

In+elleX

つぎの価値を測る。

STOCK VOICE 「資産形成フェスタ」 in 東証アローズ Online 2025

【インテリックスの両利き経営による企業価値創造】

2025年2月

証券コード：8940

株式会社インテリックス

代表取締役社長 俊成 誠司



かえる。くらし。すまい。
リノベーション協議会



1. インテリックスとは

2. 中古マンション市場の動向

3. 重点事業方針

1. インテリックスとは

おかげさまで30周年

30th
In+elleX

PUSH HERE

会社説明動画

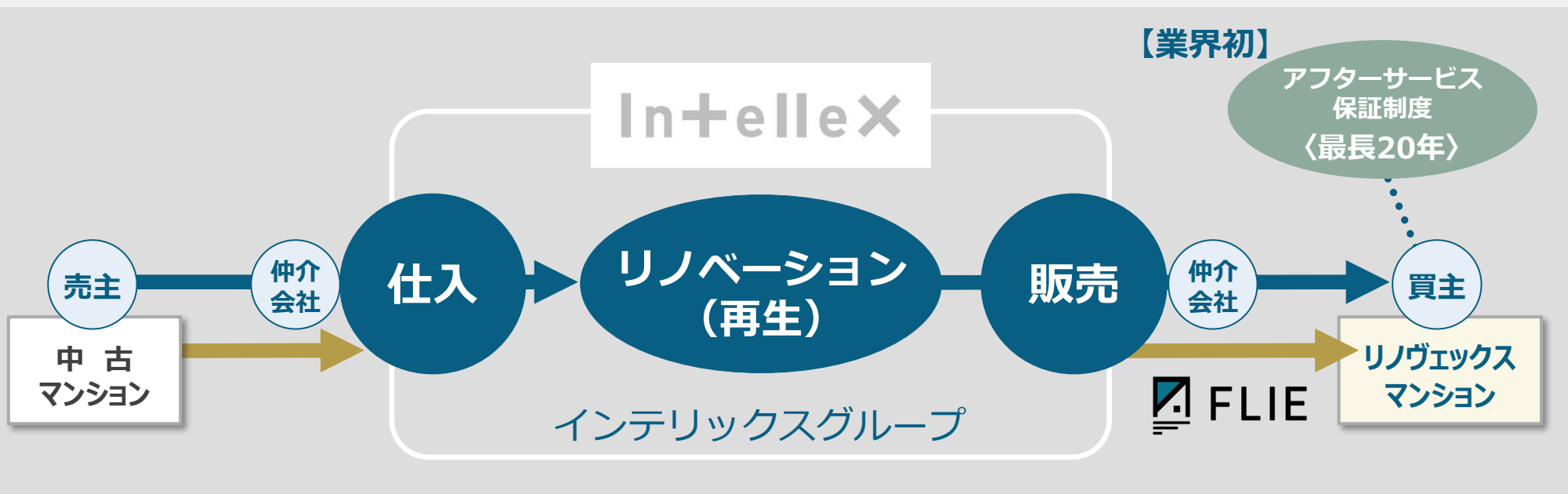
リノベーション事業分野の主なビジネスモデル (リノヴェックスマンション事業)

物件仕入

リノベーション

物件販売

中古マンションを1戸単位で取得し、
良質な内装を施してリノベーション（再生）した後、
アフターサービス保証を付けて販売する事業を行っています。



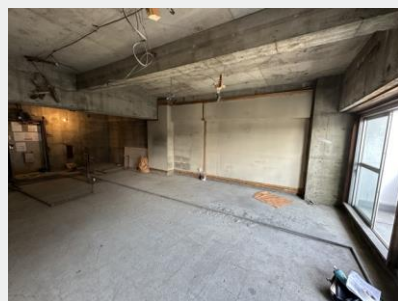
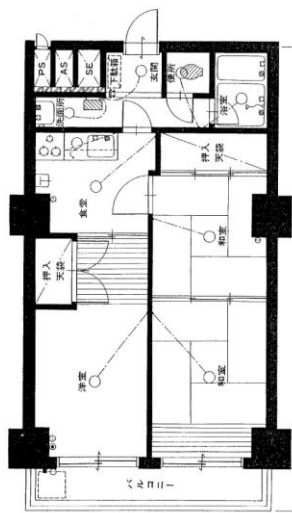
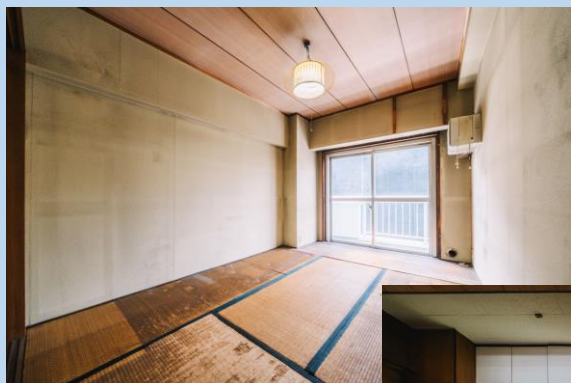
※ 「リノヴェックス」は、当社の登録商標

リノベーション事例【Before-After】

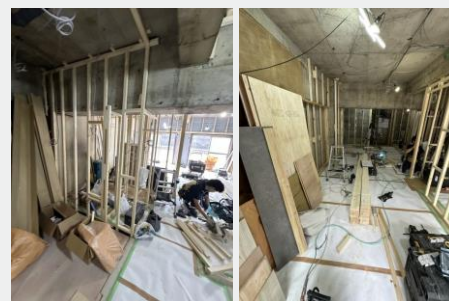
In+elleX

つぎの価値を測る。

■ Before

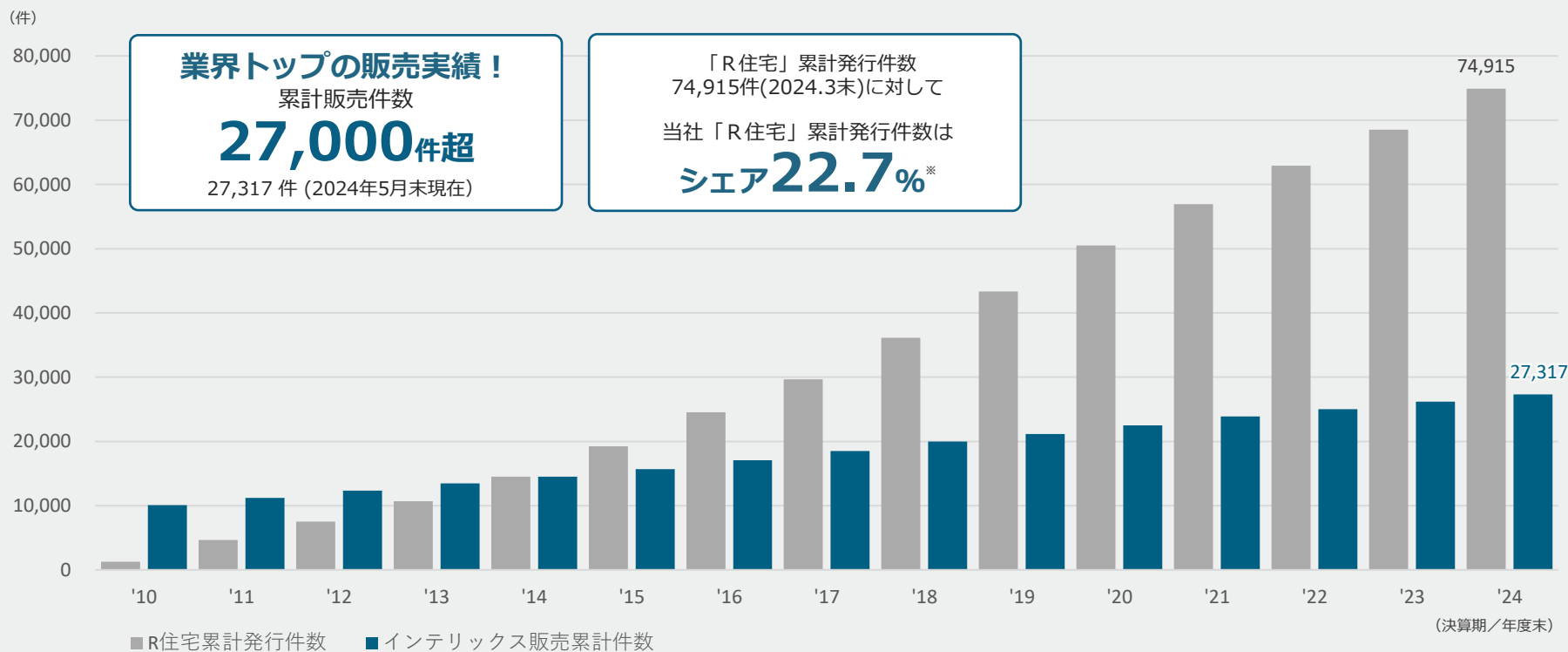


■ After <アフターサービス保証付リノヴェックスマンション>



リノヴェックスマンション販売実績

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



業界トップの販売実績!
累計販売件数
27,000件超
27,317件 (2024年5月末現在)

「R住宅」累計発行件数
74,915件(2024.3末)に対して
当社「R住宅」累計発行件数は
シェア22.7%*

※2024年6月21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、2023年度6,383件に、15年間で累計7.4万件突破」

「R住宅」とは

「適合リノベーション住宅 (R住宅)」 と呼ばれ、(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住宅
リノヴェックスマンションでは標準仕様



- ・ 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

リノヴェックスマンション新ロゴを導入

- 30周年を契機に、リノヴェックスマンションの認知拡大に向け、新ロゴを制作



「リノベーション」や「リノヴェックスマンション」の**頭文字「R」**をモチーフにインテリックスのシンボルマーク「**× (倍の価値)**」を右上に添えて

<付加価値をより高めるリノベーション>であることを視覚的に訴求。

「安心という、品質」というタグラインは、最長20年のアフターサービス保証をはじめ、**住んでからもずっと寄り添い続ける充実のフォロー体制**を伝えます。

■ 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

省エネリノ
ベーション
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

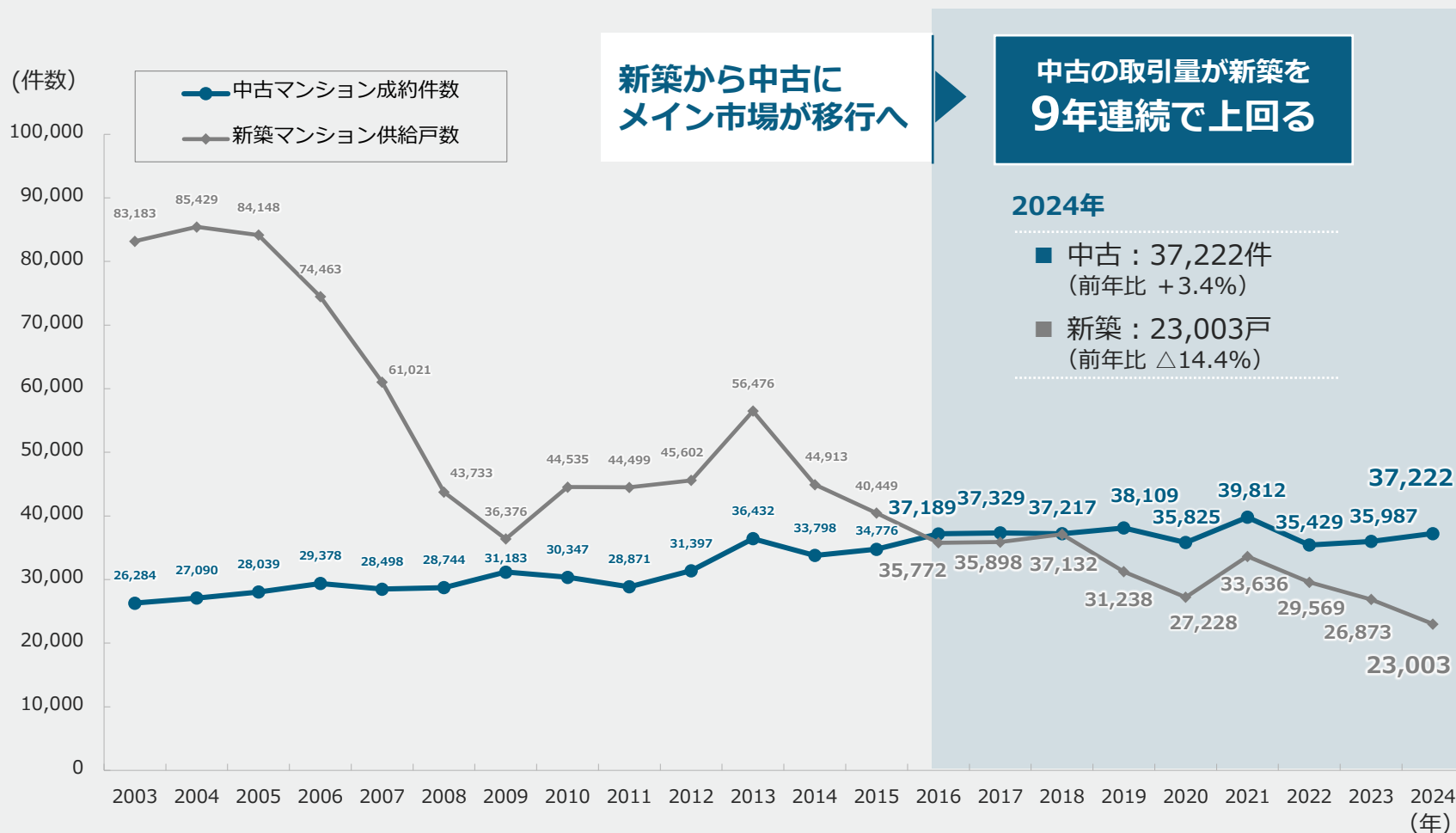
ホテル事業

ホテルでのくつろぎの時間を提供

2. 中古マンション市場の動向

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

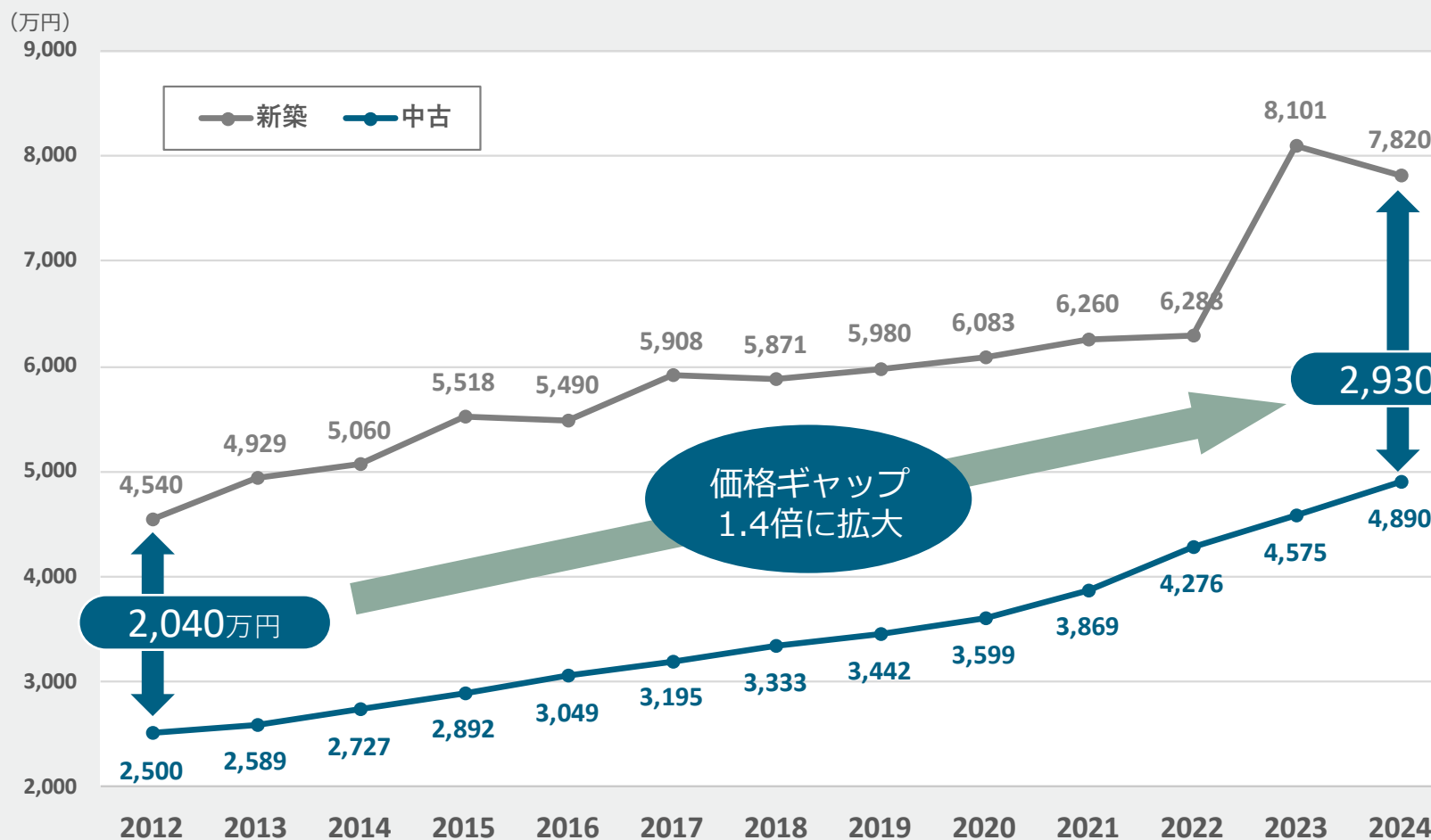


※ 新築マンション供給戸数： (株) 不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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

新築と中古のマンション価格ギャップが拡大

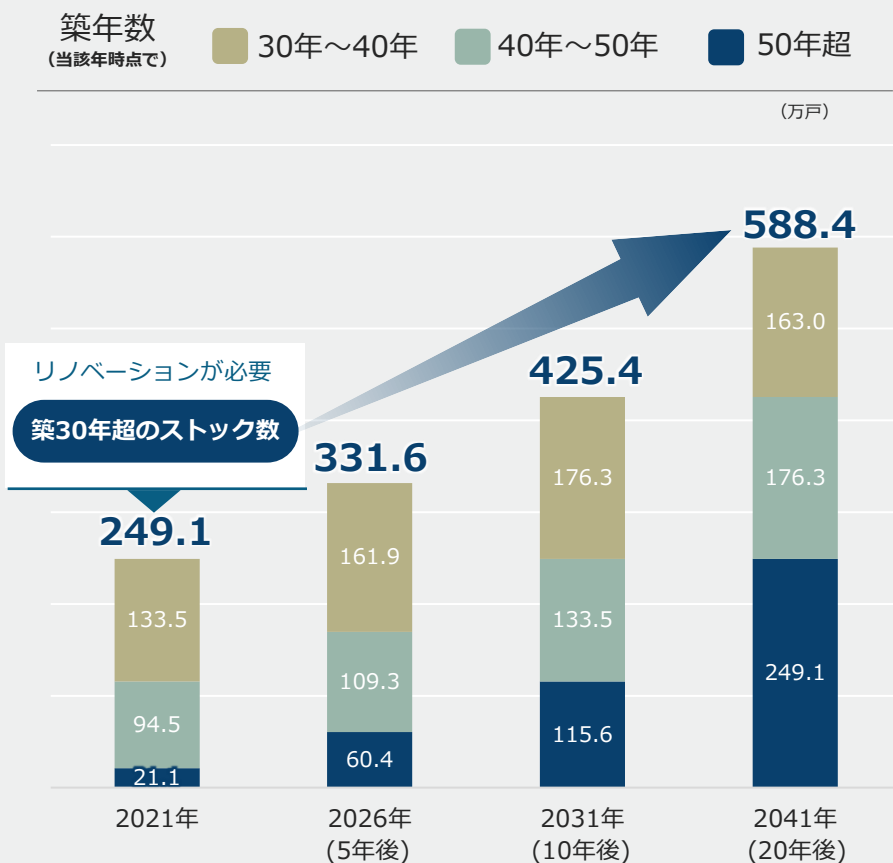
■首都圏の新築マンション販売価格及び中古マンション成約価格の推移



※ 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

- リノベーションを必要とする**築30年以上のマンションストック**が、
20年後には**2.3倍に増加** (2021年時点)



- 国内のマンションのストック数は

2023年：704.3万戸

- マンション建替え実績はわずか
これまでの累計、**全国で297棟 (約24,000戸)**

(2024.4現在、国土交通省による)

- 国内のマンションストックのうち、
リノベーションを必要とする**築30年超の物件**

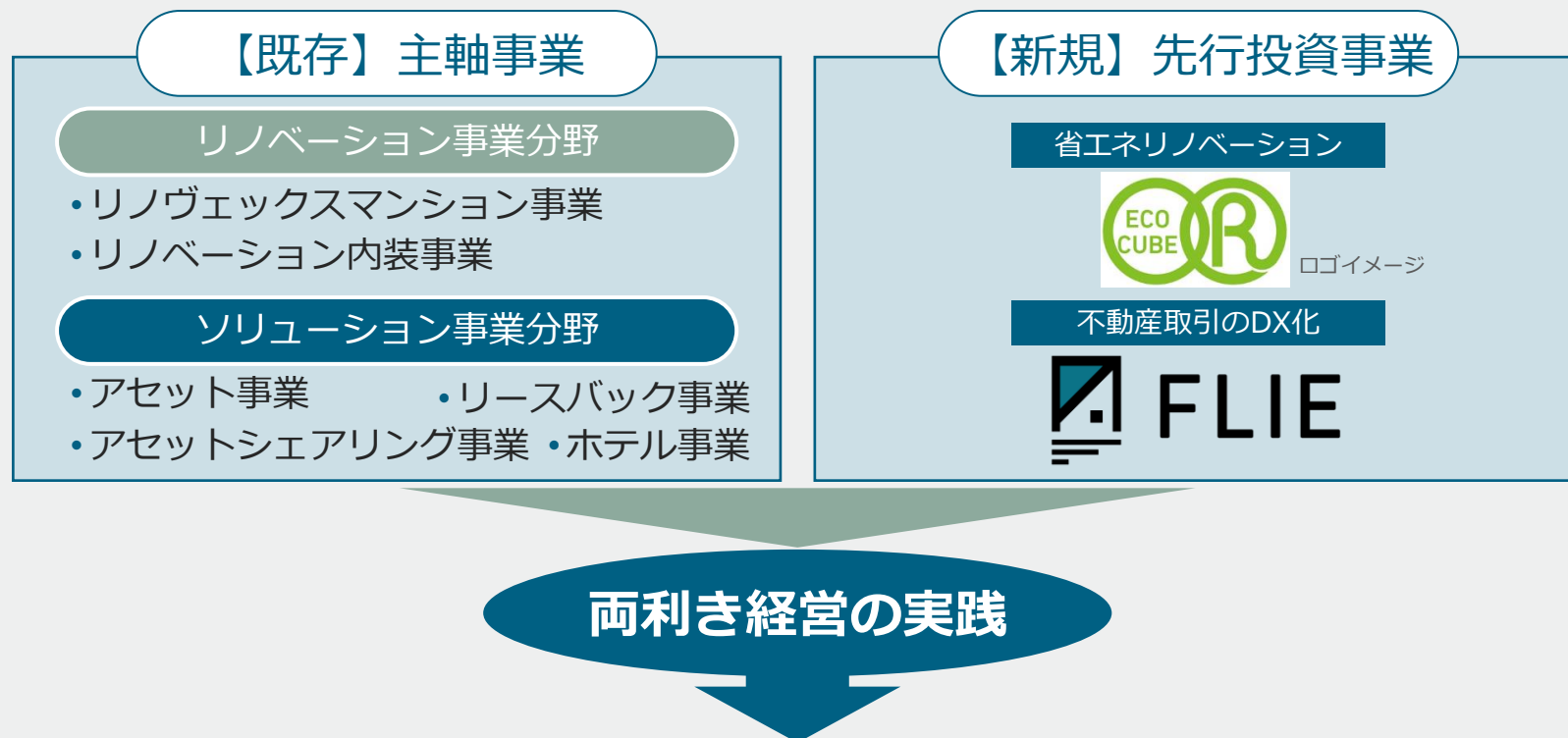
2021年：249.1万戸

20年後 2.3倍に拡大へ

2041年：588.4万戸

3. 重点事業方針

■ 既存主軸事業の収益化と、先行投資事業の拡充による「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



■ 中期経営方針の継続と年度経営方針の推進により経営基盤の体制を強化

【継続】 中期経営方針

FY2025 年度経営方針

創立30周年「Back to our core Value」

当社VISION

すべての人に
リノベーションで
豊かな生活を

両利き経営の実践

体質強化による収益拡大

人的資本経営の推進

■ 既存主軸事業の収益体質の強化が進展し、収益拡大を見込む

リノベーション事業分野

- 前期：長期保有在庫の早期売却
↓
- 前期後半：仕入の再活性化
↓
- 今期：期初より鮮度の高い物件が占める構成
↓

- ◎ 収益性の回復が進展中
(物件販売の粗利率)

前期10.6%⇒当中間期13.4% (実績)
当期通期12.9% (計画)

- ◎ 高額帯物件の積極仕入
- ◎ 省エネリノベーションの推進

ソリューション事業分野

- ◎ 長期保有していた一棟収益物件が当1Qに売却完了 ⇒ 収益押上げ
 - ・所在地：東京都豊島区南大塚
- ◎ 不動産小口化商品「アセットシェアリング」の販売
 - ・「アセットシェアリング+(プラス)」完売
 - ・「アセットシェアリング札幌Ⅱ」販売開始
- ◎ ホテル事業が継続的に高稼働率、単価上昇により収益寄与

リノベーション協議会へ登録商標「エコキューブ」を譲渡

■ 「エコキューブ」ステップアップの軌跡

- 省エネリノベーションの「業界統一基準」となることで、業界を挙げた認知拡大
- 省エネリノベーションマーケットでの「共創」 ▶ 『住宅価値のオープン化』

「エコキューブ」とは

省エネ化を実現し、性能を可視化した
リノベーション済みマンション



ロゴイメージ

2025年2月～

ステップ4

- リノベーション協議会へ、登録商標を譲渡
- エコキューブ適合要件：
省エネ基準住宅

2024年～

ステップ3

- 新工法の導入
- ZEH水準を視野に入れた開発推進

2023年10月～

ステップ2

- 省エネ性能を“見える”化

「省エネルギー性能レポート」導入

2021年1月～

ステップ1

- エコキューブ導入

〈現状〉

〈今後〉

国の政策

2023年9月
省エネ性能表示制度
ガイドライン公表

2024年4月
新築住宅
省エネ性能表示開始

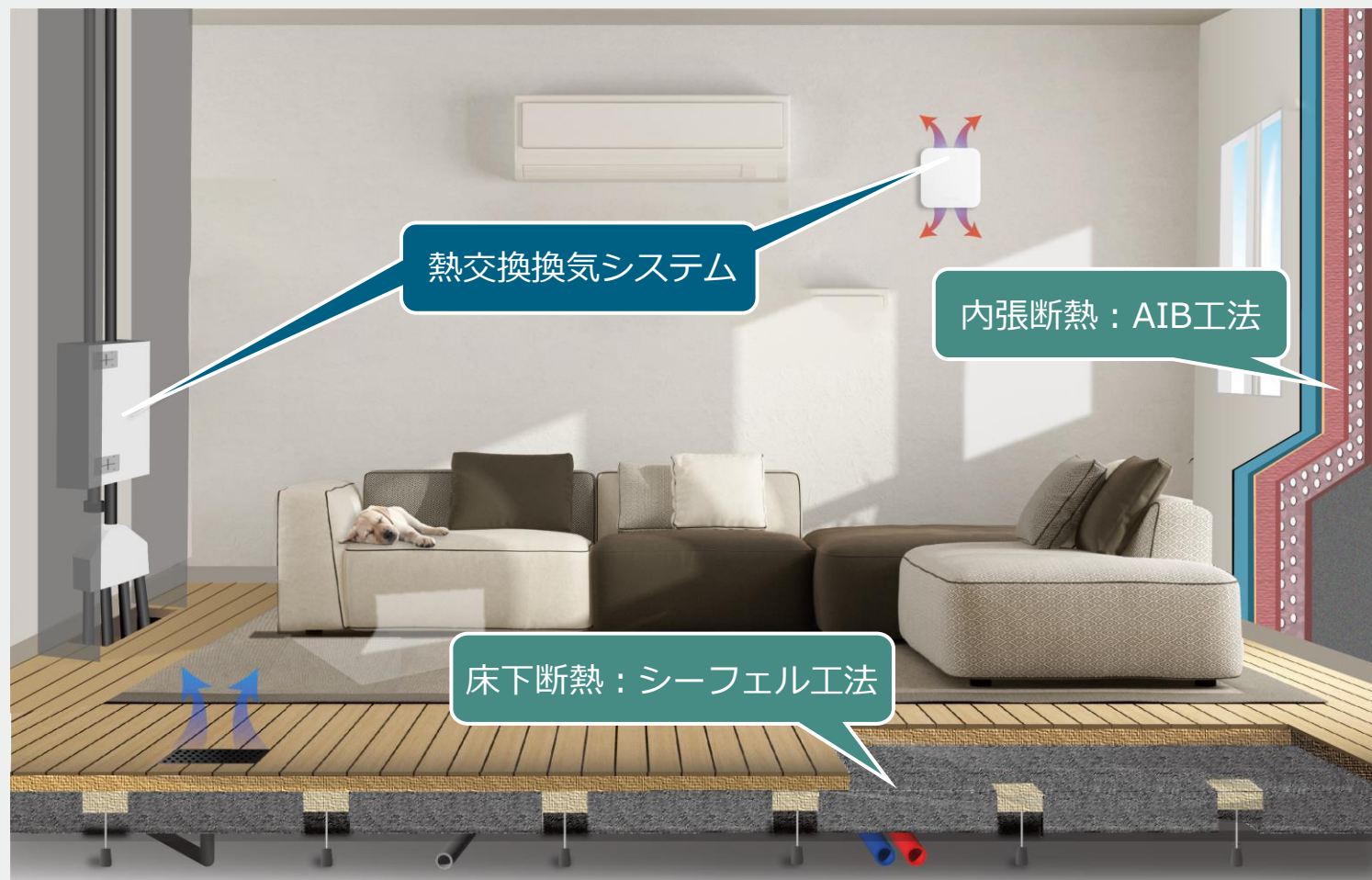
2025年4月
新築住宅
省エネ基準適合が義務化

■ 新工法開発・導入による、省エネ性能向上

断熱性能



換気性能



断熱性能アップ

夏の暑さ・冬の寒さの影響を受けにくい

換気性能アップ

外気を室温に近づけて取り込み、空気を入替

- 1年を通して快適
夏は涼しく冬は暖かい
- 光熱費削減
- 住宅ローン控除対象
省エネ基準適合住宅※

※省エネ基準を満たしていても他の要件に適合しない場合は、住宅ローン減税の適用ができない場合があります。

不動産小口化商品「アセットシェアリング」の特長

■ アセットシェアリング

大型不動産を「小口化」し、扱いやすく身近にしました。相続・贈与・資産運用をお考えの方向けの商品です。



アセットシェアリングの仕組み・特長



- 1 少額で不動産投資** 良質な実物不動産を共同所有により、一口 100万円単位で取得可能
- 2 安定収益と一括運営管理** 共同所有により空室・滞納リスクを分散し安定収益。手間がかからず一括で運営管理
- 3 相続・贈与対策** 贈与・相続用資産として、資産評価の圧縮、一般的不動産と異なり均等分割が容易

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、94.0億円 (2024.11現在)

▶ 運用中物件



原宿

対象不動産 シェアハウス

所在 渋谷区千駄ヶ谷三丁目
交通 東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩5分
募集総額 8億円
組合組成年 2015年



横浜元町

対象不動産 商業施設

所在 横浜市中区元町三丁目
交通 みなとみらい線「元町・中華街」駅徒歩5分
募集総額 10.5億円
組合組成年 2017年



渋谷青山

対象不動産 商業ビル

所在 渋谷区渋谷二丁目
交通 東京メトロ銀座線「表参道」駅徒歩7分
募集総額 12.5億円
組合組成年 2017年



北千住駅前

対象不動産 ビジネスホテル

所在 足立区千住四丁目
交通 JR常磐線他「北千住」駅徒歩4分
募集総額 19億円
組合組成年 2018年



三軒茶屋

対象不動産 レジデンス

所在 世田谷区上馬二丁目
交通 東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩10分
募集総額 6億円
組合組成年 2020年



札幌

対象不動産 レジデンス

所在 札幌市中央区北三条東七丁目
交通 地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩13分
募集総額 4.8億円
組合組成年 2023年



アセットシェアリング+

対象不動産 レジデンス

所在 両国・川崎・札幌
交通 両国：都営大江戸線「両国」駅徒歩5分
川崎：JR東海本線「川崎」駅徒歩8分
札幌：JR函館本線「桑園」駅徒歩8分
募集総額 13.45億円
組合組成年 2024年

直近の組成実績

アセットシェアリング・
プラス

募集総額：13.45億円

- ・前期実績 7.90億円
- ・当期実績 **5.55億円**

▶ 償還済物件



2021年
償還済

博多

所在 福岡市博多区
組合組成年 2018年



2023年
償還済

京町家I

所在 京都市内
組合組成年 2018年

「アセットシェアリング札幌Ⅱ」募集開始

■ シリーズ第10弾「アセットシェアリング札幌Ⅱ」を12月より募集開始

- 都会の快適性と豊かな自然が調和し、さまざまな人気の都市ランキングで上位に選出される札幌
- 自然と産業が共存し歴史的価値のある “^{ことに}琴似・^{はっさむ}発寒エリア” の新築賃貸マンション



【 物件概要 】

- 物件名称：アトランティス発寒
- 総戸数：住戸40戸／駐車場26台
- 築年月：2024年8月
- アクセス：JR函館本線「発寒中央」駅 徒歩5分
地下鉄東西線「発寒南」駅 徒歩12分

【 募集概要 】

- 募集期間：2024年12月9日～2025年3月21日
- 募集総額（募集口数）：8.4億円（840口）
- 分配時期：年2回（2月及び8月）
- 運用期間：10年
- 予定利回り：約4.8%（分配予定利回り：約3.5%）

※予定利回りとは年間賃料収入額の募集額に対する割合です。分配予定利回りとは年間現金分配額の募集総額に対する割合です。なお、元本や分配金等が将来にわたって保証されるものではありません。

不動産売買プラットフォーム FLIEの展開

■ 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

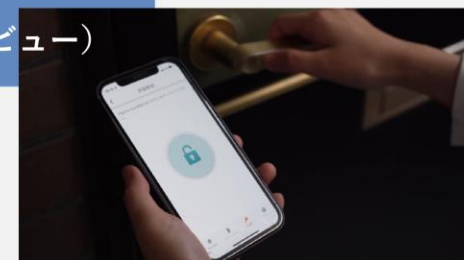
販促支援サービス

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)



“売主直販”リノベ不動産売買サイト「FLIE」

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

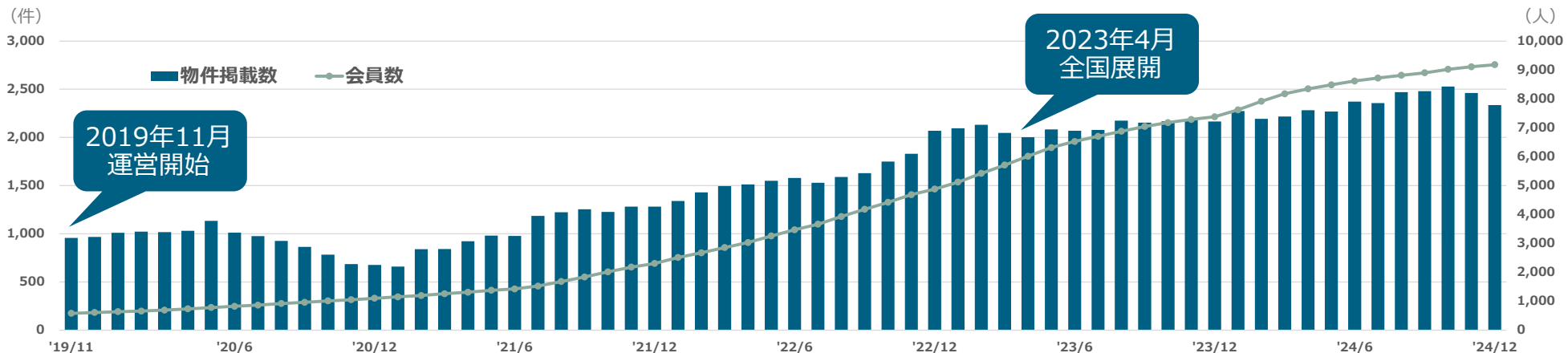
売主と買主が直接つながるマーケットの拡大



FLIEは、仲介手数料最大無料！

- 売主と買主を直接つなぐ「売主ダイレクト」
- 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
- 物件掲載エリア拡大中！ 首都圏から全国へ
- 物件掲載数 2,000件、会員数9,000人を突破

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



■ 売主・仲介会社向けDX支援ツール「フリエ de 物確」の導入推進

売主・仲介会社の業務効率化



【フリエ de 物確 の特長】

- 物件情報をオンライン上で管理し、物件情報確認と内見予約を24時間受付可能にするDX支援ツール
 - 営業時間外や電話対応が難しい状況も利用可能
 - 双方の業務効率化+コミュニケーションコスト削減
- 当社実証実験では、導入1カ月で電話対応が約65%減

【法規制の強化】が導入後押し

2025年から宅建業法の改正により「**囲い込み**」営業が処分対象に

◎ 不動産取引の“透明性”がより求められる

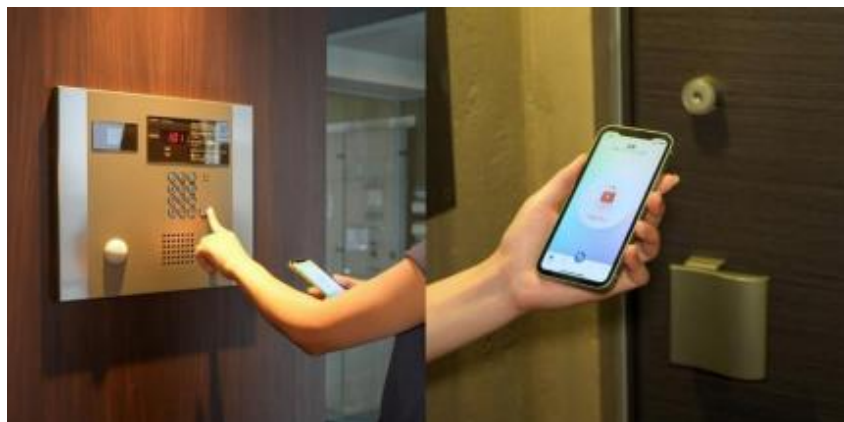
➤ コンプライアンス重視の大手から導入加速

三井不動産リアルティ株式会社 様
をはじめ導入企業が続々と拡大中！



■ 次世代のスマート入退室管理サービス「Smaview 2.0」を導入推進

スマホひとつで簡単解錠、入退出をシステム管理



【Smaview2.0 の特長】

- アプリダウンロード不要で簡単解錠
- 鍵のデジタル化により
セキュリティ強化&管理の手間大幅削減
現地キーボックス設置も不要に
- 入退出記録のオンライン管理により
不正利用防止・迅速なトラブルシューティング
が可能に

【拡がる活用の領域】

- 汎用性の高いIoTシステムの構築により、物件内覧だけでなく、様々なユースケースに対応
 - ▶ 活用例：マンスリーマンション・民泊運営、施工管理、オフィスビル管理、倉庫・物流センター
- 新しいキーレス社会を実現し、不動産・建築・物流関連の「2024年問題」の解決に寄与

三菱地所レジデンス株式会社 様を
はじめ導入企業が続々と拡大中

 **三菱地所レジデンス**

■ 創立30周年を迎え、次なる成長を見据えた次世代人財の育成と体制づくり

人的資本経営の推進

※RS：譲渡制限付株式

● 「新卒」採用の拡充本格化

● グループ従業員へのRS付与

● 人財育成プログラム強化

● エンゲージメント調査によるPDCA

次世代人財の育成

従業員エンゲージメントの向上

● 資格取得支援プログラム充実

● 拠点長の評価制度見直し

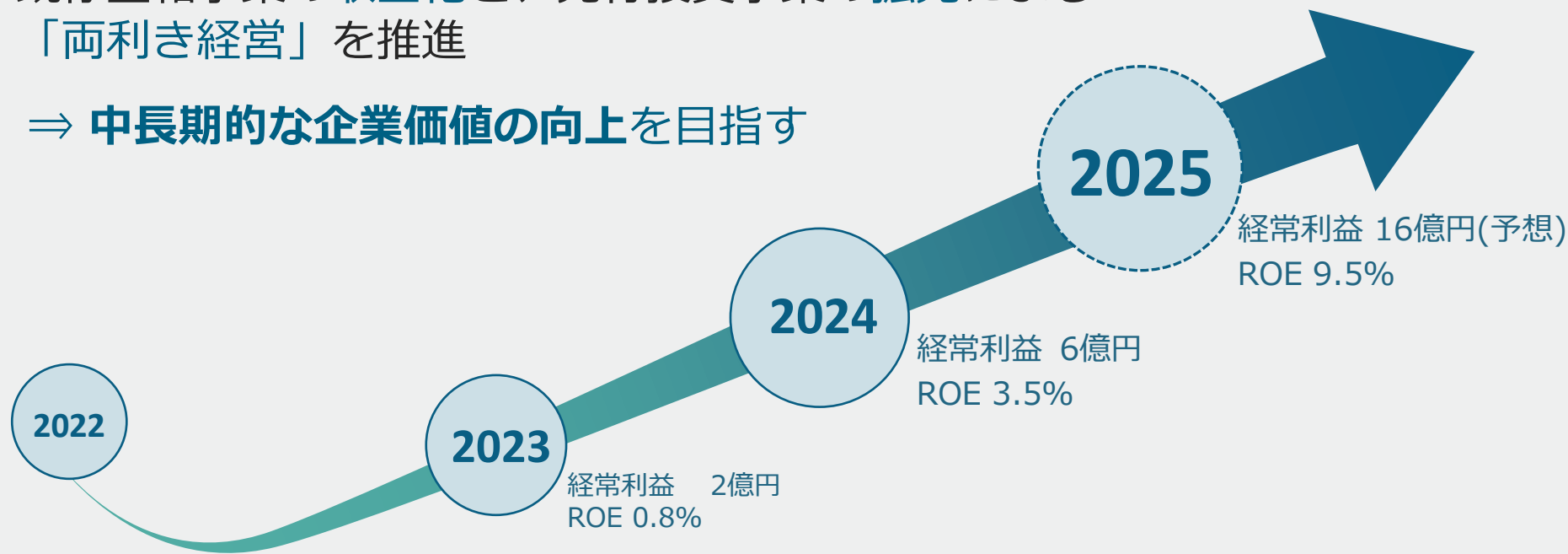
● 本社移転

● スタッフ部門の賞与体系見直し

● インナー&アウター・ブランディング

■ 既存主軸事業の収益化と、先行投資事業の拡充による「両利き経営」を推進

⇒ 中長期的な企業価値の向上を目指す



	実績 FY2022	実績 FY2023	実績 FY2024	予想 FY2025
経常利益	10億円	2億円	6億円	16億円
当期純利益	6億円	1億円	4億円	12億円
ROE	5.5%	0.8%	3.5%	9.5%
年間配当金/株	26円	18円	19円	34円

普通配当 20円
創立30周年記念配当 14円

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 **+**



〈ご参考〉 株式情報

- ヤクシマル
- 証券コード： 8940
 - 株価： 814円 (2025.2.10終値)
 - 単元株数： 100株
 - 上場市場： 東証スタンダード
 - PBR： 0.4倍
 - 予想PER： 6.8倍
 - 配当利回り： 4.2%

➤ 新たな配当方針

- **【業績連動】** 連結配当性向30%以上を基準
 - **【安定配当】** 年間1株当たり最低20円
- ◎株を長期保有して頂くため **【業績連動】**に加えて、**【安定配当】** を設ける



〈ご参考〉 会社概要及び沿革

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305名、単体195名 (2024.11.30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 一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

年 月	事 項
1995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
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（5）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FLIE（連結子会社）を設立
2021年 1月	株式会社インテリックスTEI（現・株式会社TEI 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

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、2025年2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。