



2013年3月期  
決算説明会資料  
2013年5月9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 決算の概要

## 2. ビジネスモデル

## 3. 2014年3月期 業績予想

## 4. 経営方針

## 5. ご参考資料



# 2013年3月期 決算ハイライト



1-1

## 着実に黒字経営体質を構築

### ■ 3期連続で黒字を達成

- ・フィービジネスで販売管理費を賄いながら、不動産の売却により利益を積み上げ
- ・今期は芝公園プロジェクトの賃料収入により収益源が多様化

### ■ 営業利益率は3期連続で改善

- ・営業利益は前年比0.7%増加、営業利益率も2.2ポイント改善
- ・経常利益は資金調達費用が増加したため、一時的に悪化

### ■ 販売用不動産が順調に増加

- ・金融機関からの資金調達額は30億円増加し、35億円
- ・販売用不動産は前期から20億円増加し、43億円



# 連結損益計算書 概要



## 1-2

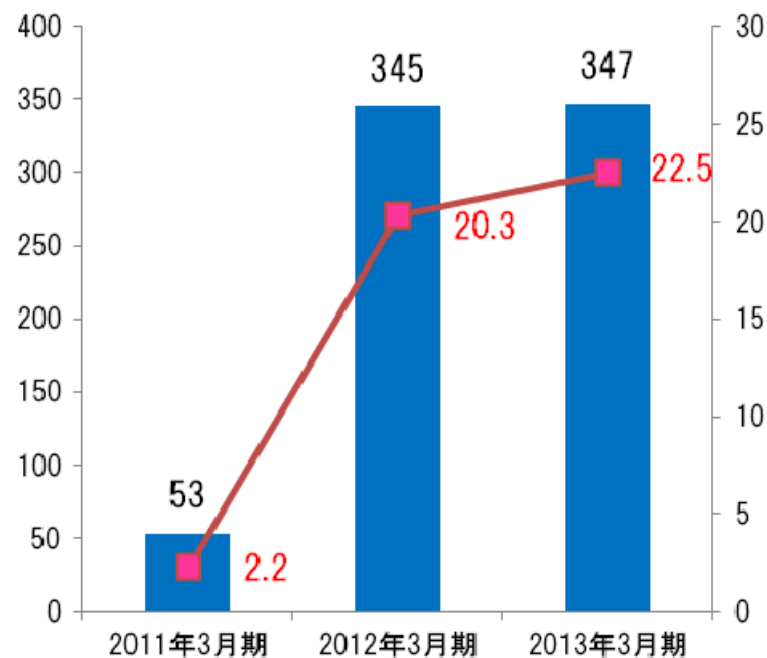
## 営業利益は3期連続で増加

(単位:百万円)

	2011/3	2012/3	2013/3
売上高	2,386	1,702	1,544
営業利益 (営業利益率)	53 (2.2%)	345 (20.3%)	347 (22.5%)
経常利益 (経常利益率)	16 (0.6%)	293 (17.2%)	145 (9.4%)
当期純利益	15	331	120

### 営業利益・営業利益率の推移

(単位:百万円) 営業利益 (単位:%) 営業利益率



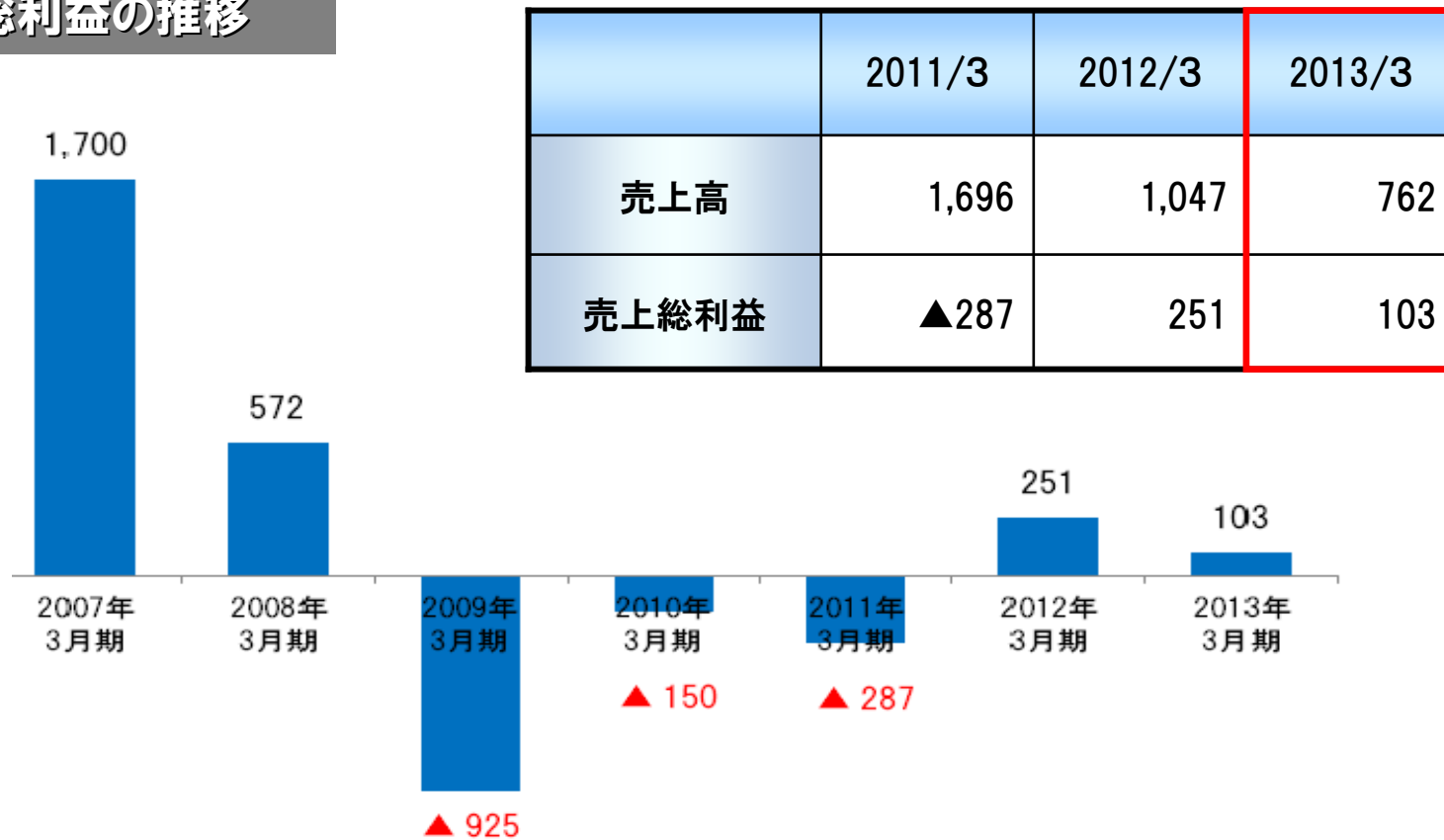
# プリンシパルインベストメント事業 要旨



## 1-3 中核事業の黒字体質が定着

### 売上総利益の推移

(単位:百万円)



# ソリューション事業 要旨



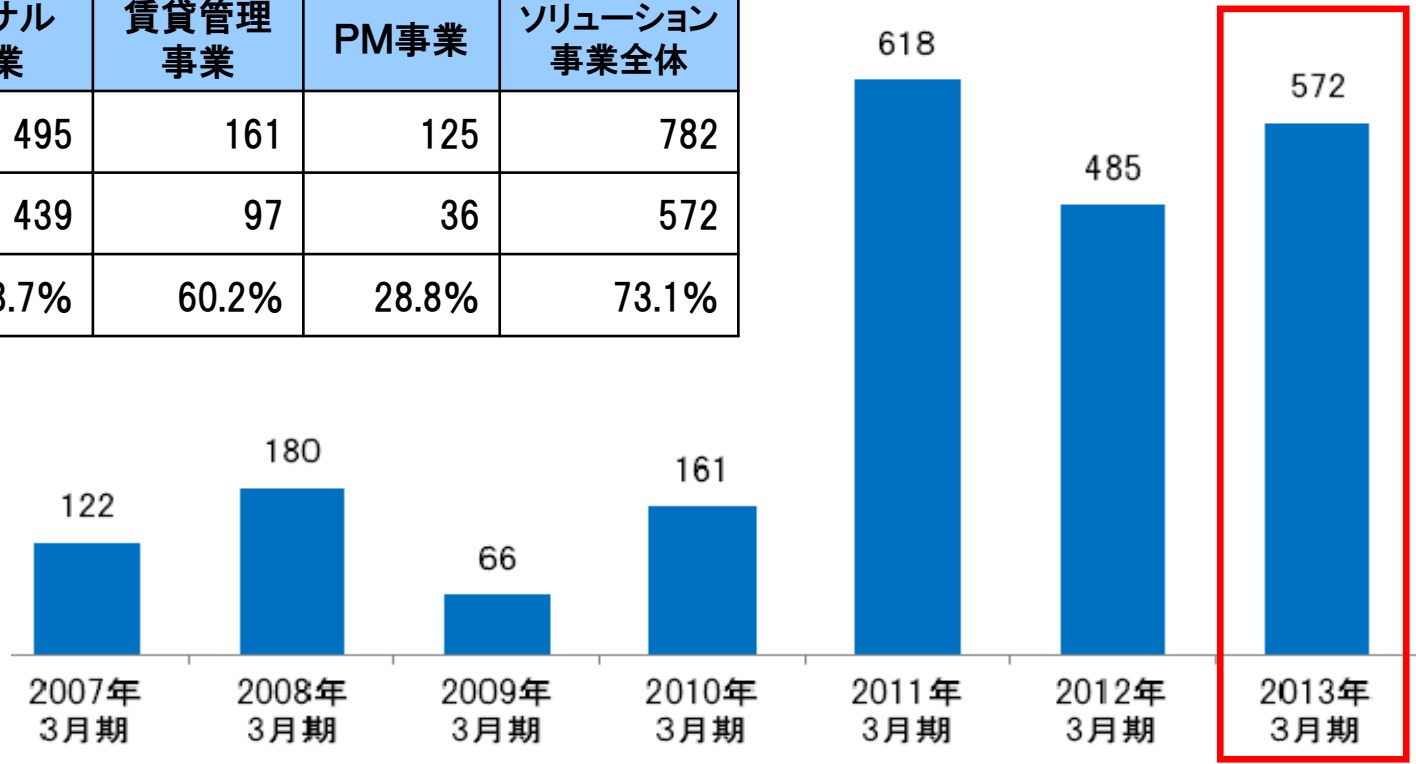
## 1-4 フィービジネスにより安定的な収益基盤を構築

### ソリューション事業 内訳

	コンサル事業	賃貸管理事業	PM事業	ソリューション事業全体
売上高	495	161	125	782
売上総利益	439	97	36	572
売上総利益率	88.7%	60.2%	28.8%	73.1%

(単位:百万円)

### 売上総利益の推移





# 連結貸借対照表 要旨



1-5

## 財務基盤を更に強化

(単位:百万円)

	2011/3	2012/3	2013/3
資産合計	1,003	2,806	5,101
流動資産	974	2,730	Point① 5,046
固定資産	28	75	54
負債合計	223	713	Point② 3,823
株主資本	727	1,062	1,187
純資産合計	769	2,093	Point③ 1,277
負債純資産合計	1,003	2,806	5,101

### Point①

主に芝公園プロジェクトの改修工事完了や新規物件の取得に伴い、販売用不動産は2,023百万円増加

### Point②

主に芝公園プロジェクトの推進や新規物件の取得に伴い、借入金が3,028百万円増加

### 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815百万円減少



# 販売用不動産及び有利子負債の状況

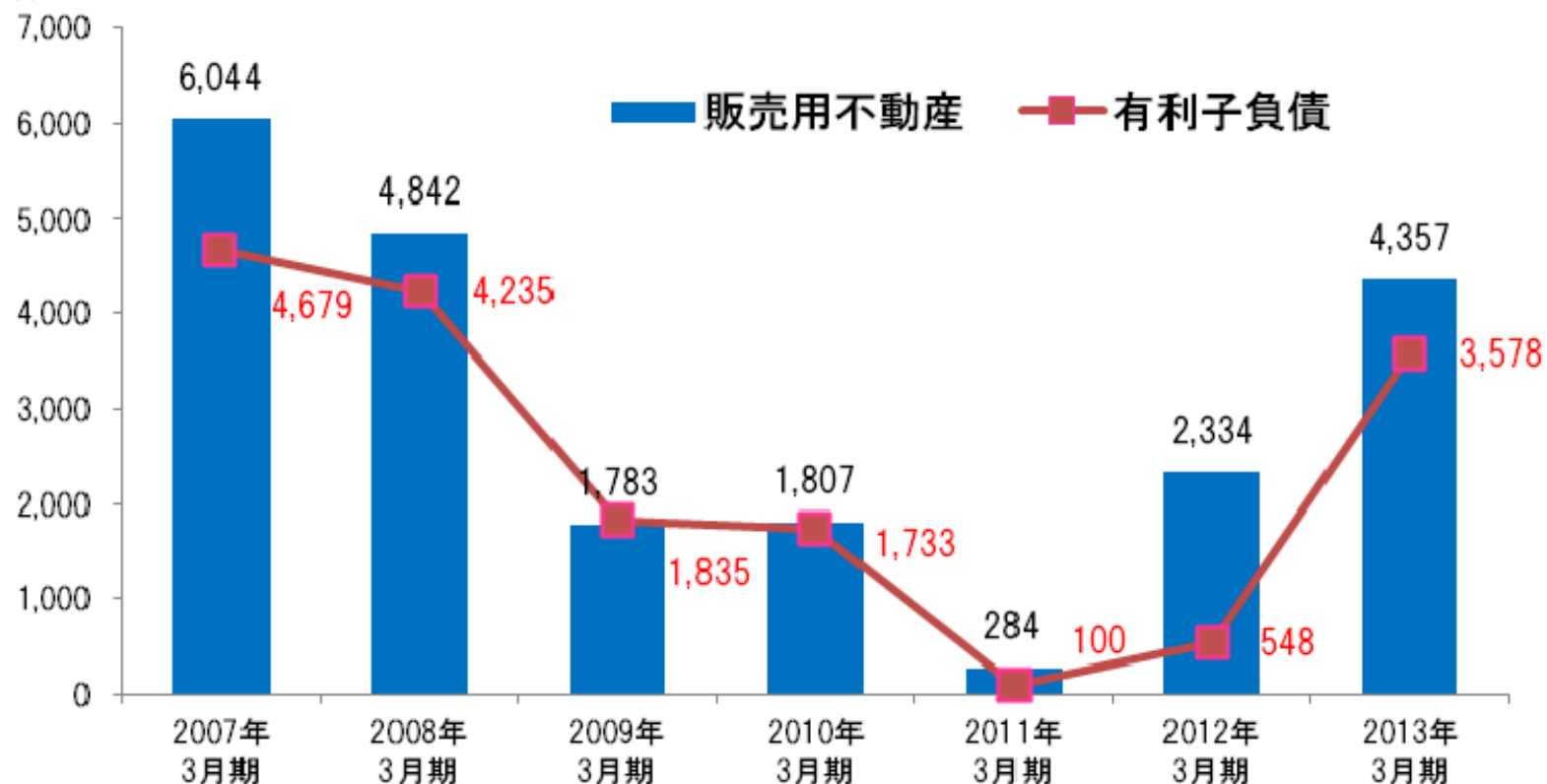


## 1-6

## 販売用不動産は順調に増加

### 販売用不動産及び有利子負債の推移

(単位:百万円)







1. 2013年3月期 決算の概要

**2. ビジネスモデル**

3. 2014年3月期 業績予想

4. 経営方針

5. ご参考資料

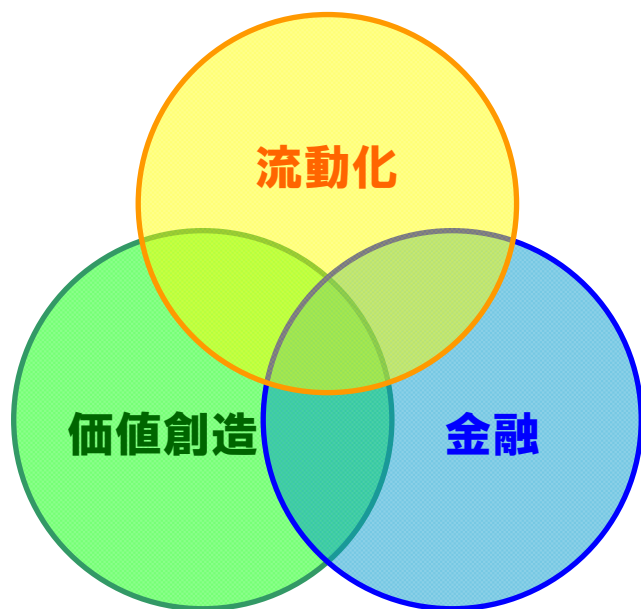


# ビジネスモデル



## 2-1

## 難易度の高いバリューアップ手法を企画



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、個々の不動産に最適なバリューアップ手法を企画し、魅力的な金融商品を組成



# ビジネスモデル事例 – 芝公園プロジェクト① –



## 2-2

## 街並みと調和したレストランウエディング施設へ改修



外観(改修前)



植樹により街並みと  
調和した外観に改修



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 ー芝公園プロジェクト②ー



2-3

### 東京タワーを見上げる開放感のあるチャペル

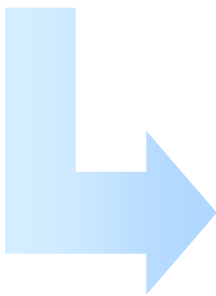
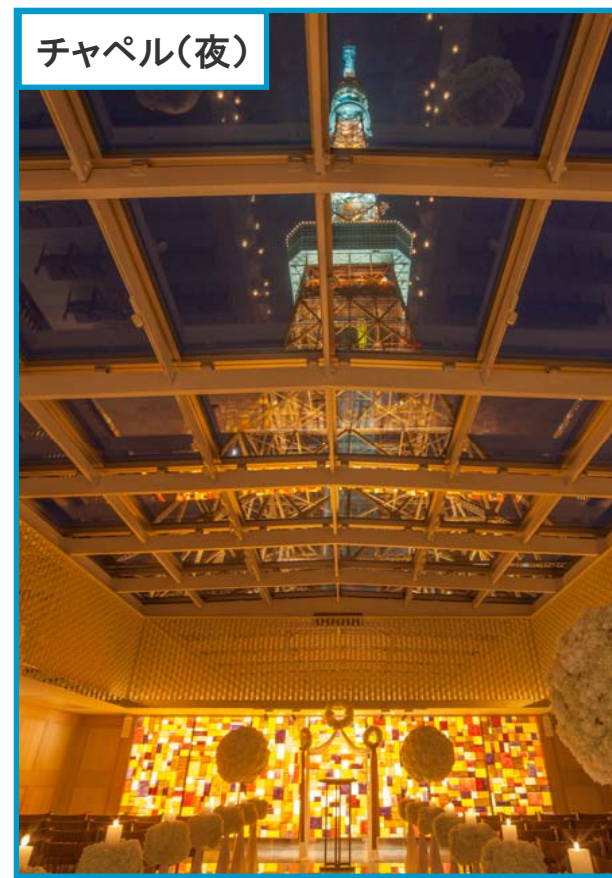
オフィス



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



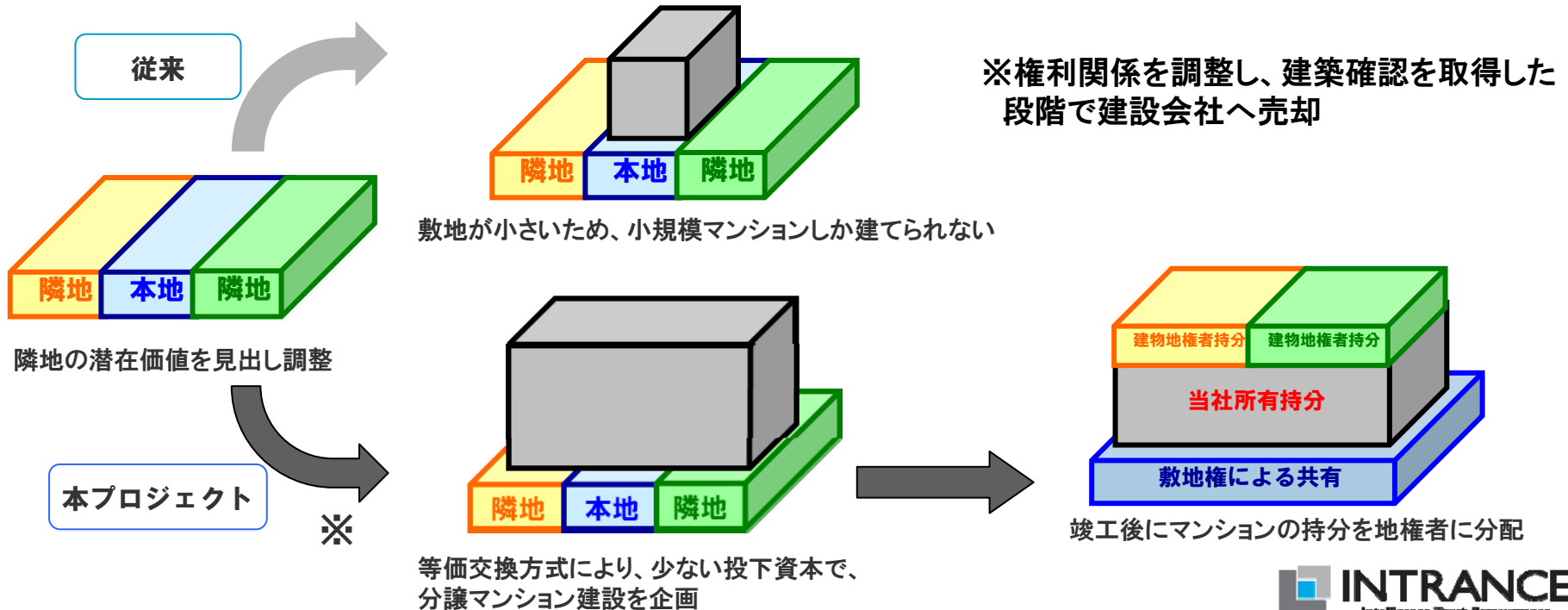
# ビジネスモデル事例 ー杉並プロジェクトー



## 2-4

## 駅前地域の活性化に貢献

- ①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し、等価交換方式を用いて隣地の地権者との権利関係を調整
- ②地元に親しまれた店舗の面積を拡張してリニューアル
- ③上層部は分譲マンションとすることを企画し、地域住民の方々にも快適な住環境を提供





# ビジネスモデル事例



## 2-5 企画力により複雑な権利関係を調整

### 1. 原宿プロジェクト -関係者全員が満足-

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

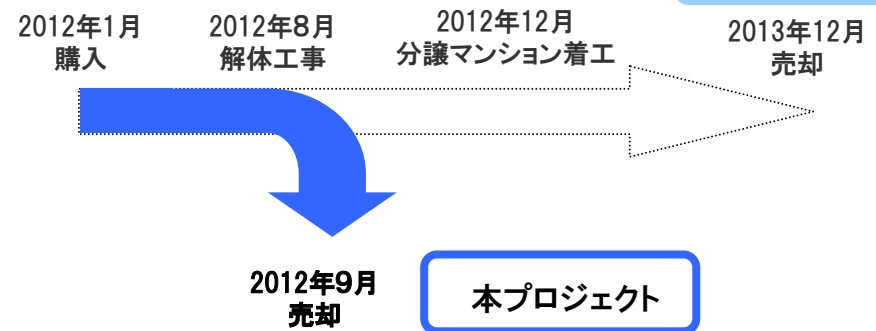
- ① 早期売却を望む売主から複数の債権者が存在する不良債権化した物件を購入
- ② 占有者が複数存在する物件をスピーディーに権利調整する方法を企画
- ③ 空きビルとして早期に自己使用を望む買主(隣地に出店していた以前のテナント)に売却



### 2. 三鷹プロジェクト -街づくりの推進に貢献-

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

- ① 三鷹駅から徒歩3分の立地を活かした分譲マンション開発を予定し、物件購入から約半年で賃借人との権利関係を調整
- ② 駅前の再開発により有効活用を望む三鷹市に更地で売却し、結果的に、街づくりの推進に協力





1. 2013年3月期 決算の概要

2. ビジネスモデル

**3. 2014年3月期 業績予想**

4. 経営方針

5. ご参考資料

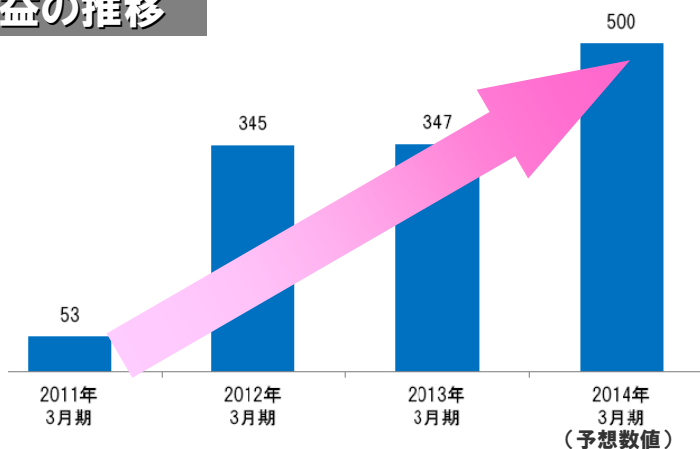


# 2014年3月期 業績予想

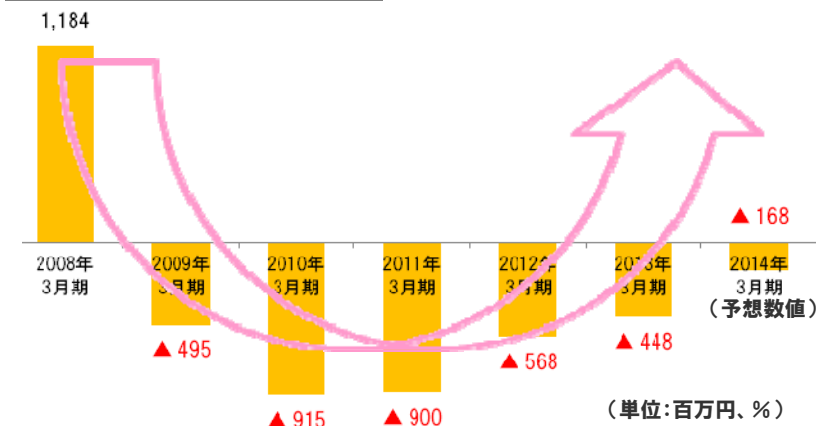


## 3-1 営業利益は順調に増加する見込み

営業利益の推移



利益剰余金の推移



	2012年3月期 実績		2013年3月期 実績		2014年3月期 予想		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前期比
売上高	1,702	100.0	1,544	100.0	4,600	100.0	297.9
営業利益	345	20.3	347	22.5	500	10.9	143.8
経常利益	293	17.2	145	9.4	300	6.5	206.3
当期純利益	331	19.4	120	7.8	280	6.0	233.3





# 不動産業界環境の認識とアクションプラン



## 3-2

## 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

- ・ 新政権による大胆な金融緩和
- ・ 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

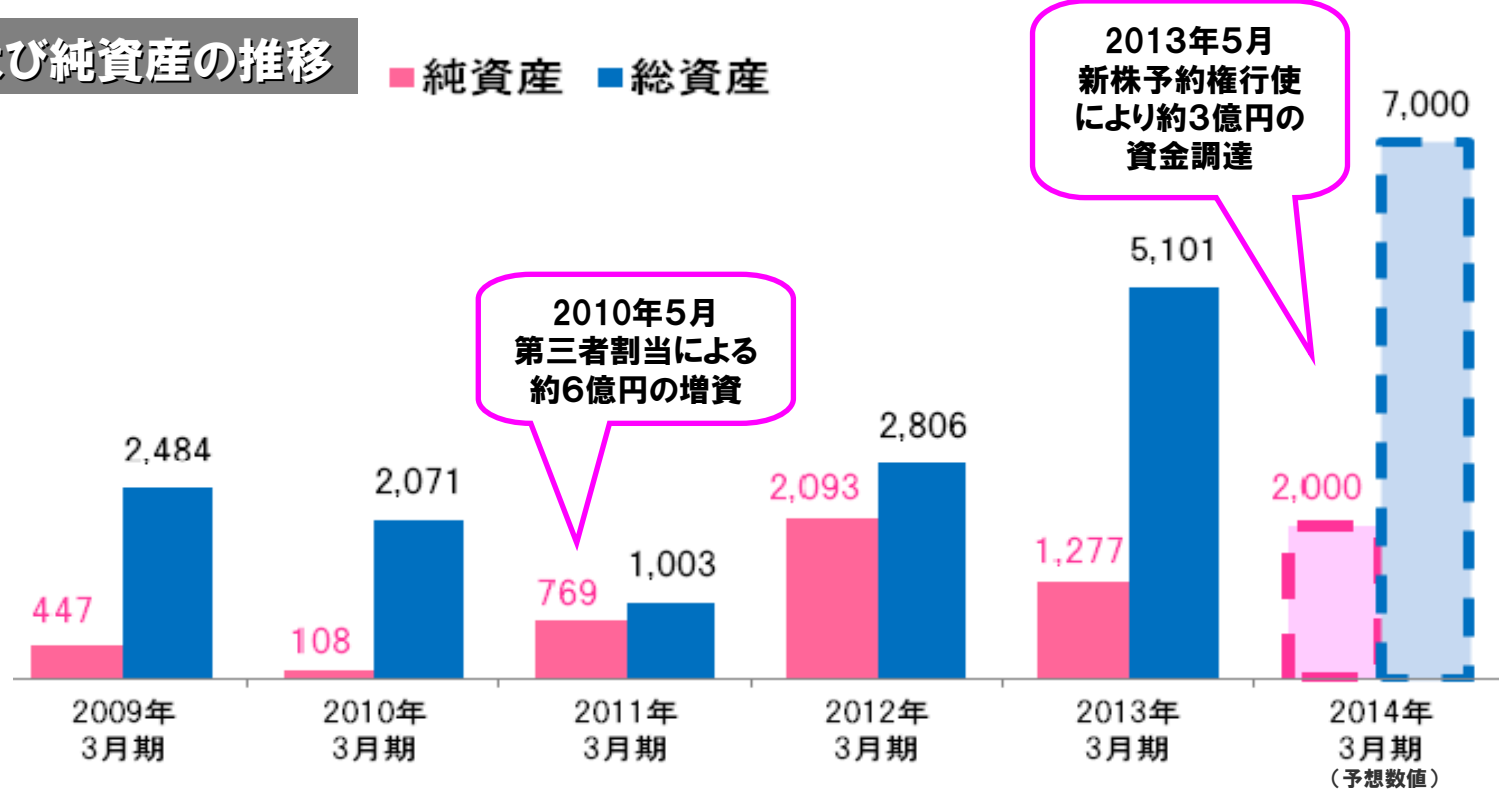


## 3-3 レバレッジを効かせた積極投資を目指す

### 総資産および純資産の推移

(単位:百万円)

■ 純資産 ■ 総資産





## アクションプラン② ビジネスモデルの徹底

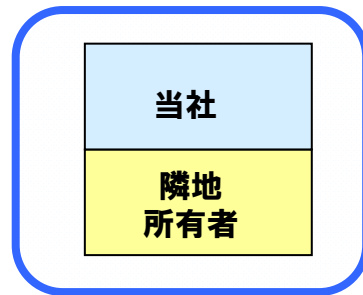


### 3-4

### スピーディーに金融商品化

#### 1. 神山町プロジェクト - 短期間でハリューアップ -

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



隣地所有者と信託受益権を組成して一体の土地として売却

東京都心を代表する高級住宅街である松濤エリアの物件を購入。  
隣地購入者と共同事業として造成工事を終了。  
一体の土地として信託受益権を組成し、4月には売却済。

#### 2. 神宮前プロジェクト - 立地を活かした開発を企画 -

- 所在地 / 東京都渋谷区神宮前
- 購入 / 2013年3月
- 地積 / 831.43㎡



東京メトロ千代田線明治神宮前駅から徒歩1分、JR原宿駅から徒歩2分に立地する物件を購入。  
敷地の一部に存在した小規模なビルは5月に解体が終了し、自社開発を視野に利用方法を検討中。



## アクションプラン③ 建物管理営業の強化

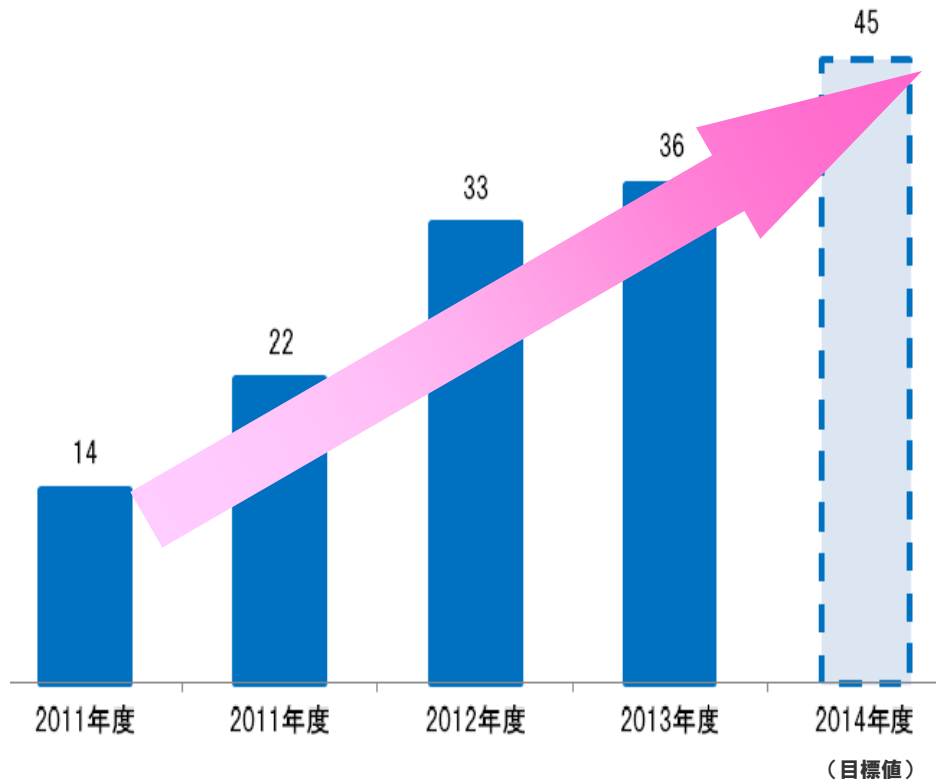


### 3-5

### 建物管理棟数を増加し、シナジー効果を拡大

#### 建物管理棟数の推移

(単位:棟数)



#### 当社サービスの特長

- ① 報告体制**  
専用担当者を配置し、きめ細やかなサービスを提供
- ② レポーティング**  
物件のサマリーレポートによる収支管理の簡素化
- ③ リーシング業務**  
早期にテナントを確保
- ④ 建物管理**  
クレームの迅速対応
- ⑤ テナント管理**  
定期訪問によるリレーション構築
- ⑥ 不動産経営サポート**  
賃料収入の増加、収支の見直し等



1. 2013年3月期 決算の概要

2. ビジネスモデル

3. 2014年3月期 業績予想

**4. 経営方針**

5. ご参考資料



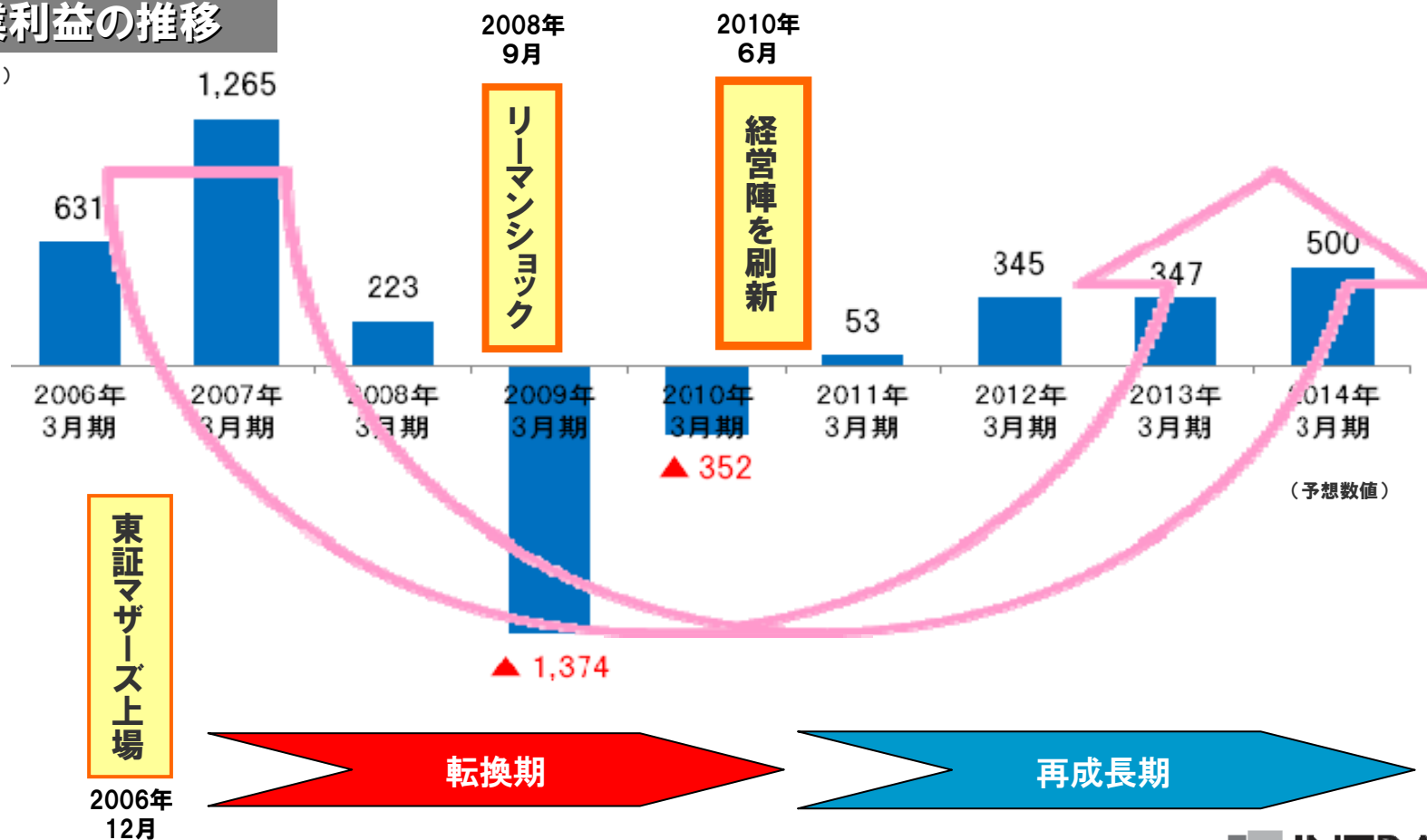
# 経営方針



## 4-1 積極投資により成長スピードを加速

### 営業利益の推移

(単位:百万円)





## 今後のビジョン



### 4-2 M&A、不動産を活かす街づくりにより事業を拡大

#### ① 不動産M&Aによる事業規模の拡大

- ・不動産M&Aの推進
- ・金融円滑化法の期限切れに伴い、資金繰りに窮する企業の再生

#### ② 資金調達手法の多様化

- ・シンジケートローン、コミットメントライン契約による資金調達規模の拡大
- ・社債発行など資本市場からの資金調達も検討

#### ③ ビジネスモデルの進化

- ・購入物件の周辺地域を巻き込んだ街づくりの促進
- ・行政やシナジー効果のある企業との連携促進



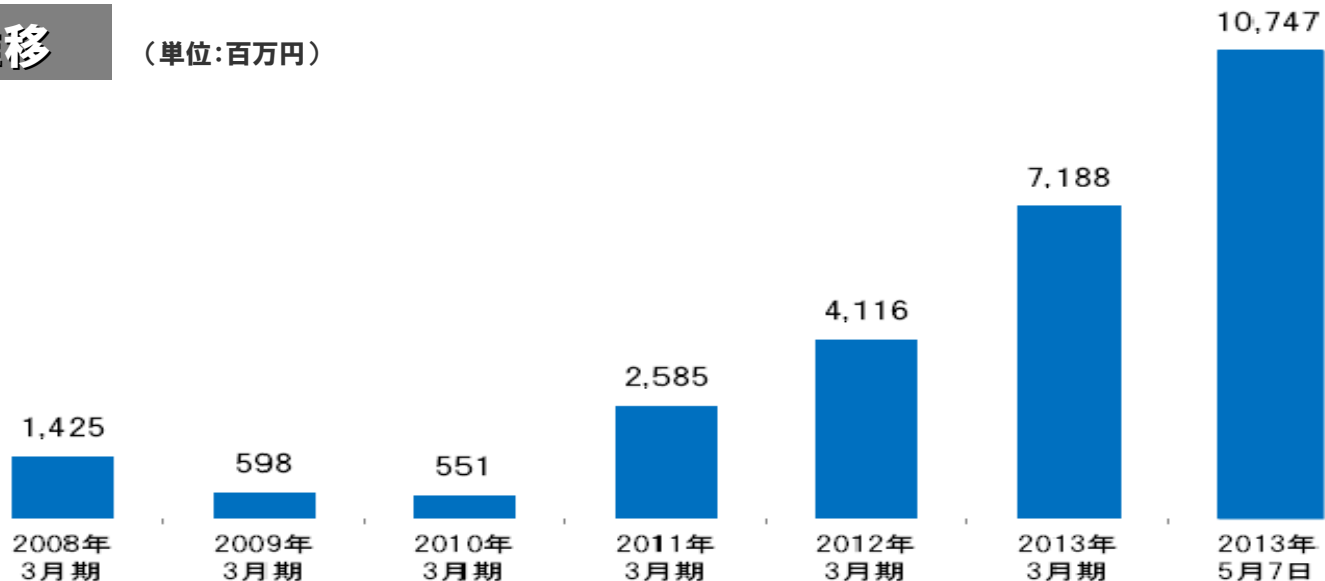
# 時価総額の推移



## 4-3 時価総額のさらなる拡大を目指す

### 時価総額の推移

(単位:百万円)



	2008年 3月期	2009年 3月期	2010年 3月期	2011年 3月期	2012年 3月期	2013年 3月期	2014年 5月7日現在
株価(円)	22,200	9,320	7,800	17,910	28,500	49,700	58,200
発行済株式数(株)	64,200	64,200	70,705	144,305	144,405	144,623	184,663
時価総額(百万円)	1,425	598	551	2,585	4,116	7,188	10,747





1. 2013年3月期 決算の概要

2. ビジネスモデル

3. 2014年3月期 業績予想

4. 経営方針

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

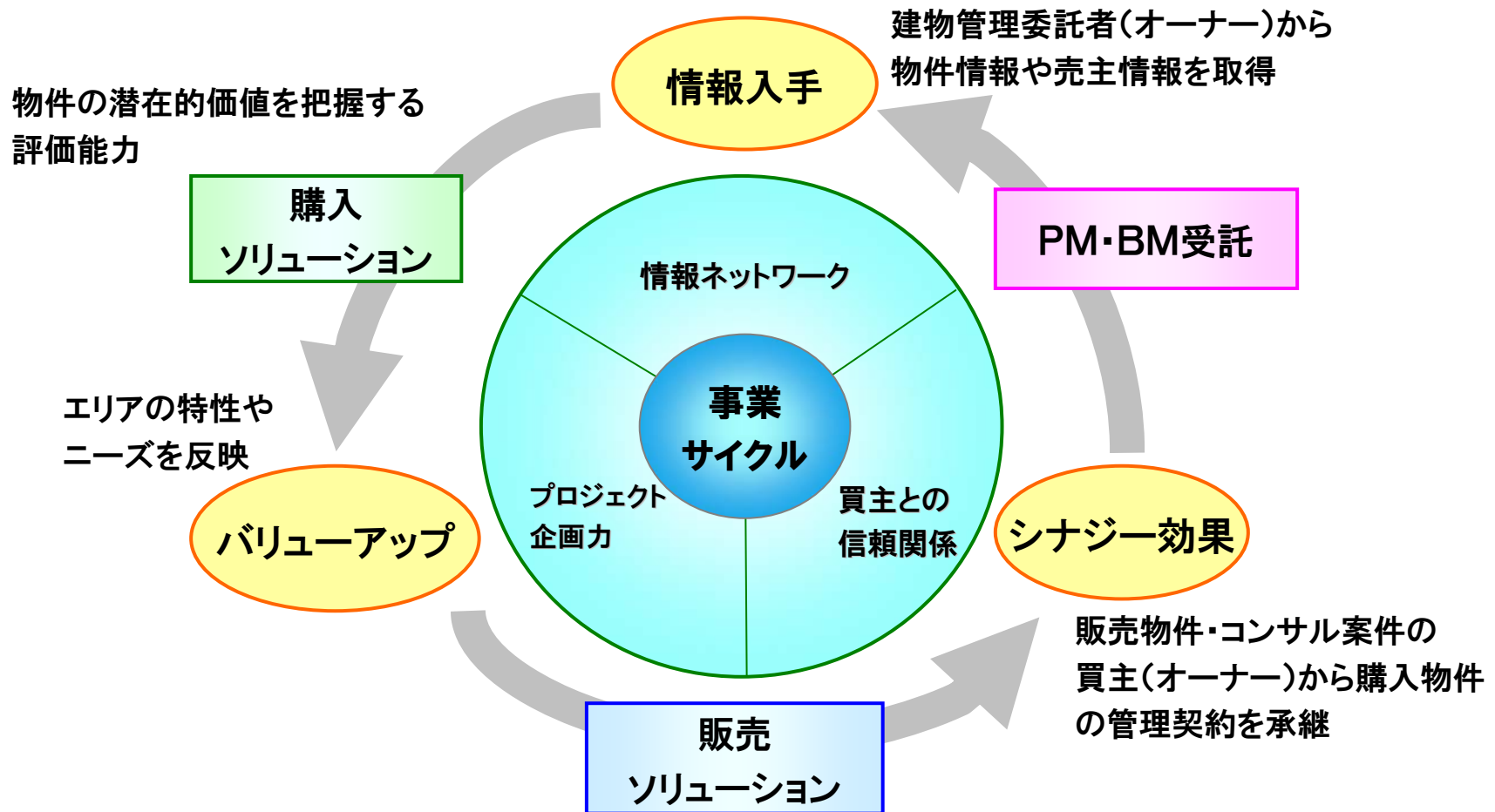
- 潜在的価値のある物件を独自基準項目に照らし合わせ選定し、自己ポジションにより投資
- エリアの特性やニーズに基づき、物件独自のバリューアップ手法を企画
- バリューアップ企画の付与若しくは不動産価値を向上したうえで、投資家等に売却

## ■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



# 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

(2013年3月31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	934,391,729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(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/>