

株式会社 イントランス

2015年3月期 通期決算説明会資料

MOthers 2015. 5. 13

1. 2015年3月期 決算の概要

2. 事業別概要

3. 中期経営計画の進捗状況

4. 2016年3月期 通期業績予想

✓ 大幅増収増益（過去最高益）を達成

芝公園プロジェクトをはじめとする優良物件の売却が順調に進むなど、不動産再生事業が牽引し、売上高63億3400万円、営業利益10億2700万円、当期純利益9億6600万円と**過去最高益**を達成。

✓ 復配を実施（第17期株主総会にて決議予定）

平成21年3月期以降無配を継続していたが、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、安定的な事業収益構造の確立に努めてきた結果、復配を実施。

2015年3月期 要約損益計算書 (連結)

(単位：百万円)	2014年 3月期	2015年 3月期	前年同期比	
			金額	増減率
売上高	2,984	6,334	3,349	112.3%
プリンシパルインベストメント事業	2,544	5,680	3,136	123.3%
ソリューション事業	439	458	18	4.2%
その他 (大多喜HG)	—	195	—	—
売上原価	2,061	4,596	2,534	122.9%
売上総利益	922	1,737	815	88.4%
販管費	457	710	252	55.2%
営業利益	464	1,027	563	121.2%
(利益率)	—	16.2%	—	—
経常利益	362	993	630	173.9%
(利益率)	—	15.7%	—	—
税引前当期純利益	362	993	630	173.9%
法人税等	27	142	114	411.0%
法人税等調整額	▲64	▲115	▲51	79.5%
当期純利益	399	966	567	142.2%
(利益率)	—	15.3%	—	—
ROE	24.5%	39.2%	—	—

芝公園プロジェクトの物件および那覇タワー等、大型物件売却による増収

・大型物件売上の仲介手数料収入
・芝公園プロジェクトの物件売却に伴う管理料収入の減少

大多喜ハーブガーデン子会社化に伴う増加 (2014/2に子会社化)

税効果会計の影響によるもの

2015年3月期 要約貸借対照表 (連結)

(単位：百万円)	2014/3	2015/3	増減額
【資産の部】			
流動資産	4,934	4,249	▲68
固定資産	109	87	▲21
資産合計	5,044	4,336	▲707
【負債の部】			
流動負債	1,035	1,302	267
固定負債	2,024	83	▲1,940
負債合計	3,059	1,386	▲1,673
【純資産の部】			
株主資本			
資本金	1,133	1,133	—
資本剰余金	903	903	—
利益剰余金	▲49	916	966
自己株式	▲2	▲2	—
純資産合計	1,984	2,950	966
負債純資産合計	5,044	4,336	▲707

【流動資産】

現金・預金、営業出資金の増加があったものの、販売用不動産（芝公園プロジェクト）の売却が進み減少。

【固定負債】

販売用不動産（芝公園プロジェクト）の売却に伴う長期借入金の返済により減少。

【利益剰余金】

当期純利益の計上により増加。プラスに転じる。

2015年3月期 要約キャッシュフロー (連結)

(単位：百万円)	2014/3	2015/3	増減額
営業活動キャッシュ・フロー	748	3,019	2,270
投資活動キャッシュ・フロー	▲20	▲3	17
財務活動キャッシュ・フロー	▲612	▲2,236	▲1,623
現金及び現金同等物期末残高	379	1,159	779

営業活動キャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	993百万円 増加
営業出資金	1,640百万円 増加
たな卸資産	3,063百万円 減少

投資活動キャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得	1百万円 減少

財務活動キャッシュ・フロー	
長期借入金	2,100百万円 返済

1. 2015年3月期 決算の概要

2. 事業別概要

3. 中期経営計画の進捗状況

4. 2016年3月期 通期業績予想

事業別概要 (プリンシパルインベストメント事業)

(単位：百万円)

	14/3期	15/3期
売上高	2,544	5,680
セグメント利益	509	1,122

芝公園プロジェクト



取得：2011年 5月
売却：2014年 5月

那覇タワー



取得：2011年 8月
売却：2014年 7月

千葉県滝台（土地）



取得：2014年 3月
売却：2014年 7月

田園調布



取得：2013年 8月
完売：2014年 9月

代々木5丁目ビル



取得：2013年 8月
売却：2015年 3月

【売却】

南葉山



取得：2014年 10月

富士河口湖



取得：2014年 12月

伊豆熱川



取得：2015年 3月

横浜 山下町（中華街）



契約：2015年 2月
取得：2015年 4月

【取得】

（単位：百万円）

	14/3期	15/3期
売上高	439	458
セグメント利益	202	223

【プロパティマネジメントサービス】

- ✓ 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
- ✓ 当社が管理する不動産オーナー様の購入・売却ニーズの把握

↳ **建物管理から不動産売買に繋がる取り組みを強化**

【売買仲介】

不動産再生事業で蓄積したノウハウ・多様なルートを活かした売買仲介

※海外のREITに対して首都圏にある大型商業施設の売買を仲介

事業別概要（その他事業：大多喜ハーブガーデン）

（単位：百万円）

	14/3期	15/3期
売上高	—	195
セグメント利益	—	▲50

※2014年2月に子会社化のため、14/3期の実績値はなし

2014年 2月 株式取得、子会社化

2014年 7月 ホテル、ウェディング事業を廃止
⇒ **ハーブ関連事業に特化**



【概要】

所在地：千葉県夷隅郡大多喜町小土呂2423
設立：2010年3月11日
資本金：80百万円

1. 2015年3月期 決算の概要

2. 事業別概要

3. 中期経営計画の進捗状況

4. 2016年3月期 通期業績予想

中期経営計画初年度（2015年3月期）は、売上高63億円、営業利益10億円と計画を上回る。
 更なる成果創出と目標達成に邁進する実行計画と同時に、次の発展の方向を見据え、次期以降に
 花咲かせるテーマに取り組む成長計画とする。

更なる収益力強化と財務体質強化に取り組み、強靱な企業体質を確立する。

(単位：百万円)	中期経営計画初年度						2年目	3年目
	2013/3期	2014/3期	2015/3期			2016/3期	2017/3期	
			当初計画*	実績値	計画比			
売上高	1,544	2,984	5,300	6,334	+1,034	8,100	11,000	
営業利益	347	464	800	1,027	+207	1,300	2,000	
経常利益	145	362	500	993	+493	950	1,600	
当期純利益	120	399	480	966	+486	780	1,200	

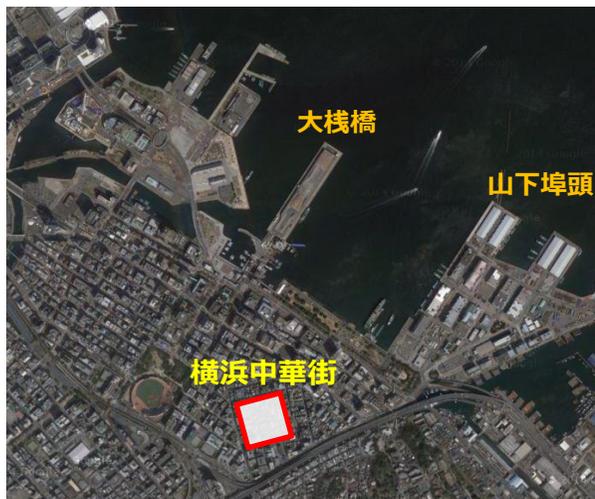
※中期経営計画初年度の当初計画値は2014年4月16日発表の数値

フォローの外部環境を最大限に活かした積極経営

- ① エリア・用途を限定せず、潜在的バリューがある不動産を取得し、当社の企画力により潜在的な付加価値を高める。（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。

【 横浜・山下町 】

ホテル用地・店舗用地など、横浜中華街という地域の特性を活かした企画を計画。
2017年3月期に売却予定。



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 m ²



横浜中華街の中心地に立地する希少価値の高い物件。

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、個性的な景観とコミュニティを次世代に引き継ぐ再開発が行われている。

当社は中華街エリアの再開発事業の一翼を担っていく。

【葉山南】

眼下に広がる海を活かした、新たな高級別荘として販売する計画。
2016年3月期中に売却予定。

(完成イメージ)



物 件 名	葉山南プロジェクト
所 在 地	神奈川県横須賀市
取 得 日	2014年10月31日
地 積	2,458.95 m ²



海岸に面する土地は企業の保養施設やホテルが多いため、個人では手に入れにくく、希少価値が高い。

高級別荘地・葉山に毎日住んでいられるというステイタスも感じられ、今後の人生、生活、子育てにも、素晴らしい時間の活用が可能。

【 富士河口湖 】

敷地からは世界遺産の富士山を眺望できる環境。リッチな保養所として2016年3月期中に売却予定。

(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 m ²



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。

富士山麓の豊かな自然と調和した、落ち着きある施設。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。

【伊豆熱川】

「伊豆」という首都圏に近いリゾート地としての恵まれた地域特性を活かした企画を行い、2016年3月期中に売却予定。

(当該施設&眺望)



物 件 名	熱川プロジェクト
所 在 地	静岡県賀茂郡東伊豆町
取 得 日	2015年3月26日
地 積	19,312.69 m ² (5,842.08 坪)



東伊豆の熱川温泉近くに位置し、良質な温泉が引かれる物件。

周辺にはゴルフ場、公園、温泉、釣りといった数々のレジャー施設が充実していることもあり、広大な敷地の一角を担う保養所から見える風景は、「本物」を求める方々に高い満足を与えてくれる。

販売用不動産の仕入に加え、JVやSPC等を通じた各プロジェクトへの出資を実施。

【保有する販売用不動産】

7億円 (2015/3末時点)



潜在的なバリューがある物件を取得し、付加価値を高めた上で売却。

今後は、第2の芝公園プロジェクトのような **大型不動産の取得に注力**。

【プロジェクト出資】

全プロジェクト完了時の売却総額

200億円超 (現時点での見込み)



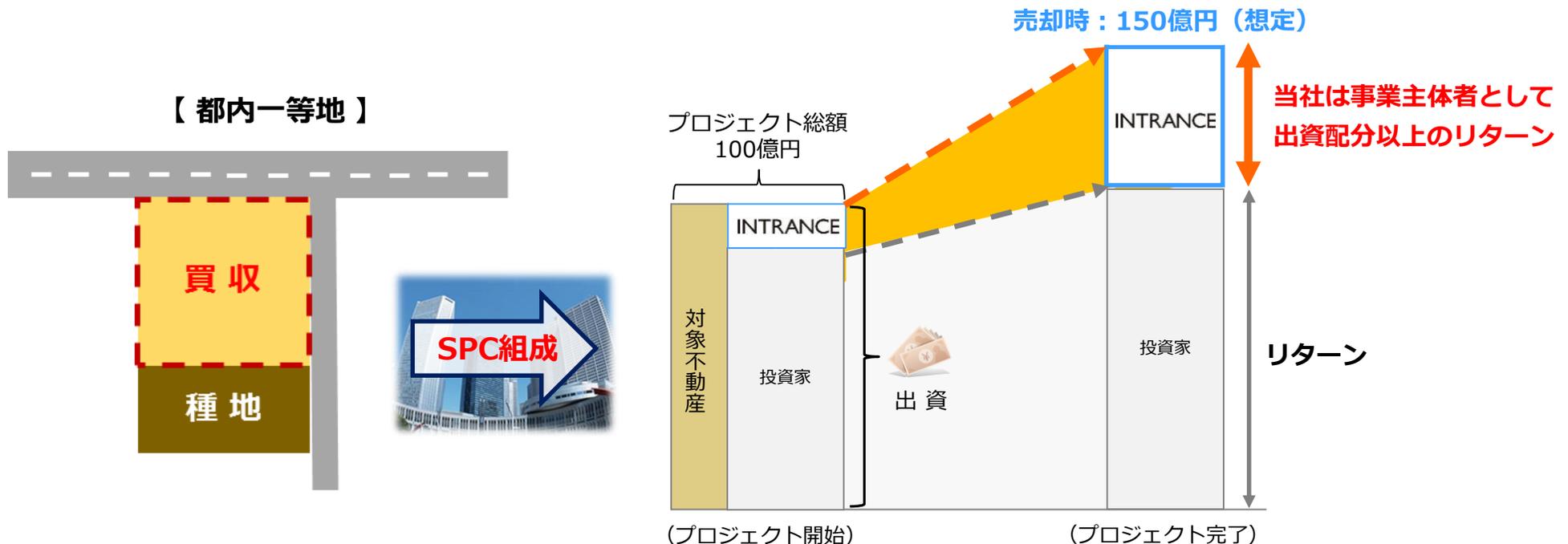
都市再開発など数十億～百億円のプロジェクに出資。プロジェクト完了後に利益を得る。

利益は出資比率に応じたものではなく、**当社が主導権を持つ案件は相応の利益を得る**モデルを構築。

【大型プロジェクトへの出資】

(取り組み中のプロジェクト例)

裏地土地から買収し、表の大通りまでの隣地を買収後、商業ビルを建築するプロジェクト。
SPCを組成し、当社がGP的な立場でプロジェクトの完成期間に応じたリターンを得る。



当社とシナジー効果のあるM&Aの推進

当社が展開する不動産再生事業やプロパティマネジメント事業とシナジー効果が見込まれる企業のM&A または 事業買収を推進。

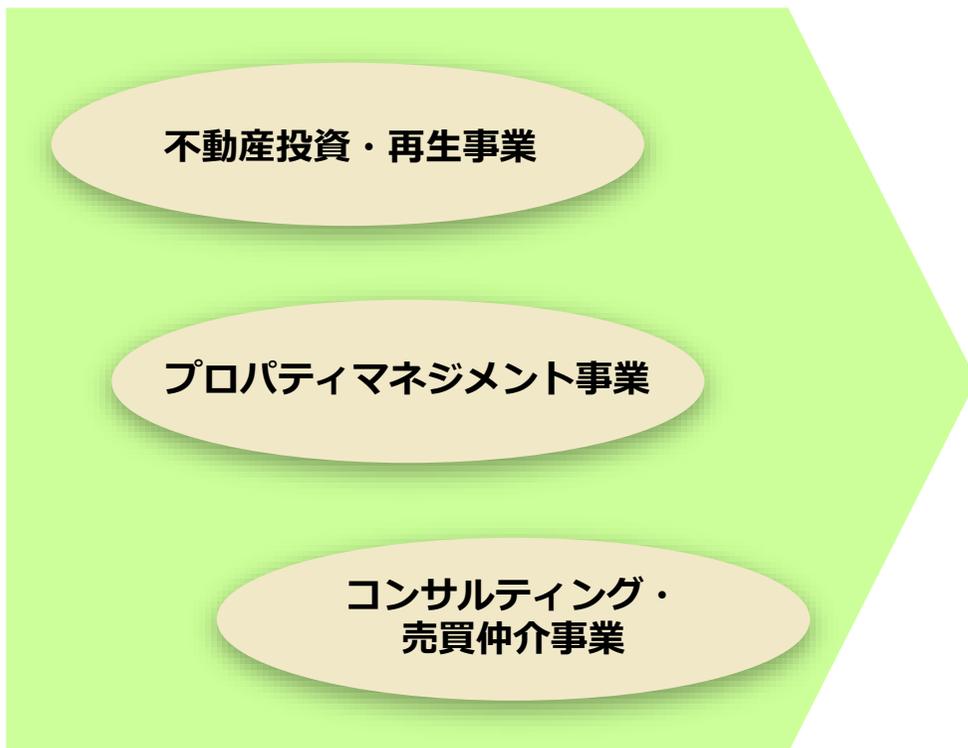
不動産M&Aコンサルティング 及び 売買コンサルティングの強化

不動産分野での事業再編に伴うM&Aアドバイザー、不動産売買の各種コンサルティングサービス提供により、内外のリソースを結集して幅広く業務を展開。

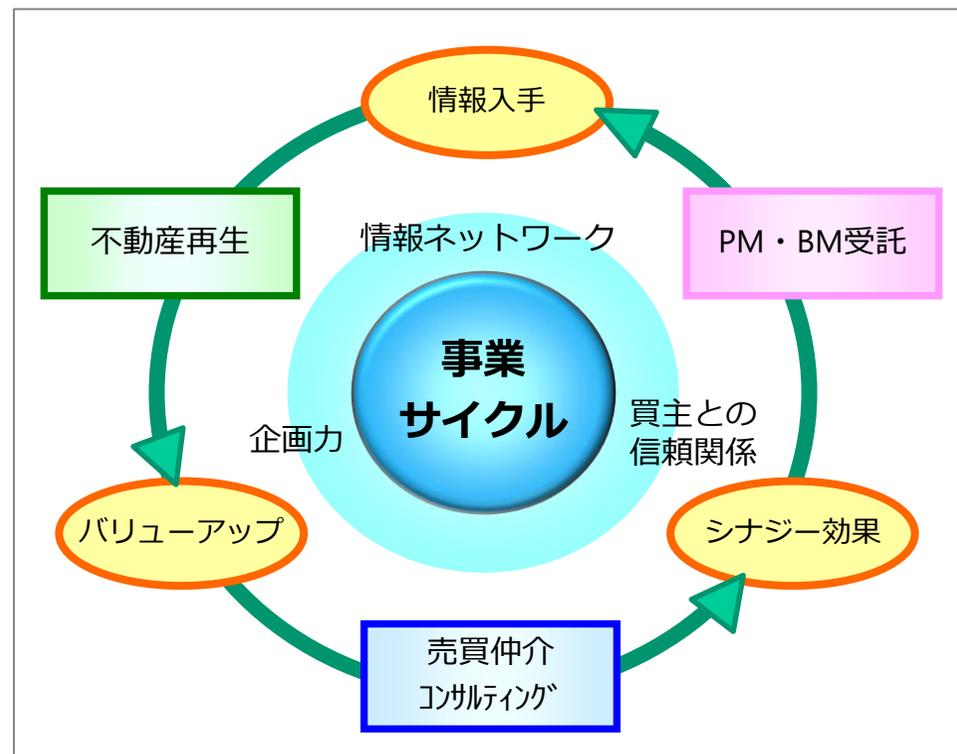
 **収益の柱へ**

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

当社事業



建物管理から不動産売買に繋がる取組を強化



1. 2015年3月期 決算の概要
2. 事業別概要
3. 中期経営計画の進捗状況
- 4. 2016年3月期 通期業績予想**

2016年3月期業績予想（連結）

販売用不動産の仕入・売却、各種プロジェクト案件の完結、M&A仲介等の
手数料収入により、増収増益を目指す。

【単位：百万円】

	2015年3月期	2016年3月期	
	通期	第2四半期	通期
売上高	6,334	1,500	8,100
営業利益	1,027	500	1,300
経常利益	993	400	950
当期純利益	966	200	780

※2016年3月期通期業績予想は昨年発表した中期経営計画2年目の目標数値に基づくもの

2015年3月期	2016年3月期 (予)
当期純利益 9億6,600万円	当期純利益 7億8,000万円
普通配当 5円 復配記念配当 2円 (合計：7円)	普通配当 5円

中期経営3カ年計画の配当方針に従い、配当性向30%を目処に株主還元

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/>