

2019年12月期 通期決算説明



GLOBAL LINK MANAGEMENT

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

東証第一部 証券コード：3486



AGENDA

01

決算ハイライト

02

決算概況

03

事業概況



AGENDA

01

決算ハイライト

02

決算概況

03

事業概況

2019/12月期 決算について ハイライト

■ 前期との比較

(百万円)

	2018/12月期	2019/12月期	増減額	増減率
売上高	22,644	25,086	2,442	10.8%
営業利益	1,209	1,564	355	29.3%
営業利益率	5.3%	6.2%	0.9P	
経常利益	1,132	1,364	232	20.6%
経常利益率	5.0%	5.4%	0.4P	
親会社株主に帰属する 当期純利益	755	867	111	14.8%
1株当たり当期純利益 (EPS)	¥101.79	¥114.78	¥12.99	

2019/12月期 決算について ハイライト

■業績予想との比較

(百万円)

	2018/12月期	2019/12月期		
	実績	2019/12月期 予想	2019/12月期 実績	予想差
売上高	22,644	24,900	25,086	186
営業利益	1,209	1,360	1,564	204
営業利益率	5.3%	5.5%	6.2%	
経常利益	1,132	1,210	1,364	154
経常利益率	5.0%	4.9%	5.4%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	755	800	867	67
1株当たり当期純利益 (EPS)	¥101.79	¥106.00	¥114.78	



AGENDA

01

決算ハイライト

02

決算概況

03

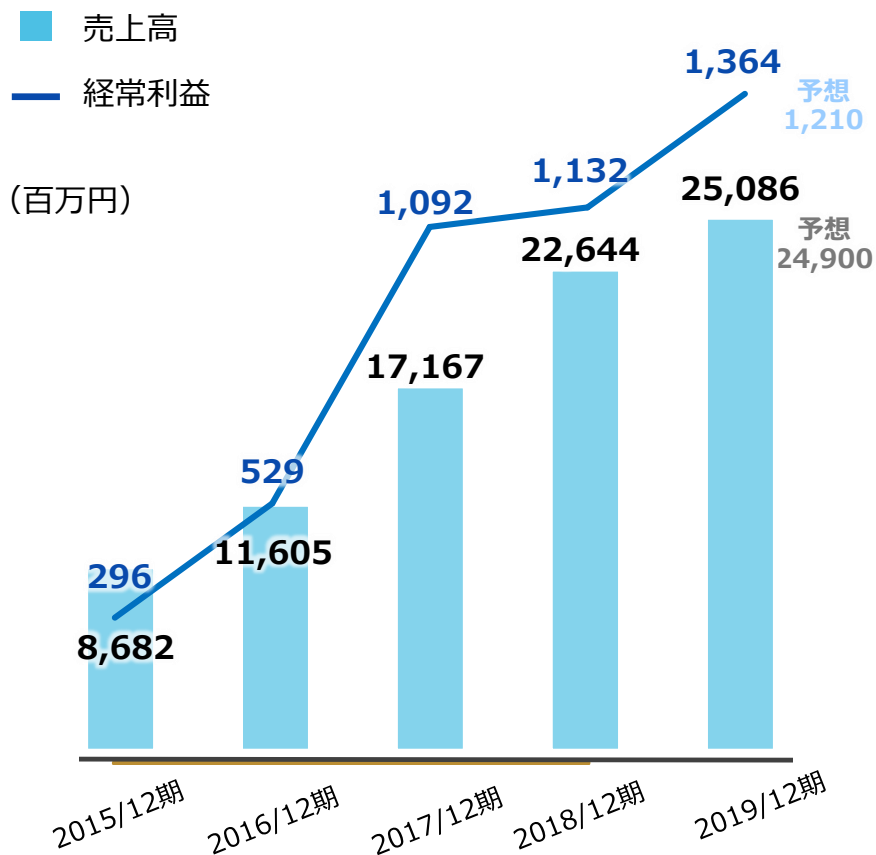
事業概況

2019/12月期 決算

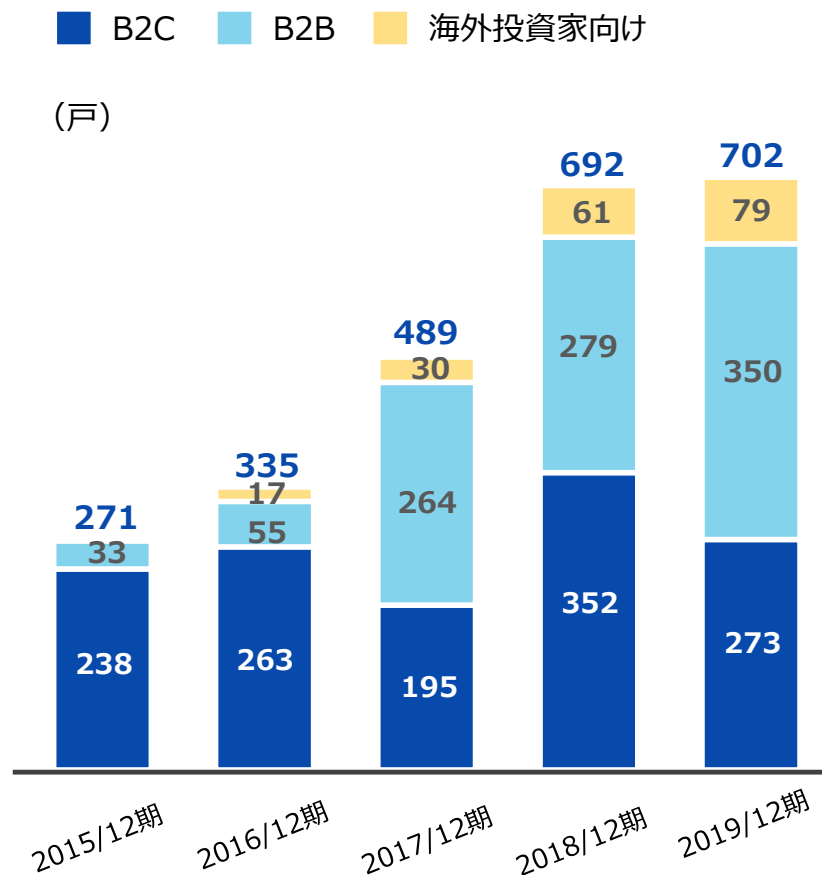
- 前年実績比では、売上高10.8%増、経常利益20.6%増
- 通期売上高、経常利益ともに予想を上回り過去最高 販売実績702戸と過去最高

※販売戸数実績…売上計上基準

売上高 / 経常利益



販売戸数



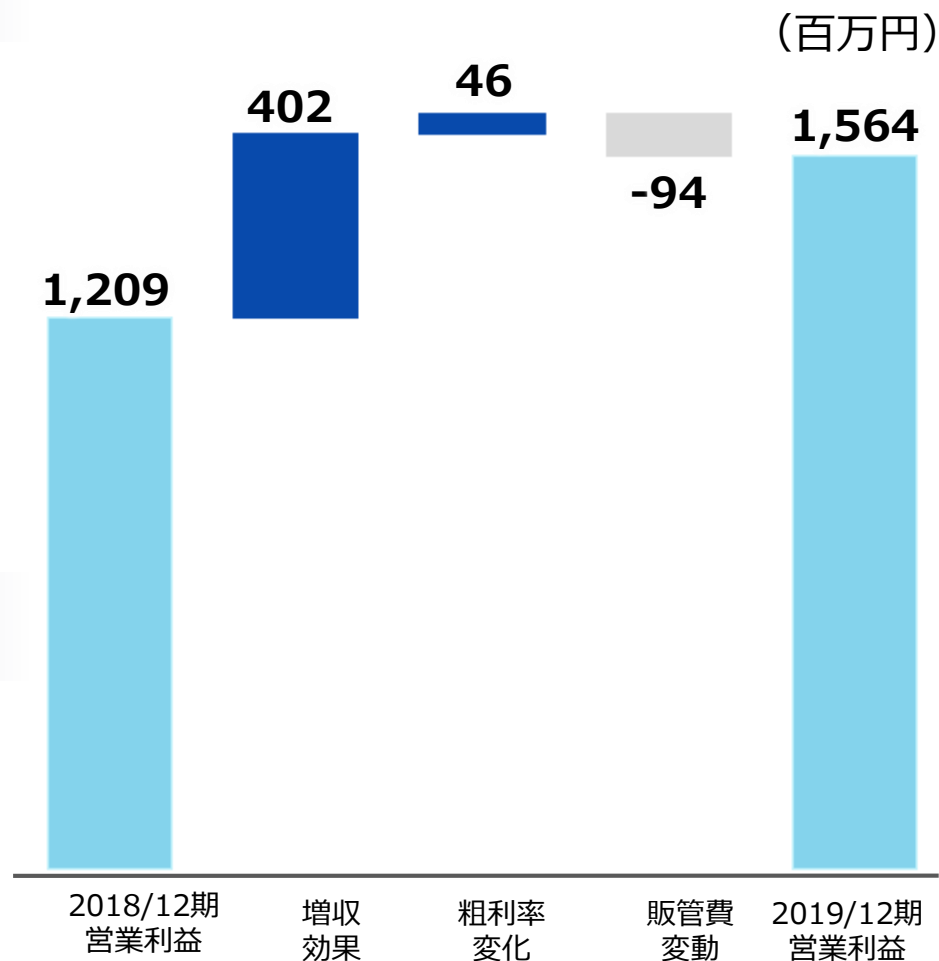
2019/12月期 決算について 営業利益増減要因

営業利益増減分析 (前年比)

増収効果	+4億円
粗利率変化 (粗利率好転16.49%→16.67%)	+0.4億円
販管費変動 (※販管費増加25.2億円→26.1億円)	△0.9億円
計	+3.5億円

販管費増分のうち主なもの (前年比)

人件費	+0.6億円
支払手数料	+0.4億円



2019/12月期 決算について セグメント別売上高・損益

(百万円)

		2018/12月期	2019/12月期	増減額	増減率
不動産 ソリューション 事業	売上高	20,281	22,611	2,330	11.5%
	営業利益	1,065	1,377	311	29.3%
	営業利益率	5.3%	6.1%	0.8P	
プロパティ マネジメント 事業	売上高	2,362	2,474	112	4.7%
	営業利益	144	187	43	29.8%
	営業利益率	6.1%	7.6%	1.5P	

■ 不動産ソリューション事業： B2B販売好調により売上高、営業利益ともに増加

■ プロパティマネジメント事業：売上原価率の低下により営業利益率上昇

管理戸数2019年12月期末2,245戸（前年2,128戸） 2019年12月期平均入居率99.6%(前年99.4%)

2019/12月期 決算について

B/Sの状況

(百万円)

	2018/12月期末	2019/12月期末	増減額
現預金	2,057	1,887	△169
販売用不動産	2,390	1,360	△1,029
仕掛販売用不動産	6,296	11,773	5,476
短期借入金	2,092	1,419	△673
1年以内返済予定の 長期借入金	1,646	3,805	2,158
未払金	7	39	31
長期借入金	3,961	5,930	1,968
純資産合計	3,078	3,853	775

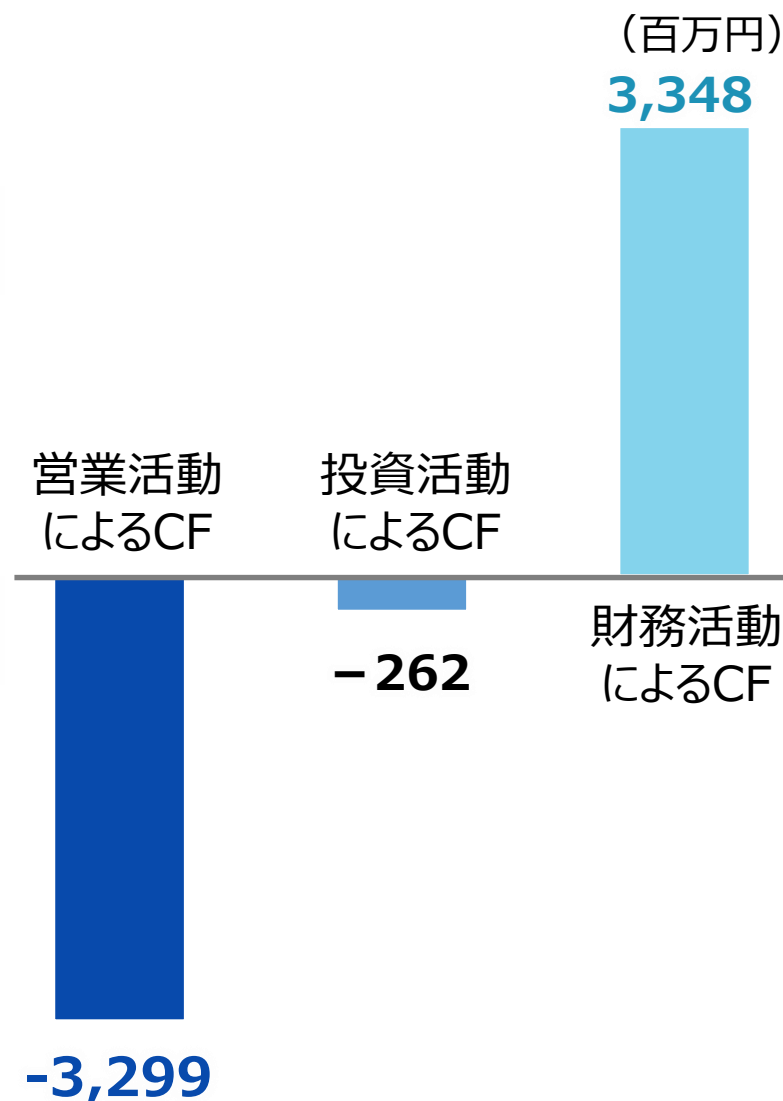
2019/12月期通期決算について C/Fの状況

営業CFの主な増減要因

税金等調整前当期純利益	+13億円
たな卸資産の増加	△44億円

財務CFの主な増減要因

短期借入れによる収入	+30億円
短期借入金の返済による支出	△37億円
長期借入れによる収入	+71億円
長期借入金の返済による支出	△30億円



2020/12月期 業績予想

■ 売上高、営業利益ともに20%成長を目指す

(百万円)

	2019/12月期 実績	2020/12月期 予想	増減額	増減率
売上高	25,086	30,000	4,913	19.6%
営業利益	1,564	1,900	335	21.4%
営業利益率	6.2%	6.3%	0.1P	
経常利益	1,364	1,600	235	17.2%
経常利益率	5.4%	5.3%	△0.1P	
親会社株主に帰属する 当期純利益	867	1,000	132	15.3%
1株当たり当期純利益 (EPS)	¥114.78	¥132.19	¥17.41	15.2%
1株当たり年間配当金	¥12.5	¥35	¥22.5	



AGENDA

01

決算ハイライト

02

決算概況

03

事業概況

これからの当社の姿

- お客さま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

お客さまの豊かさへの貢献



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
“お客さま”の為のみならず、“社会”課題に対して積極的に取り組む

サステナビリティについて

- 3チカをコンセプトとした投資用不動産の開発を継続していくことで社会問題を解決・緩和し“**持続成長可能**”な社会の実現に貢献する



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

投資用不動産ラインナップ拡充

ARTESSIMO
マンション/レジデンス



Frame ※商標登録出願中
商業テナントビル



THE RESITEL ※商標登録出願中
ホテル



主力商品 区分・1棟販売のレジデンス（マンション）
新たな投資用不動産の1棟販売を開始（商業テナントビル・ホテル）

※いずれも完成時イメージパース

オリジナルブランドマンション アルテシモシリーズ

—1棟・区分販売—

GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.

- 3チカ※にこだわり、原則東京23区内の駅から徒歩10分圏内、ターミナル駅まで30分圏内を条件にオリジナルブランドマンション等を2019年12月期は702戸を販売
- 2020年12月期は販売戸数800戸を予定（1棟・区分販売合計戸数）

※ 3チカとは：長期的に資産価値が落ちにくい、「駅からチカイ（近い）」「都心からチカイ（近い）」「高いチカ（地価）」



新規投資用不動産開発

— 1棟販売 —



GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.

商業テナントビル開発販売

Frame

フレーム ※商標登録出願中

コンセプト	日常の楽しい記憶をフレーム（額縁）によって切り取る
特徴	30坪程度の敷地面積から開発可能な小規模商業テナントビルから、共有スペースを配置する等のデザイン性を重視した中規模商業テナントビルはもちろん、その地域がさらに活気が出るような魅力的な外観デザインと、訪れた人の思い出に残るような、魅力的な“テナントを招致”予定
開発エリア	都心5区に限定
開発規模	1棟あたり 5～20億円程度
開発期間	1～1.5年



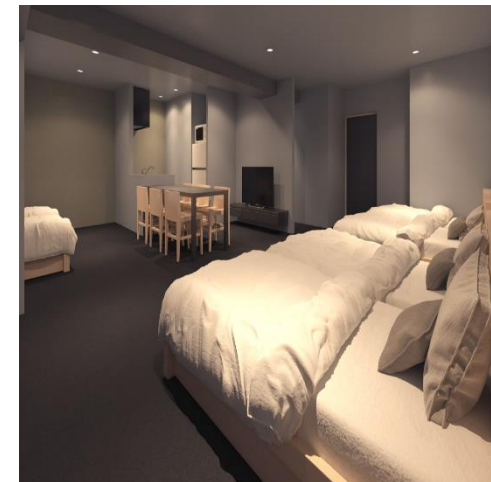
※いずれも完成時イメージパース

ホテル開発販売

THE RESITEL

ザ・レジテル ※商標登録出願中

コンセプト	暮らすように過ごせる都心型レジデンシャルホテル
特徴	国内外観光客やビジネスマンを対象とした長期滞在可能なマンション型（家具・家電付き）の中小規模ホテルキッチンを配備し、ランドリースペース等も確保
開発エリア	都心5区に限定
開発規模	1棟あたり 5～20億円程度
開発期間	1.5～2年



販売チャネルの強化 – 1棟 –

ARTESSIMOシリーズ 1棟販売

事業会社 不動産会社

私募ファンド・REIT J-REIT

ARTESSIMO Premium Investment (API) 富裕層顧客を持つ金融機関向け

- マンション開発・物件情報の優先的な提供
- 金融資産10億円以上の富裕層クライアントを抱える金融機関との提携
- 2018年11月よりサービス提供開始

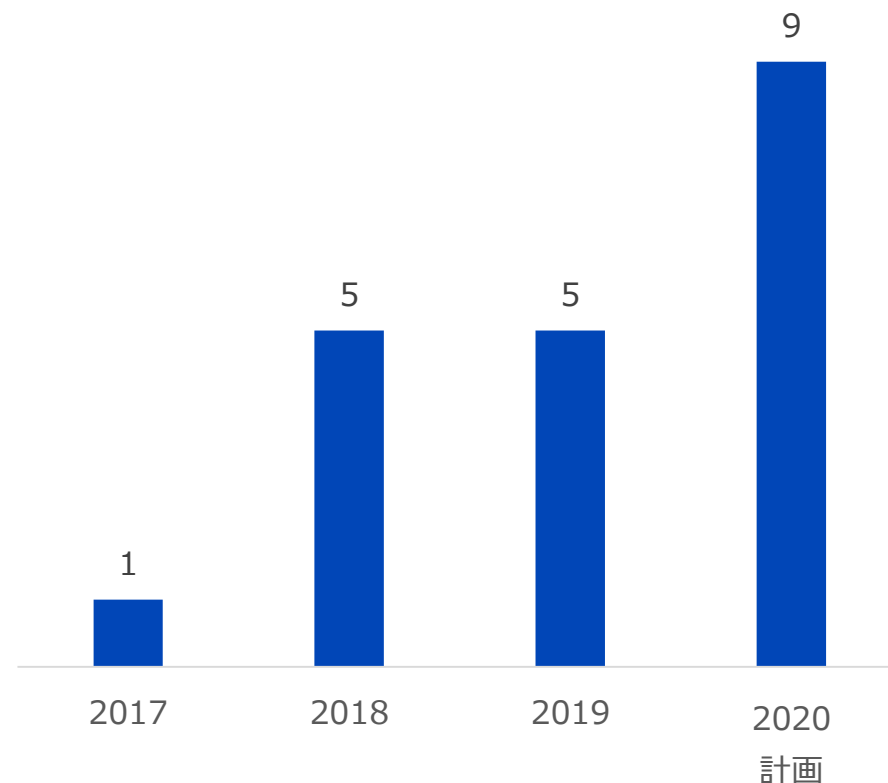
【現在の提携金融機関】

- SBIマネープラザ ▶ 2018/11 提携開始
- SMBC日興証券 ▶ 2019/ 2 提携開始
- 香川証券 ▶ 2019/ 7 提携開始

大手信託銀行、他証券会社等との提携を拡大予定

1棟販売数

(棟)



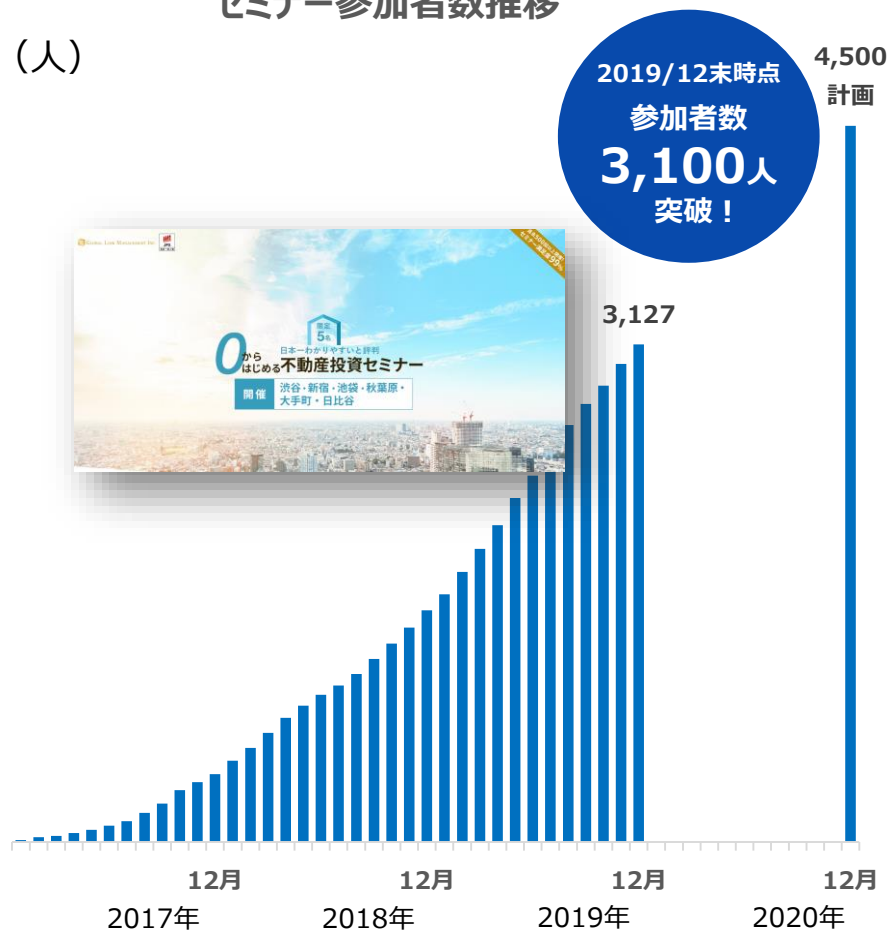
国内外の資産運用ニーズの多様化に対応するために、商品ラインナップを拡充し
個人資産家、事業会社をはじめ私募ファンド・REIT、J-REITへの1棟販売を拡大

販売チャネルの強化 – 区分 –

デジタルマーケティング

セミナー参加者数推移

(人)



不動産投資情報サイト

- 「ゼロからはじめる不動産投資」を、フルリニューアルし、サイト名を「レイビー」に改称
- 4つのカテゴリを設け、不動産投資に関する基礎知識から、不動産投資業界のトレンドまで幅広い情報を掲載

レイビー

初心者にもわかりやすい
不動産投資ナビ



※2019年12月3日リリース

30代会社員を中心に、幅広い層の個人投資家を獲得

海外投資家の獲得は、主に国内外でのセミナー開催や紹介

- 2019年1月1日より、海外投資家のニーズと合致し、社会の豊かさにもつながる外国人・留学生向け“**団扇-UCHIWA-**”マンションの開発・販売・管理を開始
- 2019年9月**第1号案件の販売完了** 2020年12月期 **第2、3号案件の販売予定**

海外投資家の獲得

- 既存のお客様からの紹介
 - 協力会社がセミナー集客
- 国内：毎月10名～50名規模のセミナーを開催
 海外：年に4回程度セミナー・展示会に参加
 (上海・北京・深圳・香港)

業務提携

- 株式会社アクセスグループ・ホールディングス、株式会社Linc 外国人留学生向けサービスにおける3社間の業務提携契約を2019年12月に締結
- 3社の強み（進学、就職、住まい）を活かし、留学生が活躍できる未来をサポート



団扇-UCHIWA-

外国人・留学生向けマンション
入居契約時 保証人不要

家具・家電完備

生活のサポート

各種手続のサポート

進路サポート



団扇マンション 室内写真

- ・海外SNSにて団扇Mediaチャンネルを設立
- ・団扇サービス・マンションの認知向上を図り、マンション入居や購入につなげる

アカウント登録者数 **1,300人突破**

※2019年12月末時点

ACCESS Group



外国人留学生の未来をサポート

Linc

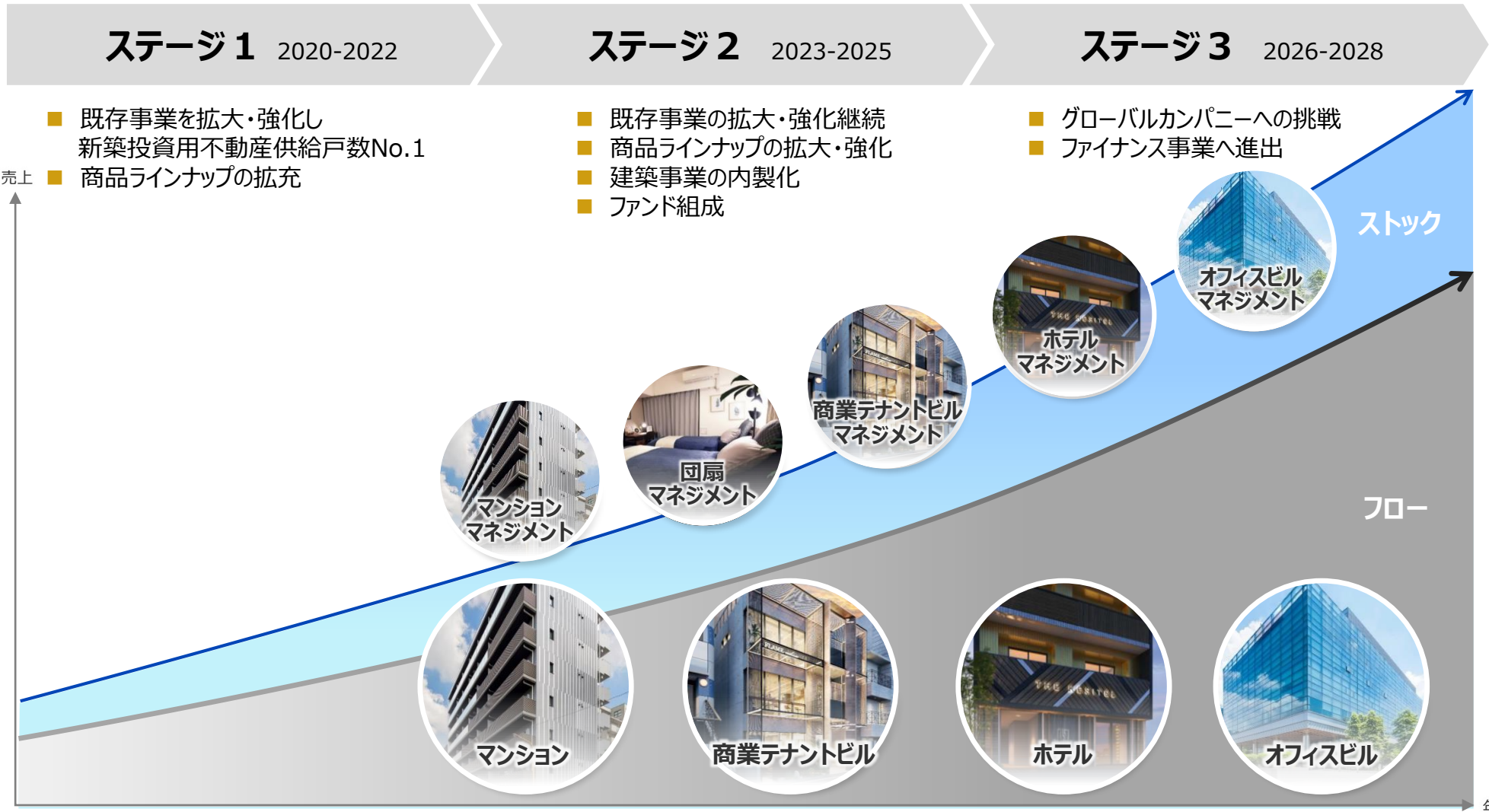


GLOBAL LINK MANAGEMENT

プロジェクトチーム 制作した動画を各社から発信
 ニーズに合わせて各社に顧客紹介

中長期の成長イメージ

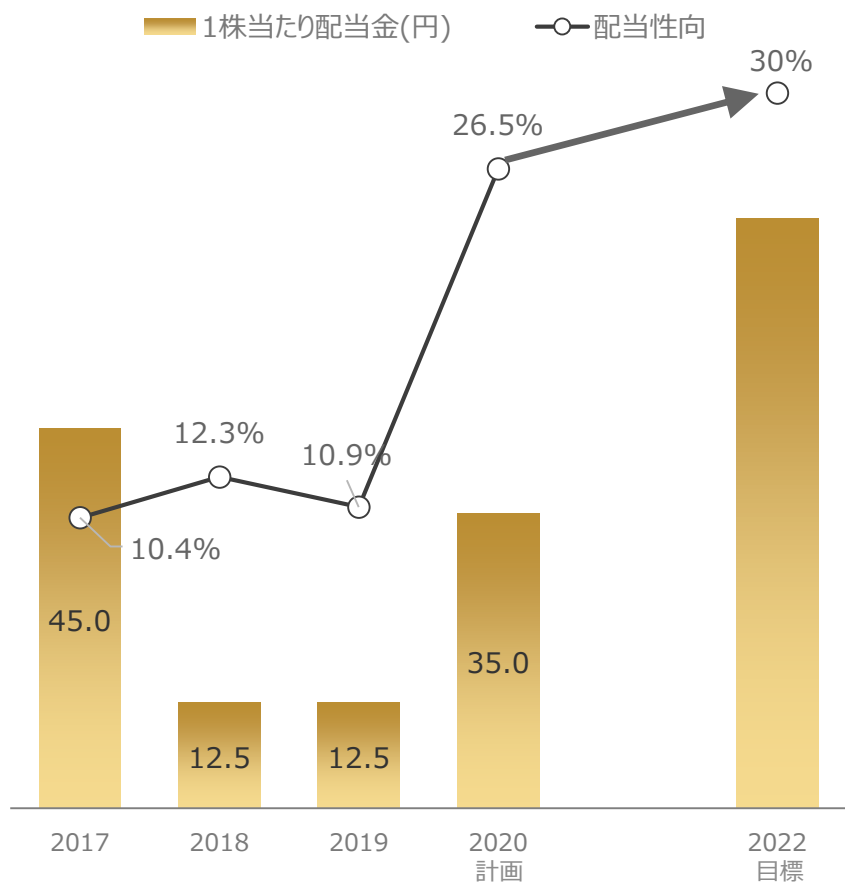
- 新築投資用不動産供給戸数No.1を目指し、投資用不動産リーディングカンパニーの基盤構築を図る
- 中長期での安定的な収益基盤の確立および成長加速を目指し、将来的にはグローバル展開による事業拡大を見据える



株主還元

■ 2022/12期までに配当性向30%を目標

配当性向



※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。

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





appendix

An aerial photograph of a dense urban landscape, likely Tokyo, featuring numerous skyscrapers and buildings. The Tokyo Tower is a prominent landmark in the center-left. The word 'appendix' is overlaid in large, white, lowercase letters across the middle of the image.

新たな取り組み

2019年10月発表 モーゲージゲートウェイの導入決定
2020年3月スタート予定

Mortgage Gateway

不動産のローン手続きをスピーディーに

GAテクノロジー社と株式会社SBJ銀行が2019年4月に共同開発した「モーゲージゲートウェイ」は、ローン申し込みから審査完了まで最短一日で完結する、国内初となる「住宅ローン申し込みプラットフォームサービス」



図:「Mortgage Gateway(モーゲージ ゲートウェイ)」導入による削減効果

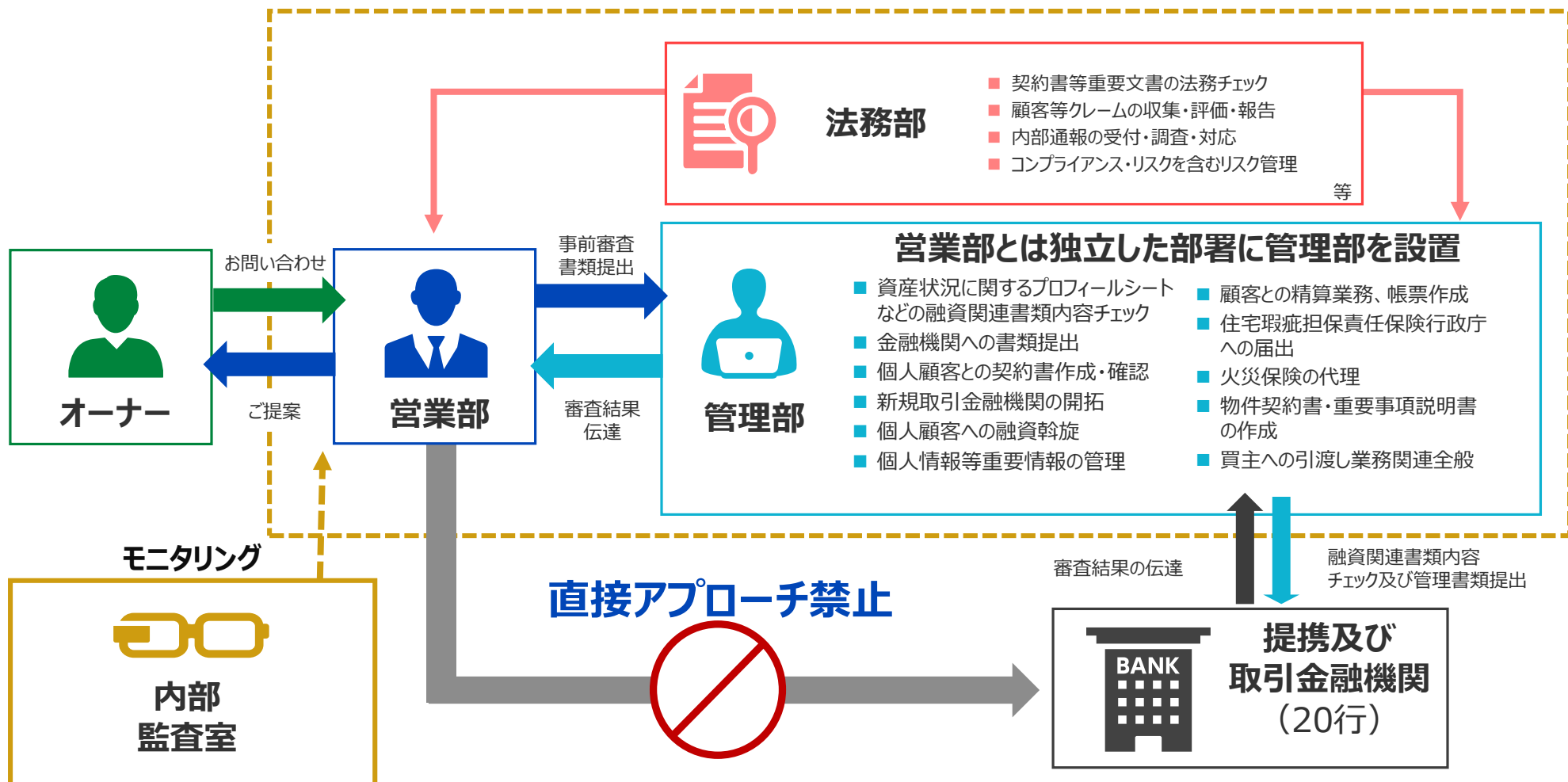
現在のパイプライン一覧 (供給戸数確定分)

※2020年2月14日現在

	2019/12期 実績			2020/12期			2021/12期		
		所在	戸数		所在	戸数		所在	戸数
レジデンス	佐賀1丁目PJ	江東区	31	弦巻2丁目PJ	世田谷区	29	向島3丁目PJ	墨田区	32
	緑2丁目PJ	墨田区	38	浅草6丁目PJ	台東区	49	菊川3丁目PJ	墨田区	29
	氷川町PJ	板橋区	33	本所1丁目PJ	墨田区	30	麻布十番3丁目PJ	港区	49
	千歳2丁目PJ	墨田区	24	緑1丁目PJ	墨田区	46	本所1丁目PJ	墨田区	39
	清水町PJ	板橋区	45	田端新町1丁目PJ	北区	38	南池袋4丁目PJ	豊島区	66
	大島1丁目PJ	江東区	93	横川1丁目PJ	墨田区	26	本駒込5丁目PJ	文京区	42
	立川1丁目PJ	墨田区	24	東上野3丁目PJ	台東区	40	大森西3丁目PJ	大田区	47
	東五反田3丁目PJ	品川区	39	両国4丁目PJ	墨田区	24	巣鴨3丁目PJ	豊島区	38
	北上野2丁目PJ	台東区	80	向島3丁目PJ	墨田区	22	王子本町2丁目PJ	北区	27
	業平3丁目PJ	墨田区	22	台東2丁目PJ	台東区	30	東陽3丁目PJ	江東区	65
	小島1丁目PJ	台東区	26	緑4丁目PJ	墨田区	35	浅草橋2丁目PJ	台東区	39
	舟町PJ	新宿区	54	大森東2丁目PJ	大田区	21	日本橋浜町3丁目PJ	中央区	55
	巣鴨3丁目PJ	豊島区	32	木場3丁目PJ	江東区	23			
	王子本町1丁目PJ	北区	34	北新宿4丁目PJ	新宿区	37			
	扇橋1丁目PJ	江東区	50	緑4丁目PJ	墨田区	24			
				緑1丁目PJ	墨田区	24			
			新宿7丁目PJ	新宿区	46				
			上大崎3丁目PJ	品川区	27				
			柳橋1丁目PJ	台東区	66				
			本郷3丁目PJ	文京区	35				
			平沼1丁目	横浜市西区	29				
			合計		701	合計		496	
商業 テナントビル				西麻布PJ	港区	1	円山町PJ	渋谷区	1
ホテル							西麻布PJ	港区	1
				日本橋箱崎町PJ	中央区	1			

コンプライアンス体制の強化

- 個人向け不動産販売における営業部門と管理部門を独立
不動産融資申し込み時、営業部門と金融機関の直接やり取りは0（ゼロ）
- 不正融資等の発生を未然に防ぐ体制を構築済み



市況分析力の強化 グローバル都市不動産研究所

2019年1月、明治大学名誉教授 市川宏雄先生を所長に迎えた「グローバル都市不動産研究所」を設立
成長を続ける世界都市東京を分析し、その魅力を世界に発信。新商品・新サービスも開発

研究所 所長



都市政策専門家
市川 宏雄 氏

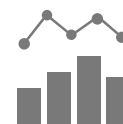
最先端の研究により新商品・サービスを開発



東京都市開発の
未来予測



人の動きや消費性向
を分析・予測



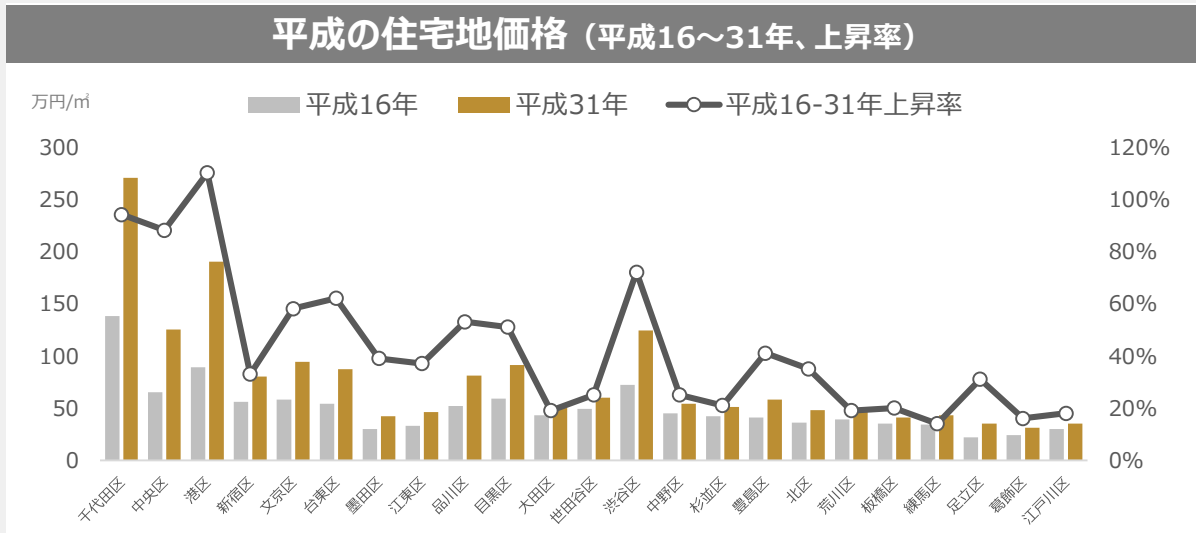
世界主要都市の
不動産価値予測

研究活動の変遷

【第一弾】（2019年4月）
「令和」に向けて地価上昇が期待される注目エリア

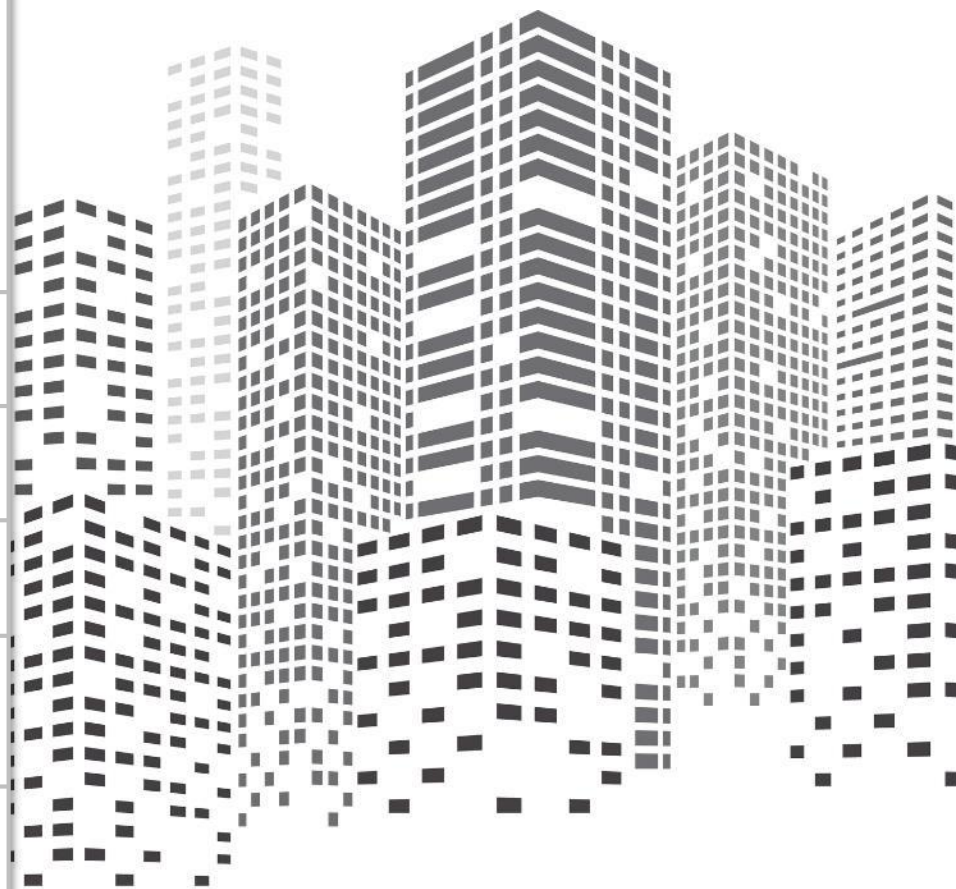
【第二弾】（2019年9月）
東京都の転入超過、20～24歳女性が上京する理由

【第三弾】（2019年12月）
2020年東京オリンピック後に東京都の不動産価格は
どうなるのか？



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	<ul style="list-style-type: none">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・建物管理等)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
代表者	代表取締役 金 大仲
資本金	500百万円 (2019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14階 (総合受付18階)
従業員数	114名 (2019年12月末時点)
連結子会社	株式会社グローバル・リンク・パートナーズ



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

TEL : 03-6821-5766

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