



つぎの価値を測る。

# 2026年5月期 中間期 決算説明資料

## 〔株式会社インテリックス分〕

2026年1月

証券コード：463A



株式会社インテリックスホールディングス

# INDEX

## 1. 2026年5月期 中間期 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. 2026年5月期 業績予想

- 2-1 通期業績予想
- 2-2 事業ポートフォリオの拡充を目指す
- 2-3 株主配当予想

## 3. 中古マンション市場の動向

- 3-1 中古マンション市場の動向（成約件数の実数）
- 3-2 中古マンション市場が新築市場を継続して上回る
- 3-3 中古マンション市場の動向（在庫件数の実数）

## 4. リノベーション事業分野の取組

- 4-1 リノベックスマンションの取引状況
- 4-2 事業期間と粗利益率の相関性
- 4-3 リノベーション内装事業の状況

## 5. ソリューション事業分野の取組

- 5-1 ソリューション事業分野の取組
- 5-2 再生住宅パートナーによる共同事業が急成長
- 5-3 ホテルはインバウンド需要もあり高稼働で推移

## 6. Appendix 【参考資料】

- 6-1 セグメント別 売上高
- 6-2 セグメント別 売上総利益
- 6-3 四半期連結損益の概況
- 6-4 四半期セグメント別収益性の推移
- 6-5 物件販売の状況①
- 6-6 物件販売の状況②
- 6-7 物件仕入の状況①
- 6-8 物件仕入の状況②
- 6-9 当社販売実績と「R住宅」発行件数
- 6-10 省エネリノベーションの新工法開発
- 6-11 リノベーション協議会へ登録商標「エコキューブ」を譲渡
- 6-12 リノベーション協議会「エコキューブ」の基準
- 6-13 不動産売買プラットフォームFLIEの概要
- 6-14 新築と中古マンション価格ギャップが拡大
- 6-15 中古マンション市場の動向（前年比）
- 6-16 アセットシェアリング・シリーズの状況
- 6-17 サステナビリティ経営の推進①
- 6-18 サステナビリティ経営の推進②
- 6-19 企業価値向上のためのガバナンス & I R
- 6-20 【循環型リノベーションモデルの実践】
- 6-21 株式の状況
- 6-22 会社概要①及び沿革
- 6-23 会社概要②

# 1. 2026年5月期 中間期 決算概要

# 1-1 連結業績の概況

## ■ 期初の業績予想に対し、売上未達も、販売好調により利益が上振れて着地

(単位：百万円)

※増減は、前年同期との対比

	前中間期	当中間期	前年同期比	予想比
売上高	<b>22,634</b>	<b>30,278</b>	+33.8%	△ 5.2%
リノベーション事業分野	17,478	<b>20,921</b>	+19.7%	
ソリューション事業分野	5,156	<b>9,356</b>	+81.5%	
売上総利益	<b>4,489</b>	<b>5,029</b>	+12.0%	+4.8%
（利益率）	(19.8%)	(16.6%)		
リノベーション事業分野	2,352	<b>2,917</b>	+24.0%	
（利益率）	(13.5%)	(13.9%)		
ソリューション事業分野	2,137	<b>2,112</b>	△ 1.2%	
（利益率）	(41.5%)	(22.6%)		
営業利益	<b>1,736</b>	<b>1,826</b>	+5.2%	+11.7%
経常利益	<b>1,567</b>	<b>1,531</b>	△ 2.3%	+11.5%
中間純利益	<b>1,062</b>	<b>1,059</b>	△ 0.2%	+14.5%

- リノベーション事業分野の売上高は**19.7%増**
  - ・リノヴェックスマンションの販売価格の上昇(+28.7%)により増収

販売件数	<b>507</b> 件	平均単価	<b>3,634</b> 万円
	前中間比 △32件		前中間比 +811万円
- ソリューション事業分野の売上高は**81.5%増**
  - ・一棟収益物件等の物件販売により増収
  - ・収益物件共同事業の規模が急拡大
  - ・ホテルの稼働率が堅調に推移
- リノヴェックスマンションの単価アップの寄与により**利益額が拡大**
- 前期の高収益物件の利益反動減を、収益物件の売上増により、前期水準の利益を確保
- 販管費は、販売仲介手数料、人件費、本社賃料等の増加により**16.4%増**
- 支払利息等の営業外費用が**51.1%増**  
⇒ 結果、経常利益は前中間比**2.3%減**

## 1-2 連結貸借対照表の概況

### ■ 積極的な物件仕入を行ったことにより、総資産は着実に拡大

	(単位:百万円)						※増減は、前期末との対比
	2025年5月期		2026年5月期 中間期		前期末比		
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率	
<b>現金及び預金</b>	5,534	10.5%	<b>6,008</b>	10.2%	<b>473</b>	+8.6%	■ 現金及び預金 <b>60億円</b> (前期末比+4.7億円)
<b>販売用不動産</b>	28,563	54.2%	<b>32,409</b>	55.2%	<b>3,845</b>	+13.5%	■ 販売用不動産の内訳 ・通常物件は42億円増加した一方で、リースバック物件の流動化により賃貸物件が減少
<b>その他流動資産</b>	1,482	2.8%	<b>1,450</b>	2.5%	△ 31	△ 2.1%	■ 通常物件 218億円 ( <b>+42億円</b> ) 568件 (+28件)
<b>流 動 資 産</b>	35,579	67.6%	<b>39,868</b>	67.9%	<b>4,288</b>	+12.1%	■ 賃貸物件 101億円 ( <b>△4億円</b> ) 173件 (△118件)
<b>固 定 資 産</b>	17,083	32.4%	<b>18,859</b>	32.1%	<b>1,775</b>	+10.4%	
<b>【 資産合計 】</b>	52,663	100.0%	<b>58,727</b>	100.0%	<b>6,064</b>	+11.5%	■ 長期保有収益物件 保有高 : <b>158億円</b> 、 <b>290件</b> (前期末比 : +20億円、 +43件)
<b>流 動 負 債</b>	20,069	38.1%	<b>24,383</b>	41.5%	<b>4,314</b>	+21.5%	
<b>固 定 負 債</b>	18,972	36.0%	<b>19,800</b>	33.7%	<b>828</b>	+4.4%	■ 有利子負債残高 <b>405億円</b> (前期末比 : <b>+54億円</b> )
<b>【 負債合計 】</b>	39,041	74.1%	<b>44,184</b>	75.2%	<b>5,143</b>	+13.2%	
<b>【 純資産合計 】</b>	13,621	25.9%	<b>14,543</b>	24.8%	<b>921</b>	+6.8%	■ 自己資本比率 <b>24.2%</b> (前期末比 : △1.2㌽ イント)
<b>【負債及び純資産合計】</b>	52,663	100.0%	<b>58,727</b>	100.0%	<b>6,064</b>	+11.5%	

## 2. 2026年5月期 業績予想

## 2-1 通期の業績予想

《事業ポートフォリオの拡充により、増収・営業利益増を目指す》

(単位：百万円)

	2024年5月期		2025年5月期		2026年5月期（予想）			
	(実績)		(実績)		通期			
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前期比	前期差
売上高	42,702	100.0%	44,793	100.0%	56,415	100.0%	+25.9%	+11,621
売上総利益	5,831	13.7%	7,971	17.8%	8,563	15.2%	+7.4%	+592
営業利益	931	2.2%	2,386	5.3%	2,498	4.4%	+4.7%	+111
経常利益	607	1.4%	2,166	4.8%	2,006	3.6%	△7.4%	△160
当期純利益	414	1.0%	1,667	3.7%	1,346	2.4%	△19.3%	△321

### 業績予想の内訳について

■リノヴェックスマンション販売件数 ■平均価格  
 予想 1,047件 前期比：△5件 予想 3,305万円 前期比：+365万円

- 売上高：過去最高の500億円超（前期比25.9%増）を計画 （単位：億円、増減は前期差）
- 販管費は8.6%増を見込み、コスト増を吸収し営業利益は4.7%増
- 営業外費用は在庫増＆金利上昇により10.2%増を見込み、経常利益は7.4%減
- 特別損益が前期の本社移転補償金（3.1億円）の剥落等により、当期純利益は19.3%減

## 2-2 事業ポートフォリオの拡充を目指す

- 両セグメントの各事業が売上拡大中
- 持続的な成長を目指し、バランスの取れた事業ポートフォリオの構築へ

### 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

売上計画  
の増減率  
(前期比)

#### 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販売



+12%

#### リノベーション内装事業

法人・個人向け請負リノベーション



+5%

#### 買取再販共同事業

パートナー企業との買取再販コラボビジネス



+3%

#### プラットフォーム事業

F L I E による流通市場の活性化



+69%

### 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

売上計画  
の増減率  
(前期比)

#### アセット事業

リノベ・開発による良質な不動産に活性化



+52%

#### 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



+263%

#### 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



+100%

#### 収益物件共同事業

パートナー企業との収益物件コラボビジネス



+59%

#### ホテル事業

ホテルでのくつろぎの時間を提供



△3%

## 2-3 株主配当予想

### 配当方針

【当社の配当に関する考え方】 目先の利益変動による配当金のぶれを少なくし、中長期的に安心して株式を保有していただきたい

- 配当性向30%前後を目指しながらも安定した形での配当を行う

### 配当予想

- 2026年5月期の中間期末配当は、予想通り23円
- 2026年5月期は、中間・期末合わせて年間46円の予想で、配当性向27.8%を予想

	中間期末	期末	年間配当	配当性向	(参考) 円 1株当たり純利益
2024年5月期	9円	10円	19円	38.0%	50.04
2025年5月期	10円(普通配当) 7円(記念配当)	22円(普通配当) 7円(記念配当)	46円	22.3%	206.54
2026年5月期 (予想)	23円 決定	23円 予想	46円	27.8%	165.21

※2026年5月期第2四半期末の配当につきましては、株式会社インテリックスの配当となります。

※2026年5月期期末の配当予想は、株式会社インテリックスホールディングスの予想となります。

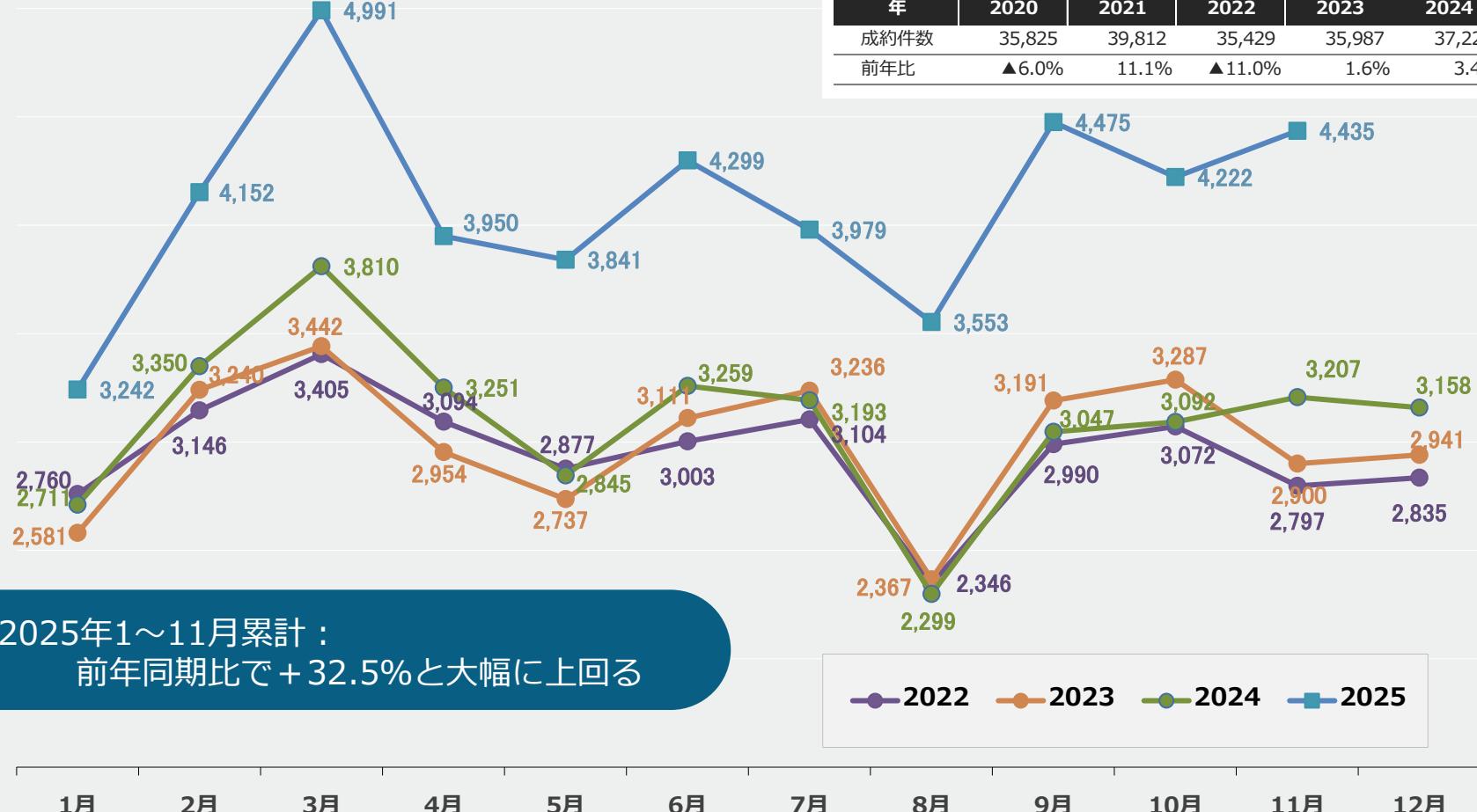
### 3. 中古マンション市場の動向

### 3-1 中古マンション市場の動向 (成約件数の実数)

#### ■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 2020.1-2025.11)

(単位: 件)

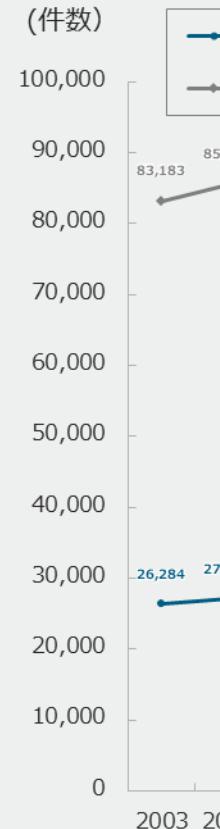
年	2020	2021	2022	2023	2024
成約件数	35,825	39,812	35,429	35,987	37,222
前年比	▲6.0%	11.1%	▲11.0%	1.6%	3.4%



※ (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

### 3-2 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



新築から中古に  
メイン市場が移行へ

中古の取引量が新築を  
10年連続で上回る

2025年見通し

- 中古 : 48,000件～50,000件 (推定)
- 新築 : 22,000戸前後 (推定)

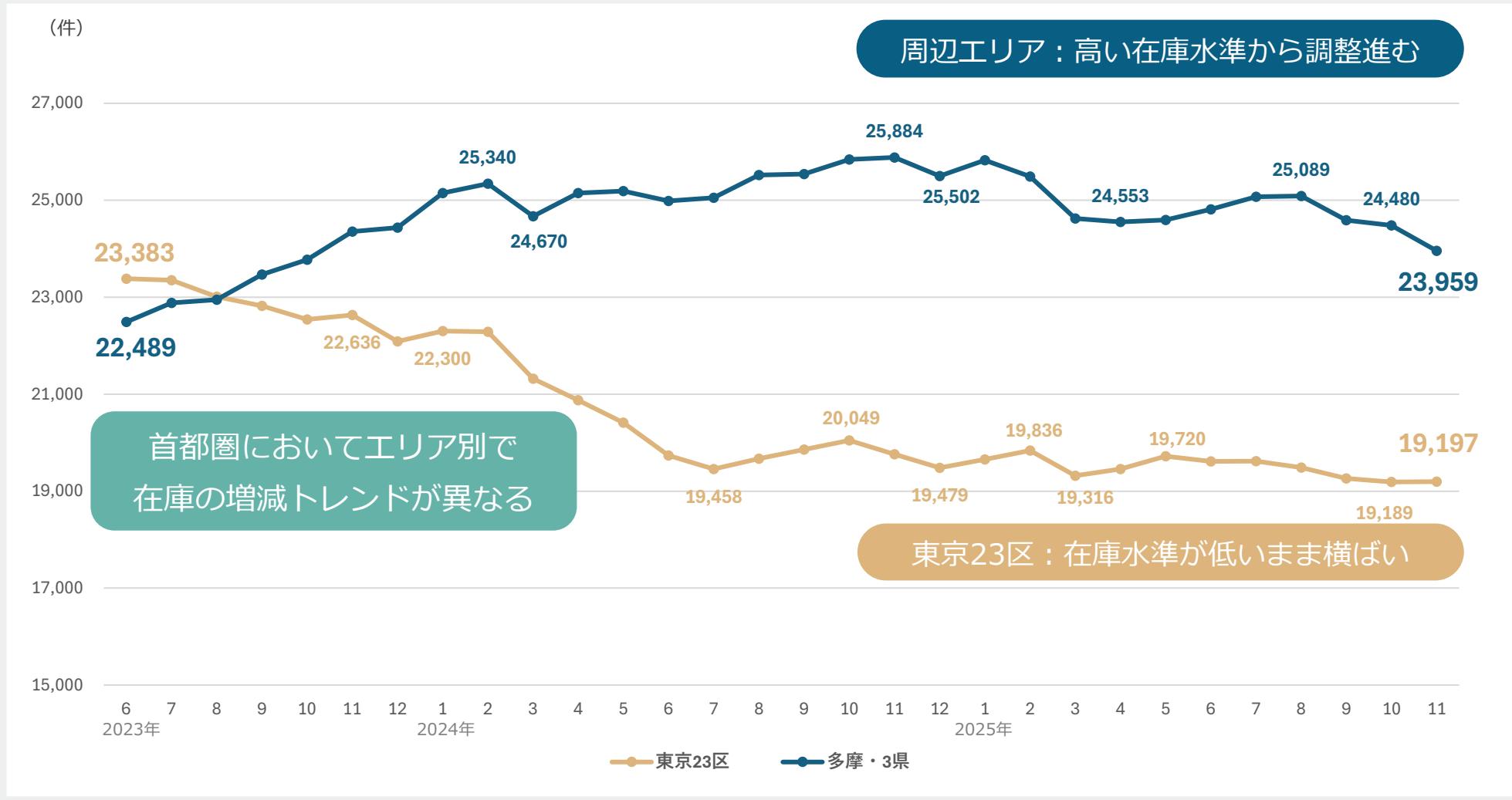
※ 新築マンション供給戸数： (株) 不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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

### 3-3 中古マンション市場の動向 (在庫件数の実数)

In+elleX  
つぎの価値を測る。

#### ■首都圏の中古マンション在庫件数のエリア別推移 (2023.6-2025.11)



※ (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. リノベーション事業分野の取組

## 4-1 リノヴェックスマンションの取引状況

### ■ リノヴェックスマンションの仕入・販売推移



#### 2026年5月期 上期実績

##### 【仕入】

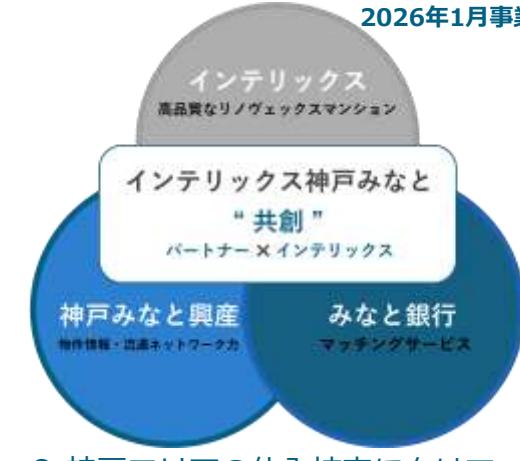
仕入高 : 158億円 (前上期比 : +52億円)  
件数 : 541件 (同 : +6件)  
平均単価 : 2,925万円 (同 : +47.6%)

##### 【販売】

売上高 : 184億円 (同 : +32億円)  
件数 : 507件 (同 : △32件)  
平均単価 : 3,634万円 (同 : +28.7%)

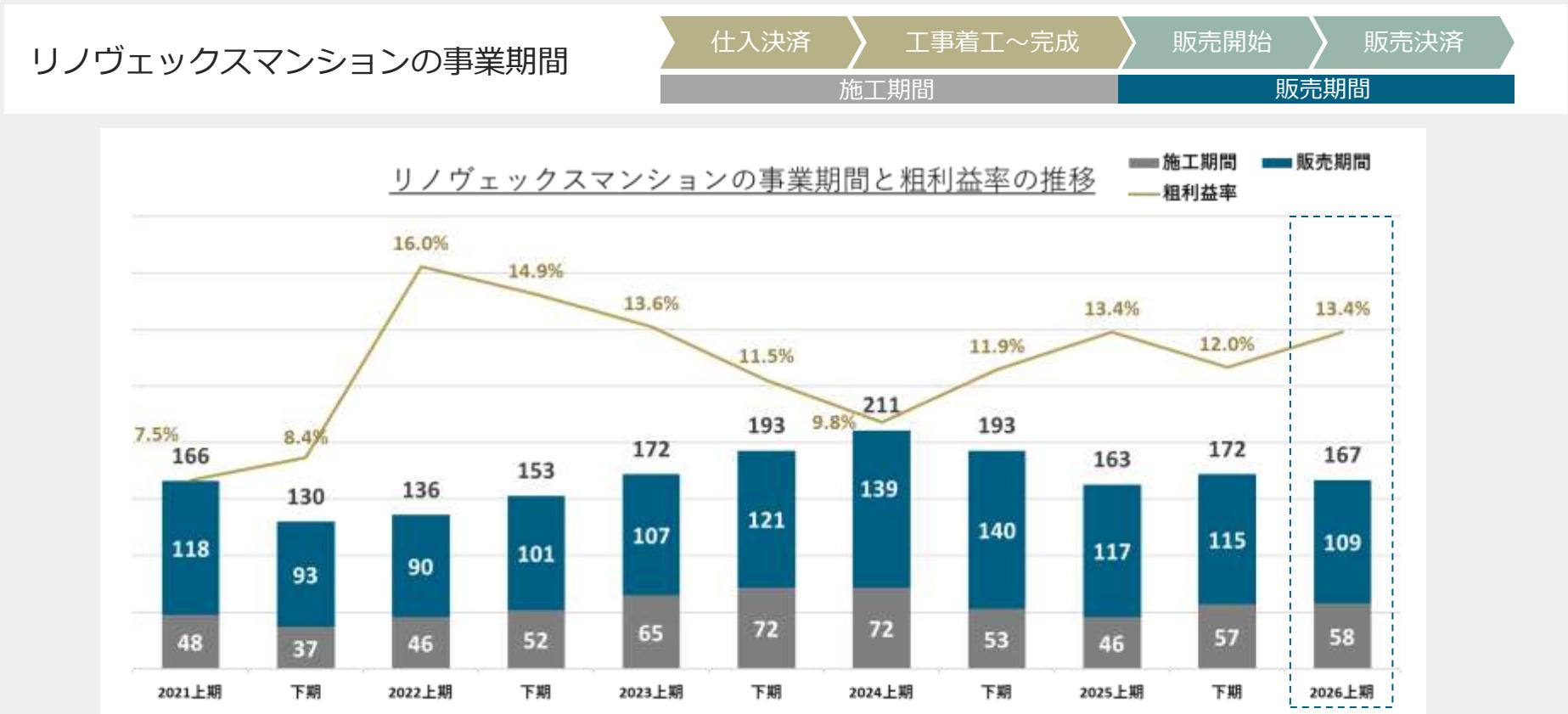
#### ■(株)インテリックス神戸みなと設立

2026年1月事業開始



## 4-2 事業期間と粗利益率の相関性

- リノヴェックスマンション事業の事業期間は、粗利益率と相関性が高い



【2025年5月期】

- 事業期間を大幅に短縮 ⇒ 施工期間を注視
- 粗利益率は12～13%の標準値で推移

【当期の進捗状況】

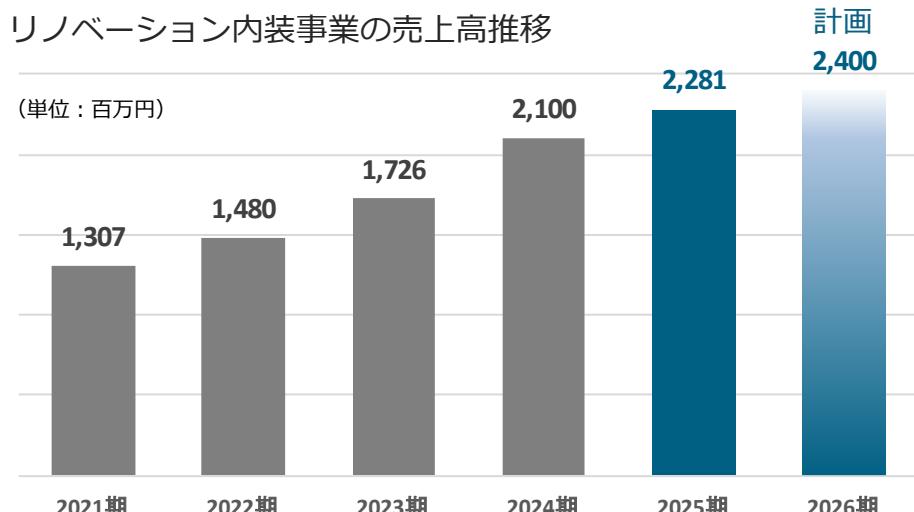
- 事業期間：前期同期比で販売期間の短縮が寄与
- 粗利益率：前期同様に12～13%の標準値で推移

## 4-3 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『共創』
- 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



### ■ 個人向け工事請負

- 中古マンションリノベを専門とし、安心のリノベーションを提供



2025年6月 青山リノベーションスタジオリニューアルオープン

- 2026年5月期 上期実績：  
法人からのリノベーション請負は堅調に進捗し、  
売上高は**13.7億円**（前年同期比22.9%増）

- 2026年5月期 計画：  
個人・法人向け合わせ、  
売上高は**24億円**（前期比5.2%増）を見込む

## 5. ソリューション事業分野の取組

## ■ 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とのアライアンス

#### リースバック事業の実績

2025年7月:

- ・リースバック物件の流動化により収益計上
  - ・オフバランス化による財務体質の改善
- 対象件数：136件 ■譲渡価格：18.25億円

### 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

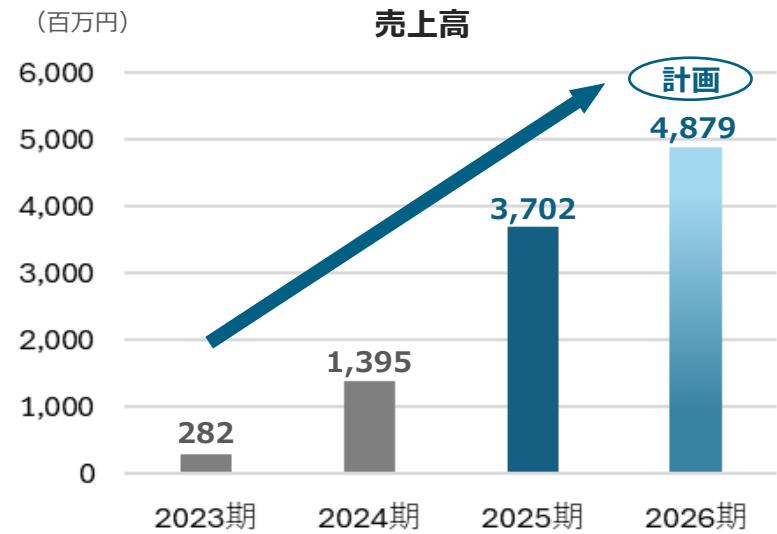
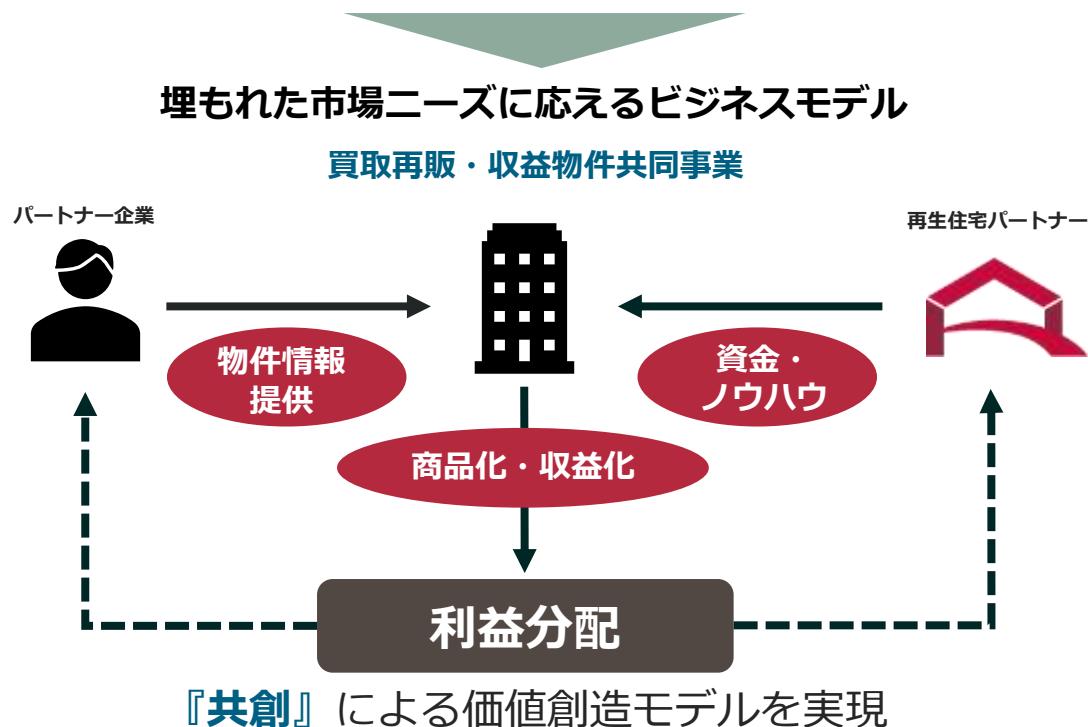
#### アセットシェアリング事業の実績

- アセットシェアリング札幌Ⅱ完売  
(募集総額：8.4億円)
- 当下期は、税制改正の動向を注視して、アセットシェアリング販売を見送る予定

## 5-2 再生住宅パートナーによる共同事業が急成長

- パートナー企業との連携による共同事業により「利益の最大化」を実現  
パートナー企業の融資・経験不足による機会損失を解消するソリューションを提供

- 良い物件情報があるのに資金不足で買取できない
- 金融機関から自己資金を求められる
- 起業したてで融資がつかない



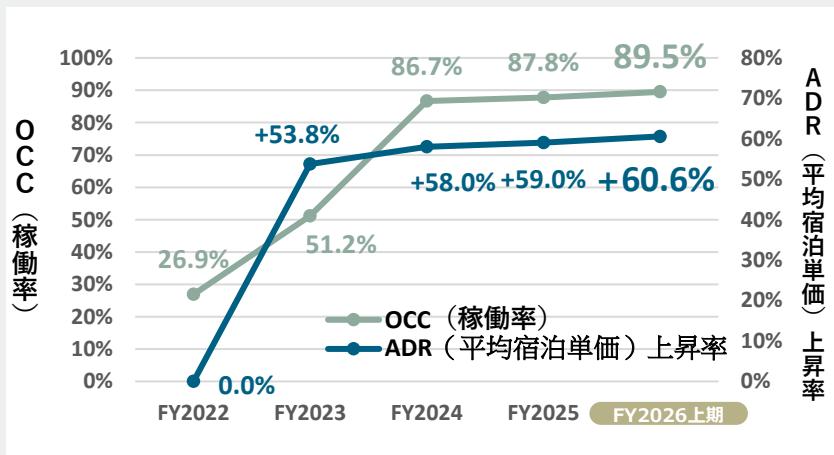
- 2026年5月期 通期計画：  
売上高 **48.7億円** (前期比31%増) を見込む
- 2026年5月期上期 売上高実績：**32.3億円**  
⇒ 通期計画に対し **66%** の進捗

## 5-3 ホテルはインバウンド需要もあり高稼働で推移

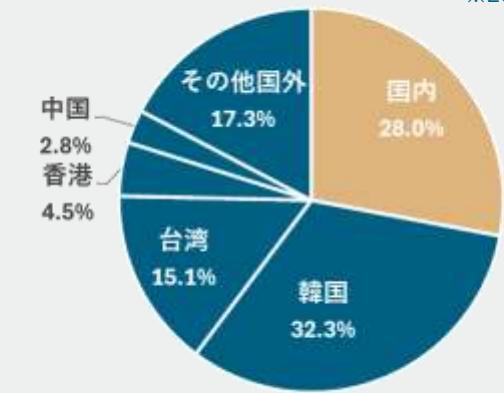
In+elleX  
つぎの価値を測る。

- コロナ禍後、宿泊者数が回復し、稼働率・宿泊単価とともに高水準で運営中

### ■ montan博多

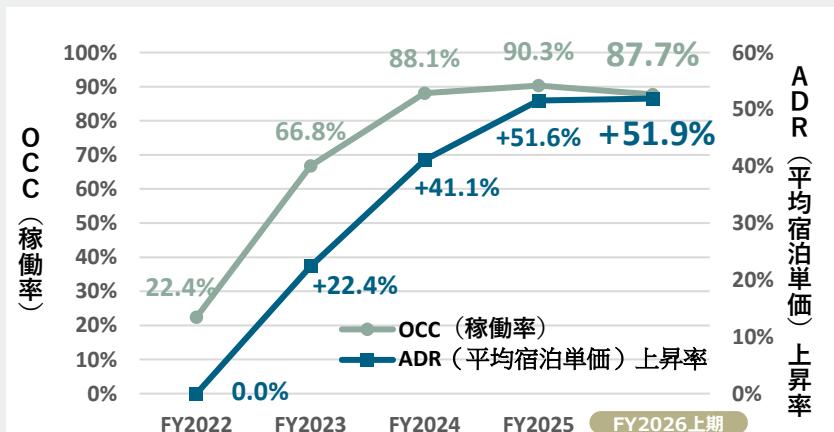


※2025年11月実績

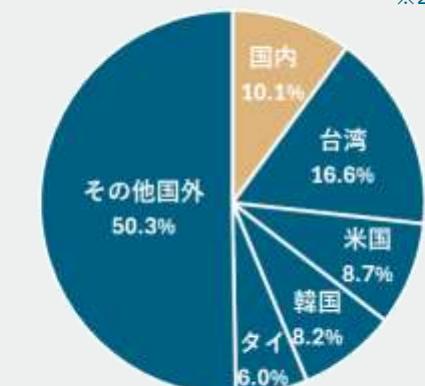


国外からの宿泊者が約7～9割

### ■ LANDABOUT東京



※ADR上昇率は、FY2022との比較



## 6. Appendix 【参考資料】

# 6-1 セグメント別 売上高

(単位：百万円)

セグメント	売上区分	2025年5月期 中間期		2026年5月期 中間期		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	15,235	67.3%	18,495	61.1%	3,260	+ 21.4%
	賃貸収入	57	0.3%	75	0.3%	18	+ 32.4%
	その他収入	2,185	9.7%	2,349	7.8%	163	+ 7.5%
小 計		17,478	77.2%	20,921	69.1%	3,442	+ 19.7%
ソリューション 事業分野	物件販売	3,306	14.6%	5,699	18.8%	2,392	+ 72.4%
	賃貸収入	470	2.1%	511	1.7%	41	+ 8.8%
	その他収入	1,379	6.1%	3,145	10.4%	1,766	+ 128.1%
小 計		5,156	22.8%	9,356	30.9%	4,200	+ 81.5%
合 計	物件販売	18,542	81.9%	24,195	79.9%	5,652	+ 30.5%
	賃貸収入	527	2.3%	587	1.9%	60	+ 11.4%
	その他収入	3,564	15.7%	5,495	18.1%	1,930	+ 54.2%
	合 計	22,634	100.0%	30,278	100.0%	7,643	+ 33.8%

■ 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
- ・F L I E (不動産売買プラットフォーム) 事業
- ・買取再販共同事業

■ 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
- ・収益物件共同事業
- ・アセットシェアリング事業
- ・ホテル事業

## 6-2 セグメント別 売上総利益

(単位：百万円)

セグメント	区分	2025年5月期 中間期		2026年5月期 中間期		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	2,036	13.4%	2,478	13.4%	441	+ 21.7%
	賃貸収入	40	71.1%	54	72.1%	13	+ 34.3%
	その他収入	274	12.6%	383	16.3%	109	+ 39.9%
小計		2,352	13.5%	2,917	13.9%	565	+ 24.0%
ソリューション 事業分野	物件販売	1,507	45.6%	940	16.5%	△ 567	△ 37.6%
	賃貸収入	250	53.3%	278	54.4%	28	+ 11.2%
	その他収入	379	27.5%	893	28.4%	513	+ 135.3%
小計		2,137	41.5%	2,112	22.6%	△ 25	△ 1.2%
合計	物件販売	3,544	19.1%	3,419	14.1%	△ 125	△ 3.5%
	賃貸収入	291	55.2%	333	56.7%	42	+ 14.4%
	その他収入	654	18.3%	1,277	23.2%	622	+ 95.2%
合計		4,489	19.8%	5,029	16.6%	539	+ 12.0%

■ 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
- ・F L I E (不動産売買プラットフォーム) 事業
- ・買取再販共同事業

■ 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
- ・収益物件共同事業
- ・アセットシェアリング事業
- ・ホテル事業

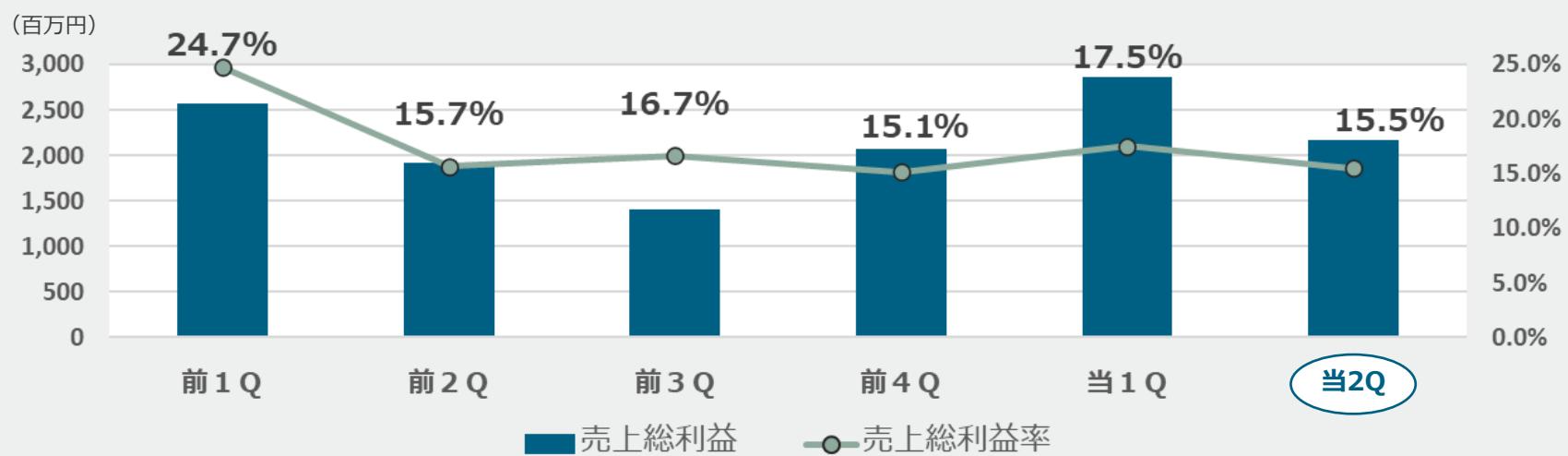
## 6-3 四半期連結損益の概況

### ■連結業績の推移

(単位：百万円)

	前1Q		前2Q		前3Q		前4Q		当1Q		当2Q	
	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	10,416	100.0%	12,218	100.0%	8,422	100.0%	13,736	100.0%	16,340	100.0%	13,937	100.0%
売 上 総 利 益	2,574	24.7%	1,914	15.7%	1,403	16.7%	2,078	15.1%	2,866	17.5%	2,163	15.5%
営 業 利 益	1,282	12.3%	454	3.7%	98	1.2%	551	4.0%	1,249	7.6%	576	4.1%
経 常 利 益	1,174	11.3%	392	3.2%	153	1.8%	445	3.2%	1,038	6.4%	492	3.5%
四半期純利益	810	7.8%	251	2.1%	284	3.4%	321	2.3%	743	4.5%	316	2.3%

### ■売上総利益と売上総利益率の推移



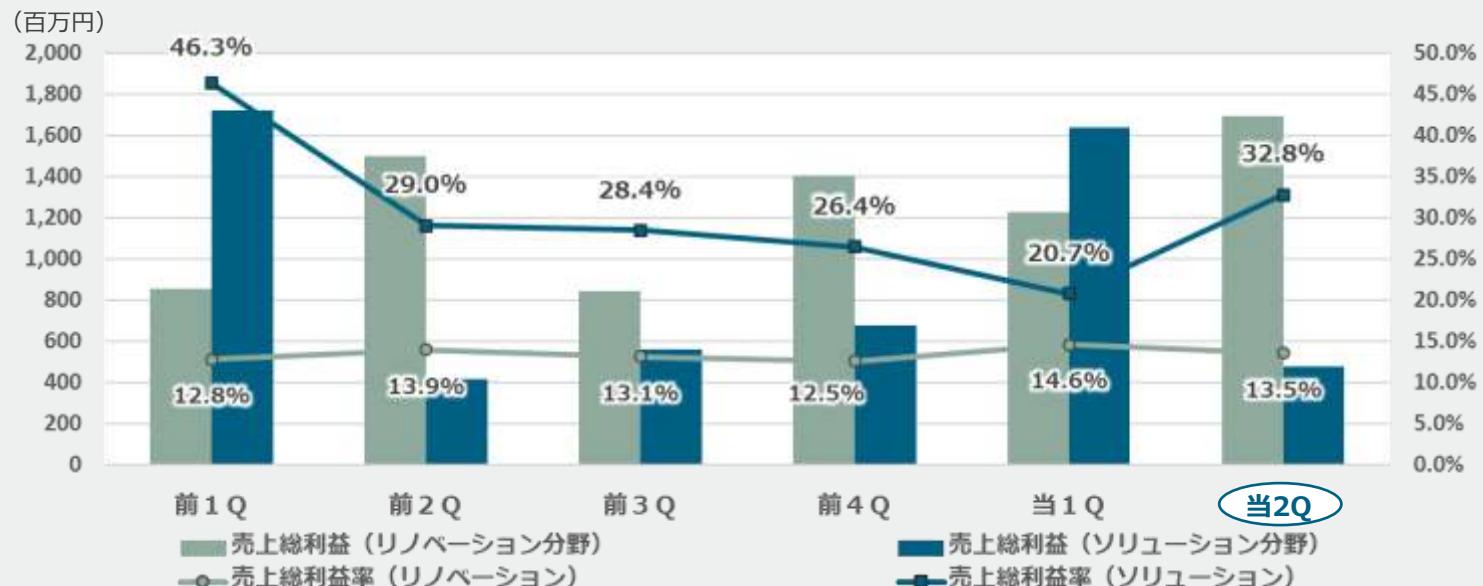
## 6-4 四半期セグメント別収益性の推移

### ■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	
	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	<b>6,696</b>		<b>10,781</b>		<b>6,453</b>		<b>11,184</b>		<b>8,430</b>		<b>12,491</b>	
ソリューション分野	<b>3,719</b>		<b>1,436</b>		<b>1,968</b>		<b>2,552</b>		<b>7,910</b>		<b>1,446</b>	
売上高 計	<b>10,416</b>		<b>12,218</b>		<b>8,422</b>		<b>13,736</b>		<b>16,340</b>		<b>13,937</b>	
リノベーション分野	854	12.8%	1,498	13.9%	843	13.1%	1,403	12.5%	1,227	14.6%	1,689	13.5%
ソリューション分野	1,720	46.3%	416	29.0%	559	28.4%	674	26.4%	1,638	20.7%	474	32.8%
売上総利益 計	2,574	24.7%	1,914	15.7%	1,403	16.7%	2,078	15.1%	2,866	17.5%	2,163	15.5%

### ■セグメント別売上総利益及び売上総利益率の推移



## 6-5 物件販売の状況①

### ■物件販売の概要

物件種別	2025年5月期 中間期	2026年5月期 中間期	前年同期比
リノヴェックスマンション	539	507	△ 5.9%
その他不動産	44	191	+334.1%
合 計 (件)	583	698	+19.7%

※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

	2025年5月期 中間期	2026年5月期 中間期	前年同期比
販売物件 平均築年数 (年)	34.7	34.2	△ 0.5
販売物件 平均面積 (m <sup>2</sup> )	65.1	67.4	+2.3
平均販売価格 (千円)	28,234	36,345	+8,111

## 6-6 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	2025年5月期 中間期			2026年5月期 中間期			
	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	123	22.8%	40百万円	127	+3.3%	25.0%	60百万円
東京都下	14	2.6%	34百万円	20	+42.9%	3.9%	41百万円
神奈川県	69	12.8%	27百万円	64	△ 7.2%	12.6%	33百万円
埼玉県	10	1.9%	28百万円	8	△ 20.0%	1.6%	22百万円
千葉県	15	2.8%	28百万円	11	△ 26.7%	2.2%	29百万円
首都圏合計	231	42.9%	35百万円	230	△ 0.4%	45.4%	48百万円
札幌エリア	76	14.1%	19百万円	67	△ 11.8%	13.2%	22百万円
仙台エリア	52	9.6%	22百万円	45	△ 13.5%	8.9%	25百万円
名古屋エリア	21	3.9%	18百万円	30	+42.9%	5.9%	27百万円
大阪エリア	83	15.4%	27百万円	61	△ 26.5%	12.0%	29百万円
広島エリア	18	3.3%	24百万円	9	△ 50.0%	1.8%	20百万円
福岡エリア	58	10.8%	22百万円	65	+12.1%	12.8%	28百万円
地方店 合計	308	57.1%	23百万円	277	△ 10.1%	54.6%	26百万円
合 計	539	100.0%	28百万円	507	△ 5.9%	100.0%	36百万円

## 6-7 物件仕入の状況①

### ■物件仕入の概要

物件種別	2025年5月期 中間期		2026年5月期 中間期			
	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	535	106億円	541	+1.1%	158億円	+49.2%
その他不動産	41	47億円	49	+19.5%	78億円	+65.5%
計	576	153億円	590	+2.4%	236億円	+54.2%

- リノヴェックスマンションの仕入件数は前年同期比で微増にとどまったものの、仕入金額は同49.2%増と大幅増 ⇒ 物件の仕入平均単価が同47.6%増
- 積極的な仕入、首都圏をはじめとする中古マンション価格上昇により仕入総額は前年同期比54.2%増

## 6-8 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	2025年5月期 中間期			2026年5月期 中間期			
	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	128	23.9%	33百万円	145	+13.3%	26.8%	54百万円
東京都下	19	3.6%	23百万円	27	+42.1%	5.0%	33百万円
神奈川県	67	12.5%	19百万円	51	△ 23.9%	9.4%	26百万円
埼玉県	12	2.2%	20百万円	7	△ 41.7%	1.3%	21百万円
千葉県	13	2.4%	25百万円	12	△ 7.7%	2.2%	19百万円
首都圏合計	239	44.7%	27百万円	242	+1.3%	44.7%	43百万円
札幌エリア	76	14.2%	9百万円	68	△ 10.5%	12.6%	12百万円
仙台エリア	42	7.9%	13百万円	54	+28.6%	10.0%	14百万円
名古屋エリア	38	7.1%	10百万円	36	△ 5.3%	6.7%	18百万円
大阪エリア	74	13.8%	19百万円	64	△ 13.5%	11.8%	24百万円
広島エリア	8	1.5%	14百万円	8	+0.0%	1.5%	8百万円
福岡エリア	58	10.8%	13百万円	69	+19.0%	12.8%	19百万円
地方店 合計	296	55.3%	13百万円	299	+1.0%	55.3%	17百万円
合 计	535	100.0%	19百万円	541	+1.1%	100.0%	29百万円

## 6-9 当社販売実績と「R住宅」発行件数

### ■リノベ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



「R住宅」累計発行件数  
81,346件(2025.3末)に対して

当社「R住宅」累計発行件数は  
シェア**22.1%**\*<sup>※</sup>

**業界トップの累計販売実績！**  
累計販売件数  
**28,000件超**  
28,369 件 (2025年5月末現在)

\*2025年6月20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、2024年度6,431件に、16年間で累計8.1万件突破」

### ■「R住宅」

「適合リノベーション住宅（R住宅）」とも呼ばれ、（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  
リノベ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

### ■「R1住宅エコ」「エコキューブ」

R1住宅エコ：「R住宅」に対して省エネ性能の要件を加えたもの

エコキューブ：2025年2月に、R1住宅エコの中で省エネ基準適合住宅より省エネ性能値が高い基準を「エコキューブ」という名称に変更



- 省エネリノベーション住宅の提供に注力
- 業界全体の普及・標準化を推進

# 6-10 省エネリノベーションの新工法開発

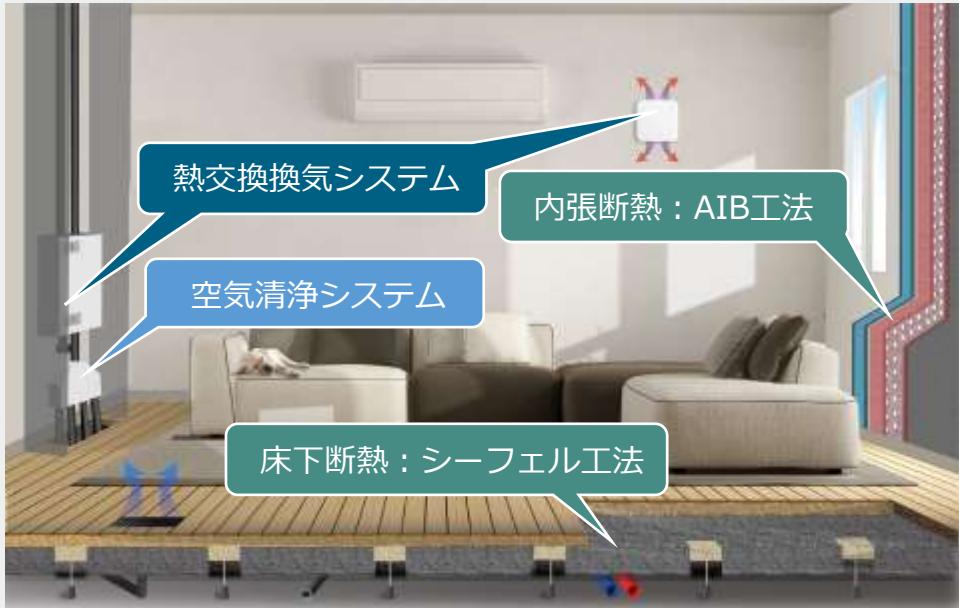
In+elleX  
つぎの価値を測る。

## ■ 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

× 空気清浄



### 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

### 空気清浄性能アップ

集塵フィルタが花粉や粉じんの侵入を抑制し、浄化された空気を取り込み

- 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※
- 家中の空気がきれいで爽やか

※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。

# 6-11 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』



国 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
-------	----------------------------------	------------------------------	--------------------------------

# 6-12 リノベーション協議会「エコキューブ」の基準

## ■リノベーション協議会の省エネリノベーション基準

### ◎名称変更の範囲

従来の「R1住宅エコ」の基準の中でも「省エネ基準適合住宅相当」のより省エネ性能値が高い基準について「エコキューブ」という名称に変更いたします。

(省エネの基準だけでなく、当然ながら優良なリノベーションの基準である『R1住宅』基準を満たします。)

断熱性能基準		消費エネルギー基準		R1住宅エコ表示
外皮平均熱貫流率 (Ua値)に対する要求値※	住宅性能表示制度における 断熱等性能等級	一次エネルギー消費性能 (BEI値)に対する要求値	住宅性能表示制度における 一次エネルギー消費量等級	
Ua値 ≤ 0.46	等級6	BEI値 ≤ 0.80	等級6	 ※ZEH水準省エネ住宅
Ua値 ≤ 0.60	等級5	BEI値 ≤ 0.80	等級6	
Ua値 ≤ 0.87	等級4	BEI値 ≤ 1.00	等級4	 ※省エネ基準適合住宅
		消費エネ100P 『省エネ設備ポイント表』で100P以上		



R1住宅エコ基準の  
★1~3までが  
変更の対象となります

### ◎省エネレポートの提供

省エネの効果を見える化することで、消費者の方へわかりやすく説明できる「省エネレポート」を提供予定です。

省エネリノベーション住宅に関わる事業者の方が消費者の方へ説明しやすいツールを提供することで、より一層省エネリノベーションの普及が進んでいくと思われます。



# 6-13 不動産売買プラットフォーム FLIEの概要

In+elleX  
つぎの価値を測る。

## ■ 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 ONE」は、物件管理・内見・販売支援までをオールインワンでサポート
- オンライン・オフラインサービスが一体となり、不動産売買ビジネスを次のステージへ引き上げ
- 中立的な立場から不動産取引の透明化を促進し、売主・買主双方の価値創造をDXで実現

### FLIE (フリエ)

売主直販の不動産売買プラットフォーム

- 売主物件専用サイトとして国内最大級
- 物件掲載数 2,000件超
- 関連サービスとシームレスな統合を実現
- 仲介手数料最大無料！



### フリエ de 物確

物件確認システム



- 売主・仲介会社向けDX支援ツール
- 物件情報確認と内見予約が24H受付可能
- 販売業務の効率化…約65%業務削減

### FLIE ONE for Photo

### FLIE ONE for Clean

写真・動画撮影＆物件清掃サービス

- オフラインによる販促支援サービス
- 物件の魅力を伝える買主様目線の撮影
- 定期的な清掃実施により物件管理を万全に



- 鍵のデジタル化により物理鍵が不要
- セキュリティ強化、管理の手間を大幅削減
- 物件内見、マンスリーマンション、民泊、施工現場、オフィスビル等 優れた汎用性

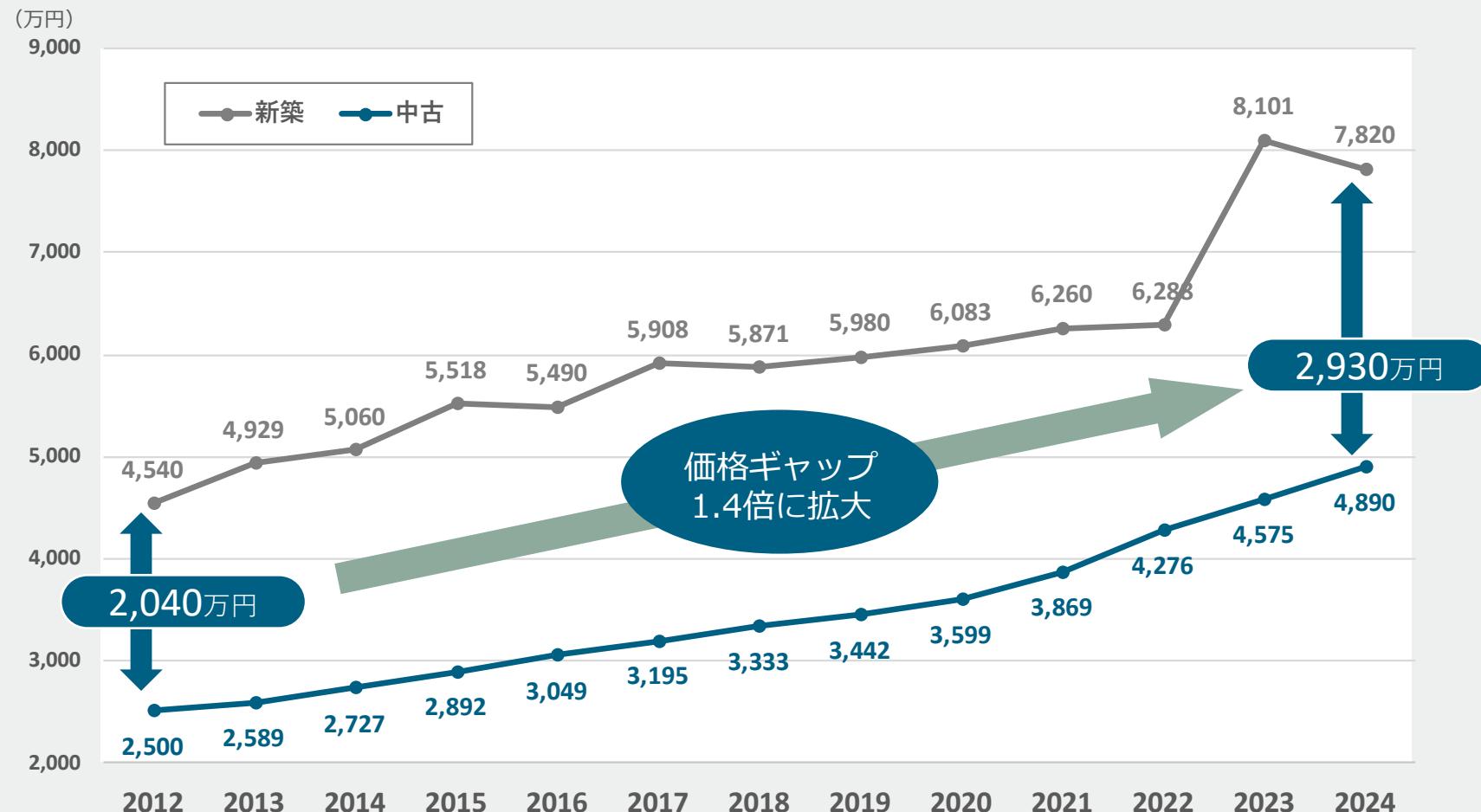
### Smaview (スマビュー)

スマート入退室管理サービス



## 6-14 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



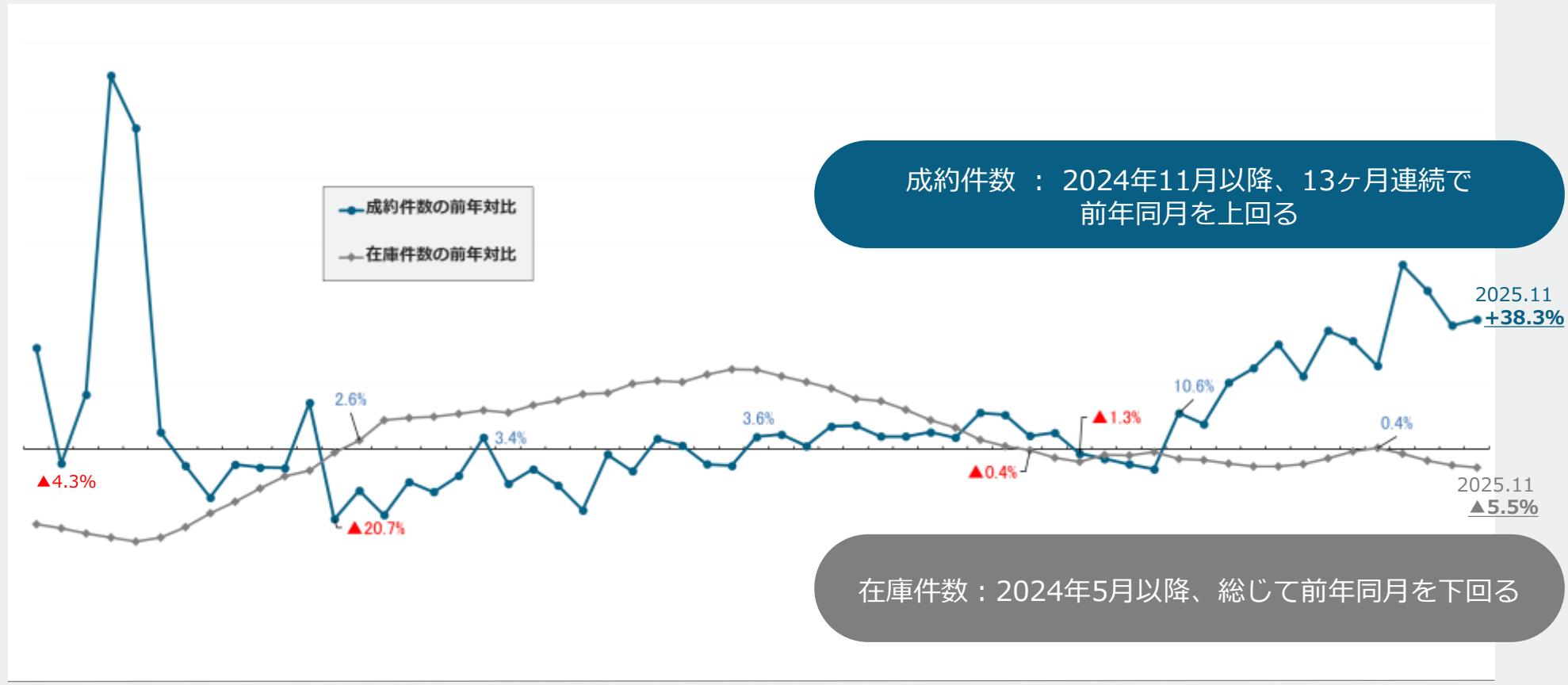
※ 新築マンション販売価格：（株）不動産経済研究所による発売戸数データに基づき作成

※ 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

# 6-15 中古マンション市場の動向（前年比）

In+elleX  
つぎの価値を測る。

■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 2021.1-2025.11）



※（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

# 6-16 アセットシェアリング・シリーズの状況



## ■ アセットシェアリング・シリーズの組成額累計は、102.4億円 (2025.11現在)

### ▶ 運用中物件



対象不動産 シエアハウス

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



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



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



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



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



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



対象不動産 レジデンス

所在 南国・川崎・札幌  
交通 南国：都営大江戸線「南国」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

### ▶ 債還済物件



2021年  
償還済

所在 福岡市博多区  
組合組成年 2018年



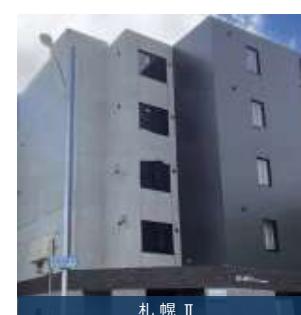
2023年  
償還済

所在 京都市内  
組合組成年 2018年

### 直近の組成実績

#### アセットシェアリング札幌II

募集総額：8.4億円 完売

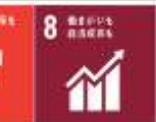


札幌 II

対象不動産 レジデンス  
所在 札幌市西区発寒六条五丁目  
交通 JR函館本線「発寒中央」駅徒歩5分  
募集総額 8.4億円  
組合組成年 2025年

## ■ サステナビリティに関する考え方及び取組

- 当社グループは、企業理念に基づき、事業と一体となってサステナビリティ課題に取り組むと共に持続的な成長に向けた重要課題（マテリアリティ）を特定し、事業を推進しております。

マテリアリティ	循環型経済 (サーキュラーエコノミー)の実現	多様な人材の活躍	責任あるビジネスプロセスの構築
取り組み方針	循環型経済に資するビジネスモデルの構築・推進により、バリューチェーン全体の脱炭素化/カーボンニュートラルに取り組む	多様な人材が潜在的能力を発揮できる企業文化を育み、変化に強い社員・企業へと変革する	サプライチェーン全体を通じて ESG リスクの最小化を図り、ステークホルダーの信頼を獲得する
具体的な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネリノベーション「エコキューブ」の推進</li> <li>温熱計算業務の標準化、効率化</li> <li>省エネ性能の見える化推進</li> <li>GHG 排出抑制に向けた取り組み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業理念の浸透</li> <li>女性活躍に向けた取り組み</li> <li>承認する職場づくり</li> <li>戦略的教育体系の構築と実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ビジネスプロセスの標準化</li> <li>コンプライアンス研修実施</li> </ul>
SDDsのゴール	   	  	 

## ■ Eチーム（環境課題）

### ➤ 環境課題プロジェクトの推進

- TCFD開示 & CDP回答を実施  
※CDP：カーボン・ディスクロージャー・プロジェクトの略
- ◎有価証券報告書TCFD： Scope1、Scope2に加え、Scope3のCO2排出量をグループ全事業で算定
- ◎CDP：2023年・2024年 2年連続で【B-】スコア獲得 ⇒ **2025年初の【B】スコア獲得**

## ■ SGチーム（社会課題）

### ➤ 人的資本経営の実践に向けた取組みの推進

- 戦略的教育体系の構築と実施**  
階層別・職種別の研修制度設計など、教育体系を再構築し、早期戦力化・能力向上・高度な人材育成を図る
- エンゲージメントサーベイの実施**  
従業員の状況把握・課題抽出後、改善に活かすことで、さらなるエンゲージメント向上を目指す
- 社内コミュニケーション活性化**  
表彰制度拡充、WEB社内報や交流イベントなどでコミュニケーションを活性化させることで、お互いを信頼・称賛し合える企業文化を醸成

## ■ 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
- 経営と執行の分離による機動的な経営とガバナンス強化を図るため、2025年12月に持株会社インテリックスホールディングスを設立、東証スタンダードへ上場
- 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

## ■ I R 活動の実施

- 繙続的なI R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

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  
パートナーとの共創で、  
新たな価値をつくります  
これが **X**

## 環境・社会のために

リノベーションで  
CO<sub>2</sub>を削減します  
これが **-**

## VISION

すべての人に  
リノベーションで  
豊かな生活を

## 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 **=**

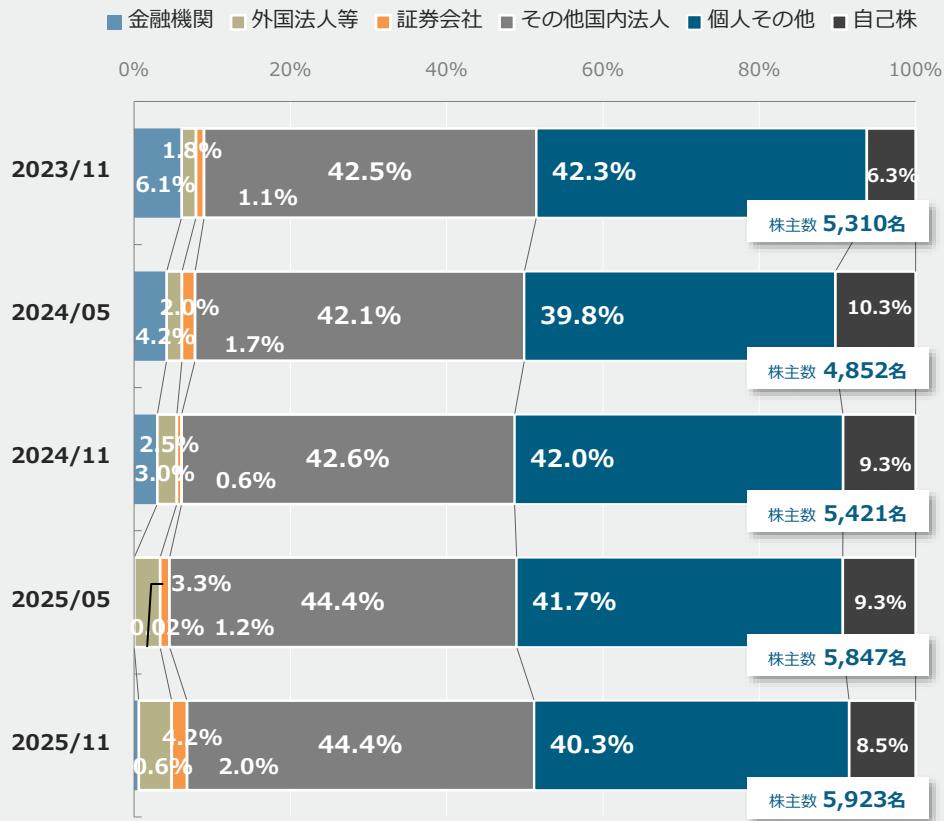
## 生活する人のために

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 **+**



# 6-21 株式の状況

## ■株主構成（所有株数別）の推移



■機関投資家が増加：+1.5ポイント (3.3%⇒4.8%)

■個人投資家が減少：▲1.4ポイント (41.7%⇒40.3%)

■自己株式 : **758,609株** (▲76,000株) ※前回との差異

## ■大株主の状況 (2025.11.30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	<b>3,799,500</b>	46.49
2 インテリックス従業員持株会	<b>195,400</b>	2.39
3 楽天証券株式会社	<b>123,500</b>	1.51
4 鈴木 智博	<b>102,000</b>	1.25
5 北沢産業株式会社	<b>71,400</b>	0.87
6 北川 順子	<b>68,800</b>	0.84
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	<b>68,300</b>	0.84
8 内藤 征吾	<b>67,600</b>	0.83
9 宇藤 秀樹	<b>63,100</b>	0.77
10 日本証券金融株式会社	<b>56,900</b>	0.70

※ 議決権比率は、自己株式758,609株を控除し算出

■発行済株式数 : **8,932,100株**

■株主数 : **5,923名** (2025.5末比 : +76名)

# 6-22 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ホールディングス
■ 設立	2025年（令和7年）12月1日
■ 代表者	代表取締役社長 俊成 誠司
■ 資本金	4億13百万円
■ 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 [証券コード：463A]
■ 決算日	5月31日
■ 従業員数	連結304名（2025.11.30現在）
■ グループ会社	株式会社インテリックス 株式会社インテリックス空間設計 株式会社インテリックスプロパティ 株式会社FLIE 株式会社リコシス 株式会社TEI Japan 株式会社再生住宅パートナー 株式会社インテリックス神戸みなと

年月	インテリックスグループ沿革
1995年 7月	東京都世田谷区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ュを設立
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（現・連結子会社）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
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]
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（現・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） (現・連結子会社)を設立
2019年 11月	株式会社F L I E（現・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） (現・連結子会社)を設立
2022年 2月	株式会社リコシス（現・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 10月	東京証券取引所スタンダード市場に市場変更
2025年 2月	渋谷サクラステージに本社移転
2025年 10月	株式会社インテリックス神戸みなと（現・連結子会社）を設立
2025年 12月	株式会社インテリックスホールディングス設立 東京証券取引所スタンダード市場に上場（証券コード：463A）

## グループ会社

### ■ 株式会社インテリックス

- 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（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

### ■ 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-7)第152419号  
大工工事業・内装仕上工事業  
[特定建設業許可]東京都知事許可 (特-7)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  
[一級建築士事務所登録]東京都知事許可 第66324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]国土交通大臣（1）第10892号

### ■ 株式会社リコシス

- 事業内容 省エネ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

### ■ 株式会社インテリックス神戸みなと（2026年1月事業開始）

- 事業内容 不動産売買、不動産賃貸業、不動産仲介業  
不動産コンサルティング、不動産に係る業務
- 許認可 [宅地建物取引業者免許]兵庫県知事（1）第12721号

IRに関するお問い合わせは、  
経営企画部 阿部・江畑 までお願い致します。

E-Mail: ir@intellex.co.jp

---

**<https://www.intellex-hd.co.jp/>**

当資料に記載された内容は、2026年1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。