

東証マザーズ 3237 (株)イントランス

Sector: 不動産業 14-Mar-14

企画力を活かして不動産を魅力的な金融商品に再生し街づくりに貢献!

問合せ: IR STREET (甲斐) TEL: 03-4500-6880

kai@irstreet.com

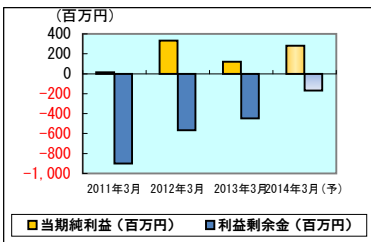
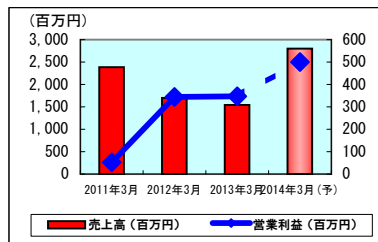
会社概要

代表者 麻生 正紀 URL: <http://www.intrance.jp/>  
 本社 東京都渋谷区道玄坂1-16-5 大下ビル9階  
 事業内容 不動産再生事業および建物管理事業  
 発行済み株式数 37,131,000株(2014年1月末)  
 主要株主 (株)ASO 47.4% 上島規男 12.8% レアリア・インベストメント 10.2% 麻生正紀 7.1% みずほ信託銀行信託口 2.4%  
 津久久男 1.5% エスネット 1.3% BONYメロンSANVクライアントMPCSジャパン 1.3% (2013年9月末)  
 個人・その他 97.37%, その他の法人 0.86%, 金融商品取引業者 0.69%, 外国法人等 0.80%, 金融機関 0.28%

設立 1998年5月  
 上場 2006年12月

12-Mar-14	
株価	204円
予想PER	26.46倍
予想EPS	7.71円
時価総額	7,500百万円
出来高(5日平均)	56,540株
売買単位	100株

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	利益剰余金 (百万円)
2011年3月	2,386	53	16	15	▲ 900
2012年3月	1,702	345	293	331	▲ 568
2013年3月	1,544	347	145	120	▲ 448
2014年3月(予)	2,800	500	300	280	▲ 168



<会社概要・沿革>

株式会社イントランスは、1998年5月にワンルームマンションの賃貸仲介業務から事業を開始。不動産売買、建物管理、プロパティマネジメントなど不動産業の様々な分野に業容を拡大し、不動産の価値を最大限に引き出す不動産再生ビジネスを展開。業績も順調に推移し2006年12月に東証マザーズに上場。しかしながら、サブプライムローン問題やリーマンショックの影響は免れず業績が悪化。2009年3月期には大幅な赤字決算となり「継続企業の前提に関する注記」記載。2010年に現在の麻生社長の財産保全会社に第三者割当を実施し、2010年6月より麻生社長を迎え現体制となった。麻生社長は、2001年に東証2部の上毛燃ス(現価値開発)の社長に就任し、16期ぶりに黒字化するという経営再建の実績の持ち主。当社社長就任後は、長期保有物件を一掃するなど積極的な取組の結果、**就任1年目の2011年3月期決算で営業利益、経常利益、純利益ともに黒字となり、「継続企業の前提に関する注記」の記載も解消**。2014年3月期は売上28億円、営業利益5億円、経常利益3億円、当期純利益2.8億円を見込む。

社名の由来は、Intelligence「知恵」Trust「信用」Perseverance「忍耐」を組み合わせた造語。「会社がどんな困難に直面しても知恵を出して乗り越え、逆風が吹いたらじつと忍耐強く耐え、最後には必ず信用を勝ち取る。」との思いが込められている。2014年1月に単元株制度を採用し1:200の株式分割を実施。ピーク売上は2007年3月期の89.8億円(経常利益11.3億円)。過去の赤字による配当原資である利益剰余金の赤字が来期には解消され、業況の順調な推移から**来期の復配期待も大きい**。

<事業戦略・業績見通し>

株式会社イントランスの強さは**圧倒的な企画力**にある。「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、「利用者満足度の向上」→「不動産の付加価値向上」→「不動産オーナーの満足度の向上」という価値の連鎖を実現している。不動産の取得、バリューアップ、投資家への売却、売却後の建物管理、投資家等の販売コンサルティングまでを一貫して行う体制を取っており、一連の事業サイクルが好循環を創出する仕組みを構築。対象となる中古物件は、主に都内23区を中心とした商業ビル、オフィスビル、レジデンス等幅広い。**東京タワーに隣接した立地を活かしオフィスビルをレストランウェディング施設へとコンバージョンした芝公園のプロジェクトは秀逸**。このプロジェクトは、古いビルの躯体と容積を活用し、耐震を備えた新築ビル同様のレストランウェディングビルにコンバージョンし、高い賃料収益を生み出すことに成功。既に、来期の売却も決まっている。当社のもう一つの事業の特徴がソリューション事業(賃貸管理事業、プロパティマネジメント事業、コンサル事業)。不動産オーナーから建物管理業務等を請負うことで安定的な収益を確保すると同時に物件情報もダイレクトに把握することができ、その結果、主力であるプリンシパル・インベストメント事業も拡大するという好循環が生まれている。アベノミクス戦略特区構想、2020年開催が決定した東京オリンピック・パラリンピックの波及効果により東京圏の不動産取引は活発に推移するものと予想され、マクロ環境においてもフォローの風が吹いている。

当社の販売用不動産は、**2011年3月の2.8億円から2013年9月には51億円と急拡大、LTV(Lone To Value)も81.6%とレバレッジの高い体制となり、収益チャンスが拡大**。長年当社経営上の重石となっていた繰越欠損金についても、2014年3月期末の累積赤字幅を1.6億円(前期比2.8億円縮小)と予想。早期解消を展望できる領域に入った。株主還元の方針では配当性向20%を目指しており、**早期復配の可能性も期待**できる。

Corporate analysis by IR STREET

<p><b>Strength</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.少数精鋭のプロ集団によるスピード経営</li> <li>2.物件価値を引き出す企画力</li> <li>3.仕入から建物管理まで自社対応できる一貫体制</li> </ol> <p><b>Weakness</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.ブランディングの弱さ</li> <li>2.個人的業務ノウハウ</li> </ol>	<p><b>Opportunity</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.日本銀行による量的・質的金融緩和対策</li> <li>2.アベノミクス戦略特区構想</li> <li>3.2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催</li> </ol> <p><b>Risk</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.長期的な人口の減少と高齢化</li> <li>2.自然災害</li> <li>3.相続税及び土地関連税制の変更</li> </ol>
---	---

(芝公園プロジェクト)

◆連結貸借対照表(単位:百万円)

	資産合計				負債純資産合計			
		流動資産	現金及び預金	固定資産	負債合計	純資産合計	株主資本	
2012年3月期	2,806	2,730	78	75	2,806	713	2,093	1,062
2013年3月期	5,101	5,046	264	54	5,101	3,823	1,277	1,187
2013年9月期	5,994	5,931	265	63	5,994	4,462	1,532	1,531



同社のIR情報はこちらよりご覧いただけます。