

株式会社イントランス

2011年3月期

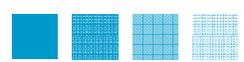
第2四半期決算説明会

2010年11月10日

目次



2011年3月期上半期要約	2 ~ 3
2011年3月期第2四半期業績概要	4 ~ 6
経営戦略と具体的な取り組み	7 ~ 15
2011年3月期下半期アクションプラン	16 ~ 18
ご参考	19 ~ 21



2011年3月期上半期要約

2011年3月期上半期要約



第三者割当増資の払い込み完了、7月より新経営体制による営業活動開始

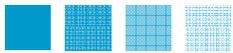
- ・株式会社ASOを割当先とする第三者割当増資を実施し、610百万円を調達
- ・新経営体制による営業活動が始まり、社内体制も刷新し、攻めの経営体制へ転換

新規仕入の再開、新ビジネスモデルの確立(詳細は9ページに記載)

- ・新たな投資戦略(新ビジネスモデル)のコンセプトに適合した杉並プロジェクトに着手
- ・コンサルティング業務の始動、第二種金融商品取引業による受益権売買仲介等フィービジネスの領域拡大

上半期は下方修正するも通期利益予想は維持、目標達成に向けた営業基盤の構築

- ・前期以前に仕入れた販売用不動産のたな卸資産評価損の計上により、上半期は目標未達
- ・既存販売用不動産の売却活動、仕掛案件の仕込み等の通期業績予想達成に向けた営業基盤の土台作り



2011年3月期第2四半期 業績概要

損益計算書 要旨



たな卸資産評価損の計上を除けば利益は予想に近い数字を達成

	2011/3期 第1四半期 会計期間	2011/3期 第2四半期 会計期間	2011/3期 第2四半期 会計期間 (※特殊要因除く)	2011/3期 第2四半期累計	2011/3期 第2四半期累計 (※特殊要因除く)
売上高	39	133	133	173	173
営業利益	▲ 339	▲ 72	47	▲ 411	9
経常利益	▲ 353	▲ 79	40	▲ 433	▲ 11
当期純利益	▲ 354	▲ 79	39	▲ 434	▲ 12

POINT I

第1四半期より収益状況は、大幅に改善

POINT II

たな卸資産評価損の計上を除けば、第2四半期累計期間では営業利益黒字化達成。

※特殊要因とはたな卸資産評価損であります。
※百万円未満は切り捨て表示としております。

貸借対照表 要旨

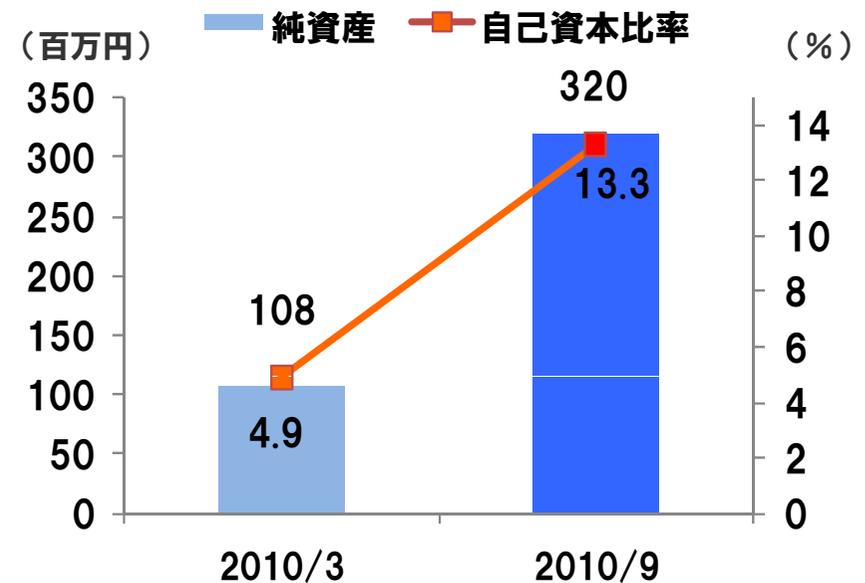


第三者割当増資により、財務基盤の安定化。自己資本比率も大幅改善。

(百万円)

	2010/3	2010/9	増減額
総資産	2,071	2,091	20
純資産	108	320	212
自己資本比率	4.9%	13.3%	8.4%
借入金	1,733	1,673	▲ 60
総資産における 有利子負債依存度	83.7%	80.0%	▲ 3.7%
現預金	218	461	242

POINT
自己資本比率が13.3%に大幅改善
(前期末比+8.4ポイント)

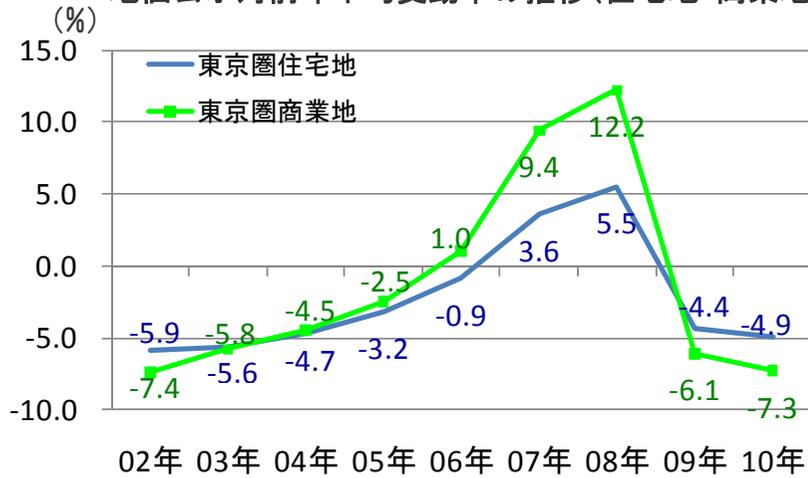


■ ■ ■ ■ 経営戦略と具体的な取り組み

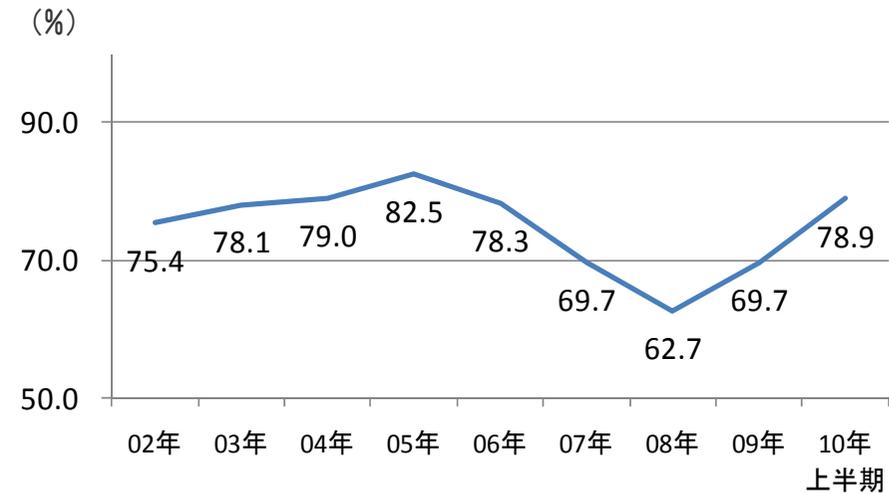
事業環境の認識



地価公示対前年平均変動率の推移(住宅地・商業地)

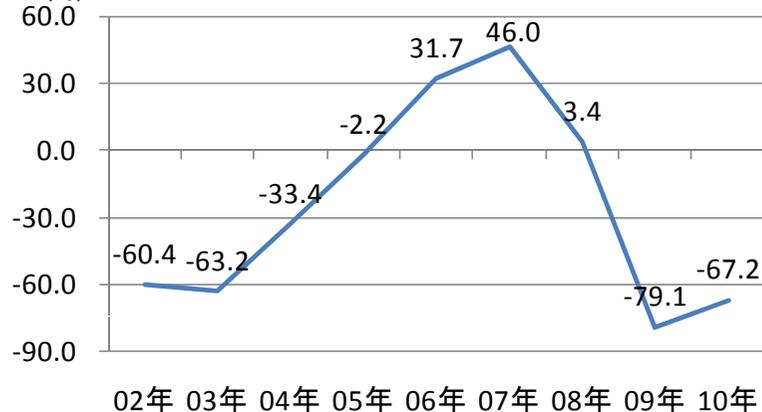


新築マンション契約率推移



土地取引判断に関するDI

(%) (活発と回答した企業の割合から不活発と回答した企業の割合を差し引いたもの)



地価公示、土地取引判断に関するDI、新築マンション契約率推移と3つのグラフの記載から、不動産価格の下げ止まり感の傾向ならばに不動産価格の下落による値ごろ感より不動産投資意向は改善。

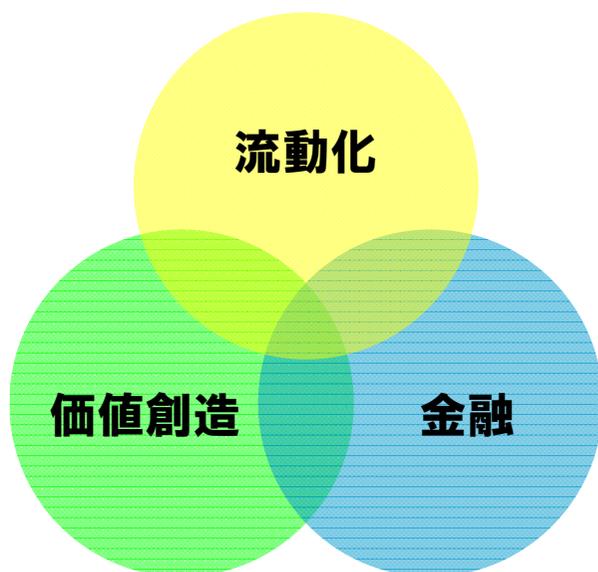
このように、依然として厳しい状況が続いている一方で、回復の兆しも見られており、最悪期は脱したと思われます。

資料：国土交通省「地価公示対前年平均変動率の推移(住宅地・商業地)」・「土地取引動向調査」及び民間調査資料を元に当社作成

投資戦略(新ビジネスモデルの確立)



「流動化」「価値創造」「金融」への積極投資によりスピード感を持って収益構造の多角化へ



流動化

- ・不動産証券化事業
SPCの組成、信託受益権売買仲介等
- ・不動産の資産活性化事業
遊休不動産、未利用または低稼働の不動産に対する投資

価値創造

- ・再開発調整事業
権利関係の調整等
- ・不動産再生(バリューアップ)事業
建築法上の遵法性確保、リニューアル、コンバージョン等
- ・マンション・ビル等の建設事業

金融

- ・不良債権と化した不動産の買取事業
金融機関等からの不良債権の任意売却案件の買取
- ・不動産付不良債権の買取事業
金融機関等からの不動産担保付不良債権の買取
不良債権化し、債権関係が複雑な不動産の権利調整等

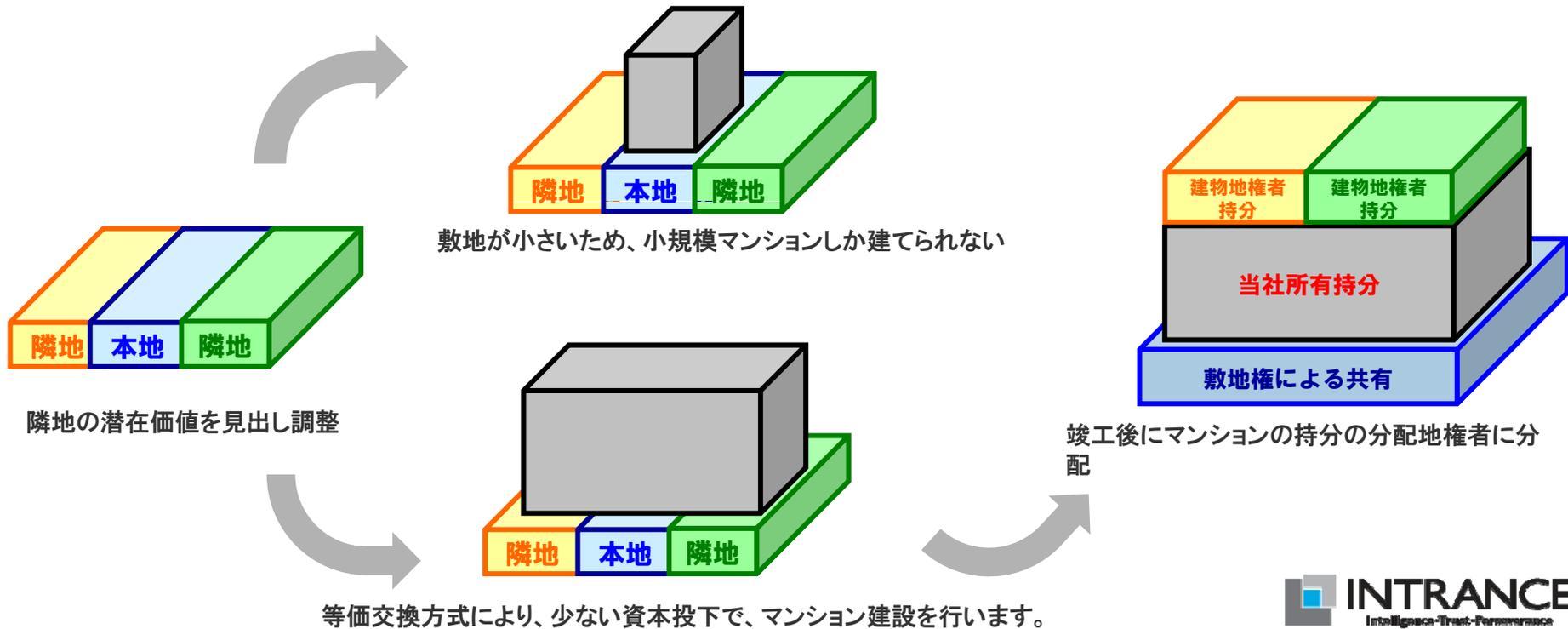
- ・当社では、2つのファクターが重なった部分には利益があり、3つのファクターの重なる部分には難易度に応じた高い潜在利益があるものと考えております。従いまして、投資を行う場合には原則的に2つ以上のファクターが重なるプロジェクトプランに投資を行い、収益力を高めてまいります。

■ 新ビジネスモデル事例



杉並プロジェクト **本プロジェクトのコンセプトは「少ない資本で、大きな開発を行う」です。**

土地の潜在価値を引き出す最適な区画形成ならびに地域特性に最適なプランを企画立案することで**資産を活性化**だけでなく、複数の地権者ごとに地道な権利調整を行うことで等価交換方式を用いて**再開発調整事業**を推進し、開発事業として当社が責任を持ってマンションを竣工に導きます。



新体制による経営改革



1. コーポレート・ガバナンスの強化

豊富な知識・経験を有する社外役員を招聘することで、コーポレート・ガバナンス、コンプライアンス体制を強化

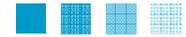
2. 収益構造の改革

新ビジネスモデル・フィービジネスの推進、更に他社との共同事業による収益基盤の強化

3. スピード感のある事業展開

シナジー効果のあるM&Aを視野にいれた事業展開により、資本と時間を効率的に活用したスピード経営

新経営体制 I (社長経歴)



役職・氏名	代表取締役社長	麻生 正紀
生年月日	1961年9月1日	
事業経歴	1985年	アソー設立(現 シルバーライフ)代表取締役(現任)
	2000年	・投資家より10億円の投資を募り、上毛燃糸(現 価値開発)を買収し、代表取締役に就任、社名を上毛に変更。
	2001年	・上毛(現 価値開発)にて不動産事業部を設立 ・個人投資家27名より13億円の出資を募る
	2002年	・不動産流動化事業部を設立し、開発案件に取り掛かる
	2003年	・リーマンブラザーズ証券と業務提携し、ウィークリーマンションの開発を開始
	2004年	・舞浜のホテル、神田のウィークリーマンションを開発型SPCで組成し、リーマンブラザーズのファンドへ売却
	2005年	・メリルリンチ証券を引受先に20億円の増資を募る ・16期ぶりに黒字転換し、34期ぶりの復配を実行
	2006年	・ダヴィンチ・アドバイザーズ(現 ダヴィンチ・ホールディングス)を引受先に58億円の増資を実行 ・大阪北堀江に33階建て高層ビルの着工、札幌に33階建てホテルとレジデンシャルの複合ビルの着工
	2007年	・代表取締役社長を退任し、相談役に就任
	2008年	・相談役を退任
	2010年	・当社代表取締役社長に就任

新経営体制Ⅱ（取締役経歴）



役職・氏名 取締役 濱谷 雄二
生年月日 1967年5月13日
経歴 1989年 ・住宅流通入社
1993年 ・プラザサービス入社
2005年 ・当社入社
2006年 ・当社取締役就任

POINT 不動産業界での長い経験から、不動産業界に精通
取締役管理部門管掌として当社運営に貢献

役職・氏名 取締役 太田 孝昭
生年月日 1948年4月7日
経歴 1973年 ・東京国税局入局
1988年 ・太田税務会計事務所(現 OAG税理士法人)所長
1988年 ・シーケーシステム研究所設立代表取締役
1991年 ・ビジコム代表取締役(現任)
2007年 ・OAG税理士法人代表社員(現任)

POINT 税理士であり、会計・税務のスペシャリスト
複数の会社を経営しており、会計・税務を中心とした経営に関する様々な
アドバイスにより貢献

新経営体制Ⅲ(監査役経歴)



役職・氏名 監査役 伊藤 雄司
生年月日 1957年5月21日
経歴 1983年 ・福岡ミサワホーム入社
1984年 ・ミナミ無線電気入社
1985年 ・アポロ事務機販売入社
1994年 ・住建産業入社
1999年 ・アポロオフィスシステム入社
2007年 ・シルバーライフ入社

POINT 不動産業界だけでなく、幅広い業界に精通
また、常勤監査役として長い不動産業界経験を活かし、内部管理体制や
当社の経営を監視・監督

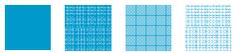
役職・氏名 監査役 山田 俊昭
生年月日 1937年6月11日
経歴 1971年 ・山田・名城法律事務所(現任)
1992年 ・参議院議員(二期)

POINT 弁護士であり、法律のスペシャリスト
また、国会議員として国政に参加した経験があり、社会情勢・経済活動・
法律問題など様々な視点から当社の経営を監視・監督

新経営体制Ⅳ(監査役経歴)



役職・氏名	監査役 青沼 丈二
生年月日	1943年11月15日
経歴	1967年 三菱銀行(現 三菱東京UFJ銀行)入行
	1977年 同行ニューヨーク支社
	1990年 同行銀座支店長
	1992年 シティバンク,エヌ,エイ入行 個人金融本部支店長
	1997年 同行個人金融部営業本部長
	2000年 日本ダイナースクラブ取締役
	2001年 シティバンク,エヌ,エイアジア太平洋地域本部 リージョナル・ディレクター
	2003年 クレディセゾン戦略本部長
	2004年 スタンダード・チャタード銀行コンシューマーバンキング日本代表
	2007年 INGダイレクトサービス(INGダイレクト銀行)代表取締役、CEO
	2008年 東京女子医科大学・IREIIMS教授
	2010年 シティバンク銀行個人金融部門シニアアドバイザー
POINT	都市銀行・外資系金融機関で要職を担う、金融のスペシャリスト 金融・財務の視点より様々な当社の経営を監視・監督



2011年3月期 下半期アクションプラン

2011年3月期下半期アクションプラン



継続企業の前提に関する注記の解消

- ・既存販売用不動産の売却による財務体質の強化により資金繰り懸念を払拭

販売用不動産の仕入強化

- ・当社の不動産再生事業の強みを活かし、中古マンション等を早期再生・販売の推進

リスクを軽減した事業展開

- ・コンサルティングや共同事業によるバランスシートリスクを軽減した事業展開

M & Aによる業容拡大・多角化

- ・環境変化が著しい不動産業界で継続した成長を見込むために様々な可能性を検討

2011年3月期業績予想

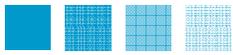


売上高予想は当初計画より減少するも、利益予想は達成見込み

(百万円)

	2011/3期 上期 実績	2011/3期 当初業績予想	2011/3期 修正後予想	(ご参考) 2010/3期 実績
売上高	173	3,850	2,800	143
営業利益	▲ 411	150	150	▲ 352
経常利益	▲ 433	100	100	▲ 398
当期純利益	▲ 434	100	100	▲ 420

売買仲介手数料・コンサルティングフィー等のフィービジネスにより、利益を生み出す仕組みが構築できたことや新たなビジネスモデルによる収益構造の多角化が順調に進んでいることから、当期純利益を1億円とする業績予想は達成可能



ご参考

会社概要



商号	株式会社イントランス
設立	1998年5月1日
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号 大下ビル9階
代表者名	代表取締役社長 麻生 正紀
資本金	930,497,425円【2010年11月10日現在】
発行済株式数	144,305株【2010年11月10日現在】
決算期	3月
従業員数	11名【2010年11月10日現在】
事業内容	不動産再生事業 1.プリンシパルインベストメント事業 2.ソリューション事業
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(1)第7500号
第二種金融商品取引業	関東財務局長(金商)第1732号

株式の状況



株式情報

発行可能株式総数	576,000株
発行済株式総数	144,305株
株主数	2,257名

株主数比率

個人・その他	98.33%
その他法人	0.75%
金融商品取引業者	0.44%
外国法人等	0.35%
金融機関	0.13%
<hr/>	
	100.00%

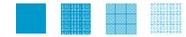
発行済株式の総数の10分の1以上の数を保有する大株主

株主名	所有株式数	議決権比率
株式会社ASO	73,600株	51.00%
上島 規男	26,118株	18.10%
有限会社レアリア・インベストメント	19,000株	13.17%

株式数比率

その他法人	65.84%
個人・その他	32.56%
金融機関	0.94%
金融商品取引業者	0.52%
外国法人等	0.14%
<hr/>	
	100.00%

注意事項



本資料は、2011年3月期第2四半期業績に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の売買を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は2011年9月末日現在のデータ等に基づいて作成されております。本資料に記載された意見、予測等は資料作成時点の当社の判断に基づくものであり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではありません。なお今後、予告なしに変更されることがありますので予めご了承ください。

本資料に関するお問い合わせ先

管理部門 IR担当 加賀谷

株式会社イントランス <http://www.intrance.jp/>

〒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

FAX:03-6803-8105

Mail : info@intrance.jp