



# INTRANCE

CREATION OF VALUE

～イントランスは価値の創造に挑戦しつづけます～

株式会社イントランス **MOthers**

2016年3月期 通期決算説明会

# 2016年3月期 決算概要

## 2016年3月期 通期決算概要

■ 連結売上高	2,321 百万円	（前年同期：6,334 百万円）
■ 連結営業利益	442 百万円	（前年同期：1,027 百万円）
■ 連結経常利益	360 百万円	（前年同期：993 百万円）
■ 連結当期純利益	202 百万円	（前年同期：966 百万円）

## 2016年3月期 事業活動状況

- M&Aコンサルティングの実施による手数料収入計上
- 販売用不動産の取得及び売却→ P9で説明
- 蓮田ショッピングセンターのM&A → P10で説明
- （大多喜ハーブガーデン）順天堂大学大学院と共同研究契約締結  
→ P11で説明

# 連結業績予想の下方修正に関して

## ◆2016年3月期連結業績

	2月10日 発表予想	実績値	修正額
売上高	3,000 百万円	2,321 百万円	▲678 百万円
営業利益	1,300 百万円	442 百万円	▲857 百万円
経常利益	1,100 百万円	360 百万円	▲739 百万円
当期純利益	800 百万円	202 百万円	▲597 百万円
配当金	5 円	2 円	▲3 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。

### 【修正理由】

JVによる開発プロジェクト2件に係わる影響（概要は次ページで説明）

※配当金は中期経営計画で定めた「配当性向30%」の基準に則り 5円 → 2円 へ

## ◆ 土地開発プロジェクトⅠ（中国地方）

→2016年3月末までに本プロジェクト完了に伴う配当分配金が支払われる想定であったが、  
**土地開発の許認可が3月下旬におり**、3月中でのプロジェクト完了に至らず、2017年3月期  
第1四半期での完了となった。

## ◆ 土地開発プロジェクトⅡ（都心部）

→本プロジェクトは2016年3月31日に完了したものの、**権利関係等の調整に想定以上の  
追加コストが発生**したことにより、当社が得る分配金が想定より大幅に減少した。  
加えて、SPCにおける損益計算の決算及び確定は2017年3月期 上半期中となる見込み。

# (要約) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	2015/3月期	2016/3月期	前年同期
売上高	6,334	2,321	▲4,012
プリンシパルインベストメント事業	5,680	1,079	▲4,601
ソリューション事業	458	1,066	607
大多喜ハーブガーデン	195	175	▲19
売上原価	4,596	1,184	▲3,411
プリンシパルインベストメント事業	4,352	941	▲3,410
ソリューション事業	174	180	5
大多喜ハーブガーデン	68	62	▲5
売上総利益	1,737	1,136	▲601
販管費	710	694	▲15
営業利益	1,027	442	▲585
経常利益	993	360	▲632
当期純利益	966	202	▲763

施策の軸を「自己保有による投資」から「JV等を活用」する施策へ転換。

当社が推進するJV等を活用した開発プロジェクトは、プロジェクト完了時における利益のみを売上計上する会計処理（純額計上）を行う。

(前年同期比)

前期に芝公園プロジェクトの売却（36億円）があったため。

- ・ M&Aコンサルティングの実施に伴う手数料収入。

- ・ 蓮田ショッピングセンター（2015年12月に連結子会社化）の賃料収入が寄与。

蓮田ショッピングセンターの株式取得関連費用：9,800万円を計上。

JVによる開発プロジェクト2件の利益配当金収入が2017/3期へずれこむ。

(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。

# (要約) 連結貸借対照表

(単位：百万円)	2015/3月期末	2016/3月期末	増減額
<b>【資産の部】</b>			
流動資産	4,249	5,313	1,064
固定資産	87	93	6
<b>資産合計</b>	<b>4,336</b>	<b>5,407</b>	<b>1,070</b>
<b>【負債の部】</b>			
流動負債	1,302	1,220	▲82
固定負債	83	1,292	1,209
<b>負債合計</b>	<b>1,386</b>	<b>2,513</b>	<b>1,127</b>
<b>【純資産の部】</b>			
<b>株主資本</b>	<b>2,950</b>	<b>2,893</b>	<b>▲56</b>
資本金	1,133	1,133	—
資本剰余金	903	903	—
利益剰余金	916	860	▲56
自己株式	▲2	▲2	—
<b>純資産合計</b>	<b>2,950</b>	<b>2,893</b>	<b>▲56</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>4,336</b>	<b>5,407</b>	<b>1,070</b>

## 【流動資産】

- ・営業出資金の減少：830百万円  
→ 開発プロジェクトが完了
- ・販売用不動産の取得による増加：1,963百万円  
→ 蓮田ショッピングセンターなど  
※山下町（中華街）は2016年4月に売却済

## 【固定負債】

- ・長期借入金の増加：1,194百万円  
→ 蓮田ショッピングセンターのM&Aに伴う

(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。

# (要約) 連結キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2015/3月期	2016/3月期
営業活動キャッシュ・フロー	3,019	△ 2
投資活動キャッシュ・フロー	△ 3	△ 1,186
財務活動キャッシュ・フロー	△ 2,236	1,161
現金及び現金同等物四半期末残高	1,159	1,132

(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。

(単位：百万円)

営業活動キャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	360
営業出資金の回収	830
たな卸資産の増加	△ 548
前受金の減少	△ 609

(単位：百万円)

投資活動キャッシュ・フロー	
子会社株式取得	△ 1,220

(単位：百万円)

財務活動キャッシュ・フロー	
長期借入による収入	1,350
配当金の支払	△ 259



# セグメント別概要 (プリンシパルインベストメント事業)

## ◆主な売却物件

世田谷区経堂 (マンション)



取得：2015年 5月  
売却：2016年 3月

新宿区須賀町  
(マンション)



取得：2014年 5月  
売却：2016年 3月

神奈川県南葉山  
(マンション用地)



取得：2014年 10月  
売却：2016年 3月

## ◆主な取得物件

横浜山下町 I (中華街)



取得：2015年 4月  
売却：2016年 4月

※2016年3月期の販売用不動産  
(2,681百万円) には含まれる

蓮田SC



取得：2015年 12月

## 【 手数料収入 】

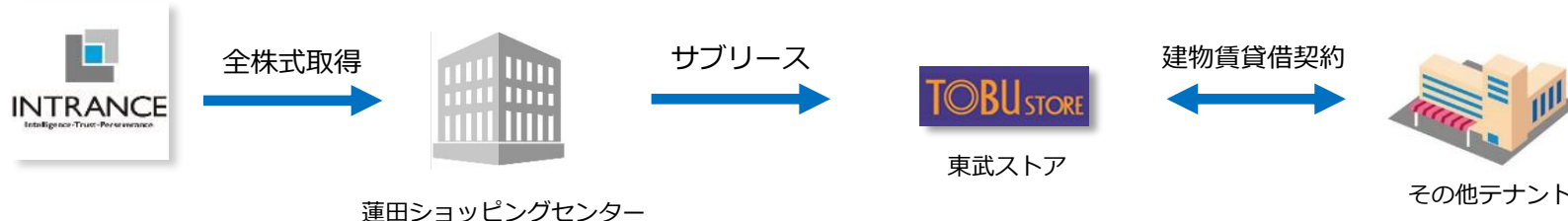
2015年5月に不動産分野におけるM&Aコンサルティングを行い、手数料収入を計上。

## 【 プロパティマネジメント 】

建物管理からクレーム対応、清掃、巡回、検針、賃料回収等、物件ごとのニーズに合ったオーダーメイド型のサービスを提供。

## 【 蓮田ショッピングセンター 】

蓮田ショッピングセンターのM&Aに伴い、安定的な賃料収入を計上。



## 【 順天堂大学大学院と高機能ハーブの研究・商品開発等を目的とする産学共同研究を開始 】

本共同研究では、アンチエイジングドクターのエキスパートでもあるダニエラ志賀氏をコーディネーターとして迎え、医学としてのハーブの研究及び商品開発により、人間が本来持つ自然治癒力を最大限に活かし、ハーブによる安心安全な「健康・美容・癒し」へのアプローチ方法を提案。

※高機能ハーブ：花・種子を利用し、ハーブとしての機能をより高めたもの



### ◆ダニエラ志賀氏プロフィール

アンチエイジング、ローフード、デトックス、スーパーフードなど食の研究を進める料理研究家、ライフスタイルデザイナー

順天堂大学大学院医学研究科 病院管理学 協力研究員

# 2017年3月期

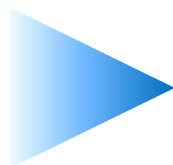
## — 方針と戦略 —

## 基本施策

- 1 JV等を活用した開発プロジェクトへの積極展開
- 2 自己資金による積極投資により規模の拡大を図る
- 3 保有販売用不動産の早期売却により回転率を高める
- 4 海外における各種開発事業の展開
- 5 内部統制の充実と事業リスクへの対応

# 1. 事業方針

案件が大規模で  
多額の資金投下が必要

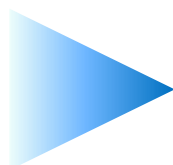


## 事業施策の軸

JV等を活用した  
各種開発プロジェクトへの積極展開

海外経済の動向等、様々な  
状況を踏まえて柔軟に対応

案件が中規模で  
デットファイナンスでの  
調達にて対応が可能な案件



自己資金による販売用不動産の取得

## 2. 基本施策 ① (取り組み中の開発案件)

### 1. 土地開発プロジェクトⅠ (中国地方)

※2017年3月期 第1四半期に完了

### 2. 土地開発プロジェクトⅡ (都心部)

→ 事業会社へ売却

※2017年3月期 上半期中に分配金の損益計算が完了予定

### 3. 土地開発プロジェクトⅢ (都心部)

→ 売却先は未定

※2018年3月期中に完了予定

取組中

**J V等を活用することで開発プロジェクトに少ないリスクで参加**

## 2. 基本施策 ② (自己資金による販売用不動産の取得)

### ◆首都圏戦略

- ✓ 2020年東京オリンピック開催に向けて建設・不動産業界は堅調に推移
- ✓ 海外観光客の急激な増加 2016年見込み：2,350万人※ 2020年：4,000万人へ（政府目標）  
※「2016年の旅行動向見通し」より

訪日客急増により宿泊施設不足（主に首都圏・近畿地方）が顕在化

### 横浜山下町（山下公園前）※山下町プロジェクトII

#### (物件概要)

所在地 神奈川県横浜市中区山下町  
地積 596.09 m<sup>2</sup> (180.31 坪)  
延床面積 2,847.39 m<sup>2</sup> (861.33 坪)



※ホテル用地として開発予定





## 2. 基本施策 ② (自己資金による販売用不動産の取得)

### ◆首都圏郊外戦略

事業用地取得競争の激化により、首都圏は不動産価格が上昇

首都圏郊外の場合でも、駅前など好立地の物件についてはバリューUPが可能と判断し、積極的に検討

例) 蓮田ショッピングセンター (埼玉県蓮田市)



### ◆再開発戦略 (地方都市)

当社のノウハウ・企画力を活かし、地方都市の再開発案件を積極的に推進

(開発例) リゾート事業、ホテル事業等

**各地域の立地を最大限に活かした事業を創出**

## 2. 基本施策 ③ (保有販売用不動産の早期売却)

### ◆横浜山下町（横浜中華街）※山下町プロジェクトI

複雑な権利関係を調整し、事業会社へ売却。



2016年4月に契約・決済完了

### ◆富士河口湖（山梨県）

2016年秋頃までの契約完了を目指す

所在地：山梨県南都留郡鳴沢村

地積：5,405㎡ (1,635坪)

取得日：2014年12月



### ◆伊豆熱川（静岡県）

2016年秋頃までの契約完了を目指す

所在地：静岡県賀茂郡東伊豆町

地積：19,312.69㎡ (5,842坪)

取得日：2015年3月



## 2. 基本施策 ④ (海外における各種開発事業の展開)

### 海外

#### ◆成長著しいアジア地域を中心に企画力を活かしたプロジェクトの海外展開

##### 【経済環境】

アジアの中でもASEAN（東南アジア諸国連合）は成長著しく、域内の貿易自由化や市場統合などを通じて成長加速を目指す広域経済連携の枠組み「ASEAN経済共同体」が2015年末に発足し、巨大な経済圏が本格始動。



**営業出資金による開発プロジェクトの参画も視野に**

### 3. 連結業績目標

#### 【 連 結 】

	2016/3期	2017/3期	増減額	増減率
売 上 高	2,321 百万円	3,100 百万円	778 百万円	33.5%
営 業 利 益	442 百万円	870 百万円	427 百万円	96.6%
経 常 利 益	360 百万円	650 百万円	289 百万円	80.1%
当 期 純 利 益	202 百万円	420 百万円	217 百万円	107.0%
配 当 金	2 円	3 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。

- ✓ 2017年3月期は保有不動産の早期売却、JVによる各種開発プロジェクトの利益配当金等により達成を見込む。
- ✓ 配当金は「配当性向30%」の指針に則り、3円を見込む。

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/>