



CREATION OF VALUE

## 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、厚くお礼を申し上げます。  
 ここに、2016年3月期(第18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

## トップインタビュー

**Q** 2016年3月期(第18期)を総括してください。

**A** 当社グループでは、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、物件の仕入及び売却活動に加えて、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、M&Aのコンサルティング活動に注力してまいりました。なお、2015年12月には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、新たに当社の連結子会社となりました。

この結果、当事業年度の売上高は2,321百万円、営業利益は442百万円、経常利益は360百万円、当期純利益は202百万円となりました。

**Q** 2017年3月期(第19期)の展開を教えてください。

**A** 当社グループの属する不動産業界におきましては、投資対象物件の利回り低下が進んでおり、特に大都市圏都心部における利回り低下が顕著な状況となっております。金融機関による不動産業向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新するなか、日本銀行によるマイナス金利の導入により不動産市場への資金流入が更に加速しているものの、企業の業績に陰りが見え始めるなど、今後の事業環境については楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、2017年3月期の連結業績見通しにつきましては、売上高3,100百万円(前年同期比34%増)、営業利益870百万円(前年同期比97%増)、経常利益650百万円(前年同期比80%増)、当期純利益は420百万円(前年同期比107%増)を見込んでおります。具体的には次頁のアクションプランに沿って事業を展開してまいります。

## 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。

**Q** 配当政策について教えてください。

**A** 配当原資となります当期純利益が当初予想の800百万円から202百万円へと減少したことから、配当金につきましては、「配当性向30%」の指針に則り、1株当たり5円から2円へと修正させて頂きました。  
なお、2017年3月期の配当金につきましては、1株当たり3円を予定しております。

**Q** 株主の皆様へのメッセージをお願いします。

**A** この度の2016年3月期の業績結果につきまして、株主の皆様には大変ご迷惑をお掛けいたしましたことを誠に申し訳なく思っております。この事実を重く受け止め、株主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様との信頼関係をさらに強化すべく、役職員、一丸となって業務に邁進してまいります。  
引き続き、ご指導ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。

## 2017年3月期のアクションプラン

- 1 ジョイントベンチャー等を活用した開発プロジェクトへの積極展開
- 2 自己資金による積極投資により規模の拡大を図る
- 3 保有販売用不動産の早期売却
- 4 海外における各種開発事業の展開
- 5 内部統制の充実と事業リスクへの対応



●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及び売買仲介業務等。

●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)の運営及びハーブの生産・販売。

プリンシパルインベストメント事業（不動産開発・再生）

- マンション用地3物件を含む販売用不動産4物件を売却
- 横浜中華街の中心地に立地する不動産を取得し、早期売却に向けた複雑な権利関係の調整に注力（2016年4月に売却済）
- ジョイントベンチャー等を通じて出資していた開発プロジェクトの分配利益を計上

売上高：1,079百万円  
営業損失：63百万円

※営業損失となった理由は、会計方針の変更に伴い、蓮田ショッピングセンターの株式取得関連費用を本セグメント事業にて計上した影響。

主な売却物件



■ 世田谷区経堂（マンション）  
取得：2015年3月  
売却：2016年3月

■ 新宿区須賀町（マンション）  
取得：2014年5月  
売却：2016年3月

■ 神奈川県南葉山（マンション用地）  
取得：2014年10月  
売却：2016年3月

主な取得物件



■ 山下町プロジェクトI（横浜中華街）  
取得：2015年4月  
売却：2016年4月

※複雑な権利関係を調整の上、  
2016年4月に売却済

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に加え、新規の建物管理受託に引き続き取り組む（プロパティマネジメント）
- 不動産分野でのM&Aコンサルティング活動
- 蓮田ショッピングセンターの連結子会社化により安定的な賃料収入を計上

売上高：1,066百万円  
営業利益：827百万円



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）

- 順天堂大学大学院医学研究科病院管理学との間でハーブの研究・商品開発を目的とする産学共同研究を開始

順天堂大学大学院医学研究科病院管理学協力研究員であり、アンチエイジングドクターのエキスパートであるダニエラ志賀氏を迎え、高品質・高機能なハーブの研究及び商品開発を行ってまいります。

売上高：175百万円  
営業損失：15百万円



大多喜ハーブガーデン

2017年3月期の業績目標達成のため、以下の施策を実施いたします。

売上高：3,100百万円（前期：2,321百万円）

営業利益：870百万円（前期：442百万円）

経常利益：650百万円（前期：360百万円）

当期純利益：420百万円（前期：202百万円）

配当金：1株当たり3円（前期：2円）

### 1 ジョイントベンチャー等を活用した 開発プロジェクトへの積極展開

大規模な開発案件で、多額の資金投下が必要な場合には、ジョイントベンチャー等を活用し、共同で開発事業を行ってまいります。



### 2 自己資金による積極投資により 規模の拡大を図る

案件が中規模で金融機関からの借入によって対応が可能な場合には、当社単独で物件の仕入及びバリューアップを行ってまいります。



### 3 保有販売用不動産の早期売却

当社グループが保有する販売用不動産の早期売却を図り、得た資金を①及び②の施策へ投下してまいります。



■山下町プロジェクトI(横浜中華街)  
借地権の買取り等、複雑な権利を整理し、事業会社へ売却⇒2016年4月に契約・決済完了



■富士河口湖  
所在地：山梨県南都留郡鳴沢村  
地積：5,405㎡(1,635坪)  
取得日：2014年12月



■伊豆熱川  
所在地：静岡県賀茂郡東伊豆町  
地積：19,312.69㎡(5,842坪)  
取得日：2015年3月

2016年秋頃までの売却を目指す。

### 4 海外における各種開発事業の展開

成長著しいアジア地域を中心に、企画力を活かした当社の開発プロジェクトの海外展開を行ってまいります。



### 5 内部統制の充実と事業リスクへの対応

国内外においてジョイントベンチャーなどを活用した各種開発プロジェクトやM&A等に取り組む場合、投資対象会社への積極的な経営参画を図ることで投資実行案件へのモニタリングを行い、継続的な評価体制を引き続き強化してまいります。



# Topics 1

## 蓮田ショッピングセンターの M&A

2015年12月に、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、当社グループの連結子会社となりました。

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。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優良物件でもあります。また、同社の連結子会社化に伴い、安定的な賃料収入を計上しております。



# Topics 2

## 株主優待を導入いたします

### 株主の皆様へ日ごろの感謝を込めて……

株主の皆様からのご支援に感謝するとともに、多くの皆様にご来店いただき、当社グループが提供する商品を実際にご利用いただき、当社グループ事業へのご理解を深めていただくこと、また株式への投資の魅力を高めることを目的として株主優待制度を導入いたしました。

2016年3月31日現在の株主名簿に記載された当社株式を300株以上保有される株主様を対象に、当社のグループ会社である大多喜ハーブガーデンの取扱商品2,000円相当のお品物を進呈いたします。

お品物は、6月下旬より順次発送を予定しております。  
大多喜ハーブガーデンこだわりの品をぜひお楽しみに。

### 株主優待に関するお問い合わせ先

株式会社イントランス 株主優待受付事務局  
電話：0120-505-702(フリーダイヤル)



### 大多喜ハーブガーデン 通販サイト

大多喜ハーブガーデン 通販

<http://www.herbisland-shop.com/>

# Topics 3

## 大多喜ハーブガーデンがリニューアルオープン

### 2016年春、大幅改装生まれ変わりました!

ご来場者の皆様に、よりハーブを身近に感じていただけるよう4,500㎡を超える全天候型室内ガラスガーデン内を大改装いたしました。

ご家族で遊べる広場を新たに加え、整備されたガーデン内は今まで以上に快適にハーブをお楽しみいただけます。

2016年4月2日(土)・3日(日)にリニューアルイベントを開催。ハーブインストラクターによるワークショップの他、大多喜地域のゆるキャラ「オタッキー」の登場など大盛況で幕を閉じました。

これからもハーブをもっと身近に、ご家族皆様で楽しめるハーブガーデンとして努めてまいります。

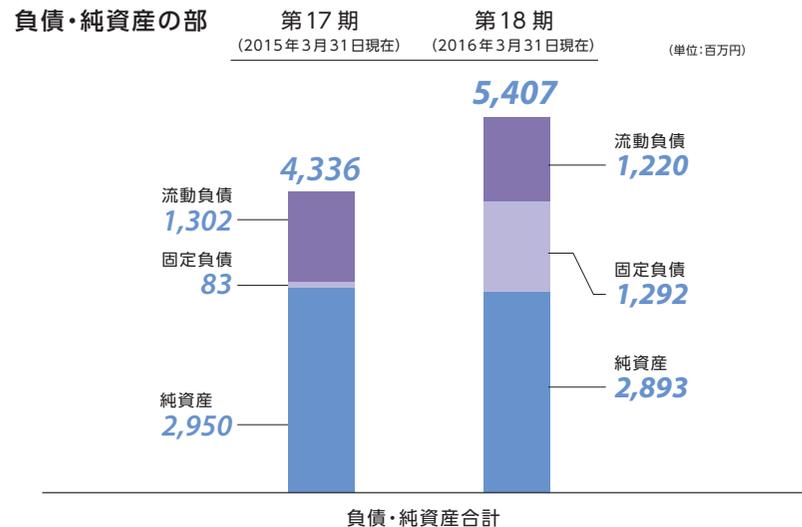


## 連結貸借対照表の概要



**POINT**

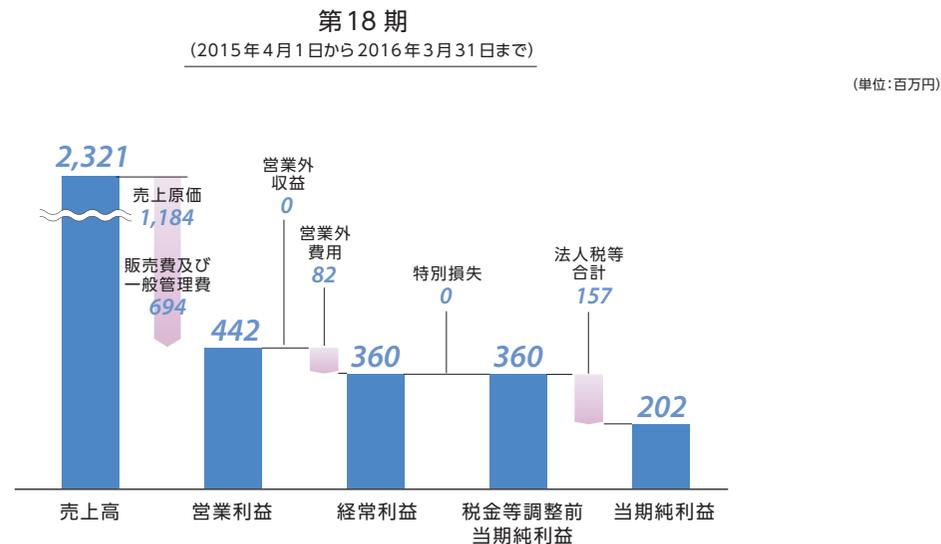
流動資産は、前連結会計年度末に比べ1,064百万円増加し5,313百万円となりました。現金及び預金が36百万円減少したことに加え、開発プロジェクトの一部が完了したことに伴い営業出資金が830百万円減少したものの、連田ショッピングセンターの連結子会社化により販売用不動産が1,963百万円増加したこと等によるものです。この結果、資産合計は前連結会計年度末と比べ1,070百万円増加し5,407百万円となりました。



**POINT**

流動負債は、前連結会計年度末と比べ82百万円減少し1,220百万円となりました。短期借入金が増加したものの、前受金が595百万円減少したこと等によるものです。固定負債は、長期借入金が増加した結果、1,292百万円となりました。この結果、負債合計は前連結会計年度末に比べ1,127百万円増加し5,407百万円となりました。純資産は、利益剰余金が増加し、2,893百万円となりました。

## 連結損益計算書の概要

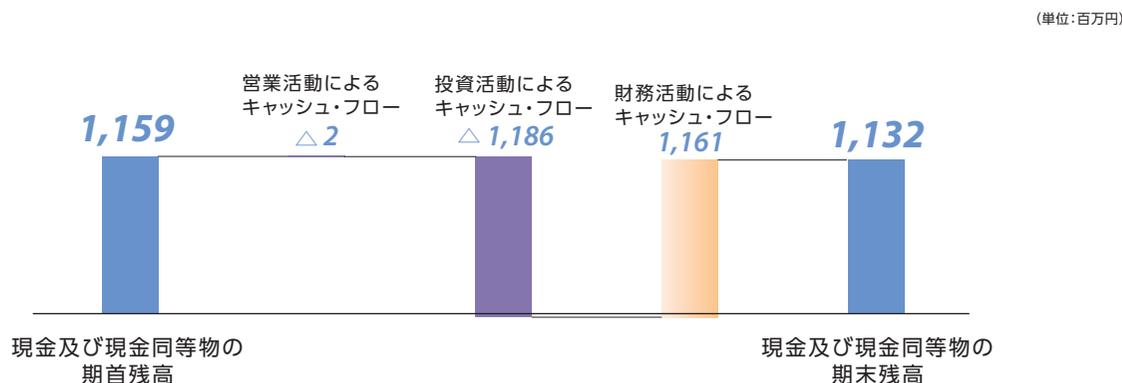


**POINT**

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、物件の仕入及び売却活動に加えて、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、M&Aのコンサルティング活動に注力してまいりました。

この結果、当事業年度の売上高は2,321百万円、営業利益は442百万円、経常利益は360百万円、当期純利益は202百万円となりました。

## 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2百万円となりました。投資活動の結果使用した資金は1,186百万円となりました。財務活動の結果得られた資金は1,161百万円となりました。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、1,132百万円となりました。

株式の状況

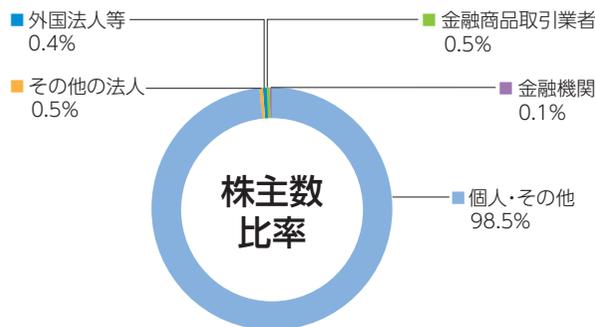
発行可能株式総数	115,200,000株
発行済株式総数	37,131,000株 (自己株式60,400株を除く)
株主数	6,366名

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
麻生 正紀	2,644,300	7.13
上島 規男	2,455,800	6.62
有限会社レアリア・インベストメント	1,713,700	4.62
特定金外信託受託者 株式会社SMBC信託銀行	600,000	1.62
祢津 久男	575,000	1.55
株式会社SBI証券	512,900	1.38
株式会社エスネット	509,000	1.37
極東建設株式会社	300,000	0.81
日本証券金融株式会社	254,900	0.69

※1. 3月31日現在の株主名簿に基づいております。  
2. 自己株式を控除して計算しております。

株式分布状況



会社概要

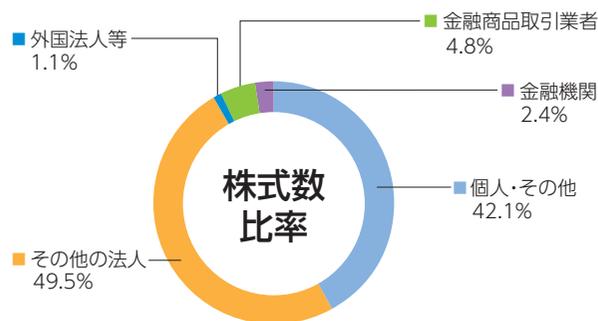
商号	株式会社イントランス
代表者	麻生 正紀
設立	1998年5月1日
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号 大下ビル9階
資本金	11億3,320万円
事業内容	プリンシパルインベストメント事業 ソリューション事業 子会社事業
連結子会社	株式会社大多喜ハーブガーデン 株式会社蓮田ショッピングセンター
宅地建物取引業者免許番号	国土交通大臣 (2) 第7500号
第二種金融商品取引業者登録番号	関東財務局長 (金商) 第1732号

役員 (2016年6月23日現在)

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。



※「個人・その他」は自己株式を含んでおります。

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)