

# 株式会社イントランス 第25期 株主通信

【2022年4月1日～2023年3月31日】

2023年 6月 22日

## 株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、株式会社イントランスの代表取締役社長に就任いたしました何 同璽（か どうじ）と申します。

人口減少に向かう日本経済において、インバウンド業界は重要な牽引役の一つであります。新型コロナウイルスの影響が収束に向かうとともに、日本のインバウンド市場が急回復に転じており、弊社としては商機が到来しつつあると感じています。

ホテル運営事業を中核としたインバウンド向けビジネスの拡大によって、日本経済の発展に貢献することは、当社グループの大きな社会的使命であります。

中華圏（グレーターチャイナ）からの訪日観光客に対して、旅行ツアーの提供等を始めとする「旅マエ」のサービスから、ホテルオペレーションやランドサービスといった「旅ナカ」のサービスを垂直的に提供できる点が、当社の強みです。

今後は、グローバルスタンダードの運営体制・手法を取り入れると同時に、AIなど世界最先端の運営テクノロジーの導入を図り、総合的な運営能力を武器に、ホテル不動産の価値を高めてまいります。

また、「旅アト」の事業として、ホテル不動産については自己資金ではなく、中華圏を中心とした投資家より資金を集め、ファンドを通じて事業の規模拡大を目指します。

このように、中華圏から、観光客と資金を日本へ誘導し、バリューチェーンの両端をカバーする、フローとストックを掛け合わせた事業により当社グループは成長を実現します。

コロナ禍の3年間、当社グループは経営資源と財務体力を保つため、「守りの経営」を強いられておりましたが、今期以降は壮大な時代の奔流に乗って、「攻めの経営」を展開していきます。

私自身、かつて日本の大学院に入学して以来、日本の美しい自然や文化に魅了され、数十年にわたり国内のインバウンド関連事業に携わり続けてきました。日本の様々な地域の魅力を数多くの旅行者に発信し、さらなる日本の観光資源の価値向上に貢献したいと強く願っています。

ご支援頂いております株主の皆様のご期待に応えるべく、役員・従業員が一丸となり、全力で取り込んでまいりますので、今後ともご指導・ご鞭撻のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

か どうじ  
代表取締役社長 何 同璽

## グループ連結概況（2023年3月期）

2023年3月期 連結業績	売上高	598百万円 (前期比▲74.56%)
	営業利益	▲416百万円 (前期は195百万円)
	経常利益	▲471百万円 (前期は195百万円)
	親会社に帰属する 当期純利益	▲493百万円 (前期は156百万円)
	1株当たり純利益	▲13.31円 (前期は4.21円)
	総資産	1,181百万円 (前期は1,862百万円)
	純資産	692百万円 (前期は1,182百万円)
	自己資本比率	56.2% (前期は62.0%)

## 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

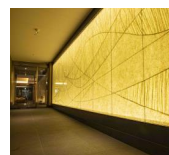
## セグメント別概況（2023年3月期）



### 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 271百万円 営業利益 34百万円



### 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、コンサルティング事業に注力。

売上高 123百万円 営業利益 ▲146百万円



### 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 202百万円 営業利益 ▲26百万円



### その他事業 インバウンド送客事業、ホテルファンド事業

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 - 営業利益 ▲32百万円

\*当連結会計年度より、報告セグメントを「不動産事業」、「ホテル運営事業」としておりましたが、当第3四半期より、従来「その他」に含まれていた「ハーブガーデン運営事業」について、売上高の量的重要性が増したため、独立した報告セグメントとしております。

## 不動産事業 セグメント実績

### 2023年3月期 セグメント実績

売上高	271百万円	前年同期比 ▲87.2%減
営業利益	34百万円	前年同期比 ▲93.5%減

## 今期の活動・トピックス

主力事業であった不動産売却益がなく、売上・利益ともに大幅減少。PMや仲介を中心とした事業形態へ。

### 不動産仲介、不動産売買業務

- 不動産売買仲介は3件。前期までの主力事業であった不動産売買は、コロナ禍による不動産市況悪化により、売却先送りし今期実績なし。

### 不動産PM業務

- 売買業務が激減したことで、今期よりプロパティマネジメント(PM)が不動産事業の主力へ。そのため、今期よりPM事業、売買仲介事業を中心とした安定的な事業構造へと変化。

### 保有不動産の賃貸業務

- 保有する棚卸資産(宿泊施設等)の賃料収入を安定的に計上。今後は賃料収入か売却益確保かの選択を計画。

### ホテル運営事業との連携

- ホテル運営事業部門との連携により、海外投資家の国内ホテル運営における①売買仲介、②PM業務、の営業施策実施。

## 今後の展開

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。

## 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

- ホテル運営事業におけるパートナー、取引先である海外資本の国内ホテル参入の売買仲介、PM受託の確保へ注力する。

### 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。

### ホテル投資ファンドからの収益拡大

- 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。

## ホテル運営事業 セグメント実績

### 2023年3月期 セグメント実績

売上高	123百万円	前年同期比 224.5%増
営業利益	▲146百万円	(前期は59百万円の損失)

## 今期の活動・トピックス

ホテル運営の需要は未だ回復に至らず。また、新規案件の受注が伸び悩み損失は拡大した。

### Banyan Tree Japanとの合併会社設立

- アジアの有名ホテルブランドであるバンヤングループとの合併会社を設立。これを契機として、国内ホテル案件のブランディング活動へ。

### YUMIHA沖縄の開業

- 自社ブランドであるYUMIHA沖縄を開業。しかし、コロナ禍の長期化や中国観光客の停止により、想定以上に損失が膨らむ。

### ホテル柵の運営受託

- ホテル運営受託の第一弾として、京都のホテル柵の運営受託を開始。

### 大阪心齋橋ホテルの開業決定

- マスターリース方式により、心齋橋のホテル開業が決定。

### ポストリンテルとの業務提携

- ホテル運営、不動産に知見を有すポストリンテルとの業務委託契約を締結。相互知見により事業の相乗効果を目指す。

## 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

### Banyan Tree Japanとの合併によるホテル運営

- 大阪心齋橋ホテル、YUMIHA沖縄をはじめとし、Banyan Tree Japanとの合併会社によるホテル運営により、安定的成長を目指す。

### 自社ブランドでのホテル運営及び受託の強化

- ホテル柵を中心とした、宿泊・ホテル施設運営の受託、及び自社ブランドのホテル運営を推進する。

### 投資スキームの構築支援とアドバイザリーの強化

- 大阪本町のホテル案件を中心として、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。

### 投資家誘致、ファンド運営事業のスタート

- ホテル投資ファンドの運営による投資家誘致、ファンド運営にて、投資リターン、管理報酬による収益で規模の拡大を目指す。

## ハーブガーデン運営事業 セグメント実績

### 2023年3月期 セグメント実績

売上高	202百万円	前年同期比 1.3%増
営業利益	▲26百万円	(前期は19百万円の損失)

## 今期の活動・トピックス

売上高は安定的に増加するものの、施設の保全費用が重しとなり、損失幅は拡大した。

### 売上高は安定的に推移

- SNSによる集客や観光需要の回復を取り込む施策が奏功。コロナ前の水準を回復し、売上高は過去最高を計上。

### 営業損失は昨年比で拡大

- ハーブガーデン施設の設備投資や修繕に関する費用が増大し、損失額は前年同期比で拡大した。

### 多様な収益活動を展開

- レストラン・ショップ販売、イベント開催、卸売・通販販売など、多様な収益活動を展開。その他、ハーブの生産地域を分散させ、安定出荷を目指す活動に注力。

### 当第3四半期より報告セグメントへ

- これまでは「その他事業」として計上していたが、売上高の量的重要性が増したため、「ハーブガーデン運営事業」として独立記載とした。

## 今後の展開

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。

## 具体的施策

### 収益重視の領域へ注力

- 現在は、レストラン・ショップ販売、委託・受託販売、イベント・教室、卸売出荷・ネット通販等、多様な営業活動を実施しているが、収益重視の領域注力にて、利益創出を目指す。

### 卸売出荷・ネット通販の強化

- 販売拡大への潜在性の高い、店舗や市場への卸売出荷、並びにネット通販での販売力を強化し、売上並びに利益増大の活動を推進。

### コスト管理徹底による利益率・競争力の向上

- ハーブ製品等の卸売出荷・ネット販売におけるコスト管理を強化し、原価率の低減並びに価格競争力の向上を目指す。

### 自社商品の生産量拡大

- 現在、安定供給の懸念のある本社農場、及び子会社農場におけるハーブの生産量拡大のため、農地運営の再構築を実施する。



### 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。

現在、当社グループでは、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」は、飛躍的な収益拡大を目指すことができます。

また、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し、当社グループ全体の連携を通じた規模拡大につながります。

そのため、当社グループとしては、中華圏におけるネットワークの優位性を最大限に活用したホテル投資ファンドの組成と国内インバウンド送客事業こそ、事業成長のポイントであると認識しており、当社グループは、当該領域における活動に邁進していきます。

## 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

**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

**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、並びにコスト管理の徹底**

- 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

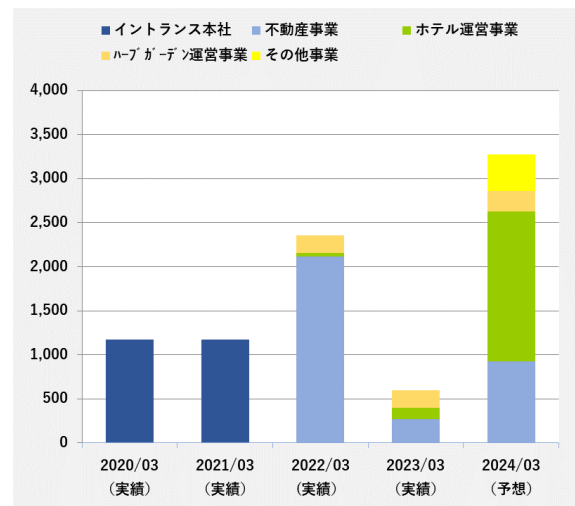
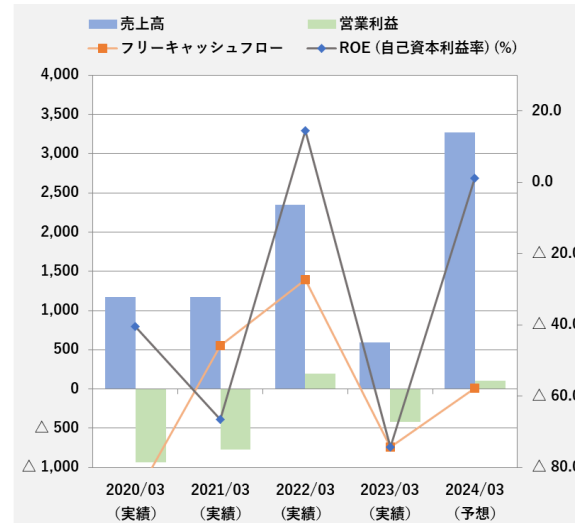
	2020/03 (実績)	2021/03 (実績)	2022/03 (実績)	2023/03 (実績)	増減(%)	2024/03 (予想)	増減(%)
売上高	1,174	1,175	2,351	598	-74.6%	3,275	447.7%
イントランス本社	1,174	1,176	0	0	-	0	-
不動産事業	0	0	2,113	271	△ 87.2%	924	240.4%
ホテル運営事業	0	0	38	124	224.4%	1,704	-
ハーブガーデン運営事業	0	0	200	203	1.3%	233	14.8%
その他事業	0	0	0	0	-	412	-
営業利益	△ 931	△ 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月期に新規案件(確定済み)の期初からの売上寄与。
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。



## 事業計画数値 レンジ下限版

(百万円)

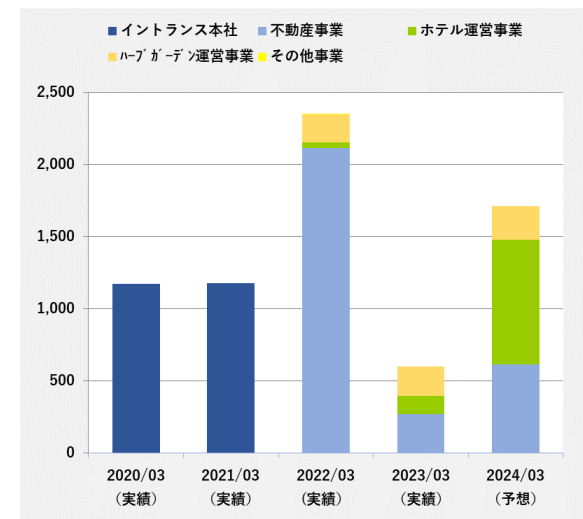
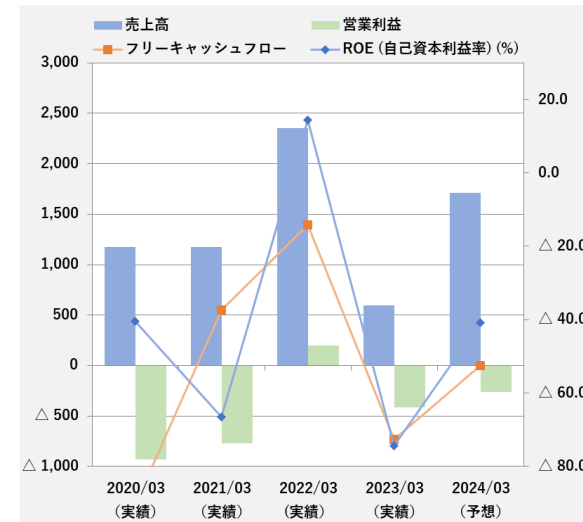
グループ経営数値目標							
	2020/03 (実績)	2021/03 (実績)	2022/03 (実績)	2023/03 (実績)	増減(%)	2024/03 (予想)	増減(%)
売上高	1,174	1,175	2,351	598	-74.6%	1,713	186.4%
イントランス本社	1,174	1,176	0	0	-	0	-
不動産事業	0	0	2,113	271	△ 87.2%	613	125.8%
ホテル運営事業	0	0	38	124	224.4%	865	-
ハーブガーデン運営事業	0	0	200	203	1.3%	233	14.8%
その他事業	0	0	0	0	-	0	-
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月期に新規案件(確定済み)の期初からの売上寄与。



「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、収益規模の拡大を追求

## 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。

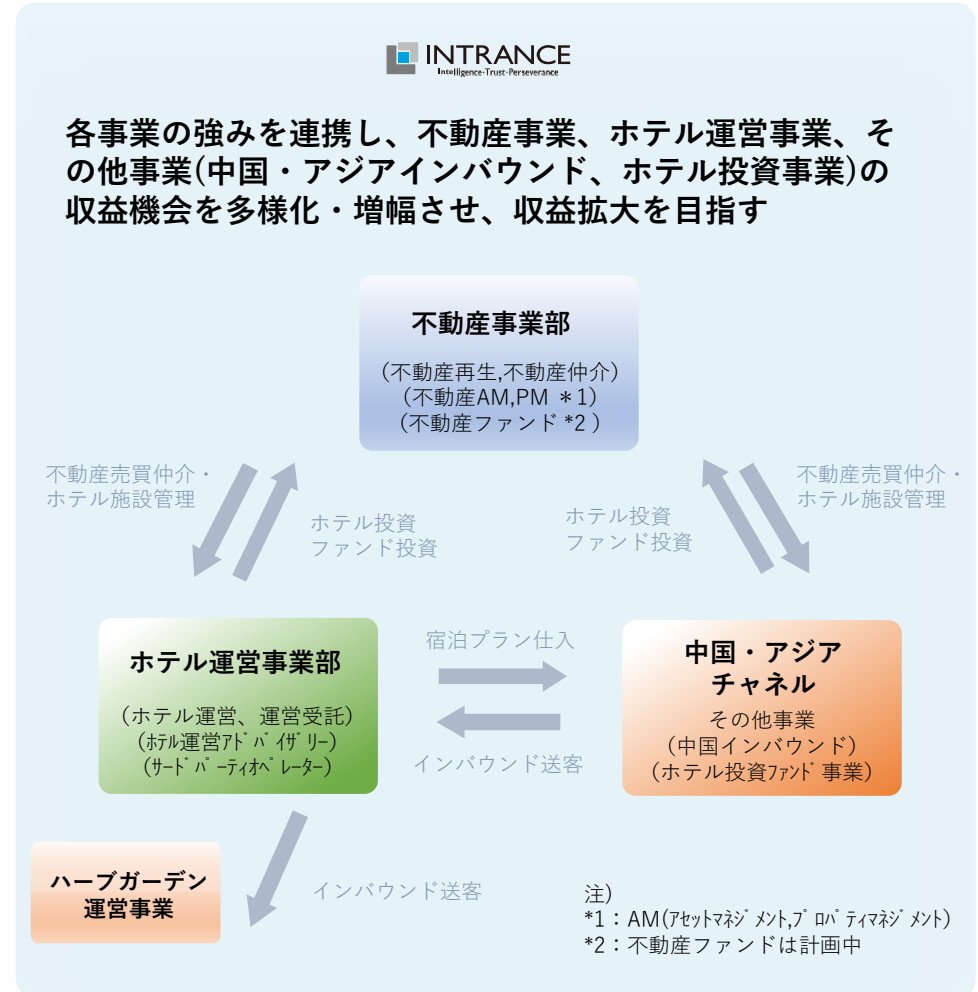
## ホテル運営事業における経験と知見

- **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。
- **複数ブランドとの提携**  
自社ブランドだけではなく、海外ホテルブランドとの提携等、需要に応じたホテル運営スキームの推進が可能。
- **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と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**  
中国子会社の正式稼働にて、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。



## 不動産事業



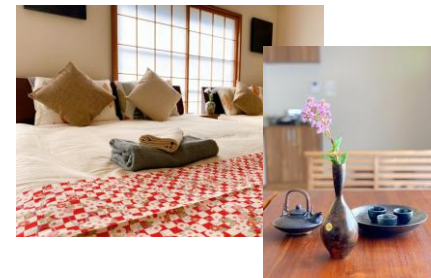
オリオン横丁(宇都宮) 宇都宮の横丁事業



京都(二人司)  
京都 観光エリア京町屋事業



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

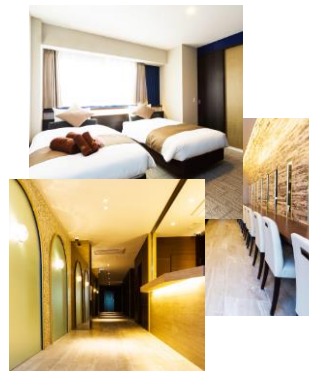
### YUMIHA沖縄 (ホテル賃貸借運営)

沖縄 恩納村に構える  
18室の高級ヴィラ



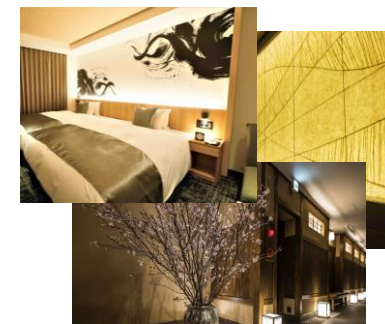
### 心齋橋ホテル (ホテル賃貸借運営)

大阪心齋橋の好立  
地にある48室のビ  
ジネスホテル



### 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

### 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

## 会社概要 (2023年3月31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	42名 (連結)
事業内容	不動産事業 ホテル運営事業 ハーブガーデン運営事業
適格請求書発行事業者登録番号	T5-0110-0103-0534
許認可等	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

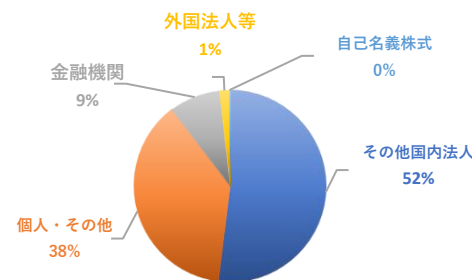
## 役員 (2023年6月22日現在)

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

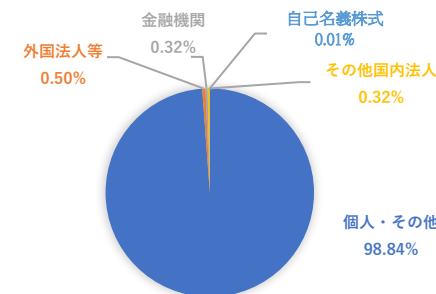
## 株式の状況 (2023年3月31日現在)

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 7,136名

【株式数比率】



【株主数比率】



## 大株主の状況 (上位10名) (2023年3月31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	1,001,900	2.70%
3	個人株主	795,700	2.15%
4	岡三証券株式会社	532,600	1.44%
5	株式会社エスネッツ	509,000	1.37%
6	SMB C日興証券株式会社	454,600	1.23%
7	有限会社レアリア・インベストメント	446,300	1.20%
8	インタラクティブ・ブローカーズ証券株式会社	354,600	0.96%
9	個人株主	350,000	0.94%
10	個人株主	290,000	0.78%
		22,990,700	62.019%



## 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。

### IRに関する情報掲載

[https://intrace.jp/ir/ir\\_library.html](https://intrace.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.intrace.jp/contact.html>