

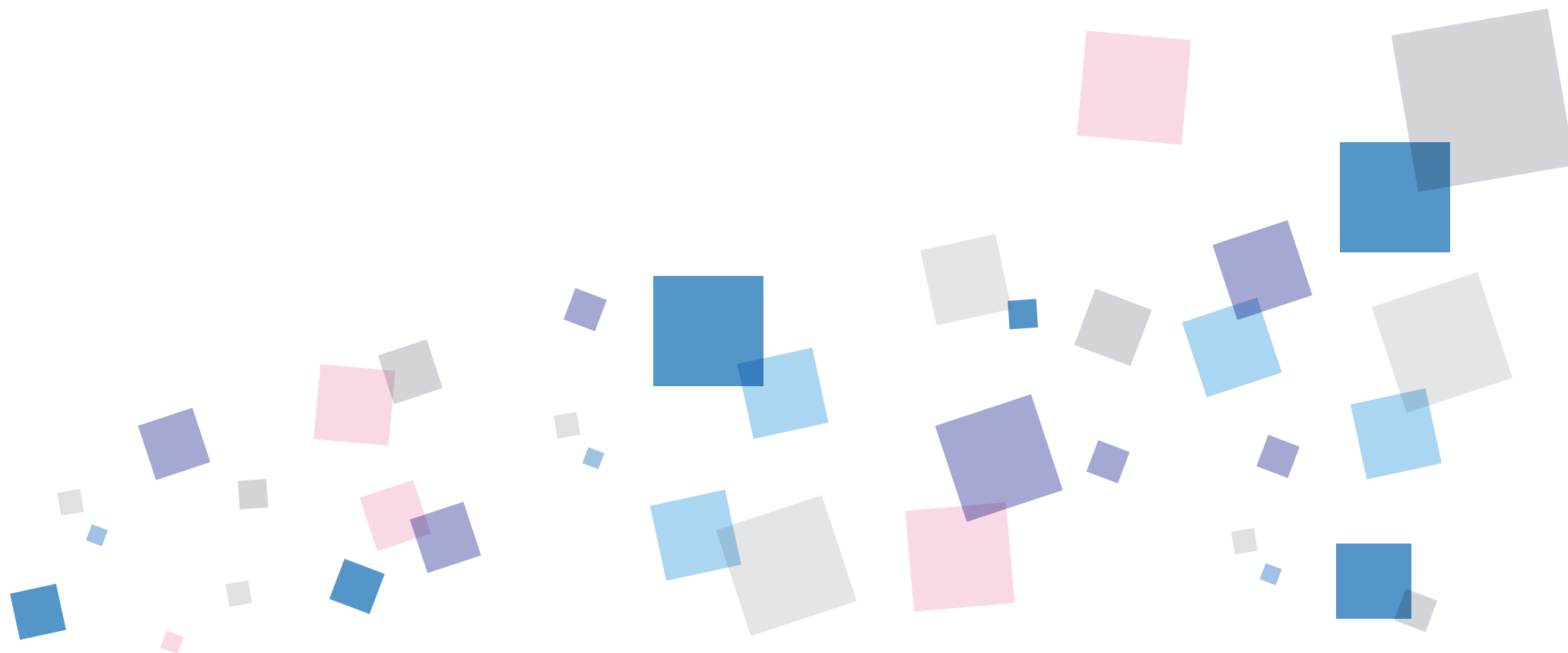
## CONTENTS

トップインタビュー	1
プロジェクト紹介	3
セグメント概況	5
財務諸表	6
株式の状況／会社概要	7



## 第19期上半期 株主通信

2016年4月1日 ▶ 2016年9月30日



株式会社 イントランス

証券コード：3237



## 株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
平素は格別のご支援を賜り、厚くお礼申し上げます。  
ここに2017年3月期(第19期)上半期株主通信をお届けいたします。  
今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

代表取締役社長 麻生 正紀

**Q1** 第2四半期(2016年4月～9月)の概況について教えてください。

**A1** 2015年4月に取得しました横浜中華街の中心地に立地する不動産につきまして、複雑化した権利関係を調整したうえで、2016年4月に売却いたしました。また、営業出資金により中国地方において推進しておりました土地開発プロジェクトが完了したことに伴い、分配金収入を計上いたしました。

仕入活動につきましては、和歌山県和歌山市に所在する『和歌山マリーナシティ』内の3施設の信託受益権を取得しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は2,274百万円、営業利益は638百万円、経常利益は542百万円、四半期純利益は368百万円と増収増益になりました。

**Q2** 和歌山マリーナシティについて教えてください。

**A2** 2016年6月に、和歌山県の景勝地でもある和歌浦湾に浮かぶリゾート・アイランド『和歌山マリーナシティ』内3施設の信託受益権を取得いたしました。

和歌山マリーナシティは、全客室から美しい夕陽とマリーナが一望できる高級リゾートホテル『和歌山マリーナシティホテル』をはじめ、テーマパーク、フィッシャーマンズワーフ、天然温泉施設、マリーナなど多彩な施設が揃い、関西でも高級リゾート地として高い集客力を有しております。

今後は、当社が保有する経営資源および企画・再生力を結集し、大型リゾート施設の開発等を行うリゾート事業を当社グループの新たなコアビジネスにすべく、イントランスならではのエンターテインメント性あふれる開発を推進してまいります。

(詳細はP3-4の特集ページをご覧ください)

**Q3** 下半期以降の取り組みについて教えてください。

**A3** 下半期(2016年10月～2017年3月)におきましては、保有する販売用不動産の早期売却に努めるほか、横浜みなとみらい地区の山下公園付近に立地するビルをホテル用地として開発してまいります。

これらの活動により、通期の連結売上高は3,100百万円(前年同期比34%増)、営業利益は870百万円(同97%増)、経常利益は650百万円(同80%増)、当期純利益は420百万円(同107%増)を目指してまいります。

## イントランスの3事業

### 不動産再生事業

全国の商業ビル、オフィスビル等、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。

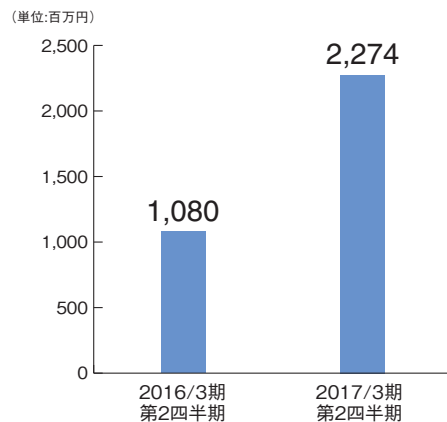
### ソリューション事業

#### ●賃貸管理事業

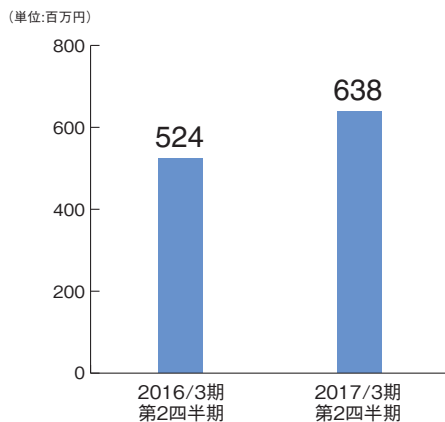
販売用不動産として取得した物件に付加価値を付けて売却するまでの間、当該物件の入居者から賃料を受領。

## 連結業績

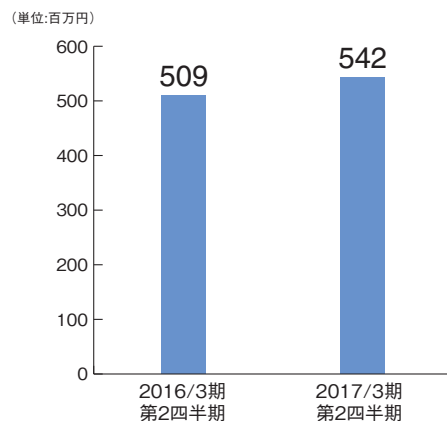
### ■売上高



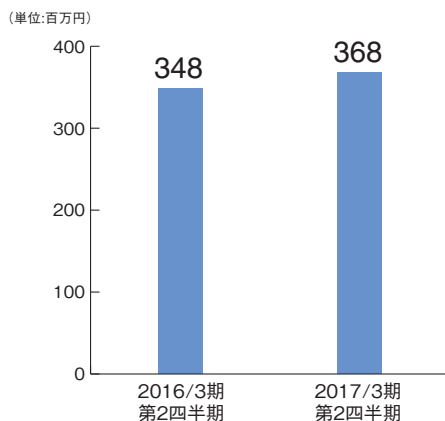
### ■営業利益



### ■経常利益



### ■親会社株主に帰属する四半期純利益



## 株主優待について

当社では、株主の皆様からのご支援に感謝するとともに、当社グループ事業へのご理解を深めていただくことを目的とし、昨年度末より株主優待を実施しております。2017年3月31日現在の株主名簿に記載または記録された当社株式を300株以上保有されている株主様を対象に、当社グループ会社である大多喜ハーブガーデンの取扱商品を進呈予定です。



大多喜ハーブガーデンこだわりの品で健康と癒しを株主の皆様へお届けいたします。ぜひお楽しみに。

#### ♥前回の株主優待品

- ・甘く上品な香りが特徴のハーブティー「ぶるぶるティー」
- ・本格的なカレーをご家庭で楽しめる「野菜カレー用スパイスセット」
- ・ハーブティー、紅茶など茶葉保管容器

こちらの商品は2016年6月に発送したものととなります。



大多喜ハーブガーデン

大多喜ハーブガーデン通販サイト <http://www.herbisland-shop.com/>

- 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。

- 蓮田ショッピングセンター(連結子会社)  
蓮田駅(埼玉県蓮田市)周辺を活性化させるべく立ち上げられた地域密着型総合スーパーを誘致する商業施設。

### 大多喜ハーブガーデン(連結子会社)

ハーブガーデン(千葉県大多喜市)の運営およびハーブの生産・販売。

# 『和歌山マリーナシティ』内3施設の信託受益権を取得

2016年夏、イントランスは和歌山県の景勝地でもある和歌浦湾に浮かぶリゾート・アイランド『和歌山マリーナシティ』の3施設「和歌山マリーナシティホテル」「紀州黒潮温泉」「ソルカサ・デル・マール」の不動産信託受益権を取得しました。



和歌山マリーナシティは、1994年に開催された『世界リゾート博』に合わせて建設された人工島にあるリゾート施設で、関西でも高級リゾート地として高い集客力を有しております。

このうち、当社は「和歌山マリーナシティホテル」「紀州黒潮温泉」「ソルカサ・デル・マール(1階店舗部分)」の3施設の信託受益権を2016年8月に取得いたしました。

今後は、イントランスならではの企画力を活かし、エンターテインメント性あふれるリゾート開発を推進してまいります。

## ●MAP





# 美しい海と空に出逢う、こころ解きほぐすリゾート

『和歌山マリーナシティ』は、和歌山県北西部、毛見沖に作られた人工島にある総合リゾート。四季を通じて楽しめる、都会に近いリゾートとして注目を集めています。



WAKAYAMA  
MARINA CITY HOTEL

## 和歌浦の美しい海が眺望できる高級リゾートホテル 和歌山マリーナシティホテル

### POINT 1

すべての客室から正面に海を望む絶景のロケーション。客室に配されたイタリア製のインテリアと窓から降り注ぐ太陽の光が最高のリゾートステイを演出します。贅沢な旅の時間を過ごすには最適の空間です。

### POINT 2

ホテル自慢のオーシャンビューバスは優雅なバスタイムを満喫できることまちがいないし。眼下に広がる美しいマリーナを眺めながらのバスタイムに心と体がほぐれてゆきます。誰にも邪魔されない贅沢な時間はリゾートホテルならではの。

### POINT 3

ホテルに隣接したマリーナを望む「海の見えるチャペル」は、目の前に広がる青い空と海が誓いを祝福。純白のチャペルは明るく開放的で、花嫁を一層美しく輝かせます。



## 太古の源泉に癒されるリラクゼーション施設 紀州黒潮温泉

### POINT

目の前に広がるマリーナと和歌浦湾の美しい眺望を満喫でき、海底1500m、約1億年前の地層から湧き出す天然温泉で身も心もリフレッシュ。フェイシャルエステや岩盤浴などの各種リラクゼーション施設も充実しています。



## 南欧テイストあふれるリゾートレジデンス リゾートマンション ソルカサ・デル・マール

### POINT

異国情緒漂う外観で全室オーシャンビューのリゾートレジデンス。今回取得した1階には、ウエディングサロンや美容室、フォトスタジオなどウエディング関係の店舗が並んでいます。

## ◆担当者の声

インベストメント事業部  
課長

榊 秀樹



## みんなから愛されるリゾート地へ

和歌浦湾の輝く日差しと黒潮に包まれた和歌山マリーナシティは関西国際空港から自動車ですぐ1時間という好立地であることから、関西方面からのお客様はもちろん海外からの旅行客も多く、幅広い年齢層の方から愛され親しまれている総合リゾート地であります。

## 今後の展開

今回、信託受益権を取得した「和歌山マリーナシティホテル」、「紀州黒潮温泉」、「ソルカサ・デル・マール（1階部分）」のバリューアップはもちろんのこと、長期的には島全体のバリューアップを考えています。具体的には、恋人の聖地として親しまれている和歌山マリーナシティに相応しく、カップルが芝生の上で映画とお酒を楽しめる野外映画上映会といったロマンチックで洗練された企画やエンターテインメント性の高い企画をソフト面から支援ができればいいですね。

和歌山マリーナシティは潜在能力をまだまだ秘めていると私たちは考えています。関西有数の総合リゾート地としてさらなる発展を目指し邁進してまいります。

## プリンシパルインベストメント事業（不動産開発・再生）

- 横浜中華街の中心地に立地する不動産を複雑な権利関係を調整のうえ、2016年4月に売却（横浜山下町プロジェクトⅠ）
- 営業出資金により開発を推進していた中国地方における土地開発プロジェクトの完了に伴い、分配金収入を計上

売上高：1,928百万円  
営業利益：744百万円



横浜山下町プロジェクトⅠ

## 主な取得物件



## 横浜山下町プロジェクトⅡ

2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に伴う宿泊施設への需要に対応すべく、横浜の観光スポットでもある山下公園付近にて、ホテル用地の開発を予定。

所在：神奈川県横浜市中区山下町  
地積：596.09㎡  
取得：2016年4月



## 鎌倉材木座プロジェクト

人気の海水浴場である材木座海岸という立地を活かし、温浴施設を有した商業ビルの開発を予定。

所在：神奈川県鎌倉市材木座  
地積：486.71㎡  
取得：2016年5月

## ソリューション事業

- 物件ごとのニーズに合ったオーダーメイド型の入居者管理代行サービスの強化および新規の建物管理受託に注力（プロパティマネジメント）
- 蓮田ショッピングセンターの連結子会社化（2015年12月）に伴い、安定的な賃料収入を計上
- 和歌山マリーナシティ内3施設の信託受益権を2016年8月末に取得

売上高：253百万円  
営業利益：100百万円



蓮田ショッピングセンター

## 大多喜ハーブガーデン（連結子会社）

- 業務提携を行った順天堂大学大学院および総合商社双日株式会社の農業法人「株式会社マイベジタブル」との取り組み状況

## 順天堂大学大学院

医学的見地を取り入れたハーブの効果効能の助言を受け、新規開拓営業（大手飲食店等）に活用。

## マイベジタブル

市場ニーズが高いにも関わらず大多喜ハーブガーデンでの生産が少量であったスペアミントやパクチーの仕入れが開始。

売上高：97百万円  
営業損失：3百万円



順天堂大学大学院



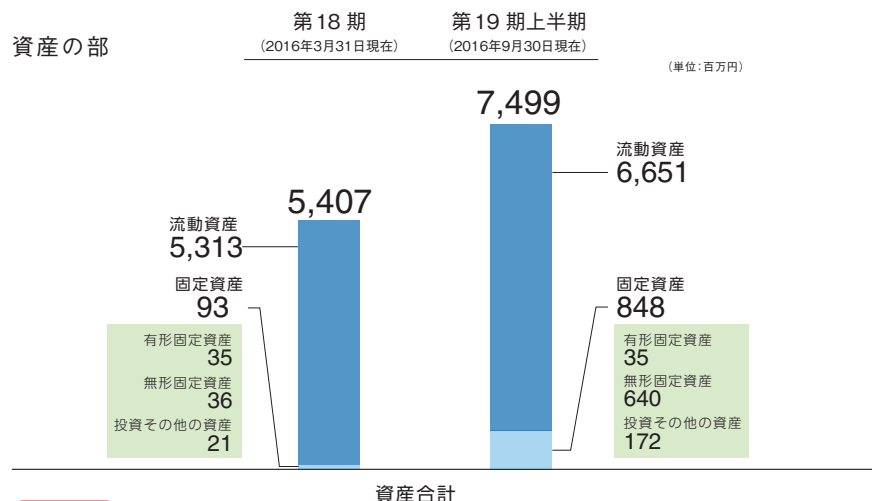
大多喜ハーブガーデン



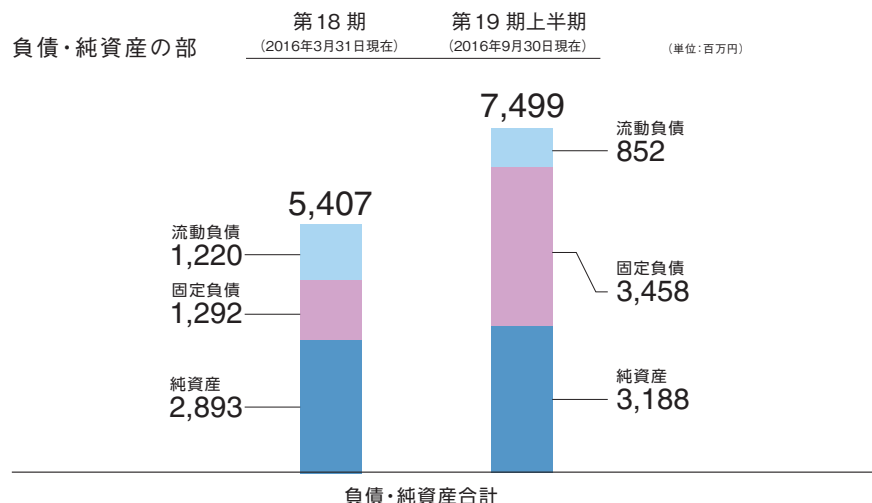
マイベジタブル

連結貸借対照表の概要

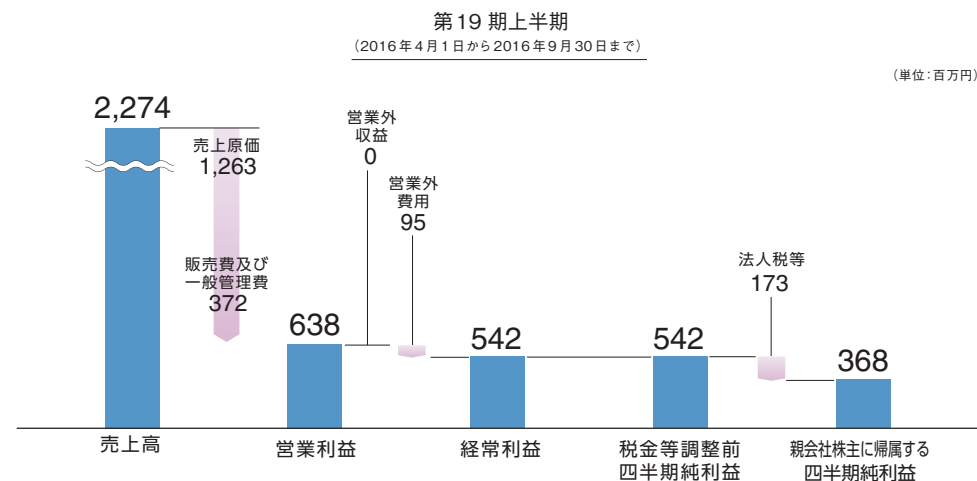
連結損益計算書の概要



**POINT**  
 流動資産は6,651百万円となりました。これは、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670百万円減少したものの、現金及び預金が618百万円増加したことに加え、販売用不動産が1,338百万円増加したこと等によるものです。固定資産は848百万円となりました。これは、契約関連無形資産が609百万円増加したこと等によるものです。この結果、資産合計は7,499百万円となりました。

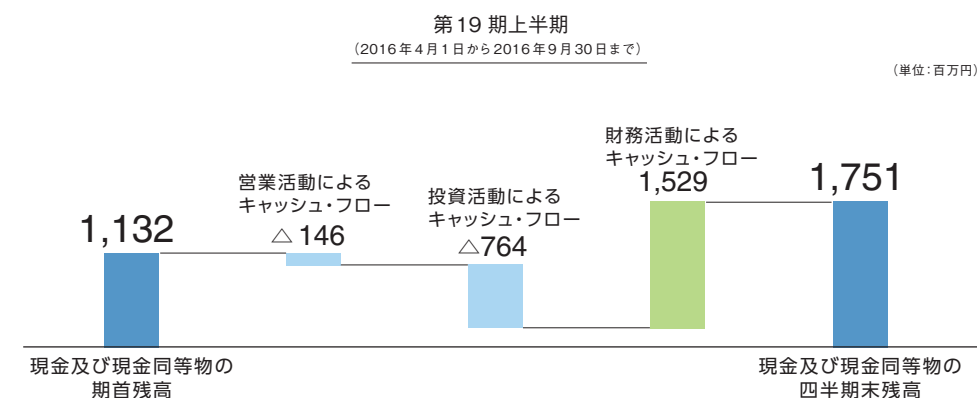


**POINT**  
 流動負債は852百万円となりました。これは、販売用不動産の売却に伴う短期借入金552百万円の返済があったこと等によるものです。固定負債は3,458百万円となりました。これは、販売用不動産の取得に伴う長期借入金2,159百万円の増加があったこと等によるものです。この結果、負債合計は4,311百万円となりました。純資産は、3,188百万円となりました。



**POINT**  
 主力事業であるプリンシパルインベストメント事業におきまして、ジョイントベンチャー等を活用した各種開発プロジェクトに注力するとともに、和歌山マリナシティの一部施設の取得等、物件の仕入及び売却活動に注力してまいりました。また、ソリューション事業では、プリンシパルインベストメント事業と高いシナジー効果が期待できる新規の建物管理受託に加え、2015年12月に当社の100%子会社となった連田ショッピングセンターの安定的な賃料収入を計上しております。この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は2,274百万円、営業利益は638百万円、経常利益は542百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は368百万円となりました。

連結キャッシュ・フロー計算書の概要



**POINT**  
 営業活動の結果、使用した資金は146百万円となりました。投資活動の結果、使用した資金は764百万円となりました。財務活動の結果、得られた資金は1,529百万円となりました。この結果、当第2四半期連結会計期間末における現金および現金同等物の残高は1,751百万円となりました。

株式の状況

発行可能株式総数	115,200,000株
発行済株式総数	37,131,000株
株主数	6,791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	42.01
麻生 正紀	2,647,300	7.13
上島 規男	2,051,300	5.52
有限会社レリア・インベストメント	1,586,300	4.28
株式会社SBI証券	513,100	1.38
株式会社エスネット	509,000	1.37
祢津 久男	475,000	1.28
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	437,600	1.18
カブドットコム証券株式会社	360,800	0.97
極東建設株式会社	300,000	0.81

会社概要

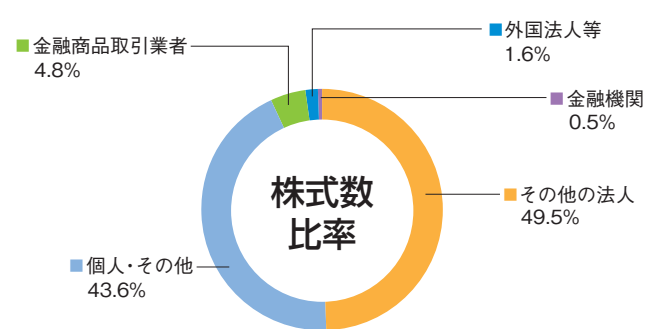
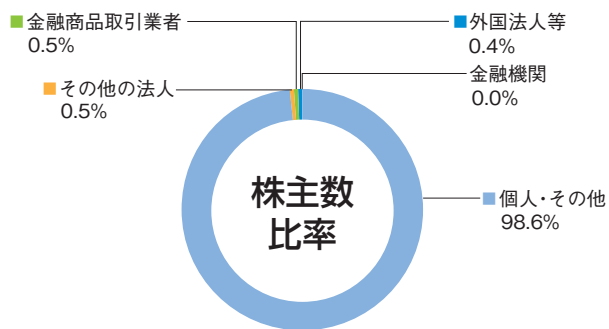
商号	株式会社イントランス
代表者	麻生 正紀
設立	1998年5月1日
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号 大下ビル9階
資本金	11億3,320万円
事業内容	プリンシパルインベストメント事業 ソリューション事業 子会社事業
連結子会社	株式会社大多喜ハーブガーデン 株式会社蓮田ショッピングセンター
宅地建物取引業者免許番号	国土交通大臣 (2) 第7500号
第二種金融商品取引業者登録番号	関東財務局長 (金商) 第1732号

役員

代表取締役社長	麻生 正紀
取締役	濱谷 雄二
取締役(社外)	太田 孝昭
取締役	麻生 義彰
常勤監査役(社外)	黒田 清行
監査役	青沼 丈二
監査役(社外)	坂本 恭一

株式の状況 / 会社概要

株式分布状況



※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

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 株主確定日	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 (同連絡先)	みずほ信託銀行株式会社 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 <a href="http://www.intrance.jp/ir/public.html">http://www.intrance.jp/ir/public.html</a> 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)