



グローバル・リンク・マネジメント(東 1:3486)

バリュエーション判断
前回強気 → **強気**

(2018.11.13)

目標株価

1,500 円 → **1,500 円**

担当:石飛 益徳

決算説明会:2019年2月25日

【連結】	(百万円、%、円:権利落ち修正後;会/会社計画、予/エース経研予想)									
決算期	売上高	伸率	営業利益	伸率	経常利益	伸率	当期利益	伸率	EPS	配当
2016/12	11,605	34	596	111	529	79	328	98	51.3	-
2017/12	17,167	48	1,108	86	1,092	106	696	112	94.6	11.25
2018/12	22,644	32	1,209	9	1,132	4	755	8	101.8	12.50
2019/12 会	24,900	10	1,360	12	1,210	7	800	6	106.0	12.50
2019/12 予	24,900	10	1,370	13	1,220	8	805	7	106.7	12.50
2020/12 予	27,700	11	1,600	17	1,450	19	950	18	125.9	15.00

注. 2018年6月9日付けで1株→2株、同10月19日付けで1株→2株に株式分割。

【売上構成】	18/12期	【PER】	【財務指標】	18/12末
不動産ソリューション	89.6%	18/12	408円	株価(3/14終値)
プロパティマネジメント	10.4%	19/12予	3,078百万円	株価(3/14終値)
		20/12予	11,691百万円	発行株数
			5,282百万円	PBR

<注目ポイント>

- ①経営理念として「不動産を通じてお客様の真の豊かさ貢献する」、企業ビジョンとして「『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」を掲げ、不動産ソリューション事業とプロパティマネジメント事業を展開。
- ②留学生向けマンション「UCHIWA」、キッチン・家電設備付きホテル、サービスアパートメント・マンスリーマンション、中小規模商業施設、投資用中古区分マンション事業、不動産小口化商品など、新商品・新サービスの提供等に取り組む成長戦略を推進。
- ③2018年12月期は売上高 226.4 億円(前期比+32%)、営業利益 12 億円(同+9%)、経常利益 11.3 億円(同+4%)、当期利益 7.5 億円(同+8%)と増収増益だが、計画には未達。
- ④2019年12月期は売上高 249 億円(前期比+10%)、営業利益 13.6 億円(同+12%)、経常利益 12.1 億円(同+7%)、当期利益 8 億円(同+6%)を計画。
- ⑤エース経済研究所では、現時点では会社計画並みの売上高 249 億円、営業利益 13.7 億円、経常利益 12.2 億円、当期利益 8 億円強を予想するが、事業の進捗に応じて見直す。

目標株価 1500 円、強気のバリュエーション判断を継続

不動産関連株は、市場全体の調整に加え、不動産融資に係る一連の不正事件を受けて、比較対象と見ているデュアルトップ(東 2:3469)、アーバネット(JQ:3242)、ディアライフ(東 1:3245)、プレサンス(東 1:3254)、FJ ネクスト(東 1:8935)、プロパティエージェント(東 1:3464)の今期予想 PER は 5 倍~11 倍に低下、同社株も同様に売られている。不動産市場の調整リスクが高まるなか、不動産株の選別が厳しくなると見ているが、上場来の平均予想 PER14 倍弱も参考に目標株価は今期予想 EPS×14 倍(東証 1 部平均並み)水準の 1500 円を継続する。バリュエーション判断も強気を継続する。なお、同社は 2018 年 12 月に東証 1 部指定替えとなっている。

本資料のご利用にあたり、お客様にご確認いただきたい事項を、本資料の最終ページに記載致しました。ご確認の程、お願い致します。

《アナリストによる宣言》

私、石飛 益徳は本調査資料に表明された見解が、対象企業と証券に対する私個人の見解を正確に反映していることをここに証明します。
また、私は本調査資料で特定の見解を表明することに対する直接的または間接的な報酬は、過去、現在共に得ておらず、将来においても得ないことを証明します。

《利益相反に関する開示事項》

- エース証券株式会社(以下、エース証券)及びグループ会社は、本資料に掲載された企業の売買あるいは当企業に対し、引受、その他のサービスを提供する場合があります。
- 株式会社エース経済研究所(以下、ARI)は、エース証券との契約に基づき、エース証券への資料提供を一定期間、継続的に行うことに対し包括的な対価をエース証券から得ておりますが、本資料に対して個別に対価を得ているものではありません。
また、銘柄選定も ARI 独自の判断で行っており、エース証券を含む第三者からの銘柄の指定は一切受けておりません。
- 執筆担当者、ARI と本資料の対象企業との間には、重大な利益相反の関係はありません。

金融商品取引法に基づく表示事項

■本資料をお客様にご提供する金融商品取引業者名等

商号等: エース証券株式会社 金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第6号
加入協会: 日本証券業協会
指定紛争解決機関: 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

■手数料等及びリスクについて

●株式の売買には、約定代金に対して最大 1.242%の手数料(約定代金が 100 万円以下の場合、最低手数料 2,700 円)(税込み)が必要となります。●株式は、株価の変動により、損失を生じるおそれがあります。●上場有価証券等書面の内容をよくお読みください。●外国株式は、為替相場の変動等により、損失を生じるおそれがあります。●非上場債券(国債、地方債、政府保証債、社債)を当社が相手方となりお買い付けいただく場合は、購入対価のみお支払いいただきます。●債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。●外国債券は、為替相場の変動等により損失を生じるおそれがあります。●商品毎(投信・外債含む)に手数料等及びリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書またはお客様向け資料をよくお読みください。

エース証券及び ARI 免責事項等

- 当資料により株式・債券・その他金融商品(投信・外債含む)等の勧誘を行うことがあります。本資料で言及した銘柄や投資戦略は、投資に関するご経験や知識、財産の状況及び投資目的が異なるすべてのお客様に、一律に適合するとは限りません。また、株式・債券等の有価証券の投資には、「手数料等及びリスクについて」に記載のとおり、損失を生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。
- 本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて ARI が作成し、エース証券(以下、当社)がお客様にご提供いたしますが、当社及び ARI は、ARI が基にした情報及びそれに基づく要約または見解の正確性、完全性、適時性などを保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更することがあります。
- 本資料を利用した結果、お客様に何らかの損害が発生したとしても、当社及び ARI は、何らの責任を負うものではありません。

※(著作権等)・・・本資料に関する一切の知的財産権は、原則として ARI に帰属します。
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、本資料の無断転用、複製等を行わないようお願い致します。