

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

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**16**期 株主通信

2013年4月1日～2014年3月31日

株式会社 イントランス

証券コード: 3237



## 2015年3月期には復配を予定しております。

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)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月期におきましては、営業利益が4期連続で増加するなど業績は順調に推移しており、2014年3月末時点での繰越損失は4,978万円まで減少しました。

2015年3月期につきましては、5月1日に芝公園プロジェクトの売却など販売活動は順調に推移しており、今期の業績予想達成により復配をすることは現実的な目標となっております。

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。

2014年6月

代表取締役社長 麻生 正紀

### CONTENTS

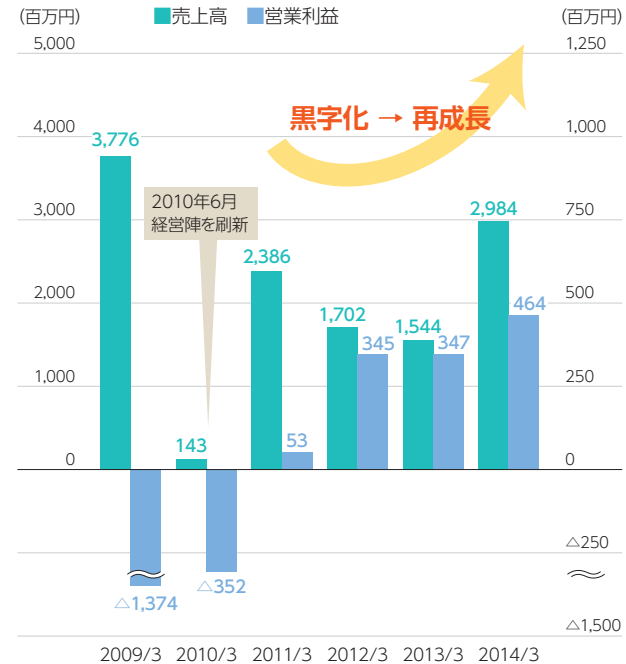
株主の皆様へ.....	1	連結財務諸表.....	7
トップメッセージ.....	2	会社概要/株式の状況.....	9
中期経営計画.....	5	株主メモ.....	10

## 2014年3月期(第16期)の業績 4期連続で営業増益を達成

2014年3月期の業績としましては、積極的に所有物件の入替を行った結果、売上高は29億8,414万円、営業利益は4億6,479万円、経常利益は3億6,267万円、当期純利益は3億9,903万円と、3期ぶりの増収と4期連続の増益を達成することができました。

2013年3月期までは黒字体質の定着を目指しておりましたが、2014年3月期からは再成長を目指す一段上のステージに移ったと認識しております。

### 2014年3月期：決算ハイライト



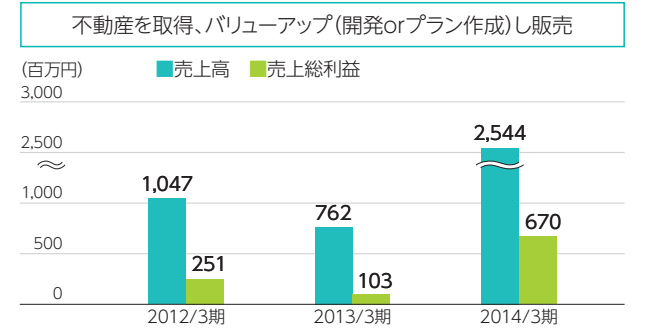
\*2012年3月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については単体財務諸表の数値を記載しております。

## セグメント別概要 ソリューション事業からプリンシパル インベストメント事業にシフト

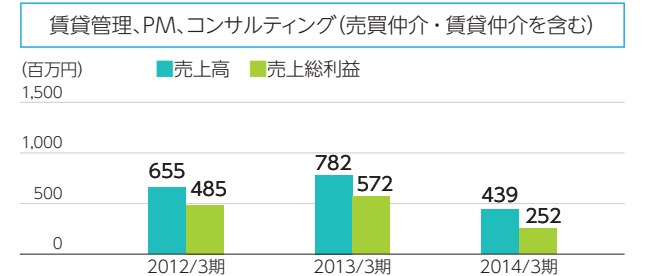
2013年3月期までは、安定的なフィービジネスを中心とするソリューション事業にウエイトをおいた事業展開をしてまいりました。

しかし、2014年3月期からは資金調達環境が改善したことに伴い、下のグラフのようにプリンシパルインベストメント事業の比率を高めてまいりました。

### 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





財務状況

安定的な財務体質を維持

原宿プロジェクトなどの大型物件を含め、販売活動が順調に進んだこともあり、販売用不動産が前期の43億5,712万円から37億8,166万円と減少しました。

結果として流動資産は2013年3月期の50億4,678万円から1億1,192万円減少し49億3,485万円となりました。

また、2013年5月に新株予約権が行使されたことなどにより、自己資本比率は2013年3月から16ポイント改善し、39.3%となりました。

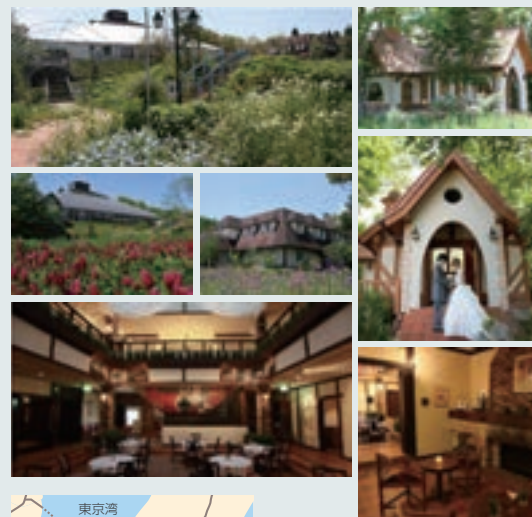
トピックス 大多喜ハーブガーデンを連結子会社化

2014年2月に、株式会社大多喜ハーブガーデンの発行済み全株式を取得いたしました。

大多喜ハーブガーデンは、千葉の房総半島でハーブガーデンの運営・企画そしてホテルやレストランの経営を中核として営業展開をしております。しかしながら、賃貸部分を含む保有不動産の有効活用が図れておらず、業績不振となり、資金繰りに苦しんでおりました。

当社が連結子会社化することにより、経営の意思決定を早め、当社の持つ企画力を活かして集客力を高めると同時に、不動産や債権に関する権利関係の調整、希少な国産ハーブの販路の開拓を行うことで早期再生を目指します。

2013年4月に圏央道が開通し、東京湾アクアラインを経由したアクセスが便利になり、広域ネットワークの形成・観光の拡大が期待できる立地であるため、早期再生は十分可能であると考えております。



概要

所在地：千葉県夷隅郡大多喜町小土呂255番地
設立：2010年3月11日
資本金：80,000千円
売上高：152,538千円(2014年2月期)

業績予想

早期に業績予想を達成し、仕入活動に注力

2015年3月期の業績につきましては、売上高は53億円、営業利益は8億円、経常利益は5億円、当期純利益は4億8,000万円と予想しております。

プリンシパルインベストメント事業に軸足を置き、仕入活動のより一層の強化、早期再生・早期販売への注力、第2・第3の芝公園プロジェクトの発掘をメインテーマに取り組んでまいります。また、引き続き不動産オーナーとのリレーション構築に欠かすことのできない建物管理営業の強化にも取り組んでまいります。

2015年通期連結業績見通し

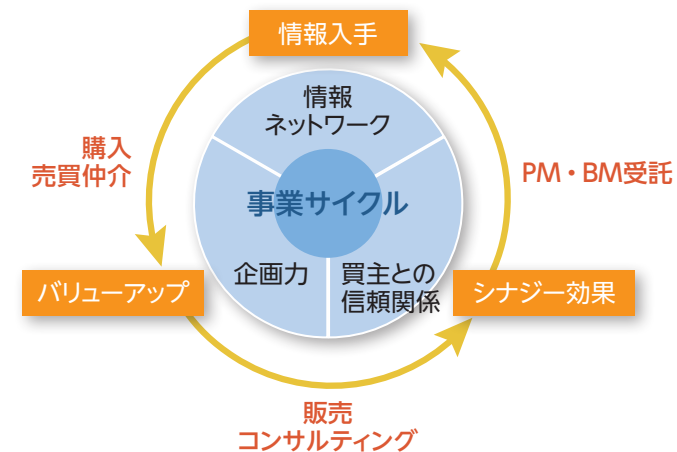
Table with 4 columns: Item, 2014年3月期, 2015年3月期見通し, 増加率. Rows include 売上高, 営業利益, 経常利益, 当期純利益.

配当

2015年3月期には復配を予定

2014年3月期末時点での繰越損失は4,978万円まで減少いたしました。

2015年3月期には業績予想を達成することにより、繰越損失を解消し、復配を予定しております。



### ◎ 中期経営計画の重点施策

#### 1 フォローの外部環境を最大限に活かした積極経営

##### 外部環境

- 金融緩和、耐震建替え需要により、東京を中心に地価は上昇傾向。
- 2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた不動産投資拡大。
- 老朽ビル・建物、不良債権の流動化市場が拡大。
- リーマンショック後に中堅・中小のディベロッパーの多くが倒産。



- ▶ 自己保有も視野に入れた積極投資により収益拡大を図る。
- ▶ 金融機関との良好な関係を保ちつつ、市場からの資金調達等幅広い財務施策を実施し、財務の安定性を強化。

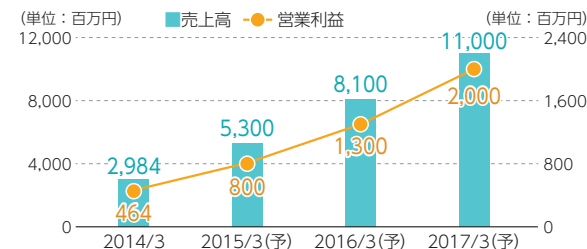
#### 3 少数精鋭かつ外部アライアンス企業との連携

- ▶ 少数精鋭を保ち決断のスピードアップを図り、収益機会を確保。
- ▶ 外部とのアライアンスを強化することでデザイン力等の陳腐化を防ぎ、高い競争力を維持。

#### ≫ 3カ年収益目標

- 売上高：110億円
- 営業利益：20億円(利益率18%)
- R O E：15%以上維持

\*目標数値にはM&Aによる収益を含んでおりません。

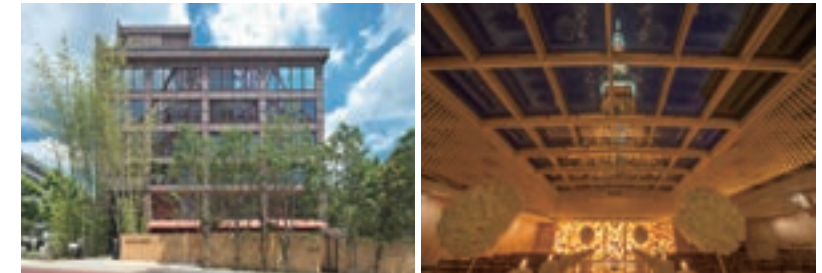


#### 2 開発力(Value-Up)と金融力で価値ある不動産を創造

- ▶ 開発力(Value-Up)により物件価値を最大限まで引出す観点から仕入れ物件を選別。
- ▶ SPCの活用等、金融ノウハウを活用し大型プロジェクトにも積極的に参入。

##### 実績 芝公園プロジェクト

- 耐震基準以前に建築された古いオフィスビルを、旧容積を活かしたまま耐震化した結婚式場にコンバージョン。
- 人気結婚式場となり、高い賃料設定の一棟貸し収益物件として、2014年5月にREITに売却。



■ 所在地：東京都港区芝公園  
■ 床面積：3,105.31㎡  
■ 購入：2011年5月  
■ 売却価格：3.611百万円(税込)

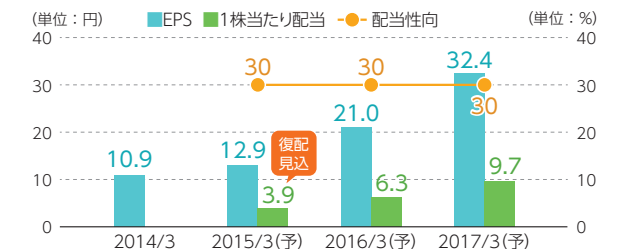
#### 4 M&Aの積極推進

- ▶ シナジー効果が見込める分野(AM、PM、BM等)についてM&Aを積極的に推進。

#### ≫ 配当政策

- 2015年3月期に復配予定(利益剰余金の確保)
- 配当性向30%を目処に株主還元

\*2015年3月期以降の1株当たり当期純利益は2014年3月31日現在の発行済株式数(自己株式を除く)に基づいて算出しております。



連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	当連結会計年度 2014年3月31日現在	前連結会計年度 2013年3月31日現在
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	4,934,859	5,046,780
固定資産	109,284	54,900
資産合計	5,044,143	5,101,681
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	1,035,328	613,698
固定負債	2,024,664	3,210,000
負債合計	3,059,992	3,823,698
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	1,984,151	1,187,491
資本金	1,133,205	934,391
資本剰余金	903,204	704,391
利益剰余金	△ 49,782	△ 448,815
自己株式	△ 2,476	△ 2,476
新株予約権	—	40,491
少数株主持分	—	50,000
純資産合計	1,984,151	1,277,982
負債純資産合計	5,044,143	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111,921千円減少し4,934,859千円となりました。これは主として現金及び預金が125,023千円、営業出資金が260,000千円増加したものの、販売用不動産が575,461千円減少したことによるものです。

POINT ② 負債合計

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ763,705千円減少し3,059,992千円となりました。これは主として販売用不動産の取得に係る借入金が872,404千円減少したことによるものです。

POINT ③ 純資産合計

純資産は、前連結会計年度末に比べ706,168千円増加し1,984,151千円となりました。これは主として当期純利益の計上399,033千円、及び新株予約権の権利行使により資本金及び資本剰余金が397,626千円増加したことによるものです。

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きましては、開発計画を進めていた販売用不動産を売却したことなどによりセグメント利益は670,101千円となりました。  
ソリューション事業におきましては、子会社が保有する販売用不動産において賃料収入が大きく寄与したことによりセグメント利益は252,177千円となりました。

連結損益計算書

(単位：千円)

科目	当連結会計年度 2013年4月1日から 2014年3月31日まで	前連結会計年度 2012年4月1日から 2013年3月31日まで
売上高	2,984,144	1,544,021
売上原価	2,061,866	868,668
売上総利益	922,278	675,353
販売費及び一般管理費	457,487	327,727
営業利益	464,790	347,625
営業外収益	2,845	243
営業外費用	104,964	202,463
経常利益	362,672	145,405
特別損失	—	21,306
税金等調整前当期純利益	362,672	124,098
法人税、住民税及び事業税	27,853	3,805
法人税等調整額	△ 64,214	267
当期純利益	399,033	120,025

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	当連結会計年度 2013年4月1日から 2014年3月31日まで	前連結会計年度 2012年4月1日から 2013年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	748,783	△ 1,767,506
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 20,981	△ 4,657
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 612,779	1,958,295
現金及び現金同等物の増減額	115,023	186,131
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期末残高	379,700	264,677

POINT 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748,783千円となりました。これは主として税金等調整前当期純利益362,672千円を計上し、たな卸資産の減少575,461千円等があったことによるものです。

POINT ⑥ 財務活動によるキャッシュ・フロー

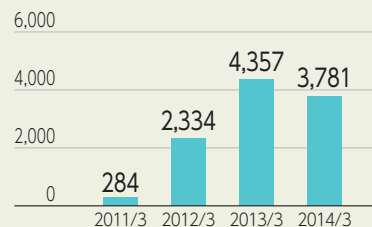
財務活動の結果使用した資金は612,779千円となりました。これは主として短期借入れによる収入1,404,000千円等があったものの、短期借入金の返済による支出820,000千円、及び長期借入金の返済による支出1,618,000千円等があったことによるものです。

連結株主資本等変動計算書 (2013年4月1日から2014年3月31日まで)

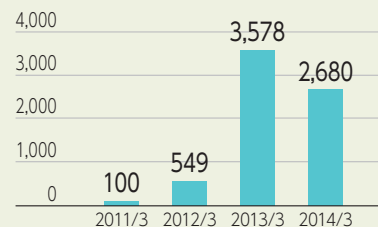
(単位：千円)

	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	934,391	704,391	△ 448,815	△ 2,476	1,187,491	40,491	50,000	1,277,982
当期変動額								
新株の発行	198,813	198,812			397,626			397,626
当期純利益			399,033		399,033			399,033
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						△ 40,491	△ 50,000	△ 90,491
当期変動額合計	198,813	198,812	399,033	—	796,659	△ 40,491	△ 50,000	706,168
当期末残高	1,133,205	903,204	△ 49,782	△ 2,476	1,984,151	—	—	1,984,151

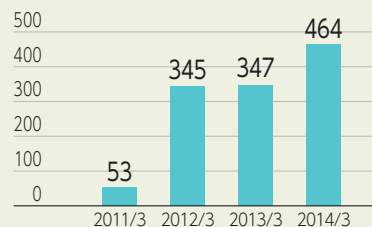
販売用不動産(百万円)



有利子負債(百万円)



営業利益(百万円)



\*2012年3月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については単体財務諸表の数値を記載しております。

会社概要 (2014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	11億3,320万円
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 (2014年6月18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	濱谷 雄二
監査役	山田 俊昭
監査役	黒田 清行

株式の状況 (2014年3月31日現在)

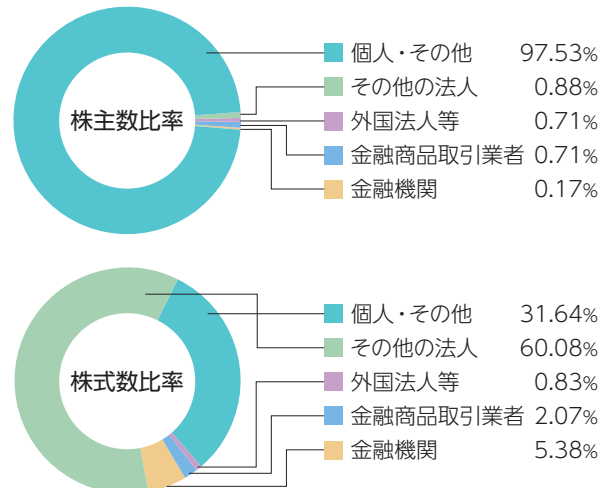
株式情報

発行可能株式総数	115,200,000株
発行済株式の総数	37,070,600株 (自己株式60,400株を除く)
株主数	2,265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

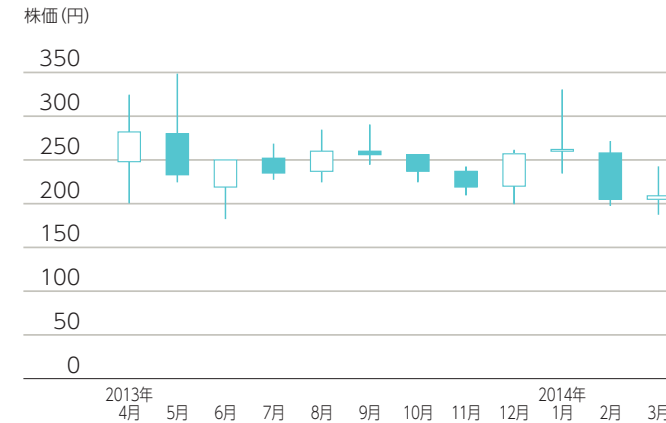
株主名	所有株式数 (株)	議決権比率 (%)
株式会社ASO	17,398,000	46.93
有限会社レアリア・インベストメント	3,800,000	10.25

株式分布状況

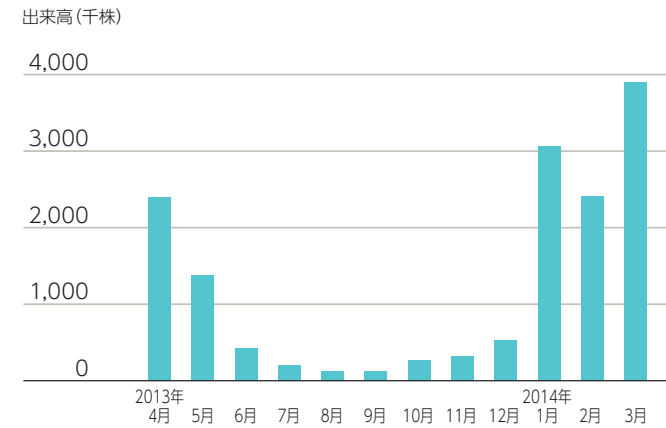


※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

株価の推移状況\*



出来高の推移状況\*



※当社は2014年1月1日付で1株につき200株の割合をもって株式分割を行いました。

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。)