

▼ IR情報はホームページからご覧になれます。

<http://www.intrance.jp/>



イントランス

検索

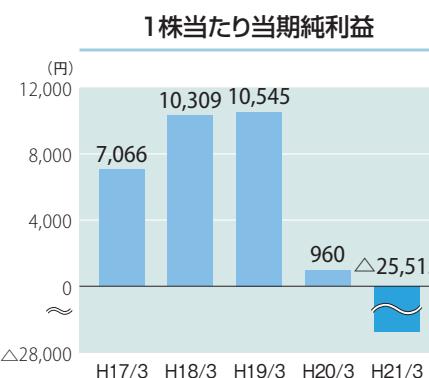
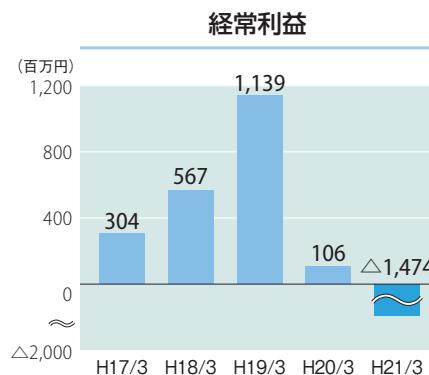


第11期 株主通信

平成20年4月1日～平成21年3月31日

株式会社 イントランス | 証券コード:3237

財務ハイライト



※当社は、平成18年5月31日付で普通株式1株につき2株の株式分割をしております。

CONTENTS

■ 財務ハイライト	1	■ 財務諸表	7
■ 株主の皆様へ/トップインタビュー	2	■ 会社概要/株式の状況	9
■ イントランスQ&A	4	■ 株主メモ	10
■ ハンドメイド型不動産再生事業の流れ	5		

株主の皆様へ

**厳しい市場環境のもと収益構造を多様化し、
逆風に強い経営体質をつくりあげてまいります。**

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄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、厚くお礼を申し上げます。
ここに平成21年3月期(第11期)株主通信をお届け致します。
今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長 **上島 規男**



トップインタビュー

**Q1 平成21年3月期の市場環境について、
お聞かせください。**

当社が属する不動産業界は、金融市場の急変による金融機関の不動産関連融資への厳格姿勢や不動産に対する購入意欲減退等の要因から、不動産売買取引の流動性は著しく低下した状態が続く、不動産価格は急激かつ大幅な調整を余儀なくされています。また、資金繰りに窮する不動産関連企業の破綻が続く中、国策で始動したJ-REITでも経営破綻する投資法人が出てくるなど不動産業界は厳しい環境が続いています。

Q2 平成21年3月期の業績とその要因は？

当事業年度の売上高は3,776百万円、経常損失は1,474百万円、当期純損失は1,635百万円という不本意な結果に終わりました。当社では、バリューアップが完了した販売用不動産の売却活

動に鋭意注力したものの、不動産取引相場下落の影響を免れることができずに当初の計画を大幅に下回る価格での売却となったこと、及びたな卸資産評価損470百万円を計上したことが今期赤字決算となった主な要因です。

**Q3 こうした状況を乗り越えるために
どのような方策をとったのでしょうか？**

現在の不動産市況を考慮し、たな卸資産及び借入金の圧縮に努めてまいりました。結果的に7物件及び区分所有物件2戸を売却し、借入金は4,432百万円から1,835百万円に減少しています。

また、個人投資家のニーズの高い、1～3億円前後の高利回り物件の仕入・販売活動を行い、収益の獲得に取り組んできました。実際、下半期仕入物件の保有期間は平均60日と大幅に圧縮され、早期再生・販売力強化により回転率が向上しています。

Q4 平成22年3月期の展開について
お聞かせください。

信用収縮状況の緩和にはまだ時間がかかるものと思われ、少なくとも1年から2年はこのような状況が続くものと考えています。先行き不透明感が依然強いのは事実であり、どの時点で市況が反転するのかについては残念ながら明言できる状況にはありません。

今後の勝ち残りのポイントは、資金繰りに配慮しながら、早期再生・早期販売という方針のもと、投資物件を選別・確保し再生等の商品化を図り、着実な成約に結び付けていくことであると考えています。具体的には、以下のアクションプランに沿って、逆風に強い経営体質を作りあげてまいります。

平成22年3月期のアクションプラン

- ① 投資家ニーズの強い1～3億円の収益物件への取り組み強化
- ② フィービジネスの基盤作り
(不動産売買仲介、アウトレットマンション販売業務等)
- ③ 他社とのアライアンス等により共同プロジェクトに取り組める体制を強化
- ④ プロパティマネジメント事業の強化
(新規PM受託営業の強化)
- ⑤ 固定費圧縮による経費削減

Q5 平成22年3月期の業績見込みについてお聞かせください。

売上高は3,750百万円、営業利益は40百万円、経常利益は10百万円、当期純損失は20百万円を予想しております。これは、現在、保有している物件については、販売見込額を保守的に想定しているため、利益率を低めに計画していることによるものです。

Q6 最後に株主の皆様へ
メッセージをお願いします。

平成21年3月期の赤字決算を受け、期末配当を見送らせていただくことになりました。株主の皆様にご迷惑をお掛けしたことを誠に申し訳なく思っております。この事実を役員全員が重く受け止め、株主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様との信頼関係をさらに強化すべく、役員全員で業務に邁進致します。引き続きご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



●このページでは、株主の皆様から寄せられました質問にお答えします。

Q1 継続企業の前提に関する事項の注記に関するリリース文書を見たが、最近倒産した不動産関連企業のように、注記の記載後、急に倒産することはないのですか？

A 平成21年5月22日開催の取締役会において、継続企業の前提に関する重要な疑義が生じているとの注記を記載することに決定致しました。この注記に関しましては、平成21年10月末に返済期日となっている販売用不動産に係る借入金の返済に足りる手許資金が無いことを理由としております。しかしながら、この注記に関しては、当該物件を売却し、借入金を返済することで解消できるものと認識しておりますので、急に倒産することはないと考えております。

Q2 時価総額が5億円未満になったらすぐに上場廃止になるのですか？

A 上場株券に係る時価総額基準の取扱いについて東証マザーズの上場廃止基準は、平成21年1月末より同年12月末まで、5億円未満から3億円未満へと変更されております。なお、平成21年3月31日現在の時価総額は598百万円となっております。

Q3 役員の保有株を担保に借入れをしているのでは？

A 同業他社でそのような事象があるのは伺っておりますが、当社役員は当社株式を担保に借入れを行っているような事実はありません。

当社では、株主の皆様のご期待にお応えできるよう、企業価値を向上させてまいります。ご質問等ございましたら、ホームページの「お問い合わせ」にて承ります。今後ともご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

IR情報ページ

▼
お問い合わせ クリック

▼
お問い合わせページへ

▼
IRに関するお問い合わせ



イントランス IR

検索

ハンドメイド型不動産再生事業の流れ

不動産個々に最適なハンドメイド型のソリューションを立案・実行するだけでなく、オーナーと利用者双方の更なる満足度の向上を目指しております。
具体的に、当社が東急東横線「学芸大学」駅前に保有していたビルにおける事業の流れを見てみると…

当社の特徴

高いソリューション力

スピーディーな意思決定

一貫した営業体制
(仕入→バリューアップ→販売)

平成20年3月31日

仕入

「学芸大学」駅から徒歩3分の好立地に位置する店舗・オフィスの複合ビルを購入しました。

バリューアップ

明るさとやさしさを備えたビルにリノベーション

1階エントランスや2階への直接階段のタイル張替えを行い、滑りにくい安全なビルになりました。1階部分の一部をバリアフリーの一環としてスロープを設置することでテナント誘致に成功し、稼働率を高めることができました。また、エントランスは照明器具の種類変更・増設により明るいイメージにリノベーションしました。

バリアフリーの一環としてスロープを設置

平成20年12月26日

賃貸管理事業

自社購入してから付加価値を付けて売却するまでの間、賃貸管理を行い、賃料収入を得ていました。

テナント募集用賃料

平成21年3月31日現在

販売

このように付加価値を創造した結果、収益ビルとして購入を希望される個人投資家に売却を行いました。

建物管理受託契約

不動産の価値を維持することがオーナーと利用者双方の更なる満足度の向上に欠かせないポイントであると考えております。現在は当物件をご購入いただいたビルオーナーの経営パートナーとして建物管理からテナント対応、清掃、巡回、検診、賃料請求、滞納督促等の入居者管理までの代行サービスを行い、建物管理手数料、テナント管理手数料を得ています。

拝啓
オーナー様。今の管理に満足されていますか？

先向き不動産の時代。テナント様のニーズは変化し競合物件は増加しております

1. テナント様からは高い満足 感じられていますか？
2. 家賃滞納 にお困りではないですか？
3. 長期空室 にお悩みのないですか？
4. 管理コストをダウン しましたか？

現状を分析し魅力的な不動産づくりにのご提案をいたします

Research
現状分析
テナントのニーズを把握し、競合物件を調査

Check
点検
建物点検を行い、問題箇所を特定

プロパティマネジメントオペレーションのご提案

株式会社 イントランス

代行サービスの企画書

5

6

財務諸表

貸借対照表

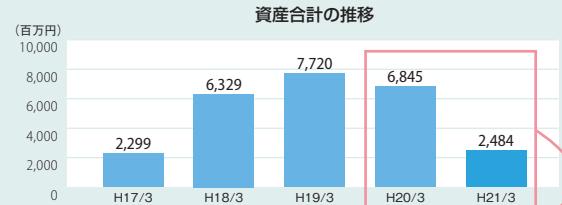
(単位：千円)

科目	当事業年度 平成21年3月31日現在	前事業年度 平成20年3月31日現在
(資産の部)		
流動資産	2,400,977	6,769,025
固定資産	83,160	76,343
有形固定資産	17,353	7,015
無形固定資産	5,984	48
投資その他の資産	59,822	69,280
資産合計	2,484,138	6,845,369
(負債の部)		
流動負債	1,136,218	3,783,282
固定負債	900,000	935,000
負債合計	2,036,218	4,718,282
(純資産の部)		
株主資本	444,171	2,127,086
資本金	586,125	586,125
資本剰余金	356,125	356,125
利益剰余金	△495,602	1,184,836
自己株式	△2,476	—
新株予約権	3,748	—
純資産合計	447,919	2,127,086
負債純資産合計	2,484,138	6,845,369

※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。

POINT ① 在庫物件の売却により、資産を圧縮

不動産市況の急激な悪化の中、当社は財務の健全化を目的とし、物件の売却に注力してまいりました。



うち
販売用不動産
の推移

POINT ② 有利子負債の減少

販売用不動産の売却等により短期借入金が2,595,668千円減少し、平成21年3月末において短期借入金は全額返済となりました。また、社債100,000千円を満期償還しました。



損益計算書

(単位：千円)

科目	当事業年度 平成20年4月1日から 平成21年3月31日まで	前事業年度 平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで
売上高	3,776,809	8,200,825
売上原価	4,541,509	7,447,527
売上総利益	△764,700	753,297
販売費及び一般管理費	609,541	529,713
営業利益	△1,374,242	223,584
営業外収益	2,129	3,198
営業外費用	101,916	120,411
経常利益	△1,474,028	106,371
特別損失	5,221	15,000
税引前当期純利益	△1,479,250	91,371
法人税、住民税及び事業税	2,112	149,057
法人税等還付税額	—	△12,398
法人税等調整額	154,136	△106,941
当期純利益	△1,635,499	61,652

※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20年4月1日から平成21年3月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金 資本準備金	利益剰余金 その他利益剰余金 繰越利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
平成20年3月31日残高	586,125	356,125	1,184,836	—	2,127,086	—	2,127,086
事業年度中の変動額	—	—	△1,680,439	△2,476	△1,682,915	3,748	△1,679,167
剰余金の配当	—	—	△44,940	—	△44,940	—	△44,940
当期純損失(△)	—	—	△1,635,499	—	△1,635,499	—	△1,635,499
自己株式の取得	—	—	—	△2,476	△2,476	—	△2,476
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	3,748	3,748
事業年度中の変動額合計	—	—	△1,680,439	△2,476	△1,682,915	3,748	△1,679,167
平成21年3月31日残高	586,125	356,125	△495,602	△2,476	444,171	3,748	447,919

※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	当事業年度 平成20年4月1日から 平成21年3月31日まで	前事業年度 平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,513,333	918,259
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,741	△62,759
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,644,158	△399,262
現金及び現金同等物の増減額	△1,149,566	456,237
現金及び現金同等物の期首残高	1,737,923	1,281,686
現金及び現金同等物の期末残高	588,357	1,737,923

※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。

POINT ③ たな卸資産評価損計上

売上原価において、たな卸資産評価損を470,089千円計上しております。

POINT ④ 繰延税金資産の取り崩し

繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、その金額154,136千円を取り崩すこととしました。

会社概要

会社概要 (平成21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	〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南一丁目7番8号 恵比寿サウスワン7階
資本金	5億8,612万円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	31名
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 (平成21年6月23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	濱谷 雄二
取締役	吉川 実
常勤監査役	成田 范
監査役	安浪 重樹
監査役	徳田 孝司

株式の状況

株式の状況 (平成21年3月31日現在)

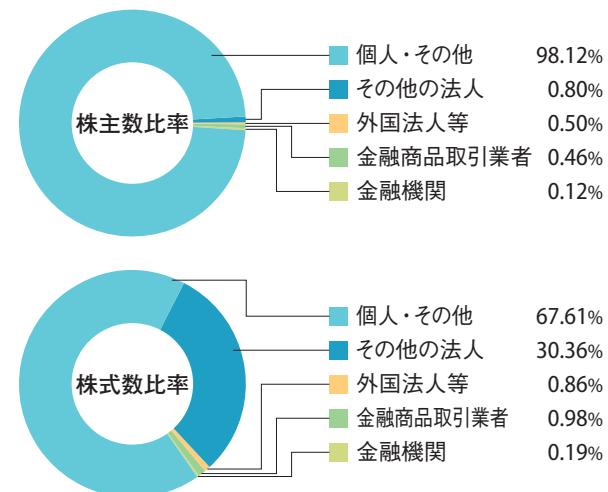
株式情報

発行可能株式総数	256,800株
発行済株式の総数	63,898株 (自己株式302株を除く)
株主数	2,621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	26,082	40.82
有限会社レアリア・インベストメント	19,000	29.73

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

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

