

# 2022年12月期第1四半期決算説明



GLOBAL LINK MANAGEMENT  
株式会社グローバル・リンク・マネジメント

東証プライム市場 証券コード: 3486

*Mission*

不動産を通じて豊かな社会を実現する

*Vision*

不動産のリーディングカンパニー

*Value*

No.1

社員の誇りNo.1（不動産、サービスの価値を最大化するプロフェッショナルとしての誇り）  
顧客の感動No.1（お客さまの満足を越えた感動・感謝の追求）  
事業の規模No.1（人と社会の豊かさを創出するための事業規模・知名度へのこだわり）

挑 戦

スピード経営への挑戦  
変革への挑戦  
ワンストップ事業拡大への挑戦

共 創

環境・社会・当社の『三方よし』につながるビジネスの共創





# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期決算状況

03

今後の見通し

04

会社概要・Appendix

売上高

10,698 百万円

(対前年+65.6%)  
(対通期進捗率30.6%)

経常利益

1,017 百万円

(対前年+6,817.4%)  
(対通期進捗率50.9%)

販売戸数

第1四半期販売戸数/通期販売計画戸数

321 /1,000 戸

(対前年+126.1%)  
(対通期進捗率32.1%)

環境対応

認証取得予定/計画値/環境対応比率  
(当社取扱い全物件)

2023/12期:

410<sup>\*</sup>/384戸/40%

※4月末時点では430戸

2024/12期:

411/620戸/50%

決算ハイライト

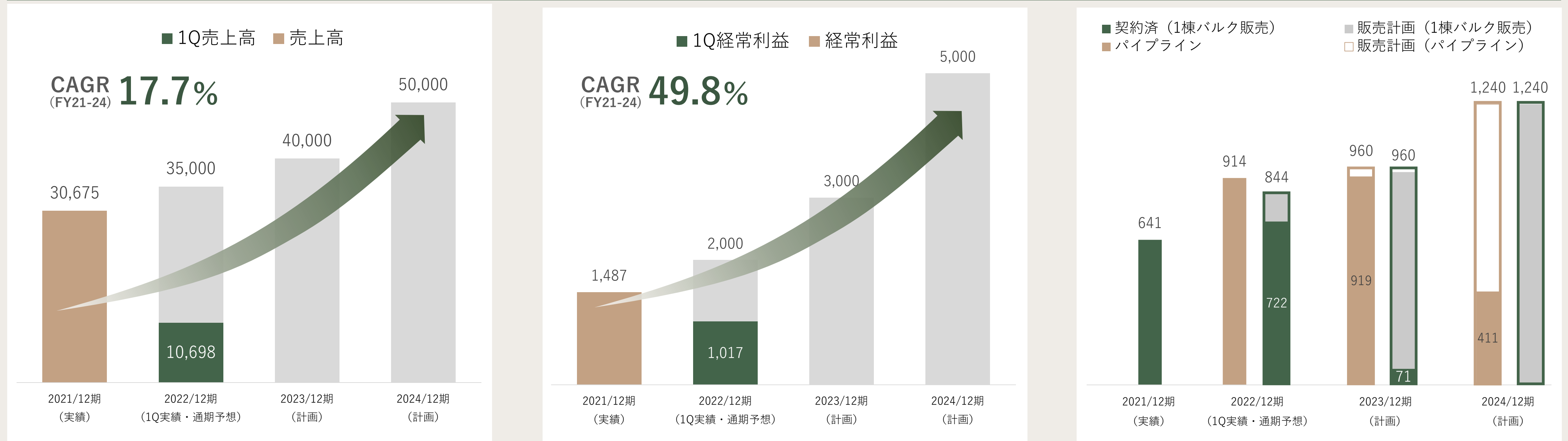
- ✓ 売上高、経常利益、販売戸数ともに過去最高を更新
- ✓ 第1四半期において1棟バルク販売により24棟・793戸の契約完了（今期売上計上予定は22棟・722戸）
- ✓ 1棟バルク販売により高付加価値化を実現し粗利率を改善、販売効率化をはかり販管費を抑制。経常利益率は構造的に改善
- ✓ 中期経営計画で掲げている、全取扱物件に対する環境対応物件の仕入れについて順調に積み増し

※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値



- 2022年中期経営計画は、2024/12期に**売上高500億円（CAGR17.7%）**、**経常利益50億円（CAGR49.8%）**
- **環境対応**と**新築レジデンス1棟バルク販売**に積極的に取り組み、付加価値を高め**物件の資産価値向上**を図る
- 環境対応は取り扱い全物件に対し、**2023/12期は40%、2024/12期は50%**を**環境認証取得**を計画
- 物件の資産価値向上により、**粗利率を改善**、効率化を進め**販管費抑制を実現し、経常利益率を構造的に改善**

## 中期経営計画進捗（単位：百万円・戸）



※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値

## 中期経営計画の進捗認識

- ✓ 第1四半期において、**通期販売計画戸数**に対し約**80%の契約を完了**。  
2023/12期の新築レジデンス**販売計画戸数**に対し約**95%の仕入れを完了**し、2024/12期についても約**33%の仕入れ完了**
- ✓ **環境対応物件**比率についても、2023/12期に計画している対応比率である**40%の超過を見込んでおり**※高進捗 ※44.7% (2022年4月末時点)



# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期決算状況

03

今後の見通し

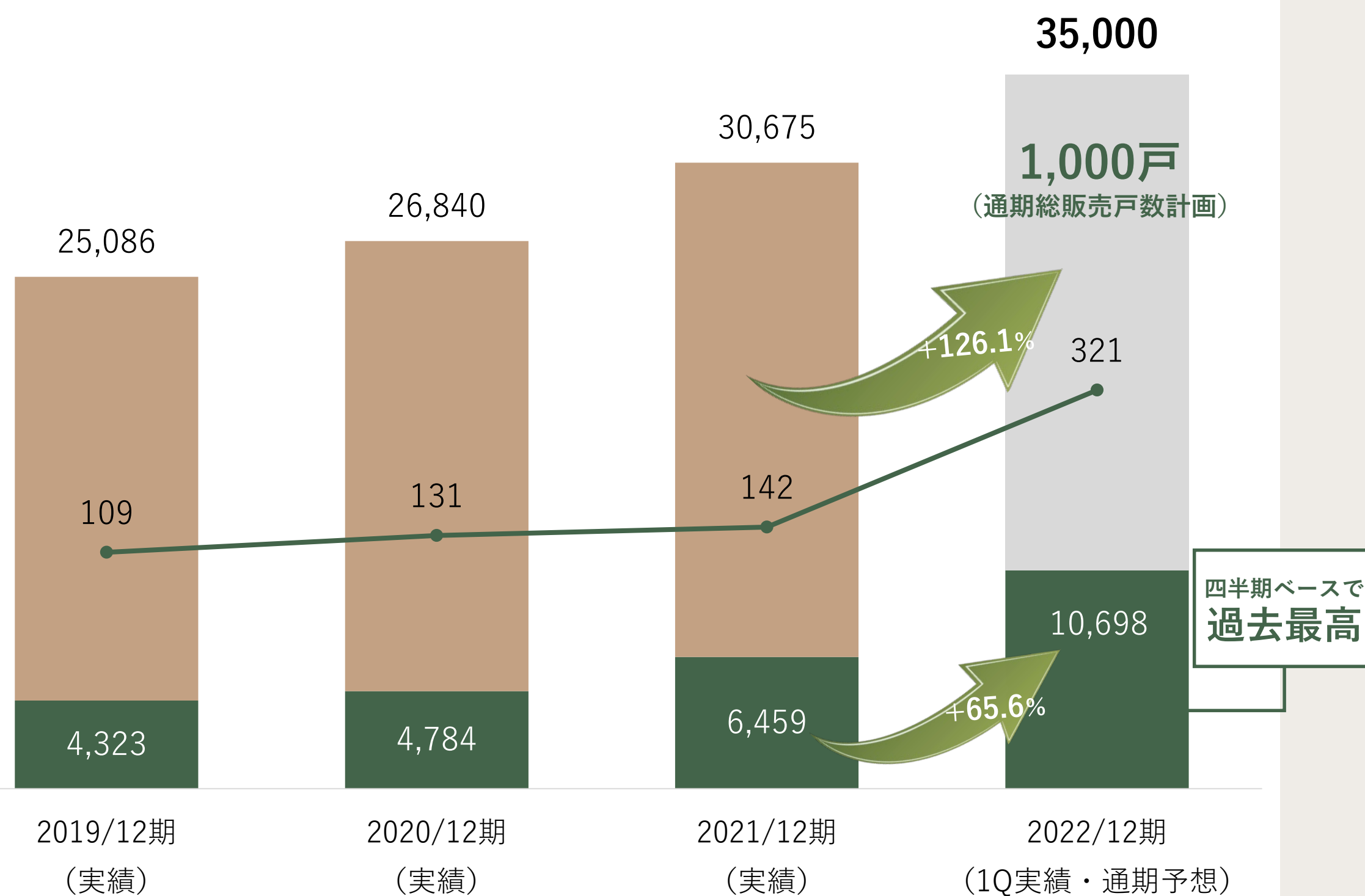
04

会社概要・Appendix

- 第1四半期に物件の竣工が集中し**販売戸数が伸長**。通期計画に対して**売上高30.6%、経常利益は50.9%**と順調な進捗
- 1棟バルク販売による**高付加価値を実現し粗利率を改善**、販売効率化により**販管費抑制し経常利益は構造的に改善**

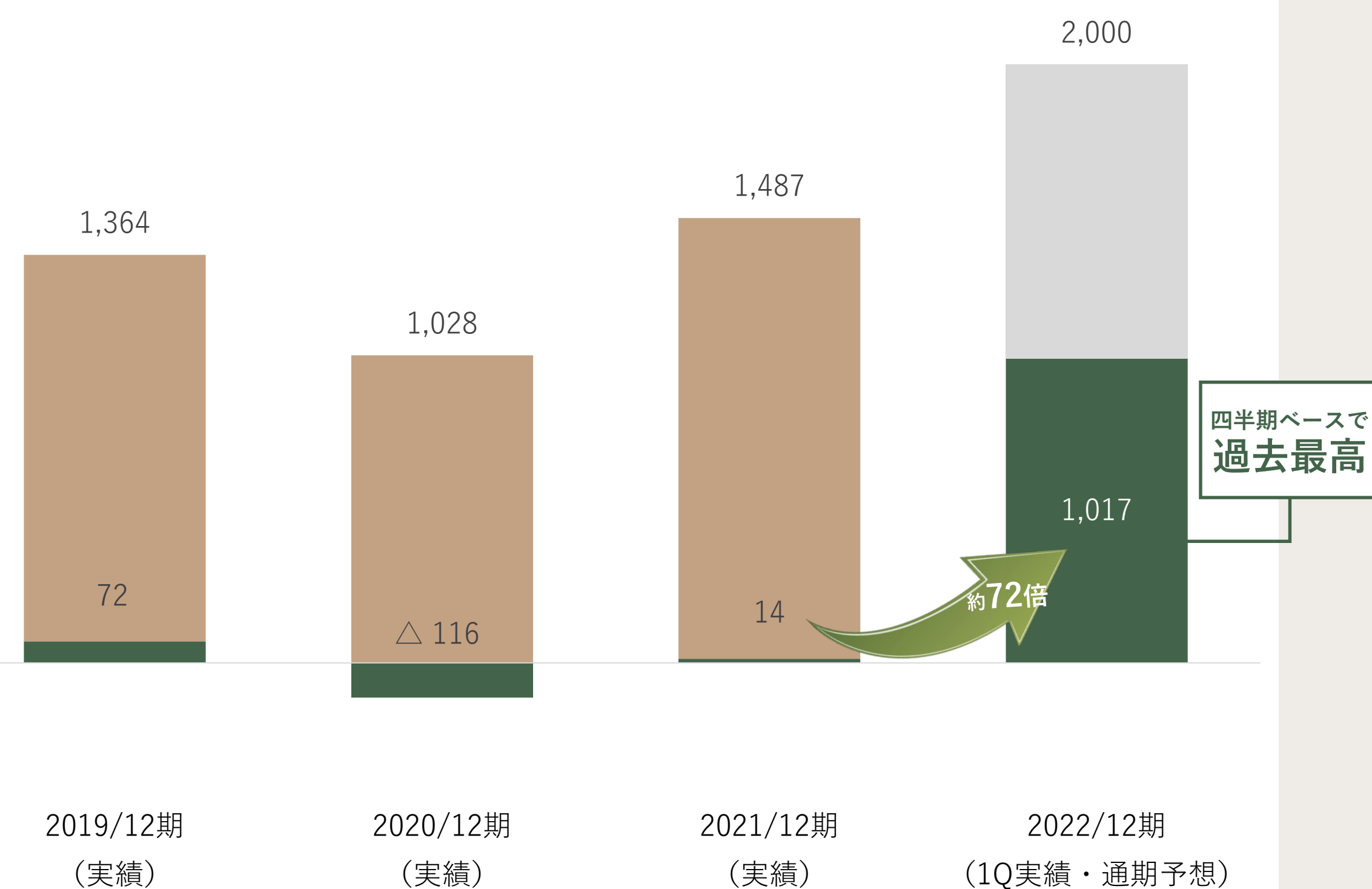
## 売上高・販売戸数 通期推移

■ 1Q売上高 (百万円) ■ 通期売上高 (百万円) ● 1Q総販売戸数 (戸)



## 経常利益 通期推移

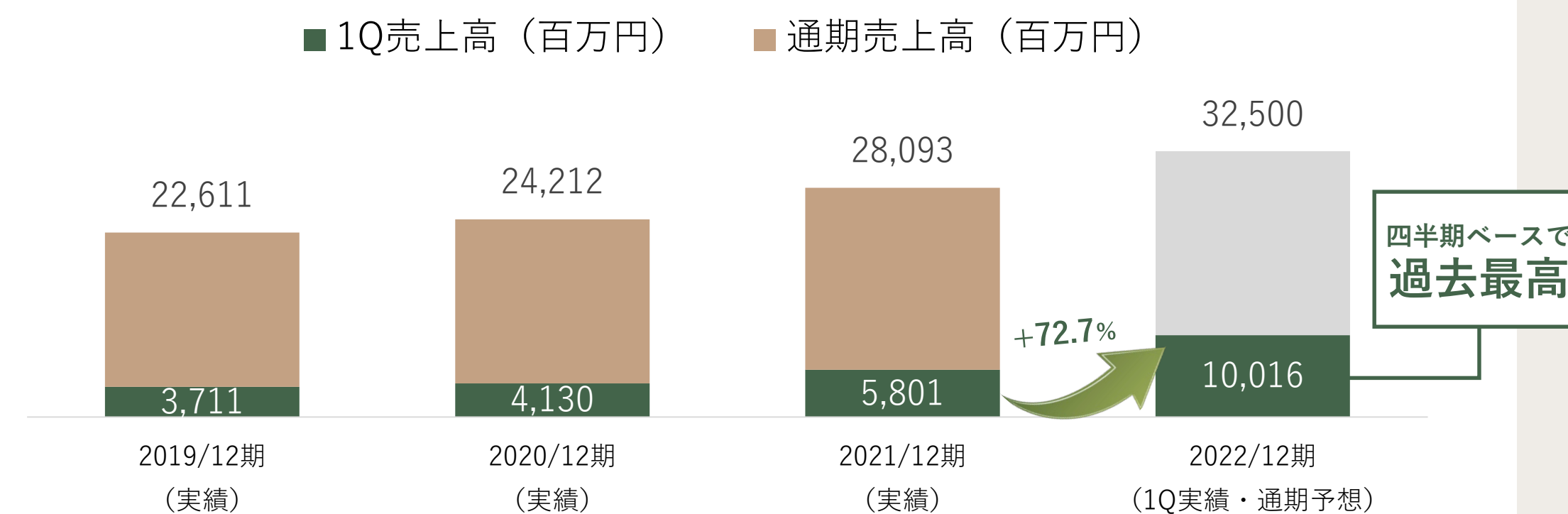
■ 1Q経常利益 (百万円) ■ 通期経常利益 (百万円)



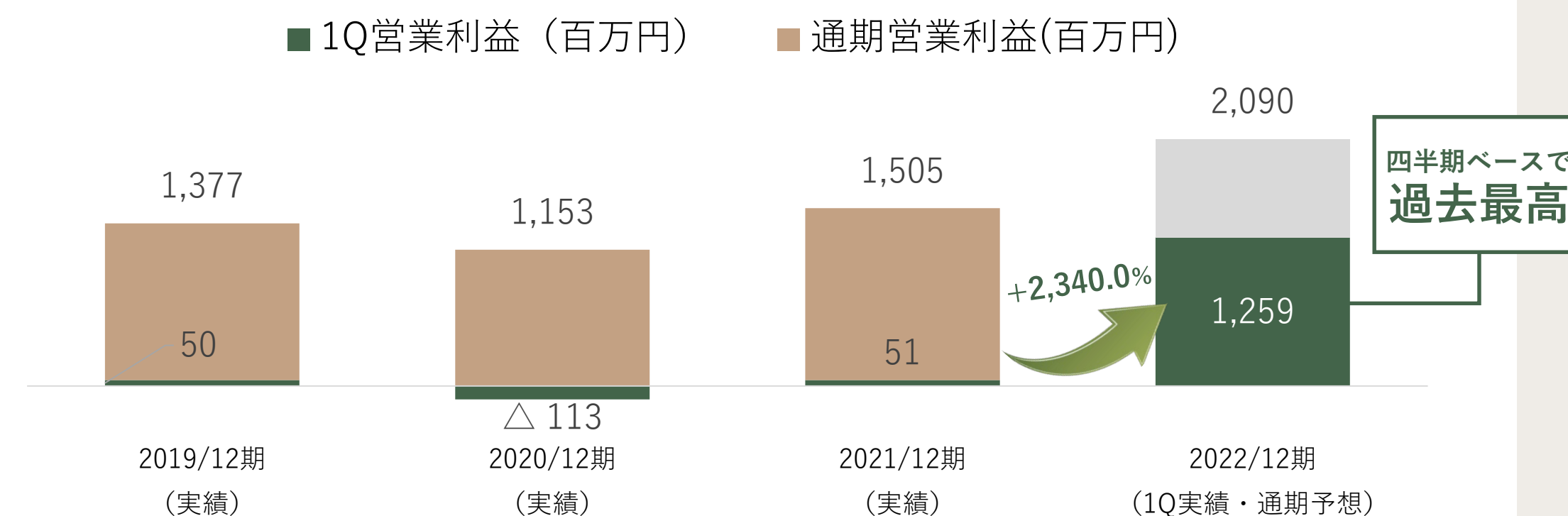
※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 主力事業である不動産ソリューション事業は、全社業績の傾向と同様に**売上利益ともに過去最高**を更新
- 中期経営計画の成長戦略である**1棟バルク販売が順調に進捗**し、売上利益に大きく寄与

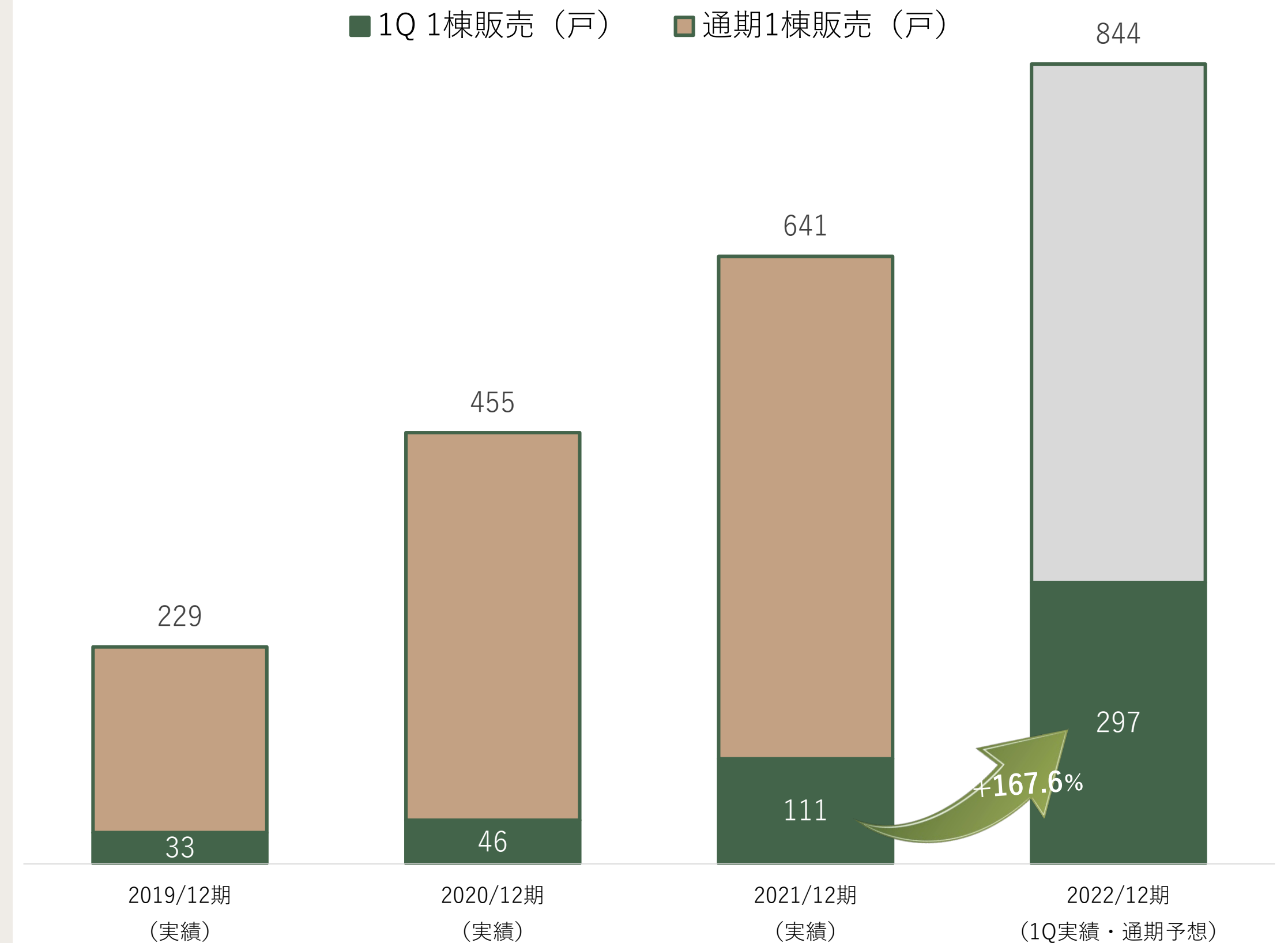
## 売上高 通期推移



## 営業利益 通期推移



## 1棟販売 通期推移

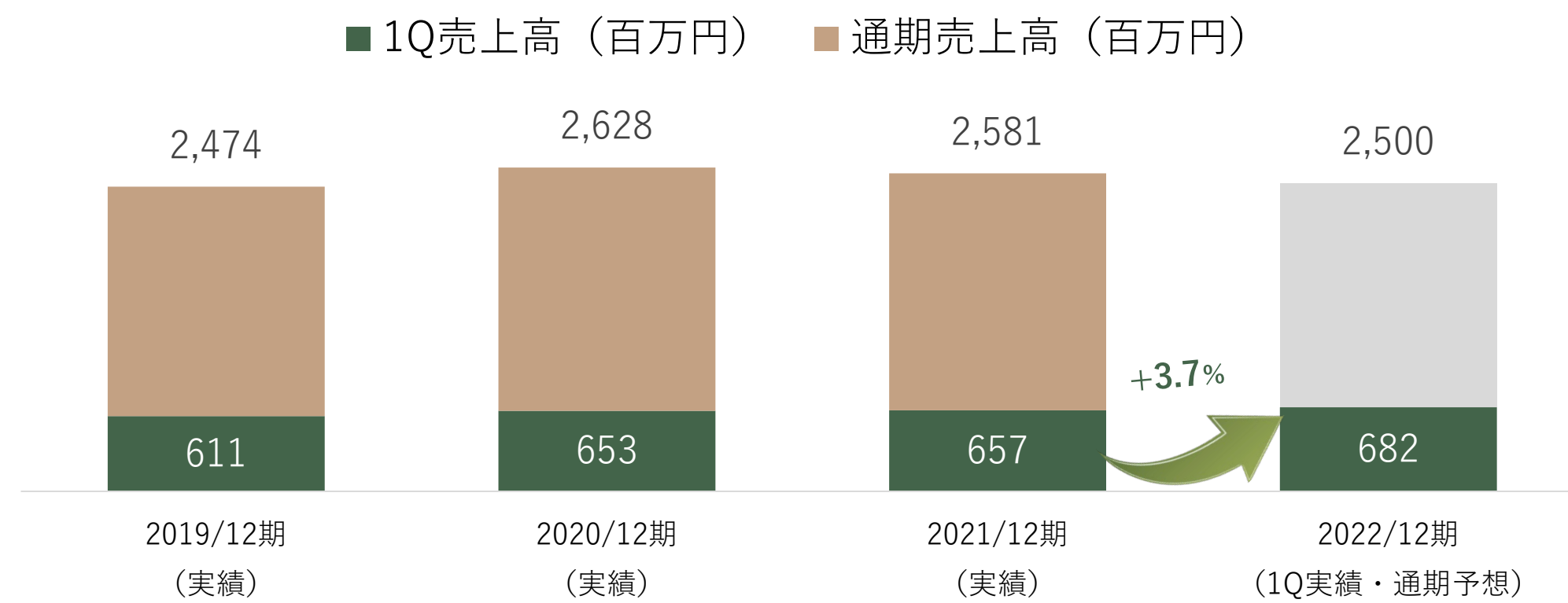


※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

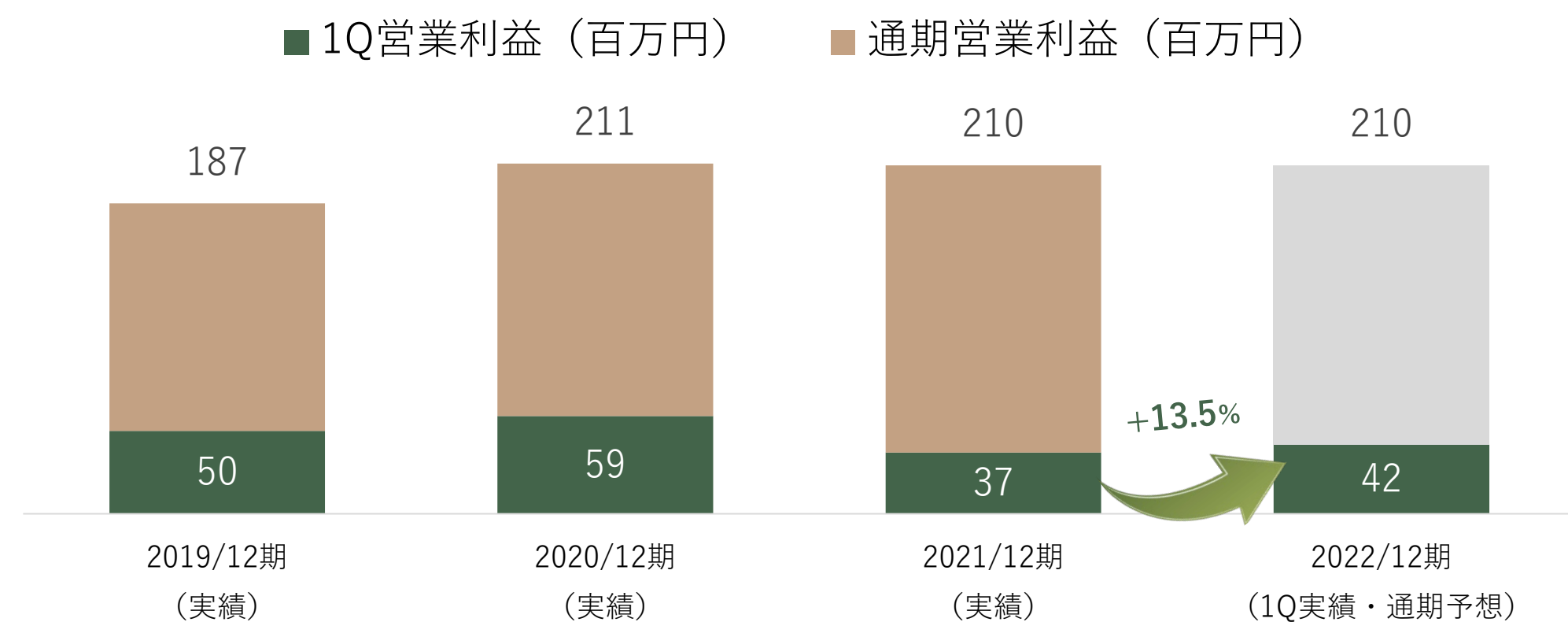


- プロパティマネジメント事業についても1棟バルク販売した物件の賃貸管理を受託し、**管理戸数が大幅に伸長**
- 管理戸数の増加に対応するための投資費用を吸収し**増益**

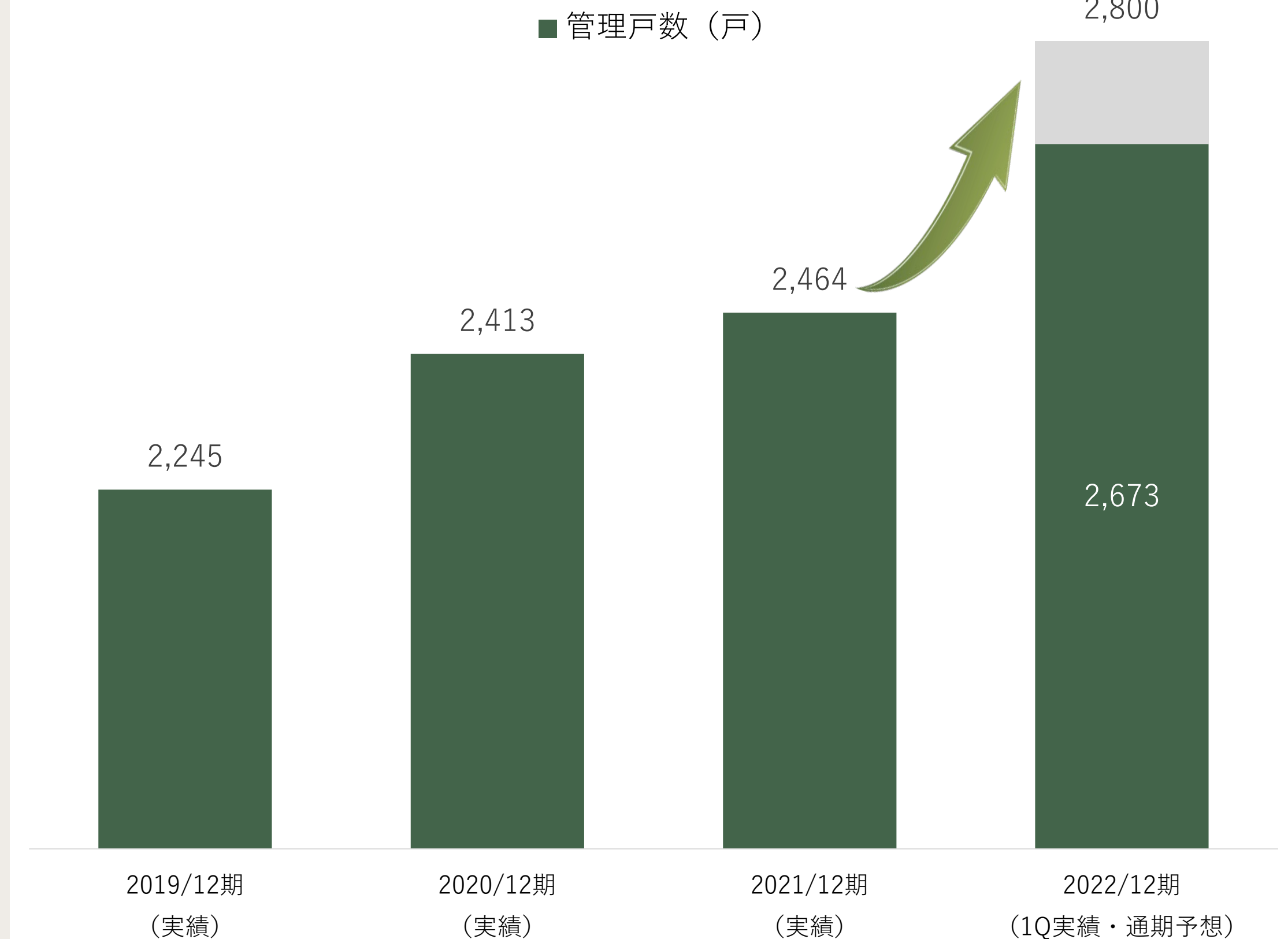
## 売上高 通期推移



## 営業利益 通期推移

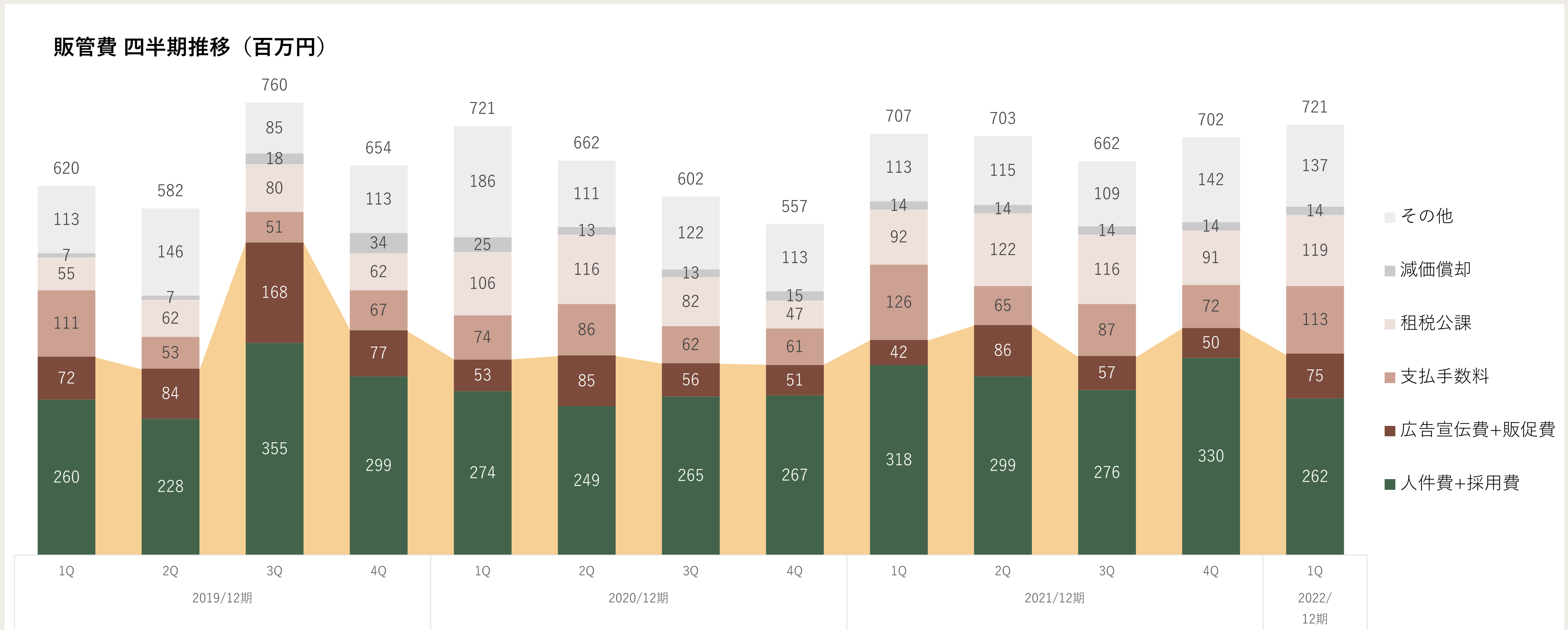


## 管理戸数 四半期推移 (戸)



※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 1棟バルク販売による、販売効率化の効果もあり人件費は減少
- その他、融資関連手数料等に伴う支払手数料が一時的に増加
- 通期計画では、主に物件開発・仕入れを加速させるための費用の増大を見込むも、前期と同水準の販管費率



※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値



- 2022年2月に「ZEHデベロッパー」に登録認定
- 当社において3棟目の環境認証取得物件となる、西早稲田PJの環境認証を2022年3月に取得完了
- 中期経営計画に計画する環境対応比率に対しても、順調に物件開発・仕入れを進める



## ZEHデベロッパー登録認定とは

建物で消費する年間のエネルギー量を実質ゼロにする事を目指したネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）を推進するために、経済産業省が設置した登録制度

BELS 5つ星取得 ★★★★★

アルテシモ上十条（仮称） 2023年5月竣工予定



外観イメージ画像

BELS 4つ星取得 ★★★★★

アルテシモ西早稲田（仮称） 2023年9月竣工予定/第1四半期リリース

アルテシモ西早稲田（仮称）では、断熱性能を高め、外壁や開口部から逃げる熱量を減らすことにより、同じ条件下の物件と比較してエネルギー消費量を17%程度（128MJ/m<sup>2</sup>・年）削減できる見通し



外観イメージ画像

ZEH-M Oriented 取得

アルテシモ中野（仮称） 2023年5月竣工予定



外観イメージ画像

環境対応

環境対応比率計画  
当社取扱い全物件  
(2022年中期経営計画)

2023/12期

認証取得予定

410戸

384戸  
計画値

40%

※4月末時点では430戸

2024/12期

認証取得予定

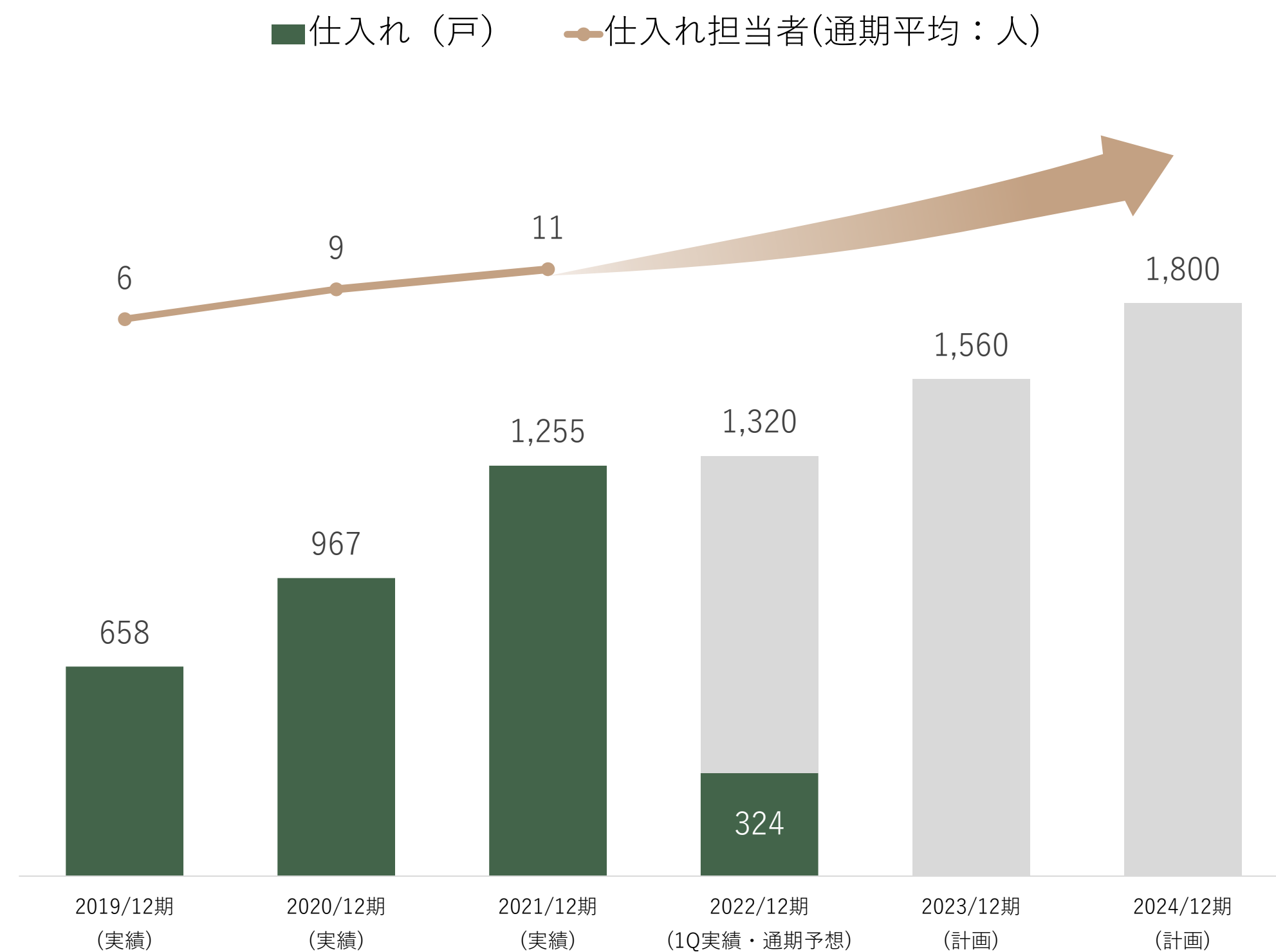
411戸

620戸  
計画値

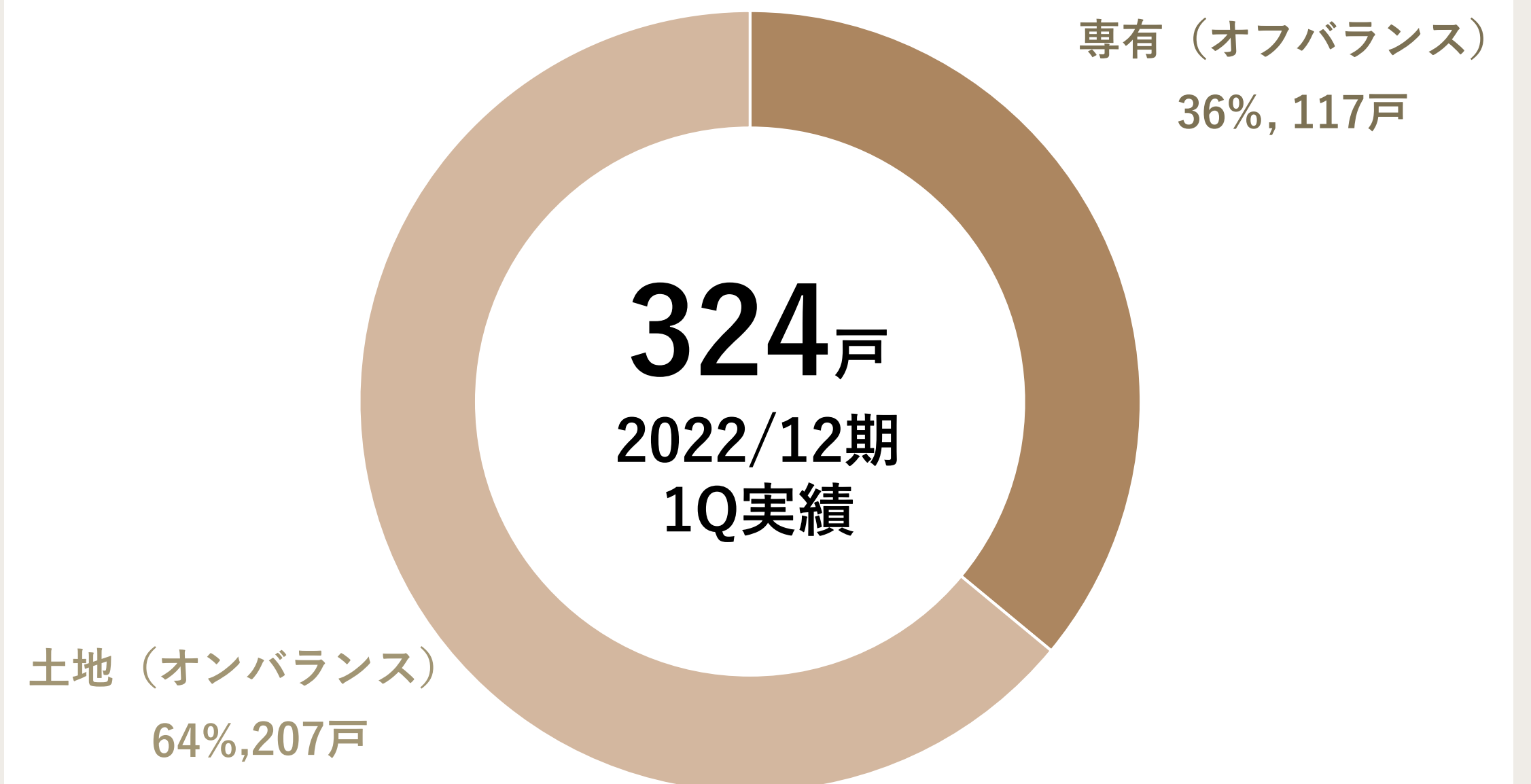
50%

- 物件の開発・仕入れは、計画通りに積み上げが進捗
- 仕入れ計画の達成に向け、仕入れ担当者を計画的に増員
- 中期経営計画の成長戦略である**オフバランス開発**は、第1四半期仕入れ戸数の36%。資金制約を緩和し、**仕入れの加速に寄与**

## 物件仕入れに関する当社の状況



## オンバランス・オフバランス比率





- 2022年1月に**1棟バルク販売により24棟・793戸の契約完了**（今期売上計上は、22棟・722戸を予定）
- 契約した物件は竣工のタイミングで、四半期ごとにまとめて引き渡し決済を実施
- 主に海外機関投資家へ積極的にチャネルの拡大を実施。**機関投資家から旺盛な需要は継続**

販売用不動産の売却に関するお知らせ（24物件） 2022年1月28日リリース

複数の機関投資家から検討（イメージ）

最終売却先  
**1社**

2次検討  
**3社**

1次検討  
**10社**



GLOBAL LINK MANAGEMENT

**24物件（793戸）一括販売**

限定した機関投資家に物件情報を開示  
1棟バルク販売を実施する企業は  
限られているため、当社の販売する  
不動産のプレゼンスが向上

取引検討先複数社の海外機関投資家は  
1都3県のレジデンスへの  
投資スタンスは継続

- 2022/12期の新築販売計画である**914戸**の物件仕入れ完了
- 2023/12期の仕入れは、販売計画戸数の約**95%**の仕入れを完了し、2024/12期についても順調に進捗
- **環境認証**申請が可能な物件を開発・仕入れを進め、**計画を上回る進捗**状況

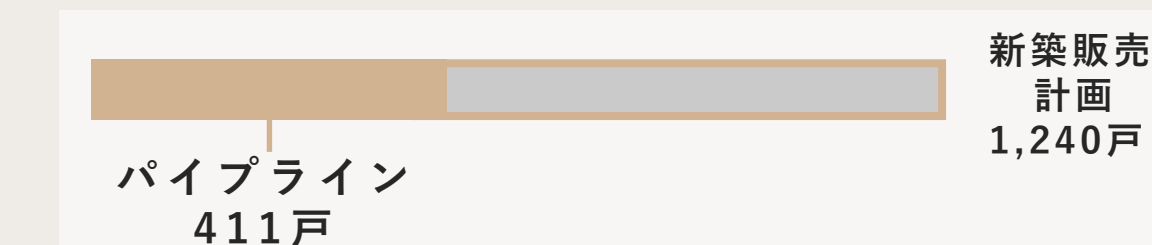
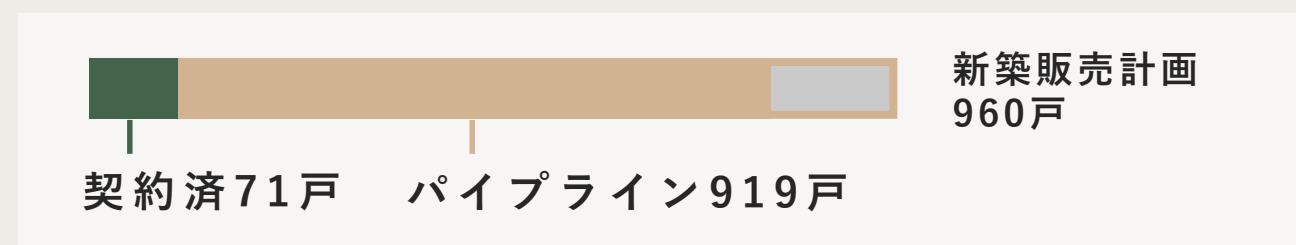
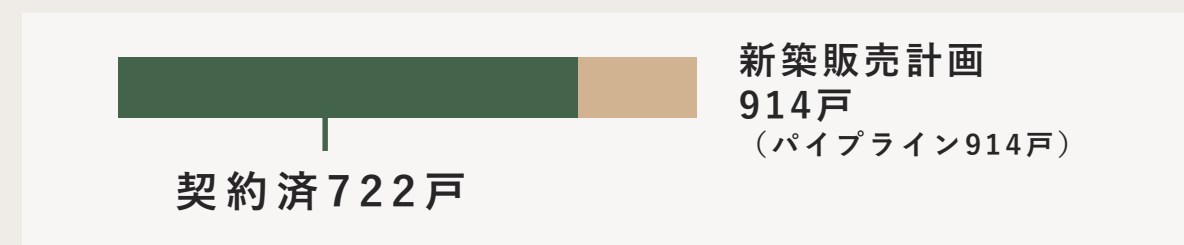
2022/12期		
No.	PJ名	戸数
1	和田2丁目PJ	23戸
2	田端新町3丁目PJ	26戸
3	雑司ヶ谷1丁目PJ	22戸
4	南大井3丁目PJ	52戸
5	立川2丁目II PJ	24戸
6	綾瀬3丁目PJ	23戸
7	佐賀1丁目II PJ	23戸
8	南大井2丁目PJ	81戸
9	佐賀1丁目III PJ	23戸
10	日本橋浜町3丁目PJ	55戸
11	両国1丁目PJ	27戸
12	東駒形4丁目III PJ	28戸
13	横川3丁目PJ	22戸
14	浅草橋2丁目PJ	54戸
15	東駒形1丁目PJ	33戸
16	高井戸東3丁目PJ	38戸
17	西蒲田8丁目PJ	30戸
18	西大井4丁目PJ	36戸
19	業平3丁目II PJ	21戸
20	佐久間町4丁目PJ	35戸
21	冬木PJ	25戸
22	中十条4丁目PJ	21戸
23	亀戸6丁目PJ	70戸
24	北砂3丁目PJ	23戸
25	亀戸1丁目PJ	72戸
26	滝野川1丁目PJ	27戸
合計		914戸

2023/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	大島7丁目PJ	41戸	
2	住吉2丁目PJ	30戸	
3	冬木II PJ	18戸	
4	野沢3丁目PJ	25戸	
5	南大井3丁目II PJ	36戸	
6	江東橋5丁目PJ	24戸	
7	向島5丁目III PJ	32戸	
8	亀戸1丁目II PJ	28戸	
9	南池袋2丁目PJ	81戸	
10	深川2丁目III PJ	24戸	
11	亀戸6丁目II PJ	72戸	
12	石原2丁目PJ	47戸	○
13	円山町PJ	16戸	
14	立川2丁目III PJ	24戸	○
15	石原1丁目PJ	30戸	○
16	上十条3丁目PJ	38戸	○
17	中野5丁目PJ	61戸	○
18	浅草3丁目PJ	48戸	○
19	東四つ木4丁目PJ	62戸	
20	西早稲田3丁目PJ	57戸	○
21	亀戸5丁目PJ	46戸	○
22	綾瀬1丁目PJ	37戸	○
23	豊町2丁目PJ	42戸	○
合計		919戸	430戸
中計目標 販売戸数		960戸	
中計目標 環境配慮戸数			384戸

2024/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	新大橋2丁目PJ	51戸	○
2	王子1丁目PJ	38戸	○
3	川口市幸町2丁目PJ	65戸	○
4	南青山7丁目PJ	49戸	○
5	本町4丁目PJ	18戸	○
6	本町4丁目II PJ	28戸	○
7	浅草6丁目II PJ	43戸	○
8	綾瀬3丁目II PJ	51戸	○
9	千束2丁目PJ	39戸	○
10	西日暮里6丁目PJ	29戸	○
合計		411戸	411戸
中計目標 販売戸数		1,240戸	
中計目標 環境配慮戸数			620戸

契約済  
新規追加物件

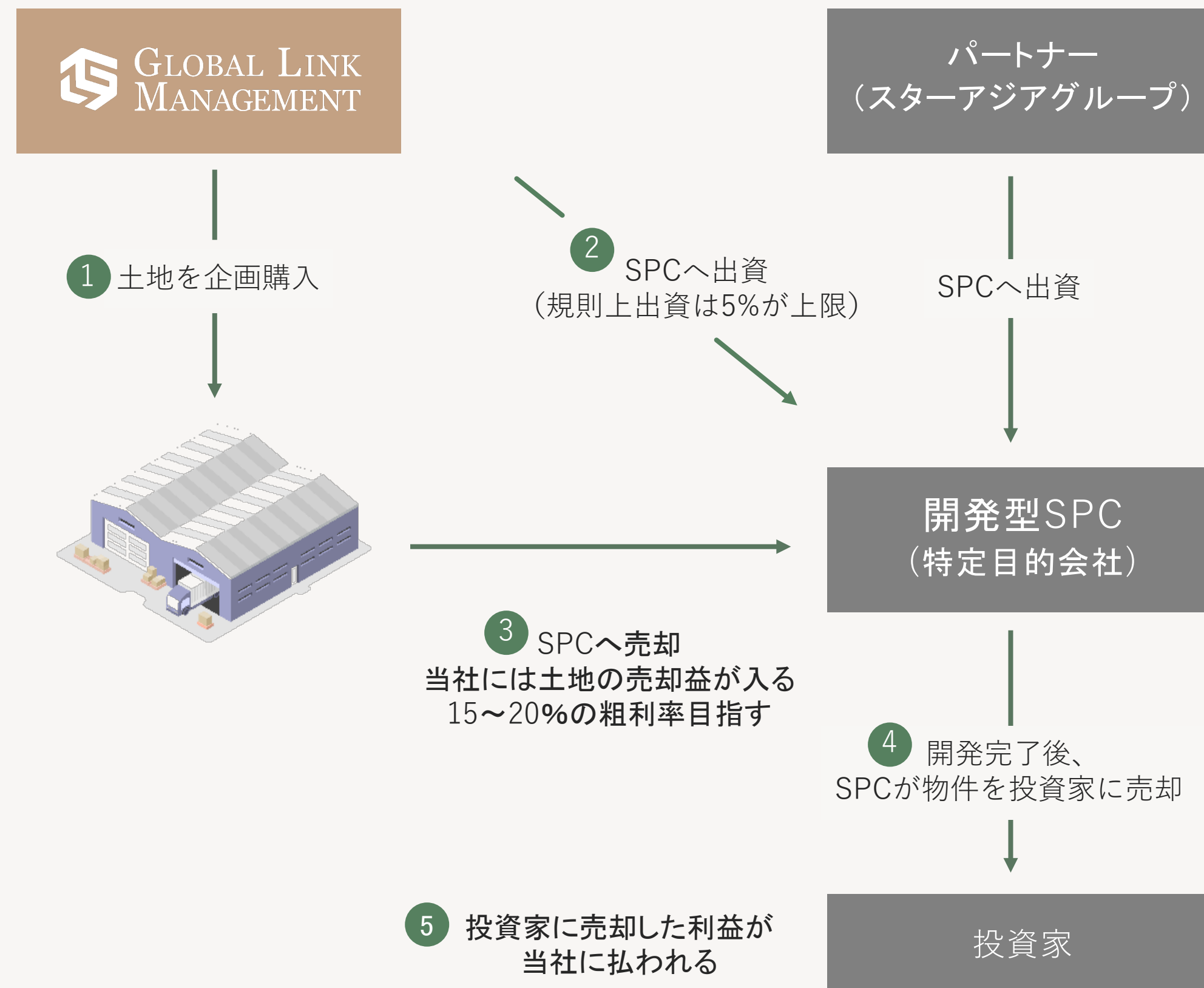
※販売開始予定日ベースにて記載  
2022年4月末時点



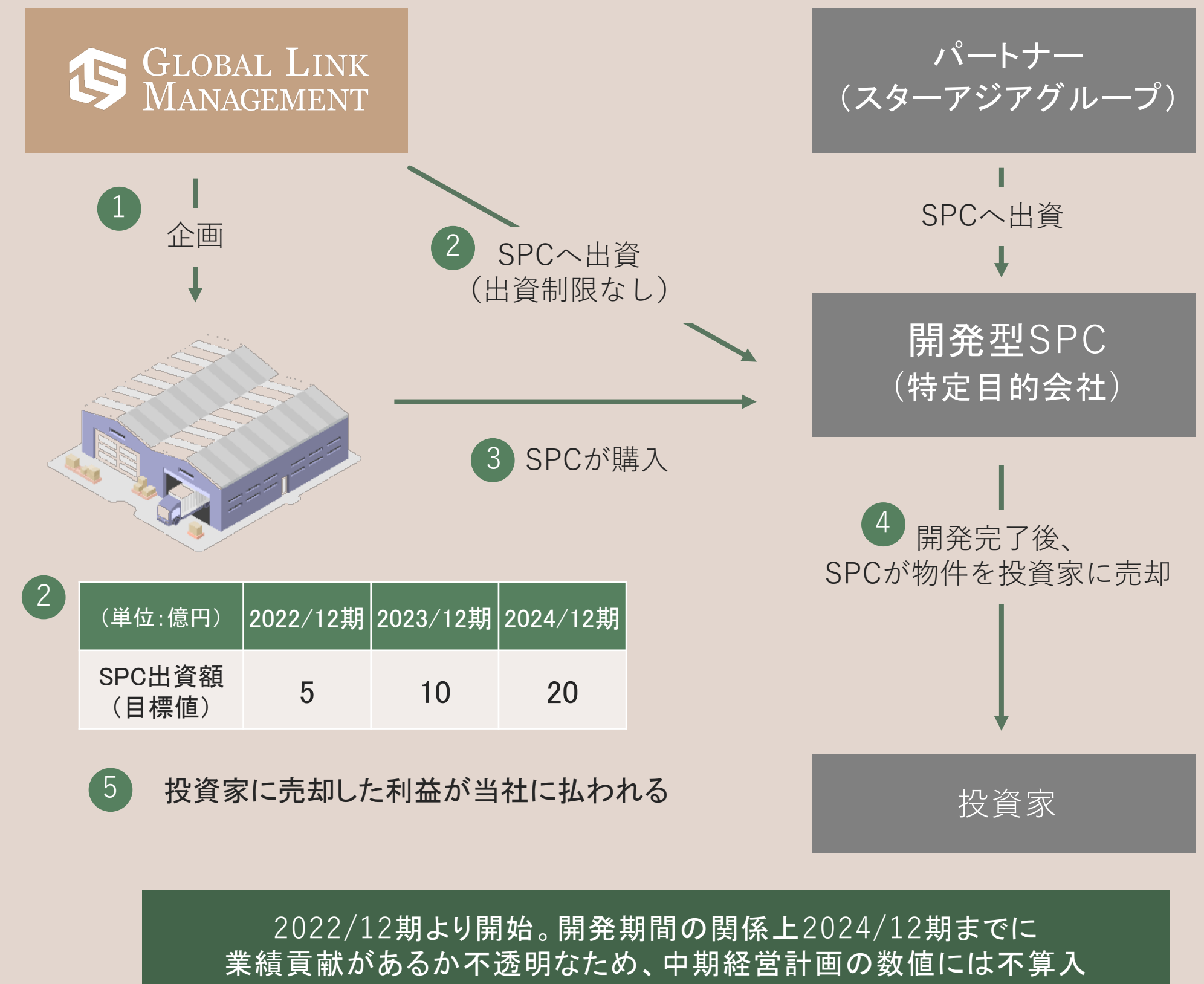


- 第1四半期より複数の案件を検討開始
- 非レジデンス領域への展開を図り、パートナーとの取組みを継続して進める

## 01 当社が土地を企画購入 ローリスク・ミドルリターン、土地売却時で15~20%の利益 投資に対して30%以上の収益を期待(1~2年)



## 02 SPCで土地を購入する ミドルリスク・ハイリターン 投資に対して30%以上の収益を期待(1~2年)





- GLM VISION 2030（長期構想）にて計画した、運用・資産総額5000億円を目指し  
関連会社であるSAGLアドバイザーズ株式会社にて、アセットマネジメント業務を受託
- 連結子会社G&G Communityにおいては当社が販売を行うレジデンスのマンション管理業務を受託
- **運用・管理業務を積極的に受託し、ストック収益の拡大を目指す**

## SAGL Advisors

SAGL運用総額増 -AM業務受託-

第1四半期において、新たに東京23区内の新築レジデンス複数棟のアセットマネジメント業務の受託を完了し、運用・資産総額を順調に積み増し

## G & G Community

マンション管理棟数の増加

第1四半期において、新たに6棟（累計74棟）のマンション管理業務を受託





# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期決算状況

03

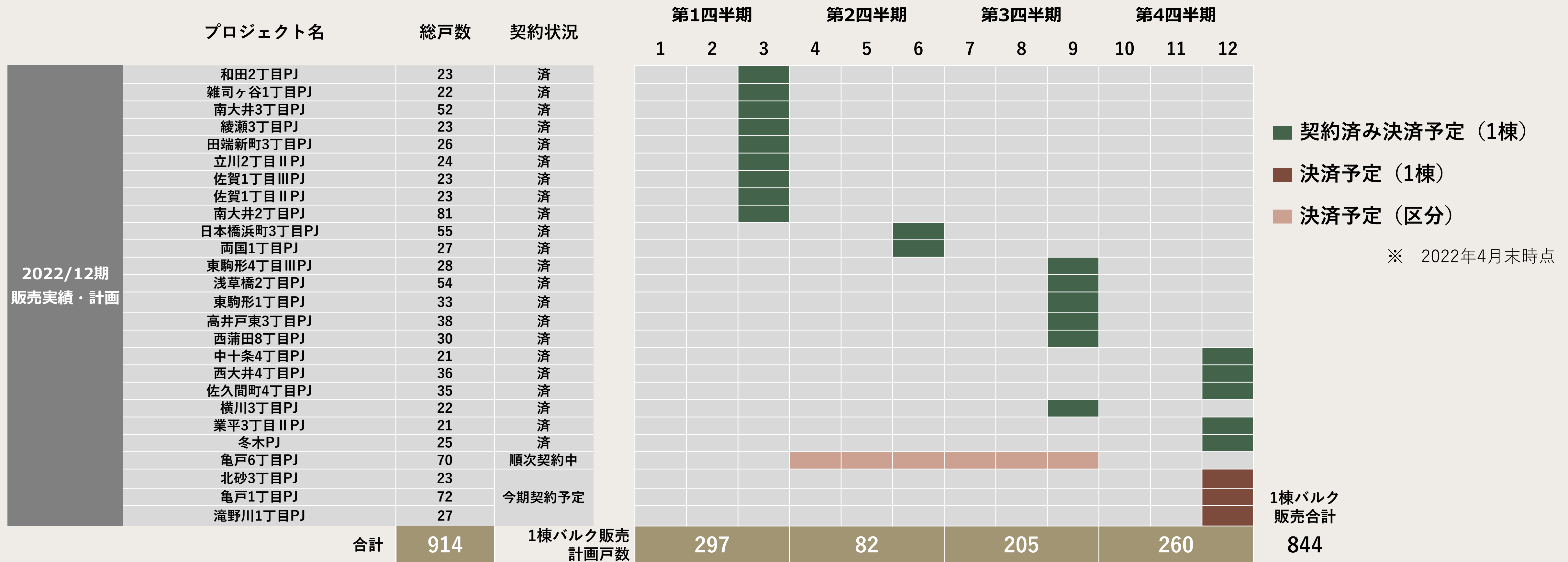
今後の見通し

04

会社概要・Appendix

# 新築レジデンス契約・決済状況について

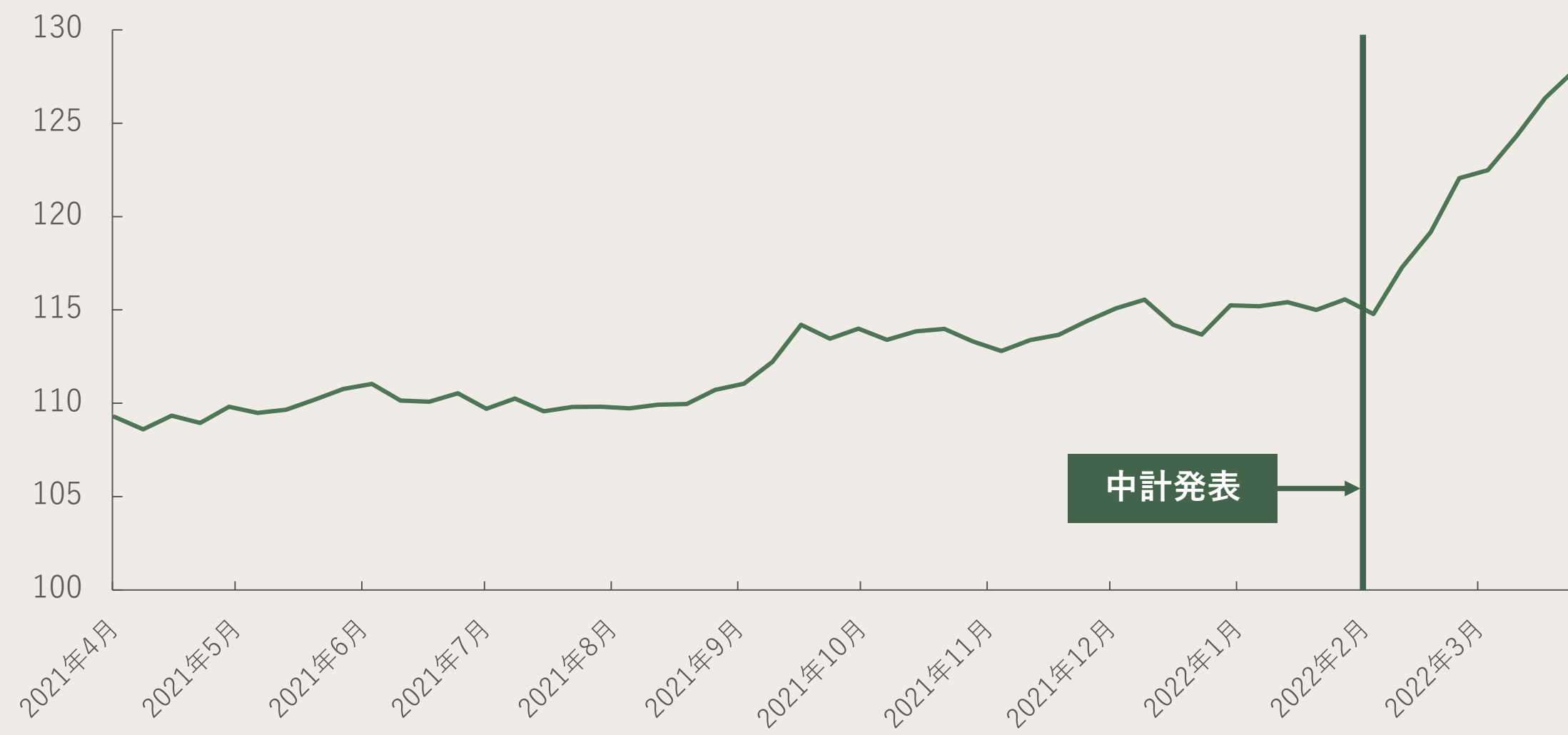
- 2022/12期の新築レジデンス1棟販売計画844戸のうち722戸が契約済み
- 物件竣工・引き渡し決済にあわせて、四半期末毎に売上計上予定。未契約の物件については第4四半期に売り上げ計上を見込む
- 亀戸6丁目PJの70戸は区分販売にて4月から販売を開始し、9月までに順次契約および売上計上を見込む



## 為替の影響

- ✓ 米国の大幅利上げ観測などを背景に急激な**円安が進行**
- ✓ 一方、当業界においては投資対象として相対的に安価になったことにより、**海外機関投資家の需要動向に対してポジティブな影響**を見込む

## \$円チャート

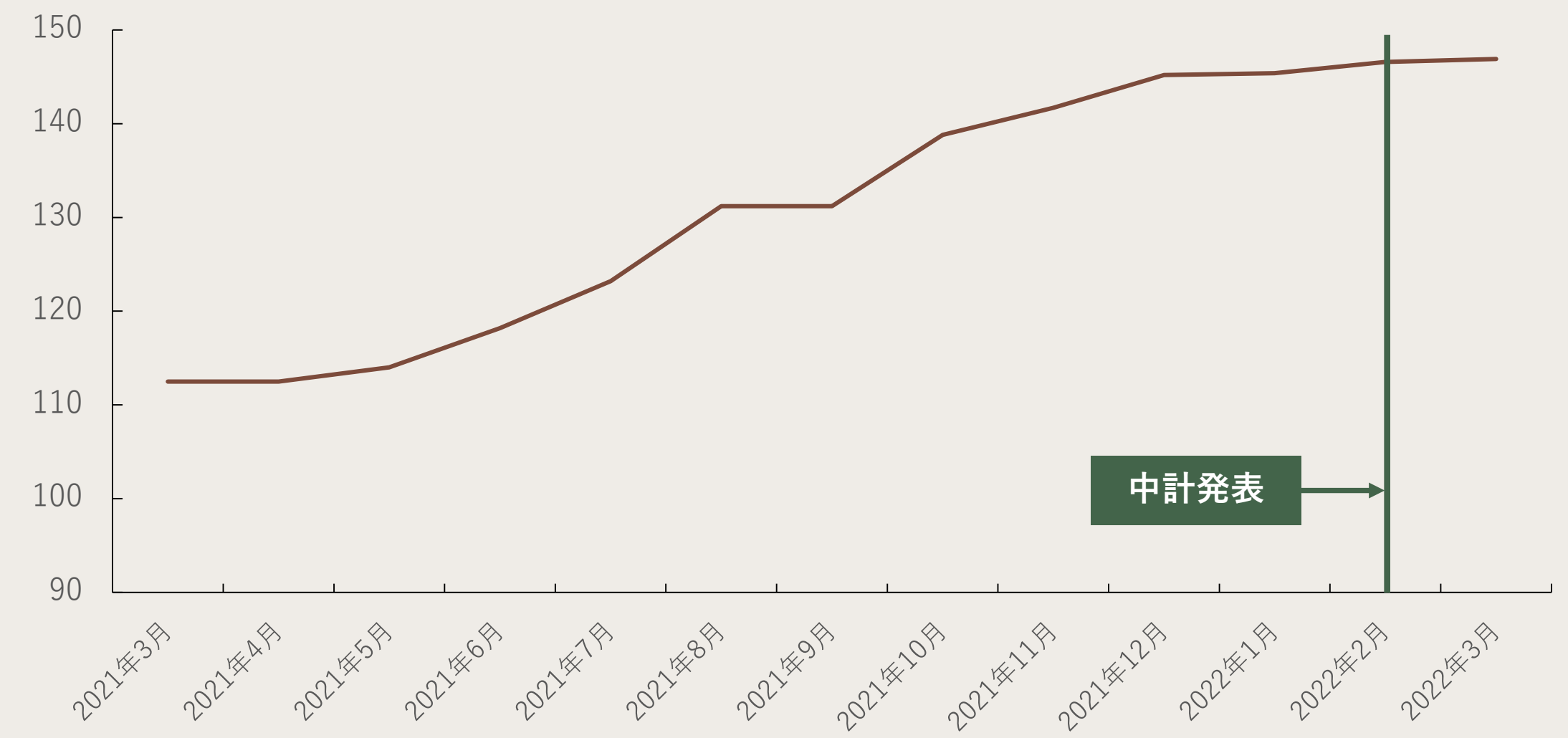


※Investing.com週単位データ

## サプライチェーンの混乱等を背景とする資材価格影響

- ✓ コロナ禍やロシア・ウクライナ間の対立問題を背景に資材調達遅延の影響から、全面的に**建築資材の価格が上昇の懸念**
- ✓ 一方で建築を遅らせる動きもあり、**新築レジデンスの供給数がタイトになる見通し**

## 建築資材価格指数推移



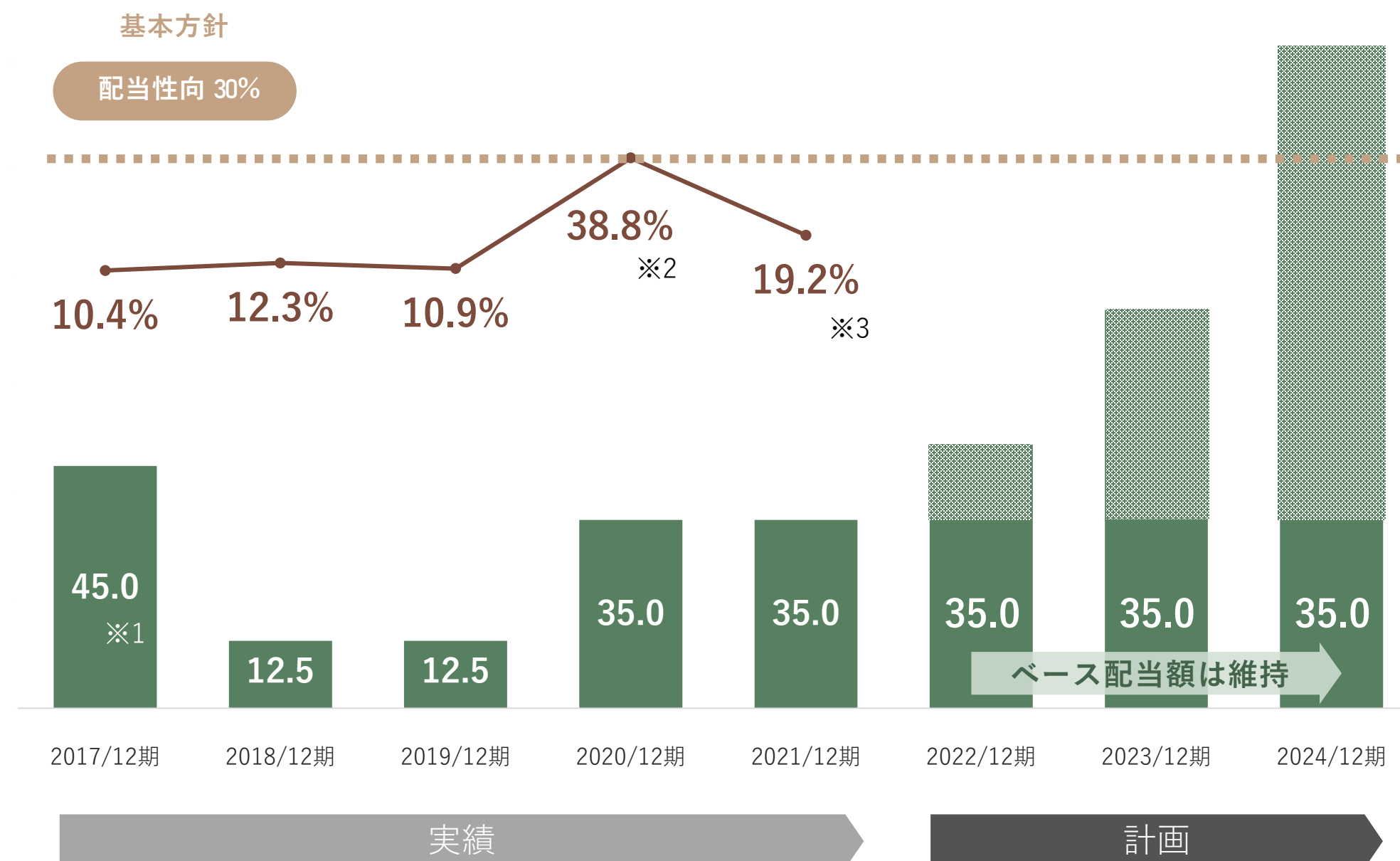
※一般社団法人経済調査会・建築資材価格指数・2015年度=100 (2022年3月)



- 第1四半期においては非レジデンス領域等に関連する投資は検討継続中
- 引き続きベース配当額の35円を下限に、投資目標に対しての実現値を踏まえ配当を決定していく方針

## 売上高・販売戸数 通期推移

- … 一株当たり配当金（単位：円）
- … 配当性向



- ✓ 非レジ領域をはじめ出資やM&Aなどエクイティ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、投資先がみ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
- ✓ 株主優待として、100株以上の株主にクオカードを配布



2022年度株主優待クオカード



# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期決算状況

03

今後の見通し

04

会社概要・Appendix



## 会社概要

---

会社名 株式会社グローバル・リンク・マネジメント

事業内容

- 不動産ソリューション事業  
(投資用マンションの企画・開発・販売等)
- プロパティマネジメント事業  
(自社販売分譲物件を中心とした賃貸管理)

設立 2005年3月

資本金 539百万円 (2021年12月末時点)

所在地 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号  
渋谷マークシティウエスト21階

従業員数 121名 (2021年12月末時点)

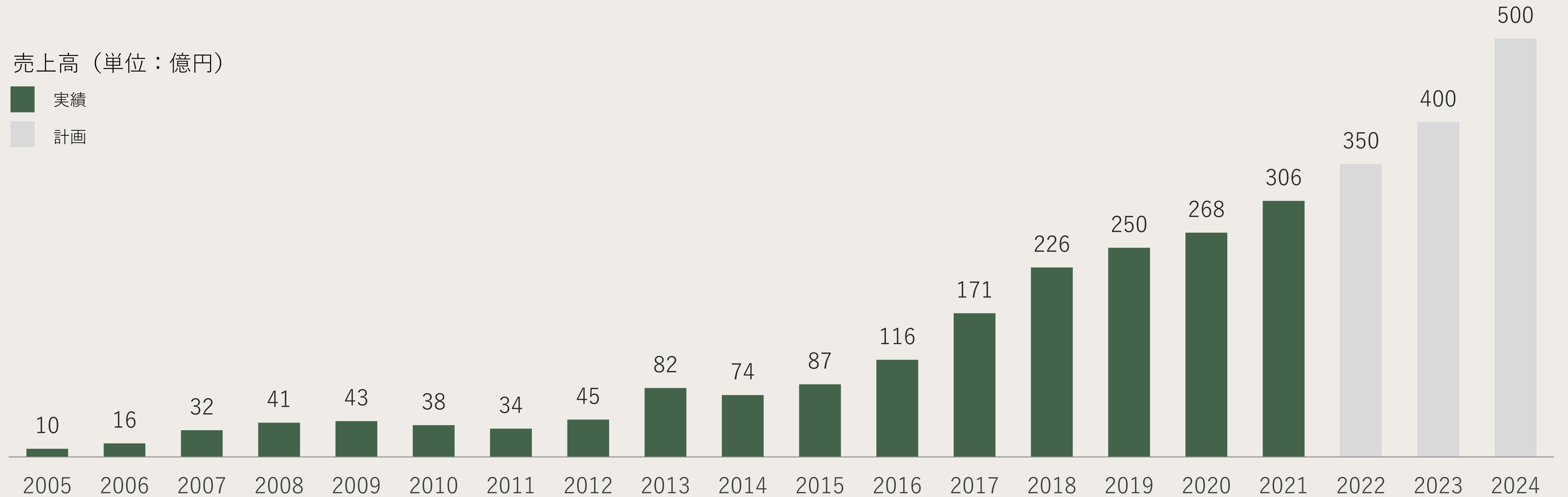




創業から一貫して単身世帯向け投資用コンパクトマンションを扱う。  
事業領域を拡大し続け、現在では土地企画・開発・販売・管理・運用までのワンストップでサービスを行う。

土台固めフェーズ

国内での発展フェーズ



自社ブランド「アルテシモシリーズ」の販売開始

土地の企画、建物設計からマンション販売、賃貸管理、建物管理までの一連のワンストップサービスの確立

不動産投資セミナーを開始

不動産投資情報サイト「0からはじめる不動産投資」開設

「相続・土地所有者共同開発セミナー」を開始

東証マザーズ上場

東証第1部へ指定変更

グローバル都市不動産研究所設立

プライム市場選択申請  
自社物件環境認証獲得





## 投資対象としての魅力を備え 安定した利回り運用が可能な投資用コンパクトマンション

### 「アルテシモシリーズ」の特色

#### 東京の3チカ物件開発

3チカに特化した物件開発

- 「駅からチカい(近い)」 → 最寄駅から徒歩10分圏内
- 「都心からチカい(近い)」 → 山手線駅から30分圏内
- 「高いチカ(地価)」 → 長期的にニーズが見込めるエリア

#### コンパクトマンション中心

25㎡～50㎡の単身世帯向けレジデンス

#### 長期的に高い入居率を維持

2021年年間入居率98.3%  
11年連続98%超え達成

#### 高い資産価値





(百万円)	2021/12期			2022/12期			
	第1四半期		通期	第1四半期			通期
	実績	進捗率	実績	実績	前年同期比	進捗率	計画
売上高	6,459	21.1%	30,675	10,698	+65.6%	30.6%	35,000
売上総利益	796	17.9%	4,447	1,795	+125.5%	32.1%	5,600
利益率	12.3%	-	14.5%	16.8%	+4.5ppt	-	16.0%
営業利益	89	5.3%	1,677	1,074	+1,101.8%	46.7%	2,300
利益率	1.4%	-	5.5%	10.0%	+8.6ppt	-	6.6%
経常利益	14	1.0%	1,487	1,017	+6,817.4%	50.9%	2,000
利益率	0.2%	-	4.9%	9.5%	+9.3ppt	-	5.7%
四半期（当期） 純利益	450	31.6%	1,423	653	+45.1%	50.3%	1,300
利益率	7.0%	-	4.6%	6.1%	▲0.9ppt	-	3.7%
1株当たり四半期 （当期）純利益	58.23円	-	182.11円	82.43円	-	-	164.08円

※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値



	(百万円)	2021/12期			2022/12期			
		第1四半期		通期	第1四半期			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	5,801	20.7%	28,093	10,016	+72.7%	30.8%	32,500
	営業利益	51	3.4%	1,505	1,259	+2,340.0%	60.3%	2,090
	利益率	0.9%	-	5.4%	12.6%	11.7ppt	-	6.4%
	販売戸数	142	17.0%	836	321	+126.1%	32.1%	1,000
プロパティ マネジメント	売上高	657	25.5%	2,581	682	+3.7%	27.3%	2,500
	営業利益	37	17.9%	210	42	+11.5%	20.0%	210
	利益率	5.7%	-	8.2%	6.2%	0.5ppt	-	8.4%
	管理戸数 (期末)	2,452	99.5%	2,464	2,673	+9.0%	-	-

※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値

- 1棟バルク販売の順調な進捗により、販売用不動産が大幅減少し、現金及び預金増加
- パイプラインの積み上げも順調に進捗し、仕掛販売用不動産増加
- 1棟バルク販売のためのブリッジ借入金(流動負債)を返済した一方で、土地仕入のための借入金(固定負債)は増加

(百万円)	2021/12月期 3月末	2021/12月期 12月末	2022/12月期 3月末	前期末からの増減額
流動資産合計	20,525	20,605	19,871	▲734
現金及び預金	1,245	2,480	<b>3,384</b>	<b>+903</b>
販売用不動産	6,632	6,869	<b>3,869</b>	<b>▲3,000</b>
仕掛販売用不動産	11,682	10,482	<b>11,560</b>	<b>+1,077</b>
固定資産合計	932	1,161	1,650	+489
有形固定資産	252	600	1,322	+721
無形固定資産	117	105	100	▲5
投資その他の資産	561	454	227	▲227
資産合計	21,457	21,767	21,521	▲245
流動負債合計	10,753	11,068	7,516	▲3,552
有利子負債	10,255	7,933	3,948	▲3,984
未払金	44	2,222	2,793	+570
固定負債合計	6,485	5,463	8,395	+2,932
有利子負債	6,369	5,365	8,293	+2,927
負債合計	17,239	16,531	15,911	▲619
純資産合計	4,217	5,235	5,609	+374
負債純資産合計	21,457	21,767	21,521	▲245

※2021/12期3月末、2021/12期12月末：個別決算数値

2022/12期3月末：連結決算数値

## ご留意事項

前述の将来の業績予想に関する予想、計画、見通しなどは、現在入手可能な情報に基づき当社の経営者が合理的と判断したものです。実際の業績は様々な要因の変化により、本資料の予想、計画、見通しとは大きく異なることがありうることをあらかじめご理解ください。そのような要因としては、主要市場の経済状況および製品需要の変動、為替相場の変動、および国内外の各種規制ならびに会計基準・慣行等の変更等が考えられます。

## お問い合わせ先

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  
電話番号：03-6821-5766 メール：glmirinfo@global-link-m.com