

# 2021年12月期 第2四半期決算説明資料



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

**2021/12期第2四半期  
決算ハイライト**

02

**2021/12期第2四半期  
決算状況**

03

**2021/12期見通し**

04

**今後の成長方針について**



# AGENDA

01

**2021/12期第2四半期  
決算ハイライト**

02

2021/12期第2四半期  
決算状況

03

2021/12期見通し

04

今後の成長方針について

# 2021/12期第2四半期決算ハイライト

## 決算ハイライト

新築1棟販売計画の順調な進捗が功を奏し、前期比大幅増収を達成

区分・海外販売に関しては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が継続し、低進捗に留まる

第1四半期の特別利益計上の影響で最終利益は高進捗率を維持しつつ、来期以降の販売に向けた仕入が進む

売上高 **152.6** 億円

前年同期比 +53.1% 通期計画進捗率 44.9%

- 今期計画の中心となる1棟販売は、8棟・312戸の決済が完了。今期販売計画分の残り8棟・329戸は全て売買契約を締結完了
- Withコロナマーケット下での機関投資家の投資対象として、レジデンスの注目度が上昇していることを鑑み、区分販売は機動的な販売方針転換も視野に置いていく予定。足元では、新型コロナウイルスの影響で区分・海外販売数は90戸に留まるも中古販売が伸長

営業利益 **7.0** 億円

前年同期比 +4.0倍 通期計画進捗率 39.7%

- 当期第1四半期に高原価率案件が集中した影響で売上総利益率が前年同期比で低下するが、第1四半期12.3%から第2四半期に15.0%へ大幅改善。下期にはさらに改善の予定
- 1棟販売の拡大に伴う効率的な販売に加え、仕入活動においてオフバランスを積極的に活用したことで販管費の増加を抑制

四半期純利益 **7.8** 億円

前年同期比 +222.9倍 通期計画進捗率 56.0%

- 第1四半期に子会社吸収による抱合せ株式消滅差益（特別利益）を4.4億円計上

# AGENDA

01

2021/12期第2四半期  
決算ハイライト

02

2021/12期第2四半期  
決算状況

03

2021/12期見通し

04

今後の成長方針について

# P/L

- 1棟販売の順調な竣工・決済に伴い50%超の増収を達成
- 売上総利益率は、今期の1棟販売計画で最も利益率の低い案件が第1四半期に集中した影響で前年同期比で低下するが、第2四半期以降は回復基調。下期以降は通期計画の達成に向けて計画通りに進行中
- 子会社吸収に伴う抱合せ株式消滅差益が第1四半期の特別利益に4.4億円計上されたため、最終利益は当四半期累計期間で7億円の到達

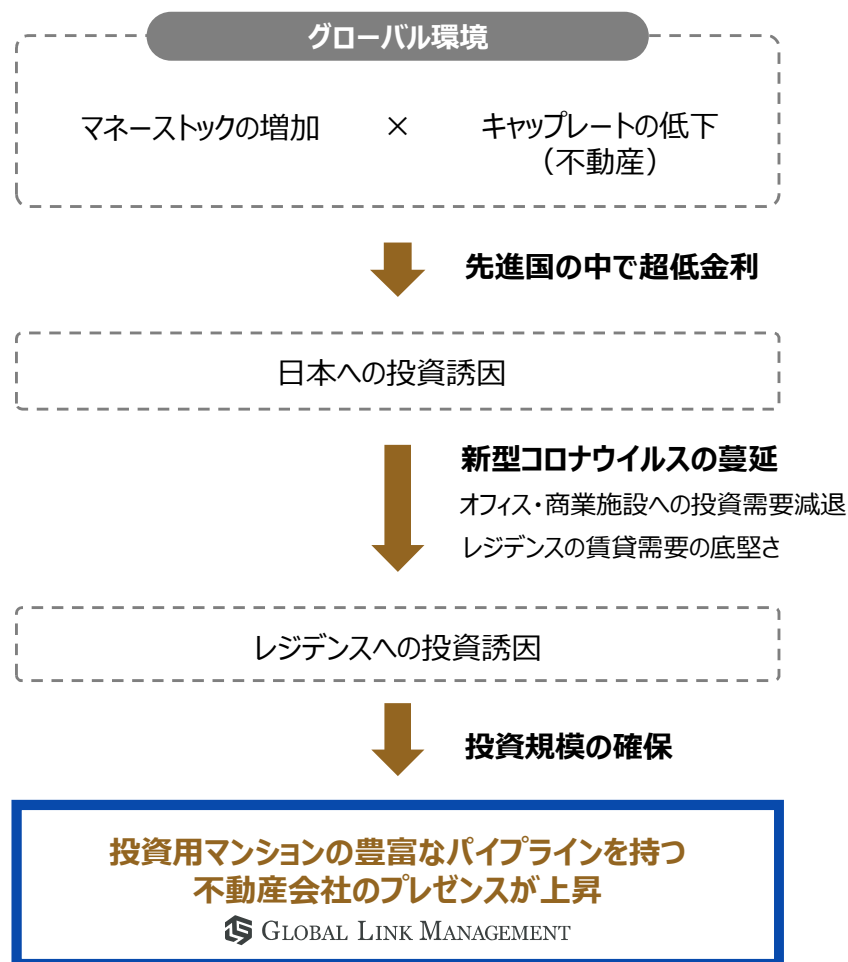
(百万円)	2020/12期			2021/12期			
	第2四半期		通期	第2四半期			通期
	実績	進捗率	実績	実績	前年同期比	進捗率	計画
売上高	9,972	37.2%	26,840	15,267	+53.1%	44.9%	34,000
売上総利益	1,560	39.9%	3,909	2,113	+35.4%	42.6%	4,964
利益率	15.7%	-	14.6%	13.8%	▲1.9ppt	-	14.6%
営業利益	177	13.0%	1,365	702	4.0倍	39.7%	1,770
利益率	1.8%	-	5.1%	4.6%	+2.8ppt	-	5.2%
経常利益	23	2.3%	1,028	548	23.3倍	36.6%	1,500
利益率	0.2%	-	3.8%	3.6%	+3.4ppt	-	4.4%
四半期（当期）純利益	3	0.5%	686	783	222.9倍	56.0%	1,400
利益率	0.0%	-	2.6%	5.1%	+5.1ppt	-	4.1%
1株当たり四半期（当期）純利益	0.46円	-	90.24円	100.92円	-	-	180.99円



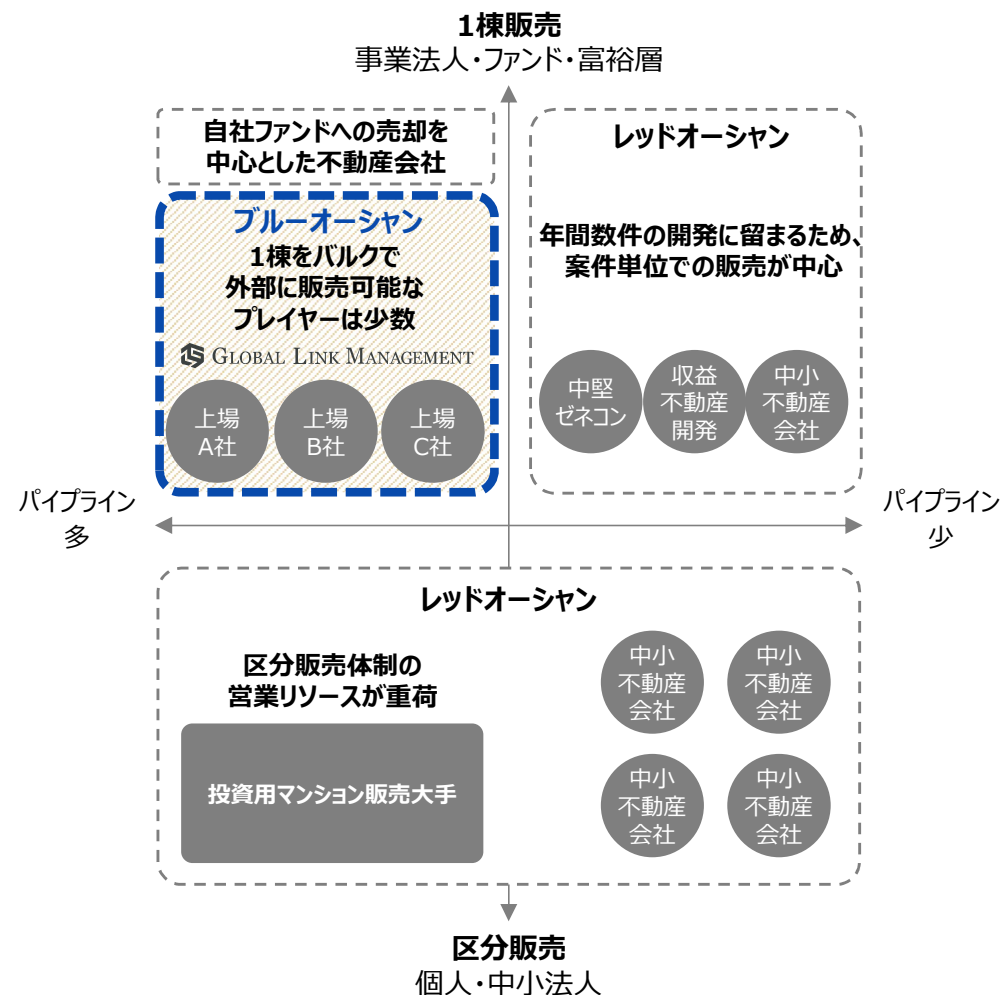
# コロナ禍により変化する国内投資用マンション市場

- 国内外金利差による国内不動産の投資魅力に加え、新型コロナウイルスの蔓延によるオフィス・商業施設への投資リスク上昇を追い風にレジデンス賃貸需要の底堅さが際立ち、機関投資家向けのレジデンス1棟販売市場の活性化は第1四半期から継続
- 国内投資用マンション市場では、数多くのパイプラインを保有しつつ、1棟販売体制を構築するプレイヤーが少ないため、当社のプレゼンスが上昇

## 国内投資用マンション市場の活性化



## 国内投資用マンション市場のサービスポジション



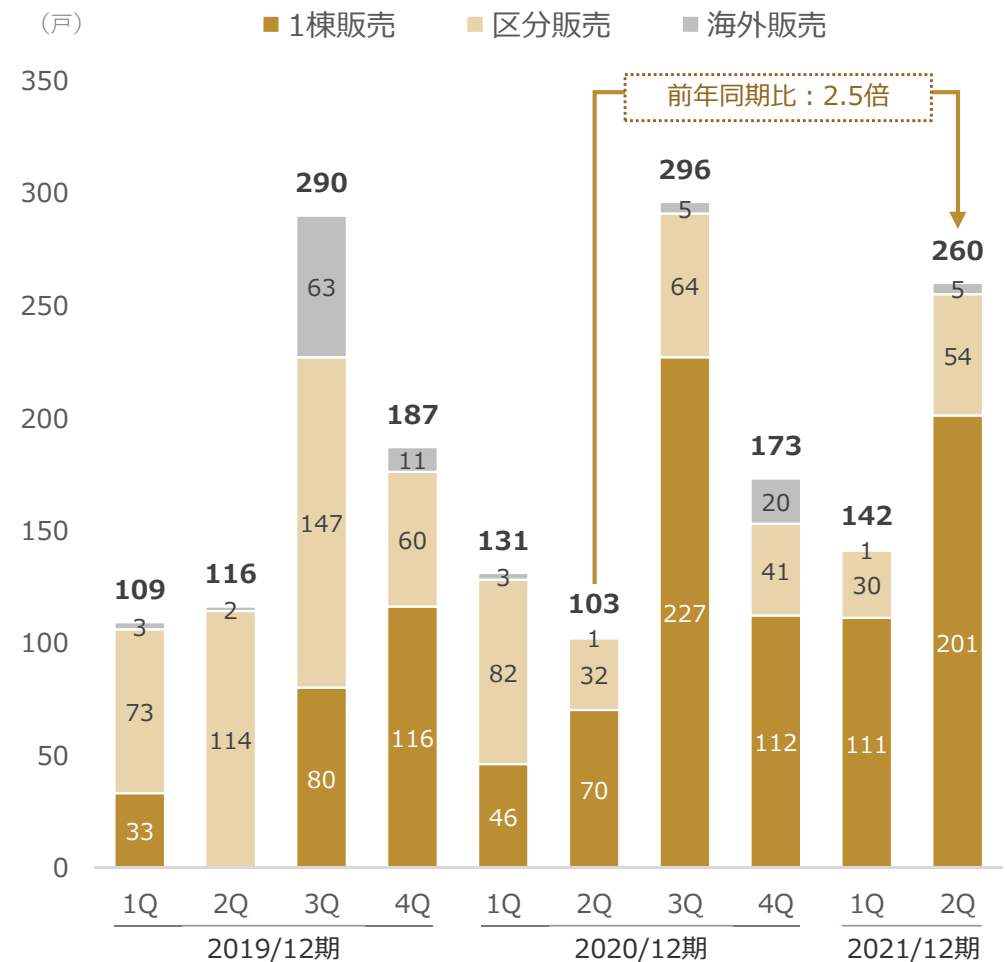
# 販売状況

- 第2四半期累計期間では、1棟販売は前年同期比196戸増の8棟・312戸。  
レジデンス1棟販売市場の活性化を背景に区分販売予定分を1棟販売に振替え、期初計画15棟（601戸）から16棟（641戸）へ
- 区分販売および海外販売は新型コロナウイルスの影響で90戸の販売に留まるも、オンラインセミナー・中古販売を促進し、計画達成を目指す

## 販売戸数の進捗状況

	2020/12期	2021/12期		
(戸)	第2四半期	第2四半期		通期
	実績	実績	前年同期差	計画
1棟販売	116 (3棟)	312 (8棟)	+196	641 (16棟)
区分販売	114	84	▲30	354
内/中古	42	49	+7	
海外販売	4	6	+2	
計	234	402	+168	995

## 販売戸数の四半期推移





# 竣工計画・契約状況

- 販売計画（1棟・区分）995戸のうち731戸が契約済み
- 1棟販売計画は、現時点で年内の竣工予定案件の契約を完了
- 区分販売は、市況環境を鑑みつつ、1棟販売への変更など機動的な販売を行う予定

竣工(予定含む) 決済月（予定含む） ※竣工の記載がない物件は決済月に竣工

					2020/12期				2021/12期				2022/12期	
					第1四半期				第2四半期				第3四半期	第4四半期

1棟販売分へ変更も残しつつ  
機動的な販売を行う予定

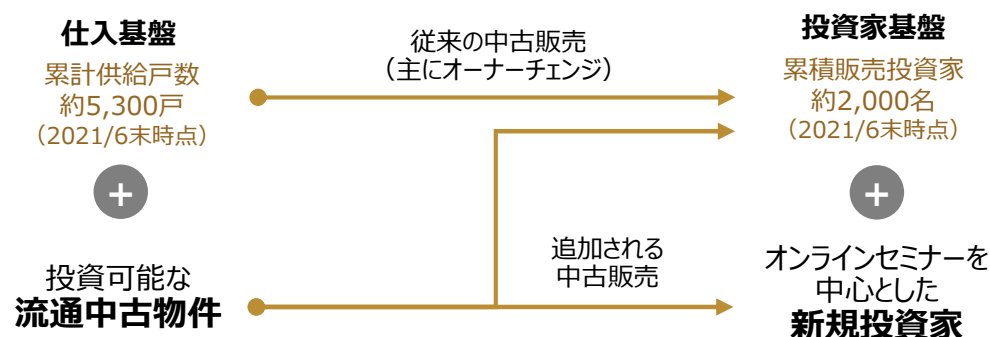
※2021年7月末時点

# 区分販売の状況

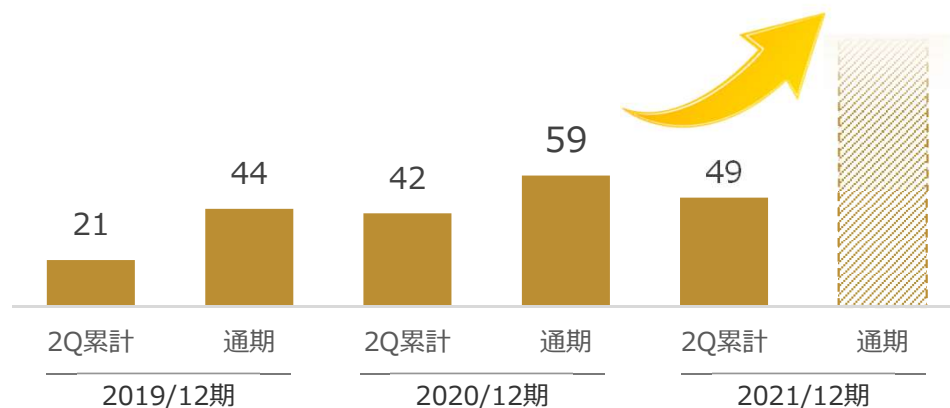
- 区分販売は、第1四半期と同様に投資用マンション市場の市場動向を鑑みて、「中古販売」強化の方針転換を継続
- 前期第2四半期のセミナーオンライン化以降、セミナー参加者数が四半期で着実に増加しており、新規投資家（顕在投資家）数が急速に拡大

## 区分販売方針の転換

- 「自社ブランドマンションの新築販売」から「**自社ブランドを問わない中古販売**」を中心とした販売方針に転換
- これまで培った販売力を背景に流通市場からの仕入れを開始



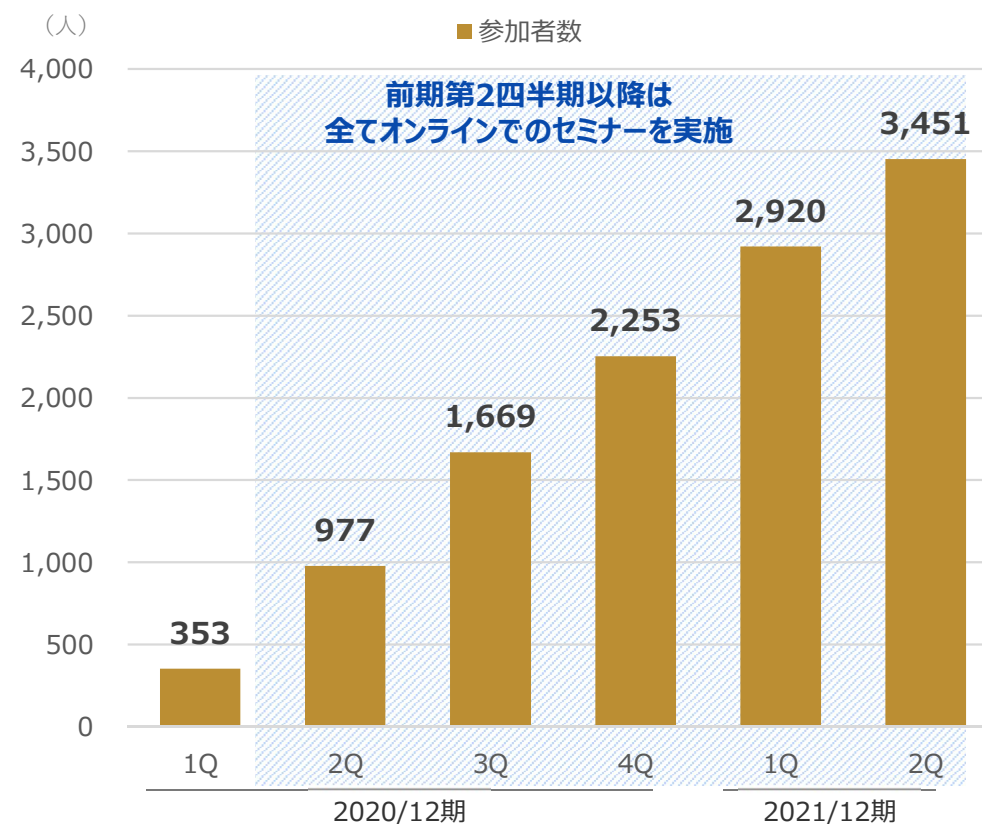
区分中古販売の推移



## セミナー参加者の動向

- 2020年4月のオンラインセミナー開始以降、セミナー参加者数は増加傾向

(2020/12期1Q以降のセミナー参加者数累計)



## 非レジデンスの状況

- 非レジデンスは前年の新型コロナウイルスの蔓延に伴い、新規開発を停止中。既存のパイプライン3件の販売を進める
- ホテル案件の日本橋箱崎町PJはレジデンスへのコンバージョン計画を取りやめ、ホテルのまま販売する方針。また、商業テナントビルの円山町PJ（土地）はレジデンスの開発に転換を進める

案件区分	案件名	竣工時期	状況
ホテル	日本橋箱崎町PJ	2020/12期	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2020年5月に竣工済</li> <li>■ レジデンスへのコンバージョン計画を取りやめ、ホテルのままで販売予定</li> </ul>
商業テナントビル	西麻布PJ	2020/12期	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2020年8月に竣工済</li> <li>■ 今期中の早期売却を目標に販売を継続</li> </ul>
	円山町PJ	2021/12期	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地のまま売却を目指していたが、需要の高いレジデンスへの開発に変更予定</li> </ul>

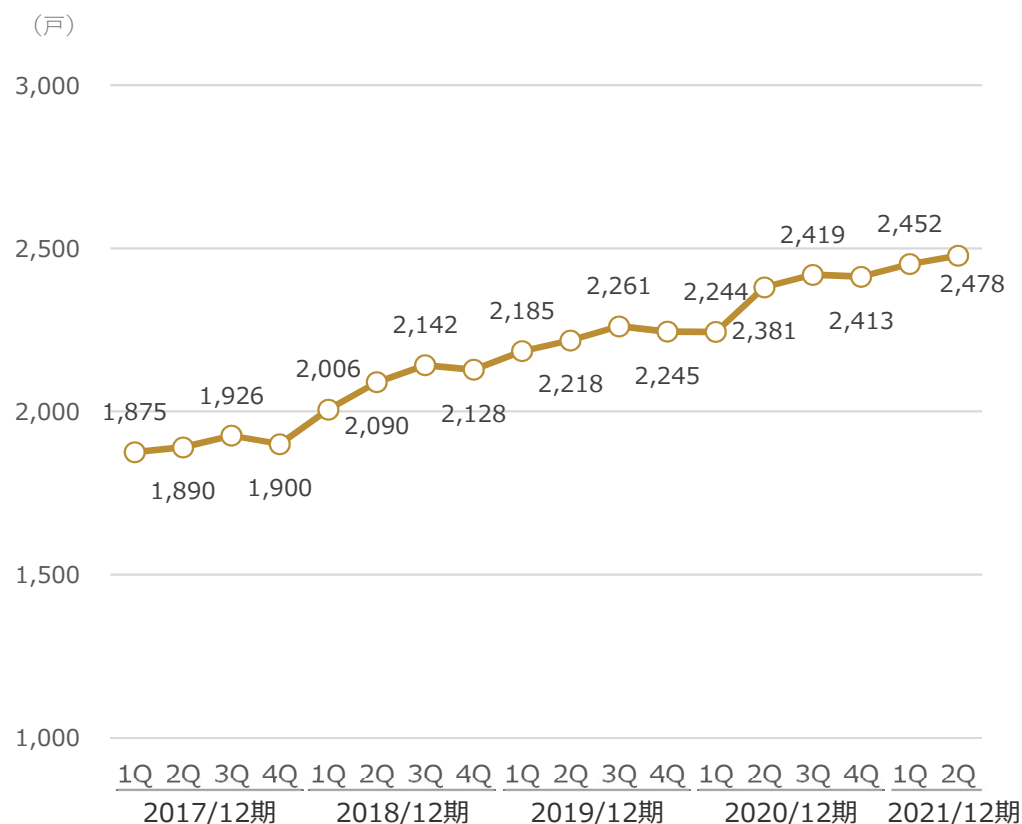


# プロパティマネジメント事業の状況

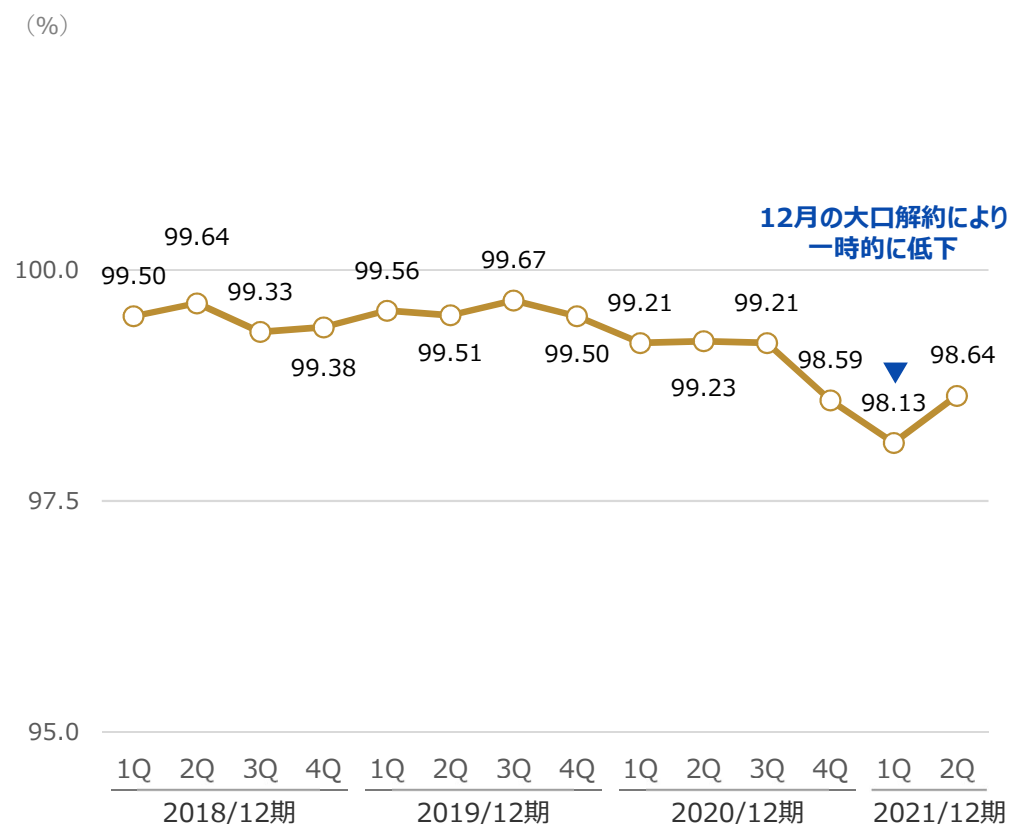
## 管理戸数・入居者状況

- 賃貸管理戸数は、四半期比26戸純増の2,478戸
- 前年12月に大口のリース契約が解消となった影響で、入居率は一時的に低下。当四半期では、98.6%まで持ち直しており回復途上

### 賃貸管理戸数の四半期推移



### 入居率の四半期推移



# パイプラインの状況（供給戸数確定分）

- 今期パイプラインは前期比+69戸の785戸
- 2022/12期は翌期に3つのPJ（112戸）を繰り越し。2023/12期のパイプラインは順調に積み上がり、481戸まで増加

2020/12期 実績				2021/12期 計画				2022/12期 計画				2023/12期 計画			
		所在	戸数			所在	戸数			所在	戸数			所在	戸数
レジデンス	弦巻2丁目PJ	世田谷区	29	向島3丁目ⅡPJ	墨田区	32	佐賀1丁目ⅢPJ	江東区	23	亀戸6丁目ⅡPJ	江東区	87			
	浅草6丁目PJ	台東区	49	菊川3丁目PJ	墨田区	29	佐賀1丁目ⅡPJ	江東区	23	石原2丁目PJ	墨田区	24			
	本所1丁目PJ	墨田区	30	麻布十番3丁目PJ	港区	49	南大井2丁目PJ	品川区	81	中野5丁目PJ	中野区	69			
	緑1丁目ⅢPJ	墨田区	46	上大崎3丁目ⅡPJ	品川区	27	亀戸6丁目PJ	江東区	70	上十条3丁目PJ	北区	38			
	田端新町1丁目PJ	北区	38	本所1丁目ⅢPJ	墨田区	29	日本橋浜町3丁目PJ	中央区	55	深川2丁目ⅢPJ	江東区	27			
	東上野3丁目PJ	台東区	40	北砂3丁目PJ	江東区	23	両国1丁目PJ	墨田区	27	石原1丁目PJ	墨田区	30			
	平沼1丁目PJ	横浜市西区	29	本郷3丁目PJ	文京区	35	東駒形4丁目ⅢPJ	墨田区	28	浅草3丁目PJ	台東区	48			
	両国4丁目PJ	墨田区	24	本所1丁目ⅡPJ	墨田区	39	浅草橋2丁目PJ	台東区	54	東四つ木4丁目PJ	葛飾区	62			
	台東2丁目PJ	台東区	30	南池袋4丁目PJ	豊島区	66	野沢3丁目PJ	世田谷区	25	王子1丁目PJ	北区	38			
	向島3丁目PJ	墨田区	22	東駒形4丁目ⅡPJ	墨田区	21	西蒲田8丁目PJ	大田区	30	新大橋2丁目PJ	江東区	42			
	緑4丁目ⅡPJ	墨田区	35	巣鴨3丁目ⅡPJ	豊島区	38	住吉2丁目PJ	江東区	30	円山町PJ	渋谷区	16			
	筆筈町PJ	新宿区	29	王子本町2丁目PJ	北区	27	向島5丁目ⅢPJ	墨田区	32						
	本所4丁目ⅡPJ	墨田区	22	和田2丁目PJ	杉並区	23	大島7丁目PJ	江東区	45						
	大森東2丁目PJ	大田区	21	本駒込5丁目PJ	文京区	42	西早稲田3丁目PJ	新宿区	31						
	北新宿4丁目ⅡPJ	新宿区	37	田端新町3丁目PJ	北区	26									
	緑4丁目ⅢPJ	墨田区	24	川崎区駅前本町PJ	川崎市川崎区	40									
	木場3丁目PJ	江東区	23	浅草橋3丁目PJ	台東区	26									
	緑1丁目ⅣPJ	墨田区	24	向島5丁目PJ	墨田区	50									
	新宿7丁目PJ	新宿区	46	大森西3丁目PJ	大田区	48									
	柳橋1丁目PJ	台東区	66	東陽3丁目PJ	江東区	65									
	横川1丁目PJ	墨田区	26	雑司ヶ谷1丁目PJ	豊島区	22									
	西五反田5丁目PJ	品川区	26	錦町1丁目PJ	立川市	28									
	合計		716	合計		785	合計		554	合計		481			
商業 テナントビル	西麻布PJ	港区	1												
ホテル	日本橋箱崎町PJ	中央区	1												

※一追加 一繰り越し（2021年12月期第1四半期決算説明資料から更新箇所）

※2021年7月末時点

# AGENDA

01

2021/12期第2四半期  
決算ハイライト

02

2021/12期第2四半期  
決算状況

03

2021/12期見通し

04

今後の成長方針について



# 通期業績予想 (P/L)

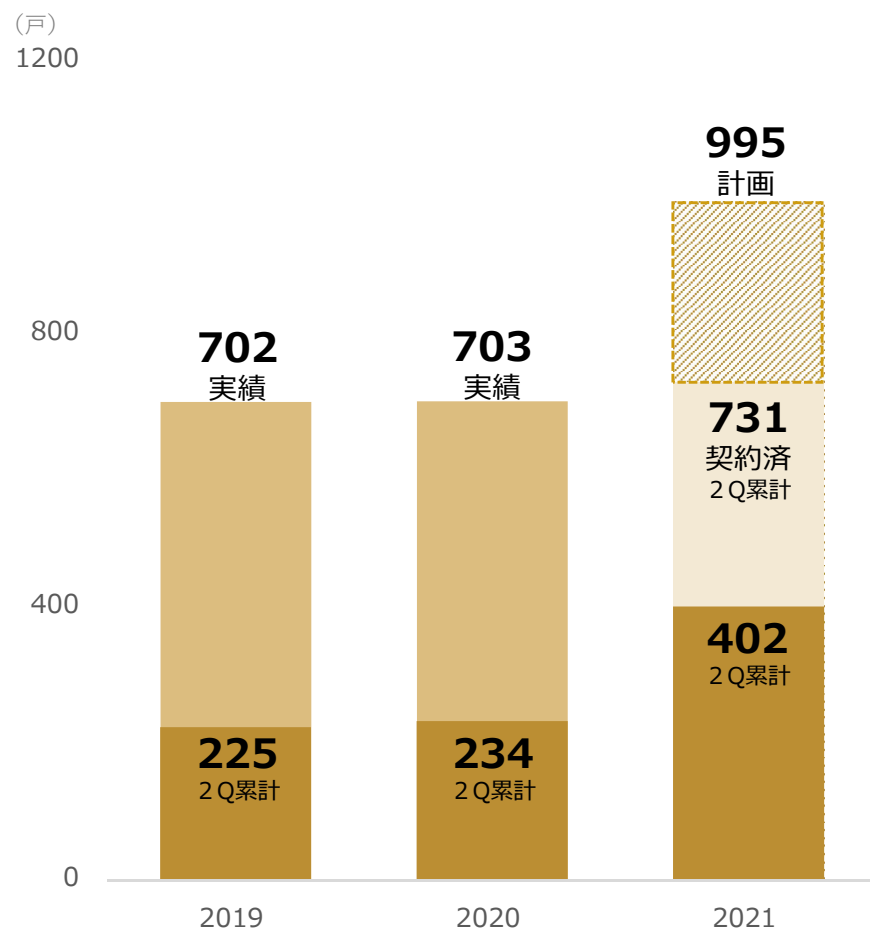
- 前期のコロナ禍での仕入・販売環境継続を想定した売上高340億円、経常利益15億円の計画を据え置き
- コロナ禍の収益性を前提に営業利益率ベースでの収益性上昇を見込む。  
1Qの子会社吸収による特別利益計上（4億円）を含む最終利益14億円の達成を目指す

(百万円)	2019/12期	2020/12期	2021/12期	
	通期	通期	通期	前年比
	実績	実績	予想	
売上高	25,086	26,840	34,000	+26.7%
売上総利益	4,183	3,909	4,964	+27.0%
利益率	16.7%	14.6%	14.6%	±0.0ppt
営業利益	1,564	1,365	1,770	+29.6%
利益率	6.2%	5.1%	5.2%	+0.1ppt
経常利益	1,364	1,028	1,500	+45.9%
利益率	5.4%	3.8%	4.4%	+0.6ppt
当期純利益	867	686	1,400	+104.0%
利益率	3.5%	2.6%	4.1%	+1.5ppt
1株当たり当期純利益	114.78円	90.24円	180.99円	-

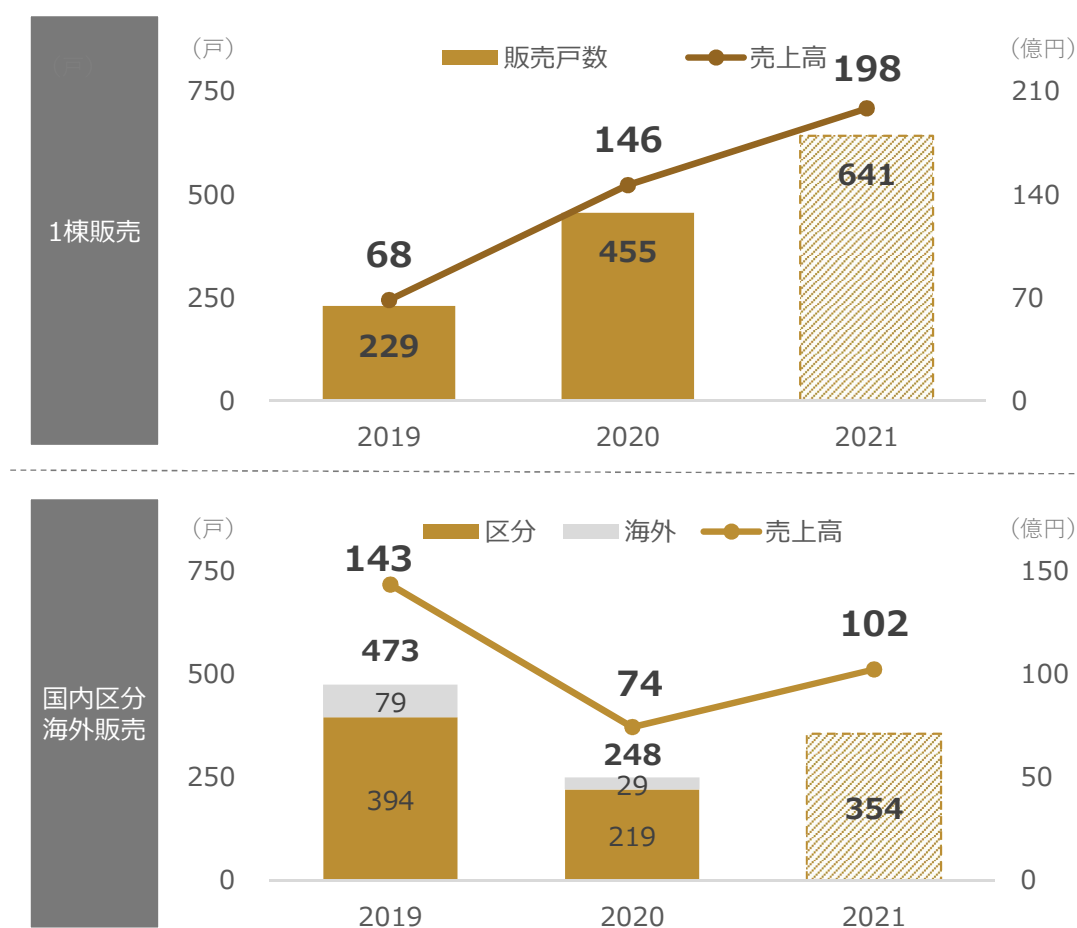
# 主要KPI（売上高・販売戸数）計画

- 不動産ソリューション事業の主要KPIである、レジデンス販売戸数は995戸（前年差292戸増）を計画
- 1棟販売は売上高198億円の計画に修正。年内竣工案件の契約を完了。  
販売戸数は641戸（前年差186戸増）・16棟（前年差3棟増）を計画
- 区分販売・海外販売は102億円の計画に修正。販売戸数は区分・海外のミックスで合計354戸（前年差106戸増）を計画

販売戸数計画及び進捗状況



販売種別 売上高・販売戸数計画



# AGENDA

01

2021/12期第2四半期  
決算ハイライト

02

2021/12期第2四半期  
決算状況

03

2021/12期見通し

04

今後の成長方針について



# 販売区分別の成長方針

- 投資用マンション市場の変化をビジネス機会と捉え、飛躍的な成長を遂げるため、1棟販売に注力
- 1棟販売の拡大に加え、効率的な区分販売体制の構築を進め、高収益体制へと転換を進めていく

販売区分	市場環境	現在の事業状況	展開方針
レジデンス	FY2021では市場環境の変化を最大限に享受し、飛躍的な成長を目指す		
	1棟販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 機関投資家を中心として投資用マンション市場が活性化</li> <li>■ J-REIT・私募ファンドなどを中心に順調に販売が進む</li> <li>■ スターアジア社との私募ファンドを組成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 当面は機関投資家向けに1棟販売を継続拡大</li> <li>■ 機関投資家の需要後退時に備えたリスクヘッジとして私募ファンドの育成も継続</li> </ul>
	区分販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 個人投資家の投資意欲は旺盛</li> <li>■ 一方で、金融機関の融資姿勢に変化の兆しもあり、注意が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 販売計画の修正を検討しているため、新築販売戸数が減少の傾向</li> <li>■ オンラインセミナーによる新規投資家への販売体制が確立</li> </ul>
	海外販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 海外渡航制限が継続されており、海外投資家向けアプローチに難航</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ オンラインセミナーを活用しつつ、既存営業リソースを活かした効率的な販売体制へ転換</li> <li>■ 中古マンション販売を中心にシフト</li> </ul>
非レジデンス	商業テナントビル、ホテル、中古オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ テナント需要が激減</li> <li>■ 投資家の投資意欲が極端に悪化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開発全面停止</li> <li>■ 既存パイプラインの売却中心</li> </ul>



GLOBAL LINK MANAGEMENT