

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

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 **14** 期 株主通信

2011年4月1日～2012年3月31日

株式会社 イントランス

証券コード: 3237

強みである企画力を発揮して 大幅な増益となりました。



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2012年3月期(第14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。

2012年3月期において、当社は、強みである企画力を活かして難易度の高いバリューアップを行った結果、中核事業であるプリンシパルインベストメント事業は黒字転換を果たしました。また、昨年に続き利益率の高いソリューション事業において販管費を賄う体制が構築できたことにより、前期を大きく上回る実績となりました。

今後は、外部環境に左右されにくい身軽な経営体制を維持しながら成長スピードを加速させ、事業収益を拡大することにより株主の皆様のご期待に応えてまいりたい所存でございます。

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。

2012年6月

代表取締役社長 **麻生 正紀**

2012年3月期(第14期)の業績

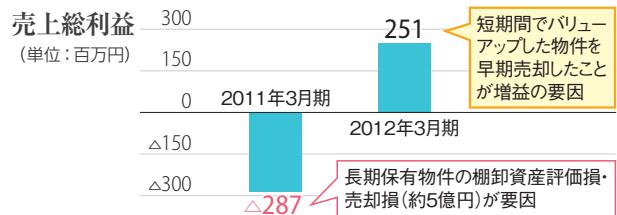
黒字経営体制を確立

2012年3月期の業績としましては、売上高は17億229万円、営業利益は3億4,530万円、当期純利益は3億3,172万円となりました。

大幅な増益となった主な要因は、プリンシパルインベストメント事業において、2011年3月期に長期保有物件を一掃した結果、今期は物件の評価損がなくなり、バリューアップした物件の価値がそのまま利益に反映したことによるものです。*

プリンシパルインベストメント事業要旨

中核事業が黒字転換



事例 原宿プロジェクト (買取再販案件)

所有者から不良債権化した物件を購入。
占有者が複数存在する物件をスピーディーに権利調整する方法を企画し、物件の早期売却を望む売主と早期に空きビルとして自己使用を望む買主双方のニーズに応えた案件。



業績の要旨

(単位: 百万円)

	2010年3月期	2011年3月期	2012年3月期
売上高	143	2,386	1,702
営業利益	△ 352	53	345
経常利益	△ 398	16	293
当期純利益	△ 420	15	331

2011年3月期に社長就任後、2年連続で黒字となり、黒字経営体制を確立できたものと考えております。

ソリューション事業要旨

販管費を賄う安定収益を確保

利益率の高いソリューション事業において全社の販管費(3億9,153万円)を賄える収益構造が構築できております。

ソリューション事業 実績

(単位: 百万円)

	ソリューション事業
売上高	655
売上総利益	485
売上総利益率	74.0%

事例 NY プロジェクト (不良債権事業)

ニューヨーク州デラウェアの物件所有者から東京ドーム約172個分の豊かな自然環境が残る広大な土地を売却することを相談され、買主を探索。高級リゾートホテル会社へ売却するためのストラクチャーを策定し、リーマンショック後に不良債権となった土地を売却することを可能にした案件。



2013年3月期(第15期)の業績予想

早期復配を目指して増収増益

2013年3月期の業績につきましては、売上高は41億円、営業利益は4億5,000万円、経常利益と当期純利益はともに4億円と想定しております。

売上高は前期比で大幅に増加する見込みですが、これまでバリューアップしてきた物件を売却することにより十分達成可能であると考えております。※①

また、利益につきましても売上の増加に伴い増益となる見込であります。※②

2013年3月期 業績予想 (単位:百万円)

	2012年3月期 実績 ①	2013年3月期 予想 ②	前期比 ② ÷ ①
売上高	1,702	① 4,100	241%
営業利益	345	450	130%
経常利益	293	② 400	137%
当期純利益	331	400	121%

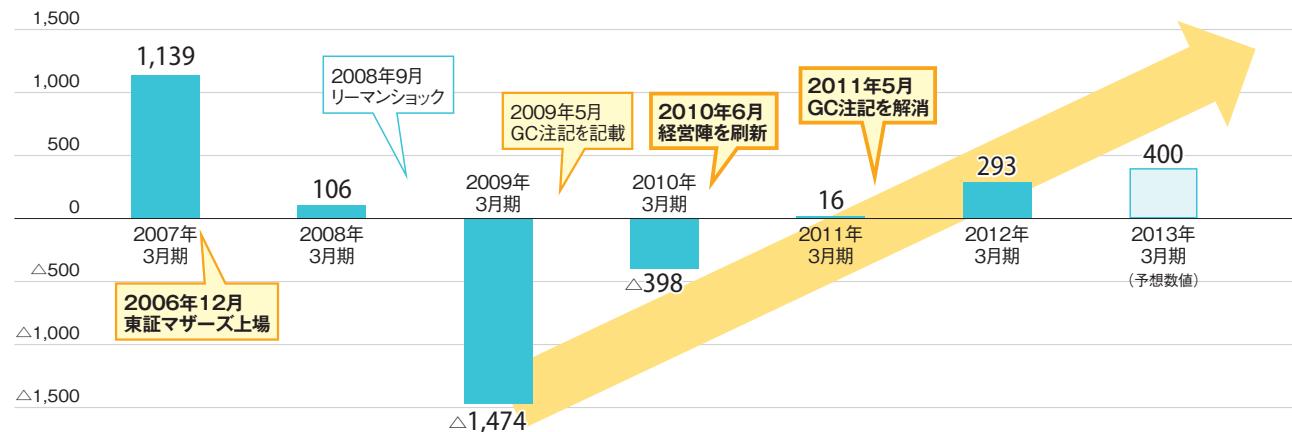
配当につきましては、現時点では未定としておりますが、繰越損失は順調に減少しているため、早期復配を目指して着実に売上・利益を積み上げてまいります。

今後の事業展開

事業収益の拡大を目指し、成長スピードを加速

当社では外部環境に左右されにくい身軽な経営体質を維持しながら、事業収益を拡大していく方針であります。成長スピードを加速していく当社に引き続きご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

経常利益の推移 (単位:百万円)



B U S I N E S S M O D E L

東京タワーに隣接するオフィスビルをデザイン性・安全性に優れた結婚式場へフルリノベーションすることを企画した「芝公園プロジェクト」が進行しております。

芝公園プロジェクト

POINT

- 1 東京タワーとチャペルの中心線を揃え、天井をガラス張りにすることにより、東京タワーを見上げる豪華なチャペルを演出
- 2 「床を抜く」という手法により、バンケットの天井が高くなり、開放感を演出



POINT

- 3 通常の結婚式場よりも高い収益が期待できる企画をしたことにより、入札の中から周辺相場を大きく上回る賃料で長期賃貸借契約が成立し、魅力的な利回り物件として金融商品化

更なる成長を可能にする経営基盤を構築

【1】潜在的価値を引き出すバリューアップを企画

- バリューアップした物件の売却
- バリューアップノウハウの蓄積、人材育成・組織作り

沖縄プロジェクト(開発案件)

沖縄プロジェクトでは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ました。

本物件は1973年築の老朽化した建物ですが、様々な引き合いがあるため、ターゲットに合わせたリノベーションを行う予定です。現在は那覇市の一等地である国際通り沿いの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。

所在地
沖縄県那覇市
購入
2011年8月
地積
2,367.96㎡



虎ノ門プロジェクト(開発案件)

東京メトロ銀座線虎ノ門駅から徒歩3分の商業地域に立地する築年数が古い3物件をまとめて購入しました。

1物件は2011年3月に隣地所有者へ売却が完了しております。

残り2物件は建物を解体し、2014年度に竣工予定の通称マッカーサー道路に近い好立地を活かした付加価値の高い開発を企画しております。

所在地
東京都港区虎ノ門
購入
2011年4月
地積
152.87㎡



【2】仕入活動の強化

- 不良債権化した不動産を積極的に購入
- 金融機関からの資金調達を拡大

2011年3月期において重要課題だった長期保有物件の処分が終了し、2012年3月期には物件を積極的に購入する段階に入ることができました。

2013年3月期には、不良債権化した不動産を引き続き積極的に購入するため、金融機関からの資金調達を拡大する予定です。

このように、金融機関との信頼関係構築にウェイトを置いて、レバレッジを高めた投資をすることにより、成長スピードを加速してまいります。

純資産/総資産(百万円)



【3】安定収益のための基盤作り

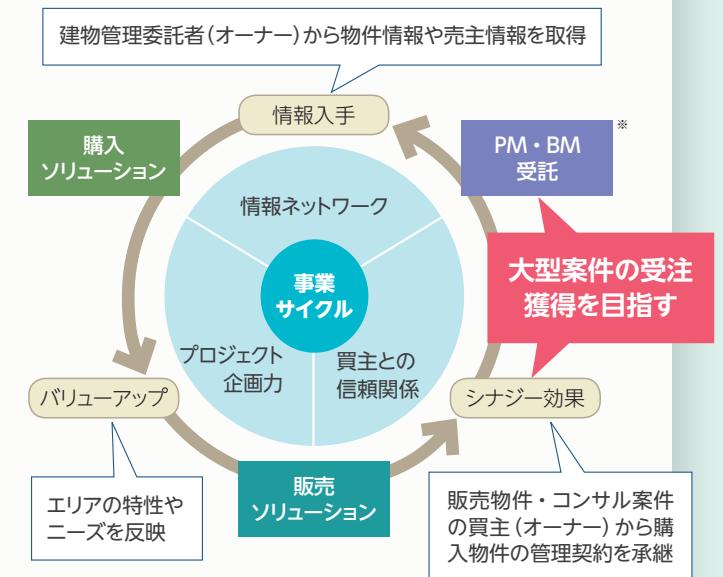
- 好循環サイクルを加速し、建物管理受託数を増加
- 大型案件の受注獲得も目指す

当社では、単に物件を購入し、バリューアップしたうえで販売するだけでなく、販売後の建物管理・賃貸管理受託も自社で行うことにより、一連の事業サイクルが好循環を生み出す体制を構築しております。

2013年3月期はこれまで以上に部門間の連携を図ることにより、シナジー効果を生じさせ、管理物件数を更に増やしていく方針です。

また、不動産オーナーに対して、きめ細やかなサービス内容やこれまでの実績を積極的にアピールすることにより、大型管理物件の受注獲得にも挑戦してまいります。

このように好循環サイクルを加速することにより、質的にも量的にも建物管理受託を拡大してまいります。



※ PMとは、プロパティマネジメントの略称です。 ※ BMとは、ビルマネジメントの略称です。

連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	当事業年度(連結) 2012年3月31日現在	(参考) 前事業年度(個別) 2011年3月31日現在
(資産の部)		
流動資産	2,730,884	974,691
固定資産	75,995	28,391
資産合計	2,806,880	1,003,082
(負債の部)		
流動負債	549,426	233,309
固定負債	163,669	-
負債合計	713,095	233,309
(純資産の部)		
株主資本	1,062,436	727,953
資本金	931,877	930,497
資本剰余金	701,877	700,497
利益剰余金	△ 568,841	△ 900,565
自己株式	△ 2,476	△ 2,476
新株予約権	41,348	41,819
少数株主持分	990,000	-
純資産合計	2,093,785	769,772
負債純資産合計	2,806,880	1,003,082

※当期より連結決算となっております。前期までの実績は、参考情報として個別実績を掲載しております。

POINT ① 資産合計

流動資産は現金及び預金の78,545千円、営業投資有価証券の134,486千円、及び販売用不動産の2,334,341千円等により2,730,884千円となりました。固定資産は関係会社株式の49,700千円等により75,995千円となりました。この結果、資産合計は2,806,880千円となりました。

POINT ② 負債合計

販売用不動産の取得に係る借入金549,513千円等により負債合計は713,095千円となりました。

POINT ③ 純資産合計

株主資本は1,062,436千円、新株予約権は41,348千円、少数株主持分は990,000千円となりました。この結果、純資産合計は2,093,785千円となりました。

POINT ④ 売上総利益

売上総利益の内訳は、プリンシパルインベストメント事業において251,189千円、ソリューション事業において485,643千円です。

POINT ⑤ 営業利益

ソリューション事業の売上総利益(485,643千円)により販売費及び一般管理費(391,531千円)を賄いつつ、プリンシパルインベストメント事業において利益を積み上げた結果、営業利益は345,301千円となりました。

連結損益計算書

(単位：千円)

科目	当事業年度(連結) 2011年4月1日から 2012年3月31日まで	(参考) 前事業年度(個別) 2010年4月1日から 2011年3月31日まで
売上高	1,702,299	2,386,435
売上原価	965,467	2,055,892
売上総利益	736,832	330,543
販売費及び一般管理費	391,531	277,124
営業利益	345,301	53,419
営業外収益	602	707
営業外費用	52,886	37,366
経常利益	293,017	16,760
特別損失	-	484
税金等調整前当期純利益	293,017	16,275
法人税、住民税及び事業税	1,094	930
法人税等調整額	△ 39,801	-
当期純利益	331,724	15,345

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	当事業年度(連結) 2011年4月1日から 2012年3月31日まで	(参考) 前事業年度(個別) 2010年4月1日から 2011年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 353,853	956,983
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,157,456	7,345
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,411,631	△ 996,419
現金及び現金同等物の増減額	△ 99,678	△ 32,091
現金及び現金同等物の期首残高	178,223	210,315
現金及び現金同等物の期末残高	78,545	178,223

POINT ⑥ 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は1,157,456千円となりました。これは主として関係会社株式の取得による49,700千円の減少、及び連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による1,107,791千円の減少があったことによるものです。

POINT ⑦ 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1,411,631千円となりました。これは主として借入金の449,513千円の増加、及び少数株主からの払込みによる990,000千円の増加があったことによるものです。

連結株主資本等変動計算書 (2011年4月1日から2012年3月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計			
当期首残高	930,497	700,497	△ 900,565	△ 2,476	727,953	41,819	-	769,772
当期変動額								
新株の発行	1,379	1,379			2,759			2,759
当期純利益			331,724		331,724			331,724
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						△ 471	990,000	989,528
当期変動額合計	1,379	1,379	331,724	-	334,483	△ 471	990,000	1,324,012
当期末残高	931,877	701,877	△ 568,841	△ 2,476	1,062,436	41,348	990,000	2,093,785

販売用不動産(百万円)



有利子負債(百万円)



純資産(百万円) / 自己資本比率(%)



※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。

当期純利益(百万円)



会社概要 (2012年3月31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 (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 (2012年3月31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 (2012年3月31日現在)

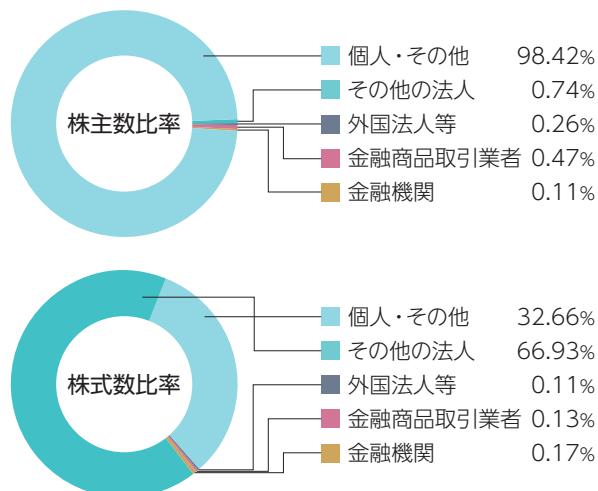
株式情報

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	1,896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	13.19

株式分布状況



※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

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)

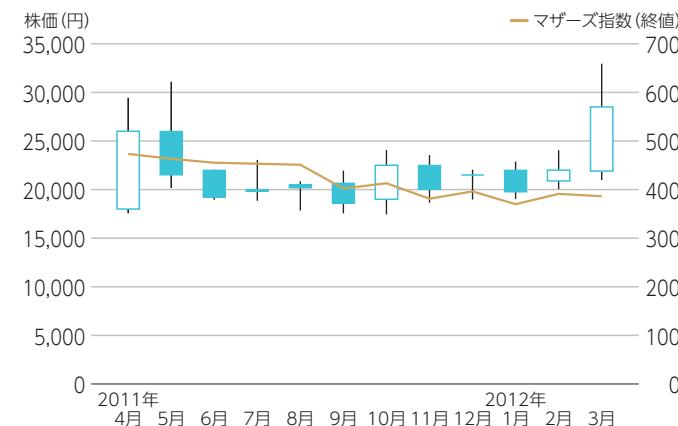
同取次所

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際には、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

