

# 株式会社 INTRANCE

2015年3月期 第2四半期決算説明会資料

**MOthers** 2014. 11. 6

# 1. 2015年3月期 第2四半期 決算の概要

2. 下半期以降の取組

3. 2015年3月期 業績予想

4. ご参考資料

**連結売上高** **5,487** 百万円 (前第2四半期 : 589百万円、増減額 +4,898百万円)

**連結営業利益** **992** 百万円 (前第2四半期 : ▲10百万円、増減額 +1,003百万円)

**連結経常利益** **967** 百万円 (前第2四半期 : ▲66百万円、増減額 +1,034百万円)

**連結四半期純利益** **882** 百万円 (前第2四半期 : ▲41百万円、増減額 +924百万円)

※計画比は8月6日発表の業績予想数値に対するもの

- 芝公園プロジェクト等、大型物件の売却が計画通りに進捗
- 下半期に予定していた物件が前倒しとなり計画値を上回る

## 【芝公園プロジェクト】

東京タワーを見上げる立地を最大限に活かした企画により、周辺相場を大きく上回る賃料で長期賃貸借契約が成立。魅力的な金融商品として再生。



(物件取得前の状況)

### Point!

- ✓ 築47年、空室
- ✓ 東京タワー前・・・大きなポテンシャル
- ✓ 有名物件・・・多くのプロフェッショナルが断念

**デベロッパーの企画開発能力が問われる物件**

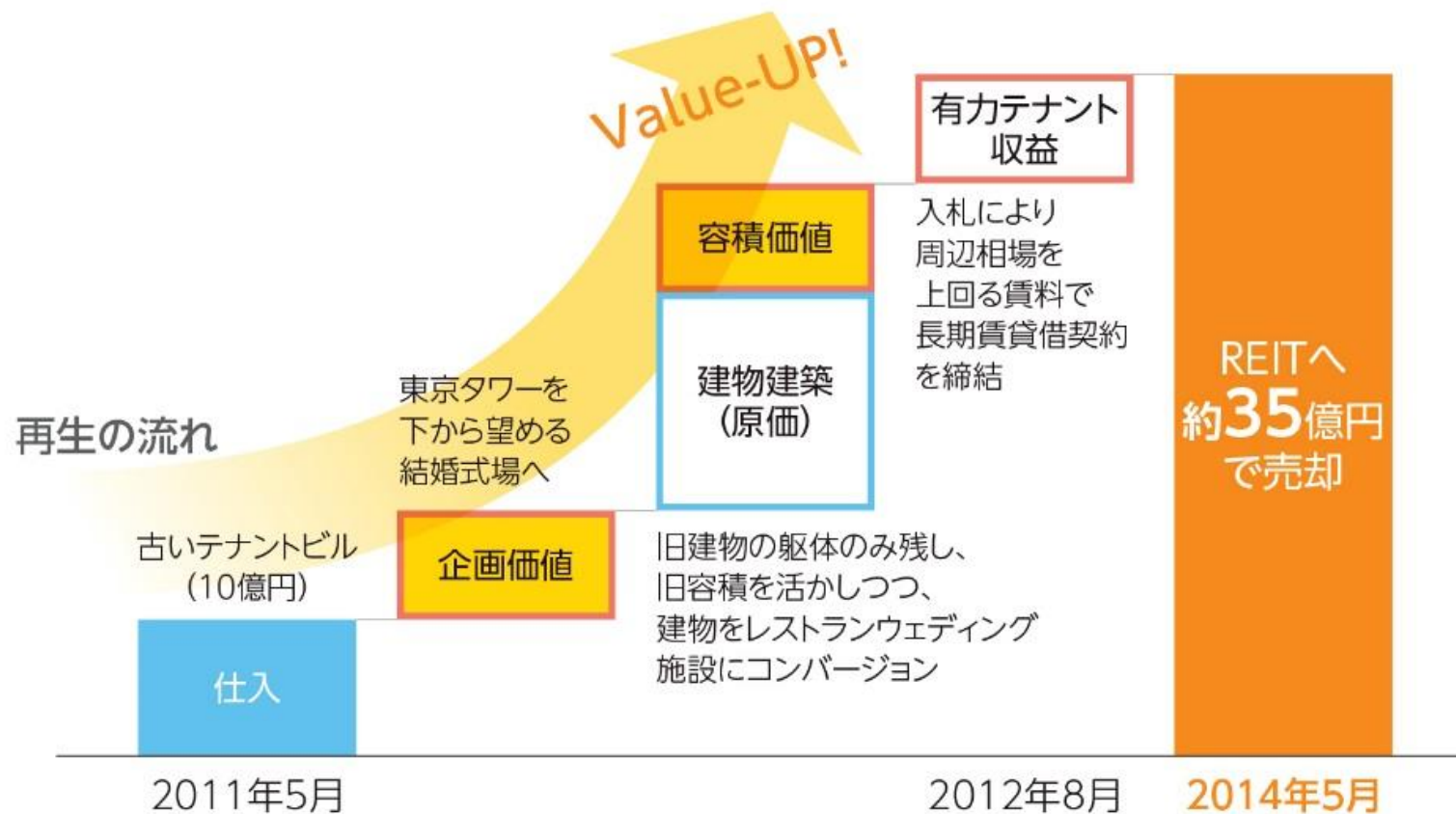


コンバージョンプランを採用

**本年4月にREITへ35億円で売却完了**

# 第2 四半期トピックス①

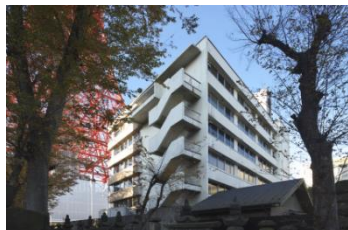
## プロジェクトの流れ



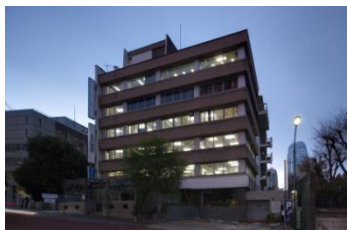
# 第2 四半期トピックス①

## Before (購入前)

建物外観1



建物外観2



2階フロア



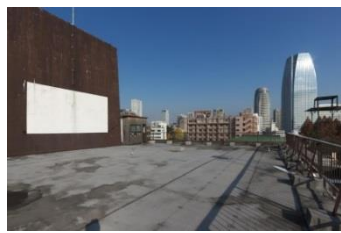
6階フロア



男子トイレ



屋上



## After (コンバージョン後)

建物外観1



建物外観2



テラス



6階チャペル1



3階フロア



6階チャペル2



男子トイレ



4階フロア



# 第2四半期トピックス②

## 【 那覇タワー 】

2011年に購入。  
高さ約83m、地上19階、  
地下2階建。  
本年7月に売却。

- 所在地 / 沖縄県那覇市
- 地 積 / 2,367.96㎡
- 延床面積 / 19,155.44㎡



## 【 滝台プロジェクト 】

2014年3月に土地仕入  
2014年7月に売却  
4か月のスピード売却！

- 所在地 / 千葉県船橋市滝台
- 地 積 / 4,398㎡



## 【 田園調布プロジェクト 】

田園調布駅から徒歩12分に立地する8区画の宅地を購入。

東京都心を代表する高級住宅街にあり、恵まれた自然を背景とした高台の邸宅地という希少な立地にありながら、1区画の面積は160㎡～230㎡とゆとりのある広さ。



- 所在地 / 東京都大田区田園調布
- 購 入 / 2013年8月
- 地 積 / 1,634.26㎡

3区画を売却  
全8区画完売



# 第2四半期要約損益計算書（連結）

（単位：百万円）

	2014/2Q	2015/2Q	前年同期比		2015/通期 (予)
			金額	増減率	
売上高	589	5,487	4,898	830.6%	6,000
プリンシパルインベストメント事業	380	5,207	4,826	1268.4%	—
ソリューション事業	209	162	▲46	▲22.1%	—
その他（大多喜HG）	—	117	—	—	—
売上原価	390	4,106	3,716	951.6%	—
売上総利益	199	1,381	1,182	593.4%	—
販管費	209	388	178	85.2%	—
営業利益	▲10	992	1,003	—	850
（利益率）	—	18.1%	—	—	14.2%
経常利益	▲66	967	1,034	—	720
（利益率）	—	17.6%	—	—	12.0%
四半期純利益	▲41	882	924	—	670
（利益率）	—	16.1%	—	—	11.2%

芝公園プロジェクトの物件および那覇タワーの売却等による増収

芝公園プロジェクトの物件売却に伴う管理料収入の減少

※全体管理棟数は増加：44棟 ⇒ 71棟

芝公園プロジェクトや滝台プロジェクトなど販売用不動産の売却に伴う増益

※2015年通期業績予想は11月6日に上方修正した数値



# 第2四半期要約貸借対照表（連結）

(単位：百万円)	2013/3	2014/9	増減額
【資産の部】			
流動資産	4,934	3,325	△1,609
固定資産	109	95	△13
資産合計	5,044	3,420	△1,623
【負債の部】			
流動負債	1,035	464	△570
固定負債	2,024	88	△1,936
負債合計	3,059	553	△2,506
【純資産の部】			
株主資本	1,984	2,867	882
資本金	1,133	1,133	—
資本剰余金	903	903	—
利益剰余金	△49	833	882
自己株式	△2	△2	—
純資産合計	1,984	2,867	882
負債純資産合計	5,044	3,420	△1,623

【流動資産】

営業出資金・短期貸付金の増加があったものの、販売用不動産（芝公園プロジェクト）の売却が進み減少。

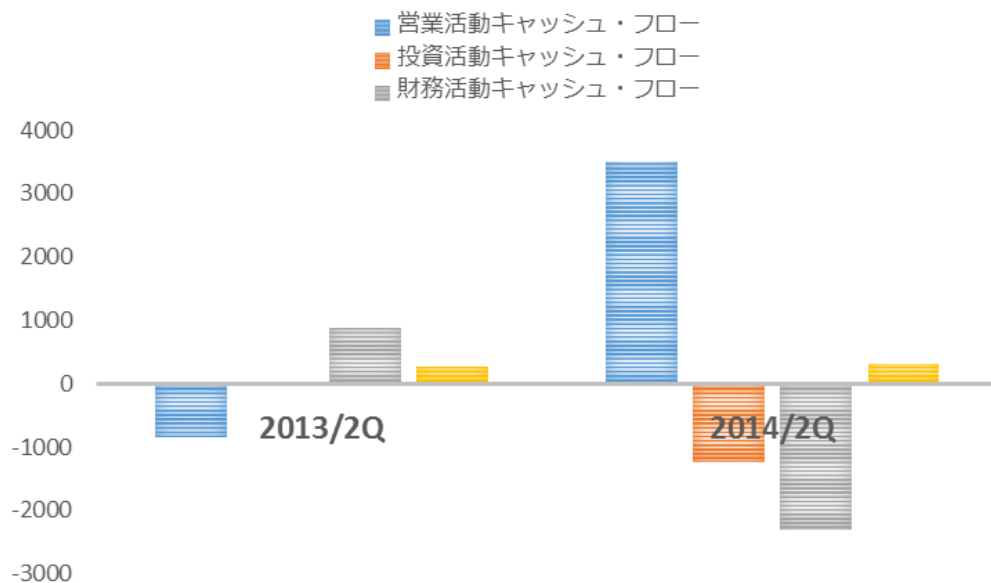
【固定負債】

販売用不動産（芝公園プロジェクト）の売却に伴う長期借入金の返済により減少。

【株主資本】

四半期純利益の計上により増加。

# 第2四半期要約キャッシュフロー（連結）



営業活動キャッシュ・フロー	
税引前四半期純利益	967 増加
営業出資金	1,000 増加
たな卸資産	3,240 減少

投資活動キャッシュ・フロー	
定期預金預入	250 増加
貸付け	600 増加

財務活動キャッシュ・フロー	
短期借入金	331 返済
長期借入金	2,095 返済

(単位：百万円)	2014/2Q	2015/2Q	増減額
営業活動キャッシュ・フロー	△859	3,106	3,965
投資活動キャッシュ・フロー	△9	△852	△842
財務活動キャッシュ・フロー	870	△2,323	△3,194
現金及び現金同等物期末残高	265	310	44

1. 2015年3月期 第2四半期 決算の概要

**2. 下半期以降の取組**

3. 2015年3月期 業績予想

4. ご参考資料

## ◆大命題は来期以降に向けての種まき



大型プロジェクトへの参画



建物管理営業の強化



海外展開



大多喜ハーブガーデン再生

## ✓ 販売用不動産の仕入強化

エリア・用途を限定せず、積極的に仕入を行う。仕入物件の大型化も進めていく。

## ✓ 金融機関との関係強化

借入規模、借入期間の拡大により投資物件を大型化。

メガバンクのみならず、地銀・信金・ノンバンク等裾野を広げ、強固な関係構築に注力。

## ✓ JV、SPC等の活用

自社による組成以外に協力事業者が主体のJVやSPC等にも積極的に資金を投下し、事業のスピードUPと大型化を図る。

## ✓ 外部機関とのアライアンス強化

外部機関（事業パートナー）との連携を強化することで収益機会を確実に確保

## ✓ 大型物件売買をサポート

当社が持つネットワークを活かし、国内・海外の投資家に対して高収益物件の売買をサポート。

## 10月31日に神奈川県横須賀市の別荘地を取得



### 【葉山南プロジェクト】

海辺の高級リゾート地として知られる「葉山」に程近い地域にあり、「葉山」という地域の特性を活かした企画を行ったうえで販売を行う予定。

### （不動産概要）

所在地：神奈川県横須賀市

現況用途：別荘

地積：2,458.95m<sup>2</sup>

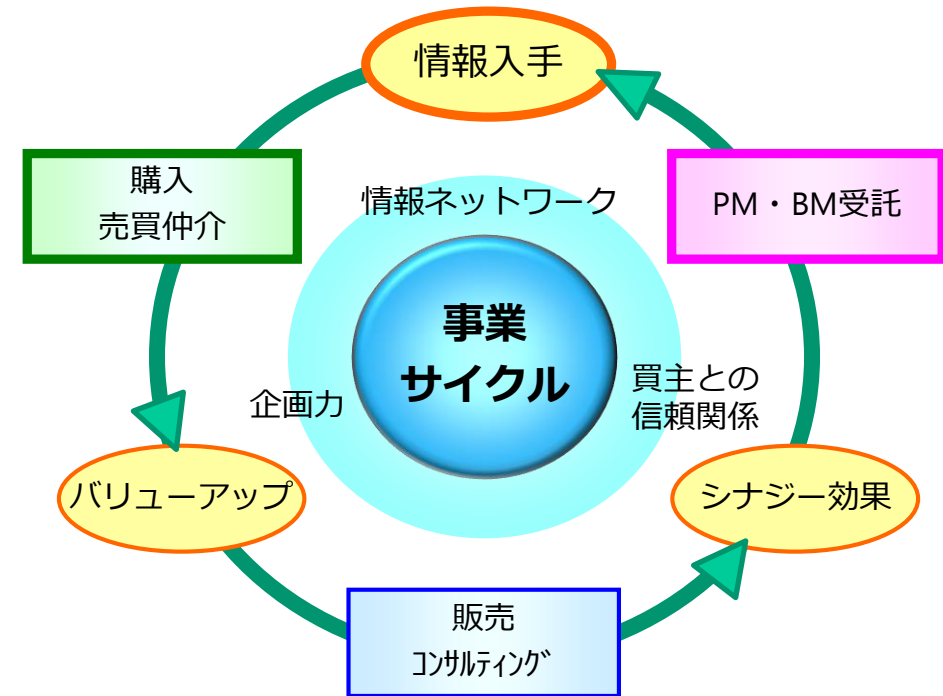
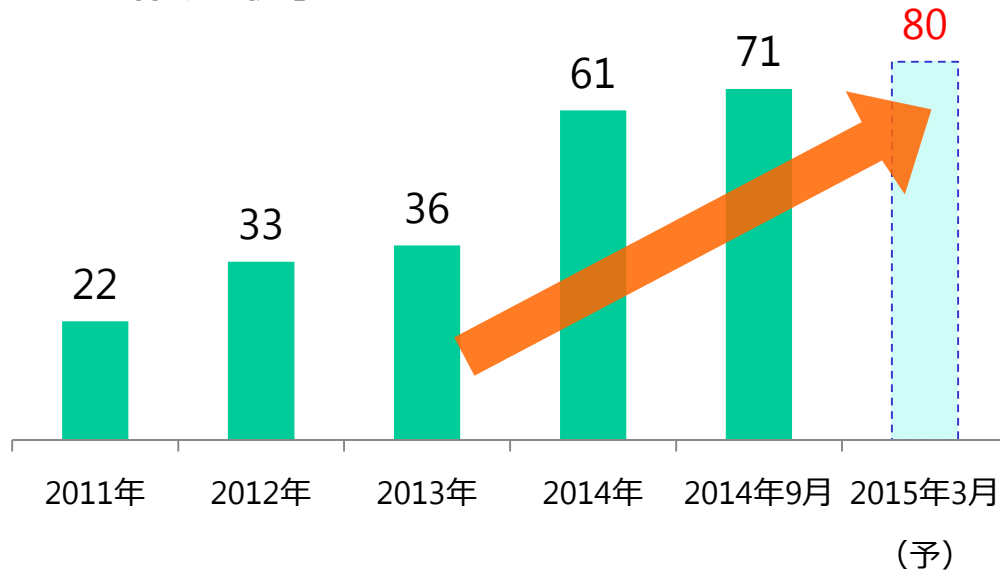
専有面積：361.99m<sup>2</sup>

## 上半期から引き続き、建物管理から不動産売買に繋がる取組を強化

### ◆不動産オーナーとの長期的な取引関係を構築

- ✓ 購入・売却ニーズの把握（情報集約）
- ✓ 当社による買取、売買取介等により、不動産オーナーをトータルサポート

【管理棟数推移】



▶企画力を活かしたプロジェクトの海外での展開





# 大多喜ハーブガーデンの再生

2014年 2月 株式取得、子会社化

2014年 7月 ホテル、ウェディング事業を廃止

⇒ ハーブ関連事業に特化

## 【概要】

所在地：千葉県夷隅郡大多喜町小土呂2423

設立：平成22年3月11日

資本金：80百万円



1. 2015年3月期 第2四半期 決算の概要

2. 下半期以降の取組

**3. 2015年3月期 業績予想**

4. ご参考資料

## 通期業績予想を上方修正

連結売上高	<b>6,000</b>	百万円	（修正前※：5,800百万円）
連結営業利益	<b>850</b>	百万円	（修正前※：800百万円）
連結経常利益	<b>720</b>	百万円	（修正前※：600百万円）
連結当期純利益	<b>670</b>	百万円	（修正前※：525百万円）

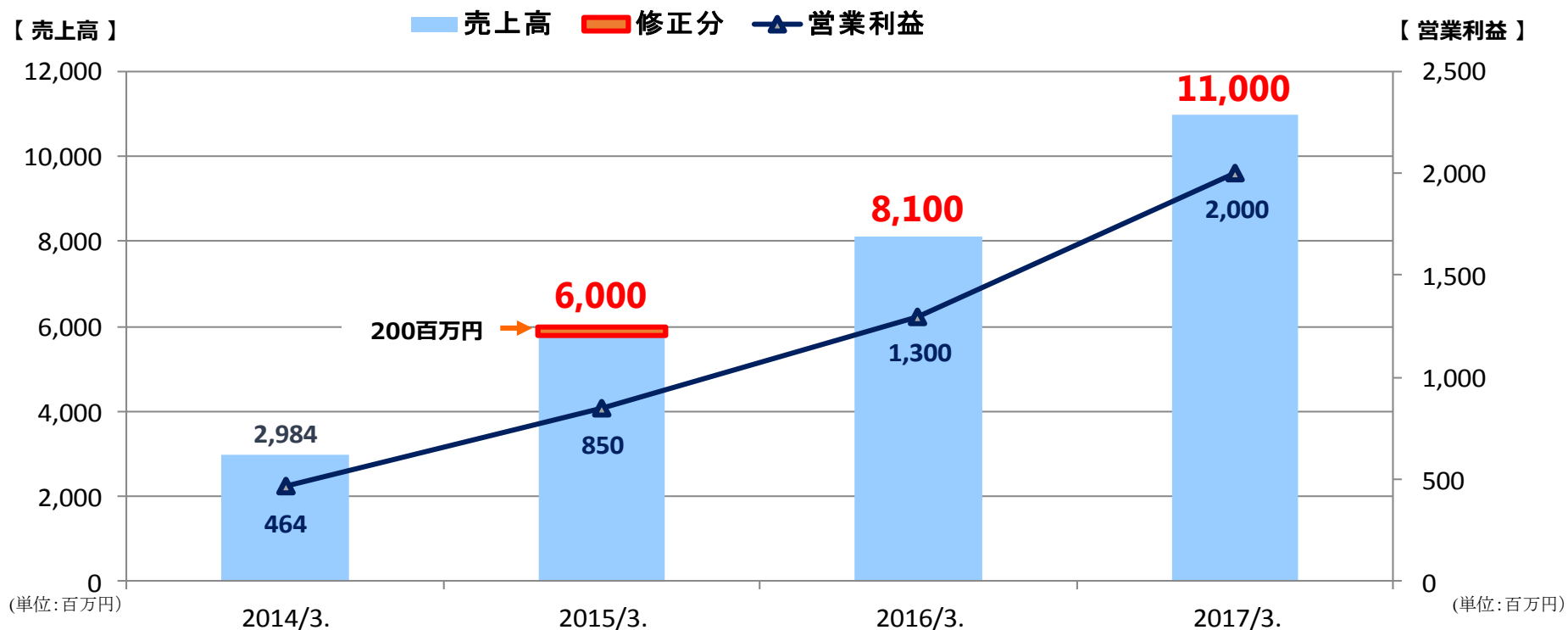
※修正前予想数値は8月6日に公表したもの

下期は物件仕入に伴うアップフロントフィーなどの金融費用を見込む一方、活況な不動産市況を背景に、前回予想時点では見込んでいなかった大型物件の売買に伴う手数料収入が下期に発生する見込み。

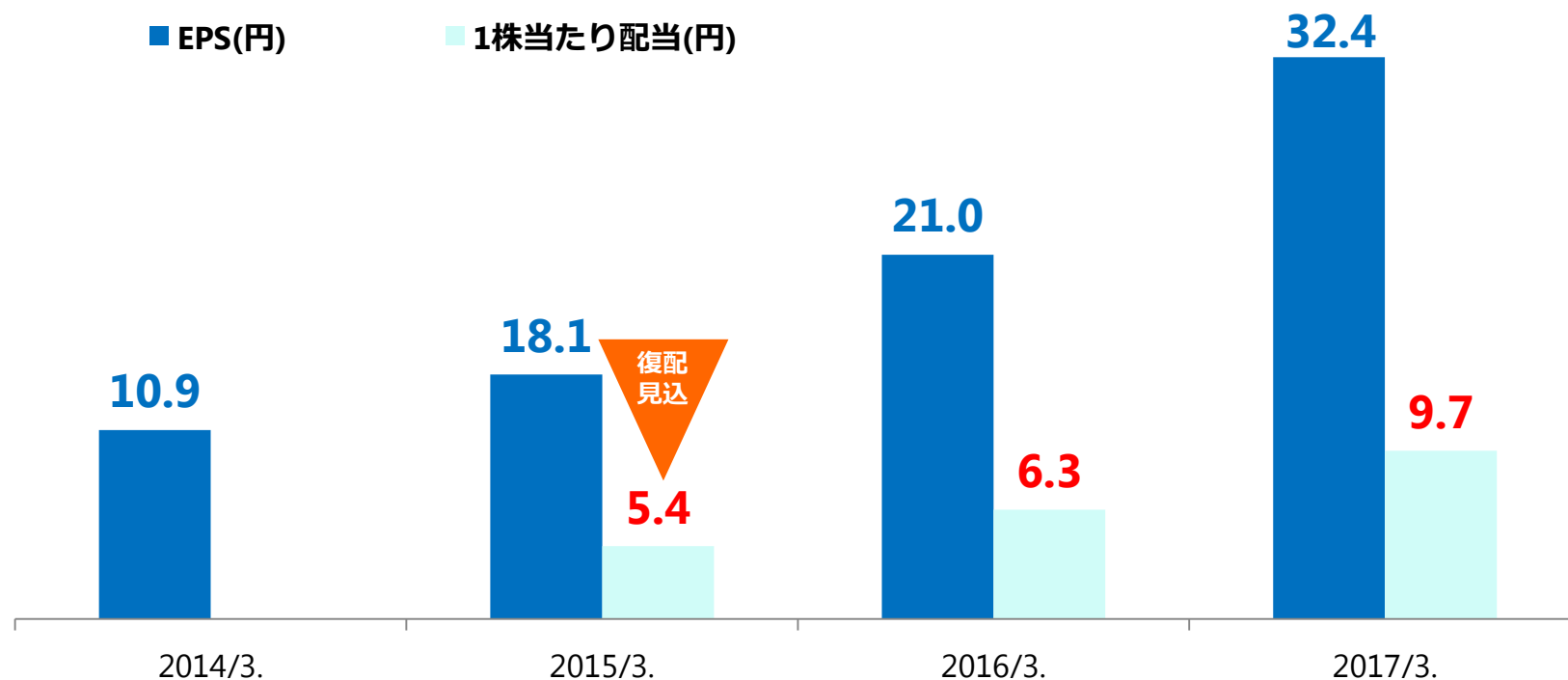
このような状況を踏まえ、下期も概ね当初の事業計画通りに推移することが予想されることから、上方修正を実施。

# 3カ年収益目標（中期経営計画）

- ✓ 売上高 : **110億円**
- ✓ 営業利益 : **20億円** (利益率18%)
- ✓ ROE : **15%以上** 維持



- **2015年3月期末に復配を検討**（配当原資となる利益準備金の確保）  
2014年3月末：▲49百万円 ⇒ 2014年9月末：833百万円とプラスに転じる。  
今期末の復配に向けて全社一丸となって業務を推進
- **配当性向30%を目処に株主還元**



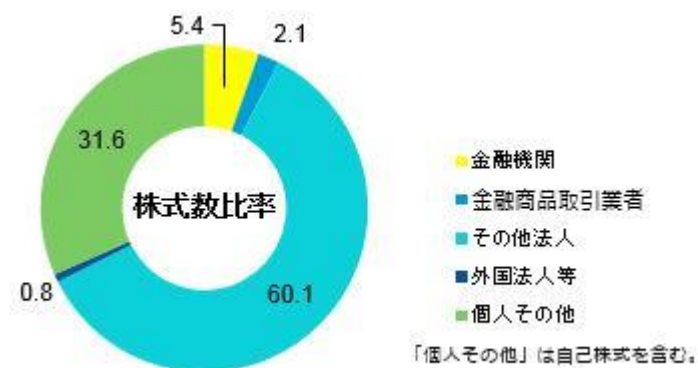
1. 2015年3月期 第2四半期 決算の概要
2. 下半期以降の取組
3. 2015年3月期 業績予想
- 4. ご参考資料**

# 会社概要

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	1,133,205,149円（2014年3月31日現在）
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）
役員員等	【連結】25名 【単体】17名（2014年3月31日現在）

株主名	株式数	持分比率%
(株)ASO	17,398,000	46.9
(有)レアリア・インベストメント	3,800,000	10.2
上島 規男	3,303,600	8.9
麻生 正紀	2,637,500	7.1
特定金外信託受益者(株)S M B C信託銀行	700,000	1.9
祢津 久男	589,500	1.6
(株)エスネッツ	509,000	1.4
日本証券金融株式会社	330,100	0.9
小久保 直也	300,000	0.8
藤井 義男	244,800	0.7

株主数 2,828人（2014年9月30日現在）



	内 容
1998年 5月	当社設立
1998年 6月	宅地建物取引業免許を取得
2001年 1月	<b>プリンシパルインベストメント事業</b> 第1号案件（東京都大田区）を売却
2002年12月	<b>賃貸管理事業（リノベーション事業）を開始</b>
2004年12月	本社を東京都渋谷区東三丁目14番15号に移転
2005年12月	<b>プロパティマネジメント（リノベーション事業）</b> 開始、第1号案件（目黒区）を受託
2006年 3月	都市再開発第1号案件（ <b>コンサル事業</b> ）を成約（ <b>リノベーション事業</b> ）
2006年12月	<b>東京証券取引所 マザーズ市場に上場</b>
2008年 2月	第二種金融商品取引業（関東財務局長（金商）第1732号）を登録
2009年 7月	本社を東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号に移転
2010年 6月	<b>経営陣を刷新し、1年で黒字化</b>
2014年 3月	4期連続の黒字達成

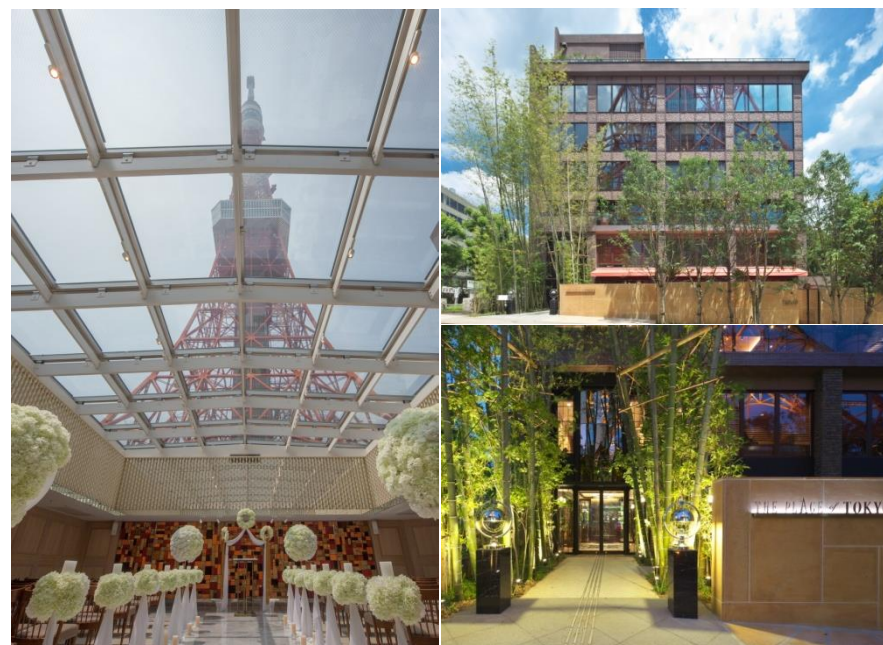
企業再生のプロフェッショナル  
2001年～2007年東証2部の  
上毛燃糸（現：価値開発）社長  
として経営再建を果たす。  
2010年、当社の代表取締役  
に就任。

金融と不動産が  
融合した領域で  
、新しい価値を  
創造します。



代表取締役社長  
麻生正紀

代表プロフィール  
1961年生  
1985年5月 株式会社シルバーライフを設立  
2001年1月 上毛燃糸(株) 代表取締役社長就任  
2010年6月 当社代表取締役社長就任





## ◆プリンシパルインベストメント事業

商業ビル、オフィスビル、レジデンス等幅広い中古物件を対象とした不動産再生事業を営む。不動産の価値が高められると判断した物件を自己勘定により取得し、エリアの特性やニーズに合わせた最適なプランを企画立案することで、不動産を魅力的な金融商品として再生。

## ◆ソリューション事業

- ・ **賃貸管理事業**  
販売用不動産として取得した物件に付加価値を付けて売却するまでの間、当該物件の入居者から賃料を受領。
- ・ **プロパティマネジメント事業**  
建物管理からクレーム対応、賃料回収等の入居者管理までの代行サービス。
- ・ **コンサル事業**  
不動産賃貸仲介業務および売買仲介業務等。

## ◆その他事業

ハーブガーデンの運営・企画（大多喜ハーブガーデン：千葉県）

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

— 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

TEL :03-6803-8100 FAX :03-6803-8105

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