

IR情報はホームページからもご覧になれます。  
<http://www.intrance.jp/>



イントランス

検索

株式会社 イントランス

〒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(代表)

 **INTRANCE**  
Intelligence・Trust・Perseverance

第13期 上半期株主通信

平成22年4月1日～平成22年9月30日

株式会社 イントランス

証券コード: 3237



代表取締役社長  
麻生 正紀

## 新たなビジネスモデルの下、 収益力の改善が順調に進んでいます。

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
ここに、株式会社イントランスの平成23年3月期（第13期）上半期株主通信  
をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当社では、新経営体制の下、新たなビジネスモデルの確立、長期保有している  
販売用不動産の評価見直し、及び増資により得た資金による積極的な仕入  
活動に取り組んでまいりました。この結果、売買仲介業務等による手数料収入  
の増加、及び開発事業用地の取得などの成果が現れ、たな卸資産評価損を控  
除した営業利益は黒字化しております。

当社では、不動産市場は最悪期を脱し、緩やかな回復基調へ向かうものと考え  
ております。このような状況において、経営改革の推進により、更なる収益構  
造の多角化を図ることで独自の存在感を持つ不動産会社として、株主の皆様  
のご期待に応える経営を展開してまいります。

株主の皆様には今後とも、更なるご支援・ご鞭撻をお願い申し上げます。

平成22年11月

### CONTENTS

株主の皆様へ	1	四半期財務諸表	7
トップメッセージ	2	会社概要／株式の状況	9
TOPICS 上半期のレビュー	4	株主メモ	10
経営戦略	5		

## Q1 当第2四半期累計期間の業績について

### A 収益力の改善

(単位：百万円)

	第1四半期 会計期間 (4～6月)	第2四半期 会計期間 (7～9月)	第2四半期 会計期間 (※特殊要因除く)	第2四半期 累計期間	第2四半期 累計期間 (※特殊要因除く)
売上高	① 39	133	133	173	173
営業利益	△ 339	△ 72	47	△ 411	② 9
経常利益	△ 353	△ 79	40	△ 433	△ 11
当期純利益	△ 354	△ 79	39	△ 434	△ 12

※特殊要因とはたな卸資産評価損であります。  
※百万円未満を切り捨てて表示しております。

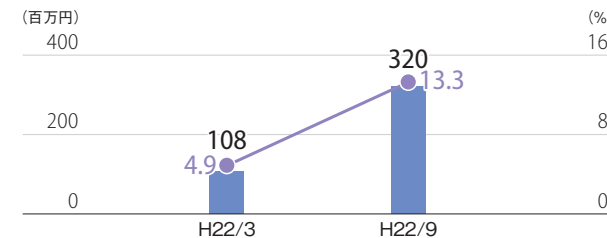
## Q2 資金繰り懸念について

### A 今期中に「継続企業の前提に関する注記」を解消

(金額単位：百万円)

	H22/3	H22/9	増減額
総資産	2,071	2,091	20
純資産	108	320	212
自己資本比率	③ 4.9%	13.3%	8.4%
借入金	1,733	④ 1,673	△ 60
総資産における有利子負債依存度	83.7%	80.0%	△ 3.7%
現金及び預金	218	461	242

#### ■純資産／●自己資本比率



平成22年5月14日に私の資産管理会社である株式  
会社ASOを割当先とする第三者割当増資により新株式を  
発行したことで、自己資本比率が前期末と比べて8.4ポイン  
ト改善し、13.3%となりました(③)。その他、純資産や現預  
金など各項目においても大幅に改善し、財務基盤が健全化  
しております。

また、今後の事業展開において資金需要が増加する場  
合に備えて、平成22年5月14日に発行した新株予約権の  
行使によって更に資金調達する予定もあります。

借入金(④)は、販売用不動産2件に係る借入となります  
が、今期中に両物件を売却することにより既存の借入金を  
完済する予定です。

従いまして、資金繰り懸念を払拭し、今期中の「継続企  
業の前提に関する注記」の解消を目指しております。

### Q3 課題と挑戦

#### A リスクを低減するバランス経営の実現

過年度において、金融収縮や地価下落など不動産市場減速の影響を受け、物件の長期保有によるたな卸資産の評価損計上や収益性の著しい悪化が2期連続の赤字につながりました。そこで、リスクを低減しつつ、積極的に事業を拡大していきたいと考えております。

具体的には、現在の財務リスクを鑑み、投資と回収の期間を短縮化し、在庫回転率を高めることで外部環境によるリ

スクを低減しつつ、等価交換など当社で取り組んでこなかったプロジェクトにも挑戦することで業績の上昇基調を確かなものにしていきます。

また、バランスシートリスクを当社が対応できる範囲内に低減するため、規模の大きなプロジェクトでは共同事業とすることや不動産会社へのコンサルティングとして対応することなどバランスのとれた事業展開を進めてまいります。

#### 2011年3月期下半期 アクションプラン

##### ▶▶ 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

##### ▶▶ リスクを低減した事業展開

規模の大きなプロジェクトではコンサルティングや共同事業とし、バランスシートリスクを低減した事業を展開

##### ▶▶ 販売用不動産の仕入強化

不動産再生事業のノウハウを活かし、中古マンション等の早期再生・早期販売を推進

##### ▶▶ 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、業務提携を含め様々な可能性を検討

### Q4 通期の業績予想

#### A 当期純利益は黒字化

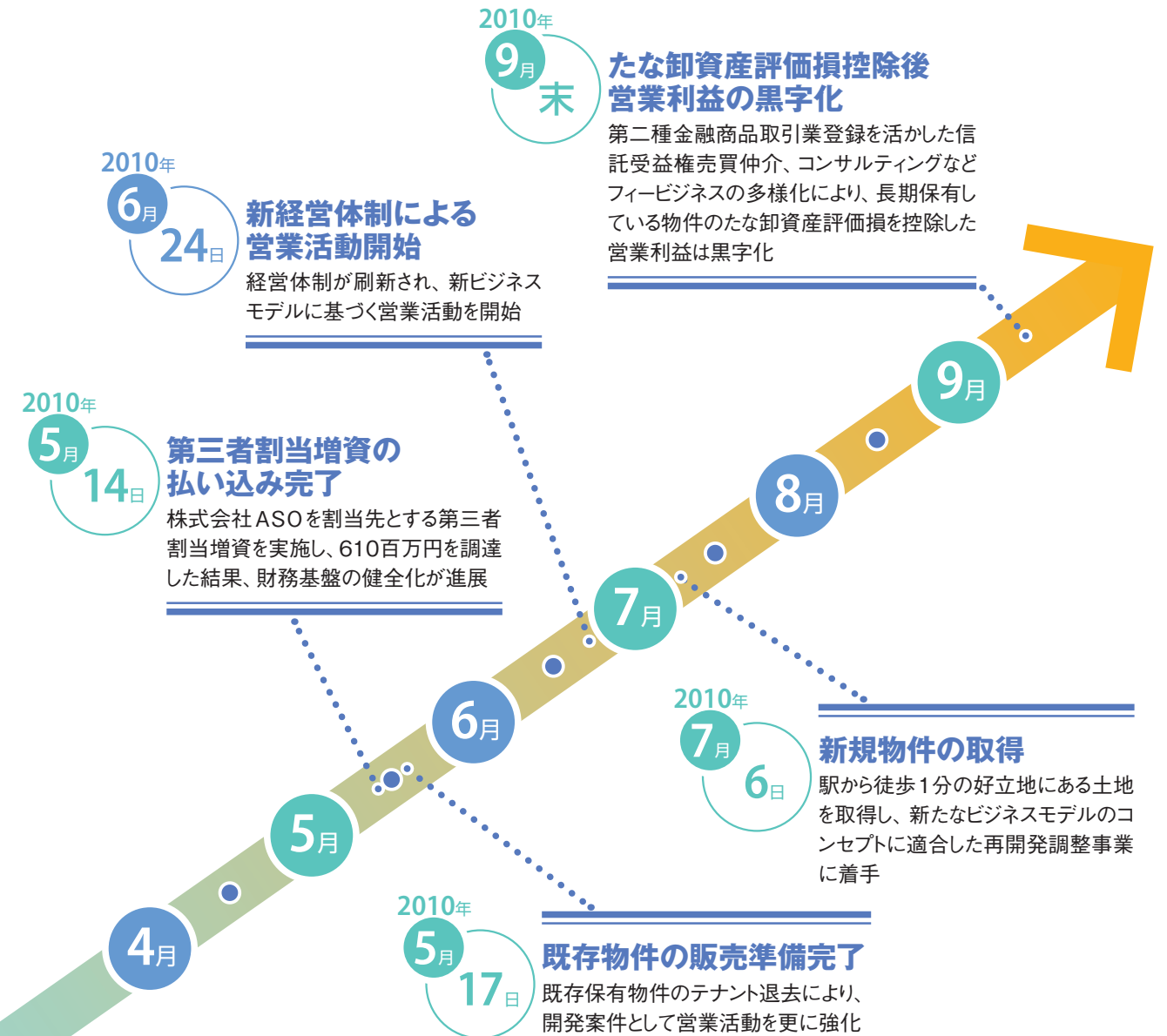
各業界で活躍する豊富な知識・経験を有する経営陣の下で、新たなビジネスモデルによる収益構造の多角化が順調に進み、約3カ月で利益を生み出す仕組みを構築できたことからすれば、通期の黒字転換は十分に可能であると認識しております。

また、回復基調にある事業環境下で、当社を再生する自信が

あるからこそ第三者割当増資を引き受けたのであり、当期純利益を黒字化するという今期の業績予想を達成してみせます。

株主の皆様には、これまでご心配とご迷惑をおかけしてまいりましたが、企業価値の向上と早期復配を目標とし、皆様のご期待に沿う結果をもって、これまでのご厚情に対する感謝の意を表したいと考えております。

# TOPICS 上半期のレビュー



# 経営戦略

## 新ビジネスモデルの確立

「流動化」「価値創造」「金融」への積極投資により収益構造を多角化



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
	不動産の資産活性化事業	遊休不動産、未利用又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	金融機関等から不良債権化した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

当社では、2つのファクターが重なった部分には難易度に応じた高い潜在利益があり、3つのファクターの重なる部分には、更に大きな潜在利益があるものと考えております。

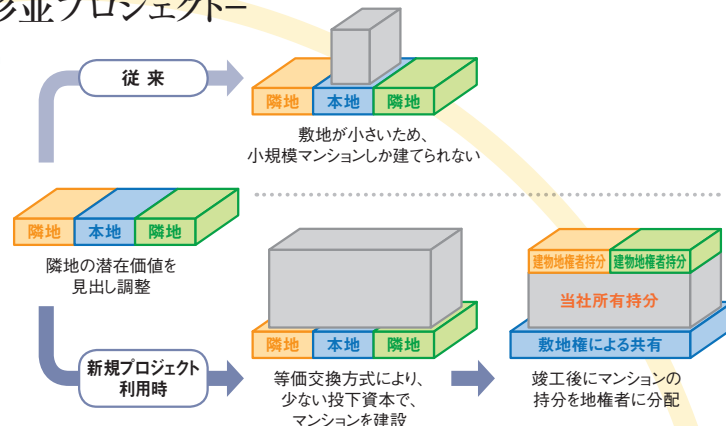
従いまして、投資を行う場合には原則として2つ以上のファクターが重なるプロジェクトに投資を行い、収益力を高めてまいります。

## 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プランを企画立案することで資産を活性化するだけでなく、隣地地権者との協力による等価交換方式を用いた再開発調整事業を推進し、当社が責任を持ってマンションを竣工に導きます。

当社と隣地地権者は、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、駅前の魅力が高まるものと考えております。



## 新体制による経営改革

### 01 コーポレート・ガバナンスの強化

豊富な知識・経験を有する社外役員を招聘することで、コーポレート・ガバナンス、コンプライアンス体制を強化

### 02 収益構造の改革

新ビジネスモデル・フィービジネスの推進、更に他社との共同事業による収益基盤の強化

### 03 スピード感のある事業展開

シナジー効果のあるM&Aにより、資本と時間を効率的に活用して事業を展開

## 新経営体制紹介

不動産・会計・税務・法律・金融など各業界での豊富な知識・経験を有する新経営陣の下、新ビジネスモデルを確立し、経営改革を実行します。

#### ● 代表取締役社長 麻生正紀

2000年より上毛燃糸(現 価値開発)の再生に着手し、SPCを使用した不動産証券化や開発型証券化スキームを主軸として、16期ぶりの黒字転換、34期ぶりの復配を実現

#### ● 取締役 濱谷雄二

長い不動産業界経験を活かし、当社IPOの前から現在まで管理部門の取締役として活躍

#### ● 社外取締役 太田孝昭

税理士として豊富な会計・税務知識を活かし、複数の企業を経営

#### ● 常勤監査役 伊藤雄司

不動産業界を含め、幅広い業界・職種に精通し、豊富な知識、経験を有するゼネラリスト

#### ● 社外監査役 山田俊昭 (独立役員)

弁護士事務所を設立後、参議院議員を2期務めた経験があり、現在は弁護士として活躍中

#### ● 社外監査役 青沼丈二

三菱銀行(現 三菱東京UFJ銀行)銀座支店長、シティバンク日本法人支社長など、金融業界の要職を歴任した金融のスペシャリスト

## 四半期財務諸表

### 四半期貸借対照表(要旨)

(単位:千円)

科目	当第2四半期会計期間末 平成22年9月30日現在	前事業年度末 平成22年3月31日現在
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	2,061,836	2,038,971
固定資産	29,850	32,302
資産合計	2,091,686	2,071,273
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	1,771,552	1,120,149
固定負債	—	843,000
負債合計	1,771,552	1,963,149
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	278,443	101,727
新株予約権	41,690	6,396
純資産合計	320,134	108,124
負債純資産合計	2,091,686	2,071,273

※記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

#### POINT ① 流動資産

流動資産は前事業年度末に比べ22,865千円増加し2,061,836千円となりました。  
これは主として保有している不動産についてたな卸資産評価損を計上したこと等により販売用不動産が220,099千円減少したものの、第三者割当による新株式の発行及び新株予約権の発行による収入等により現金及び預金が242,995千円増加したことによるものです。

#### POINT ② 流動負債

流動負債は前事業年度末に比べ651,403千円増加し1,771,552千円となりました。  
これは主として未払金が136,364千円減少したものの、返済期限が1年以内に到来する長期借入金828,000千円を固定負債から流動負債に振り替えたことによるものです。

#### POINT ③ 売上高

第二種金融商品取引業登録を活かした信託受益権売買仲介やコンサルティング業務などの手数料収入により、当第2四半期累計期間の売上高は173,206千円(前年同四半期比118.6%増)となりました。

#### POINT ④ 営業利益

当第2四半期累計期間において、前事業年度より保有している販売用不動産について421,459千円のたな卸資産評価損を計上したことにより、営業損失は411,700千円となりました。なお、たな卸資産評価損を控除した営業利益は、9,758千円となります。

### 四半期損益計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	当第2四半期累計期間 平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで	前第2四半期累計期間 平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで
売上高	173,206	79,217
売上原価	456,977	188,496
売上総利益	△ 283,770	△ 109,279
販売費及び一般管理費	127,930	161,706
営業利益	△ 411,700	△ 270,985
営業外収益	659	99
営業外費用	22,181	28,344
経常利益	△ 433,223	△ 299,230
特別損失	484	18,329
税引前四半期純利益	△ 433,708	△ 317,559
法人税、住民税及び事業税	456	950
法人税等還付税額	—	△ 460
四半期純利益	△ 434,164	△ 318,049

※記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

### 四半期キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	当第2四半期累計期間 平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで	前第2四半期累計期間 平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 333,359	△ 239,479
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 28,235	32,408
財務活動による キャッシュ・フロー	576,590	36,796
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	214,995	△ 170,274
現金及び現金同等物の 期首残高	210,315	588,357
現金及び現金同等物の 四半期末残高	425,310	418,083

※記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

#### POINT ⑤ 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果得られた資金は576,590千円(前年同四半期は36,796千円の獲得)となりました。これは主として長期借入金のうち60,000千円返済したものの、第三者割当による新株式の発行及び新株予約権の発行について636,660千円の収入があったことによるものです。

## 会社概要

### 会社概要 (平成22年9月30日現在)

商号	株式会社イントランス
代表	麻生 正紀
設立	平成10年5月1日
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号 大下ビル9階
資本金	9億3,049万7千円
事業内容	プリンシパルインベストメント事業 ソリューション事業
宅建物取引業者免許番号	国土交通大臣(1)第7500号
第二種金融商品取引業者登録番号	関東財務局長(金商)第1732号

### 役員 (平成22年9月30日現在)

代表取締役社長	麻生 正紀
取締役	濱谷 雄二
取締役	太田 孝昭
常勤監査役	伊藤 雄司
監査役	山田 俊昭
監査役	青沼 丈二

## 株式の状況

### 株式の状況 (平成22年9月30日現在)

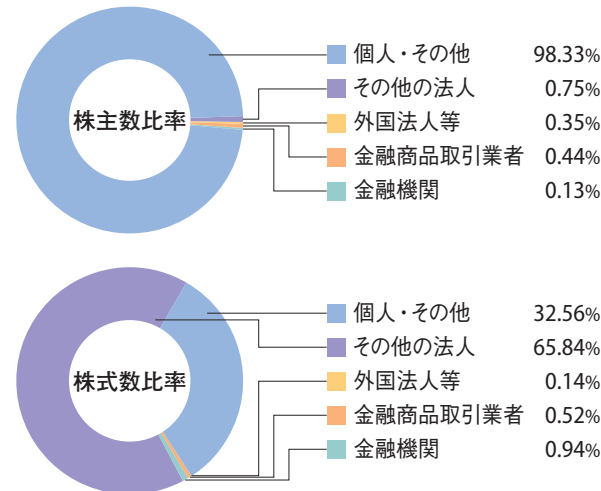
#### 株式情報

発行可能株式総数	576,000株
発行済株式の総数	144,003株 (自己株式302株を除く)
株主数	2,258名

#### 発行済株式の総数の10分の1以上の数の株式を保有する大株主

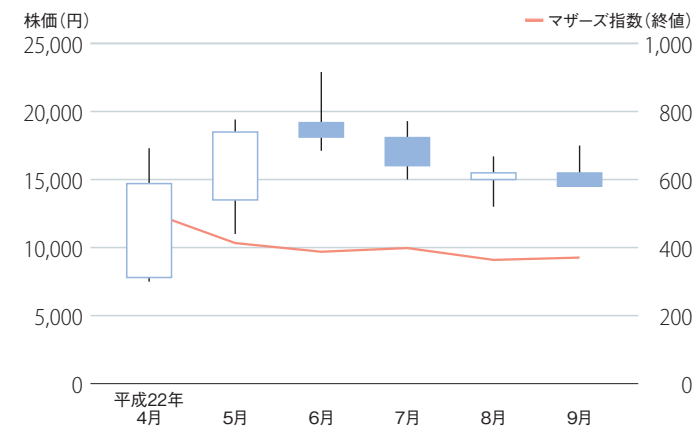
株主名	所有株式数 (株)	議決権比率 (%)
株式会社ASO	73,600	51.00
上島 規男	26,118	18.10
有限会社レアリア・インベストメント	19,000	13.17

#### 株式分布状況

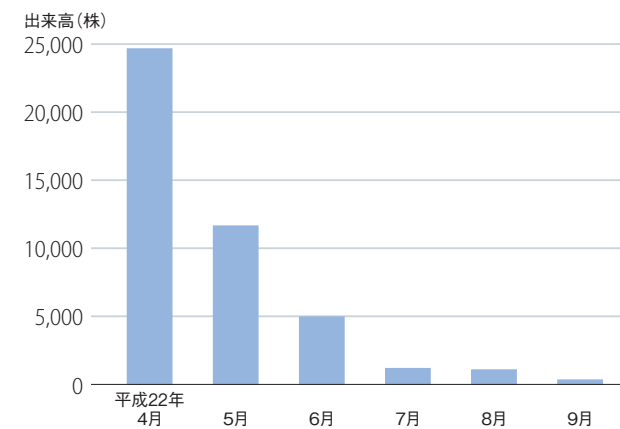


※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

#### 株価の推移状況



#### 出来高の推移状況



## 株主メモ

#### 事業年度

毎年4月1日から翌年3月31日まで

#### 期末配当金受領株主確定日

3月31日

#### 定時株主総会

毎事業年度終了後3ヶ月以内

#### 株主名簿管理人

三菱UFJ信託銀行株式会社

#### 同連絡先

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部  
〒137-8081  
東京都江東区東砂七丁目10番11号  
電話 0120-232-711 (通話料無料)

#### 同取次所

三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

#### 公告の方法

#### 公告掲載URL

<http://www.intrance.jp/ir/public.html>  
(ただし、電子公告によることができない事故、その他やむをえない事由が生じた時には、日本経済新聞に公告致します。)