



**INTRANCE**  
Intelligence・Trust・Perseverance

# 決算説明会資料

## ～2018年3月期～

株式会社イントランス

2018年5月10日

**M<sup>Others</sup>** : 3237

# 2018年3月期 決算概要

## 事業用開発用地 2 物件の売却、収益不動産 1 物件の取得売却

### 連結決算概要

売上高	2,623 百万円	営業利益	7 百万円
経常損失	27 百万円	当期純損失	74 百万円

### 2018年3月期 TOPICS

- ✓ 販売活動
  - ・ 事業用開発用地 2 物件および収益不動産 1 物件の計 3 物件の売却
- ✓ 仕入活動
  - ・ 収益不動産 1 物件の取得（2018年 2 月取得）
- ✓ 大多喜ハーブガーデン
  - ・ 回遊性の向上及びお客様満足度の向上
  - ・ コンサル営業を開始による大手外食チェーンへの販路拡大

# 連結業績予想の修正について

## 【2018年3月期 連結業績】

	当初予想	実績値	修正額	(ご参考) 2017/通期
売上高	2,500 百万円	2,623 百万円	123 百万円	2,743 百万円
営業利益	470 百万円	7 百万円	△463 百万円	569 百万円
経常利益	350 百万円	△27 百万円	△377 百万円	459 百万円
当期純利益	230 百万円	△74 百万円	△304 百万円	284 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成約に至らず、販売戦略を再検討したうえで2019年3月期以降に早期に売却予定。

# (要約) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	2017/3月期	2018/3月期	増減額	増減率
売上高	2,743	2,623	△120	△4.4%
プリンシパルインベストメント事業	2,018	1,922	△96	△4.8%
ソリューション事業	547	514	△33	△6.0%
その他	177	187	10	5.6%
売上原価	1,462	1,781	319	21.8%
プリンシパルインベストメント事業	1,126	1,444	318	28.2%
ソリューション事業	268	257	△11	△4.1%
その他	66	79	13	19.7%
売上総利益	1,281	842	△439	△34.3%
販管費	711	834	123	17.3%
営業利益	569	7	△562	△98.8%
経常利益	459	△27	△486	—
当期純利益	284	△74	△358	—

・ 山下町PJⅡ、鎌倉材木座の事業用開発用地 2 物件売却  
 ・ 収益不動産 1 物件の取得、売却

プリンシパルインベストメント事業  
 売上総利益 477百万円、利益率 24.8% (前年同期 501百万円※、30.8%) ※共同事業による分配金390百万円除く

ソリューション事業  
 売上総利益 256百万円、利益率 50.0%  
 (前年同期 278百万円、50.9%)

その他 (大多喜ハーブガーデン)  
 売上総利益 108百万円、利益率 57.7%  
 (前年同期 111百万円、62.6%)

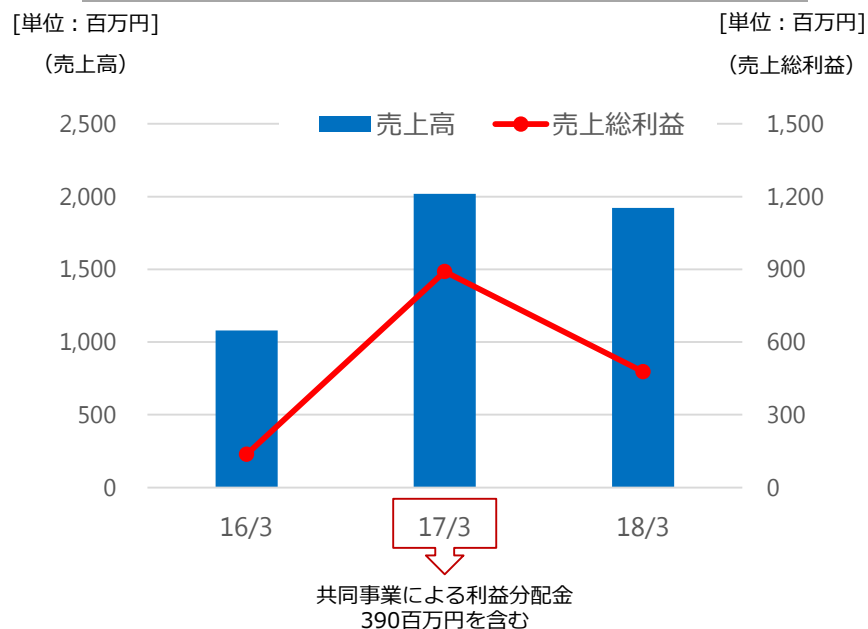
(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示

## (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 P J II、鎌倉材木座 P J の  
事業用開発用地 2 物件、収益不動産 1 物件の売却
- ◆ 仕 入：中板橋駅前 P J  
収益不動産 1 物件の取得（2018年 2 月）⇒ 2018年 3 月売却済み

### 売上高・売上総利益推移



### 売却



(山下町 P J II)



(鎌倉材木座 P J)

### 仕入・売却



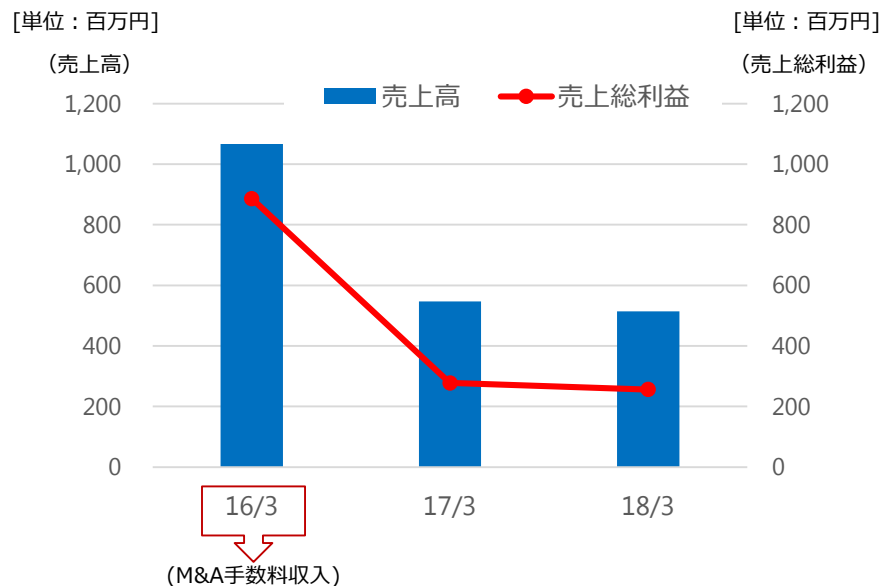
(中板橋駅前 P J)

(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 65棟（2018年3月末現在）

## 売上高・売上総利益推移



## 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）

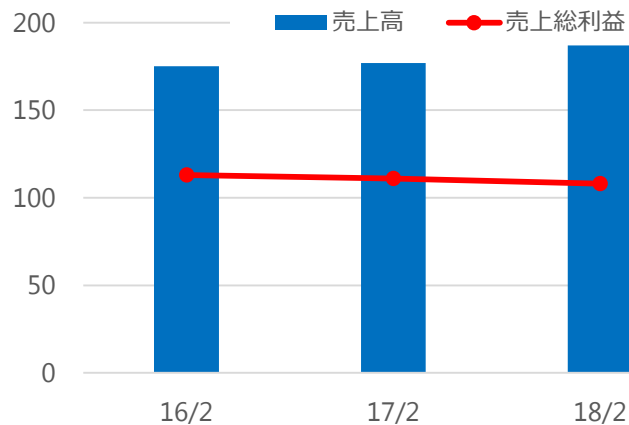
## （事業内容）

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。

- ・房総エリアにおける観光スポットとしてテレビ情報番組の放映による宣伝戦略や各種イベントを積極的に開催し新規来場者の獲得施策を進めるとともに、園内で複数楽しんでいただく回遊性の向上にも注力し、お客様満足度の向上に努めてまいりました。
- また、レストラン運営で培ったハーブメニュー開発力を活かしたコンサルティング営業を開始し、大手外食チェーンでの採用が進み販路拡大に寄与しました。

## 売上高・売上総利益推移

[単位：百万円]  
（売上高）



[単位：百万円]  
（売上総利益）



（ハーブガーデン外観）

（ハーブ農園内）





# (要約) 連結貸借対照表

主な科目	(1)	(2)-(1)	(2)	(3)-(2)	(3)	(3)-(1) [単位: 百万円]
	2017年 3月末	増減	2017年 9月末	増減	2018年 3月末	年間累計 (前年同期増減)
【資産合計】	7,247	△648	6,599	△569	6,030	△1,217
現金及び預金	1,215	706	1,921	△192	1,729	514
販売用不動産	4,068	△829	3,239	△361	2,878	△1,190
営業出資金	400	—	400	—	400	—
営業投資有価証券	123	—	—	—	—	—
契約関連無形資産	609	—	609	—	609	—
【負債・純資産合計】	7,247	△648	6,599	△569	6,030	△1,217
負債合計	4,142	△648	3,494	△419	3,075	△1,067
短期借入金	55	6	61	△46	15	△40
1年内返済予定長期借入金	793	△361	432	△300	132	△661
長期借入金	2,700	△366	2,334	△66	2,268	△432
純資産合計	3,104	—	3,104	△149	2,955	△149
自己資本比率 (%)	42.8	—	47.0	—	49.0	6.2

(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。

## 【自己資本比率】

自己資本比率が前年同期に比べ6.2%増の49.0%で高水準での維持

# (要約) 連結キャッシュ・フロー

[単位：百万円]

	2017/3月期	2018/3月期
営業活動キャッシュ・フロー	△ 360	1,265
税引等調整前当期純利益	435	△ 28
営業出資金の増減額	670	—
たな卸資産の増減額	△ 1,389	1,189
その他	△ 75	104
投資活動キャッシュ・フロー	△ 972	37
子会社株式の取得による支出	△ 751	—
貸付けによる支出	△ 217	△ 62
その他	△ 4	100
財務活動キャッシュ・フロー	1,415	△ 788
借入金の増減額	1,559	△ 708
配当金の支払額	△ 66	△ 73
手数料の支払額	△ 73	△ 2
その他	△ 3	△ 3
現金及び現金同等物の増減額	82	514
現金及び現金同等物の期首残高	1,132	1,215
現金及び現金同等物の期末残高	1,215	1,729

当期の営業活動の結果、得られた資金は1,265百万円となる。

(主な増減要因)  
・たな卸資産の減少 1,189百万円

当期の投資活動の結果、得られた資金は37百万円となる。

(主な増減要因)  
・連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入 97百万円

当期の財務活動の結果、使用した資金は788百万円となる。

(主な増減要因)  
・長期借入金の返済による支出 668百万円

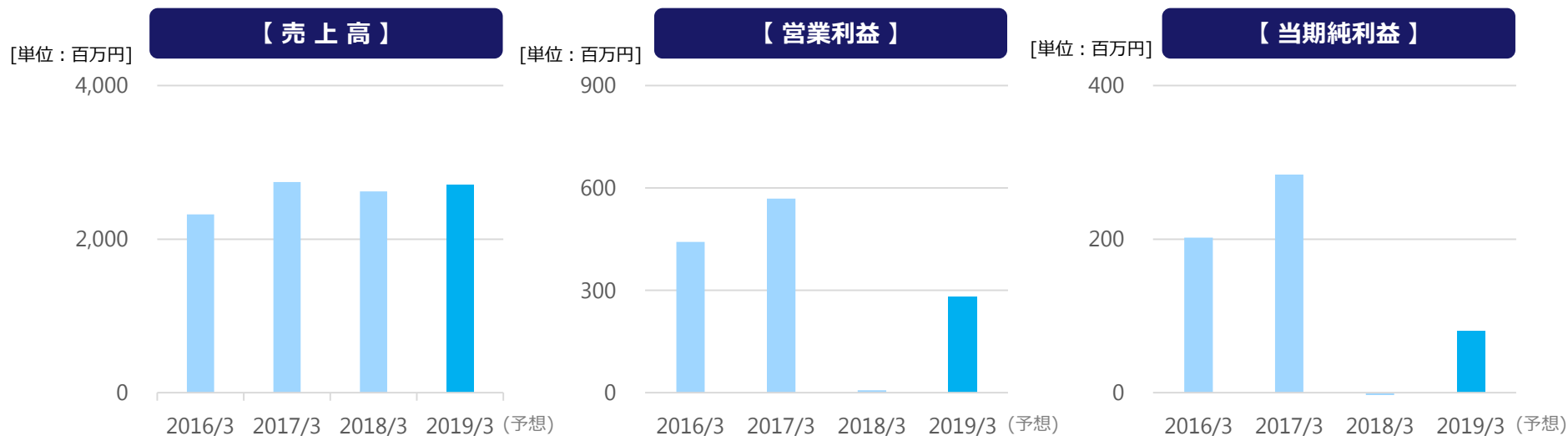
以上の活動の結果、現金及び現金同等物は当期において514百万円増加し、期末残高は1,729百万円となる。

(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。

# 2019年3月期 展開

## 《 将来の持続的成長に向けての仕入強化 及び各種利益の黒字化 》

	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率
売上高	2,623 百万円	2,700 百万円	77 百万円	2.93%
営業利益	7 百万円	280 百万円	273 百万円	—
経常利益	△27 百万円	220 百万円	247 百万円	—
当期純利益	△74 百万円	80 百万円	154 百万円	—
配当金	一円	一円	一円	—



## プリンシパル インベストメント事業

- ✓ 企画力が活きるポテンシャルの高い物件の仕入れ及び保有資産の入れ替え
- ✓ 期 間
  - ・短期（1年前後の転売、権利調整）
  - ・長期（2～3年のバリューアップ）
- ✓ エリア
  - ・東京、大阪、京都
  - ・大都市近郊
  - ・その他（地方）
- ✓ 和歌山マリーナシティ
  - ・遊休地の有効活用

【ご参考】 IR（統合リゾート）施策に向けた今後のスケジュール（予定）  
2018年 IR実施法案成立  
2020年前後までに法整備  
2025年前後に日本初のカジノオープン

## ソリューション事業

- ✓ 厳選した収益物件（ホテル・ショッピングセンター・オフィス等）への投資によりストックビジネス（安定収入）の比率を向上
- ✓ 販管費をカバーするような強固な収益基盤の確立

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/>