

**株式会社イントランス**  
**2024年3月期 第2四半期 決算説明資料**

2023年11月8日

1 決算情報

2 事業計画

3 補足情報

1

決算情報

2

事業計画

3

補足情報

## ◆ 2024年3月期第2四半期は最終利益黒字化転換も、予算進捗に若干の遅れ生じる

### ■ 不動産事業の経営状況

- プロパティマネジメント事業、不動産賃貸事業は安定的に推移するも、不動産仲介等の案件はなし
- 販売用不動産の売却が一件成立（京都二人司）し、売上高と営業利益は大きく増加

### ■ ホテル運営事業の経営状況

- 京都ホテル3棟（桜 京都三条、桜 京都四条、桜 京都嵐山）はおおよそ堅調に推移
- 大阪ホテル（FOLIO SAKURA SHINSAIBASHI OSAKA）は、開業遅れにより計画数値は未達成
- 沖縄ホテル（HOMM STAY YUMIHA OKINAWA）は、台風影響と観光需要取込み遅れ、計画数値は未達成

### ■ ハーブガーデン運営事業、その他事業の経営状況

- 大多喜ハーブガーデンの株式譲渡により第2四半期において連結除外、その他事業は事業推進に注力

## ◆ 第3～第4四半期に向けた収益活動

- 不動産事業において、仲介等の新規案件受注と販売用不動産の確保に向けた活動
- ホテル運営事業において、京都、大阪、沖縄の既存ホテルの収益化へ注力
- ホテル投資ファンドの組成に向けた推進活動
- 中華圏からの国内インバウンド送客事業の推進活動

## ◆ その他事項

- 大多喜ハーブガーデンの株式譲渡において、37百万円の関係会社株式売却益を計上
- 特別株主優待制度の実施を発表、株主重視のための施策を開始

## グループ連結概況（2024年3月期第2四半期）

2024年3月期 第1四半期 連結業績	売上高	747百万円 (前期比 157.3%増)
	営業利益	1百万円 (前年同期は▲214百万円)
	経常損失	▲1百万円 (前年同期は▲208百万円)
	親会社に帰属する 当期純利益	35百万円 (前年同期は▲208百万円)
	1株当たり純利益	0.97円 (前年同期は▲5.63円)
	総資産	1,268百万円 (前期末 1,604百万円)
	純資産	733百万円 (前期末 970百万円)
	自己資本比率	54.9% (前期末 56.2%)

## 2024年3月期連結業績予想（2023年5月12日公表） (百万円)

売上高	営業利益	経常利益	親会社に帰属する 当期純利益
1,712 ~3,275	▲260 ~107	▲279 ~31	▲281 ~11

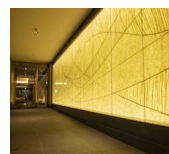
## セグメント別概況（2024年3月期第2四半期）



### 不動産事業 不動産の売買、管理、仲介事業等

当連結会計年度においては、不動産PM事業、仲介事業、ホテル運営事業との連携に注力。

売上高 440百万円 営業利益 219百万円  
(前年同期比 256.3%) (前年同期比 2,682.1%)



### ホテル運営事業 宿泊施設の運営、運営受託、コンサルティング等

当連結会計年度においては、不動産定期貸借によるホテル運営、ホテル運営受託事業、アドバイザー事業に注力。

売上高 202百万円 営業損失 ▲44百万円  
(前年同期比 281.4%) (前年同期は77百万円の損失)



### ハーブガーデン運営事業 施設運営、出荷販売等

当連結会計年度においては、施設運営の安定的増客、施設保全の活動に注力。

売上高 103百万円 営業損失 ▲4百万円  
(前年同期比 ▲8.8%) (前年同期は2百万円の損失)



### その他事業 インバウンド送客、ホテル投資ファンド等

当連結会計年度においては、事業構築に向けた準備作業を推進。

売上高 - 営業損失 ▲16百万円  
(前年同期は16百万円の損失)

## 不動産事業 セグメント実績

### 2024年3月期第2四半期 セグメント実績

売上高	440百万円	前年同期比 256.3%増
営業利益	219百万円	前年同期比 2,682.1%増

## 今期の活動・トピックス

PM事業は堅調に推移するも売買仲介案件はなし、販売用不動産の売却は一件成立（京都二人司）し、売上及び営業利益は大幅増加

### 不動産再生業務

- 第2四半期にて販売用不動産の売却(京都二人司)が一件成立し、売上及び利益に貢献。

### 不動産仲介業務

- 第2四半期にて、不動産売買仲介の物件はなし。

### 不動産PM業務

- プロパティマネジメント(PM)事業は、既存物件の収益により、売上は微減するも安定的に推移。その他、新規の受注活動に注力。

### 不動産賃貸業務

- 保有する販売用不動産(宿泊施設等)の賃料収入は、外国人観光客の増加等により安定的に推移。今後は賃料収入目的か、売却益確保かの選択を検討。

## 今後の展開

### ホテル運営事業との連携にて、投資家の不動産売買仲介、PM業務の受注、並びに新規物件確保を目指す

- 収益のベースは既存のPM事業、並びに売買仲介を中心として実施。
- ホテル運営事業との連携にて、外資誘致、ホテル運営事業における新規ホテルの売買仲介、ホテルPM事業の受注を推進。
- 自社で有する宿泊・ホテル施設の賃料等、収益の安定的成長、並びに売却等を含めた施策を実施。
- 不動産再生における新規物件の獲得を推進。

## 具体的施策

### 既存PM、売買仲介の安定的実施

- 既存のPM契約のオーナーとの関係、並びに新規受注活動の強化にて、安定したPM案件の履行及び収益の安定的拡大を目指す。

### 新規ホテルの売買仲介・PM業務

- ホテル投資ファンドの組成により、ファンド資産の売買仲介、ホテル施設のPM管理報酬の拡大を目指す。

### 保有資産の収益性強化と売却益の最大化

- 自社運営施設の売上や賃料収入の増大等、収益拡大による資産価値の向上、及び国内外投資家への売却による収益化を目指す。

### 不動産再生のための新規案件確保

- 外国人投資家向けの販売用不動産として、新規案件の獲得を目指す。

## ホテル運営事業 セグメント実績

### 2024年3月期第2四半期 セグメント実績

売上高	202百万円	前年同期比 281.4%増
営業損失	▲44百万円	前年同期は77百万円の損失

## 今期の活動・トピックス

当社運営ホテル数は増加、バンヤンツリーのブランド力による差別化開始、しかし収益寄与は現時点で限定的

### バンヤンツリーブランドによる大阪ホテル運営の開始

- バンヤンツリーブランドのホテル「FOLIO SAKURA SHINSAIBASHI OSAKA」の運営開始するが、開業遅れ等により計画数値は未達成。

### バンヤンツリーブランドによる沖縄ホテル運営の開始

- 沖縄恩納村でバンヤンツリーブランド「HOMM STAY YUMIHA OKINAWA」のリニューアル運営開始するが、台風影響や旅行需要の取込み至らず、計画数値は未達成。

### ホテル桜の自社運営開始

- 自社ブランドとして、京都ホテル桜（三条、四条、嵐山）の3ホテルの運営を推進し、おおよそ順調に推移。

### ホテル投資ファンド事業、インバウンド送客事業との連携

- ホテル投資ファンドのための投資ホテル案件の発掘活動を推進。並びに、第3四半期より、イントランス上海による国内インバウンド送客事業に係る自社運営ホテルとの連携活動を推進。

## 今後の展開

### これまでのホテル運営における経験と知見を活かし、多様な収益機会を目指す

- マスターリースによる施設運営、マネジメントコントラクト、ホテル運営アドバイザリーを継続的に実施。
- ホテル事業の経験と知見を生かし、外資誘致、ホテルファンド運営、JV投資の推進。
- 投資家、ホテルオーナー向けに、運営における自社ノウハウ、人脈を活用したスキーム構築支援(サードパーティーオペレーター等)を実施。

## 具体的施策

### バンヤンツリーブランド、自社ブランドのホテル収益向上

- FOLIO SAKURA SHINSAIBASHI OSAKA、HOMM STAY YUMIHA OKINAWA、京都ホテル桜の稼働数、単価向上を追求し、ホテル運営収益の向上を目指す。

### 投資スキームの構築支援とアドバイザリーの強化

- 外資系ブランドの国内進出に関するスキーム構築支援や運営アドバイザリー業務等の受注拡大を目指す。

### ホテル投資ファンドの事業推進及び拡大

- ホテル投資ファンドの組成により、投資家誘致・ファンド運営を実施し、自社運営ホテル数の拡大を目指す。

### 中華圏からの観光客送客事業の推進

- イントランス上海により、中華圏から当社グループ運営ホテルへの送客事業を推進。

## ハーブガーデン運営事業 セグメント実績

### 2024年3月期第2四半期 セグメント実績

売上高	103百万円	前年同期比 8.8%減
営業損失	▲4百万円	前年同期は2百万円の損失

## 今期の活動・トピックス

売上高は、ハーブ商品の卸売売上が増加するも、前年好調であったガーデン来客数が減少し、セグメント売上は減少。営業損失は微増したが、第2四半期で株式譲渡完了

### ガーデン事業（レストラン・ショップ）の売上は減少

- 前年同四半期では近距離旅行のニーズを捉え好調であったハーブガーデン来場者数が当四半期は減少。これにより、当事業の売上は減少。

### 卸売販売の売上は好調に推移

- ハーブ商品の一律値上げを実施したが、卸売販売において値上げによる需要減の影響はなし。これにより、卸売販売の売上高は当四半期を通じて好調に推移。

### ハーブ生産高は好調に推移

- ハーブ栽培の作付面積拡大により、ハーブ生産量は向上。これにより、卸売販売における販売機会ロスが減少し、卸売売上の拡大に寄与。

### 当セグメントは第2四半期で連結除外

- 大多喜ハーブガーデンの株式譲渡により、当セグメントは第2四半期で連結除外。

## 今後の展開

### ハーブガーデン運営事業は、大多喜ハーブガーデンの株式を譲渡したことにより、第2四半期で連結除外

- 2023年8月29日付「連結子会社の異動(株式譲渡)に関するお知らせ」にて公表したように、当社グループは、ホテル運営事業へ経営資源を集中させることを目的とし、大多喜ハーブガーデンの株式を譲渡。
- 上記により、大多喜ハーブガーデン及びその子会社のハーブ生産出荷組合の2社が、当第2四半期にもって当社の連結グループより連結除外。
- 大多喜ハーブガーデン、ハーブ生産出荷組合の連結除外に伴い、当社グループの当期連結業績の予想値に対して、以下の影響を見込む。  
売上高：107,000千円の減少  
営業利益：2,984千円の増加

## 当セグメント除外後の当社グループの方針

### ホテル運営事業を中心とした事業モデルへの注力

- ハーブガーデン運営事業の連結除外により、グループ売上への影響は大きいですが、不採算セグメントの切り離しにより、ホテル運営事業を中心とした事業モデルへの活動を推進。人的資源、経営資源の集中により、グループ全体の成長を目指す。

### ホテル投資ファンド、国内インバウンド送客事業への注力

- 現在、その他事業セグメントであるホテル投資ファンド事業、国内インバウンド送客事業の早期実施を目指す。



## その他事業 セグメント実績

### 2024年3月期第2四半期 セグメント実績

売上高	-	-
営業損失	▲16百万円	前年同期は16百万円の損失

## 今期の活動・トピックス

その他事業の領域においては売上は発生せず。ホテル投資ファンド事業、国内インバウンド送客事業の開始に向けた活動推進により販管費を計上し、営業損失は拡大

### ホテル投資ファンドとインバウンド送客事業の確立を目指す

- 「ホテル投資ファンド事業」と「国内インバウンド送客事業」の確立により、自社運営ホテル件数を増加させ、「ホテル運営事業」を加速度的に成長させる事業モデルの確立に向けた活動を実施。

### ホテル投資ファンドは、投資案件発掘が進展せず

- ホテル投資ファンドの組成を目指し、全国のホテル、宿泊施設の投資案件発掘に邁進したが、収益判断に見合う案件の発掘には至らず。これにより、ファンド組成は実現せず、当事業の売上未発生。

### 国内インバウンド送客事業は、第2四半期では開始に至らず

- インバウンド送客事業の開始を目指し、関係者間による交渉を進めたが、第2四半期までの開始には至らず、当事業の売上未発生。

### 2023年10月にて国内インバウンド送客事業の開始を決議

- 第2四半期終了後の2023年10月にて、インバウンド送客事業の開始を決議し、2023年11月より開始予定。

## 今後の展開

第3四半期に開始する国内インバウンド送客事業は継続的に推進。また、ホテル投資ファンド事業については、早期の実現を目指す

- 国内インバウンド送客事業は、当社グループ運営のホテルを中心に送客を開始。また、今後は当社グループ以外のホテルへの送客を目指すための環境整備を推進。
- ホテル投資ファンド事業による、投資案件発掘、ファンド組成を継続的に推進。早期の実現を目指す。

## 具体的施策

### 自社運営ホテルへの送客に向けた経営資源の集中

- 第3四半期からイントランス上海による中華圏からの送客事業がスタートすることにより、当社運営ホテルの中でも季節変動性の高いリゾート型ホテルである「HOMM STAY YUMIHA OKINAWA」や「ホテル桜」を中心に送客を推進。
- 上記と併せ、都心型ホテルである「FOLIO SAKURA SHINSAIBASHI OSAKA」の稼働状況に応じて送客を推進。

### 他社ホテルへの送客に向けた活動を推進

- 自社運営ホテルへの送客実績をベースに、他社ホテルとの契約を推進し、中華圏から日本への送客件数拡大に向けた活動を推進。

### ホテル投資ファンドの投資案件発掘及び管理プロセスの効率化

- 第3四半期までホテルファンド組成に向けたプロセスを推進したが、想定以上に案件発掘、精査に時間を要したが投資実行までに至らず。これにより、今後の本活動については、推進プロセスやターゲット選定・精査等について、標準化及び効率化を実施。

1

決算情報

2

事業計画

3

補足情報

## 事業計画の基本方針

### 中華圏チャネルを活用した観光・インバウンド領域の拡大戦略 *Expansion Strategy through Greater China Channel*

当社グループの強みは、中華圏資本及び人脈をベースとした中華圏におけるネットワークです。

当社グループは、国際的ホテルブランドであるバンヤンツリーグループと合併会社設立による資本提携を行っており、ブランディング戦略による徹底的な差別化で、インバウンド領域における優位なポジションを目指します。

また、当社グループは、観光・国内インバウンドという事業領域において、「ホテル運営事業」の拡大を重視した資本投資、人的投資を進めておりますが、これらの領域に向け、中華圏を中心とした海外資本による「ホテル投資ファンド」の組成・投資の実行、並びに海外からの「インバウンド送客事業」を積極化することで、当社グループの「ホテル運営事業」の飛躍的な収益拡大を目指します。

さらに、ホテル「投資ファンド」の組成は、ホテル施設の収益利回りを目的とした不動産投資であるため、当社の創業からの事業である「不動産事業」において、投資対象ホテル施設の売買仲介やプロパティマネジメント等の売上にも寄与するため、ホテル運営事業との連携による「不動産事業」の安定的成長を目指します。

上記、中華圏チャネルを活用した「バンヤンブランドによるブランディング」、「ホテル投資ファンドとインバウンド送客事業によるホテル運営事業の拡大」、そして「不動産事業の安定的成長」の3つの施策の実施により、当社グループは、グループ全体の収益及び株主価値の拡大を目指します。

## 事業計画の具体的施策

**ファンド事業とインバウンド送客事業の実現を契機とし、  
「ホテル運営事業」の飛躍的成長、そして「不動産事業」の安定的成長を実現します。**

### 不動産事業

**不動産事業の収益安定化、及びホテル運営事業との連携による収益の再拡大を目指します。**

- 収益のベースは既存のPM事業、売買仲介を中心として実施。
- ホテル運営事業との連携にて、外資誘致、ホテル運営事業における新規ホテルの売買仲介、ホテルPM事業の受注の積極的展開。
- 自社で有する宿泊・ホテル施設の賃料等、収益の安定的成長、並びに売却等を含めた施策を実施。
- 不動産アセットマネジメント業務の実施準備。

### ハーブガーデン運営事業 (注1)

**多様化する収益活動において、利益貢献分野への注力活動、並びに収益率拡大とコスト管理を徹底します。**

- ハーブガーデン施設の運営を中心とし、その他に外部委託販売や卸売販売・ネット販売等、収益源泉は多いが、収益源が分散していることにより効率性が課題であり、これら課題の解決を目指す。
- 自社及び仕入商品の利益率に課題があるため、利益率確保のための値上げ実行及びコスト管理を徹底し、利益率向上を目指す。

### ホテル運営事業

**これまでのホテル運営における経験と知見を活かし、多様な収益機会を目指します。**

- マスターリースによる施設運営、マネジメントコントラクト、ホテル運営アドバイザーを継続的に実施。
- ホテル事業の経験と知見を生かし、外資誘致、ホテルファンド運営、JV投資の推進。
- 投資家、ホテルオーナー向けに、運営における自社ノウハウ、人脈を活用したスキーム構築支援(サードパーティーオペレーター等)を実施。

### その他事業

**中華圏ネットワークを活用したホテル投資ファンド、インバウンド送客による成長けん引事業を目指します。**

- 中華圏資本を中心とした海外資金確保により、ホテル投資ファンドの組成・投資実行に注力。50億円規模のファンド組成を中期的に複数件実施。
- 中華圏からのインバウンド送客事業の推進。当社グループホテルへの送客を優先実施し、客室平均単価と稼働率の強化を目指す。
- その他、インバウンド事業において、他社運営ホテルとの提携を進め、安定した送客収益を目指す。

## 事業計画数値 レンジ上限版

(百万円)

グループ経営数値目標							
	2020/03 (実績)	2021/03 (実績)	2022/03 (実績)	2023/03 (実績)	増減(%)	2024/03 (予想)	増減(%)
売上高	1,174	1,175	2,351	598	△ 74.6%	3,275	447.7%
イントランス本社	1,174	1,176	0	0	-	0	-
不動産事業	0	0	2,113	271	△ 87.2%	924	240.4%
ホテル運営事業	0	0	38	124	224.4%	1,704	-
ハブガーデン運営事業 (注1)	0	0	200	203	1.3%	233	14.8%
その他事業	0	0	0	0	-	412	-
営業利益	△ 931	△ 775	195	△ 417	-	107	-
(営業利益率)	-	-	8.3%	-	-	3.3%	-
当期純利益	△ 1,013	△ 994	154	△ 493	-	11	-
(当期純利益率)	-	-	6.6%	-	-	0.3%	-
ROE (自己資本利益率) (%)	△ 40.5	△ 66.5	14.4	△ 74.3	-	1.1	-
フリーキャッシュフロー	△ 1,382	552	1,391	△ 736	-	7	-

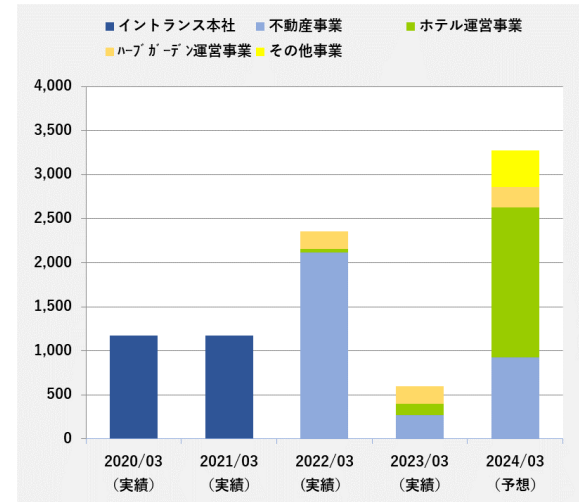
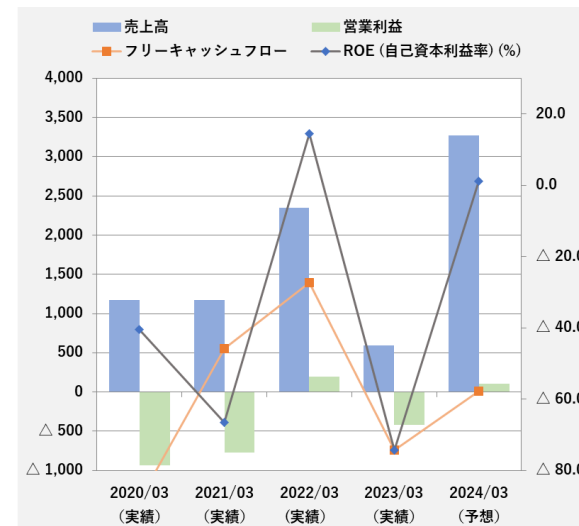
\* ROE、フリーキャッシュフロー算出において、2024/03期は、資金調達額の内、300百万円の純資産増加、250百万円の新規投資投入を前提としています。

\* 2020/03期、2021/03期については、セグメントが現在と異なるため、イントランス本社としてまとめて計上しています。

### 事業計画(レンジ上限)の達成条件

1. 不動産事業において、販売用不動産の売却が全て成立。
2. ホテル運営事業において、2024年3月期第1四半期より、新規案件(確定済み)が期初から売上寄与。
3. ホテル運営事業において、2024年3月期に新規案件を獲得し、2024年3月期第3四半期より売上寄与。
4. その他事業(ホテル投資ファンド)において、2024年3月期第2四半期までに、50億円以上のファンドを組成・売上寄与。
5. その他事業(インバウンド送客)において、2024年3月期第1四半期より、年間280百万円以上の売上寄与。

(注1)：第2四半期をもって連結除外となります。



## 事業計画数値 レンジ下限版

(百万円)

グループ経営数値目標							
	2020/03 (実績)	2021/03 (実績)	2022/03 (実績)	2023/03 (実績)	増減(%)	2024/03 (予想)	増減(%)
売上高	1,174	1,175	2,351	598	△ 74.6%	1,713	186.4%
イントランス本社	1,174	1,176	0	0	-	0	-
不動産事業	0	0	2,113	271	△ 87.2%	613	125.8%
ホテル運営事業	0	0	38	124	224.4%	865	-
ハブガーデン運営事業 (注1)	0	0	200	203	1.3%	233	14.8%
その他事業	0	0	0	0	-	0	-
営業利益 (営業利益率)	△ 931 -	△ 775 -	195 8.3%	△ 417 -	-	△ 260 △ 15.2%	-
当期純利益 (当期純利益率)	△ 1,013 -	△ 994 -	154 6.6%	△ 493 -	-	△ 279 -	-
ROE (自己資本利益率) (%)	△ 40.5	△ 66.5	14.4	△ 74.3	-	△ 40.8	-
フリーキャッシュフロー	△ 1,382	552	1,391	△ 736	-	2	-

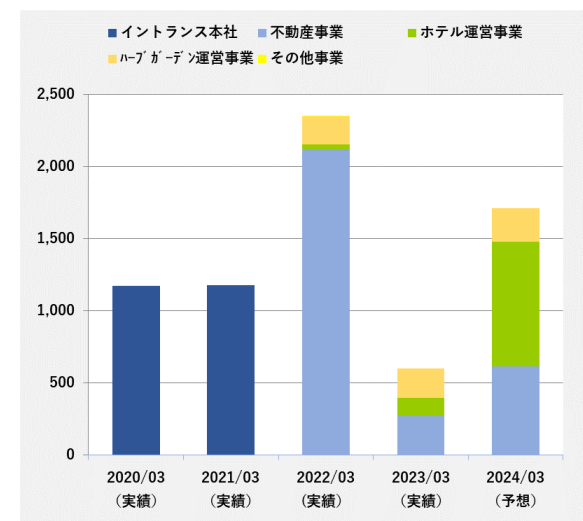
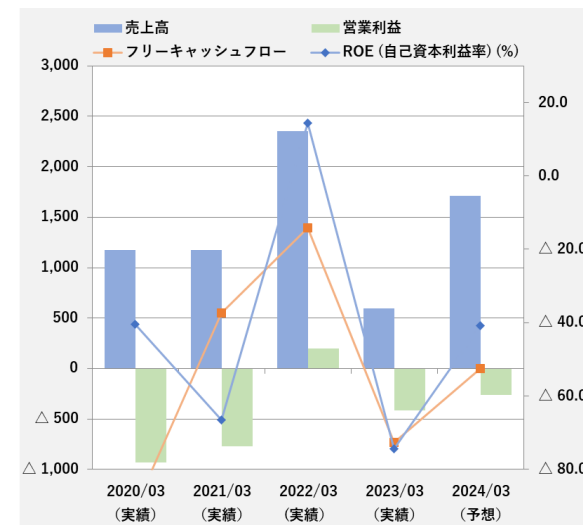
\* ROE、フリーキャッシュフロー算出において、2024/03期は、資金調達額の内、300百万円の純資産増加を前提としています。

\* 2020/03期、2021/03期については、セグメントが現在と異なるため、イントランス本社としてまとめて計上しています。

### 事業計画(レンジ下限)の達成条件

1. 不動産事業において、販売用不動産の売却が半数成立
2. ホテル運営事業において、2024年3月期第1四半期より、新規案件(確定済み)が期初から売上寄与。

(注1)：第2四半期をもって連結除外となります。



1

決算情報

2

事業計画

3

補足情報

## 会社概要 (2023年9月30日現在)

商号	株式会社 イントランス
代表者	代表取締役社長 何 同璽
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	1,133,205千円
上場証券取引所	東京証券取引所 グロース市場 (証券コード: 3237)
従業員	116名 (連結)
事業内容	不動産事業 ホテル運営事業 その他事業
適格請求書発行事業者登録番号	T5-0110-0103-0534
許可等	宅地建物取引業【東京都知事(1)第105555号】 賃貸住宅管理業【国土交通大臣(1)第7482号】 第二種金融商品取引業【関東財務局長(金商)第1732号】
加盟団体	(社)全国宅地建物取引業保証協会 (社)第二種金融商品取引業協会 (社)日本投資顧問業協会

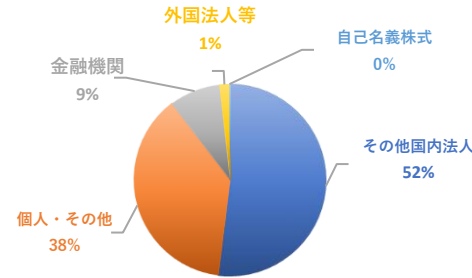
## 役員 (2023年9月30日現在)

代表取締役社長	何 同璽
取締役	須藤 茂
取締役(社外)	日比野 健
取締役(社外)	清水 洋一郎
取締役(社外)	仇 非
取締役(社外)	江口 文敏
常勤監査役	平田 邦夫
監査役(社外)	上床 竜司
監査役(社外)	杉田 定大

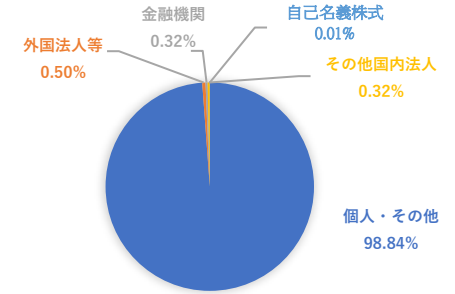
## 株式の状況 (2023年9月30日現在)

発行可能株式総数 115,200,000株  
 発行済株式の総数 37,070,600株 (自己株式60,400株除く)  
 株主数 10,101名

【株式数比率】



【株主数比率】



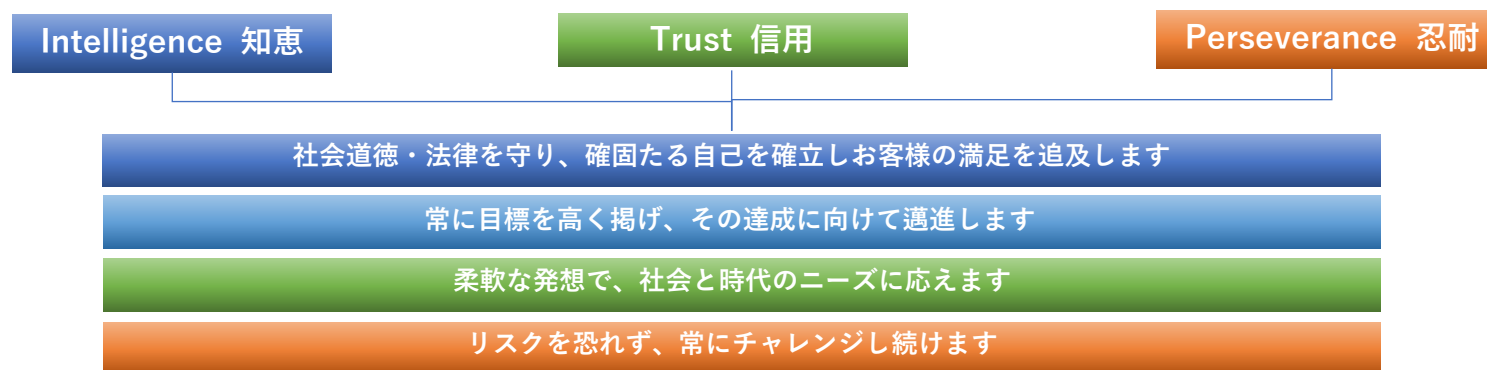
## 大株主の状況 (上位10名) (2023年9月30日現在)

順位	株主名	持株数(株)	持株比率
1	合同会社インバウンドインベストメント	18,256,000	49.25%
2	株式会社SBI証券	1,059,700	2.86%
3	個人株主	795,700	2.15%
4	株式会社エスネッツ	509,000	1.37%
5	有限会社レアリア・インベストメント	446,300	1.20%
6	個人株主	350,000	0.94%
7	松井証券株式会社	306,200	0.83%
8	個人株主	290,000	0.78%
9	インタラクティブ・ブローカーズ証券株式会社	270,800	0.73%
10	上田八木短資株式会社	241,600	0.65%
	合計	22,525,300	60.76%



## 企業理念

イントランスの社名の由来は、Intelligence「知恵」、Trust「信用」、Perseverance「忍耐」を組み合わせた造語です。「会社がどんな困難に直面しても知恵を出して乗りきり、逆風が吹いたらじっと忍耐強く耐え、最後には必ず信用を勝ち取る。」との考えから名づけられました。



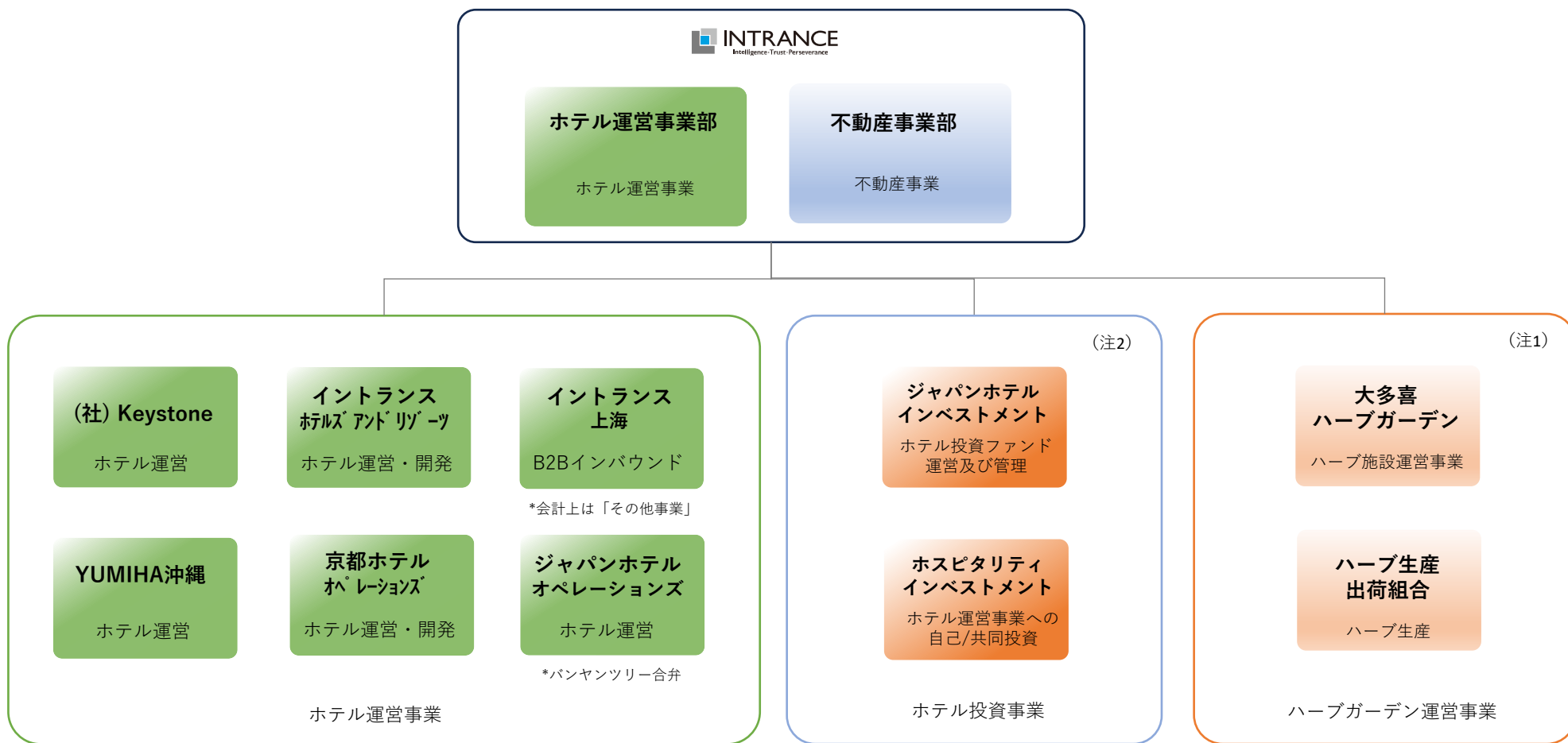
## 経営方針

当社グループは、創業からの主事業である「不動産事業」を安定収益とし、ホテル施設運営、ホテル運営受託、ホテル運営アドバイザー、さらにはホテル投資ファンドの組成を中核とした「ホテル運営事業」において高い成長を目指すことを経営の基本方針としています。

## 経営指標

当社グループは、不動産事業を安定収益とし、ホテル運営事業において高い成長を目指し、それら活動による企業価値の向上及び財務体質の強化を経営目標としています。但し、現在はホテル運営事業の基盤確立に向けた投資段階であると認識しており、ホテル運営事業及び関連事業における収益の拡大を経営指標として定めております。

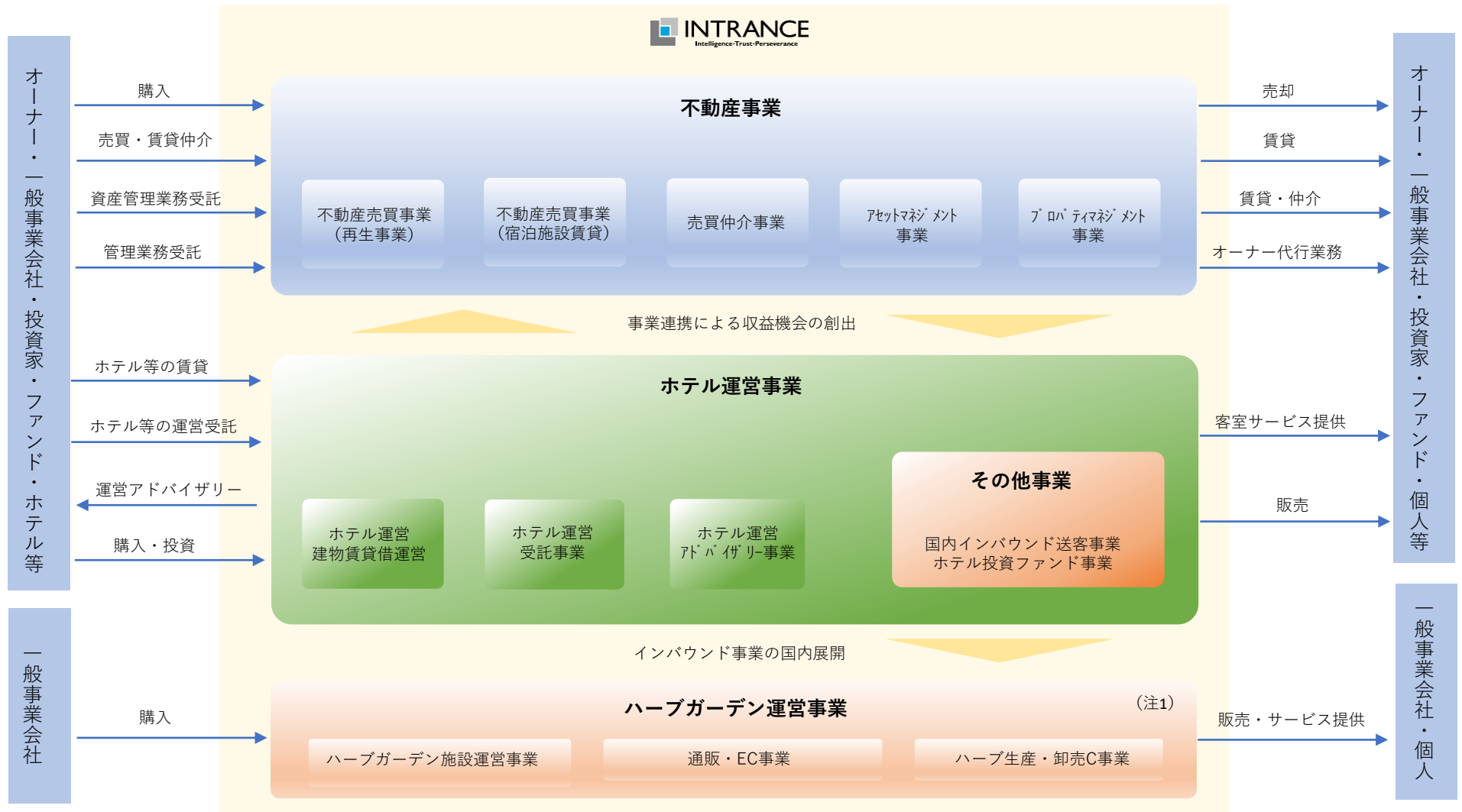
当社グループは、創業からの主事業であった不動産事業から、ホテル運営事業・ホテル投資事業、そしてインバウンド開発へと事業を加速させ、「不動産&ホテル・インバウンド」カンパニーへ



(注1) : 第2四半期をもって連結除外となります。

(注2) 会計上は「その他事業」となります。 18

当社グループは、創業からの主事業である不動産事業を安定収益とし、ホテル施設運営、ホテル運営受託、ホテル運営アドバイザー、さらにホテル投資ファンドの組成を中核としたホテル運営事業で高い成長を目指します。

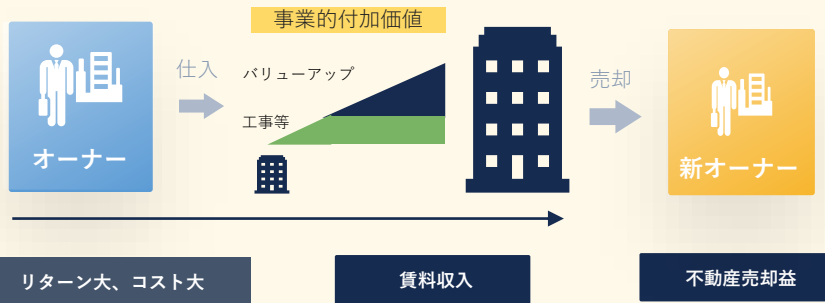


## 不動産事業の収益安定化、及びホテル運営事業との連携による収益の再拡大を目指します

### 不動産再生事業（バリューアップ販売）

- 潜在価値はあるが有効活用されていない不動産を取得、事業的付加価値を付加し再生し、投資家、事業法人、ファンド等に販売。
- 分譲マンション等も含めた小型案件にも着手し、事業推進。

（ご参考）不動産再生事業



### プロパティマネジメント事業

- 不動産価値を維持するための建物管理代行サービス。
- 建物保守管理、テナント管理、入出金管理、中長期修繕計画の立案、テナントに関する募集・契約・入退居管理、賃料・共益費の入出金管理等業務を実施。

（ご参考）プロパティマネジメント事業



### 不動産仲介 事業

- 不動産賃貸仲介業務及び売買仲介業務等の実施。
- 第二種金融商品取引業・宅地建物取引業による、みなし有価証券の募集・販売。

仲介手数料

### アセットマネジメント事業

- 不動産の収益性と、利回りを高め、資産価値の増大を図る提案実施。
- 建物のリニューアル・リノベーションの提案、適正賃料の算定や、テナントリーシングを行い、管理コストの見直し・削減等の提案を実施。

マネジメント手数料

## ホテル運営における経験と知見、そして中国チャネルを活用し、収益拡大を目指します

### ホテル運営

- ホテル案件ごとに運営方式を検討し、定期賃貸借(マスターリース)、ホテル運営受託(マネジメントコントラクト)により運営を実施。
- 顧客ホテルの経営戦略、運営改善、組織改善、マーケティング支援等のコンサルティング実施により収益改善を実施。

### バンヤンツリーグループとの提携によるホテル戦略

- 国際的ブランドであるバンヤンツリーグループとの提携により、バンヤンツリーブランドのホテルを運営。
- バンヤンツリーグループと、戦略的合併会社を設立運営。
- 当社のホテル運営の経験・知見を活用し、その他外資系ブランドの国内進出支援及び共同開発、リブランド運営を実施。

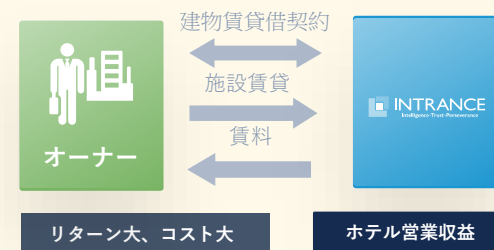
### ホテル投資ファンドの投資によるホテル運営数の拡大

- ホテル投資ファンドによるホテル投資により、ファンドの有するホテル件数を増加。
- ファンドの投資したホテルを、当社グループが定期賃貸借し、運営管理を行うことで、グループ運営ホテルの件数が増加。
- 運営ホテル件数の拡大により、ファンド出資者及び投資対象ホテルへの信用力を強化。
- ファンド出資者及び投資対象ホテルへの信用力の強化により、ファンド組成件数及び投資案件数の拡大。
- ファンド組成件数及び投資案件数の拡大により、グループ運営ホテル件数の再拡大。
- 上記プロセスにより、ホテル運営事業の拡大を行い、当社グループのホテル運営事業の規模及び収益の拡大。

(ご参考) ホテル運営方式

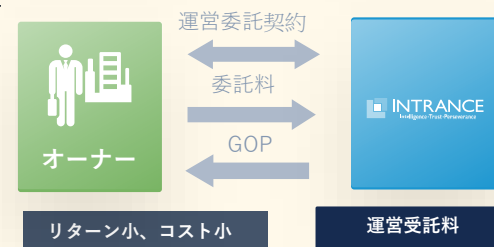
#### マスターリース (賃貸借契約)

オーナーからホテル建物を当社グループが賃貸し、経営と運営を行います。賃料を支払う一方で、ホテル売上・経費・損益はすべて当社に帰属する。



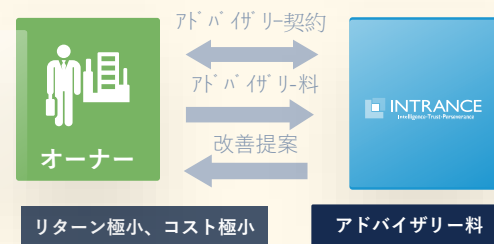
#### マネジメントコントラクト (運営受託)

当社が派遣するスタッフによりホテル運営を行い、ホテルオーナーが経営を行います。売上・経費・損益は経営主体であるオーナーに帰属、営業実績に応じた運営受託料を得る。



#### 運営アドバイザー

当社のホテル運営ノウハウにより、経営指導や集客、経費削減等、ホテル運営の後方支援を行い、アドバイザーフィーを得る。



## 中華圏チャネルを活用し、ホテル投資ファンドへの出資者の確保及び最適な投資案件の発掘を実施の上、投資実行及び当社運営ホテルの拡大を目指します

### ホテル投資ファンドへの出資者の確保

- 中間圏及び国内の出資者を確保し、ホテル投資ファンドへの投資体制を準備。
- 顧客ホテルの経営戦略、運営改善、組織改善、マーケティング支援等のコンサルティング実施により収益改善を実施。

### ホテル投資案件の発掘

- 当社の国内外ネットワークにより、人気エリアにあってインバウンド需要が高い宿泊施設を中心に、投資に最適なホテル投資案件を調査し、十分な投資先候補の発掘活動を実施。
- 適性な調査やデューデリジェンスを行い、遵法性、収益性の確認手続きを実施。
- 適切な交渉・手続きのプロセスにより、投資を決定。

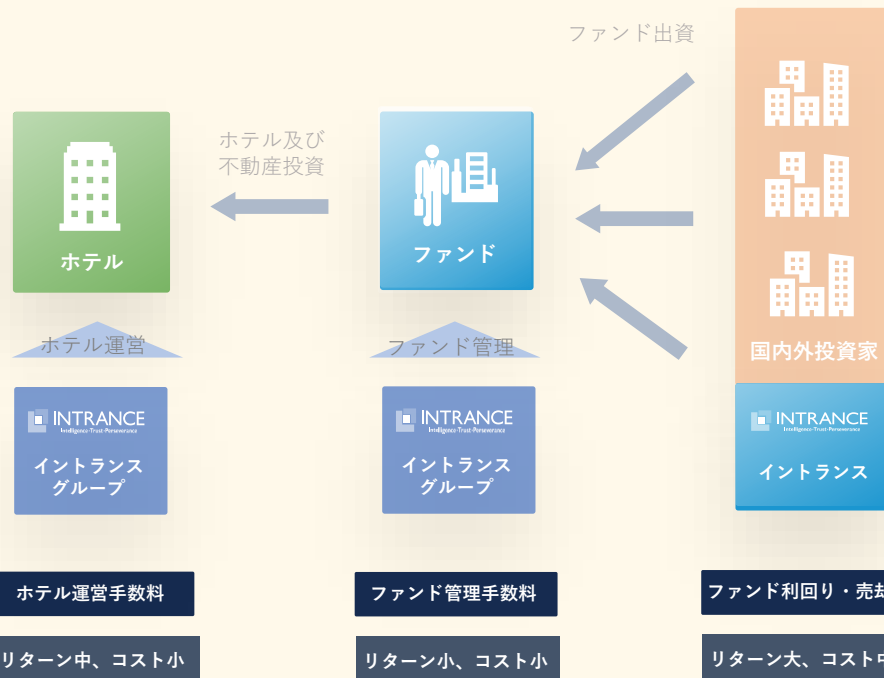
### ホテル投資及び運営、並びに売却

- 投資条件を満たした投資先への投資を実行。
- 金融機関等(LP出資者)と共同でファンド運営を実施する。
- ファンド運営は、ジャパンホテルインベストメント株式会社が実施。
- 投資先のホテル運営は、当社グループ会社が実施。
- 投資先の資産価値を高める施策として、ブランディングと中華圏チャネルを活用したインバウンド送客により、宿泊施設の稼働率と収益性拡大。
- 投資先ホテルの価値向上による管理手数料収入及び売却収入を確保し、安定収益化。

(ご参考) ホテル投資ファンド事業

ファンド投資の以下プロセスにより安定的収益を目指す。

- ホテル投資ファンドへの出資者の確保
- ホテル投資案件の発掘
- ホテル投資及び運営、並びに売却



## 中華圏の旅行会社及びOTAからの旅行者を集客し、当社グループのホテルへの送客によりホテル収益性を確保、並びにその他ホテルへの送客にて送客事業の規模拡大を目指す

### 中華圏エージェントとの営業及び契約

- イントランス上海は、ETモバイルジャパン(親会社)の実務運営代理として、中華圏の旅行会社、OTA(オンライントラベルエージェント)と契約し、送客を受注。  
(\* 中国での旅行業ライセンスが必要となるため、旅行業ライセンスを有するETモバイルジャパンが関与する取引スキームとなる。)
- イントランス上海は、当社グループのホテル及びその他のホテルと送客契約を実施。

### 送客オペレーションの実施

- イントランス上海は、旅行会社・OTAからの送客情報をシステム経由にて受注。
- 受注した旅行会社・OTAからの送客情報をシステム経由で、各ホテルへ送客発注。

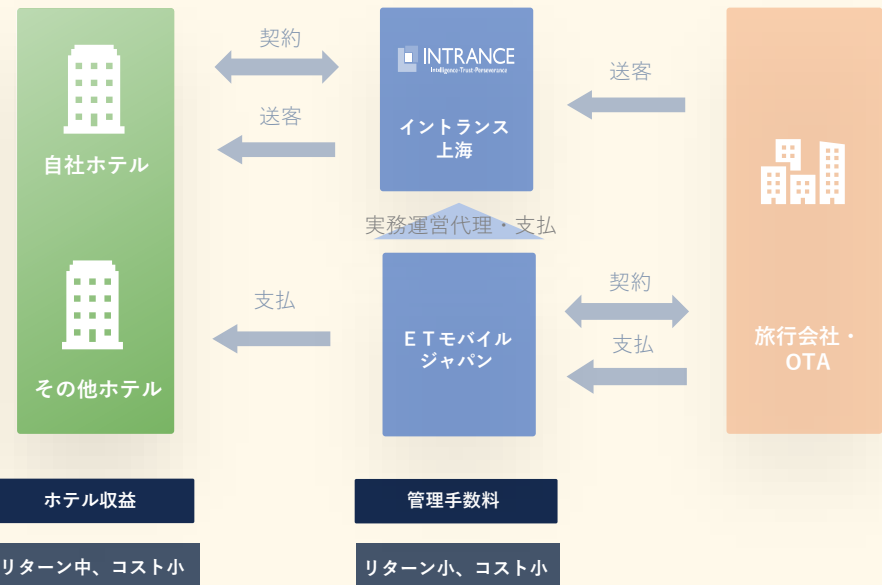
### 送客後の事務管理の実施

- ETモバイルジャパンは、旅行会社・OTAからのホテル代金の支払いを受領。
- ETモバイルジャパンは、各ホテルへ管理手数料を差し引いたホテル代金の支払を実施。
- ETモバイルジャパンは、自社管理手数料を差し引き、イントランス上海へ、管理手数料(グループ利益)の支払を実施。

(ご参考) 国内インバウンド送客

送客事業の以下プロセスによりホテル集積性の確保及び送客事業の規模拡大を目指す。

- 中華圏エージェントとの営業及び契約。
- 送客オペレーションの実施。
- 送客後の事務管理の実施。





「不動産事業における経験と知見」、 「ホテル運営事業における経験と知見」、  
 そして「中国・アジアチャネルの優位性」を融合し、当社グループの収益規模を拡大します

## 不動産事業における経験と知見

- **不動産事業での安定的収益力**  
 創業からの主事業である不動産事業の領域において、安定的な収益源泉を有する。
- **不動産トータルサービスの提供**  
 不動産再生事業、不動産売買仲介、アセットマネジメント事業、プロパティマネジメント事業のトータルサービスの提供が可能。

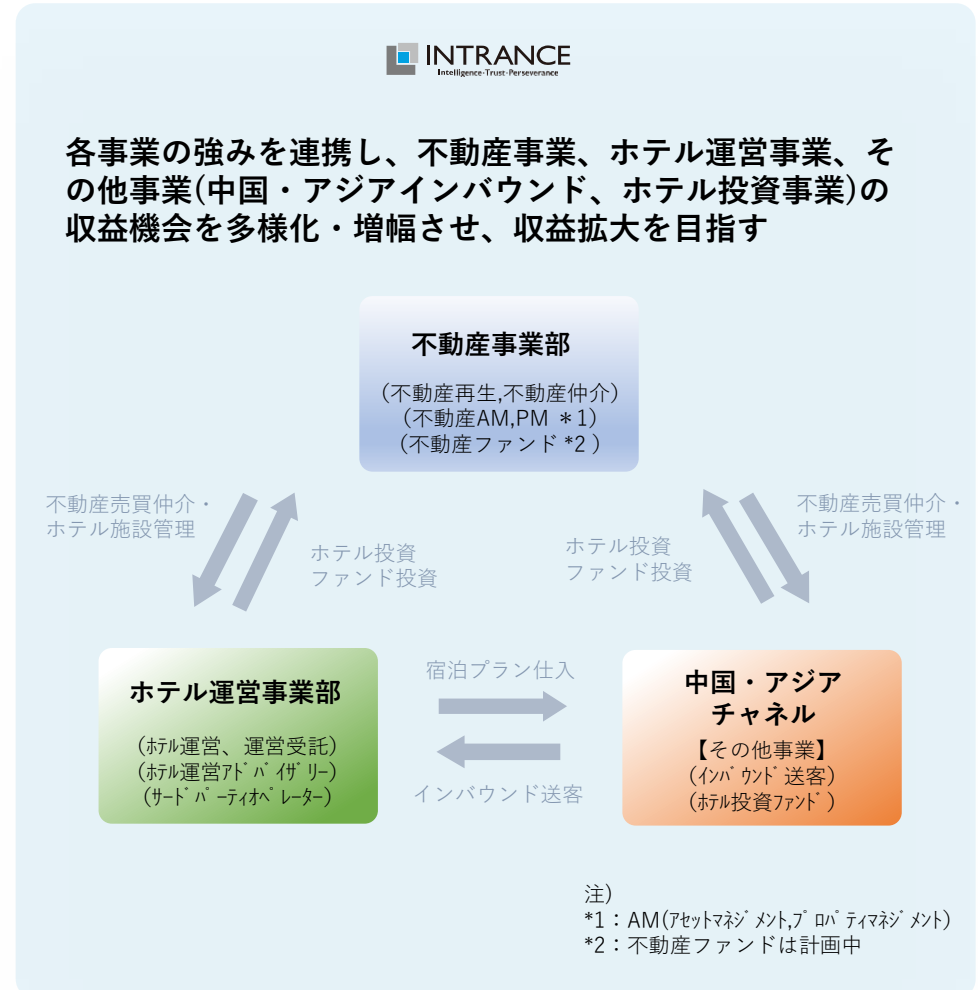
## ホテル運営事業における差別化戦略

- **バンヤンツリーグループとの資本提携による差別化**  
 国際的ブランドであり、中華圏で高いシェアを持つバンヤンツリーグループとのJV設立による資本提携により、中華圏からのインバウンド送客数の拡大、自社ホテルへ取込みを行い、高い成長を目指す。
- **様々な手法によるホテル運営の実施**  
 ホテル運営事業の開始から、「自社施設運営」「運営受託」「運営アドバイザー」等を実施し、ホテル運営の経験・知見を蓄積。
- **サードパーティーオペレーターの優位性**  
 グローバルブランド向けのサードパーティーオペレーター業務の推進が可能。

(ご参考) サードパーティーオペレーター  
 日本への進出に際して、賃貸借契約ができないグローバルホテルチェーンに対し、当社がホテルオーナーとの賃貸借を締結し、ホテルグループとフランチャイズ契約を結んだブランドホテルを当社グループで運営業務を行うスキーム。

## 中国・アジアチャネルの優位性

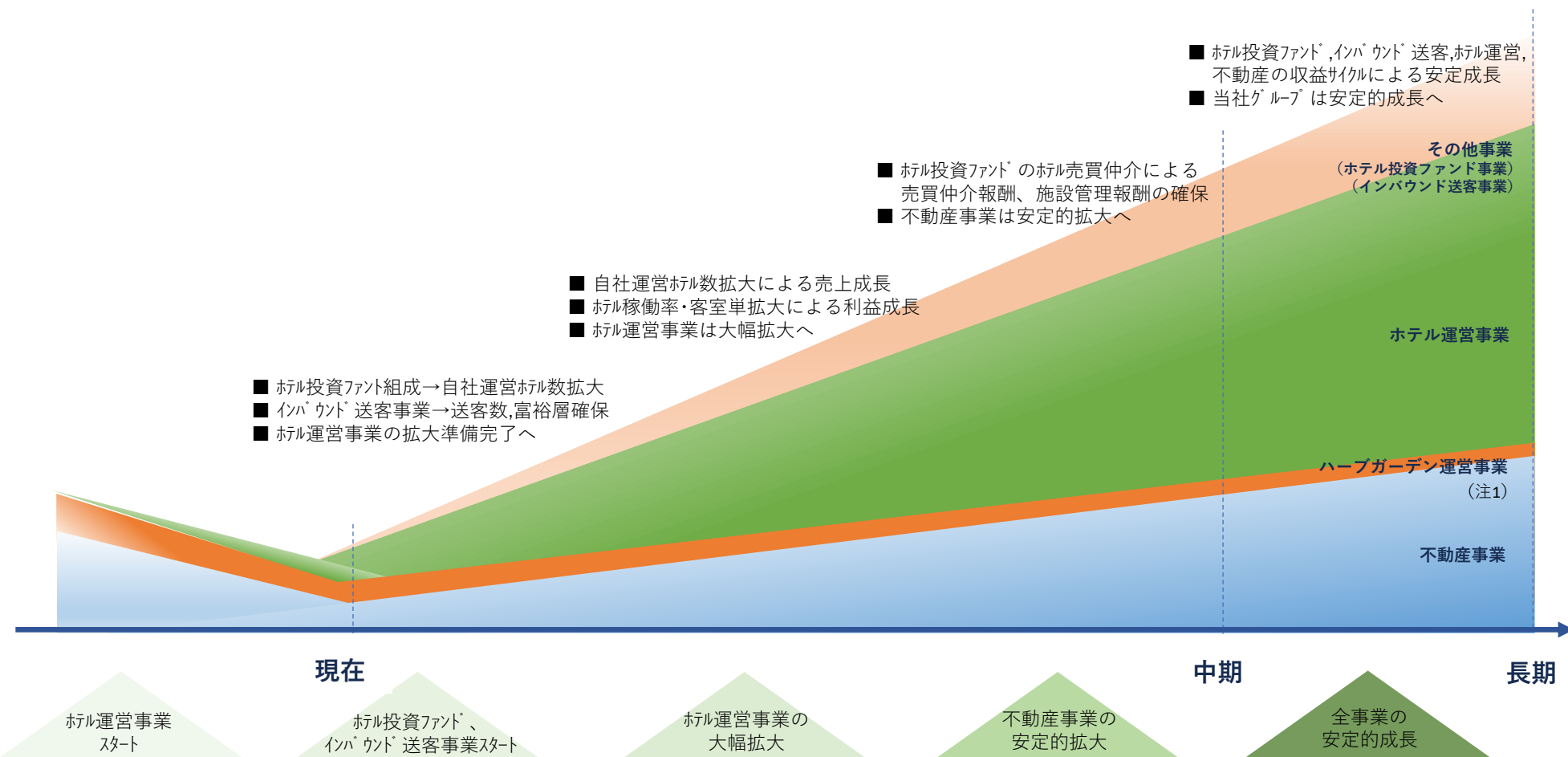
- **当社グループ運営ホテルへのインバウンド送客**  
 イントランス上海の正式稼働にて、中国を中心としたアジア系インバウンド需要の取り込みが可能。
- **当社グループ経営陣による中国チャネル**  
 事業推進中であるホテル投資ファンドの投資家発掘、資金調達等、当社の最大の強みが期待できる。





## 事業計画のアクションプラン

不動産事業の知見・経験を活用し、ホテル運営事業、ホテル不動産事業の成長を促進し、当社グループの収益拡大を実現することを目指します。



(注1) : 第2四半期をもって連結除外となります。

## 不動産事業



オリオン横丁(宇都宮)  
宇都宮の横丁事業



箱根(箱根町二ノ平)  
箱根町の古民家事業



西新宿(五丁目)  
西新宿の古民家事業

## ホテル運営事業

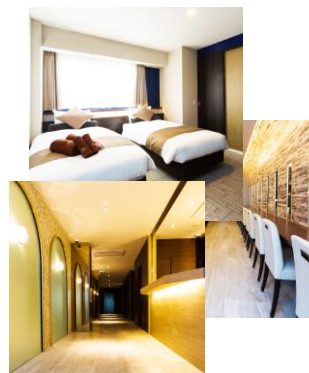
HOMM STAY  
YUMIHA  
OKINAWA  
(ホテル賃貸借運営)

沖縄 恩納村に構える  
18室の高級ヴィラ



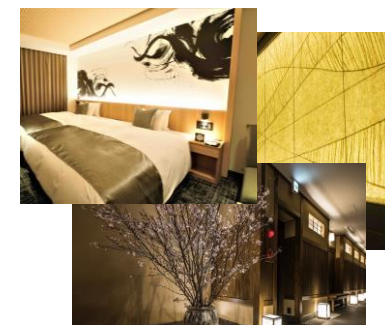
FOLIO SAKURA  
SHINSAIBASHI  
OSAKA  
(ホテル賃貸借運営)

大阪心齋橋の好立  
地にある48室のビ  
ジネスホテル



京都ホテル桜  
(ホテル運営受託)

京都の嵐山、三条、  
四条に構える高級  
ホテル。3棟合わせ  
て65室



## ハーブガーデン運営事業 (注1)

### 大多喜ハーブガーデン



Made by Japanese Hand  
SINCE 1970  
大多喜ハーブガーデン

(注1) : 第2四半期をもって連結除外となります。

## 主要な経営指標の推移（連結）

	2020年3月 (第22期)	2021年3月 (第23期)	2022年3月 (第24期)	2023年3月 (第25期)	2024年3月期2Q (第26期)
(千円)					
<b>損益計算書</b>					
売上高	1,174,444	1,175,952	2,351,550	598,187	747,055
営業損益	△ 931,704	△ 775,819	195,233	△ 416,169	1,306
経常損益	△ 973,033	△ 965,625	195,188	△ 471,007	△ 1,060
当期純利益	△ 1,013,550	△ 994,522	154,132	△ 493,412	35,979
親会社株主に帰属する当期純損益	△ 1,013,550	△ 993,160	156,110	△ 493,412	35,979
包括損益	△ 1,011,410	△ 995,558	149,869	△ 494,145	33,521
<b>貸借対照表</b>					
純資産額	2,010,354	1,033,875	1,182,078	692,706	733,484
総資産額	4,027,937	2,911,269	1,862,683	1,181,012	1,268,782
<b>キャッシュフロー計算書</b>					
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,280,498	485,239	1,456,016	△ 587,342	269,730
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 102,172	67,633	△ 64,650	△ 148,747	46,497
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 80,362	△ 301,981	△ 1,031,338	△ 47,598	138,585
現金及び現金同等物の期末残高	619,677	871,079	1,233,959	452,415	907,009
<b>財務データ</b>					
自己資本比率(%)	49.6	34.6	62.0	56.2	54.9
自己資本利益率(%)	△ 40.5	△ 66.5	14.4	△ 74.3	5.1
1株当たり当期純利益又は当期純損失(円)	△ 27.34	△ 26.79	4.21	△ 13.31	0.97
1株当たり純資産額(円)	53.95	27.13	31.23	17.90	19.11

## 本資料の取り扱いについて

本資料には、将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの将来の見通しに関する記述は、本資料の日付時点の情報に基づいて作成されています。このような将来予想に関する記述には、既知及び未知のリスクや不確実性が含まれており、その結果、将来の実際の結果や業績は、将来予想に関する記述によって明示的又は黙示的に示された将来の結果や業績の予測とは大きく異なる可能性があります。

これらの記述に記載された結果と大きく異なる可能性のある要因には、国内及び国際的な経済状況の変化や、当社が事業を展開する業界の動向などが含まれますが、これらに限定されるものではありません。また、当社以外の事項・組織に関する情報は、一般に公開されている情報に基づいております。

当社では、以下の公式SNSページを公開しております。SNSでは、様々な話題やサービス等を発信してまいります。



<https://www.facebook.com/intrance.press>



<https://www.instagram.com/intrance.press/>



[https://twitter.com/intrance\\_press](https://twitter.com/intrance_press)



[https://note.com/intrance\\_press/](https://note.com/intrance_press/)



## IRに関する情報掲載

[https://intrance.jp/ir/ir\\_library.html](https://intrance.jp/ir/ir_library.html)



## IRに関するお問い合わせ

株式会社イントランス 管理部 コーポレートコミュニケーション課

お電話でのお問い合わせ： 03-6803-8100

コーポレートページより：

<https://www.intrance.jp/contact.html>

