

業績予想を修正 ～リスクを低減し高い収益を確保するスタイルに転換！～

問合せ： IR STREET TEL：03-4500-6880

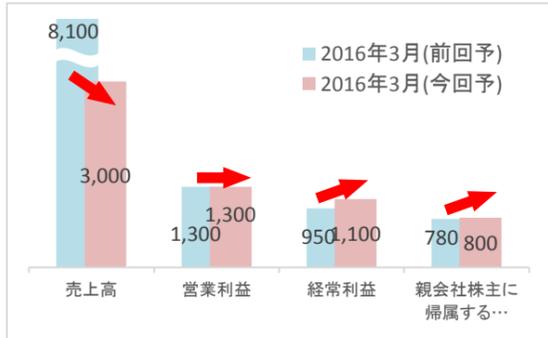
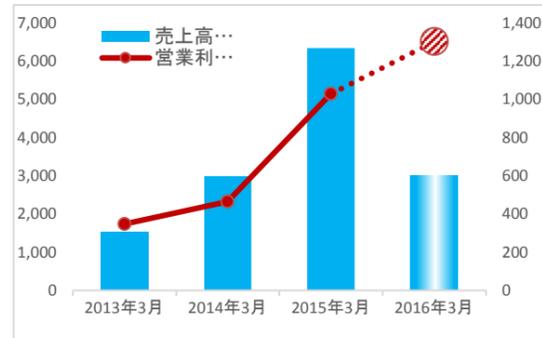
会社概要

代表者 麻生 正紀 URL: <http://www.intrance.jp/>  
 本社 東京都渋谷区道玄坂1-16-5 大下ビル9階  
 事業内容 不動産再生事業および建物管理事業  
 発行済み株式数 37,131千株 (2015年9月末)  
 主要株主 (株)ASO 42.0% レアリア・インベストメント 10.2% 上島規男 8.9% 麻生正紀 7.1%  
 特定金外信託受益者(株)SMBC信託銀行1.9% (2015年9月末)  
 その他の法人 55.0%,個人・その他 38.1%,金融機関 2.6%,金融商品取引業者 2.7%,外国法人等 1.6%

設立 1998年5月  
 上場 2006年12月

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に 帰属する 当期純利益	EPS	配当
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(円)	(円)
2013年3月	1,544	347	145	120	4.1	0.0
2014年3月	2,984	464	362	399	10.9	0.0
2015年3月	6,334	1,027	993	966	26.1	7.0
2016年3月(前回予)	8,100	1,300	950	780	21.0	5.0
2016年3月(今回予)	3,000	1,300	1,100	800	21.6	5.0

12-Feb-16	
株価	169円
予想PER	7.83倍
予想EPS	21.6円
予想一株当り配当金	5.0円
予想配当利回り	2.96%
時価総額	6,275百万円
出来高(5日平均)	91,660株
売買単位	100株



<業績修正発表>

(株)イントランスは2016年2月10日、第3四半期の決算発表と同時に減収増益となる通期業績予想の修正を発表した。期初予想と比較すると、売上が▲63.0%の30億円、営業利益は期初計画通りの13億円、経常利益は+15.8%の11億円、親会社株主に帰属する当期純利益が+2.6%の8億円。売上が大きく減少するのは、バリューアップのターゲットとなる物件に対して、自己保有からJV等を活用する手法に軸足を移したことによる。これに伴い物件取得時の費用負担も減少することから結果として経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は上方修正された。また、同社は同日付で新たに株主優待制度※を導入することも併せて発表している。

※【株主優待】

対象	毎年3月31日現在 300株以上を保有する株主
内容	(株)大多喜ハーブガーデン 取扱商品2000円相当
時期	毎年6月下旬を予定

<Point!>

期初計画に対して減収増益と一見わかりにくい発表となった。しかし、今回の修正のポイントは、売上や利益の修正ではなく、2014年4月策定の中期経営計画における4つ基本施策の中の優先順位が変更された点にある。同社のビジネスの考え方は、取組むプロジェクトに対して最もバリューの上がる企画を最も利益の取れる形で実現することだ。そういった意味では、今後もビジネスのスタイルが変わることはありうるだろう。今回の変更点は、これまでは「自己保有の投資による取組」にウェイトを置いていたが、今後は「JV等を活用したプロジェクトへの参画」に軸足を移す、ということ。これにより、大型の開発プロジェクトに小さいリスクで参画することが可能となり、収益機会も広がる。もちろん、潜在価値の高い不動産をバリューアップして世に送り出すというビジネスの考え方に変更はない。業績面では、売上高が大きく減少する一方で営業利益は計画通り、経常利益と親会社株主に帰属する当期純利益は上方修正された。つまり利益ベースでは2014年4月に発表された中期経営計画で描く成長曲線に修正はない。むしろ物件取得に掛かる費用が抑えられることにより、今まで以上の高収益体質へと進化する。また、過去の投資家向け説明会の場でも説明されているが、同社のJV等を使ったモデルでは一般的なJV等活用モデルよりも利益幅が大きくなる傾向にある。(下図参照) JV等を使って参画するプロジェクトでは詳細の公表が難しいケースも多々あると思われるが、自己保有の案件だけでも、第3四半期以降、11月に鎌倉、2月には横浜山下町に販売用不動産の売買契約締結を発表、また12月にJR湘南新宿ライン停車駅でもある蓮田駅の駅前に立地する蓮田ショッピングセンターをM&Aにより子会社化、と着々と将来に向けての布石は打たれている。東京オリンピックに向けた再開発に日銀のマイナス金利政策と不動産業界にとって強烈な追い風が吹いていることは言うまでもない。株式市場全体の流れと無縁であることは難しいが、増益基調にもかかわらずPER約8倍、予想配当利回り2%台後半の株価は割安と言って良いだろう。

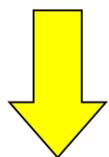
Corporate analysis by IR STREET

<b>Strength</b> 1.少数精鋭のプロ集団によるスピード経営 2.物件価値を引き出す企画力 3.仕入から建物管理まで自社対応できる一貫体制	<b>Opportunity</b> 1.日本銀行によるマイナス金利対策 2.2020年東京炉インピック、パラリンピック開催 3.建物老朽化による建替え需要の顕在化
<b>Weakness</b> 1.ブランディングの弱さ	<b>Risk</b> 1.長期的な人口の減少と高齢化 2.自然災害 3.相続税及び土地関連税制の変更



◆イントランスの金融スキーム例 (説明会資料より抜粋)

IR情報



当社の企画力によって生み出された付加価値  
 一般的な開発プロジェクトで期待できるリターン

当社の企画により、通常よりも高いリターンが可能。

同社のIR情報はこちらよりご覧になれます。