

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

## 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)



## 第16期 上半期株主通信

2013年4月1日～2013年9月30日

株式会社 イントランス

証券コード：3237



## 将来を見据えた成長基盤を構築しております。

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2014年3月期(第16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。

2014年3月期の上半期におきましては、積極的に物件を仕入れた結果、物件仕入れに伴うコストが期初の予想を上回ったことにより業績予想を下方修正いたしました。

しかし、金融機関からの借入金によりレバレッジを高めた投資が拡大し、将来を見据えた成長基盤を構築することができております。

2014年3月期につきましては、今期中に売却できる物件が揃っており、早期再生・早期販売という当社の強みを活かした販売活動により、売上高46億円、当期純利益2億8,000万円とする通期業績予想の達成は十分可能であると想定しております。

これからも投資家の皆様から調達した資金を最大限に活用して積極的に事業展開し、上場する不動産会社として魅力のある企業に成長してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2013年12月

代表取締役社長 麻生 正紀

### CONTENTS

株主の皆様へ	1	四半期連結財務諸表	7
トップメッセージ	2	会社概要/株式の状況	9
アクションプラン進捗状況	5	株主メモ	10



### 2014年3月期上半期の業績

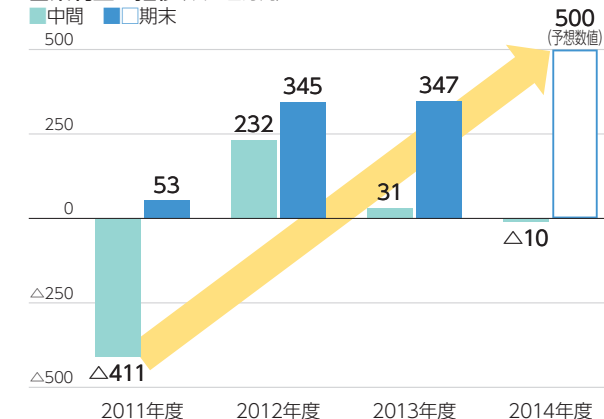
## 物件仕入コストが増加

2014年3月期上半期決算の概要としましては、売上高は5億8,970万円、営業損失は1,077万円、経常損失は6,675万円、四半期純損失は4,184万円となりました。

このような業績となった主な要因は、積極的に物件を仕入れたことに伴う諸費用が期初の想定を上回ったことによるものです。

しかし、今期中に売却が見込まれる複数の物件を購入したことから、物件仕入コストを上回る十分な収益が期待できると考えております。

営業利益の推移(単位:百万円)



### 財務状況

## 将来を見据えた成長基盤を構築

資産の部では、主に4物件購入したことにより、販売用不動産が前期末から7億4,668万円増加した結果、資産合計は59億9,493万円となりました。

負債の部では、物件仕入に伴い金融機関からの資金調達が順調に進んだため、借入金が5億8,767万円増加し、負債合計は44億6,234万円となりました。

特に、上半期においては、東日本銀行との取引が再開され、新銀行東京との新規取引も開始されました。また、メインバンクであるみずほ銀行からも新たな借入を行っており、金融機関とのリレーションも強化できております。

株主資本については、2013年5月に新株予約権が行使されたことなどにより、資本金は1億9,295万円増加しまし

た。結果的に、自己資本比率は2013年3月末から2.2ポイント改善し、25.5%となっております。

このように、上半期は将来を見据えた成長基盤を構築することができました。

### 財務状況の要旨

(単位:百万円)

科目	2013/3	2013/9	増加額
資産合計	5,101	5,994	893
流動資産	5,046	5,931	885
固定資産	54	63	9
負債合計	3,823	4,462	639
純資産合計	1,277	1,532	255
株主資本	1,187	1,531	344
負債純資産合計	5,101	5,994	893

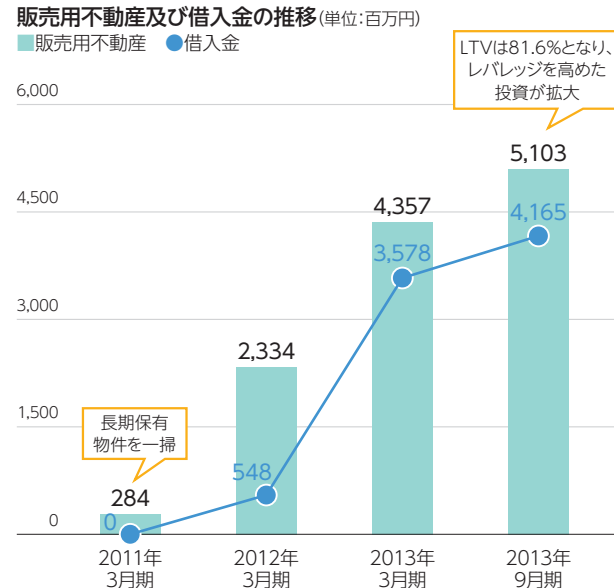
販売用不動産及び借入金の推移

レバレッジを高めた投資が拡大

2011年3月末に長期保有の販売用不動産を一掃してから借入金による物件の仕入活動が順調に推移しております。

購入した物件は、ほぼ購入金額の満額で融資していただいている状況であり、2013年9月末の段階で借入金は41億6,567万円、販売用不動産は51億3,811万円、LTVは81.6%となっております。

このように、当社では借入金による物件の仕入活動が順調に拡大しており、レバレッジを高めた投資が軌道に乗っているものをご理解いただけると幸いです。



2014年3月期の業績予想

通期予想は変更なし

通期業績につきましては、売上高は46億円、営業利益は5億円、経常利益は3億円、当期純利益は2億8,000万円と予想しております。

現在当社が保有している複数の物件については多くの引き合いがあり、今期中に売却できる物件が揃っております。今期において約3カ月で売却した「神山町プロジェクト」や約6カ月で売買契約を締結した「原宿プロジェクト」のように早期再生・早期販売という当社の強みを活かした売

却活動により、通期予想の達成は十分現実的な目標であると考えております。

	2011年3月期	2012年3月期	2013年3月期	2014年3月期	
	実績	実績	実績	上期実績	通期予想
売上高	2,386	1,702	1,544	589	4,600
営業利益	53	345	347	▲10	500
経常利益	16	293	145	▲66	300
当期純利益	15	331	120	▲41	280

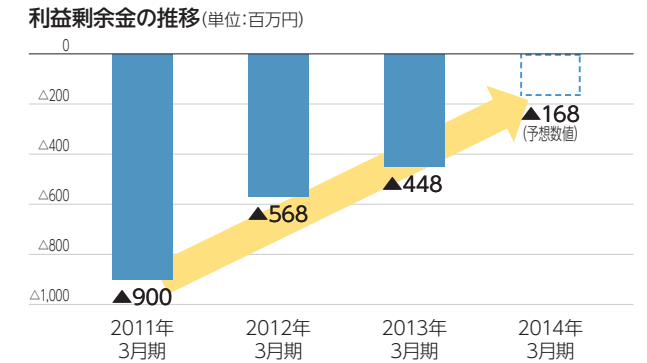
配当について

早期復配を目指す

2014年3月期の配当につきましては、現時点では未定としております。

しかし、「利益剰余金の推移」のグラフにもございますように、今期の業績予想を達成すれば繰越損失は1億6,800万円まで減少する見込みとなっております。

そこで、積極的な営業活動により早い段階で繰越損失を解消し、早期復配を目指してまいります。



株式分割および単元株制度の採用

株式の流動性を向上

当社の今後の成長性にかんがみ、株式の流動性を高めるため、平成25年12月31日(火)を基準日として、当社普通株式を1株につき200株の割合をもって分割いたします。

また、東京証券取引所の要請に応じて、100株を一単位とする単元株制度も採用いたします。

当社では、これからも投資家の皆様から投資しやすい環境を整備してまいります。

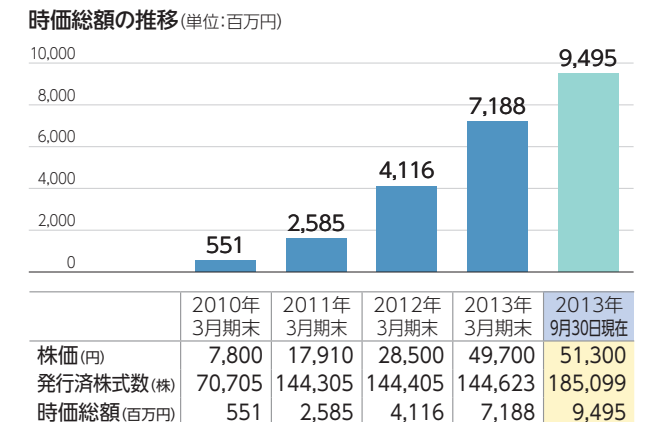
時価総額の推移

成長路線を着実に継続

業績の回復に伴い株価も回復し、2010年3月期から時価総額は毎年順調に増加しております。

今後につきましても、さらに成長スピードを加速するため、企業価値を高める様々な方法を検討しております。

これからも投資家の皆様から調達した資金を最大限に活用して積極的に事業展開し、上場する不動産会社として魅力のある企業に成長してまいります。



	2010年3月期末	2011年3月期末	2012年3月期末	2013年3月期末	2013年9月30日現在
株価(円)	7,800	17,910	28,500	49,700	51,300
発行済株式数(株)	70,705	144,305	144,405	144,623	185,099
時価総額(百万円)	551	2,585	4,116	7,188	9,495

# 時流に乗り、積極的に事業を展開

## ① 仕入活動の強化

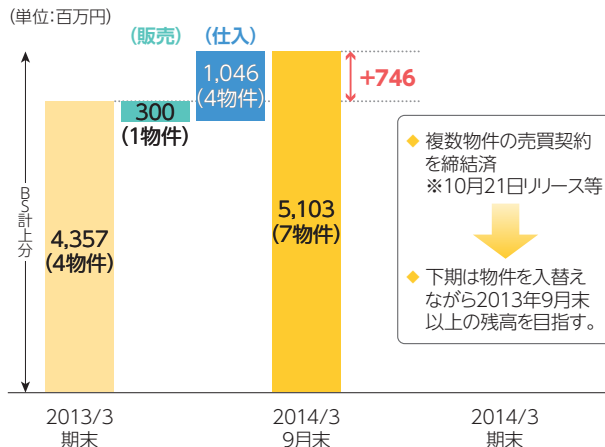
### ● 物件を入替えながら積極投資を拡大

2014年3月期の上期は、特に仕入活動に注力した結果、合計4物件、10億4,600万円相当を購入しました。

前期末に保有していた4物件のうち1物件を上半期に売却したため、2013年9月末の在庫は合計7物件、約51億円となり、前期末から7億4,668万円増加しました。

なお、2014年3月期の下期には複数の物件を売却する予定ですが、2013年9月末の残高を上回る規模を目指して継続的に物件を購入したいと考えております。

このように、当社は物件の売却・仕入により所有物件を入替えながら、積極投資を拡大しております。



実績紹介

～好立地の物件を取得～

### ■ 銀座プロジェクト

JR新橋駅から徒歩6分圏内に立地する物件を購入しました。

本プロジェクトは銀座・新橋・汐留エリアの好立地にある華やかな外観が特徴のビルを、リーシング活動により短期間で稼働率を高めました。

- 所在地 東京都中央区銀座
- 購入 2013年6月
- 延床面積 166.26㎡



### ■ 田園調布プロジェクト

東急東横線・東急目黒線「田園調布」駅から徒歩12分圏内に立地する8区画の宅地を購入しました。本プロジェクトでは、高級住宅街にあり、恵まれた自然を背景とした高台の邸宅地という希少な立地にありながら、1区画の面積は160㎡から230㎡とゆとりのある広さを誇っております。

- 所在地 東京都大田区田園調布
- 購入 2013年8月
- 地積 1,634.26㎡



## ② ビジネスモデルの徹底 ～芝公園プロジェクト～

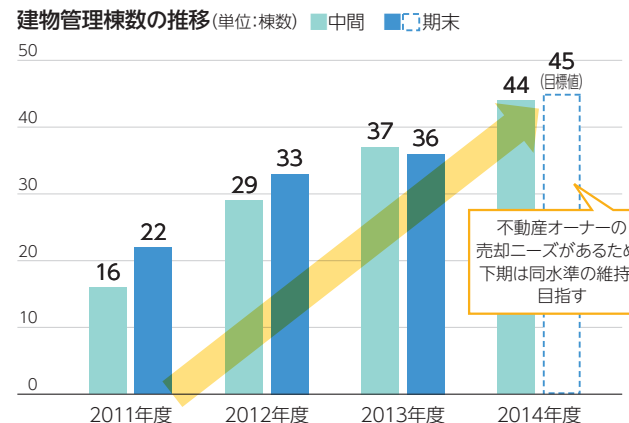
### ● 東京タワーを見上げる日本で唯一のチャペル

- ① 独自の企画により、オフィスビルを街並みと調和したレストランウエディング施設へとコンバージョン。
- ② 天井をガラス張りとするにより、東京タワーを見上げる開放感のあるチャペルを演出。



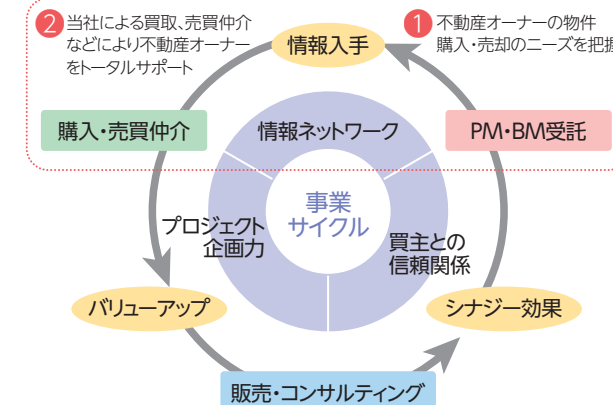
## ③ 建物管理営業の強化

### ● 建物管理棟数は順調に増加し、目標を概ね達成



豊富な経験に基づく細やかなサービスを提供し、地道な営業活動により不動産オーナーとのリレーションを構築した結果、建物管理棟数は2013年3月末から8棟増加し、44棟となりました。

### ● 管理物件の売買仲介を強化



建物管理から不動産売買につなげていく取組を強化することにより、不動産オーナーとの長期的な取引関係を構築してまいります。

四半期連結貸借対照表(要旨)

(単位:千円)

科目	2014年3月期 第2四半期末	2013年3月期 期末
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	5,931,750	5,046,780
固定資産	63,181	54,900
資産合計	5,994,931	5,101,681
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	1,166,345	613,698
固定負債	3,296,000	3,210,000
負債合計	4,462,345	3,823,698
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	1,531,557	1,187,491
資本金	1,127,346	934,391
資本剰余金	897,345	704,391
利益剰余金	△ 490,658	△ 448,815
自己株式	△ 2,476	△ 2,476
新株予約権	1,028	40,491
少数株主持分	—	50,000
純資産合計	1,532,585	1,277,982
負債純資産合計	5,994,931	5,101,681

POINT ① 流動資産

流動資産は前連結会計年度末に比べ884,969千円増加し5,931,750千円となりました。これは主として積極的な仕入活動により販売用不動産が746,686千円増加したこと、及び営業出資金が100,000千円増加したこと等によるものです。

POINT ② 負債合計

負債合計は前連結会計年度末に比べ638,647千円増加し4,462,345千円となりました。これは主として短期借入金781,670千円増加したこと、長期借入金86,000千円増加したことによるものです。

POINT ③ 純資産合計

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ254,602千円増加し、1,532,585千円となりました。これは主として新株予約権の権利行使により資本金が192,954千円、資本準備金が192,954千円増加したこと等によるものです。

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、隣地所有者と共同して信託受益権化した販売用不動産を売却したことによりセグメント利益は78,825千円となりました。  
ソリューション事業において、安定的な賃料収入に加え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たことによりセグメント利益は120,364千円となりました。

四半期連結損益計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	2014年3月期 第2四半期累計	2013年3月期 第2四半期累計
売上高	589,703	549,223
売上原価	390,513	362,790
売上総利益	199,190	186,433
販売費及び一般管理費	209,963	155,364
営業利益	△ 10,772	31,069
営業外収益	1,736	196
営業外費用	57,719	87,622
経常利益	△ 66,755	△ 56,356
特別損失	—	21,306
税金等調整前四半期純利益	△ 66,755	△ 77,663
法人税、住民税及び事業税	△ 24,913	521
四半期純利益	△ 41,842	△ 78,185

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:千円)

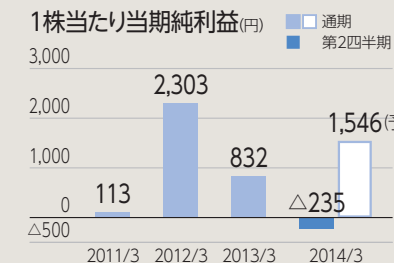
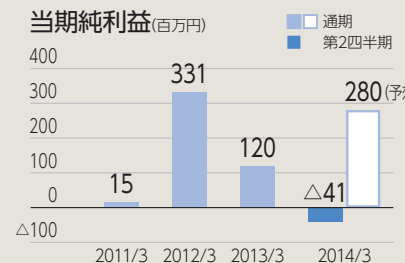
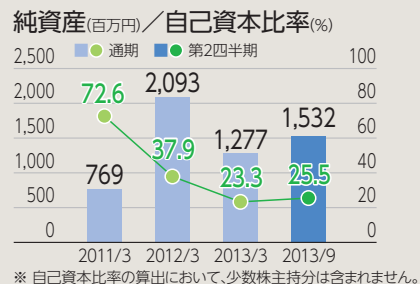
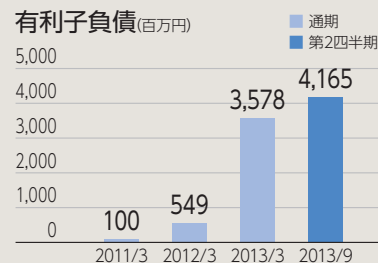
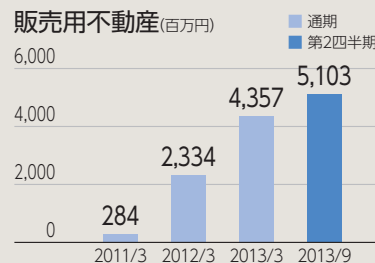
科目	2014年3月期 第2四半期累計	2013年3月期 第2四半期累計
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 859,767	△ 608,340
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,940	28,192
財務活動によるキャッシュ・フロー	870,935	976,328
現金及び現金同等物の増減額	1,228	396,180
現金及び現金同等物の期首残高	264,677	78,545
現金及び現金同等物の四半期末残高	265,905	474,725

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859,767千円となりました。これは主として営業出資金の増加100,000千円やたな卸資産の増加746,686千円があったこと等によるものです。

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870,935千円となりました。これは主として短期借入れによる収入783,000千円や株式の発行による収入346,094千円等があったものの、長期借入金の返済による支出324,000千円や少数株主への払戻による支出50,000千円等があったことによるものです。





会社概要 (2013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	11億2,734万円
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 (2013年9月30日現在)

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

株式の状況 (2013年9月30日現在)

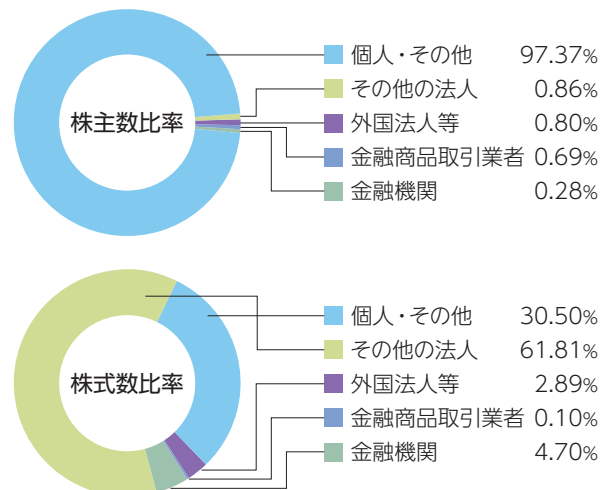
株式情報

発行可能株式総数…………… 576,000株  
 発行済株式の総数…………… 184,797株 (自己株式302株を除く)  
 株主数…………… 1,737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

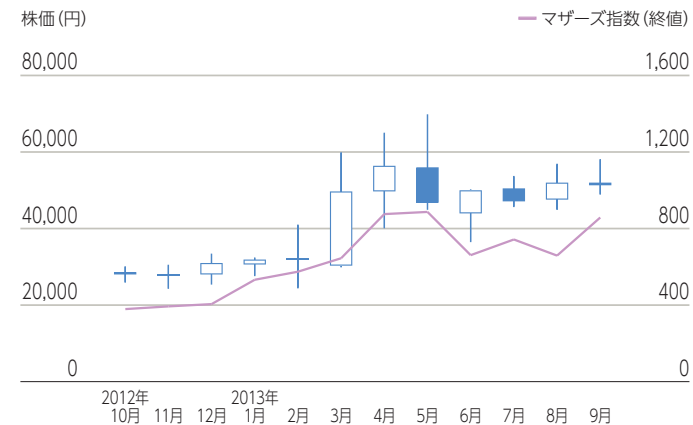
株主名	所有株式数 (株)	議決権比率 (%)
株式会社ASO	87,755	47.49
上島 規男	23,808	12.88
有限会社レアリア・インベストメント	19,000	10.28

株式分布状況

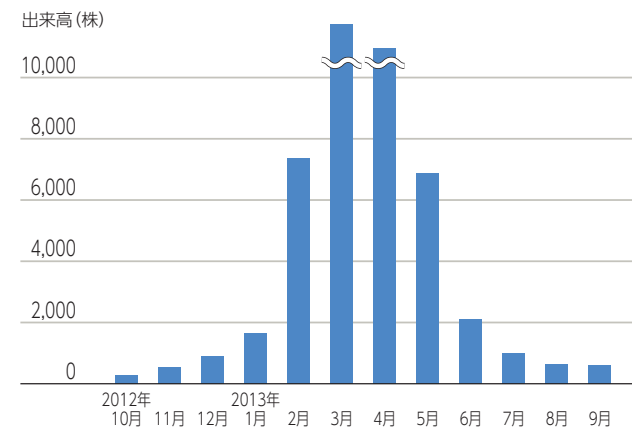


※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

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

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。)