

## 株主メモ

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 <a href="http://www.intrance.jp/ir/public.html">http://www.intrance.jp/ir/public.html</a> (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。)

IR情報はホームページからもご覧になれます。

<http://www.intrance.jp>



## 第9期 株主通信

平成18年4月1日～平成19年3月31日



株主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。  
おかげさまで当社は、平成18年12月15日に東京証券取引所マザーズに株式を上場させていただきました。多くの皆様のご支援を賜り、心より感謝申し上げます。

当社は、個々の不動産物件が持つ特性を最大限に引き出す企画・提案を行う「ハンドメイド型不動産再生事業」を展開しています。より大きな将来のビジョンを掲げる当社にとって、この度の上場は一つの通過点に過ぎず、まだ、ほんのスタートラインに立ったばかりであると考えています。今後も持続的な成長と事業の発展に向けて、全社一丸となって邁進し、株主の皆様のご期待に添えてまいりたいと考えております。

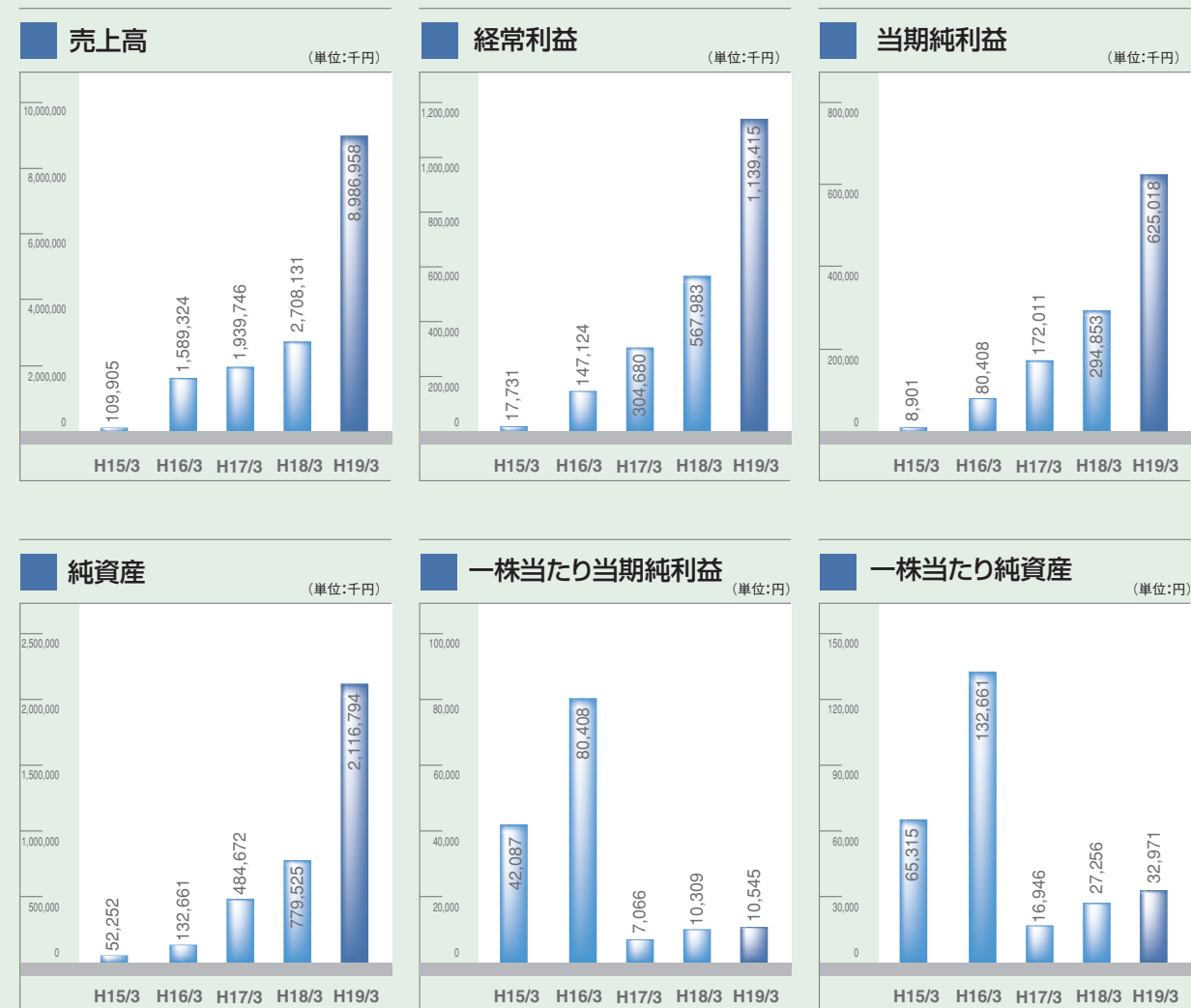
当期（平成19年3月期）の業績は、プリンシパルインベストメント事業における大型物件4件を含む6物件の販売が寄与し、売上高89億8千6百万円（前期比231.9%増）、経常利益11億3千9百万円（同100.6%増）、当期純利益6億2千5百万円（同112.0%増）と、大幅に伸長いたしました。また、当期の期末配当については、1株につき800円（うち上場記念配当200円）を実施させていただきました。

来期については、引き続き良好な事業環境が予想される中、当社は、プリンシパルインベストメント事業の強化・拡大とともに、第2の収益の柱となるリテール事業の営業基盤の整備を推し進めてまいります。来期の業績予想は、売上高164億4千万円、経常利益17億2千万円、当期純利益9億4千万円を見込んでおります。

株主の皆様には、当社事業へのご理解とともに、引き続き一層のご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成19年6月  
代表取締役 **上島 規男**

## 財務ハイライト



1. H15/3及びH16/3の売上高には、消費税等が含まれておりますが、H17/3よりH19/3までの売上高には、消費税等は含まれておりません。  
2. 当社は、平成15年4月28日付で当社普通株式1株につき1.25株、平成16年9月29日付で当社普通株式1株につき21株、及び平成18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。

## 不動産と向き合う事業展開を発展させ、さらに大きな将来のビジョンを目指します。



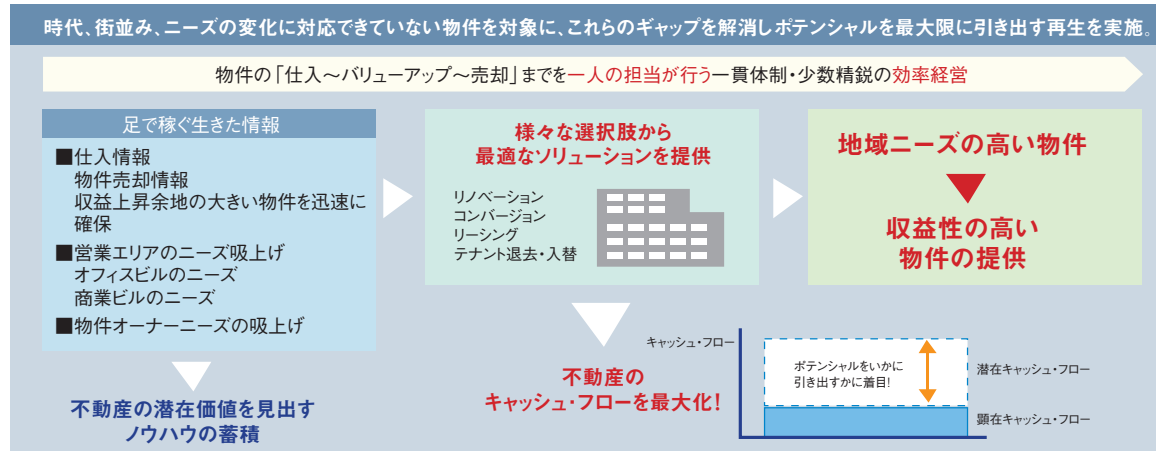
### Q1 イントランスの事業の特色についてお聞かせください。

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当社が発揮している特色は、次の3点です。

1点目は、不動産を人間と同じように見立てることです。人間がひとりひとり性格や容姿や年齢が異なるのと同じように、不動産も立地や用途や築年数など各要因が異なります。つまり医師が病気やけが等の症状に対して個別の処方箋を用意するのと同じように、当社は個別の不動産が持つ潜在的価値を最大限に引き出すバリューアップ手法をHandmadeで企画・提案していることです。

2点目は、個別のソリューションを実施していく上で、いたずらにコストをかけてリフォームやコンバージョンを行うのではなく、より効率的な収益性の向上や、最適な利用価値の提案を行っていることです。

3点目は、物件の仕入れに際しては、ファンドや不動産会社を通さず、物件オーナーなどのエンドユーザーから直接購入することにこだわっている点です。一定年数が経過した物件において、元来オーナーが考えていた物件ニーズと、周辺環境の変化によるニーズとのギャップに着目し、現在の環境に照らして、当社がさらに価値を上げることができるという物件に投資しているのです。



### Q2 現在まで順調に増収増益を続けていますが、その理由は?

特に当期(平成19年3月期)は、売上高で前期の3.3倍、経常利益・当期純利益とも前期の2倍以上という大幅な伸びとなりました。

急拡大ではありますが、こうした実績や上場といったハード

ルは、当社がさらに大きな将来のビジョンを目指していく上でのプロセスに過ぎません。当社は、目先の利益に走ることなく、大局に向けて着実にぶれのない事業戦略を進めており、その軌跡が現在の業績として現れていると思います。

### Q3 今後、イントランスが目指していく方向性と成長戦略は?

今後は、都内におけるプリンシパルインベストメント事業の営業強化を図るとともに、来期には、大阪に拠点を開設し、関西での展開を行っていきます。将来的には、これを名古屋、福岡へ拡大していく考えです。

また、都内を中心にリテール店舗を拠点展開し、不動産仲介業務及びプロパティマネジメント業務を行いながら、利用者ニーズや情報を収集し、プリンシパルインベストメント事業の展開に活かしていきます。

当社は、平成22年3月期を最終年度とする中期3ヵ年計画を策定し、上記の事業拡大に向けた具体的な取り組みを開始しました。最終年度における目標数値として、売上高362億円、経常利益39億円、当期純利益21億5千万円を掲げております。

		営業エリア(顧客)	
		既存エリア(東京都心部)	新規エリア
商品サービス プリンシパルインベストメント 新規(仲介・PM)開発	<b>1. 都心部の営業強化</b>	仕入・販売チャンネルの強化 リテール店舗展開とのシナジー効果 人員拡充 資金調達力の強化	<b>2. PI事業の拠点(水平)展開</b> →平成19年度 大阪 →平成20年度 名古屋・福岡
	<b>3. リテール店舗拠点展開</b>	3年間で9店舗の出店予定	(長期的展開として) <b>PI事業の展開エリアへのリテール店舗拠点展開</b>
	<b>4. 開発事業へのトライ</b>	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。

### Q4 株主の皆様へのメッセージをお願いします。

当社は、着実な事業成長を目指すとともに、株主の皆様への利益還元を上場企業として果たすべき重要な経営課題として認識し、配当の維持と充実を図っていく方針です。

当社の現在は、将来の成長に向けた、ごく初期の通過点

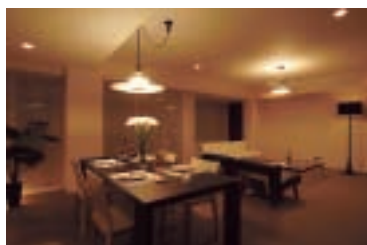
過ぎません。長期的なビジョンである「総合不動産業」への発展を遂げていく所存です。

株主の皆様におかれましては、ぜひとも長期的なご支援を賜りますよう、よろしくごお願い申し上げます。

## バリューアップ事例

### 目白プロジェクト

#### 賃貸マンションを全面リニューアルし、分譲マンションとして再生



「イントランス目白ヒルズ」は、共同住宅における本格的ハンドメイド型再生の第1号案件として、豊島区目白の高級賃貸マンションを分譲マンションへフルリノベーションしたものです。

平成2年に建築された鉄筋コンクリート造3階建ての物件で、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分という立地と、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、平成19年4月より、全6邸の販売を開始しました。

### 池袋プロジェクト

#### カラオケビルをリニューアル後、飲食ビルへと用途転換



豊島区西池袋の「イントランス池袋ビル」は、平成7年に建築された鉄骨・鉄筋コンクリート造地下1階・地上5階建ての商業ビルで、従来カラオケ店が入居していた物件です。今回のプロジェクトでは、外装のリニューアルを行い、カラオケ店が利用していた2～5階部分を飲食店に適したダイニングレストランビルとして再生し、竣工しました。

## トピックス

### 東京証券取引所マザーズ上場

平成18年12月15日、当社は、東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場させていただきました。上場初日は値が付かず、2日目に公募価格11万円の2.27倍となる初値25万円を付けました。

会社設立から8年8ヵ月での上場達成となりましたが、当社はこれを新たな第一歩として、さらに大きな飛躍を遂げ、株主の皆様のご期待にお応えすることはもちろん、株式市場・投資家の皆様から注目していただける企業を目指してまいります。



### リテール事業の展開をスタート

当社は、主力であるプリンシパルインベストメント事業とのシナジー効果が見込め、なおかつ新たな収益の柱として、平成20年3月期よりリテール事業を展開させてまいります。

リテール事業では、店舗展開によって地域に密着し、不動産売買の仲介や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）を行いつつ、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ります。東京都内23区を主な出店エリアとし、今後3年間において9店舗を目処に出店する計画です。



# 財務諸表

## 貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期 (平成19年3月31日現在)	前期 (平成18年3月31日現在)
<b>(資産の部)</b>		
<b>流動資産</b>	<b>7,704,770</b>	<b>6,309,294</b>
現金及び預金	1,281,686	905,610
売掛金	1,367	264
販売用不動産	6,044,714	5,303,814
前渡金	268,521	—
前払費用	9,896	10,354
繰延税金資産	47,195	72,767
預け金	15,000	—
立替金	1,778	—
未収入金	71	184
未収消費税等	34,539	16,298
<b>固定資産</b>	<b>14,582</b>	<b>17,652</b>
有形固定資産	5,974	7,074
建物附属設備	5,495	6,404
工具器具備品	478	669
無形固定資産	48	48
電話加入権	48	48
投資その他の資産	8,560	10,530
出資金	30	30
長期前払費用	—	2,070
敷金	7,930	7,830
保証金	600	600
<b>繰延資産</b>	<b>1,226</b>	<b>2,453</b>
社債発行費	1,226	2,453
<b>資産合計</b>	<b>7,720,579</b>	<b>6,329,399</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。

ポイント  
1

流動資産

主に、当期純利益の計上及び公募増資等により現金及び預金が増加したことや、物件取得に伴い販売用不動産が増加したこと等により、流動資産は前期比22.1%増の7,704百万円となりました。

ポイント  
2

流動負債

物件の取得に伴う借入金の増加等により、流動負債は5,502百万円となりました。

(単位:千円)

科目	当期 (平成19年3月31日現在)	前期 (平成18年3月31日現在)
<b>(負債の部)</b>		
<b>流動負債</b>	<b>5,502,075</b>	<b>5,445,940</b>
短期借入金	4,677,000	3,330,000
一年以内返済予定の長期借入金	2,223	1,041,881
未払金	96,673	54,884
未払費用	6,957	52,661
未払法人税等	372,454	232,159
前受金	22,603	548,372
預り金	74,161	10,875
預り敷金	232,950	175,106
賞与引当金	14,051	—
役員賞与引当金	3,000	—
<b>固定負債</b>	<b>101,710</b>	<b>103,933</b>
社債	100,000	100,000
長期借入金	1,710	3,933
<b>負債合計</b>	<b>5,603,785</b>	<b>5,549,873</b>
<b>(資本の部)</b>		
<b>資本金</b>	<b>—</b>	<b>230,000</b>
<b>利益剰余金</b>	<b>—</b>	<b>549,525</b>
<b>資本合計</b>	<b>—</b>	<b>779,525</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>—</b>	<b>6,329,399</b>
<b>(純資産の部)</b>		
<b>株主資本</b>	<b>2,116,794</b>	<b>—</b>
資本金	586,125	—
資本剰余金	356,125	—
資本準備金	356,125	—
利益剰余金	1,174,544	—
その他利益剰余金	1,174,544	—
繰越利益剰余金	1,174,544	—
<b>純資産合計</b>	<b>2,116,794</b>	<b>—</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>7,720,579</b>	<b>—</b>

## 損益計算書

(単位:千円)

科目	当期 (平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)	前期 (平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)
売上高	8,986,958	2,708,131
売上原価	7,163,614	1,843,359
売上総利益	1,823,343	864,771
販売費及び一般管理費	557,367	233,032
営業利益	1,265,976	631,739
営業外収益	1,053	877
営業外費用	127,614	64,633
経常利益	1,139,415	567,983
特別損失	—	69,477
税引前当期純利益	1,139,415	498,505
法人税、住民税及び事業税	488,825	245,016
法人税等調整額	25,572	△41,364
当期純利益	625,018	294,853
前期繰越利益	—	254,672
当期末処分利益	—	549,525

※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。

## 株主資本等変動計算書

(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

(単位:千円)

	株主資本				株主資本合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	繰越利益剰余金		
		資本準備金	その他利益剰余金			
平成18年3月31日残高	230,000	—	549,525	—	779,525	779,525
事業年度中の変動額	—	—	—	—	—	—
新株の発行	356,125	356,125	—	—	712,250	712,250
当期純利益	—	—	625,018	—	625,018	625,018
事業年度中の変動額合計	356,125	356,125	625,018	—	1,337,268	1,337,268
平成19年3月31日残高	586,125	356,125	1,174,544	—	2,116,794	2,116,794

※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。

## キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	当期 (平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)	前期 (平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△630,014	△2,781,939
投資活動によるキャッシュ・フロー	—	△1,769
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,006,091	2,963,792
現金及び現金同等物の増加額	376,076	180,083
現金及び現金同等物の期首残高	905,610	725,526
現金及び現金同等物の期末残高	1,281,686	905,610

※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

主にプリンシパルインベストメント事業が好調に推移した結果、売上高は前期比231.9%増の8,986百万円と大幅に増加しました。

ポイント  
4

経常利益

販売費及び一般管理費は増加したものの、売上総利益の大幅な増加により経常利益は前期比100.6%増の1,139百万円となりました。

ポイント  
5

営業活動による  
キャッシュ・フロー

営業活動の結果使用した資金は630百万円となりました。これは税引前当期純利益を1,139百万円計上したものの、販売用不動産の取得によりたな卸資産が740百万円増加したことに加え、前受金525百万円の減少及び法人税等の支払額348百万円等の資金減少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

財務活動の結果得られた資金は1,006百万円となりました。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取得に係る借入金の増加額307百万円と、東京証券取引所マザーズへの上場に伴う公募増資による収入712百万円によるものです。

# 会社概要

## 会社概要

(平成19年3月31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 21名

## 役員

(平成19年3月31日現在)

代表取締役 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

# 株式の状況

## 株式の状況

(平成19年3月31日現在)

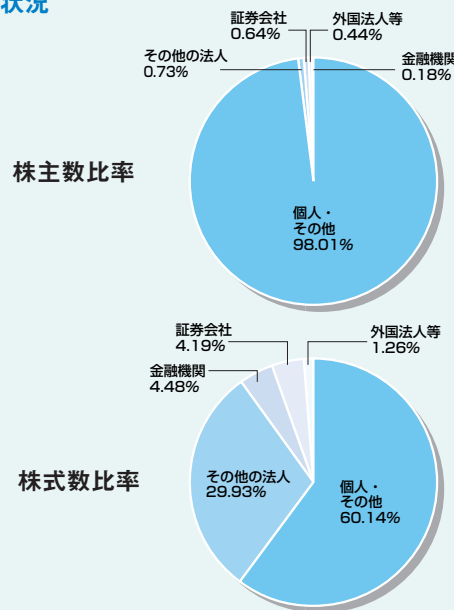
### 株式情報

発行可能株式総数 228,800株  
 発行済株式の総数 64,200株  
 株主数 3,420名

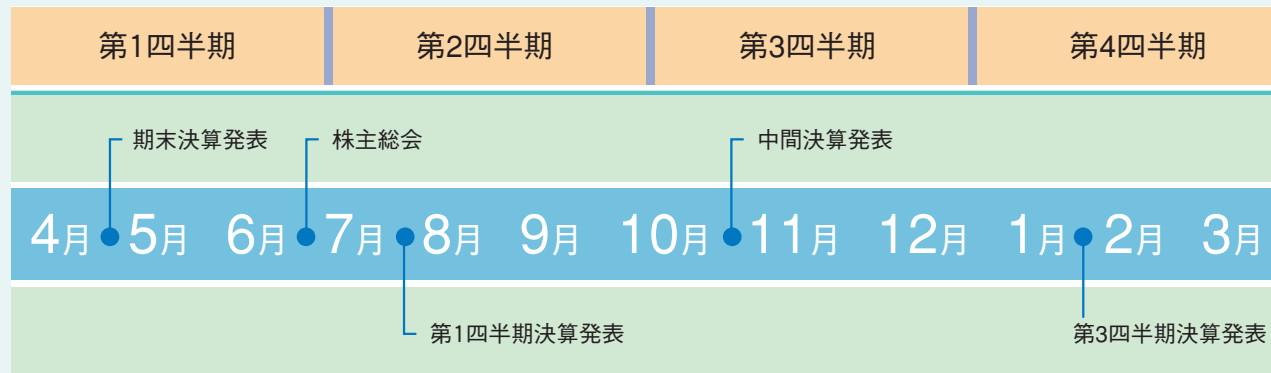
### 発行済株式の総数の10分の1以上の数の株式を保有する大株主

株主名	所有株式数 (株)	議決権比率 (%)
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

