



INTRANCE

Intelligence・Trust・Perseverance

第11期

第2四半期決算説明会資料

2008年10月31日

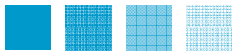
株式会社 イントランス

証券コード:3237

目次



平成21年3月期第2四半期業績概要	2 ~ 8
不動産業界・当社の第2四半期レビュー	9 ~ 11
環境認識、取組方針及び下半期アクションプラン	12 ~ 15
新規事業のご紹介	16 ~ 18
会社概要	19 ~ 21



平成21年3月期第2四半期 業績概要

損益計算書



3物件(区分マンション除く)の売却にとどまったため、減収減益・計画未達

	平成20年3月期	平成21年3月期第2四半期累計期間		前期比	計画比
	中間期	計画	実績		
売上高	3,918	3,900	2,206	56.3%	56.6%
プリンシパルインベストメント事業	3,734	3,650	2,017	54.0%	55.3%
ソリューション事業	183	250	188	102.7%	75.2%
売上総利益	700	400	△ 327	-46.7%	-81.8%
販管費	254	470	327	128.7%	69.6%
営業利益	445	△ 70	△ 654	-147.0%	—
経常利益	393	△ 170	△ 721	-183.5%	—
法人税等	141	45	154	—	—
四半期純利益	236	△ 220	△ 881	-373.3%	—
EPS(円)	3,688	△ 3,427	△ 13,725	-372.2%	—

※ EPSは潜在株式の調整を行っておりません。

※ 平成21年3月期第2四半期累計期間における法人税等の154百万円は繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、取り崩したものです。

貸借対照表 要旨(資産の部)



(百万円)

	平成20年3月末		平成20年9月末		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
流動資産	6,769	98.9%	4,480	98.0%	△ 2,289
現預金	1,737		1,011		△ 726
販売用不動産	4,842		3,441		△ 1,401
その他	190		28		△ 162
固定資産	76	1.1%	89	2.0%	13
資産合計	6,845	100.0%	4,570	100.0%	△ 2,275

貸借対照表 要旨(負債・純資産の部)



(百万円)

	平成20年3月末		平成20年9月末		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
流動負債	3,783	55.3%	1,533	33.5%	△ 2,250
短期借入金	2,595		425		△ 2,170
1年以内返済予定長期借入金	801		760		△ 41
1年以内償還予定社債	100		100		0
預り敷金	113		69		△ 44
その他	174		179		5
固定負債	935	13.6%	1,835	40.2%	900
長期借入金	935		1,835		900
負債合計	4,718	68.9%	3,368	73.7%	△ 1,350
純資産	2,127	31.1%	1,202	26.3%	△ 925
資本金	586		586		0
資本剰余金	356		356		0
利益剰余金	1,185		259		△ 926
その他	0		1		1
負債・純資産合計	6,845	100.0%	4,570	100.0%	△ 2,275

平成20年3月末借入金(長短期借入金合計):4,331百万円 - 平成20年9月末借入金(長短期借入金合計):3,020百万円 = 1,311百万円
借入金(長短期借入金合計)を1,311百万円圧縮<前期末比:69.7%>

キャッシュフロー計算書



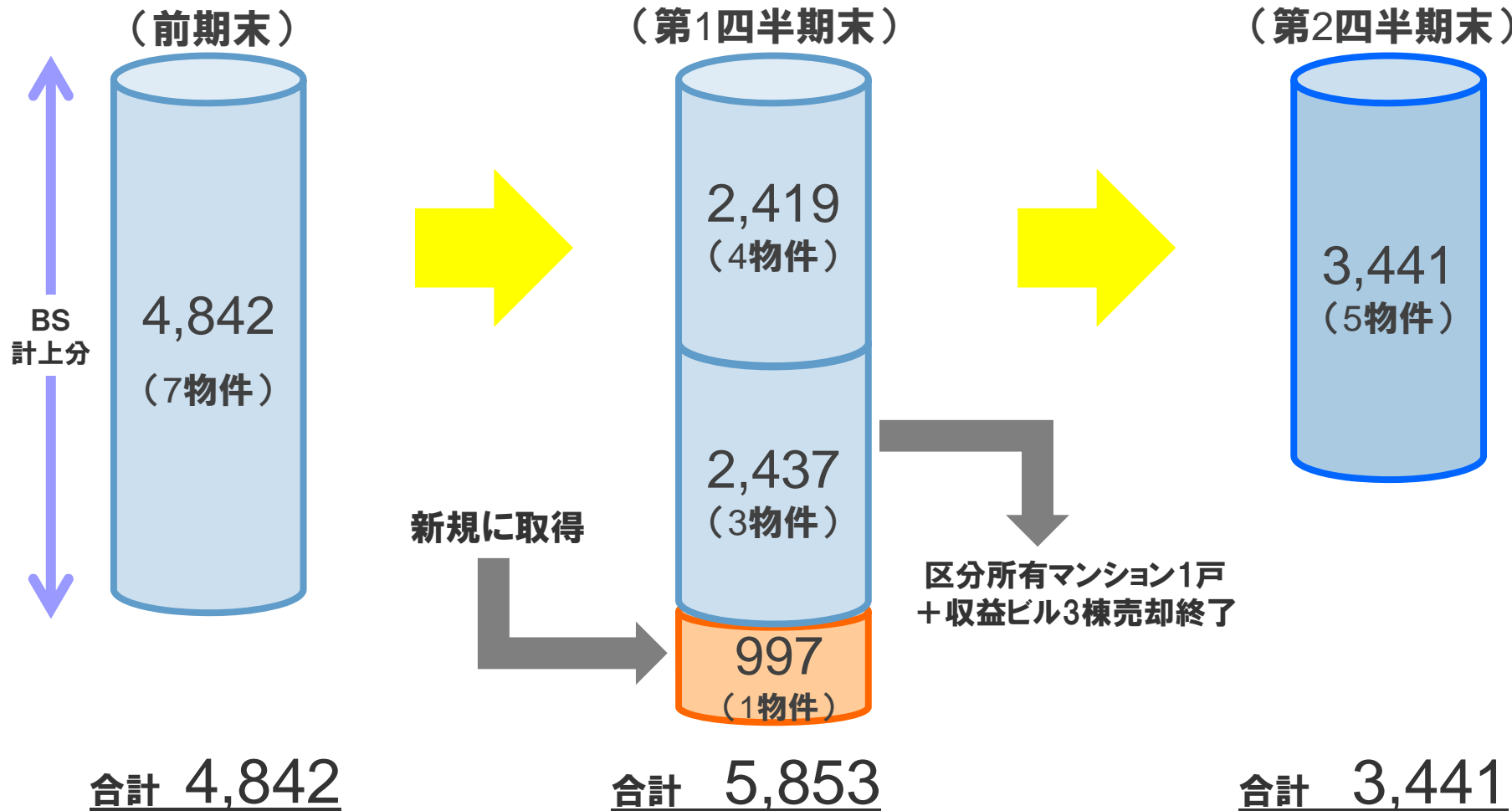
(百万円)

	平成20年3月期	平成21年3月期 第2四半期累計期間
I 営業活動による キャッシュフロー	918	649
II 投資活動による キャッシュフロー	△ 62	△ 21
III 財務活動による キャッシュフロー	△ 399	△ 1,355
IV 現金及び現金同等物 の増減額	456	△ 726
V 現金及び現金同等物 の期首残高	1,281	1,737
VI 現金及び現金同等物 の期末残高	1,737	1,011

資産状況(販売用不動産の推移)



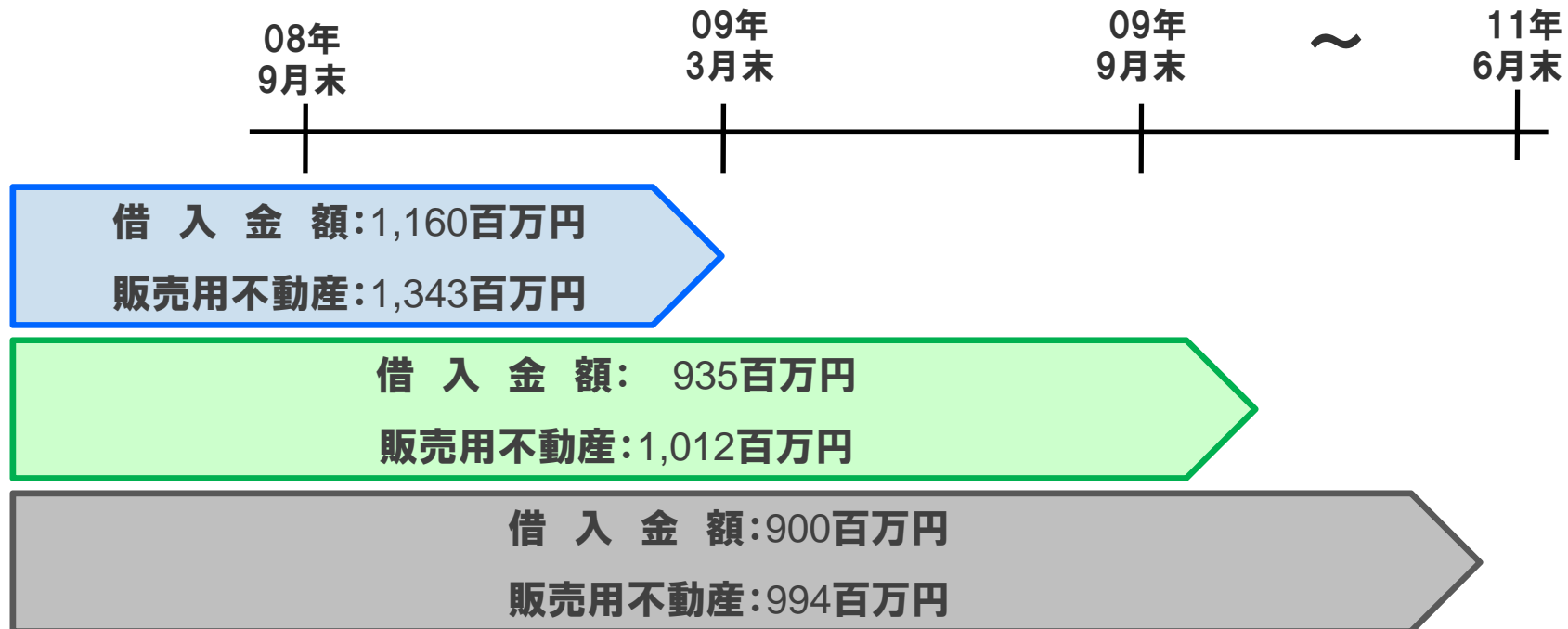
(百万円)



※ 目白の区分所有マンションについては9月末時点で7戸中6戸売却済みですが1物件としてカウントしております。

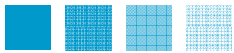
※ 各四半期末保有物件につきましては固定資産税等の計上により、同じ物件でも金額が異なります。

プロジェクト借入返済スケジュール



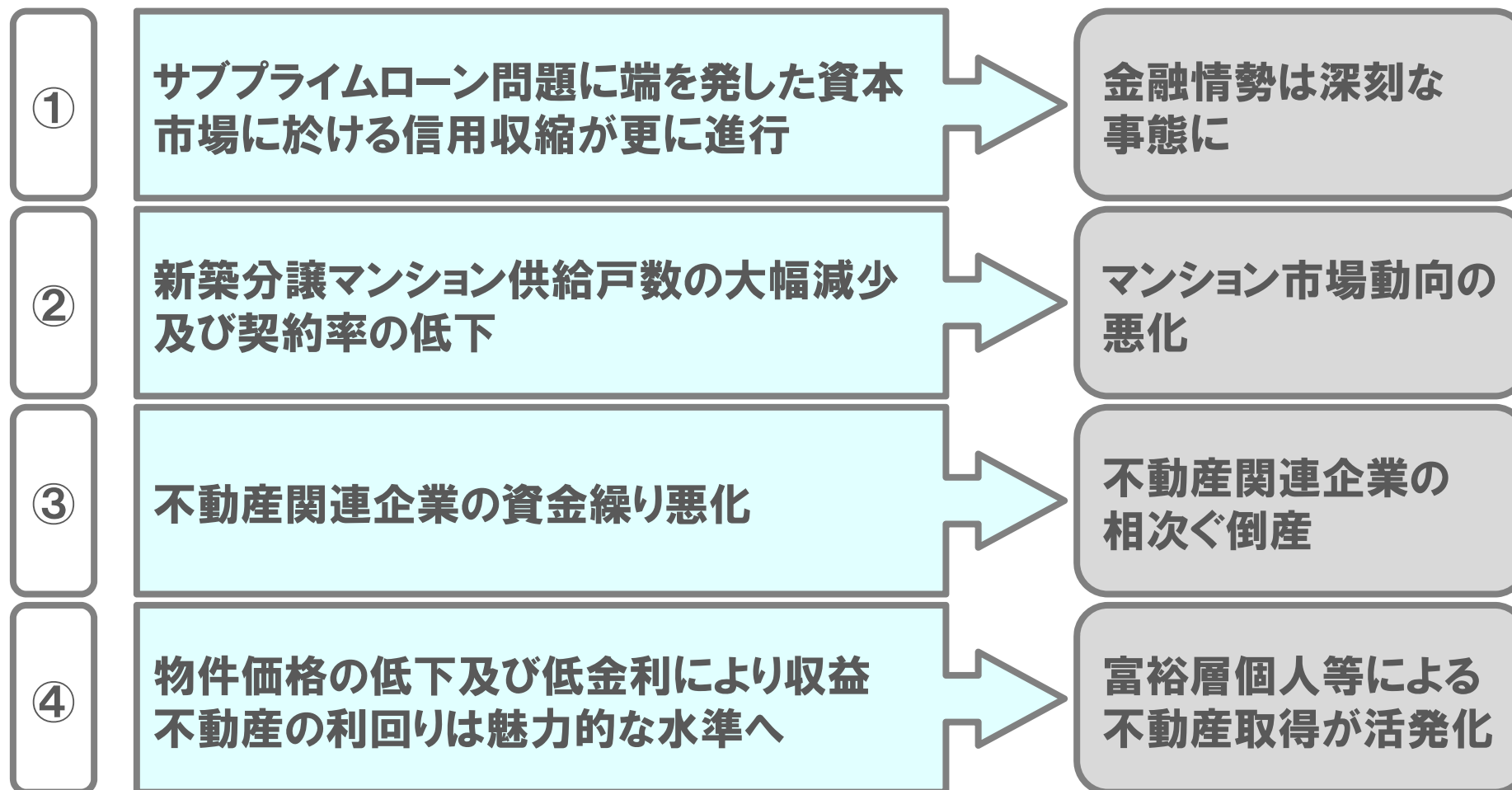
借入返済予定期日については一番近いものでも09年3月末となっており、物件売却によって返済できる見込みです。また、手許現金にも余裕を持たせることで、資金繰りを円滑に行ってまいります。

今後はこれまで以上に資金繰りや財務バランスを考えた経営を進めてまいります。



不動産業界・当社の 第2四半期レビュー

平成21年3月期第2四半期不動産業界レビュー



■ 平成21年3月期第2四半期レビュー



①

エンドユーザー向け販売チャネル強化により、3物件
(※1)の売却を完了

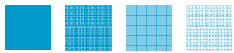
②

資産の圧縮及び借入金返済による財務健全化の促進

③

新橋店(賃貸仲介店)の機能を本社へ統合することによる組織力強化

※1 区分マンションを除く



環境認識、取組方針及び 下半期アクションプラン

環境認識と市況予測



金融市場

- サブプライムローン問題によるクレジットクランチ
- 不動産業への融資姿勢の厳格化

不動産市場

- マンション契約率の低下
- 建築コストの大幅な上昇
- 不動産価格のピークアウト
- 不動産の流動性の低下

経済情勢

- 米国景気減速
- 円高・株安および原材料価格の高騰
- 不動産企業・ゼネコンの資金繰り難による相次ぐ倒産

今後の不動産市況

- 不動産融資環境の悪化
- 不動産企業の経営破綻等による不動産売却圧力増加
- 不動産取得は一般事業法人、富裕層個人中心の様相

取組方針



財務体質のスリム化



前期以前に購入した案件の早期売却により棚卸資産及び借入金を圧縮し、財務体質の強化・スリム化を図る。

仕入物件の厳選



低下した価格水準により、今まで以上に優位に物件の取得を進める。財務バランスを考えながら回転の早い物件に特化。

**エンドユーザー向け
物件に集約**



根強いエンドユーザーの購入意欲に応える高利回りの優良物件を供給。

■ 下半期アクションプラン



既存物件販売

◆既存物件の売却の促進

エンドユーザーを主なターゲットとして営業強化。販売プロジェクトチームを新設し、エンドユーザーへ直接的なアプローチ。

仕入・早期再生販売

◆個人投資家向け物件の仕入強化

比較的価格帯が低く高利回りの投資物件を選別・確保し、早期商品化へ。月2~3件を目途に仕入を行う。

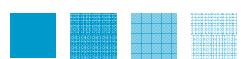
◆物件の早期再生・販売強化

仕入完了後、早期再生を行い、エンドユーザーへの販売を実施。

開発営業部発足

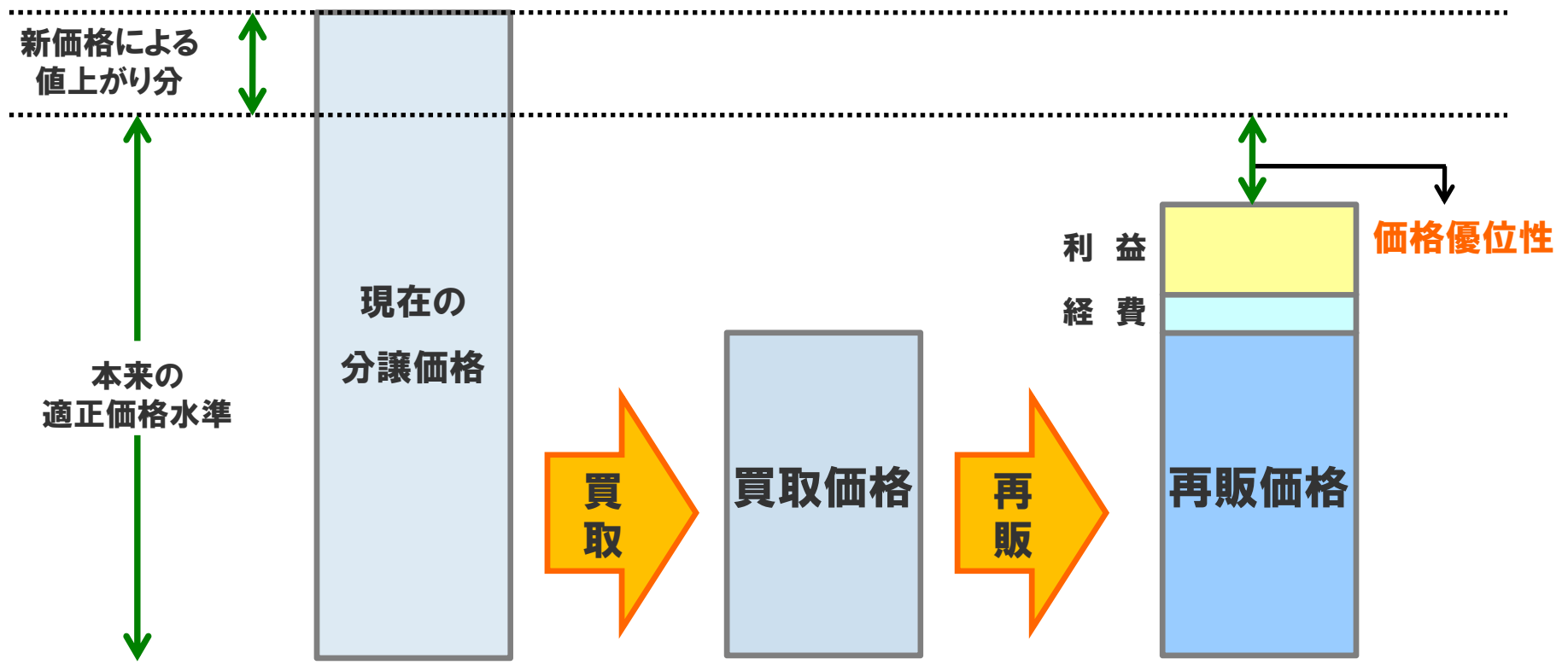
◆早期仕入と収益寄与

新築マンション市況が低迷する中、販売力を活かした新たなビジネス展開により早期収益貢献



新規事業のご紹介

マンション買取再販プロジェクトイメージ



- ◆販売不振により、期限内に売却できず金融機関への返済期限が到来してしまうことにより、販売力・資金力の無いディベロッパーは金融機関への返済のため販売物件の早期現金化が必要になります。
- ◆販売不振からディベロッパーによる価格の変更を行った場合、既存購入者とのトラブルも多く、販売価格を落として販売をすることも難しい環境。当社が購入し、新事業主となることで物件は新築未入居の状態中古となり、価格を自由に設定することができます。

マンション買取再販プロジェクトを成功させる3つのポイント



1

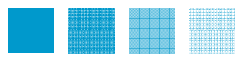
本プロジェクトはディベロッパーでの豊富な実績を持つメンバーで組成された特別チーム。

2

不動産業界経験の長いプロ集団で組成された特別チームのため確立された独自の仕入れルート。

3

価格優位性を活かして、販売の流れが止まった物件を早期売却へ導きます。

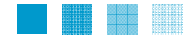


会社概要

会社概要



商号	株式会社イントランス
設立	1998年5月1日
所在地	東京都渋谷区恵比寿南一丁目7番8号 恵比寿サウスワン7階
代表者名	代表取締役社長 上島 規男
資本金	586,125,000円【08年9月30日現在】
発行済株式数	64,200株【08年9月30日現在】
決算期	3月
従業員数	40名【08年9月30日現在】 <small>臨時雇用者7名除く</small>
事業内容	不動産再生事業 1.インベストメント事業 2.ソリューション事業
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (1) 第7500号
第二種金融商品取引業	関東財務局長(金商)第1732号



Intelligence 知恵

Trust 信用

Perseverance 忍耐

社名の由来は、Intelligence「知恵」Trust「信用」Perseverance「忍耐」を組み合わせた造語です。

注意事項



本資料は、平成21年3月期第2四半期業績に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の売買を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は平成20年9月末日現在のデータ等に基づいて作成されております。本資料に記載された意見、予測等は資料作成時点の当社の判断に基づくものであり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではありません。また今後、予告なしに変更されることがありますので予めご了承ください。

本資料に関するお問い合わせ先

管理部門 IR担当

株式会社イントランス <http://www.intrance.jp/>

〒150-0022

東京都渋谷区恵比寿南一丁目7番8号 恵比寿サウスワン7階

TEL:03-5725-8100

FAX:03-5725-8105

Mail:info@intrance.jp