

2020年12月期 第1四半期決算説明資料



GLOBAL LINK MANAGEMENT

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

東証第一部 証券コード：3486

AGENDA

01

**新型コロナウイルス感染症
拡大の影響について**

02

**2020/12期第1四半期
決算ハイライト**

03

**2020/12期第1四半期
決算状況**

04

通期業績予想

事業リスクと現状について

- 現在、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は限定的ながら、業績に影響を及ぼす事業リスクが存在
- 各事業リスクに対して、既に対応策を一部で実施しつつも、未対応リスクに対しては、順次対応を進めていく

		事業リスク	現状
不動産ソリューション事業	供給サイド	建設工事の延期・中断	<ul style="list-style-type: none"> 一部の案件（2件）にて1週間程度の延期があったものの、工事は再開済
		金融機関の融資姿勢の変化	<ul style="list-style-type: none"> 緊急事態宣言以降、金融機関の業務縮小により、柔軟な対応は難しいものの、融資姿勢に特段の変化はなし
	販売サイド（レジデンス）	個人投資家の投資意欲の減退	<ul style="list-style-type: none"> 3月の外出自粛によりオフラインのセミナー参加者数は減少 一方で、オンラインセミナーを開始した4月3日以降は参加者数増加傾向
		金融機関の融資業務（投資用不動産ローン等）縮小	<ul style="list-style-type: none"> 緊急事態宣言以降、金融機関の融資業務が縮小。融資姿勢に特段の変化はなし 非対面での手続き可能な金融機関を中心に対応中（現在は3社の金融機関にて対応）
		法人・ファンドの購入意欲の減退	<ul style="list-style-type: none"> 1棟販売予定先の購入見合わせは、現在発生していない
		海外投資家への販売停止	<ul style="list-style-type: none"> 2月から海外投資家への販売を停止 今期販売予定分の3棟を国内向けに販売へ計画変更
プロパティマネジメント事業	販売サイド（非レジデンス）	非レジデンス案件の販売中止・長期化	<ul style="list-style-type: none"> 今期販売予定分の販売は現在未定 ホテル（1棟）、商業施設（1棟）
	管理業務	管理物件の入居率低下	<ul style="list-style-type: none"> 5月11日時点での入居率は99.4%と特段の変化なし 4月から入居者募集を開始した新規物件については平時と同様の賃貸状況
	団扇事業	海外留学生の減少	<ul style="list-style-type: none"> 渡航制限の発令により、留学生の流入が停止 外国人留学生に対し日本への留学・進学情報の提供に留まる
本社関連		テレワークに伴う業務効率の低下	<ul style="list-style-type: none"> 3月より在宅勤務を徹底し、4月20～24日の週間出勤率は15% 急速なテレワーク整備により、当初は若干の業務効率が低下したものの、既に改善

供給サイドでの影響と対策について

- 供給サイドでは、建設工事の延期が一部で発生したが、竣工計画への影響は軽微に留まる
- 金融機関の融資姿勢の変化が最大のリスクではあるが、今期連結業績見通しへの影響は生じない

	事業リスク	現状	対策 / 影響
供給サイド	建設工事の延期・中断	<ul style="list-style-type: none"> 一部の案件（2件）にて1週間程度の延期があったものの、工事は再開済 	<p>今後も建設工事会社にて 新型コロナウイルスへの感染が発生した場合は、 竣工計画へ影響する可能性はあるが、 工事再開実績を考慮し、業績への影響は軽微と予想</p>
	金融機関の融資姿勢の変化	<ul style="list-style-type: none"> 緊急事態宣言以降、金融機関の業務縮小により、柔軟な対応は難しいものの、融資姿勢に特段の変化はなし 	<p>融資姿勢の変化が生じても、 今期連結業績見通しへの影響はない ※来期以降の計画に影響が生じる可能性</p>

販売サイド（レジデンス）での影響と対策について

- 個人投資家の投資意欲は、セミナー参加者数の増加を考慮すると変化がないと史料
- 一方で、金融機関の融資業務停止が最大のリスクではあるが、非対面での対応可能行を中心に業務を遂行

	事業リスク	現状	対策 / 影響
販売サイド (レジデンス)	個人投資家の投資意欲の減退	<ul style="list-style-type: none"> ・3月の外出自粛によりオフラインのセミナー参加者数は減少 ・一方で、4月3日のオンラインセミナー開始以降は、参加者数は増加傾向 	<p>オンラインセミナーの特性を活かした全国展開や営業フローのオンライン化を確立することで、緊急事態宣言下でも投資家へのリーチ数・成約数の増加が可能</p>
	金融機関の融資業務（投資用不動産ローン等）の縮小	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急事態宣言以降、金融機関の融資業務が縮小も、融資姿勢に特段の変化はなし ・非対面での手続き可能な金融機関を中心に対応中（現在は3社の金融機関にて対応） 	<p>金融機関の対応数が上限に達する場合、販売見通しへの影響が生じる可能性あり</p>
	法人・ファンドの投資意欲の減退	<ul style="list-style-type: none"> ・レジデンス販売予定先については、購入見合わせ等の発生はない 	<p>購入見合わせの場合は、1棟販売分を区分販売に振り分けることで販売を継続</p>
	海外投資家への販売停止	<ul style="list-style-type: none"> ・2月から海外投資家への販売を停止 ・今期販売予定分の3棟を国内向け販売に計画変更 	<p>海外から国内向けに振り替えたことで販売計画に一部遅れがあるものの、国内向けとして引き続き販売を進めることで、今期連結業績見通しへの影響は生じない</p>

その他の影響と対策について

- 非レジデンス案件は、BtoC販売の強みを活かし、スピーディな対応により販売を進めていく
- プロパティマネジメント事業は、リスクが顕在化した場合でも、事業規模の観点から今期連結業績への影響は軽微と予想

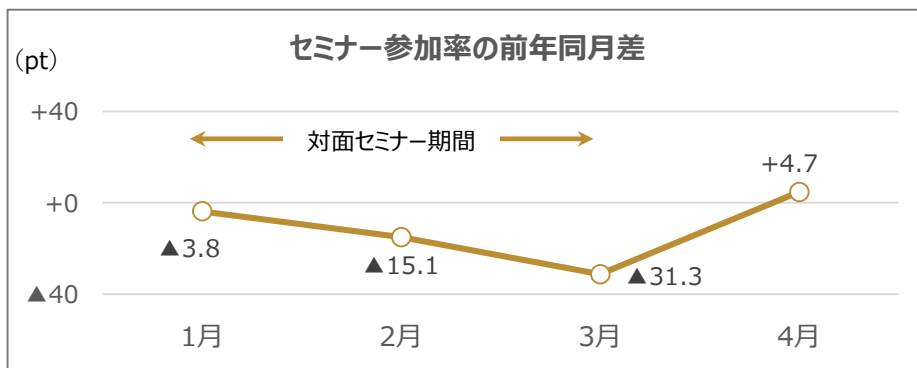
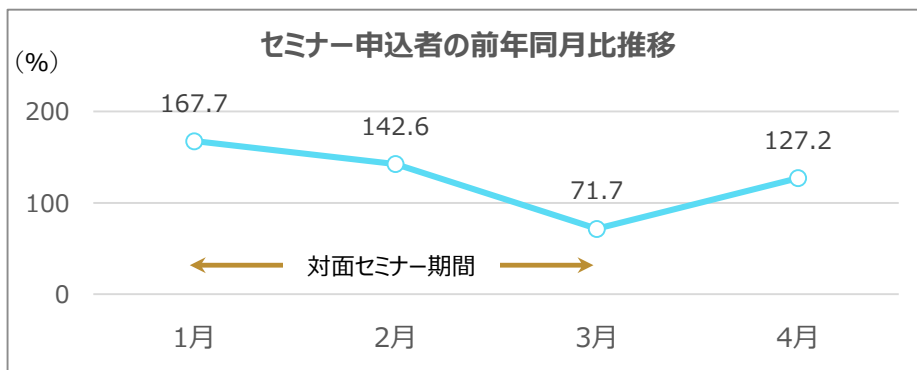
	事業リスク	現状	対策 / 影響
販売サイド (非レジデンス)	非レジデンス案件の販売中止・長期化	<ul style="list-style-type: none"> ・今期販売予定分の販売は現在未定 ・ホテル（1棟）、商業施設（1棟） 	ホテルは需要のあるレジデンスへコンバージョンし、販売を進める 商業施設は販売戦略を検討中
プロパティ マネジメント事業	管理物件の入居率低下	<ul style="list-style-type: none"> ・5月11日時点での入居率は99.4%と特段の変化なし ・4月から入居者募集を開始した新規物件についても平時と同様の賃貸状況 	管理物件の入居率が大幅に低下した場合は、同事業の収益性が悪化する可能性があるものの、 今期連結業績見通しへの影響は軽微と予想
	海外留学生の減少	<ul style="list-style-type: none"> ・渡航制限の発令により、留学生の流入が停止 ・外国人留学生に対し日本への留学・進学情報の提供に留まる 	コロナウイルス収束時期によっては、留学生向けマンションの入居率低下が生じるが、 今期連結業績見通しへの影響は軽微と予想
本社関連	テレワークに伴う業務効率の低下	<ul style="list-style-type: none"> ・3月より在宅勤務を徹底し、4月20～24日の週間出社率は15% ・急速なテレワーク整備により、当初は若干の業務効率が低下したものの、既に改善 	テレワーク環境を早期に導入した結果、 全社員のテレワーク浸透に伴い、 平時と同様の業務運営を可能としている

営業状況について

- オンラインセミナー開始以降、集客数は増加、出席率は改善傾向にある
- 緊急事態宣言下での入居募集物件でも、底堅い需要により早期の満室を達成

セミナー参加動向

- 3月は外出自粛の影響によりセミナー申込者・参加率ともに大幅に低下も、早急にオンラインセミナーの整備を実施し、4月3日から全面的に開始
- 4月の申込者数は前年同月比127.2%と伸張し、出席率は改善傾向にある



4月入居者募集物件の賃貸状況



名称：ARTESSIMO ARCH
 所在地：神奈川県横浜市西区平沼1丁目
 交通：JR「横浜駅」徒歩9分、横浜市営地下鉄「高島町駅」徒歩5分、相模鉄道線「平沼橋駅」徒歩6分
 敷地面積：49.79坪
 総戸数：30戸
 竣工日：2020年3月31日

2020年4月1日より入居者募集を開始し、
 約1週間で入居率100%を達成
 新型コロナウイルス感染症拡大の中でも、
 3チカエリアの単身者向けマンションの賃貸需要は底堅い

販売フローのオンライン化

- 営業活動・資金確定手続きの全面的なオンライン化は達成
- 不動産売買契約についても早急にオンライン化を進めており、5月中には販売フローの完全なオンライン化が達成する見込み

販売フローの全面オンライン化

→ 引渡し

営業活動

集客

商談

- 4月3日よりオンラインセミナーへ全面切り替え
- セミナー後の商談は、Web会議システム等を中心にテレワークにて営業を行う



不動産売買契約

重要事項説明

契約

- IT重説の社会実験登録事業者へ申請中（2020年5月より開始可能予定）
- クラウドサインを活用した電子契約にて対応
※弁護士ドットコム株式会社サービス

資金確定手続き（投資用不動産ローン等）

事前審査

本審査

金消契約

- 資金確定手続きのオンライン対応を行う金融機関で対応中

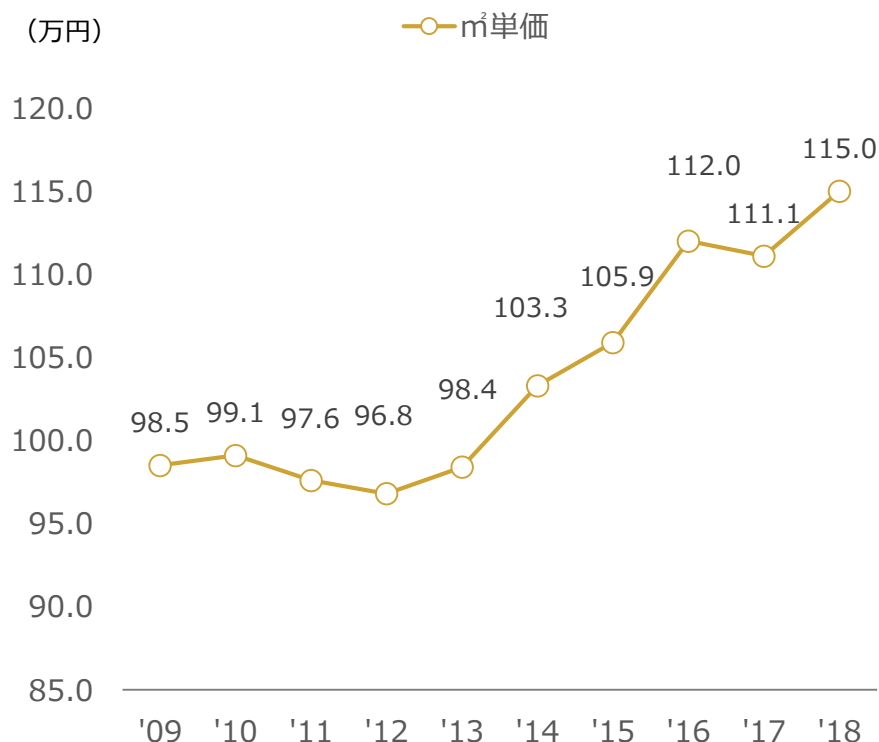


アルテシモヴェント
2020年2月竣工物件パース

ストレスチェックによる事業リスクへの対応

- 不動産価格の下落リスクに備え、パイプライン残高に対してのストレスチェックを実施しており、財務安全性を維持するため、資産を保有できるよう社内で予めシナリオを策定
- 新型コロナウイルス感染症拡大による事業リスクに対しても有効的な手段として対応を進める

過去10年間の投資用不動産価格の推移



保有資産のストレスチェック

- 前期の経常利益率をベースにストレスチェックを実施
- 販売予定のパイプライン資産規模に対し、経常利益率を損益分岐点とした運営方針を定め、経常赤字を未然に防ぎ、株主資本の毀損リスクを回避していく

2020年販売予定

パイプライン資産規模 **209.7** 億円

パイプライン時価の下落率が一定基準に達した場合

↓
賃貸保有 (CF重視)

2020/12期の賃貸保有時の経常利益影響額

(前提条件)		経常利益	
■ ネット賃料利回り：	4%	➡	0.6 億円
■ 稼働率：	95%		
■ 減価償却費：	2%		
■ 金利：	1.5%		

決算ハイライト

海外投資家向け販売戦略の転換・旺盛な中古需要による売上ミックスの大幅な変化により、
一時的に赤字を計上するものの、前年同期ベースで販売戸数増を達成し、想定通りの2ケタ増収となる

売上高 **47.8** 億円

前年同期比 +10.7% 通期計画進捗率 15.9%

- 旺盛な中古需要を背景に、1-3月の販売戸数は前年同期比 +20.2%と大幅に増加
※2019年1-3月 109戸販売 → 2020年1-3月 131戸販売
- 新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延により、2月より海外投資家向けの販売が停止。海外投資家向け販売予定分レジデンス3棟を国内向けとして販売を進める

営業利益 **▲0.5** 億円

前年同期比 - 通期計画進捗率 -

- 区分販売にて中古販売比率が急上昇（5.3%→30.6%）し、一時的に売上総利益率の低下を招く
- 前期の不動産取得に関わる租税公課およびオフィス拡張に伴う地代家賃の増加により、販管費が増加（+1.0億円）

当期純利益 **▲0.8** 億円

前年同期比 - 通期計画進捗率 -

- 事業規模拡大に向けた借入金の増加による金融収支の悪化

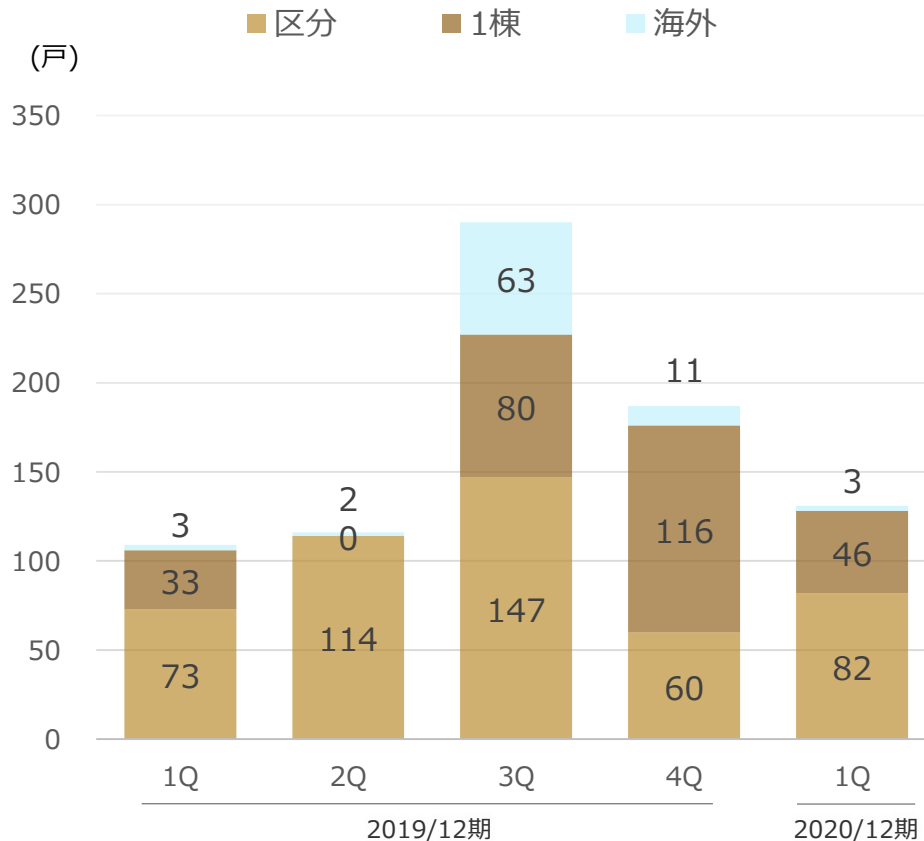
新型コロナウイルス感染症関連トピックス

- 4月3日以降、新型コロナウイルス感染症の影響によりセミナーを全て非対面のオンラインセミナーへ転換
- 海外投資家向け販売を停止
- 全社員のテレワーク化を推進

販売状況・計画

- 当四半期では、区分販売82戸、1棟販売46戸（1棟）、海外向け3戸の計131戸を販売
- 前年同期ベースでは、旺盛な中古需要により販売戸数が増加したものの、
今期の新規供給物件の引き渡し・販売開始時期は下期に集中

販売戸数の四半期推移



竣工計画・販売状況

- 今期は、1棟販売分の引き渡し時期が第2四半期以降に集中することから下期偏重の販売計画
- レジデンス1棟販売計画分（14棟）の内、
4棟は第1四半期末時点で売買契約済と順調な進捗となる

物件種別	竣工数	販売状況
レジデンス	19棟	1棟販売 ・第1四半期 1棟販売済 ・2020年5月15日時点で5棟売買契約済み（4月28日に1棟売買契約） 区分販売 ・現状の販売ペースを鑑みて、無理なく捌ける在庫数
ホテル	1棟	レジデンスへのコンバージョンにより、竣工が第4四半期へ後倒しの予定
商業施設	1棟	新型コロナウイルスの影響を注視し、販売戦略検討中

営業利益増減要因

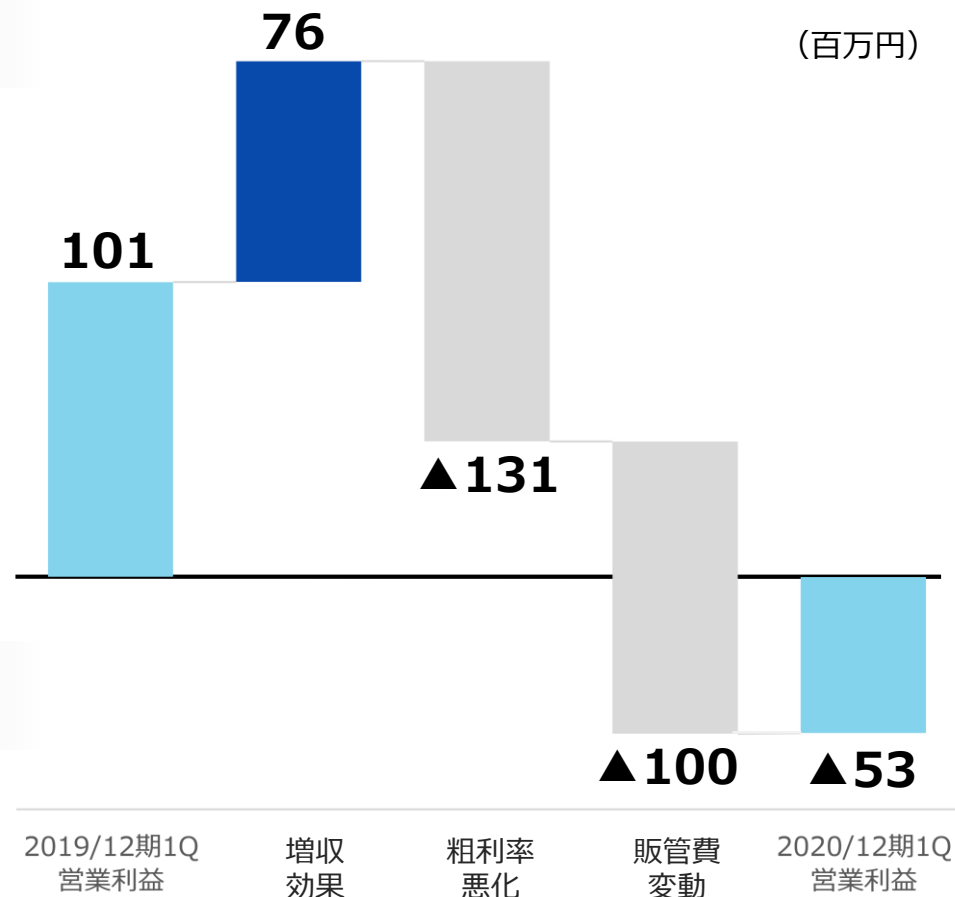
- 「販売戸数増による増収効果」を「売上ミックスの変化による粗利率の低下」により吸収され、利益を0.5億円分下押し
- 加えて、前年の不動産取得による租税公課等を含めた1.0億円の販管費増により、1.5億円の営業減益で赤字となる

営業利益増減分析 (前年比)

増収効果	+0.7億円
粗利率変化 (粗利率悪化16.7%→13.9%)	▲1.3億円
販管費変動 (※販管費増加6.2億円→7.2億円)	▲1.0億円
計	▲1.5億円

販管費増分のうち主なもの (前年比)

租税公課	+0.5億円
地代家賃	+0.4億円



パイプラインの状況

■ 2020年上大崎3丁目PJ、2021年浅草橋2丁目PJ、日本橋浜町3丁目PJは次期に繰り越し予定

■ 今般の状況を鑑み日本橋箱崎町PJ（ホテル）はレジデンスにコンバージョン申請中

※2020年5月14日現在

2019/12期 実績				2020/12期				2021/12期			
		所在	戸数			所在	戸数			所在	戸数
レジデンス	佐賀1丁目PJ	江東区	31	弦巻2丁目PJ	世田谷区	29		向島3丁目PJ	墨田区	32	
	緑2丁目PJ	墨田区	38	浅草6丁目PJ	台東区	49		菊川3丁目PJ	墨田区	29	
	氷川町PJ	板橋区	33	本所1丁目PJ	墨田区	30		麻布十番3丁目PJ	港区	49	
	千歳2丁目PJ	墨田区	24	緑1丁目PJ	墨田区	46		本所1丁目PJ	墨田区	39	
	清水町PJ	板橋区	45	田端新町1丁目PJ	北区	38		南池袋4丁目PJ	豊島区	66	
	大島1丁目PJ	江東区	93	横川1丁目PJ	墨田区	26		本駒込5丁目PJ	文京区	42	
	立川1丁目PJ	墨田区	24	東上野3丁目PJ	台東区	40		大森西3丁目PJ	大田区	47	
	東五反田3丁目PJ	品川区	39	両国4丁目PJ	墨田区	24		巢鴨3丁目PJ	豊島区	38	
	北上野2丁目PJ	台東区	80	向島3丁目PJ	墨田区	22		王子本町2丁目PJ	北区	27	
	業平3丁目PJ	墨田区	22	台東2丁目PJ	台東区	30		東陽3丁目PJ	江東区	65	
	小島1丁目PJ	台東区	26	緑4丁目PJ	墨田区	35		上大崎3丁目PJ	品川区	27	
	舟町PJ	新宿区	54	大森東2丁目PJ	大田区	21		北砂3丁目PJ	江東区	23	
	巢鴨3丁目PJ	豊島区	32	木場3丁目PJ	江東区	23		田端新町3丁目PJ	北区	26	
	王子本町1丁目PJ	北区	34	北新宿4丁目PJ	新宿区	37		川崎区駅前本町PJ	川崎市	40	
	扇橋1丁目PJ	江東区	50	緑4丁目PJ	墨田区	24		野沢3丁目PJ	世田谷区	25	
				緑1丁目PJ	墨田区	24		本所1丁目PJ	墨田区	29	
				新宿7丁目PJ	新宿区	46					
				笹笠町PJ	新宿区	29					
				柳橋1丁目PJ	台東区	66					
				本郷3丁目PJ	文京区	35					
				平沼1丁目	横浜市西区	29					
	合計		625	合計		703		合計		604	
商業 テナントビル				西麻布PJ	港区	1		円山町PJ	渋谷区	1	
ホテル								西麻布PJ	港区	1	
				日本橋箱崎町PJ	中央区	1					

※ -追加 -繰り越し -コンバージョン（2020年度中期経営計画から変更箇所）

業績予想

- 外部環境の不透明感は強いものの、業績予想は据え置き
- 一方で、新型コロナウイルスによる事業リスクは大きく、第2四半期以降は予断を許さない状況

(百万円)

(百万円)	2019/12月期 実績	2020/12月期 予想	増減額	増減率
売上高	25,086	30,000	4,913	19.6%
営業利益	1,564	1,900	335	21.4%
営業利益率	6.2%	6.3%	0.1P	
経常利益	1,364	1,600	235	17.2%
経常利益率	5.4%	5.3%	△0.1P	
親会社株主に帰属する 当期純利益	867	1,000	132	15.3%
1株当たり当期純利益 (EPS)	¥114.78	¥132.19	¥17.41	15.2%
1株当たり年間配当金	¥12.5	¥35	¥22.5	