



# 2011年3月期 会社説明会

2011年3月25日

**株式会社イントランス**（証券コード:3237）

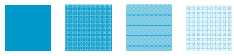
---



# 目次



<b>事業概要</b>	2 ~ 3
<b>2011年3月期の概要及びアクションプランの取組状況</b>	4 ~ 9
<b>新ビジネスモデルと具体的な取り組み</b>	10 ~ 12
<b>ご参考</b>	13 ~ 15



# 事業概要

## 事業概要（セグメント）



### ■ **プリンシパルインベストメント事業**

潜在的価値のある不動産を独自基準に照らし合わせ選定し、自己資金または借入金により購入。

エリアの特性やニーズに基づき、物件独自のバリューアップ手法を企画し、不動産価値を向上のうえで、投資家等に売却。

### ■ **ソリューション事業**

#### ○ コンサル事業

⇒不動産売買仲介等及び不動産の価値を高める企画・立案により手数料を取得

#### ○ 賃貸管理事業

⇒自社保有不動産を販売するまで賃料を取得

#### ○ プロパティマネジメント事業

⇒不動産オーナーの賃料管理、建物管理を代行し、手数料を取得



## 2011年3月期の概要及び アクションプランの取組状況



## 2011年3月期上半期 要約



### 第三者割当増資の払い込み完了、7月より新経営体制による営業活動開始

- ・株式会社ASOを割当先とする第三者割当増資を実施し、610百万円を調達
- ・社内体制を刷新し、新経営体制による積極的な営業活動を開始

### 新規仕入の再開、新ビジネスモデルの確立（詳細は 12ページに記載）

- ・新たなビジネスモデルのコンセプトに適合した杉並プロジェクトに着手
- ・コンサルティング業務の始動、第二種金融商品取引業による受益権売買仲介等フィービジネスの領域拡大

### 上半期は下方修正するも通期利益予想は維持、目標達成に向けた営業基盤の構築

- ・前期以前に仕入れた販売用不動産のたな卸資産評価損計上により、上半期は目標未達
- ・既存販売用不動産の売却活動、仕掛案件の仕込みなど通期業績予想達成に向けた営業基盤を構築



# 2011年3月期下半期 アクションプラン



## ① 継続企業の前提に関する注記の解消

- ・既存販売用不動産を売却し、財務体質を強化することで資金繰り懸念を払拭

## ② 販売用不動産の仕入強化

- ・不動産再生事業の強みを活かし、中古マンション等の早期再生・早期販売を推進

## ③ リスクを軽減した事業展開

- ・コンサルティングや共同事業によるバランスシートリスクを軽減した事業展開

## ④ M&Aによる業容拡大・多角化

- ・環境変化が著しい不動産業界で継続した成長を見込むために様々な可能性を検討



## 下半期 アクションプランの取組状況(1)



既存物件・新規購入物件の売却が進み、財務状況は大幅に改善

### ① 既存販売用不動産2物件を売却し、旧在庫を一掃 (4Q)

GC注記の要因であった借入金を返済し、資金繰り懸念を払拭

### ② 積極的な仕入活動再開

#### ▪ 仕入：7物件

【その他,来期以降に販売する予定の仕入にも着手】

第三者割当増資により調達した資金及び  
新規借入金を活用

#### ▪ 販売：3物件 (上記7物件中)

不動産再生事業の強みを活かした早期再生・  
早期売却を実現

#### ▪ 在庫：6物件

来期以降の収益源としてバリューアップ

< 2011年3月25日現在 > (件)

	1Q	2Q	3Q	4Q
仕入	1	1	6 ※①	1
販売 (既存物件 を含む)	0	0	0	5 ※②

※① 区分所有マンション

※② 既存物件2件、新規物件1件  
区分所有マンション2件





## 下半期 アクションプランの取組状況(2)



フィービジネスが安定的な収益源として成長

### ③リスクが低いフィービジネスの基盤を強化

< 2011年3月25日現在 >

▪ 売買仲介・コンサルティングなど

(件)

		1Q	2Q	3Q	4Q	合計
売買仲介等	当期	5	7	4	5	21
	前期	0	3	1	4	8

案件数は前期比で

**2.6倍** ※当期の4Qは契約ベース

▪ PM(賃料管理)・BM(建物管理)受託

PM・BM 受託物件数	当期	22棟
	前期	14棟

部門間のシナジー効果により

受託物件数が**8棟増加**

### ④ M&Aによる業容拡大・多角化

来期以降に向けて検討中



## 2011年3月期 業績予想



上半期に構築した営業基盤のもと、順調にアクションプランを実現

	2011/3期 3Q 実績		※2010年11月10日発表 2011/3期 修正後予想	(ご参考) 2010/3期 実績	(百万円)
売上高	204		2,800	143	
営業利益	▲ 511		150	▲ 352	
経常利益	▲ 541		100	▲ 398	
当期純利益	▲ 542		100	▲ 420	

業績予想の達成及び継続企業の前提に関する注記の解消を目指し、引き続き営業努力を継続中



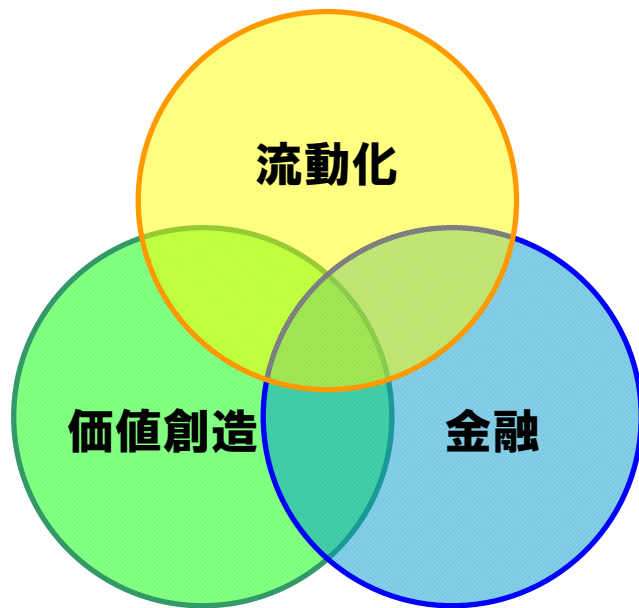
# 新ビジネスモデルと 具体的な取り組み



# 新ビジネスモデル



「流動化」「価値創造」「金融」の融合により利益を最大化



流動化	不動産証券化事業 SPCの組成、信託受益権売買仲介等 不動産資産活性化事業 遊休不動産、未利用または低稼働の不動産に対する投資
価値創造	再開発調整事業 権利関係の調整等 不動産再生(バリューアップ)事業 建築法上の遵法性確保、リニューアル、コンバージョン等 マンション・ビル等の建設事業 プロジェクトの企画から販売までワンストップサービス
金融	不良債権と化した不動産の買取事業 金融機関等からの不良債権の任意売却案件の買取 不動産付不良債権の買取事業 金融機関等から不動産担保付不良債権の買取 不良債権化し、債権関係が複雑な不動産の権利調整等

「流動化」「価値創造」「金融」というファクターのうち2つのファクターが重なり合う部分には難易度に応じた利益があり、3つのファクターが重なり合う部分には更に大きな利益があるものと考えております。当社は原則的に2つ以上のファクターが重なる難易度の高いプロジェクトに積極投資を行い、収益力を強化します。



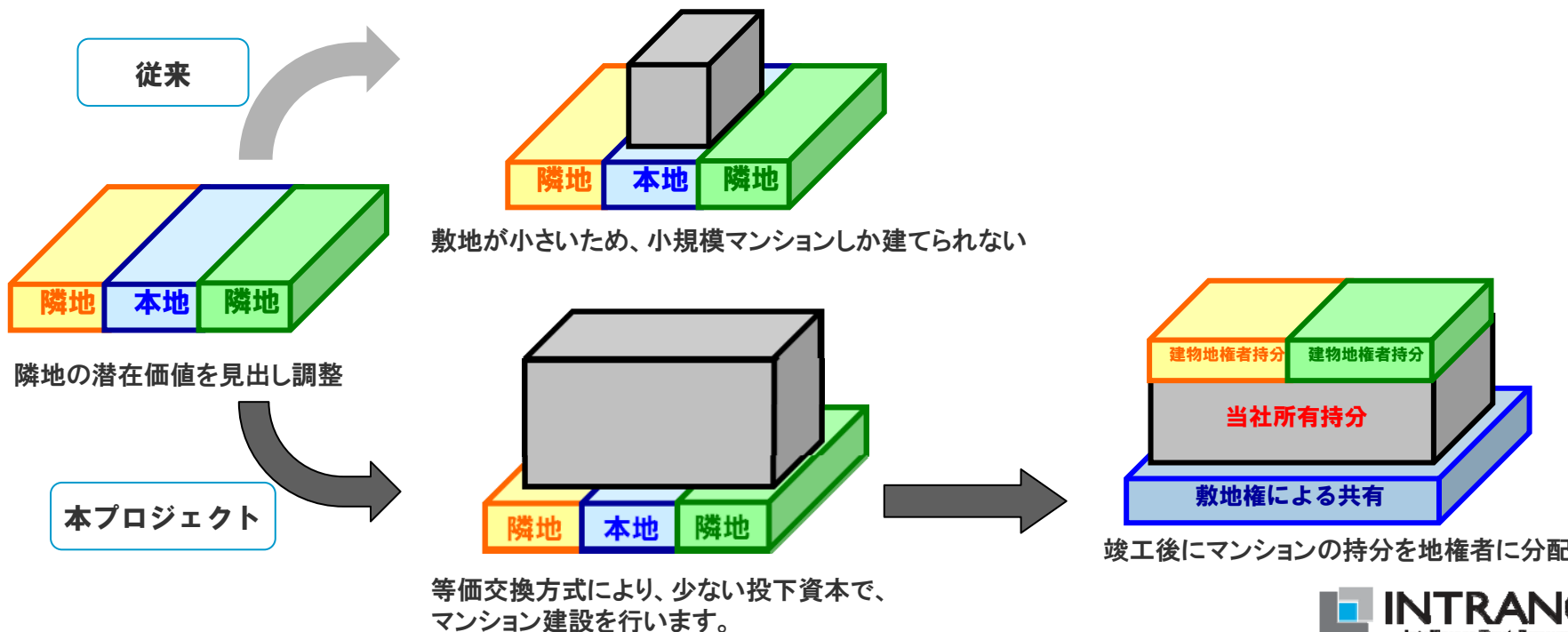
# 新ビジネスモデル事例

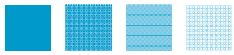


## 杉並プロジェクト コンセプトは「小さな資本による大きな開発」

本プロジェクトでは、本来の価値を活かしきれていない土地について、最適な区画形成や地域特性に配慮した最適なプランを企画立案することで資産を活性化(「流動化」)するだけでなく、複数の地権者ごとに地道な権利調整を行うことで等価交換方式を用いた再開発調整事業(「価値創造」)も推進し、開発事業として当社が責任を持ってマンションを竣工に導きます。

当社と隣地所有者は、小さな投下資本で最大限の利益獲得が可能となり、更には地域住民の方々にも新しい価値を提供することで、駅前の価値が高まるものと考えております。





## ご参考



# 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	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号 大下ビル9階
代 表 者 名	代表取締役社長 麻生 正紀
資 本 金	930,497,425円【2011年3月25日現在】
発 行 済 株 式 数	144,305株【2011年3月25日現在】
決 算 期	3月
従 業 員 数	10名【2011年3月25日現在】
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、2011年3月25日現在のデータ等に基づく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。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。

なお、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

株式会社イントランス <http://www.intrance.jp/>

管理部門 IR担当 菊谷

〒150-0043

東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号 大下ビル9階

TEL :03-6803-8100

FAX :03-6803-8105

Mail : [info@intrance.jp](mailto:info@intrance.jp)