

株式会社イントランス

2009年3月期

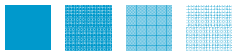
第1四半期決算説明

2008年7月28日

目次



目次	P 1	キャッシュフロー計算書	P 9
2009年3月期第1四半期業績概要	P 2	第2四半期アクションプラン	P 10
第1四半期不動産業界環境	P 3	第2四半期アクションプラン	P 11
第1四半期レビュー	P 4	富裕層個人等エンドの投資環境及び 当社サービス	P 12
損益計算書	P 5	会社概要	P 13
貸借対照表 要旨(資産の部)	P 6	会社概要	P 14
貸借対照表 要旨(負債・純資産の部)	P 7	注意事項	P 15
資産状況(販売用不動産の推移)	P 8		



2009年3月期第1四半期

業績概要



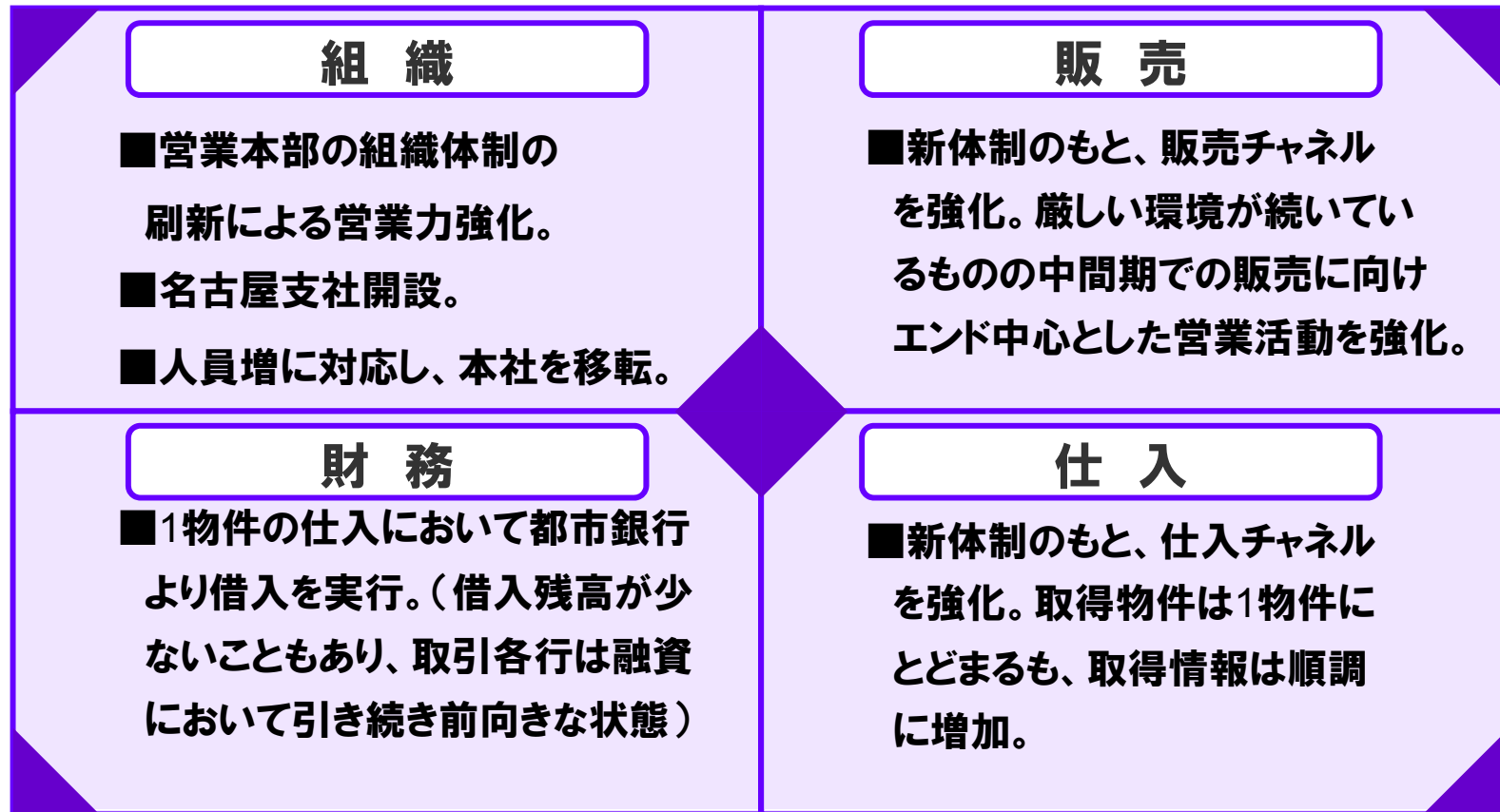
前四半期同様、不動産の流動性が低下した状況。

資本市場における信用収縮状況は、まだ改善されるに至っていない。

不動産関連において信用面に問題ある企業が増加し、倒産及び物件放出リスクが高まり、物件取得について様子見の状態が続く。

物件価格の下げに伴い、一部では活発な売買の兆し。

総じて身動きがとれない不動産関連企業を尻目に、富裕層個人投資家(エンド等)が、比較的小額で高利回りな物件における売買が活発に。



損益計算書



(百万円)

	① 08年3月期 第1四半期		② 09年3月期 第1四半期		対前年同期比 ② ÷ ①
売上高	92	100.0%	98	100.0%	106.5%
プリンシパルインベストメント事業	0	0.0%	0	0.0%	—
ソリューション事業	92	100.0%	98	100.0%	106.5%
売上総利益	52	56.5%	39	39.8%	75.0%
販管費	111	120.7%	146	149.0%	131.5%
営業利益	▲ 59	-64.1%	▲ 106	-108.2%	—
経常利益	▲ 85	-92.4%	▲ 143	-145.9%	—
当期(四半期)純利益	▲ 106	-115.2%	▲ 145	-148.0%	—
EPS(円)	▲ 1,664	—	▲ 2,258	—	—

※ EPSは潜在株式の調整は行っていません。

貸借対照表 要旨(資産の部)



(百万円)

	2008年3月末	2008年6月末	増減額
流動資産	6,769	7,442	673
現預金	1,737	1,373	▲ 364
販売用不動産	4,842	5,853	1,011
固定資産	76	83	7
繰延資産	0	0	0
資産合計	6,845	7,525	680

①

②

- ① 販売用不動産: 物件仕入に伴い増加。
- ② 固定資産: 事務所移転に伴い増加。

貸借対照表 要旨(負債・純資産の部)



(百万円)

	2008年3月末	2008年6月末	増減額
流動負債	3,783	3,753	▲ 30
短期借入金	2,595	2,564	▲ 31
1年以内返済 予定長期借入金	801	781	▲ 20
預り敷金	113	130	17
固定負債	935	1,835	900
長期借入金	935	1,835	900
負債合計	4,718	5,588	870
純資産	2,127	1,937	▲ 190
資本金	586	586	0
資本剰余金	356	356	0
利益剰余金	1,184	994	▲ 190
負債・純資産合計	6,845	7,525	680

①

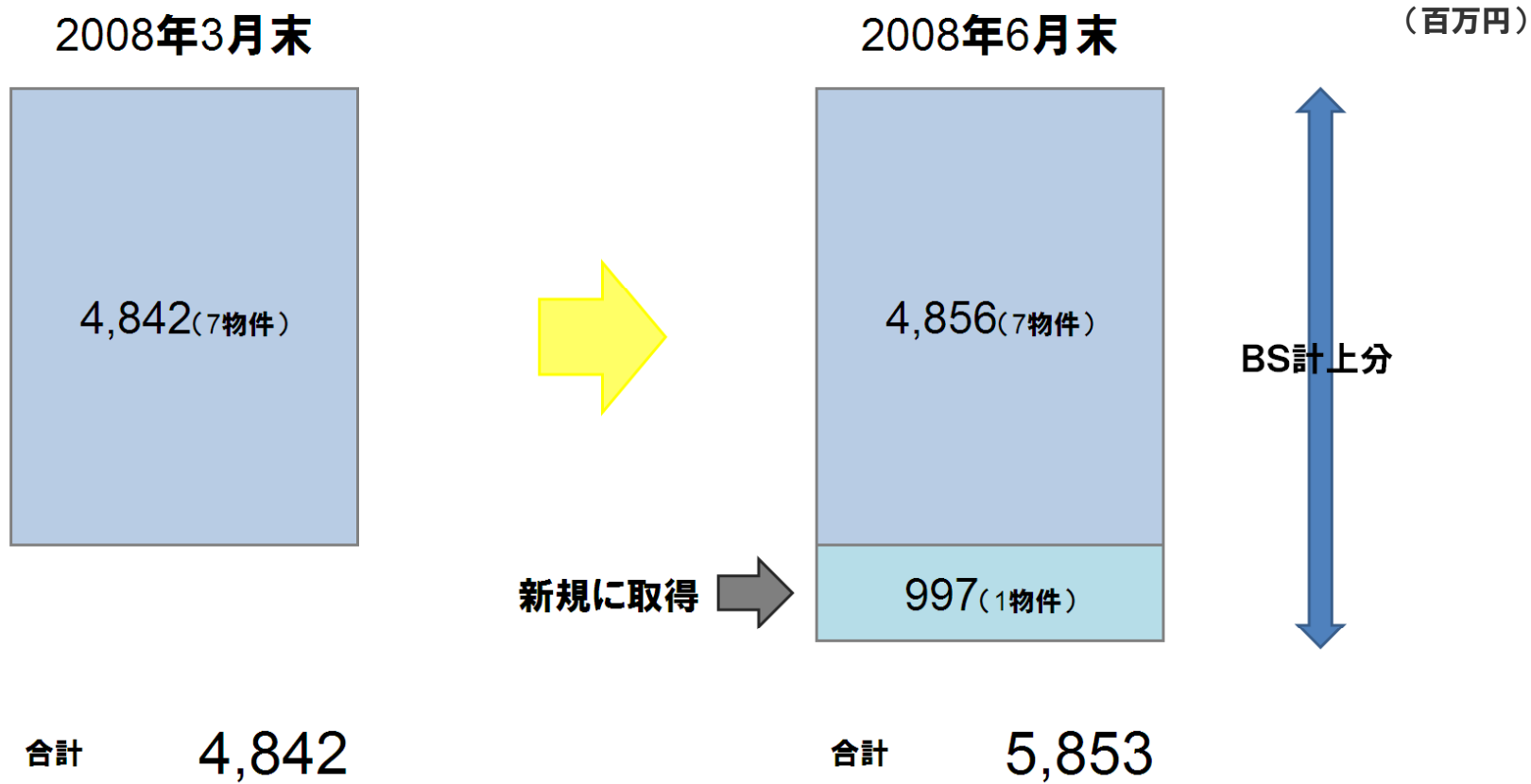
②

- ① 長期借入金: 物件仕入に伴い増加。
- ② 利益剰余金: 配当金等に伴い減少。

資産状況(販売用不動産の推移)



厳しい物件査定により新たな物件取得は1物件となる。



- ※ 目白の区分所有マンションについては6月末時点で6戸中4戸売却済みですが1物件としてカウントしております。
- ※ 前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、同じ物件ではありますが前期末と第1四半期末の金額は異なります。

キャッシュフロー計算書



(百万円)

	2008年3月期	2009年3月期 第1四半期
I 営業活動による キャッシュフロー	918	▲ 1,161
II 投資活動による キャッシュフロー	▲ 62	▲ 13
III 財務活動による キャッシュフロー	▲ 399	811
IV 現金及び現金同等物 の増減額	456	▲ 364
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(四半期)残高	1,737	1,373



第2四半期のアクションプラン

第2四半期アクションプラン



販売

■ 5物件の売却(※1)

- ・ エンドを主なターゲットとし、エンドに強い仲介企業への営業強化、物件の近隣法人等への直接的なアプローチ。

仕入

■ 富裕層個人等向け物件の仕入強化

- ・ 比較的小額で高利回りが期待できる物件の仕入を強化。

再生

■ 保有物件のCFの改善

- ・ 稼働率の向上(空室へのテナント誘致)
- ・ スピーディーなバリューアップにより早期に商品化を図る。

リテール

■ 都心10区の不動産所有者データベースの完成

- ・ テナントリーシング及びプロパティマネジメント営業の武器となるデータベースを中間期中に完成。

※1 5物件のうち目白の区分物件2戸を1物件としてカウントしております。

富裕層個人等エンドの投資環境及び当社サービス



業界環境

- ・ 売却物件の増加
→ 良質な不動産も増加
- ・ 不動産価格の低下
→ 投資利回りは大きく改善
- ・ 借入利息は低水準
- ・ 賃貸マーケットは比較的堅調



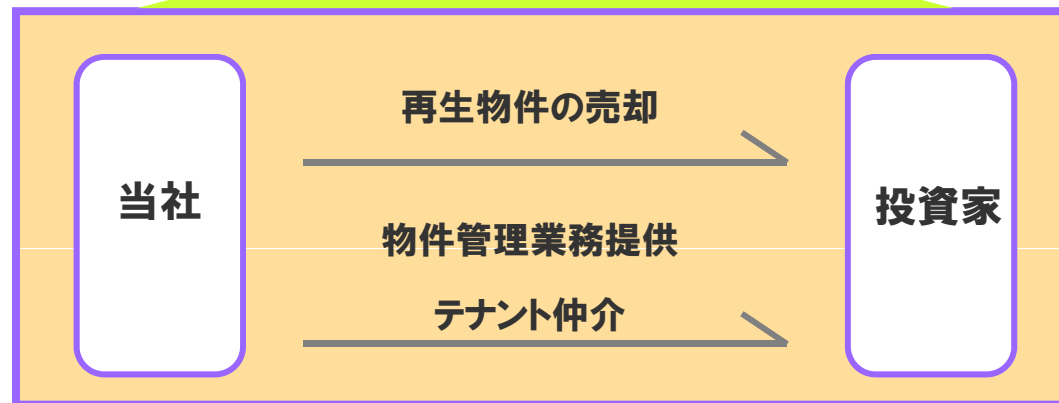
富裕層個人
等エンドに
とって不動産
投資の絶好
の好機

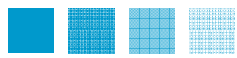
富裕層個人等のニーズ

- ・ 良質な不動産に投資したい
- ・ 高利回り不動産に投資したい
- ・ 低金利で借入をしたい
- ・ 賃貸リスクを低く抑えたい



物件取得からアフターまで
一貫したサービス提供





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6月30日現在】
発行済株式数	64,200株【08年6月30日現在】
決算期	3月
従業員数	40名【08年6月30日現在】臨時雇用者6名除く
事業内容	不動産再生事業 1. プリンシパル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

注意事項



本資料は、2009年3月期第1四半期の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2008年6月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
管理本部 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



本日はご来場いただきまして、
誠に有難うございました。