



# 第17期 株主通信

2014年4月1日 ▶ 2015年3月31日

不動産と金融が融合した  
新しい価値を創造する

株式会社 イントランス

証券コード：3237



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2015年3月期(第17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、政府による経済政策や日本銀行の金融緩和策を背景に、輸出関連企業を中心とした企業業績の改善や、公共投資の増勢持続等から緩やかな回復基調となりました。

不動産業界におきましては、消費税増税による影響が見られる一方、住宅取得に向けた補正予算や優遇措置の期間延長により購買意欲は増加しています。このように、不動産業界を取り巻く環境は回復基調で推移しております。

当社の2015年3月期業績は、芝公園プロジェクトによる大型物件売却などにより、営業利益、当期純利益が過去最高益となりましたが、これもひとえに株主の皆様をはじめ、多くのステークホルダーの皆様のご支援あつ

ての賜物であります。

次期におきましては、昨年発表いたしました中期3カ年計画に沿い、更なる事業規模の拡大を目指してまいります。

配当につきましては、2009年3月期以降無配を継続しておりましたが、この期間に経営陣の一新、事業構造の再構築、営業力・収益力の向上に取り組み、配当ができる体制が整ったことから、おかげさまで2015年3月期(第17期)より、1株当たり7円(普通配当5円、復配記念配当2円)の復配を達成することができました。

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6月

代表取締役社長 麻生 正紀

## 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。



# 過去最高益に加え、復配を達成しました

**Q** 2015年3月期(第17期)を総括してください。

**A** 芝公園プロジェクトによる大型物件売却により、大幅増収増益となりました。

2015年3月期の業績は、売上高6,334百万円(前期比112.3%増)、営業利益1,027百万円(同121.2%増)、経常利益993百万円(同173.9%増)、当期純利益966百万円(同142.2%増)と大幅増収増益となりました。特に利益につきましては、過去最高益となりました。

2011年5月に購入した東京タワーの麓に立地するオフィスビルを、当社独自の高い企画力やSPC等、金融ノウハウを活用し、旧容積率を活かしつつ、結婚式場に業態転換をいたしました。当該物件は人気結婚式場となり、高い賃料設定の棟貸し収益物件として2014年5月にREITへ売却いたしました。当社では「芝公園プロジェクト」として象徴的な事例となり、大きな反響を頂くことができました。

**Q** 2016年3月期(第18期)の戦略を教えてください。

**A** フォローの外部環境を最大限に活かした積極経営を推進してまいります。

当社は、2014年4月に発表しました中期3ヵ年計画に基づき、フォローの外部環境を最大限に活かした積極経営を推進してまいります。具体的には、①第2の芝公園プロジェクトの発掘 ②都市再開発などJV・SPC等を通じた数十億～百億円規模の大型プロジェクトへの出資 ③戦略的M&Aの推進、不動産M&Aコンサルティングの強化 ④プロパティマネジメント業務を通じた不動産オーナーとの長期的な取引関係を構築、以上4つの施策を実施してまいります。

このような活動を推進することで、売上高8,100百万円、営業利益1,300百万円、経常利益950百万円、当期純利益780百万円を想定しております。

**Q** 配当政策について教えてください。

**A** 2015年3月期は1株当たり7円とさせていただきます。

2015年3月期(第17期)の配当金につきましては、2009年3月期以降無配を継続しておりましたが、この期間に経営陣の一新、事業構造の再構築、営業力・収益力の向上に取り組み、配当ができる体制が整ったことから、1株当たり7円(普通配当5円、復配記念配当2円)とさせていただきます。2016年3月期の配当につきましては、通期業績及び財政状態、その他の状況を勘案した上で、内部留保の充実も図りつつ、1株当たり5円の普通配当を予定しております。

当社では引き続き企業価値を高め、継続的かつ安定的な配当により、株主の皆様への利益還元を図ってまいります。

- 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及び売買仲介業務等。

## 大多喜ハーブガーデン (連結子会社)

ハーブガーデンの運営及びハーブの生産・販売。  
(大多喜ハーブガーデン：千葉県)



## ☑当期のポイント

当社グループにおける売上高は63.3億円(前期比112.3%増)、営業利益は10.2億円(同121.2%増)、経常利益は9.9億円(同173.9%増)、当期純利益は、9.6億円(同142.2%増)となりました。芝公園プロジェクトをはじめとする大型物件の売却や仲介手数料収入等により、大幅増収増益を達成することができました。

### 不動産再生事業

売上高 **56.8** 億円

営業利益 **11.2** 億円

前期比 **123.3%増** ↑

前期比 **120.3%増** ↑

「芝公園プロジェクト」2014年5月にREITへ約35億円で売却完了。

東京タワーの目の前に立地する築47年の古いオフィスビルを2011年5月に購入。

旧建物の躯体のみ残し、旧容積率を活かしつつ、レストランウエディング施設に生まれ変わらせ、高い賃料設定の一棟貸し収益物件として2014年5月に大手REITへ売却しました。

当社の高い企画力が発揮された象徴的な事例であります。



BEFORE



AFTER

「富士河口湖プロジェクト」世界遺産に登録され、ますます人気が高まる富士山が眺望できる物件を仕入。

富士山麓の豊かな自然と調和した、落ち着いた落ち着いた施設。河口湖周辺には美術館やカフェ、雑貨店が点在し、多くの見所が点在。



(完成イメージ)

物件名	富士河口湖プロジェクト
所在地	山梨県南都留郡鳴沢村
取得日	2014年12月26日
地積	5,405.00㎡(17,867坪)

「横浜・山下町プロジェクト」横浜中華街の中心地に立地する希少価値の高い物件を仕入。

横浜中華街では、伝統的な文化を守りながらも特色ある街づくりが進んでおり、再開発が進展中。

当社は中華街エリアの再開発事業の一翼を担っていく。



(横浜中華街)

物件名	横浜・山下町プロジェクト
所在地	横浜市中区山下町(横浜中華街中心地)
取得日	2015年4月10日
地積	1,305.46㎡(394坪)

## ソリューション事業

売上高 **4.5** 億円

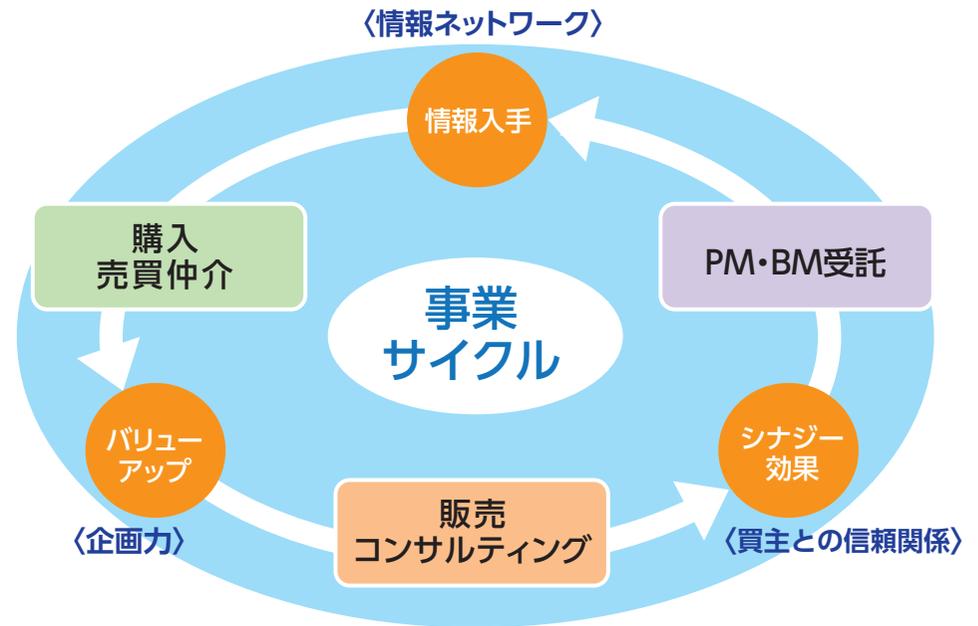
営業利益 **2.2** 億円

前期比 **4.2%増** ↑

前期比 **10.4%増** ↑

- ・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取り組む。
- ・不動産分野でのコンサルティングサービスの強化。

販売用不動産のREITへの売却により当該物件の賃料収入が減少しましたが、大型物件売買の仲介手数料収入を計上したことで賃料収入の減少を補い、微増となりました。



## 大多喜ハーブガーデン(連結子会社)

売上高 **1.9** 億円

営業損失 **0.5** 億円

前期比 —

前期比 —

※2014年2月に子会社化となったため前年対比はなし。

2014年2月に連結子会社化。2014年7月にはホテル・ウエディング事業を廃止し、ハーブの生産・販売に特化。



# 個人投資家向け説明会後のアンケート結果

個人投資家様向け会社説明会を2015年2月に、東京にて開催いたしました。

当日は雨模様にもかかわらず、説明会には約100名の個人投資家の皆様にご参加頂き、当社の事業内容や取り組みなどについてご説明させて頂きました。これからも継続的に、各地で個人投資家の皆様を対象とした説明会を実施してまいります。

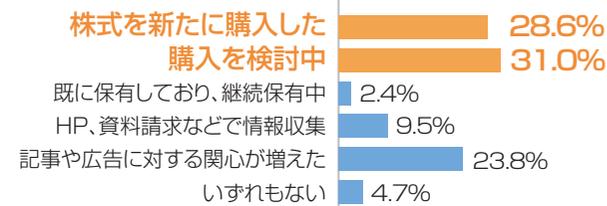
## 投資家の皆様から寄せられたご意見・ご感想(一部抜粋)

- イントランスは会社の知名度が上がれば、株価は上昇すると確信しました。(30代男性)
- 社長の講演勉強になりました。株価推移チェックしつつ買おうと思います。(30代男性)
- 増益幅拡大が期待でき、早速購入してみました。今後が楽しみです。(70代男性)
- 細かな事業説明がわかりやすく納得できました。(50代女性)
- 社長の熱意が十分伝わってくるセミナーでした。今日初めて御社のセミナーに参加しましたが、来てよかったです。ありがとうございました。(40代男性)
- 初めて聞いた会社だったので、沿革と社長の経歴、考え方、人柄等わかったのは良かった。今日はこれで十分です。面白い話もたくさん聞けた。(30代男性)
- 社長自身にエネルギーを感じます。その会社のヘッドピンを探するという見方は同感です。がんばってほしいです。応援したいと思いました。(50代女性)
- 素晴らしい社長だった。このような話が聴けると雨の中来た甲斐があるというものです。株価を見ながら買い場を探そうと思います。(40代女性)

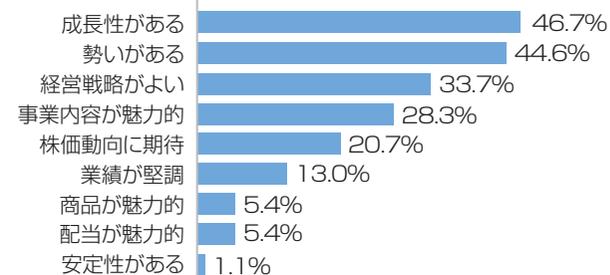
## ■ 説明会後



## ■ 「IR会社説明会」参加後の投資行動について

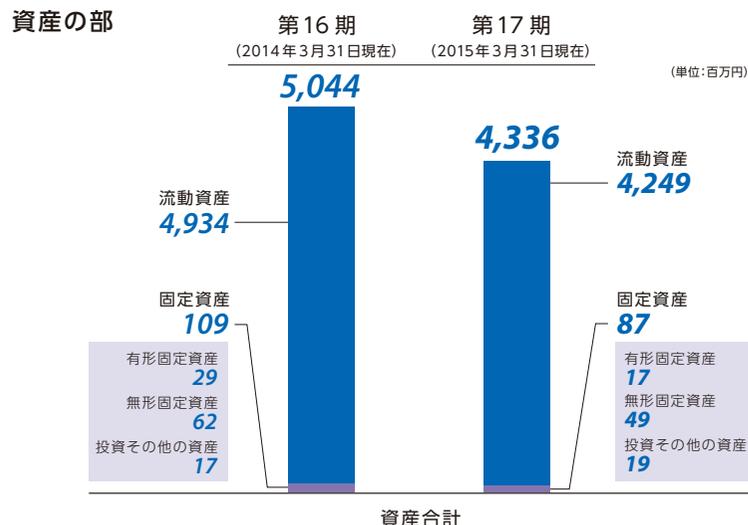


## ■ 当社の印象



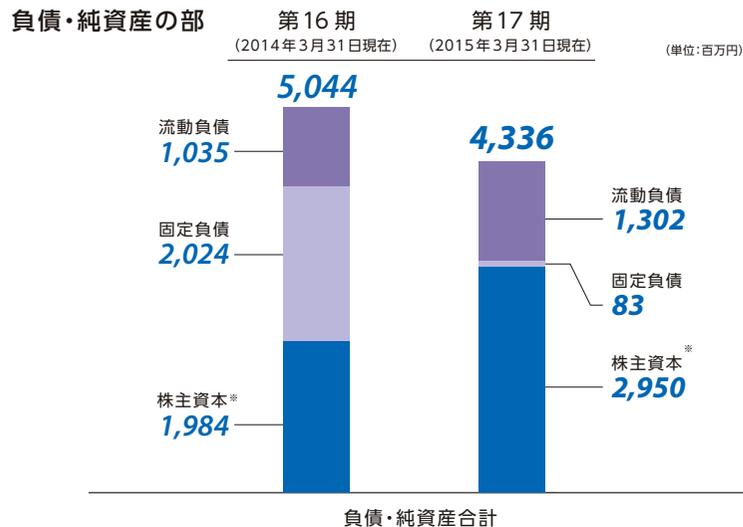
# 財務諸表

## 連結貸借対照表の概要



### POINT

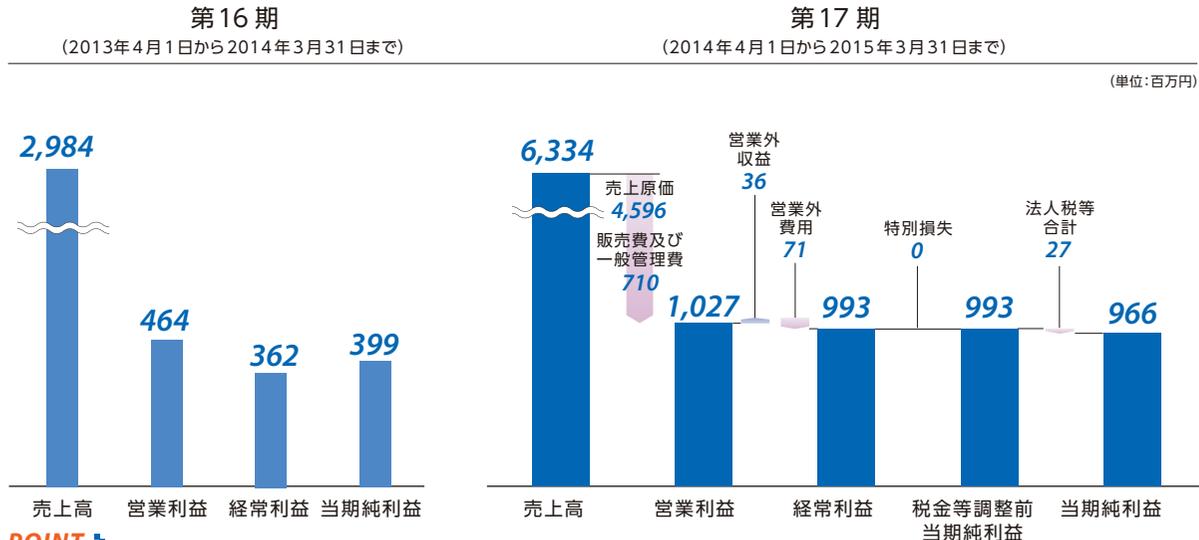
流動資産は前連結会計年度末に比べ685百万円減少し、4,249百万円となりました。これは主として現金及び預金が779百万円、営業出資金が1,640百万円増加したものの、販売用不動産が3,063百万円減少したことによるものです。この結果、資産合計は前連結会計年度末に比べ707百万円減少し、4,336百万円となりました。



### POINT

流動負債は前連結会計年度末と比べ、前受金等の増加により267百万円増加し、固定負債は長期借入金の返済により同1,940百万円減少しました。この結果、負債は同1,673百万円減少し、1,386百万円となりました。純資産は同966百万円増加し、2,950百万円となりました。

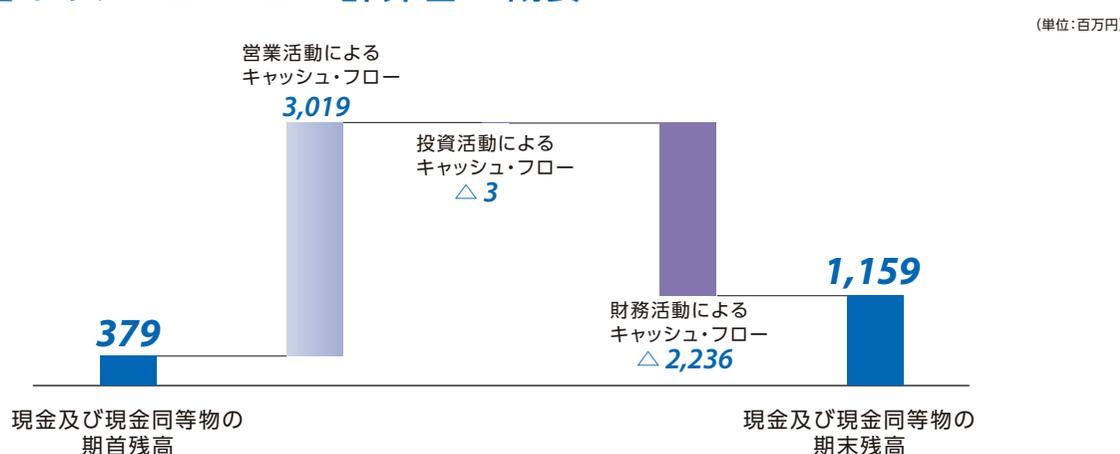
## 連結損益計算書の概要



### POINT

積極的な物件の仕入れ活動、売却活動に注力した結果、売上高は前連結会計年度と比べ3,349百万円増加し6,334百万円となりました。営業利益は同563百万円増加し1,027百万円、経常利益は同630百万円増加し993百万円、当期純利益は同567百万円増加し966百万円となりました。

## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要



### POINT

営業活動の結果得られた資金は3,019百万円となりました。投資活動の結果使用した資金は3百万円、財務活動の結果使用した資金は2,236百万円となりました。この結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度に比べ779百万円増加し1,159百万円となりました。

# 株式の状況 / 会社概要 (2015年3月31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	3,206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	17,398,000	46.93
有限会社シェア・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	2,639,800	7.12
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	584,500	1.58
株式会社エスネット	509,000	1.37
中谷 宅雄	444,000	1.20
カブドットコム証券株式会社	377,100	1.02
五島 聡	244,900	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。)

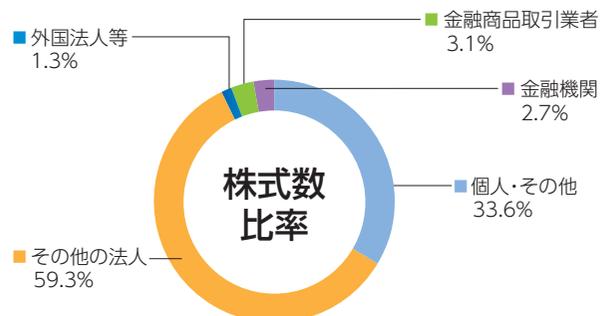
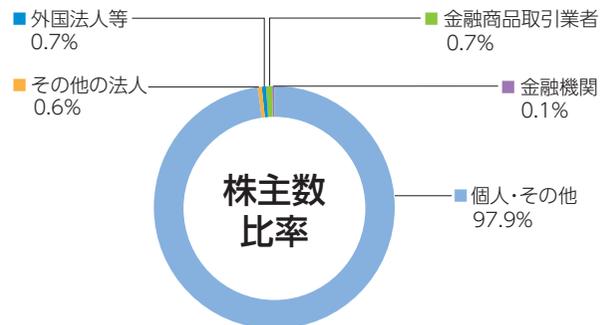
## 株式会社 イントランス

〒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 (2015年6月26日現在)

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

## Facebookページのご紹介



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

当社では、公式Facebookページを開設しております。  
 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。