



2012年3月期
決算説明会資料
2012年5月10日

株式会社イントランス (証券コード:3237)
INTRANCE CO.,LTD.



1. 2012年3月期 業績
2. ビジネスモデル
3. 2013年3月期 業績予想
4. ご参考



2012年3月期 決算ハイライト



1-1

中核事業が黒字転換し、大幅な増益を達成

連結業績

- 営業利益 : 345百万円 前期比292百万円の増益
- 当期純利益 : 331百万円 前期比316百万円の増益

プリンシパル インベストメント 事業

- バリューアップした物件を短期間で売却し、黒字転換を実現。
- 売上総利益 : 251百万円 前期比539百万円の増益

ソリューション 事業

- フィービジネスにより、全社分の販管費を賄える体制を構築。
- 売上総利益 : 485百万円 前期比133百万円の減益

財務

- 販売用不動産 : 2,334百万円 前期比2,050百万円分増加
- メインバンクである株みずほ銀行からの借入再開。

連結損益計算書 要旨



1-2 期初予想を大きく上回る実績を達成

科目	2011年3月期 (個別)		2012年3月期 (連結)			
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	前期比
売上高	2,386	100.0	1,702	100.0	-684	71%
営業利益	53	2.2	345	20.3	+292	651%
経常利益	16	0.7	293	17.2	+277	1,831%
当期純利益	15	0.6	331	19.4	+316	2,207%

(単位:百万円)

期初計画	期初計画 達成率
1,380	123%
280	123%
200	147%
200	166%

Point①

厳選して購入した物件のみを売却したため、売上高は減少

Point②

フィービジネスが好調を持続しながら、中核事業が黒字転換したため大幅に増益

Point③

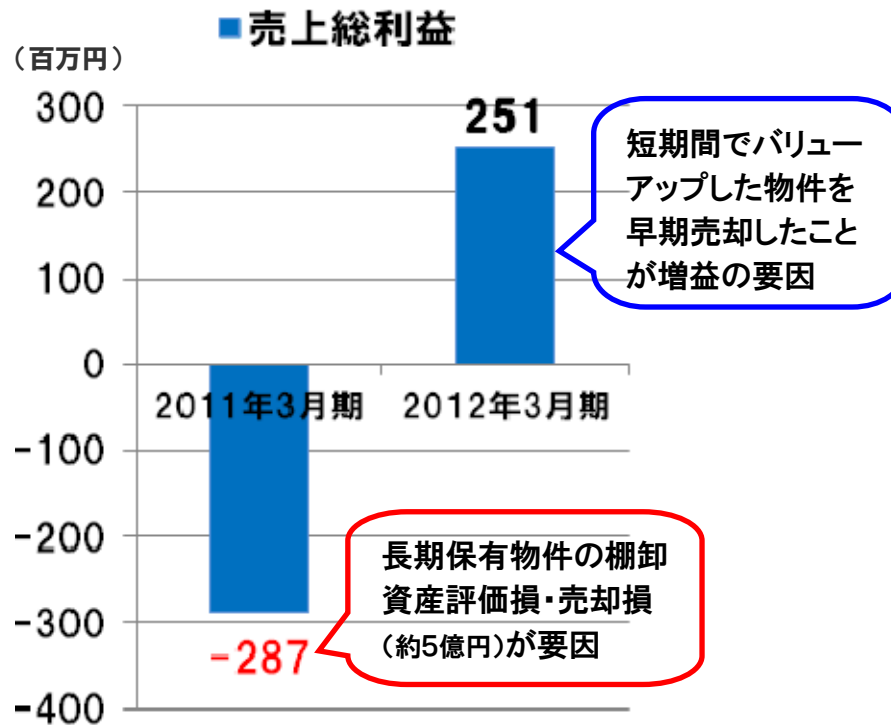
当期純利益は期初予想の166%を達成

■ プリンシパルインベストメント事業 要旨



1-3

中核事業が黒字転換



Points

- 仕入実績 2,849百万円
- 販売実績 1,047百万円(売上)
- 購入物件の短期販売を実現
(購入から売却までの期間は平均6か月)
- 在庫物件 2,334百万円
(全て東日本大震災後に購入)

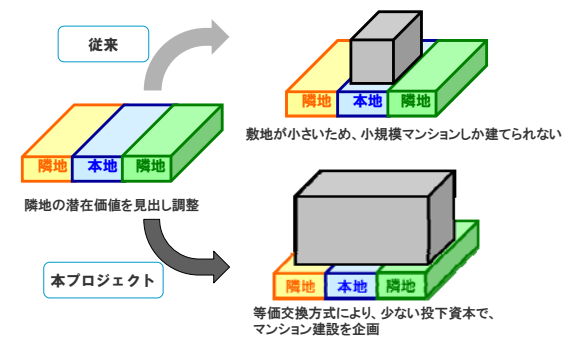


1-4 権利関係を調整する企画力を発揮

1. 杉並プロジェクト（開発案件）

- 所在地 / 東京都杉並区
- 引渡し / 2011年7月
- 地積 / 142.01㎡

等価交換方式による前年度のビジネスモデル事例。
隣地の権利関係を調整後、プロジェクトの企画付きで物件を売却。



2. 原宿プロジェクト（買取再販案件）

- 所在地 / 東京都渋谷区
- 引渡し / 2011年11月
- 延床面積 / 291.13㎡

売主から物件の早期売却を相談され、複数の債権者が存在する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、隣地に出店していた買主に購入を打診。

物件の早期売却を望む売主と賃貸借契約更新を控え空きビルとして早期に自己使用を望む買主双方のニーズに応えた案件。



ソリューション事業 要旨



1-5

販管費を賄う安定収益を確保

■ソリューション事業 実績

(百万円)

	賃貸管理 事業	PM事業	コンサル 事業	ソリューション 事業全体
売上高	1.6	117	536	655
売上総利益	0.8	※① 36	448	485
売上総利益率	49.0%	30.9%	※② 83.6%	74.0%

Point①

管理棟数は、22棟から33棟に増加し、毎月の安定収入を獲得

Point②

企画力を発揮し、付加価値を高めるソリューションを提供したことにより、売上総利益率は **83.6%**

利益率の高いソリューション事業により、全社の販管費(391百万円)を賄う体制を構築

ソリューション事業 実績事例

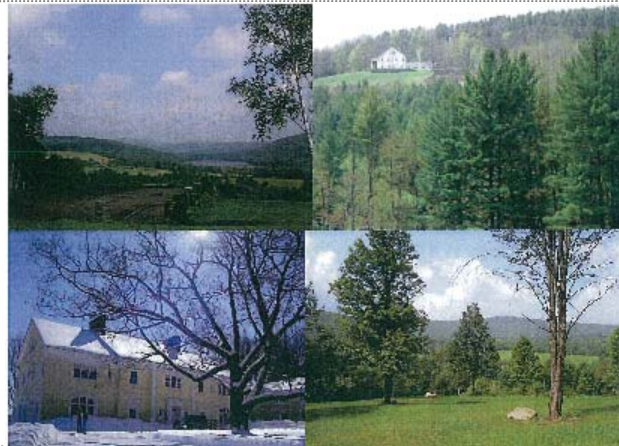


1-6 企画力により取引先の満足度を向上

1. NYプロジェクト（不良債権事業）

- 所在地 / Delaware County, New York State, USA
- 決 済 / 2011年12月
- 地 積 / 約1,976エーカー(約800万㎡)

物件所有者から豊かな自然環境が残る東京ドーム約172個分の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。



2. 八王子 PM案件

- 所在地 / 東京都八王子市
- 受託開始 / 2011年7月
- 延床面積 / 1,283.21㎡

総戸数24室の新築賃貸マンションを管理受託。
本物件の特長である「デザイン性」「設備」「ロケーション」を積極的に提案し、募集活動を行った結果、周辺相場より高い賃料で成約。
稼働率も100%まで高めたことで、投資マンションの価値を高めた案件。





連結貸借対照表 要旨



1-7

厚みのある財務体質を構築

(百万円)

科目	2011/3 (個別)	2012/3 (連結)	増減額
(資産の部)			
流動資産	974	2,730	+1,756
販売用不動産	284	Point① 2,334	+2,050
資産合計	1,003	2,806	+1,803
(負債の部)			
負債合計	233	Point② 713	+480
(純資産の部)			
株主資本	727	Point③ 1,062	+335
純資産合計	769	Point④ 2,093	+1,324
負債純資産合計	1,003	2,806	+1,803

Point①

在庫物件は全て東日本大震災後に購入

Point②

メインバンクである㈱みずほ銀行から借入再開 (2012年1月 三鷹プロジェクト)

Point③

繰越損失は、900百万円から568百万円へと332百万円分減少

Point④

少数株主持分990百万円を除く自己資本比率は37.9%



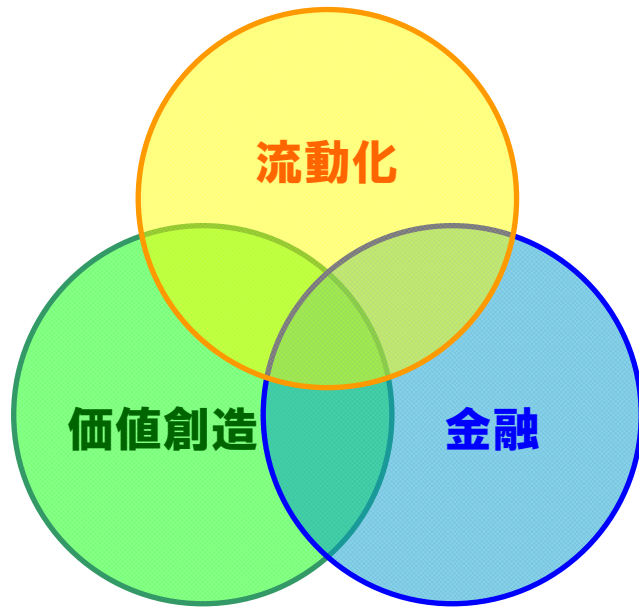
1. 2012年3月期 業績
2. **ビジネスモデル**
3. 2013年3月期 業績予想
4. ご参考



ビジネスモデル



2-1 難易度の高いバリューアップにより成長

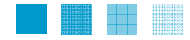


流動化	不動産証券化事業 SPCの組成・解消、信託受益権売買仲介等 資産活性化事業 遊休不動産、未利用または低稼働の不動産に対する投資
価値創造	再開発事業 権利関係の調整等 不動産再生事業 建築法上の遵法性確保、リノベーション、コンバージョン等 建設事業 プロジェクトの企画から販売までワンストップサービス
金融	不良債権化した不動産の買取事業 金融機関等からの不良債権の任意売却案件の買取 不動産付不良債権の買取事業 金融機関等から不動産担保付不良債権の買取 不良債権化し、債権関係が複雑な不動産の権利調整等

「流動化」「価値創造」「金融」というファクターのうち2つ以上のファクターが重なる難易度の高いバリューアップを企画し、利益を最大化



ビジネスモデル事例（芝公園プロジェクト①）



2-2 不動産価値を最大限に引き出す企画力を発揮

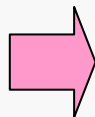
芝公園プロジェクト

「流動化」「価値創造」「金融」の
ファクターを融合

日付	内容	ファクター
2011年 5月	プロジェクトを進めていた会社ごと旧投資家から取得	【金融】 (不良債権買取)
	投資家と共同事業としてプロジェクトを開始	【流動化】 (資産活性化)
2011年10月	入札の中から周辺相場を大幅に上回る賃料で賃貸借契約を締結	【価値創造】 (不動産再生)
2011年12月	デザイン性・安全性に優れた豪華な結婚式場へとリノベーション開始	
2012年上半期	魅力的な高利回りの金融商品として売却予定	



Before



After



ビジネスモデル事例（芝公園プロジェクト②）



2-3

開放感あふれる空間をプロデュース

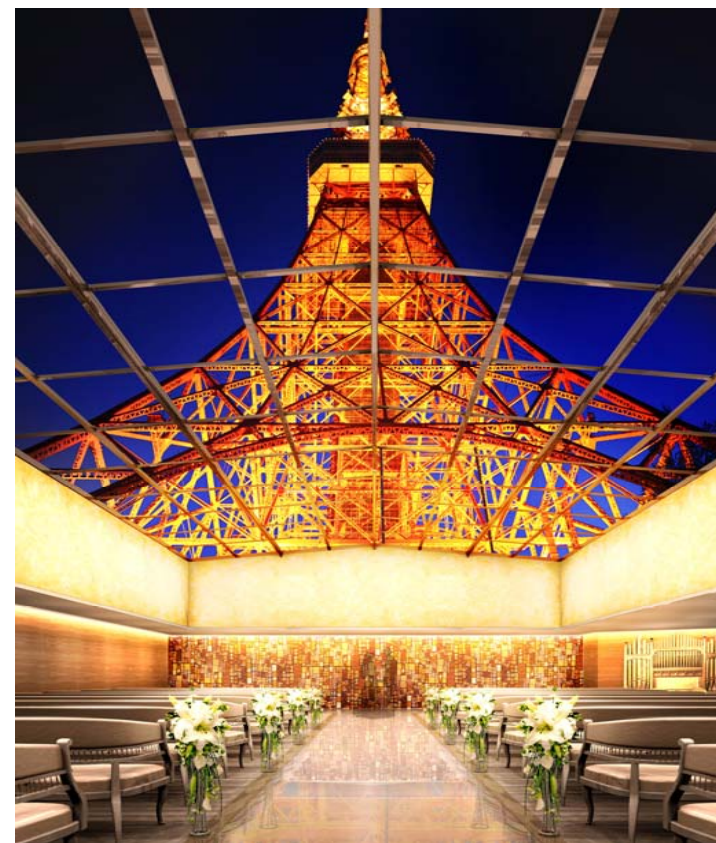
3F 開放感を演出するバンケット



Point

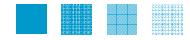
- ①現状の容積率を確保するため、「床を抜く」という手法により、リノベーションし、既存建物を有効活用。天井が高くなり、開放感を演出。
- ②東京タワーとチャペルの中心線を揃え、天井をガラス張りとする事により、東京タワーを見上げる豪華なチャペルを演出。

4F 東京タワーを見上げるチャペル





ビジネスモデル事例（芝公園プロジェクト③）



2-4 イメージの異なる優雅な会場をデザイン

B1 バンケット



2F バンケット



1F ダイニング



Point

- ①内装にも徹底的にこだわった優雅なデザイン
- ②大手建設会社監修により構造計算した耐震性に優れる建物
- ③チャペルとバンケットの効率活用及び東京スカイツリー開業との相乗効果により、テナントは安定的な集客を見込める



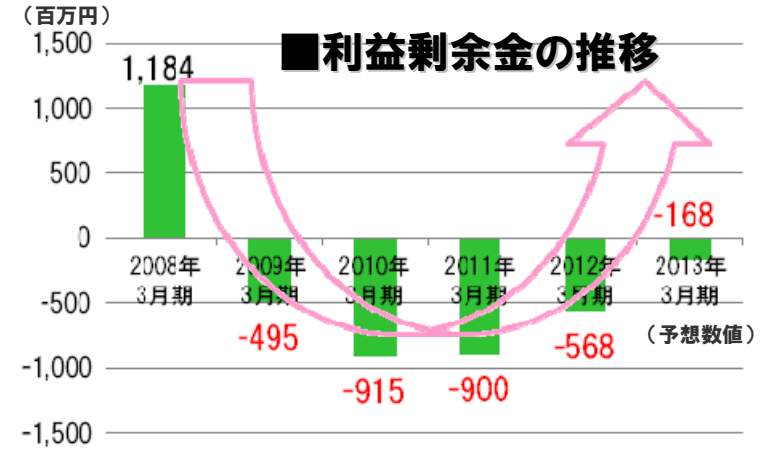
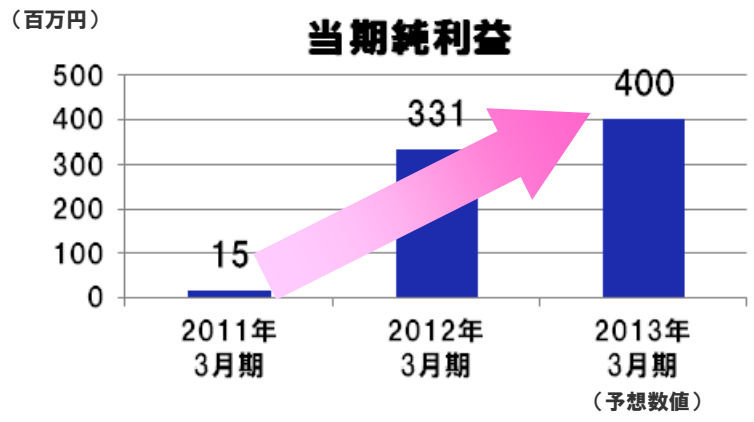
1. 2012年3月期 業績
2. ビジネスモデル
- 3. 2013年3月期 業績予想**
4. ご参考



2013年3月期 業績予想



3-1 早期復配を目指し、增收増益



科目	2011年3月期 実績 (個別)		2012年3月期 実績 (連結)		2013年3月期 予想 (百万円)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前期比
売上高	2,386	100.0	1,702	100.0	4,100	100.0	240%
営業利益	53	2.2	345	20.3	450	11.0	130%
経常利益	16	0.7	293	17.2	400	9.8	137%
当期純利益	15	0.6	331	19.4	400	9.8	121%



3-2 回復傾向にあるものの、不透明な状況が続く

金融資本市場 依然として不透明な状況

- 日本銀行の金融緩和
- × 欧州の金融不安の影響

不動産売買市場 取引は回復傾向

- 金融機関の不動産向け融資の環境改善、J-REITの公募増資
- × 都心の優良物件は売却案件が僅少

不動産賃貸市場 物件の2極化

- 都心5区の築浅大型ビルで空室率改善の兆し
- × オフィスビルの賃料水準は軟調

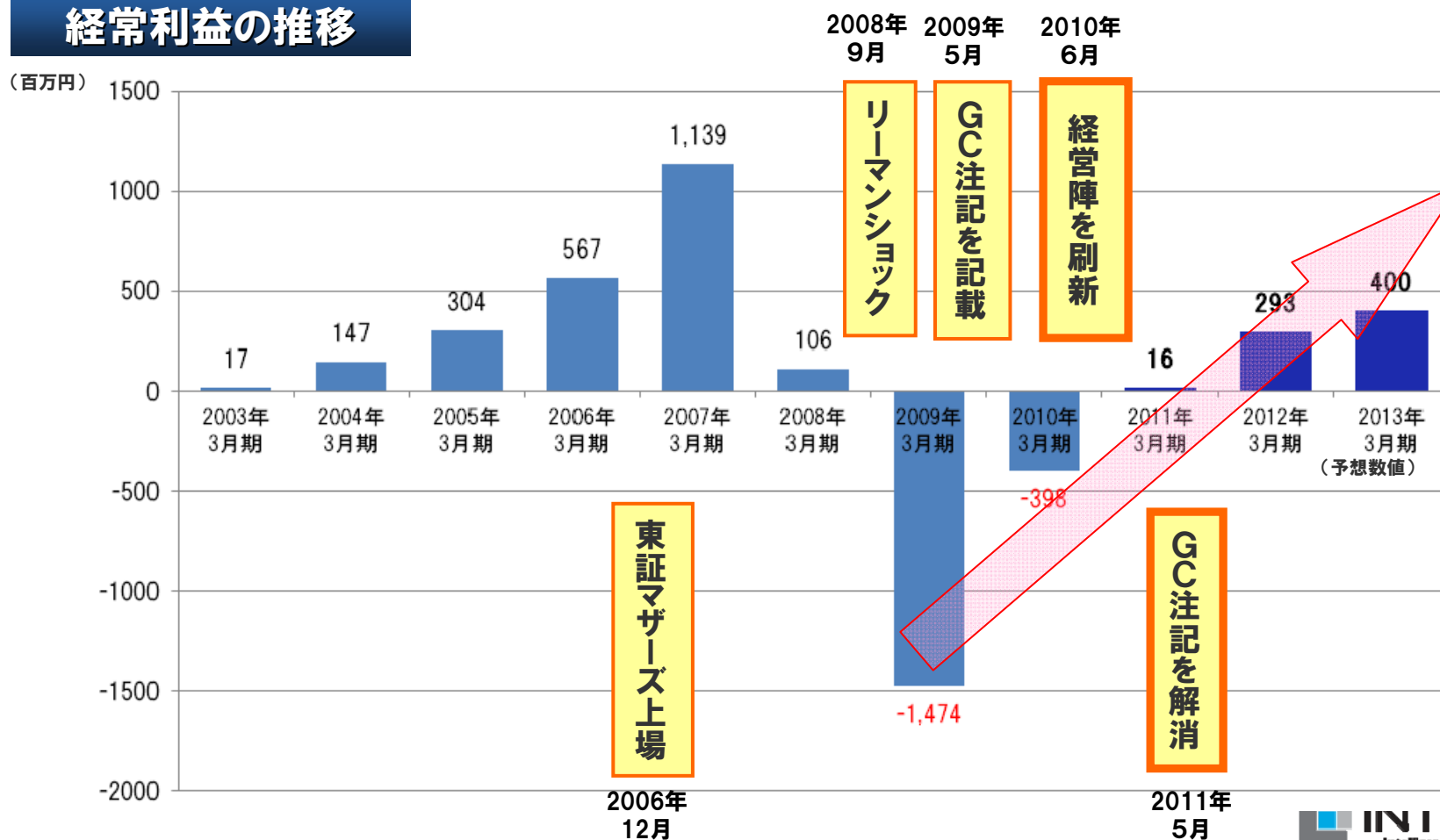


経営方針



3-3 事業収益の拡大を目指し、成長スピードを加速

経常利益の推移





3-4

更なる成長を可能にする経営基盤を構築

① ビジネスモデルの徹底

- ・バリューアップした物件の売却（芝公園、沖縄、虎ノ門2物件の合計4物件）
- ・難易度の高いバリューアップノウハウの蓄積、人材育成・組織作り

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

③ 安定収益のための基盤作り

- ・好循環サイクルを加速し、建物管理受託を増加
- ・建物管理・賃貸管理受託において大型案件の受注獲得



アクションプラン① ビジネスモデルの徹底



3-5

今期以降の売却に向けてバリューアップ

1. 沖縄プロジェクト（開発案件）

- 所在地 / 沖縄県那覇市
- 購入 / 2011年8月
- 地積 / 2,367.96㎡



那覇市のランドマークであった那覇タワーを購入。1973年築の老朽化した建物をターゲットに合わせてリノベーションを行い、好立地を活かして不動産価値を最大限に引き出せる方法を企画・立案中。

WIKIMEDIAから転載

2. 虎ノ門プロジェクト（開発案件）

- 所在地 / 東京都港区虎ノ門
- 購入 / 2011年4月
- 地積 / 152.87㎡



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。

1物件は2011年3月に隣地所有者へ売却が完了。

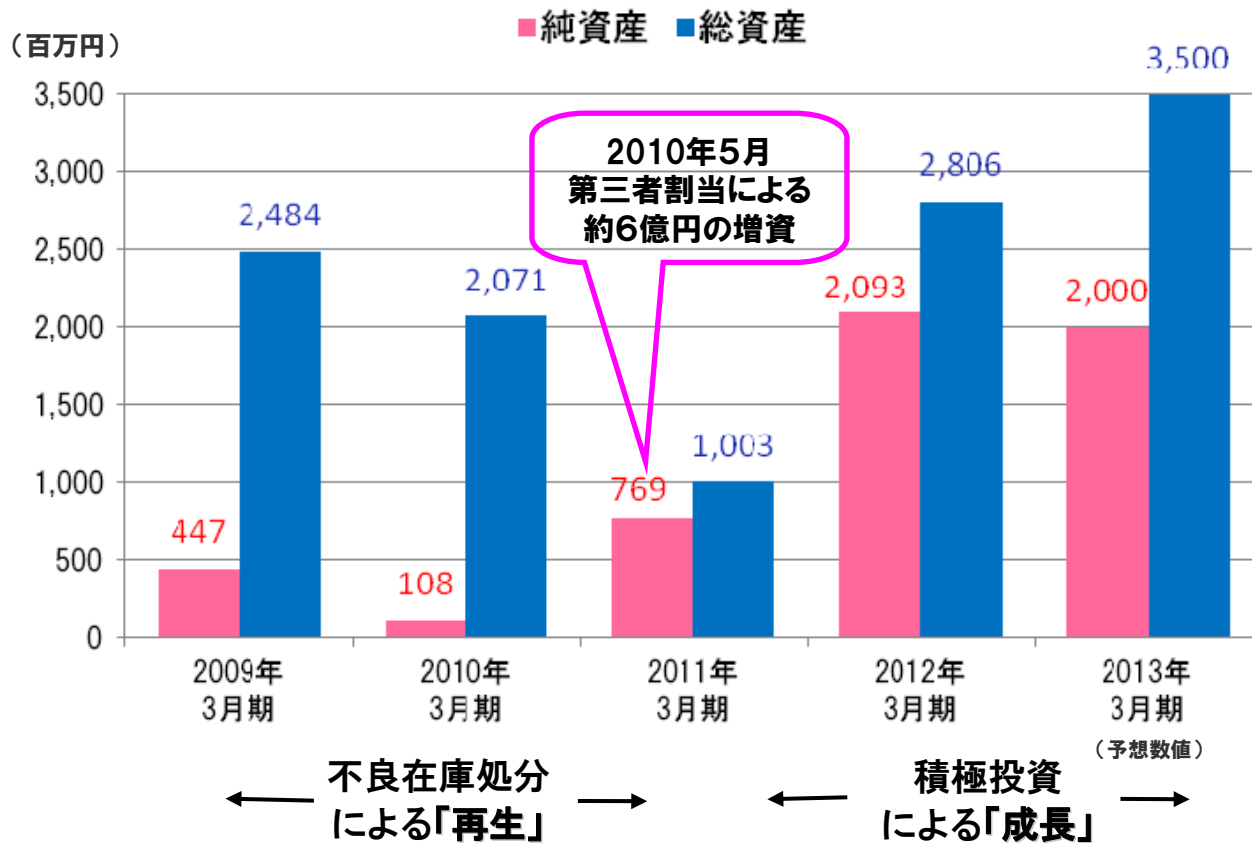
残り2物件は、解体後に、通称マッカーサー道路に近い好立地を活かしたワンルームマンションを開発予定。

アクションプラン② 仕入活動の強化



3-6 積極投資により、成長スピードを加速

総資産および純資産の推移



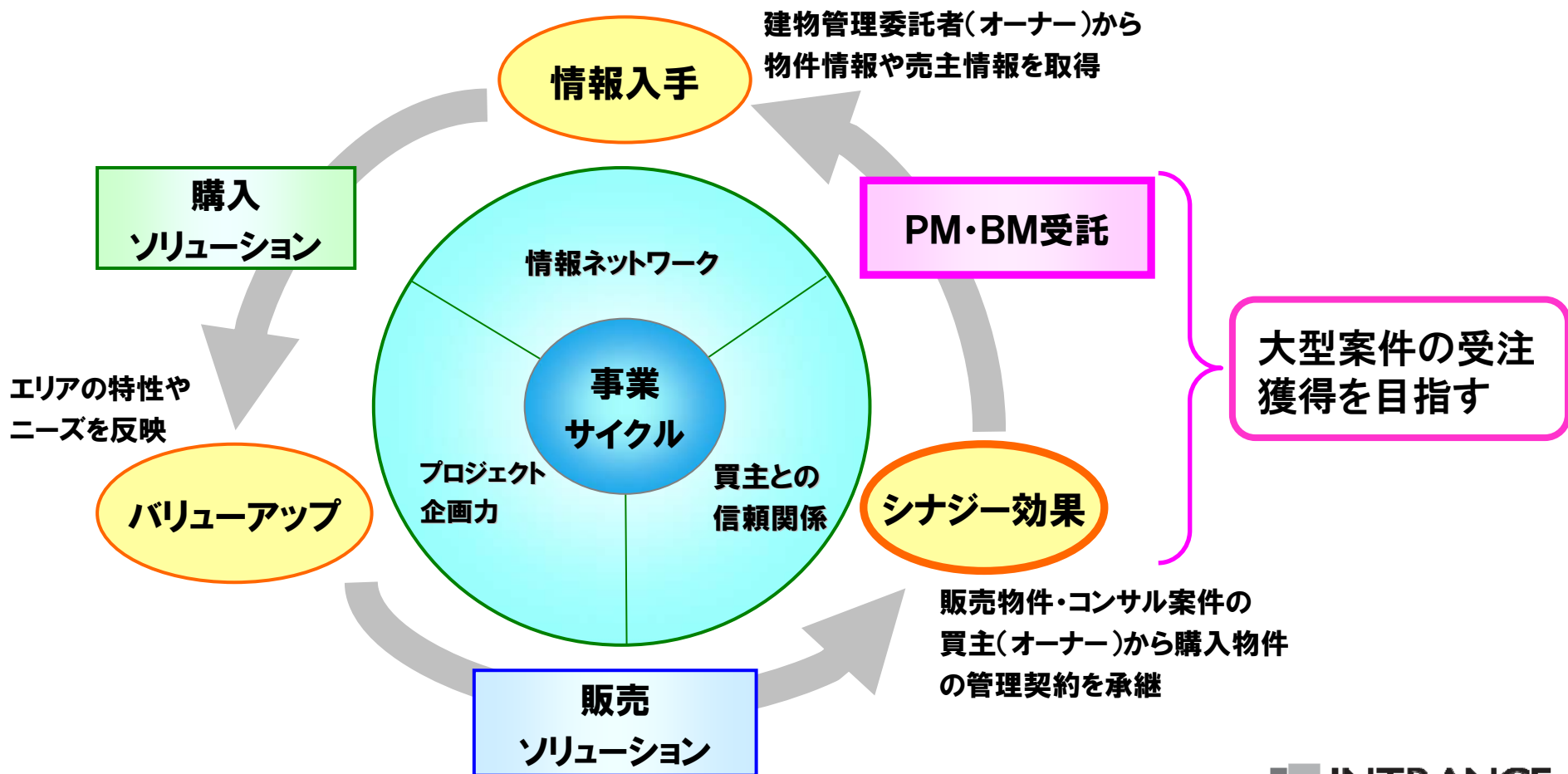
- ① 不良債権化した不動産を積極的に購入。
- ② 金融機関からの資金調達を拡大し、レバレッジを効かせた収益の拡大を目指す。



アクションプラン③ 安定収益のための基盤作り



3-7 建物管理受託の質・量を拡大





1. 2012年3月期 業績
2. ビジネスモデル
3. 2013年3月期 業績予想
4. **ご参考**



セグメント



■プリンシパルインベストメント事業

- 潜在的価値のある物件を独自基準項目に照らし合わせ選定し、自己ポジションにより投資。
- エリアの特性やニーズに基づき、物件独自のバリューアップ手法を企画。
- バリューアップ企画の付与若しくは不動産価値を向上したうえで、投資家等に売却。

■ソリューション事業

- コンサル事業
⇒不動産賃貸仲介及び不動産売買仲介等業務
- 賃貸管理事業
⇒自社保有物件及び管理受託物件の賃貸管理業務
- プロパティマネジメント事業
⇒自社保有物件及び管理受託物件の建物管理業務

当社の強み・特徴



- 1 少数精鋭のプロ集団によるスピード経営

- 2 物件の潜在価値を見出す評価能力とその価値を引き出す企画力

- 3 物件の「仕入～バリューアップ～売却～建物管理」までを自社で行う一貫体制



会社概要

(2012年5月10日現在)



会 社 名	株式会社イントランス
代 表 者	代表取締役社長 麻生正紀
設 立	1998年(平成10年)5月1日
上 場	2006年(平成18年)12月 東証マザーズ【証券コード 3237】
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
資 本 金	931,877,174円
決 算 日	3月31日
事 業 所	本社(東京都渋谷区)、名古屋支社(名古屋市中村区)
役 職 員 等	20名
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 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



注意事項



- 本資料は、2012年3月31日現在のデータ等に基づく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。
- 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、完全性を保証するものではありません。また、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。

— IRに関するお問い合わせ先 —

株式会社イントランス

IR担当 菊谷(キクヤ)

TEL :03-6803-8100

FAX :03-6803-8105

URL :<http://www.intrance.jp/>