

第11期

2009年3月期
決算説明会資料

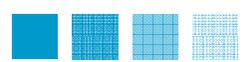
平成21年5月1日



株式会社 イントランス
証券コード:3237



| | |
|-------------------------------|---------|
| 2009年3月期業績概要 | 2 ~ 9 |
| 不動産業界・当社の第4四半期レビュー | 10 ~ 12 |
| 2010年3月期業績予想及びアクションプラン | 13 ~ 16 |
| 会社概要 | 17 ~ 19 |



2009年3月期業績概要

損益計算書



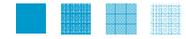
第4四半期にて3物件及び区分所有物件はほぼ見込み価格で売却。新規の仕入れについては慎重に進めたため、1物件のみにとどまったため計画未達

(百万円)

| | 2008/3期 | | 2009/3期 <計画> | | 2009/3期 <実績> | | 対前年 同期比 | 対計画比 |
|------------------|---------|--------|-----------------|--------|-----------------|---------------|------------|--------|
| 売上高 | 8,200 | 100.0% | 4,780 | 100.0% | 3,776 | 100.0% | 46.0% | 79.0% |
| プリンシパルインベストメント事業 | 7,867 | 95.9% | 4,465 | 93.4% | 3,451 | 91.4% | 43.9% | 77.3% |
| ソリューション事業 | 333 | 4.1% | 315 | 6.6% | 325 | 8.6% | 97.6% | 103.2% |
| 売上総利益 | 753 | 9.2% | ▲ 448 | 12.1% | ▲ 764 | -20.2% | — | — |
| 販管費 | 529 | 6.5% | 645 | 5.4% | 609 | 16.1% | 115.1% | 94.4% |
| 営業利益 | 223 | 2.7% | ▲ 1,100 | 6.6% | ▲ 1,374 | -36.4% | — | — |
| 経常利益 | 106 | 1.3% | ▲ 1,200 | 5.5% | ▲ 1,474 | -39.0% | — | — |
| 当期純利益 | 61 | 0.7% | ▲ 1,360 | 3.1% | ▲ 1,635 | -43.3% | — | — |
| EPS(円) | 960 | — | ▲ 21,215 | — | ▲ 25,513 | — | — | — |

※ EPSは潜在株式の調整を行っておりませんが自己株式の調整は行っております。

貸借対照表 要旨(資産の部)



売却活動に鋭意注力し、販売用不動産の圧縮

(百万円)

| | 2008年3月末 | 2009年3月末 | 増減額 |
|---------------|----------|----------|---------|
| 流動資産 | 6,769 | 2,400 | ▲ 4,369 |
| 現預金 | 1,737 | 588 | ▲ 1,149 |
| 販売用不動産 | 4,842 | 1,783 | ▲ 3,059 |
| その他 | 190 | 29 | ▲ 161 |
| 固定資産 | 76 | 83 | 7 |
| 資産合計 | 6,845 | 2,484 | ▲ 4,361 |

貸借対照表 要旨(負債・純資産の部)



(百万円)

| | 2008年3月末 | 2009年3月末 | 増減額 |
|-----------------|----------|----------|---------|
| 流動負債 | 3,783 | 1,136 | ▲ 2,647 |
| 短期借入金 | 2,595 | 0 | ▲ 2,595 |
| 一年以内返済予定長期借入金 | 801 | 935 | 134 |
| その他 | 387 | 201 | ▲ 186 |
| 固定負債 | 935 | 900 | ▲ 35 |
| 長期借入金 | 935 | 900 | ▲ 35 |
| 負債合計 | 4,718 | 2,036 | ▲ 2,682 |
| 純資産 | 2,127 | 447 | ▲ 1,680 |
| 資本金 | 586 | 586 | 0 |
| 資本剰余金 | 356 | 356 | 0 |
| 利益剰余金 | 1,184 | ▲ 495 | ▲ 1,679 |
| 負債・純資産合計 | 6,845 | 2,484 | ▲ 4,361 |

主要な経営指標



| | 2008/3期 | 2009/3期 |
|-----------|---------|---------|
| 売上高経常利益率 | 1.3% | ▲3.9% |
| 自己資本比率 | 31.1% | 18.0% |
| 総資本回転率(回) | 1.13 | 0.81 |
| ROA | 1.5% | ▲31.6% |
| ROE | 2.9% | ▲127.0% |

総資本回転率 = 売上高 ÷ 期中平均総資本

ROA = 経常利益 ÷ 期中平均総資産

ROE = 当期純利益 ÷ 期中平均純資産

キャッシュフロー計算書



(百万円)

| | 2008/3期 | 2009/3期 |
|-------------------------|---------|---------|
| I 営業活動による キャッシュフロー | 918 | 1,513 |
| II 投資活動による キャッシュフロー | ▲ 62 | ▲ 18 |
| III 財務活動による キャッシュフロー | ▲ 399 | ▲ 2,644 |
| IV 現金及び現金同等物 の増減額 | 456 | ▲ 1,149 |
| V 現金及び現金同等物 の期首残高 | 1,281 | 1,737 |
| VI 現金及び現金同等物 の期末残高 | 1,737 | 588 |

資産状況(販売用不動産の推移①)

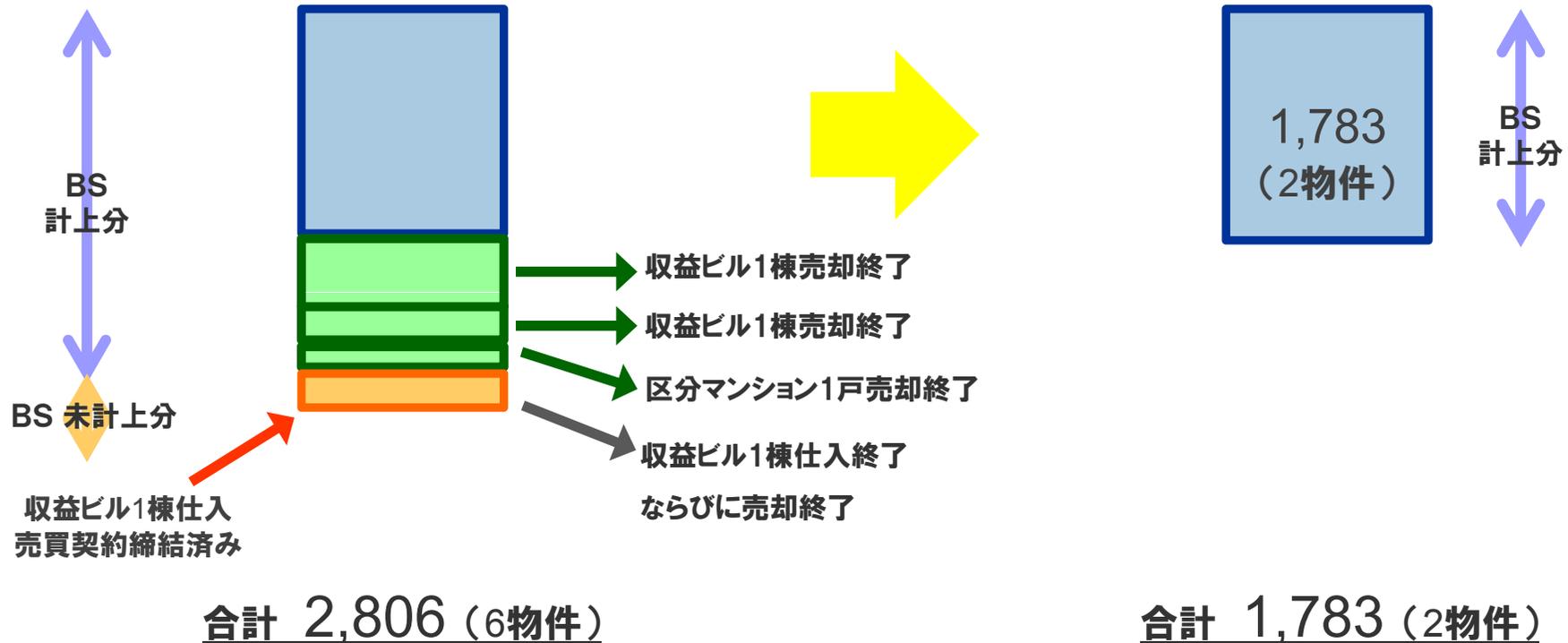


現在の不動産市況を考慮し、物件の売却に注力

(百万円)

(2008年12月末)

(2009年3月末)



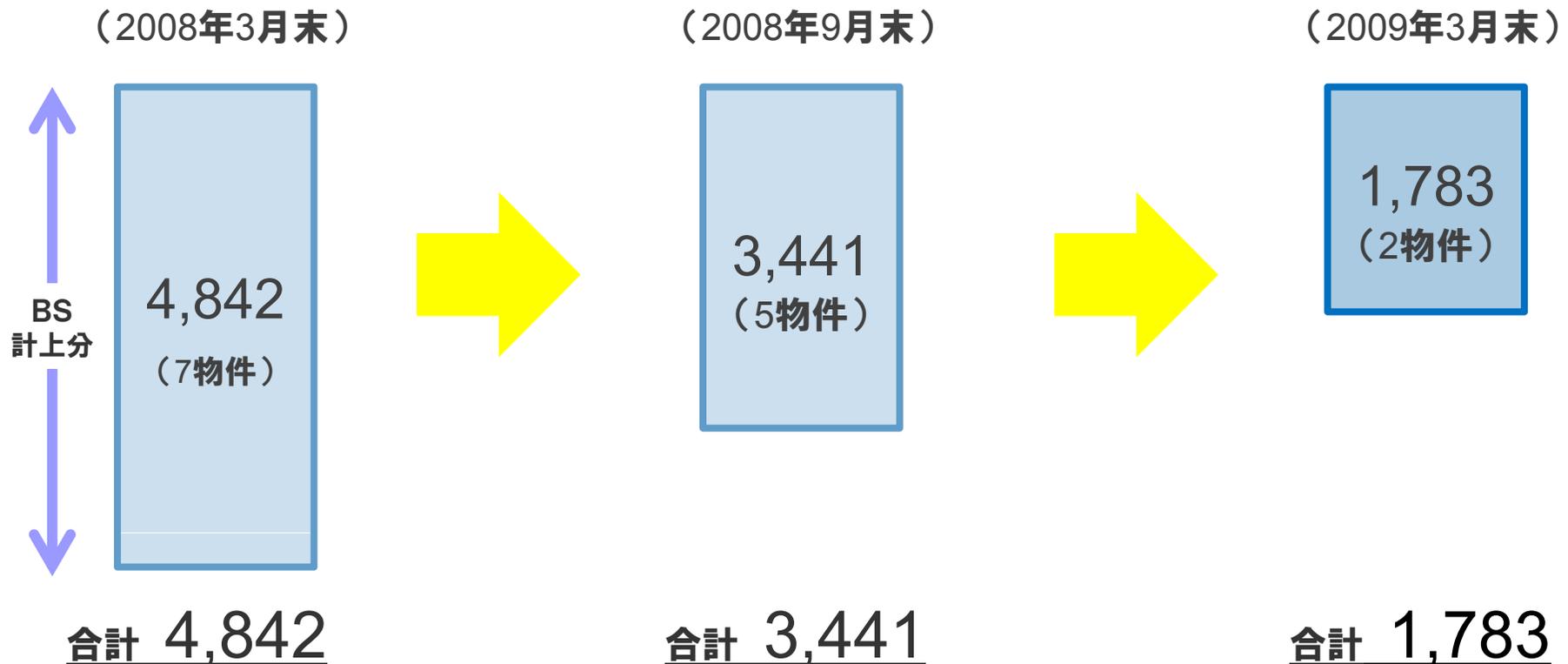
※ 各四半期末保有物件につきましては固定資産税等の計上により、同じ物件でも金額が異なります。

資産状況(販売用不動産の推移②)



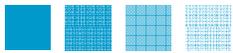
既存在庫の売却を促進し、資産圧縮へ

(百万円)



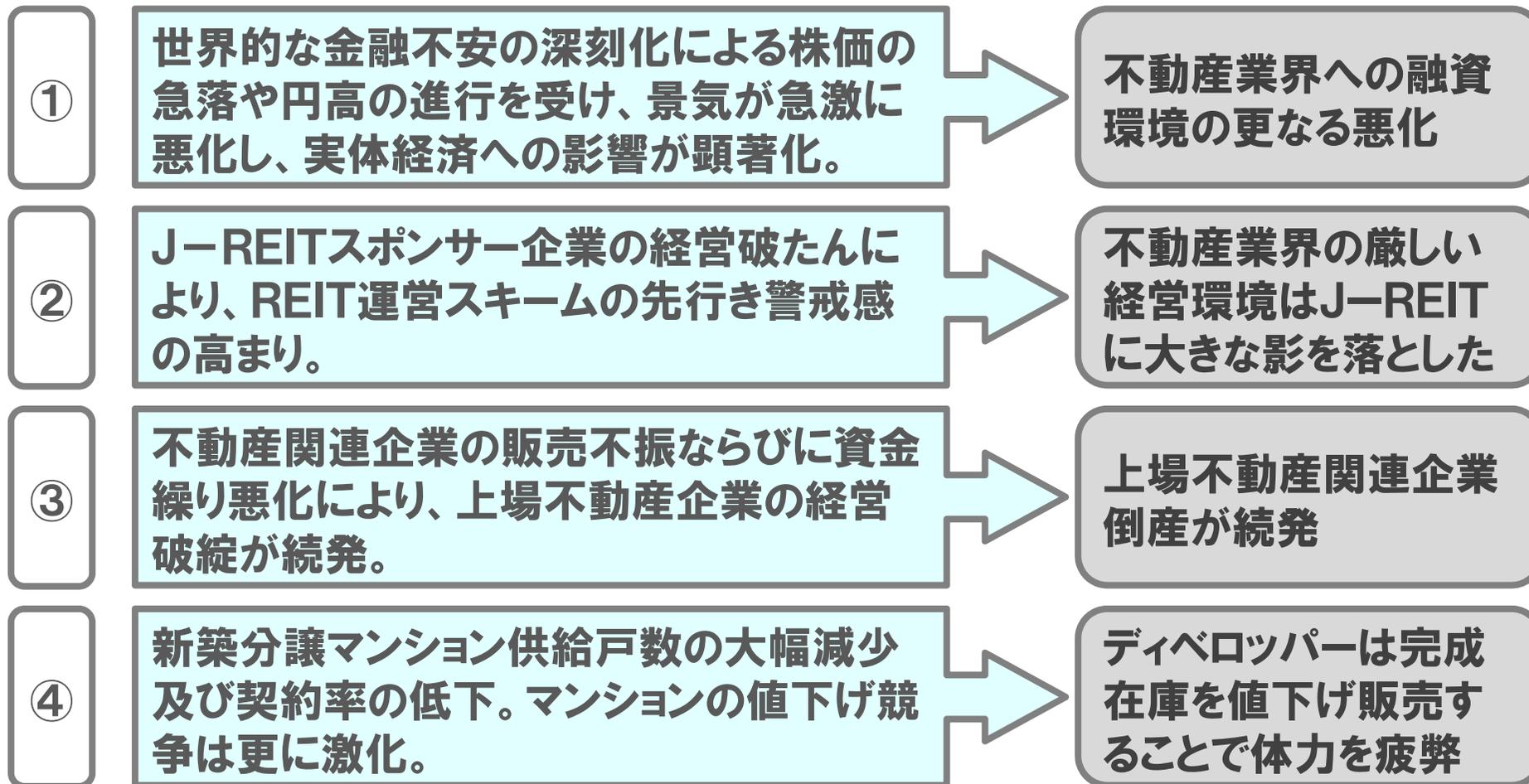
※ 区分所有マンションについては2009年9月末時点で7戸中6戸売却済みですが1物件としてカウントしております。

※ 各四半期末保有物件につきましては固定資産税等の計上により、同じ物件でも金額が異なります。



不動産業界・当社の 第4四半期レビュー

2009年3月期第4四半期不動産業界レビュー



2009年3月期第4四半期レビュー



①

販売用不動産である収益ビル3棟のバリューアップ完了。

②

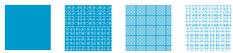
収益ビル3棟および区分マンションの売却完了。
新規の仕入については慎重に行ったため1物件にとどまる。

③

下半期仕入物件の保有期間は、平均60日。早期再生・
販売力強化による回転率の向上。

④

資産の圧縮及び借入金返済による財務健全化の促進。



2010年3月期の業績予想 アクションプランについて

環境認識と不動産市況



2009年3月期までの環境

経済 情勢

- 世界的な景気悪化・円高による信用収縮を受けて急速に景況感は悪化
- 企業業績悪化による企業倒産や失業率の上昇等により個人消費は大きく低下

金融 市場

- 世界的な金融不安の深刻化による实体经济への影響が拡大
- 世界的な金融収縮により、直接金融及び間接金融ともに資金調達環境は劇的に悪化

不動産 市場

- 世界的な金融収縮により、不動産に対する資金流入は大きく減少し、不動産の流動性は著しく低下
- 新築マンション契約率の低下と供給戸数の大幅減少

2010年3月期不動産市況

●資金調達環境の大幅な改善は見込めず、不動産売買の低迷は続く。但し比較的低価格及び良質な不動産においては引き続き根強い需要が見込まれる。

●マンション・戸建ての購入を検討している個人には価格下落に伴い不動産価格の値ごろ感・低金利・減税等の追い風もあり取得の好機。

2010年3月期業績予想



(百万円)

| | 2009/3期 実績 ① | 2010/3期 予想 ② | 前年同期比 ② ÷ ① |
|-------|-----------------|-----------------|----------------|
| 売上高 | 3,776 | 3,750 | 99.3% |
| 営業利益 | ▲ 1,374 | 40 | — |
| 経常利益 | ▲ 1,474 | 10 | — |
| 当期純利益 | ▲ 1,635 | ▲ 20 | — |

- 2010年3月期はビル再生に依存した収益構造から、アウトレットマンション販売業務・売買仲介事業等を加えた3つの柱を収益構造にしたビジネスモデルの多様化へ
- 現在、保有している物件については、販売見込み額を保守的に想定しているため、利益率を低めにみております。
- 今後の仕入物件については再生力と販売力の両立により、収益性・回転力の向上により、収益率を確保できるものと想定しております。

2010年3月期アクションプラン



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

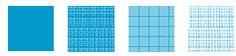
他社とのアライアンス等により共同プロジェクトに取り組める体制を強化。

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

経費削減及び固定費圧縮。



会社概要

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 | 東京都渋谷区恵比寿南一丁目7番8号恵比寿サウスワン7階 |
| 代表者名 | 代表取締役社長 上島 規男 |
| 資本金 | 586,125,000円【09年3月31日現在】 |
| 発行済株式数 | 64,200株【09年3月31日現在】 |
| 決算期 | 3月 |
| 従業員数 | 31名【09年3月31日現在】 臨時雇用者4名除く |
| 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 |



Intelligence 知恵

Trust 信用

Perseverance 忍耐

社名の由来は、Intelligence「知恵」Trust「信用」Perseverance「忍耐」を組み合わせた造語です。

注意事項



本資料は、2009年3月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、本資料は平成21年3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

株式会社イントランス <http://www.intrance.jp/>

〒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

TEL:03-5725-8100

FAX:03-5725-8105

Mail : info@intrance.jp