

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

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いれていく予定。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7億円に到達

(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

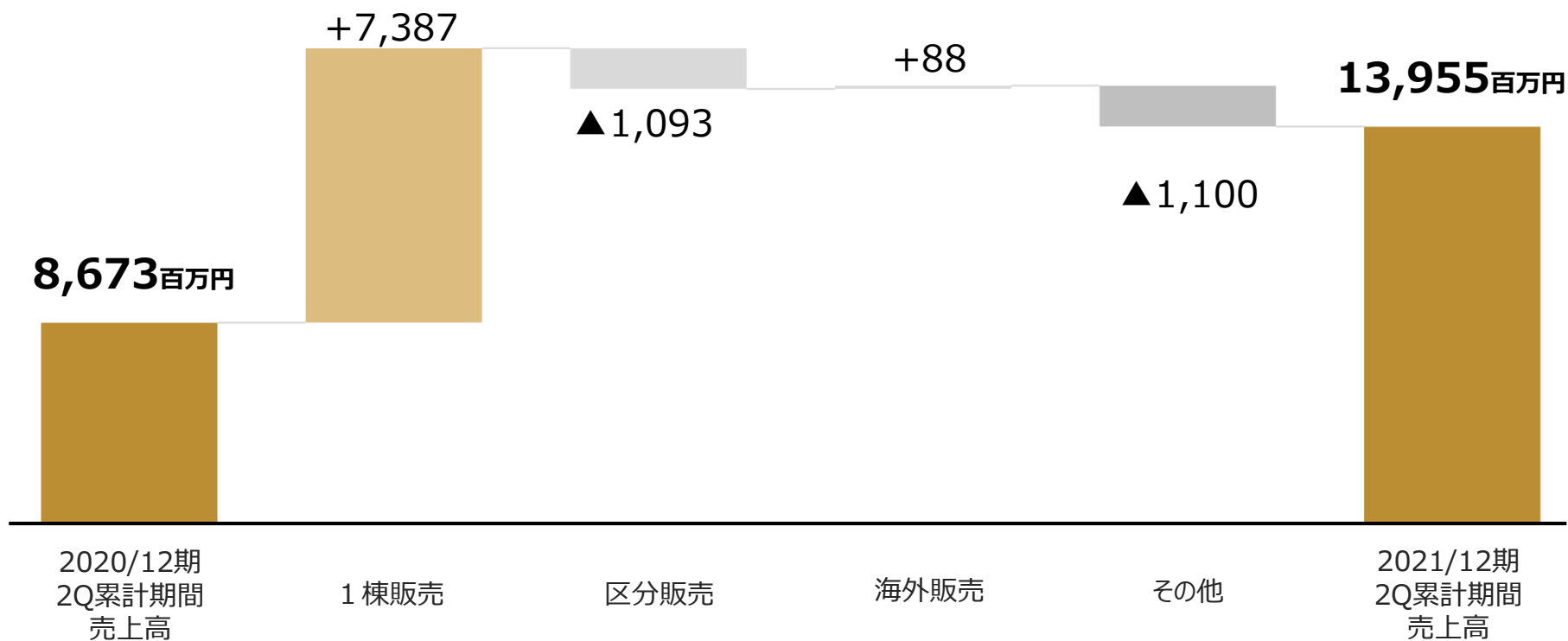
セグメント別実績

- 不動産ソリューション事業は、販売戸数の大幅な増加により増収増益。
1棟販売を中心とした販売活動により販管費が抑制されセグメント利益は前年同期比10.2倍の大幅増益
- プロパティマネジメント事業は、管理戸数が順調に増加するも、前年12月下旬の大口リース契約解消による入居率低下の対応として広告費が一時的に嵩み、微増収・減益となる

(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	
不動産ソリューション	売上高	8,673	35.8%	24,212	13,955	+60.9%	44.6%	31,300
	営業利益	58	5.0%	1,153	594	+10.2倍	38.6%	1,540
	利益率	0.7%	-	4.8%	4.3%	+3.6ppt	-	4.9%
	販売戸数	234戸	33.3%	703戸	402戸	+71.8%	40.4%	995戸
プロパティマネジメント	売上高	1,299	49.4%	2,628	1,312	+1.0%	48.6%	2,700
	営業利益	119	56.4%	211	108	▲9.3%	47.1%	230
	利益率	9.2%	-	8.1%	8.3%	▲0.9ppt	-	8.5%
	管理戸数 (期末)	2,381戸	-	2,413戸	2,478戸	+4.1%	-	-

不動産ソリューション事業売上高の増減要因

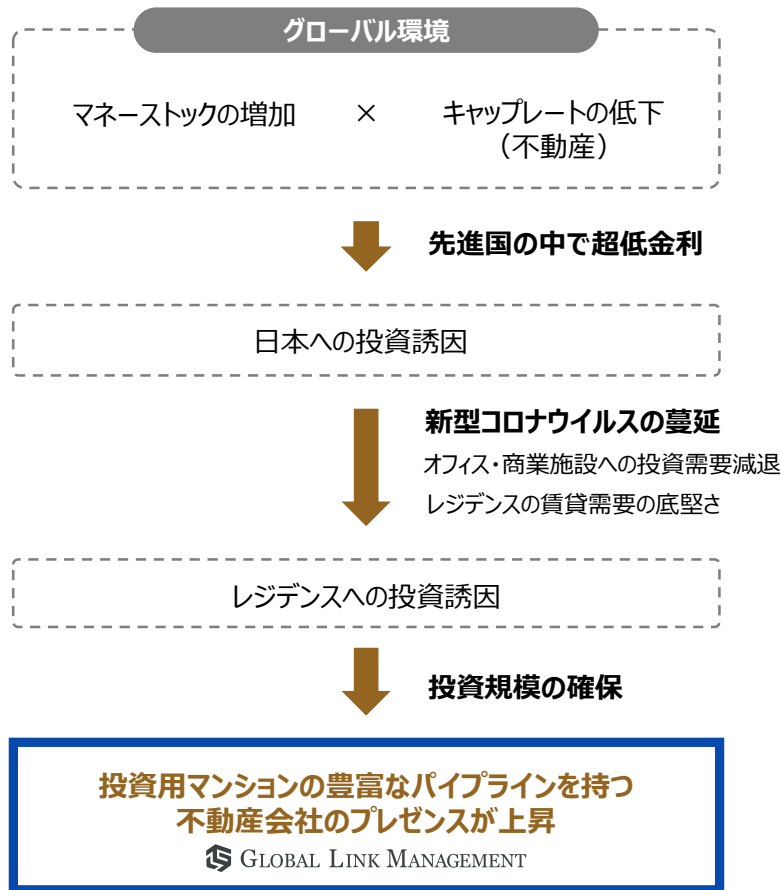
- 1棟販売の大幅増収により区分販売の減少分および前年のその他売上の消失分を吸収して52億円の大幅増収を達成



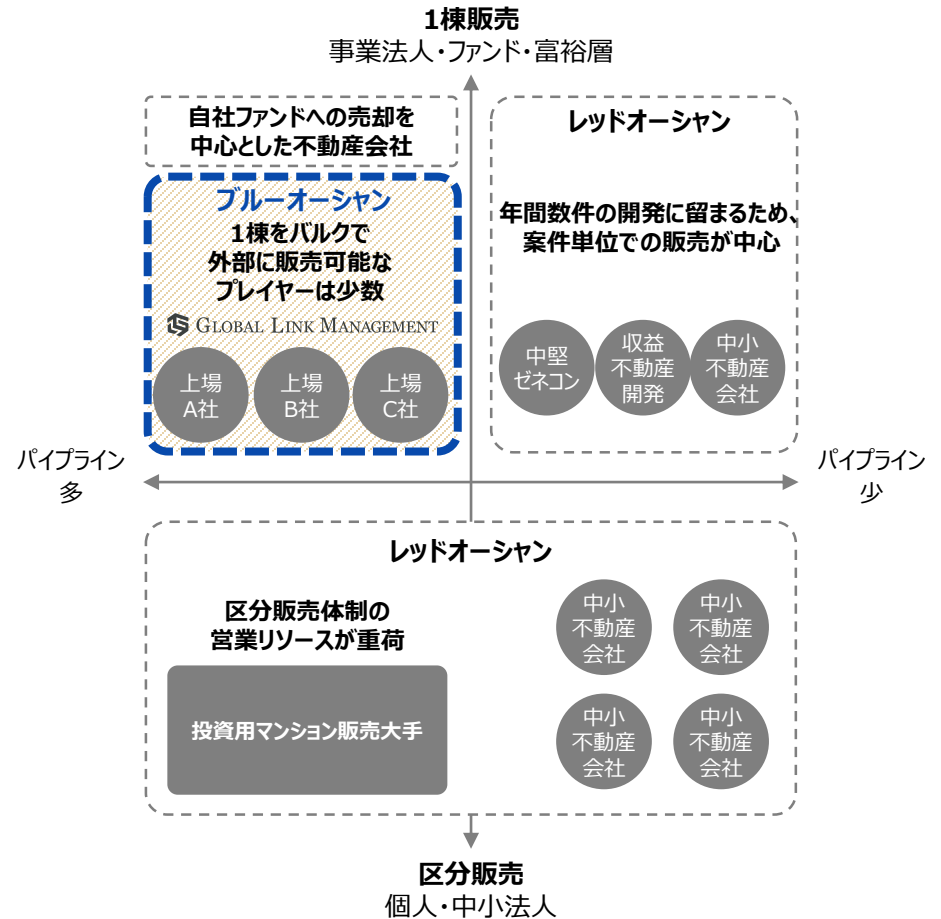
コロナ禍により変化する国内投資用マンション市場

- 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



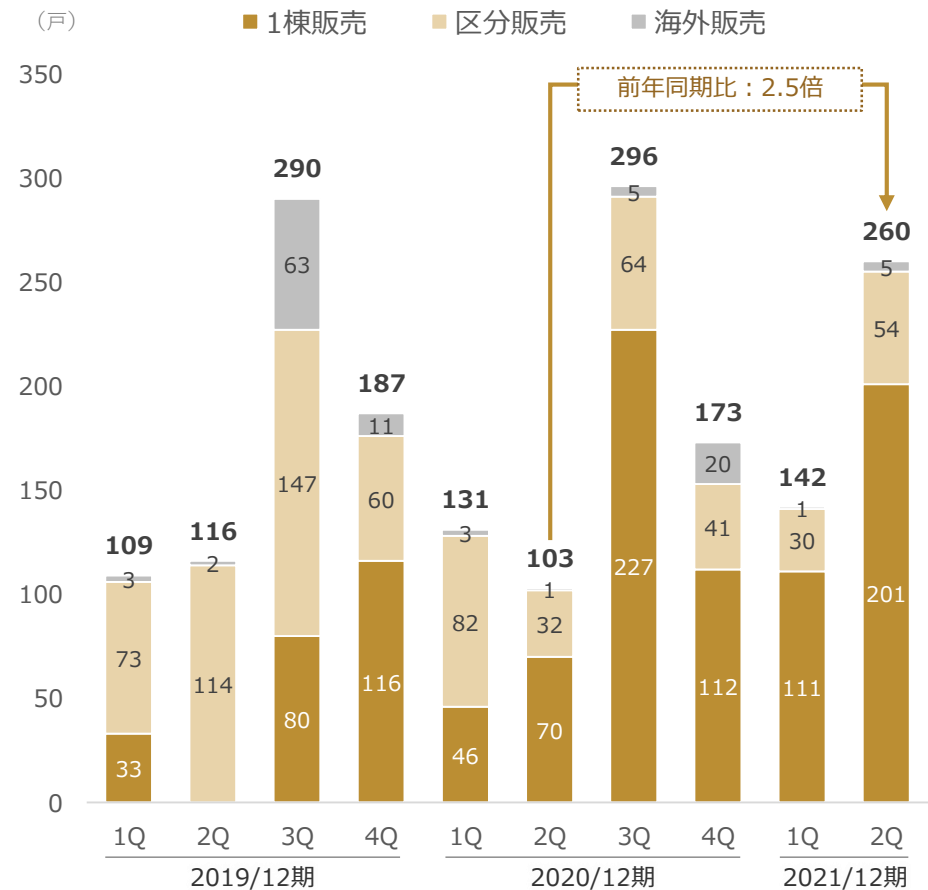
販売状況

- 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

(戸)	2020/12期		2021/12期		通期
	第2四半期		第2四半期		
	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

	プロジェクト名	所在地	総戸数	契約状況	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	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期				
レジデンス 一棟販売	横川1丁目PJ	墨田区	26	済	■															
	向島3丁目ⅡPJ	墨田区	32	済		■														
	菊川3丁目PJ	墨田区	29	済			■													
	麻布十番3丁目PJ	港区	49	済				■												
	上大崎3丁目ⅡPJ	品川区	27	済					■											
	本所1丁目ⅢPJ	墨田区	29	済						■										
	本郷3丁目PJ	文京区	35	済							■									
	本所1丁目ⅡPJ	墨田区	39	済								■								
	南池袋4丁目PJ	豊島区	66	済									■							
	巣鴨3丁目ⅡPJ	豊島区	38	済										■						
	本駒込5丁目PJ	文京区	42	済											■					
	浅草橋3丁目PJ	台東区	26	済																
	向島5丁目PJ	墨田区	50	済																
	川崎区駅前本町PJ	川崎市川崎区	40	済																
	大森西3丁目PJ	大田区	48	済																
東陽3丁目PJ	江東区	65	済																	
レジデンス 区分販売	西五反田5丁目PJ	品川区	26																	
	北砂3丁目PJ	江東区	23																	
	東駒形4丁目ⅡPJ	墨田区	21																	
	王子本町2丁目PJ	北区	27																	
	和田2丁目PJ	杉並区	23																	
	田端新町3丁目PJ	北区	26																	
	雑司ヶ谷1丁目PJ	豊島区	22																	
錦町1丁目PJ	立川市	30																		

1棟販売分へ変更も残しつつ
機動的な販売を行う予定

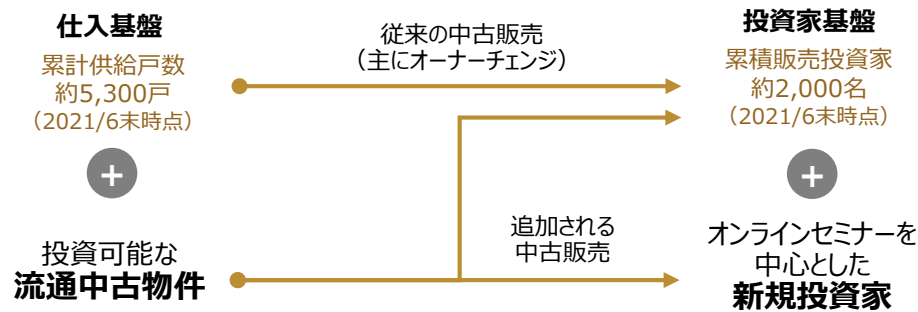
※2021年7月末時点

区分販売の状況

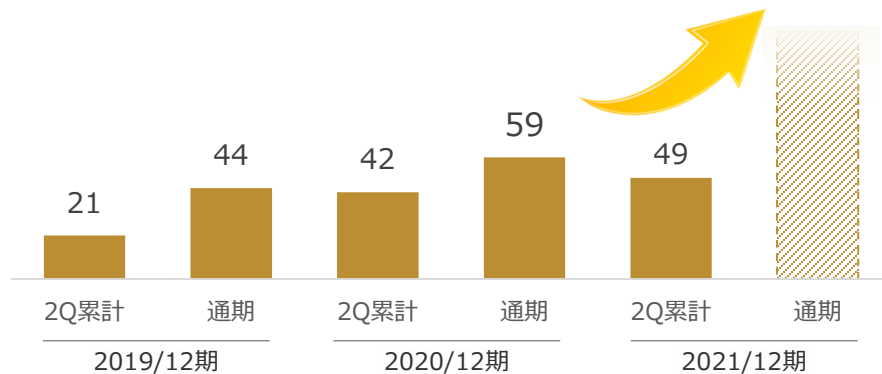
- 区分販売は、第1四半期と同様に投資用マンション市場の市場動向を鑑みて、「中古販売」強化の方針転換を継続
- 前期第2四半期のセミナーオンライン化以降、セミナー参加者数が四半期で着実に増加しており、新規投資家（顕在投資家）数が急速に拡大

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



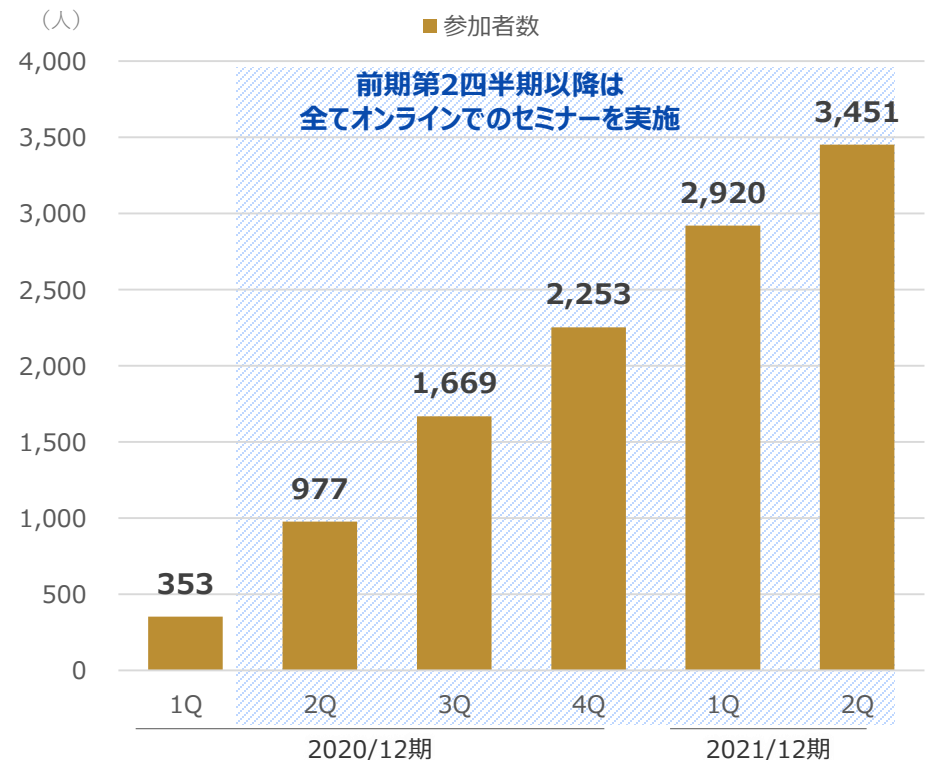
区分中古販売の推移



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

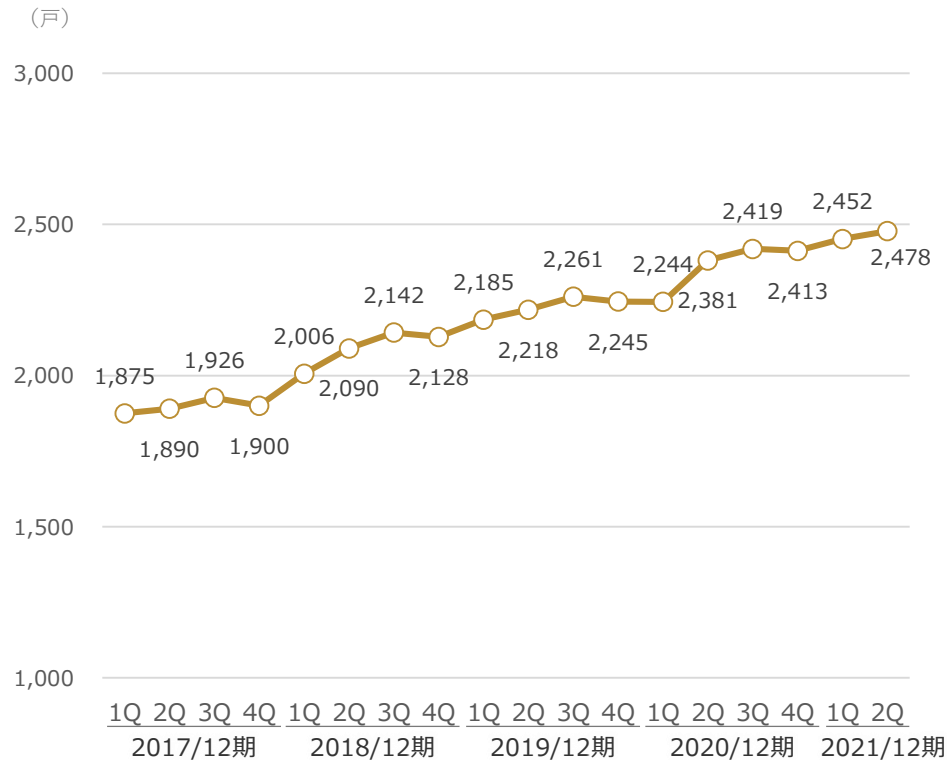
- 非レジデンスは前年の新型コロナウイルスの蔓延に伴い、新規開発を停止中。既存のパイプライン3件の販売を進める
- ホテル案件の日本橋箱崎町PJはレジデンスへのコンバージョン計画を取りやめ、ホテルのまま販売する方針。また、商業テナントビルの円山町PJ（土地）はレジデンスの開発に転換を進める

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"> ■ 2020年5月に竣工済 ■ 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
商業テナントビル	西麻布PJ	2020/12期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2020年8月に竣工済 ■ 今期中の早期売却を目標に販売を継続
	円山町PJ	2021/12期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

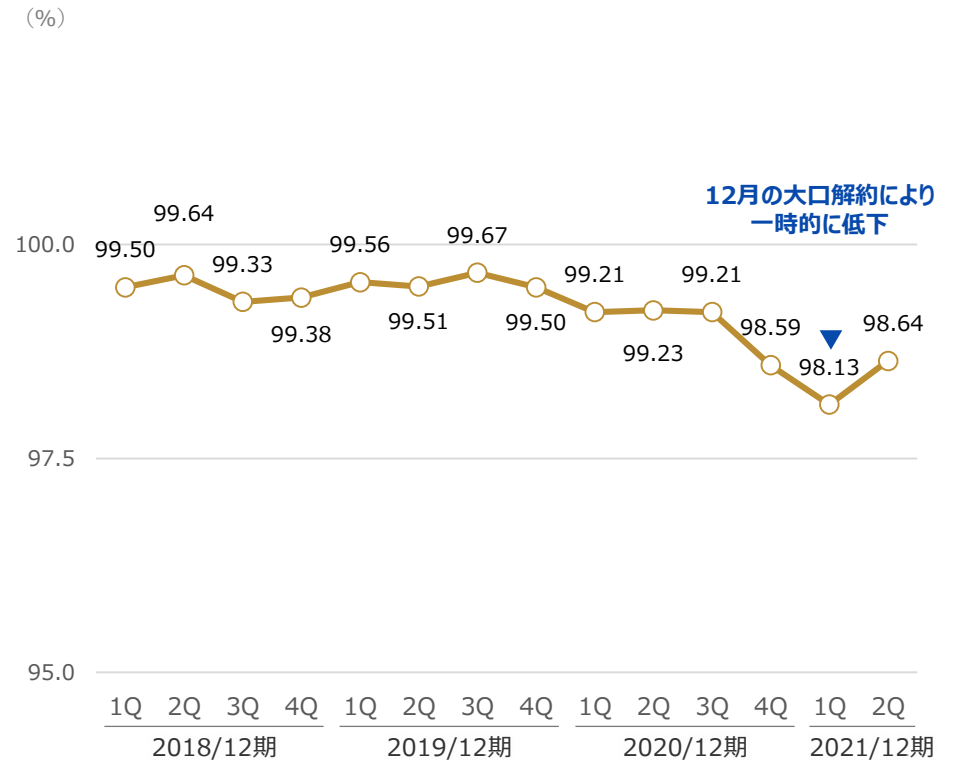
管理戸数・入居者状況

- 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



営業利益増減要因

- 1棟販売を中心とした販売戸数の増加が寄与し、増収効果8.2億円が営業利益の増加を牽引。前年対比での収益性低下の影響を吸収
- また、1棟販売を中心とした効率的な販売により販管費の増加が抑制され、営業利益で5.2億円の大増益

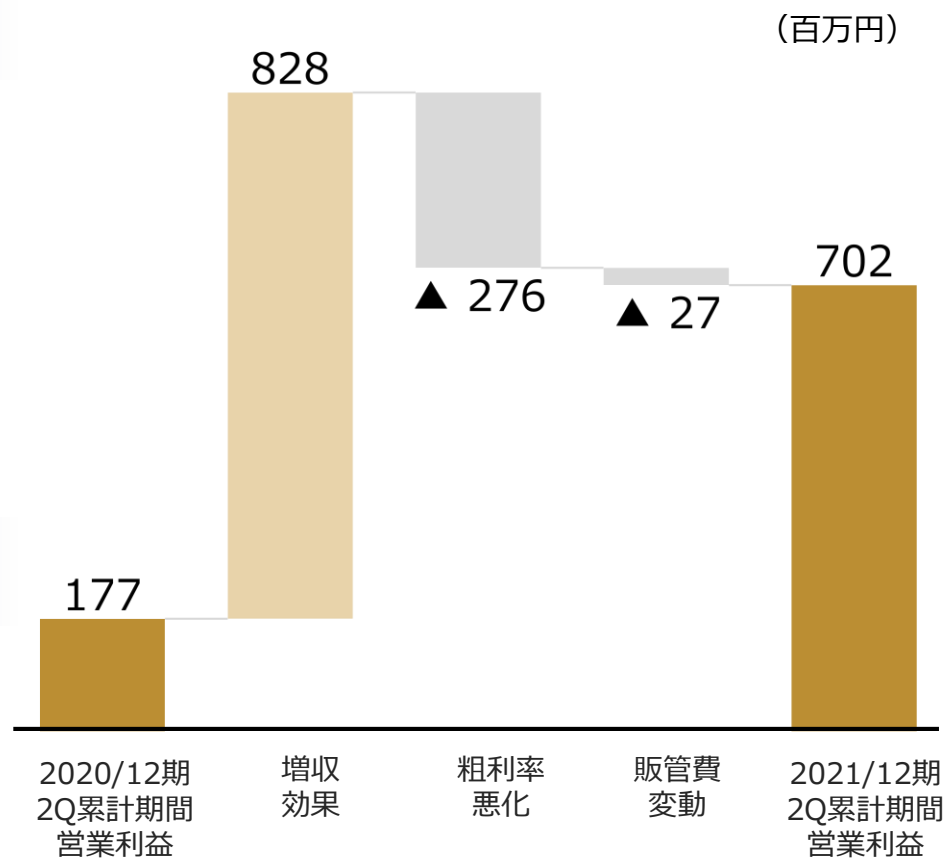
営業利益増減分析 (前年比)

増収効果	+8.2億円
粗利率変化 (粗利率 15.7%→13.8%)	▲2.7億円
販管費変動 (※販管費 13.8億円→14.1億円)	▲0.2億円

計 5.2億円

販管費増減のうち主なもの (前年比)

賞与引当金繰入額	+0.5億円
消耗品費	▲0.2億円
支払手数料	+0.3億円
地代家賃	▲0.2億円



B/Sの状況

- 仕入拡大に伴い現預金は前期末比で減少するも、棚卸資産は増加。
オフバランススキームを積極的に活用しているため棚卸資産が前期末比で微増に留まるも、パイプラインは着実に増加
- オフバランススキームの活用のため長期借入金の増加は抑えられるも、販売用不動産の増加に伴い有利子負債が増加

(百万円)	2020/12月期 6月末	2020/12月期 12月末	2021/12月期 6月末	前期末からの増減額
流動資産合計	23,216	18,101	18,903	+801
現金及び預金	1,378	2,272	1,846	▲425
販売用不動産	7,129	4,415	5,678	+1,263
仕掛販売用不動産	14,197	10,711	10,483	▲227
固定資産合計	670	927	941	+14
有形固定資産	271	257	247	▲9
無形固定資産	102	117	114	▲2
投資その他の資産	295	552	579	+26
資産合計	23,886	19,029	19,845	+816
流動負債合計	11,976	9,373	10,565	+1,192
有利子負債	10,382	7,396	8,997	+1,601
未払金	984	1,162	882	▲279
固定負債合計	8,129	5,177	4,710	▲466
有利子負債	8,022	5,068	4,597	▲470
負債合計	20,105	14,550	15,276	+726
純資産合計	3,780	4,478	4,568	+90
負債純資産合計	23,886	19,029	19,845	+816

※2020/12月期6月末、2020/12月期12月末：連結決算数値、2021/12月期6月末：個別決算数値

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	巢鴨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
	笹笥町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									

※ ~~追加~~ ~~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	通期	前年比	
	実績	実績	予想	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	-		

セグメント別業績予想

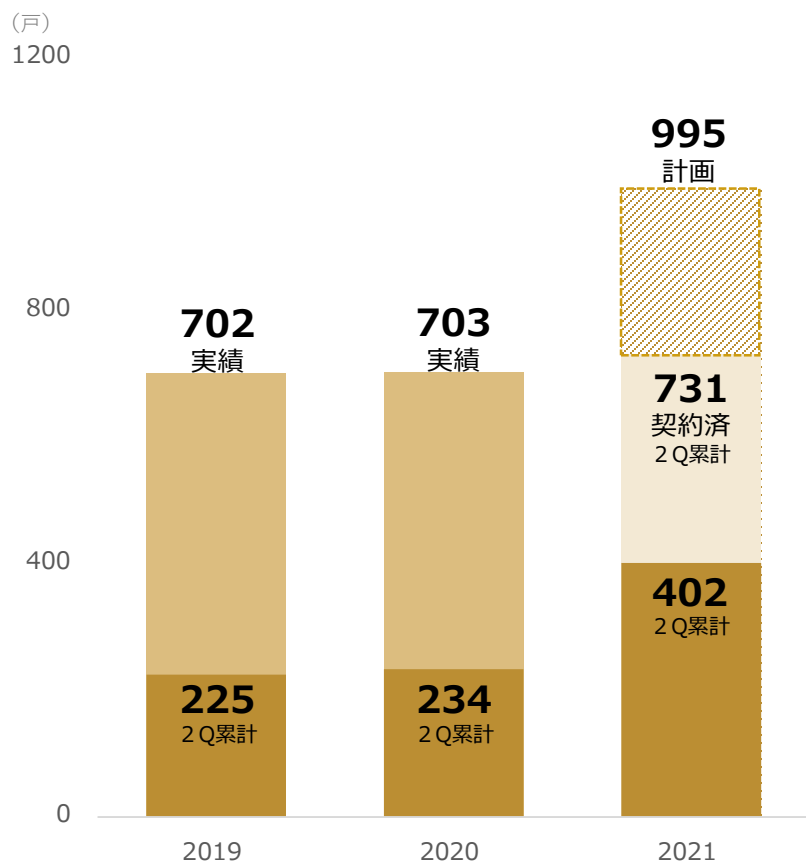
- 不動産ソリューション事業は、1棟販売の安定拡大に加え、区分・海外販売の大幅リバウンドおよび非レジデンス分野のパイプライン売却を進め、29.3%の大幅増収を計画
- プロパティマネジメント事業は、販売計画修正の中でも管理戸数の増加数を据え置き、増収増益を計画

(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	
不動産ソリューション事業				
売上高	22,611	24,212	31,300	+29.3%
1棟販売	6,847	14,634	19,800	+35.3%
区分販売・海外販売	14,300	7,424	10,200	+37.4%
その他	1,463	2,153	1,300	▲39.6%
営業利益	1,377	1,153	1,540	+33.5%
利益率	6.1%	4.8%	4.9%	+0.1ppt
プロパティマネジメント事業				
売上高	2,474	2,628	2,700	+2.7%
営業利益	187	211	230	+8.7%
利益率	7.6%	8.1%	8.5%	+0.4ppt

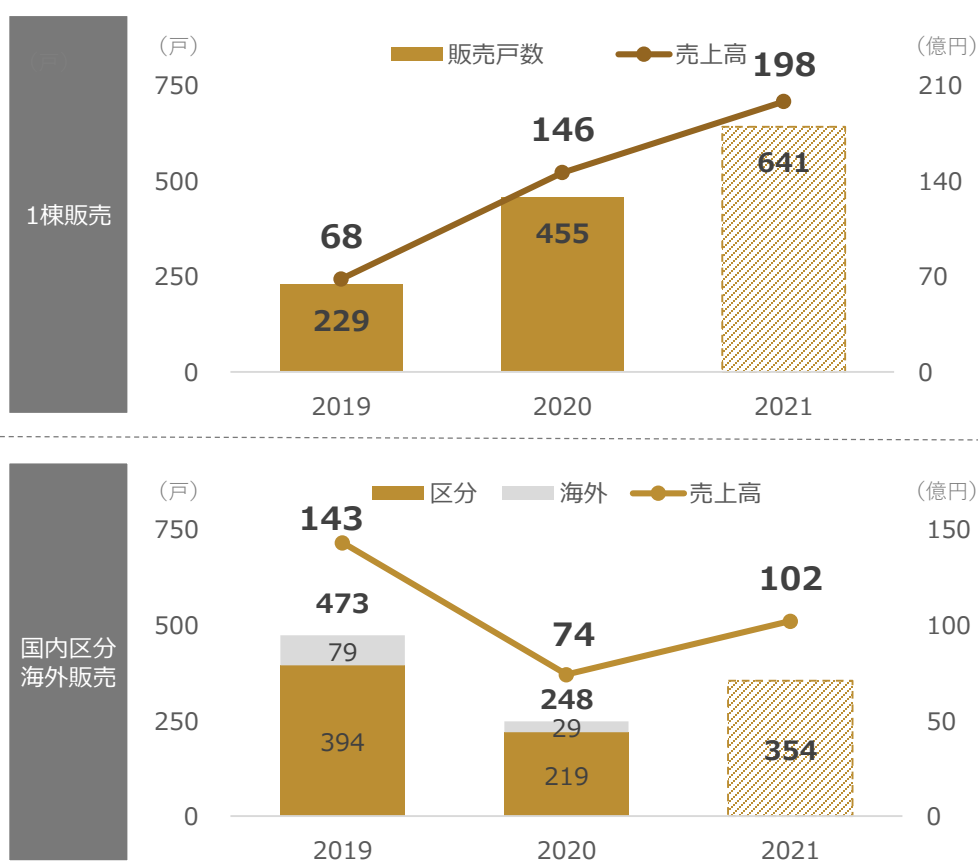
主要KPI（売上高・販売戸数）計画

- 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
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			
レジデンス	1棟販売	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ J-REIT・私募ファンドなどを中心に順調に販売が進む ■ スターアジア社との私募ファンドを組成 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 当面は機関投資家向けに1棟販売を継続拡大 ■ 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
	区分販売	<ul style="list-style-type: none"> ■ 個人投資家の投資意欲は旺盛 ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 ■ 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 ■ 中古マンション販売を中心にシフト
	海外販売	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 能動的なアプローチを停止しつつも、海外投資家からの需要は旺盛 ■ 海外投資家からのインバウンド需要を中心に販売を継続
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"> ■ テナント需要が激減 ■ 投資家の投資意欲が極端に悪化 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開発全面停止 ■ 既存パイプラインの売却中心 ■ 新型コロナウイルスの終息後にニューノーマルに適した開発再開を予定

私募ファンド組成によるビジネスチャネルの確立

- 私募ファンドの組成により、従来の1棟販売体制を強化。
加えて完成物件や中古物件の仲介ビジネスも視野に入れており、収益機会の拡大を並行して進める
- 自社出資私募ファンドへの販売を通して、販売物件のプロパティマネジメント業務の積極的な受託を進めていく
- 2021年6月18日にSAGLアドバイザーズが金融商品取引業（投資助言・代理業）の登録完了。
一般社団法人日本投資顧問業協会入会后、業務を開始し下期から第4のビジネスチャネルの収益化を予定



※1：合併運用会社の体制整備の関係上、当初はスターアジア・アセット・アドバイザーズ(株)が運用を行います

私募ファンド組成による成長加速

- 私募ファンドの組成は、コロナ禍のような不測の事態に備えた対応に加え、中長期的な成長加速に向けた取り組みとしての位置づけ
- 販売・仕入両面でのビジネスへの好影響だけでなく、ストックビジネスの急速な拡大と収益性の改善に寄与していく計画

1 販売力強化

- 1棟販売計画の実現可能性向上
- 出口戦略の多様化による不測の事態への備え

3 安定収益基盤の拡大・加速

- 1棟販売でのPM・BM受託スキームの確立
- アセットマネジメントフィーによる安定収益基盤の多層化

私募ファンド組成による当社グループへの影響

2 仕入力強化

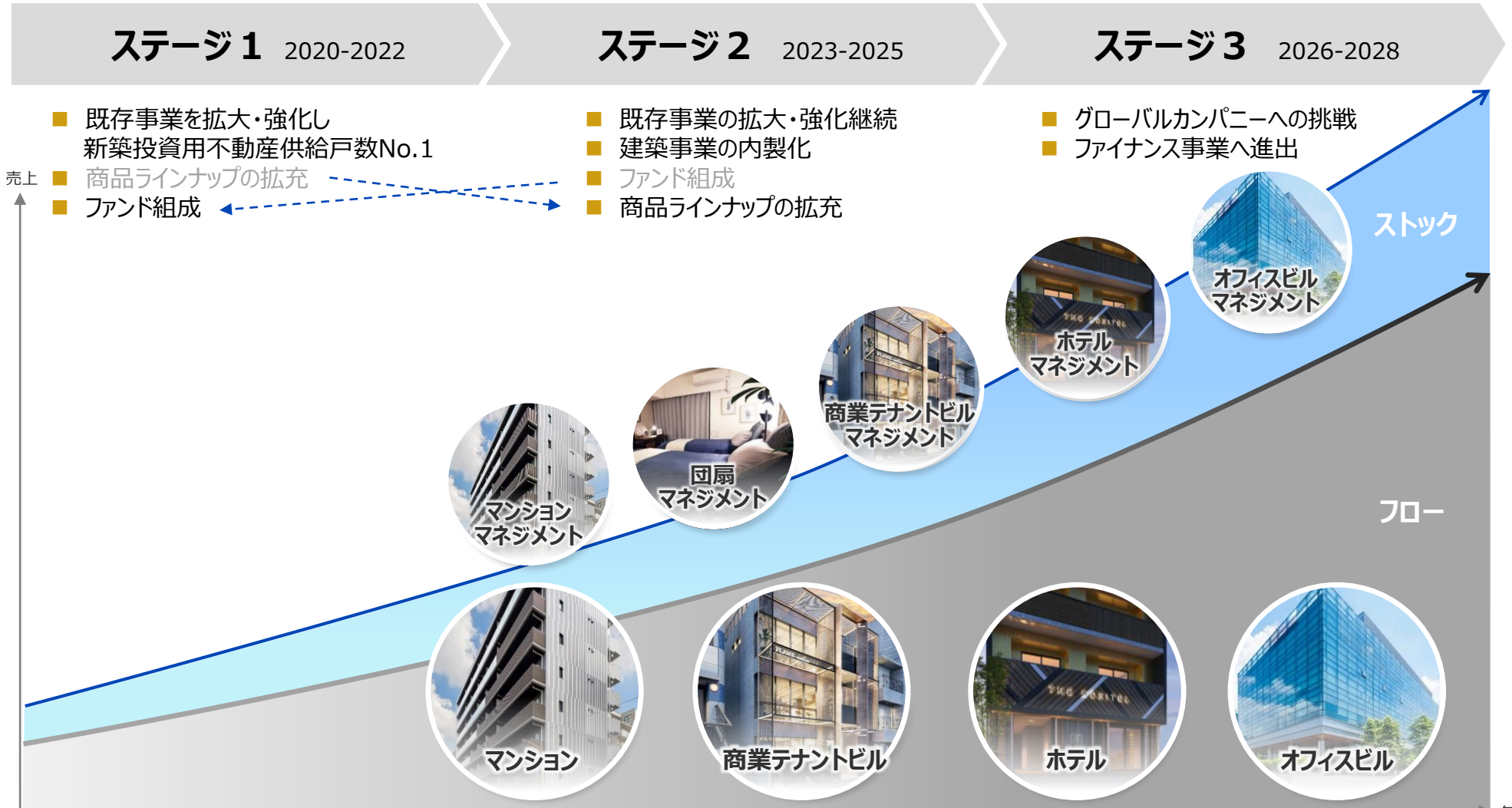
- 販売力強化によるバイイングパワーの確保
- 同業他社も含めた案件獲得機会の創造

4 収益性の維持・改善

- 1棟販売への注力による生産性の向上
- バイイングパワーによる仕入単価抑制

中長期の成長イメージ

- 新築投資用不動産供給戸数No.1を目指し、投資用不動産リーディングカンパニーの基盤構築を図る
- 中長期での安定的な収益基盤の確立および成長加速を目指し、将来的にはグローバル展開による事業拡大を見据える



中期経営計画への影響

【中計目標】

**「首都圏においての投資用不動産業界の
リーディングカンパニーへ」**

中期経営計画の達成目標は継続

**一方で、当面はレジデンスへの経営資源集中を行うため、
事業進捗を踏まえ、影響精査の上、影響額を公表予定**



Appendix

これからの当社の姿

- お客様の豊かさへ貢献するとともに、
全てのステークホルダーとの良好な関係を構築し、社会に貢献する

これまでのGLM

これからのGLM

お客様の豊かさへの貢献



社会課題の解決 社会的インパクトの創出



**不動産は、インフラであり、資産であり、生活である
“お客様”の為のみならず、“社会”課題に対して積極的に取り組む**

企業理念

不動産を通じて**豊かな社会**を実現する

企業ビジョン

「**不動産ソリューション**」×「**IT**」により新しいサービスを創造し、
世界都市東京から**Global Company**を目指す

本中期経営計画の目標

首都圏においての 投資用不動産業界のリーディングカンパニーへ

既存事業の拡大と強化

レジデンスの拡大強化を加速

商品ラインナップの拡充

非レジデンスでの収益基盤確立

**首都圏投資用不動産
年間供給戸数 “No.1”**

※No.1 : 年間供給戸数1,000戸以上

**非レジデンス
売上高 約50億円
を目指す**

本中期経営計画の計数目標

(億円)	2017/12期	2018/12期	2019/12期	2017-2019 CAGR	2022/12期 計画	2019-2022 CAGR
■ P/L :						
売上高	171	226	250	+20.9%	450	+21.5%
営業利益	11	12	15	+18.8%	34	+29.5%
利益率	6.5%	5.3%	6.2%	-	7.6%	-
経常利益	10	11	13	+11.8%	30	30.0%
利益率	6.4%	5.0%	5.4%	-	6.7%	-
当期純利益	6	7	8	+11.5%	20	+32.1%
利益率	4.1%	3.3%	3.5%	-	4.4%	-
■ 主要指標 :						
D/E レシオ	93.2%	250.2%	289.5%	-	250%~350%	
ROE	39.9%	27.7%	25.0%	-	25%~30%	
■ 事業KPI :						
販売戸数	489戸	692戸	702戸	+19.8%	1,100戸	16.1%
供給戸数	495戸	649戸	625戸	+12.4%	1,100戸	20.7%
賃貸管理戸数	1,900戸	2,128戸	2,245戸	+8.7%	2,800戸	7.6%
パイプライン資産規模	-	-	389	-	800	-

本中期経営計画目標の2つの柱

① 既存事業の拡大と強化 レジデンス

- 仕入・開発部門の強化
- 1棟販売チャネルの拡充
- 区分販売の国内・海外個人投資家の獲得継続

② 商品ラインナップの拡充 非レジデンス

- 商業テナントビル開発・販売
- ホテル開発・販売
- 中古オフィスリノベーション販売

レジデンスを中心とした収益基盤

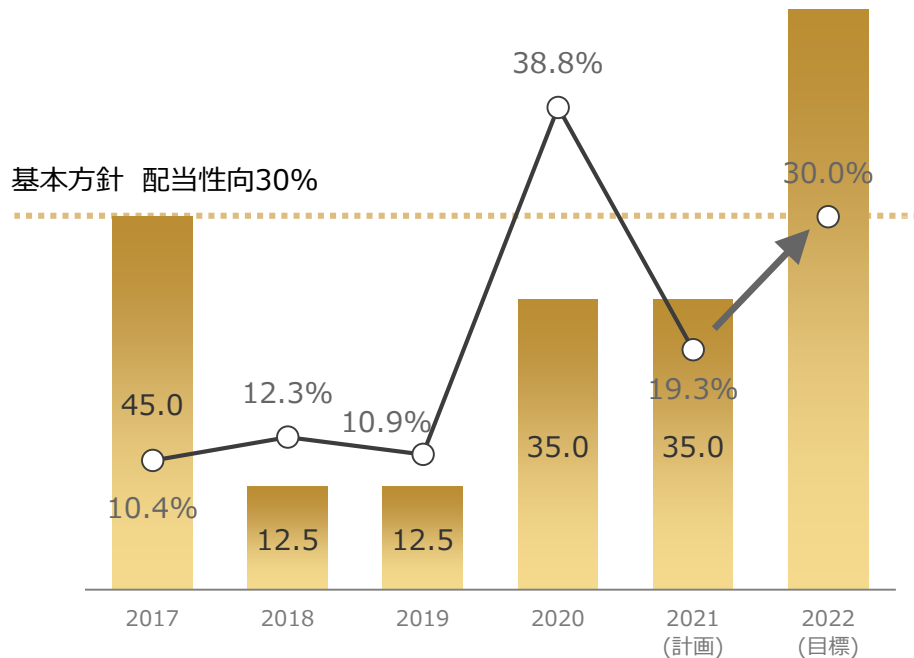
(億円)	2017/12期	2018/12期	2019/12期		2022/12期		
	実績	実績	実績	売上構成	計画	売上構成	増減額
不動産ソリューション事業	150	202	226	90.1%	420	93.3%	+193
①レジデンス(1棟販売)	75	61	68	27.3%	156	34.7%	+87
レジデンス(区分販売)	58	117	117	46.9%	156	34.7%	+38
レジデンス海外向け販売(1棟・区分)	9	21	25	10.1%	61	13.5%	+35
②非レジデンス	7	2	14	5.8%	47	10.4%	+32
プロパティマネジメント事業	21	23	24	9.9%	30	6.7%	+5
売上高計	171	226	250	100.0%	450	100.0%	+199

株主還元

- 2021/12期の配当性向は19.3%を計画。基本方針は2022/12期までに配当性向30%を目標

配当性向

■ 1株当たり配当金(円) ○ 配当性向



株主還元方針

- 基本方針としての配当性向は2022年までに30%を目標
- 株主優待として、100株以上の株主にクオカードを配布
- 長期的成長実現のために柔軟な配当政策を計画



※2017年12月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しています。

お問い合わせ

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

経営企画部 経営企画課

MAIL : glmirinfo@global-link-m.com



- * 本資料は、株式会社グローバル・リンク・マネジメントが業績および今後の経営戦略に関する情報の提供を目的として作成したものです。
- * 本資料は、当社が発行する有価証券の投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
- * 本資料に掲載されております事項は、資料作成時点における当社の見解であり、その情報の正確性および完全性を保証または約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。
- * 本資料の一切の権利は別段の記載がない限り株式会社グローバル・リンク・マネジメントに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、当社の書面による承諾を得ずに複製または郵送等を行わないようお願いいたします。
- * 業績予想に関する参考値は当社の現状及び見通しをご理解いただくために目安となる値を表示したものです。
なお、新たな情報や事象が生じた場合において、当社が業績見通し等を常に見直すとは限りません。



GLOBAL LINK MANAGEMENT