



**INTRANCE**  
Intelligence・Trust・Perseverance

# 決算説明会資料

～ 2017年3月期 ～

---

株式会社イントランス

2017年5月15日

# 2017年3月期 決算概要

《 売却予定の物件が想定 of 売買条件を満たさず、2017年3月期中での成約に至らず 》

## 連結決算概要

売上高	2,743百万円	営業利益	569百万円
経常利益	459百万円	当期純利益	284百万円

## トピックス

### 【 販売活動 】

- ✓ 山下町プロジェクトⅠ（横浜中華街の土地開発）等の売却
- ✓ 中国地方 および 東京都内での土地開発プロジェクト完了

### 【 仕入活動 】

- ✓ 販売用不動産取得（山下町プロジェクトⅡ、鎌倉材木座）
- ✓ 和歌山マリーナシティ 3施設の信託受益権取得

不動産マーケットが過熱傾向であることから、厳選投資した結果 3 物件の仕入に留まる

### 【 子会社 】

- ✓ 大多喜ハーブガーデン：双日子会社のマイベジタブル（販路拡大・仕入量拡大）
- ✓ 阪神電鉄（農業分野における付加価値品の共同研究）と業務提携

## 【2017年3月期 連結業績】

	当初予想	実績値	修正額	(ご参考) 2016/通期
売上高	3,100 百万円	2,743 百万円	△356 百万円	2,321 百万円
営業利益	870 百万円	569 百万円	△300 百万円	442 百万円
経常利益	650 百万円	459 百万円	△190 百万円	360 百万円
当期純利益	420 百万円	284 百万円	△135 百万円	202 百万円

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

### ◆ 期初予想からの減少要因

売却予定の販売用不動産に関して高い購入意欲を示す顧客がいたものの、当社が想定する売買条件を満たさなかったことから、2017年3月期中での成約に至らず。

価格の見直し等、販売戦略を再検討したうえで、2018年3月期以降に売却予定。

# (要約) 連結損益計算書

[単位：百万円]

	2016/3月期	2017/3月期	増減額	増減率
売上高	2,321	2,743	422	18.2%
プリンシパルインベストメント事業	1,079	2,018	939	87.1%
ソリューション事業	1,066	547	△ 518	△ 48.7%
大多喜ハーブガーデン	175	177	1	0.9%
売上原価	1,184	1,462	277	23.4%
プリンシパルインベストメント事業	941	1,126	185	19.7%
ソリューション事業	180	268	88	49.2%
大多喜ハーブガーデン	62	66	3	5.7%
売上総利益	1,136	1,281	144	12.7%
販管費	694	711	17	2.6%
営業利益	442	569	127	28.7%
経常利益	360	459	98	27.4%
当期純利益	202	284	81	40.3%

(販売用不動産)

・山下町PJ I (横浜中華街) 土地売却、他 3 物件売却

(営業出資金)

・中国地方 および 東京都内での土地開発プロジェクト  
分配金

前年度に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、前年同期は減少。

※ソリューション事業の内容

蓮田SC賃料収入、和歌山マリーナシティ配当金、  
PM事業等

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

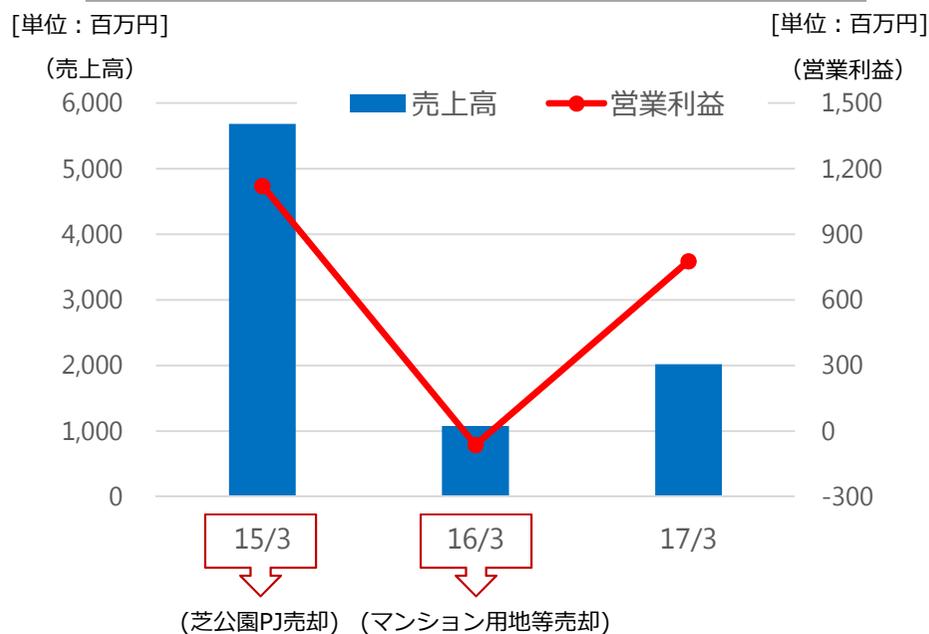
# プリンシパルインベストメント事業

## (事業内容)

ポテンシャルを有しながらも、未利用または低稼働により有効活用されていない不動産の取得・開発

- ◆ 販 売：山下町プロジェクトⅠ（横浜中華街の土地開発）、他3物件
- ◆ 共同事業：中国地方 および 東京都内での土地開発プロジェクト完了
- ◆ 仕 入：山下町プロジェクトⅡ（横浜山下公園前ビル）、鎌倉材木座、和歌山マリーナシティ3施設※（信託受益権）  
※和歌山マリーナシティの配当金収入はソリューション事業で計上

## 売上高・営業利益率推移



## 主な売却案件



(山下町プロジェクトⅠ)



(収益マンション)



(戸建)

## 仕入案件



(山下町プロジェクトⅡ)



(鎌倉材木座)  
※完成イメージ



(和歌山マリーナシティ)  
※3施設

# プリンシパルインベストメント事業（主な販売用不動産）

## 販売戦略見直しのうえ早期売却

## 開発案件

伊豆熱川（静岡県）	富士河口湖（山梨県）	山下町PJⅡ（神奈川県）	鎌倉材木座（神奈川県）
 <p>（静岡県賀茂郡東伊豆町）</p>	 <p>（山梨県南都留郡鳴沢村）</p>	 <p>マンション・ホテル開発 用地として売却予定</p> <p>（神奈川県横浜市中区山下町）</p>	 <p>温浴複合施設として 開発予定</p> <p>（神奈川県鎌倉市材木座）</p>

蓮田SC（埼玉県）	和歌山マリーナシティ（和歌山県）※信託受益権		
 <p>設備更新・契約条件見直し等によるバリューUP</p> <p>（埼玉県蓮田市）</p>	 <p>収益物件として保有しつつ、マリーナシティ内の 周辺遊休地について和歌山マリーナシティ社と共同開発を推進</p> <p>和歌山マリーナシティホテル      紀州黒潮温泉      ソルカサ・デル・マール （1階店舗部分）</p>		

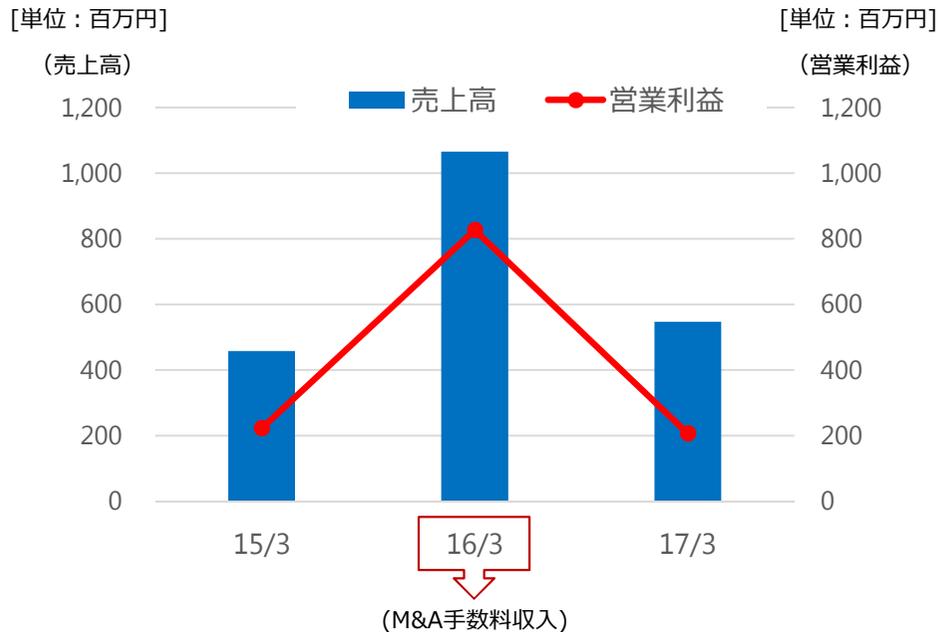
収益不動産 & バリューUP

(事業内容)

保有不動産の賃貸管理事業、不動産賃貸・売買の仲介業務、プロパティマネジメントサービス、コンサルティングサービス

- ◆ 賃貸管理：蓮田ショッピングセンター（東武ストアへの一括賃貸借契約）  
和歌山マリーナシティ（3施設の信託受益権）
- ◆ プロパティマネジメントサービス：管理棟数 81棟、管理戸数 1,190戸

## 売上高・営業利益率推移



## 不動産賃貸案件



### 【蓮田ショッピングセンター】

◆ 主な入居テナント

- ・東武ストア（蓮田メイン）← 一括賃貸借契約
- ・ノジマ（家電販売）
- ・セリア（100円ショップ）
- ・カーブス（フィットネスクラブ、他1店）
- ・学習塾



### 【和歌山マリーナシティ】

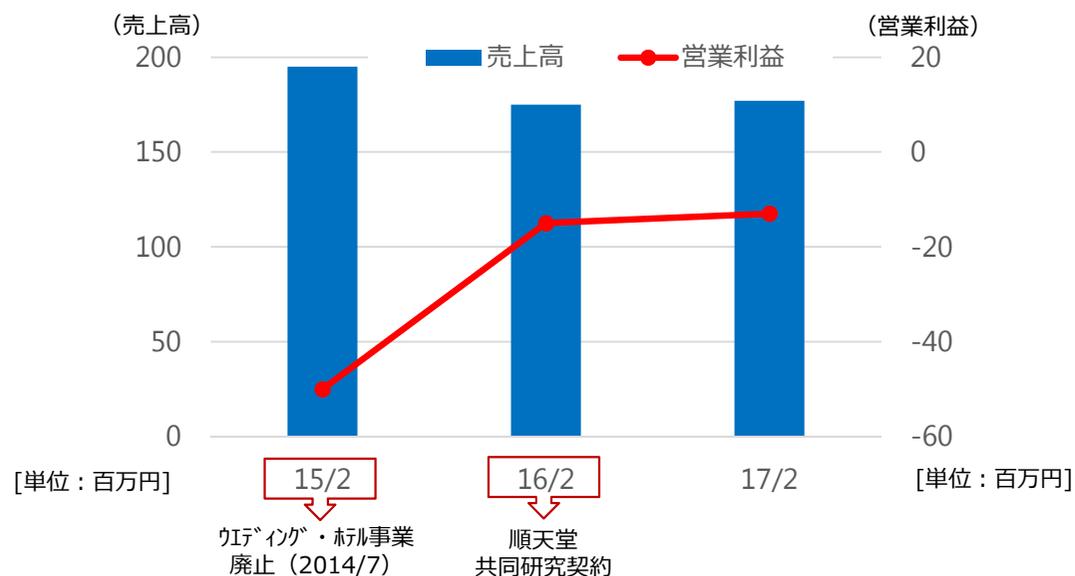
# その他事業（大多喜ハーブガーデン）

## （事業内容）

連結子会社である株式会社大多喜ハーブガーデンにて、ハーブガーデンの運営、ハーブの生産・販売。

- ・2014年2月に当社の完全子会社化後、不採算事業（ウエディング・ホテル事業）の廃止、販路拡大に取り組んだ結果、損失額は縮小傾向。  
※2017/2月期 売上高：1億 7,700万円 営業損失：1,300万円※（※のれん償却額1,200万円を含む）
- ・阪神電鉄と業務提携契約締結  
大多喜ハーブガーデンが持つ長年のハーブ生産の知識・生産能力と農業分野への進出を図る阪神電鉄が手掛けるシイタケとを組み合わせることで、ハーブ・キノコ類等を原料とした付加価値品の研究開発及び生産への取り組み。
- ・ハーブガーデンの大幅リニューアル実施  
今まで以上にハーブを身近に感じることができる大型ハーブ園へ。2017年3月には、千葉県での春の注目スポットとして各種メディア媒体にて紹介されるなど注目度が高まる。

### 売上高・営業利益率推移



(ハーブガーデン外観)



(ハーブ農園内)

# (要約) 連結貸借対照表 (資産の部)

[単位：百万円]

	(1)	(2)-(1)	(2)	(3)-(2)	(3)	(3)-(1)
	2016年 3月末	増減	2016年 9月末	増減	2017年 3月末	年間累計 (前年同期増減)
【資産合計】	5,407	2,092	7,499	△ 252	7,247	1,840
現金及び預金	1,132	618	1,751	△ 535	1,215	① 82
販売用不動産	2,681	1,338	4,020	47	4,068	② 1,386
営業出資金	1,070	△ 670	400	—	400	③ △ 670
営業投資有価証券	122	5	127	△ 3	123	1
契約関連無形資産	—	609	609	—	609	609
その他資産	400	190	591	239	831	430

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

### 【① 現金及び現金同等物の増減】

現金及び現金同等物は前期末比82百万円の増加

### 【③ 営業出資金・契約関連無形資産】

営業出資金は中国地方および東京都内での開発プロジェクト完了のため減少

### 【② 販売用不動産の増減】

仕入：2,508百万円  
(和歌山マリーナシティ、横浜山下町PJ II、鎌倉材木座)

売却：1,088百万円  
(横浜山下町PJ I\_横浜中華街、他3物件)

# (要約) 連結貸借対照表 (負債・純資産の部)

[単位：百万円]

	(1)	(2)-(1)	(2)	(3)-(2)	(3)	(3)-(1)
	2016年 3月末	増減	2016年 9月末	増減	2017年 3月末	年間累計 (前年同期増減)
【負債・純資産合計】	5,407	2,092	7,499	△ 252	7,247	1,840
負債合計	2,513	1,797	4,311	△ 169	4,142	1,629
短期借入金	642	△ 552	90	△ 35	55	① △ 587
1年内返済予定長期借入金	71	64	136	657	793	② 721
長期借入金	1,278	2,159	3,437	△ 737	2,700	③ 1,422
その他負債	520	126	647	△ 53	594	73
純資産合計	2,893	294	3,188	△ 84	3,104	④ 210
自己資本比率 (%)	53.5	—	42.5	—	42.8	—

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

## 【借入金の増減】

- ① 短期借入金：△587百万円  
(要因) 山下町Ⅰプロジェクト売却等に伴う減少
- ② 1年内返済予定長期借入金：721百万円  
(要因) 山下町Ⅱプロジェクト仕入等に伴う増加
- ③ 長期借入金：1,422百万円  
(要因) 鎌倉材木座および和歌山マリーナシティ取得等に伴う増加

## 【④純資産の増減】

利益の積み上げ284百万円による利益剰余金の増加、  
ならびに配当金支払い66百万円による利益剰余金の減少の結果、純資産は前期末比210百万円の増加

# (要約) 連結キャッシュ・フロー

[単位：百万円]

	2016/3月期	2017/3月期
営業活動キャッシュ・フロー	△ 2	△ 360
税引等調整前当期純利益	360	435
営業出資金の増減額	830	670
たな卸資産の増減額	△ 548	△ 1,389
その他	△ 643	△ 75
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,186	△ 972
子会社株式の取得	△ 1,220	△ 751
貸付による支出	-	△ 217
その他	34	△ 4
財務活動キャッシュ・フロー	1,161	1,415
借入金の増減額	1,471	1,559
配当金の支払額	△ 259	△ 66
手数料の支払額	△ 45	△ 73
その他	△ 4	△ 3
現金及び現金同等物の増減額	△ 26	82
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の期末残高	1,132	1,215

当期の営業活動の結果、使用した資金は360百万円となる。

(主な増減要因)

- ・税金等調整前当期純利益の計上 435百万円
- ・営業出資金の減少 670百万円
- ・たな卸資産の増加 1,389百万円

当期の投資活動の結果、使用した資金は972百万円となる。

(主な増減要因)

- ・連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 751百万円

当期の財務活動の結果、得られた資金は1,415百万円となる。

(主な増減要因)

- ・短期および長期借入金の返済による支出 820百万円
- ・短期および長期借入れによる収入 2,380百万円
- ・配当金の支払い 66百万円

以上の活動の結果、現金及び現金同等物の期末残高は1,215百万円となる。

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

# 2018年3月期 展開

## － 基本戦略 －

**保有不動産の販売戦略見直し・早期売却**  
**成長分野への投資**

## 1 保有不動産の販売戦略見直し・早期売却

保有販売用不動産について、販売価格の見直し、営業体制の見直しなど販売戦略を再検討し、早期売却を図る。

## 2 成長分野への投資（小～中規模の開発用不動産の仕入強化・安定収益の拡大）

（開発用不動産）

市場環境・流動性等を踏まえ、3～10億円程度の小～中規模案件の仕入。

主な対象地域：東京圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）、関西圏

主な対象分野：ホテル開発 および ホテル用地開発、商業施設用地開発等

（収益不動産）

ストックビジネス（安定収益）の比率を上げることにより販管費をカバー。強固な収益基盤の確立へ。

対象地域：全国（東京都を除く）

主な対象分野：ホテル、物流施設、商業施設等

# 2018年3月期連結業績目標

《 2018年3月期は成長分野への投資に注力  
 将来の持続的成長に向けて収益力向上を実現させる年度 》

	2017/3期	2018/3期	増減額	増減率
売上高	2,743 百万円	2,500 百万円	△243 百万円	△8.9 %
営業利益	569 百万円	470 百万円	△99 百万円	△17.5 %
経常利益	459 百万円	350 百万円	△109 百万円	△23.9 %
当期純利益	284 百万円	230 百万円	△54 百万円	△19.2 %
配当金	2 円	2 円	—	—



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/>