



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

第10期  
中間期 株主通信  
平成19年4月1日～平成19年9月30日



株式会社 イントランス

証券コード:3237



株主の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。平成20年3月期(第10期)の中間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。

当中間期における業績については、プリンシパルインベストメント事業の大阪進出、不動産ファンド事業者に対する新たな販売チャネルの開発、リテール事業の早期戦力化及びプリンシパルインベストメント事業とのシナジー効果等を目標に掲げてまいりましたが、中間期においては大きな成果を得ることが出来ず、中間期業績に関しては売上高・営業利益・経常利益・当期純利益共に予算に達することが出来ませんでした。これを受けまして通期業績予想も併せて下方修正致しました。

概況と致しましては、中間期における売上高が予算7,635百万円に対し3,918百万円(予算比51.3%)、営業利益が予算1,050百万円に対し445百万円(予算比42.4%)、経常利益が予算970百万円に対し393百万円(予算比40.5%)、中間(当期)純利益が予算530百万円に対し236百万円(予算比44.5%)と各数値共に未達に終わりました。株主の皆様のご期待にお応えすることが出来なかったこと、また株主の皆様にご迷惑をお掛けしましたことを、ここに深くお詫び致します。

今後につきましては、当中間期の反省を活かし、経営体制の抜本の見直しを行い、全社一丸となって目標に邁進してまいります。

株主の皆様におかれましては、より一層のご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成19年11月

代表取締役社長 **上島 規男**



1. H16/3の売上高には、消費税等が含まれておりますが、H17/3以降の売上高には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 当社は、H15年4月28日付で当社普通株式1株につき1.25株、H16年9月29日付で当社普通株式1株につき21株、及びH18年5月31日付で当社普通株式1株につき2株の株式分割をしております。

## ハンドメイド型不動産再生事業を核とした 収益基盤を確立し、さらなる成長を目指します。

不動産の価値を最大限に高めることを経営の基本方針とし、プリンシパルインベストメント事業とリテール事業のシナジー効果を創出し、事業強化を図ります。

### 1 都心部の営業強化

- 営業人員の増員及び人材育成制度の徹底による営業力の強化
- 仕入及び販売チャネルの強化(チャネル別パイプラインの構築)
- リテール事業とのシナジー効果発揮

### 2 プリンシパルインベストメント事業の拠点(水平)展開

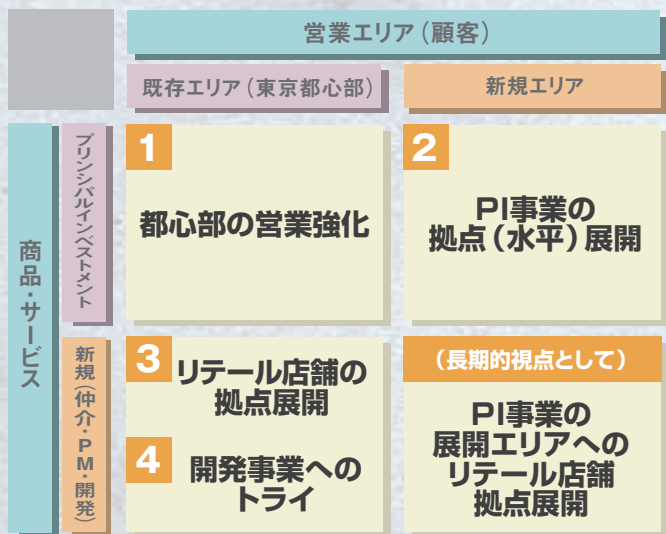
- 平成19年7月に開設した大阪支社の営業基盤の確立及び早期戦力化
- 平成20年 名古屋及び福岡に支社を開設(予定)

### 3 リテール店舗の拠点展開

- 社外1号店である新橋店の営業基盤の確立及び早期戦力化
- 都心部を中心に3年間で9店舗を出店(予定)

### 4 開発事業へのトライ

- 対象案件の多様化に向けた開発型再生案件及び開発案件へのチャレンジ



※ PI事業はプリンシパルインベストメント事業の、PMはプロパティマネジメントの略であります。

### 中間期・通期の業績予想の下方修正につきまして。

プリンシパルインベストメント事業では、今期より新たに不動産ファンド事業者向けの営業活動を開始し、販売チャネルの拡大を図ってまいりましたが、米国のサブプライムローン問題に端を発する金融機関への影響を受け、販売候補先の資金調達が順調に進まないなどの厳しい状況を余儀なくされました。その結果、中間期の業績予想を修正し、また、中間期に販売を予定しており、上記の理由にて下期に売却を持ち越すこととなった物件について、販売価格の見直しを行ったため、通期業績予想の修正をいたしました。

### 営業体制の再構築及びチャネル別営業戦略の徹底により営業力を強化いたします。

今後は、スピーディーな意思決定、戦略の共有・徹底を図るべくフラットな営業体制とし、また、チャネル別営業戦略を重点的に推進することで強固な営業基盤を構築し、業績の向上に注力してまいります。

平成19年10月3日付で営業本部を新設、社長が営業本部長を兼務する体制としました。これにより、従来以上に、スピーディーな意思決定とタイムリー且つ的確な戦略の策定並びに周知徹底が可能になる効果が期待できます。ベンチャーならではの柔軟性・機動性をフルに発揮し、大きな飛躍を目指してまいります。

また、下期は、①14物件の売却、②仕入活動の強化、③名古屋支社の開設準備、④新橋店の早期戦力化、を目標に掲げ、社員一丸となって達成に向け邁進していく所存です。

今後の成長には、優秀な人材の獲得及び育成が欠かせないと考え、積極的な採用活動を行い人員の増強に努めるほか、教育制度の充実にも注力してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後もより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 下期の目標

Action 1 14物件の売却

Action 2 仕入活動の強化

Action 3 名古屋支社の開設準備

Action 4 新橋店の早期戦力化

## バリューアップ事例

### 大宮プロジェクト

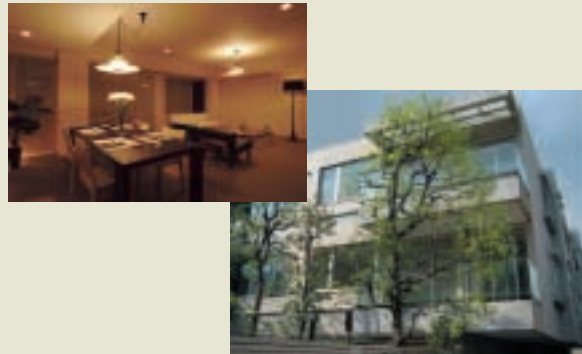
老朽化ビルを、街並みに合う  
インテリジェントビルに再生



大宮プロジェクトの一つである、「イントランス大宮第一ビル」は、JR「大宮」駅から徒歩7分の好立地にある、鉄骨・鉄筋コンクリート造地上7階建てのオフィスビルです。再生前は、ビルの外装、設備の老朽化が進んでおり、近隣に新築ビルが林立する中、街並みの変化に取り残された状態でしたが、今回のフルリノベーションにより街並みに相応しく生まれ変わりました。1階は駐車場、2～7階は事務所として延床面積1449.23m<sup>2</sup>の広さを有し、内部設備を刷新しOAフロア対応によりインテリジェントビル化いたしました。老朽化ビルをフルリノベーションにより蘇らせた代表的な事例の一つです。

### 目白プロジェクト

フルリノベーションにより  
賃貸から分譲マンションへと再生



豊島区目白の「イントランス目白ヒルズ」は、平成2年に建築の鉄筋コンクリート造地上3階建ての高級賃貸マンションを、フルリノベーションにより分譲マンションへと再生させた共同住宅における本格的ハンドメイド型再生の第1号案件です。

購入時は収益マンションとしての売却を想定し、満室稼働を目指して空室へのリーシング活動を行っていましたが、JR「目白」駅徒歩9分、西武池袋線「椎名町」駅徒歩7分の利便性と、各部屋100m<sup>2</sup>を超える広さを活かし、3～4LDKのゆとりある居住空間を確保したデザイン性の高いマンションへと再生しました。立地の良さと快適な居住空間が好評を博し、平成19年4月の販売開始から現在まで、全6邸のうち4邸の売却が決まっております。

## トピックス

### 関西地区の拠点「大阪支社」を開設



プリンシパルインベストメント事業における営業エリアの拡大の一環として、平成19年7月に大阪支社を開設し、関西での展開を開始いたしました。

既に中間期に1物件の仕入契約を締結済みであり、まずまずのスタートを切っております。今後は、大阪支社を早期に戦力化し、出店を控えている名古屋、福岡などの支社開設準備を進めてまいります。



### リテール事業を展開する「新橋店」を開設



平成19年10月16日に社外1号店を新橋にオープンいたしました。平成19年4月よりスタートしたリテール事業では、店舗展開によって地域に密着し、不動産賃貸サポート(テナント募集等)、不動産管理(プロパティマネジメント)等を主な事業としつつ、プリンシパルインベストメント事業の展開において有効な利用者ニーズや情報の収集を図ってまいります。恵比寿、新橋を筆頭に今後3年間に於いて主に都内中心部に計9店の地域密着型店舗を展開する計画です。

# 財務諸表

## 中間貸借対照表

(単位:千円)

科目	当中間期 (平成19年9月30日現在)	前中間期 (平成18年9月30日現在)	前期 (平成19年3月31日現在)
<b>(資産の部)</b>			
<b>流動資産</b>	<b>6,884,607</b>	<b>4,984,331</b>	<b>7,704,770</b>
現金及び預金	752,416	1,225,220	1,281,686
売掛金	3,921	71	1,367
販売用不動産	5,868,117	3,647,071	6,044,714
前渡金	197,150	74,440	268,521
前払費用	10,624	2,091	9,896
繰延税金資産	51,477	35,094	47,195
預け金	833	—	15,000
立替金	—	342	1,778
未収入金	66	—	71
未収消費税等	—	—	34,539
<b>固定資産</b>	<b>17,538</b>	<b>15,004</b>	<b>14,582</b>
有形固定資産	5,516	6,496	5,974
建物附属設備	5,105	5,930	5,495
工具器具備品	411	565	478
無形固定資産	48	48	48
電話加入権	48	48	48
投資その他の資産	11,973	8,460	8,560
出資金	60	30	30
敷金	10,713	7,830	7,930
保証金	1,200	600	600
<b>繰延資産</b>	<b>613</b>	<b>1,839</b>	<b>1,226</b>
社債発行費	613	1,839	1,226
<b>資産合計</b>	<b>6,902,758</b>	<b>5,001,175</b>	<b>7,720,579</b>

ポイント  
1

流動資産

前期末に比べ820,163千円減少し6,884,607千円となりました。これは主として現金及び預金が529,269千円、販売用不動産が176,596千円減少したことによるものです。

(単位:千円)

科目	当中間期 (平成19年9月30日現在)	前中間期 (平成18年9月30日現在)	前期 (平成19年3月31日現在)
<b>(負債の部)</b>			
<b>流動負債</b>	<b>4,499,866</b>	<b>3,703,021</b>	<b>5,502,075</b>
短期借入金	3,885,000	1,734,000	4,677,000
一年以内返済予定の長期借入金	2,223	1,302,052	2,223
未払金	113,157	46,852	96,673
未払費用	10,330	5,052	6,957
未払法人税等	162,203	317,215	372,454
前受金	20,970	197,884	22,603
預り金	32,373	18,304	74,161
預り敷金	240,483	35,642	232,950
賞与引当金	19,919	11,614	14,051
役員賞与引当金	—	—	3,000
その他	13,205	34,403	—
<b>固定負債</b>	<b>100,684</b>	<b>102,907</b>	<b>101,710</b>
社債	100,000	100,000	100,000
長期借入金	684	2,907	1,710
<b>負債合計</b>	<b>4,600,550</b>	<b>3,805,928</b>	<b>5,603,785</b>
<b>(純資産の部)</b>			
<b>株主資本</b>	<b>2,302,207</b>	<b>1,195,247</b>	<b>2,116,794</b>
資本金	586,125	230,000	586,125
資本剰余金	356,125	—	356,125
利益剰余金	1,359,957	965,247	1,174,544
<b>純資産合計</b>	<b>2,302,207</b>	<b>1,195,247</b>	<b>2,116,794</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>6,902,758</b>	<b>5,001,175</b>	<b>7,720,579</b>

ポイント  
2

流動負債

前期末に比べ1,002,208千円減少し4,499,866千円となりました。これは主に販売用不動産の売却により借入金792,000千円減少したこと、及び未払法人税等が210,251千円減少したことによるものです。

※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。

## 中間損益計算書

(単位:千円)

科目	当中間期 (平成19年4月1日から 平成19年9月30日まで)	前中間期 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)
売上高	3,918,168	4,829,471	8,986,958
売上原価	3,217,483	3,732,584	7,163,614
売上総利益	700,684	1,096,887	1,823,343
販売費及び一般管理費	254,711	277,333	557,367
営業利益	445,973	819,554	1,265,976
営業外収益	1,132	390	1,053
営業外費用	53,494	53,466	127,614
経常利益	393,612	766,478	1,139,415
特別損失	15,000	—	—
税引前中間(当期)純利益	378,612	766,478	1,139,415
法人税、住民税及び事業税	146,120	313,084	488,825
法人税等調整額	△4,281	37,673	25,572
<b>中間(当期)純利益</b>	<b>236,773</b>	<b>415,721</b>	<b>625,018</b>

※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。

## 中間株主資本等変動計算書

(平成19年4月1日から平成19年9月30日まで)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
		資本準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
平成19年3月31日残高	586,125	356,125	1,174,544	2,116,794	2,116,794
中間会計期間中の変動額	—	—	△51,360	△51,360	△51,360
剰余金の配当	—	—	236,773	236,773	236,773
中間純利益	—	—	185,413	185,413	185,413
中間会計期間中の変動額合計	—	—	185,413	185,413	185,413
平成19年9月30日残高	586,125	356,125	1,359,957	2,302,207	2,302,207

※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。

## 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	当中間期 (平成19年4月1日から 平成19年9月30日まで)	前中間期 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	317,696	1,656,465	△630,014
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,413	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△843,552	△1,336,855	1,006,091
現金及び現金同等物の増減額	△529,269	319,610	376,076
現金及び現金同等物の期首残高	1,281,686	905,610	905,610
現金及び現金同等物の中間(期末)残高	752,416	1,225,220	1,281,686

※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。

ポイント  
3

売上高

プリンシパルインベストメント事業におきまして、大型物件1件を含む3物件及び区分所有物件4戸を売却したこと等により売上高は3,918,168千円(前年同期比18.9%減)となりました。なお、当中間期では大型物件の売却が1件と前中間期より減少したため、売上高は前中間期に比べて減少しております。

ポイント  
4

経常利益

販売費及び一般管理費は前中間期に比べて減少しておりますが、売上総利益が前中間期より減少したため、393,612千円(同48.6%減)となりました。

ポイント  
5

営業活動による  
キャッシュ・フロー

営業活動の結果得られた資金は317,696千円となりました。これは法人税等の支払額356,371千円の減少要因があったものの、税引前中間純利益378,612千円を計上したことに加え、販売用不動産の売却によるたな卸資産の減少176,596千円及び前渡金の減少71,371千円等の増加要因があったことによるものです。

ポイント  
6

財務活動による  
キャッシュ・フロー

財務活動の結果使用した資金は843,552千円となりました。これは主にプリンシパルインベストメント事業における販売用不動産の売却により借入金792,000千円減少したこと、及び配当金50,526千円の支払いによるものです。

会社概要

(平成19年9月30日現在)

商号 株式会社イントランス  
 代表 上島規男  
 設立 平成10年5月1日  
 所在地 〒150-0011  
 東京都渋谷区東三丁目14番15号 MOビル6階  
 資本金 5億8,612万5千円  
 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  
 従業員数 32名  
 宅建物取引業者免許番号 国土交通大臣免許 (1) 第7500号

役員

(平成19年9月30日現在)

代表取締役社長 上島 規男  
 常務取締役 鳥越 憲一  
 取締役 磯部 和夫  
 取締役 濱谷 雄二  
 常勤監査役 成田 范  
 監査役 國吉 歩  
 監査役 光家 國彦

株式の状況

(平成19年9月30日現在)

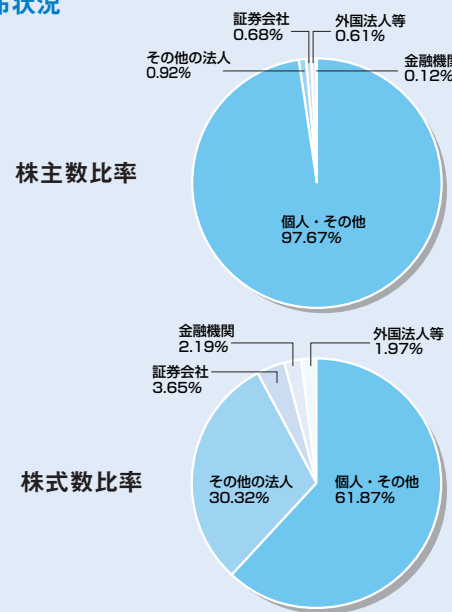
株式情報

発行可能株式総数 256,800株  
 発行済株式の総数 64,200株  
 株主数 3,264名

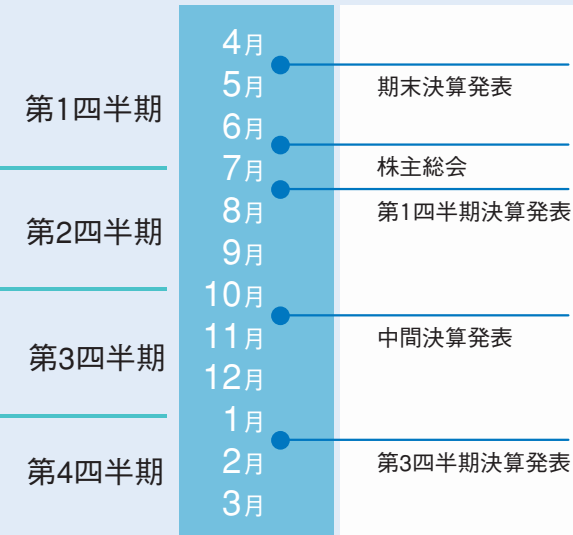
発行済株式の総数の10分の1以上の数の株主を保有する大株主

株主名	所有株式数 (株)	議決権比率 (%)
上島 規男	25,900	40.34
有限会社レアリア・インベストメント	19,000	29.60

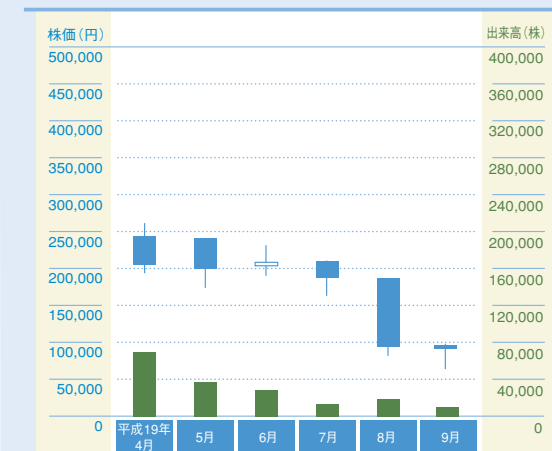
株式分布状況



IRカレンダー



株価及び売買高の推移



事業年度

毎年4月1日から翌年3月31日

期末配当金受領株主確定日

3月31日

中間配当金受領株主確定日

9月30日

定時株主総会

毎事業年度終了後3ヵ月以内

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  
 0120-232-711 (フリーダイヤル)

同取次所

三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

公告方法

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いたします。)