



CREATION OF VALUE

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第18期(2016年3月期)第2四半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。

わが国経済は、政府の景気対策や日本銀行による金融政策の効果等を背景に、緩やかな回復を続けておりますが、米国の金融政策の影響などにより今後の景気に不透明感が残る状況にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、地価の上昇や労務費の高騰から分譲マンションの建築費が上昇傾向にある一方で、良好な資金調達環境のもと、J-REITや私募ファンド等による物件取得意欲は依然として旺盛で、活発な取引が続いております。

このような環境のもと、当社の上半期業績は、収益の柱として掲げる不動産分野での大型M&Aコンサルティングを行ったことによる仲介手数料収入等の計上により、当第2四半期連結累計期間の売上高は10億8,000万円、営業利益は5億2,400万円、経常利益は5億900万円、四半期純利益は3億4,800万円となりました。

下半期以降におきましても、2014年に策定いたしました「中期3ヵ年経営計画」に基づき“CREATION OF VALUE”をキーワードに、明日の社会に価値ある革新的な「企画」を生み出し続け、お客様の新たな可能性を広げる力になれるよう取り組んでまいります。

これからも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を図り、上場する不動産会社として魅力ある企業に成長してまいります。

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。

2015年12月



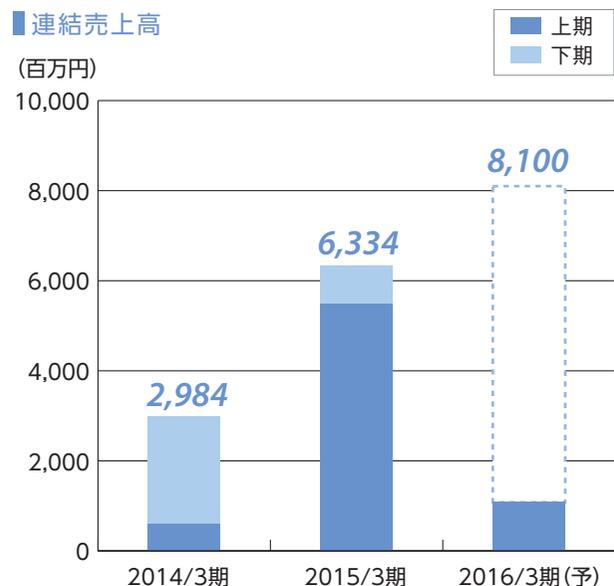
代表取締役社長 麻生 正紀

Q1 第2四半期の活動事業について教えてください。

2015年4月に横浜中華街の中心地に立地する不動産の取得に加え、5月には東京都世田谷区経堂に立地するマンションの取得など、販売用不動産の仕入活動に取り組んでまいりました。

また、不動産分野でのM&Aコンサルティング活動を行うとともに、ジョイントベンチャーやSPC等を通じて出資を行っていた一部開発プロジェクトが完了いたしました。

ハーブガーデンの運営・企画を行う大多喜ハーブガーデンでは、国産ハーブの生産量拡大・売上拡大に向けた各種施策を実行してまいりました。



Q2 下半期以降の取り組みについて教えてください。

当社では2014年4月に発表いたしました中期3ヵ年経営計画に基づき、
 ①自己保有や営業出資金による参画などプロジェクトの形態・期間を不動産市況に合わせた活動 ②中長期大型案件の発掘・育成及びM&A関連業務の強化 ③子会社事業の再生、の3つを施策として掲げております。

上記3つの施策を実行することにより、中期3ヵ年経営計画2年目の数値目標である売上高81億円、営業利益13億円、経常利益9億5,000万円、当期純利益7億8,000万円の達成に向けて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。

具体的な施策につきましては、5ページの「下半期以降の活動方針」をご覧ください。

Q3 株式会社蓮田ショッピングセンターについて教えてください。

不動産再生事業の展開のひとつとして、埼玉県蓮田市に所在する株式会社蓮田ショッピングセンターの株式を取得し、子会社化することを目的とした基本合意書を2015年11月5日に締結いたしました。

同社は、JR蓮田駅周辺の活性化を目的とした社会的意義の高い企業で、テナントでもある東武ストアの協力のもと建築された地元密着型の総合スーパーを誘致しています。

立地するJR蓮田駅は複数路線の停車駅でもあることから、利用者がこの10年で1.3倍に増え、一日平均2万4,000人を越えております。当施設は駅の目の前という大変優れた立地であるとともに、駅周辺の再開発事業により新しい街づくりが推進されていることから、安定的な成長の見込める商圈に立地する優良物件でもあります。

同社を子会社化することで、「商業施設」という新たな分野へ参画するとともに、当社グループが保有する経営資源及びノウハウを提供することにより、同社地域の更なる活性化を推進させてまいります。

(2015年11月20日現在の状況に基づいております)

プリンシパルインベストメント事業（不動産開発・再生）

売上高 **2億5,800**万円 前年同期比 **95.0**%減

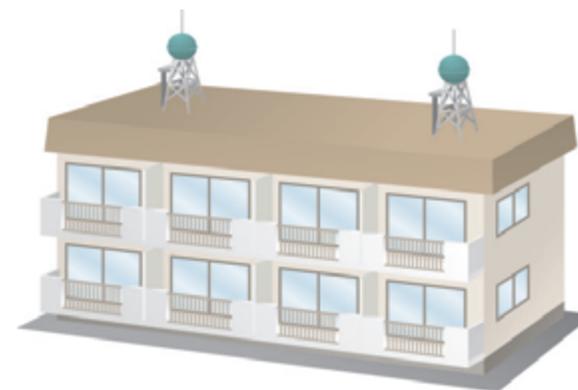
営業利益 **5,900**万円 前年同期比 **94.7**%減

活動内容

■活気に溢れる、住みやすい街として定評のある
経堂エリアのマンションを仕入。

商業施設やスポーツクラブなど駅周辺の大規模な再開発も終わり、ますます魅力的な街へと進化した経堂。

この人気エリアに位置する築43年のマンションを取得し、地域のニーズに応じた単身用賃貸マンションとして生まれ変わる予定です。



ソリューション事業

売上高 **7億3,300**万円 前年同期比 **350.5**%増

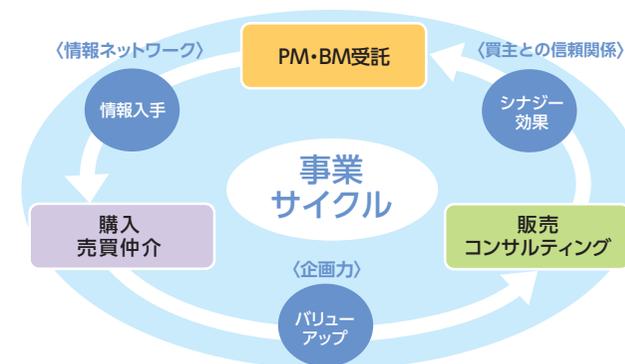
営業利益 **6億2,100**万円 (前年同期は **3,500**万円)

活動内容

■既存物件の管理強化に加えて、新規の建物管理受託に
引き続き注力。(プロパティマネジメント)

■不動産分野でのM&Aコンサルティングサービスを提供。

不動産分野での大型M&Aコンサルティングを行ったことで、手数料収入を計上し、大幅な増収増益となりました。



大多喜ハーブガーデン（連結子会社）

売上高 **8,800**万円 前年同期比 **24.7**%減

営業損失 **800**万円 (前年同期は **3,200**万円の営業損失)

活動内容

■業務用青果仲卸業者の開拓等、販売施策を実行。

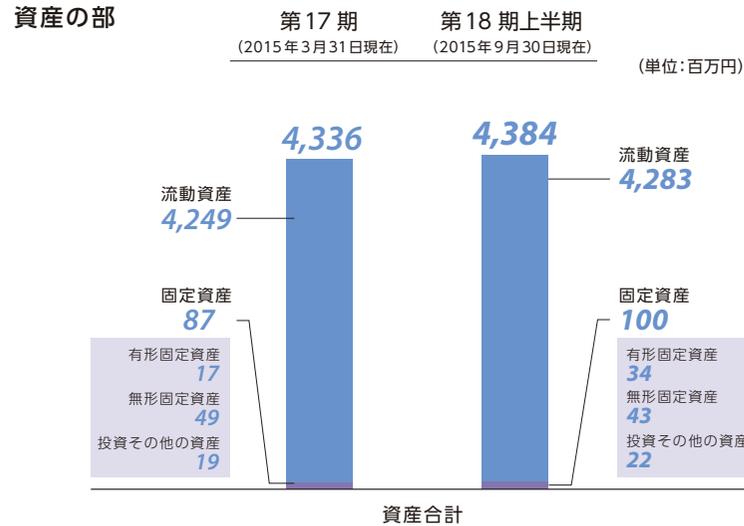
■国産ハーブの出荷量拡大に向けて、新たな生産委託先を確保。

フジテレビ系列「めざましどようび」にて大多喜ハーブガーデンが登場。注目スポットとしてハーブの摘み取り体験や施設内のカフェが紹介されました。



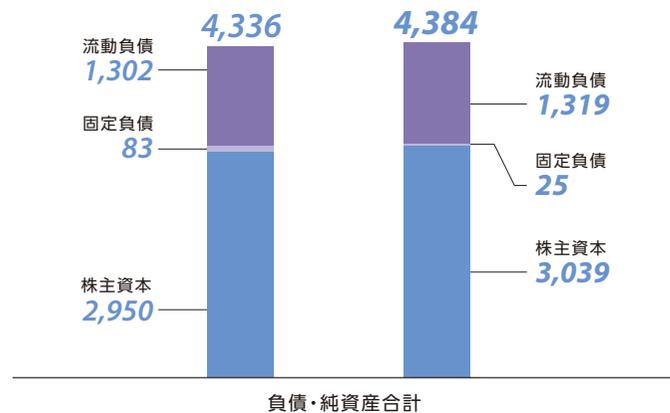
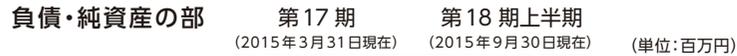
四半期連結財務諸表

連結貸借対照表の概要



POINT

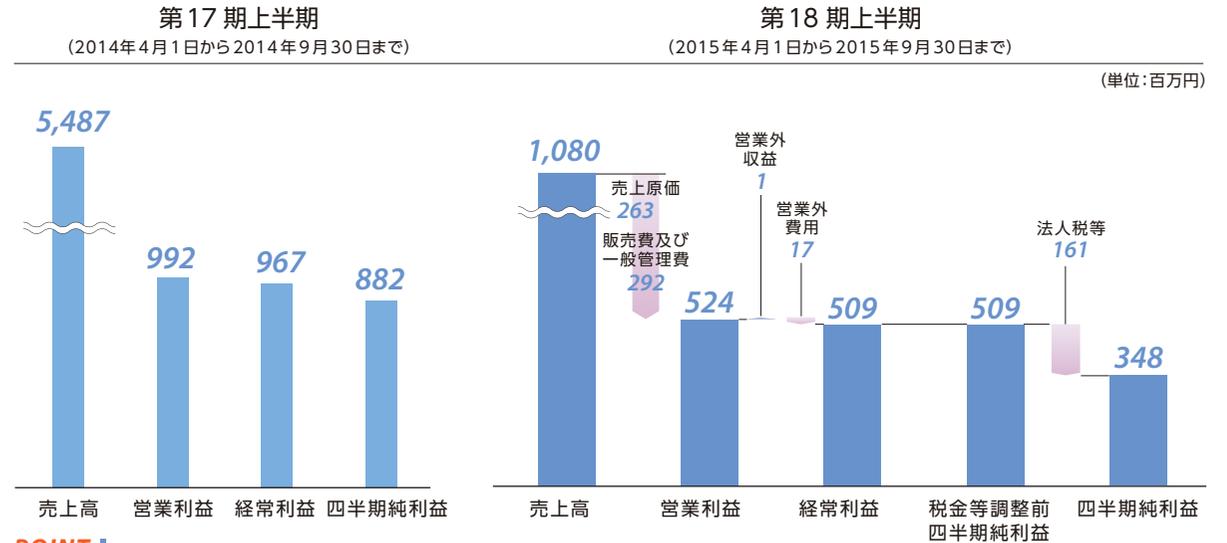
流動資産は前連結会計年度末に比べ34百万円増加し4,283百万円となりました。現金及び預金が293百万円減少したことに加え、開発プロジェクトの一部が完了したことに伴い営業出資金が1,100百万円減少したものの、販売用不動産が1,049百万円及び前渡金が460百万円増加したこと等によるものです。この結果、資産合計は前連結会計年度末と比べ47百万円増加し4,384百万円となりました。



POINT

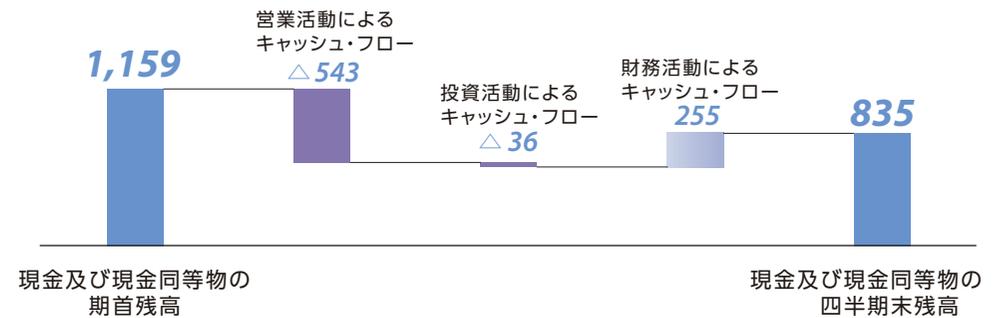
流動負債は前連結会計年度末と比べ16百万円増加し1,319百万円となりました。その他前受金が614百万円減少したものの、短期借入金が526百万円及び1年内返済予定の長期借入金が64百万円増加したこと等によるものです。この結果、負債合計は前連結会計年度末に比べ41百万円減少し1,344百万円となりました。純資産は、利益剰余金が88百万円増加したことにより、3,039百万円となりました。

連結損益計算書の概要



POINT

完了した一部開発プロジェクトの分配利益の計上及び不動産分野でのM&Aコンサルティング活動を行ったことによる仲介手数料収入等の計上により、売上高は1,080百万円、営業利益は524百万円、経常利益は509百万円、四半期純利益は348百万円となりました。



POINT

営業活動の結果使用した資金は543百万円となりました。投資活動の結果使用した資金は36百万円となりました。財務活動の結果得られた資金は255百万円となりました。この結果、当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は、835百万円となりました。

中期3ヵ年経営計画2年目の数値目標

中期3ヵ年経営計画2年目の数値目標の達成のため、以下の3つの施策に取り組みます。

| | | | |
|-------|--------|---|--|
| 売上高 | 81 億円 | } | 1. 不動産市況に合わせて自己保有や営業出資金による参画を検討 |
| 営業利益 | 13 億円 | | |
| 経常利益 | 9.5 億円 | | |
| 当期純利益 | 7.8 億円 | | |
| 配当金 | 5 円 | | |
| | | | 2. 中長期大型案件の発掘・育成、M&A 関連業務の強化 |
| | | | 3. 子会社事業の再生（大多喜ハーブガーデン） |

1. 自己保有や営業出資金による参画などプロジェクトの形態・期間を不動産市況に合わせた活動

都心ブライダルプロジェクト

多くのブライダル施設がある都心の人気エリアにて、ブライダル施設の建設・運営を構想。権利関係の調整から施設のプランニングを当社が一貫して取り組みます。該当する地域は、広域交通アクセスとともにエリアイメージも非常に良いエリアに立地しており、広範囲からの集客を望めるものと推定しております。ブライダル施設として施工・稼働後は1～2年の稼働実績を把握し、事業会社・REIT等への売却を検討しております。



2. 中長期大型案件の発掘・育成及びM&A関連業務の強化



株式会社蓮田ショッピングセンターのM&A

蓮田ショッピングセンターは、JR蓮田駅周辺の活性化を目的とした社会的意義の高い企業であるとともに、駅の目の前という立地の良さに加え、駅周辺の再開発事業が実施されていることから不動産としても非常に価値の高い物件であります。

これにより、当社グループは従来のポートフォリオにはなかった「商業施設」という新しい分野へ参画するとともに、同社地域の活性化を推進してまいります。

(2015年11月20日現在の状況に基づいております)

3. 子会社事業の再生



大多喜ハーブガーデン

大多喜ハーブガーデンの事業規模拡大に向けた活動に注力してまいります。

具体的には、以下の3つの施策に取り組めます。

1. 販売施策

業務用青果仲卸業者の開拓等、各種施策の実行により、フレッシュハーブ等の取引額が順調に拡大しております。

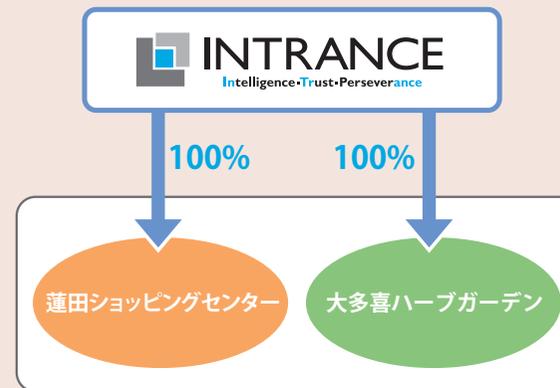
2. 出荷量確保施策

自社農園だけでなく契約農家等、生産委託先の確保により出荷量を拡大することで、国産ハーブの旺盛な需要に対応してまいります。

3. 現地顧客誘導策

大手旅行会社のツアーに組み込んでもらうべく旅行卸と提携し、より多くの方に足を運んでいただけるよう施策を図っております。

今後のイントランスグループ



連結子会社2社

株式の状況 / 会社概要 (2015年9月30日現在)

株式の状況

| | |
|----------|---------------------------------|
| 発行可能株式総数 | 115,200,000株 |
| 発行済株式総数 | 37,070,600株 (自己株式60,400株を除く) |
| 株主数 | 4,576名 |

大株主の状況 (上位10名)

| 株主名 | 持株数(株) | 持株比率(%) |
|---------------------------|------------|---------|
| 株式会社ASO | 15,598,000 | 42.08 |
| 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 | 2,641,700 | 7.13 |
| 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 | 575,000 | 1.55 |
| 株式会社エスネット | 509,000 | 1.37 |
| 株式会社SBI証券 | 376,700 | 1.02 |
| 五島 聡 | 244,900 | 0.66 |
| 藤井 義男 | 244,800 | 0.66 |

※持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

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 3月31日
株主確定日

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。)

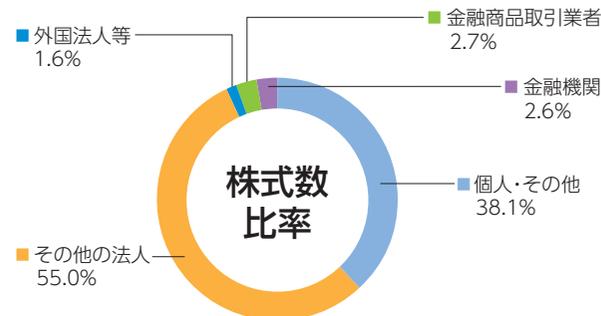
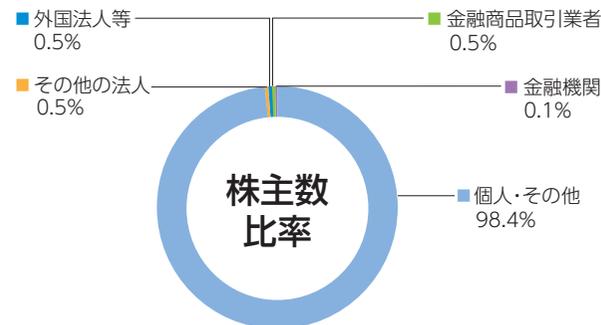
株式会社 イントランス

〒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)

会社概要

| | |
|-----------------|--|
| 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 | 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 |
| 宅地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 |

株式分布状況



※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

役員

| | |
|---------|-------|
| 代表取締役社長 | 麻生 正紀 |
| 取締役 | 濱谷 雄二 |
| 取締役 | 太田 孝昭 |
| 取締役 | 麻生 義彰 |
| 監査役 | 黒田 清行 |
| 監査役 | 青沼 丈二 |
| 監査役 | 坂本 恭一 |

当社代表の麻生正紀が執筆いたしました書籍、『「常識」を疑いなさい。』が発売されました。

本質を見抜き、いかにして成功に導くか。

著者の体験談を交えながら、常識にとらわれず、本質を見抜くことの必要性を分かりやすく執筆しております。

当たり前のことが当たり前ではない。そういう感覚や考えをもつことの大切さに気づかせてくれる一冊となっております。



著者：麻生正紀
発行元：旭屋出版
発売日：10月10日