



2013年3月期  
上半期決算説明会資料  
2012年11月7日

**株式会社イントランス** (証券コード:3237)

INTRANCE CO.,LTD.

---



## 1. 2013年3月期 上半期決算の概要

## 2. ビジネスモデル

## 3. アクションプランの進捗及び業績予想

## 4. ご参考資料



# 2013年3月期 上半期決算ハイライト



## 1-1 通期業績予想達成に向け、各プロジェクトは順調に進行

### ■ 芝公園プロジェクト「THE PLACE of TOKYO」がオープン

- ・オフィスビルをレストランウエディング施設へフルリノベーション
- ・東京タワーに隣接した立地を活かし、高利回り物件へバリューアップ

### ■ 上期業績は下方修正

上期に予定していた大型案件の売却の期ずれにより、売上及び利益において業績予想を下方修正

### ■ 通期業績予想は維持

- ・売上高41億円、当期純利益4億円
- ・現在進行中のプロジェクトは順調に推移しており、通期業績予想の達成は十分に可能



# 連結損益計算書 概要

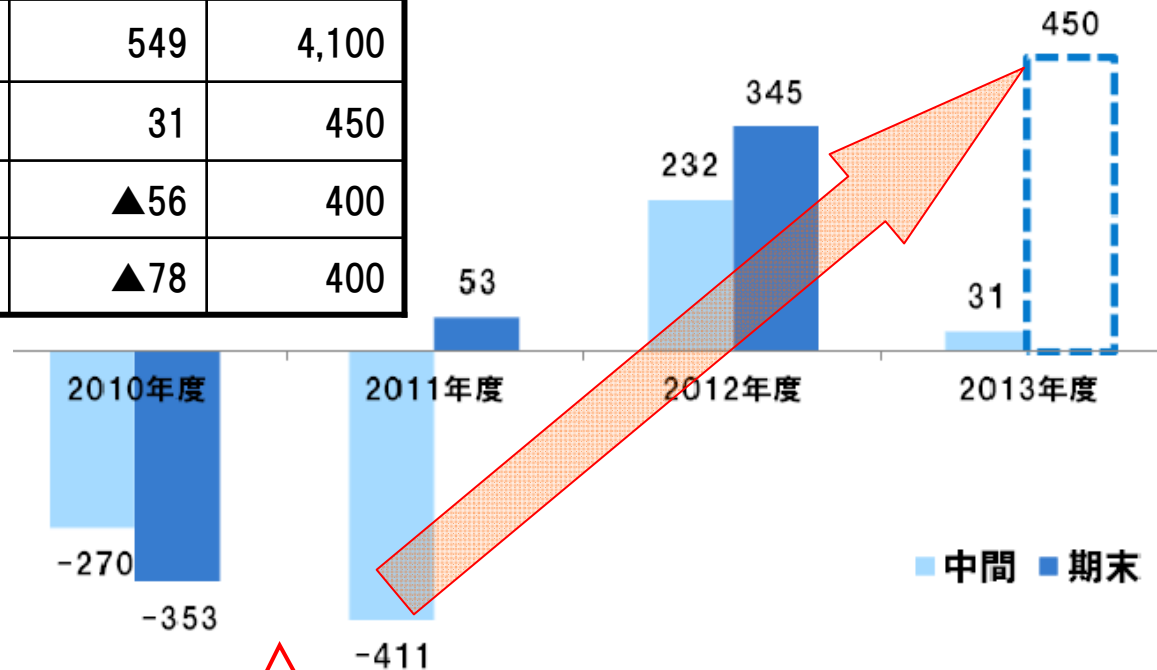


## 1-2 上期計画は未達となるも、下期に業績が集中する見込

(単位:百万円)

科目	2011/9 実績	2012/3 実績	2012/9 実績	2013/3 予想数値
売上高	956	1,702	549	4,100
営業損益	232	345	31	450
経常損益	219	293	▲56	400
四半期純損益	219	331	▲78	400

### ■ 営業利益の推移



2010年6月  
経営陣を刷新



# 実績事例

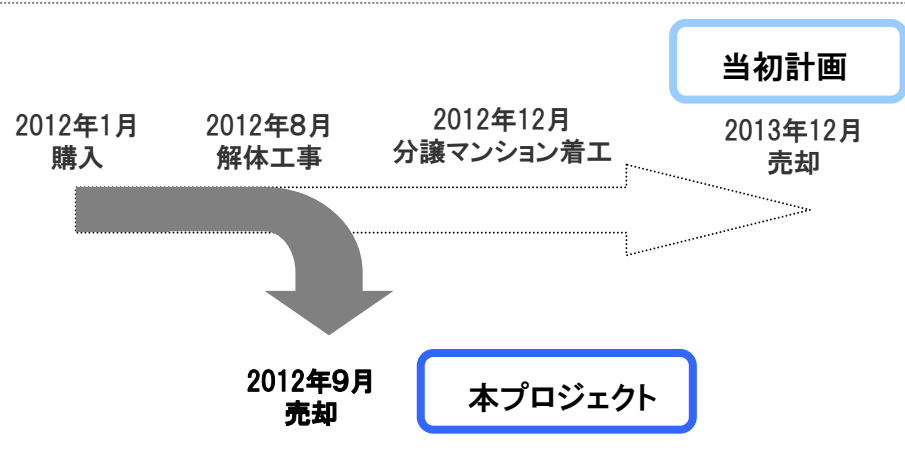


## 1-3 権利関係を調整する企画力を発揮

### 1. 三鷹プロジェクト（開発案件）

- 所在地 / 東京都三鷹市
- 引渡し / 2012年9月
- 土地面積 / 471.68㎡

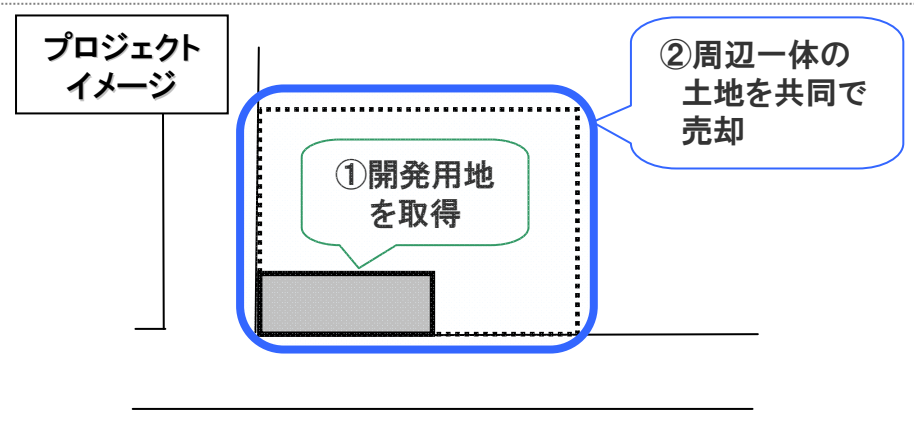
三鷹駅から徒歩3分に位置する老朽化したアパートと駐車場を一体的に分譲マンションとして開発する計画で購入。賃借人との権利関係を調整し、アパートを解体後、駅前の再開発により有効活用を望む三鷹市に売却。短期間で不動産価値を高め、街づくりの推進に協力した案件。



### 2. 神保町プロジェクト（開発案件）

- 所在地 / 東京都千代田区
- 売買契約 / 2012年6月
- 土地面積 / 544.06㎡（合計）

平成23年10月に開発用地を取得。平成24年6月には周辺の土地を含めて共同事業として近隣の教育機関へ売却する契約を締結し、手付金を受領済。細分化された敷地の再編により、文教地区にふさわしい街作りに貢献する案件。





# 連結貸借対照表 要旨



1-4

## 順調に財務体質を強化

(単位:百万円)

科目	2012/3	2012/9	増減額
資産合計	2,806	4,066	1,259
流動資産	2,730	Point① 4,041	1,310
固定資産	75	24	-51
負債合計	713	Point② 2,590	1,877
株主資本	1,062	984	-78
純資産合計	2,093	Point③ 1,475	-618
負債純資産合計	2,806	4,066	1,259

### Point①

主に芝公園プロジェクトの改修工事完了に伴い、販売用不動産は2,334百万円から3,304百万円へ970百万円増加

### Point②

主に芝公園プロジェクトの改修工事及び単独事業化に伴う借り入れにより、短期借入金が1,830百万円増加

### Point③

主に芝公園プロジェクトの単独事業化に伴い、純資産が618百万円減少



1. 2013年3月期 上半期決算の概要

**2. ビジネスモデル**

3. アクションプランの進捗及び業績予想

4. ご参考資料

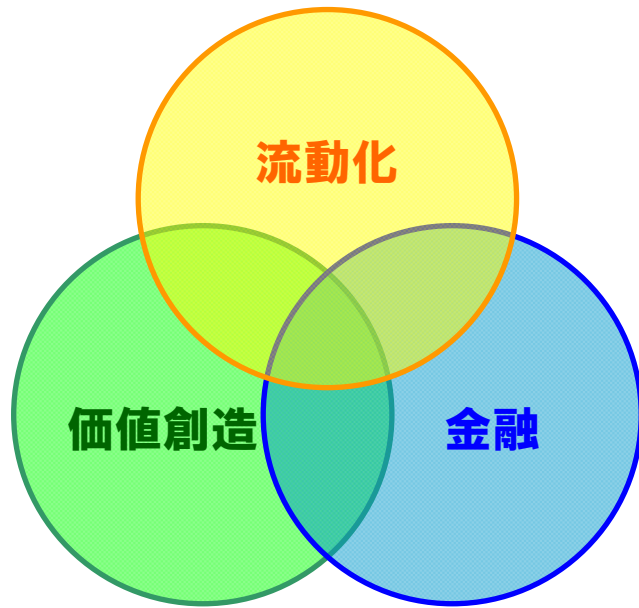


# ビジネスモデル



2-1

## 難易度の高いバリューアップにより成長



流動化	<b>不動産証券化事業</b> SPCの組成・解消、信託受益権売買仲介等 <b>資産活性化事業</b> 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	<b>再開発事業</b> 権利関係の調整等 <b>不動産再生事業</b> 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 <b>建設事業</b> 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	<b>不良債権化した不動産の買取事業</b> 金融機関等からの不良債権の任意売却案件の買取 <b>不動産付不良債権の買取事業</b> 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 立地を最大限に活かす「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 回る賃料で定期賃貸借契約を締結 ⇒高利回り金融商品化	【価値創造】 (不動産再生)
2012年 7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工事が 終了	
2012年 8月	結婚式場がオープン	



1F レストラン(テラス)



## ビジネスモデル事例（芝公園プロジェクト②）



2-3

### オフィスビルをレストランウエディング施設へ改修



外観(改修前)



植樹により街並みに  
あった外観に改修



外観(昼)



外観(夜)



1F レストラン

平日はレストラン営業  
土日は挙式来賓のウェディングスペース





## ビジネスモデル事例（芝公園プロジェクト③）



2-4

### 東京タワーを見上げる豪華なチャペル

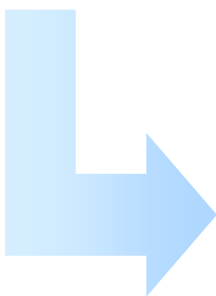
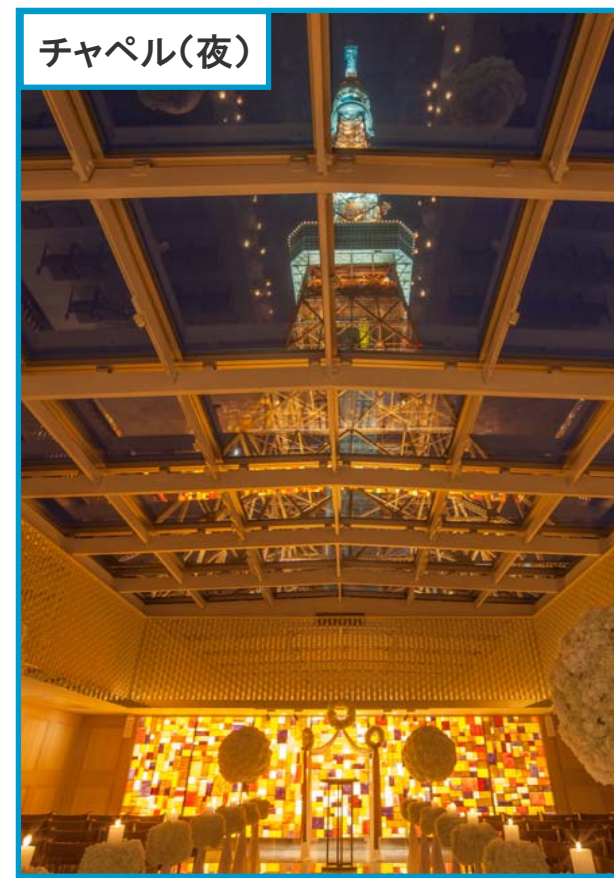
オフィス



チャペル(昼)



チャペル(夜)



建物の天井を抜き、構造補強のうえ、  
東京タワーを望むチャペルを配置



# ビジネスモデル事例（芝公園プロジェクト④）



2-5

## 開放感のあるバンケット

フットサルコート



既存フットサル場を改修し、  
天井高4.5Mの開放感の  
あるバンケットに改修

地下 バンケット



オフィス



既存建物の床を抜き、  
開放感のあるバンケット  
に変更

4階 バンケット





1. 2013年3月期 上半期決算の概要

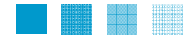
2. ビジネスモデル

**3. アクションプランの進捗及び業績予想**

4. ご参考資料



# 不動産業界環境の認識とアクションプラン



## 3-1

## 更なる成長を可能にする経営基盤を構築

### 不動産マーケット

#### ■ 金融資本市場

- ・ 低金利環境の継続
- ・ 金融機関貸出態度の緩和

#### ■ 不動産売買市場

- ・ 4年半ぶりにJ-REIT新規上場
- ・ 優良物件の減少傾向

#### ■ 不動産賃貸市場

- ・ オフィス賃料水準は依然低調
- ・ 空室率は改善の兆候



### アクションプラン

#### ① 仕入活動の強化

- ・ 不良債権化した不動産の購入
- ・ 金融機関とのリレーション構築

#### ② ビジネスモデルの徹底

- ・ バリュアップした物件の売却
- ・ 魅力的な金融商品の開発

#### ③ 安定収益基盤の構築

- ・ 建物管理受託営業の強化
- ・ 高利回り物件は自社保有も検討



## 上半期 アクションプラン①の進捗

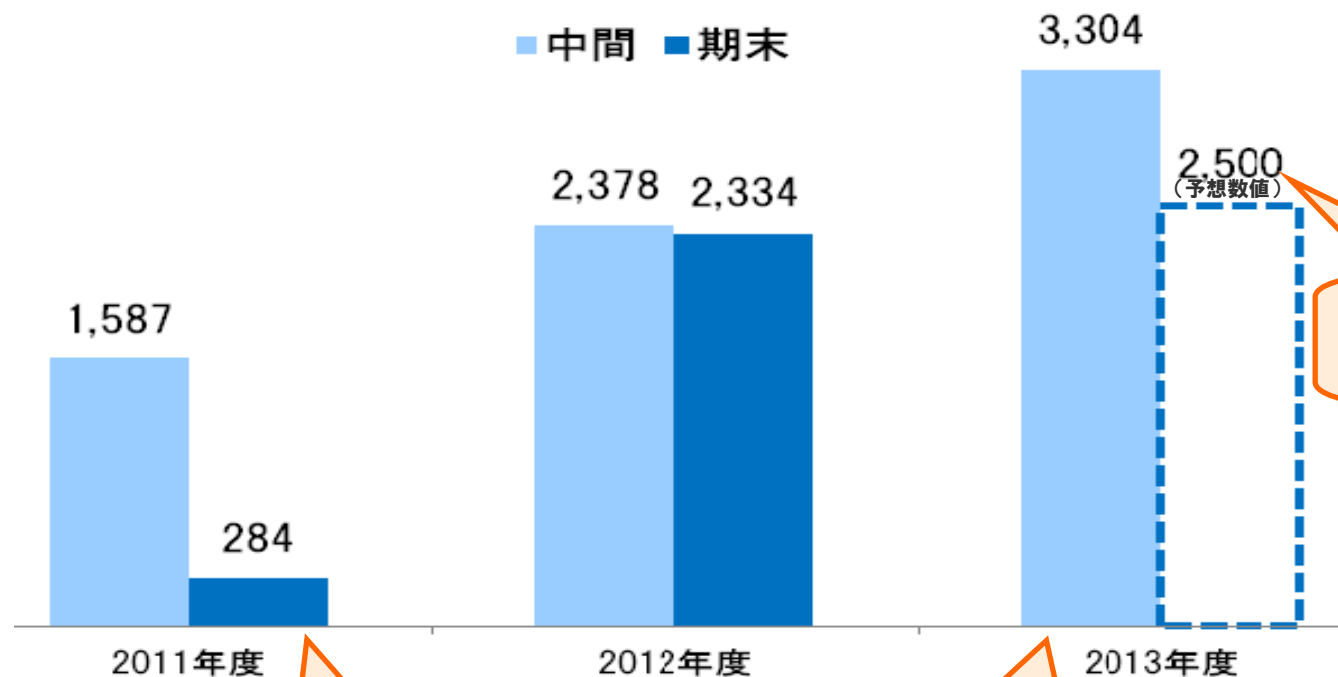


3-2

### 販売用不動産は順調に増加

#### ■ 販売用不動産の推移

(単位:百万円)



長期保有物件を処分

芝公園プロジェクトの  
バリューアップ工事が完了

下期は販売用不動産  
の入替えを加速



# 上半期 アクションプラン②の進捗



3-3

## ベストのタイミングで売却予定

### 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2物件をまとめて購入。

2014年度に通称マッカーサー道路が竣工する予定であるため、好立地を活かした付加価値の高い開発を企画・立案中。





# 上半期 アクションプラン③の進捗



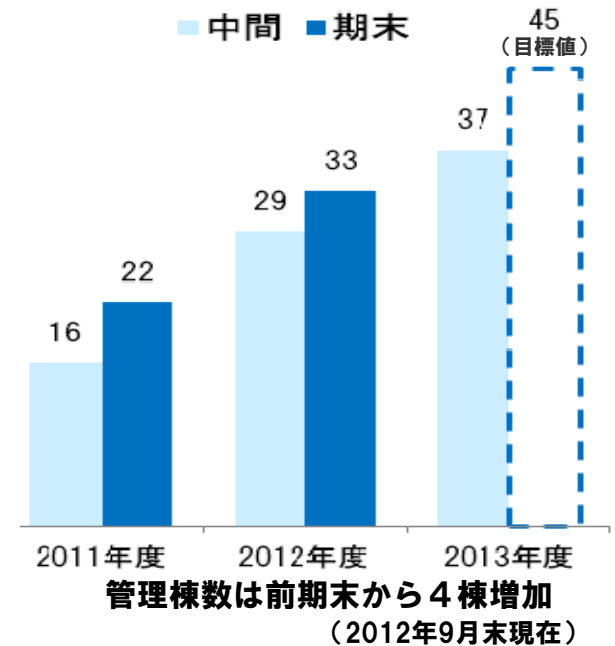
## 3-4

## 賃料収入により収益源が多様化

### ■ セグメント別実績 (単位:百万円)

科目	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	合計
売上高	400	※① ※② 149	549
売上総利益	113	72	186
売上総利益率	28.4%	48.8%	33.9%

### ■ 建物管理棟数の推移 ※②



- ・芝公園プロジェクトでは、8月から販売管理費を賄える賃料収入を取得 ※①
- ・建物管理棟数は順調に増加し、プリンシパルインベストメント事業とシナジー効果を期待 ※②

# 2013年3月期 業績予想



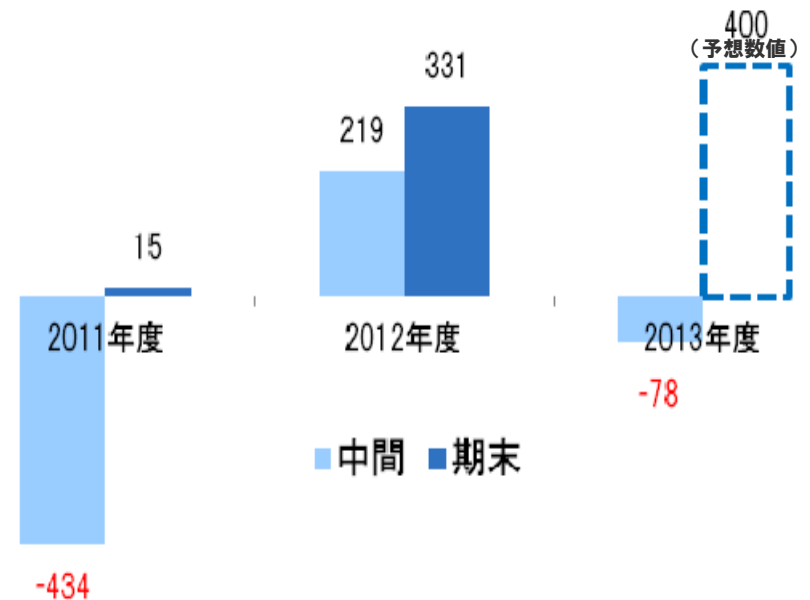
## 3-5 通期業績予想の達成は十分に可能

### ■ 2013年3月期 通期業績予想

(単位:百万円)

	2011年3月期 通期 (実績)	2012年3月期 通期 (実績)	2013年3月期 通期予想
売上高	2,386	1,702	4,100
営業利益	53	345	450
経常利益	16	293	400
当期純利益	15	331	400

### ■ 純利益の推移



・現在進行中のプロジェクトは順調に推移しているため、通期業績予想を維持



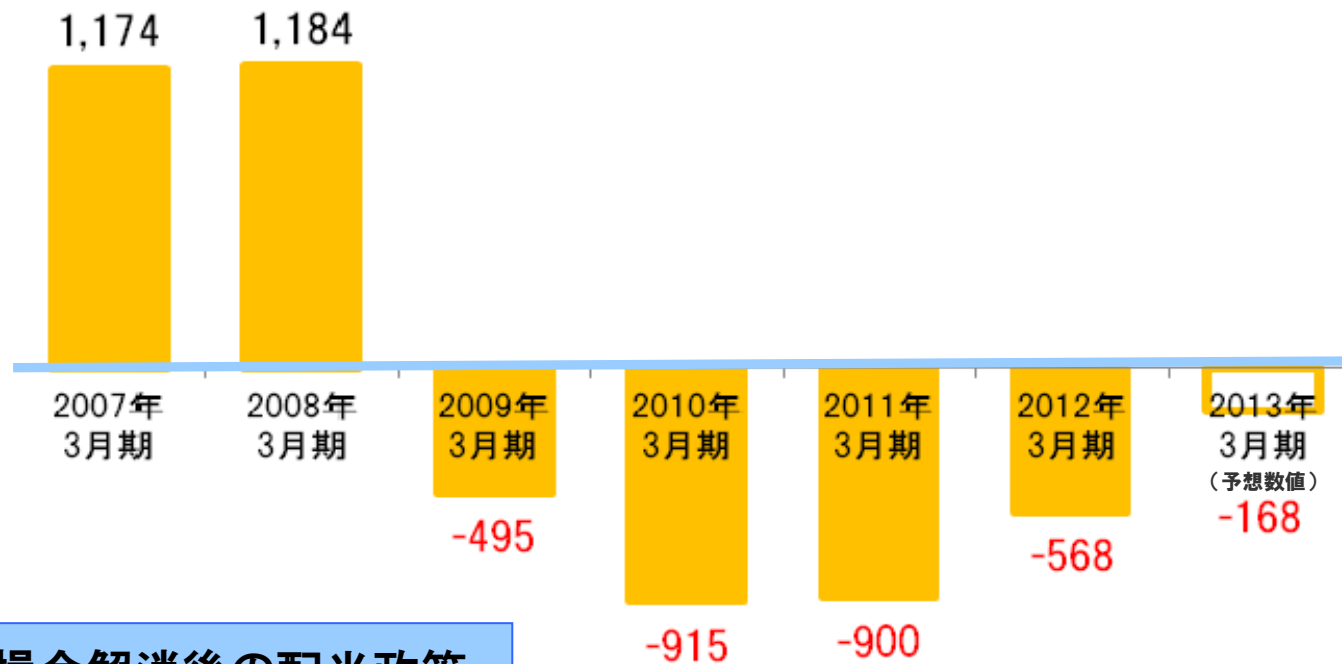
## 利益剰余金の推移



3-6

利益の積み上げにより、早期復配を目指す

(単位:百万円)



### 繰越欠損金解消後の配当政策

内部留保を通じた再投資に力点を置いて旺盛な資金需要に対応する一方で配当性向20%を目処として業績の一部を株主還元していく方針



1. 2013年3月期 上半期決算の概要

2. ビジネスモデル

3. アクションプランの進捗及び業績予想

4. ご参考資料



# セグメント



## ■プリンシパルインベストメント事業

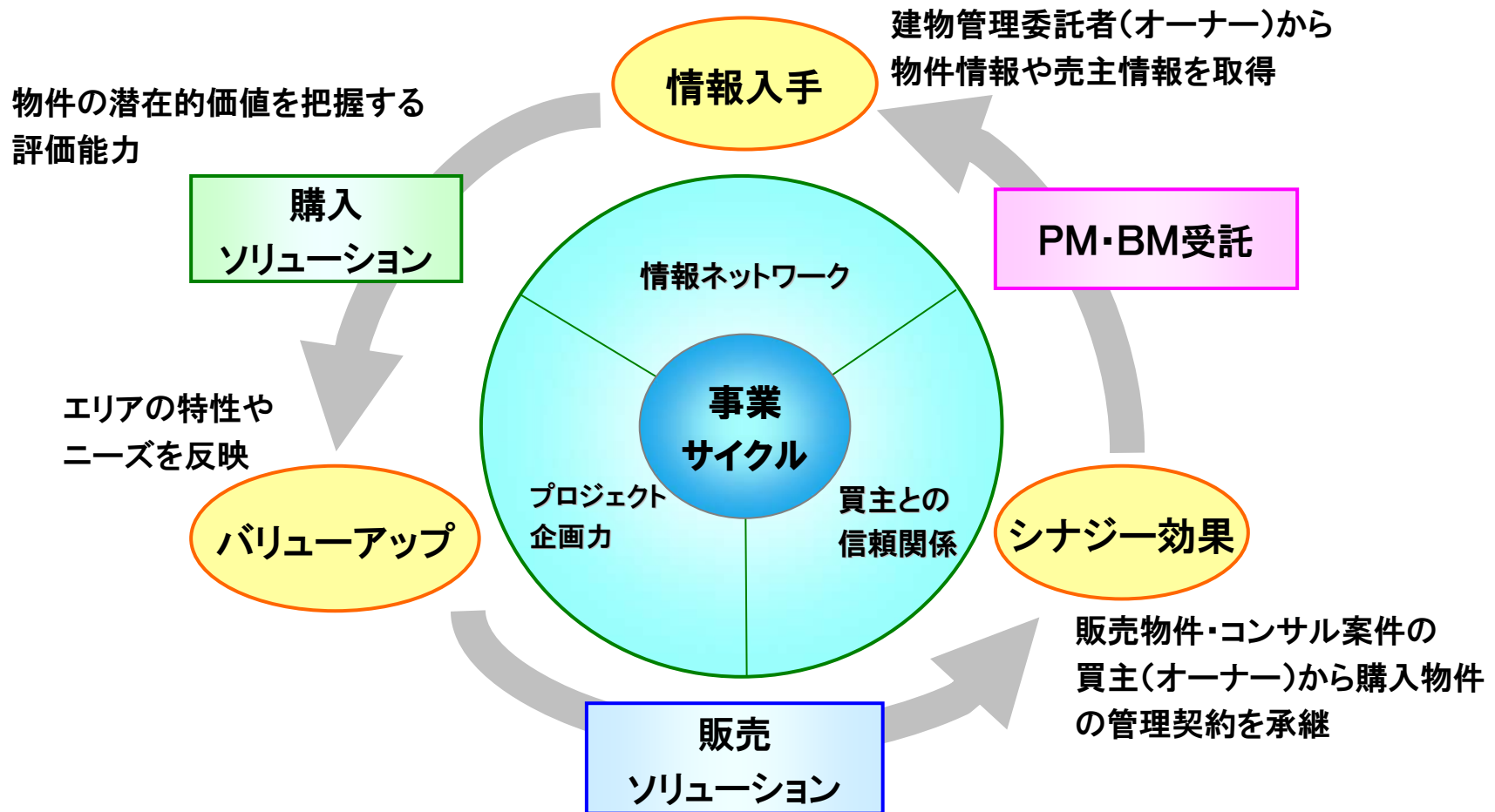
- 潜在的価値のある物件を独自基準項目に照らし合わせ選定し、自己ポジションにより投資
- エリアの特性やニーズに基づき、物件独自のバリューアップ手法を企画
- バリューアップ企画の付与若しくは不動産価値を向上したうえで、投資家等に売却

## ■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  
⇒自社保有物件の賃貸管理業務
- プロパティマネジメント事業  
⇒管理受託物件の建物管理業務



# 当社の特長





- 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9月30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	21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(2)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。



**本日は御出席いただき、誠にありがとうございました。  
今後とも、何卒変わらぬご支援を宜しくお願い申し上げます。**

- 本資料は、2012年9月30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/>