



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**

2017年3月期 第2四半期決算説明会

2017年3月期 第2四半期決算概要

第2四半期決算ハイライト (2016/4~2016/9)

2017年3月期 第2四半期 ～ 決算概要 ～

■ 連結売上高	2,274 百万円	(前年同期: 1,080 百万円)
■ 連結営業利益	638 百万円	(前年同期: 524 百万円)
■ 連結経常利益	542 百万円	(前年同期: 509 百万円)
■ 連結四半期純利益	368 百万円	(前年同期: 348 百万円)

2017年3月期 第2四半期 ～ 事業活動状況 ～

- 山下町プロジェクトI (横浜中華街の土地開発) の売却完了
- 中国地方における土地開発プロジェクトの完了に伴う分配金の計上
- 販売用不動産の取得 (山下町プロジェクトII、鎌倉材木座) → P8で説明
- 和歌山マリーナシティ内の3施設取得 (信託受益権) → P10~16で説明
- 大多喜ハーブガーデン、業務提携 (順天堂大学、マイベジタブル) は順調に進捗 → P17で説明

(要約) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	2016/2Q	2017/2Q	前年同期比
売上高	1,080	2,274	110.5%
プリンシパルインベストメント事業	258	1,928	647.4%
ソリューション事業	733	253	▲65.4%
大多喜ハーブガーデン	88	92	4.1%
売上原価	263	1,263	379.5%
プリンシパルインベストメント事業	146	1,109	658.0%
ソリューション事業	86	118	37.8%
大多喜ハーブガーデン	31	35	13.2%
売上総利益	816	1,010	23.7%
販管費	292	372	27.1%
営業利益	524	638	21.6%
経常利益	509	542	6.5%
四半期純利益	348	368	6.0%

・山下町 I (横浜中華街) 土地売却
・中国地方における土地開発プロジェクト

2016/2QにM&Aコンサルティング活動に伴う手数料収入を計上したため減少。

※ソリューション事業の内容
プロパティマネジメントサービス、蓮田ショッピングセンターの賃料収入、和歌山マリーナシティの配当金、仲介手数料収入等

山下町 I (横浜中華街) 土地売却に伴う仲介手数料等による増加

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示

(要約) 連結貸借対照表

(単位：百万円)	2016/3月末	2016/9月末	増減額
【資産の部】			
流動資産	5,313	6,651	1,337
固定資産	93	848	754
資産合計	5,407	7,499	2,092
【負債の部】			
流動負債	1,220	852	▲367
固定負債	1,292	3,458	2,165
負債合計	2,513	4,311	1,797
【純資産の部】			
株主資本	2,893	3,188	294
資本金	1,133	1,133	—
資本剰余金	903	903	—
利益剰余金	860	1,154	294
自己株式	▲2	▲2	—
純資産合計	2,893	3,188	294
負債・純資産合計	5,407	7,499	2,092

【流動資産】

- ・現預金の増加：618百万円
- ・営業出資金の減少：670百万円
→ 土地開発プロジェクト2件（中国地方、都心部）が完了
- ・販売用不動産の取得による増加：1,338百万円
→ 和歌山マリーナシティ、横浜山下町Ⅱ等

【固定資産】

- ・契約関連無形資産の増加：609百万円

【流動負債】

- ・短期借入金の返済：552百万円
→ 販売用不動産（山下町Ⅰ_中華街）売却

【固定負債】

- ・長期借入金の増加：2,159百万円
→ 販売用不動産（鎌倉材木座、横浜山下町Ⅱ）和歌山マリーナシティの信託受益権取得

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示

(要約) 連結キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2016/2Q	2017/2Q
営業活動キャッシュ・フロー	▲543	▲146
投資活動キャッシュ・フロー	▲36	▲764
財務活動キャッシュ・フロー	255	1,529
現金及び現金同等物の期首残高	1,159	1,132
現金及び現金同等物四半期末残高	835	1,751

(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	542
営業出資金の減少	670
たな卸資産の増加	▲1,340

(単位：百万円)

投資活動キャッシュ・フロー	
子会社株式取得	▲751

(単位：百万円)

財務活動キャッシュ・フロー	
短期借入金の返済	▲642
長期借入による収入	2,260
配当金の支払	▲73

セグメント別概要 (プリンシパルインベストメント事業)

◆主な売却物件

静岡県焼津
(マンション)



取得：2016年3月
売却：2016年8月

山下町プロジェクトⅠ
(横浜中華街土地)



取得：2015年4月
売却：2016年4月



(山下町プロジェクトⅠ)

売却区画が出るのが稀な地域でもある横浜中華街において、2015年4月に約400坪の土地を取得。



複雑な権利関係を調整。更地にした上で事業会社へ2016年4月に売却。

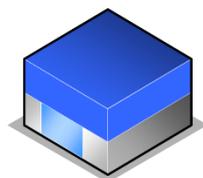
◆主な取得物件

山下町プロジェクトⅡ
(山下公園前ビル)



取得：2016年4月

鎌倉材木座
(旧 飲食店舗)



取得：2016年5月



次ページで詳細説明

横浜山下町プロジェクトⅡ

プラン『ホテル用地開発』

- ✓ 2020年東京オリンピック開催に向けて建設・不動産業界は堅調に推移
- ✓ 訪日客急増により宿泊施設不足 (主に首都圏・近畿地方) が顕在化

ホテル用地としての開発を推進予定



山下町プロジェクトⅠ (2016/4売却)

所在地 神奈川県横浜市中区山下町
 地積 596.09 m² (180.31 坪)
 延床面積 2,847.39 m² (861.33 坪)

鎌倉材木座

プラン『露天ジャグジー温浴 (プール) 施設を有する商業ビル』



材木座海岸は鎌倉でも古くから親しまれる海水浴場であり、四季を通じて県内外からのサーファーが利用する人気の海岸。

所在地 神奈川県鎌倉市材木座
 地積 486.71m² (147.22 坪) 延床面積 434.19m² (131.34 坪)

【プロパティマネジメント】

建物管理からクレーム対応、清掃、巡回、検針、賃料回収等、物件ごとのニーズに合ったオーダーメイド型のサービスを提供。

【蓮田ショッピングセンター】

蓮田ショッピングセンターのM&Aに伴い、安定的な賃料収入を計上。



【和歌山マリーナシティ】

和歌山マリーナ内の3施設の信託受益権を2016年8月末に取得。
(配当金収入として計上)

次ページで詳細説明

セグメント別概要 (ソリューション事業_和歌山マリーナシティ)



和歌山県北西部にある毛見沖に作られた人工島にあり、リゾートホテル、テーマパーク、フィッシャーマンズウォーフ、天然温泉、マリーナなどが揃い、年間推計130万人（2015年度）が来島する総合リゾート。

1994年に開催された世界リゾート博に合わせてM I D都市開発（旧松下興産）が中心となって開業された人工島にあるリゾート施設。

その後、投資ファンドのエートス・ジャパンを経て、2013年に飲食店を展開する「株式会社黒潮市場（現：和歌山マリーナシティ株式会社）」が取得。



和歌山マリーナシティ

交通アクセス



(自動車)
関西国際空港から約1時間
阪和道海南IC下車、約10分



(公共交通機関)
関西国際空港または
JR新大阪駅より約90分

セグメント別概要 (ソリューション事業_和歌山マリーナシティ)

和歌山マリーナシティホテル

和歌浦の美しい海が眺望できる
高級リゾートホテル



紀州黒潮温泉

太古の源泉にいやされるリラ
クゼーション施設



ソルカサ・デル・マール

南欧テイスト溢れるリゾート
レジデンス



(和歌山マリーナシティ 全体MAP)



和歌山マリーナシティ、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※の信託受益権を取得。

※ ★ の施設

ポルトヨーロッパ

ヨーロッパの街並みが再現さ
れた人気テーマパーク



黒潮市場

新鮮な海の幸が集まる大型
フィッシャーマンズワーフ



和歌山マリーナ

セーリングの国際大会も開かれる
安定した風、温かな水温が特徴



(ご参考) 和歌山マリーナシティ概要 (取得施設)

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



POINT1

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。贅沢な旅の時間を過ごすには最適の空間。

POINT2

ホテル自慢のオーシャンビューバスは広々とした空間。
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どけてゆく。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。

POINT3

ホテルに隣接し、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る。

(ご参考) 和歌山マリーナシティ概要 (取得施設)

紀州黒潮温泉

～太古の源泉に癒されるリラクゼーション施設～



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から湧き出る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。

ソルカサ・デル・マール

～南欧テイストあふれるリゾートレジデンス～



POINT

南欧テイストあふれる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連の店舗が並ぶ。

(ご参考) 和歌山マリーナシティ概要_その他の施設

PORTO EUROPA ポルトヨーロッパ (テーマパーク)

～ヨーロッパの街並みを本格的に再現～



地中海の港町の情緒が漂うテーマパーク。
3つに分かれた建物は、スペインの古城・イタリアの
港町・フランスの伝統的な街並みをモチーフに設計。



黒潮市場 (フィッシャーマンズワーフ)

～新鮮な海の幸が集まる大型海鮮市場～



関西国際空港経由で空輸される世界のシーフードから和歌山の近海で採れた新鮮な海鮮類まで豊富な品揃え。和歌山県優良県産品 (プレミアム和歌山) にも認定されるマグロの解体ショーを楽しめる人気市場。



短期的活動

保有する『和歌山マリーナシティホテル』『黒潮温泉』の来場者数増加施策の企画等、バリューUPに尽力。



和歌山
マリーナシティホテル

+



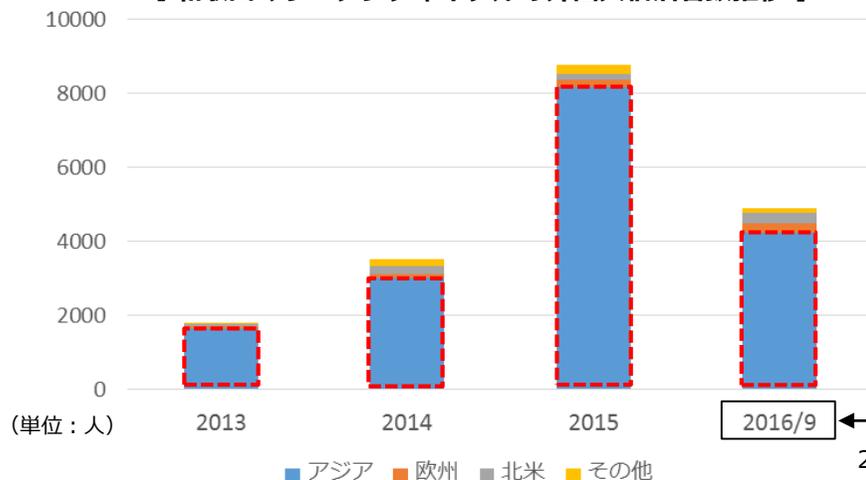
黒潮温泉

+



リルサ・テル・マール

【和歌山マリーナシティホテルの外国人宿泊者数推移】



(参考)

2015年度の和歌山マリーナシティホテルにおける外国人宿泊者数は、和歌山県によるインバウンド政策の後押しもあり約9,000人と前年度より2.5倍と増加傾向。

中でもアジア地域（グラフ赤枠点線）からの旅行者の伸びが高い。
※ホテル宿泊者の外国人比率は17%

2016年度は2016/4～2016/9の6ヶ月間

長期的活動

他施設を保有する和歌山マリーナシティ株式会社と連携のもと、**和歌山マリーナシティ全体の発展および周辺地域のリゾート開発**に尽力。



◆ 日本銀行「地域経済レポート（2016/10）」より

【訪問先は都市部から**地方へ**】

リピーターの増加、SNS等による口コミの広がり、都市部の宿泊料金の上昇、国内交通網の整備等を背景に、東京、大阪、京都等の都市部以外の地方を訪れる外国人が増加しているとの声が多い。

【モノ消費から**コト消費（体験型・交流型観光）へ**】

リピーターの増加等を背景に、各地の自然や伝統文化等の体験、サイクリング等のアクティビティ、アニメの聖地巡り等を志向する外国人旅行者が増加しつつあるとの声が聞かれている。

**和歌山マリーナシティ
にとって追い風**

順天堂大学大学院との提携（2016/3～）



順天堂大学大学院より顧客別に合ったハーブ効果効能の助言を受け、**ハーブの医学的見地**を取り入れた新規開拓営業（大手飲食店等）が進む。



高機能食品（ストレス緩和）の共同開発に向けて取り組み中。

株式会社マイベジタブルとの提携（2016/6～）



生産量が少量であった（気温格差に弱く、収穫に手間）スペアミントやパクチーがマイベジタブルより供給開始。顧客ニーズを逃さないことで、売上機会の損失を防止。



需要が拡大するバジルを総合商社の双日（マイベジタブルの親会社）が持つ大口販売先へ供給開始。

3. 連結業績目標

【 連結業績予想 】

	2016/通期	2017/通期	増減率	(ご参考) 2017/2Q
売上高	2,321 百万円	3,100 百万円	34%	2,274 百万円
営業利益	442 百万円	870 百万円	97%	638 百万円
経常利益	360 百万円	650 百万円	80%	542 百万円
当期純利益	202 百万円	420 百万円	107%	368 百万円
配当金	2 円	3 円	—	1 円

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示

【 下期の活動 】

保有販売用不動産の早期売却（見込客への営業活動強化）

保有販売用不動産の開発（山下町プロジェクトⅡ、鎌倉材木座）
販売用不動産の仕入に注力

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/>