



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



日興IR発表の
「最優秀サイト」に選定されました。



GomezIR発表の
「IRサイト優秀企業」に選定されました。

第10期

株主 通信

平成19年4月1日～平成20年3月31日

株主の皆様へ

マーケットニーズに合った新しいビジネスモデルを作り上げてまいります。



株主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
平成20年3月期（第10期）株主通信をお届けするにあたり、日頃のご支援に心から御礼申し上げます。

当事業年度における不動産業界は、米国に端を発するサブプライムローン問題、建築基準法の改正による建築確認の厳格化及び金融商品取引法の施行による新たな規制強化等により徐々に経営環境が厳しさを増し、特に年明け以降、サブプライムローン問題による世界的な金融市場での信用収縮等によって、不動産売買取引の流動性が著しく低下し、経営環境は劇的に変化しております。

このような環境下、私どもイントランスは、仕入・販売チャネルの強化及び大阪への水平展開等により主力事業であるプリンシパルインベストメント事業の強化・拡大に取り組むとともに、新たな収益の柱となるリテール事業の立ち上げ及び早期戦力化に取り組んでまいりましたが、減収減益という結果になりました。

概況と致しましては、当事業年度の売上高は8,200,825千円（前年同期比8.7%減）、経常利益は106,371千円（同90.7%減）、当期純利益は61,652千円（同90.1%減）となりました。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、次期（第11期）を第二創業期と位置づけて原点に立ち返り、イントランスの社名の由来である「知恵・信用・忍耐」をモットーに、業績を伸張し、株主の皆様のご期待に沿うべく、マーケットニーズに合った新しいビジネスモデルを作り上げてまいります。

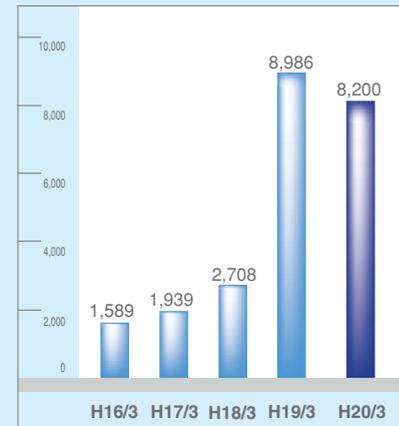
株主の皆様におかれましては、より一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成20年6月
代表取締役社長 **上島 規男**

財務ハイライト

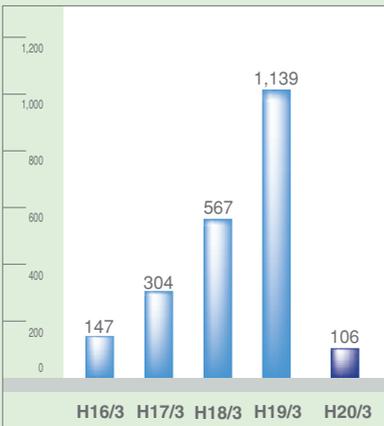
売上高

(単位:百万円)



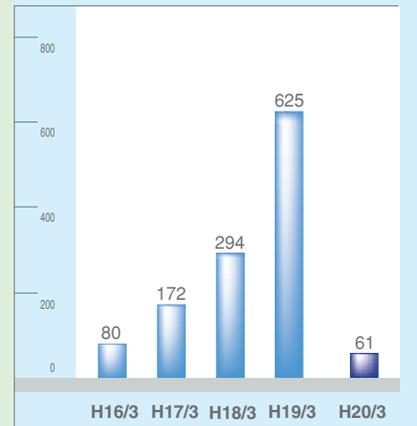
経常利益

(単位:百万円)



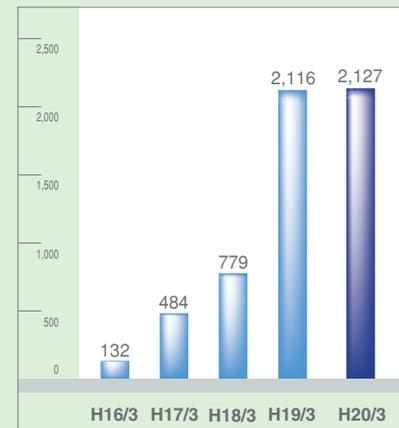
当期純利益

(単位:百万円)



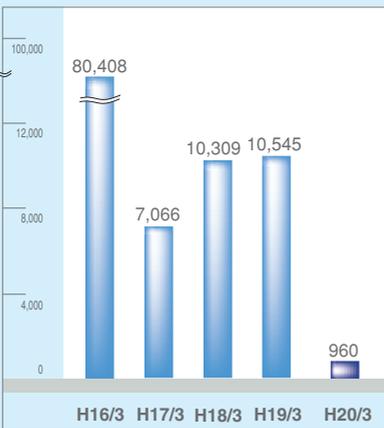
純資産

(単位:百万円)



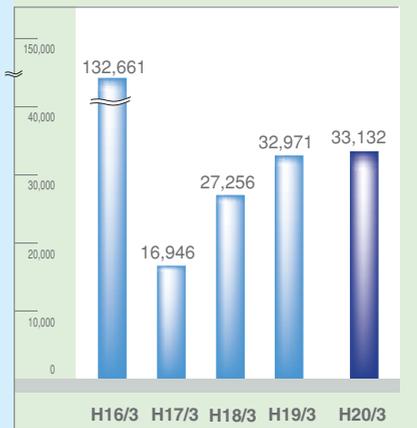
一株当たり当期純利益

(単位:円)



一株当たり純資産

(単位:円)



- 平成16年3月期の売上高には、消費税等が含まれておりますが、平成17年3月期以降の売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 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。



組織力の強化とともに、不動産再生力を高め 厳しい市場環境を乗り越えてまいります。

代表取締役社長 上島 規男

Q 1 当期（平成20年3月期）の取り組みと業績についてお聞かせください。

平成19年7月に大阪支店を開設し、主力事業であるプリンシパルインベストメント事業を関西地区に水平展開していくとともに、仕入・販売チャネルの強化・拡大や、バルク方式の導入など販売手法の多様化にも取り組み、同事業においては大型物件1件を含む11物件および区分所有物件5戸を売却しました。また、リテール事業の本格始動に向けて、平成19年10月に新橋店を開設しました。

しかしながら、金融商品取引法の施行による新たな規制強化や、特に年明けからはサブプライムローン問題の影響による信用収縮といった市場環境の変化に対応しきれず減収減益決算という不本意な結果となりました。

Q 2 減収減益となった要因についてご説明願います。また、今後の見通しと対応策は？

市場環境の変化から、業界全般に先行き不透明感による物件購入の見送り傾向が強まり、さらに販売見込み先においても、金融機関からの資金調達がキャンセルになるなど、物件の売却が計画通りに進展しなかったことが大きな要因です。

また、内部的要因として、この数年間に当社が急速に事業規模を拡大していく中で、急速な環境変化に対応できる組織体制が整っていなかったことが業績低迷の一つの要因と考えられます。

市場環境の厳しさについては、当面続いていくものと予想しています。しかし、幸いにして当社は、在庫として保有する物件数が少なく、保有期間も比較的短期であるという特

徴とともに、借入金の少なさなど、財務体質の健全性が評価され、現在の市場環境下においても金融機関からの融資オファーをいただいています。

こうした状況の中、当社は、第二創業期に向けた新体制とも言える組織の再構築を実施し、マネジメント機能の強化と人材育成に大きく注力していきます。その上で、不動産のあるところに必ず発生するニーズを捉えて収益化する「ハンドメイド型不動産再生事業」の基本に立ち返り、業績を回復させていきます。

その具体的な手段として、これまで主流だった6ヵ月中心のバリューアップから短期型（9ヵ月）バリューアップに加え、中期型（10～15ヵ月）、長期型（16～24ヵ月）と従来に比べて期間を長期化するとともにバリエーションを増やし、時間をかけて難易度の高い権利調整等にもバリューアップ領域を広げていきます。これは、再生期間の長期化によって再生力を強化すると同時に、収益基盤のさらなる安定化を図っていく取り組みです。

Q 3 次期（平成21年3月期）の取り組み課題と目標をお聞かせください。

前述の対応策によるバリューアップ領域の拡大を通じて、再生の質的向上と幅を拡大していく他、大手仲介企業とのパイプライン構築を強化し、常に鮮度の高い情報およびニーズが把握できる体制を整備していきます。

また、リテール事業の営業基盤整備および早期戦力化を進め、プリンシパルインベストメント事業に寄与するシナジー効果の創出も追求していきます。

次期の業績については、売上高108億円、営業利益7億3千万円、経常利益5億1千万円、当期純利益1億6千万円を見込んでいます。

Q 4 株主の皆様へのメッセージをお願いします。

当社は、株主の皆様への配当による利益還元について、上場企業として果たすべき重要な経営課題であると考えております。業績については不本意な結果となりましたが、株主様の利益還元を重視し、1株当たり700円の期末配当を実施させていただきました。

当期の状況は、遺憾ながら株主の皆様にご心配とご迷惑をおかけすることとなりましたが、組織力の強化とともに不動産再生力を高めることで、厳しい市場環境を必ず乗り越え、企業価値を大きく向上させてまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き当社事業にご理解いただき、長期的なご支援を賜りますよう、よろしく願い申し上げます。

大森 プロジェクト

ハイグレードな物件についても 安全性をさらに高めてバリューアップ

大田区大森の「イントランス大森ビル」は、JR「大森」駅から徒歩8分の好立地にある鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階建てのビルです。

延床面積1699.94m²を誇るグレードの高い物件で、昭和63年の建築以来、定期的な補修工事を行っており、管理状態も良好です。当社は、1階店舗部分にある排煙窓の開閉困難部分を改修し、消防設備等を改善することで遵法性を高めました。

従来からグレードの高いビルの安全性を高めて再生させたバリューアップの代表例です。



バリューアップ 事例紹介

好立地を活かした ダイニングレストランビルに再生

豊島区西池袋の「イントランス池袋ビル」は、マルイシティ池袋と連結した池袋駅西口1a出口から徒歩1分の好立地。平成7年3月に建築された、地下1階付5階建てのビルです。

平成18年12月に実施したバリューアップでは、カラオケ店舗として利用されていたビルの外装をリニューアルし、ダイニングレストランビルとして再生いたしました。

好立地を活かして個性的かつ魅力的な飲食店の誘致を行いました。



Before



After



池袋 プロジェクト

TOPICS

人員増に対応し、 本社を移転

平成20年4月7日より、当社はJR、日比谷線恵比寿駅より徒歩1分のビルに本社を移転いたしました。旧本社も、同駅より徒歩10分の場所に位置しておりましたが、今回の移転により、さらに至便となりました。

当社は、今後の事業強化に向け、人員の増強を行っており、旧本社におけるオフィス環境が次第に手狭となっていました。今回の移転により当面の人員増に対応し、将来に向けたさらなる事業成長を目指してまいります。



新オフィス

〒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
電話:03-5725-8100(代表) FAX:03-5725-8105

東京一大阪を結ぶ新拠点、 名古屋支社を開設

当社は、平成20年4月1日に名古屋支社を開設しました。場所は、名古屋市中区栄一丁目の御園座会館。地下鉄東山線・鶴舞線の伏見駅より徒歩2分、JR名古屋駅にもほど近い繁華街です。

地域に密着した営業活動を展開し、東京本社と大阪支社をつなぐ重要な拠点として、プリンシパルインベストメント事業の拡大に向けた情報ネットワークを強化していくことが、名古屋支社のミッションです。現段階では3名の陣容ながらも、地元からの信頼獲得を目指して、すでに積極的な活動をスタートしています。



名古屋支社

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄一丁目6番14号
御園座会館7階
電話:052-220-2171 FAX:052-220-2172

財務諸表

貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期 (平成20年3月31日現在)	前期 (平成19年3月31日現在)
(資産の部)		
流動資産	6,769,025	7,704,770
現金及び預金	1,737,923	1,281,686
売掛金	2,155	1,367
販売用不動産	4,842,522	6,044,714
前渡金	—	268,521
前払費用	18,617	9,896
繰延税金資産	154,136	47,195
未収入金	463	71
未収還付法人税等	7,880	—
未収消費税等	672	34,539
預け金	4,652	15,000
立替金	—	1,778
固定資産	76,343	14,582
有形固定資産	7,015	5,974
建物附属設備	6,052	5,495
工具器具備品	963	478
無形固定資産	48	48
電話加入権	48	48
投資その他の資産	69,280	8,560
出資金	60	30
敷金	67,720	7,930
保証金	1,500	600
繰延資産	—	1,226
社債発行費	—	1,226
資産合計	6,845,369	7,720,579

※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

前事業年度末に比べ935,744千円減少し6,769,025千円となりました。これは主に現金及び預金が456,237千円増加した一方、販売用不動産が1,202,191千円、前渡金が268,521千円減少したことによるものです。

(単位:千円)

科目	当期 (平成20年3月31日現在)	前期 (平成19年3月31日現在)
(負債の部)		
流動負債	3,783,282	5,502,075
短期借入金	2,595,668	4,677,000
一年以内返済予定の長期借入金	801,710	2,223
一年以内償還予定の社債	100,000	—
未払金	79,496	96,673
未払費用	12,639	6,957
未払法人税等	—	372,454
前受金	17,889	22,603
預り金	35,777	74,161
預り敷金	113,675	232,950
賞与引当金	26,425	14,051
役員賞与引当金	—	3,000
固定負債	935,000	101,710
社債	—	100,000
長期借入金	935,000	1,710
負債合計	4,718,282	5,603,785
(純資産の部)		
株主資本	2,127,086	2,116,794
資本金	586,125	586,125
資本剰余金	356,125	356,125
利益剰余金	1,184,836	1,174,544
純資産合計	2,127,086	2,116,794
負債純資産合計	6,845,369	7,720,579

ポイント2 流動負債

前事業年度末に比べ1,718,792千円減少し3,783,282千円となりました。これは主に販売用不動産の取得に伴う一年以内返済予定の長期借入金799,487千円増加した一方、販売用不動産の売却等により短期借入金2,081,332千円減少したこと、及び未払法人税等が372,454千円減少したこと等によるものです。

損益計算書

(単位:千円)

科目	当期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31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	8,200,825
売上原価	7,447,527	7,163,614
売上総利益	753,297	1,823,343
販売費及び一般管理費	529,713	557,367
営業利益	223,584	1,265,976
営業外収益	3,198	1,053
営業外費用	120,411	127,614
経常利益	106,371	1,139,415
特別損失	15,000	—
税引前当期純利益	91,371	1,139,415
法人税、住民税及び事業税	149,057	488,825
還付法人税等	△12,398	—
法人税等調整額	△106,941	25,572
当期純利益	61,652	625,018

※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11物件及び区分所有物件5戸を売却したこと等により、売上高は8,200,825千円(前年同期比8.7%減)となりました。

株主資本等変動計算書

(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

(単位:千円)

	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
事業年度中の変動額	—	—	△51,360	△51,360	△51,360
剰余金の配当	—	—	61,652	61,652	61,652
当期純利益	—	—	10,292	10,292	10,292
事業年度中の変動額合計	—	—	1,184,836	2,127,086	2,127,086
平成20年3月31日残高	586,125	356,125	1,184,836	2,127,086	2,127,086

※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19年4月1日から 平成20年3月31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	918,259	△630,014
投資活動によるキャッシュ・フロー	△62,759	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△399,262	1,006,091
現金及び現金同等物の増加額	456,237	376,076
現金及び現金同等物の期首残高	1,281,686	905,610
現金及び現金同等物の期末残高	1,737,923	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4 経常利益

販売費及び一般管理費は前期に比して減少しておりますが、売上総利益が前期より大きく減少したため、経常利益は106,371千円(前年同期比90.7%減)となりました。また、当期より棚卸資産の簿価切下げを行い売上原価に計上しております。

ポイント5 キャッシュ・フロー計算書

営業活動においては法人税等の支払額516,995千円等の減少要因があったものの、販売用不動産の売却により棚卸資産が1,202,191千円減少したことに加え、前渡金の減少268,521千円等があったことにより、営業活動の結果得られた資金は918,259千円となりました。

また、現金及び現金同等物の期末残高は、前事業年度末に比べ456,237千円増加し1,737,923千円となりました。

会社概要

会社概要 (平成20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 <small>(注)平成20年4月7日より上記所在地となっております。</small>
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	37名
宅地建物 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20年6月19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	國吉 歩
監査役	光家 國彦

株式の状況

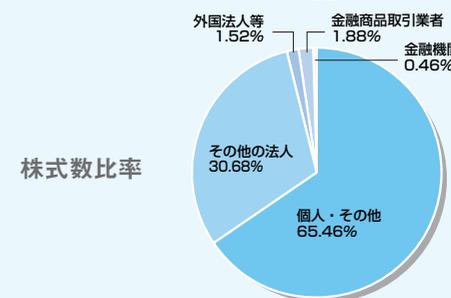
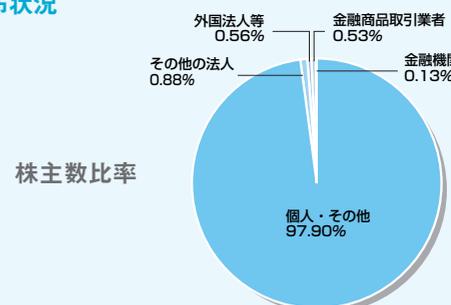
株式の状況 (平成20年3月31日現在)

株式情報	発行可能株式総数	256,800株
	発行済株式の総数	64,200株
	株主数	3,044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



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

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。)

第10期トピックス

IRリリース ニュースリリース

H20.02	金融商品取引業(第二種金融商品取引業)者登録
H19.12	日興IR発表の「最優秀サイト」に選定
H19.11	バルク方式による販売を成約
H19.10	新橋店開設
H19.07	大阪支社開設
H19.04	大和IR発表の「インターネットIRサイトの優秀企業296社」に選定
H19.04	「共同住宅における本格的ハンドメイド型再生」第1号案件目白ヒルズ販売開始

株価の推移状況



出来高の推移状況

