



**2014年3月期 第2四半期  
決算説明会資料**

2013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. エグゼクティブ・サマリー

2. 2014年3月期 第2四半期実績

3. 2014年3月期 アクションプランの進捗

4. 2014年3月期 通期業績見通し

5. ご参考資料



## 計画通りに成長基盤を構築

### 決算概要

積極的な仕入活動により、  
成長基盤を構築



物件仕入コストが増加し、  
上期業績予想を下方修正

### 通期業績 見通し

下期の販売活動は順調  
平成25年10月21公表  
原宿PJの売買契約締結等



期初の通期業績予想は維持

売上高 : 4,600百万円  
当期純利益 : 280百万円



1. エグゼクティブ・サマリー

**2. 2014年3月期 第2四半期実績**

3. 2014年3月期 アクションプランの進捗

4. 2014年3月期 通期業績見通し

5. ご参考資料



# 第2四半期累計期間 連結損益計算書 概要



## 2-1

## 物件仕入コストの増加により2Qの予想は未達

(単位:百万円)

	2012年3月期		2013年3月期			通期予想
	2Q実績	通期実績	2Q累計			
			予想数値	実績	予実差異	
売上高	549	1,544	600	589	▲11	4,600
営業損益	31	347	20	▲10	▲30	500
経常損益	▲56	145	▲20	▲66	▲46	300
四半期純損益	▲78	120	▲20	▲41	▲21	280

### 【 Point 】

- ①業績予想を修正した要因は、積極的に物件を仕入れたことにより物件仕入に伴う仲介手数料や資金調達コストが期初の想定を上回ったことによるもの。
- ②上期に購入した物件が下期以降の収益に貢献する見込み。



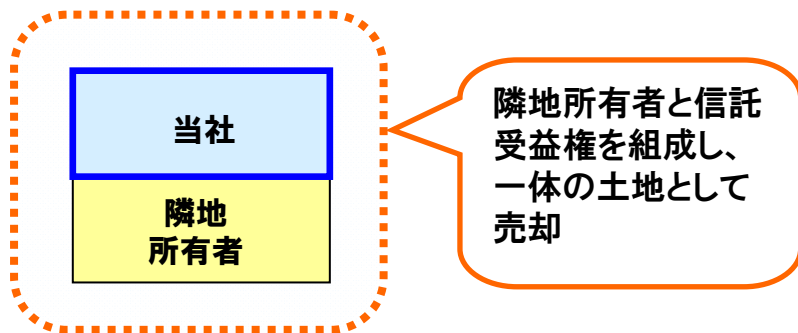
# 実績事例



## 2-2 企画力を活かして金融商品化

### 1. 神山町プロジェクト - 短期間でハリュースアップ -

- 所在地 / 東京都渋谷区神山町
- 購入 / 2013年1月
- 地積 / 305.80㎡



都内屈指の高級住宅街「松濤」エリアの物件を購入。買主のニーズに応え隣地所有者との共同事業として信託受益権を組成し、購入から約3カ月で売却。

### 2. 芝公園プロジェクト - 安定した賃料収入を取得 -

- 所在地 / 東京都港区芝公園
- 購入 / 2011年5月
- 延床面積 / 3273.04㎡



チャペルとバンケットを最大限に有効活用する独自の企画により、周辺相場を大きく上回る賃料収入を取得中。



# 第2四半期累計期間 連結貸借対照表 概要



2-3

将来を見据えた成長基盤を構築

(単位:百万円)

	2013/3	2013/9	増減額
資産合計	5,101	5,994	893
流動資産	5,046	5,931	884
固定資産	54	63	9
負債合計	3,823	4,462	639
株主資本	1,187	1,532	344
純資産合計	1,277	1,532	255
負債純資産合計	5,101	5,994	893

Point①

4物件を購入した結果、販売用不動産は746百万円増加し、5,103百万円

Point②

- ◆資金調達先が拡大
  - ・東日本銀行との取引再開
  - ・新銀行東京との新規取引開始
- ◆メインバンクであるみずほ銀行との取引金額は拡大

Point③

(株)ASO(代表取締役麻生の資産管理会社)の新株予約権行使により資本金が増加した結果、自己資本比率は2.2ポイント改善し、25.5%



# 販売用不動産及び借入金の状況

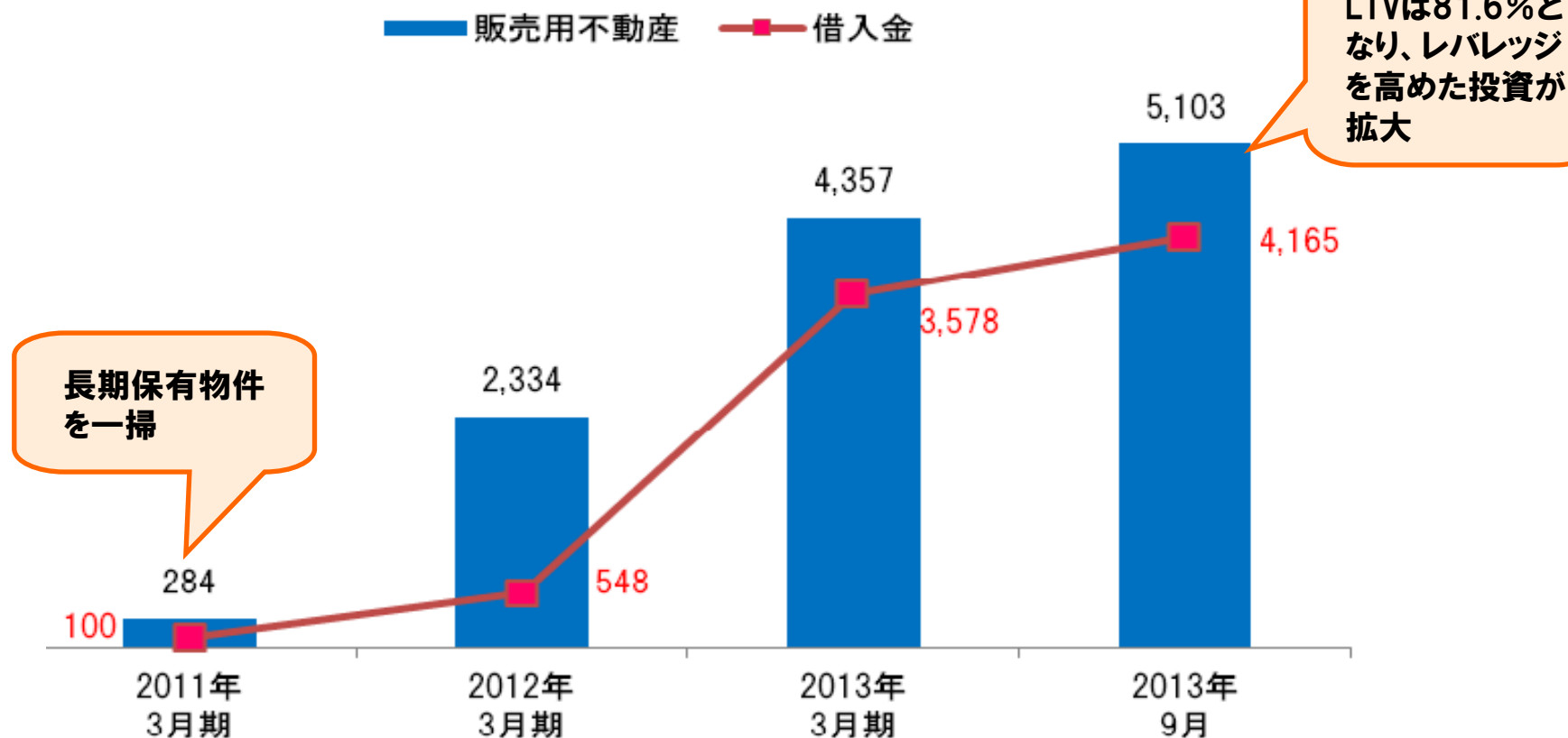


## 2-4

## 借入金により積極的に物件を購入

### 販売用不動産及び借入金の推移

(単位:百万円)







1. エグゼクティブ・サマリー

2. 2014年3月期 第2四半期実績

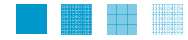
**3. 2014年3月期 アクションプランの進捗**

4. 2014年3月期 通期業績見通し

5. 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

## 時流に乗り、積極的に事業を展開

### 不動産マーケット

#### ◆ 金融資本市場

- ・ アベノミクスに対する期待感
- ・ 金融機関貸出態度の緩和

#### ◆ 不動産売買市場

- ・ ファンド等の購入意欲が旺盛
- ・ 公示地価の上昇地点が増加

#### ◆ 不動産賃貸市場

- ・ 空室率改善の兆し
- ・ 賃料水準が改善の兆し



### アクションプラン

#### ① 仕入活動の強化

- ・ 市場に出回らない物件を積極的に購入
- ・ 借入額の拡大、借入期間の長期化

#### ② ビジネスモデルの徹底

- ・ 保有物件のバリューアップ
- ・ 開発への取り組みを強化

#### ③ 建物管理受託営業の強化

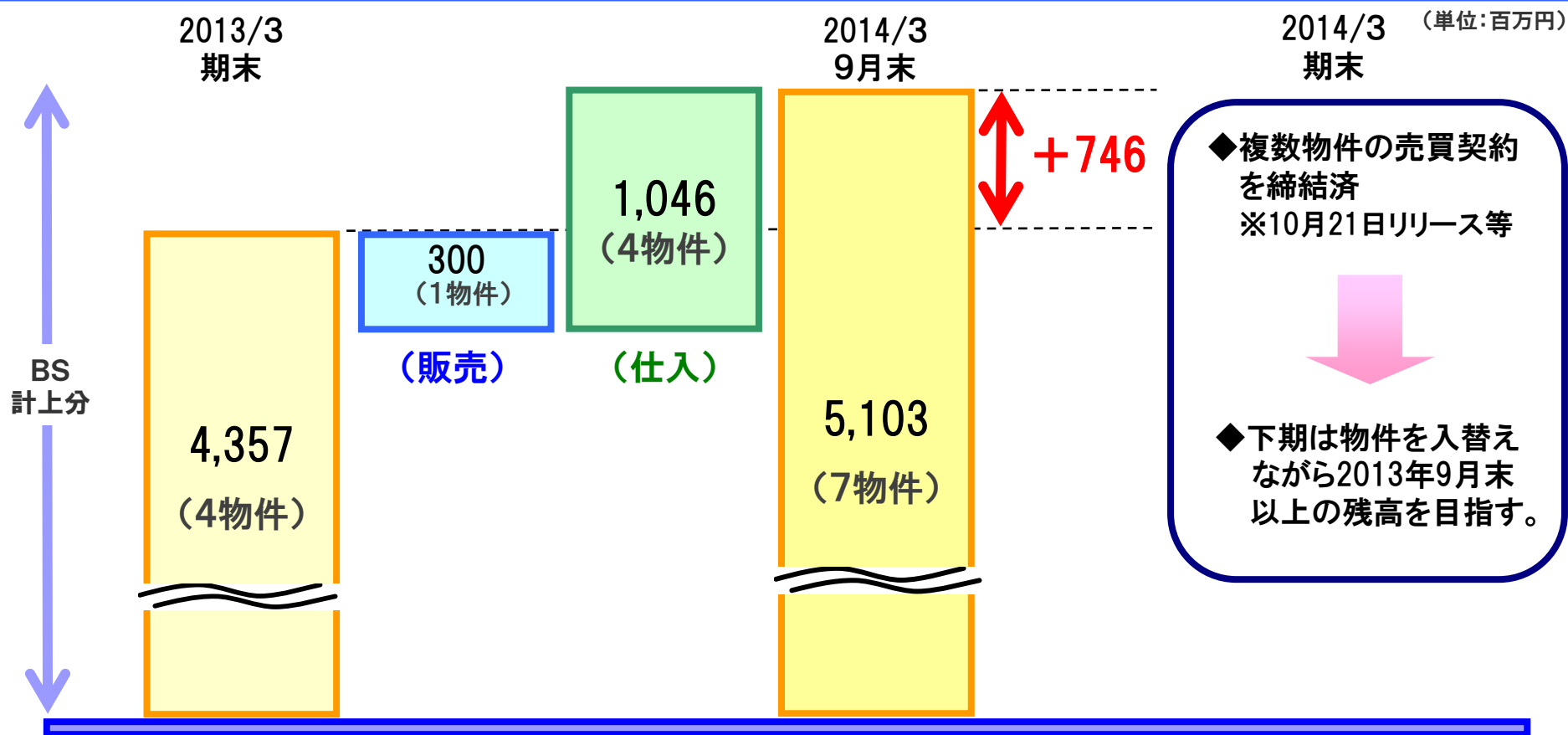
- ・ 仕入、販売部門とのシナジー促進
- ・ 新規開拓、紹介営業への注力



# アクションプラン① 仕入活動の強化



## 3-2 物件を入替えながら積極投資を拡大



※ 田園調布プロジェクト8区画については1物件としてカウントしております。



# アクションプラン① 実績事例



## 3-3

## 好立地の物件を取得

### 1. 銀座プロジェクト - 早期再生・早期販売を目指す -

- 所在地 / 東京都中央区銀座
- 購入 / 2013年6月
- 地積 / 166.26㎡



JR山手線新橋駅から徒歩6分、銀座・新橋・汐留エリアの好立地にある華やかな外観が特徴のオフィスビルを購入。

物件購入後はリーシング活動により稼働率を高め、収益ビルとして売却中。

### 2. 田園調布プロジェクト - 田園の丘宅地分譲 -

- 所在地 / 東京都大田区田園調布
- 購入 / 2013年8月
- 地積 / 1634.26㎡



東急東横線・東急目黒線田園調布駅から徒歩12分に立地する8区画の宅地を購入。

東京都心を代表する高級住宅街にあり、恵まれた自然を背景とした高台の邸宅地という希少な立地にありながら、1区画の面積は160㎡~230㎡とゆとりのある広さを誇る。

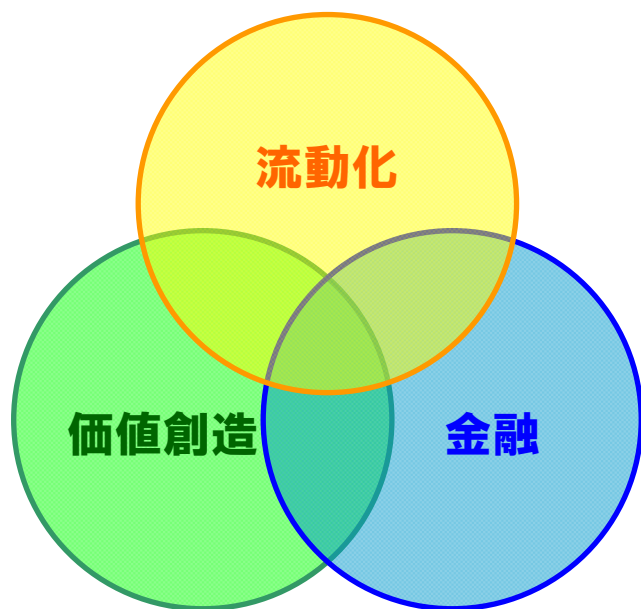


## アクションプラン② ビジネスモデルの徹底



3-4

「企画力」を活かして付加価値(VALUE)を創造



流動化	<p><b>不動産証券化</b> SPCの組成・解消、信託受益権売買仲介等</p> <p><b>資産活性化</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</p>
価値創造	<p><b>再開発</b> 権利関係の調整等</p> <p><b>不動産再生</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</p> <p><b>建設</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</p>
金融	<p><b>不良債権化した不動産の買取</b> 金融機関等からの不良債権の任意売却案件の買取</p> <p><b>不動産付不良債権の買取</b> 金融機関等から不動産担保付不良債権の買取</p> <p>不良債権化し、債権関係が複雑な不動産の権利調整等</p>

「流動化」「価値創造」「金融」というファクターを融合させ、不動産を魅力的な金融商品に再生し、高収益を実現



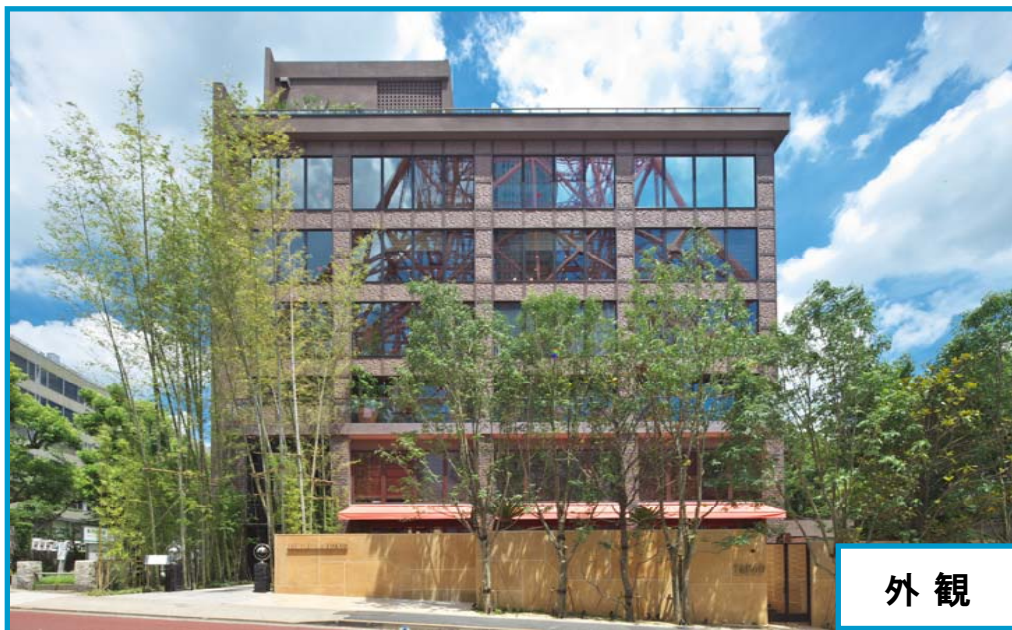


## アクションプラン② ー芝公園プロジェクトー



3-5

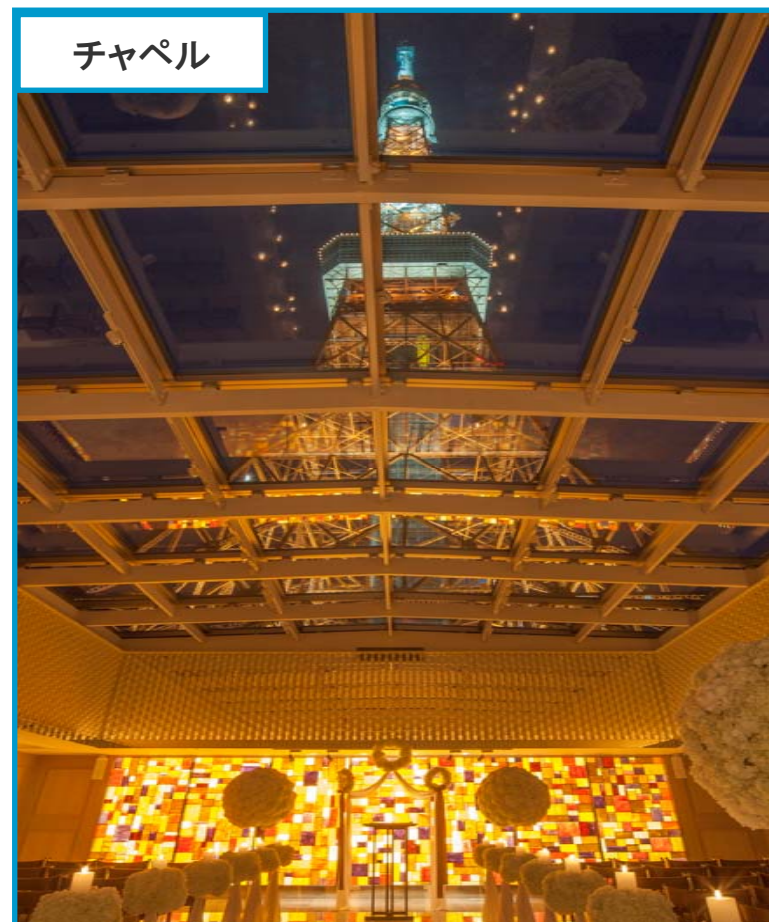
### 東京タワーを見上げる日本で唯一のチャペル



外観

#### Point

- ①独自の企画により、オフィスビルを街並みと調和したレストラン  
ウエディング施設へとコンバージョン。
- ②天井をガラス張りとすることにより、東京タワーを見上げる  
開放感のあるチャペルを演出。



チャペル



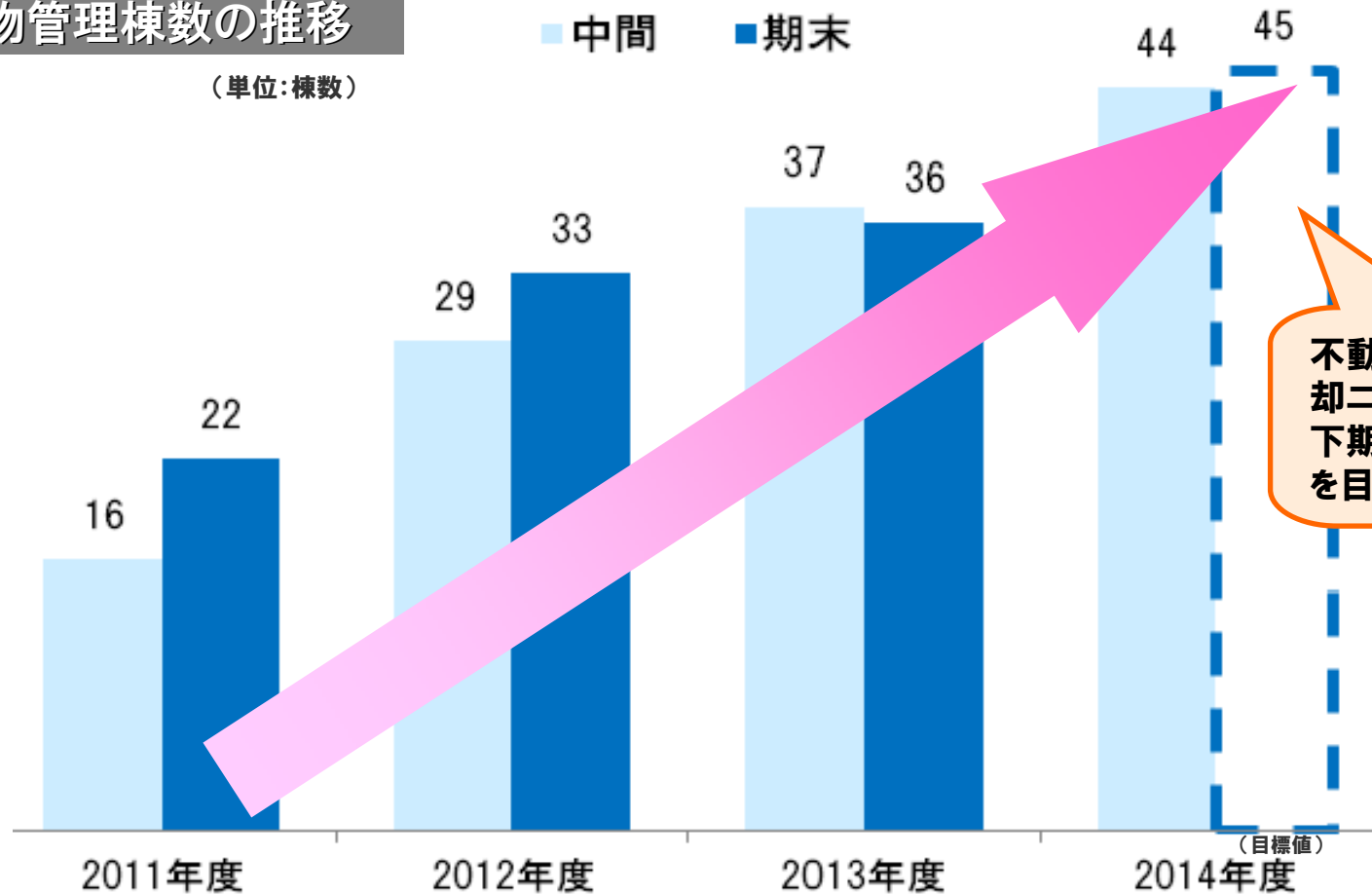
## アクションプラン③ 建物管理営業の強化



### 3-6 建物管理棟数は順調に増加し、目標を概ね達成

#### 建物管理棟数の推移

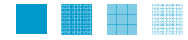
(単位:棟数)



不動産オーナーの売却ニーズがあるため、下期は同水準の維持を目指す

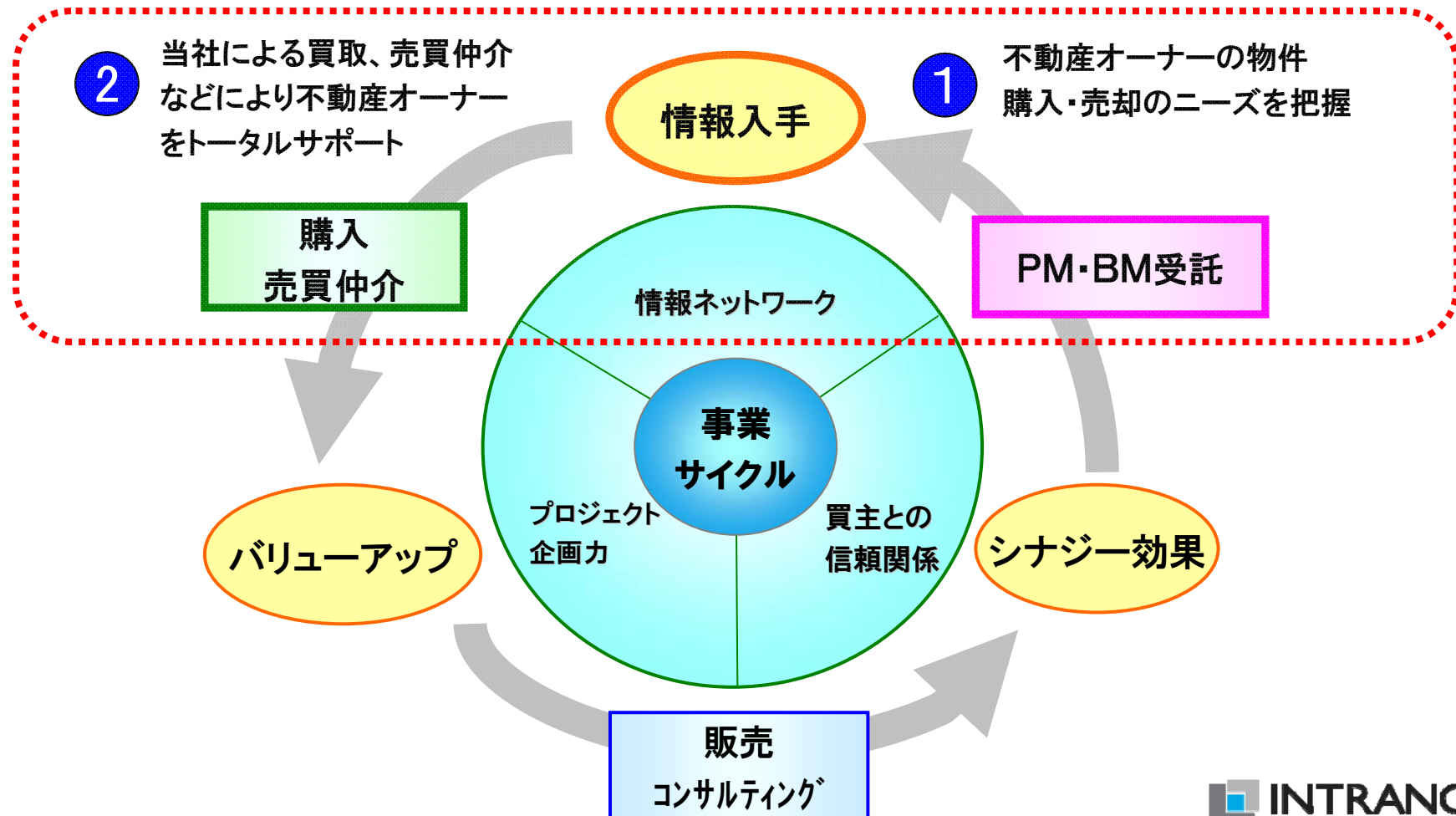


## アクションプラン③ 建物管理営業の強化



3-7

### 管理物件の売買仲介を強化







1. エグゼクティブ・サマリー

2. 2014年3月期 第2四半期実績

3. 2014年3月期 アクションプランの進捗

**4. 2014年3月期 通期業績見通し**

5. ご参考資料

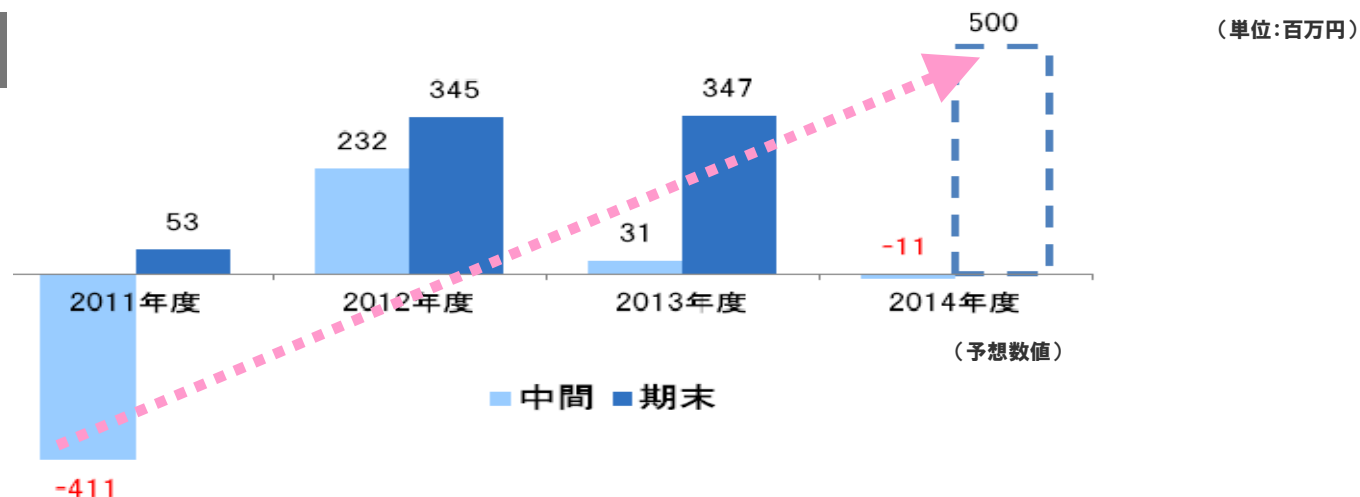


# 2014年3月期 通期業績見通し



## 4-1 バリューアップした物件の売却により通期予想を達成

営業利益の推移



	2011年3月期 通期実績	2012年3月期 通期実績	2013年3月期 通期実績	2014年3月期	
				上期実績	通期予想
売上高	2,386	1,702	1,544	589	4,600
営業利益	53	345	347	▲10	500
経常利益	16	293	145	▲66	300
当期純利益	15	331	120	▲41	280



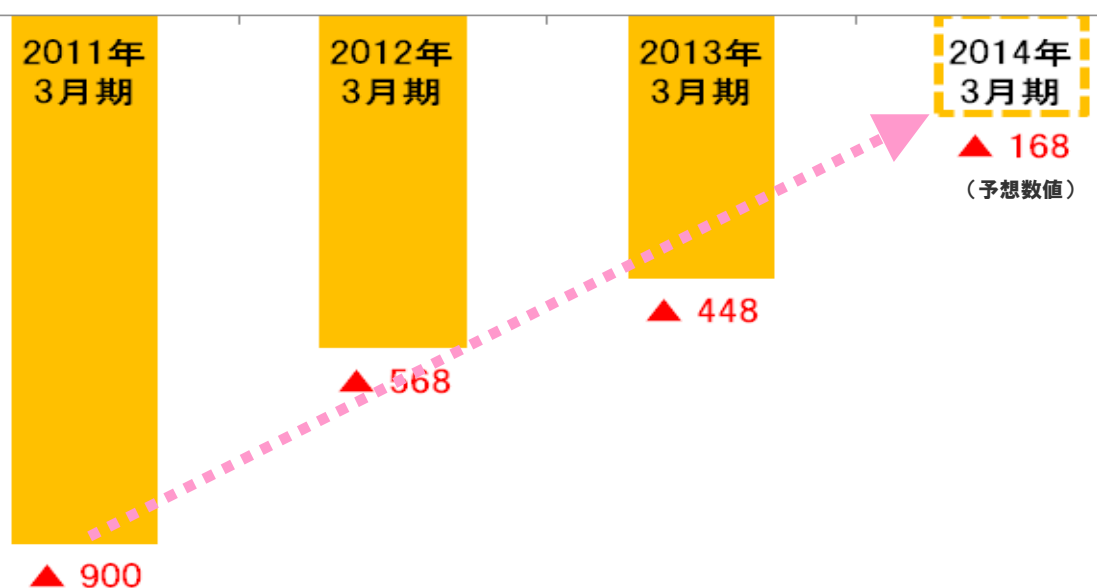
## 利益剰余金の推移



4-2

早期復配を目指す

利益剰余金の推移



### 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%を目処として利益の一部を株主還元していく方針



# 株式分割および単元株制度の採用



## 4-3

## 株式の流動性を向上

### 株式分割の概要（平成25年11月7日公表）

1. 目的	当社の今後の成長性に鑑み、当社株式の流動性を高めるため	
2. 分割の方法	当社株式1株につき200株の割合で分割	
3. 効力発生日	2014年1月1日	
4. 増加する株式数	①株式分割前の発行済株式総数	185,135株
	②今回の分割により増加する株式数	36,841,865株
	③株式分割後の発行済株式総数	37,027,000株
	④株式分割前の発行可能株式総数	576,000株
	⑤株式分割後の発行可能株式総数	115,200,000株

### 単元株制度の採用（平成25年11月7日公表）

平成26年1月1日を効力発生日として、100株を1単元とする単元株制度を採用します。



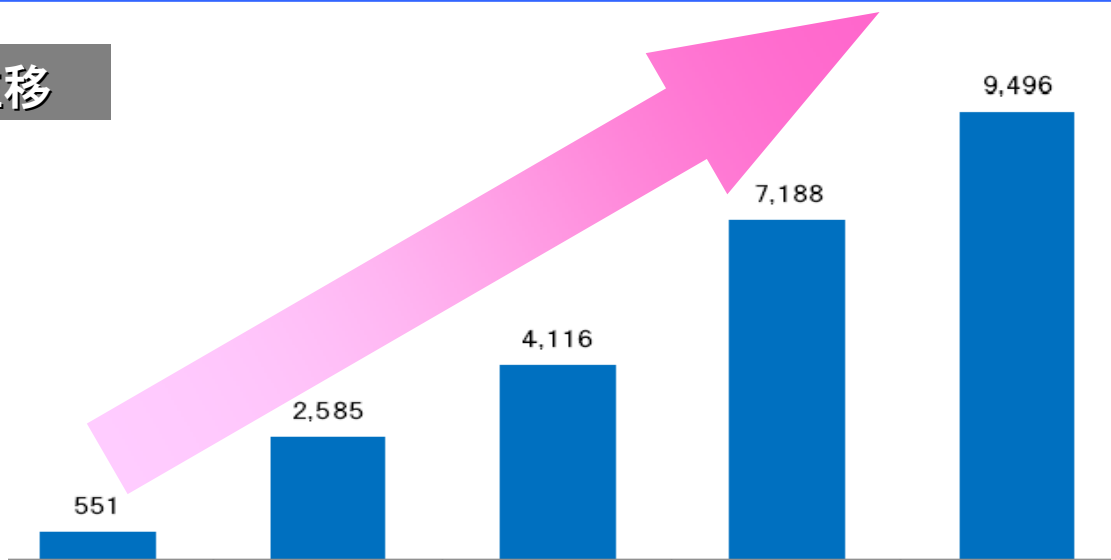
# 時価総額の推移



## 4-4 成長路線を着実に継続

時価総額の推移

(単位:百万円)



	2010年 3月期末	2011年 3月期末	2012年 3月期末	2013年 3月期末	2013年 9月30日現在
株価(円)	7,800	17,910	28,500	49,700	51,300
発行済株式数(株)	70,705	144,305	144,405	144,623	185,099
時価総額(百万円)	551	2,585	4,116	7,188	9,495



1. エグゼクティブ・サマリー

2. 2014年3月期 第2四半期実績

3. 2014年3月期 アクションプランの進捗

4. 2014年3月期 通期業績見通し

5. 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



- 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

(2013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	1,127,346,119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	25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、2013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/>