



INTRANCE
Intelligence・Trust・Perseverance

第11期

第3四半期決算説明会資料

平成21年2月2日

株式会社 イントランス

証券コード:3237

目次



| | |
|---------------------------|---------|
| 平成21年3月期第3四半期業績概要 | 3 ~ 9 |
| 不動産業界・当社の第3四半期レビュー | 10 ~ 12 |
| 環境認識、取組方針及び第4四半期のアクションプラン | 13 ~ 16 |
| 会社概要 | 17 ~ 19 |



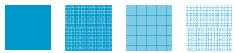
本日は、ご多忙中にも拘らず、当社第3四半期決算説明会にご参集賜りまして誠にありがとうございます。

はじめに、この度平成21年3月期に於いて2度の業績修正を致しましたことを深くお詫び申し上げます。

サブプライムローン問題に端を発した金融市場の激変により、不動産業・建設業・金融業と大きな影響を受け、当第3四半期におきましては大幅な円高により製造業等様々な業種の企業にも大きなダメージを刻み、契約社員が契約期間前に解雇されるなど「100年に一度の経済危機」とも云われる激動の経済環境となりました。当社はこのような経済環境の中、出来る限りの経営努力をして参りましたが現在までの市況悪化に対応することができませんでした。株主様やステークホルダーの皆様にご迷惑をおかけしてしまったことを誠に申し訳なく思っております。皆様のご期待・想いに応えるべく、この経済環境をチャンスに変えていける堅実強固な企業に変革を図ってまいります。

当社設立の1998年(平成10年)における日本経済はバブル崩壊の傷跡を引きずり、日本長期信用銀行・日本債券信用銀行の破たんなど、現在同様厳しい経済環境でした。しかし日本経済は立ち直り、株や不動産は活発に取引される時代へと変化してゆきました。現在はバブル期より早い速度で不動産・株価が下落し、日本経済だけでなく世界経済までも大きなダメージを負っています。見方を変えれば不動産・株価の落ちるスピードが早ければ底打ちまでの期間も早いと捉えることができますし、本来不動産が持っているポテンシャルの価格以下で売買されている現状を踏まえると近い将来不動産はフェアバリューで取引される時代が訪れます。不動産を再生し、不動産の持っている価値を最大限に高めることが当社の責務であると考え、不動産の再生を通じて市況に左右されない継続企業を目指してまいります。

株式会社イントランス
代表取締役社長 上島 規男



平成21年3月期第3四半期 業績概要

損益計算書



既存在庫の早期売却のために予定していた金額より価格を下げて販売したことにより、減収減益・計画未達

(百万円)

| | ① 平成20年3月期 第3四半期累計 (07年4~12月) | | ② 平成21年3月期 第3四半期累計 (08年4~12月) | | 対前年同期比 ② ÷ ① | ③ 平成21年3月期 通期計画 (08年4月~09年3月) | | 通期進捗率 ② ÷ ③ |
|------------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|-----------------|-------------------------------------|-------|----------------|
| 売上高 | 8,039 | 100.0% | 2,690 | 100.0% | 33.5% | 4,780 | 56.3% | |
| プリンシパルインベストメント事業 | 7,769 | 96.6% | 2,424 | 90.1% | 31.2% | 4,465 | 54.3% | |
| ソリューション事業 | 270 | 3.4% | 266 | 9.9% | 98.5% | 315 | 84.4% | |
| 売上総利益 | 1,011 | 12.6% | △ 773 | -28.7% | -76.5% | △ 448 | — | |
| 販管費 | 397 | 4.9% | 467 | 17.4% | 117.6% | 645 | 72.4% | |
| 営業利益 | 614 | 7.6% | △ 1,240 | -46.1% | -202.0% | △ 1,100 | — | |
| 経常利益 | 532 | 6.6% | △ 1,326 | -49.3% | -249.2% | △ 1,200 | — | |
| 当期純利益 | 318 | 4.0% | △ 1,486 | -55.2% | -467.3% | △ 1,360 | — | |
| EPS(円) | 4,959 | — | △ 23,164 | — | — | — | — | |

※ 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)



(百万円)

| | 平成20年3月期末 | | 平成21年第3四半期末 | | 増減額 |
|---------------|-----------|--------|-------------|--------|---------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | |
| 流動資産 | 6,769 | 98.9% | 3,438 | 97.6% | △ 3,331 |
| 現預金 | 1,737 | | 706 | | △ 1,031 |
| 販売用不動産 | 4,842 | | 2,707 | | △ 2,135 |
| その他 | 190 | | 25 | | △ 165 |
| 固定資産 | 76 | 1.1% | 85 | 2.4% | 9 |
| 資産合計 | 6,845 | 100.0% | 3,523 | 100.0% | △ 3,322 |

貸借対照表 要旨(負債・純資産の部)



(百万円)

| | 平成20年3月期末 | | 平成21年第3四半期末 | | 増減額 |
|-----------------|-----------|--------|-------------|--------|---------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | |
| 流動負債 | 3,783 | 55.3% | 2,027 | 57.5% | △ 1,756 |
| 短期借入金 | 2,595 | | 0 | | △ 2,595 |
| 1年以内返済予定長期借入金 | 801 | | 1,695 | | 894 |
| 1年以内償還予定社債 | 100 | | 100 | | 0 |
| その他 | 287 | | 232 | | △ 55 |
| 固定負債 | 935 | 13.7% | 900 | 25.5% | △ 35 |
| 長期借入金 | 935 | | 900 | | △ 35 |
| 負債合計 | 4,718 | 68.9% | 2,927 | 83.1% | △ 1,791 |
| 純資産 | 2,127 | 31.1% | 596 | 16.9% | △ 1,531 |
| 資本金 | 586 | | 586 | | 0 |
| 資本剰余金 | 356 | | 356 | | 0 |
| 利益剰余金 | 1,185 | | △ 346 | | △ 1,531 |
| 負債・純資産合計 | 6,845 | 100.0% | 3,523 | 100.0% | △ 3,322 |

キャッシュフロー計算書



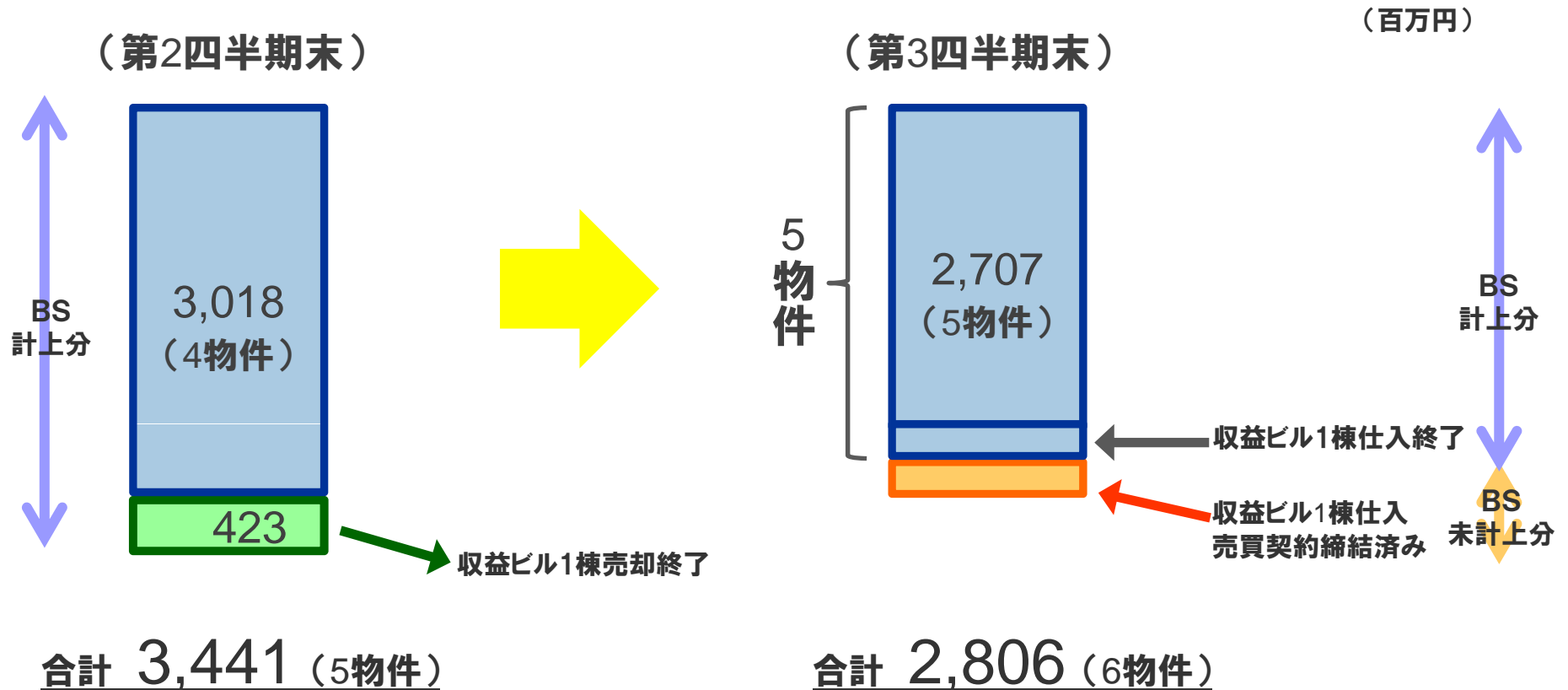
(百万円)

| | 平成20年3月期 | 平成21年3月期 第3四半期累計期間 |
|-------------------------|----------|-----------------------|
| I 営業活動による キャッシュフロー | 918 | 771 |
| 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 | △ 1,783 |
| IV 現金及び現金同等物 の増減額 | 456 | △ 1,030 |
| 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 の四半期末残高 | 1,737 | 706 |

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、販売価格の見直しを行い棚卸資産評価損を計上。



※ 区分所有マンションについては当第3四半期末時点で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。
(当第3四半期末時点では最終分譲の1戸も契約締結済みです。)

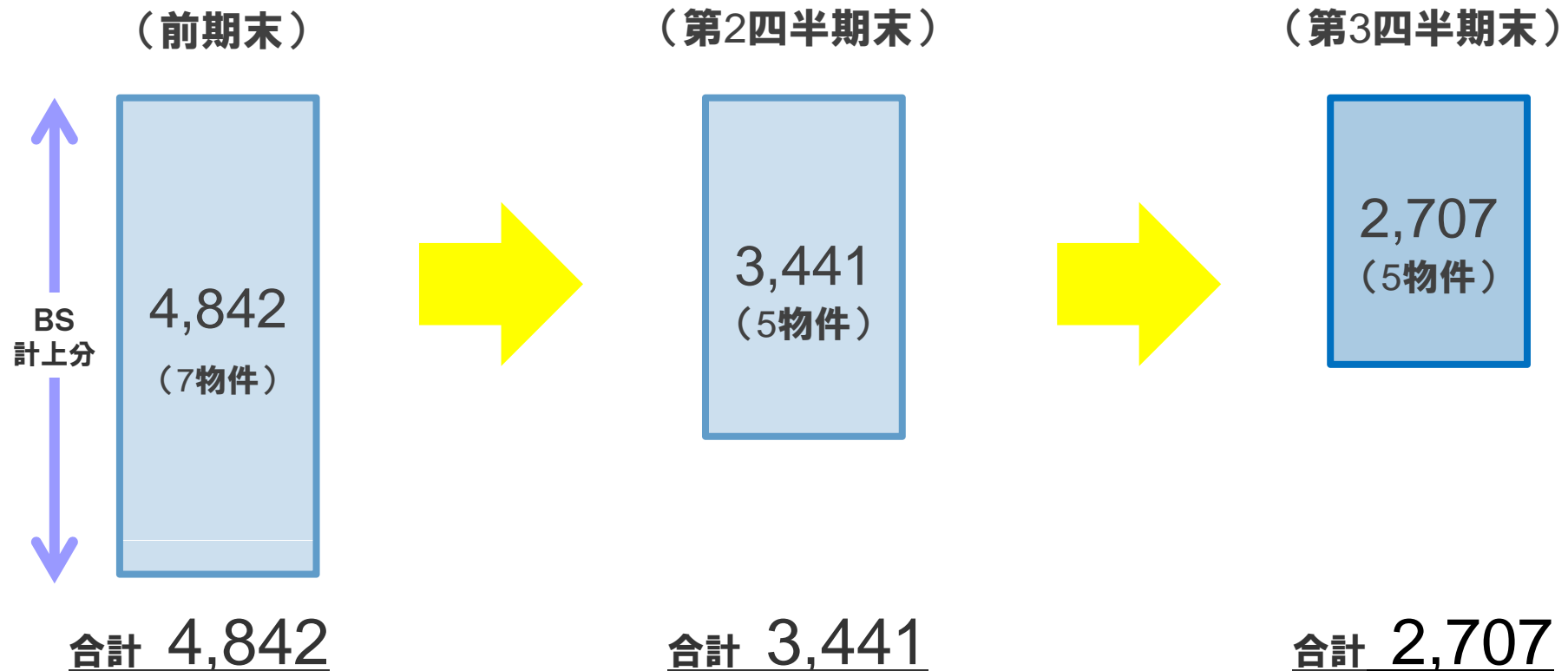
※ 各四半期末保有物件につきましては固定資産税等の計上により、同じ物件でも金額が異なります。

資産状況(販売用不動産の推移②)

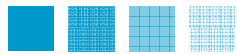


既存在庫の売却を促進し、更に身軽で機動的な資産状況へ

(百万円)

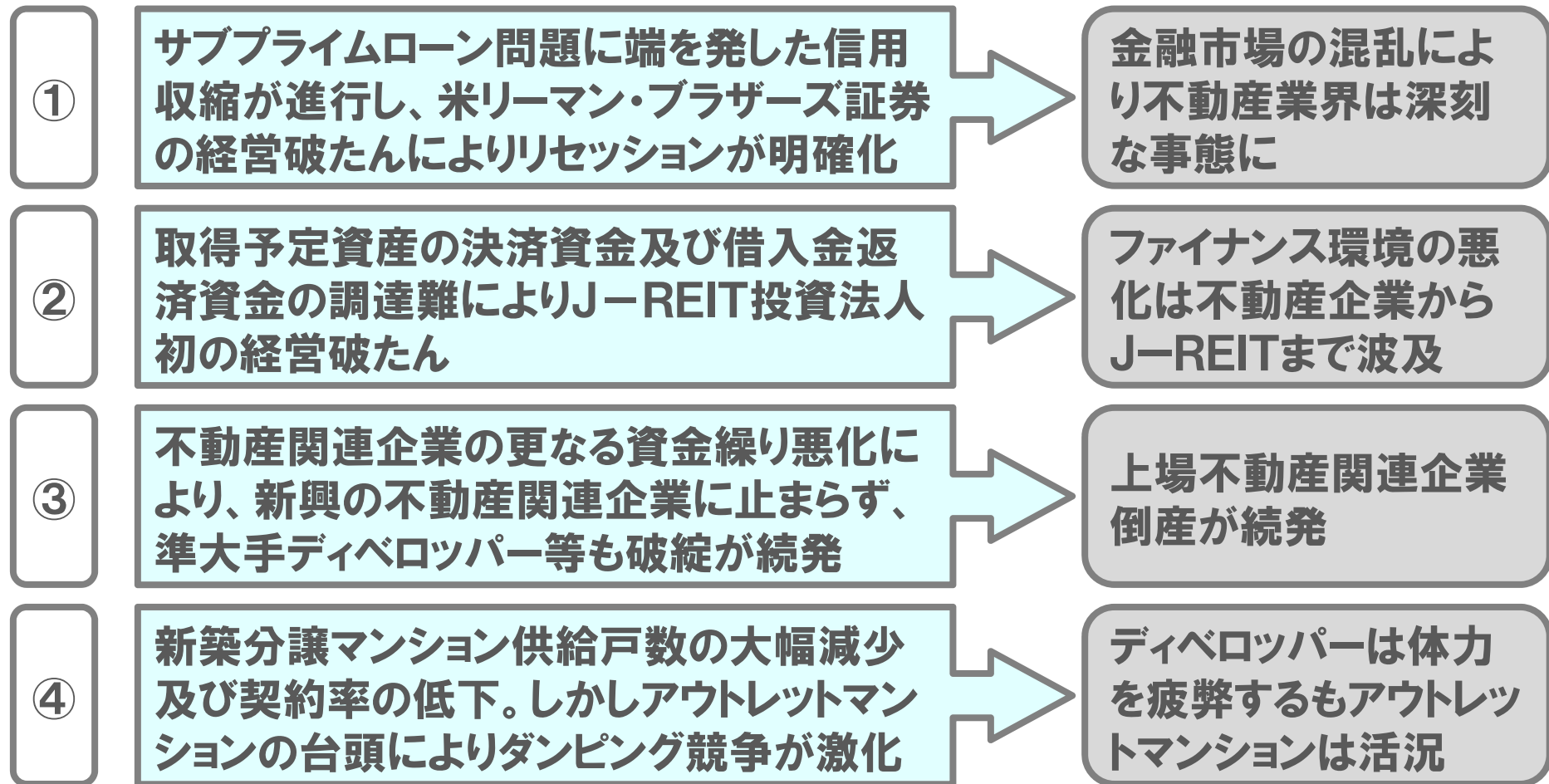


- ※ 区分所有マンションについては当第3四半期末時点で7戸中6戸売却済みですが1物件としてカウントしております。
- ※ 各四半期末保有物件につきましては固定資産税等の計上により、同じ物件でも金額が異なります。



不動産業界・当社の 第3四半期レビュー

平成21年3月期第3四半期不動産業界レビュー



■ 平成21年3月期第3四半期レビュー



①

自己株式の取得。
買付株式数302株(発行済株式総数に対する割合0.47%)

②

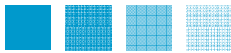
1物件の仕入完了。
第4四半期の売却に向けてバリューアップ工事も完了。

③

名古屋支社にて1物件の仕入契約締結。
仕入完了後の物件価値最大化のためのバリューアップを検討。

④

収益ビル1棟の売却完了により借入の圧縮。
区分マンションの売却契約締結。



環境認識、取組方針及び 第4四半期のアクションプラン

環境認識と市況予測



セグメント

経済情勢

- 世界的なりセツションの到来
- 円高・株安が継続
- 企業の整理解雇に伴う雇用環境の悪化

金融市場

- サブプライムローン問題による大幅な金融収縮
- 不動産企業への融資厳格化
- 株安により企業の株式市場での資金調達の減少

不動産市場

- 新築マンション契約率の低下と供給戸数の大幅減少
- 建築コストの高止まり
- 不動産の流動性の低下

環境

不動産市況

- 不動産企業の経営破綻の続発
- 不動産企業の資金調達環境の悪化
- 不動産売却圧力増加により不動産価格は下落基調

取組方針



財務体質のスリム化



前期以前に購入した案件の早期売却により棚卸資産及び借入金を圧縮し、財務体質の強化・スリム化を図る。

仕入物件の厳選



低下した価格水準により、今まで以上に物件の取得を優位に進める。
財務バランスを考えながら回転の早い物件に特化。

エンドユーザー向け
物件に集約



株安の継続、不動産価格のピークアウトによりエンドユーザーの高利回り物件に対する購入意欲依然として根強いいため、ニーズに合う物件を供給。

第4四半期のアクションプラン



既存物件販売

◆既存物件の売却活動の徹底

エンドユーザー(富裕層個人及びキャッシュリッチな法人)を主なターゲット主に銀行系不動産仲介大手との関係を強化。

仕入・早期再生販売

◆個人投資家向け物件の仕入強化

2~3億円前後の高利回り投資物件を選別・確保し、早期商品化へ。

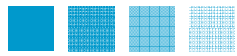
◆物件の早期再生・販売強化

仕入完了後、早期再生を行い、エンドユーザーへの販売を実施。

区分マンションの流動化

◆早期仕入と収益寄与

新築マンション市況が低迷する中、販売力を活かした新たなビジネス展開により早期収益貢献



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 | 上島 規男 |
| 資本金 | 586,125,000円【08年12月31日現在】 |
| 発行済株式数 | 64,200株【08年12月31日現在】 |
| 決算期 | 3月 |
| 従業員数 | 38名【08年12月31日現在】臨時雇用者6名除く |
| 事業内容 | 不動産再生事業 1.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、平成21年3月期第3四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、本資料は平成20年12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