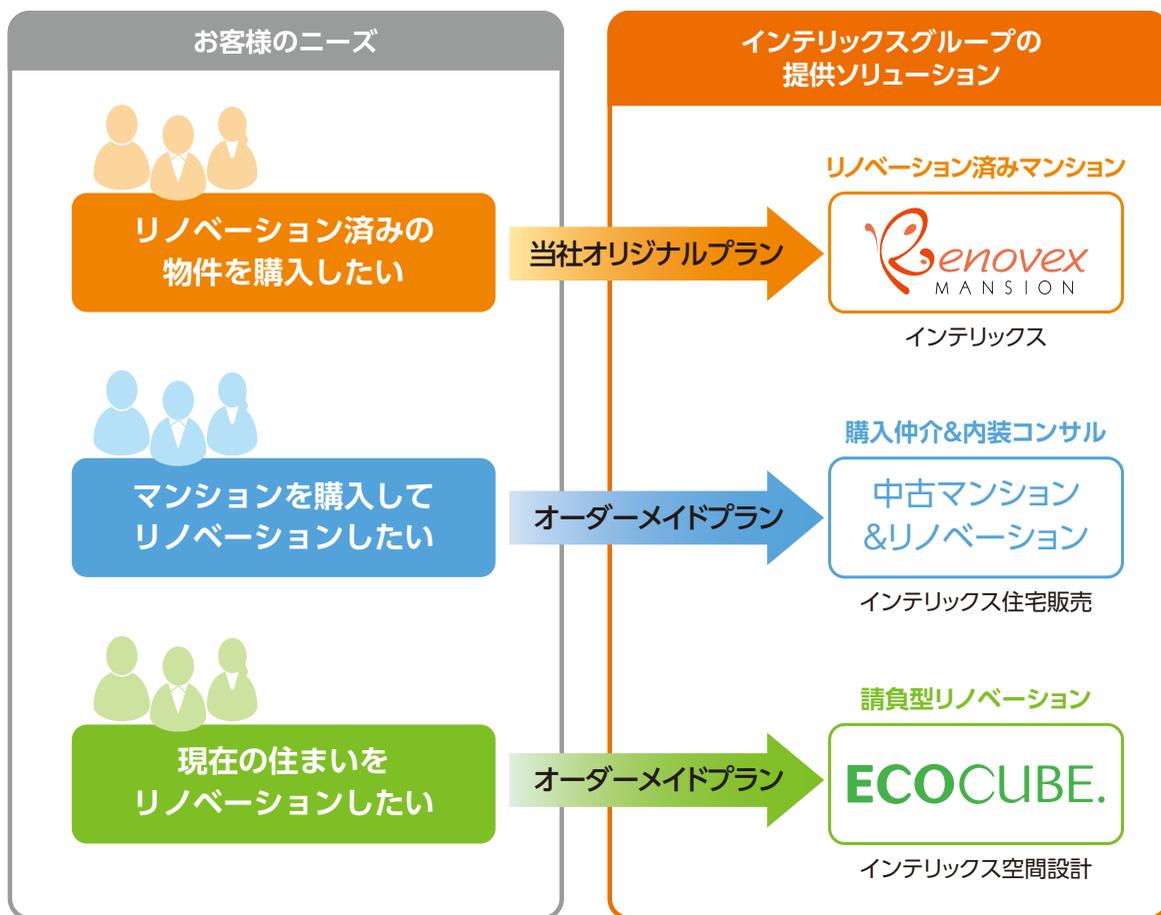
新築マンション事業 第2弾 田園調布分譲マンション計画

「その他不動産事業」として新築マンション事業を推進しております。既に第1弾として「リシャール奥沢」を2012年3月に竣工し、引き渡しを終えております。第2弾として大田区田園調布に用地を取得し、7月に着工を開始しました。



多様なリノベーションを提供するインテリックスグループ。

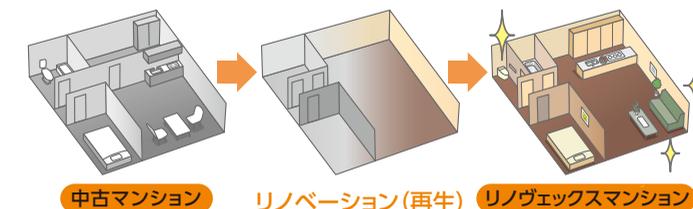
当社グループは、中古マンションの買取・再販を行う「インテリックス」、リノベーションの設計・施工を行う「インテリックス空間設計」、仲介を行う「インテリックス住宅販売」の3社で構成されています。お客様のリノベーションに対する多様なニーズに対応するサービスを、ワンストップで提供いたします。



株式会社インテリックス

古いものを再生して、新しい価値を生み出す。リノベーションのリーディングカンパニー。

中古マンションを一戸単位で仕入れ、工事前検査を経た後、子会社(株)インテリックス空間設計にて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で、「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。



株式会社インテリックス住宅販売

物件探しから内装まで、任せて安心。リノベーションのグッドパートナー。

お客様とともに、物件探しから自分オリジナルのリノベーションに仕上げるまでを、トータルでサポートしております。毎月、物件探しのコツなどをご紹介するセミナーや施工現場の見学会を開催し、ご好評をいただいております。



株式会社インテリックス空間設計

最高の品質を最新の技術でお届けする、リノベーションのプロフェッショナル。

累計12,000件以上のリノヴェックスマンションの設計・施工を手掛けてまいりました。これまでの実績・経験をフルに活かし、見た目だけでなく、機能性を追求した快適で高品質な住まいづくりを行っております。現在お住まいのマンションのリノベーションをご希望の方には、高機能・高品質の定額制リノベーションパッケージ「エコキューブ」をご提供しております。

生まれ変わる我が家 ～マンションのリノベーションが変わる～

一般的なリフォームでは、室内の温度・湿度や騒音、水周りの設備、間取りの可変性といった抜本的な問題は解決されませんし、その価格は不明瞭です。エコキューブは、これらのお悩みを解決し、機能性の高い快適なマンションに生まれ変わらせる定額制リノベーションパッケージです。



快適でエコな六面断熱

天井・床・壁4面の空間すべてを断熱材で包む「六面断熱」により、快適な居住空間を実現。室内温度が安定するため、冷暖房費の大幅な節約となり、ヒートショックの危険を軽減し、結露も防止します。経済的でカラダにもやさしいエコロジータン住まいとなります。

お財布にも、地球にもやさしい

六面断熱にインナーサッシを加えると、さらに断熱効果が向上します。

冷暖房費・CO₂排出量
45%削減

冷暖房費：年間**31,563円節約**
(算出モデル：3LDK/72.44㎡)



最長10年保証

施工中・施工後に300項目に及ぶ検査を行っており、完成後には各設備・部位別に最長10年のアフターサービス保証をお付けしています。また、業界規格である「リノベーション住宅推進協議会のR1住宅基準」にも適合しています。

※R1住宅：一般社団法人リノベーション住宅推進協議会の定めた統一基準を満たした住宅



わかりやすい定額制

エコキューブでは、施工費にキッチン・バスといった設備費が含まれた定額制を導入しています。明朗な価格設定により、安心して資金計画を立てていただけます。

1LDK (50㎡)	¥4,875,500
2LDK (60㎡)	¥5,505,500
3LDK (70㎡)	¥6,135,500

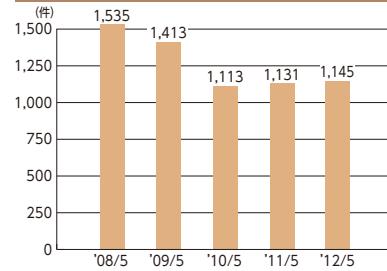
お客様の声

お客様のニーズを的確に捉え、お応えするために、リノヴェックスマンションをご購入のお客様に対して、アンケートを実施しております。水周りの機器や収納など、生活に役立つ機能を重視されている傾向が見て取れ、プラン提案や設計に反映させていただいております。

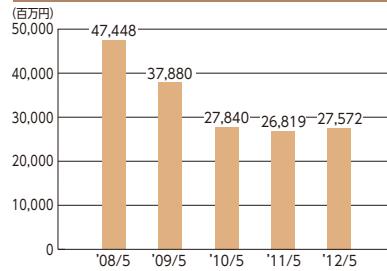
お客様アンケート 付いていて良かったものランキング (2009年6月～2012年5月/回答総数760/複数回答可)

- | | | |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| 1 ウォシュレット……………383 | 5 大型下足入れ……………186 | 9 洗面所内収納……………87 |
| 2 モニター付インターフォン…296 | 6 浴室暖房乾燥機……………183 | 10 フラットフロア……………82 |
| 3 浴室の追炊き機能……………265 | 7 大型クローゼット……………166 | |
| 4 玄関の人感センサーライト…260 | 8 ハンドシャワー浄水器付水栓…100 | |

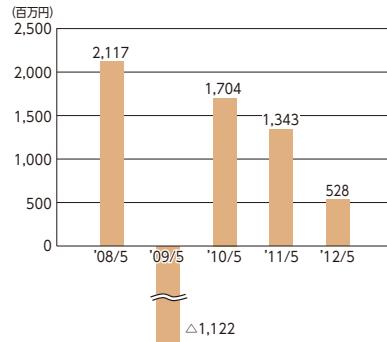
販売件数



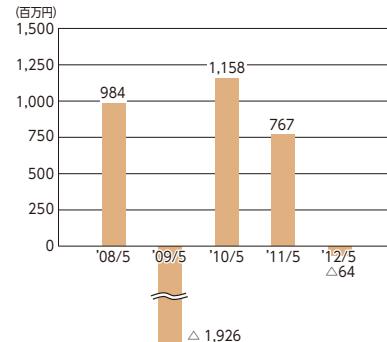
売上高



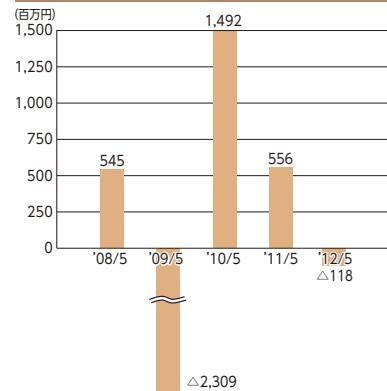
営業利益



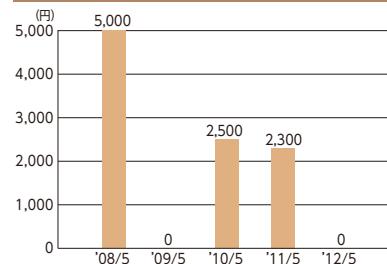
経常利益



当期純利益



1株当たり配当金



Point

保有物件の売却や仕入調整により、たな卸資産が16億円減少。
【たな卸資産の内、商品物件内訳】
・通常物件：89億円／462件 (前期末比：△8億円／+5件)
・賃貸物件：51億円／186件 (前期末比：△7億円／△22件)

Point

有利子負債残高は減少。
・有利子負債残高：135億円 (前期末比：△18億円、△11.9%)

Point

リノヴェックスマンションの販売は、販売件数の減少・価格の低下により2.9%減となったが、新築マンション販売や収益物件の売却により、全体の売上高は2.8%増加。

Point

物件販売時の価格調整により、粗利益が低下し、売上総利益率が3.6ポイント減少(前期14.1%→当期10.5%)。

Point

物件販売の収益性低下に伴い、各利益が大きく減少。

連結貸借対照表(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	当期 2012年5月31日現在	前期 2011年5月31日現在
(資産の部)			
流動資産		15,557	17,451
現金及び預金		968	1,032
たな卸資産		14,154	15,807
その他		435	611
固定資産		5,230	5,217
有形固定資産		4,185	4,213
無形固定資産		472	470
投資その他の資産		572	533
資産合計		20,787	22,669

科目	期別	当期 2012年5月31日現在	前期 2011年5月31日現在
(負債の部)			
流動負債		11,005	12,267
短期借入金		7,389	9,216
1年内償還予定社債		35	35
1年内返済予定長期借入金		2,734	2,321
その他		846	694
固定負債		3,881	4,325
社債		180	215
長期借入金		3,256	3,636
その他		444	473
負債合計		14,886	16,592
(純資産の部)			
株主資本		5,873	6,047
その他		27	29
純資産合計		5,901	6,076
負債純資産合計		20,787	22,669

連結損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

科目	期別	当期 2011年6月1日～ 2012年5月31日	前期 2010年6月1日～ 2011年5月31日
売上高		27,572	26,819
売上原価		24,668	23,031
売上総利益		2,903	3,787
販売費及び一般管理費		2,375	2,443
営業利益		528	1,343
営業外収益		64	42
営業外費用		657	618
経常利益		△64	767
特別利益		24	2
特別損失		39	17
税金等調整前当期純利益		△78	752
法人税、住民税及び事業税		44	33
法人税等調整額		△4	162
当期純利益		△118	556

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 2011年6月1日～ 2012年5月31日	前期 2010年6月1日～ 2011年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,761	△1,364
投資活動によるキャッシュ・フロー		296	27
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,885	1,189
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		172	△148
現金及び現金同等物の期首残高		718	866
現金及び現金同等物の期末残高		890	718