



INTRANCE

CREATION OF VALUE

～イントランスは価値の創造に挑戦しつづけます～

株式会社イントランス **MOthers**

2016年3月期 第2四半期決算説明会

1. 2016年3月期 第2四半期決算概要

2. 下半期以降の取り組み

第2四半期 決算ハイライト

2016年3月期 第2四半期 決算概要

| | |
|----------|----------|
| ■ 売上高 | 1,080百万円 |
| ■ 営業利益 | 524百万円 |
| ■ 経常利益 | 509百万円 |
| ■ 四半期純利益 | 348百万円 |

第2四半期 事業活動状況

- 大型M&Aコンサルティングの実施
- 販売用不動産の取得（横浜山下町、世田谷区経堂）
- JV・SPC等を通じて出資した開発プロジェクトの分配利益計上（岡山県）
- 大多喜ハーブガーデンの販路拡大・生産量拡大施策の実施

上期業績予想の 修正

- 2016年3月期 第2四半期の業績予想を修正
売上高：1,500百万円 → 1,080百万円
⇒ 販売用不動産の売却予定時期が第3四半期以降へずれ込んだため

第2四半期 要約損益計算書

- ✓ 一部の販売用不動産の売却予定時期が第3四半期以降へずれ込んだため、**売上高は予想未達**
- ✓ 不動産分野における大型M&Aコンサルティングの実施により、手数料収入5.8億円を計上 **(利益は予想値を確保)**

| (単位：百万円) | 2015/2Q | 2016/2Q | 前年同期比 | 2016/2Q (当初予想値) | 対予想比 | 補 足 |
|------------------|---------|--------------|--------|--------------------|--------|--|
| 売上高 | 5,487 | 1,080 | ▲80.3% | 1,500 | ▲28.0% | |
| プリンシパルインベストメント事業 | 5,207 | 258 | ▲95.0% | — | — | (2015/2Q) 芝公園プロジェクトの売却による収入を計上 |
| ソリューション事業 | 162 | 733 | 350.5% | — | — | (2016/2Q) M&Aコンサルティングによる収入を計上 |
| OHG (大多喜ハーブガーデン) | 117 | 88 | ▲24.7% | — | — | (2015/2Q) 2014年7月に廃止したホテル・ウエディング事業による収入を計上 |
| 売上原価 | 4,106 | 263 | ▲93.6% | — | — | |
| 売上総利益 | 1,381 | 816 | ▲40.9% | — | — | |
| 販管費 | 388 | 292 | ▲24.8% | — | — | (2015/2Q) 芝公園プロジェクトの売却に伴う支払手数料を計上 |
| 営業利益 | 992 | 524 | ▲47.1% | 500 | 4.9% | |
| (利益率) | 18.1% | 48.6% | — | 33.3% | — | |
| 経常利益 | 967 | 509 | ▲47.4% | 400 | 27.3% | |
| (利益率) | 17.6% | 47.1% | — | 26.7% | — | |
| 四半期純利益 | 882 | 348 | ▲60.6% | 200 | 74.0% | |
| (利益率) | 16.1% | 32.2% | — | 13.3% | — | |

第2四半期 要約貸借対照表 (連結)

| (単位：百万円) | 2015/3月末 | 2015/9月末 | 増減額 |
|-----------------|--------------|--------------|-----|
| 【資産の部】 | | | |
| 流動資産 | 4,249 | 4,283 | 34 |
| 固定資産 | 87 | 100 | 12 |
| 資産合計 | 4,336 | 4,384 | 47 |
| 【負債の部】 | | | |
| 流動負債 | 1,302 | 1,319 | 16 |
| 固定負債 | 83 | 25 | ▲58 |
| 負債合計 | 1,386 | 1,344 | ▲41 |
| 【純資産の部】 | | | |
| 株主資本 | 2,950 | 3,039 | 88 |
| 資本金 | 1,133 | 1,133 | — |
| 資本剰余金 | 903 | 903 | — |
| 利益剰余金 | 916 | 1,005 | 88 |
| 自己株式 | ▲2 | ▲2 | — |
| 純資産合計 | 2,950 | 3,039 | 88 |
| 負債・純資産合計 | 4,336 | 4,384 | 47 |

【流動資産】

- ・営業出資金の減少：1,100百万円
→開発プロジェクトの一部が完了
- ・販売用不動産の増加：1,047百万円
→山下町（中華街）、世田谷区経堂など

【流動負債】

- ・短期借入金の増加：526百万円
→販売用不動産の取得に伴うもの
- ・前受金の減少：614百万円
→M&Aコンサルティングに関連するもの

第2四半期要約キャッシュフロー（連結）

（単位：百万円）

| | 2015/2Q | 2016/2Q |
|-----------------|---------|---------|
| 営業活動キャッシュ・フロー | 3,106 | △ 543 |
| 投資活動キャッシュ・フロー | △ 852 | △ 36 |
| 財務活動キャッシュ・フロー | △ 2,323 | 255 |
| 現金及び現金同等物四半期末残高 | 310 | 835 |

（単位：百万円）

| 営業活動キャッシュ・フロー | |
|---------------|---------|
| 税引前四半期純利益 | 509 |
| 前渡金の増加 | △ 460 |
| 営業出資金の減少 | 1,100 |
| たな卸資産の増加 | △ 1,050 |

（単位：百万円）

| 投資活動キャッシュ・フロー | |
|---------------|------|
| 定期預金の預入による支出 | △ 30 |

（単位：百万円）

| 財務活動キャッシュ・フロー | |
|---------------|-------|
| 短期借入による収入 | 604 |
| 短期借入金返済による支出 | △ 78 |
| 配当金の支払 | △ 258 |

第2四半期トピックス①

【 大型M&Aコンサルティング (ソリューション事業) 】

本年5月に不動産分野における大型M&Aコンサルティングを行い、5億8千万円の手数料収入を計上。

(当初の予定)



大手A社

A社のニーズを詳細に検討
↓
当社による買収ではなく、
よりシナジーの高い企業に
買収されることがA社に
にとって良い判断に至る
↓
大手B社を紹介しM&Aに
係わる手数料を得る

(プラン変更後)



大手A社
(被買収企業)



大手B社
(買収企業)

第2 四半期トピックス②

【 経堂プロジェクト (プリンシパルインベストメント事業) 】

世田谷区経堂において、築43年のマンションを本年5月に購入。
解体したうえで、単身者用賃貸マンションの建築およびリーシングを行い、収益物件として投資家へ売却予定。

(スケジュール)

| | |
|----------|--------|
| 平成27年5月 | 物件取得 |
| 平成28年2月～ | 解体工事 |
| 平成28年春～ | 建物新築工事 |
| 平成28年冬 | 引渡し・入居 |

(所在地)



1. 2016年3月期 第2四半期決算概要

2. 下半期以降の取り組み

中期経営計画2年目の数値達成に向けて

~CREATION OF VALUE~

売上高 **81** 億円 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

～中期経営計画の基本方針に沿った積極経営の展開～

1

マーケット環境に即した
柔軟な対応

自己保有、営業出資金による参画、仲介、コンサルティングetc.
プロジェクトの形態、期間を不動産市況に合わせて柔軟に展開

2

中長期大型案件の
発掘・育成

進行中のプロジェクトをはじめ、中長期で収益に貢献できる案件を
発掘し育成。

3

M & Aの実施
M & A関連業務の強化

不動産分野に関連し持ち込まれる案件が増加。
案件により、当社での買収 or 仲介コンサルティングを検討。

4

子会社事業の再生

大多喜ハーブガーデンの単月黒字継続と再生プロジェクトに向けた
準備

① マーケット環境に即した柔軟な対応

【 営業出資金 】

・ 土地開発造成プロジェクト

→ 第4四半期に完了予定（営業出資金額：4億円）

【 営業投資有価証券 】

・ 再開発プロジェクト

都内一等地において、裏地土地から買収し、表の大通りまでの隣地を買収後は更地にしたうえで、事業用の土地を確保するプロジェクト。

活動範囲は土地・建物の買収から権利関係の整理、借家人の立ち退き交渉など広範囲に及ぶ。

→ 来期上半期中に完了予定（営業投資有価証券金額：1億2千万円）



② 中長期大型案件の発掘・育成

【 都心ブライダルプロジェクト 】

✓ 多くの結婚式施設がある某駅（都内23区内）至近の土地・建物を取得。



✓ ブライダル施設の建築計画を行い、建築許認可取得時点でオペレーターと定期建物賃貸借契約（期間10年を想定）を締結。



✓ 竣工・稼働後は1～2年の稼働トラックレコードを取得し、事業会社・REIT等への売却を想定。

物件の選定から権利関係の調整、施設の
プランニングまでを一貫して取組予定

③ M&A実施、M&A関連事業の強化

◆ JR蓮田駅（埼玉県蓮田市）周辺地域の活性化を目的として立ち上げられた企業のM&A

(物件概要)

事業社名 (株)蓮田ショッピングセンター
地積 7,000㎡超
専有面積 10,000㎡超
主要テナント 東武ストア（東武グループ）



安定的な賃料収入を確保する
社有資産として保有する方針

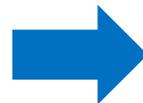
(今後のスケジュール)



基本合意書締結
(11月5日)



最終合意書締結
(11月下旬予定)



株式譲渡
(11月下旬予定)

(契約関係)



④ 子会社事業の再生 ～大多喜ハーブガーデン～

販売施策

- ✓ 業務用青果仲卸業者を開拓。フレッシュハーブ等の取引額が年間2,000万円へと拡大中。
- ✓ 地元の道の駅やゴルフ場などに対する営業活動。

出荷量確保施策

- ✓ 国産ハーブの旺盛な需要に対応すべく、自社農園だけでなく契約農家等、生産委託先を確保。
(生産委託先) 商社系、沖縄・静岡・宮城の農家

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（国内観光施設の企画・予約業務代行）と契約締結。

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

— IRに関するお問い合わせ先 —

株式会社イントランス IR担当

TEL :03-6803-8100 FAX :03-6803-8105

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