



# 2011年3月期 決算説明会

2011年5月12日

**株式会社イントランス**（証券コード:3237）

---



## ご挨拶



**この度の東日本大震災において被災されました方々、ご家族、ご関係者の皆様に  
心よりお見舞いを申し上げます。**

**被災地の一日も早い復興を強く願っております。**

**株式会社イントランス  
役職員一同**



1. **2011年3月期 業績ハイライト**
2. 経営戦略及びバリューアップ事例
3. 2012年3月期 アクションプラン
4. ご参考



## 2011年3月期 トピックス



### 黒字転換を実現し、GC注記を解消

**株式会社ASOを割当先とする第三者割当増資により610百万円を調達**

- ・社内体制を刷新し、7月より新経営体制による営業活動開始



**新経営体制のもとでビジネスモデルを構築**（詳細は9ページ）

- ・ビジネスモデルに適合した仕入活動を再開し、区分マンション6戸を含む9物件を購入



**業績予想は未達となるも単年度では3期ぶりに黒字転換**

- ・フィービジネスが収益の柱として成長し、コンサル事業の案件数は前年比2.6倍



**継続企業の前提に関する注記の解消**

- ・今期の黒字転換、今後の継続的な利益計上見込、資金繰りの改善によるGC注記の解消



# 2011年3月期 業績



## 業績予想は未達となるも、3期ぶりに黒字転換

	2008/3期 実績	2009/3期 実績	2010/3期 実績	2011/3期 実績	(百万円)
売上高	8,200	3,776	143	2,386	
営業利益	233	▲ 1,374	▲ 352	53	
経常利益	106	▲ 1,474	▲ 398	16	
当期純利益	61	▲ 1,635	▲ 420	15	

- 既存物件の早期売却に伴うたな卸資産売却損計上により、業績予想は未達
- 大幅に収益力が改善したことで3期ぶりに黒字転換



# 実績事例

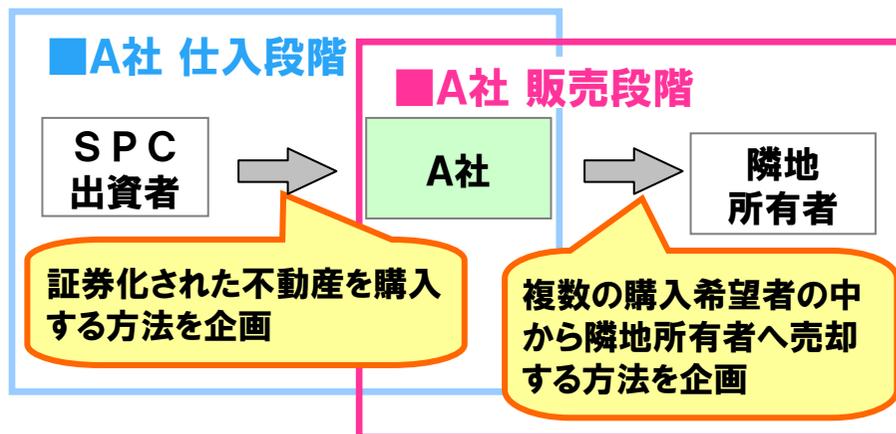


潜在的なニーズを具体化する企画力により、収益力が大幅に改善

## 1. 名古屋プロジェクト（コンサル案件）

A社の仕入段階では、SPC終了時の不動産を購入する方法を企画。

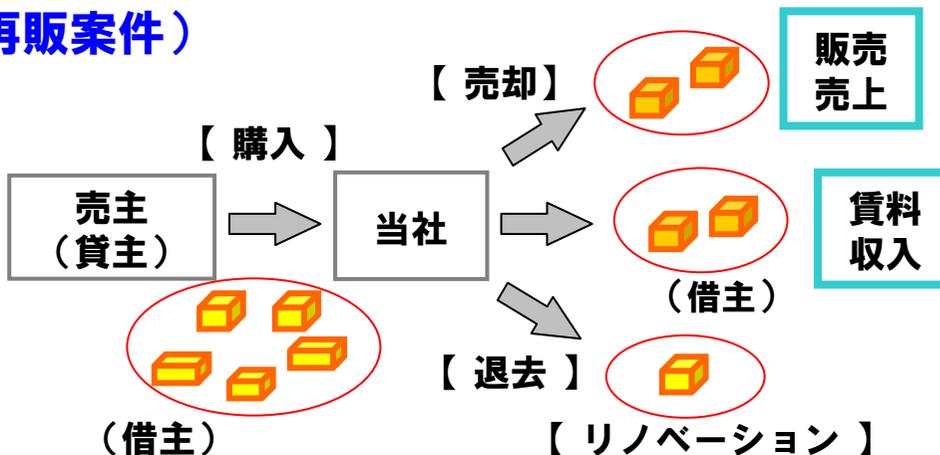
A社の販売段階では、複数の購入希望者の中から隣地所有者へ売却する方法を企画。



## 2. 新越谷プロジェクト（区分マンション買取再販案件）

売主が収益目的で賃借人から賃料収入を得ていた区分マンション5戸を当社が一括して購入。

借主に居住中のマンションを購入することを提案し、第3四半期に購入した5戸のうち、2戸を第4四半期に売却。





## 貸借対照表 要旨



既存販売用不動産の売却により、財務の健全化が進展

	2010/3	2011/3	増減額
総資産	2,071	1,003	▲1,068
純資産	108	769	661
借入金	1,733	100	▲1,633
自己資本比率	4.9%	72.6%	67.7%
現預金	218	178	▲40

(百万円)

**POINT①**  
既存物件の売却に伴い、借入金を返済

**POINT②**  
自己資本比率が72.6%へと大幅に改善



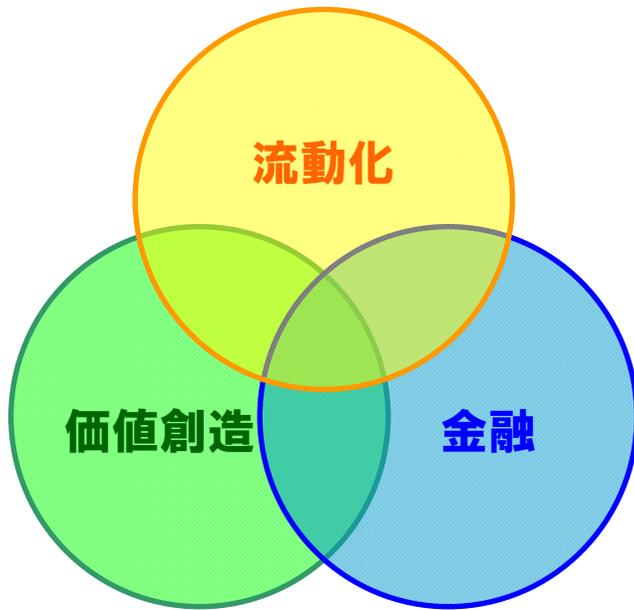
1. 2011年3月期 業績ハイライト
- 2. 経営戦略及びバリューアップ事例**
3. 2012年3月期 アクションプラン
4. ご参考



# 経営戦略



「流動化」「価値創造」「金融」の融合により、利益を最大化



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>不動産資産活性化事業</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>再開発調整事業</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>不良債権と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に挑戦し、利益を最大化



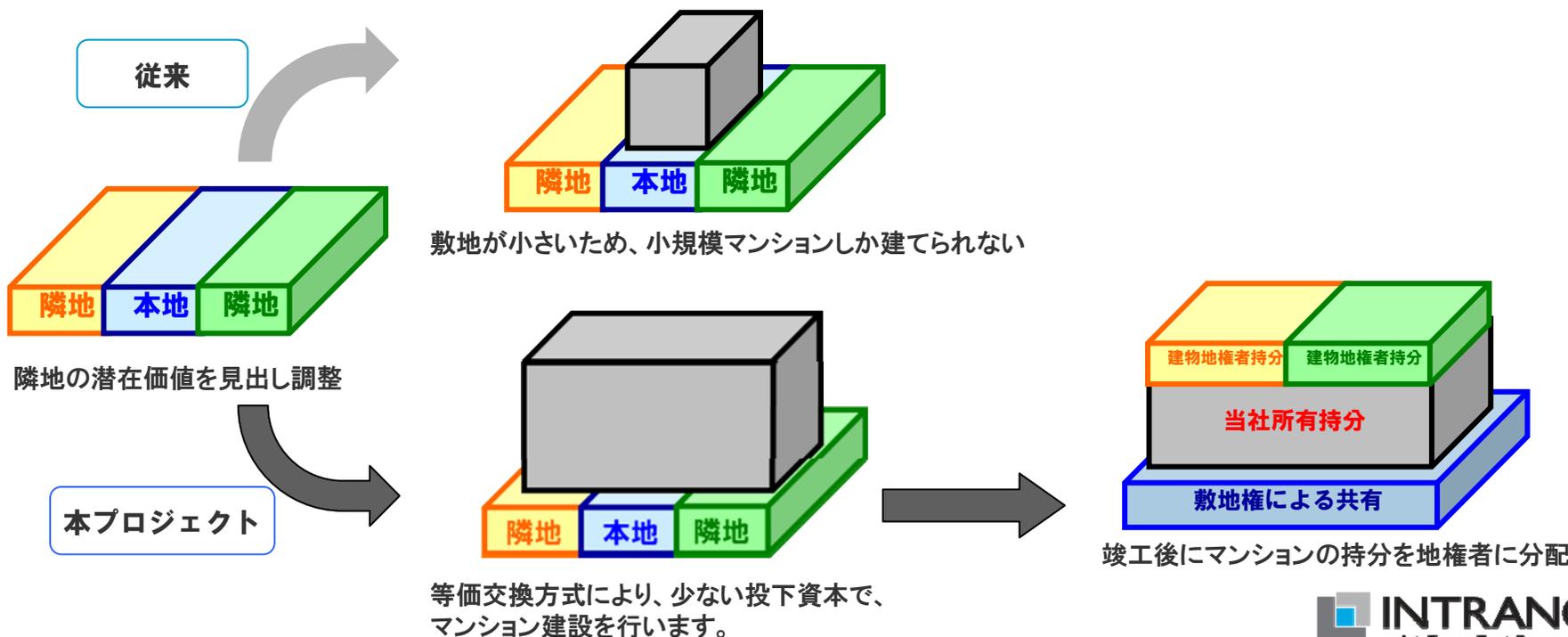
# バリューアップ事例



## 杉並プロジェクト 「小さな資本による大きな開発」

本来の価値を活かしきれていない土地について、最適な区画形成や地域特性に配慮した最適なプランを企画立案することで資産を活性化(「流動化」)するだけではなく、複数の地権者ごとに地道な権利調整を行うことで等価交換方式を用いた再開発調整事業(「価値創造」)も合わせて推進。

当社と隣地所有者は、小さな投下資本で最大限の利益獲得が可能となり、更には地域住民の方々にもより快適な住環境を提供することが可能となる点で、個別の不動産価値を高めるだけではなく、街づくりにも貢献。





1. 2011年3月期 業績ハイライト
2. 経営戦略及びバリューアップ事例
3. **2012年3月期 アクションプラン**
4. ご参考



## 2012年3月期 業績予想



### 2期連続の黒字化により、黒字経営体質へ

(百万円)

	2011/3 期 実績 ①	2012/3 期 予想 ②	前年同期比 ② ÷ ①
売上高	2,386	(1) 1,380	58 %
営業利益	53	280	528 %
経常利益	16	(2) 200	1,200 %
当期純利益	15	200	1,333 %

- (1) フィービジネスの売上比率が高まる見込みであり、売上高は減少
- (2) たな卸資産評価損による収益圧迫要因が消滅し、バリューアップした不動産の価値がそのまま利益に反映



# 2012年3月期 アクションプラン①



## 安定的な収益基盤を構築

### ① 財務の健全性に配慮したバリューアップ案件の発掘

- ・ 購入物件の厳選
- ・ 他社との共同事業やコンサルティング・売買仲介によるリスク低減

### ② 四半期ごとに利益を創出する営業体制の構築

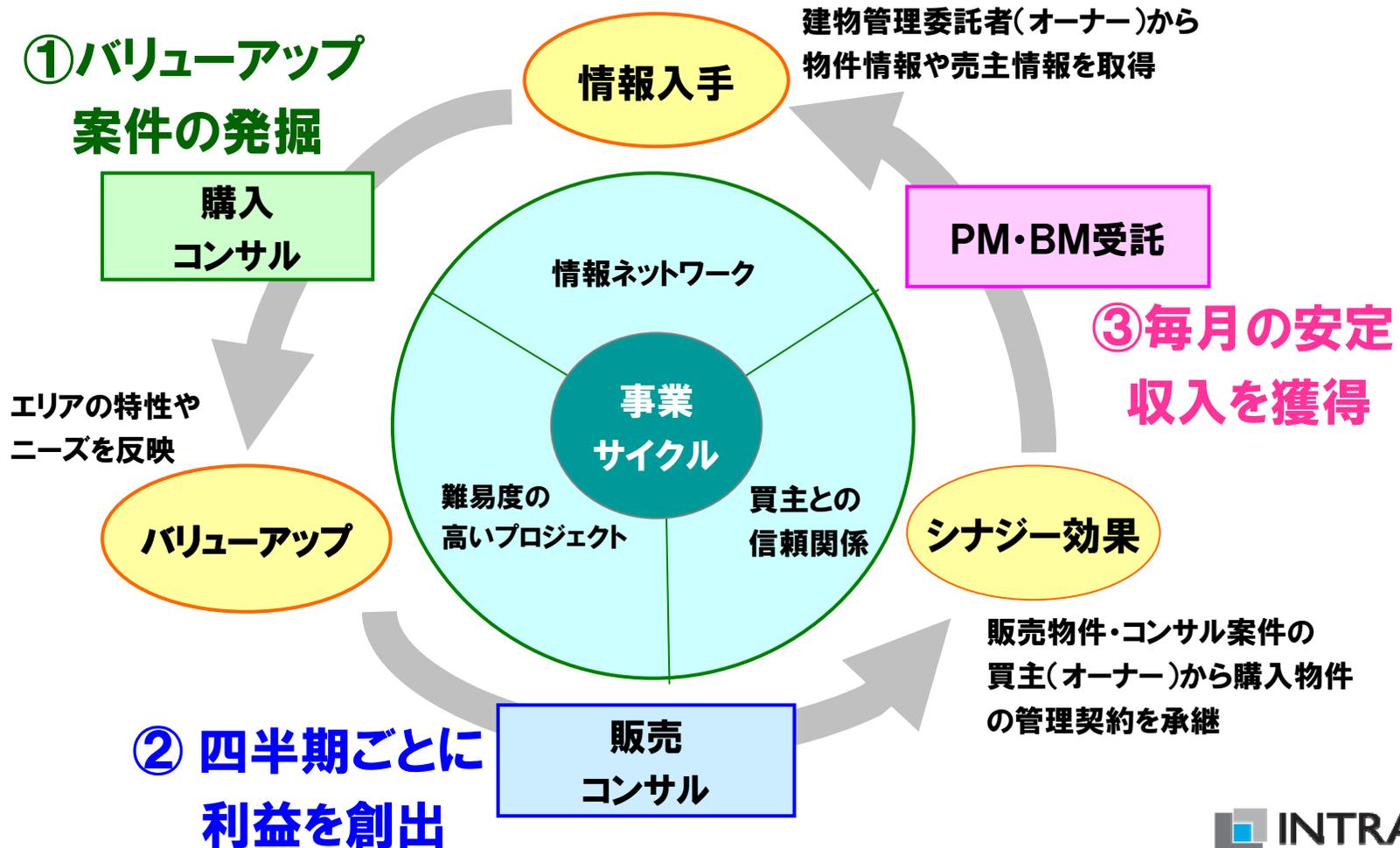
- ・ 複数の販売案件・コンサル案件を同時に進行
- ・ 早期再生、早期販売の徹底

### ③ プロパティマネジメント事業を強化し、毎月の安定収入を獲得

- ・ 賃貸仲介業務を強化し、空室率を改善
- ・ 売却物件、コンサル案件の買主から建物管理契約を承継



## 好循環サイクルを加速する体制の構築





1. 2011年3月期 業績ハイライト
2. 経営戦略及びバリューアップ事例
3. 2012年3月期 アクションプラン
4. **ご参考**



# 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	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号 大下ビル9階
代表者名	代表取締役社長 麻生 正紀
資本金	930,497,425円【2011年5月12日現在】
発行済株式数	144,305株【2011年5月12日現在】
決算期	3月
従業員等	17名【2011年5月12日現在】
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



## 注意事項



本資料は、2011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2011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 菊谷

株式会社イントランス <http://www.intrance.jp/>

〒150-0043

東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号 大下ビル9階

TEL:03-6803-8100

FAX:03-6803-8105

Mail : [info@intrance.jp](mailto:info@intrance.jp)