



GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.

2018年12月期 通期決算説明会

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 決算概況

02 成長戦略

03 appendix

01



決算概況

2018年12月期

2018/12月期決算について ハイライト

■前年比との比較

(百万円)

	2017/12月期	2018/12月期	増減額	増減率
売上高	17,167	22,644	5,477	31.9%
営業利益	1,108	1,209	100	9.1%
営業利益率	6.5%	5.3%	△1.1P	
経常利益	1,092	1,132	40	3.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	696	755	58	8.4%
1株当たり当期純利益 (EPS)	¥108.17	¥101.79	¥△6.38	

2018/12月期決算について ハイライト

■業績予想との比較

(百万円)

	2017/12月期	2018/12月期		
	実績	予想	実績	予想差
売上高	17,167	23,800	22,644	△1,155
営業利益	1,108	1,350	1,209	△140
営業利益率	6.5%	5.7%	5.3%	△0.3P
経常利益	1,092	1,300	1,132	△167
親会社株主に帰属する 当期純利益	696	800	755	△44

売上高：1棟案件1つが期ずれ 売上総利益：販売構成・価格転嫁により粗利率は期初想定以上。

販管費：次期以降売上計上予定の用地仕入れに伴う租税公課等、
先行投資的費用の超過 ⇒ 土地からの仕込みが想定以上に順調に進んだ。

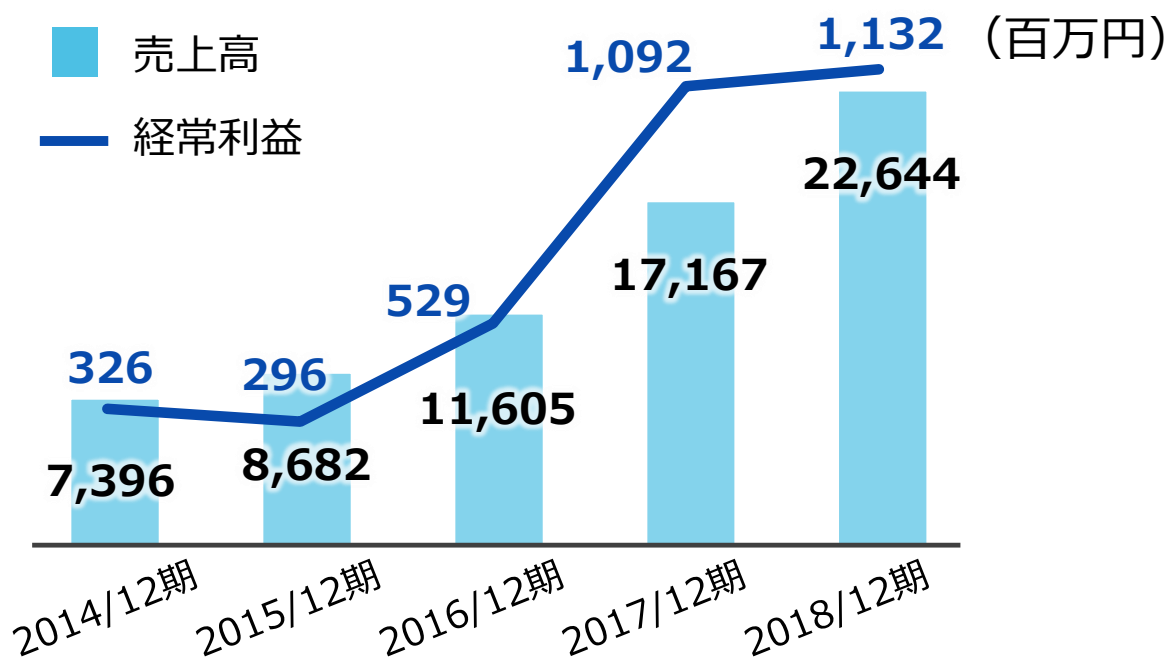
2018/12月期決算について ポイント

■ 売上高**226億円**、営業利益**12億円**と最高売上高、**最高利益を更新**

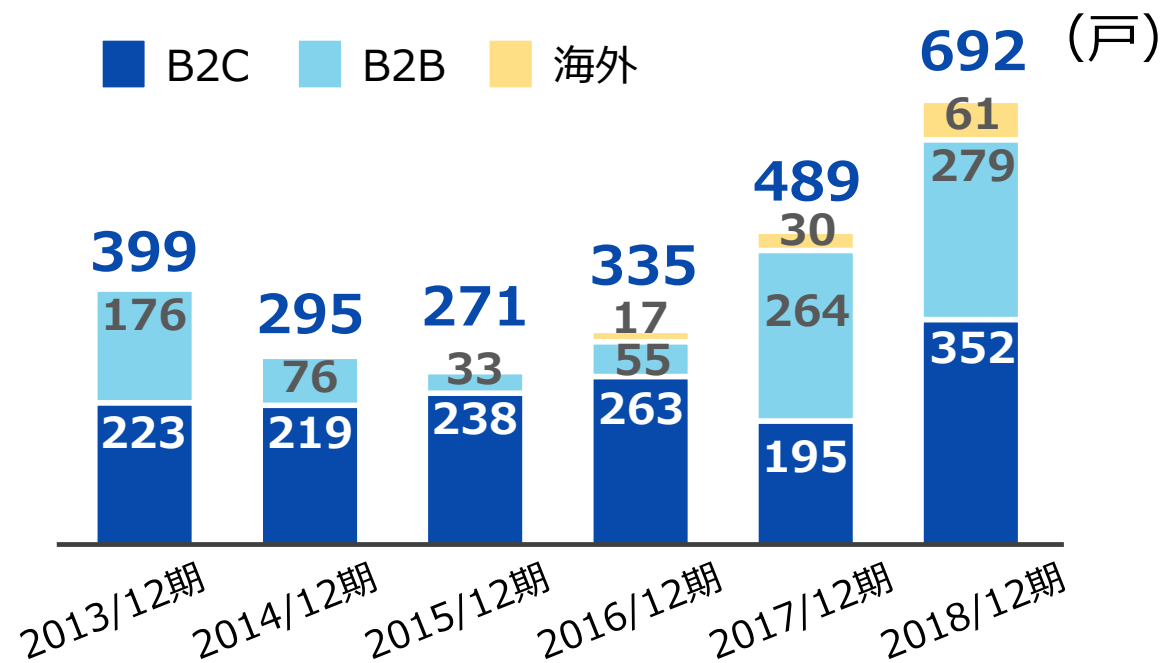
(販売戸数も**692戸**と過去最高)

■ 海外事業部を新設、海外売上高は売上比**9.3%**に

売上高 / 経常利益



販売戸数



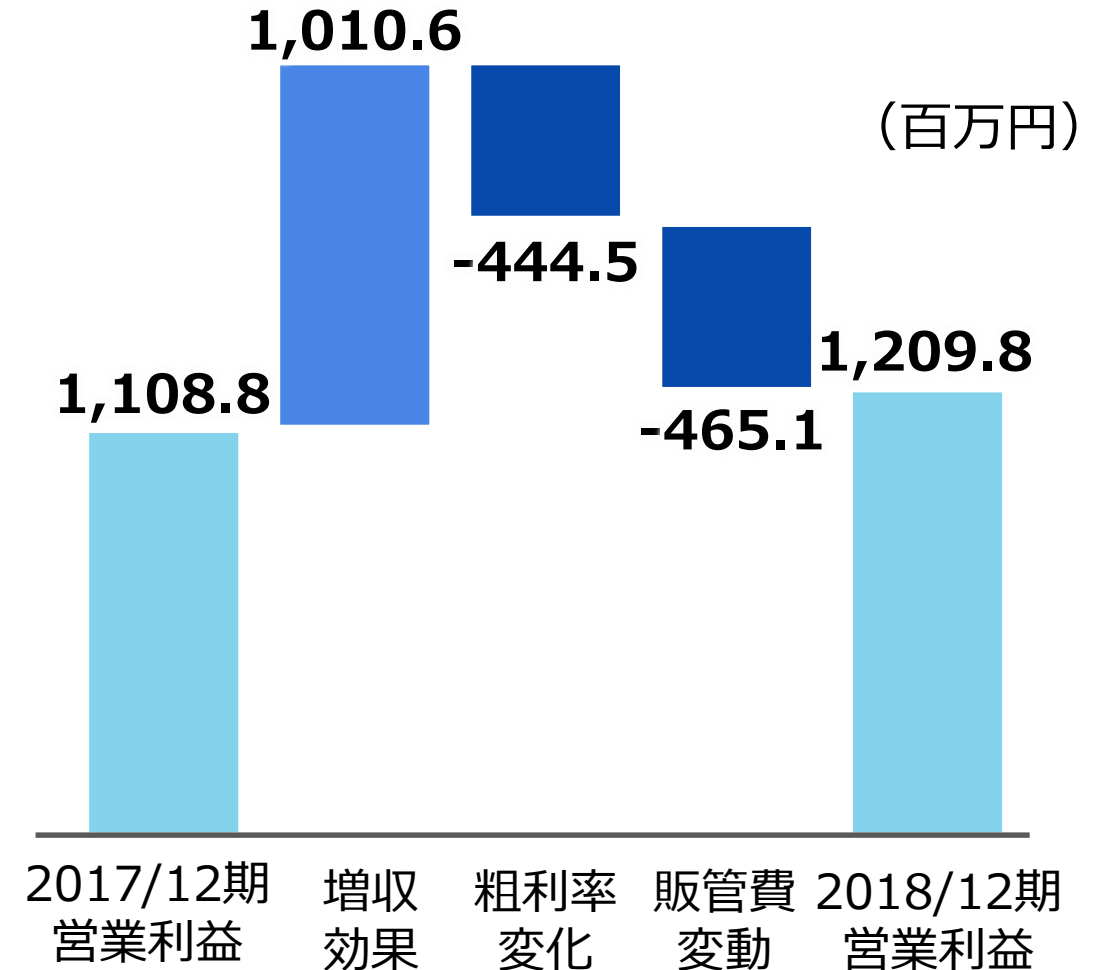
2018/12月期決算について 営業利益増減分析

営業利益増減分析 (前期2017/12期に対して)

増収効果	+10.1億円
粗利率変化 (粗利率悪化18.45%→16.49%)	△4.4億円
販管費変動 (※販管費増加20.5億円→25.2億円)	△4.6億円
計営業利益変化	+1億円

販管費増分のうち主なもの (前期比)

人件費 (従業員数17/12期末69名→18/12期末93名)	+1.9億円
広告宣伝費	+0.8億円
租税公課	+0.8億円
支払手数料	+0.7億円
株主優待費用	+0.3億円



セグメント別売上高・損益

(百万円)

	2017/12月期	2018/12月期	増減額	増減率	
不動産 ソリューション事業	売上高	15,035	20,281	5,246	34.9%
	営業利益	1,040	1,065	24	2.4%
	営業利益率	6.9%	5.3%	△1.7P	
プロパティ マネジメント事業	売上高	2,131	2,362	230	10.8%
	営業利益	68	144	76	112.1%
	営業利益率	3.2%	6.1%	2.9P	

プロパティマネジメント事業に関して、2018年12月期平均入居率99.4%(前期99.3%)、サブリース期末管理戸数2018年12月期末2,128戸(前期末1,900戸)。

2018/12月期決算について

B/Sの状況

(百万円)

	2017/12月期末	2018/12月期末	増減
現預金	2,004	2,057	53
販売用不動産	3,621	2,390	△1,231
仕掛販売用不動産	1,609	6,296	4,687
短期借入金	600	2,092	1,492
1年以内返済予定の長期借入金	524	1,646	1,121
未払金	2,668	7	△2,660
長期借入金	1,097	3,961	2,863
純資産合計	2,384	3,078	693

2018年12月期末の販売用不動産はすべてが2019年12月期に販売予定のもの。
仕掛販売用不動産は約16億円分が2019年12月期、約46億円分が2020年12月期に販売予定のもの。
この他に2019年12月期中に専有買いする契約となっている分が約122億円。

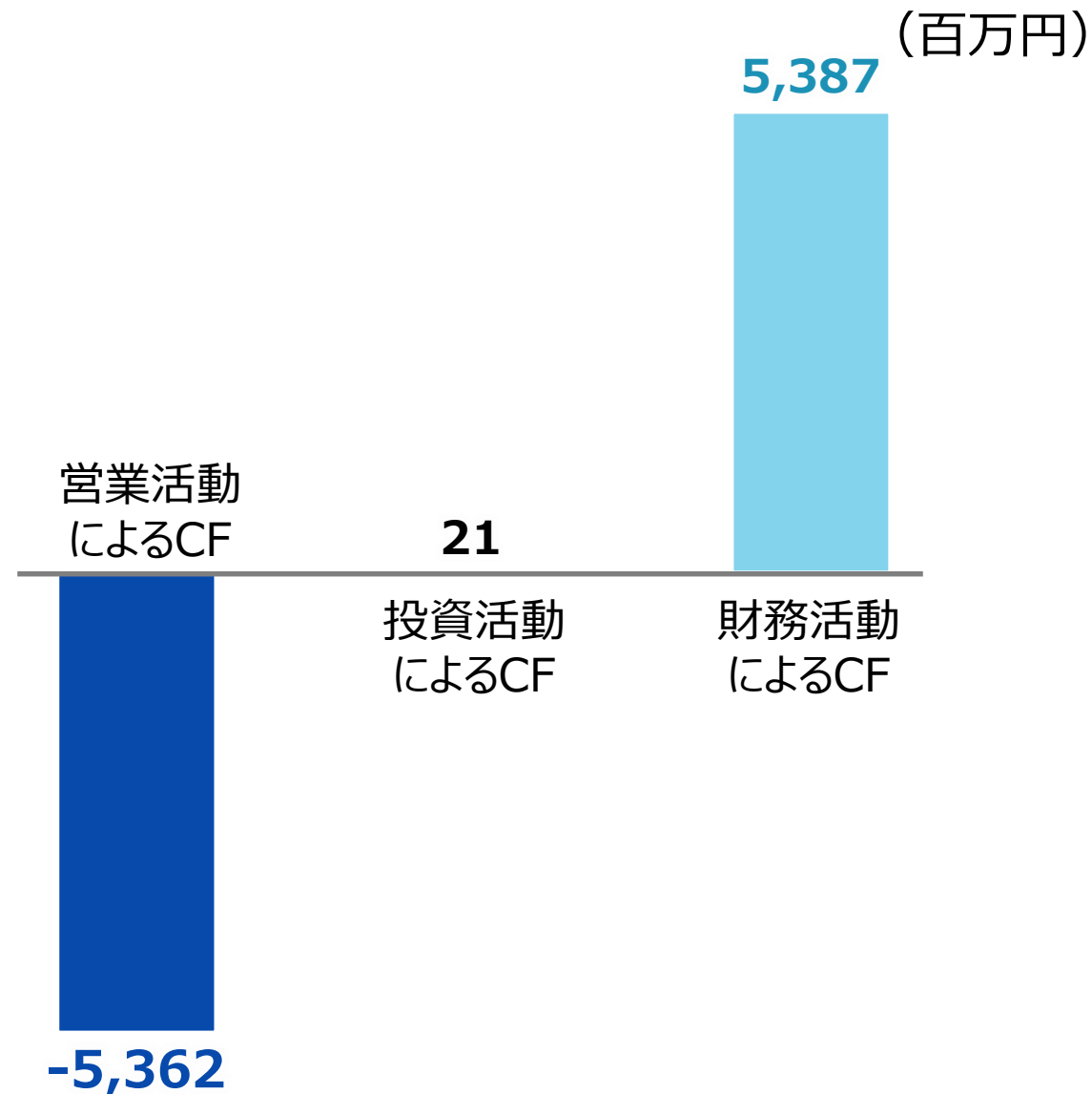
2018/12月期決算について C/Fの状況

営業CFの主な増減要因

たな卸資産の増加 \triangle 34億
未払金の減少 \triangle 26億円

財務CFの主な増減要因

短期借入 +14億円
長期借入 +39億円



2019/12月期業績見通し 業績予想

(百万円)

	2018/12月期 実績	2019/12月期 予想	増減額	増減率
売上高	22,644	24,900	2,255	10.0%
営業利益	1,209	1,360	150	12.4%
営業利益率	5.3%	5.5%		
経常利益	1,132	1,210	77	6.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	755	800	44	5.9%
1株当たり当期純利益 (EPS)	¥101.79	¥106.00	¥4.21	4.1%
1株当たり年間配当金	¥12.5	¥12.5		

業績予想の前提販売戸数は約700戸を想定。

売上総利益率は約17.5%（新商品・サービス等による改善）を想定。

販管費は人員増（4月に新卒20名入社予定等）、信託受益権化費用、IT投資費用等を増による増加を想定。

営業外収支は、有利子負債に対する支払利息の増加等を想定。

今後の有利子負債については、約150億円程度を目途に、今後は借入を伴わない共同企画開発の割合を増やしていく。

02

成長戦略

デジタルマーケティング施策

■ GLMインターネット会員数の月次推移

2月7日に開催されたセミナー

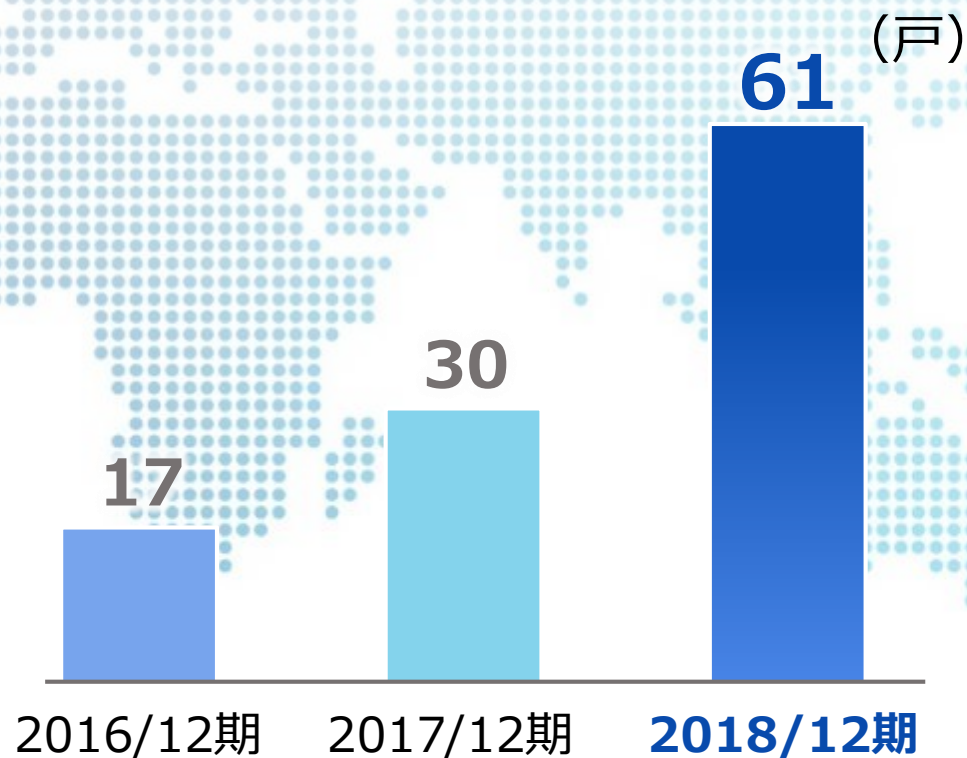


不動産投資が選択肢の一つになるよう今後もセミナーを続けてまいります

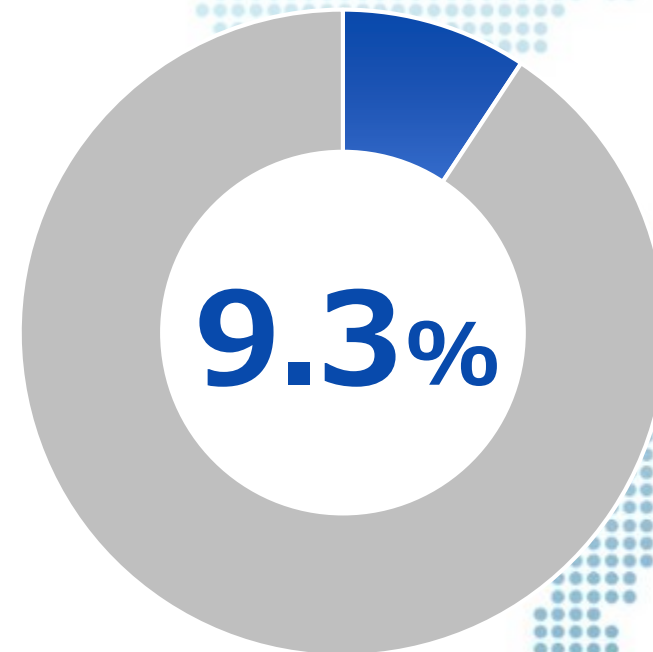
海外事業 2018/12期の成果

- 主にアジアを中心として、海外投資家に当社開発物件（アルテシモ）を拡販

海外売上戸数推移



全体の売上に対する海外売上比率



グローバル都市不動産研究所

- AI等の最新テクノロジーを活用し、成長を続ける世界都市東京を分析
- その魅力を世界に発信し、新サービスを開発

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

研究所 所長



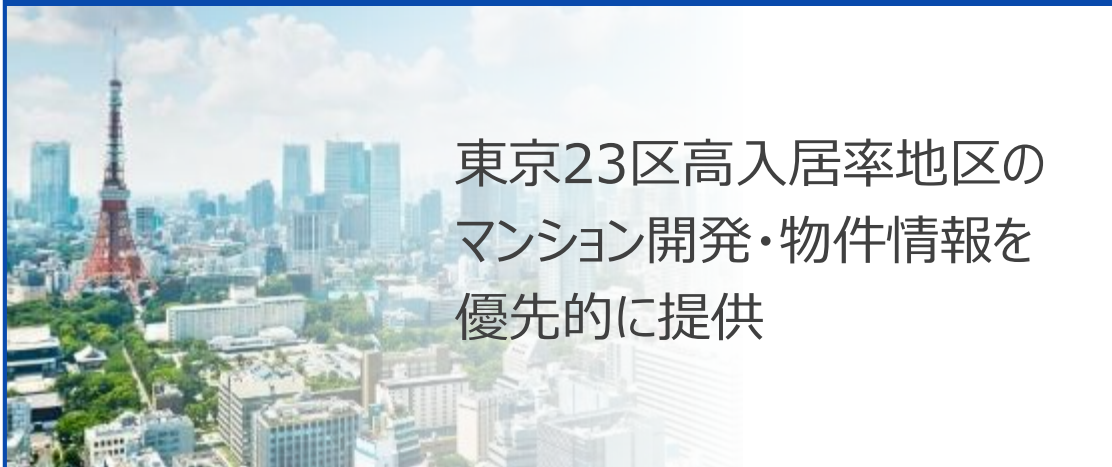
都市政策専門家
市川 宏雄 氏

国内外超富裕層向け事業

- 国内外超富裕層の資産運用ニーズの多様化に対応
- 大手金融機関の富裕層顧客に対して一般公開前の開発物件情報を優先的に提供

ARTESSIMO Premium Investment 開始

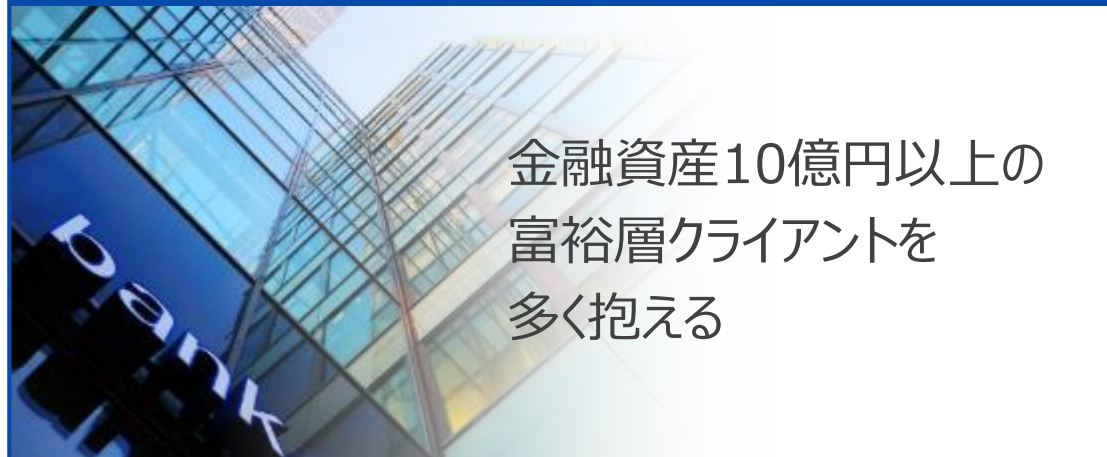
ARTESSIMO Premium Investment



東京23区高入居率地区の
マンション開発・物件情報を
優先的に提供

 GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.

プライベート・バンク



金融資産10億円以上の
富裕層クライアントを
多く抱える

 **SBI** マネープラザ

 **SMBC** 日興証券

投資用中古区分マンション販売事業

- 投資家であるお客様からのニーズに応えるため、
単身世帯者向け中古区分マンション販売事業を本格的に開始

高入居率エリアに特化

主要
ターミナル駅から
30分圏内

駅から徒歩
10分圏内

**東京
23区**

東京の1,000～3,000万円の
価格帯の中古マンション市場

年間 **6,000件** 台の
安定的な成約がある

2017年6,698件

出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」より



UCHIWA 団扇

留学生等の夢を目指すひとを応援する

- 留学生等向けマンション開発、販売、オペレーションサービスの提供を行う新規商品・サービス「UCHIWA 団扇」を1月1日より開始



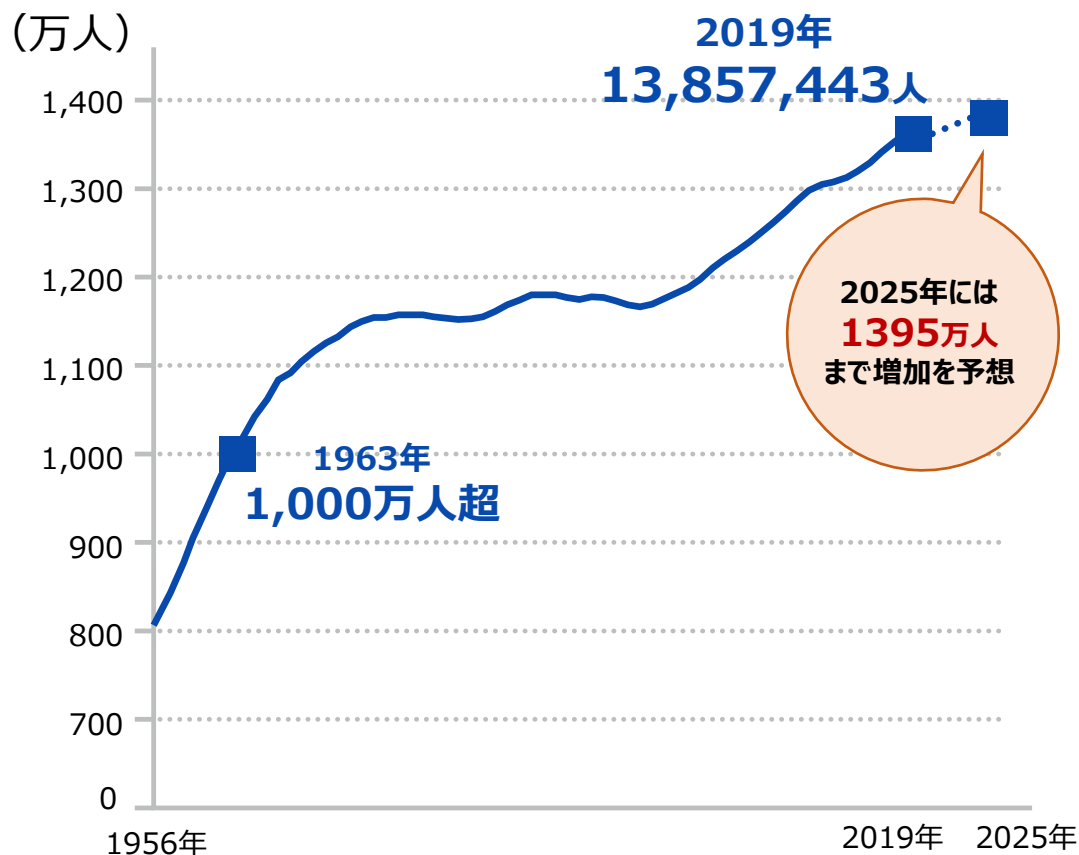
高品質
設備

便利な
支払い

コンシェルジュ
サービス

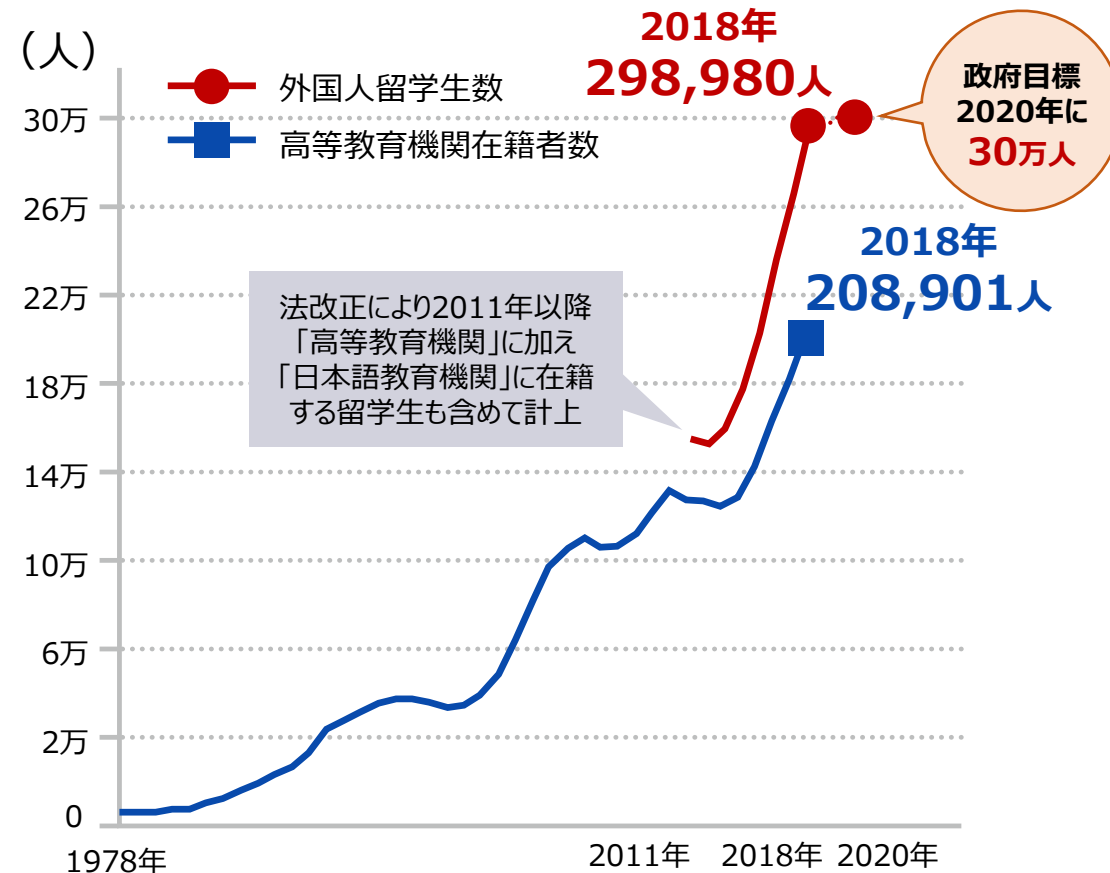
今後のトレンド①

東京都の総人口の推移各年 各年1月1日時点



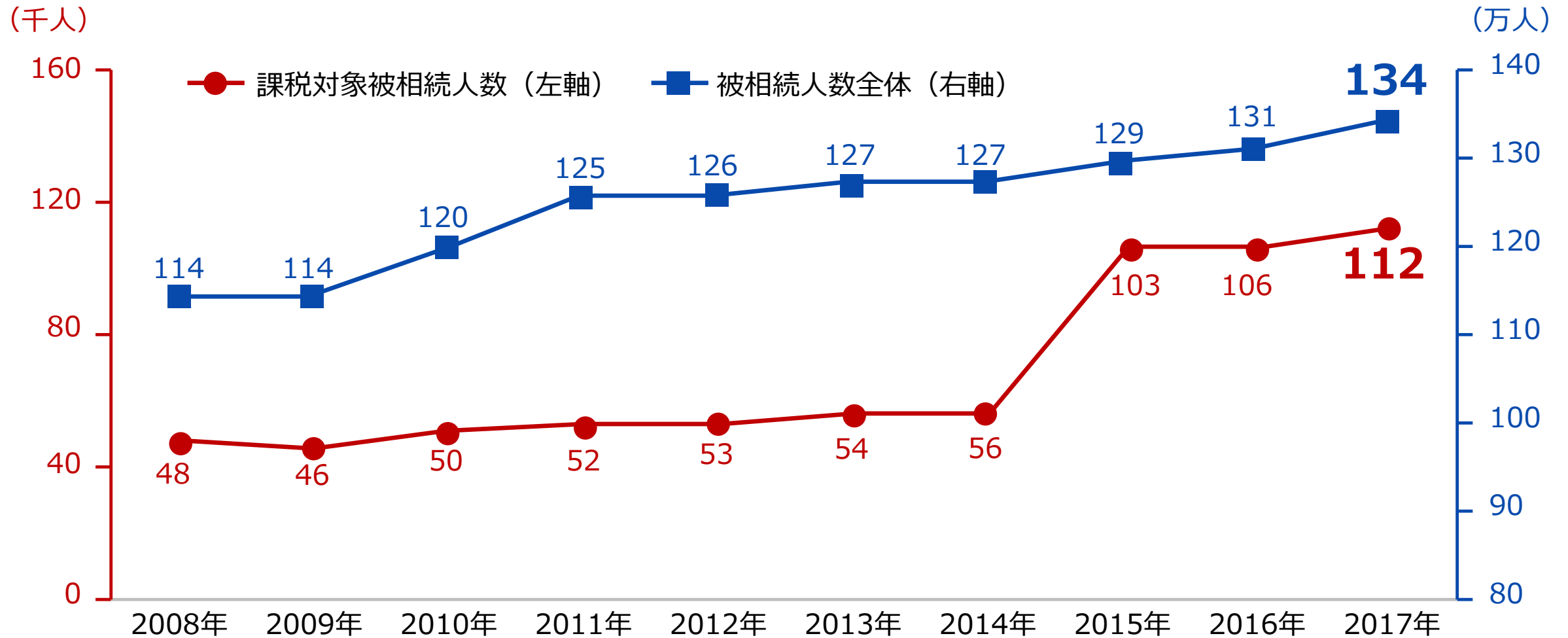
出所：東京都調査結果 を元にGLM作成
予想はグローバル都市不動産研究所

外国人留学生数



出所：平成29年度 外国人留学生在籍状況調査結果
(独立行政法人 日本学生支援機構)
「留学生30万人計画」(文部科学省ほか関係省庁) を元にGLM作成

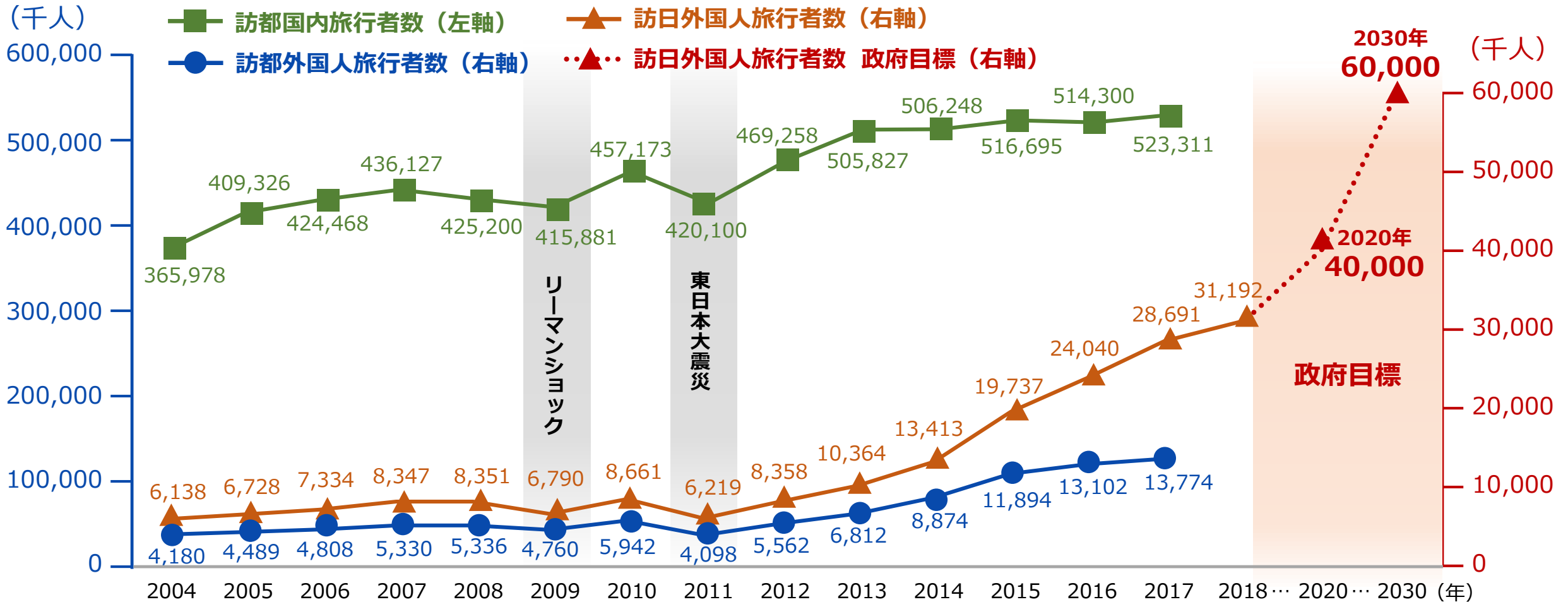
今後のトレンド② 被相続人数の推移



出所：平成29年分の相続税の申告状況について（国税庁）を元にGLM作成

今後のトレンド③

訪日・訪都外国人旅行者数及び訪都国内旅行者数の推移



出所：2016年3月30日 明日の日本を支える観光ビジョン構想会議（首相官邸ホームページ）、訪日外国人旅行者数「訪日外客数」（JNTO）、訪都外国人旅行者数及び訪都国内旅行者数「東京都観光客数等実態調査」（東京都）を元にGLM作成

GLMが開始する新商品・サービス

1 UCHIWA 団扇

夢を目指す人を
応援するマンション
対象利用者：
留学生、ビジネスマン等



2 ホテル

対象利用者：
国内外観光客、
ビジネスマン等



3 サービスアパートメント マンスリーマンション

対象利用者：
国内外ビジネスマン
(1～2か月)



4 商業施設

対象利用者：
アパレル小売店、
飲食店等



収益性が高い新商品・サービス

① UCHIWA 団扇



夢を目指す人を応援する

- 増え続ける海外留学生のニーズに対応
家具・家電・コンシェルジュサービスを付帯
今後はビジネスマンユーザーのニーズも

GLMは
オペレーションを手がけ
ストック収入強化へ

GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.

収益性が高い新商品・サービス

② ホテル

国内外観光客、ビジネスマン対象

■ マンション型ホテル
(キッチン・家電設備付き)

高稼働率(90%以上)エリアに進出
販売だけでなく保有も
オペレーション受託



収益性が高い新商品・サービス

③ マンスリーマンション / サービスアパートメント

国内外ビジネスマン対象

- 需要の多いマンスリーマンション
(キッチン・お風呂・家電設備付き)
1～2か月の滞在

GLMによる
オペレーション受託

④ 商業施設

アパレル小売店、飲食店等対象

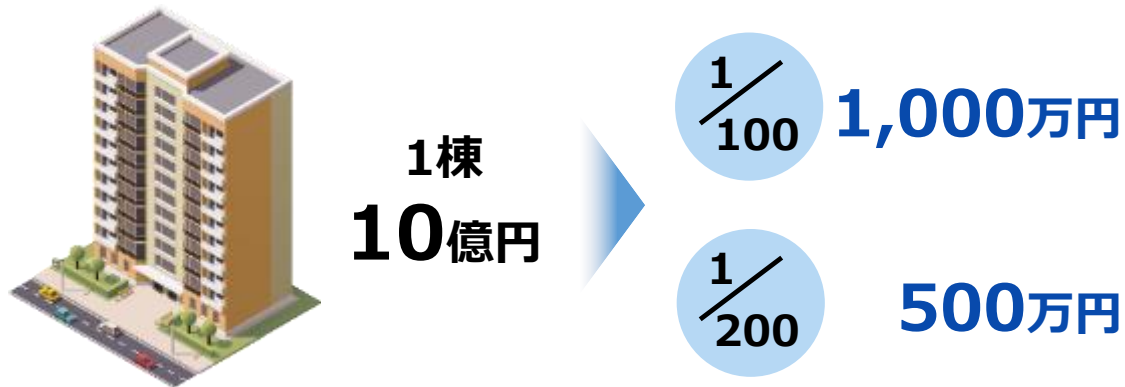
- 千代田、中央、港、渋谷区等の人気エリアで、大手とバッティングが少ない中小規模商業施設開発に進出



不動産小口化ビジネス

- 不動産特定共同事業法（不特法）許可取得により不動産小口化商品の組成、販売が可能に
- 相続対策ニーズに対応

1棟を小口化した例



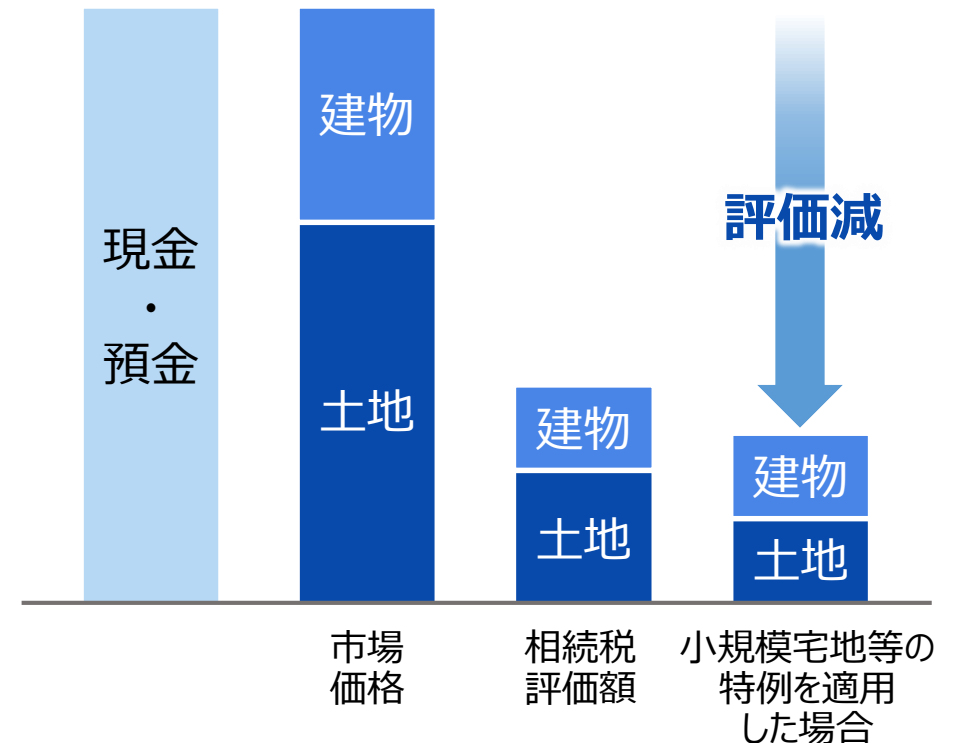
1口500万円から良質な不動産物件を所有可能

さらに… 1部屋を小口化した例



※最低口数5口以上（500万円以上）

不動産を相続する際の相続税評価のイメージ



GLMの今後の成長戦略

既存の単身者向けレジデンシャルの
企画開発にくわえ…



お客様に対し

**より収益性の高い
新商品・サービス**

団扇（留学生等向けマンション）/
ホテル / サービスアパートメント・
マンスリーマンション /
商業施設

新商品・サービス群の
オペレーション受託

**GLMの
ストック収入を
増やしていく**

不動産

小口化商品

順次市場に投入

2018年11月、不動産特定共同
事業法（不特法）許可取得

中長期成長イメージ

経常利益

収益性が高い新商品・サービス
+ 不動産小口化ビジネス



10
億円

既存单身者向け
レジデンシャル
営業利益10億円



ストックビジネス

時間軸

不動産を通じてお客様の真の豊かさに貢献する

東京都心を中心とした単身世帯向け投資用不動産開発を出発点に、ITを活用して土地所有者・投資家・入居者に新しいサービスを提供する不動産ソリューションカンパニー

**「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**

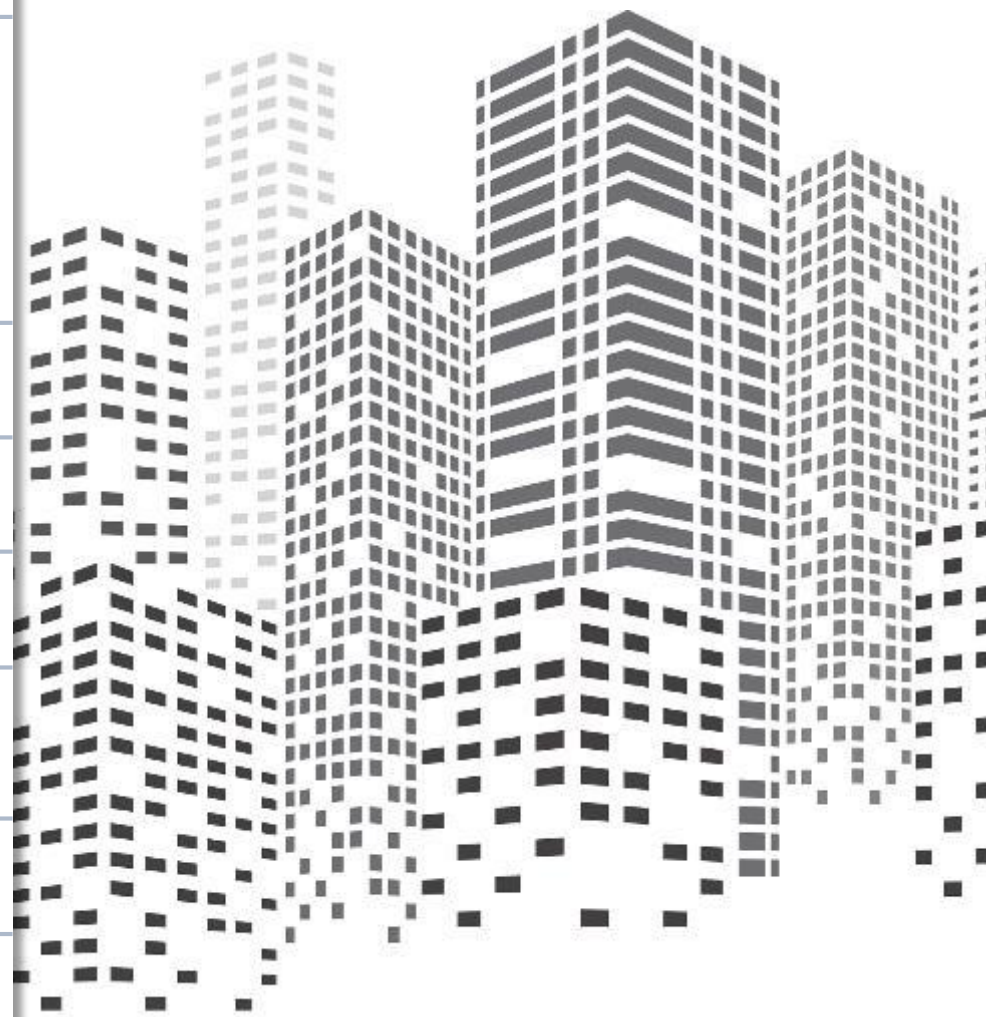
03



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	<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	4.98億円 (2018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
従業員数	93名 (2018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



Disclaimer

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・慣行等の
変更等が考えられます。



GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.