



2025 年 5 月 8 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 イ ン ト ラ ン ス  
代表者名 代表取締役社長 何 同 璽  
(コード番号 3237 東証グロース)  
問合せ先 管 理 部 部 長 北 川 雅 章  
( T E L 03-6803-8100 )

## 第 1 回無担保普通社債（プロ私募債）の発行に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、私募による株式会社イントランス第 1 回普通社債（以下、「本社債」といいます。）の発行をディライトワークス株式会社（以下、「ディライトワークス社」といいます。）に対して行うことを決議いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 本社債の発行の理由

当社グループは、創業以来の不動産事業に加え、新たな事業領域でありますホテル運営事業の取り組みを加速させ、事業領域の拡大と企業価値の向上を目指しております。

当社グループの目指す事業モデルは、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すというものであり、「都市型アパートメントホテル開発」と「地方創生ホテル投資」の推進によるホテル運営収益の拡大を基本戦略としています。

また、上記の他、より短期間で収益の確保が期待できるインバウンド向け宿泊施設の開発・売却や、不動産売買仲介、さらには、中華圏からの観光客を日本国内に送客することを目的としたインバウンド送客事業へ取り組んでまいりました。

しかしながら、2025 年 4 月 1 日付「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」で公表しましたように、中長期的な収益を見込むことのできる都市型アパートメントホテルの運営権獲得に係る活動については一定の成果がありましたが、短中期的な収益に貢献する活動については不十分な状況となっています。

その結果、2025 年 3 月期において 3 期連続で重要な営業損失、経常損失及び親会社株主に帰属する当期純損失を計上する見込みであり、これにより事業運営におけるキャッシュフローが悪化している状況です。

上記より、今後の事業運営には、より一層の手元流動性資金の拡充が必要であると考え、本件私募債発行により資金調達を行うものであります。

#### 2. 本社債の概要

|     |             |                            |
|-----|-------------|----------------------------|
| (1) | 名 称         | 株式会社イントランス第 1 回普通社債（プロ私募債） |
| (2) | 社 債 の 総 額   | 第 1 回普通社債：金260,000,000円    |
| (3) | 各 社 債 の 金 額 | 金260,000,000円              |
| (4) | 払 込 期 日     | 2025年 5 月 9 日              |
| (5) | 償 還 期 日     | 2026年 5 月 9 日              |

|      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6)  | 利 率             | 年率3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (7)  | 利 払 方 法         | <p>①本社債の利息は、払込期日の翌日（同日を含みます。）から償還期日（同日を含みます。）までこれを付し、2025年11月9日を第1回の利払日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月9日及び11月9日に、各々の直前の利払日の翌日から当該利払日までの期間に対応する金額を支払います。</p> <p>②利払日が銀行営業日（東京において一般に銀行が営業を行っている日をいいます。以下同じです。）ではないときは、その支払いは当該利払日の直前の銀行営業日にこれを繰り上げます。</p> <p>③本社債の償還後は、利息は発生しません。</p> <p>④1年でない利息計算期間につき利息を計算するときは、1年を365日とする日割りをもってこれを計算し、円位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てます。</p>                                      |
| (8)  | 払 込 金 額         | 各本社債の金額100円につき金100円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (9)  | 償 還 価 額         | 各本社債の金額100円につき金100円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (10) | 償 還 方 法         | <p>本社債は、上記第（5）号に記載の償還期日に、その総額を上記第（9）号に記載の償還価額で償還します。但し、繰上償還に関しては下記①及び②に記載のとおりです。なお、償還期日が銀行営業日ではないときは、その支払いは当該償還期日の直前の銀行営業日にこれを繰り上げます。</p> <p>①当社は、繰上償還を希望する日（以下、「繰上償還日」といいます。）の15営業日前までに社債権者に書面で通知することにより、当該時点において未償還の本社債の全部又は一部を、繰上償還日において、各社債の金額100円につき金100円に経過利息相当額（下記②において定義します。）を加えた金額で繰上償還することができます。</p> <p>②「経過利息相当額」とは、各本社債の金額100円につき、直前の利払日の翌日から繰上償還日までの期間に対して本社債の利率を適用して計算される金額をいいます。</p> |
| (11) | 期 限 の 利 益 の 喪 失 | <p>当社は、次のいずれかの事由が発生した場合には、本社債につき期限の利益を喪失します。</p> <p>①当社が上記第（7）号に記載の規定又は上記第（10）号に記載の規定に違背し、3銀行営業日以内にその履行又は是正がなされないとき。</p> <p>②当社が本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。</p> <p>③当社が、社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し、若しくは期限が到来してもその弁済をすることができ</p>                                                                                                                                                  |

|      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                 | <p>ないとき、又は当社以外の社債若しくはその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。</p> <p>④当社が、当社の破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てをし、又は当社の取締役会において解散（合併の場合を除きます。）の議案を株主総会に提出する旨の決議を行ったとき。</p> <p>⑤当社が破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生法手続開始の決定又は特別清算開始の命令を受けたとき。</p> <p>⑥当社が本社債権者との間で締結する本社債の買取に関する契約が解除されたとき。</p> <p>⑦前各号の他、当社の事業又は財産の状況が著しく悪化し、債権保全を必要とする相当な事由が生じたと本社債権者が客観的かつ合理的に判断し、本社債権者が発行会社に対して期限の利益を喪失させる旨の通知を書面により行ったとき。</p> |
| (12) | 担 保 ・ 保 証 の 有 無 | <p>①本社債には合同会社インバウンドインベストメント及び何同璽（以下併せて「保証人」という。）の各保証人による保証が付されている。各保証人は、本要項に基づき当社が本社債権者に対して負担する本社債の元金、利息及び遅延損害金その他一切の支払債務につき、当社と連帯して保証します。</p> <p>②本社債には物上担保は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はありません。</p>                                                                                                                                                                                                                              |
| (13) | 社 債 管 理 者       | 本社債は、会社法第702条但書及び会社法施行規則第169条の要件を満たすものであり、社債管理者は設置しません。なお、財務代理人も設置しません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| (14) | 振 替 機 関         | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| (15) | 引 受 人           | ディライトワークス株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 3. 本社債の引受先の概要

(2025 年 3 月 31 日現在)

|     |              |                               |
|-----|--------------|-------------------------------|
| (1) | 名 称          | ディライトワークス株式会社                 |
| (2) | 所 在 地        | 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号          |
| (3) | 代表者の役職・氏名    | 代表取締役 庄司 顕仁                   |
| (4) | 事 業 内 容      | 投資事業等                         |
| (5) | 資 本 金        | 10 百万円                        |
| (6) | 設 立 年 月 日    | 2014 年 1 月 22 日               |
| (7) | 大株主及び持株比率    | 庄司 顕仁 100.00%                 |
| (8) | 上場会社と当該株主の関係 |                               |
|     | 資 本 関 係      | 当社株式の議決権 14.33%を有する主要株主となります。 |

|  |                          |                              |
|--|--------------------------|------------------------------|
|  | 人 的 関 係                  | 該当事項はありません。                  |
|  | 取 引 関 係                  | 該当事項はありません。                  |
|  | 関 連 当 事 者 へ<br>の 該 当 状 況 | 社株式の議決権 14.33%を有する主要株主となります。 |

(注) 相手先の意向により、経営成績の開示はしておりません。

#### 4. 調達手段の適切性

当社は、資金需要に対する調達手段として、①銀行借入、②増資、③私募債、以上三点の手段を検討しました。

銀行借入については、審査に時間を要すること及び当社の与信上難しい状況にあり、増資については、一定の準備期間が必要となるため、資金調達の必要性や時間的要因、また確実に資金調達が可能であり、資金使途に制限なく事業に活用できるといったメリットを考慮し、当社は私募債の発行を実施することが適切と判断いたしました。

当私募債については、当社が現在、資本業務提携契約を締結しているディライトワークス社を引受先とする発行が適切との判断に至りました。なお、ディライトワークス社は、貸金業登録を行っていないため、同社からの借入でなく、私募債発行を採用しております。

#### 5. 関連当事者取引を行うことについて

本取引は、主要株主であるディライトワークス社への私募債発行であり、また、私募債の保証人は当社の主要株主であるインバウンド社及び当社の代表取締役である何同璽となるため、関連当事者取引に該当します。

そのため、少数株主保護の観点から、慎重に議論と検討を行い、弊社独立役員である当社監査役の上床竜司氏の意見書を取得し、取引の必要性、相当性、条件の合理性を踏まえた上で、当該取引の妥当性を確認しております。

また、利益相反回避措置として、当社代表取締役である何同璽は当該取引の特別利害関係人に該当するため、本日の取締役会の議事及び決議には一切参加しておりません。

#### 6. 結論

以上のとおり、当該取引に係る社債発行の理由、調達手段の適切性、取引条件の合理性、関連当事者取引を行うことについて総合的に検討し、本社債による資金調達の実施は適切なものであると判断いたしました。

#### 7. 今後の見通し

本社債の発行により、2026年3月期に社債利息7百万円を計上する予定です。今後、開示すべき事項が発生した場合には、速やかにお知らせいたします。

以 上