

IR情報はホームページからも
ご覧になれます。



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

イントランス

検索

株式会社 イントランス

〒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 (代表)

 **INTRANCE**
Intelligence・Trust・Perseverance

第 **15** 期
株主通信

2012年4月1日～2013年3月31日

株式会社 イントランス
証券コード：3237



順調に黒字経営体制を構築しております。

株主の皆様におかれましては、平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

ここに、株式会社イントランスの2013年3月期(第15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。

2013年3月期におきましては、高利回りの金融商品へバリューアップが完了した芝公園プロジェクトの賃料収入により収益源が多様化した結果、営業利益率は3期連続で改善しました。

当社では、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る収益構造が定着し、2011年3月期から3期連続で黒字を達成しております。

2014年3月期につきましては、新政権の政策効果も相まって不動産業界に追い風が吹いており、金融機関からの資金調達も順調に進んでいることから、レバレッジを効かせた積極投資により成長スピードをさらに加速してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2013年6月

代表取締役社長 麻生 正紀

CONTENTS

| | | | |
|------------------|---|------------|----|
| ご挨拶 | 1 | 連結財務諸表 | 7 |
| トップメッセージ | 2 | 会社概要／株式の状況 | 9 |
| 2014年3月期アクションプラン | 5 | 株主メモ | 10 |

2013年3月期(第15期)の業績 営業利益は3期連続で増加

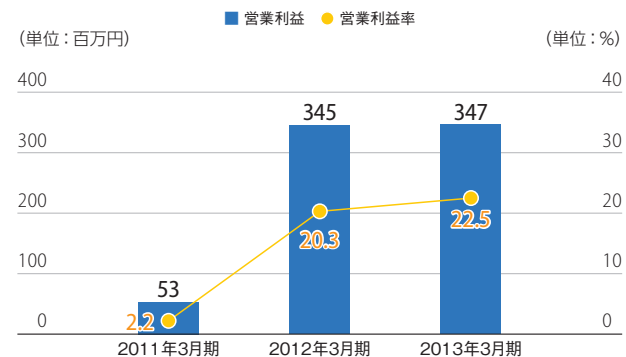
2013年3月期の連結損益計算書の概要としましては、売上高は15億44百万円、営業利益は3億47百万円、経常利益は1億45百万円、当期純利益は1億20百万円となりました。

今期は、再開発計画区域の権利関係を調整した三鷹プロジェクトや文教地区にふさわしい街づくりに貢献した神保町プロジェクトなど、利益率の高いプロジェクトにより、営業利益率が改善されました。

また、芝公園プロジェクトにおいて改修工事代金の支払いや共同事業の単独事業化に伴う資金調達コストが発生したことが、経常利益を圧迫する要因となりました。

ただし、売却するまでは安定した賃料収入を得ることが可能であり、売却時には高利回りに見合った売却益が見込まれるため、プロジェクト全体では資金調達コストに見合った十分な利益が期待できると考えております。

●営業利益・営業利益率の推移



●連結損益計算書 概要

(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 |

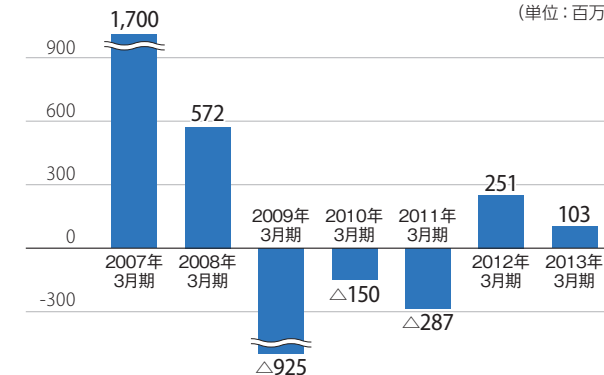
プリンシパルインベストメント事業要旨 中核事業の黒字体質が定着

プリンシパルインベストメント事業は、2012年3月期の黒字転換に続き、2013年3月期も売上総利益が1億3百万円の黒字となり、黒字体質が定着しました。

販売用不動産の仕入と購入した物件のバリューアップが順調に進んでおり、2014年3月期以降は売上・売上総利益ともに増加するものと想定しております。

●プリンシパルインベスト事業 売上総利益の推移

(単位: 百万円)



ソリューション事業要旨

フィービジネスにより安定的な収益基盤を構築

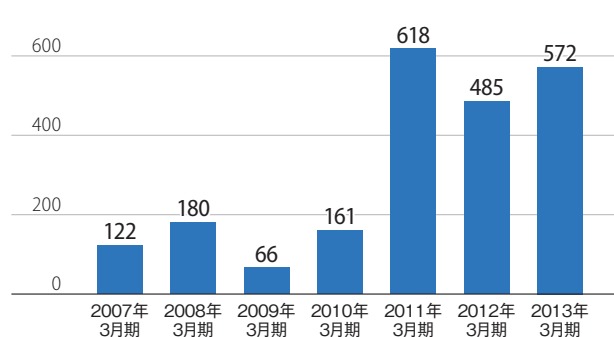
ソリューション事業の業績としましては、売上高は7億82百万円、売上総利益は5億72百万円となりました。

2013年3月期は、芝公園プロジェクトにおける賃料収入により収益源が多様化され、安定的な収益基盤を構築することができました。

●ソリューション事業 内訳 (単位:百万円)

| | 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% |

●ソリューション事業 売上総利益の推移 (単位:百万円)



財務状況

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状況について、2013年3月期には売却を予定していた芝公園プロジェクトについて長期借入れによる資金調達を行い、売却するまで安定した賃料収入を得る方針とした影響もあり、販売用不動産は43億円まで増加しました。

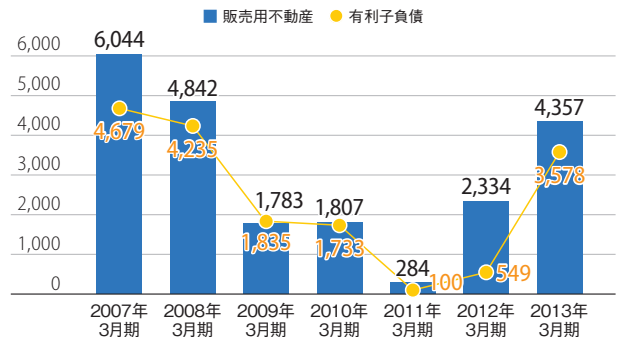
また、金融機関からの資金調達は借入期間の長期化や新たな借入先の開拓にも成功しております。

結果的に、有利子負債は前期から30億28百万円増加し、35億78百万円まで大幅に増加しております。

なお、金融機関からの資金調達額が増加したものの自己資本比率は23.3%と比較的高い水準を維持しております。

このように、金融機関からの資金調達も順調に拡大しており、レバレッジを効かせた投資を積極的に推進しております。

●販売用不動産及び有利子負債の推移 (単位:百万円)



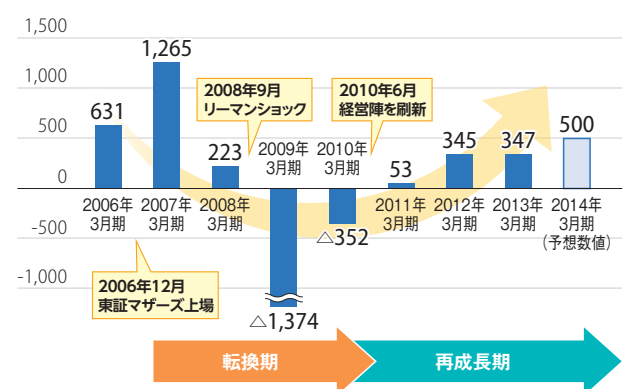
業績予想

営業利益は順調に増加する見込み

2014年3月期の業績につきましては、売上高は46億円、営業利益は5億円、経常利益は3億円、当期純利益は2億80百万円と予想しております。

2014年3月期にはバリューアップが完了した芝公園プロジェクトを売却する予定であり、業績予想の達成は十分可能であると想定しております。

●営業利益の推移 (単位:百万円)



●今後のビジョン

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

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

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

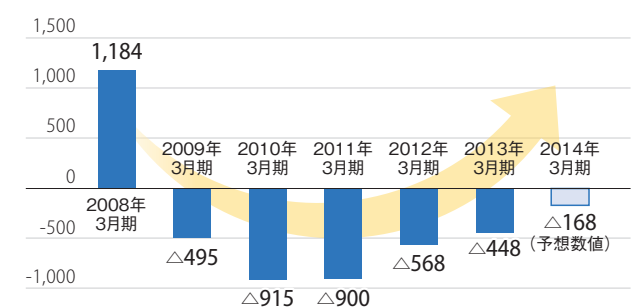
配当

早期復配を目指す

2014年3月期の配当につきましては、現時点では未定としております。

しかし、下記の利益剰余金の推移のグラフのとおり、今期の業績予想を達成すれば繰越損失は1億68百万円まで減少する見込みであるため、早期復配を目指して売上と利益を着実に積み上げてまいります。

●利益剰余金の推移 (単位:百万円)



時流に乗り、積極的に事業を展開

当社は「金融資本」「不動産売買」「不動産賃貸」の3市場の動向を分析し、時流に柔軟に対応した積極的な事業展開を図るアクションプランを策定しています。

これにより業績予想の達成に向け邁進してまいります。

2014年3月期(第16期) 業績予想

| | | |
|-------|-------|-----|
| 売上高 | 4,600 | 百万円 |
| 営業利益 | 500 | 百万円 |
| 経常利益 | 300 | 百万円 |
| 当期純利益 | 280 | 百万円 |

仕入活動の強化

- 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
 - 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

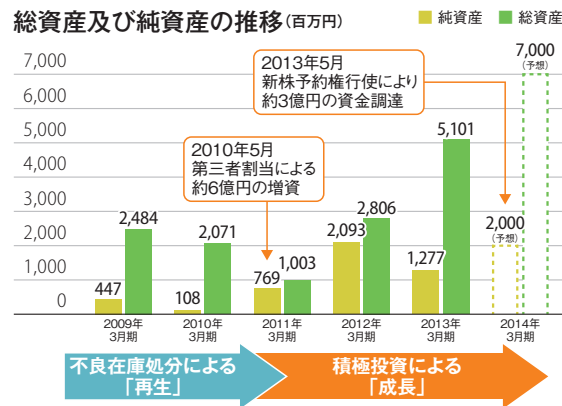
レバレッジを効かせた積極投資

2011年3月期において重要課題だった長期保有物件の処分が終了してから物件を積極的に購入する段階に入ることができました。

2014年3月期は、資金調達先を拡大し、潜在的な価値のある不動産を積極的に購入する方針です。

また、資金調達にあたっては、1件あたりの規模の拡大と資金調達の長期化を目指すことにより、リスクを低減してまいります。

このように、2014年3月期は、金融機関からの資金調達にウェイトを置いて、レバレッジを高めた投資をすることにより、成長スピードをさらに加速してまいります。



ビジネスモデルの徹底

- 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
 - 保有物件のバリューアップ
 - 開発への取り組みを強化

スピーディーに金融商品化を図る

神山町プロジェクト

不動産流動化のノウハウを活かし、信託受益権化

当社
隣地所有者

2013年1月に東京都心を代表する高級住宅街である渋谷区松濤エリアの物件を購入。隣地所有者と共同事業として信託受益権化し、4月には一体の土地として既に売却済。

神宮前プロジェクト

若者の街である原宿に適した開発を企画中



2013年3月に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分に立地する不良債権化した物件を購入。敷地の一部に存在した小規模の空きビルは5月に解体工事が終了。

建物管理営業の強化

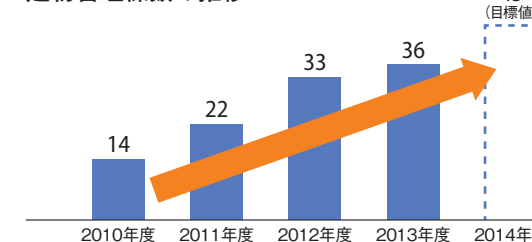
- 不動産賃貸市場**
- 空室率改善の兆し
 - 賃料水準が改善の兆し
 - 仕入、販売部門とのシナジー促進
 - 新規開拓、紹介営業への注力

建物管理棟数を増加し、シナジー効果を拡大

物件購入、バリューアップ、販売にとどまらず販売後も買主様から建物管理を承継することにより、不動産投資家との信頼関係を構築しております。

今後は売買仲介などを行う営業担当者との社内連携のさらなる強化、税制改正に伴う資産運用のコンサルティングなど不動産に関する総合的なサービスを提供することにより、建物管理受託の獲得に注力してまいります。

建物管理棟数の推移(棟数)



連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：千円)

| 科目 | 当連結会計年度 2013年3月31日現在 | 前連結会計年度 2012年3月31日現在 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| (資産の部) | | |
| 流動資産 | 5,046,780 | 2,730,884 |
| 固定資産 | 54,900 | 75,995 |
| 資産合計 | 5,101,681 | 2,806,880 |
| (負債の部) | | |
| 流動負債 | 613,698 | 549,426 |
| 固定負債 | 3,210,000 | 163,669 |
| 負債合計 | 3,823,698 | 713,095 |
| (純資産の部) | | |
| 株主資本 | 1,187,491 | 1,062,436 |
| 資本金 | 934,391 | 931,877 |
| 資本剰余金 | 704,391 | 701,877 |
| 利益剰余金 | △ 448,815 | △ 568,841 |
| 自己株式 | △ 2,476 | △ 2,476 |
| 新株予約権 | 40,491 | 41,348 |
| 少数株主持分 | 50,000 | 990,000 |
| 純資産合計 | 1,277,982 | 2,093,785 |
| 負債純資産合計 | 5,101,681 | 2,806,880 |

POINT ① 流動資産

流動資産は前連結会計年度末に比べ2,315,895千円増加し5,046,780千円となりました。これは主として現金及び預金が186,131千円増加したこと、及び販売用不動産が2,022,782千円増加したことによるものです。

POINT ② 負債合計

負債合計は前連結会計年度末に比べ3,110,603千円増加し3,823,698千円となりました。これは主として販売用不動産の取得に係る借入金が3,028,487千円増加したことによるものです。

POINT ③ 純資産合計

純資産は前連結会計年度末に比べ815,802千円減少し1,277,982千円となりました。これは主として当期純利益を120,025千円計上したものの、少数株主持分が940,000千円減少したことによるものです。

POINT ④ 売上総利益

プリンシパルインベストメント事業において、再開発計画区域の権利関係を調整した販売用不動産を売却したこと等によりセグメント利益は103,110千円となりました。
ソリューション事業において、子会社が保有する販売用不動産の賃料収入や文教地区にふさわしい街づくりを企画したコンサルティング業務等によりセグメント利益は572,242千円となりました。

連結損益計算書

(単位：千円)

| 科目 | 当連結会計年度 2012年4月1日から 2013年3月31日まで | 前連結会計年度 2011年4月1日から 2012年3月31日まで |
|--------------|--|--|
| 売上高 | 1,544,021 | 1,702,299 |
| 売上原価 | 868,668 | 965,467 |
| 売上総利益 | 675,353 | 736,832 |
| 販売費及び一般管理費 | 327,727 | 391,531 |
| 営業利益 | 347,625 | 345,301 |
| 営業外収益 | 243 | 602 |
| 営業外費用 | 202,463 | 52,886 |
| 経常利益 | 145,405 | 293,017 |
| 特別損失 | 21,306 | - |
| 税金等調整前当期純利益 | 124,098 | 293,017 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 3,805 | 1,094 |
| 法人税等調整額 | 267 | △ 39,801 |
| 当期純利益 | 120,025 | 331,724 |

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| 科目 | 当連結会計年度 2012年4月1日から 2013年3月31日まで | 前連結会計年度 2011年4月1日から 2012年3月31日まで |
|------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △ 1,767,506 | △ 353,853 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 4,657 | △ 1,157,456 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 1,958,295 | 1,411,631 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 186,131 | △ 99,678 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 78,545 | 178,223 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 264,677 | 78,545 |

POINT ⑤ 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果使用した資金は1,767,506千円となりました。これは主として税金等調整前当期純利益124,098千円を計上したものの、たな卸資産の増加2,022,782千円等があったことによるものです。

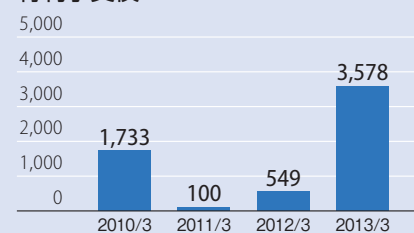
POINT ⑥ 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果得られた資金は1,958,295千円となりました。これは主として短期借入金の返済による支出2,270,000千円、及び長期借入金の返済による支出438,591千円等があったものの、短期借入れによる収入1,970,000千円、及び長期借入れによる収入3,767,078千円等があったことによるものです。

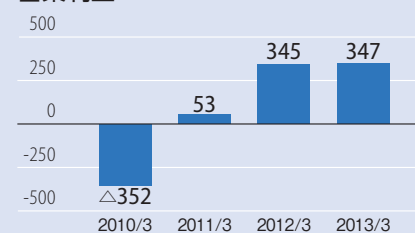
販売用不動産(百万円)



有利子負債(百万円)



営業利益(百万円)



連結株主資本等変動計算書

(2012年4月1日から2013年3月31日まで)

(単位：千円)

| | 株主資本 | | | | | 新株予約権 | 少数株主持分 | 純資産合計 |
|-------------------------|---------|---------|-----------|---------|-----------|--------|-----------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 | | | |
| 当期首残高 | 931,877 | 701,877 | △ 568,841 | △ 2,476 | 1,062,436 | 41,348 | 990,000 | 2,093,785 |
| 当期変動額 | | | | | | | | |
| 新株の発行 | 2,514 | 2,514 | | | 5,028 | | | 5,028 |
| 当期純利益 | | | 120,025 | | 120,025 | | | 120,025 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | | | | | | △ 856 | △ 940,000 | △ 940,856 |
| 当期変動額合計 | 2,514 | 2,514 | 120,025 | - | 125,054 | △ 856 | △ 940,000 | △ 815,802 |
| 当期末残高 | 934,391 | 704,391 | △ 448,815 | △ 2,476 | 1,187,491 | 40,491 | 50,000 | 1,277,982 |

会社概要

会社概要 (2013年3月31日現在)

| | |
|-----------------|--|
| 商号 | 株式会社イントランス |
| 代表 | 麻生 正紀 |
| 設立 | 1998年5月1日 |
| 所在地 | 〒150-0043 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 | 9億3,439万円 |
| 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 |
| 宅建物取引業者免許番号 | 国土交通大臣 (2) 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 (2013年6月19日現在)

| | |
|---------|-------|
| 代表取締役社長 | 麻生 正紀 |
| 取締役 | 太田 孝昭 |
| 取締役 | 青沼 丈二 |
| 常勤監査役 | 伊藤 雄司 |
| 監査役 | 山田 俊昭 |
| 監査役 | 濱谷 雄二 |

株式の状況

株式の状況 (2013年3月31日現在)

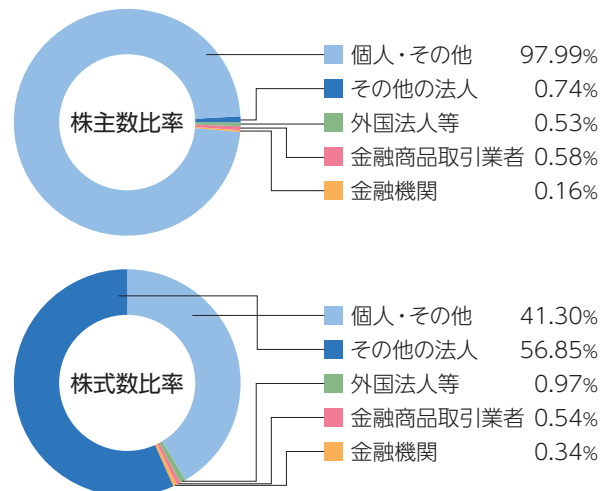
株式情報

| | |
|----------|------------------------|
| 発行可能株式総数 | 576,000株 |
| 発行済株式の総数 | 144,321株 (自己株式302株を除く) |
| 株主数 | 1,892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 (%) |
|-------------------|-----------|-----------|
| 株式会社ASO | 60,600 | 41.99 |
| 上島 規男 | 26,118 | 18.10 |
| 有限会社レアリア・インベストメント | 19,000 | 13.17 |

株式分布状況



※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

株主メモ

事業年度

毎年4月1日から翌年3月31日まで

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ヶ月以内

株主名簿管理人

みずほ信託銀行株式会社

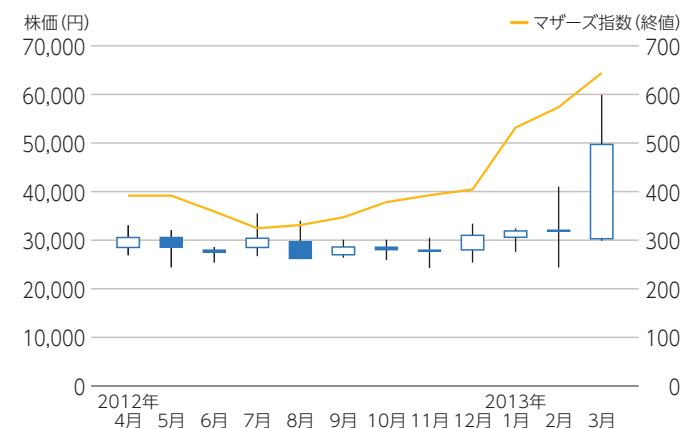
同連絡先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
〒168-8507
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話 0120-288-324
(フリーダイヤル)

公告の方法

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致します。)

株価の推移



出来高の推移

