

2022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



不動産 × 環境 × DXにより
サステナブルな不動産開発・運用No.1



AGENDA

01

2022/12期決算ハイライト

02

2022/12期決算状況

03

2023/12期の見通し

04

GLM VISION 2030 長期構想

05

会社概要・Appendix

売上高

35,673 百万円

(対前年+16.3%)
(達成率 101.9%)

経常利益

2,278 百万円

(対前年+53.2%)
(達成率 103.6%)

販売戸数

累計販売戸数/通期販売計画戸数

979 戸/953戸

(対前年+17.1%)
(達成率 102.7%)

環境対応

認証取得予定/計画値/対中計環境対応比率 (当社取扱い全物件)

2023/12期 2024/12期累計

1,086 戸 / 1,004戸

参考計画値

2023/12期：258戸※/384戸
2024/12期：828戸※/620戸

決算ハイライト

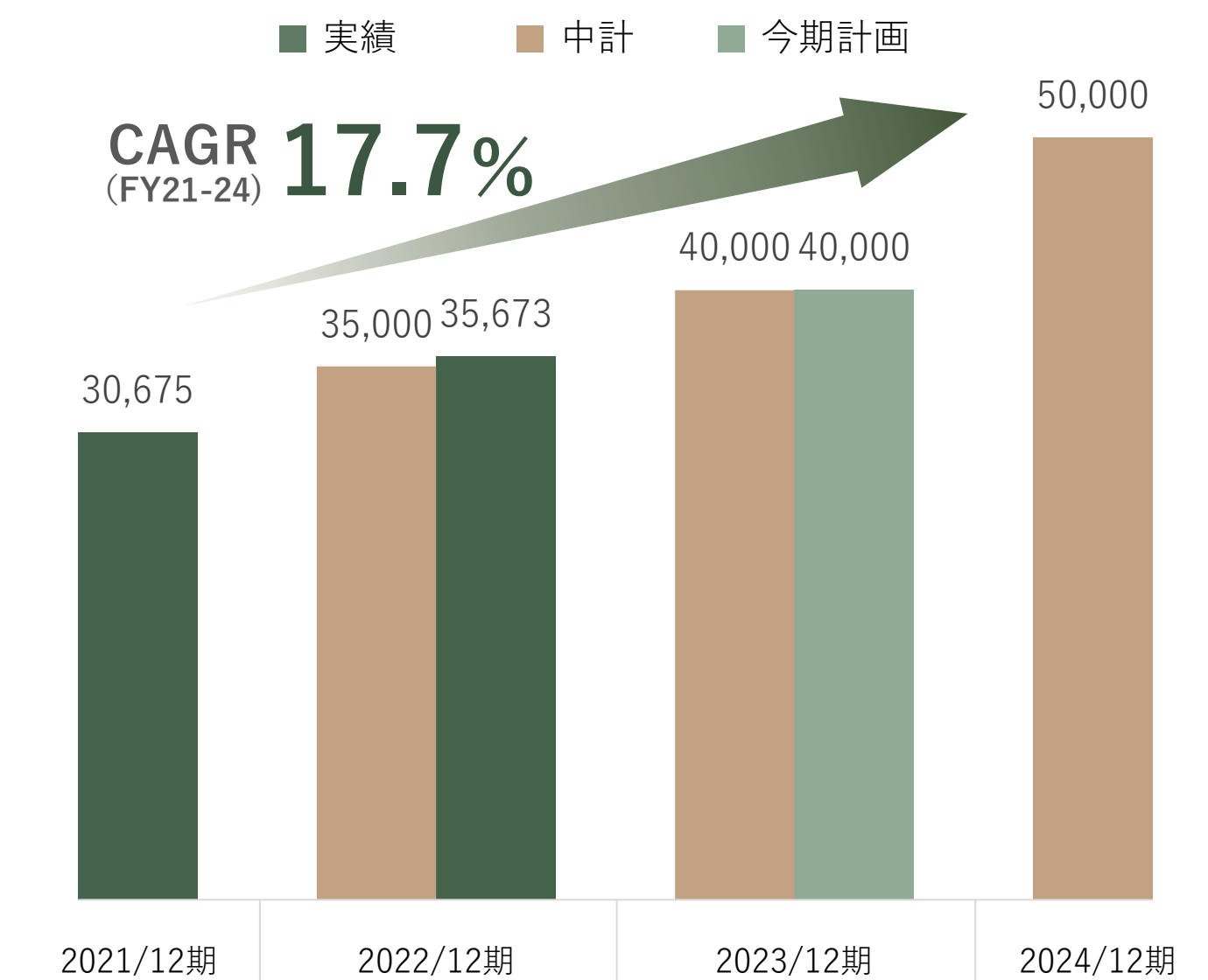
- ✓ 第3四半期終了時点における上方修正に対し**計画通りの着地**。2022/12期は売上高、経常利益、販売戸数ともに**過去最高を更新**
- ✓ 1棟バルク販売の推進や環境対応不動産の付加価値向上を通して**経常利益率が4.9%から6.4%と大幅な改善**
- ✓ 非レジデンス領域での投資はビジネス環境を踏まえ検討を継続。**還元方針に基づき1株あたり配当金を期初計画の35円から17.5円増配し52.5円へ**
- ✓ 2022/12期の仕入は**2,337戸 (内オフバランス進行中案件940戸)**と過去最高水準
- ✓ 2023/12期に向けたパイプラインにおける、1棟バルク販売計画は、**全ての販売契約を締結完了**
- ✓ 中期経営計画における2024/12期の1棟バルク販売目標計画1,240戸に対し、1,389戸 (内オフバランス進行中物件603戸)と既に**計画達成し順調に進捗**
- ✓ 環境対応物件に関しては中計目標の2023年・2024年販売計画1,004戸を既に達成を見込み、1,086戸の予定まで進捗

※：オフバランス進行中案件も含む

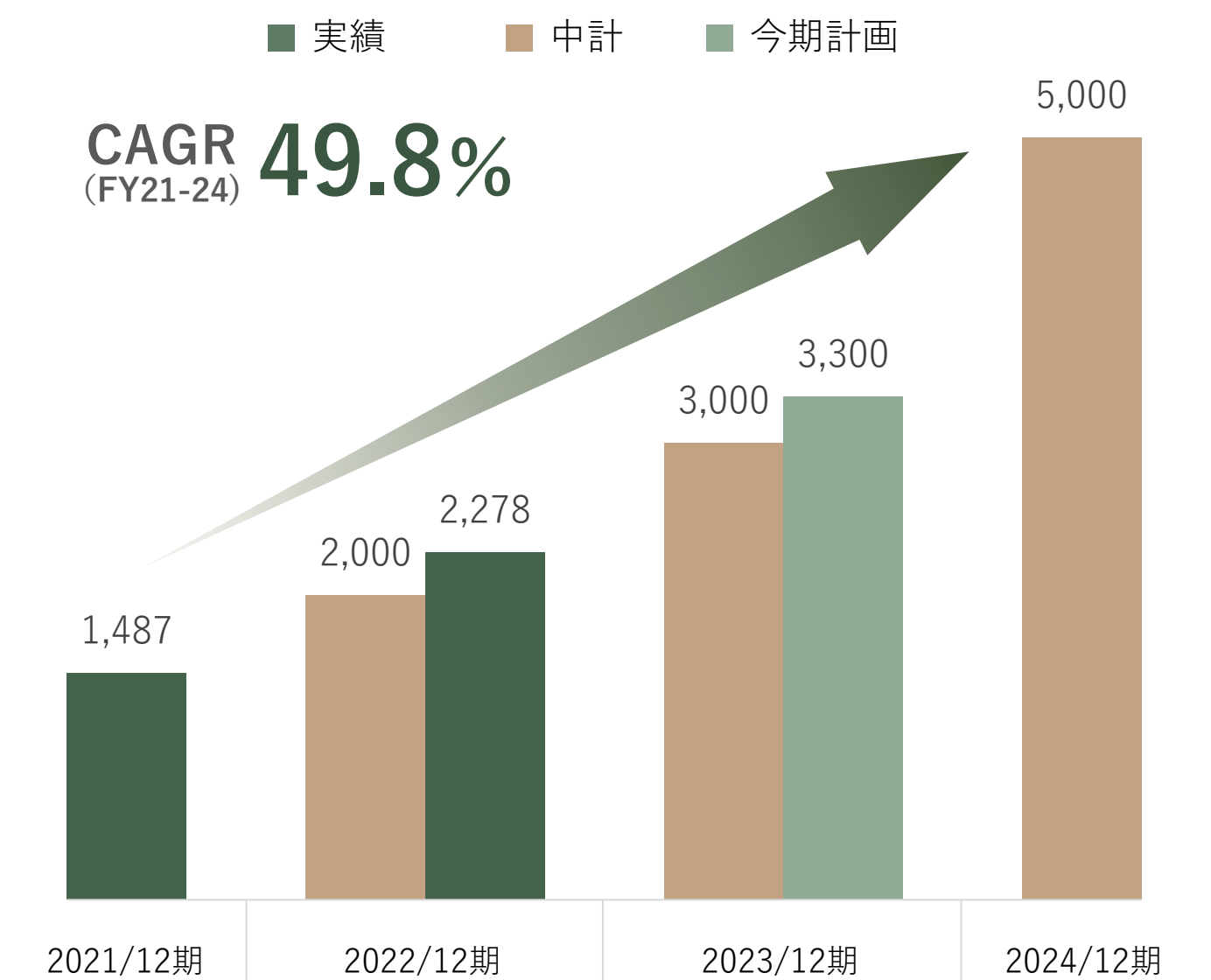
- 2022年中期経営計画は、2024/12期に売上高500億円（CAGR17.7%）、経常利益50億円（CAGR49.8%）
- 環境対応等を通じた物件の資産価値向上と1棟バルク販売による高付加価値化により高収益化・効率化を進め、**経常利益率10%を目指し構造的に改善**
- 環境対応は取り扱い全物件に対し、**2023/12期は40%、2024/12期累計合計1,004戸の環境認証取得を計画**

中期経営計画進捗（単位：百万円・戸）

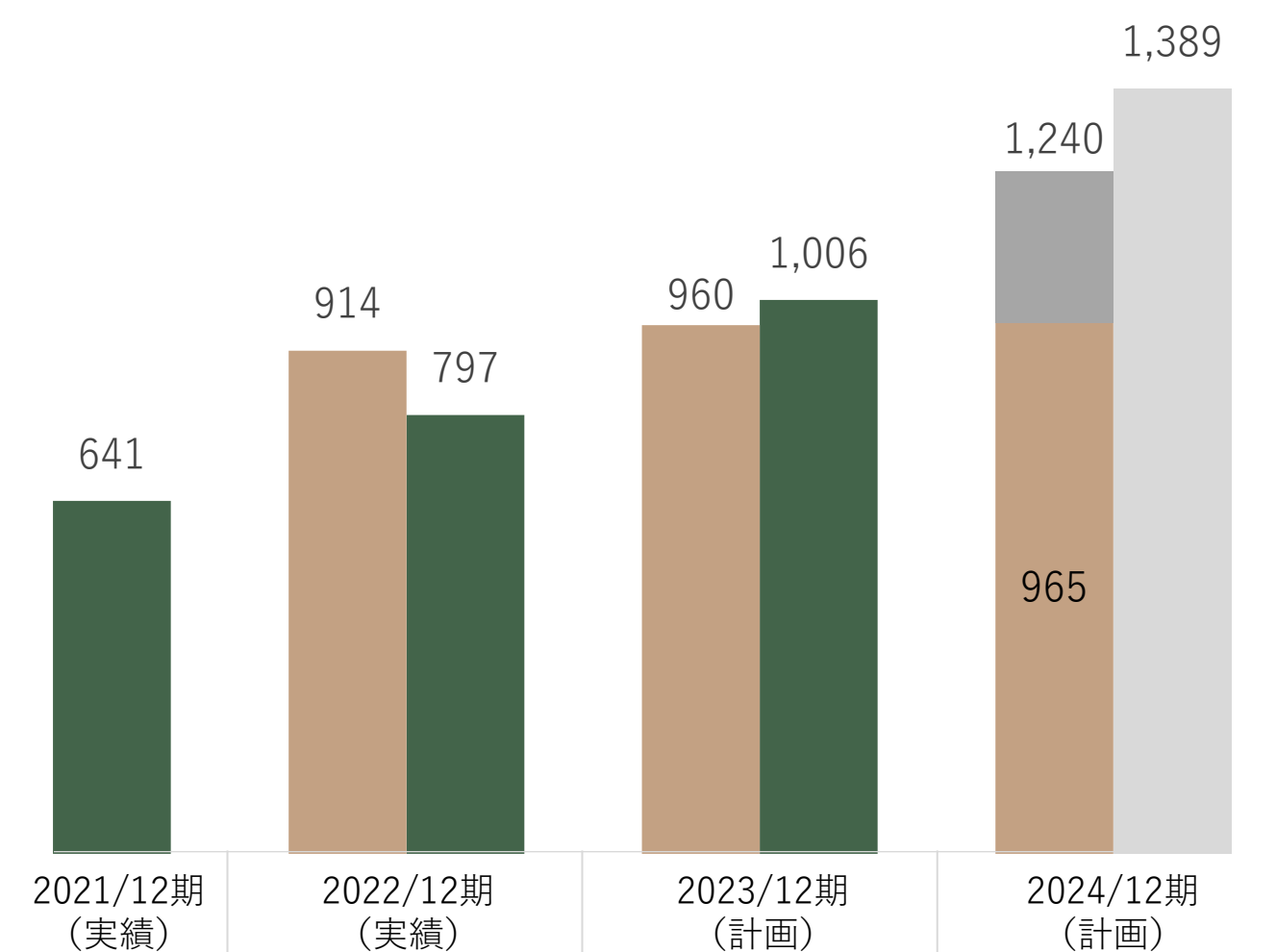
売上高（単位：百万円）



経常利益（単位：百万円）



■ 契約済み（1棟バルク販売）
 ■ 販売計画（1棟バルク販売）
■ パイプライン
 ■ 販売計画（パイプライン）



※ 2022年12月末時点実績

中期経営計画の進捗認識

- ✓ 2022/12期売上高350億・経常利益20億ともに中期経営計画達成。**経常利益率は4.9%から6.4%に改善**
- ✓ 2023/12期については中計における販売計画960戸を上回る1,006戸の販売契約を既に完了。**2023/12期の経常利益目標を30億から33億へ上方修正**
- ✓ 2024/12期のパイプライン（含オフバランス開発進行中物件）も1,389戸となり、**中期経営計画における販売目標の1,240戸を既に達成を見込む**
- ✓ 環境対応物件比率については2023/12期販売予定の一部が2024/12期に移行。2023/12期では目標の対応比率40%に至らずも、**2か年累計では達成済**

売上高

40,000 百万円

(対前年+12.1%)

経常利益

3,300 百万円

(対前年+44.8%)

販売戸数

1,120 戸

(対前年+14.4%)

環境対応 (達成済)

認証取得予定/計画値

2023/12期 2024/12期累計:

1,086 ※ 戸以上/1,004戸

※: オフバランス進行中案件も含む

2023年12月期ハイライト

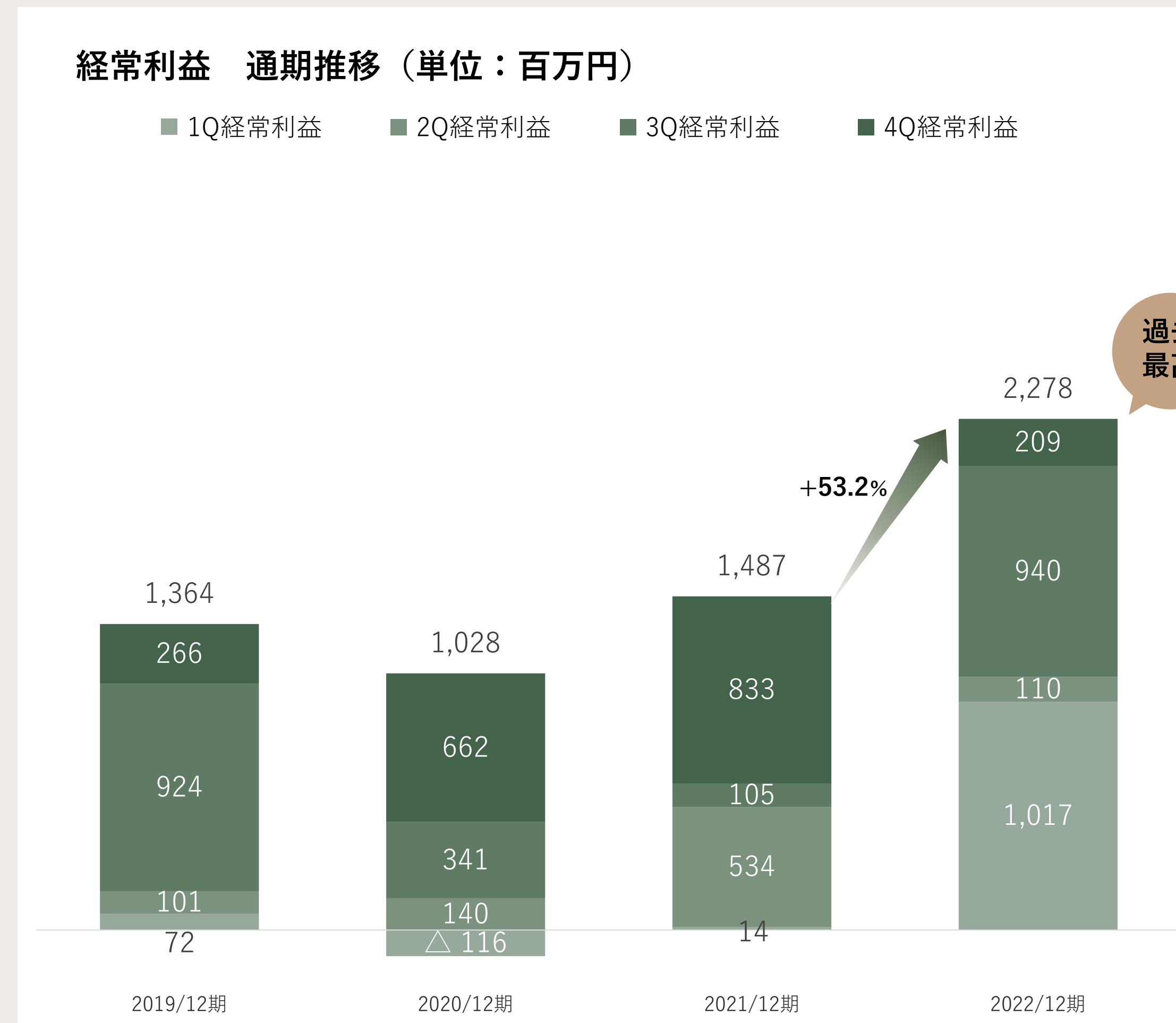
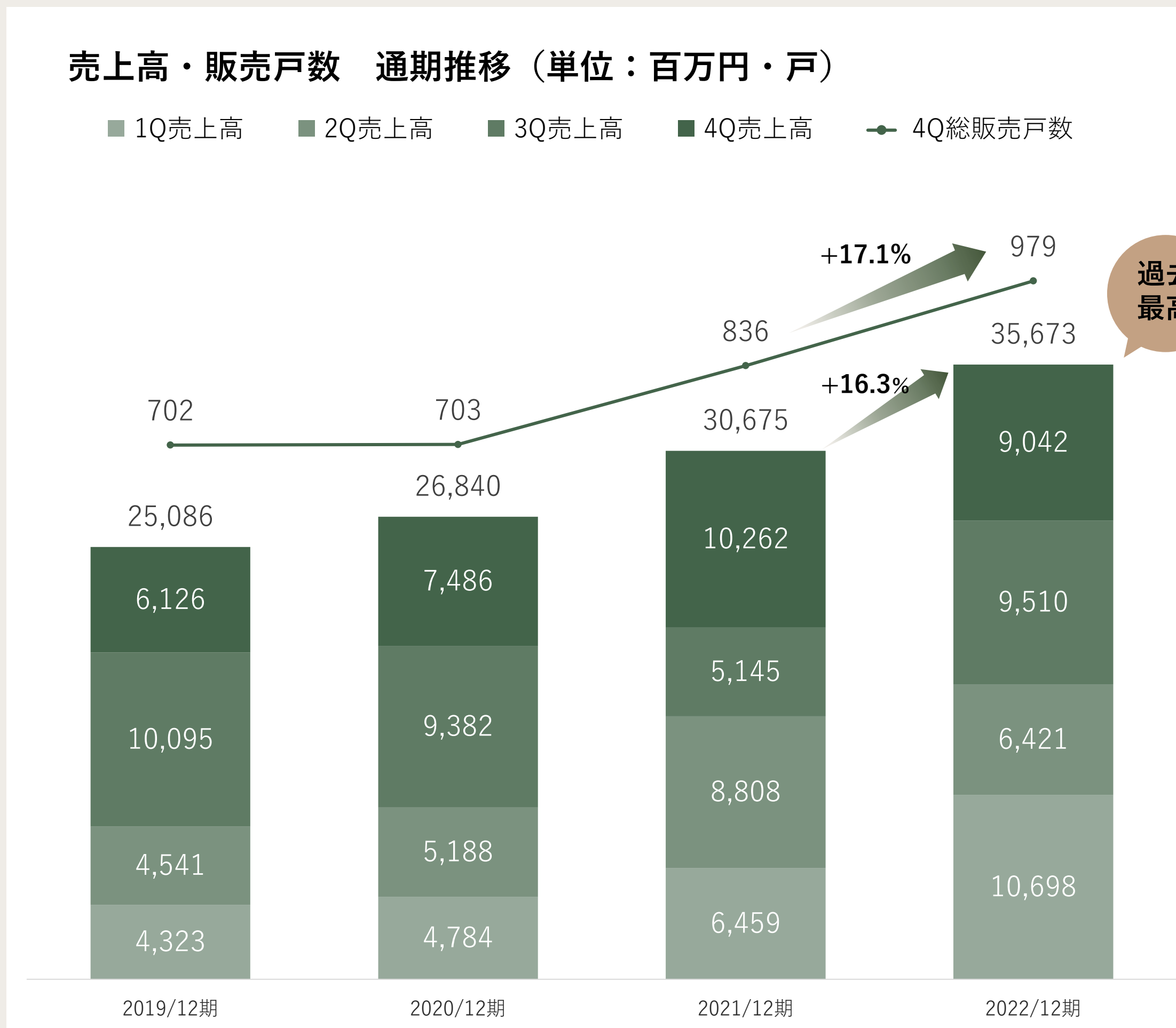
- ✓ 2023/12期は従来の中期経営計画目標を超え、各KPI, KGIで過去最高を目指す。経常利益率は6.4%から8.3%への改善を図る
- ✓ 2023/12期に関しては既に中期計画にて発表した1棟バルク販売計画960戸を上回る1,006戸を契約済み
- ✓ 販売スケジュールの関係上、第2四半期、第4四半期に売上・利益が偏重する想定 (→ 資料p.22)
- ✓ 用地仕入領域、中古オフィスビル領域等新領域への事業をスタート
- ✓ 長期的な観点での事業の安定性を目指し、ビジネスモデルの拡張とストック収益拡大による収益構造の改善に取り組む
- ✓ 環境対応物件に関しては引き続き2024年・2025年の販売物件の上積みを通じた高付加価値化を進める



AGENDA

- 01 2022/12期決算ハイライト
- 02 2022/12期決算状況**
- 03 2023/12期の見通し
- 04 GLM VISION 2030 長期構想
- 05 会社概要・Appendix

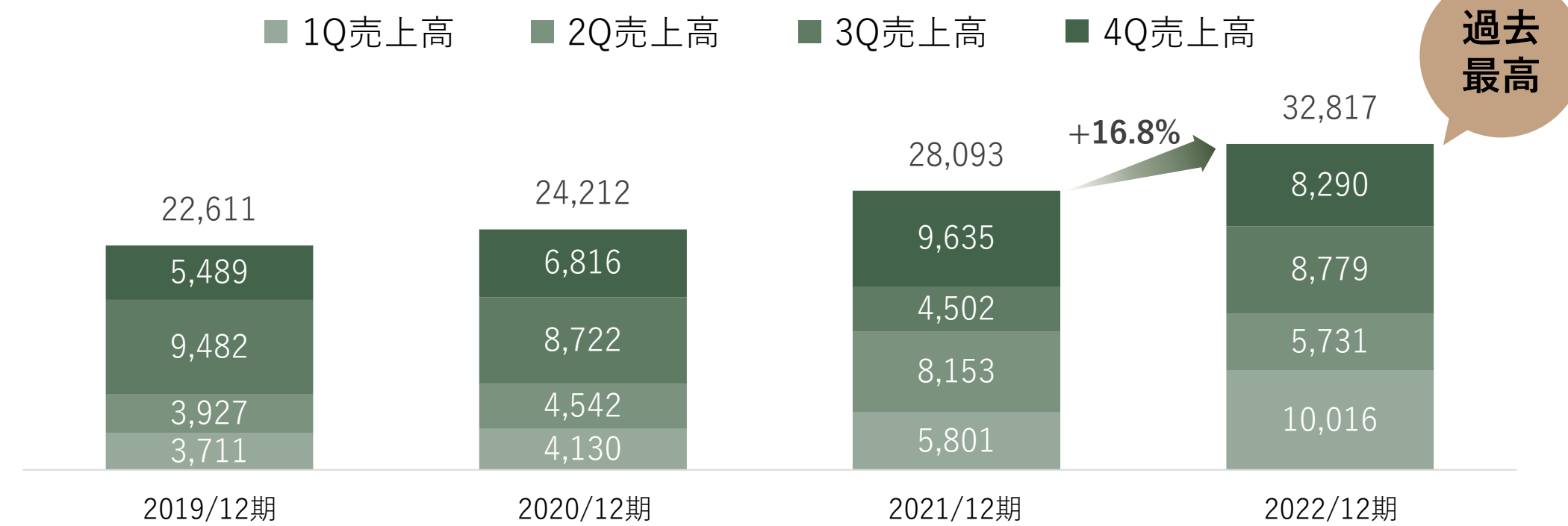
- 2022/12期は売上は約16%増、経常利益は約53%増となり、各KPIで**過去最高を更新**
- 1棟バルク販売の推進や環境対応不動産の付加価値向上を通して**経常利益率が4.9%から6.4%と大幅な改善**



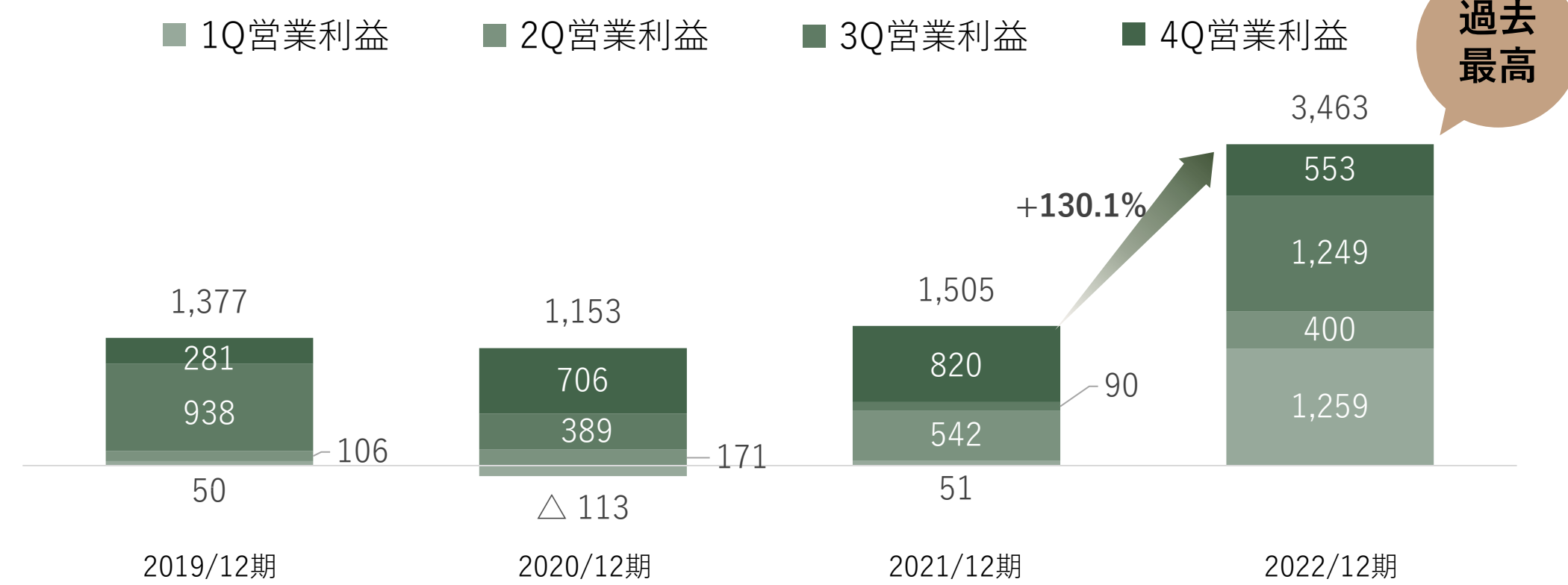
※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 2022/12期は過去最高の売上利益を記録。1棟バルク販売の推進により利益率が大きく改善
- セグメント利益率は5.4%から10.6%に改善

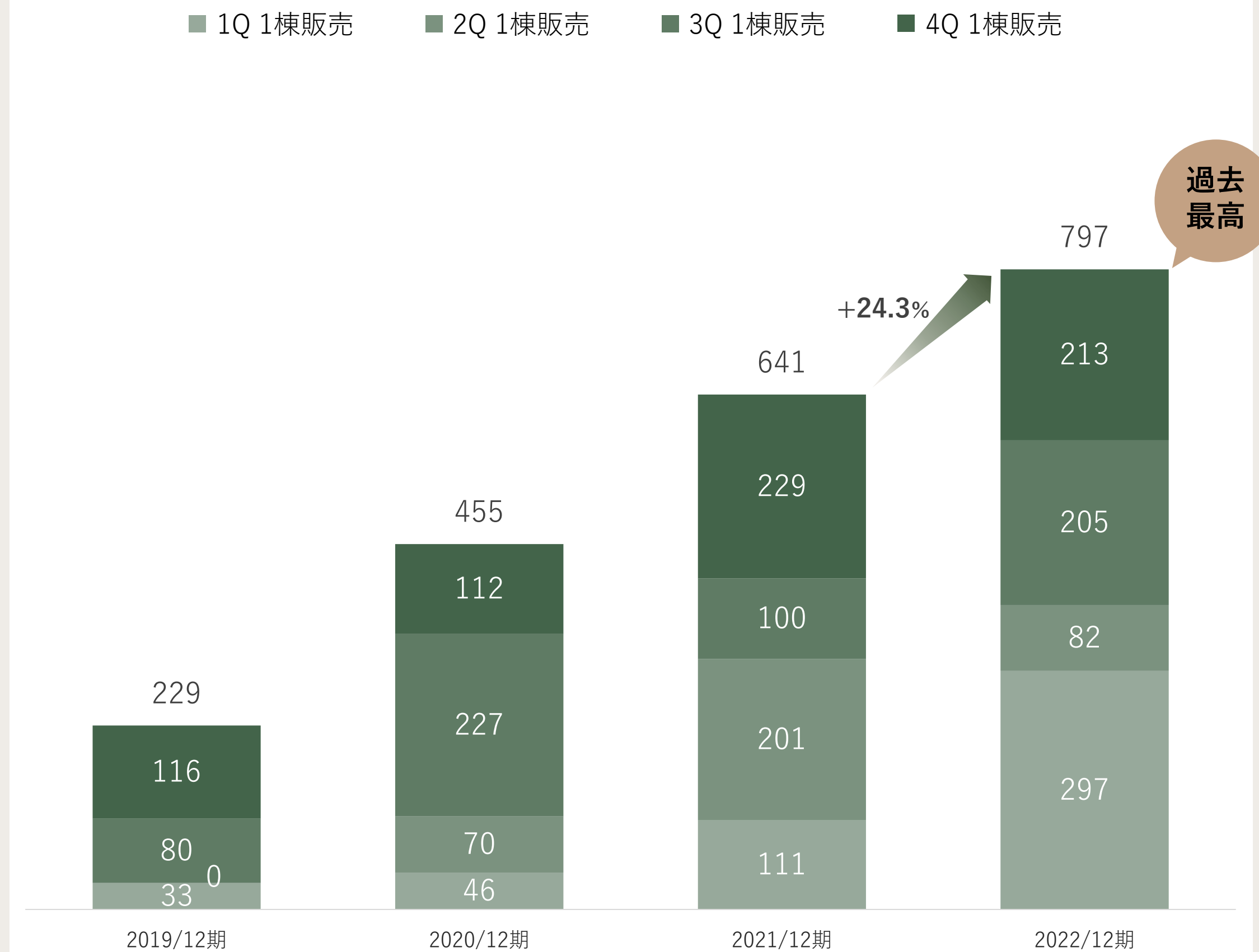
売上高 通期推移 (単位：百万円)



営業利益 通期推移 (単位：百万円)



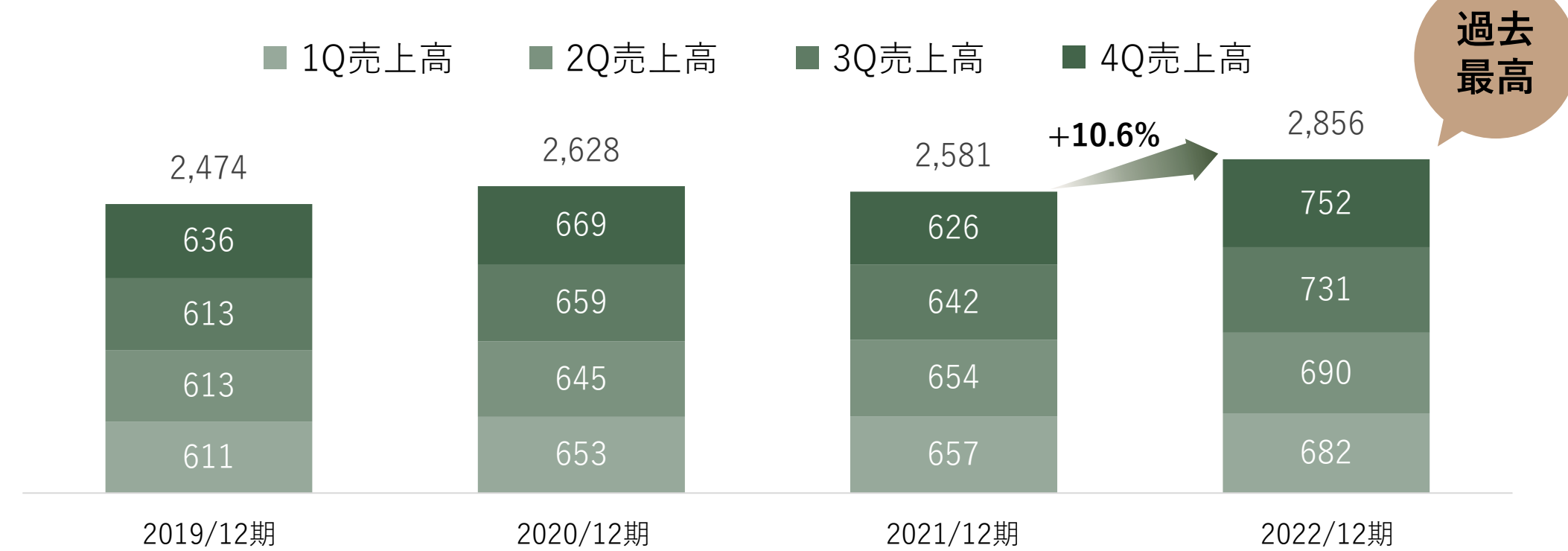
1棟販売 通期推移 (単位：戸)



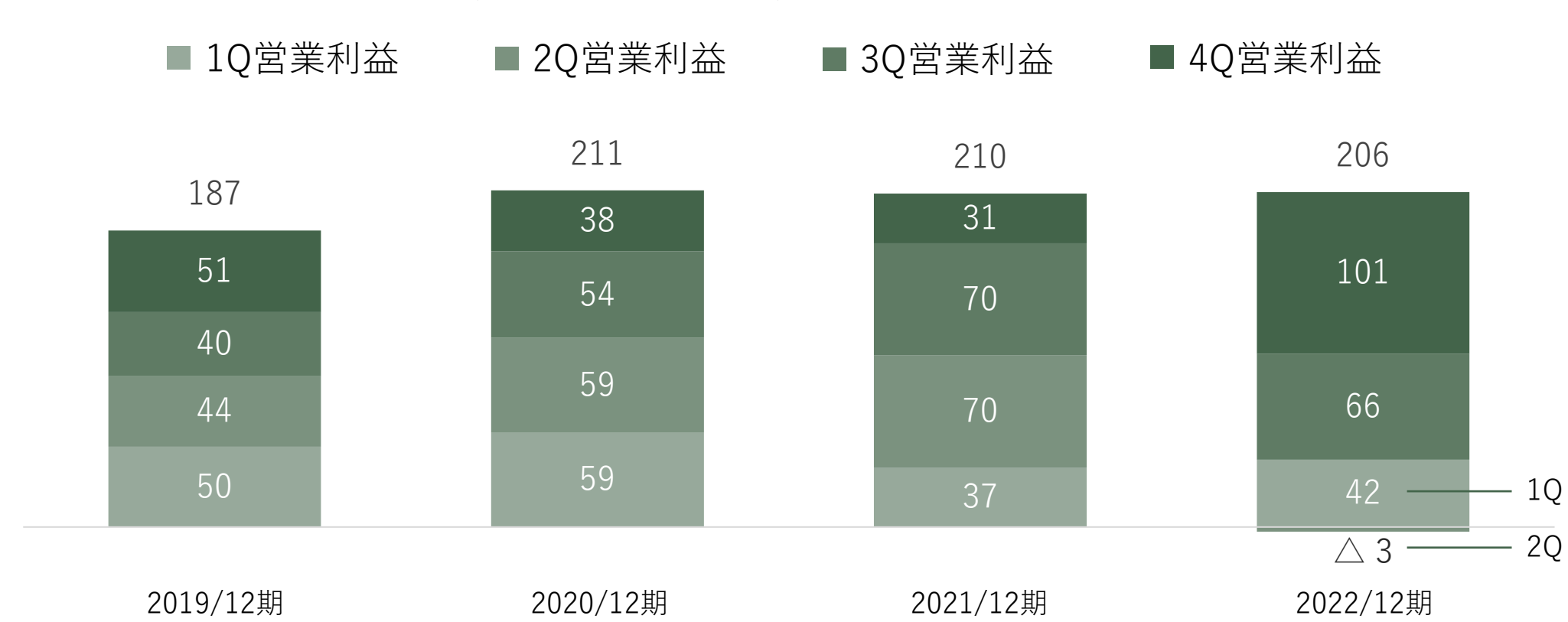
※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 第4四半期においては物件売却に伴い管理戸数が第3四半期比で減少となったが、2022年の年間平均入居率は98.5%と12年連続して98%を超え、売上高、営業利益ともに通期計画値を達成

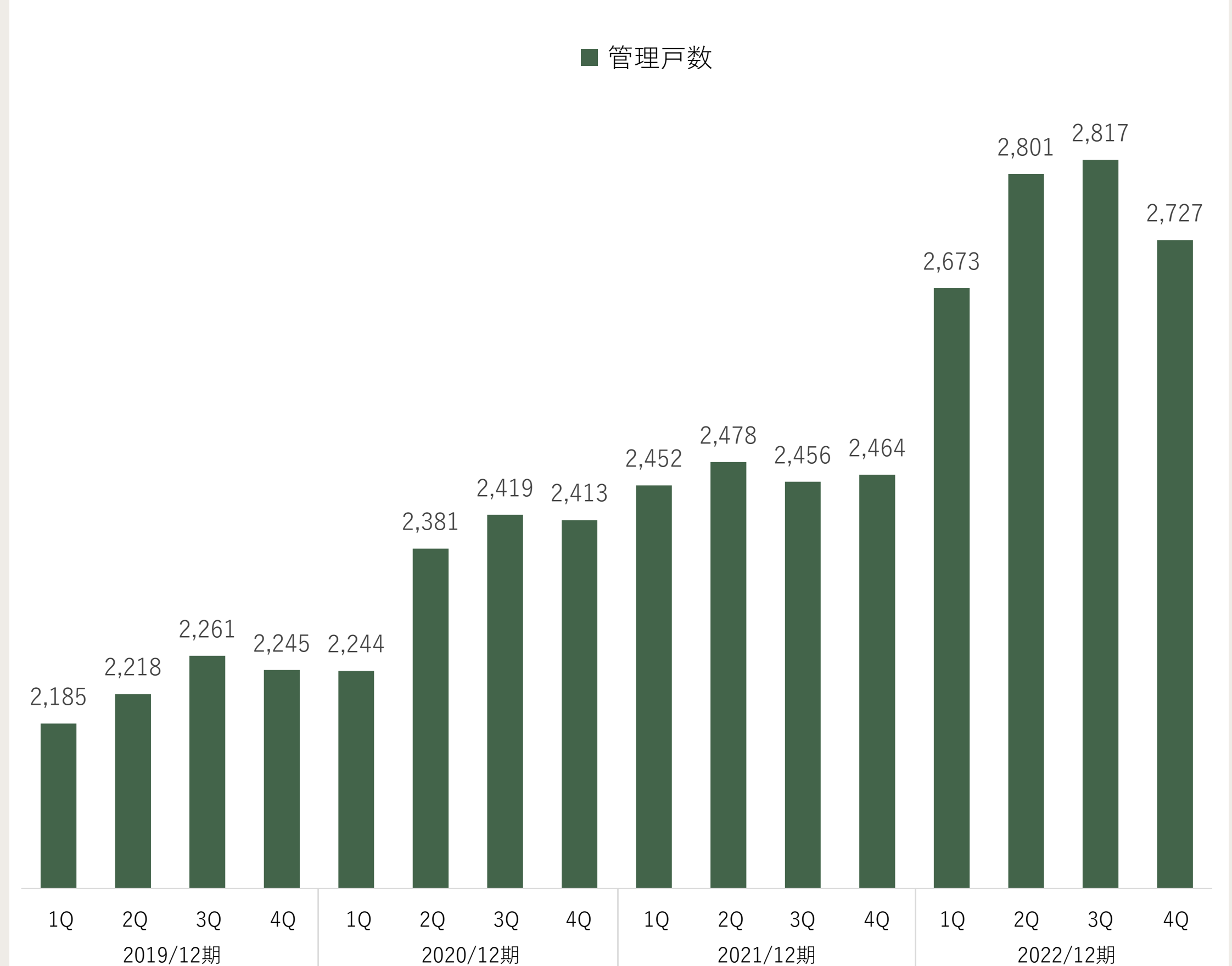
売上高 通期推移 (単位：百万円)



営業利益 通期推移 (単位：百万円)



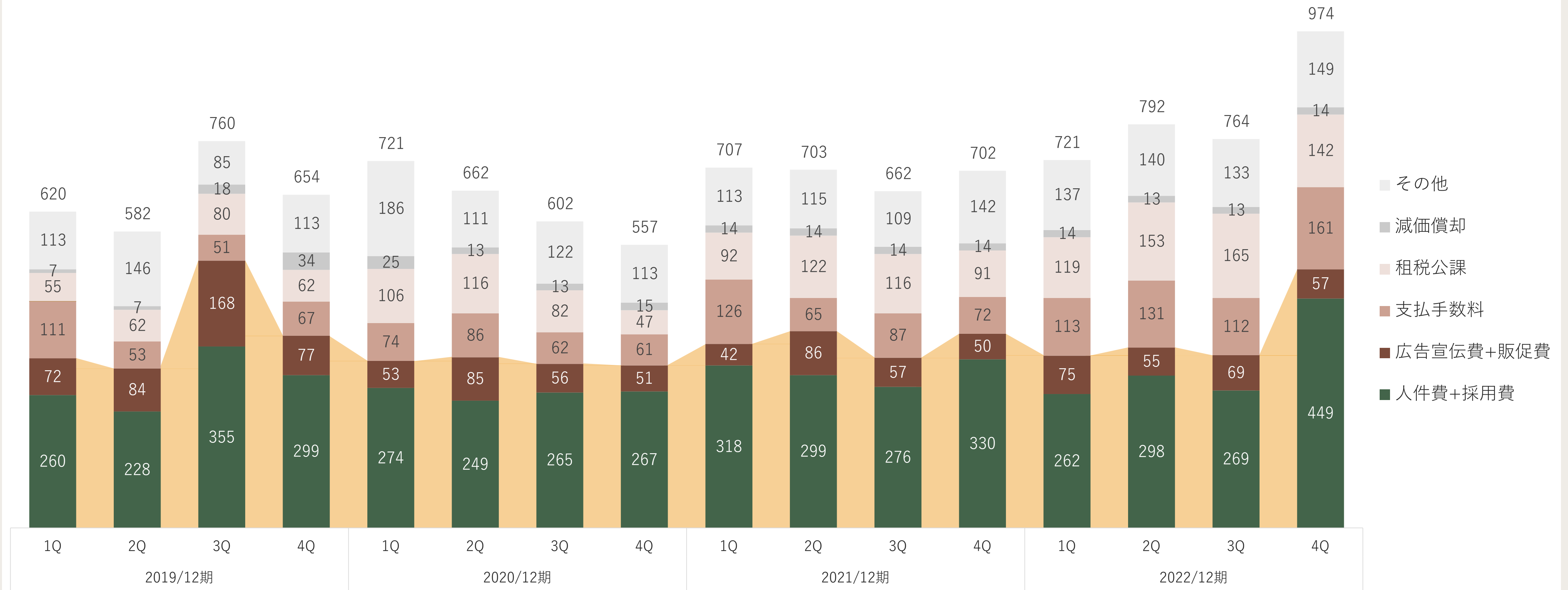
管理戸数 四半期推移 (単位：戸)



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

- 計画達成により賞与を計上。その他の人件費は販売効率化等により売上成長対比で抑制
- 土地仕入に係る費用等で支払手数料が増加。仕入の好調を反映

販管費 四半期推移（単位：百万円）

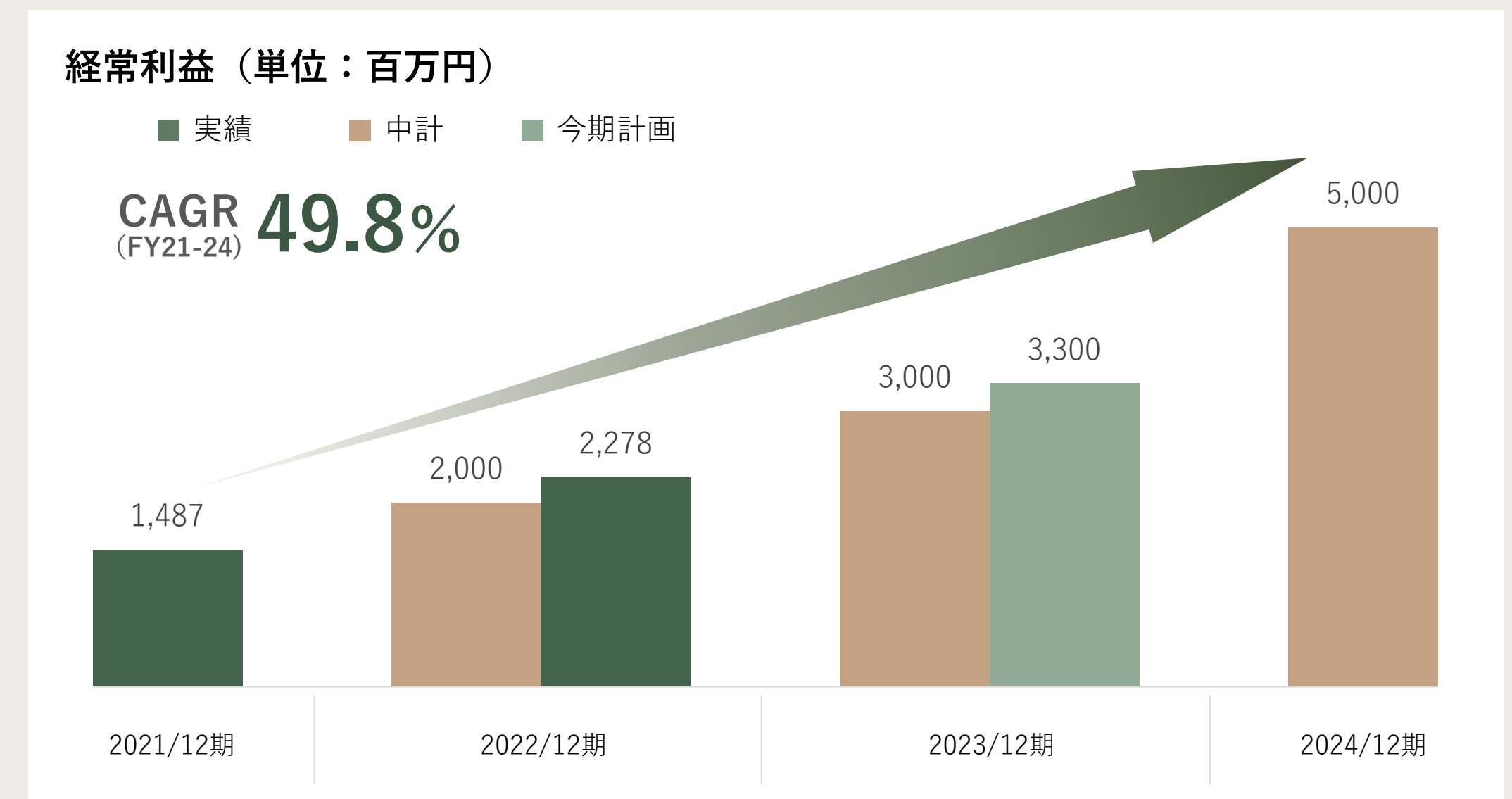
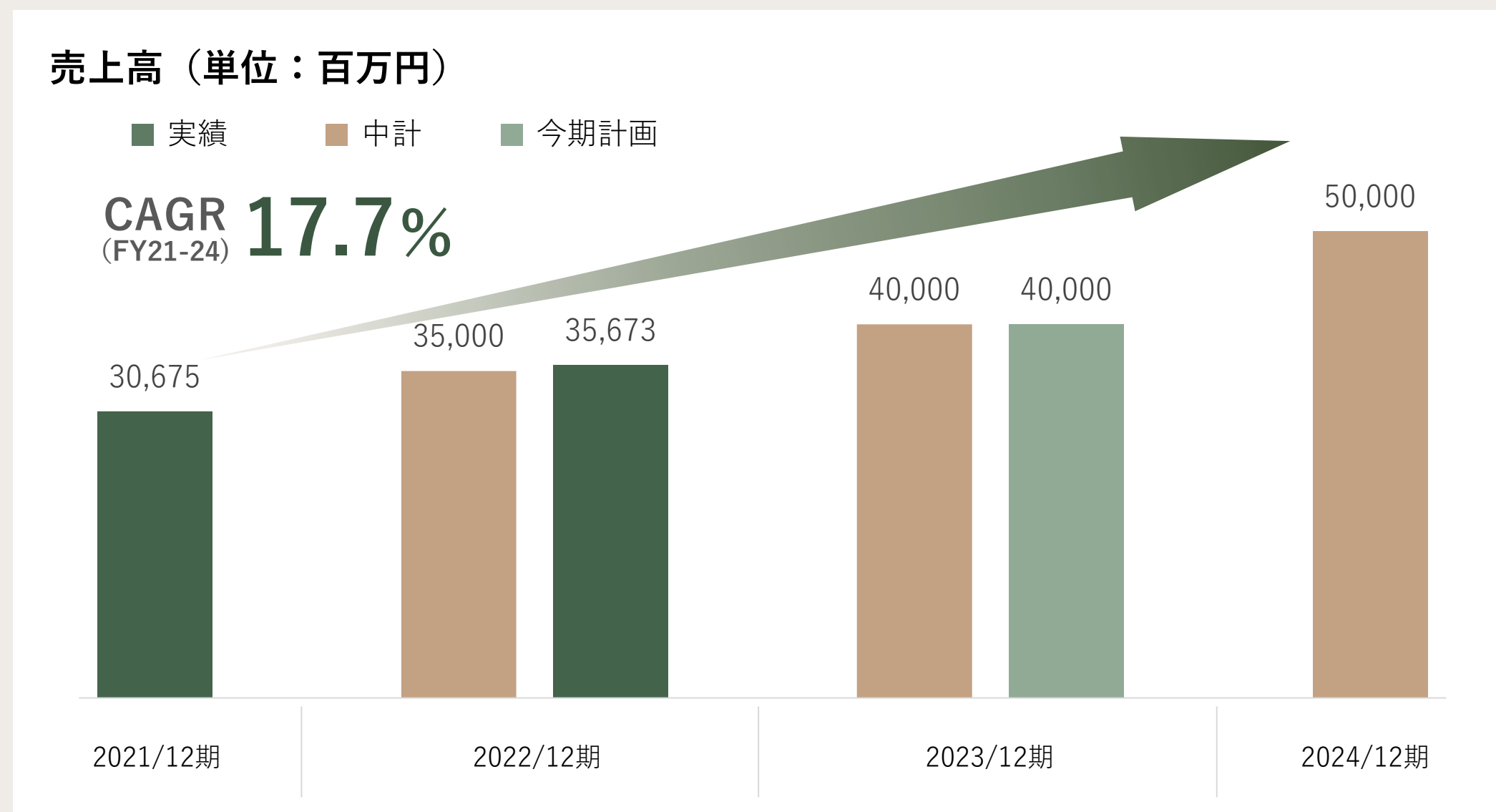


※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

■ 中計における成長戦略・重点施策について順調な進捗

■ 2022/12期は中期計画の目標値を上回って着地。2023/12期も中期計画で公表した目標値を上回る計画

2022年中期経営計画 成長戦略	2022/12期における進捗
①環境配慮型建築「ZEH・BELSへの取り組み」による高付加価値化	11棟485戸環境対応認証を取得。2023/12期、2024/12期合わせた環境対応物件は申請予定含めると環境対応物件の目標戸数1,004戸に対して既に1,086戸のパイプライン積み上げを完了
②オフバランス「たくさん開発」による開発速度の向上・効率化	多くのオフバランス開発案件が始動。940戸分の開発案件が進行中。建築確認等の後、随時仕入契約の締結を予定
③1棟バルク販売「まとめて販売」による販売効率・高付加価値化	バルク販売2件（24棟・22棟）の売買契約を締結。来期2023/12期販売予定を含め1,715戸の売買契約を完了
④非レジデンス等事業領域の拡大	当初想定していた物流領域では市場動向を勘案して新規投資無し。商業・オフィス等に対象を広げて検討を続けるとともに、オフィスビル事業、用地仕入事業の2つを新規事業グループとして設置
⑤事業エリアの拡大	東京都に隣接する3県に開発エリアを拡大し、埼玉、神奈川に新たな物件を取得



- 11棟485戸環境対応認証を取得
- 2023・2024/12期合わせた環境対応物件は、申請予定含めると環境対応物件は中計販売計画1,004戸に対して既に1,086戸のパイプライン積み上げを完了



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

NEW

BELS 5つ星 取得 ★★★★★

(仮称) アルテシモ綾瀬1丁目	2024年3月竣工予定
(仮称) 王子1丁目PJ	2024年4月竣工予定
(仮称) 川口幸町2丁目PJ	2024年6月竣工予定
(仮称) アルテシモ豊町2丁目	2023年10月竣工予定
(仮称) 亀戸5丁目PJ	2023年12月竣工予定

ZEH-M Oriented 取得・BELS 5つ星 取得 ★★★★★

(仮称) 立川2丁目ⅢPJ	2023年10月竣工予定
---------------	--------------

ZEH-M Oriented 取得 BELS 5つ星 取得 ★★★★★

アルテシモ中野 2023年5月竣工予定



BELS 5つ星 取得 ★★★★★

アルテシモ上十条 2023年5月竣工予定



BELS 4つ星 取得 ★★★★★

アルテシモ
西早稲田
2023年9月竣工予定



アルテシモ
浅草三丁目
2023年9月竣工予定

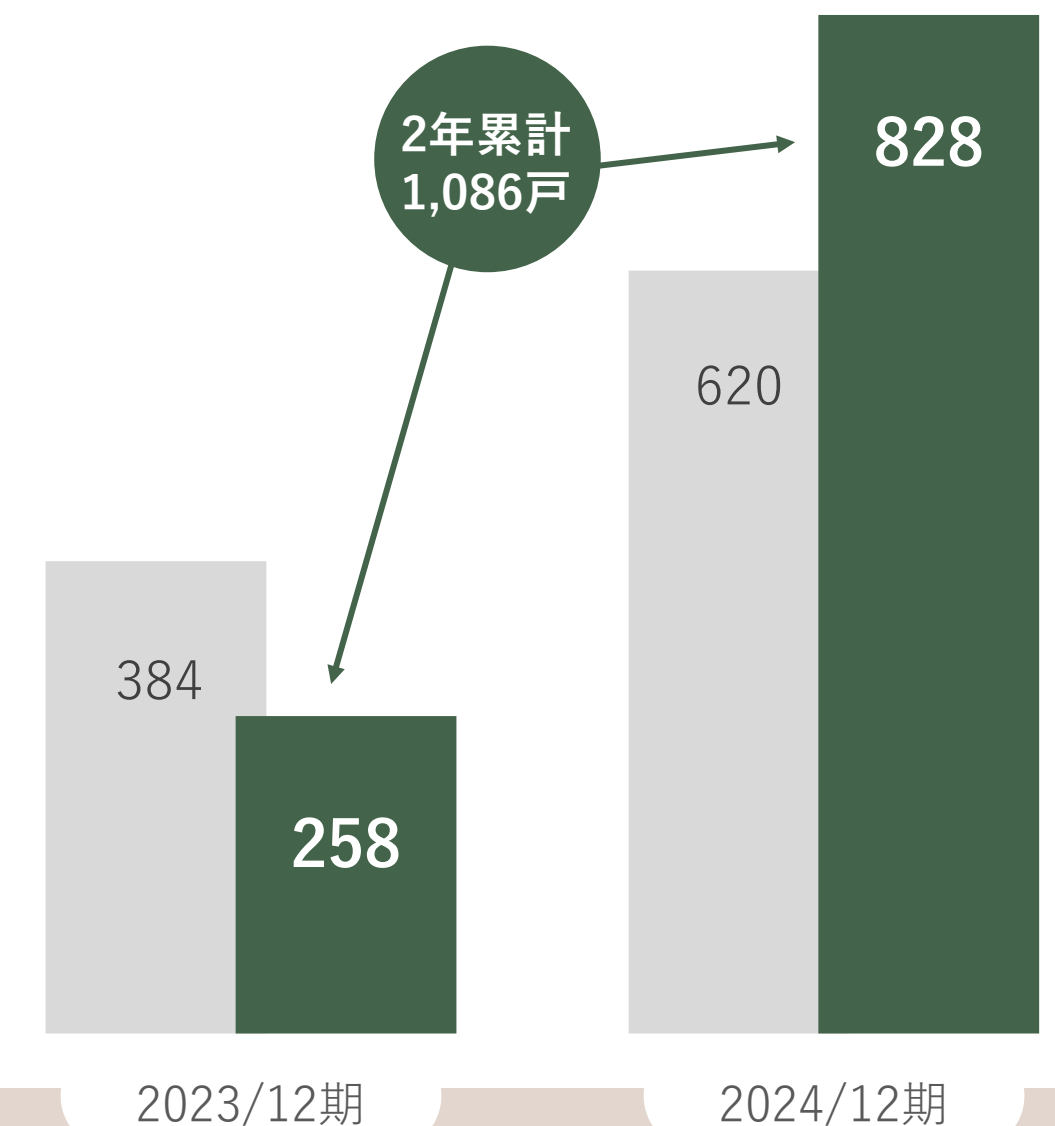


アルテシモ
石原一丁目
2023年10月竣工予定



環境対応 (単位: 戸)

■ 計画値 ■ 認証取得予定



40%以上

50%以上

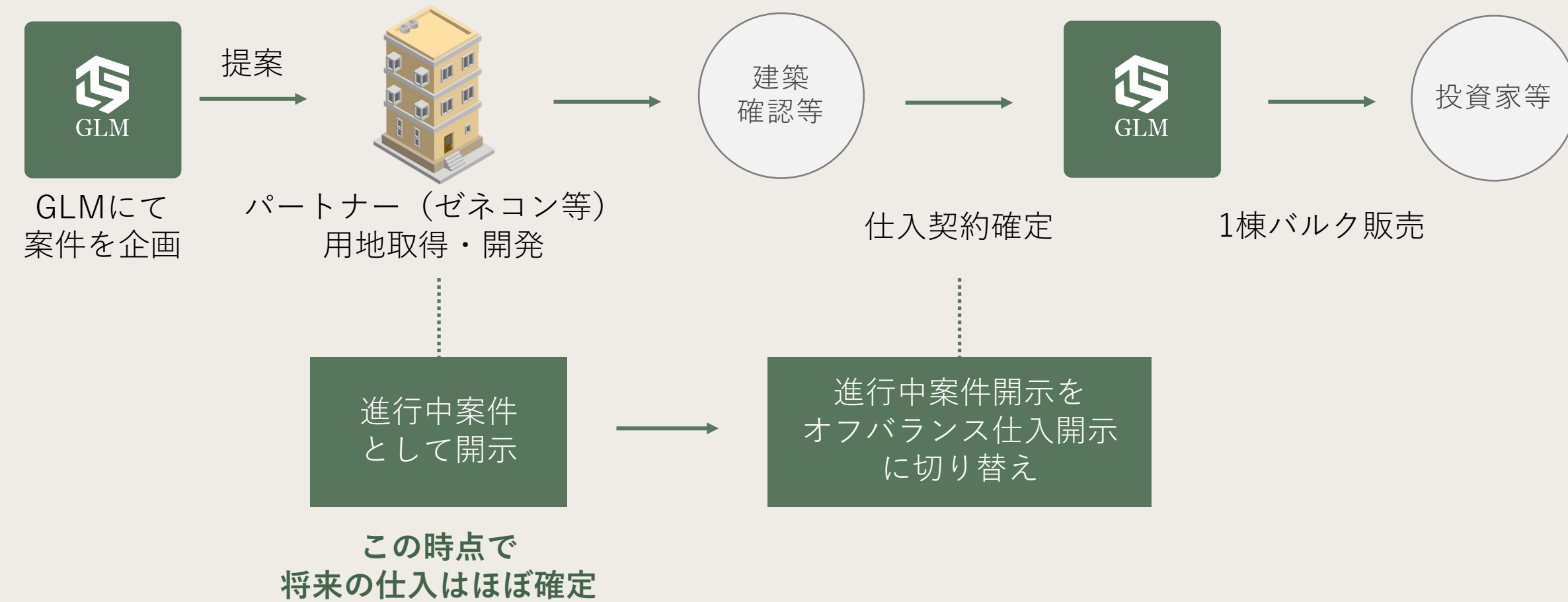
環境対応比率計画 累計1,004戸
当社取扱い全物件 (2022年中期経営計画)

- 仕入担当者は前期の11人から10人増え21人に。来期以降の販売に繋げる仕入拡大に取り組む
- 当四半期より、オフバランス案件について、**用地取得済・建築確認前の案件を「進行中案件」として開示**

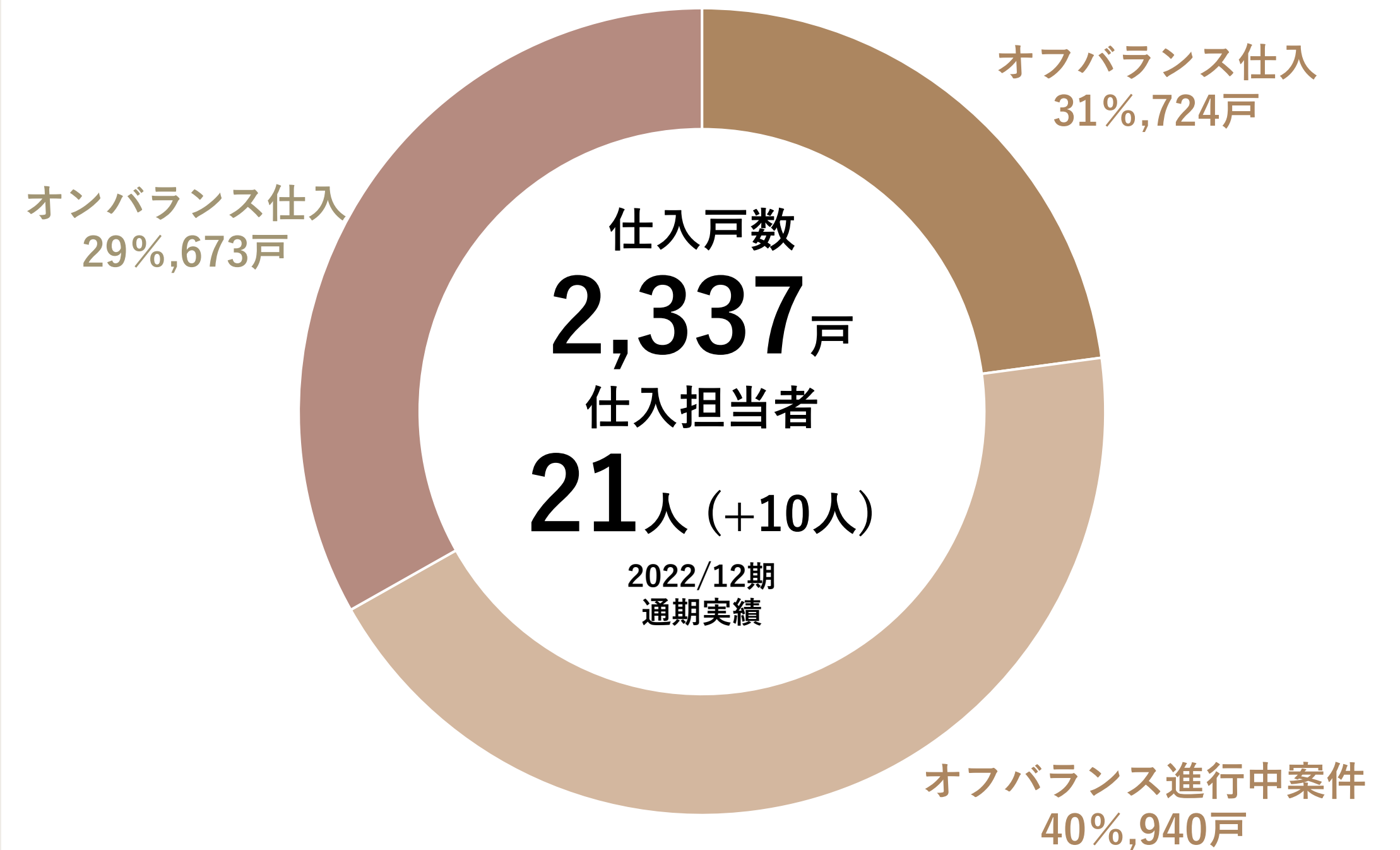
オンバランス開発（当社が仕入れる = 当社のBS負担があり、BSにも載る開発）



オフバランス開発（用地を提案しパートナーが仕入、開発中は当社のBSに載らない開発）



オンバランス・オフバランス比率



※前四半期まで当資料で開示していた形式と比較した場合「オフバランス仕入」と「オンバランス仕入」がそれぞれ「専有（オフバランス）」「土地（オンバランス）」に対応

- 1棟バルク販売により46棟・1,715戸の契約完了（2023/12期販売を含む）
- 複数の機関投資家による検討を通して付加価値を向上、2022/12期の増益に大きく寄与
- 国内外の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 2022年1・11月リリース

複数の機関投資家から検討（イメージ）



 GLOBAL LINK MANAGEMENT

2022年1月 **24物件** (793戸) **一括売却**

2022年11月 **22物件** (922戸)

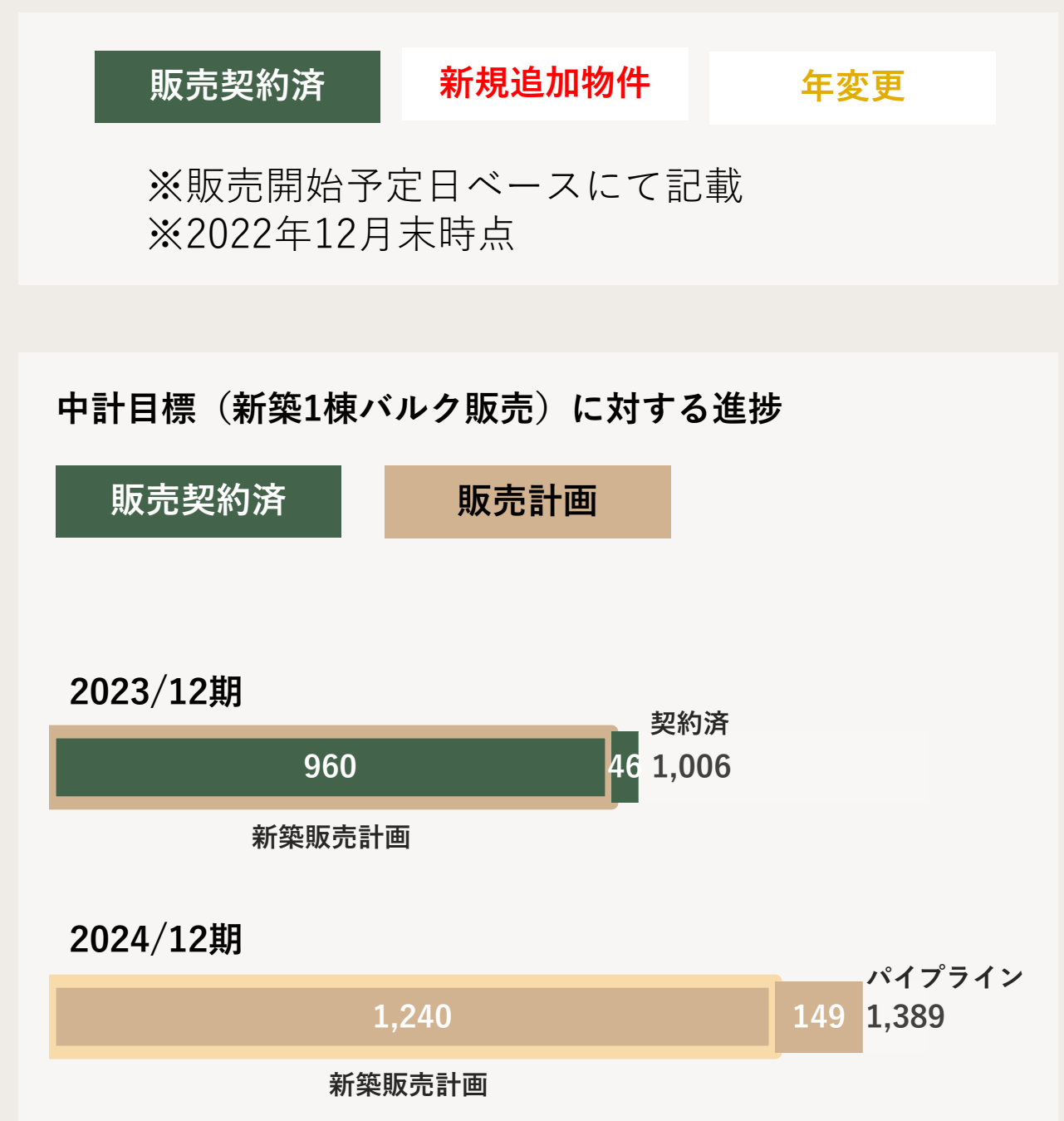
限定した機関投資家に物件情報を開示
1棟バルク販売を実施する企業は
限られているため、当社の販売する
不動産のプレゼンスが向上

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

仕入状況（新築レジデンスパイプライン2022年12月末時点）

- 2023/12期中計販売計画960戸に対しパイプラインは1,028戸と計画達成
- 2023/12期1,006戸契約終了し、既に中計販売計画を達成
- 2024/12期中計販売計画戸数1,240戸に対し、786戸（63%）については既に仕入を完了
- 建築確認後仕入予定のオフバランス進行中案件を含めるとパイプライン合計1,389戸と2024/12期計画に対しても達成する見込み

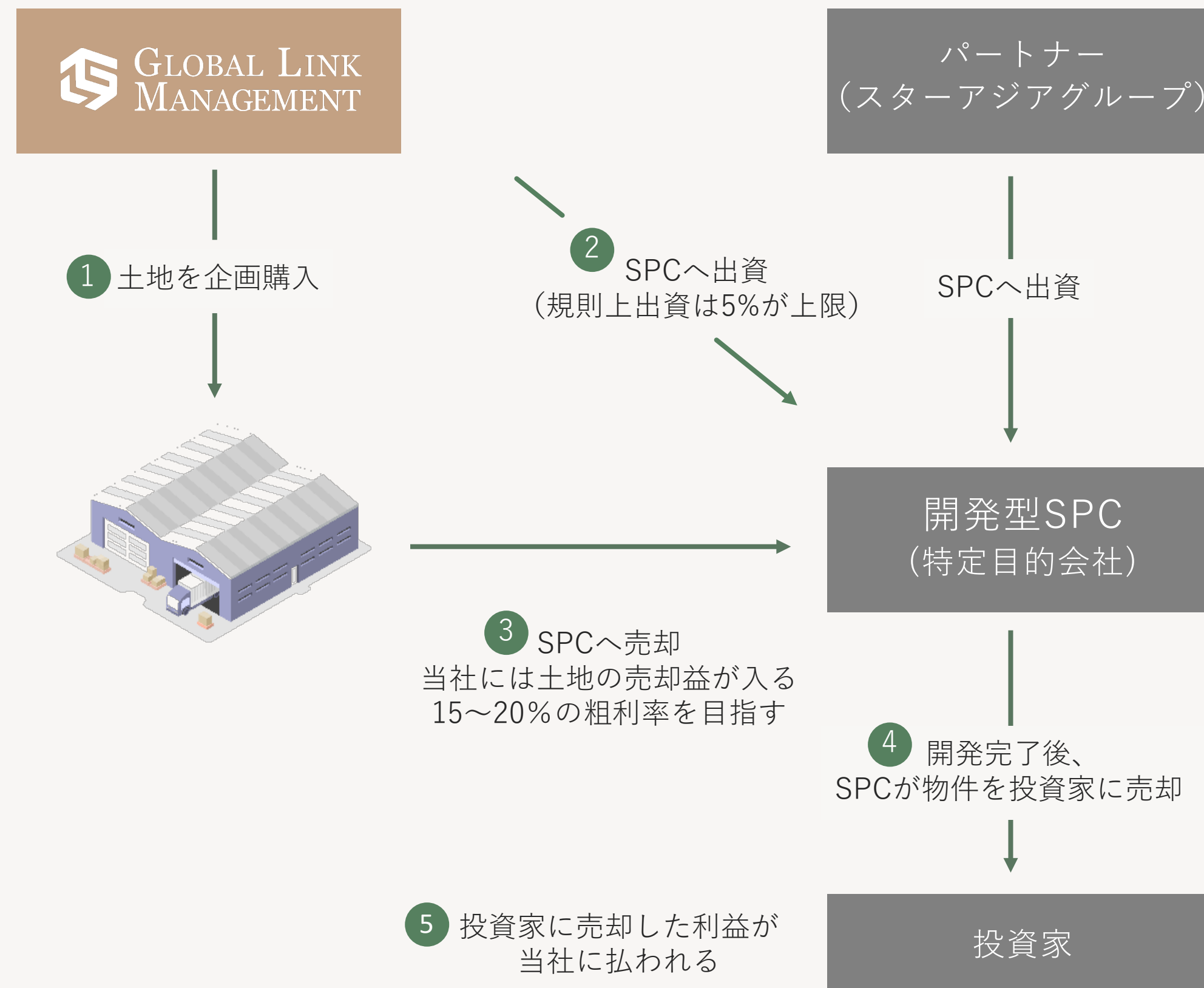
2023/12期				2024/12期				2025/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	南大井3丁目II PJ	36戸		1	日本橋箱崎町PJ	19戸		1	梅田1丁目PJ('24→'25)	48	○
2	亀戸1丁目II PJ	28戸		2	綾瀬1丁目PJ	36戸	○	2	新大橋2丁目PJ('24→'25)	51	○
3	滝野川1丁目PJ	27戸		3	豊町2丁目PJ	42戸	○	3	小茂根2丁目PJ	72	○
4	北砂3丁目PJ	23戸		4	亀戸5丁目PJ	46戸	○	4	石原2丁目PJ('24→'25)	66	○
5	冬木II PJ	18戸		5	王子1丁目PJ	38戸	○	5	浅草橋4丁目PJ	40	○
6	大島7丁目PJ	41戸		6	川口市幸町2丁目PJ	65戸	○	6	大森北1丁目PJ	34	○
7	野沢3丁目PJ	25戸		7	根岸2丁目PJ	38戸		7	向島2丁目III PJ	49	○
8	南池袋2丁目PJ	82戸		8	本町4丁目PJ	11戸	○	8	田端4丁目PJ('24→'25)	34	○
9	中十条4丁目PJ	21戸		9	本町4丁目II PJ	28戸	○	9	西日暮里6丁目PJ('24→'25)	29	○
10	住吉2丁目PJ	30戸		10	綾瀬3丁目II PJ	44戸	○	10	笹塚3丁目PJ('24→'25)	33	○
11	深川2丁目III PJ	24戸		11	南青山7丁目PJ	39戸	○	11	千束2丁目PJ('24→'25)	39	○
12	向島5丁目PIII PJ	32戸		12	堀ノ内3丁目PJ	21戸	○	--	オフバランス進行中案件 (5棟)	306	
13	亀戸6丁目III PJ	72戸		13	浅草6丁目II PJ	41戸	○	--	オフバランス進行中案件 (1棟)	31	○
14	中野5丁目PJ	61戸	○	14	湯島3丁目PJ	25戸	○				
15	上十条3丁目PJ	38戸	○	15	赤塚4丁目PJ	63戸	○				
16	和田1丁目PJ	25戸		16	東日暮里4丁目PJ	19戸					
17	立川2丁目III PJ	24戸	○	17	緑2丁目III PJ	21戸					
18	西早稲田3丁目PJ	57戸	○	18	明石町PJ	33戸	○				
19	東四つ木4丁目PJ	62戸		19	並木3丁目PJ	133戸					
20	浅草3丁目PJ	48戸	○	20	向島2丁目IVPJ	24戸	○				
21	東日暮里2丁目PJ	25戸		--	オフバランス進行中案件 (5棟)	331戸					
22	石原1丁目PJ	30戸	○	--	オフバランス進行中案件 (7棟)	272戸	○				
23	宝町1丁目PJ	134戸									
24	墨田4丁目PJ	43戸									
25	東向島1丁目PJ	22戸									
合計		1,028戸	258戸	合計		1,389戸	828戸	合計		832戸	526戸
中計目標		960戸	384戸	中計目標		1,240戸	620戸				
進捗率		107.1%	67.2%	進捗率		112.0%	133.5%				



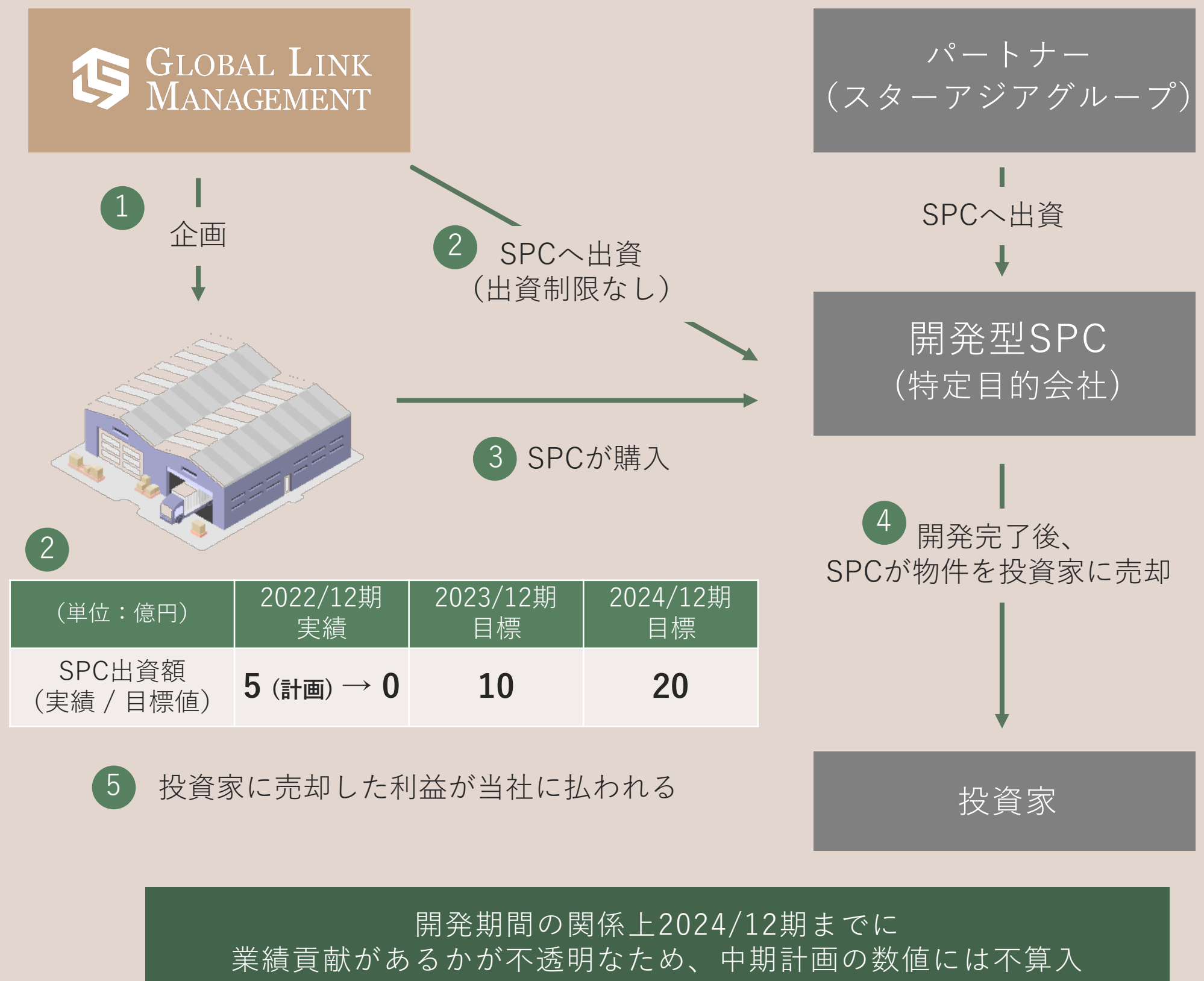
※周辺の土地の追加仕入や間取りの変更などにより戸数が微修正される場合があります。
 ※当社未仕入のオフバランス開発進行中案件についてはPJ名を公表できないため左記の開示としております。またオフバランス開発案件については予定戸数です。

- 従来ターゲットとしていた物流倉庫領域はコロナ後を見据えた過熱感が見られ、2022/12期は投資実行なし
- コロナ後を見据え、オフィス・ホテル・商業領域にまで検討対象を広げ、非レジデンス領域のチームの拡大に取り組み
- 非レジデンスの新規事業として**オフィスビル事業、用地仕入事業**をスタート (→ 資料p.31,32)

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)



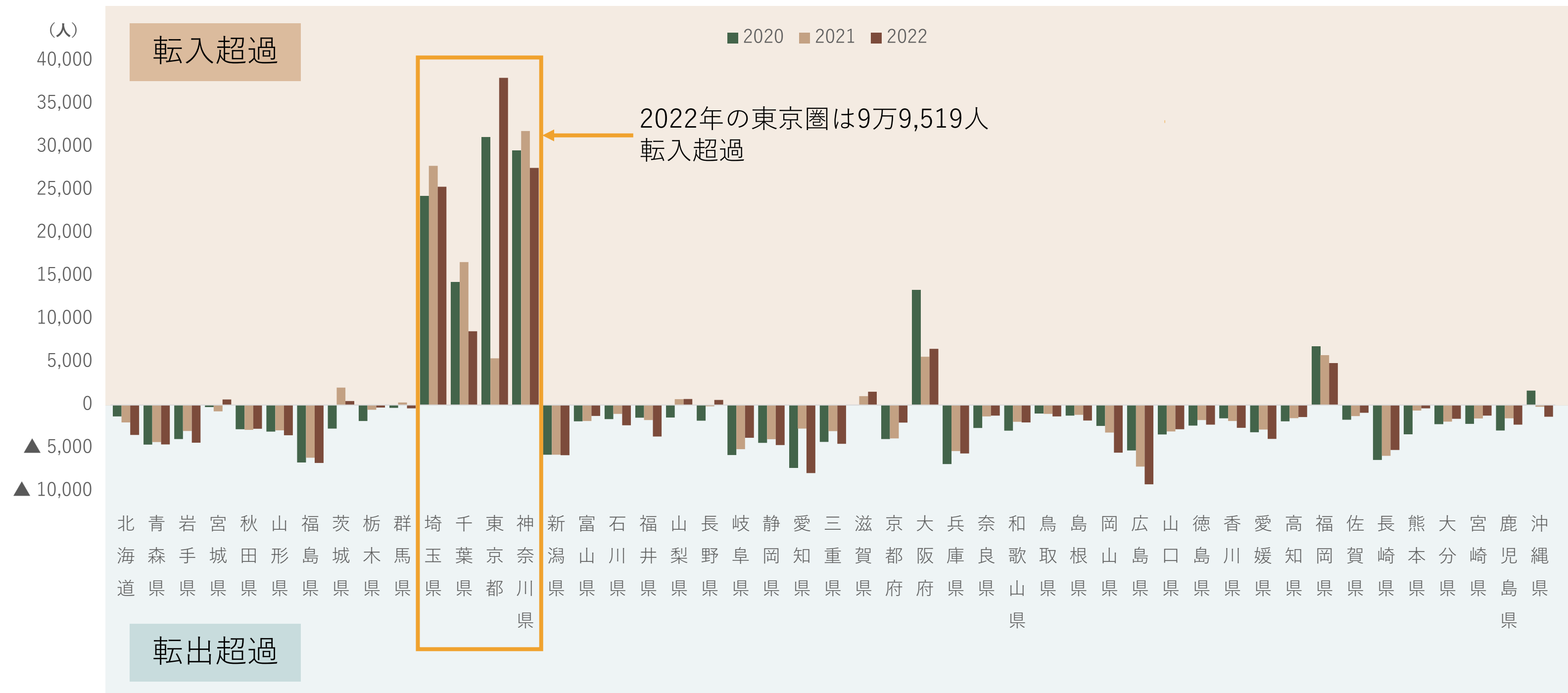
02 SPCで土地を購入する ミドルリスク・ハイリターン 投資に対して30%以上の収益を期待(1~2年)



- グローバル都市不動産研究所（当社シンクタンク）の分析を指針として、東京都と隣接する3県に開発エリアを拡大
- オフバランス進行中案件を含め、埼玉県、神奈川県で11棟755戸の物件を取得。順調に開発エリアを拡大

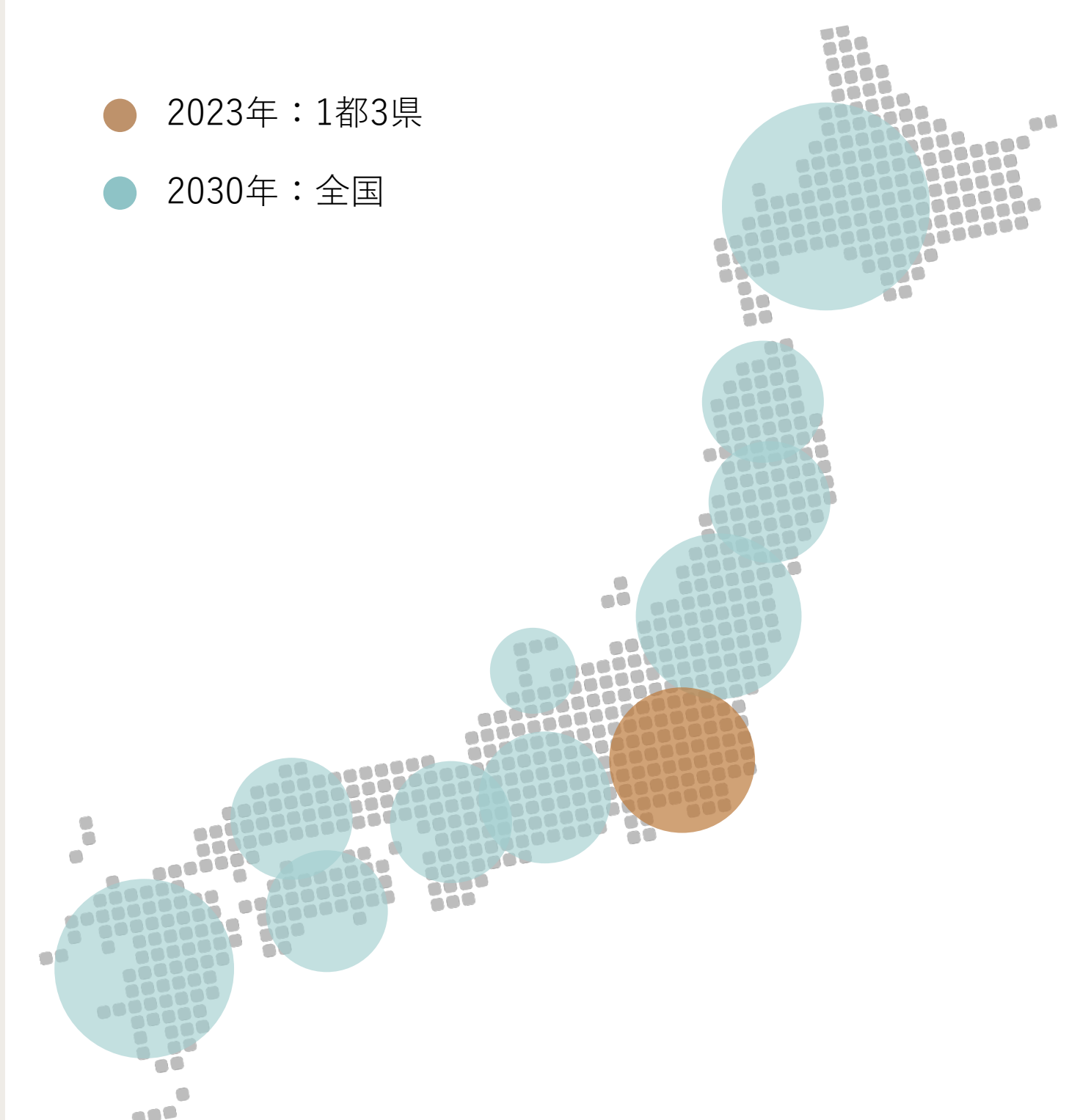
転入超過数（他都道府県別、2020年・21年・22年）

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成



レジデンス開発イメージ

- 2023年：1都3県
- 2030年：全国



※参考：2021年の東京の人口動向を徹底分析 ～転入・転出が進んだ人・場所は？～（グローバル都市不動産研究所）



AGENDA

- 01 2022/12期決算ハイライト
- 02 2022/12期決算状況
- 03 2023/12期の見通し**
- 04 GLM VISION 2030 長期構想
- 05 会社概要・Appendix

- 契約状況を踏まえて中期計画の数値より営業利益・経常利益を上方修正
- 2023/12期は1棟バルク販売により1,006戸を既に売買契約完了
- 物件の高付加価値化により粗利率は16.4%から18.5%へ、経常利益率は6.4%から8.3%へ改善する見込み

(百万円)	2022/12期	2023/12期
	実績	計画
売上高	35,673	40,000
売上総利益	5,863	7,400
利益率	16.4%	18.5%
営業利益	2,610	3,750
利益率	7.3%	9.4%
経常利益	2,278	3,300
利益率	6.4%	8.3%
当期純利益	1,458	2,100
利益率	4.1%	5.3%
1株当たり当期純利益	183.56円	263.77円

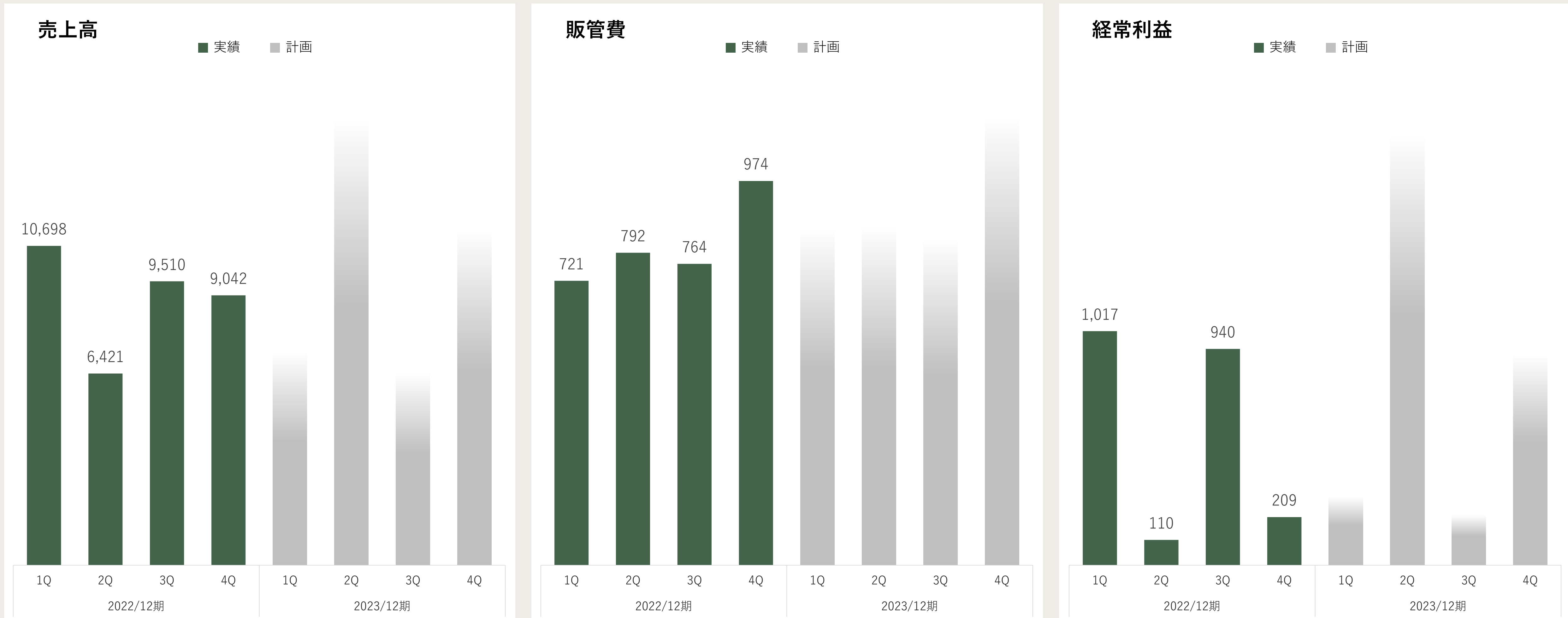
新築レジデンス契約・決済状況について

- 2023/12期は1棟バルク販売で24棟1,006戸を契約済。東向島1丁目PJの22戸のみ区分販売となり、第2四半期～第3四半期で販売予定
- 竣工販売スケジュールの関係で売上は**第2四半期および第4四半期に偏重する想定**

				2023/12期																			
				第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12								
2023年 販売実績・計画	南大井3丁目ⅡPJ	36戸	済			①																	
	亀戸1丁目ⅡPJ	28戸	済			②																	
	滝野川1丁目PJ	27戸	済			③																	
	北砂3丁目PJ	23戸	済			④																	
	冬木ⅡPJ	18戸	済			⑤																	
	大島7丁目PJ	41戸	済			⑥																	
	野沢3丁目PJ	25戸	済			⑦																	
	中十条4丁目PJ	21戸	済						①														
	住吉2丁目PJ	30戸	済						②														
	深川2丁目ⅢPJ	24戸	済						③														
	向島5丁目ⅢPJ	32戸	済						④														
	亀戸6丁目ⅡPJ	72戸	済						⑤														
	中野5丁目PJ	61戸	済						⑥														
	南池袋2丁目PJ	82戸	済						⑦														
	上十条3丁目PJ	38戸	済									①											
	和田1丁目PJ	25戸	済										②										
	立川2丁目ⅢPJ	24戸	済										③										
	西早稲田3丁目PJ	57戸	済										④										
	東四つ木4丁目PJ	62戸	済										⑤										
	浅草3丁目PJ	48戸	済																			①	
	東日暮里2丁目PJ	25戸	済																			②	
	石原1丁目PJ	30戸	済																			③	
	宝町1丁目PJ	134戸	済																			④	
	墨田4丁目PJ	43戸	済																			⑤	
東向島1丁目PJ	22戸	順次契約																					
1棟バルク販売 合計計画戸数		1,006戸 (24棟)	1棟バルク販売 計画戸数	198戸 (7棟)			322戸 (7棟)			206戸 (5棟)			280戸 (5棟)			1棟バルク販売 (半期)							
区分販売 合計計画戸数		22戸 (1棟)	区分販売 計画戸数	-			22戸 (1棟)			-			上半期 520戸 (14棟)		下半期 486戸 (10棟)								

2023/12期 各四半期業績見通し

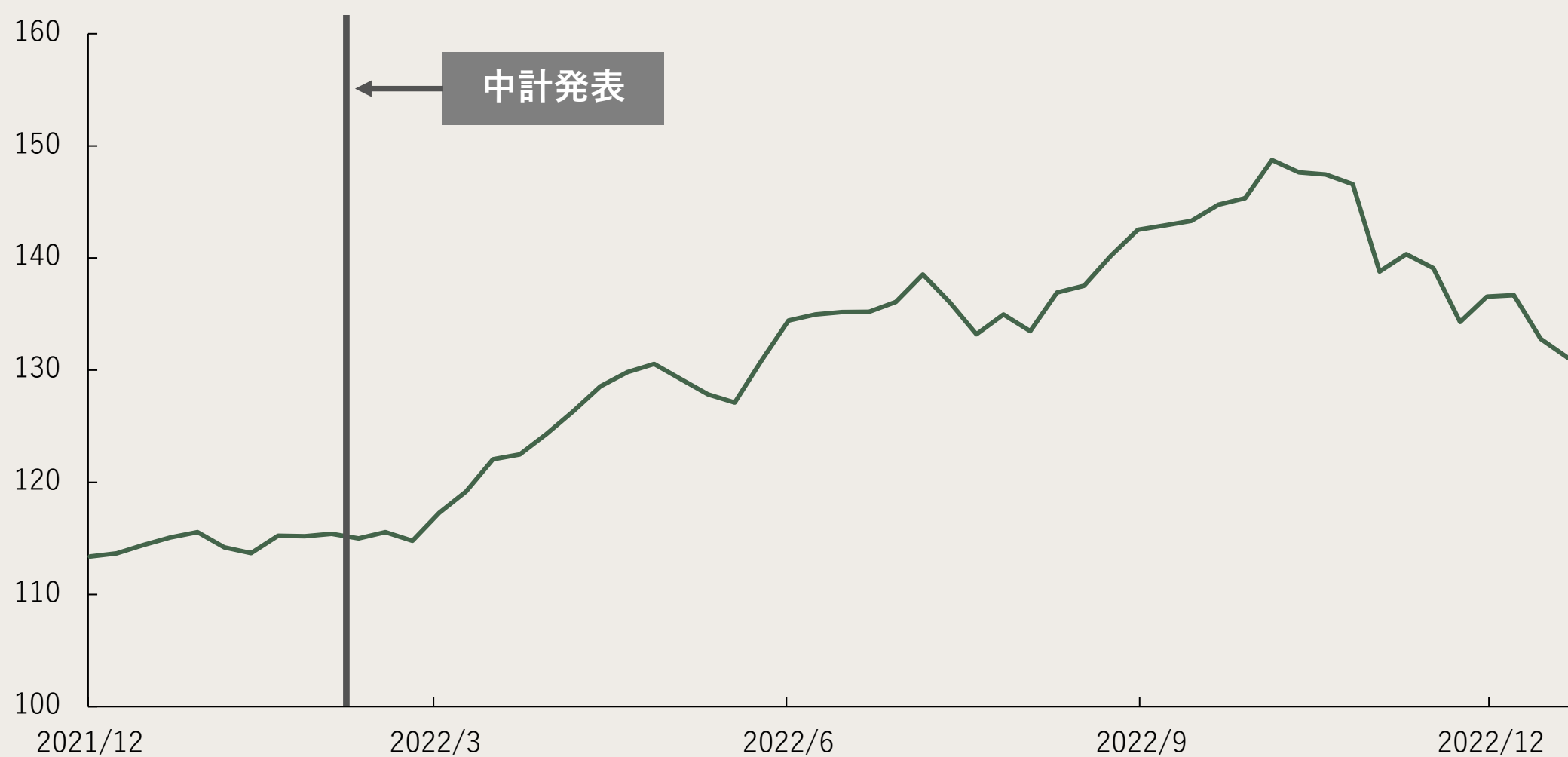
- 販売スケジュールの関係で、今期の売上は第2四半期・第4四半期に偏重する計画
- 業績に連動する賞与計上のため、費用は第4四半期に大きくなる想定
- 結果として、今期の利益は第2四半期・第4四半期に偏重する想定



為替の影響

- ✓ 米国の利上げペースの鈍化に伴い、一時期と比較して円高方向へ
 - 2021/12期との比較では依然円安水準
- ✓ 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が、上期の状況と比較すれば為替影響は落ち着いた印象

\$円チャート

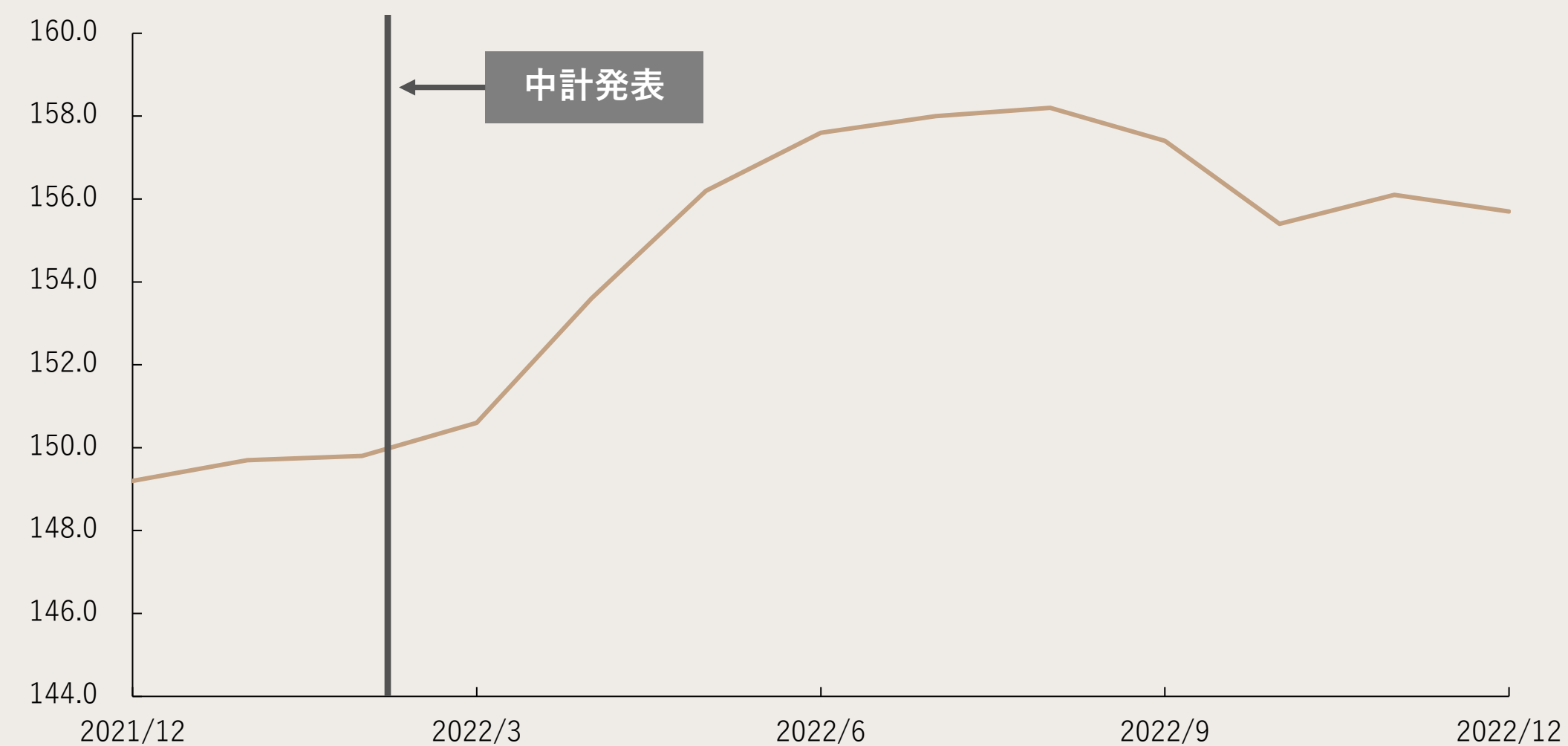


※Investing.com週単位データ

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**
 - **夏頃に一旦のピークを打ち、その後は緩やかな低下傾向**
- ✓ 一部で建築を遅らせる動きは継続しており、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

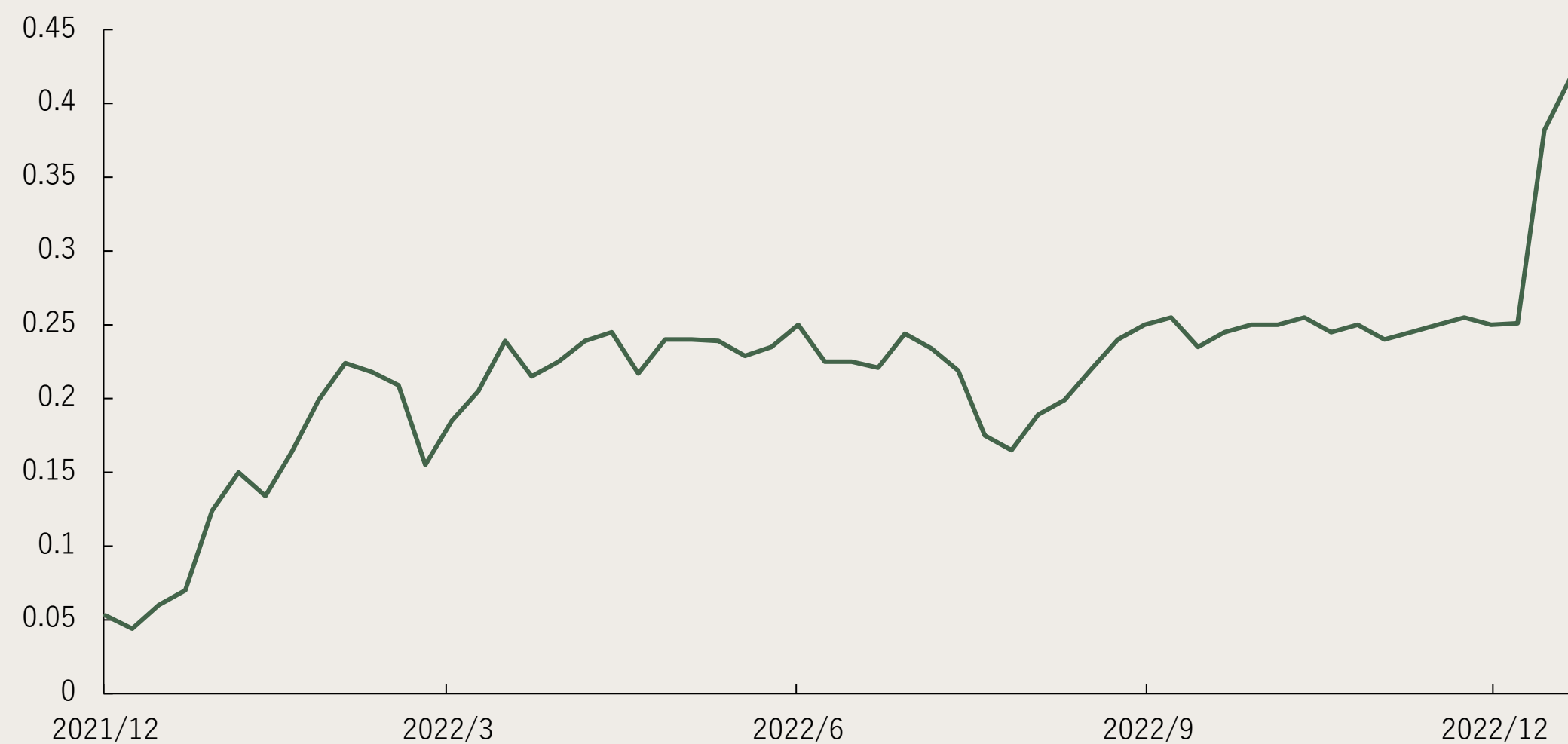


※一般社団法人経済調査会・建築資材価格指数・2015年度=100

金利の状況

- ✓ 2022年12月20日の金融政策決定会合にて、日銀が長期金利の変動許容幅をこれまでの0.25%程度から0.5%程度に広げる決定
- ✓ 長期金利は現在は少し落ち着くも、これまでの水準から上昇

日本の長期金利（10年）



※Investing.com週単位データ

市場に与える影響の認識

- ✓ 政策金利の上昇に関しては不動産価格に対してネガティブな影響が想定されるが、**現状は政策金利には変更なし**
- ✓ 長期金利の上昇は見られたものの、不動産市況に影響のある短期金利に関しては大きな動きはなく、**現時点では影響は軽微であると想定**

当社における対応方針

短期～中期的な対応

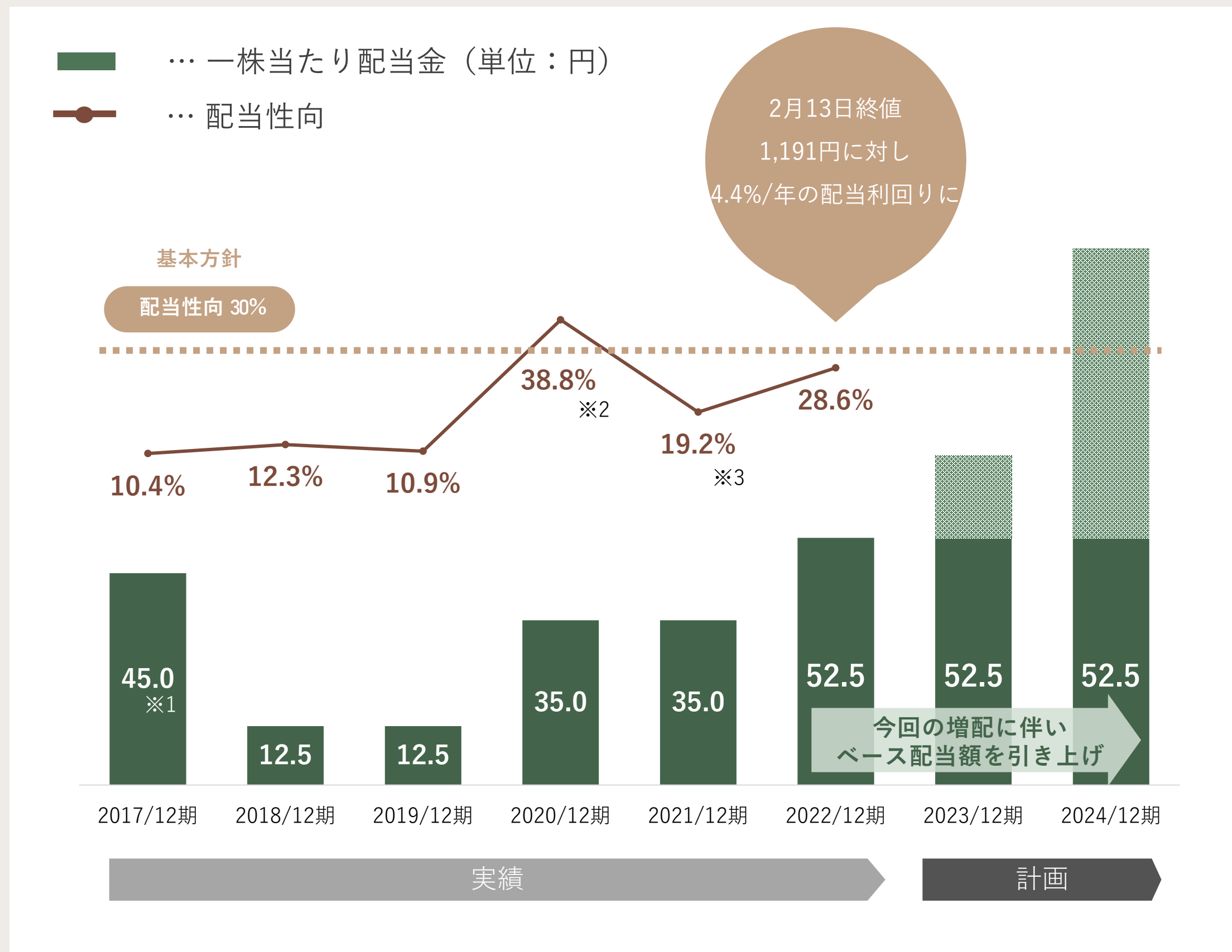
- ✓ 不動産の環境対応や1棟バルク販売を通して**差別化・高付加価値化を図り、物件の価値を高め、投資家にとっての魅力を最大化する**

長期的な対応

- ✓ ストック収益の積み上げにより固定費をカバー出来る体制を目指し、**景気変動等の外部環境の変化に対応可能なビジネスモデルの構築に**

取り組む

- 中期計画発表時のベース配当額35円ではなく、2022/12期に引き上げた**52.5円をベース配当額**とする
- エクイティ案件への投資を優先するものの、投資を実行しなかった場合は配当性向30%を目標に上積みを検討



基本還元方針

- ✓ 非レジデンス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
- ✓ 投資目標額等に対し、**投資を実行しなかった場合、配当やその他の還元**に充当。その場合は、従来通り**30%の配当性向**を目標とする

エクイティ投資目標額 (参考)

(単位：億円)	2022/12期 実績	2023/12期 目標	2024/12期 目標
投資額 (実績 / 目標値)	5 (計画) → 0	10	20

※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
 ※2:2020年12月期については、期初配当計画35円を据え置いたため
 ※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



01

2022/12期決算ハイライト

02

2022/12期決算状況

03


2023/12期の見通し

04

GLM VISION 2030 長期構想

05

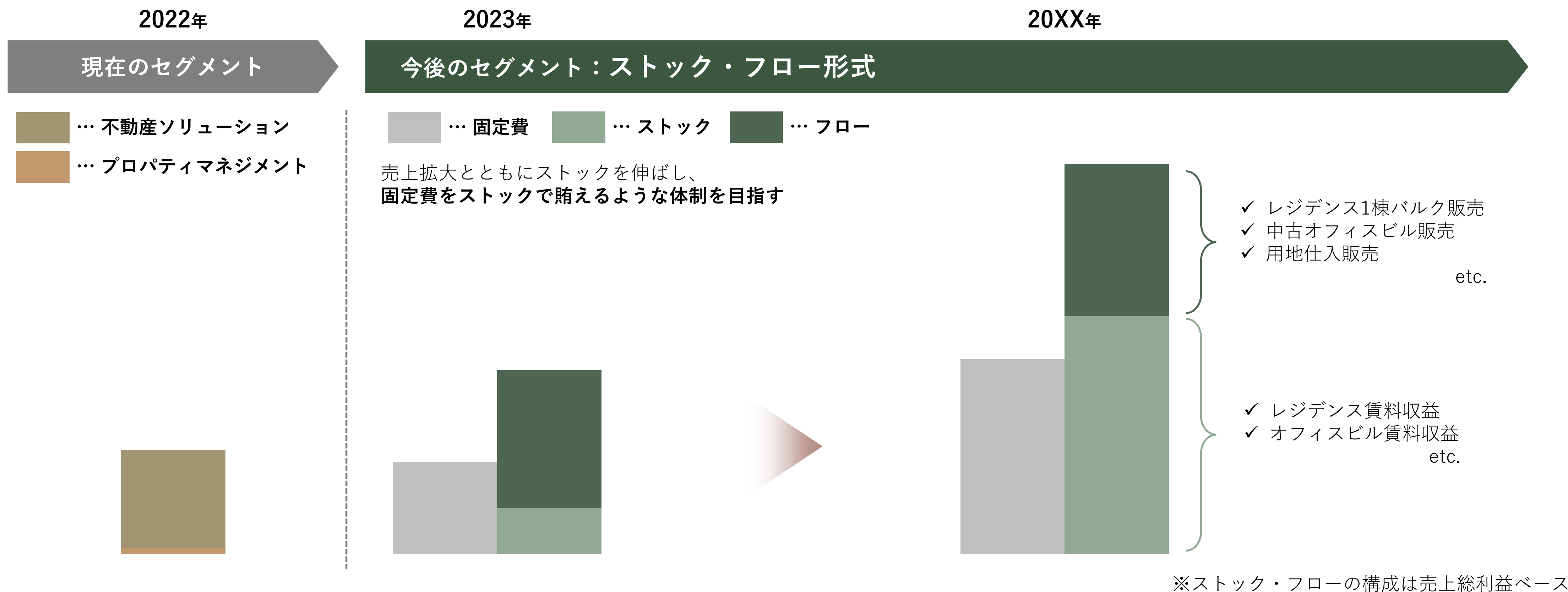
会社概要・Appendix



不動産 × 環境 × DXにより
サステナブルな不動産開発・運用No.1

- レジデンスの1棟バルク販売以外にも事業ポートフォリオを拡大
- 今後はストック・フローの観点から各事業をより実態を把握しやすい形式で説明予定
- 長期的にはストック収益から固定費を賄い、リスクを抑制しながらアップサイドを狙える体制を目指す

長期的な事業ポートフォリオ

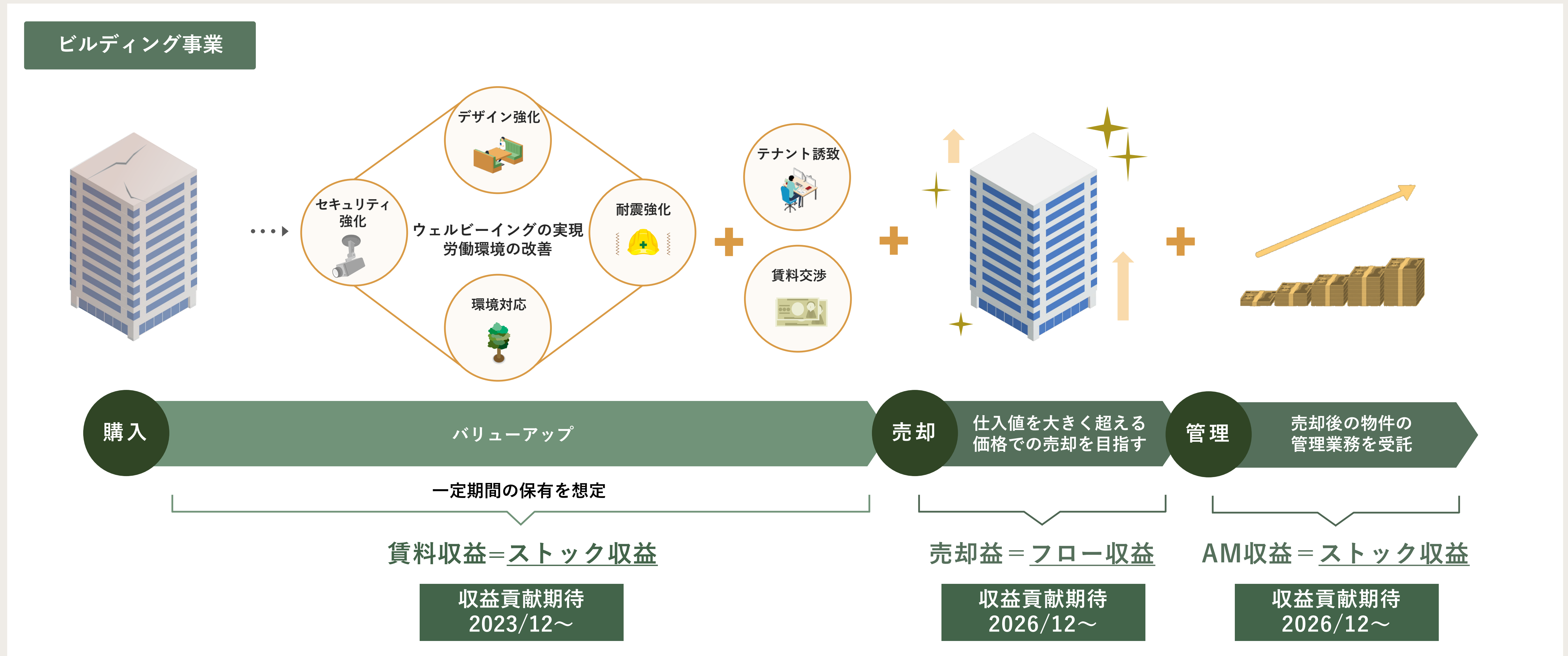


- 新規事業に対して柔軟かつ迅速に取り組むため、事業グループ制を導入（2022年12月19日）
- ビルディング事業グループと用地仕入事業グループを設立。今後も幾つかの新規事業グループを設立予定



新規事業の取り組み①ビルディング事業グループ

- 市場で流通している既存のオフィスビルを購入し、環境対応・労働環境改善等のバリューアップを行って売却
- バリューアップ期間における賃料はストック収益として蓄積する見込み



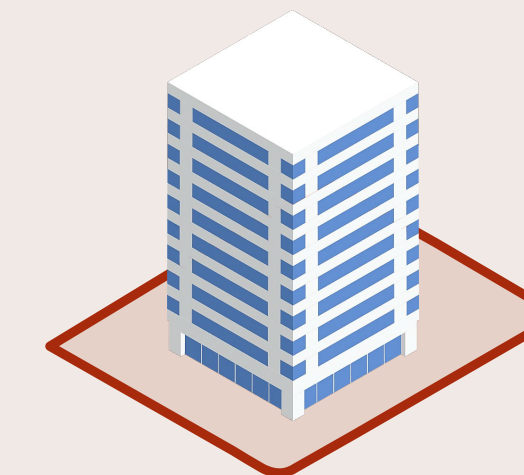
- 相続案件や老朽化した住宅やオフィスを中心に、当社が地権者と入居者の権利関係を整理し用地を取得する用地仕入グループを新設
- 近隣の土地を複数仕入れ、集約することでより新しく、付加価値の高い街づくりを可能にする用地の創生を目指す

用地仕入事業

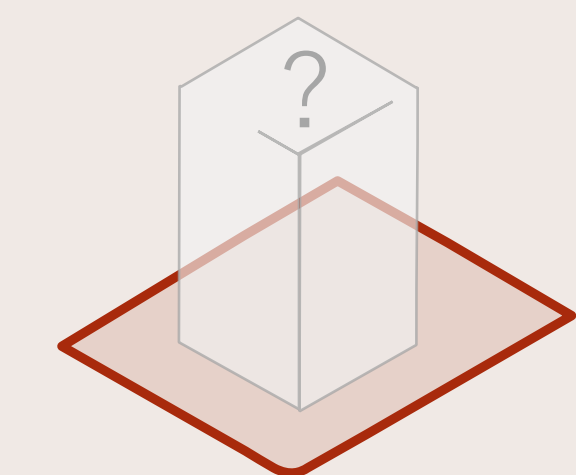
用地は複数をもとめることで
付加価値を高めて売却する想定

土地 A + 土地 B + 土地 C

① GLMが開発・販売



② 事業者に土地を売却



【収益貢献期待 2024/12～】

売却益 = フロー収益

- スターアジアグループとの合併会社であり、関連会社にあたるSAGLアドバイザーズにて複数件のアセットマネジメント業務を受託
- GLM VISION 2030 にて計画した運用・資産総額 5,000億円を目指し積極的に受託=ストック収益の拡大を目指す

2020年実績

- ・ スターアジアグループと合併でSAGLアドバイザーズを設立
- ・ 本格的な不動産ファンドビジネスに参入（2022年より連結予定）

2025年目標

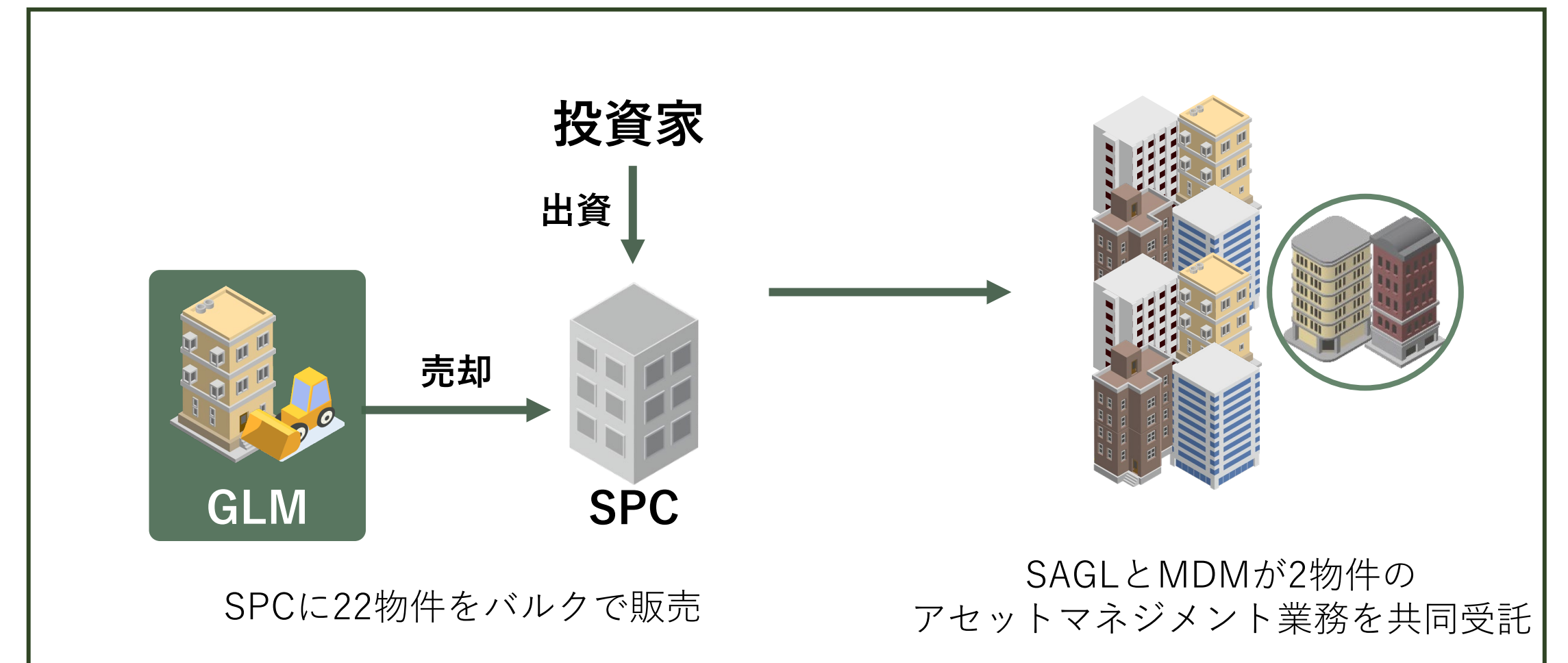
- ・ 投資運用業のライセンス取得
- ・ サステナブルな資金調達により環境配慮型不動産の私募ファンド及び私募リートを組成運用

2030年目標

- ・ 環境配慮型不動産によるサステナブル私募ファンド・リートの組成運用
- ・ 運用資産総額 5,000億円を目指し全国No.1の運用体制の確立

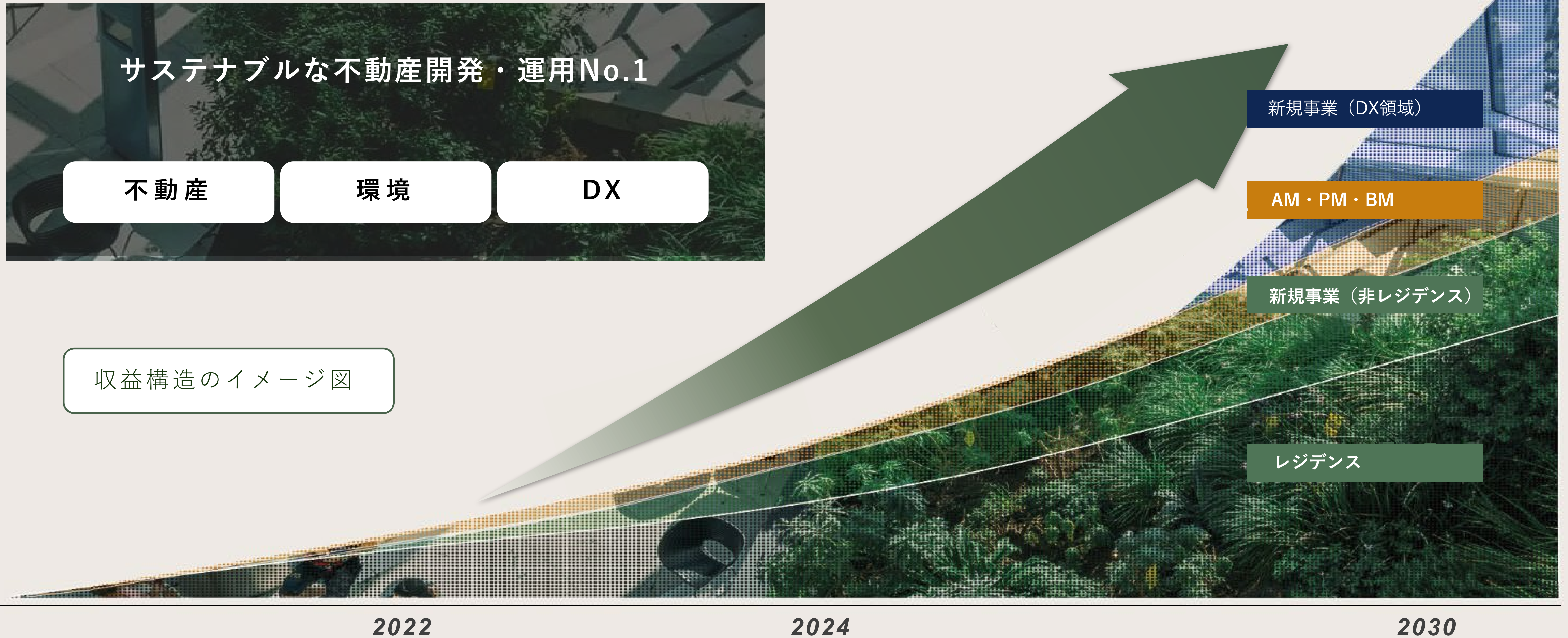
MDM（三井物産デジタル・アセットマネジメント）とのリリースについて

販売用不動産の売却に関する売買契約締結のお知らせ（22物件） 11/14リリース
 SAGLが東京23区内2物件のアセットマネジメント業務を共同受託 12/23リリース



上記2物件に加え、売買契約を締結している計22物件のアセットマネジメント業務受託を目指し、東京23区内の新築レジデンスを中心とした運用資産総額の拡大を進める

- レジデンス中心の現在の事業構造から、非レジデンス領域の新規事業やAM・PM・BMへの拡大
- 環境対応により付加価値を高め、不動産の価値を向上
- デジタル化に伴う社会の変化に対応した、不動産領域におけるDXへの取り組み





AGENDA

- 01 2022/12期決算ハイライト
- 02 2022/12期決算状況
- 03 2023/12期の見通し
- 04 GLM VISION 2030 長期構想
- 05 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

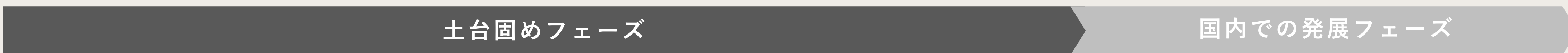
資本金 553百万円（2022年12月末時点）

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 129名（2022年12月末時点）

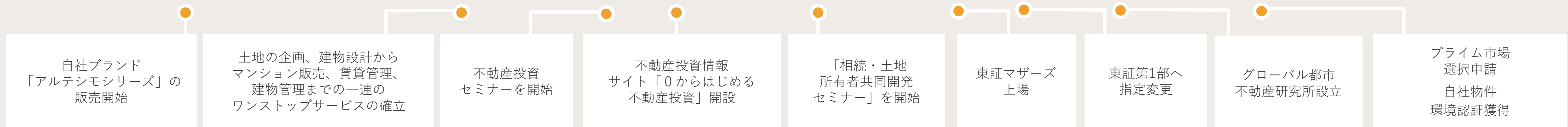
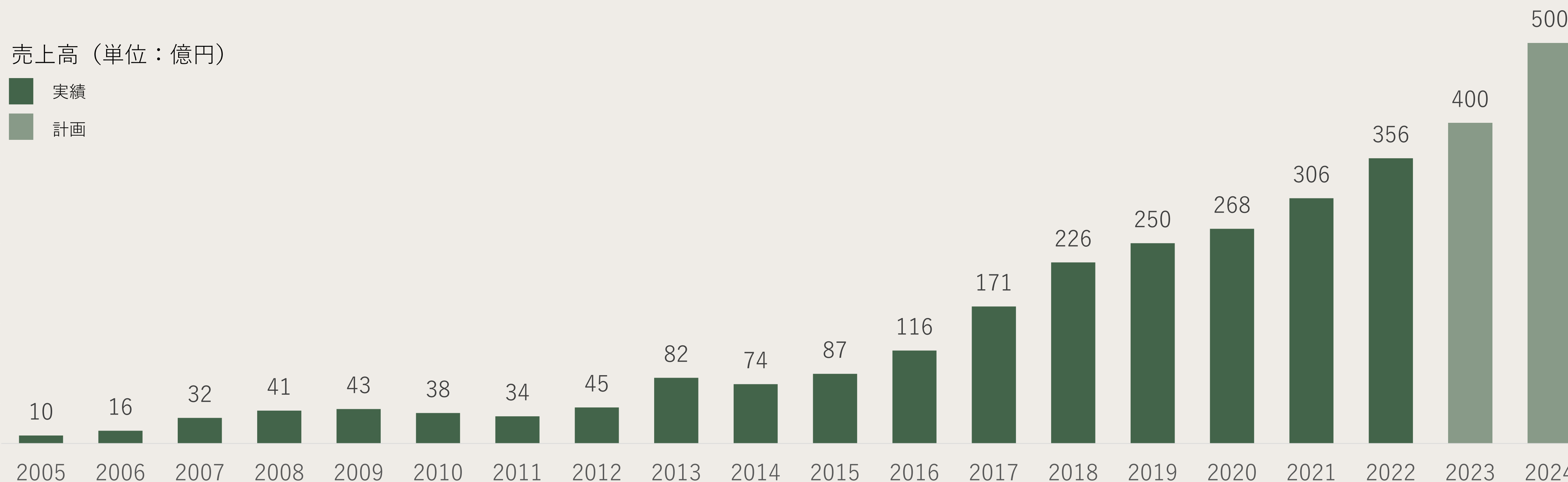


- 創業から一貫して単身世帯向け投資用コンパクトマンションを扱う
- 事業領域を拡大し続け、現在では土地企画・開発・販売・管理・運用までのワンストップでサービスを行う



売上高（単位：億円）

■ 実績
■ 計画





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

「駅からチカイ(近い)」 → 最寄駅から徒歩10分圏内

「都心からチカイ(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

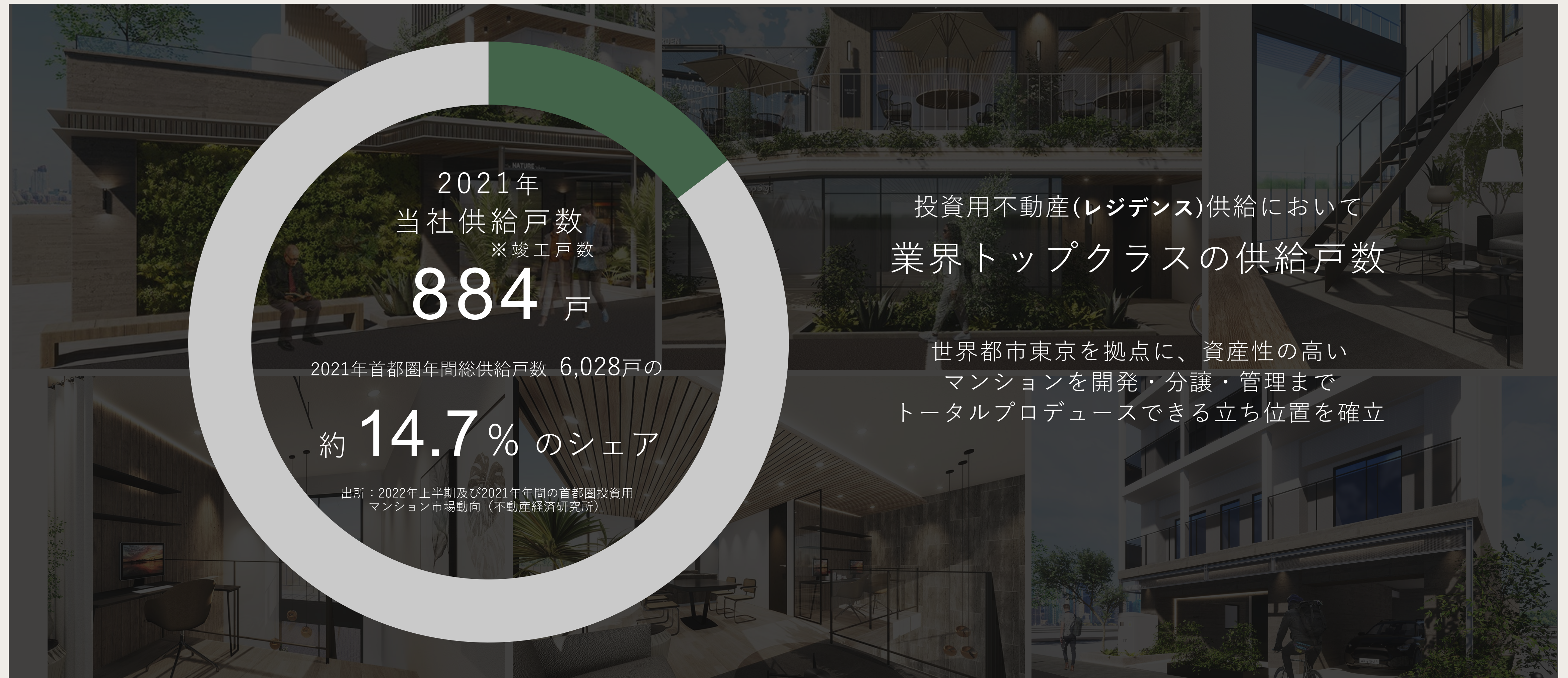
長期的に高い入居率を維持

サブリース物件
2022年年間平均入居率98.52%
12年連続98%超え達成

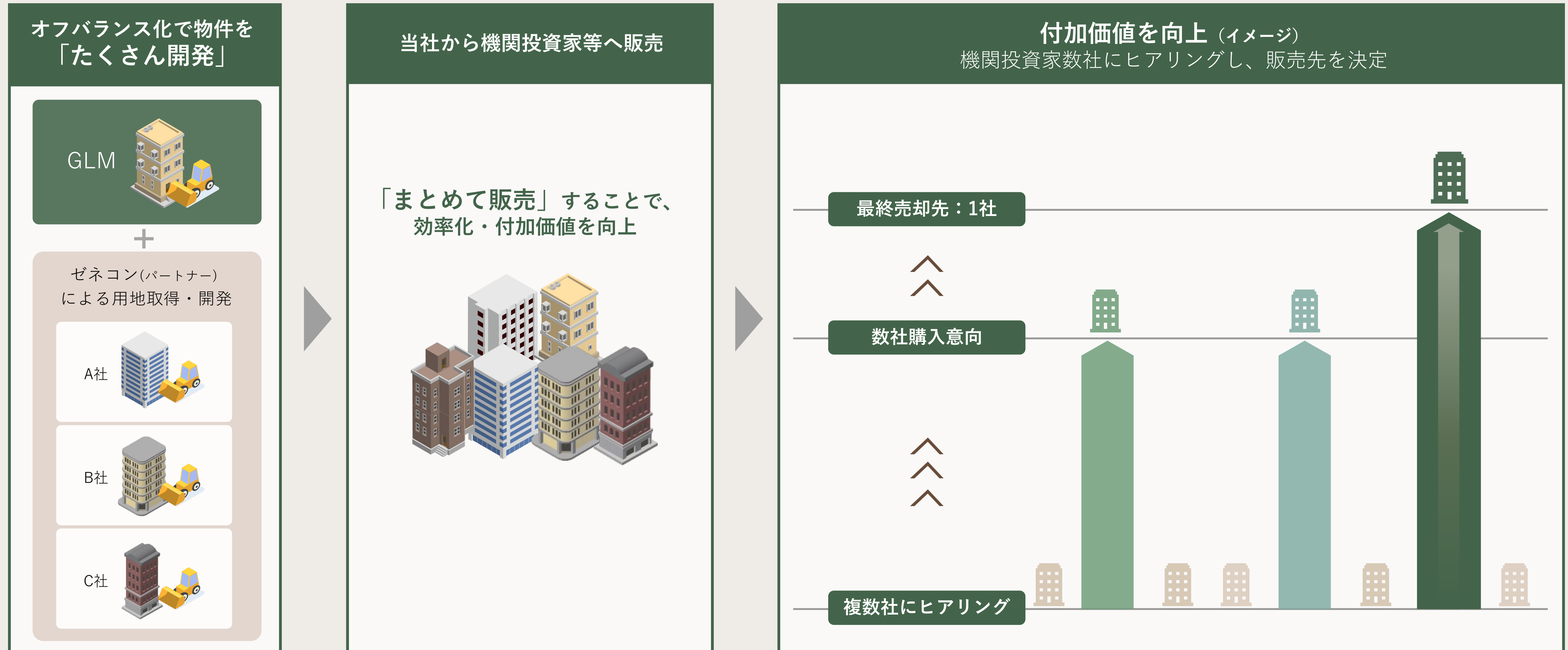
高い資産価値



- 土地仕入に際して「価格競争力」「迅速な企画対応」を実現し、その実績から新たな土地情報が入手できるという好循環を確立。投資用不動産(レジデンス)供給において供給戸数は業界トップクラスに到達



- 投資対象の不足する機関投資家向けに、魅力的な物件を1棟バルクで「まとめて販売」することで、販売の効率化に取り組みつつ、より付加価値を乗せて販売することが可能
- 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**



	2021/12期			2022/12期			
	実績	計画	計画比	実績	前期比	計画	計画比
売上高	30,675	34,000	▲9.8%	35,673	+16.3%	35,000	+1.9%
売上総利益	4,447	4,964	▲10.4%	5,863	+31.8%	5,800	+1.1%
利益率	14.5%	14.6%	-	16.4%	+1.9ppt	16.6%	-
営業利益	1,677	1,770	▲5.2%	2,610	+55.6%	2,500	+4.4%
利益率	5.5%	5.2%	-	7.3%	+1.8ppt	7.1%	-
経常利益	1,487	1,500	▲0.8%	2,278	+53.2%	2,200	+3.6%
利益率	4.9%	4.4%	-	6.4%	+1.5ppt	6.3%	-
当期純利益	1,423	1,400	+1.7%	1,458	+2.5%	1,400	+4.2%
利益率	4.6%	4.1%	-	4.1%	▲0.5ppt	4.0%	-
1株当たり 当期純利益	182.11円	180.99円	-	183.56円	-	176.16円	-

※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値

		2021/12期			2022/12期			
		実績	計画	計画比	実績	前年比	計画	計画比
不動産 ソリューション	売上高	28,093	31,300	▲10.2%	32,817	+16.8%	32,500	+1.0%
	営業利益	1,505	1,540	▲2.3%	3,463	+130.1%	3,430	+1.0%
	利益率	5.4%	4.9%	-	10.6%	+5.2ppt	10.6%	-
	販売戸数	836	995	▲16.0%	979	+17.1%	953	+2.7%
プロパティ マネジメント	売上高	2,581	2,700	▲4.4%	2,856	+10.6%	2,500	+14.2%
	営業利益	210	230	▲8.4%	206	▲2.0%	170	+21.4%
	利益率	8.2%	8.5%	-	7.2%	▲1.0ppt	6.8%	-
	管理戸数（期末）	2,464	-	-	2,727	+10.7%	2,800	▲2.7%
全社	全社共通費用	▲38	-	-	▲1,058	-	▲1,100	▲3.8%
	全社営業利益	1,677	-	-	2,610	-	2,500	4.4%

※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値

- 好調な仕入を通じて販売用不動産、仕掛販売用不動産は継続して増加。一方で仕入資金として要した有利子負債も増加
- オフバランス仕入の内、一時的に当社を介する案件があり、一時的な有利子負債の増加が存在（→次項参照）

(百万円)	2021/12月期 12月末	2022/12月期 9月末	2022/12月期 12月末	前期末からの増減額
流動資産合計	20,605	30,355	30,551	+9,945
現金及び預金	2,480	2,650	3,531	+1,050
販売用不動産	6,869	9,478	5,947	▲922
仕掛販売用不動産	10,482	17,059	19,805	+9,323
固定資産合計	1,161	1,569	1,768	+606
有形固定資産	600	1,309	1,307	+706
無形固定資産	105	96	109	+3
投資その他の資産	454	162	350	▲104
資産合計	21,767	31,924	32,319	+10,552
流動負債合計	11,068	15,866	14,565	+3,497
有利子負債	7,933	13,088	11,529	+3,596
未払金	2,222	1,842	1,807	▲414
固定負債合計	5,463	9,778	11,307	+5,844
有利子負債	5,365	9,677	11,202	+5,836
負債合計	16,531	25,644	25,873	+9,341
純資産合計	5,235	6,280	6,446	+1,210
負債純資産合計	21,767	31,924	32,319	+10,552

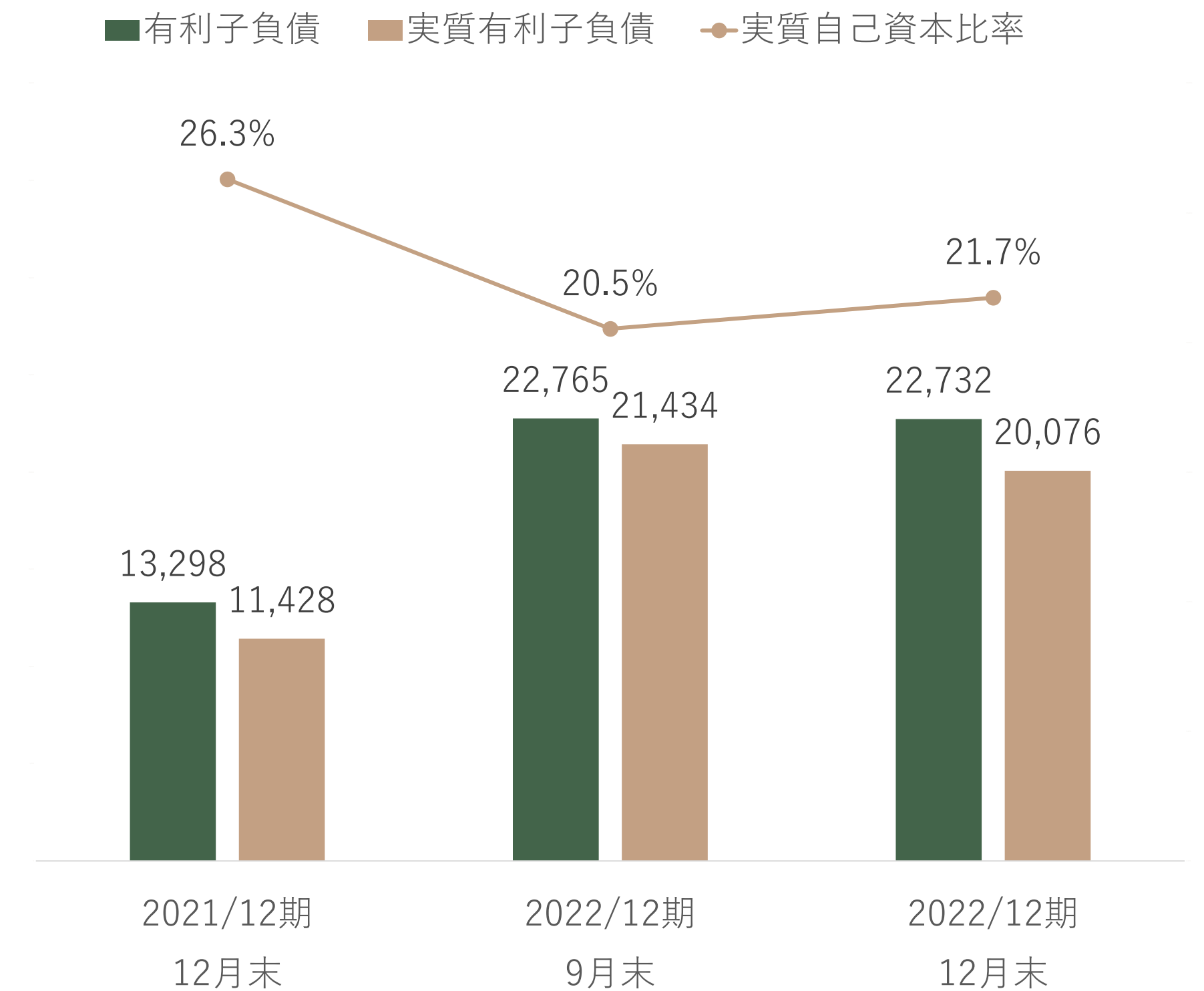
※2021/12月期12月末：個別決算数値 2022/12月期9月末、2022/12月期12月末：連結決算数値

- 当社が先に土地を仕入れパートナーに売却する場合、一部の取引でバランスシートに仮想の金融負債が残ってしまうケースがある
- 実際に支払利息負担がある負債は返済済みのため、**実質的に当社の支払利息の負担や借入余力に対する影響は無いという認識**

オフバランスの開発パターン



実質有利子負債額及び
仮想有利子負債消去後の総資産に対する自己資本比率※



※実質自己資本比率 = 純資産 / (総資産 - 仮想有利子負債)

不動産 × 環境 × DXにより、サステナブルな不動産開発・運用No.1



不動産を通じて豊かな社会を実現する

不動産には、人々や企業の「資産」および活動を支える「社会基盤」としての役割があります。
 私たちは、世界中の人々の幸せにLinkすることを使命と考え、
 地球環境や社会・経済課題に取り組み、不動産の新たな可能性を追求します。

ミッション

ビジョン

不動産業界のリーディングカンパニー

GLM Vision
2030

不動産 × 環境 × DXにより、
サステナブルな不動産開発・運用No.1

2022年
中期経営計画

GLM vision 2030 ステージ 1

不変的な考え方

中長期的に目指す姿

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 経営企画室 経営企画課
電話番号：03-6821-5766 メール：glmirinfo@global-link-m.com