

In+elleX

つぎの価値を測る。

2024年5月期 第3四半期 決算説明資料

2024年4月

証券コード：8940

株式会社インテリックス



かえる。くらし。すまい。
リノベーション協議会



1. 2024年5月期 第3四半期 決算概要

- 1-1 連結業績の概況
- 1-2 連結貸借対照表の概況

2. 2024年5月期 業績予想

- 2-1 連結業績計画の概要
- 2-2 株主還元策

3. 中古マンション市場の動向

- 3-1 中古マンション市場が新築市場を継続して上回る
- 3-2 新築と中古のマンション価格ギャップが拡大
- 3-3 中古マンション市場の動向（前年比）
- 3-4 中古マンション市場の動向（実数推移）

4. 2024年5月期 重点取組

- 4-1 2024年5月期重点方針の確認
- 4-2 【リノベーション事業分野】重点取組
- 4-3 リノヴェックスマンションの販売の状況
- 4-4 リノヴェックスマンションの事業期間の状況
- 4-5 リノベーション内装事業の状況
- 4-6 【ソリューション事業分野】重点取組
- 4-7 アセットシェアリング 新シリーズ発売
- 4-8 中期重点方針に基づいた実践を継続
- 4-9 エコキューブの普及拡大に向けて①
- 4-10 エコキューブの普及拡大に向けて②

- 4-11 不動産売買プラットフォームFLIEの展開①
- 4-12 不動産売買プラットフォームFLIEの展開②
- 4-13 循環型リノベーションモデルの実践

5. Appendix 【参考資料】

- 5-1 四半期連結業績の概況
- 5-2 四半期セグメント別収益性の推移
- 5-3 セグメント別 売上高
- 5-4 セグメント別 売上総利益
- 5-5 物件販売の状況①
- 5-6 物件販売の状況②
- 5-7 物件仕入の状況①
- 5-8 物件仕入の状況②
- 5-9 当社販売実績と「R住宅」発行件数
- 5-10 アセットシェアリング・シリーズの実績
- 5-11 企業価値向上のためのガバナンス&IR
- 5-12 当社グループの事業概要
- 5-13 株式の状況
- 5-14 会社概要①及び沿革
- 5-15 会社概要②

1. 2024年5月期 第3四半期 決算概要

1-1 連結業績の概況

■ 当3Qは、販売堅調により増収、利益は四半期純損失が縮小

※増減は、前年同期との対比

(単位：百万円)

	前3Q	当3Q	前年同期比
売上高	27,988	30,381	+8.6%
リノベーション事業分野	22,374	25,113	+12.2%
ソリューション事業分野	5,613	5,268	△ 6.2%
売上総利益	4,315	3,851	△ 10.8%
(利益率)	(15.4%)	(12.7%)	
リノベーション事業分野	2,999	2,533	△ 15.5%
(利益率)	(13.4%)	(10.1%)	
ソリューション事業分野	1,316	1,317	+0.1%
(利益率)	(23.4%)	(25.0%)	
営業利益	350	165	△ 52.8%
経常利益	8	△ 54	-
四半期純利益	△ 53	△ 36	-

- リノベーション事業分野の売上高が**12.2%増**
 - ・販売価格単価及び件数ともに増加

販売 件数	828件	平均 単価	2,788万円
	前3Q比：+24件		前3Q比：+177万円

- ・リノベーション内装事業が**16.8%増**と堅調
- ソリューション事業分野の売上高は**6.2%減**
 - ・リースバック物件の流動化(18.4億円)を実施
 - ・ホテル事業の売上が**110.6%増**と大幅回復

- 物件売却優先のため**価格調整を行った結果**、粗利益率が低下し、**売上総利益が減少**
 - ・原価に含む販売用不動産の評価損**67百万円**

- 売上総利益の低下の影響で、**営業利益が減少**
 - ・販管費は、**7.0%の縮小**

- 法人税等の戻りもあり、**四半期純損失は縮小**
 - ・負債の大幅圧縮により**営業外費用17.0%減**

1-2 連結貸借対照表の概況

■ 当3Qは、物件売却を優先したことで資産が圧縮され、自己資本比率が向上

(単位：百万円)

※増減は、前期末との対比

	2023年5月期		2024年5月期 3Q		前期末比	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率
現金及び預金	4,965	10.9%	3,579	9.0%	△ 1,386	△ 27.9%
販売用不動産	25,751	56.4%	22,295	56.3%	△ 3,455	△ 13.4%
その他流動資産	916	2.0%	1,200	3.0%	284	+31.1%
流動資産	31,633	69.3%	27,076	68.4%	△ 4,556	△ 14.4%
固定資産	13,996	30.7%	12,502	31.6%	△ 1,493	△ 10.7%
【資産合計】	45,629	100.0%	39,579	100.0%	△ 6,050	△ 13.3%
流動負債	23,371	51.2%	16,610	42.0%	△ 6,760	△ 28.9%
固定負債	10,484	23.0%	11,464	29.0%	980	+9.4%
【負債合計】	33,855	74.2%	28,075	70.9%	△ 5,779	△ 17.1%
【純資産合計】	11,774	25.8%	11,503	29.1%	△ 270	△ 2.3%
【負債及び純資産合計】	45,629	100.0%	39,579	100.0%	△ 6,050	△ 13.3%

■ 現金及び預金
35億円 (前期末比▲13億円)

■ 販売用不動産の内訳
・販売用不動産が△13.4%

通常物件	132億円 (△48億円) 523件 (△220件)
賃貸物件	86億円 (+14億円) 155件 (△3件)

■ 長期保有収益物件
保有高：**98**億円、**241**件
(前期末比：△17億円、△56件)

■ 有利子負債残高 **大幅に圧縮**
255億円 (前期末比：△55億円)

■ 自己資本比率
29.0% (前期末比：+3.2% 引)

2. 2024年5月期 業績予想

2-1 連結業績計画の概要

～2024年5月期の通期業績は据え置き～

(単位：百万円)

	2023年5月期 (実績)		2024年5月期 (予想)					
			上期(実績)	下期(予想)	通期 (予想)			
	金額	構成比	金額		構成比	前期比	前期差	
売上高	41,236	100.0%	22,670	25,873	48,543	100.0%	+17.7%	+7,306
売上総利益	6,112	14.8%	2,811	3,472	6,283	12.9%	+2.8%	+170
営業利益	710	1.7%	239	529	769	1.6%	+8.4%	+59
経常利益	239	0.6%	104	260	364	0.8%	+52.3%	+125
当期純利益	100	0.2%	72	174	247	0.5%	+145.5%	+146

通期業績計画について

■ リノヴェックスマンション販売件数 ■ 平均価格

予想 **1,250件** 前期比：+98件

予想 **2,748万円** 前期比：+119万円

- 売上高としては、リノヴェックスマンション販売343億円、収益物件販売40億円、リースバック物件の流動化18億円、アセットシェアリング20億円等により、**前期比17.7%の増収を計画。**
- 売上総利益は、リノヴェックスマンション販売の利益率低下があるものの、**前期比2.8%増を計画。**
- 販管費を前期比2.1%増にとどめ、**営業利益は前期比8.4%増、経常利益は前期比52.3%増を計画。**

2-2 株主還元策

配当予想

- 当期の2Q末配当は、**予想通り9円**。
- 当期末の配当9円で、**年間18円**を予想。年間配当性向は**60.9%**を予想。

	第2四半期末	期 末	年間配当	配当性向
2022年5月期（実績）	13円	13円	26円	34.9%
2023年5月期（実績）	9円	9円	18円	154.5%
2024年5月期（予想）	9円（実績）	9円	18円	60.9%

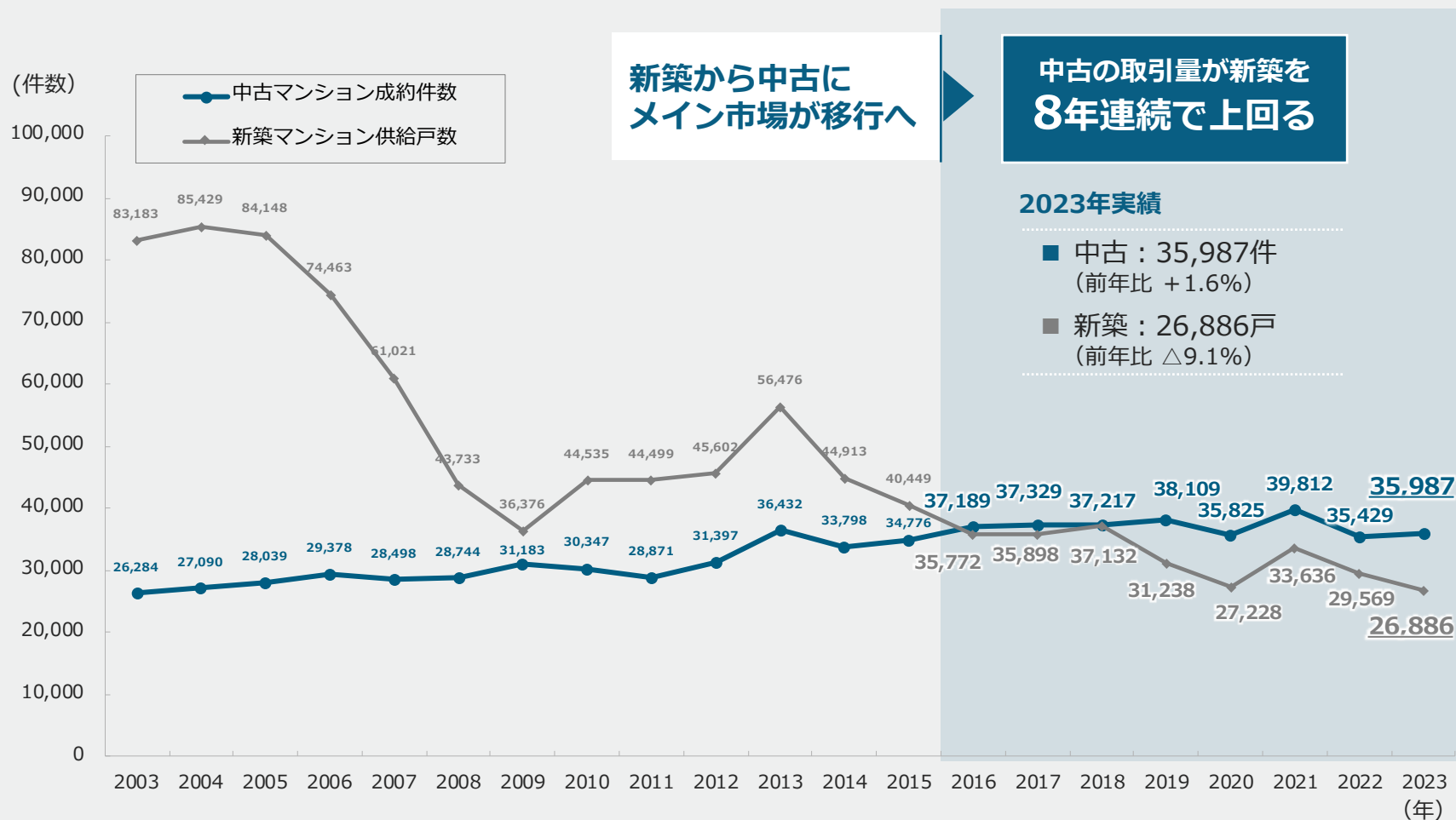
自社株買い

- 取得する株式の総数： 400,000株（上限） * 発行済株式総数（自己株式除く）に対する割合**4.8%**
- 取得価額の総額： **2億円**（上限）
- 取得期間： 2024年1月15日～2024年4月30日

3. 中古マンション市場の動向

3-1 中古マンション市場が新築市場を継続して上回る

■首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数との比較

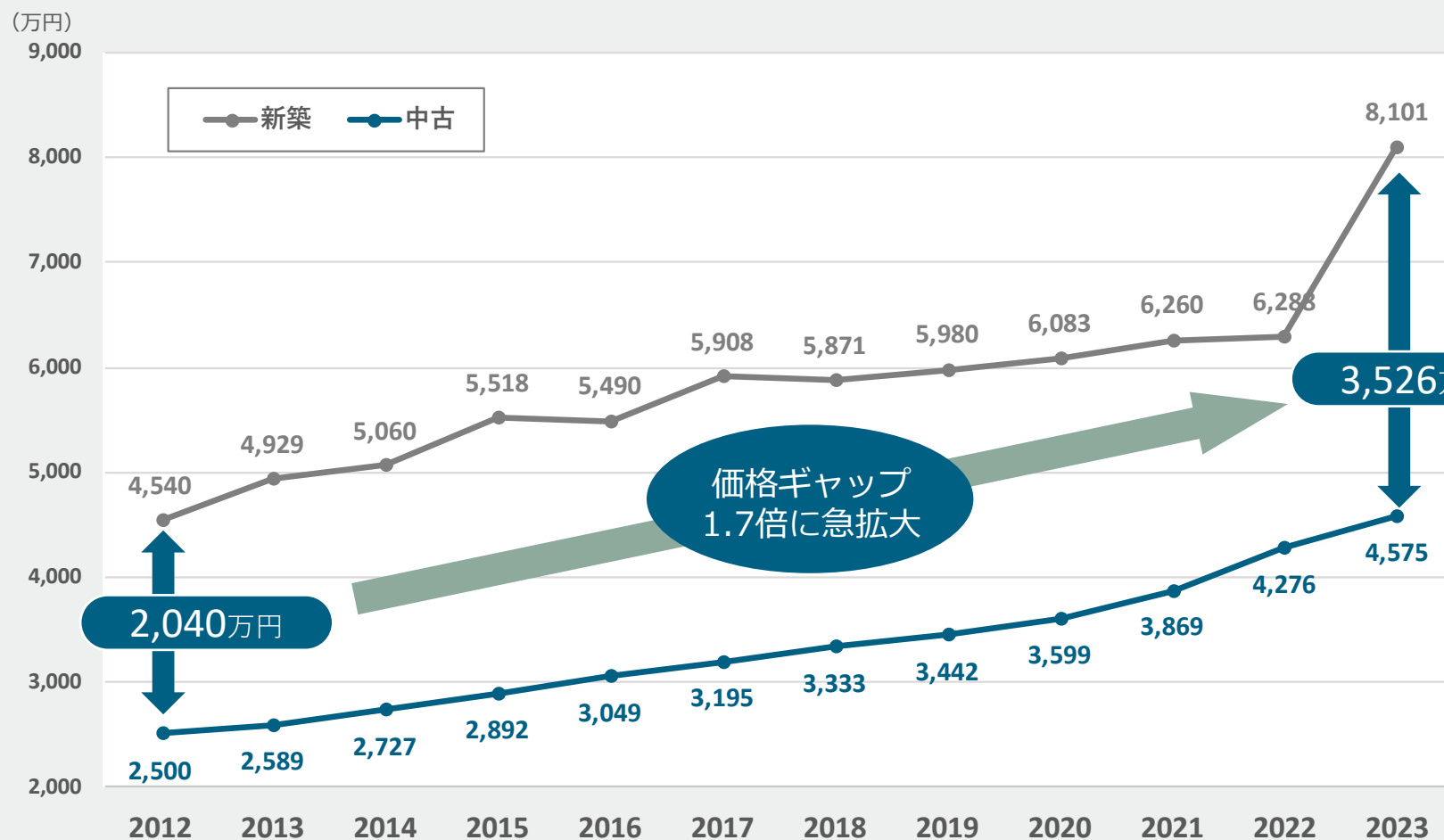


※ 新築マンション供給戸数： (株) 不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 中古マンション成約件数： (公財) 東日本不動産流通機構のデータに基づき作成

3-2 新築と中古のマンション価格ギャップが拡大

■首都圏の新築マンション販売価格及び中古マンション成約価格の推移

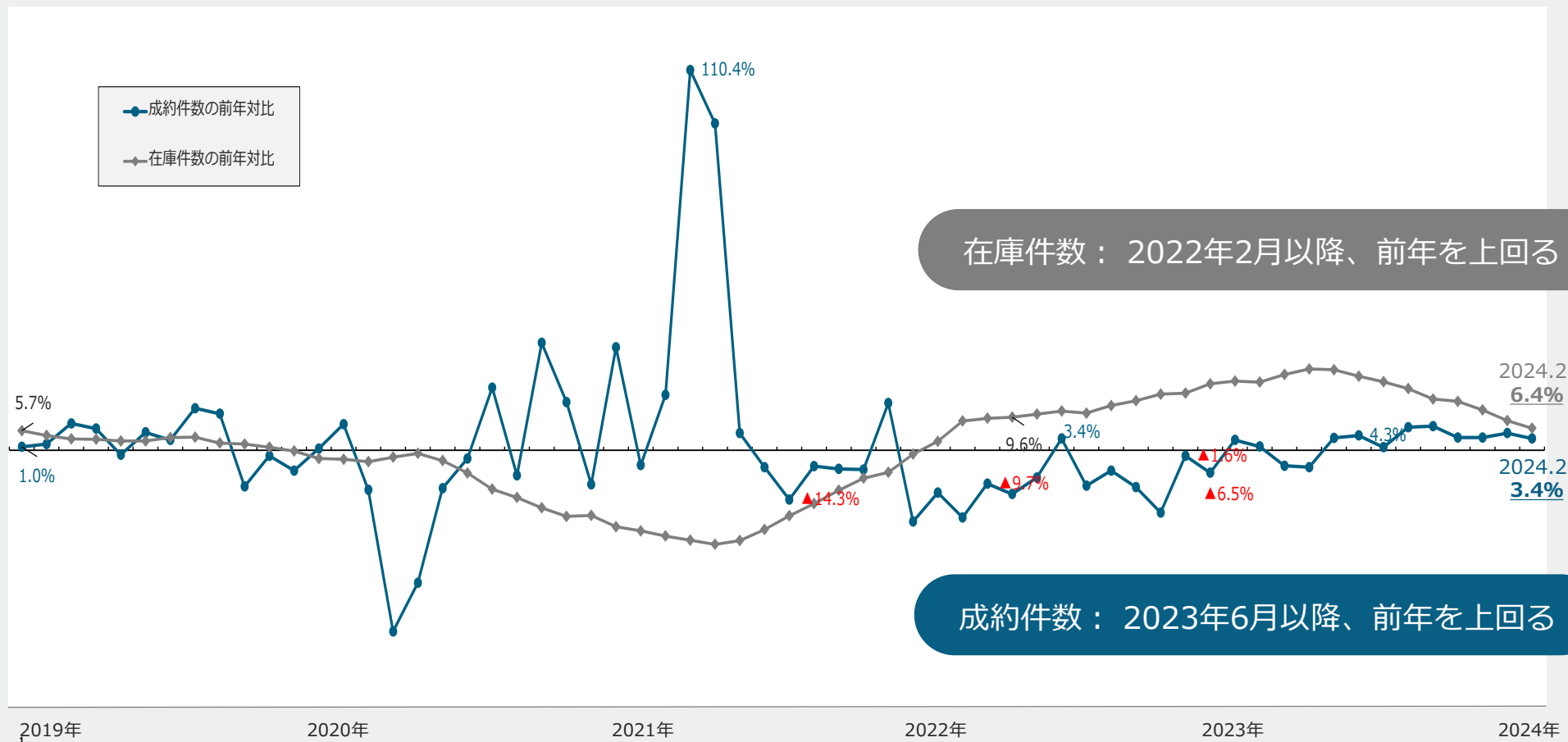


※ 新築マンション販売価格：(株)不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 中古マンション成約価格：(公財)東日本不動産流通機構のデータに基づき作成

3-3 中古マンション市場の動向（前年比）

■首都圏の中古マンション成約件数及び在庫件数の前年比推移（前年同月比での増減率トレンド 2019.1-2024.2）

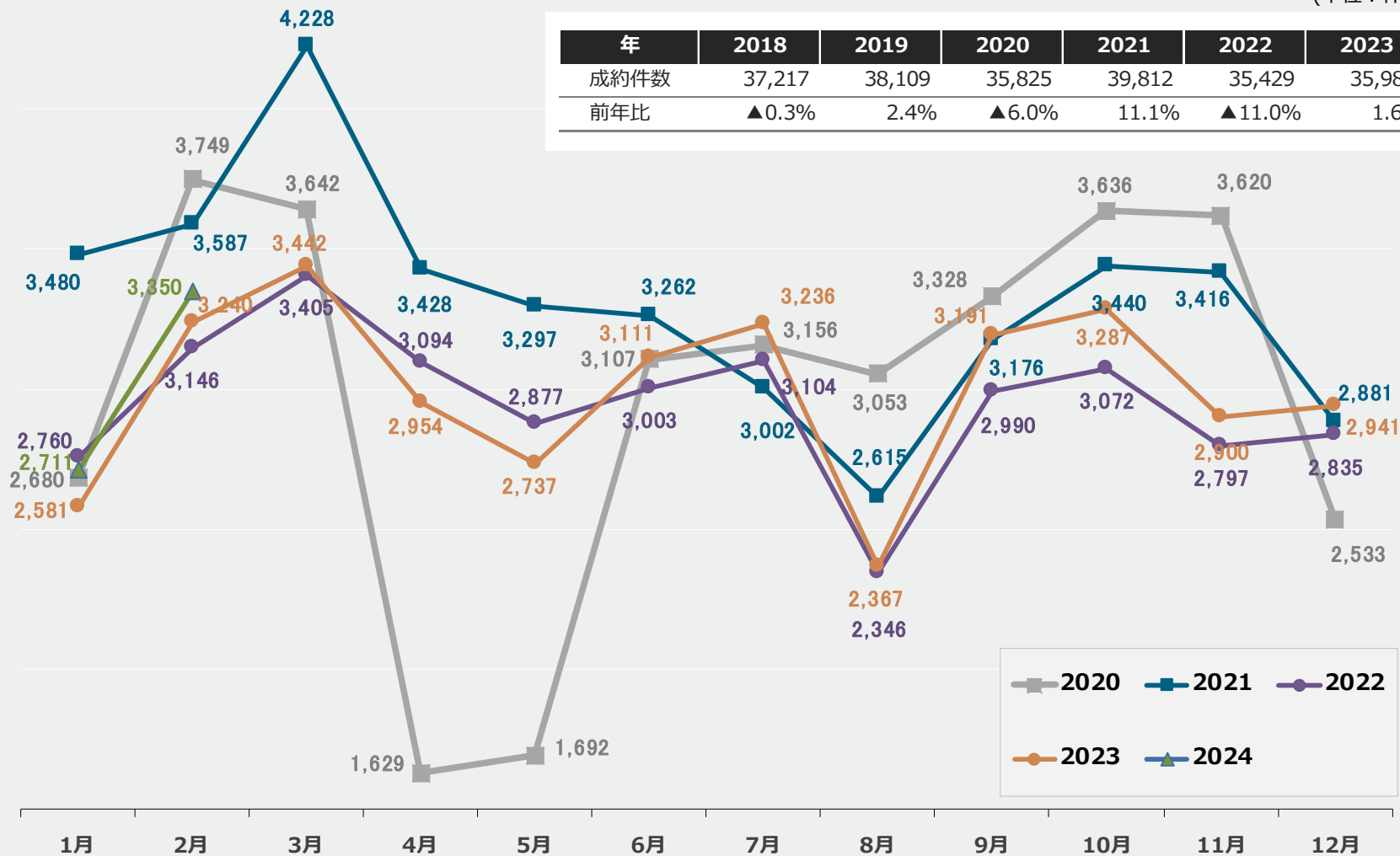


※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に当社が作成

3-4 中古マンション市場の動向 (実数推移)

■首都圏の中古マンション成約件数の推移 (月次実数トレンド 2020.1-2024.2)

(単位: 件)



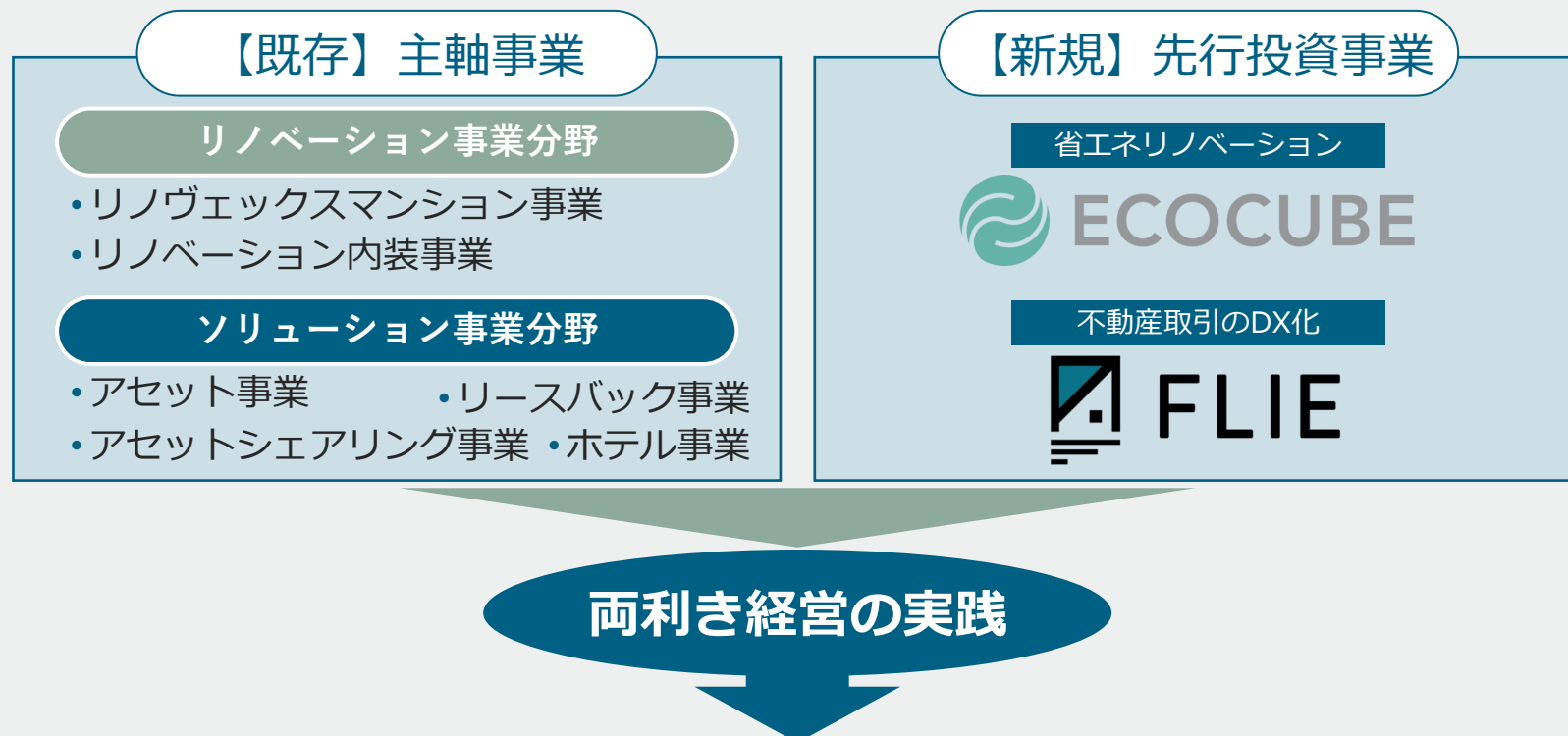
※ (公財) 東日本不動産流通機構 (東日本レインズ) のデータを基に当社が作成

4. 2024年5月期 重点取組

4-1 2024年5月期 重点方針の確認

～収益基盤の再構築に向けた「両利きの経営」～

■ 既存主軸事業の再構築と、先行投資事業の拡充の「両利き経営」を推進

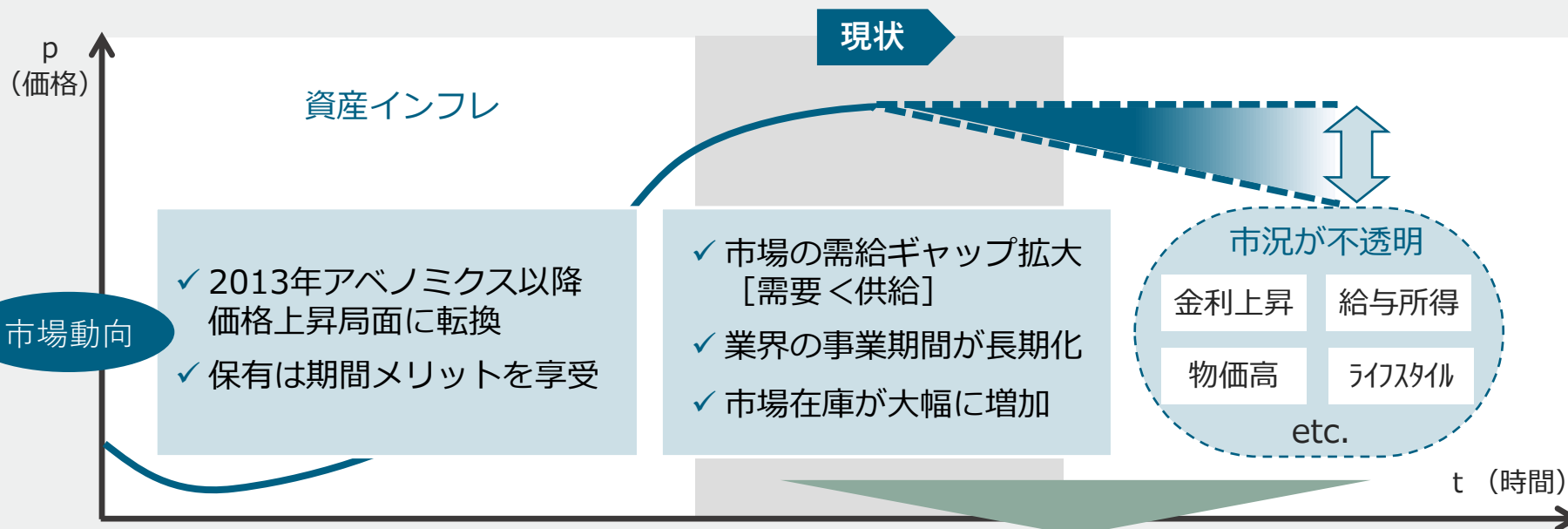


■ 『効率性』と『収益性』の向上による筋肉質な経営を実現へ



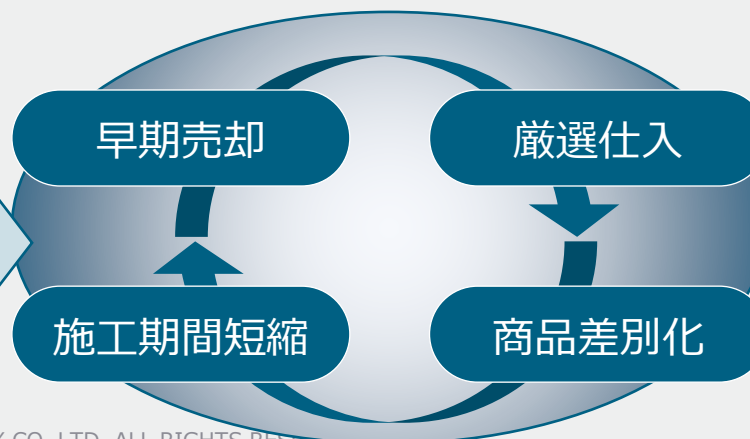
4-2 【リノベーション事業分野】 重点取組

■ リノヴェックスマンション事業は、市場環境の変化に対応した取り組みを推進



当社取組

当社では、
市況の不透明感を踏まえ、
事業回転を高めて、リスク軽減
と収益向上の両立を図る



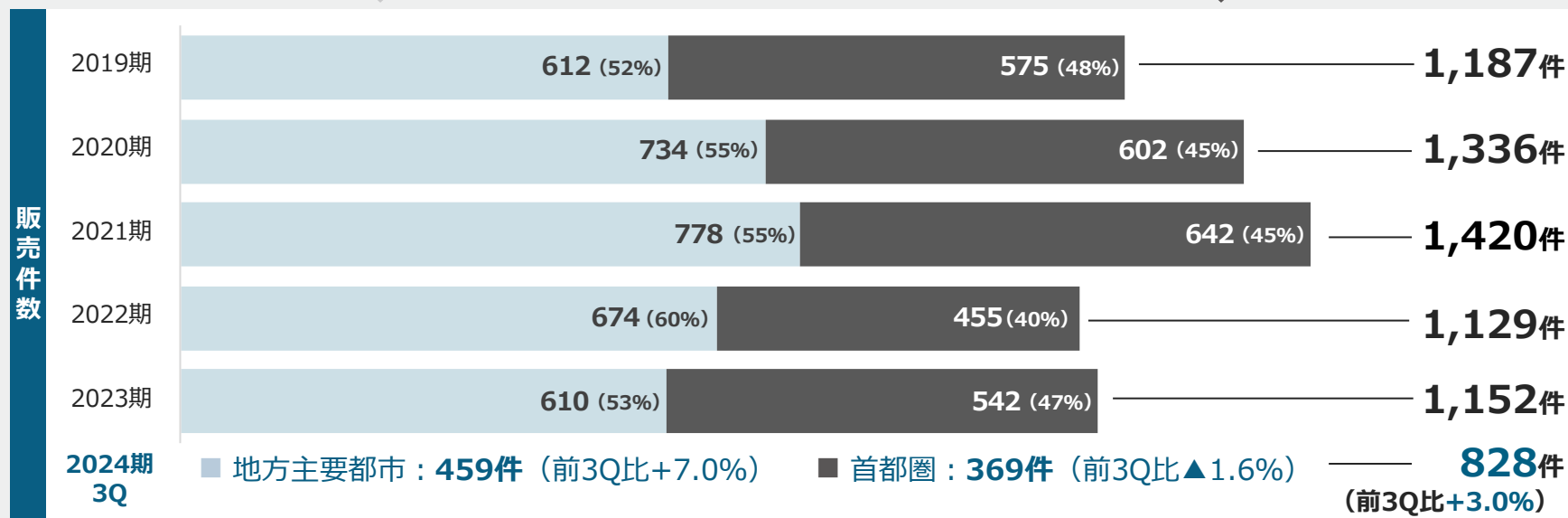
4-3 リノヴェックスマンション販売の状況

地方主要都市

札幌	仙台	名古屋
大阪	広島	福岡

首都圏

渋谷	東京日本橋
横浜	



—— 2024年5月期 3Q実績 ——

- 当3Qの販売件数は前3Q比3.0%増の828件。地方エリアでは7.0%増。
- 事業の回転率を高めるため、積極的に販売を実施したことで件数が増加

4-4 リノヴェックスマンションの事業期間の状況

■事業期間は、当社にとって事業の状況を把握する重要なKPI

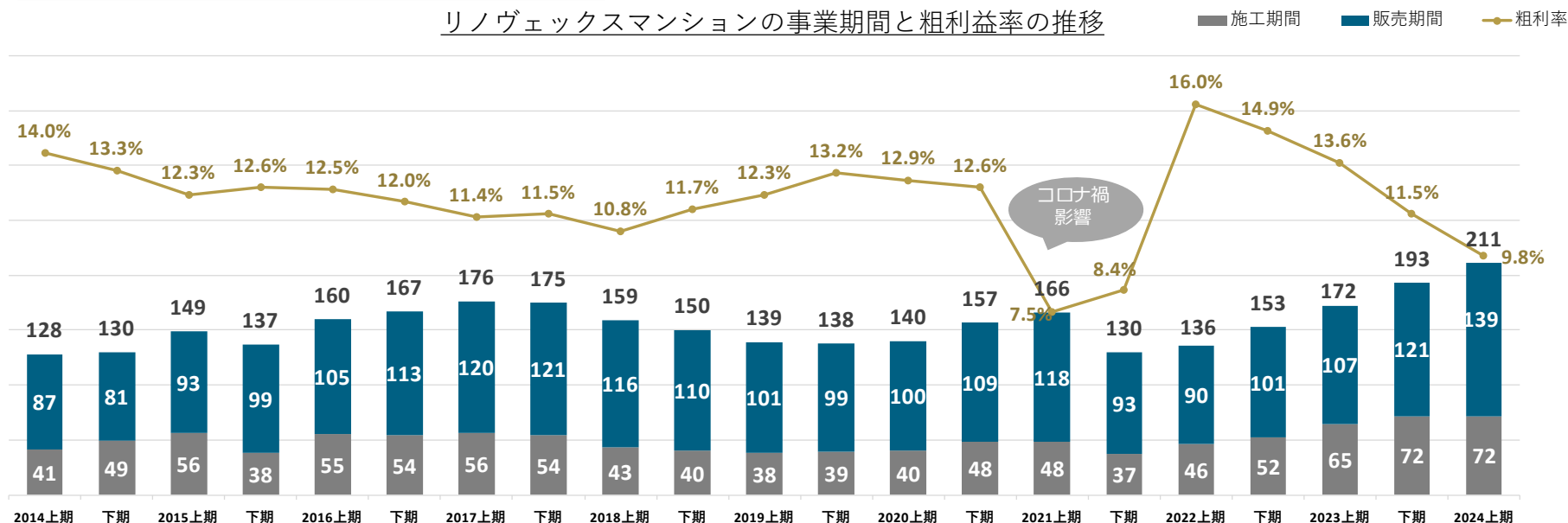
リノヴェックスマンションの事業期間



【事業期間算定の対象物件見直し】

従来公表していた事業期間（180日未満の物件が対象）では、現状の事業状況を十分に示せないと判断し180日超も含めた全物件対象の事業期間に変更

リノヴェックスマンションの事業期間と粗利益率の推移



➤ 事業期間が長期化

- 市場のインフレと在庫過多
- 仕入急増に伴う着工遅れ、築古物件の増加

⇒ 販売期間
⇒ 施工期間

長期化

【今期の対応】

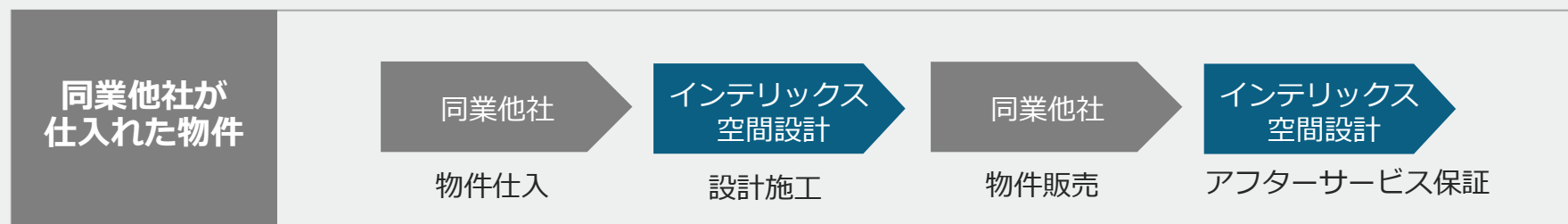
- ◎ 上期は販売優先で物件入替え
- ◎ 下期は仕入を重点拡充

4-5 リノベーション内装事業の状況

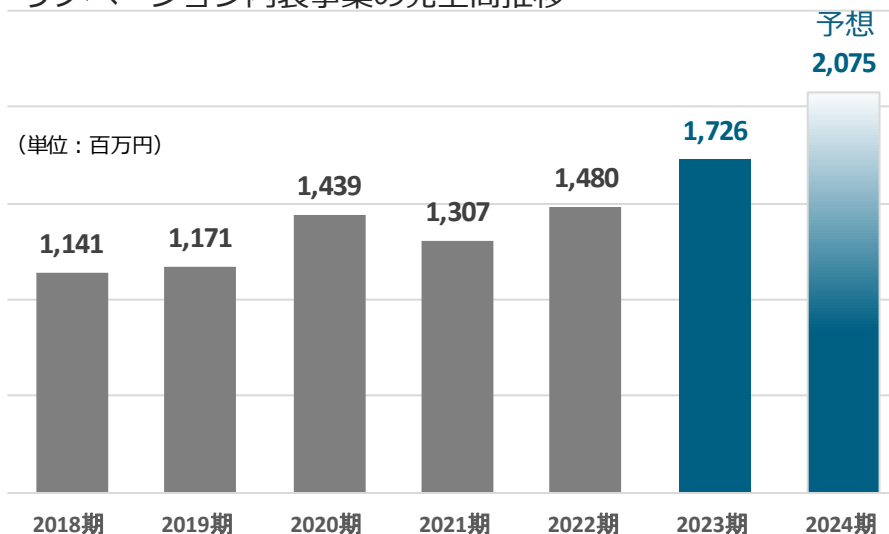
■蓄積した施工ノウハウを活かし、様々なリノベーション工事のニーズに対応

法人向け工事請負… 同業他社との連携ビジネス

- ・ 業界でリノベーション品質が評価され、大手不動産会社を中心に施工請負を受注



リノベーション内装事業の売上高推移



- 2024年5月期 3Q実績：
法人からのリノベーション請負が堅調に増加し、
売上高は**15.2億円**（前3Q比16.8%増）
- 2024年5月期（予想）：
個人・法人向け合わせ、売上高**20.7億円**（前期比
20.2%増）を見込む

■ 多様な事業ポートフォリオの構築による収益機会の安定化

リースバック事業

- 中長期視点での仕入ルートとして拡充
 - 定期的な収益化を目指し、流動化を実施
- ▼
- ・ 認知向上に向けプロモーション強化
 - ▶ テレビCM継続、WEBマーケティングの活用
 - ・ 大手不動産仲介会社等との連携強化
 - ▶ センチュリー21グループ、東宝ハウス、大手電鉄系仲介会社等々とのアライアンス
- ▼

リースバック物件の取得実績 (2024年2月末)

- 累計取得数：851件 (前期末比：+84件)
- 累計取得額：137億円 (前期末比：+12億円)

- ▶ 2023年12月に
リースバック物件の流動化を実施
【譲渡金額18.4億円】 * 当3Q計上

アセットシェアリング事業

- 不動産小口化商品の継続提供により投資家・相続ニーズに対応
- ▼

【不動産投資の課題を解決】

- ・ 小口100万円単位で投資可能
 - ・ 管理全般を当社側担当するので手間いらず
 - ・ 相続・贈与時に平等に分け合える
- ▼

アセットシェアリング実績 (2024年2月末)

- これまで8シリーズを組成
- 組成累計額合計：80.6億円

- ▶ 2024年2月に、
アセットシェアリング 新シリーズ
販売開始

■ 新シリーズ「アセットシェアリング+（プラス）」が誕生

- 運用対象不動産は、複数物件の統合やタイプ・種別の異なる組み合わせ、事業性を持たせた物件
- 商品に一味違うエッセンスや付加価値などをプラスすることで、より投資の面白みを実現

■ 「アセットシェアリング+」シリーズ第1弾

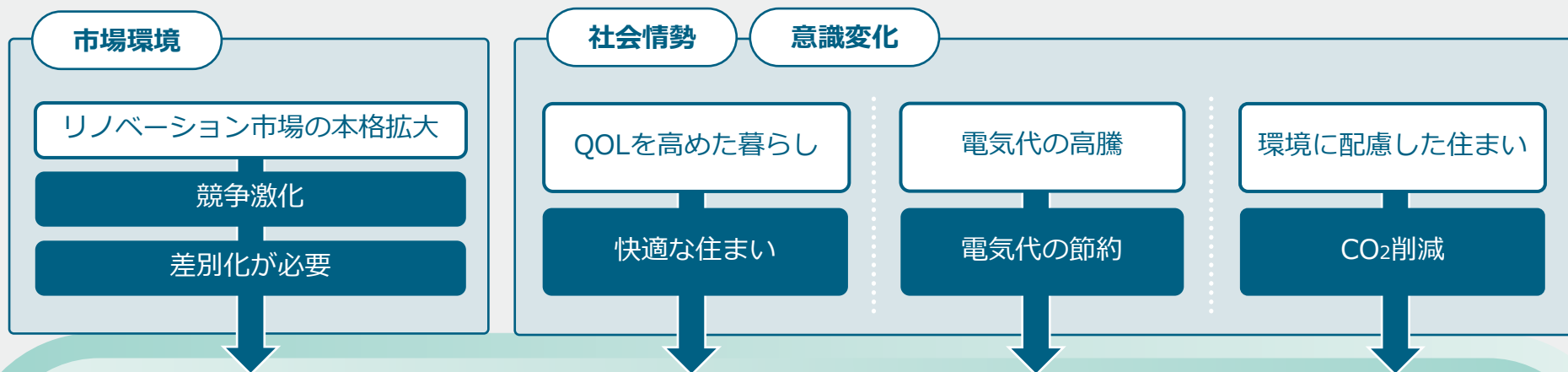
- 「東京両国」「川崎」「札幌桑園」のエリアが異なるの3つのレジデンスを組入れた
- 安定稼働するレジデンスを対象物件とし、かつエリア分散投資によるリスクの軽減を図る



【募集概要】

- 募集期間：
2024年2月1日～5月24日
- 募集総額／募集口数：
13.45億円／1,345口
- 運用期間：10年
- 予定利回り：約4.84%

4-8 中期重点方針に基づいた実践を継続



ECOCUBE

エコキューブは電気代の削減を可能にする当社独自の省エネリノベーションパッケージであり、導入物件をFLIEサイトに掲載を進める

当社
施策

ブランディング強化



認知・理解の向上



価値認識した顧客に訴求

BtoC販売チャネルの構築

不動産売買プラットフォーム「FLIE」(フリエ)



FLIE

国の政策

- 改正建築物省エネ法に基づき、
 - ・ 2023.9 省エネ性能表示制度ガイドライン公表
 - ・ 2024.4 新築住宅の省エネ性能表示開始
 - ・ 2025.4 新築住宅の省エネ基準適合が義務化
- * 既存住宅に関しても検討委員会にて検討開始予定

行政の当社評価

- 2023.8 東京都住宅政策本部「東京都における既存住宅流通事業」事業者を選定
- 2023.12 東京都住宅政策本部「東京リノベーションモデルハウス事業」運営事業者を選定

当社の取組

- 既存住宅に対して、当社が先行してエコキューブの「省エネ性能表示」を導入

省エネ性能を“見える”化

- 脱炭素・光熱費削減につながる「消費エネルギー性能向上」に着目
- エコキューブに「省エネルギー性能レポート」を提供し、目安光熱費・CO2削減量などの性能を数値で可視化

省エネ性能値での住まいの比較検討を可能に



表示イメージ例
(記載項目)

- 目安光熱費
- 削減されるCO2排出量
- エネルギー消費性能
- 断熱性能
- 省エネリノベーション工事内容



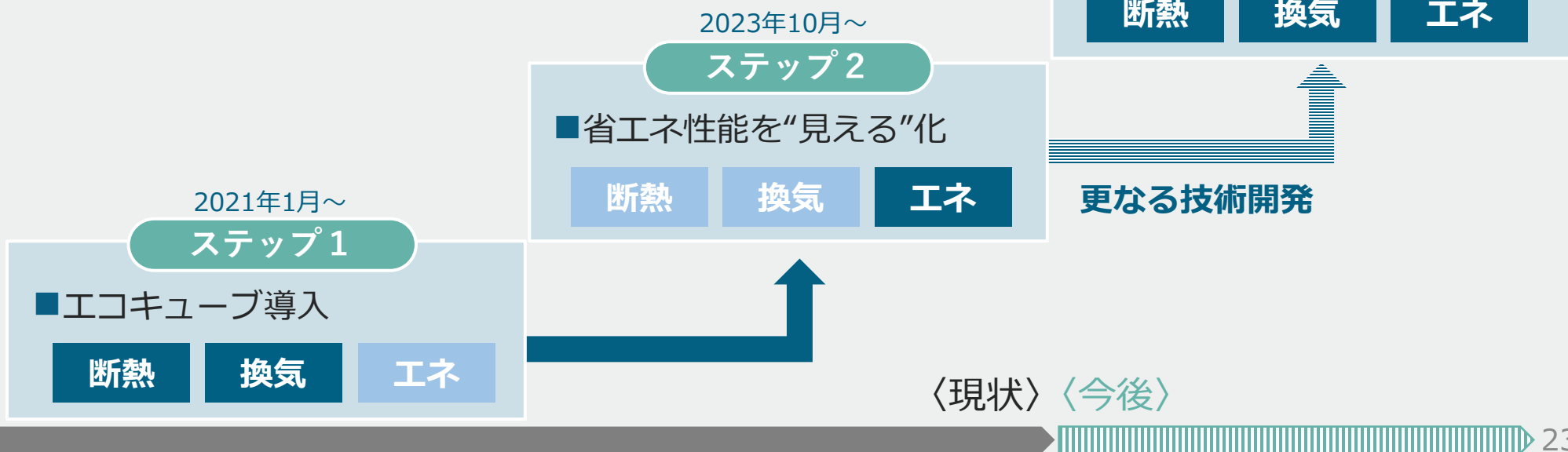
■ エコキューブのステップアップ軌跡

- ① エコキューブ導入 ⇒ 課題を認識
 - 施工コストの抑制、工期の短縮化
 - 省エネ性能レポート基準不明瞭
- ② 国のガイドラインに基づき、省エネ性能“見える”化
- ③ 現状の課題を解決するため、新たな工法・機器の開発を推進

【省エネリノベーションの3性能】

断熱	▶ 断熱性能
換気	▶ 熱交換換気性能
エネ	▶ 消費エネルギー性能

◎ 省エネリノベーションの3つの性能向上を図る
業界のスタンダード化を推進



■ 売主と買主が安心して取引できる 不動産売買プラットフォーム「FLIE」を運営



FLIE (フリエ) とは？
フリーマーケット × 家 (イエ) ⇒ フリマ+イエ

FLIEは、仲介手数料無料！

- 中古リノベ不動産売買専門サイトとして日本最大級の規模
- 物件掲載数2,000件を突破
- 物件掲載エリア拡大中！ 首都圏から全国へ



■ スマホでいつでも自由に物件内覧ができる、非接触型のセルフ内見システム「スマビュー」導入



FLIE事業は、中長期視点で積極的な**先行投資**を実施する

買主と売主がつながるマーケットの創造



■ オンライン・オフライン一体型 不動産DXサービス「FLIE ONE」を軸としたプラットフォーム事業



FLIE (フリエ)

フリエ de 物確



- 売主物件専門サイトとして国内最大級
 - 物件掲載数 2,000件を突破
 - 物件掲載エリア拡大！首都圏から全国に
- フリエに物件掲載を行うことで、関連サービスとのシームレスな統合を実現。



販売活動

FLIE ONE

物件確認

フリエに登録した物件は、物件確認システムに自動連携。価格や販売状況もタイムリーに同期されるため、物件管理が容易に。

物件の魅力をも十分に伝えるために、買主様目線の撮影を行います。また、定期的な清掃を実施することで物件管理を万全に。

物件清掃
写真/動画撮影



自然な色合いと、最適な画角を実現

奥行き感を引き出し、物件の魅力をアップ

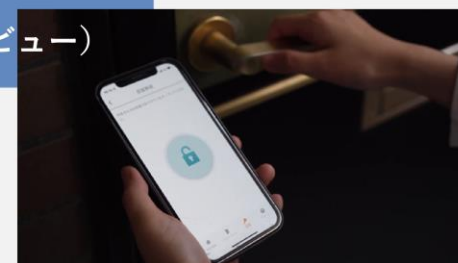
販促支援サービス

セルフ内見

物確に加えて、仲介会社様向けにセルフ内見システムを提供することも可能。物理鍵が不要となり、鍵の受け渡しに関連するリスクの低減に。



Smaview (スマビュー)



インテリックスグループは、 リノベーションで循環型経済の環を拡げていきます

ステークホルダーとともに

ステークホルダーはパートナー
インテリックス **X** パートナー
の共創で、
新たな価値をつくります

環境・社会のために

リノベーションで
CO₂を削減します
これが **—**

市場のために

不動産取引のDX化を進め、
より多くの参加者が公平に取引できる
透明性を確保した
リノベーションプラットフォームを
実現します これが **=**

生活する人のために

リノベーションで
個人個人の満足感を充たす
空間づくりによって
QOLを高めます
これが **+**



5. Appendix 【参考資料】

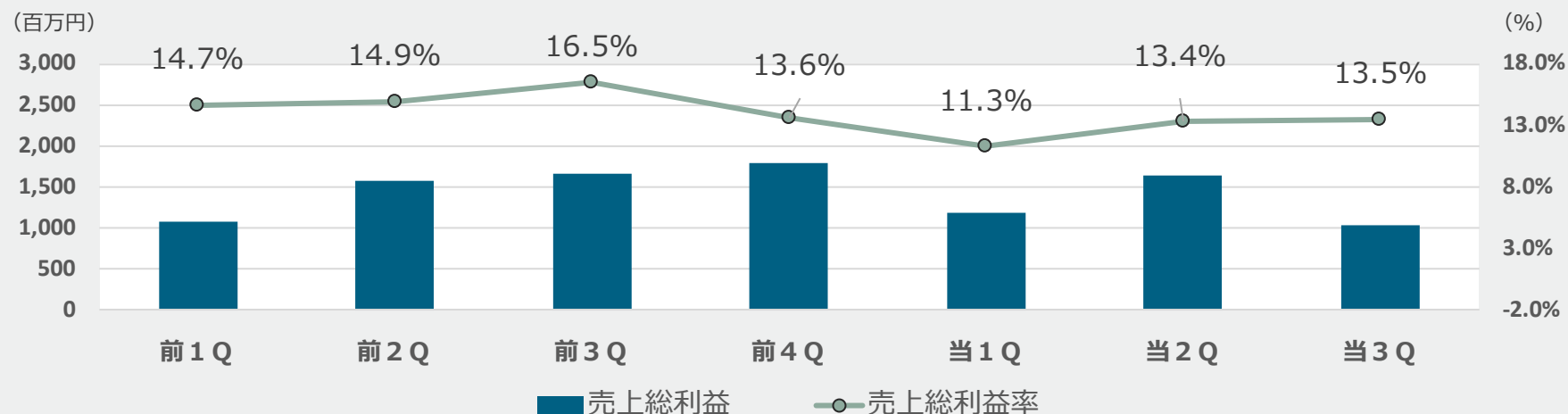
5-1 四半期連結損益の概況

■連結業績の推移

(単位：百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q		当3Q	
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比
売上高	7,401	100.0%	10,526	100.0%	10,060	100.0%	13,248	100.0%	10,483	100.0%	12,186	100.0%	7,711	100.0%
売上総利益	1,085	14.7%	1,570	14.9%	1,659	16.5%	1,797	13.6%	1,180	11.3%	1,630	13.4%	1,039	13.5%
営業利益	△ 41	－	230	2.2%	161	1.6%	359	2.7%	△ 88	－	327	2.7%	△ 74	－
経常利益	△ 102	－	89	0.8%	21	0.2%	217	1.6%	△ 131	－	235	1.9%	△ 159	－
当期純利益	△ 80	－	50	0.5%	△ 22	－	123	0.9%	△ 55	－	127	1.0%	△ 109	－

■売上総利益と売上総利益率の推移



5-2 四半期セグメント別収益性の推移

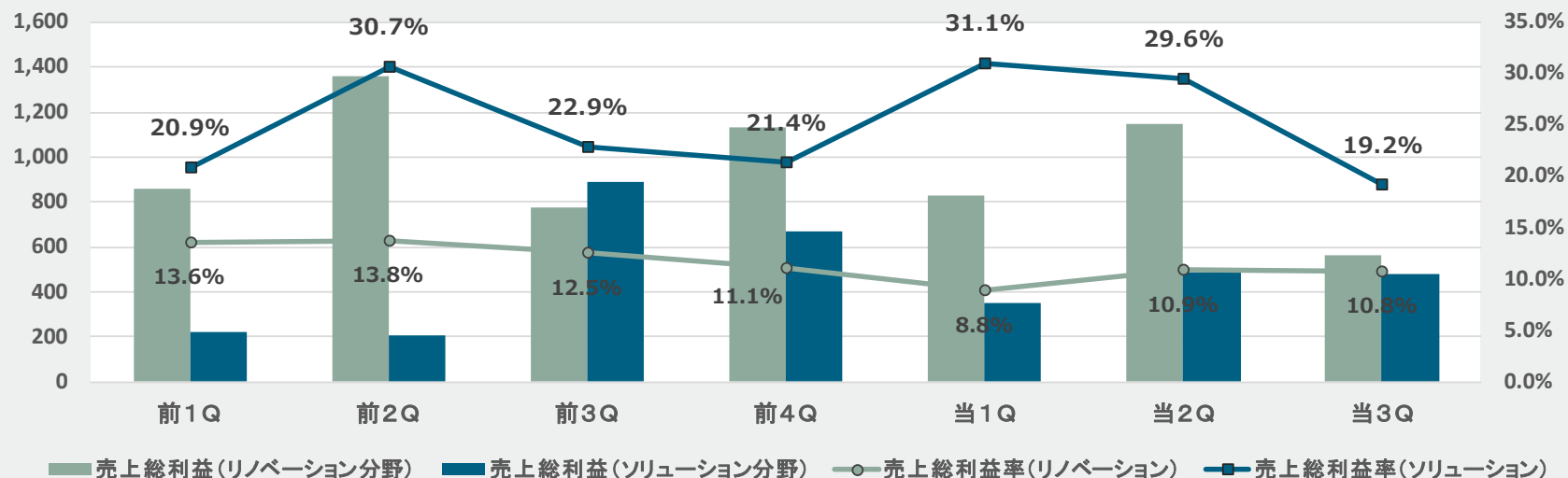
■セグメント別売上高及び売上総利益の推移

(単位：百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q		当3Q	
	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率	売上高	粗利益率
リノベーション分野	6,335		9,849		6,190		10,126		9,345		10,540		5,226	
ソリューション分野	1,066		677		3,870		3,122		1,137		1,645		2,484	
売上高計	7,401		10,526		10,060		13,248		10,483		12,186		7,711	
リノベーション分野	863	13.6%	1,363	13.8%	773	12.5%	1,129	11.1%	826	8.8%	1,144	10.9%	562	10.8%
ソリューション分野	222	20.9%	207	30.7%	886	22.9%	668	21.4%	353	31.1%	486	29.6%	477	19.2%
売上総利益計	1,085	14.7%	1,570	14.9%	1,659	16.5%	1,797	13.6%	1,180	11.3%	1,630	13.4%	1,039	13.5%

■セグメント別売上総利益及び売上総利益率の推移

(百万円)



5-3 セグメント別 売上高

(単位：百万円)

セグメント	売上区分	2023年5月期 3Q		2024年5月期 3Q		前年同期比	
		金額	構成比	金額	構成比	増減金額	増減率
リノベーション 事業分野	物件販売	20,878	74.6%	23,115	76.1%	2,236	+10.7%
	賃貸収入	115	0.4%	84	0.3%	△ 30	△ 26.3%
	その他収入	1,380	4.9%	1,912	6.3%	532	+38.6%
	小 計	22,374	79.9%	25,113	82.7%	2,738	+12.2%
ソリューション 事業分野	物件販売	4,441	15.9%	3,517	11.6%	△ 923	△ 20.8%
	賃貸収入	761	2.7%	702	2.3%	△ 59	△ 7.8%
	その他収入	410	1.5%	1,048	3.5%	637	+155.2%
	小 計	5,613	20.1%	5,268	17.3%	△ 345	△ 6.2%
合 計	物件販売	25,320	90.5%	26,632	87.7%	1,312	+5.2%
	賃貸収入	876	3.1%	787	2.6%	△ 89	△ 10.2%
	その他収入	1,791	6.4%	2,961	9.7%	1,170	+65.3%
	合 計	27,988	100.0%	30,381	100.0%	2,393	+8.6%

■ リノベーション事業分野：

- ・中古マンション・戸建の再生販売・賃貸・仲介事業
- ・リノベーション内装事業
- ・FLIE（不動産直販プラットフォーム）事業

■ ソリューション事業分野：

- ・その他不動産（一棟、土地等）の開発・販売・賃貸・管理・仲介事業
- ・新築分譲マンションの開発・販売事業
- ・リースバック事業
- ・アセットシェアリング事業
- ・ホテル等の宿泊事業

5-4 セグメント別 売上総利益

(単位：百万円)

セグメント	区分	2023年5月期 3Q		2024年5月期 3Q		前年同期比	
		金額	粗利益率	金額	粗利益率	増減金額	増減率
リノベーション 事業分野	物件販売	2,760	13.2%	2,302	10.0%	△ 458	△ 16.6%
	賃貸収入	82	72.0%	57	67.7%	△ 25	△ 30.7%
	その他収入	155	11.3%	174	9.1%	18	+12.1%
	小計	2,999	13.4%	2,533	10.1%	△ 465	△ 15.5%
ソリューション 事業分野	物件販売	807	18.2%	557	15.8%	△ 249	△ 30.9%
	賃貸収入	396	52.1%	365	52.0%	△ 31	△ 7.9%
	その他収入	112	27.4%	394	37.6%	281	+250.9%
	小計	1,316	23.4%	1,317	25.0%	1	+0.1%
合計	物件販売	3,568	14.1%	2,859	10.7%	△ 708	△ 19.9%
	賃貸収入	479	54.7%	422	53.7%	△ 56	△ 11.8%
	その他収入	267	15.0%	568	19.2%	300	+112.3%
	合計	4,315	15.4%	3,851	12.7%	△ 464	△ 10.8%

■ リノベーション事業分野：

- ・中古マンション・戸建の再生販売・賃貸・仲介事業
- ・リノベーション内装事業
- ・FLIE（不動産直販プラットフォーム）事業

■ ソリューション事業分野：

- ・その他不動産（一棟、土地等）の開発・販売・賃貸・管理・仲介事業
- ・新築分譲マンションの開発・販売事業
- ・リースバック事業
- ・アセットシェアリング事業
- ・ホテル等の宿泊事業

5-5 物件販売の状況①

■物件販売の概要

	2023年5月期3Q	2024年5月期3Q	前年同期比
リノヴェックスマンション	804	828	+3.0%
その他不動産 ※	22	158	+618.2%
総 合 計 (件)	826	986	+19.4%

※その他不動産：ビル、戸建、土地、新築マンション、アセットシェアリング、リースバック物件等

■リノヴェックスマンション販売の概要

	2023年5月期3Q	2024年5月期3Q	前年同期比
販売物件 平均築年数 (年)	34.4	34.0	△ 0.4
販売物件 平均面積 (㎡)	65.0	66.9	+ 1.9
平均販売価格 (千円)	26,101	27,880	+ 1,779

5-6 物件販売の状況②

■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	2023年5月期 3Q			2024年5月期 3Q			
	販売件数	エリアシェア	平均単価	販売件数	前年同期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	182	22.6%	37百万円	175	△ 3.8%	21.1%	44百万円
東京都下	31	3.9%	25百万円	37	+19.4%	4.5%	32百万円
神奈川県	107	13.3%	26百万円	111	+3.7%	13.4%	26百万円
埼玉県	34	4.2%	24百万円	33	△ 2.9%	4.0%	26百万円
千葉県	21	2.6%	25百万円	13	△ 38.1%	1.6%	29百万円
首都圏合計	375	46.6%	31百万円	369	△ 1.6%	44.6%	35百万円
札幌エリア	83	10.3%	19百万円	92	+10.8%	11.1%	19百万円
仙台エリア	61	7.6%	23百万円	62	+1.6%	7.5%	21百万円
名古屋エリア	55	6.8%	18百万円	60	+9.1%	7.2%	18百万円
大阪エリア	136	16.9%	21百万円	123	△ 9.6%	14.9%	24百万円
広島エリア	26	3.2%	22百万円	32	+23.1%	3.9%	23百万円
福岡エリア	68	8.5%	22百万円	90	+32.4%	10.9%	21百万円
地方店 合計	429	53.4%	21百万円	459	+7.0%	55.4%	21百万円
合 計	804	100.0%	26百万円	828	+3.0%	100.0%	27百万円

5-7 物件仕入の状況①

■物件仕入の概要

セグメント	2023年5月期3Q		2024年5月期3Q			
	件数	金額	件数	前年同期比	金額	前年同期比
リノヴェックスマンション	961	173億円	581	△ 39.5%	107億円	△ 37.7%
その他不動産	1	12億円	11	+1000.0%	14億円	+18.1%
合計	962	185億円	592	△ 38.5%	122億円	△ 34.1%

- 前4Qから当期上期までは、リノヴェックスマンションの在庫状況を加味し、仕入を抑制
- 下期以降は、積極的な仕入スタンスに転換し仕入活動を推進中

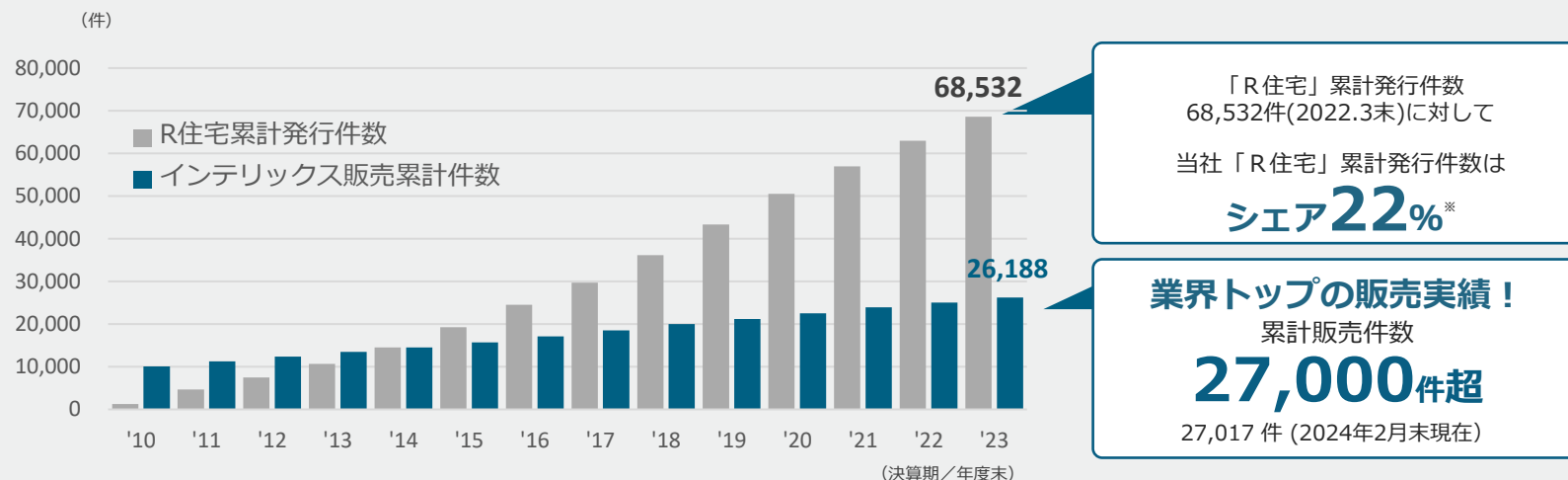
5-8 物件仕入の状況②

■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	2023年5月期3Q			2024年5月期3Q			
	仕入件数	エリアシェア	平均単価	仕入件数	前年同期比	エリアシェア	平均単価
東京都23区	198	20.6%	29百万円	120	△ 39.4%	20.7%	29百万円
東京都下	34	3.5%	21百万円	34	+0.0%	5.9%	21百万円
神奈川県	117	12.2%	18百万円	86	△ 26.5%	14.8%	23百万円
埼玉県	31	3.2%	21百万円	24	△ 22.6%	4.1%	20百万円
千葉県	25	2.6%	19百万円	9	△ 64.0%	1.5%	19百万円
首都圏合計	405	42.1%	24百万円	273	△ 32.6%	47.0%	25百万円
札幌エリア	118	12.3%	11百万円	68	△ 42.4%	11.7%	9百万円
仙台エリア	84	8.7%	13百万円	51	△ 39.3%	8.8%	12百万円
名古屋エリア	58	6.0%	10百万円	35	△ 39.7%	6.0%	10百万円
大阪エリア	160	16.6%	15百万円	78	△ 51.3%	13.4%	16百万円
広島エリア	40	4.2%	13百万円	16	△ 60.0%	2.8%	18百万円
福岡エリア	96	10.0%	14百万円	60	△ 37.5%	10.3%	11百万円
地方店 合計	556	57.9%	13百万円	308	△ 44.6%	53.0%	12百万円
合 計	961	100.0%	18百万円	581	△ 39.5%	100.0%	18百万円

5-9 当社販売実績と「R住宅」発行件数

■リノヴェックスマンション販売実績（事業年度別）と リノベーション協議会「R住宅」累計発行件数



■2022年度「R住宅」発行件数ランキング

(一社) リノベーション協議会が定める、優良なリノベーション品質基準を満たす「適合リノベーション住宅 (R住宅)」をリノヴェックスマンションでは標準化。

No	社名	戸数	主な事業種別	事業エリア
1	インテリックス	1,039	買取再販	全国
2	大京穴吹不動産	937	買取再販	全国
3	エフステージ	695	買取再販	首都圏
4	未来都市開発	495	買取再販	首都圏
5	リノベ	273	請負型	全国

「R住宅」発行件数ランキング3年連続1位



- ・安心安全な住まいの提供に注力
- ・保証制度の普及に向けて、業界をけん引

※2023年6月28日リノベーション協議会発表資料より作成「優良なリノベーションの品質基準を満たす『R住宅』発行件数は、2022年度5,623件に、14年間で累計6.8万件突破」

5-10 アセットシェアリング・シリーズの実績

■ アセットシェアリング・シリーズの組成額累計は、80.6億円 (2024.2現在)

	運用中	運用中	運用中	運用中	償還	償還	運用中	運用中
	原宿	横濱元町	渋谷青山	北千住駅前	京町家 I	博多	三軒茶屋	札幌
外観								
物件名	ソーシャル アパートメント原宿	MID横濱元町	青山ルカビル I	アーバイン東京・ 上野 北千住	長や 茶わん坂 ほか4物件	サンハイム21博多 (モンタン博多)	ラスバシオ 三軒茶屋	LILAC 老番館
対象不動産	シェアハウス	商業施設	商業ビル	ビジネスホテル	旅館	ホテル・レジデンス	レジデンス	レジデンス
所在	渋谷区 千駄ヶ谷三丁目	横浜市中区 元町三丁目	渋谷区渋谷二丁目	足立区千住四丁目	京都市内	福岡市博多区 博多駅東三丁目	世田谷区 上馬二丁目	札幌市中央区 北三条東七丁目
交通(最寄り)	東京メトロ副都心線 「北参道」駅徒歩5分	みなとみらい線 「元町・中華街」駅徒歩5分	東京メトロ銀座線 「表参道」駅徒歩7分	JR常磐線他 「北千住」駅徒歩4分	各線各駅より 徒歩圏内	地下鉄空港線 「博多」駅徒歩8分	東急田園都市線 「三軒茶屋」駅徒歩10分	地下鉄南北線 「さっぽろ」駅徒歩13分
表面 利回り*	4.5%	5.2%	4.5%	5.1%	収益変動	6.1%	4.3%	5.2%
募集総額/ 募集口数	8億円 / 800口	10.5億円 / 1,050口	12.5億円 / 1,250口	19億円 / 1,900口	4.8億円 / 480口	15億円 / 1,500口	6億円 / 600口	4.8億円 / 480口

※表面利回りとは、年間賃料収入額の募集総額に対する割合です。また、掲載の利回りは募集当時のものとなります。

■ コーポレートガバナンスの充実

➤ コーポレートガバナンス・コードの原則に基づき積極的に取り組むことで、企業価値の向上を目指す

- 取締役会の機能を補完し機動的な経営判断を行うため、新たに経営会議を設置
⇒ 業務執行に関する基本方針及び重要事項に係る審議・検討を行い、ガバナンス体制の強化を図る
- サステナビリティ委員会において課題毎にチームを編成し対応
 - [E チーム (環境課題)] 環境課題プロジェクトの推進 → 当期よりCDP & TCFD開示を実施
◎ 2023年CDPに初回答 ⇒ 【B-】スコア獲得
 - [S G チーム (社会課題)] 人的資本経営の実践に向けた取組みを推進

■ IR活動の実施

➤ 継続的なIR情報の発信、中長期視点で投資家とのコミュニケーションを図ることで、企業価値の向上を目指す

- 本業そのものが「環境課題のソリューションビジネス」であることについて再認識を促す
- 投資家に対し、業界での先導的取組 省エネリノベーション「エコキューブ」の認知理解を図る
⇒ 「サステナブル企業」としての認知拡大を図り、中長期的なESG投資家へリーチを目指す

5-12 当社グループの事業概要

- 当社VISION「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」の実現に向け、当社グループの強みを活かした事業で社会課題を解決していきます

リノベーション事業分野

当社グループの中核事業である
リノベーション関連事業

リノヴェックスマンション事業

高品質なリノベーション済みマンションの販売

リノベーション内装事業

ご自宅を自由にオーダーリノベーション

プラットフォーム事業

リノベーション市場活性化の土台を構築

保証制度

安心の
長期保証
最長20年

業界団体

リノベ協議会
を率先牽引

商品開発

ECOCUBE
etc.

他社連携

施工協力会
FLIE
FCビジネス

ソリューション事業分野

不動産の資産活用・運用・相続対策
ソリューションによる付加価値を提供

アセット事業

リノベ・開発による良質な不動産に活性化

リースバック事業

住みながら売却という新たな資産活用

アセットシェアリング事業

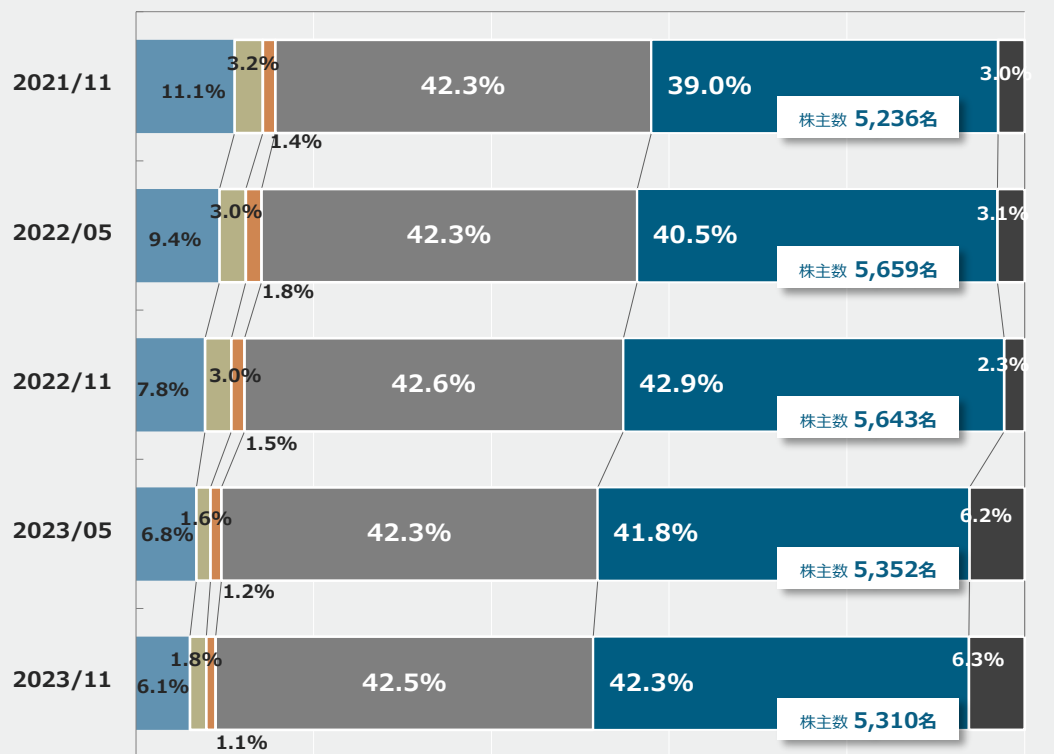
良質な不動産を少額で資産運用

ホテル事業

ホテルでのくつろぎの時間を提供

■株主構成（所有株数別）の推移

■ 金融機関 ■ 外国法人等 ■ 証券会社 ■ その他国内法人 ■ 個人その他 ■ 自己株



- 機関投資家が減少 : Δ 0.5ポイント (8.4%⇒7.9%)
- 個人投資家が増加 : +0.5ポイント (41.8%⇒42.3%)
- 自己株式 : 560,409株 (6.3%) を保有

■大株主の状況（2023.11.30現在）

大株主名	所有株数 (株)	議決権比率 (%)
1 株式会社イーアライアンス	3,594,500	42.94
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	476,300	5.69
3 インテリックス従業員持株会	191,500	2.29
4 内藤 征吾	131,500	1.57
5 北沢産業株式会社	71,400	0.85
6 北川 順子	66,600	0.80
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	61,600	0.74
8 宇藤 秀樹	60,400	0.72
9 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	57,000	0.68
10 山本 卓也	54,400	0.65

※ 議決権比率は、自己株式560,409株を控除し算出

- 発行済株式数 : 8,932,100株
- 株主数 : 5,310名 (2023.5末比 : Δ 42名)

5-14 会社概要①及び沿革

会社概要

- 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 俊成 誠司
- 資 本 金 22億53百万円
- 発行済株式数 8,932,100株
- 上 場 市 場 東京証券取引所スタンダード市場
- 決 算 日 5月31日
- 営 業 拠 点 渋谷、札幌、仙台、東京日本橋
横浜、名古屋、大阪
京都、広島、福岡
- 従 業 員 数 連結312名、単体203名（2024.2.29現在）
- 許 認 可 [宅地建物取引業者免許] 国土交通大臣（5）第6392号
[不動産特定共同事業者許可] 東京都知事 第97号
- 所 属 団 体 一般社団法人 リノベーション協議会
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 全国住宅産業協会
一般社団法人 不動産証券化協会

年 月	事 項
1995年 7月	東京都世田谷区内に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
1996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
1996年 7月	商号を株式会社インテリックスに変更
1998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
2000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
2003年 2月	横浜市西区に横浜店を設置
2003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） [現：登録（4）第6392号]
2003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
2005年 4月	JASDAQ証券取引所に上場（証券コード：8940）
2007年 5月	東京証券取引所市場第二部に上場
2009年 7月	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会設立時に加入
2015年 3月	不動産特定共同事業法に基づく許可（東京都知事許可）を取得
2015年 4月	株式会社インテリックスプロパティ（連結子会社）を設立
2016年 6月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2018年 1月	株式会社インテリックス信用保証（現・株式会社再生住宅パートナー）（連結子会社）を設立
2019年 11月	株式会社F L I E（連結子会社）を設立
2021年 1月	株式会社インテリックスT E I（現・株式会社T E I Japan）（連結孫会社）を設立
2022年 2月	株式会社リコシス（連結子会社）を設立
2022年 4月	東京証券取引所プライム市場に市場変更
2023年 3月	株式会社インテリックス住宅販売を吸収合併
2023年 10月	東京証券取引所スタンダード市場に市場変更

グループ会社

■ 株式会社インテリックス空間設計

- ・ 事業内容 室内装飾（内装業）・デザイン・コーディネート
- ・ 許認可 [一級建築士事務所登録]東京都知事許可 第52796号
[一般建設業許可]東京都知事許可（般-2）第152419号
内装仕上工事業
[特定建設業許可]東京都知事許可（特-2）第152419号
建築工事業・塗装工事業・防水工事業
- ・ 所属団体 一般社団法人リノベーション協議会

■ 株式会社インテリックスプロパティ

- ・ 事業内容 不動産管理業務
- ・ 許認可 [宅地建物取引業者免許]東京都知事（2）第99689号
[賃貸住宅管理業者登録]国土交通大臣（02）第002468号
- ・ 所属団体 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

■ 株式会社FLIE

- ・ 事業内容 不動産売買プラットフォームの運営
不動産売買のサポートエージェント
- ・ 許認可 [宅地建物取引業者免許]東京都知事（1）第104498号

■ 株式会社リコシス

- ・ 事業内容 省エネルギーリノベーションのフランチャイズ事業

■ 株式会社TEI Japan

- ・ 事業内容 建築物の温熱環境や燃費に関するコンサルティング事業
- ・ 許認可 [一級建築士事務所登録]東京都知事許可 第65665号

■ 株式会社再生住宅パートナー

- ・ 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
- ・ 許認可 [宅地建物取引業者免許]国土交通大臣（1）第10418号

IRに関するお問い合わせは、
経営企画部 阿部・濱 までお願い致します。

TEL: 03-5766-7070 E-Mail: ir@intellex.co.jp

<https://www.intellex.co.jp/>

当資料に記載された内容は、2024年4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。投資に関しての最終的なご判断は、ご自身がなされるようお願い申し上げます。