

3237 イントランス

麻生 正紀 (アソウ マサキ)

株式会社イントランス社長

着実に黒字経営体質を構築中

◆2013年3月期連結決算の概要

売上高 15 億 44 百万円(前期比 9.3%減)、営業利益 3 億 47 百万円(同 0.7%増)、経常利益 1 億 45 百万円(同 50.4%減)、当期純利益 1 億 20 百万円(同 63.8%減)となった。

当期決算のハイライトは、当社グループが着実に黒字経営体質を構築したことである。すなわち、第 1 に 3 期連続で黒字を達成していること、第 2 に営業利益率が 3 期連続で改善していること、第 3 に販売用不動産が順調に増加していること、である。

第 1 については、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たこと、特に当期は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こと、があげられる。

第 2 については、営業利益率が前々期 2.2%、前期 20.3%、当期 22.5%となり、当期は大幅改善した前期をさらに 2.2%上回る改善を見たことである。なおこの間経常利益は前期比減少し、経常利益率も前期 17.2%から当期 9.4%と悪化したが、これは資金調達費用が増加した一時的な要因によるものである。

第 3 については、金融機関からの資金調達額が 35 億 78 百万円(前期比 30 億 28 百万円増)となったことである。この間販売用不動産は、43 億 57 百万円(前期比 20 億 23 百万円増)となった。

当社の事業はプリンシパルインベストメント事業と、ソリューション事業に大別されるが、まず中核事業であるプリンシパルインベストメント事業については黒字体質が定着したことがあげられる。すなわち再開発計画区域の権利関係を調整した販売用不動産等の売却により、売上高は 7 億 62 百万円と前期 10 億 47 百万円を下回ったものの、売上総利益では、前々期が赤字 2 億 87 百万円と 3 期連続の赤字であったものが、前期は黒字 2 億 51 百万円と黒字に転換し、当期も黒字 1 億 3 百万円と黒字体質が定着している。第 2 に、コンサル事業(当期売上高 4 億 95 百万円)、賃貸管理事業(同 1 億 61 百万円)、PM(プロパティマネジメント)事業(同 1 億 25 百万円)、の 3 事業から構成されるソリューション事業については、売上高 7 億 82 百万円、売上総利益 5 億 72 百万円、売上総利益率 73.1%と、多様なフィービジネスにより安定的な収益基盤の構築が可能となっている。

連結貸借対照表では、総資産合計は 51 億 1 百万円(前期比 22 億 95 百万円増)となった。流動資産は前期比 23 億 16 百万円増となったが、増加の主因は芝公園プロジェクトの改修工事完了、新規物件取得等に伴い販売用不動産が 20 億 23 百万円増となったためである。負債合計は前期比 31 億 10 百万円増となったが、増加の主因は芝公園プロジェクトの方針変更、新規物件取得に伴い、長短借入金が増加したためである。純資産合計は前期比 9 億 84 百万円減となったが、これは芝公園プロジェクトの当社単独事業化により、少数株主持分が 9 億 40 百万円減少、純資産が前期比 8 億 15 百万円減少したことによるものである。

販売用不動産と有利子負債の状況を見ると、販売用不動産は前々期の 2 億 84 百万円を底にして、前期 23 億 34 百万円、当期 43 億 57 百万円、と順調に増加しており、また有利子負債もこれにつれて前々期 1 億円、前期 5 億 48 百万円、当期 35 億 78 百万円、と増加している。なお自己資本比率は当期 23.3%(前期 37.9%)と低下している。

◆当社グループのビジネスモデル

当社グループのビジネスモデルは、「流動化」、「価値創造」、「金融」の3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し、併せて魅力的な金融商品を組成すること、である。

当社グループでは、不良債権化した不動産や未利用または低稼働により有効活用されていない不動産の潜在的な価値を引き出す最適な企画立案により、不動産を魅力的な金融商品として再生している。また複雑化した権利関係を調整し、正常化した物件を不動産市場に戻していくことは不動産業界・金融業界において必要な事業であり、社会的な意義があると考えている。

具体的なビジネスモデルの事例として、芝公園プロジェクトの例と、杉並プロジェクトの例、原宿プロジェクトと三鷹プロジェクトの例を説明したい。

まず芝公園プロジェクトでは、老朽化した施設を植樹により街並みと調和した外観を持つレストランウェディング施設への改修を行った。平日はレストランを営業し、土日は挙式来賓のウェディングスペースとして活用されている。また、老朽化したオフィスビルを改修、建物の天井を抜き構造を補強した上で東京タワーを望むチャペルを配置した。東京タワーを見上げる開放感のあるチャペルとして賑わいを見せている。

杉並プロジェクトは駅前地域活性化に貢献している事例である。最適な区画形成や地域特性に配慮した最適プランを企画立案した。すなわち少ない投下資本で済む等価交換方式を活用して分譲マンション建設を企画、隣地地権者との権利関係を調整し、その上で地元で親しまれた店舗の面積を拡張してリニューアルを行った。さらに建物上層部にはマンション持分を地権者に分配、現在では地域住民に快適な住環境を提供している。

最後の原宿プロジェクトと、三鷹プロジェクトは、企画力により複雑な権利関係を調整した事例である。

前者では、複数の債権者が存在し不良債権化した物件について、早期売却を望む売主から当社グループが購入し、さらに占有者が複数存在する状態をスピーディに権利調整を企画立案し、隣地に出店していた以前のテナントで空きビルとして早期に自己使用を希望する買主に売却した。関係者全員が満足した事例である。

後者は、街造り推進に貢献するもので、三鷹駅から徒歩3分の立地にありながら権利関係が複雑な物件について、約半年で賃借人の権利関係を調整、建物解体の上、駅前再開発による有効活用を希望する三鷹市に更地で売却したものである。

前者、後者いずれも関係者全員が win-win で決着した事例と言えよう。

◆2014年3月期連結業績予想

売上高 46 億円(前期比 197.9%増)、営業利益 5 億円(同 43.8%増)、経常利益 3 億円(同 106.3%増)、当期純利益 2 億 80 百万円(同 133.3%増)、と大幅増収・大幅増益の計画である。

当社グループが属する不動産業界では、資金調達環境は引き続き良好であり、J-REIT による公募増資の増加、新規上場等の動きの活性化に加え、新政権の大胆な金融緩和策によるデフレ脱却への期待感により、東証 REIT 指数は昨年来大幅に上昇し、公示地価も上昇地点が増加する等、業界を取り巻く環境は好転している。

このような状況下、当予想についてはバリューアップが完了した保有物件の売却により十分実現可能と判断している。

また前期まで5期連続累積していた利益剰余金の赤字も、当2014年3月期には累積赤字1億68百万円にまで減少する見込みであり、早期復配に向けて一層経営努力を続けて参る所存である。

具体的にはレバレッジを効かせた積極投資(本年5月新株予約権行使により、約3億円の資金を調達)、ビジネスモデルの徹底(短期間でのバリューアップ、立地を生かした開発の企画、建物管理営業の強化)等のアクションプランを推進していく。

◆経営方針、今後のビジョン

経営方針としては、積極投資により成長スピードを加速していく。また今後のビジョンとしては、M&A、並びに不動産を活かす街造り、により事業を拡大していく。

M&Aについては不動産 M&A の推進はもとより、金融円滑化法期限切れに伴い資金繰りに窮する企業の再生を図っていく。そのためには、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、さらには社債発行等資本市場からの資金調達も検討する等、資金調達手法の多様化を図っていく。

不動産を活かす街造りについては、ビジネスモデルの一層の進化のために、購入物件の周辺地域を巻き込んだ街造りの促進と、行政やシナジー効果のある企業との連携促進を図っていく。

さらに当然の事ながら、企業時価総額のさらなる拡大を目指して参りたい。そのためには時価をいつも意識した経営を推進して参りたい。

◆質疑応答◆

外部産業の M&A の場合、情報はどこから取っているのか伺いたい。

基本的には M&A 情報会社から、それ以外は社内で独自に情報を得て分析している。

沖縄プロジェクトのその後について伺いたい。

約 1 年が経ったが、その間新政権の積極政策もあり、複数企業から買収や共同事業等の手が挙がっている。ただ先方のある話であり、今期に売却するとか、何月までに売却するとかまでは煮詰まっていない。

アクションプランで示された、市場に出回らない物件を見つける方法について伺いたい。

それこそ不動産企業の個別ノウハウに属する部分であり、一概には申し上げられない。例えば過去の開発途中で頓挫してしまった企画物件を偶然見つけてくることもある。

(平成 25 年 5 月 9 日・東京)

* 当日の説明会資料は以下の HP アドレスから見ることができます。

(<http://www.intrance.jp/ir/library/download.html>)