

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 **14** 期 上半期株主通信

平成23年4月1日～平成23年9月30日

株式会社 イントランス

証券コード: 3237

# ビジネスモデルが軌道に乗り、 通期利益予想を前倒しで達成しました。



株主の皆様におかれましては、平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
ここに株式会社イントランスの第14期(2012年3月期)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。

当上半期には、潜在的価値を活かしきれていない不動産について当社の強みである「企画力」を活かした難易度の高いバリューアップを行い、速やかに売却いたしました。

この結果、フィービジネスを行うソリューション事業で安定収益を確保しつつ、主力事業であるプリンシパルインベストメント事業が黒字転換したことにより、上半期において通期利益予想を前倒しで達成することができました。

当上半期の業績を踏まえ、通期連結業績予想を、売上高18億円、営業利益2億8,100万円、経常利益2億1,900万円、当期純利益2億1,900万円と上方修正いたしました。

これもひとえに、株主の皆様をはじめとした関係各位のご支援の賜物と、厚く御礼申し上げます。

今後も着実かつ持続的な事業成長と企業価値の向上に向けて、全社一丸となって邁進し、株主・投資家の皆様のご期待に応えてまいりますので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2011年12月

代表取締役社長 麻生 正紀

## 2012年3月期上半期の業績 四半期ごとの黒字を達成

2012年3月期上半期の業績としましては、売上高は9億5,657万円、営業利益は2億3,299万円、経常利益は2億1,987万円、当期純利益は2億1,932万円となりました。

第1四半期は、SPC(特定目的会社)へ買主の地位を譲渡したことが収益に大きく貢献し、営業利益率は41.7%と高い水準になりました。<sup>※1</sup>

第2四半期は、前期のビジネスモデル事例であった「杉並プロジェクト」など3物件の売却により、プリンシパルインベストメント事業が黒字転換し、第1四半期を上回る増収・増益となりました。<sup>※2</sup>

この結果、経常利益、当期純利益については、上半期に期初の通期利益予想を前倒しで達成することができました。<sup>※3</sup>

### 上半期業績の要旨

(単位:百万円)

	第1四半期 会計期間	第2四半期 会計期間	第2四半期 累計期間	修正前通期 業績予想	達成率
売上高	230	726	956	1,380	69.2%
営業利益	96	136	232	280	82.8%
経常利益	87	132	219	200	109.5%
当期純利益	87	132	219	200	109.5%

## 財務状況 身軽な財務体質を確保

販売用不動産については、前期末から20億9,447万円増加し、23億7,871万円となりました。<sup>※1</sup>

販売用不動産は大幅に増加することになりましたが、在庫6物件のうち2物件については、プロジェクトに賛同した投資家から出資を受けて共同事業とすることで、財務リスクを軽減しております。

借入金については、2億5,000万円となりました。前期末の借入金1億円は既に返済しており、2億5,000万円は新規での借入となっております。<sup>※2</sup>

このように、販売用不動産が増加しましたが、資金調達方法を多様化し、財務リスクを軽減することで自己資本比率は、33.5%と高い水準を維持することができました。<sup>※3</sup>

なお、繰越損失については、前期末から順調に2億1,932万円減少し、6億8,123万円となりました。<sup>※4</sup>

以上のように、収益を生み出す販売用不動産を積極的に購入しつつ、市況の変化にも迅速に対応できる身軽な財務体質を確保しております。

### 財務状況の要旨

(単位:百万円)

	2011/3(個別)	2011/9(連結)	増減額
総資産	1,003	2,828	1,825
販売用不動産	284	2,378	2,094
借入金	100	250	150
自己資本比率	72.6%	33.5%	△ 39.1%
利益剰余金	△ 900	△ 681	△ 219

業績予想の上方修正

来期以降に向けた物件購入を重視

2012年3月期上半期において期初の通期利益予想を前倒しで達成したため、2012年3月期の通期業績予想を上方修正いたしました。

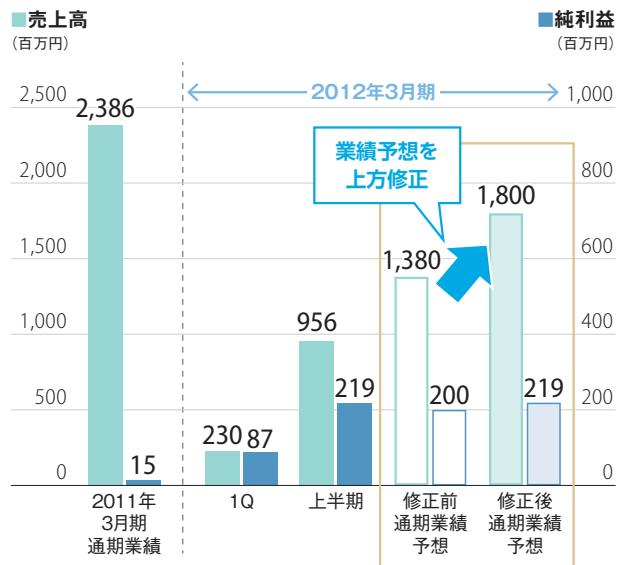
まず売上高は修正前の予想から4億2,000万円増加し18億円、営業利益は修正前から100万円増加し2億8,100万円、経常利益は修正前から1,900万円増加し2億1,900万円、当期純利益は修正前から1,900万円増加し2億1,900万円と想定しております。

下半期は、欧米の財政不安などにより不動産市況において不確定要素が伴うため、売り急ぐ不動産オーナーからの物件購入にウェートを置く方針であります。また、現在共同事業として進めている「芝公園プロジェクト」、「沖縄プロジェクト」など保有物件の価値を最大限に高めるバリューアップを行い、来期以降に向けた万全の準備を整える期間と位置付けております。

このように期初の業績予想を上方修正しつつ、来期以降に向けた準備を併行して進めることにより、早期復配を目指してまいります。

(単位：百万円)

	2011年 3月期通期 (実績)	2012年 3月期上半期 (実績)	2012年 3月期通期 予想(期初)	2012年 3月期通期 予想(修正後)	増減
売上高	2,386	956	1,380	1,800	420
営業利益	53	232	280	281	1
経常利益	16	219	200	219	19
当期純利益	15	219	200	219	19



株主の皆様へ

「再生」から「成長」のステージへ

2011年3月期には、2010年6月の株主総会を経て、私が代表取締役社長に就任し、新経営体制による営業活動を開始しました。前期で長期保有の販売用不動産を全て売却し、評価損を出し尽くしたため、2012年3月期には、バリューアップした不動産の価値がそのまま利益に反映され、期初の業績予想を大きく上回るペースで成果を上げることができました。

このように、当社は「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消した「再生」のステージから、持続的な「成長」のステージに入ったものと考えております。

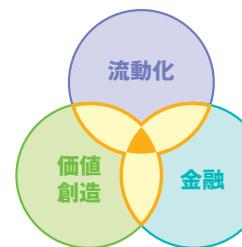
これからも着実に成長していくイントランスにご支援を賜りますようお願い申し上げます。

BUSINESS MODEL

「流動化」「価値創造」「金融」を融合し、難易度の高いバリューアップを実現

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。

従って、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。

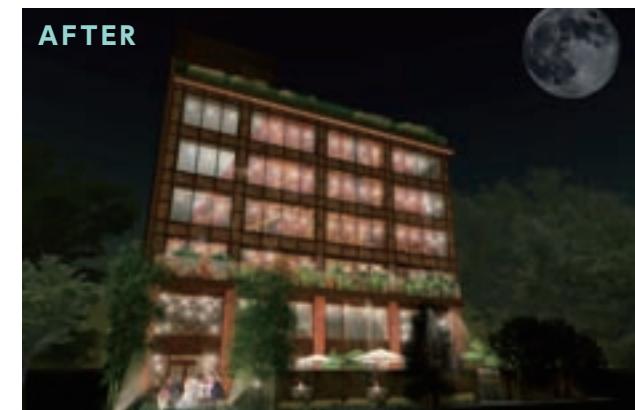
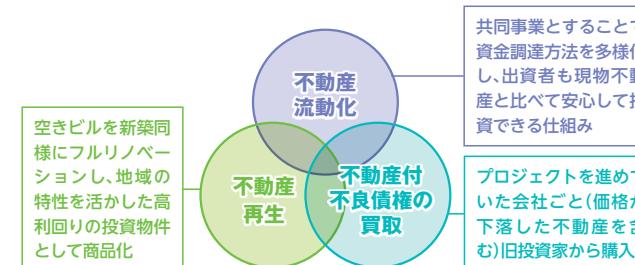


流動化	不動産証券化事業 資産活性化事業 再開発事業	SPCの組成、信託受益権売買仲介等 遊休不動産、未利用又は低稼働の不動産に対する投資 再開発、権利関係の調整等
価値創造	不動産再生事業 建設事業	建築法上の適法性確保、リニューアル、コンバージョン等 プロジェクトの企画から販売までワンストップサービス
金融	不良債権化した不動産の買取事業 不動産付不良債権の買取事業	金融機関等から不良債権化した任意売却案件の買取 金融機関等から不動産担保付不良債権の買取 不良債権化し、債権関係が複雑な不動産の権利調整等

[ビジネスモデル事例]

芝公園プロジェクト

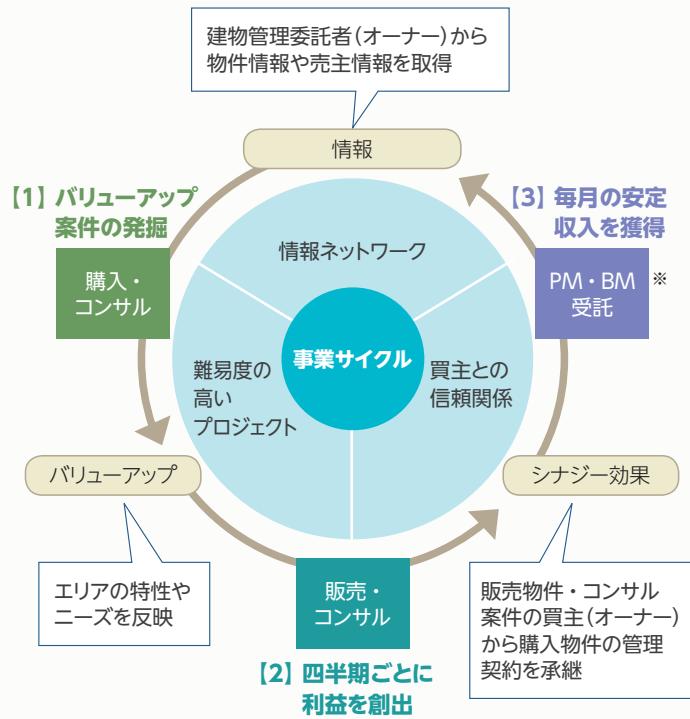
- ① 不動産を保有する匿名組合の持分を取得
- ② 出資者と共同事業としてプロジェクトを開始
- ③ テナント誘致
- ④ リノベーションの企画・設計
- ⑤ 投資家に魅力的な金融商品として売却予定



# 今期の業績予想を達成するために、以下のアクションプランに取り組んでおります。

## ACTION PLAN

### 安定的な収益基盤を構築



### [1] 財務の健全性に配慮したバリューアップ案件の発掘

#### リスクを抑えながら厳選した6物件を購入

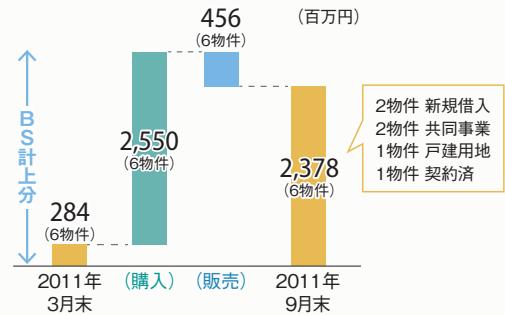
上半期には6物件を購入し、前期末に保有していた区分所有マンション4戸を含む6物件を売却したため、2011年9月末の在庫は6物件となっております。

内訳としましては、虎ノ門のビル2棟は、新規借入により購入しましたが、沖縄のランドマークであったゼファー那覇タワーを再開発する「沖縄プロジェクト」や「芝公園プロジェクト」の2物件については共同事業とすることで財務リスクを軽減しております。

また、神宮前の物件は既に契約が済みであり、残りの1物件は戸建用地であることから、財務リスクは低く抑えられております。

なお、物件を購入してから販売するまでの**平均保有期間は、約6か月**となっており、市況の変化というリスクにも迅速に対応できる状況となっております。

このように、上半期では、財務の健全性に配慮しながら厳選した物件を積極的に購入することができました。



※ 区分所有マンションについては1物件としてカウントしております。

### [2] 四半期ごとに利益を創出する営業体制の構築

#### 各セグメントで四半期ごとに黒字化

##### (1) プリンシパルインベストメント事業

第1四半期では区分所有マンション3戸を売却し、粗利は467万円、第2四半期では3物件を売却し、粗利は2億996万円となりました。

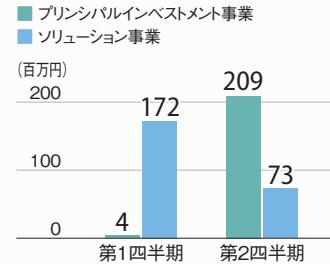
特に第2四半期は、SPCの匿名組合持分を取得し、SPCが所有する物件を短期間で売却した「M&Aプロジェクト」や約1年かけてバリューアップした「杉並プロジェクト」の販売により、主力事業であるプリンシパルインベストメント事業が大きく黒字転換しました。

##### (2) ソリューション事業

第1四半期では不動産開発プロジェクトに係るコンサルティング業務などにより、粗利は1億7,217万円となりました。

第2四半期ではコンスタントに不動産売買仲介が成約したことにより、粗利は7,351万円となりました。

#### [四半期別 セグメント粗利実績]



このように、複数の販売プロジェクト、コンサルプロジェクトが同時に進行することにより、四半期ごとにフィービジネスで販売費及び一般管理費を賄いつつ、プリンシパルインベストメント事業で利益を積み上げる営業体制が確立しつつあります。

### [3] プロパティマネジメント事業を強化し、毎月の安定収入を獲得

#### PM事業が毎月の安定収入を獲得

ソリューション事業の一部であるPM事業では、工事売上やリーシングの件数・規模によって多少のばらつきはありますが、ビルマネジメント・テナント管理による手数料によって毎月安定した収入を得ております\*①。

上半期には、サービスの質と量を向上させるため、新たに人員を増強することにより、事業体制を強化しました。

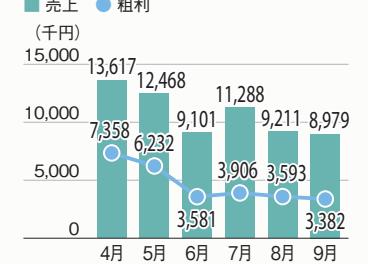
また、リーシング業務では、積極的な広告宣伝活動が効果を発揮し、1か月平均で10.5件の成約がありました。

不動産オーナーとの新たな信頼関係を構築することができた結果、建物管理などの受託棟数は22棟から29棟に増加しました。\*②

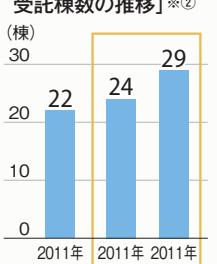
さらに、上半期の不動産販売では、PM事業部門が取引先に物件を紹介して成約に至ったという実績もありました。

このように、毎月安定的に利益を生み出しながら、仕入・販売にもシナジー効果を生み出す仕組みの構築が進んでおります。

#### [PM事業全体の月次実績の推移]\*①



#### [建物管理等受託棟数の推移]\*②



※ PM事業売上には、PM-BMフィー、工事売上、リーシングフィーが含まれております。

四半期連結貸借対照表(要旨)

(単位:千円)

科目	2012年3月期(連結) 第2四半期末	(参考) 2011年3月期(個別) 期末
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	2,801,917	974,691
現金及び預金	294,026	178,223
販売用不動産	2,378,716	284,238
その他	129,174	512,228
固定資産	26,382	28,391
<b>資産合計</b>	<b>2,828,299</b>	<b>1,003,082</b>
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	788,812	233,309
<b>負債合計</b>	<b>788,812</b>	<b>233,309</b>
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	947,281	727,953
資本金	930,497	930,497
資本剰余金	700,497	700,497
利益剰余金	△681,236	△900,565
自己株式	△2,476	△2,476
新株予約権	42,204	41,819
少数株主持分	1,050,000	-
<b>純資産合計</b>	<b>2,039,486</b>	<b>769,772</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>2,828,299</b>	<b>1,003,082</b>

POINT ① 資産合計

流動資産は現金及び預金の294,026千円と販売用不動産の2,378,716千円等により2,801,917千円となりました。固定資産は26,382千円となりました。この結果、資産合計は2,828,299千円となりました。

POINT ② 負債合計

販売用不動産の取得に係る借入金250,000千円と販売用不動産に係る前受金325,269千円等により負債合計は788,812千円となりました。

POINT ③ 純資産合計

株主資本は947,281千円、新株予約権は42,204千円、少数株主持分は1,050,000千円となりました。この結果、純資産合計は2,039,486千円となりました。

POINT ④ 売上総利益

売上総利益の内訳は、プリンシパルインベストメント事業において214,639千円、ソリューション事業において245,691千円です。

POINT ⑤ 営業利益

ソリューション事業の売上総利益(245,691千円)で販売費及び一般管理費(227,338千円)を賄いつつ、プリンシパルインベストメント事業において利益を積み上げたことにより、営業利益は232,991千円となりました。

四半期連結損益計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	2012年3月期(連結) 第2四半期累計	(参考) 2011年3月期(個別) 第2四半期累計
売上高	956,578	173,206
売上原価	496,248	456,977
<b>売上総利益</b>	<b>460,330</b>	<b>△283,770</b>
販売費及び一般管理費	227,338	127,930
<b>営業利益</b>	<b>232,991</b>	<b>△411,700</b>
営業外収益	577	659
営業外費用	13,689	22,181
<b>経常利益</b>	<b>219,879</b>	<b>△433,223</b>
特別損失	-	484
税金等調整前四半期純利益	219,879	△433,708
法人税、住民税及び事業税	550	456
<b>四半期純利益</b>	<b>219,328</b>	<b>△434,164</b>

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	2012年3月期(連結) 第2四半期累計	(参考) 2011年3月期(個別) 第2四半期累計
営業活動によるキャッシュ・フロー	740	△333,359
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,077,756	△28,235
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,192,818	576,590
現金及び現金同等物の増加額	115,802	214,995
現金及び現金同等物の期首残高	178,223	210,315
現金及び現金同等物の四半期末残高	294,026	425,310

POINT ⑥ 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は1,077,756千円となりました。これは主として連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が1,077,791千円あったことによるものです。

POINT ⑦ 財務活動によるキャッシュ・フロー

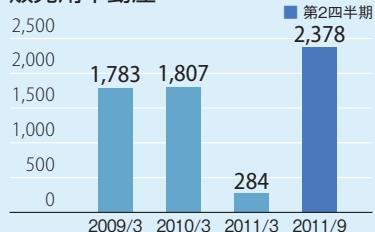
財務活動の結果得られた資金は1,192,818千円となりました。これは主として長期借入金100,000千円の返済があったものの、短期借入れによる250,000千円の収入と少数株主からの払込みによる1,050,000千円の収入があったことによるものです。

※当期より連結決算となっております。前期までの実績は、参考情報として個別実績を掲載しています。

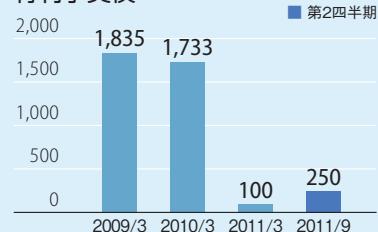
純資産(百万円) / 自己資本比率(%)



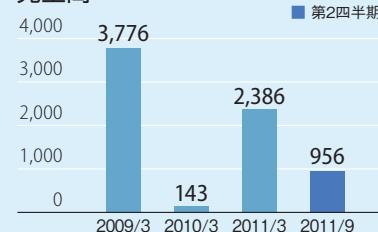
販売用不動産(百万円)



有利子負債(百万円)



売上高(百万円)



当期純利益(百万円)



1株当たり当期純利益(円)



※自己資本比率の算出において、少数株主持分は含まれません。

会社概要 (2011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	1998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 (2011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 (2011年9月30日現在)

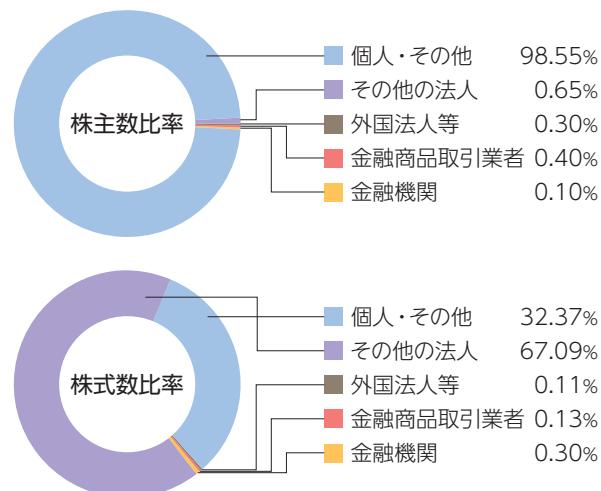
株式情報

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	1,985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	51.11
上島 規男	26,118	18.14
有限会社レアリア・インベストメント	19,000	13.19

株式分布状況



※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

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)

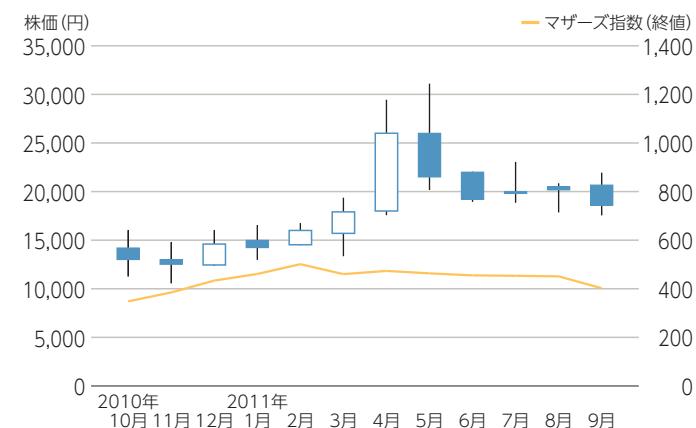
同取次所

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際には、日本経済新聞に公告致します。)

株価の推移状況



出来高の推移状況

