

不動産と金融が融合した 新しい価値を創造する



第17期上半期 株主通信

2014年4月1日 >>> 2014年9月30日

証券コード：3237



ごあいさつ

株主・投資家の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

■ 経営環境について

当社グループの属する不動産業界におきましては、不動産投資市場はエクイティ、デットともに資金調達環境が良好なことから、オフィスビルやホテルなどの高額物件の流動性が高まっております。また、賃料水準は2007年から約6年下落しておりましたが、2014年には優良オフィスの賃料上昇が鮮明になると見込まれるなど、賃貸市況改善への期待が高まっております。

■ 業績概要

2015年3月期の上半期の業績につきましては、売上高は5,487百万円、営業利益は992百万円、四半期純利益は882百万円となりました。

活発な不動産市況を背景に、芝公園プロジェクトの売却に加え、その他の販売用不動産は、当初の想定を超える価格で売却することが出来ております。また、下半期に予定しておりました販売用不動産のうち、一部の売却が上半期に完了いたしました。この結果、前年上半期と比較し、大幅増収増益を達成することが出来ました。

下半期につきましては、物件仕入に伴う資金調達費用などを見込む一方、大型物件売買の仲介手数料収入が発生する見込みであります。

今後は通期計画の達成に向け、既存事業の更なる強化・拡大、事業機会の創出に取り組んでまいります。

■ 株主・投資家の皆様へ

当社は引き続き、多様化する社会やお客様のニーズに応え、投資家の皆様から調達した資金を最大限に活用して積極的に事業展開し、上場する不動産会社として魅力のある企業に成長してまいります。株主・投資家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。

2014年12月

代表取締役社長

麻生 正紀

決算ハイライト

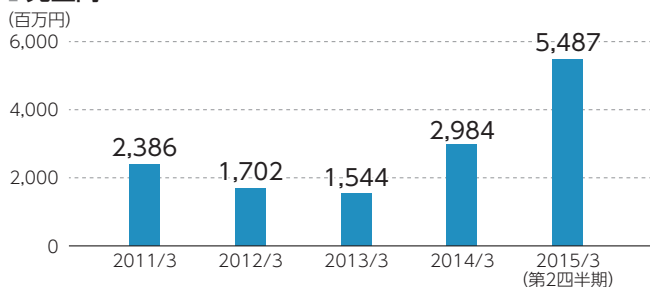
2014年度上半期の業績報告

2014年度の上半期の業績につきましては、売上高は5,487百万円(前年同期589百万円)、営業利益は992百万円(前年同期△10百万円)、経常利益は967百万円(前年同期△66百万円)、四半期純利益は882百万円(前年同期△41百万円)と大幅増収増益となりました。

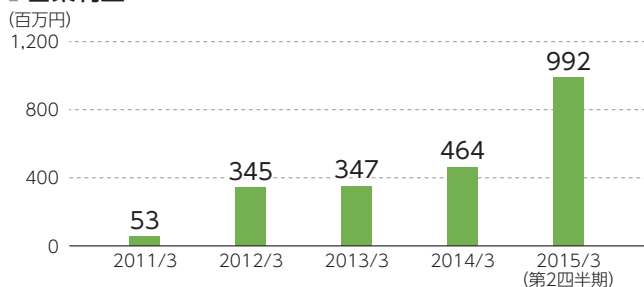
東京タワーの近隣にある古いオフィスビルを結婚式場へコンバージョン^(注)した案件(芝公園プロジェクト)を、本年5月にREITへ約35億円で売却が完了いたしました。また、2011年に購入した沖縄県に所在する「那覇タワー」も本年7月に売却するなど、大型案件の売却が順調に進んでおります。

(注) コンバージョン: 転換するという意味で用途を変更すること。

売上高



営業利益



下半期以降の取り組み

不動産環境の追い風もあり、これまでの取り組みを形にすることについては、上半期で一通りの成果を上げることが出来ました。

下半期は、来期以降に向けて以下の4つの施策を大命題として取り組んでまいります。

大型プロジェクトへの参画

- 販売用不動産の仕入強化
- 金融機関との関係強化
- JV、SPC等の活用
- 外部機関とのアライアンス強化
- 大型物件売買をサポート

建物管理営業の強化

- 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、売買仲介等により、不動産オーナーをトータルサポート

海外展開

企画力を活かしたプロジェクトの海外での展開
(例) ニュータウン開発、リゾート開発

大多喜ハーブガーデン再生

希少種ハーブ生産に特化し販路拡大に注力
※2014年2月に連結子会社化

通期業績予想 ※11月6日に通期業績予想を上方修正しております。

売上高
6,000百万円

営業利益
850百万円

経常利益
720百万円

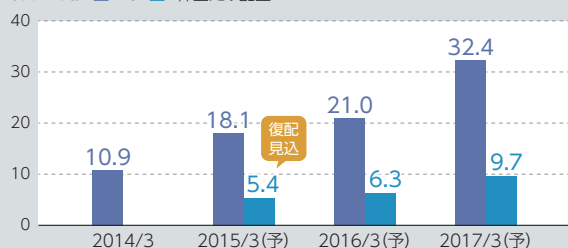
当期純利益
670百万円

配当について

配当原資となる利益剰余金が2014年3月期末ではマイナス49百万円でしたが、2014年9月期末では833百万円とプラスに転じ、2015年3月期末に復配を検討しております。

その際には、配当性向30%を目安に株主の皆様へ利益を還元していきたいと考えております。

(単位: 円) ■EPS ■1株当たり配当



ハイクオリティなビジネスモデルの展開

芝公園プロジェクト

東京タワーと調和したレストランウェディング施設へコンバージョン

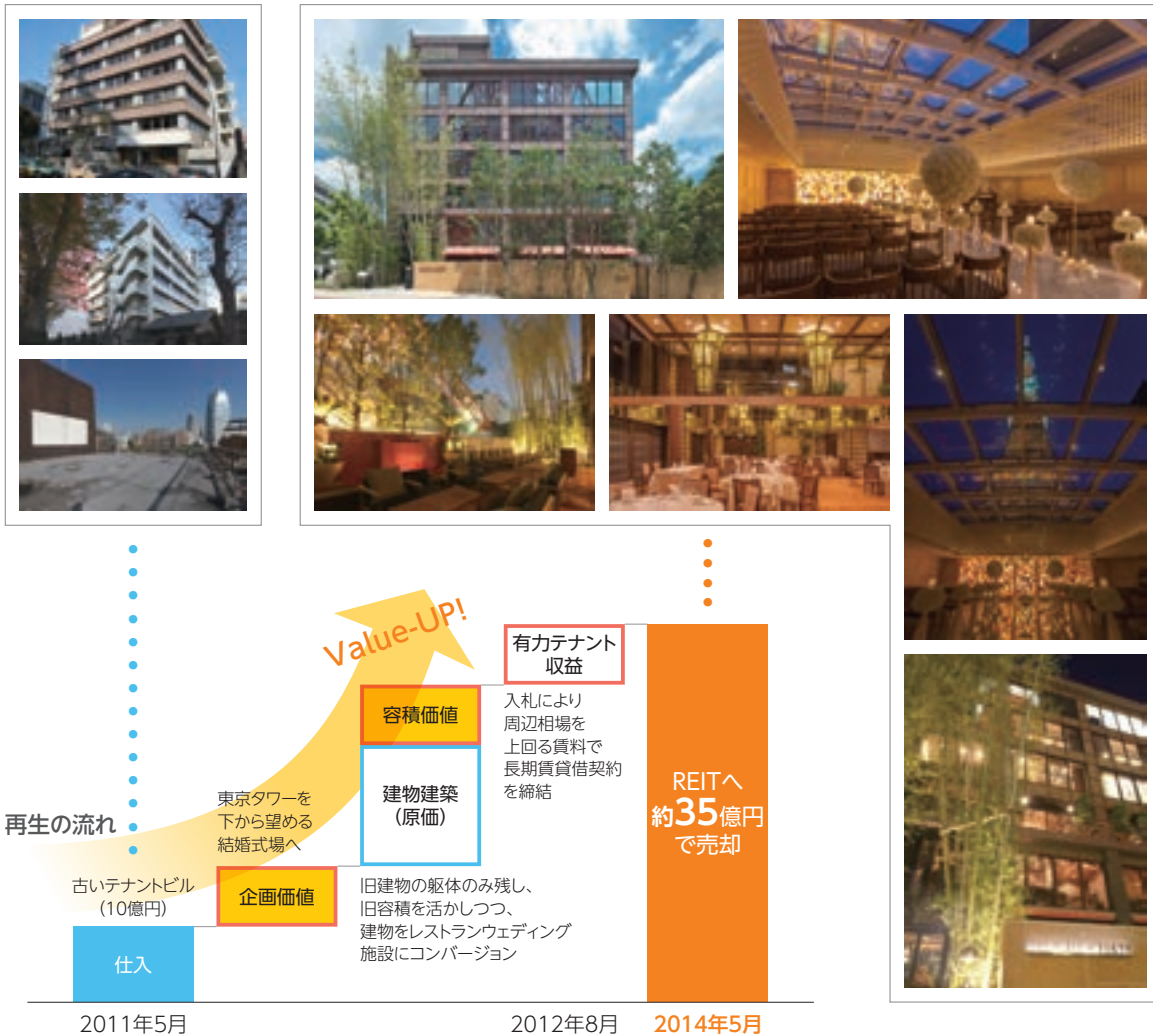
高い集客力を誇る観光名所「東京タワー」が眼前に広がる立地・ロケーションを活かし、古いオフィスビルを結婚式場へコンバージョンしました。

天井をガラス張りにして東京タワーを見上げることができ、チャペルは、当社ならではの高い企画力によって生まれました。

また、植樹も施したことにより、緑が多い芝公園周辺地域の街並みに調和した建物に生まれかわりました。



Before >>>>> After 本年5月にREITへ約35億円で売却完了



セグメント別概況

プリンシパルインベストメント事業

- 2011年5月に購入した芝公園に所在するオフィスビルを結婚式場にコンバージョンし、高い賃料設定の一棟貸し収益物件として本年5月にREITに売却。
- 2011年に購入した沖縄県にある那覇タワーを本年7月に売却。
- 2013年8月に田園調布駅から徒歩12分に立地する8区画の宅地を購入し、上半期で全ての区画の売却が完了。

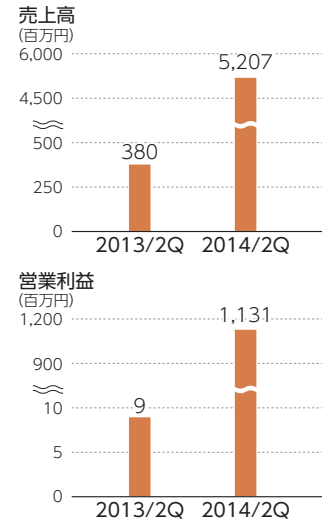


那覇タワー



芝公園プロジェクト
(The Place of Tokyo)

売上高：5,207百万円
営業利益：1,131百万円

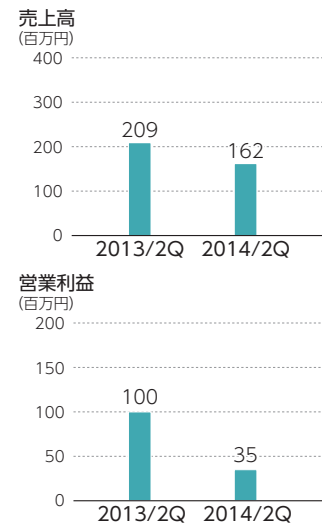


ソリューション事業 (物件管理等)

- 既存物件の管理強化に加え、新規の建物管理受託に取り組んだ結果、管理受託物件数は71件(前年9月末:44件)と順調に増加。
- 芝公園に所在する販売用不動産の売却により、当該物件の賃料収入が減少。



売上高：162百万円
営業利益：35百万円

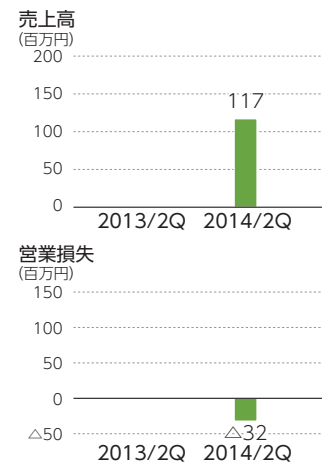


その他 (大多喜ハーブガーデン)

- ハーブガーデンの運営・企画をする株式会社大多喜ハーブガーデンでは、希少種ハーブの生産に特化し、販路拡大に注力。



売上高：117百万円
営業損失：32百万円

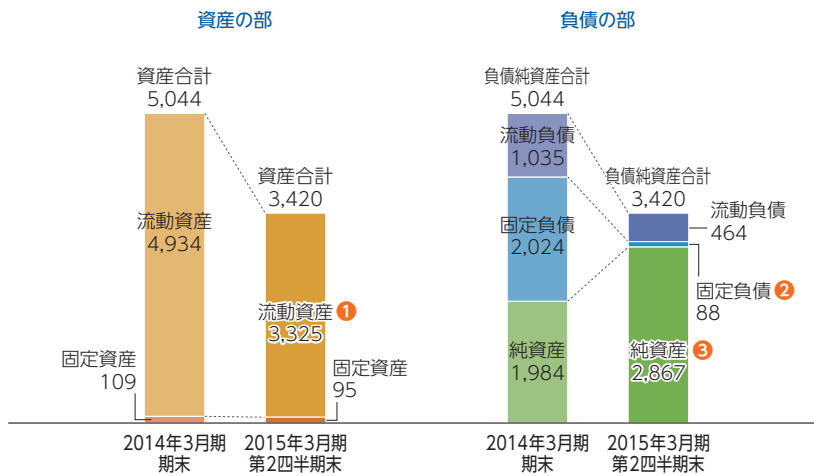


※2014年2月に連結子会社化した大多喜ハーブガーデンは、今期より連結損益に含めることとなったため、2013年度上半期の表記はございません。

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

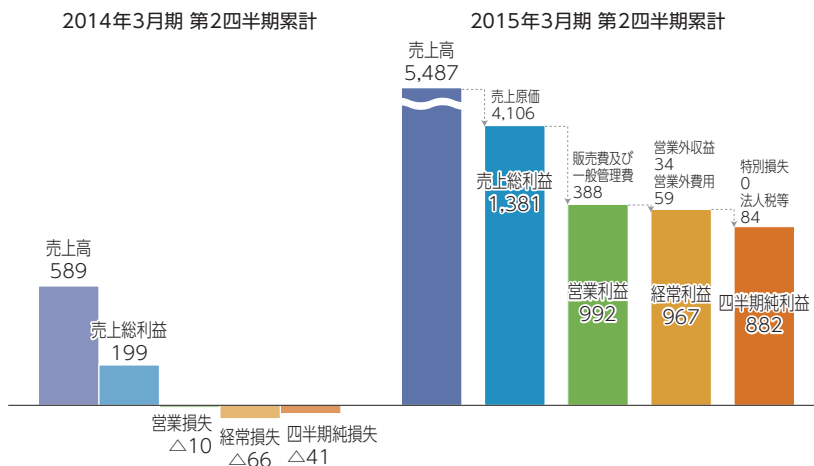


ポイント

- ① 流動資産は3,325百万円となりました。営業出資金が1,000百万円及び短期貸付金が600百万円増加したものの、物件の売却により販売用不動産が3,240百万円減少したことによるものです。
- ② 固定負債は88百万円となりました。これは長期借入金の返済による減少1,936百万円があったことによるものです。
- ③ 純資産は2,867百万円となりました。これは四半期純利益の計上により利益剰余金が882百万円増加したことによるものです。

連結損益計算書

(単位：百万円)

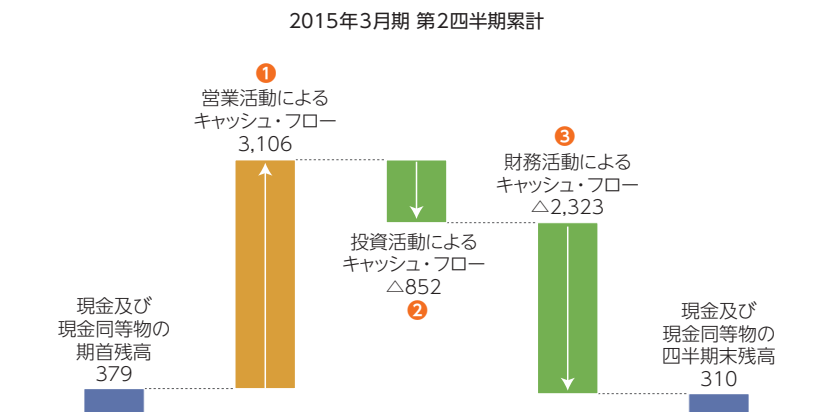


ポイント

販売用不動産(芝公園プロジェクトや那覇タワーなど)の大型物件売却に加え、2013年8月に田園調布駅から徒歩12分に立地する8区画の宅地を購入し、この上半期に全ての区画の売却が完了いたしました。この結果、売上高は5,487百万円となりました。このように、芝公園プロジェクトをはじめとする各物件の売却が順調に進んだ結果、営業利益は992百万円、経常利益は967百万円、四半期純利益は882百万円となり、大幅増収増益となりました。

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)



ポイント

- ① 営業活動の結果得られた資金は3,106百万円となりました。これは主として、税金等調整前四半期純利益967百万円を計上し、営業出資金の増加1,000百万円及びたな卸資産の減少3,240百万円があったことによるものです。
- ② 投資活動の結果使用した資金は852百万円となりました。これは主として定期預金預入の増加250百万円及び貸付けの増加600百万円があったことによるものです。
- ③ 財務活動の結果使用した資金は2,323百万円となりました。これは主として短期借入金の返済331百万円及び長期借入金の返済2,095百万円等があったことによるものです。

■ 会社概要／株式の状況 (2014年9月30日現在)

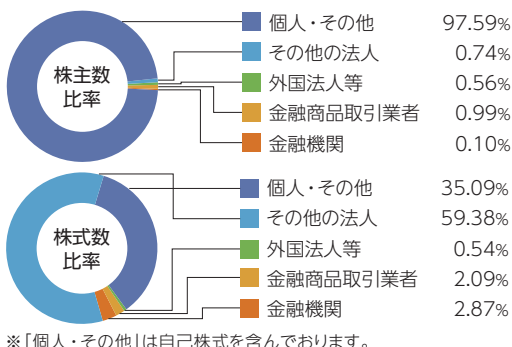
■ 会社概要

商号 株式会社イントランス
 代表表 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 11億3,320万円
 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

代表取締役社長 麻生 正紀 常勤監査役 濱谷 雄二
 取締役 太田 孝昭 監査役 山田 俊昭
 取締役 青沼 丈二 監査役 黒田 清行

■ 株式分布状況



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。)

■ 株式情報

発行可能株式総数…………… 115,200,000株
 発行済株式の総数…………… 37,070,600株
 (自己株式60,400株を除く)
 株主数…………… 2,828名

■ 大株主 (上位10名)

株主名	所有株式数 (株)	議決権比率 (%)
株式会社ASO	17,398,000	46.93
有限会社レアリア・インベストメント	3,800,000	10.25
上島 規男	3,303,600	8.91
麻生 正紀	2,637,500	7.11
特定金外信託受託者 株式会社SMBC信託銀行	700,000	1.89
祢津 久男	589,500	1.59
株式会社エスネット	509,000	1.37
日本証券金融株式会社	330,100	0.89
小久保 直也	300,000	0.81
藤井 義男	244,800	0.66

Facebookページのご紹介



<https://www.facebook.com/intrance.jp>

この度、公式Facebookページを開設いたしました。
 公式ページでは、当社からのお知らせはもちろん、建築・不動産に関する幅広い情報を順次配信致します。

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)

イントランス

検索

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