

2019年5月28日

会社説明会



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

事業概要

02

業績

03

成長戦略

04

Appendix



AGENDA

01

事業概要

02

業績

03

成長戦略

04

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	498百万円 (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 (総合受付18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

きむ てじゅん
代表取締役 **金 大仲**



神奈川大学法学部法律学科卒業、
新卒で金融機関に入社。
その後、家業の飲食店を経て不動産開発
企業に転職しトップセールスになる。
そこでの経験を活かして30歳の時に独立、
グローバル・リンク・マネジメントを設立。

水田オーナーズクラブ

私たちグローバル・リンク・マネジメントは環境保全・環境に対する意識の向上、社会貢献、食育への取組の一環として、2010年に**鳥取県日南町**にて「グローバルファーム」を設立いたしました。



歴史・沿革



GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.

- 2005 ● 投資用不動産の企画・設計・販売及び賃貸管理・建物管理事業を目的に**創業**
- 2006 ● オリジナルブランドマンション「アルデシモシリーズ」の販売開始
- 2007 ● 子会社グローバル・リンク・パートナーズ設立
- 2010 ● 土地の仕入・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**ワンストップサービスの確立**
- 2012 ● **不動産投資セミナーを開始**
- 2013 ● **Web集客**を開始。
Push型営業から**Pull型営業へ転換**
- 2015 ● 土地所有者向け「相続・土地所有者共同開発セミナー」開始
新規電話営業から撤退
- 2017 ● **デジタルマーケティングによりWeb集客を加速。**
相続情報サイト「0からはじめる安心相続」を開設。
土地所有者共同開発 第一号案件PJ開始
(東京23区の土地所有者であるドクターと共同で不動産開発)
- 2017年12月 **東証マザーズ上場**
- 2018 ● **2018年12月 東証1部上場**

投資用不動産 総合ディベロッパー

東京を主要エリアに、
業界トップクラスの
供給戸数を誇る

世界都市東京に資産性の高いマンションを
開発・分譲・管理・運営までトータルプロデュース



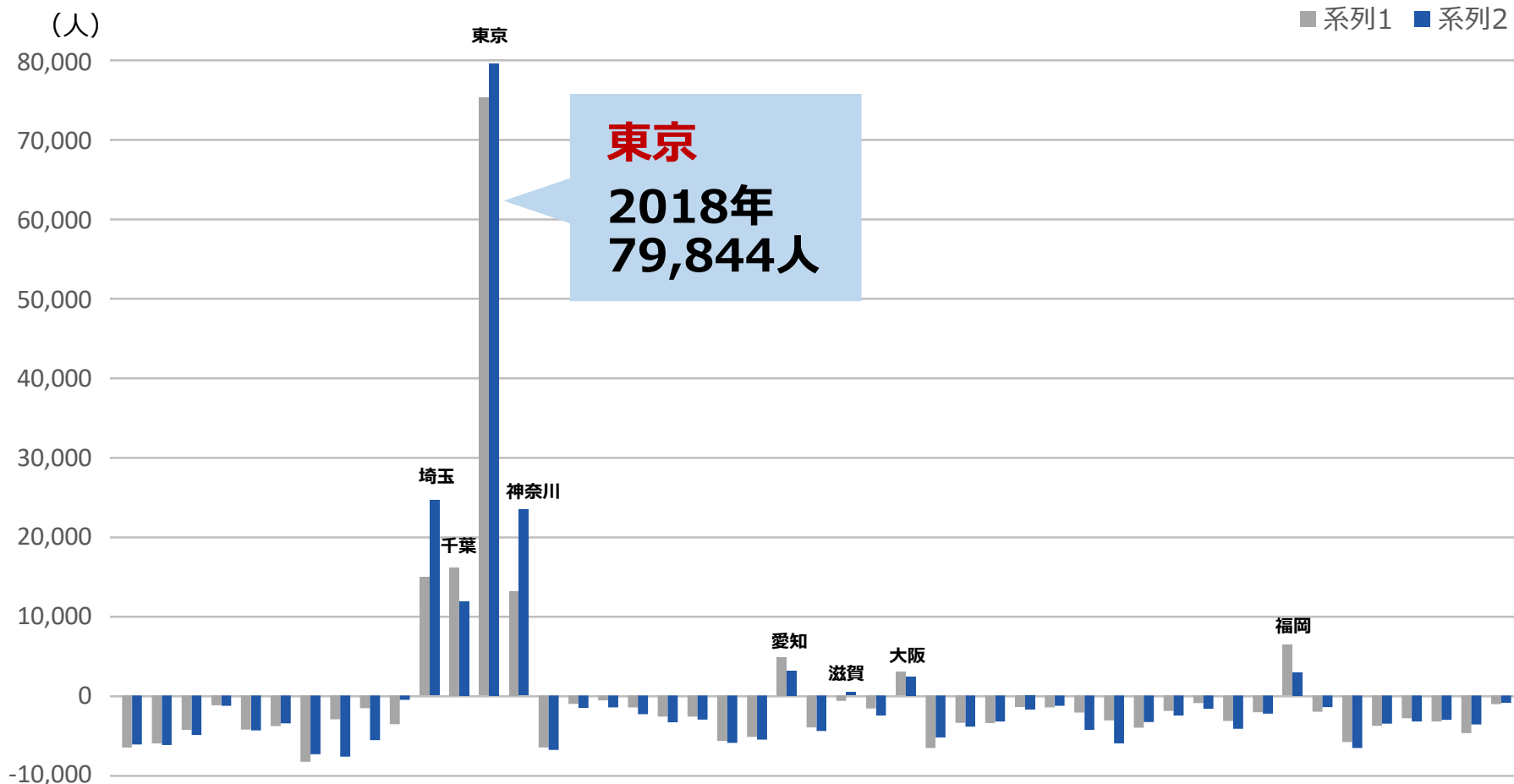
なぜ東京なのか



都道府県別転入超過数 2017年・2018年

転入超過となっているのは8都府県のみ

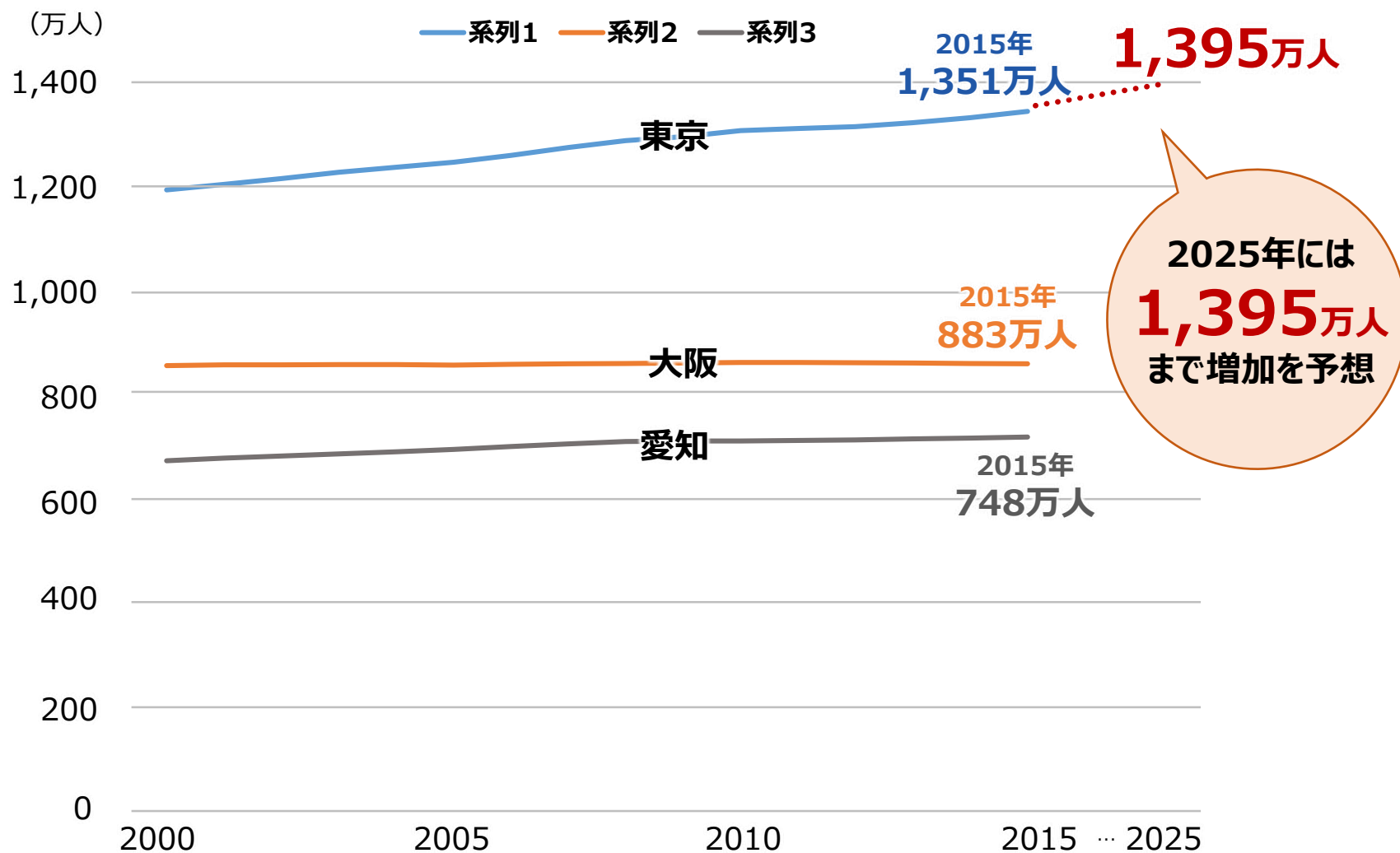
(東京都 / 埼玉県 / 神奈川県 / 千葉県 / 愛知県 / 福岡県 / 大阪府 / 滋賀県)



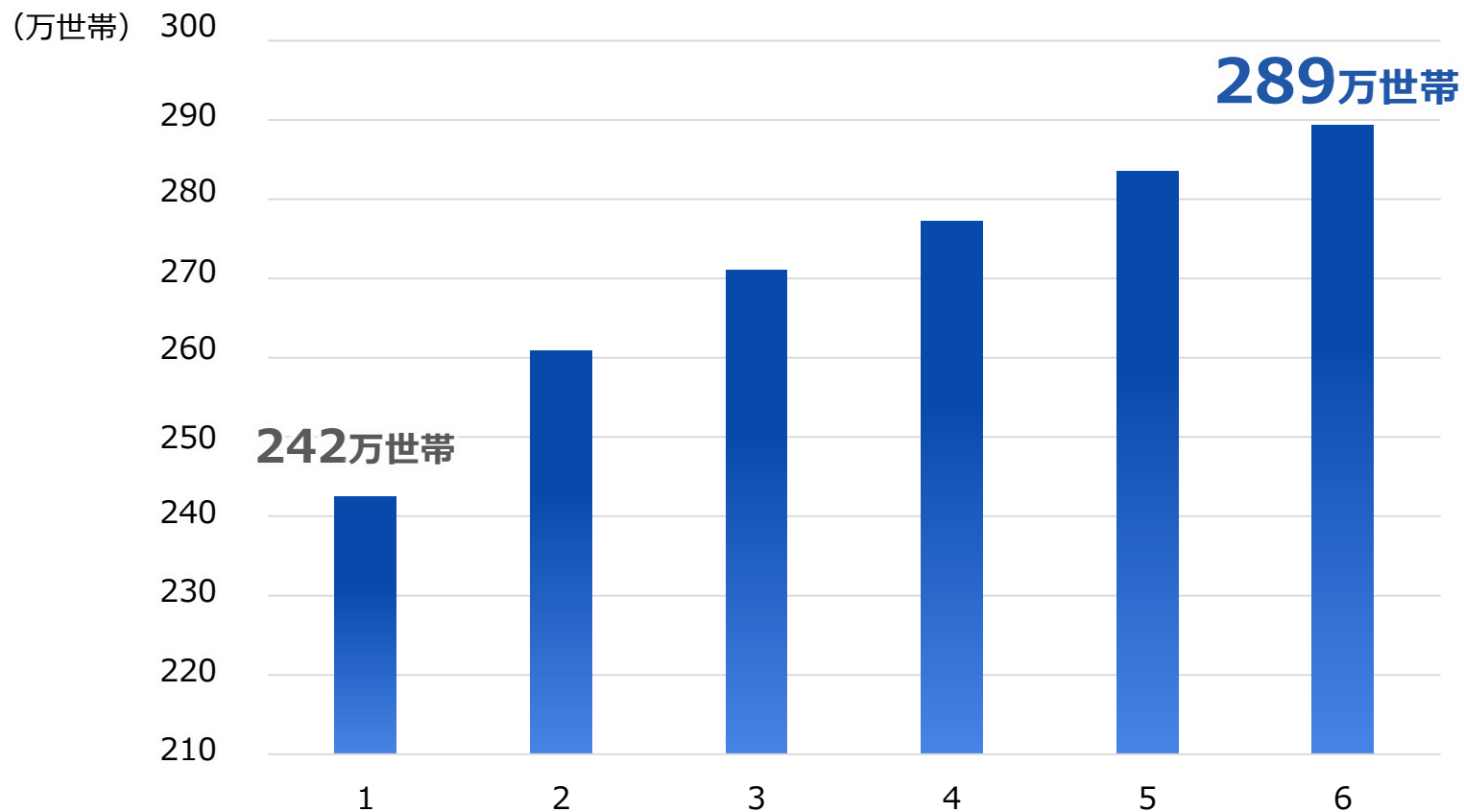
東京都は転入超過数が最も多い

出所：「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）を元にGLM作成

三大都市人口推移



東京23区 単独世帯数推移予測



出所：「東京都世帯数の予測」(東京都総務局統計部、平成31年3月)
(<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/syosoku/sy-data.htm>)を元にGLM作成

オリジナルブランドマンション アルテシモシリーズ

3チカ[※]にこだわり、原則23区の駅から徒歩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 **87棟**（2018年3月時点）を開発。
女性向けにセキュリティを強化した物件も展開中。

※ 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）」



アルテシモ 豊洲プロジェクト



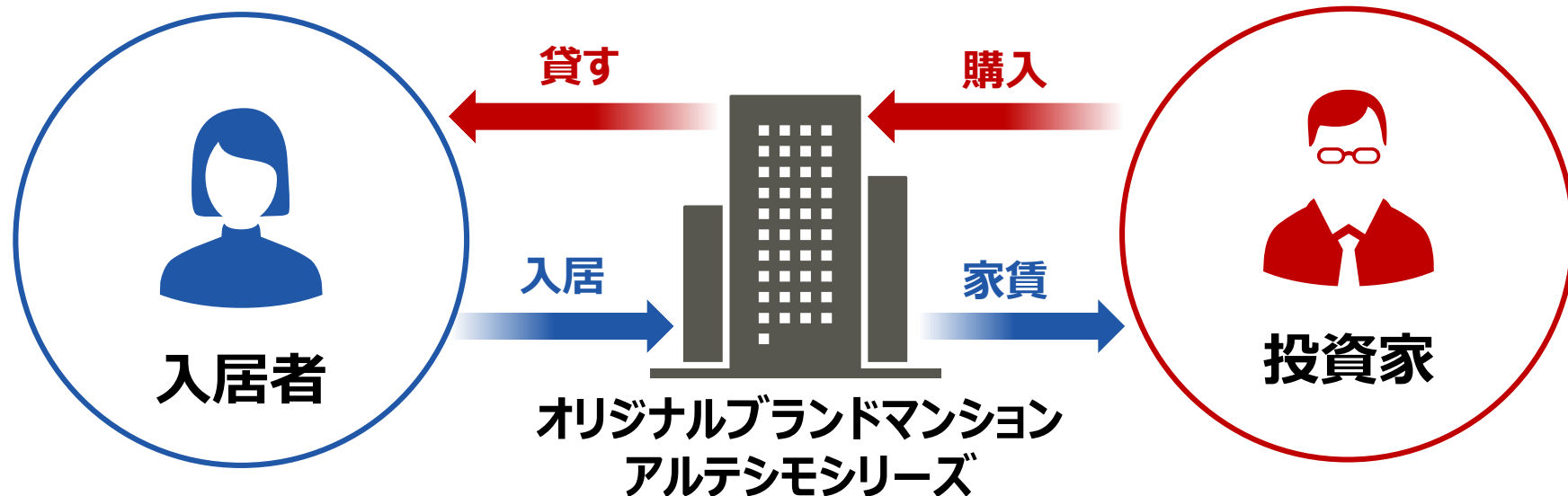
アルテシモ ベラ



アルテシモ レナ



不動産投資のしくみ



高い入居率

入居率は5年連続で
99% 超えを達成

3チカ

長期的に資産価値が落ちにくい、
「駅からチカい（近い）」
「都心からチカい（近い）」
「高いチカ（地価）」の

3チカを満たす物件に特化

高いリピート・紹介率

資産運用のパートナーとして
10年以上のお付き合いに
なるお客様も多く、
ご満足いただいています

2018年実績 **約80%**

デジタルマーケティング施策

- マンション経営ポータルサイト「ゼロからはじめる不動産投資」を運営



詳しくはこちら

<https://www.ms-toushiguide.jp/>

ゼロ投 GLM

検索



ビギナーから知識をお持ちの方まで不動産投資成功の秘訣をわかりやすくご紹介。基本情報から最新トレンドまで掲載しています。

セミナー開催実績

- 「ゼロからはじめる不動産投資」セミナー開催。
初心者にもわかりやすいとご好評いただいています。

開催実績
1,300回以上
2017年～2019年
4月末時点



詳しくはこちらから

<https://www.global-link-seminar.com/>

GLMセミナー

検索

スマートフォンアプリ「Mansion Tech」



詳しくはコチラから
ぜひダウンロードして
お試しください。

<https://www.mansiontech.com/>

マンションテック

検索

アプリやWEBサイトを通して投資用不動産(マンション)の紹介から投資相談・提案、
物件購入時の運用管理までを一括して管理することができるマンション経営プラットフォーム



AGENDA

01

事業概要

02

業績

03

成長戦略

04

Appendix

最高益更新 2018/12期

売上高**226億円**、営業利益**12億円**、経常利益**11億円**と最高売上高、**最高利益を更新**

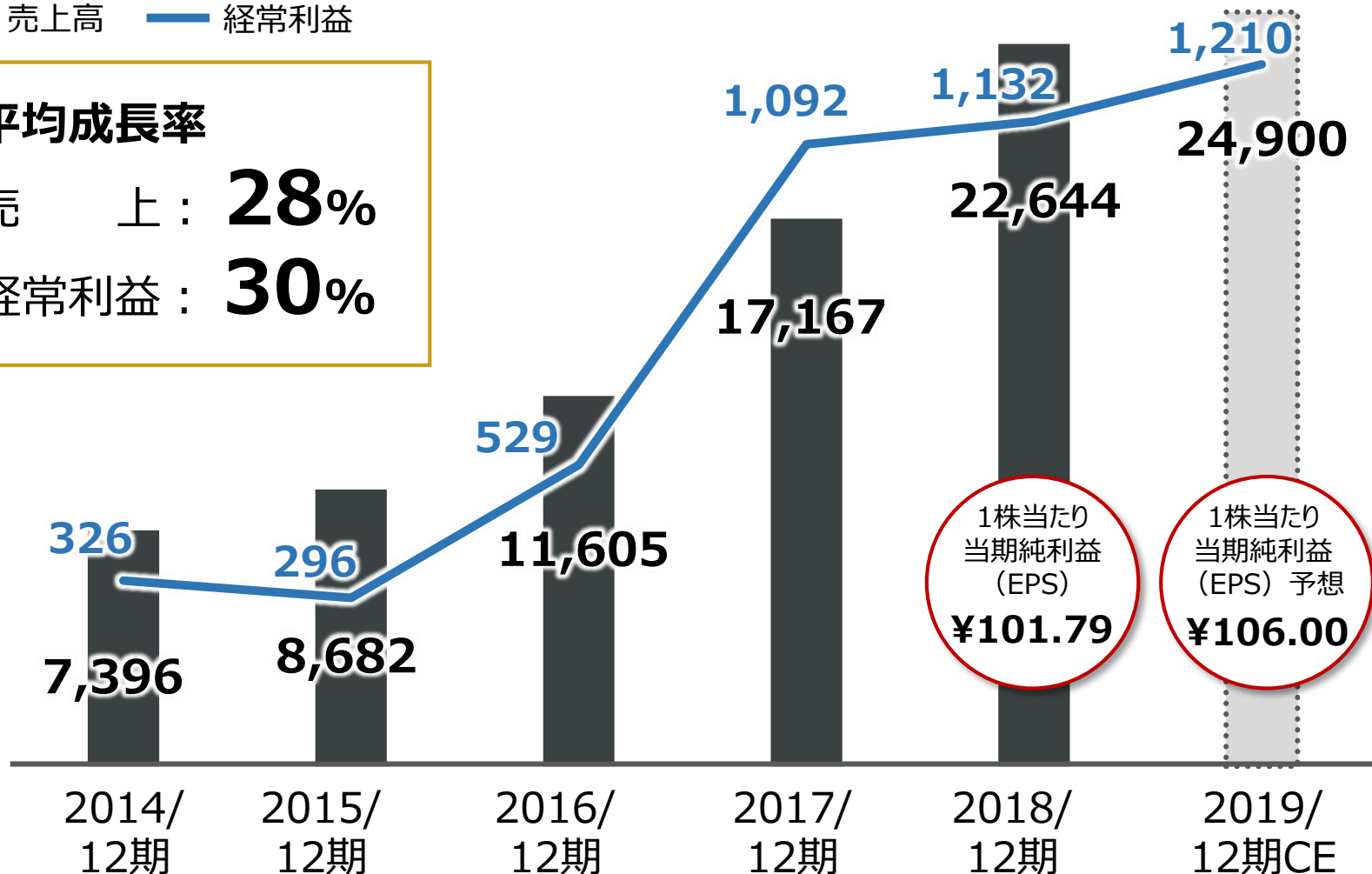
(百万円)

■ 売上高 — 経常利益

平均成長率

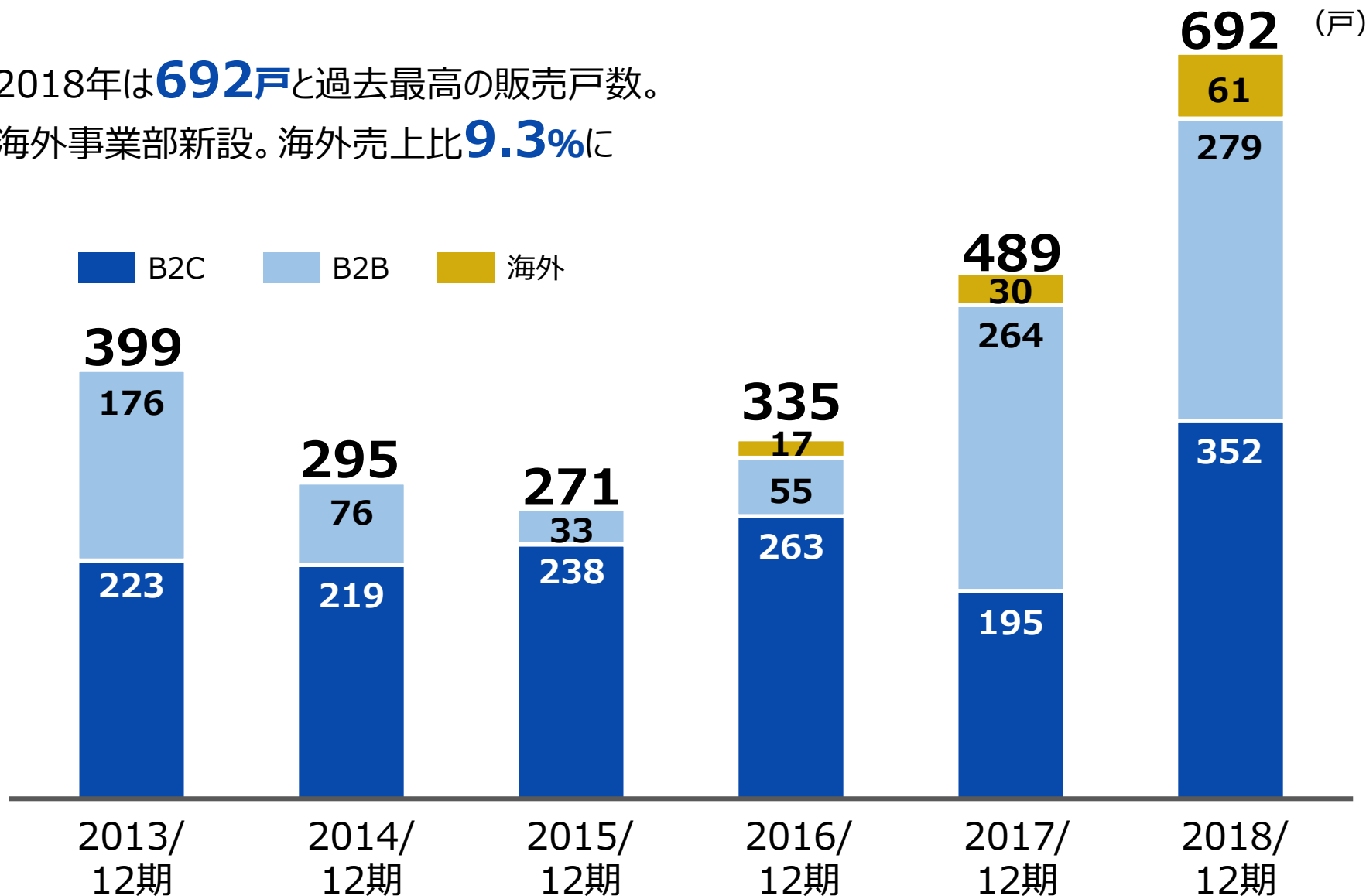
売上：**28%**

経常利益：**30%**



過去最高の販売戸数

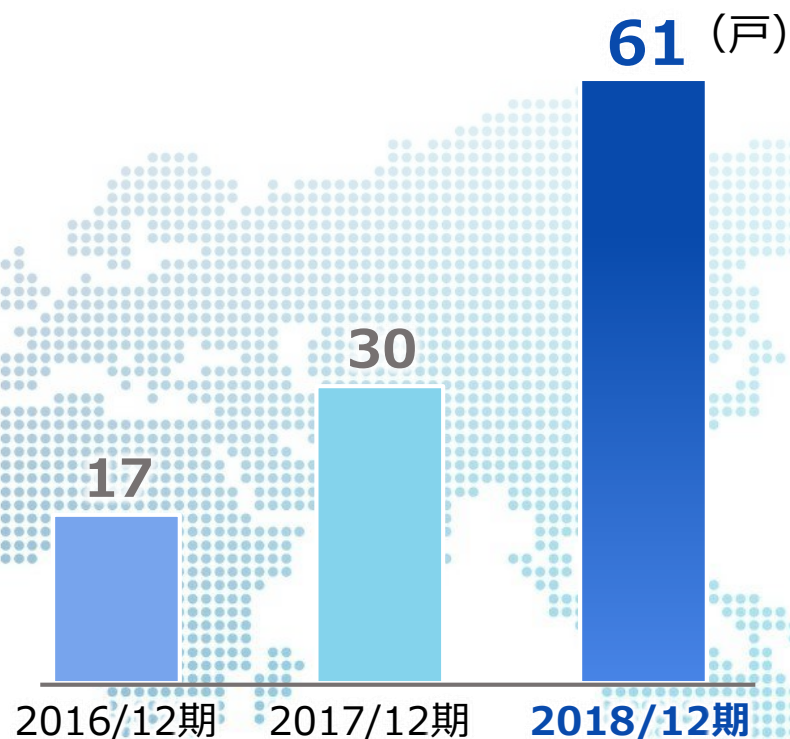
2018年は**692戸**と過去最高の販売戸数。
海外事業部新設。海外売上比**9.3%**に



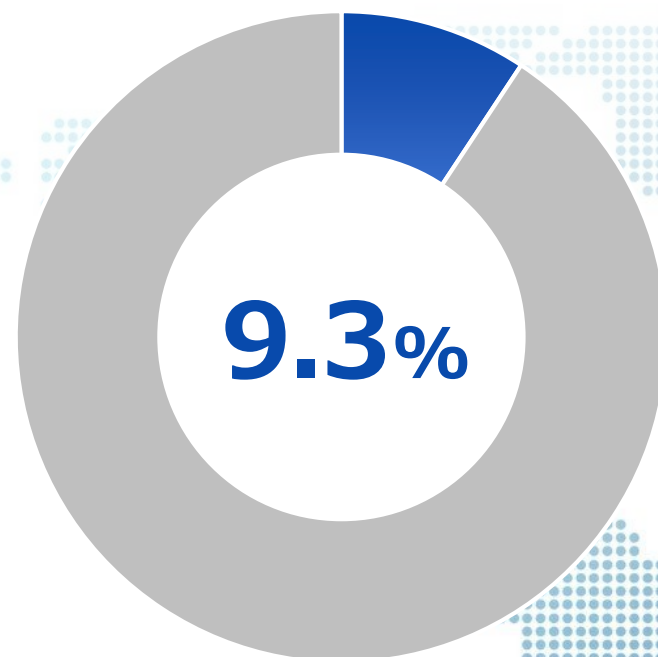
海外事業部実績 2018/12期

■ 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





AGENDA

01

事業概要

02

業績

03

成長戦略

04

Appendix



- 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

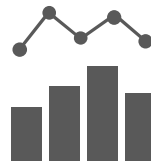
最先端の研究により新商品・サービスを開発



人の動きや消費性向を
分析・予測



東京都市開発の
未来予測



世界主要都市の
不動産価値予測

研究所 所長



明治大学名誉教授
都市政策専門家
市川 宏雄 氏

東京の再開発 調査・研究

グローバル都市不動産研究所
調査・研究 第一弾

**「令和」に向けて地価上昇が
期待される注目エリアを発表**



詳しくはコチラから
レポートをご参照ください。

<http://ur0.work/8NWa>



5/3 フジテレビ番組「Live News it!」に、
グローバル都市不動産研究所所長の
市川先生が出演しました。

**都市政策、専門家による分析に基づき、
新商品開発を進めています**

GLMが開始する新商品・サービス

レジデンス

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

サービスアパートメント
マンスリーマンション



NEW
2020年に
向け

ホテル

対象利用者：
国内外観光客、
ビジネスマン等

ファミリー向けの客室も



NEW
2020年に
向け

商業施設

対象利用者：
アパレル小売店、
飲食店等

人気エリアに開発





UCHIWA 団扇

GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.

- 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2019年1月1日より開始

留学生等の夢を目指すひとを応援する

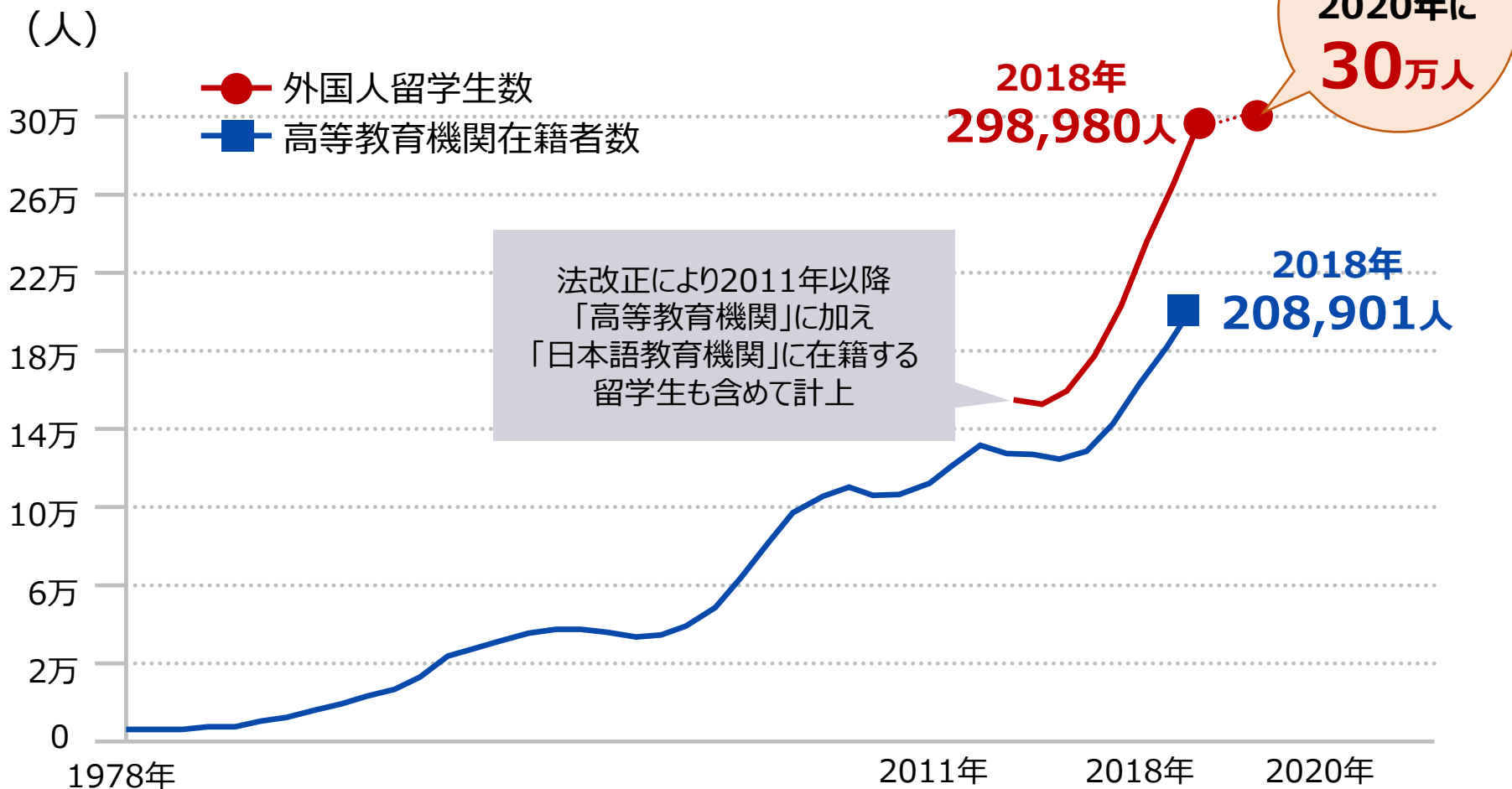
高品質
設備

便利な
支払い

コンシェルジュ
サービス



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

収益性が高い新商品・サービス

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)

訪都外国人旅行客の増加

4~5人宿泊できる

ファミリー向けの客室も

高稼働率(90%以上)

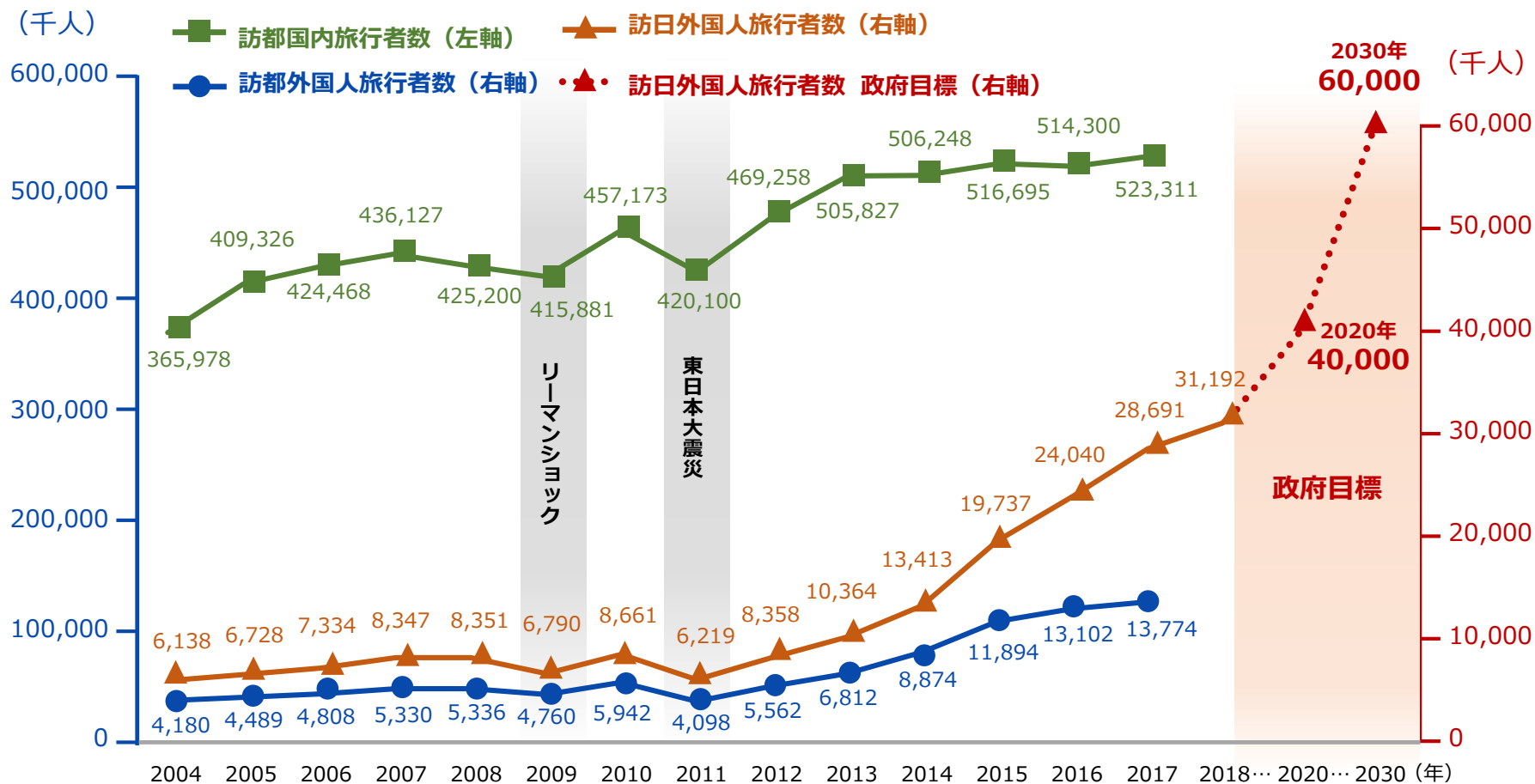
エリアに進出

販売だけでなく保有も視野に

オペレーション受託も



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：「明日の日本を支える観光ビジョン」(首相官邸、2016年3月)、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

収益性が高い新商品・サービス

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



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



プライベート・バンク

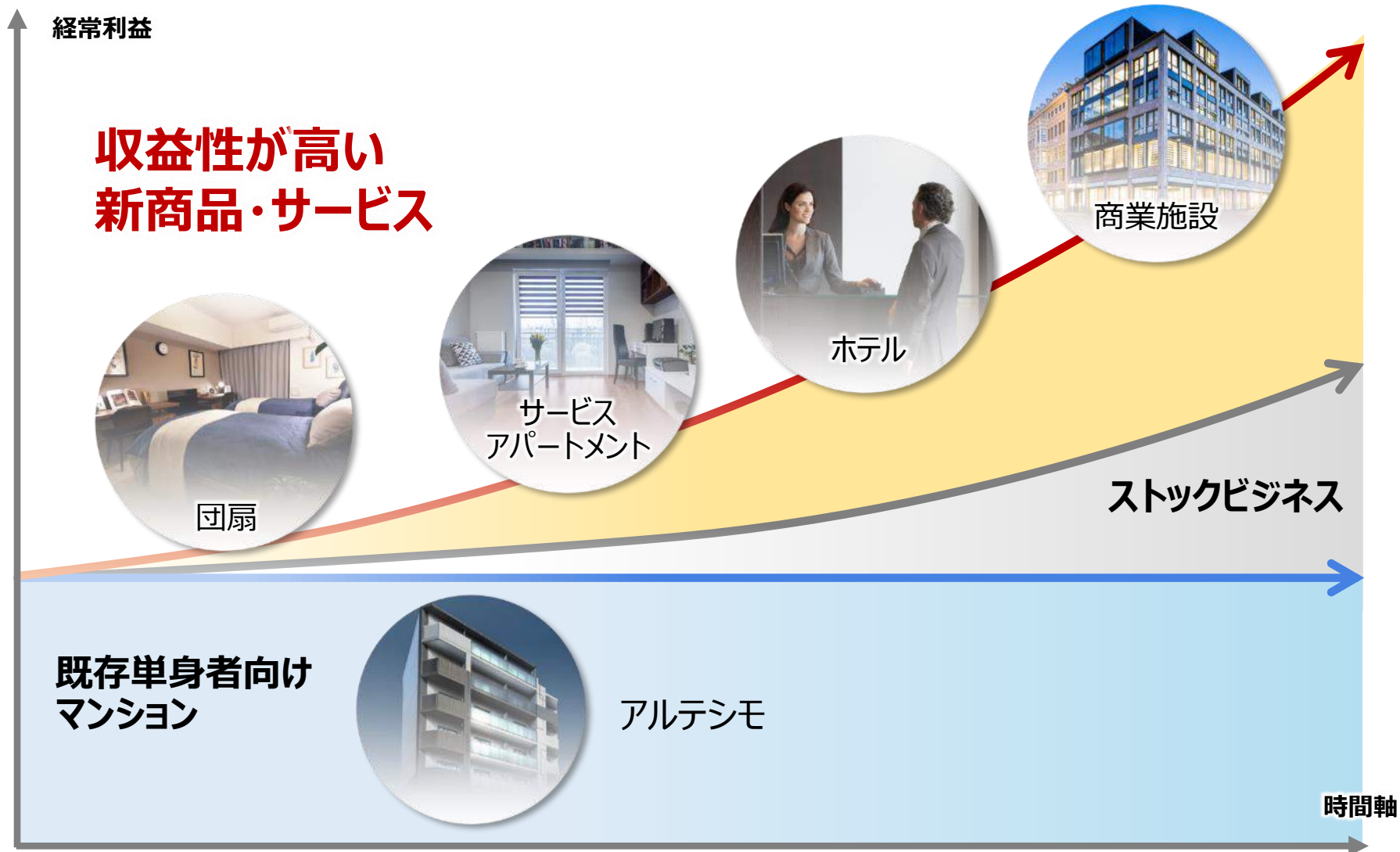
金融資産10億円以上の
富裕層クライアントを多く抱える



**世界都市東京から、
Global Companyを目指しています。**



中長期成長イメージ



株主還元（配当）

	2017/12月期	2018/12月期	2019年12月期 (予想)
1株当たり 配当金	¥45.0	¥12.5	¥12.5
配当性向	11.9%	12.5%	11.8%

(注) 当社は、平成 30 年 6 月 9 日付で普通株式 1 株につき 2 株の株式分割、平成 30 年 10 月 19 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っていますが、平成 29 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。

不動産を通じてお客様の真の豊かさに貢献する

土地所有者
提供者

投資家

入居者
テナント

3つのお客様にサービスを創造

株主

 GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.

「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



AGENDA

01

事業概要

02

業績

03

成長戦略

04

Appendix

ハイライト

■前年との比較

(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	

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。

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)。

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。

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19名入社）、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。

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準・慣行等の変更等が考えられます。

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 IR 広報課

TEL : 03-6821-5766

MAIL : glmirinfo@global-link-m.com

