

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 **15** 期

上半期株主通信

2012年4月1日～2012年9月30日

株式会社 イントランス

証券コード：3237

通期業績予想達成に向け、 各プロジェクトは順調に推移しております。

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お礼申し上げます。
ここに、株式会社イントランスの2013年3月期(第15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。

2013年3月期の上半期におきましては、東京タワーに隣接したオフィスビルをレストランウェディング施設へフルリノベーションし、収益物件として売却する芝公園プロジェクトが順調に進行致しました。7月末には改修工事が終了し、8月からは結婚式場としてオープンしており、安定的な賃料収入が見込める金融商品へバリューアップが完了しております。

上半期の業績につきましては、予定していた大型物件の売却の期ずれにより計画が未達となりましたが、現在進行中のプロジェクトは全て順調に推移しており、売上高41億円、当期純利益4億円とする通期業績予想に変更はございません。

株主・投資家の皆様のご期待にお応えすべく、グループ一丸となって一層の努力を継続してまいります。

今後ともより一層のご理解、ご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

2012年12月

代表取締役社長 **麻生 正紀**



CONTENTS

ご挨拶	1
トップメッセージ	2
特集 実績紹介 ～企画力を活かして、街づくりに貢献～	5
四半期連結財務諸表	7
会社概要／株式の状況	9
株主メモ	10

2013年3月期上半期の業績 下期に業績が集中

2013年3月期上半期決算の概要としましては、売上高は5億4,922万円、営業利益は3,106万円、経常損失は5,635万円、四半期純損失は7,818万円となりました。

上半期には芝公園プロジェクトにおいて、バリューアップ工事代金の支払いや共同事業から単独事業へ変更するための借入れに伴い、当初想定していた以上の資金調達コストが発生したものの、プロジェクト全体では十分な利益が見込まれております。

2013年3月期は売上・利益ともに下期に集中する見込みであり、通期では皆様のご期待にお応えすることができると考えております。

財務状況 順調に財務体質を強化

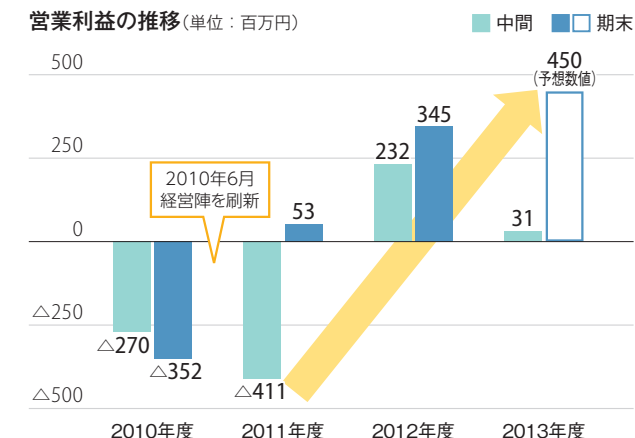
流動資産における販売用不動産は、主に芝公園プロジェクトのバリューアップ工事の完了に伴い、前期末から9億7,059万円増加し、33億493万円となりました。

負債の部では、主に芝公園プロジェクトにおける借入れに伴い、短期借入金が増加し、負債合計は25億9,078万円となりました。

純資産については、主に芝公園プロジェクトの単独事業化に伴い、少数株主持分が5億4,000万円減少したことにより、純資産合計は前期末から6億1,818万円減少し、14億7,559万円となりました。

芝公園プロジェクトの単独事業化により、当社グループ

営業利益の推移(単位：百万円)



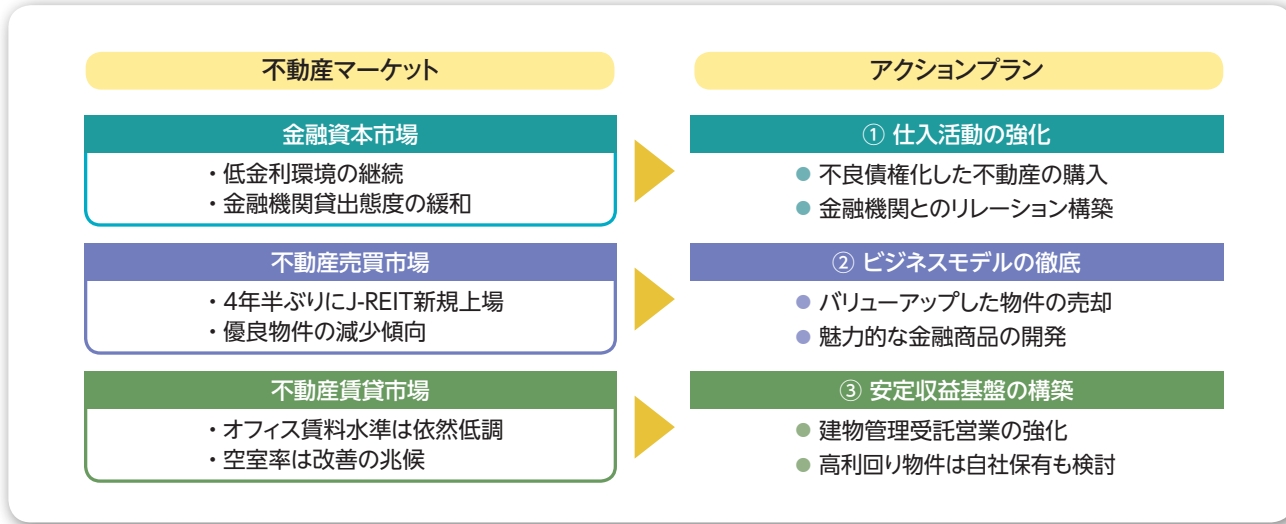
はプロジェクト売却時に全ての利益を享受することが可能となるため、メリットが大きいと判断しております。

以上のように、芝公園プロジェクトが順調に進行し、財務体質を強化することができました。

財務状況の要旨

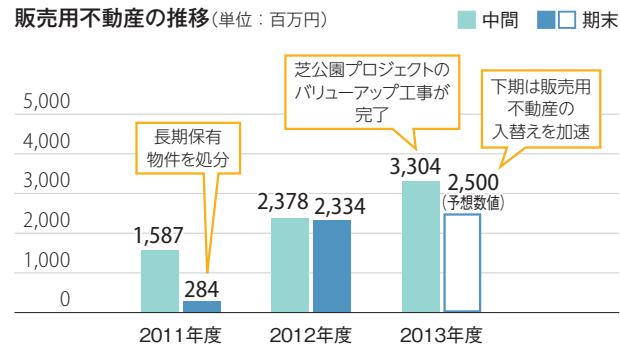
科目	(単位：百万円)		
	2012/3(連結)	2012/9(連結)	増減額
資産合計	2,806	4,066	1,259
流動資産	2,730	4,041	1,310
負債合計	713	2,590	1,877
純資産合計	2,093	1,475	△ 618
株主資本	1,062	984	△ 78
負債純資産合計	2,806	4,066	1,259

2013年3月期アクションプランの進捗状況
安定した収益基盤を構築



① 仕入活動の強化

販売用不動産は2011年3月期に長期保有物件を処分してから順調に増加しておりますが、下期には積極的に物件を入替えていく予定です。



② ビジネスモデルの徹底

● 沖縄プロジェクト

沖縄県那覇市のランドマークであった那覇タワーを購入し、那覇市の一等地である国際通り沿いの好立地を活かして不動産価値を最大限に引き出す方法を企画・立案しております。

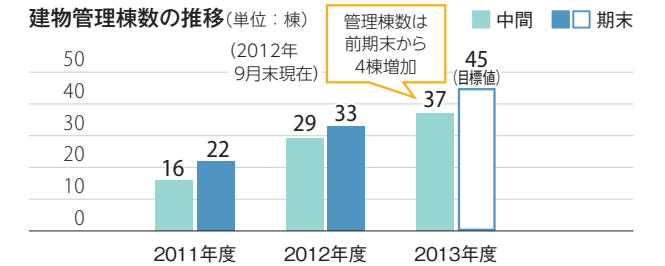
● 虎ノ門プロジェクト

東京メトロ銀座線虎ノ門駅から徒歩3分に位置する隣接した2物件を購入し、2014年に竣工予定の通称マッカーサー道路に接した好立地を活かし、両建物を解体後に一体開発することを企画しております。

③ 安定収益基盤の構築

プリンシパルインベストメント事業とシナジー効果が見込める建物管理物件数が順調に増加していることや芝公園プロジェクトでは売却するまで販売管理費を賄える賃料収入が見込めるため、収益源は多様化しつつあります。

このように、フィービジネスで経営の安定化を図りつつ、保有物件の売却により大きな利益を得る収益構造を構築してまいります。

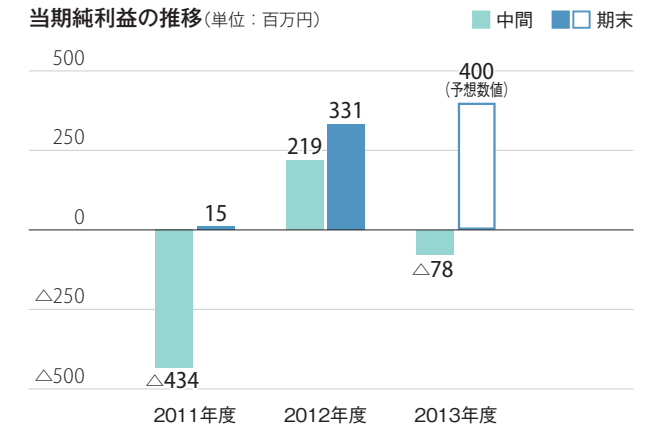


2013年3月期の業績予想

通期業績予想の達成は十分に可能

通期業績予想は期初の想定どおり、売上高は41億円、営業利益は4億5,000万円、経常利益、当期純利益はともに4億円と想定しております。

当社は2011年3月期にも下期だけで4億円以上の純利益を積み上げた実績があり、2年前と比べて業界環境も当社の経営体質も改善しております。また、主力事業であるプリンシパルインベストメント事業において現在進行中のプロジェクトは全て順調に推移しているため、4億円の利益予想を達成することは十分可能であると認識しております。

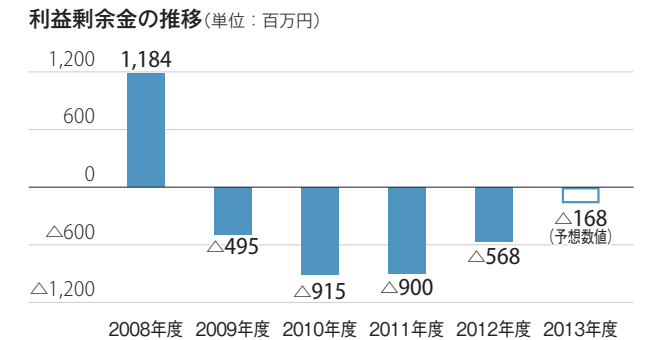


配当について

早期復配を目指す

繰越欠損金は2010年3月期には最大で9億1,591万円ありましたが、前期末までに5億6,884万円まで減少しました。今後も当社の強みである早期再生・早期販売により繰越欠損金を早期に解消し、早期復配を目指して企業価値の向上を図ってまいります。

引き続き、当社グループにご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。



～企画力を活かして、街づくりに貢献～

芝公園プロジェクト

東京タワーと調和したレストランウェディング施設へ改修

Q. オフィスビルをレストランウェディング施設とした理由は？

世界的にも有名な東京タワーは、子供からお年寄まで訪れる観光名所であるため、結婚式場としたほうが東京タワーに隣接する立地を最大限に活かすことが可能となり、集客力が高まると考えたからです。

また、植樹もしたことにより、緑が多い芝公園周辺地域の街並みに調和した建物に生まれかわりました。



Q. 芝公園プロジェクトの見どころは？

天井をガラス張りにして東京タワーを見上げることができるチャペルは本プロジェクトでなければ実現できない企画となっております。また、床を抜くという手法により、既存建物を活かしながら天井が高く開放感のあるチャペルやバンケットにリノベーションしました。

結婚式場は、7月末にはオープン前にもかかわらず100組以上の予約が入り、実際に結婚式を挙げた方にも好評をいただいております。

Q. 芝公園プロジェクトの収益力は？

企画力を活かした本プロジェクトにより、当社グループの販売管理費を賄うだけの賃料収入が見込める収益物件へと生まれかわりました。経営安定の観点から一定期間保有することも選択肢の1つであると考えております。

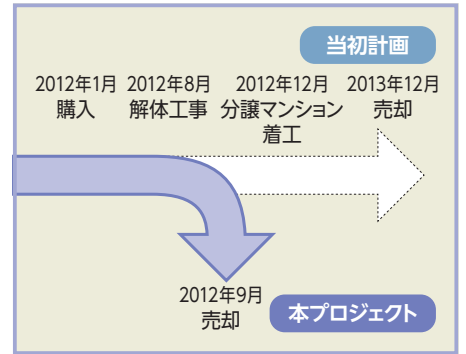
三鷹プロジェクト

再開発計画区域の権利関係を調整

三鷹駅から徒歩3分に位置する老朽化したアパートと駐車場を分譲マンションとして一体開発する計画で購入。賃借人との権利関係を調整し、アパートを解体後、駅前の再開発により有効活用を望む三鷹市に売却。短期間で不動産価値を高め、街づくりの推進に協力した案件。

三鷹プロジェクト 概要

- 所在地 東京都三鷹市
- 引渡し 2012年9月
- 土地面積 471.68m²



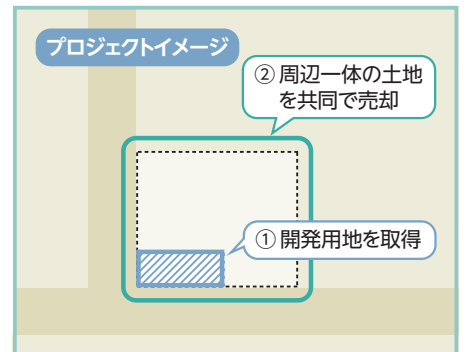
神保町プロジェクト

文教地区にふさわしい街づくりに貢献

2011年10月に開発用地を取得。2012年6月には周辺の土地を含めて共同事業として近隣の教育機関へ売却する契約を締結し、手付金を受領。細分化された敷地の再編により、文教地区にふさわしい街づくりに貢献する案件。

神保町プロジェクト 概要

- 所在地 東京都千代田区
- 売買契約 2012年6月
- 土地面積 544.06m²(合計)



3つのプロジェクトの特長

① 高収益性

企画力を活かした権利関係の調整や開発により、不動産の潜在的価値を最大限に活かすことが可能となるため、高収益性を実現

② 街づくりに貢献

街並みや立地の特性を活かした企画・立案により、社会の潜在的ニーズを具体化しつつ、街づくりに貢献

四半期連結財務諸表

四半期連結貸借対照表(要旨)

(単位:千円)

科目	2013年3月期 第2四半期末	2012年3月期 期末
(資産の部)		
流動資産	4,041,832	2,730,884
現金及び預金	474,725	78,545
販売用不動産	3,304,933	2,334,341
その他	262,173	317,998
固定資産	24,552	75,995
資産合計	4,066,384	2,806,880
(負債の部)		
流動負債	2,590,785	549,426
固定負債	—	163,669
負債合計	2,590,785	713,095
(純資産の部)		
株主資本	984,251	1,062,436
資本金	931,877	931,877
資本剰余金	701,877	701,877
利益剰余金	△ 647,026	△ 568,841
自己株式	△ 2,476	△ 2,476
新株予約権	41,348	41,348
少数株主持分	450,000	990,000
純資産合計	1,475,599	2,093,785
負債純資産合計	4,066,384	2,806,880

POINT ① 流動資産

流動資産は前連結会計年度末に比べ1,310,947千円増加し4,041,832千円となりました。これは主として現金及び預金が396,180千円増加したこと、及びバリューアップ費用の計上により販売用不動産が970,591千円増加したこと等によるものです。

POINT ② 流動負債

流動負債は前連結会計年度末と比べ2,041,358千円増加し2,590,785千円となりました。これは主として短期借入金が1,830,000千円増加したこと等によるものです。

POINT ③ 純資産合計

純資産は前連結会計年度末に比べ618,185千円減少し1,475,599千円となりました。これは主として少数株主持分が540,000千円減少したことによるものです。

POINT ④ 売上総利益

プリンシパルインベストメント事業において、権利関係の調整が順調に進んだ販売用不動産を売却したことにより、売上総利益は113,620千円となりました。
ソリューション事業において、新規の建物管理受託に注力した結果、管理受託物件数が順調に増加し、またバリューアップが終了した物件の賃料収入が寄与したことにより、売上総利益は72,813千円となりました。

四半期連結損益計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	2013年3月期 第2四半期累計	2012年3月期 第2四半期累計
売上高	549,223	956,578
売上原価	362,790	496,248
売上総利益	186,433	460,330
販売費及び一般管理費	155,364	227,338
営業利益	31,069	232,991
営業外収益	196	577
営業外費用	87,622	13,689
経常利益	△ 56,356	219,879
特別損失	21,306	—
税金等調整前四半期純利益	△ 77,663	219,879
法人税、住民税及び事業税	521	550
四半期純利益	△ 78,185	219,328

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:千円)

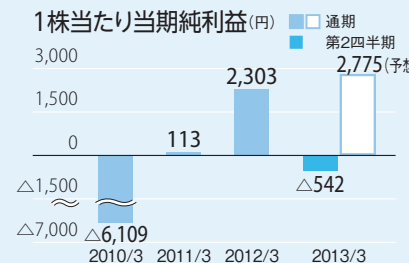
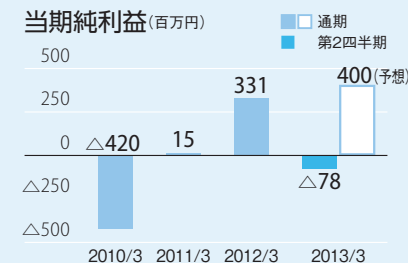
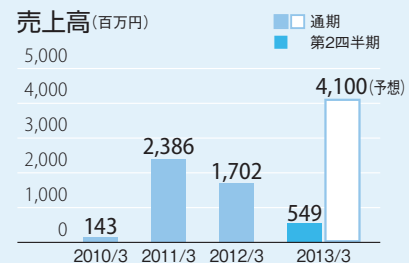
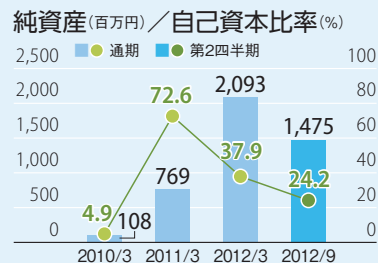
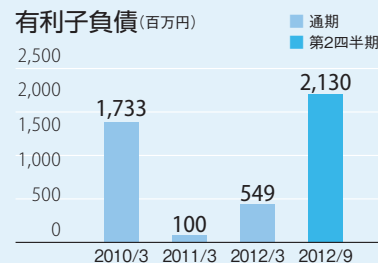
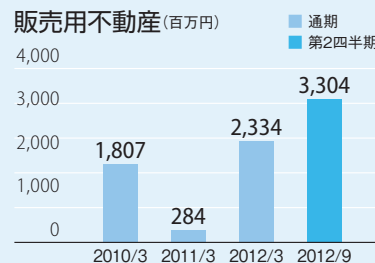
科目	2013年3月期 第2四半期累計	2012年3月期 第2四半期累計
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 608,340	740
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,192	△ 1,077,756
財務活動によるキャッシュ・フロー	976,328	1,192,818
現金及び現金同等物の増減額	396,180	115,802
現金及び現金同等物の期首残高	78,545	178,223
現金及び現金同等物の四半期末残高	474,725	294,026

POINT ⑤ 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果使用した資金は608,340千円となりました。これは主として前受金の増加279,999千円と前渡金の減少88,147千円等があったものの、販売用不動産の増加970,591千円等があったことによるものです。

POINT ⑥ 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976,328千円となりました。これは主として少数株主への払戻による支出540,000千円と長期借入金の返済による支出416,591千円等があったものの、短期借入れによる収入1,970,000千円等があったことによるものです。



※ 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

会社概要 (2012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	9億3,187万円
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 (2) 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 (2012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 (2012年9月30日現在)

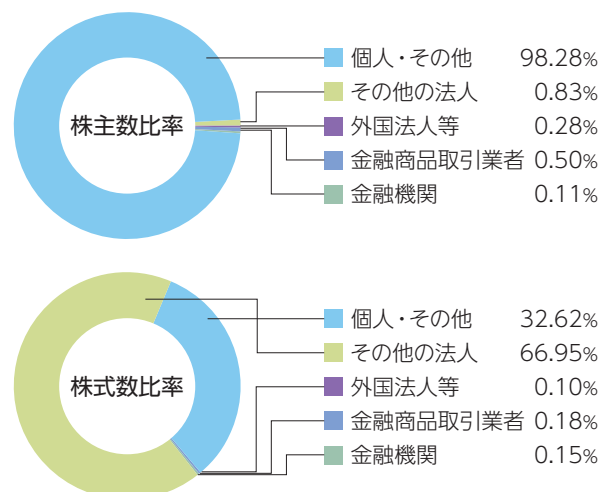
株式情報

発行可能株式総数	576,000株
発行済株式の総数	144,103株 (自己株式302株を除く)
株主数	1,812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	51.07
上島 規男	26,118	18.12
有限会社レアリア・インベストメント	19,000	13.18

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

みずほ信託銀行株式会社

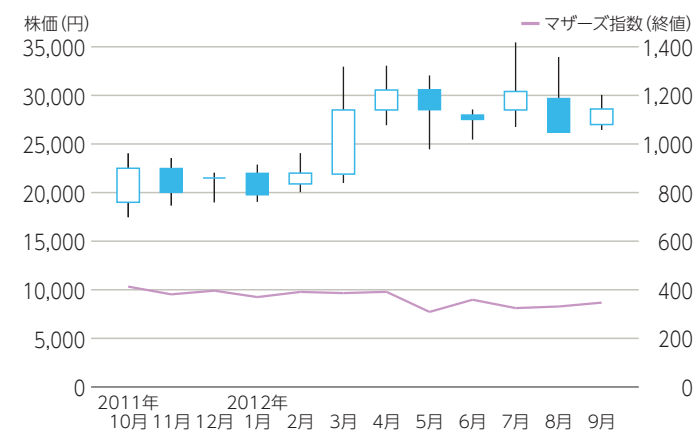
同連絡先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
〒168-8507
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話 0120-288-324
(フリーダイヤル)

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。)

株価の推移状況



出来高の推移状況

