

2021年12月期 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
決算ハイライト

02

2021/12期
決算状況

03

2022/12期見通し



AGENDA

01

2021/12期
決算ハイライト

02

2021/12期
決算状況

03

2022/12期見通し

1棟販売が売上高全体を牽引し、過去最高の増収増益を更新

売上高は306億円、前期比14.3%増収。営業利益は16億円を超え、同22.8%増益

売上高 **306.7** 億円

前期比 +14.3% 通期計画達成率 ▲9.8%

- 販売計画995戸（1棟・区分）のうち836戸を販売完了（計画比▲159戸）
- 1棟販売は、641戸の販売計画に対し、16棟・641戸を販売完了。計画達成（前期比+3棟・186戸）
- 区分・海外販売は、354戸の販売計画に対し、新型コロナ感染拡大の影響により195戸に留まり、計画未達（計画比▲159戸）
- 非レジデンスは、商業テナントビルの西麻布PJを売却完了

営業利益 **16.7** 億円

前期比 +22.8% 通期計画達成率 ▲5.2%

- 1棟販売はバルク販売（まとめて販売）を進めることで、販売促進費を圧縮。効率的な販売により販管費率が低下し、営業利益は前期比22.8%増となり、営業利益率は5.5%に改善

当期純利益 **14.2** 億円

前期比 +2.1倍 通期計画達成率 +1.7%

- 第1四半期に子会社吸収による特別利益（抱合せ株式消滅差益）を4.4億円計上
※特別利益を除く当期純利益は9.8億円。過去最高を更新



AGENDA

01

2021/12期
決算ハイライト

02

2021/12期
決算状況

03

2022/12期見通し

P/L

- 不動産ソリューション事業における1棟販売が売上高を牽引し306億円で着地。前期比+14.3%増収し過去最高売上を更新
- 1棟販売はバルク販売（まとめて販売）により販売促進費を圧縮。営業利益は16.7億円と前期比22.8%増益、営業利益率も5.5%に改善
- 第4四半期に当社出資ファンドの物件売却に伴う利益が発生したため、経常利益は14.8億円と前期比44.7%増益、経常利益率も4.9%に改善
- 第1四半期に計上した子会社吸収に伴う特別利益の影響もあり、最終利益は14.2億円。特別利益を除くと9.8億円。いずれも過去最高益を更新

(百万円)	2020/12期		2021/12期		
	通期	計画	通期		
	実績		実績	前期比	計画比
売上高	26,840	34,000	30,675	+14.3%	▲9.8%
売上総利益	3,909	4,964	4,447	+13.8%	-
利益率	14.6%	14.6	14.5%	▲0.1ppt	-
営業利益	1,365	1,770	1,677	+22.8%	▲5.2%
利益率	5.1%	5.2%	5.5%	+0.4ppt	+0.3ppt
経常利益	1,028	1,500	1,487	+44.7%	▲0.8%
利益率	3.8%	4.4%	4.9%	+1.1ppt	+0.5ppt
当期純利益	686	1,400	1,423	+2.1倍	+1.7%
利益率	2.6%	4.1%	4.6%	+2.0ppt	+0.5ppt
1株当たり当期純利益	90.2円	180.9円	182.1円	-	-

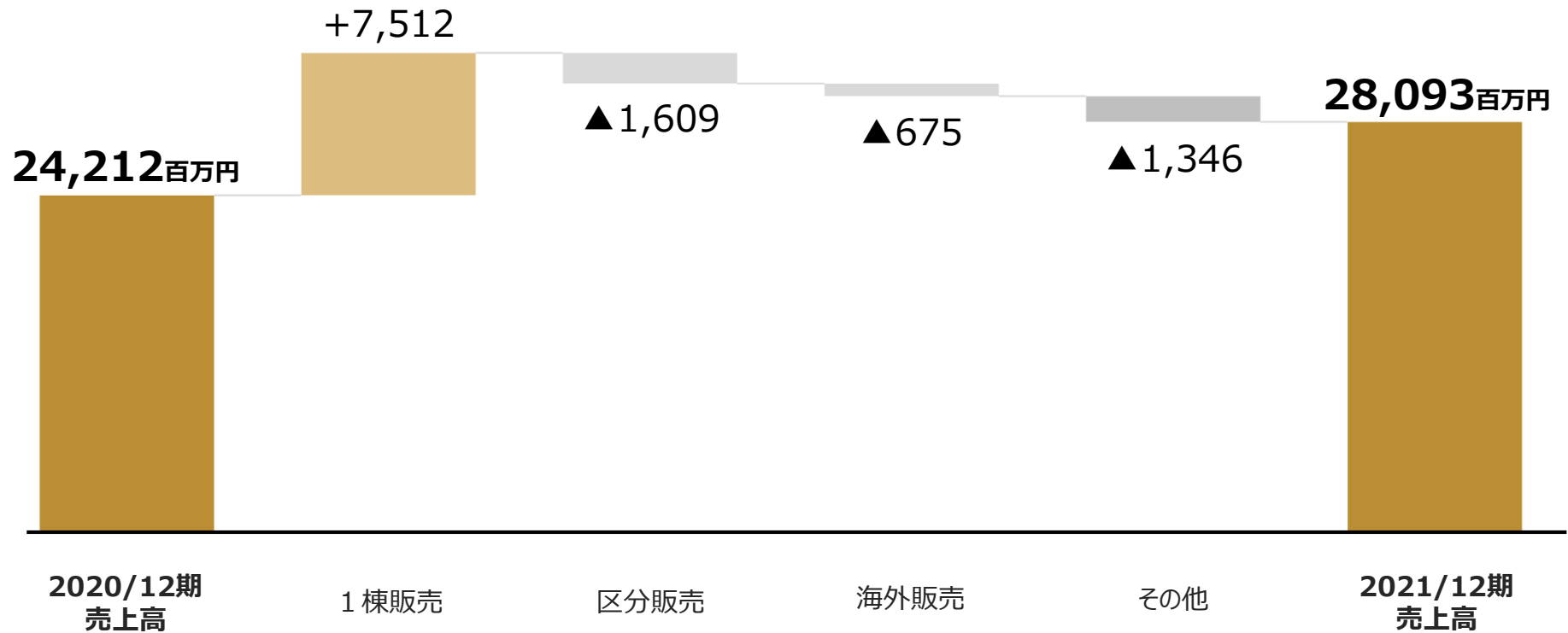
セグメント別実績

- 不動産ソリューション事業は、1棟販売が順調に進捗し前期比で2桁増収増益
- プロパティマネジメント事業は、管理戸数が前期比で微増。サブリース契約の減少により減収、体制強化に伴う人員増により微減益
- 両事業とも、計画には未達も営業利益率は改善

	(百万円)	2020/12期	2021/12期			
		通期	計画	通期		
		実績		実績	前期比	計画比
不動産ソリューション	売上高	24,212	31,300	28,093	+16.0%	▲10.2%
	営業利益	1,153	1,540	1,505	+30.4%	▲2.3%
	利益率	4.8%	4.9%	5.4%	+0.6ppt	+0.5ppt
	販売戸数	703戸	995戸	836戸	+18.9%	▲16.0%
プロパティマネジメント	売上高	2,628	2,700	2,581	▲1.8%	▲4.4%
	営業利益	211	230	210	▲0.4%	▲8.3%
	利益率	8.1%	8.5%	8.2%	+0.1ppt	▲0.3ppt
	管理戸数 (期末)	2,413戸	-	2,464戸	+2.1%	-

不動産ソリューション事業売上高の増減要因

■ 1棟販売に注力したことで売上が大幅増収となり、区分販売やその他の売上の減収分を吸収し、前期比38億円増収



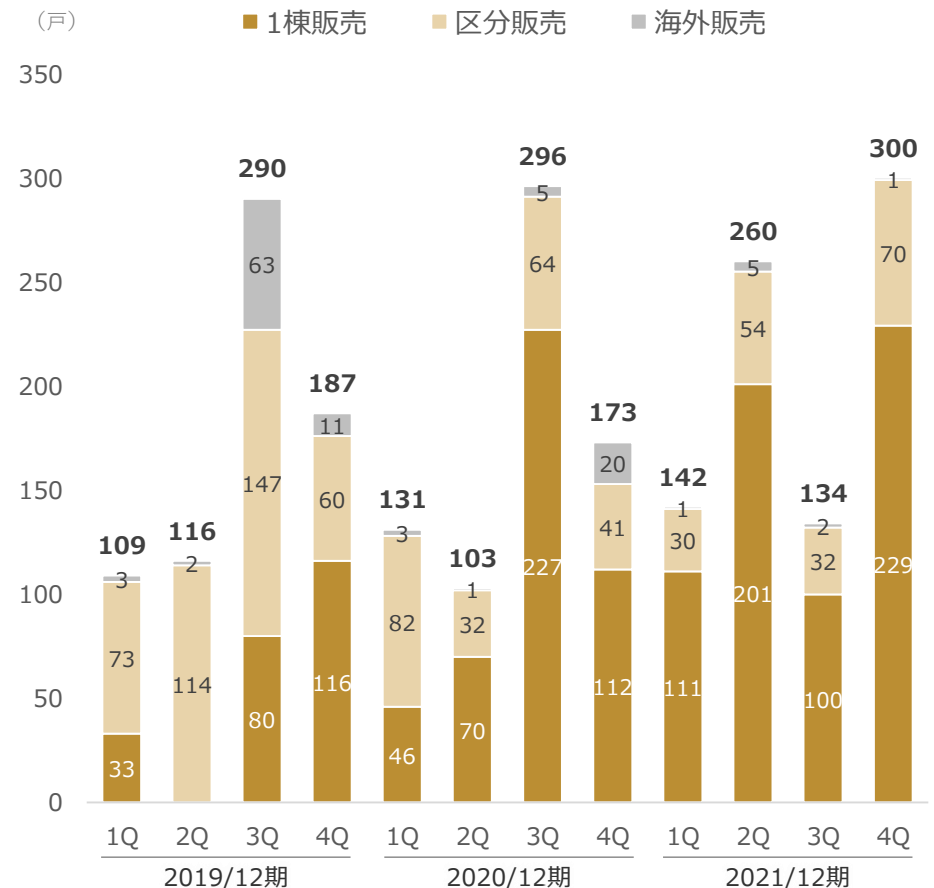
販売状況

- 販売計画995戸（1棟・区分）のうち836戸を販売
- 1棟販売は16棟・641戸の販売し計画達成。区分販売・海外販売は、195戸を販売。新型コロナ感染拡大の影響により、計画には159戸未達
- 第4四半期は300戸販売完了、四半期において過去最高の販売戸数。中古販売は80戸販売完了し、前期比36%増

販売戸数の進捗状況

(戸)	2020/12期		2021/12期		
	通期		通期		
	実績	計画	実績	前期比	計画比
1棟販売	455 (13棟)	641 (16棟)	641 (16棟)	+186 (+3棟)	±0
区分販売	219	354	186	▲33	▲159
新築	160		106	▲54	
中古	59		80	+21	
海外販売	29		9	▲20	
計	703	995	836	+133	▲159

販売戸数の四半期推移



非レジデンスの状況

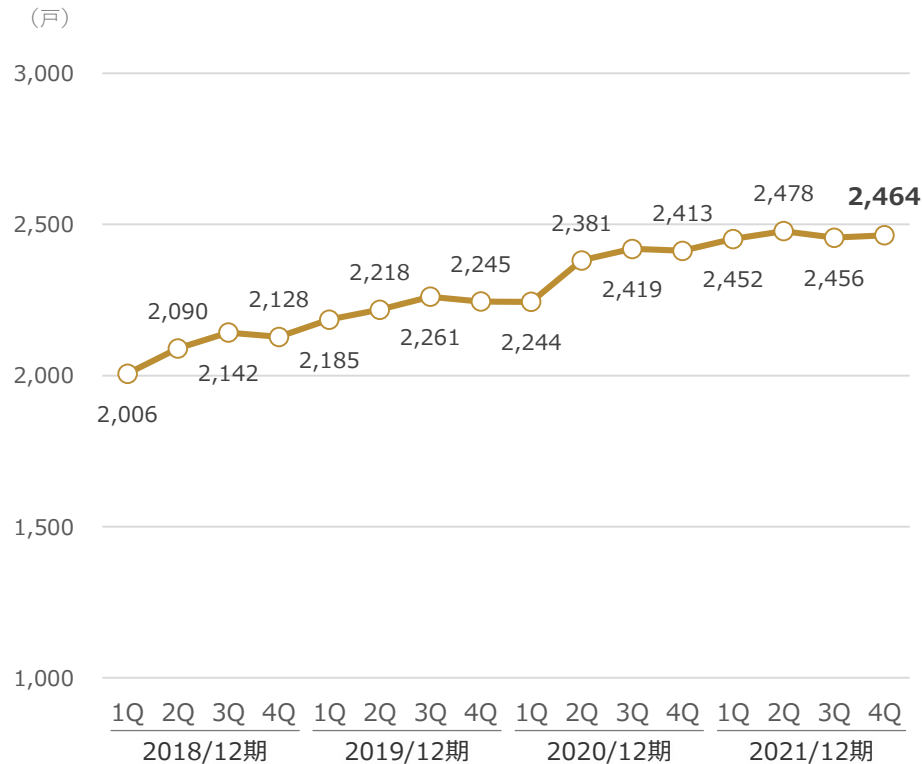
- 非レジデンスは、既存パイプライン2件のうち、西麻布PJの販売を完了

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	■ 2020年5月に竣工済。ホテルのままで販売中
商業テナントビル	西麻布PJ	2020/12期	■ 2021年12月に販売済

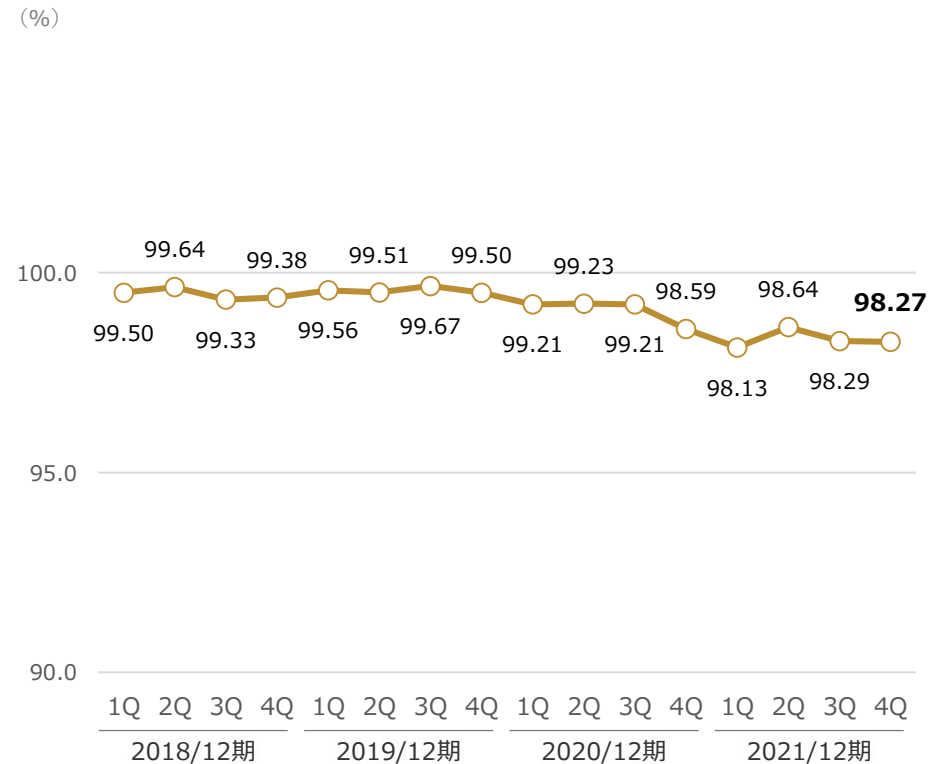
管理戸数・入居者状況

- 賃貸管理戸数は、前期末比51戸増加の2,464戸
- 入居率は、新型コロナウイルス禍においても引続き98%台と、**11期連続で98%超の高水準を維持**

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

- 好調な1棟販売を中心とした販売戸数増加による増収効果が営業利益の増加を牽引し、前期比3.1億円の増益

営業利益増減分析 (前期比)

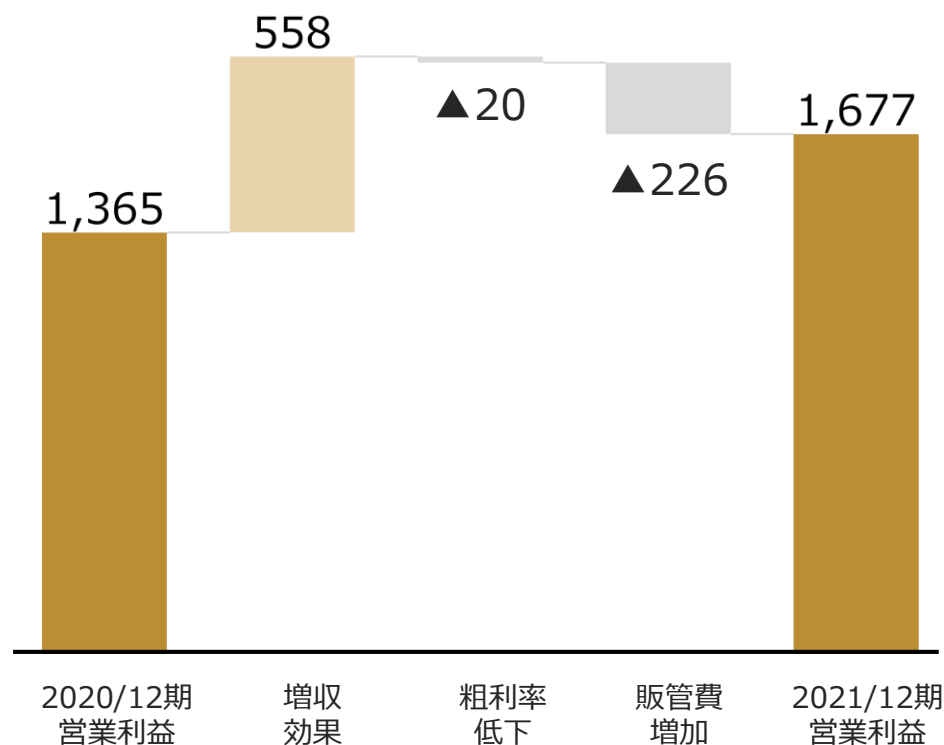
増収効果	+5.5億円
粗利率低下 (粗利率 14.6%→14.5%)	▲0.2億円
販管費増加 (※販管費 25.4億円→27.6億円)	▲2.2億円

計 3.1億円

販管費増減のうち主なもの (前期比)

人件費	+1.4億円
租税公課	+0.6億円
支払手数料	+0.6億円
消耗品費	▲0.3億円

(百万円)



B/Sの状況

- 順調にパイプラインが積み上がり棚卸資産が増加したこと等により、流動資産合計は25億円の大幅増
- 仕入れ拡大により有利子負債が増加し、負債合計は19億円増加
- 自己資本比率は前期末23.5%から0.6ppt上昇し24.1%

(百万円)	2020/12月期 12月末	2021/12月期 6月末	2021/12月期 12月末	前期末からの増減額
流動資産合計	18,101	18,903	20,605	+2,503
現金及び預金	2,272	1,846	2,480	+208
販売用不動産	4,415	5,678	6,869	+2,454
仕掛販売用不動産	10,711	10,483	10,482	▲228
固定資産合計	927	941	1,161	+234
有形固定資産	257	247	600	+343
無形固定資産	117	114	105	▲11
投資その他の資産	552	579	454	▲98
資産合計	19,029	19,845	21,767	+2,738
流動負債合計	9,373	10,565	11,068	+1,695
有利子負債	7,396	8,997	7,933	+536
未払金	1,162	882	2,222	+1,059
固定負債合計	5,177	4,710	5,463	+285
有利子負債	5,068	4,597	5,365	+297
負債合計	14,550	15,276	16,531	+1,981
純資産合計	4,478	4,568	5,235	+756
負債純資産合計	19,029	19,845	21,767	+2,738

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

パイプラインの状況 (供給戸数確定分)

- 2021/12期パイプラインは前期比+168戸の884戸で着地
- 2021/12期の6PJ、2022/12期の17PJ、2023/12期の1PJの計24PJについては売却契約済

…契約済※2022年1月28日リリース「販売用不動産の売却に関するお知らせ（24物件・793戸）」

		2021/12期 実績		2022/12期 計画		2023/12期 計画		2024/12期 計画				
		所在	戸数	所在	戸数	所在	戸数	所在	戸数			
レジデンス	菊川3丁目PJ	墨田区	29	佐賀1丁目ⅢPJ	江東区	23	住吉2丁目PJ	江東区	30	浅草6丁目PJ	台東区	43
	向島3丁目ⅡPJ	墨田区	32	佐賀1丁目ⅡPJ	江東区	23	向島5丁目ⅢPJ	墨田区	32	新大橋2丁目PJ	江東区	51
	麻布十番3丁目PJ	港区	49	南大井2丁目PJ	品川区	81	亀戸6丁目ⅡPJ	江東区	87	本町4丁目PJ	渋谷区	18
	本所1丁目ⅢPJ	墨田区	29	亀戸6丁目PJ	江東区	70	石原2丁目PJ	墨田区	24	本町4丁目ⅡPJ	渋谷区	28
	上大崎3丁目ⅡPJ	品川区	27	日本橋浜町3丁目PJ	中央区	55	円山町PJ	渋谷区	16	豊町2丁目PJ	品川区	47
	本郷3丁目PJ	文京区	35	両国1丁目PJ	墨田区	27	立川2丁目ⅢPJ	墨田区	24	川口市幸町2丁目PJ	埼玉県川口市	65
	北砂3丁目PJ	江東区	23	東駒形4丁目ⅢPJ	墨田区	28	深川2丁目ⅢPJ	江東区	27			
	本所1丁目ⅡPJ	墨田区	39	浅草橋2丁目PJ	台東区	54	石原1丁目PJ	墨田区	30			
	南池袋4丁目PJ	豊島区	66	東駒形1丁目PJ	墨田区	33	上十条3丁目PJ	北区	38			
	巢鴨3丁目ⅡPJ	豊島区	38	高井戸東3丁目PJ	杉並区	38	浅草3丁目PJ	台東区	48			
	王子本町2丁目PJ	北区	27	西蒲田8丁目PJ	大田区	30	中野5丁目PJ	中野区	69			
	東駒形4丁目ⅡPJ	墨田区	21	西大井4丁目PJ	品川区	36	東四つ木4丁目PJ	葛飾区	62			
	本駒込5丁目PJ	文京区	42	佐久間町4丁目PJ	千代田区	35	王子1丁目PJ	北区	38			
	川崎区駅前本町PJ	川崎市川崎区	40	横川3丁目PJ	墨田区	22	西早稲田3丁目PJ	新宿区	57			
	浅草橋3丁目PJ	台東区	26	南大井3丁目ⅡPJ	足立区	36	亀戸5丁目PJ	江東区	46			
	向島5丁目PJ	墨田区	50	業平3丁目ⅡPJ	墨田区	21	綾瀬1丁目PJ	足立区	37			
	錦町1丁目PJ	立川市	28	中十条4丁目PJ	北区	21						
	大森西3丁目PJ	大田区	48	冬木PJ	江東区	25						
	東陽3丁目PJ	江東区	65	亀戸1丁目PJ	江東区	72						
	和田2丁目PJ	杉並区	23	滝野川1丁目PJ	北区	27						
	雑司ヶ谷1丁目PJ	豊島区	22	冬木ⅡPJ	江東区	18						
	南大井3丁目PJ	品川区	52	野沢3丁目PJ	世田谷区	25						
	綾瀬3丁目PJ	足立区	23	大島7丁目PJ	江東区	41						
	田端新町3丁目PJ	北区	26	江東橋5丁目PJ	墨田区	24						
立川2丁目ⅡPJ	墨田区	24	亀戸1丁目ⅡPJ	江東区	28							
合計		884	合計		893	合計		665			252	
ホテル	日本橋箱崎町PJ	中央区	1									

※竣工予定日ベースにて記載
2022年1月末時点



AGENDA

01

2021/12期
決算ハイライト

02

2021/12期
決算状況

03

2022/12期見通し

通期業績予想 (P/L)

※詳細な2022/12月期以降の計画については、同日掲載の中期経営計画説明資料に記載

- 売上高350億円、経常利益20億円と大幅な増収増益を目指す
- 2022/12期は前期比19.6%増の1,000戸を販売計画。その内、722戸については契約済
- 2022/12期純利益は13億円を計画。2021/12期の特別利益計上を除いた9.8億円と対比すると、実質32.5%増益計画

(百万円)	2020/12期		2021/12期		2022/12期	
	通期		通期		通期	前期比
	実績		実績		予想	
売上高	26,840		30,675		35,000	+14.1%
売上総利益	3,909		4,447		5,600	+25.9%
利益率	14.6%		14.5%		16.0%	+1.5ppt
営業利益	1,365		1,677		2,300	+37.1%
利益率	5.1%		5.5%		6.6%	+1.1ppt
経常利益	1,028		1,487		2,000	+34.4%
利益率	3.8%		4.9%		5.7%	+0.8ppt
当期純利益	686		1,423		1,300	▲8.7%
利益率	2.6%		4.6%		3.7%	▲0.9ppt
1株当たり当期純利益	90.2円		182.1円		164.0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棟販売の拡大を継続し区分販売は保守的に見積もり、15.7%の増収を計画
- プロパティマネジメント事業は、管理戸数の増加を計画する一方でサブリース契約の増減を保守的に計画し、売上利益は横ばい

(百万円)	2020/12期		2021/12期		2022/12期	
	通期		通期		通期	前期比
	実績		実績		予想	
不動産ソリューション事業						
売上高	24,212		28,093		32,500	+15.7%
1棟販売	14,634		22,146		28,500	+28.7%
区分販売	7,424		5,140		4,000	▲22.2%
その他	2,153		806		-	-
営業利益	1,153		1,505		2,090	+38.9%
利益率	4.8%		5.4%		6.4%	+1.0ppt
プロパティマネジメント事業						
売上高	2,628		2,581		2,500	▲3.2%
営業利益	211		210		210	±0%
利益率	8.1%		8.2%		8.4%	+0.2ppt

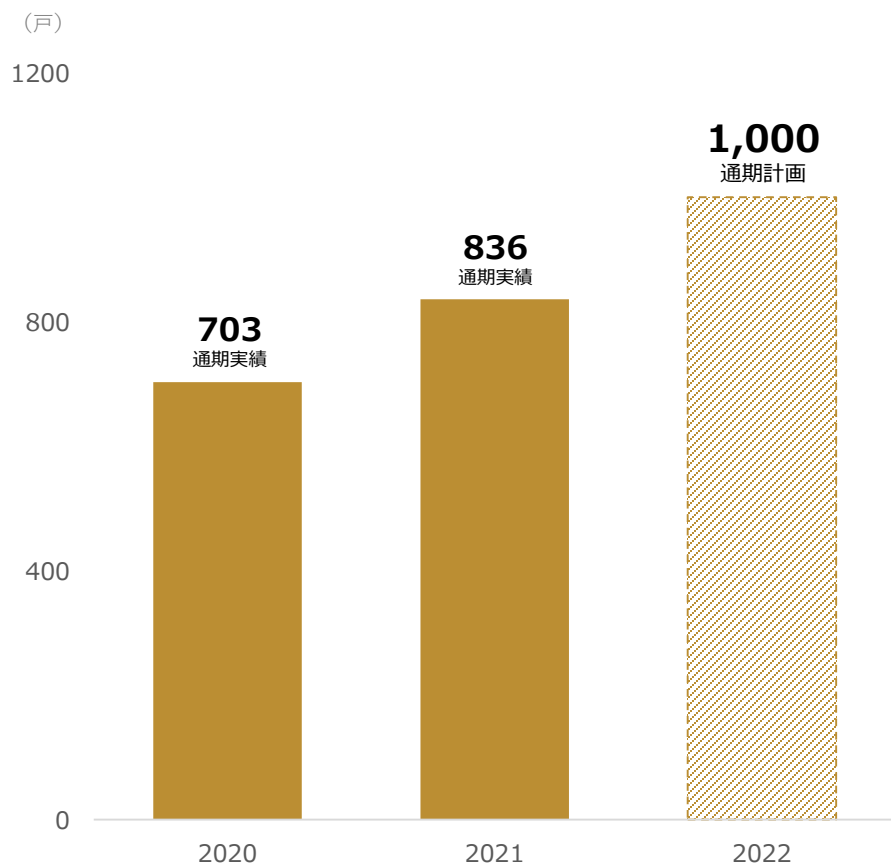
※区分販売：2020/12期、2021/12期については海外販売を含む

※2020/12期、2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

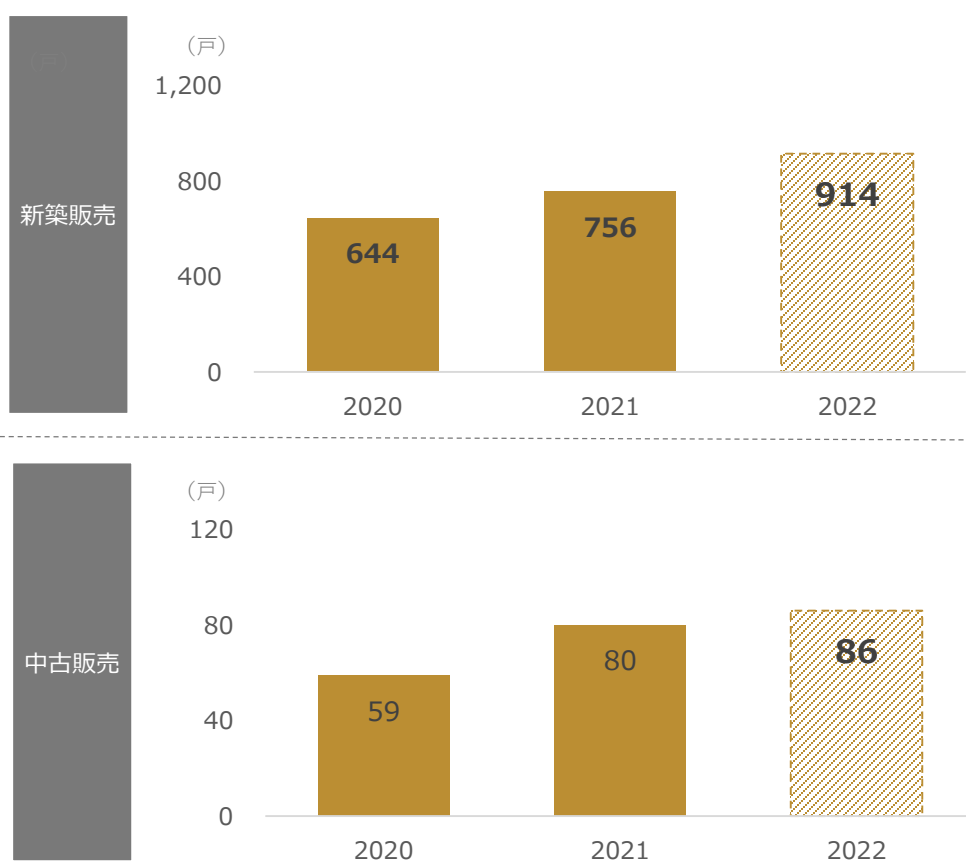
主要KPI (売上高・販売戸数) 計画

- 不動産ソリューション事業のレジデンス販売戸数は、1,000戸（前期比164戸増）
- 新築販売は914戸（前期比158戸増）、中古販売は86戸（前期比6戸増）

販売戸数計画



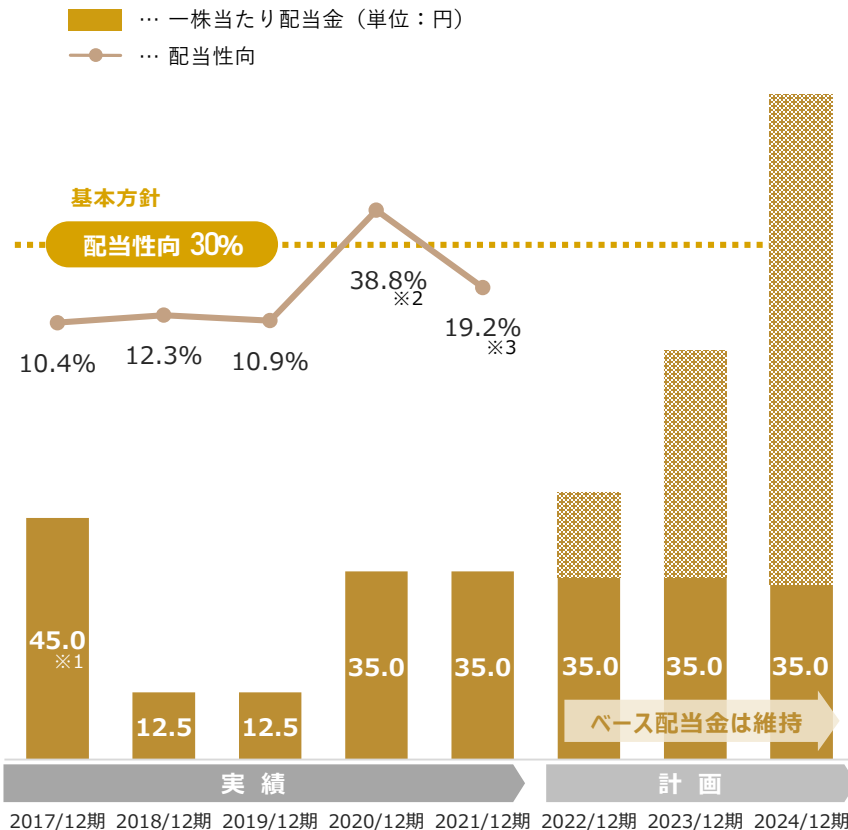
販売種別 販売戸数計画



株主還元

- 2021/12期の配当性向は19.2%。特別利益を除くと、27.9%水準
- 基本方針は配当性向30%を目標とするが、企業価値の成長を加速させるような投資先があった場合は柔軟に対応

配当性向



※1: 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。
 ※2: 2020年12月期については、期中に新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け通期業績予想を修正。一方で、期初配当計画35円を据え置いたため基本方針の配当性向30%を超過
 ※3: 2021年12月期については、子会社吸収に伴う抱合せ株式消滅差益計上。特別利益を除くと、27.9%水準

株主還元方針

- 非レジ領域をはじめ出資やM&Aなどエクイティなどでの投資を要する可能性を踏まえ、ベース配当金は据え置き
- SPC投資目標額等に対し、投資先が見つからなかった場合、配当やその他の還元に充当
- 投資が出来なかった場合、従来通り30%の配当性向を目標とする
- 株主還元として、100株以上の株主にクオカードを配布





Appendix

プライム市場 上場維持基準適合について

- 当社は、一定の株主数や流通株式数等を確保しながらも「流通株式時価総額」が基準に到達していないという結果を踏まえ、主要要素である「株価」を向上させるべく、「事業計画の推進による業績の向上」「企業価値向上」に向けた各種政策を着実に進めていくことが重要であると判断

当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間：2025年12月期

	株主数	流通株式数	流通株式時価総額	流通株式比率
当社の状況 (移行基準日時点)	9,891人	27,648単位	2,454百万円	35.7%
上場維持基準	800人	20,000単位	10,000百万円	35.0%
計画書に記載項目			○	

計画期間の考え方 PER を用いて 2024 年 12 月期に計画する当期純利益をもとに、時価総額を推計。
推計した時価総額から流通株式比率を乗じて、流通株式時価総額を算出

平均PER 2020/10/1-12/30	2024/12計画 当期純利益	推計時価総額	流通株式比率	推計流通株式 時価総額
8.87倍	3,200百万円	28,384百万円	35.7%	10,133百万円

取り組み内容

当中期経営計画の策定
流通株式比率改善

コーポレートガバナンスの充実
サステナビリティへの取り組み促進

配当政策
IR 強化

※各施策の詳細は2021年12月20日リリース「新市場区分における「プライム市場選択」の選択申請および 上場維持基準の適合に向けた計画書について」に記載

ESGに対する取り組み ~サステナブルな不動産開発~

- 環境については環境配慮物件の開発を通して、社会・経済に対してはレジ×ロジのインフラ構築を通して、首都圏No.1のサステナブルな不動産業者を目指す
- また、プライム市場で求められるESG情報開示も進めていく

環境

環境対応を標準仕様化

今後、自社で開発するすべての新築物件を、「ZEH-M Oriented」や「BELS」4つ星以上などの環境対応として標準仕様。

経産省と環境省が登録制度を設けている一般社団法人環境共創イニシアチブの「ZEHデベロッパ―」にも登録予定

2024年12月期
自社企画開発物件
環境配慮対応

100%



社会

レジ×ロジで社会基盤を支える

今後、さらに単身世帯が増加する社会・経済活動を支えるために、大都市のラストワンマイルを支える物流に挑戦

3チカの強みを活かしたラストワンマイル拠点



EC事業者



3チカ配送拠点



消費者

環境配慮物件でメーカーの
配送時CO2排出量削減にも貢献

開示

プライム市場で求められるESG開示水準への対応

今後、当社としての基本的な考え方をまとめたサステナビリティ方針や、気候変動シナリオ（TCFD）の開示、ESGデータの開示を段階的に推進

コーポレート・ガバナンスの強化

- コーポレート・ガバナンスの透明性と公正性の向上を継続して図り、すべてのステークホルダーとの信頼関係を強化することが重要であると思料
- 東証の市場再編において当社はプライム市場を選択
- 2022年1月よりコーポレートガバナンス強化の一環で指名報酬諮問委員会を設置

体制強化について

— 多様性 —

1. 役員の多様性

他社の経営経験を有する者の、独立社外取締役選任に関して検討
各取締役の知識・経験・能力等を一覧化した、²⁴
スキルマトリックスの作成を現在進行中

2. 執行体制の多様性

持続的な成長のために執行役員や中核人材は、ジェンダー、国際性、職歴、年齢等の多様性確保に留意し、様々な分野に関する豊富な経験と専門知識を有する者を選任・登用を目指す

— 独立性 —

1. 指名報酬諮問委員会の設置

指名や報酬の検討にあたり独立性・客観性強化
委員長は社外取締役であり、4分3以上が社外取締役

2. 監査等委員会の設置

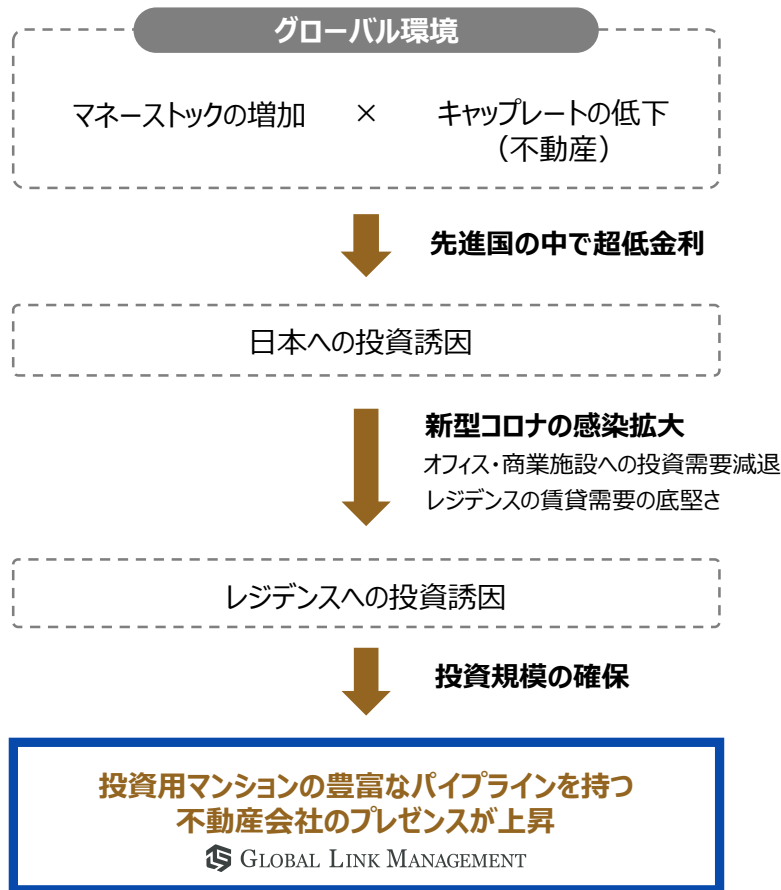
委員長をはじめ社外取締役のみ

当社のコーポレートガバナンスにおける対応項目について	趣旨	計画
機関投資家向け議決権電子行使プラットフォームの利用	海外投資家対応	2023年から実施予定
開示書類のうちの必要な情報について英語での開示・提供	海外投資家対応	2022年から実施予定
最高経営責任者等の後継者のプランニング	取締役会の役割	2022年議論開始予定
取締役会・監査等委員会における役割・責務と多様性・適正規模の両立	取締役会・監査役会の実効性確保	2022年議論開始予定
取締役会全体での知識や経験のバランス、多様性等に関して考え方を定め、各取締役選任に関する方針・手続きと併せて開示	取締役のスキルの可視化	2022年作成 2023年開示予定

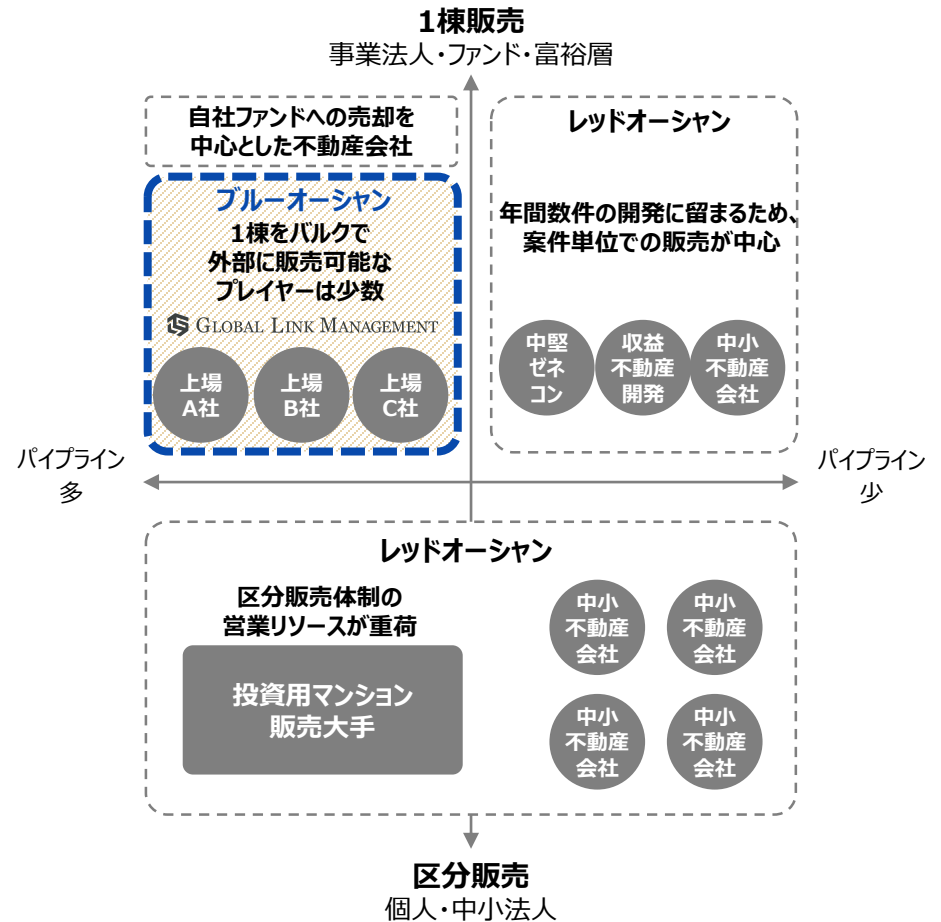
コロナ禍により変化する国内投資用マンション市場

- 国内外金利差による国内不動産の投資魅力に加え、新型コロナ感染拡大によるオフィス・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1四半期から現在においても継続
- 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



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