



IR情報はホームページからご覧になれます。

<http://www.intrance.jp/>

検索ワード

イントランス



第 11 期 上半期 株主通信
平成20年4月1日～平成20年9月30日

株式会社 イントランス

〒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 (代表)

株式会社 イントランス

証券コード:3237

株主の皆様へ

柔軟な発想で時代や市場の変化に対応し、組織力・販売力を強化します。



株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平成21年3月期(第11期)の上半期株主通信をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当第2四半期累計期間における不動産業界は、サブプライムローン問題の長期化による金融市場における信用収縮、世界経済の減速懸念等により経営環境は厳しさを増しております。市況の悪化及び金融機関の不動産融資への慎重姿勢等により国内不動産関連企業の経営破綻が相次ぎ、また、不動産売買取引の流動性が著しく低下するなど、非常に厳しい経営環境となっております。

このような環境下、私どもイントランスは、主力事業であるプリンシパルインベストメント事業において物件の売却に鋭意注力し、在庫の圧縮に努めた結果、当第2四半期累計期間で売却できた物件は3物件(区分所有マンションの売却を含まず)にとどまり、かつ、売却金額も計画を下回る金額での売却となりました。

概況と致しましては、当第2四半期累計期間での売上高は2,206,496千円、営業損失は654,468千円、経常損失は721,480千円となりました。株主の皆様のご期待にお応えすることができなかったこと、また株主の皆様にご迷惑をお掛けしましたことを、ここに深くお詫び致します。

今後につきましては、①プリンシパルインベストメント事業第一部・第二部を統合し、意思決定を迅速化することで業務の効率化を図るだけでなく、②開発営業部を新設し、区分所有マンションの流動化及び売買仲介を行うなど、新たな収益源を確保することで販売力を強化してまいります。

株主の皆様におかれましては、より一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

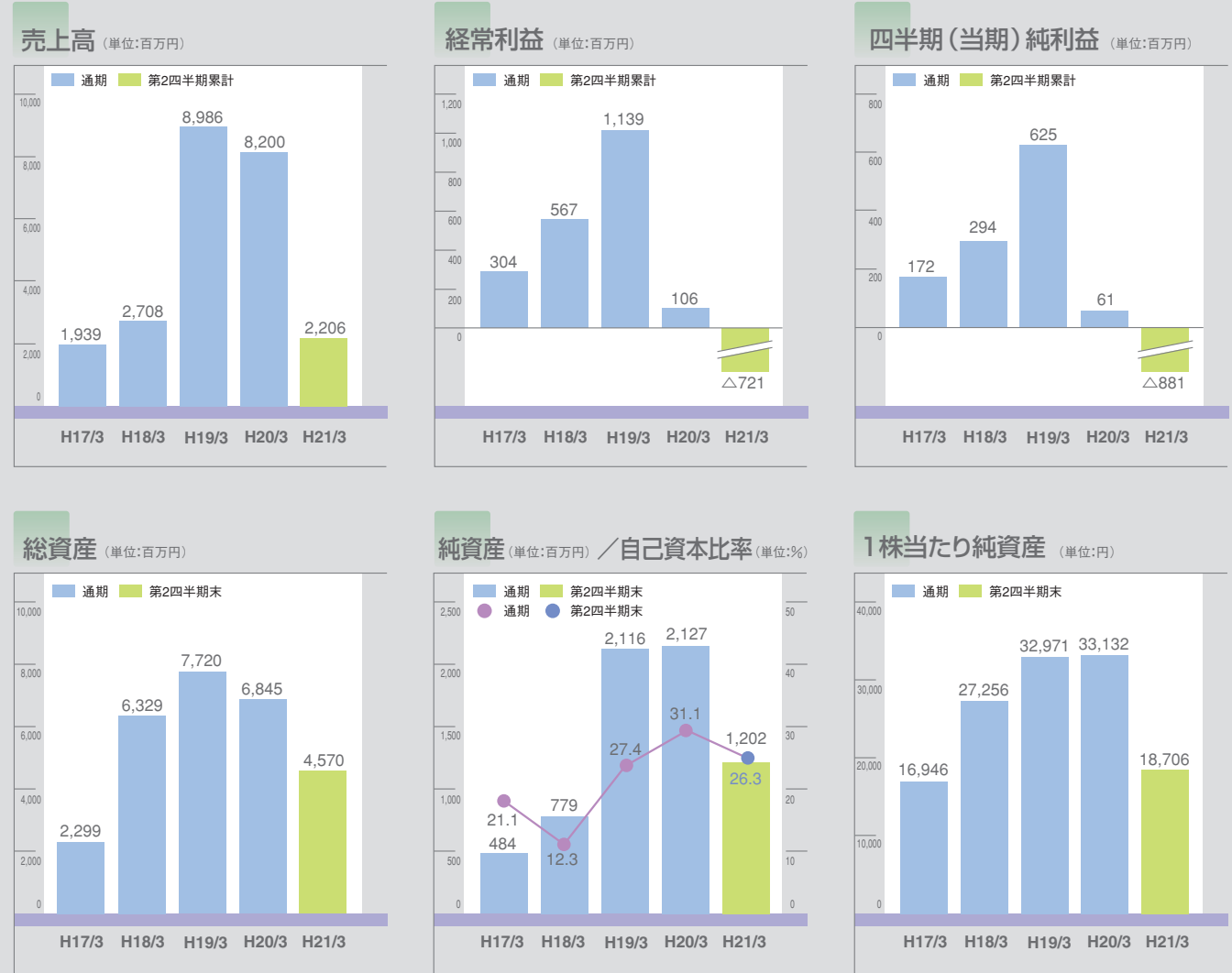
平成20年11月

代表取締役社長 **上島 規男**

CONTENTS

- 株主の皆様へ 1
- 財務ハイライト 2
- 経営戦略 3-4
- バリューアップ紹介事例 5
- イントランスQ&A 6
- 財務諸表 7-8
- 会社概要・株式の状況・株主メモ 9-10

財務ハイライト



1. 平成18年5月31日付で当社普通株式1株につき2株の株式分割をしております。
 2. 当事業年度から四半期報告制度が導入されたことに伴い、売上高・経常利益・四半期純利益については第2四半期累計期間の数値を、総資産・純資産・自己資本比率・1株当たり純資産については第2四半期会計期間末の数値を掲載しております。

日々変化する経営環境を的確に読み取り、お客様のニーズに合ったサービスを提供してまいります。

環境認識と市況予測

金融市場	不動産市場	経済情勢
<ul style="list-style-type: none"> ●サブプライムローン問題による信用収縮 ●不動産業への融資姿勢の厳格化 	<ul style="list-style-type: none"> ●マンション契約率の低下 ●建築コストの大幅な上昇 ●不動産価格の低下 ●不動産の流動性の低下 	<ul style="list-style-type: none"> ●世界経済の減速 ●円高・株安及び原材料価格の高騰 ●不動産企業・ゼネコンの資金繰り難による相次ぐ倒産

今後の不動産市況

- 不動産融資環境の悪化
- 不動産関連企業の経営破綻等による不動産売却圧力増加
- 不動産取得は一般事業法人、富裕層個人中心の様相

左記のように当不動産業界をとりまく経営環境の厳しさは継続することが予想されます。

しかしながら、不動産関連企業等を中心に放出される物件の増加が見込まれることから、個人投資家のニーズの高い、価格帯が低く高利回りの物件を選別・確保し再生等の商品化を図り、着実な成約に結びつけていく方針へシフトいたします。

アクションプラン

1 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、財務体質のスリム化を図る。

2 仕入物件の厳選

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

3 エンドユーザー向け物件に集約

根強いエンドユーザーの購入意欲に応える優良物件を供給。

4物件*の売却

エンドユーザーを主なターゲットとして営業強化。販売プロジェクトチームを新設し、エンドユーザーへの直接的なアプローチ。
* 4物件のうちの区分所有マンション1戸を1物件としてカウントしております。

個人投資家向けの仕入強化

比較的価格帯が低く高利回りの投資物件を選別・確保し、早期商品化へ。月2〜3件を目途に仕入を行う。

開発営業部発足

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。

マンション買取再販プロジェクトを成功させるポイント

- 1 本プロジェクトはディベロッパーでの豊富な実績を持つメンバーで組成された特別チーム
- 2 不動産経験の長いプロ集団で組成された特別チームのため確立された独自の仕入ルート
- 3 価格優位性を活かして、販売の流れが止まった物件を早期売却へ導く

→販売不振からディベロッパーによる価格の変更を行った場合、既存購入者とのトラブルも多く、価格を変更して販売をすることも難しい環境です。当社が購入し、新事業主となることで物件は新築未入居の状態中古となり、価格を自由に設定することができます。

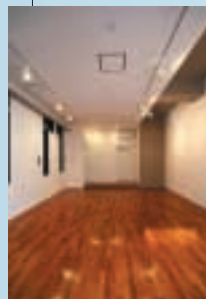
物件の早期再生・販売強化

仕入完了後、リーシング等により早期再生を行い、エンドユーザーへの販売を実施。

巣鴨ビル



メゾネット住居をオフィス仕様にリノベーション



豊島区巣鴨の「巣鴨ビル」はJR山手線・都営三田線「巣鴨」駅から徒歩2分の好立地にある延床面積1,966m²のオフィスビルです。

7・8階において幅広いニーズに応えることが可能となるメタルメッシュのパーテーションやオフィスには珍しいフローリングを使用することによって斬新でスタイリッシュなオフィス空間にリノベーションしました。

サーカス学芸大学ビル



明るさとやさしさを備えたビルにリノベーション

目黒区鷹番の「サーカス学芸大学ビル」は東急東横線「学芸大学」駅から徒歩3分の好立地に位置します。

1階エントランスや2階直接階段のタイル貼替えを行い、ビルのグレードアップを図りました。1階部分の一部をバリアフリー化の一環としてスロープ設置を行い、2階にテナントを誘致することができました。また、エントランスは照明器具の増設・種類の変更により明るいイメージにリノベーションしました。

イントランス Q&A

このページでは、株主の皆様から寄せられました質問にお答えします。

Q1

配当は700円を維持するのですか？

当社は、株主の皆様への配当による利益還元について、上場企業として果たすべき重要な経営課題であると考えております。このような観点から、現時点では1株当たり700円の期末配当予定に変更はございません。

Q2

不動産会社が次々と倒産しているが、急に倒産することはないのですか？

当社は、①同業他社に比べて借入比率が低いこと、②借入金残高が比較的少ないこと、③借入返済予定期日については一番近いものでも平成21年3月末となっており、物件売却によって返済できる見込みであることから、資金繰りを問題として急に倒産することはないと考えております。

Q3

時価総額が5億円未満になったらすぐに上場廃止になるのですか？

時価総額が月中において瞬間的に5億円未満になったとしても上場廃止基準に抵触しませんが、月間平均時価総額または月末時点での時価総額が5億円未満の場合には上場廃止基準に抵触します。抵触した場合には9ヶ月（事業計画改善書を東京証券取引所に提出しない場合には3ヶ月）以内に5億円以上にならないときは上場廃止となります。

※上場株券に係る時価総額基準の適用は平成20年12月まで一時的に停止されております。

当社では、株主の皆様のご期待にお応えできるよう、企業価値を向上させてまいります。ご質問等ございましたら、ホームページの「お問い合わせ」にて承ります。今後ともご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

検索ワード

イントランス IR



IR情報ページ

お問い合わせ クリック

お問い合わせページへ

IRに関するお問い合わせ クリック

財務諸表

四半期貸借対照表 (要旨)

(単位：千円)

科 目	当第2四半期 会計期間末 (平成20年9月30日現在)	前事業年度末 (平成20年3月31日現在)
(資産の部)		
1 流動資産	4,480,849	6,769,025
固定資産	89,307	76,343
有形固定資産	20,491	7,015
無形固定資産	6,656	48
投資その他の資産	62,160	69,280
資産合計	4,570,156	6,845,369
(負債の部)		
2 流動負債	1,532,832	3,783,282
固定負債	1,835,000	935,000
負債合計	3,367,832	4,718,282
(純資産の部)		
株主資本	1,200,967	2,127,086
資本金	586,125	586,125
資本剰余金	356,125	356,125
利益剰余金	258,717	1,184,836
新株予約権	1,356	—
純資産合計	1,202,323	2,127,086
負債純資産合計	4,570,156	6,845,369

※記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

ポイント解説

1 流動資産

流動資産は前事業年度末に比べ2,288,176千円減少し4,480,849千円となりました。

これは主に現金及び預金が726,653千円減少したこと、3物件及び区分所有物件マンション1戸の売却に伴い販売用不動産が1,400,951千円減少したこと、並びに繰延税金資産154,136千円を取り崩したことによるものです。

2 流動負債

流動負債は前事業年度末に比べ2,250,450千円減少し1,532,832千円となりました。

これは主に販売用不動産の売却等に伴い借入金が2,211,094千円減少したことによるものです。

3 売上高

プリンシパルインベストメント事業において、3物件及び区分所有マンション1戸の売却により、当第2四半期累計期間の売上高は2,206,469千円となりました。

財務諸表作成にあたって

当期から四半期開示制度に伴う会計基準の変更により、貸借対照表につきましては第2四半期会計期間末の、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書につきましては、第2四半期累

4 経常利益

販売用不動産の売却において当初計画を大幅に下回る価格での売却となったこと、販売費及び一般管理費が前中間会計期間に比して増加したことにより、当第2四半期累計期間の経常損失は721,480千円となりました。

5 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果得られた資金は649,582千円となりました。

これは主として税引前四半期純損失726,476千円を計上した一方、販売用不動産の売却によりたな卸資産が1,400,951千円減少したことによるものです。

6 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動に使用した資金は1,355,156千円となりました。

これは主として運転資金の借入金が71,094千円減少したこと、販売用不動産の取得に充当するための借入金が1,240,000千円減少したこと、及び配当金の支払いが44,062千円あったことによるものです。

計期間の業績について掲載しております。
前事業年度の中間会計期間の数値につきましては、参考数値として掲載させていただいております。

四半期損益計算書 (要旨)

(単位：千円)

科 目	当第2四半期累計期間 (平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで)	(ご参考) 前中間会計期間 (平成19年4月1日から 平成19年9月30日まで)
3 売上高	2,206,469	3,918,168
売上原価	2,533,730	3,217,483
売上総利益	△327,261	700,684
販売費及び一般管理費	327,207	254,711
営業利益	△654,468	445,973
営業外収益	1,703	1,132
営業外費用	68,714	53,494
4 経常利益	△721,480	393,612
特別損失	4,995	15,000
税引前四半期(中間)純利益	△726,476	378,612
法人税、住民税及び事業税	566	146,120
法人税等調整額	154,136	△4,281
四半期(中間)純利益	△881,179	236,773

※記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

四半期キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位：千円)

科 目	当第2四半期累計期間 (平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで)	(ご参考) 前中間会計期間 (平成19年4月1日から 平成19年9月30日まで)
5 営業活動によるキャッシュ・フロー	649,582	317,696
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,078	△3,413
6 財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,355,156	△843,552
現金及び現金同等物の減少額	△726,653	△529,269
現金及び現金同等物の期首残高	1,737,923	1,281,686
現金及び現金同等物の四半期末(中間期末)残高	1,011,270	752,416

※記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

会社概要

株式の状況

株主メモ

会社概要 (平成20年9月30日現在)

商号 株式会社イントランス
代表 上島 規男
設立 平成10年5月1日
所在地 〒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
資本金 5億8,612万5千円
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
従業員数 40名
宅地建物取引業者免許番号 国土交通大臣 (1) 第7500号
第二種金融商品取引業者登録番号 関東財務局長 (金商) 第1732号

役員 (平成20年9月30日現在)

代表取締役社長	上島 規男
常務取締役	鳥越 憲一
取締役	濱谷 雄二
取締役	吉川 実
常勤監査役	成田 范
監査役	國吉 歩
監査役	光家 國彦

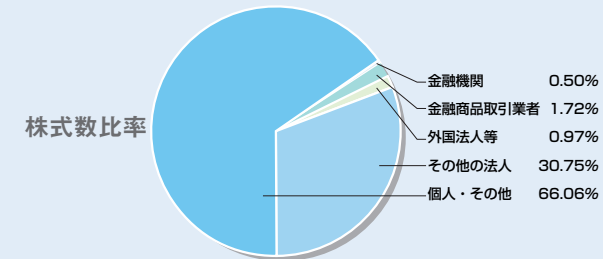
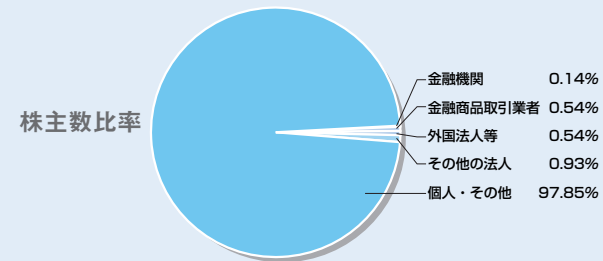
株式の状況 (平成20年9月30日現在)

株式情報 発行可能株式総数 256,800株
 発行済株式の総数 64,200株
 株主数 2,794名

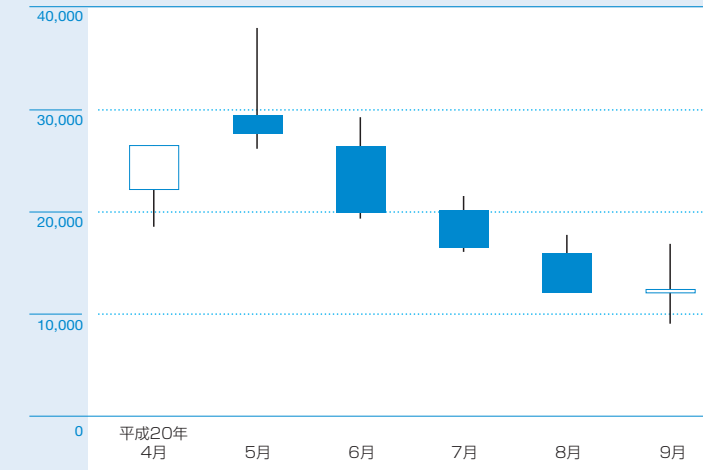
発行済株式の総数の10分の1以上の数の株式を保有する大株主

株主名	所有株式数 (株)	議決権比率 (%)
上島 規男	25,947	40.42
有限会社レアリア・インベストメント	19,000	29.60

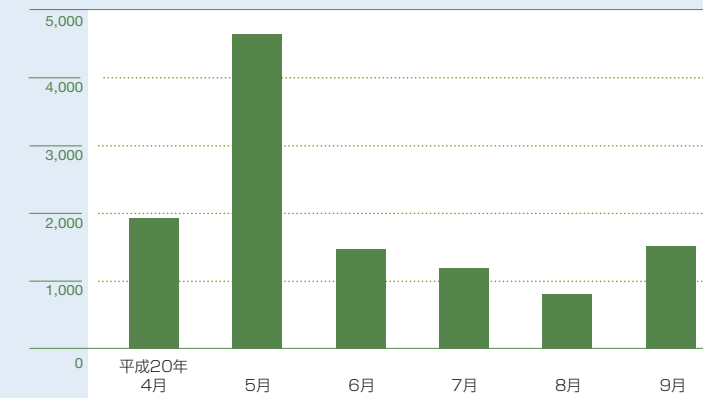
株式分布状況



株価の推移状況



出来高の推移状況



事業年度

毎年4月1日から翌年3月31日

期末配当金受領株主確定日

3月31日

定時株主総会

毎事業年度終了後3ヵ月以内

株主名簿管理人

三菱UFJ信託銀行株式会社

同連絡先

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
 〒137-8081
 東京都江東区東砂七丁目10番11号
 0120-232-711 (フリーダイヤル)

同取次所

三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

公告方法

公告掲載URL
<http://www.intrance.jp/ir/public.html>
 (ただし、電子公告によることができない事故、その他やむをえない事由が生じた時には、日本経済新聞に公告いたします。)