

# THE グローバル社 (3271・JASDAQ スタンダード)

2012年3月12日

## マンション事業の好調で 12 年 6 月期の業績は拡大

### アップデートレポート

モーニングスター(株)  
白石 和弘

#### 主要指標 2012/03/08 現在

株 価	350 円
昨 年 来 高 値	564 円 (11/08/05)
昨 年 来 安 値	240 円 (11/03/16)
発行済株式数	12,576,800 株
売 買 単 位	100 株
時 価 総 額	4,401 百万円
予 想 配 当 ( 会 社 )	10.00 円
予 想 E P S ( ア ナ リ ス ト )	100.98 円
実 績 P B R	1.5 倍

#### 直前のレポート発行日

ベーシック	2011/11/25
アップデート	—

### 12 年 6 月期上期実績は期初計画を上回る

12 年 6 月期第 2 四半期累計の連結業績は、売上高 66 億 9,700 万円（前年同期比 2.3 倍）、営業損益 3 億 2,000 万円の黒字（前年同期は 1 億 1,900 万円の赤字）と、期初計画（売上高 62 億 3,900 万円、営業損益 4,400 万円の赤字）を上回った。物件販売が想定以上に好調に推移したことにより、マンション事業の業績が売上高 41 億 5,800 万円（前年同期比 3.5 倍）・営業利益 3 億 5,600 万円（同 5.2 倍）と大幅に拡大したことが主因。同事業では、首都圏で新築マンション需要が高水準で推移したことが追い風となったうえ、広告・販促に向けた費用を保守的に見積もっていたことも上ブレ要因になったようだ。

### 12 年 6 月期の営業利益は上ブレを予想

第 2 四半期決算後、会社側は 12 年 6 月期の通期見通しについて期初予想を据え置いた。引渡し戸数については、マンション事業で 570 戸、戸建事業で 250 戸の計画を変えていない。

一方、足元では首都圏の新築マンション需要が引き続き高水準で推移しており、東京都心を中心とした首都圏を事業エリアとする同社にとって良好な環境が続いている。マンション事業では下期も好調な販売が見込まれる一方、上期と同様に広告・販促費を中心に販管費が会社想定を下回るとみられる。このため、モーニングスターでは、12 年 6 月期の連結業績予想について、売上高は 318 億 6,500 万円と会社計画並みと見込むが、営業利益は 26 億 8,000 万円と上ブレを予想している。

業 績 動 向			売上高 百万円	前期比 %	営業利益 百万円	前期比 %	経常利益 百万円	前期比 %	当期純利益 百万円	前期比 %	EPS 円
2011/06	2Q(7-12月)	実 績	2,936	—	-119	—	-270	—	-180	—	-14.37
2012/06	2Q(7-12月)	実 績	6,697	2.3 倍	320	黒転	189	黒転	101	黒転	8.11
2011/06	通 期	実 績	15,972	—	1,667	—	1,378	—	759	—	60.43
2012/06	通 期	新・会社予想 (2012年02月発表)	31,865	99.5	2,546	52.7	2,070	50.2	1,206	58.7	95.91
		旧・会社予想 (2011年08月発表)	31,865	99.5	2,546	52.7	2,070	50.2	1,206	58.7	95.91
		新・アナリスト予想	31,865	99.5	2,680	60.8	2,180	58.2	1,270	67.3	100.98
		旧・アナリスト予想 (2011年11月発表)	31,865	99.5	2,546	52.7	2,070	50.2	1,206	58.7	95.89
2013/06	通 期	新・アナリスト予想	41,300	29.6	3,600	34.3	3,000	37.6	1,500	18.1	119.27
		旧・アナリスト予想 (2011年11月発表)	41,300	29.6	3,600	41.4	3,000	44.9	1,500	24.4	119.27

※ 2011 年 6 月期第 2 四半期累計実績の EPS は 2011 年 2 月 1 日付の株式分割(1 株→4 株)の影響を遡及修正している。

業績

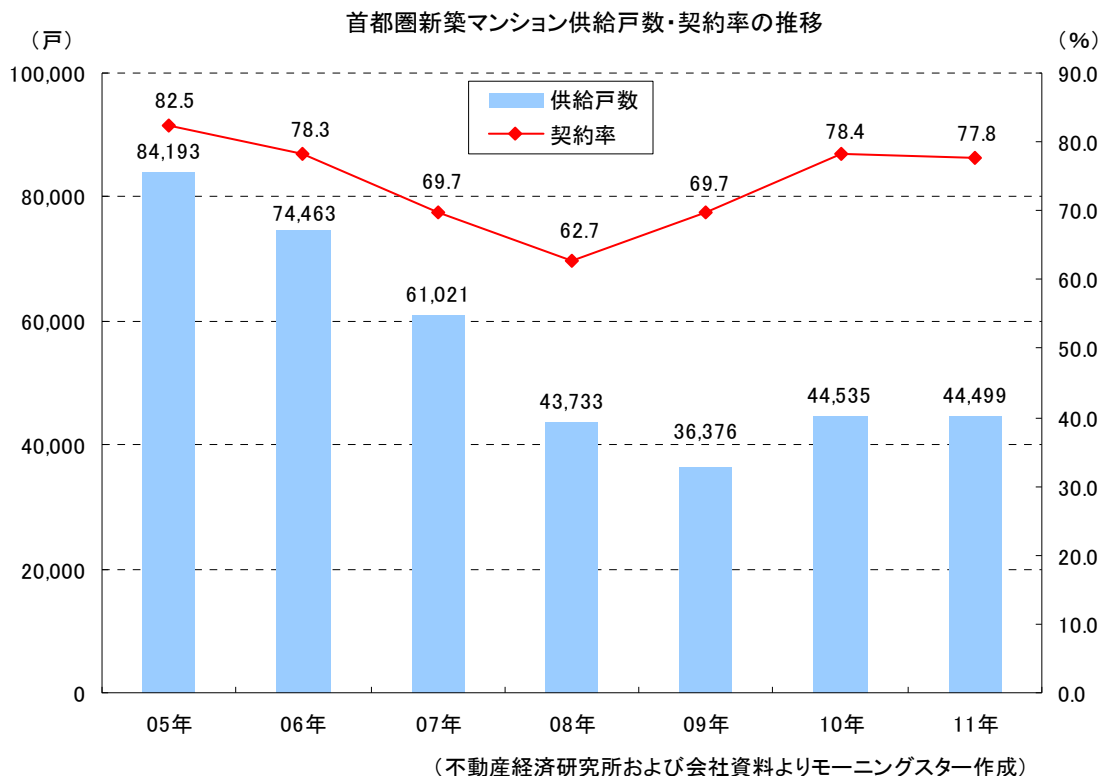
首都圏では  
新築マンションへの  
需要が継続

◇経営環境について

不動産経済研究所の「首都圏マンション市場動向」（12年1月発表）によると、2011年のマンション年間供給戸数は前年比0.1%減の4万4,499戸。東日本大震災の影響を受けながらも前年並みの戸数となった。

一方、契約率の平均は77.8%と前年の78.4%からは低下したものの、好不調の目安とされる70%を引き続き上回った（下表参照）。なお、月次で70%を下回ったのは8月（69.9%）のみだった。足元でも、11年12月の新築分譲マンションの契約率が78.9%となったのに続き、12年1月も71.1%と、70%を上回る水準を維持している。

このように、首都圏では新築マンションに対する需要が引き続き好調に推移。東京都心を中心にマンション分譲を展開する同社にとっては、良好な事業環境が続いている。



# 業 績

12年6月期の上期実績は上ブレ

マンション事業で物件販売が好調

## ◇業績解説

12年6月期第2四半期累計の連結業績は、売上高が66億9,700万円（前年同期比2.3倍）、営業損益が3億2,000万円の黒字（前年同期は1億1,900万円の赤字）、純損益が1億100万円の黒字（同1億8,000万円の赤字）となった。期初計画（売上高62億3,900万円、営業損益4,400万円の赤字、純損益2億4,100万円の赤字）と比較すると、売上高で4億5,800万円、営業損益で3億6,400万円、純損益で3億4,200万円、それぞれ上ブレた。

売上高の上ブレについては、マンション事業で物件の販売が想定以上に順調に推移したことが主因。一方、同事業で物件販売が順調に進んだことにより、折り込みチラシの投入や販促用モデルルームのレンタルなど広告・販促に向けた費用の発生が抑制されたことで、損益も大幅な改善をみせた。

もともと同社では、大手不動産会社が供給する物件との競合を想定し広告・販促費を保守的に見積もっていたことが、損益面での上ブレ要因になったようだ。

12年6月期第2四半期累計連結業績

(単位:百万円)	売上高	営業損益	経常損益	純損益
期初予想	6,239	-44	-233	-241
実績	6,697	320	189	101
増減額	458	364	422	342
前年同期実績	2,936	-119	-270	-180

(会社資料よりモーニングスター作成)

なお、同社は今期からセグメント区分を変更し、従来の不動産分譲事業を「マンション事業」と「戸建事業」に、不動産販売代理事業を「販売代理事業」に、その他事業を「建物管理事業」と「その他」に区分。また、不動産ソリューション事業は、マンションにかかわるプロジェクトを「マンション事業」、それ以外のプロジェクトを「その他」に区分している。新しいセグメント区分でみた場合、マンション事業が売上高の6割・セグメント利益の5割を、戸建事業が売上高の3割・セグメント利益の1割を、販売代理事業が売上高の数%・セグメント利益の2割を占めている（セグメント利益の比率は調整額消去前の数値）。

主力のマンション事業は売上高41億5,800万円（前年同期比3.5倍）、営業利益3億5,600万円（同5.2倍）となった。第2四半期累計期間では、「ウ

# 業 績

## 不動産市況の好調も追い風に

「イルローズ市が尾」や「ウィルレーナ日本橋浜町」「AXAS-Will 四谷三丁目 Sta.」など合計 186 戸の引渡しを実施。11 年 7～12 月まで（8 月を除く）、新築分譲マンションの契約率が好不調の目安とされる 70%を上回って推移するなど市況が良好となったことも追い風になり、マンション販売が当初の見込みを上回って推移したことで売上高は増収。また、増収に加えて販管費が想定を下回ったことにより、利益も大幅な伸びを示した。なお、マンション事業では、通期の引渡し計画戸数に対する契約の進捗率は高水準となったようだ。

## 戸建事業では販売がやや鈍化

戸建事業は、売上高 21 億 3,500 万円（同 38.7%増）、営業利益 9,300 万円（同 43.4%減）。「大和市下鶴間プロジェクト」「練馬区石神井台プロジェクト」「府中市住吉町プロジェクト」など合計で 56 戸の引渡しを実施。

同事業では当初見込みよりもやや販売が鈍化したとみられ、販売促進に向けたコストが増加したもよう。この結果、売上高は増収となったものの、利益は前年同期比で大きく減少している。契約の進捗率も期初の想定よりはやや低かったようだ。

販売代理事業は、売上高 4 億 5,900 万円（同 2.6 倍）、営業損益 1 億 5,600 万円の黒字（前年同期は 3,600 万円の赤字）となった。第 2 四半期累計期間では、東京都で 10 物件 197 戸、神奈川県で 1 物件 36 戸、計 233 戸の引渡しを実施。売上高の好調に伴い損益も大きく改善した。なお、同事業では一部で自社物件の販売代理も展開しており、売上高にはこの売上も含まれている。

事業別の売上高・営業損益の比較

	11年6月期上期		12年6月期上期	
	実績	構成比	実績	構成比
(単位:百万円)				
売上高	2,936	100.0%	6,697	100.0%
マンション事業	1,196	40.7%	4,158	62.1%
戸建事業	1,539	52.4%	2,135	31.9%
販売代理事業	178	6.1%	459	6.9%
建物管理事業	53	1.8%	74	1.1%
その他	52	1.8%	58	0.9%
※調整額	-83	—	-189	—
	実績	営業利益率	実績	営業利益率
営業損益	-119	—	320	4.8%
マンション事業	68	5.7%	356	8.6%
戸建事業	165	10.7%	93	4.4%
販売代理事業	-36	—	156	34.0%
建物管理事業	4	7.5%	9	12.2%
その他	30	57.7%	34	58.6%
※調整額	-352	—	-330	—

(会社資料よりモーニングスター作成)

## 業 績

通期の会社計画は  
変更なし

## ◇業績予想について

12年6月期の連結業績予想について会社側は、第2四半期決算後も期初予想を据え置いた。売上高は318億6,500万円（前年比99.5%増）、営業利益は25億4,600万円（同52.7%増）、純利益は12億600万円（同58.7%増）を見込んでいる。引渡し戸数については、マンション事業で570戸、戸建事業で250戸を計画。通期見通しに対する第2四半期累計実績の進ちよくをみると、売上高で21.0%、営業利益で12.6%、純利益で8.4%となっているが、もともと下期の比重が大きい計画となっているため、業績の進ちよく率については現時点ではおおむね想定通りと考えられる。

ただ、マンション事業の契約の進ちよく率は、第3四半期に入り一段と高まったもようで、通期での計画戸数570戸は達成される公算が大きい。一方、上期は当初の想定を下回ったとみられる戸建事業でも、下期は契約の進ちよく率が順調に推移しているようだ。

モーニングスター  
では利益面で  
上ブレを予想

こうした状況から、マンション事業では、物件販売の好調な推移により、上期に引き続き下期でも広告・販促費の抑制が見込まれる。モーニングスターでは、戸建事業の業績が落ち込んだ場合でも、マンション事業の好調がカバーすると想定。12年6月期の連結業績について、売上高は318億6,500万円（前年比2.0倍）と会社計画並みを見込むが、営業利益は26億8,000万円（同1.6倍）、純利益は12億7,000万円（同1.7倍）と、利益面での上ブレを予想している。

一方、13年6月期の連結業績予想については、マンション分譲の好調を見込み、売上高413億円、営業利益36億円、純利益15億円と予想。前回のベーシックレポート（11年11月）での数値を据え置いた。新築マンションへの需要を背景に首都圏では契約率が引き続き高水準で推移すると見込まれ、同社業績にとってもプラスに働くとみている。

THE 1st - [3271/JQ] 週足 2012/03/12



(出所) 株QUICK  
 上記チャート図の一部又は全部を、方法の如何を問わず、また、有償・無償に関わらず第三者に配布してはけません。  
 上記チャート図に過誤等がある場合でも株QUICK 社及び大阪証券取引所は一切責任を負いません。  
 上記チャート図の複製、改変、第三者への再配布を一切行ってはいけません。

			2009/06※	2010/06※	2011/06	2012/06 予 (アナリスト)
株 価 推 移	株価 (年間高値)	円	10 年 7 月上場	10 年 7 月上場	445	-
	株価 (年間安値)	円	10 年 7 月上場	10 年 7 月上場	210	-
	月間平均出来高	千株	10 年 7 月上場	10 年 7 月上場	1,795	-
業 績 推 移	売 上 高	百万円	19,979	8,560	15,972	31,865
	営 業 利 益	百万円	732	436	1,667	2,680
	経 常 利 益	百万円	410	272	1,378	2,180
	当 期 純 利 益	百万円	101	169	759	1,270
	E P S	円	3,977.72	6,396.27	60.43	100.98
	R O E	%	6.0	8.6	29.5	37.2
貸借対照表 主 要 項 目	流 動 資 産 合 計	百万円	8,210	8,028	12,677	-
	固 定 資 産 合 計	百万円	752	1,772	1,751	-
	資 産 合 計	百万円	8,963	9,801	14,429	-
	流 動 負 債 合 計	百万円	5,135	4,283	6,505	-
	固 定 負 債 合 計	百万円	2,114	3,296	4,952	-
	負 債 合 計	百万円	7,250	7,579	11,458	-
	株 主 資 本 合 計	百万円	1,717	2,227	2,940	-
キャッシュフ ロ ー 計 算 書 主 要 項 目	営 業 活 動 による CF	百万円	4,406	156	-3,523	-
	投 資 活 動 による CF	百万円	9	-42	-135	-
	財 務 活 動 による CF	百万円	-4,878	875	2,934	-
	現 金 及 び 現 金 同 等 物 の 期 末 残 高	百万円	1,139	2,128	1,403	-

※ 09 年 6 月期および 10 年 6 月期については、参考値として旧・グローバル住販の業績数値を記載した。

※ 11 年 6 月期の株価高安・月間平均出来高は、11 年 2 月 1 日付の株式分割 (1 株→4 株) の影響を遡及修正。

## ディスクレーム

1. 本レポートは、株式会社大阪証券取引所（以下「大証」といいます。）が実施する「JASDAQアナリストレポート・プラットフォーム」を利用して作成されたものであり、大証が作成したものではありません。
2. 本レポートは、本レポートの対象となる企業が、その作成費用を支払うことを約束することにより作成されたものであり、その作成費用は、当該企業が大証に支払った金額に大証からの助成金を加えたうえでモーニングスター株式会社（以下「レポート作成会社」といいます。）に支払われています。
3. 本レポートは、大証によるレビューや承認を受けておりません（ただし、大証が文面上から明らかに誤りがある場合や適当でない場合にレポート作成会社に対して指摘を行うことを妨げるものではありません）。
4. レポート作成会社及び担当アナリストには、この資料に記載された企業との間に本レポートに表示される重大な利益相反以外の重大な利益相反の関係はありません。
5. 本レポートは、投資判断の参考となる情報の提供を唯一の目的として作成されたもので、有価証券の取引及びその他の取引の勧誘又は誘引を目的とするものではありません。有価証券の取引には、相場変動その他の要因により、損失が生じるおそれがあります。また、本レポートの対象となる企業は、投資の知識・経験、財産の状況及び投資目的が異なるすべての投資者の方々に、投資対象として、一律に適合するとは限りません。銘柄の選択、投資判断の最終決定は、投資者ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
6. 本レポート作成にあたり、レポート作成会社は本レポートの対象となる企業との面会等を通じて、当該企業より情報提供を受けておりますが、本レポートに含まれる仮説や結論は当該企業によるものではなく、レポート作成会社の分析及び評価によるものです。また、本レポートの内容はすべて作成時点のものであり、今後予告なく変更されることがあります。
7. 本レポートは、レポート作成会社が信頼できると判断した情報に基づき記載されていますが、大証及びレポート作成会社は、本レポートの記載内容が真実かつ正確であり、そのうちに重要な事項の記載が欠けていないことやこの資料に記載された企業の発行する有価証券の価値を保証又は承認するものではありません。本レポート及び本レポートに含まれる情報は、いかなる目的で使用される場合におきましても、投資者の判断と責任において使用されるべきものであり、本レポート及び本レポートに含まれる情報の使用による結果について、大証及びレポート作成会社は何ら責任を負うものではありません。
8. 本レポートの著作権は、レポート作成会社に帰属しますが、レポート作成会社は、本レポートの著作権を大証に独占的に利用許諾しております。そのため本レポートの情報について、大証の承諾を得ずに複製、販売、使用、公表及び配布を行うことは法律で禁じられています。

## ＜指標の説明について＞

本レポートに記載の指標に関する説明は、大阪証券取引所ウェブサイトに掲載されております。

参照 URL ⇒ <http://www.ose.or.jp/jasdaq/5578>