

# 2022年12月期第2四半期決算説明



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



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

第2四半期決算ハイライト

02

第2四半期決算状況

03

今後の見通し

04

会社概要・Appendix

## 売上高

**17,120** 百万円

(対前年+12.1%)  
(対通期進捗率48.9%)

## 経常利益

**1,128** 百万円

(対前年+105.6%)  
(対通期進捗率56.4%)

## 販売戸数

累計販売戸数/通期販売計画戸数

**481** /1,000 戸

(対前年+19.7%)  
(対通期進捗率48.1%)

## 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:

**430** /384戸/40%

2024/12期:

**494**※/620戸/50%

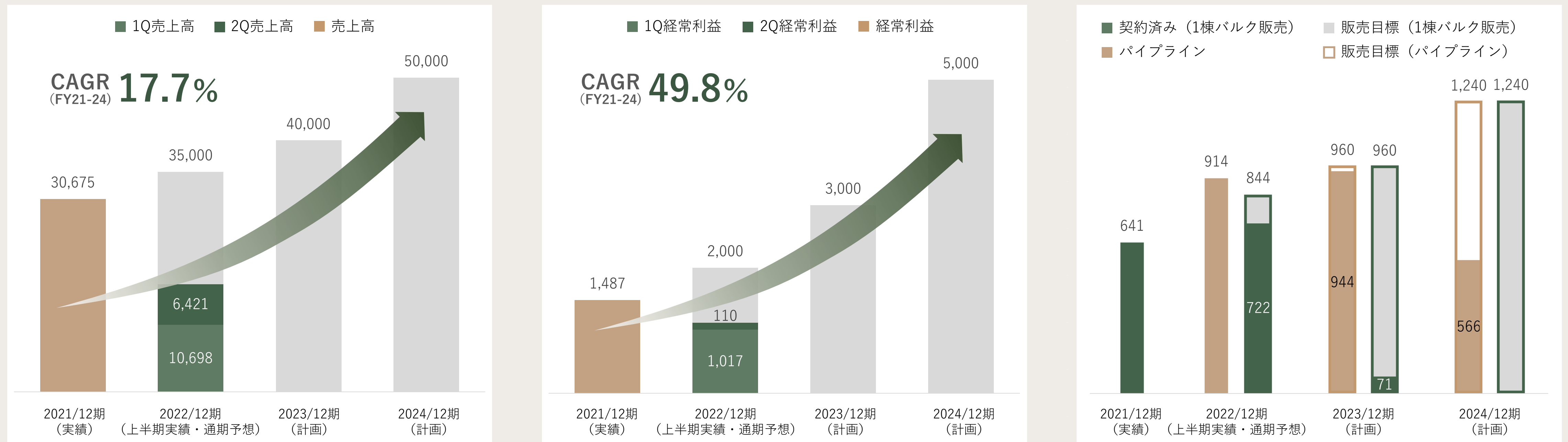
※7月末時点では566戸

## 決算ハイライト

- ✓ 第2四半期単独は販売スケジュールの関係で売上・利益の規模は前四半期対比縮小も**計画通り** (Q1販売321戸に対しQ2販売160戸)
- ✓ 上半期累計では**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付加価値向上を通して**利益の進捗が特に良好** 販売が増える下半期に向けて**通期予想超過を期待**
- ✓ 第2四半期も278戸と**高水準の仕入を継続** 中期経営計画の達成に向けた**パイプラインの積み上げは順調**
- ✓ 2024年12月期に向けた環境対応物件のパイプラインも第1四半期の411戸から**大幅83戸増の494戸**と**計画の620戸に向け前進**

- 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%）
- 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
- 環境対応と新築レジデンス1棟バルク販売「まとめて販売」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%の環境認証取得を計画

## 中期経営計画進捗（単位：百万円・戸）



※ 7月末時点実績

## 中期経営計画の進捗認識

- ✓ 売上高、経常利益について計画通り進捗し、中期経営計画の達成に向け順調なスタート
- ✓ 2023/12期の新築レジデンス販売計画戸数の約98%の仕入を完了、2024/12期についても約46%の仕入完了
- ✓ 環境対応物件比率についても、23年12月期は既に計画超過、24年12月期計画に対しても順調に進捗



# AGENDA

01

第2四半期決算ハイライト

02

第2四半期決算状況

03

今後の見通し

04

会社概要・Appendix

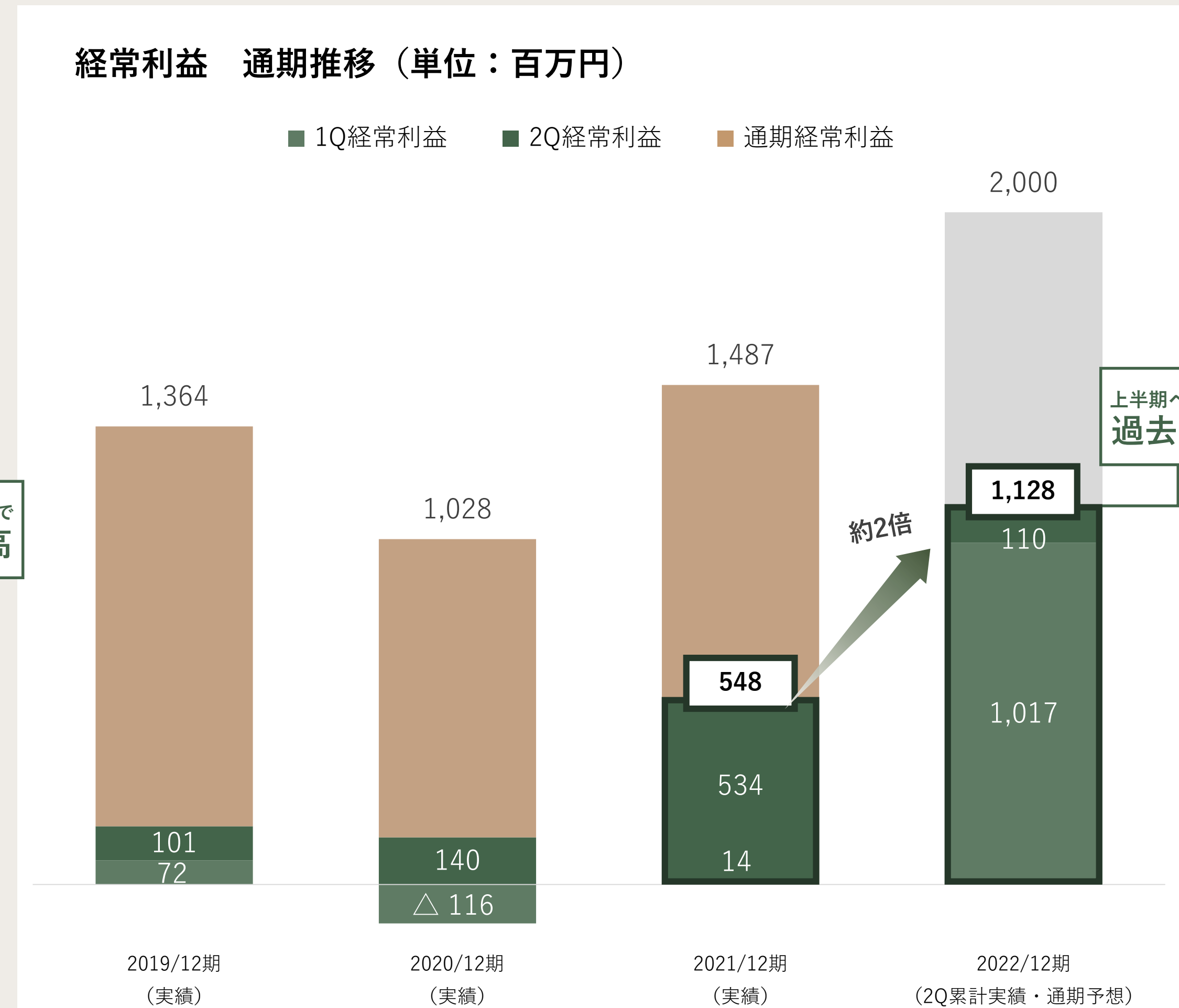
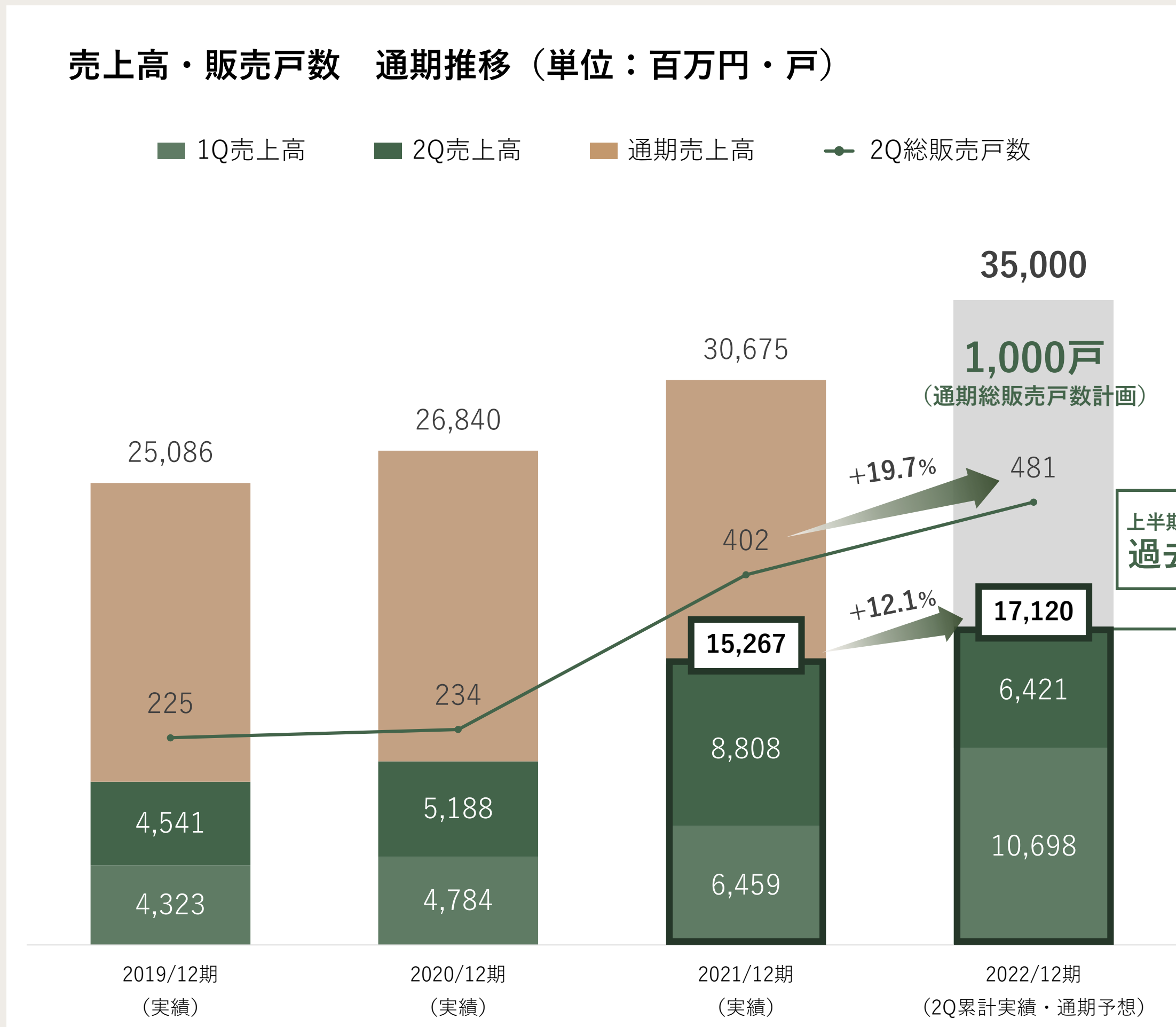
- 共通費用について、前期の子会社再編に伴って会計方針上での配賦方法の変更があったため、**セグメント別着地見込みを修正**
- **全社の営業利益計画には変更なし**

(百万円)		2022/12期					
		上半期累計			通期		
		実績	前年同期比	進捗率	修正前計画	修正後計画	修正差分
不動産ソリューション	売上高	15,748	+12.8%	48.5%	32,500	32,500	変更なし
	営業利益	1,659	+179.3%	51.4%	2,090	3,230	+1,140
	利益率	10.5%	+6.2ppt	-	6.4%	9.9%	+3.5ppt
	販売戸数	481	+19.7%	48.1%	1,000	1,000	変更なし
プロパティマネジメント	売上高	1,372	+4.6%	54.9%	2,500	2,500	変更なし
	営業利益	38	▲64.5%	22.6%	210	170	▲40
	利益率	2.8%	▲5.5ppt	-	8.4%	6.8%	▲1.6%
	管理戸数 (期末)	2,801	+13.0%	-	2,800	2,800	変更なし
全社	全社共通費用	▲454			-	▲1,100	▲1,100
	全社営業利益	1,244	+77.1%	54.1%	2,300	2,300	変更なし
	全社経常利益	1,128	+105.6%	56.4%	2,000	2,000	変更なし

※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値

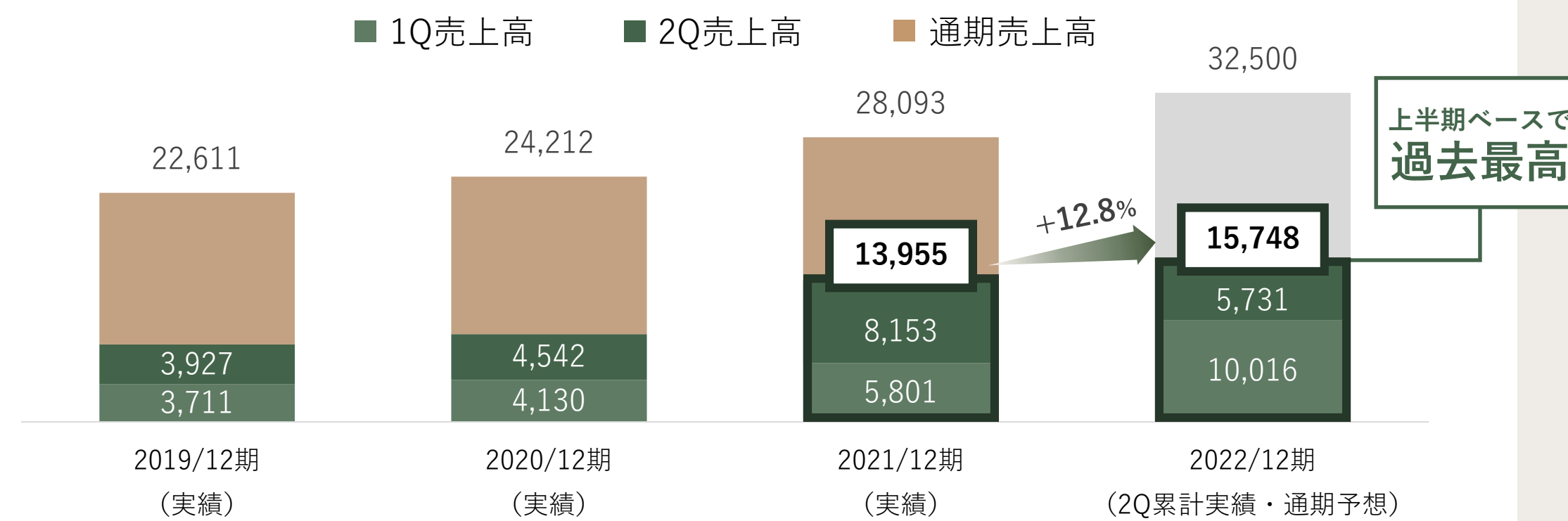


- 上半期累計では通期計画に対して売上高48.9%、経常利益は56.4%と特に利益面で順調な進捗
- 第2四半期単独では販売計画の関係で前年比・前四半期比で縮小も下半期分の多くは契約済。上半期以上の販売戸数を見込む

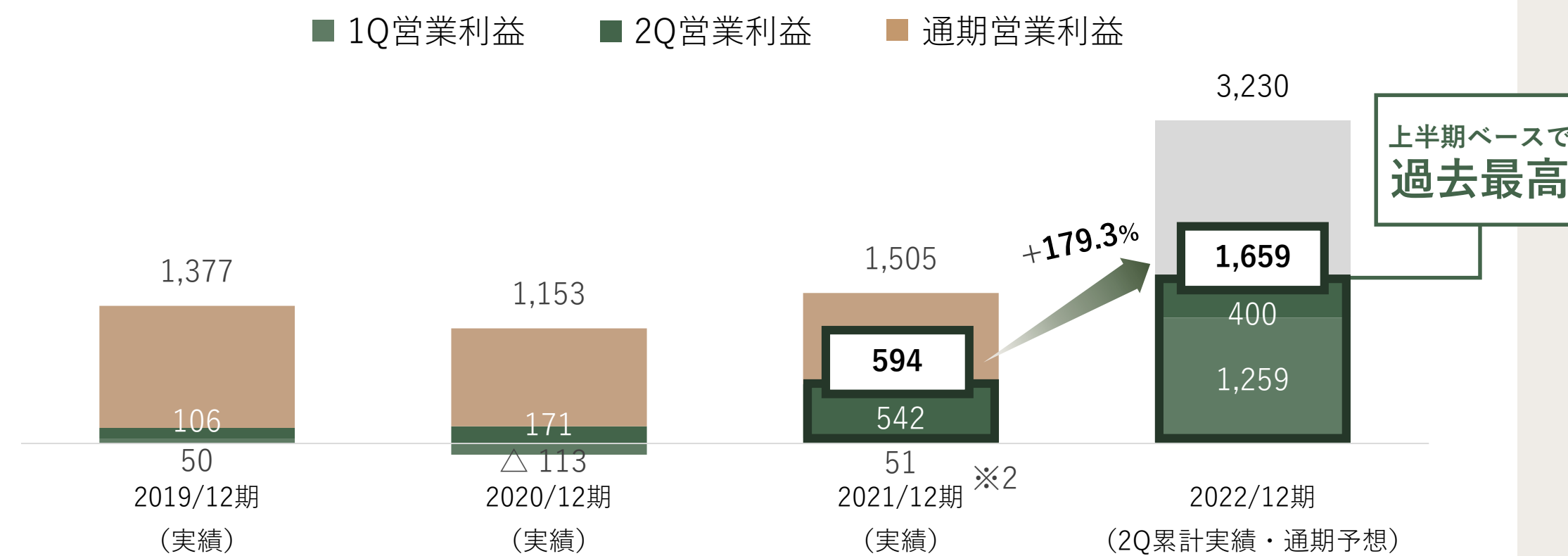


- 販売スケジュールが下半期に偏重する中で、上半期では全社同様**順調な進捗**
- 中期経営計画の成長戦略である**1棟バルク販売が順調に進捗**し、売上利益に大きく寄与

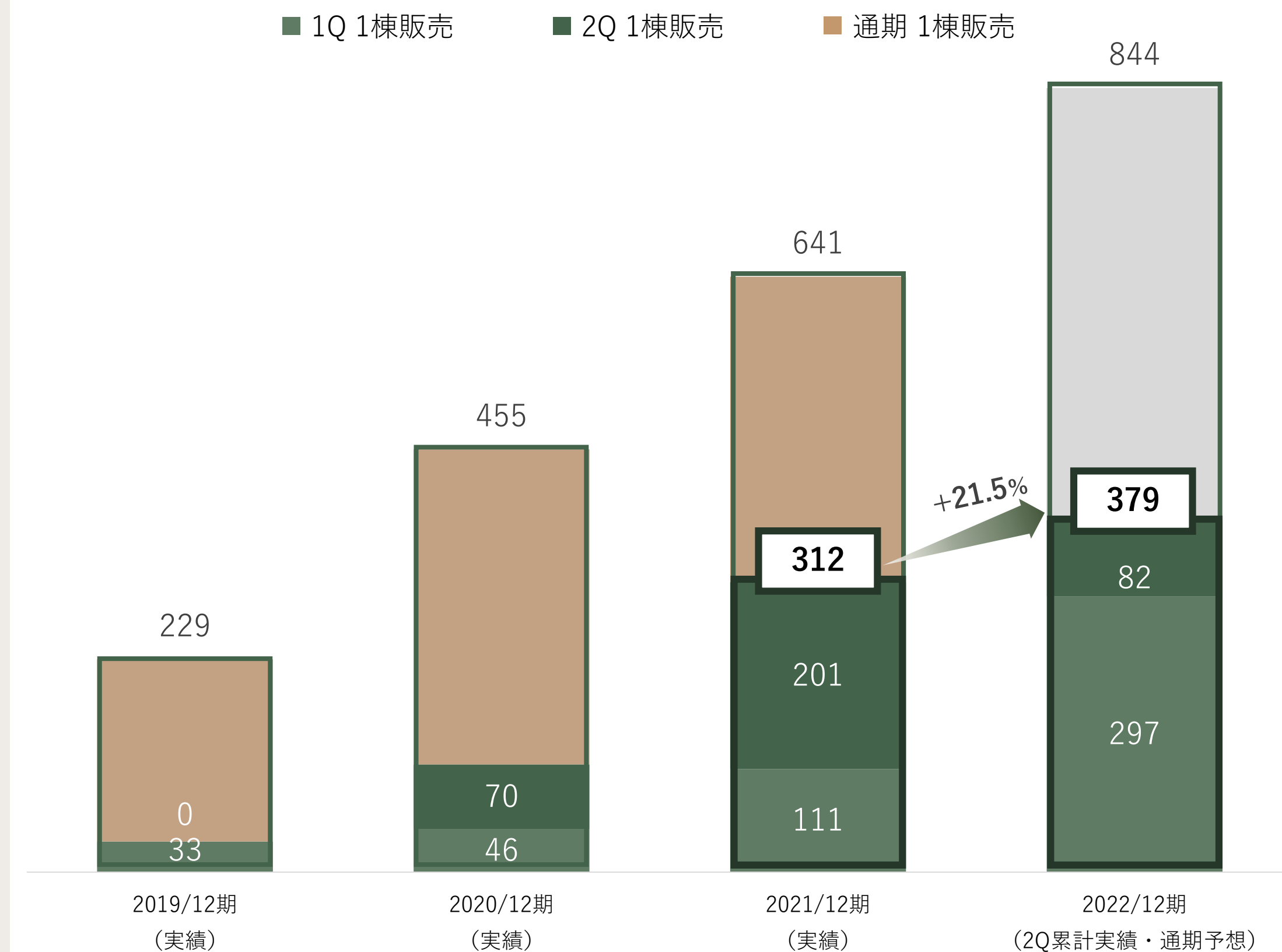
### 売上高 通期推移 (単位：百万円)



### 営業利益 通期推移 (単位：百万円)

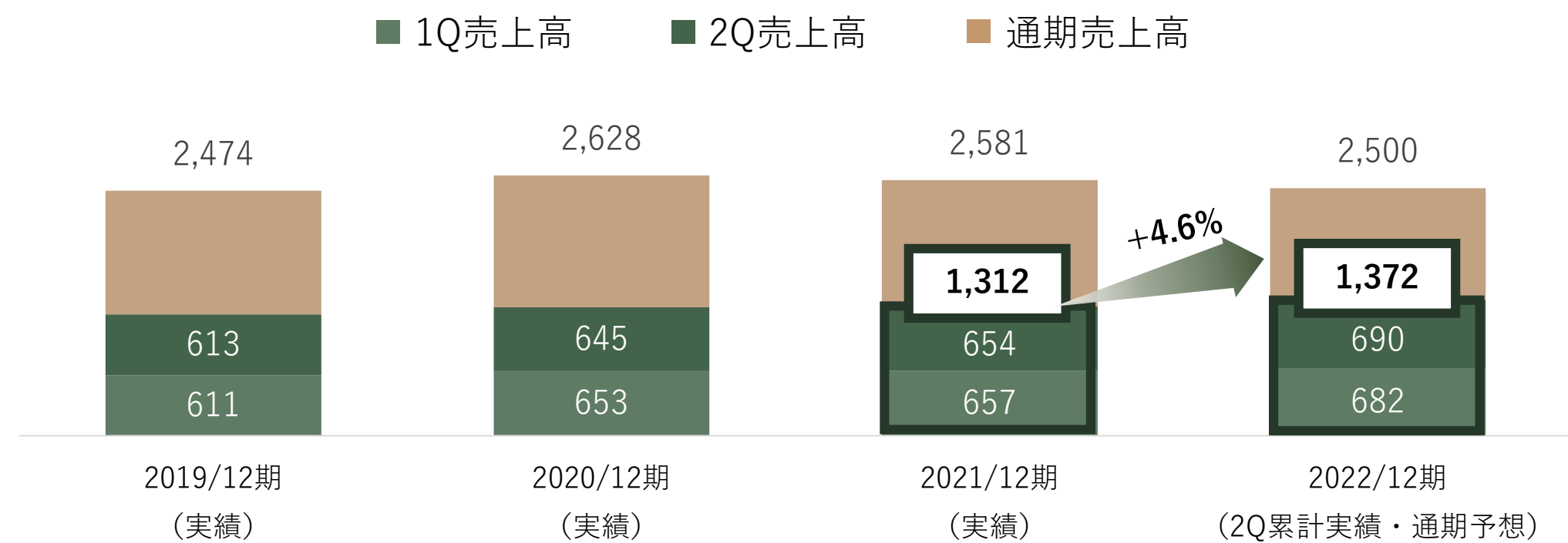


### 1棟販売 通期推移 (単位：戸)

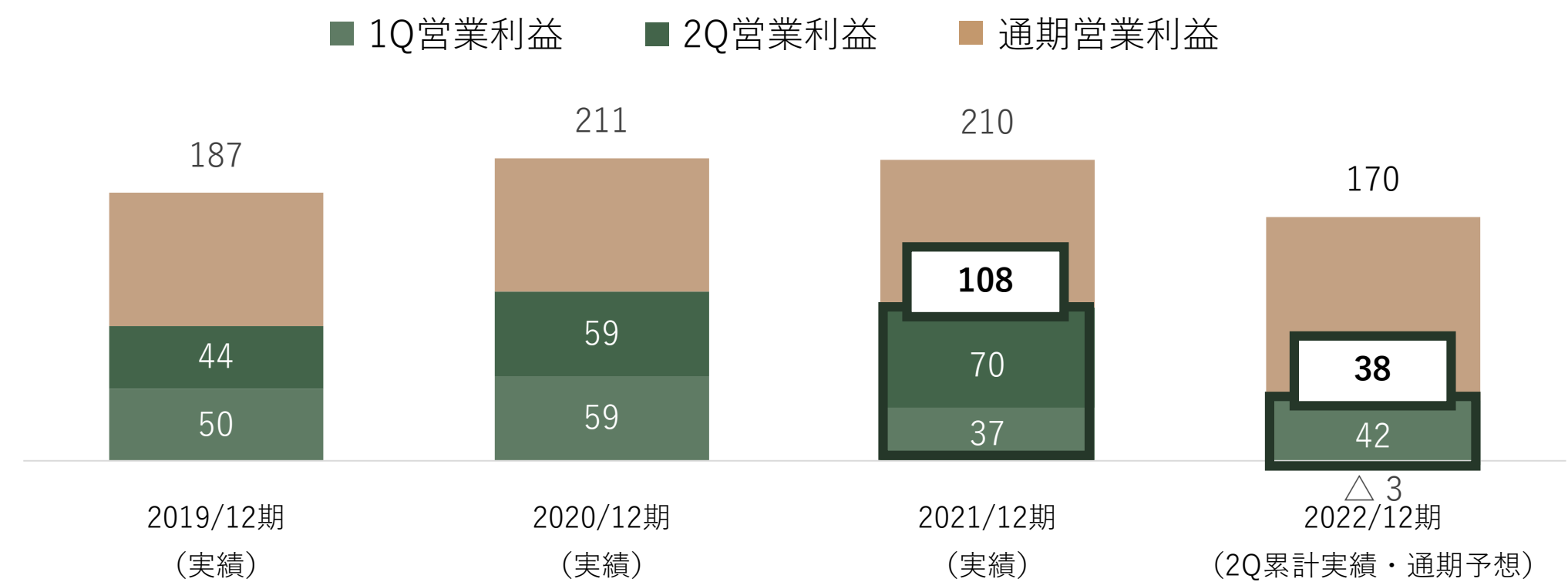


- 管理戸数の増加に伴い売上進捗率は約55%と好調。通期計画の超過達成見込むペース
- 一方で管理戸数の増加に対応するため広告等の一時的な費用が発生。稼働率改善により次四半期以降の回収を目指す

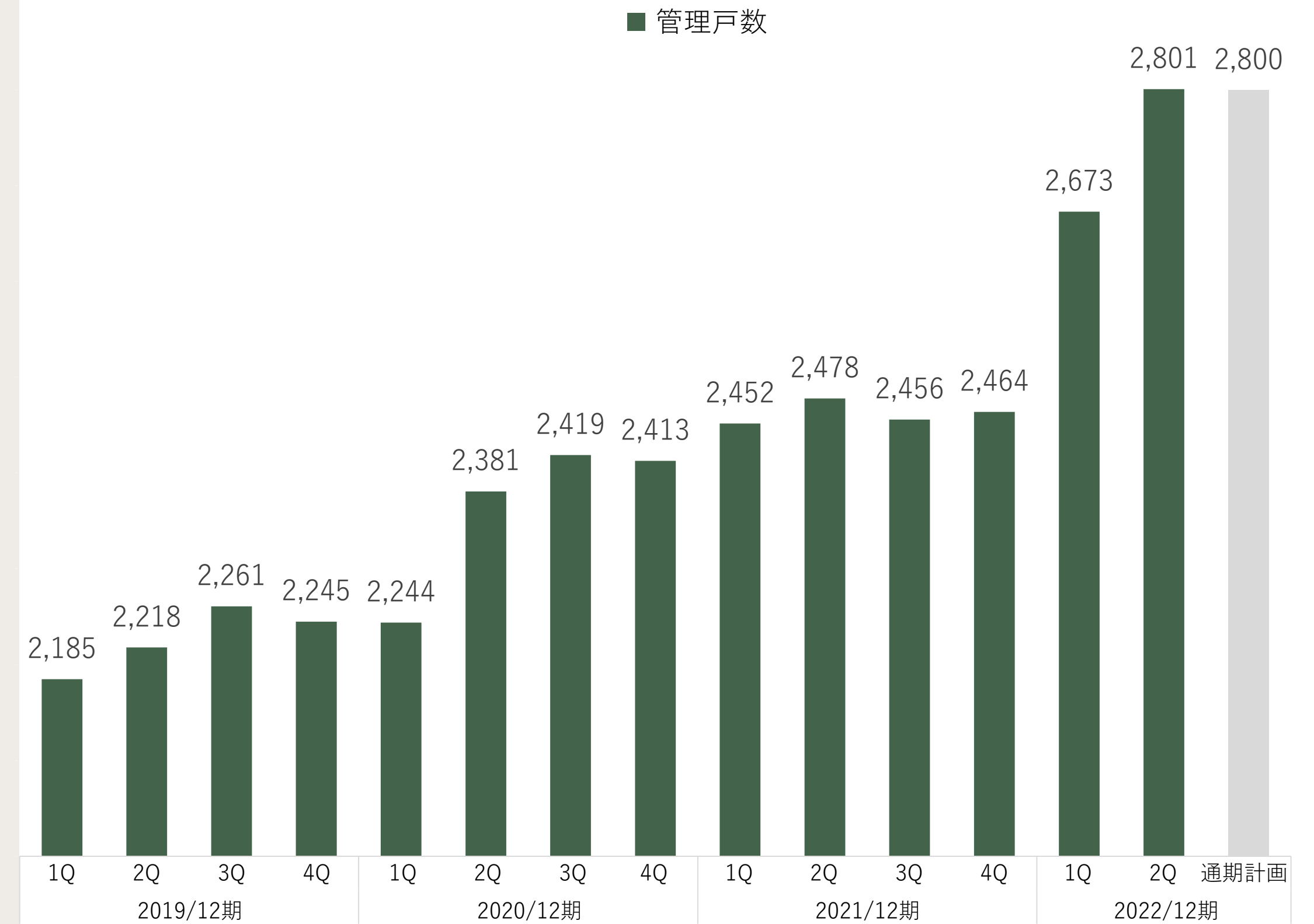
### 売上高 通期推移 (単位：百万円)



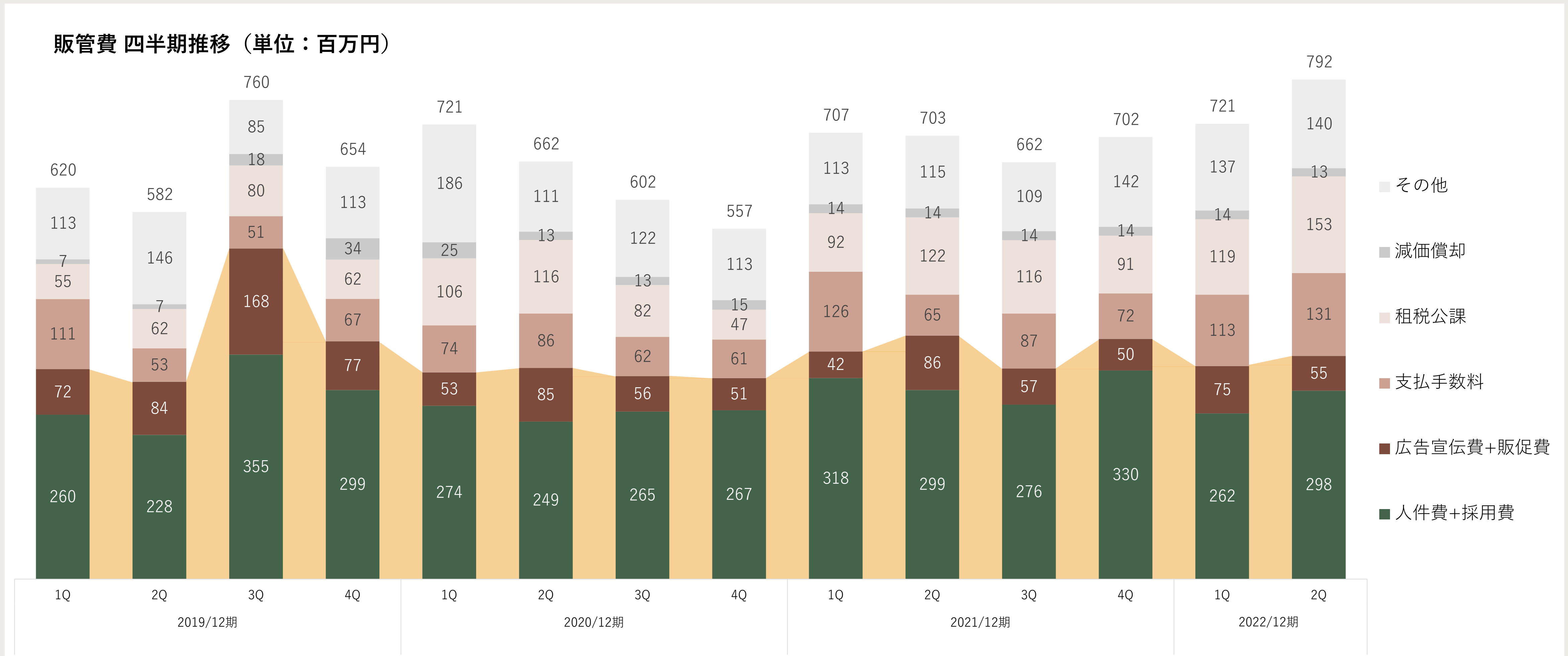
### 営業利益 通期推移 (単位：百万円)



### 管理戸数 四半期推移 (単位：戸)



- 来期以降のための人員強化に伴う採用関連費や、区分販売に伴う営業部歩合の支払により人件費+採用費が前四半期比で増加するも前年比では同水準。今後も1棟バルク販売への展開を通じた販売効率化を通し**成長対比では抑制される見込み**
- 土地の仕入に伴う支払手数料や租税公課を中心に**一時的に費用が増加**



- アルテシモ西早稲田に次いで、**アルテシモ浅草三丁目**が**BELS 4つ星**を取得 ※物件名はいずれも仮称
- 2023年12月期目標の環境対応比率は既に超過。2024年12月期目標の達成を目指し物件開発・仕入を進めていく



## 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 4つ星取得**  
★★★★

NEW

**アルテシモ浅草三丁目** 2023年9月竣工予定

アルテシモ浅草三丁目では、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単位面積当たりの一次エネルギー消費量を18%程度（140MJ/m<sup>2</sup>・年）削減できる見通し。本物件はGLMにおいて4棟目の環境認証取得物件となる。

**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



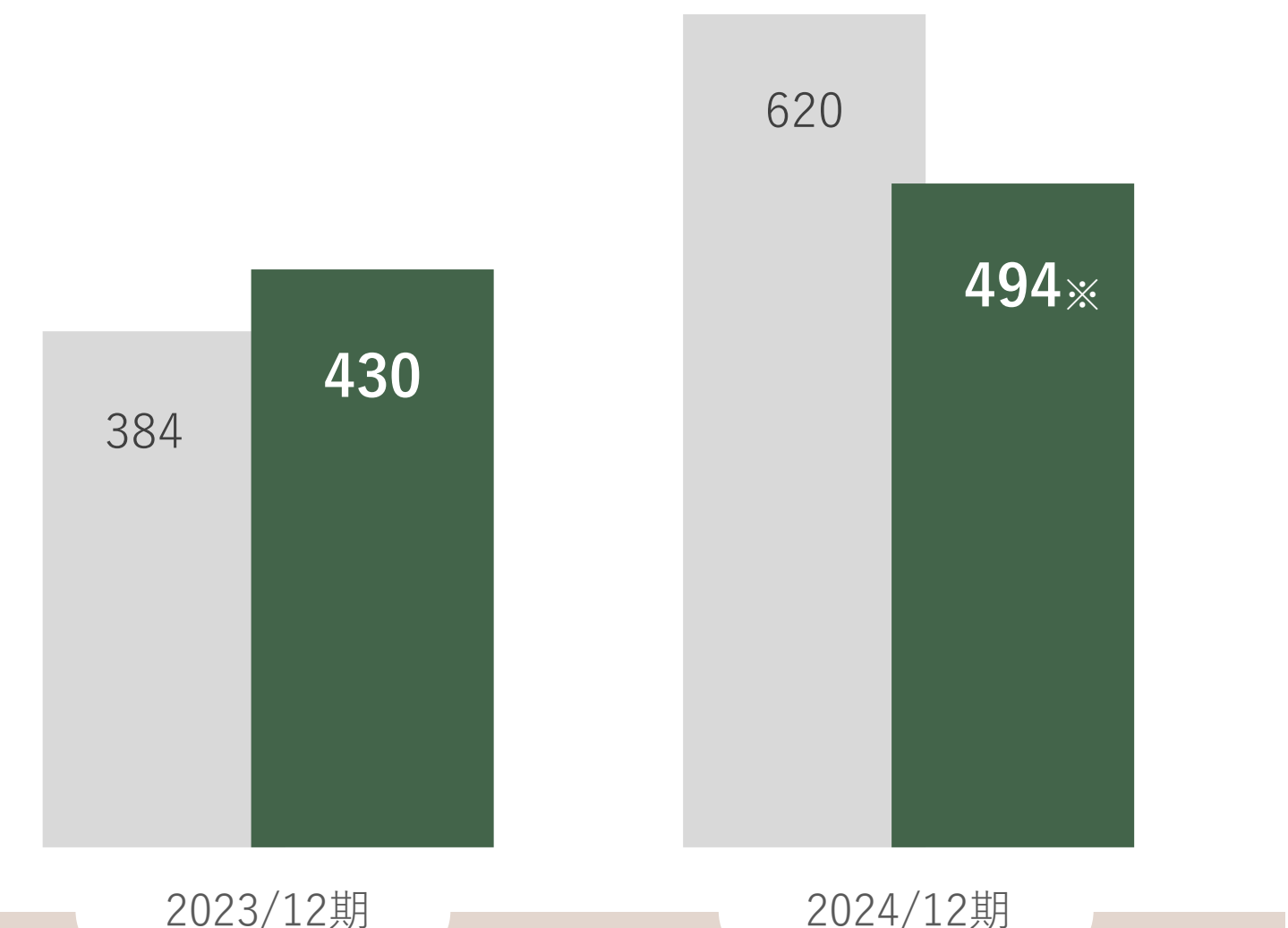
**BELS 4つ星取得**  
★★★★

**アルテシモ西早稲田**  
2023年9月竣工予定



## 環境対応 (単位: 戸)

■ 計画値 ■ 認証取得予定



40%以上

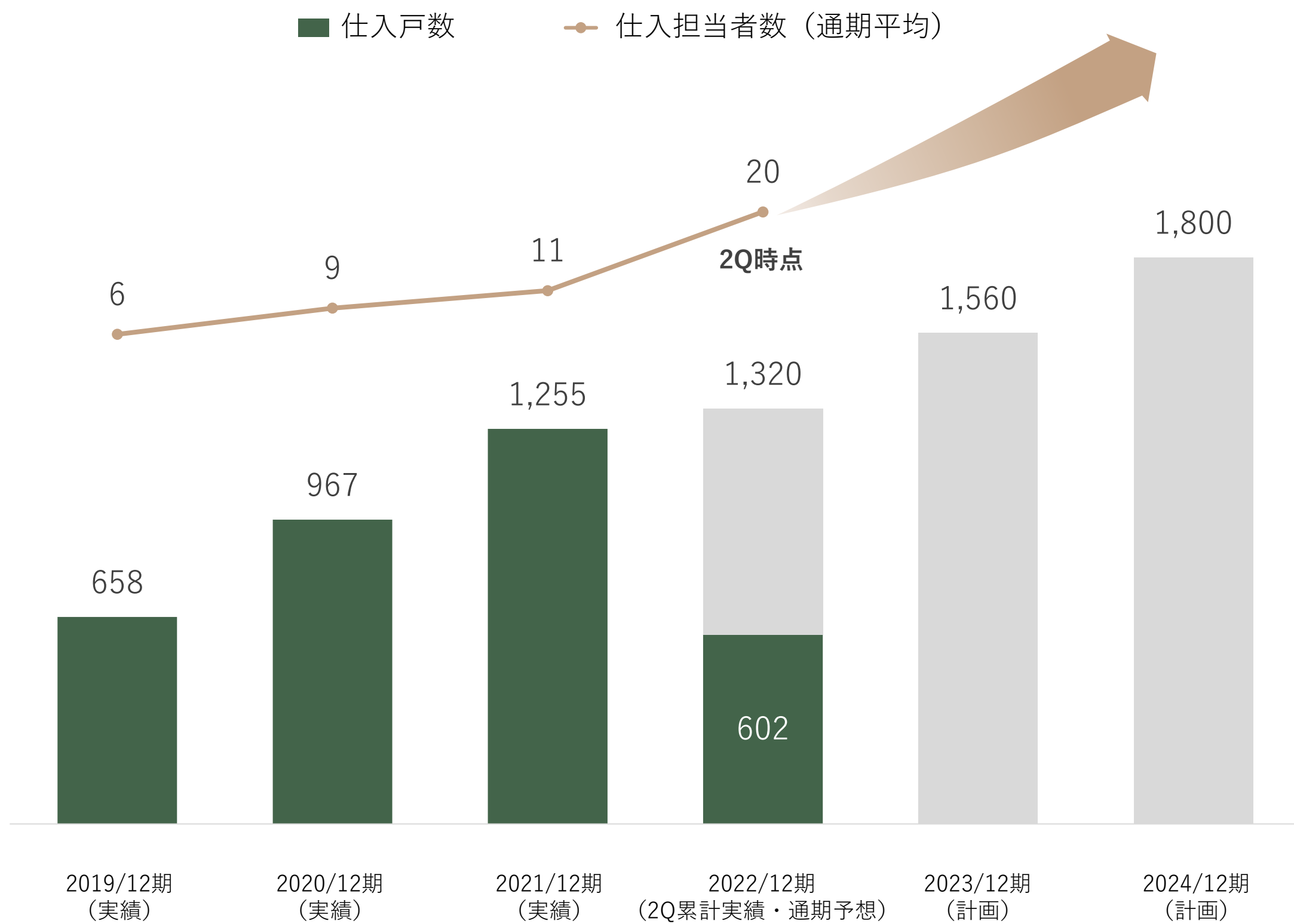
50%以上

環境対応比率計画 当社取扱い全物件 (2022年中期経営計画)

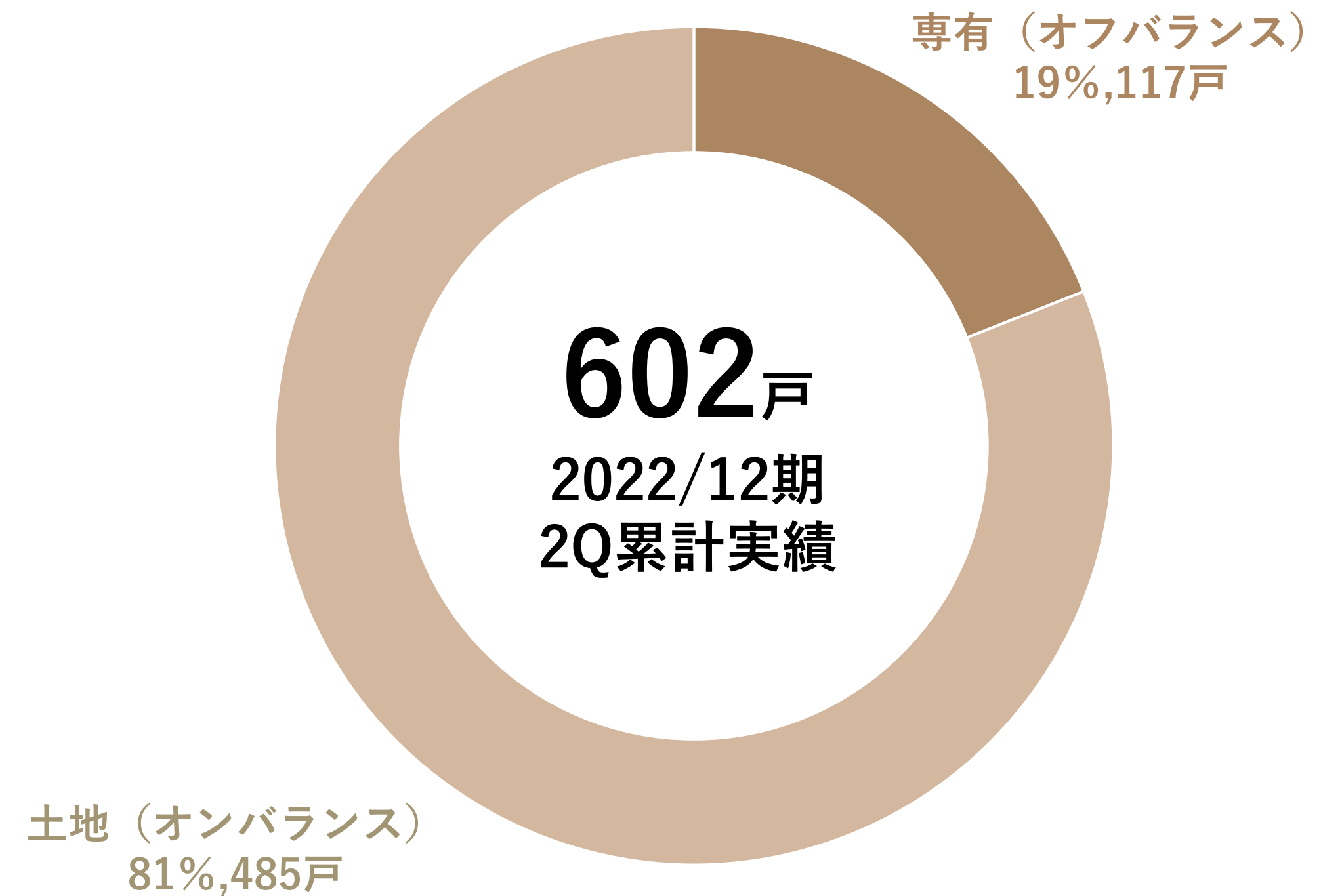
※ 7月末時点の環境対応戸数は566戸

- 新卒入社に伴い仕入担当者を11人から20人に**大幅増員**。仕入計画の達成に向け教育を進め、**来期以降の仕入拡大に繋げる**
- 中期経営計画の成長戦略である**オフバランス開発**は上半期の仕入戸数の19%。資金制約を緩和し、**仕入の加速に寄与**

物件仕入に関する当社の状況（単位：戸・人）



オンバランス・オフバランス比率



# 仕入状況（新築レジデンスパイプライン）

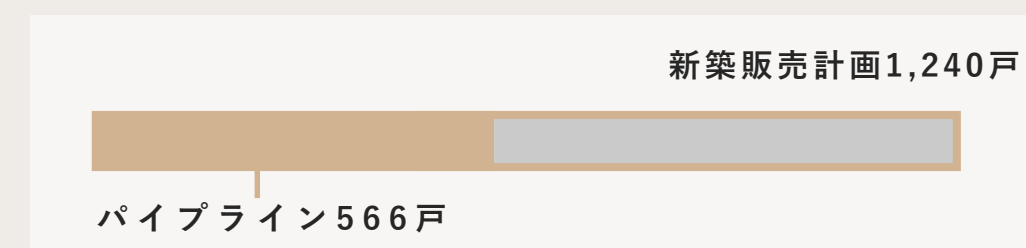
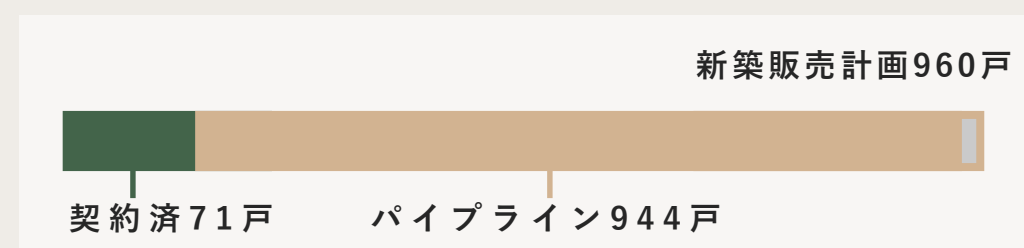
- 2022/12期の新築販売計画である**914戸**の物件仕入完了
- 2023/12期の販売計画戸数の**約98%**、2024/12期の販売計画戸数の**約46%**の仕入を完了。パイプライン積み上げも順調
- 環境認証申請が可能な物件の開発・仕入も進み、**計画を上回る進捗状況**

2022年/12月期		
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年/12月期			
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	○
24	和田1丁目PJ	25戸	
合計		944戸	430戸
中計目標		960戸	384戸
進捗率		98%	120%

2024年/12月期			
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	○
11	西日暮里6丁目PJ	29戸	○
12	田端4丁目PJ	34戸	○
13	梅田1丁目PJ	49戸	○
14	根岸2丁目PJ	39戸	○
15	明石町PJ	33戸	○
合計		566戸	566戸
中計目標		1,240戸	620戸
進捗率		46%	91%

2025年/12月期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	大森北1丁目PJ	34戸	○
2	浅草橋4丁目PJ	40戸	○
3	小茂根2丁目PJ	72戸	○
合計		146戸	146戸

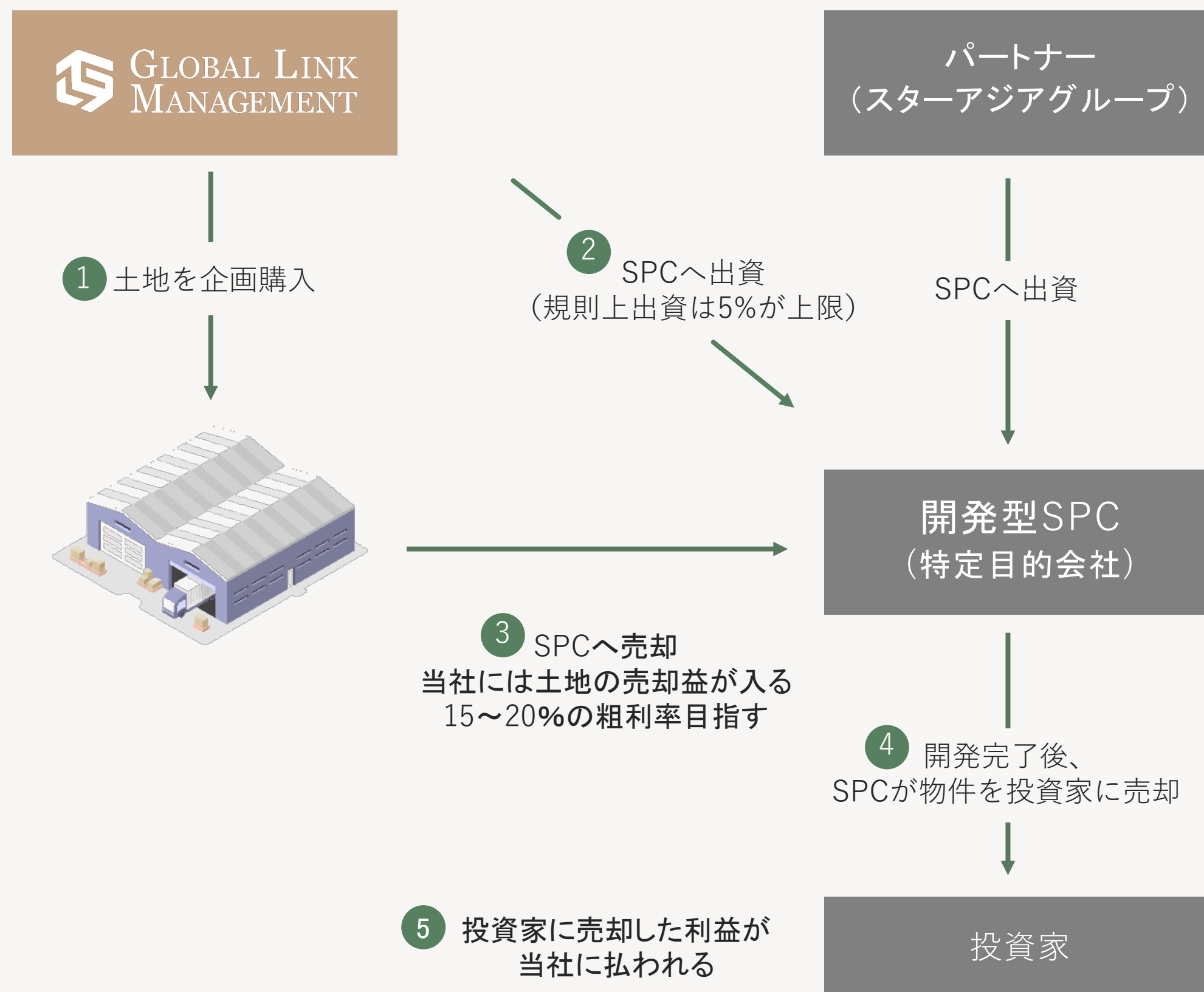


販売契約済      新規追加物件

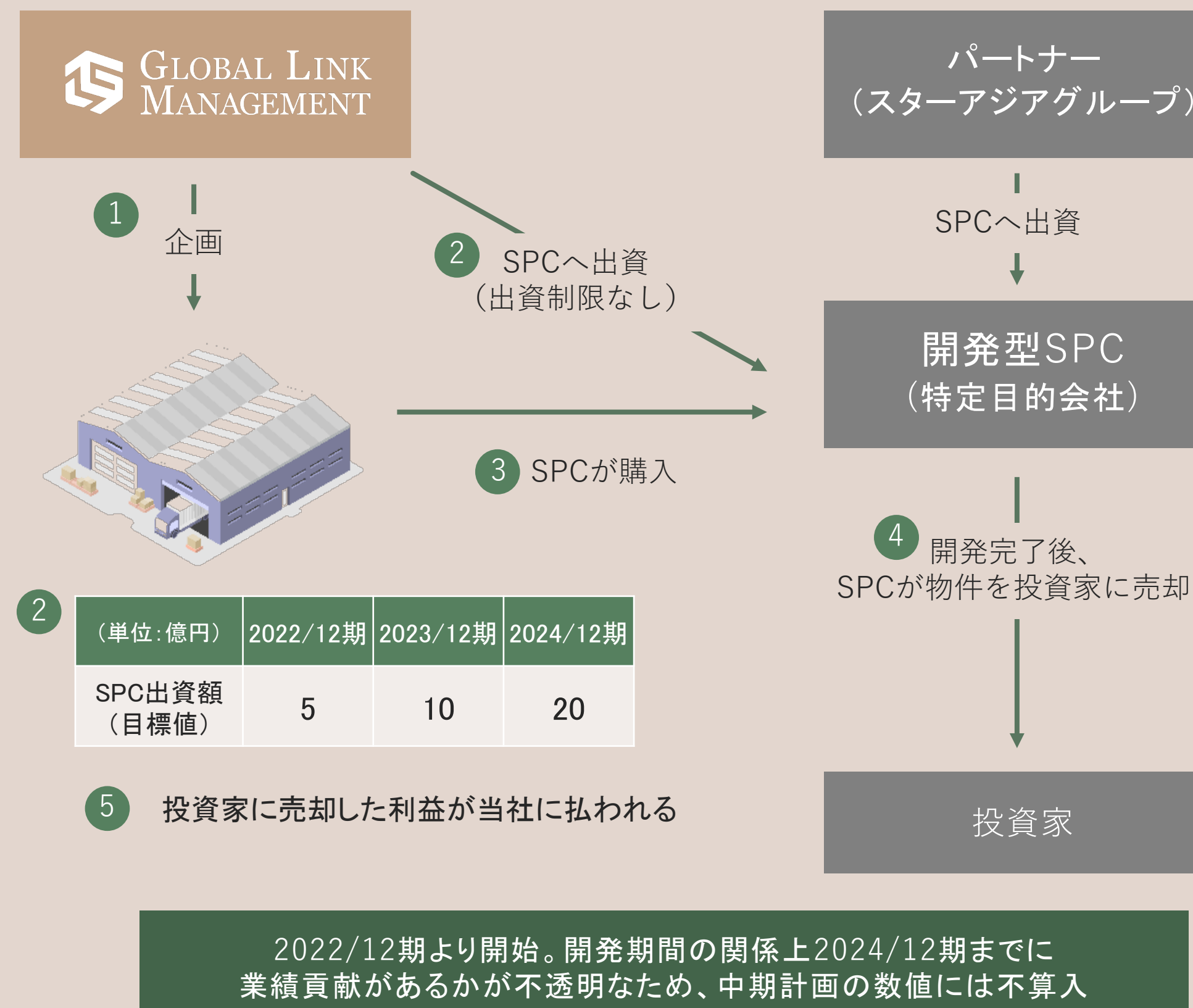
※販売開始予定日ベースにて記載  
※2022年7月末時点

■ 引き続き、非レジデンス領域で魅力的な案件の検討中。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)







# AGENDA

01

第2四半期決算ハイライト

02

第2四半期決算状況

03

今後の見通し

04

会社概要・Appendix

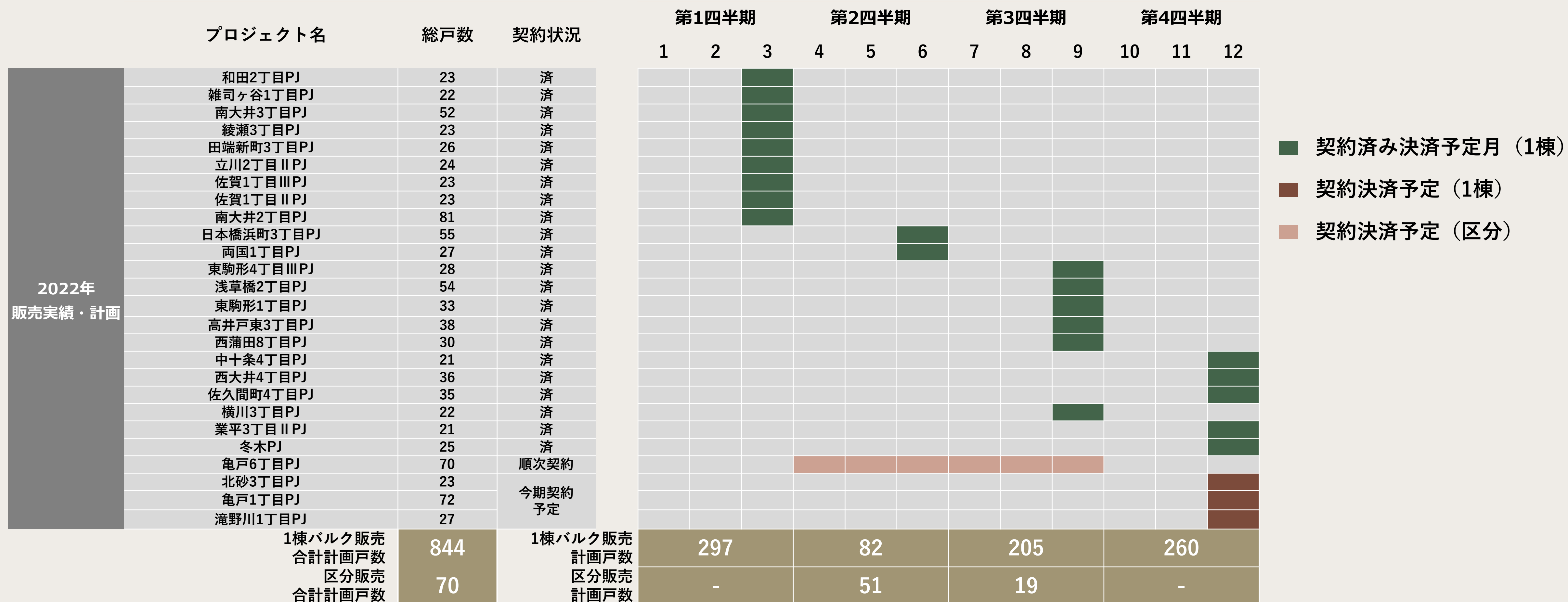
- 上半期は順調な進捗。販売スケジュールの変動可能性を踏まえて**通期計画は今回据え置きも精査の予定**
- 下半期は予定している契約済物件の販売に加えて来期に向けて販売契約の積み上げを継続

(百万円)	2022/12期			
	上半期累計			通期
	実績	前年同期比	進捗率	計画
売上高	17,120	+12.1%	48.9%	35,000
売上総利益	2,757	+30.5%	49.2%	5,600
利益率	16.1%	+2.3ppt	-	16.0%
営業利益	1,244	+77.1%	54.1%	2,300
利益率	7.3%	+2.7ppt	-	6.6%
経常利益	1,128	+105.6%	56.4%	2,000
利益率	6.6%	+3.0ppt	-	5.7%
四半期（当期） 純利益	718	▲8.3%	55.3%	1,300
利益率	4.2%	▲0.9ppt	-	3.7%
1株当たり四半期 （当期）純利益	90.59円	-	-	164.08円

※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値

# 新築レジデンス契約・決済状況について

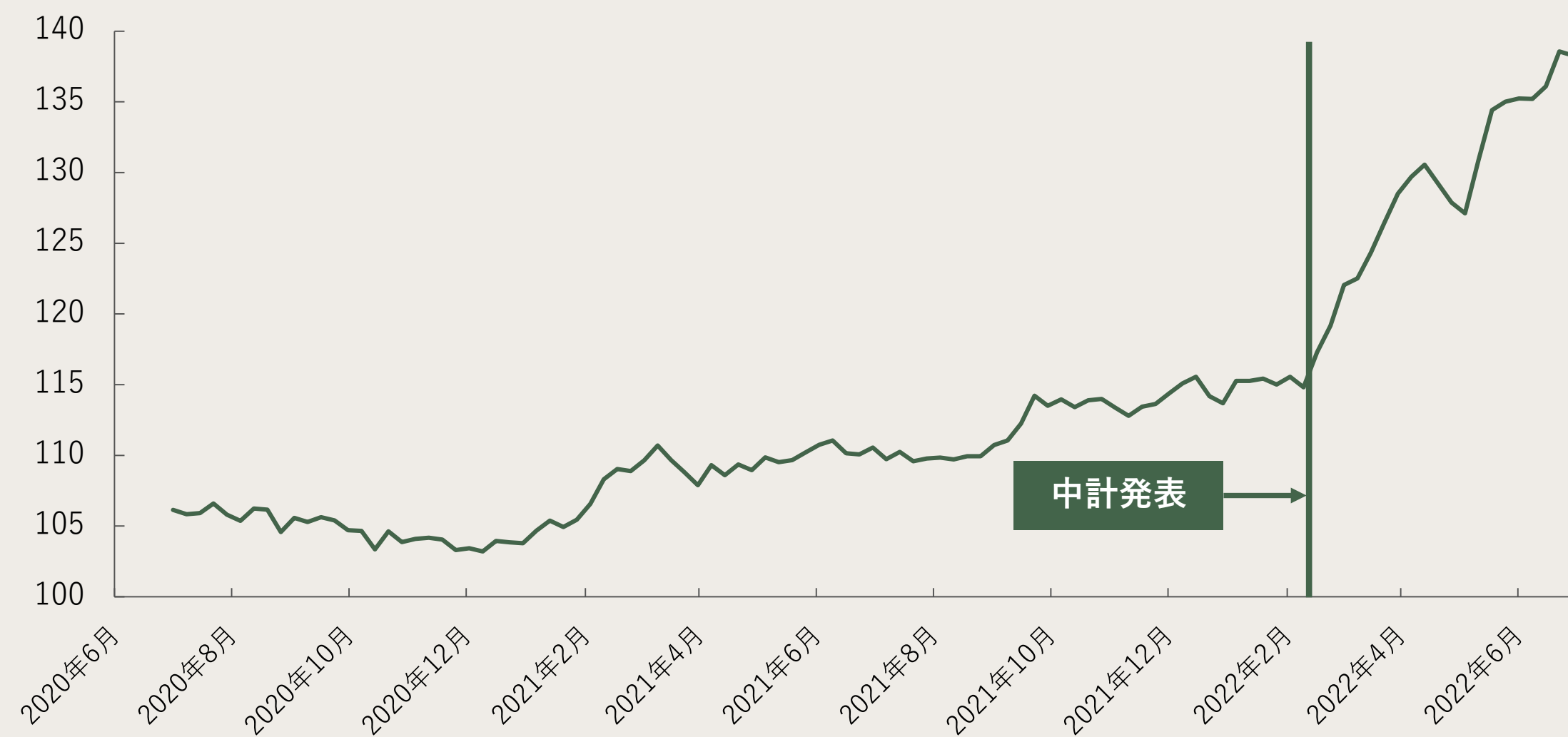
- 2022/12期の新築レジデンス1棟販売計画844戸のうち722戸が契約済み
- 物件竣工・引き渡し決済にあわせて、四半期末毎に売上計上予定。未契約の物件については第4四半期に売上計上を見込む
- 亀戸6丁目PJの70戸は4月から区分にて販売を開始しており、進捗は順調。9月までに順次契約および売上計上を見込む



## 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**
  - **第1四半期より更に加速している状況**
- ✓ 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

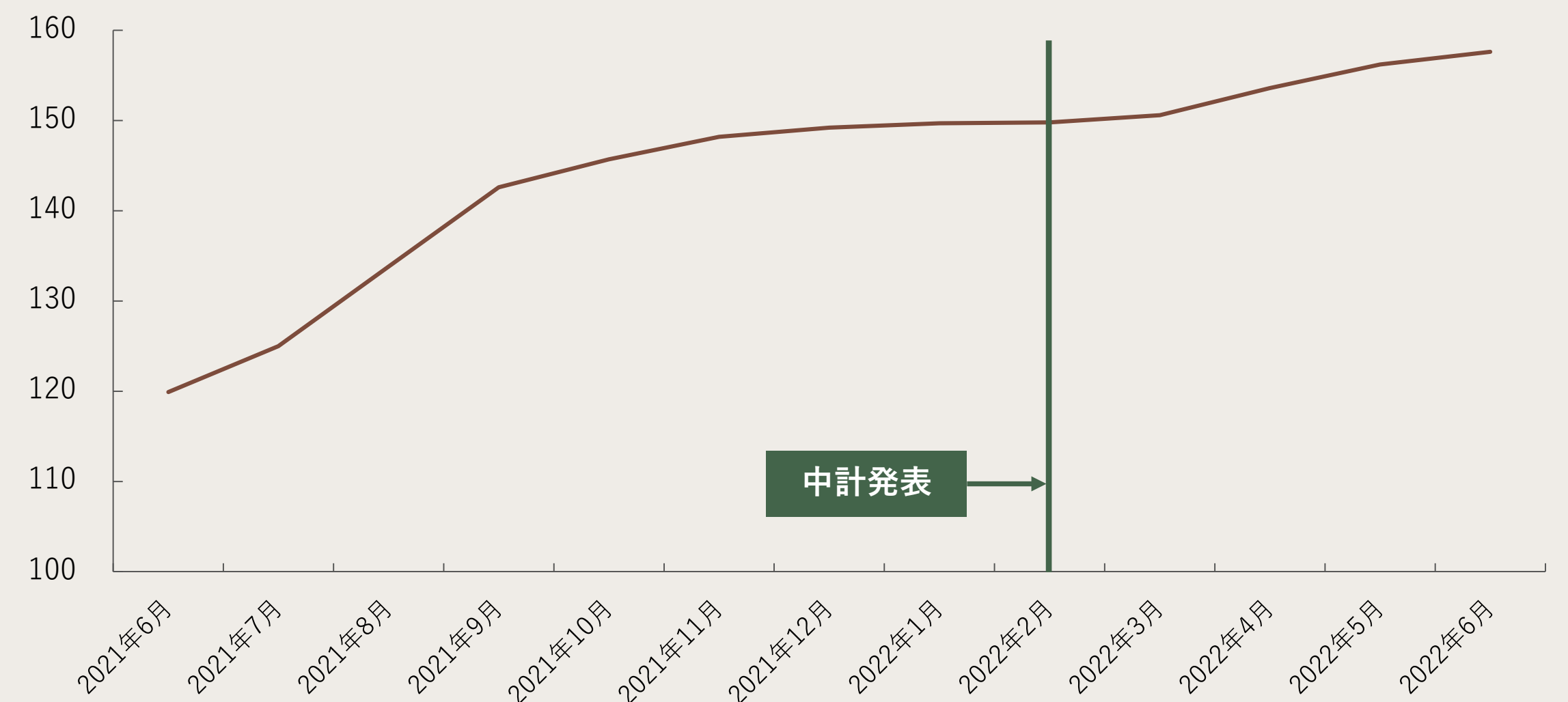


※Investing.com週単位データ

## 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**
  - **3月頃より再び上昇トレンドに**
- ✓ 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**

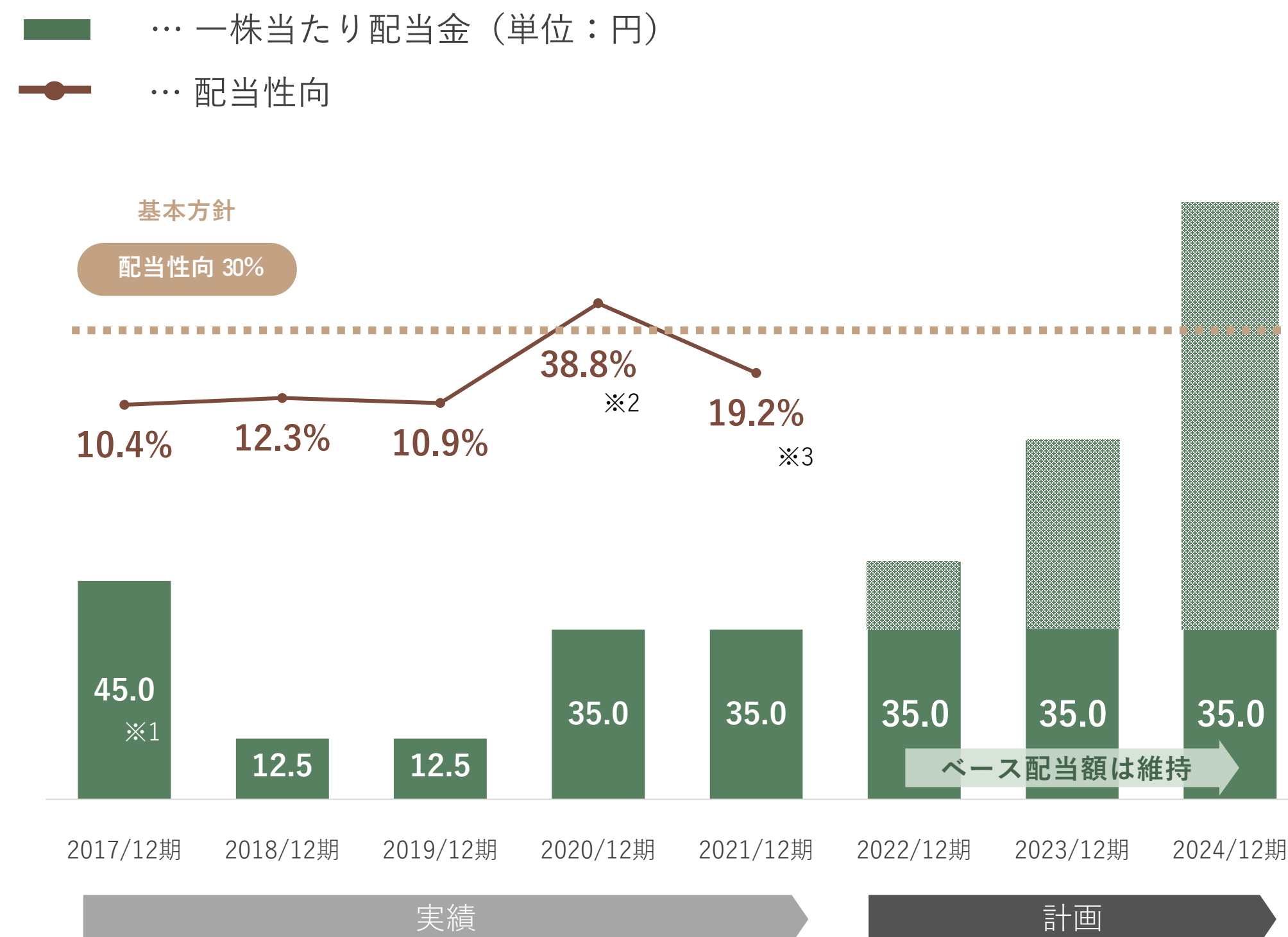
## 建築資材価格指数推移



※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6月）

- 上半期においても非レジデンス領域等に関連する投資は検討継続中
- ベース配当額35円を据え置きつつ、エクイティ投資案件の状況を考慮して2022年12月期の配当を決定する方針

## 売上高・販売戸数 通期推移



- ✓ 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



株主優待クオカード

※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



# AGENDA

01

第2四半期決算ハイライト

02

第2四半期決算状況

03

今後の見通し

04

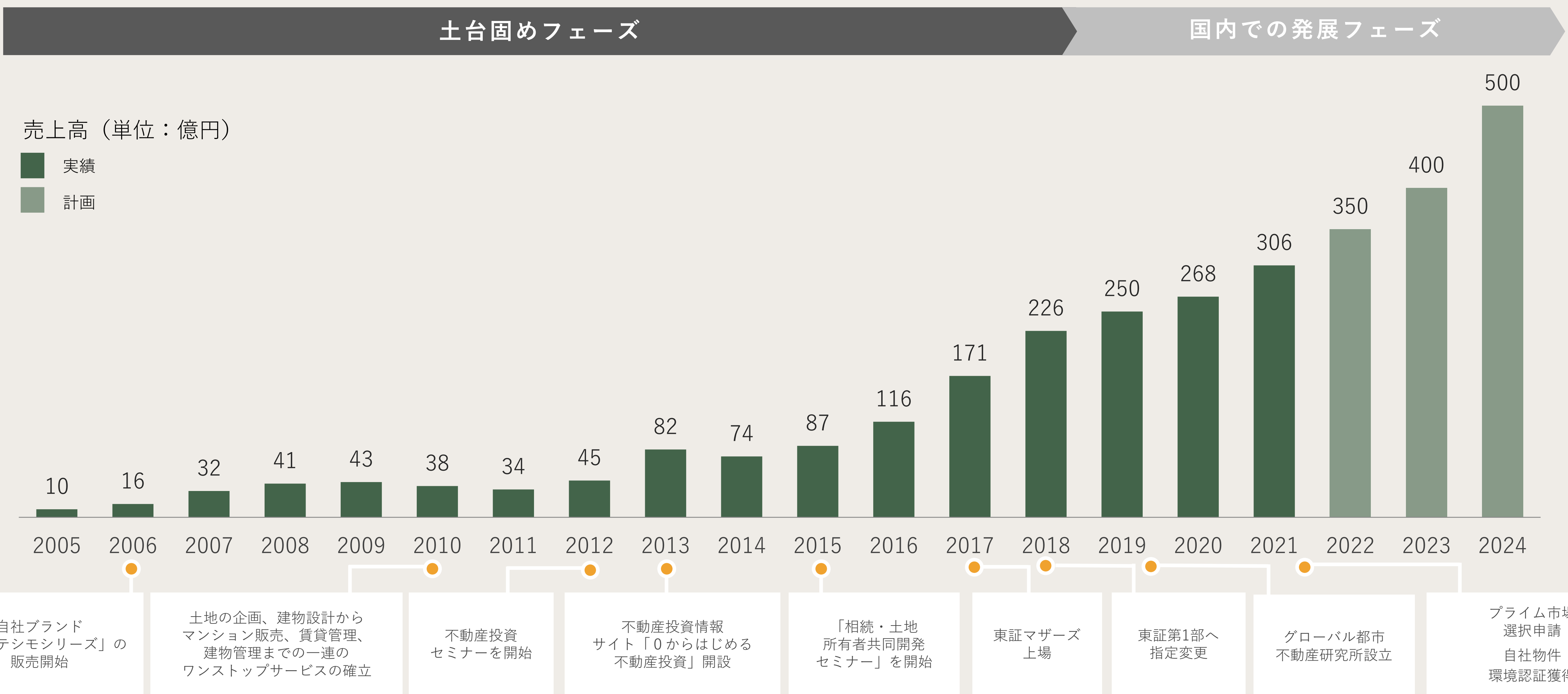
会社概要・Appendix

## 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（2022年6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	128名（2022年6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







## 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

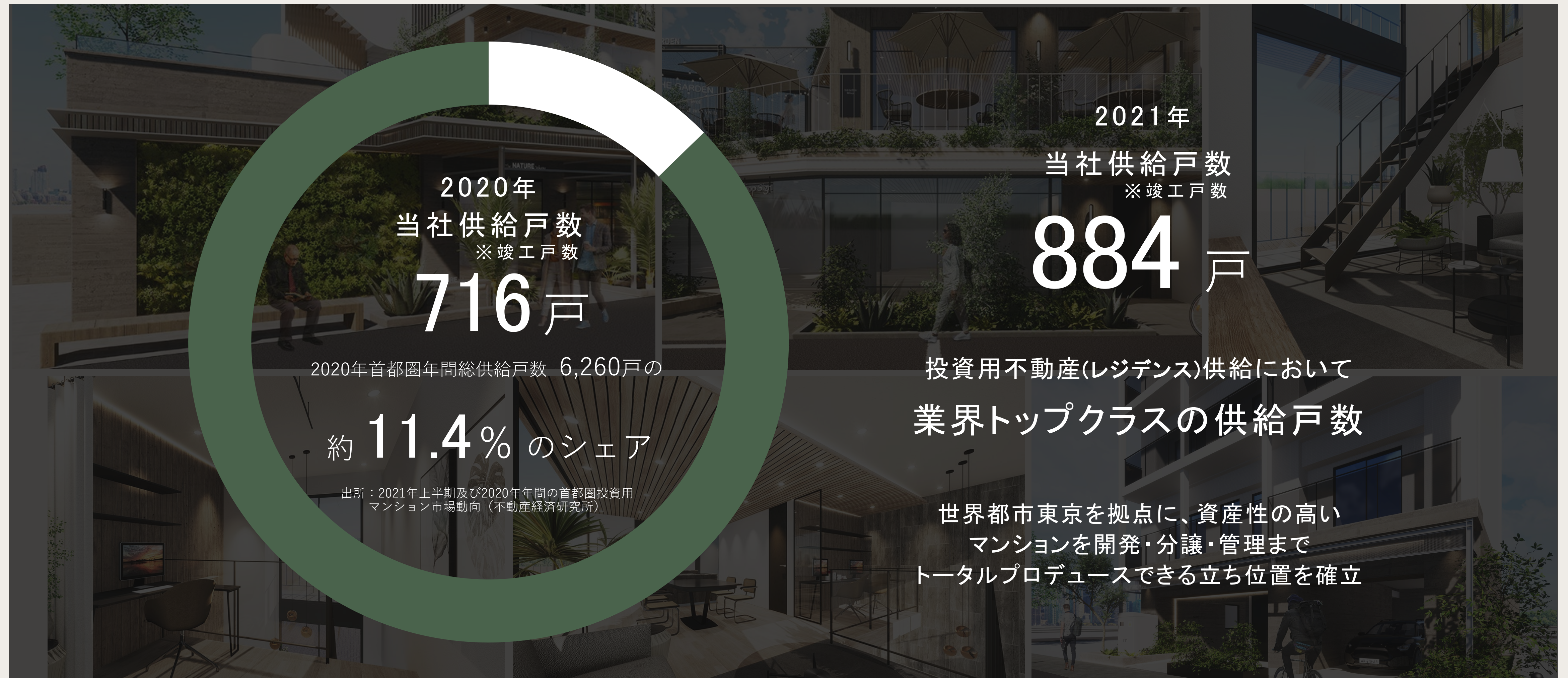
#### 長期的に高い入居率を維持

サブリース物件  
2021年年間平均入居率98.3%  
11年連続98%超え達成

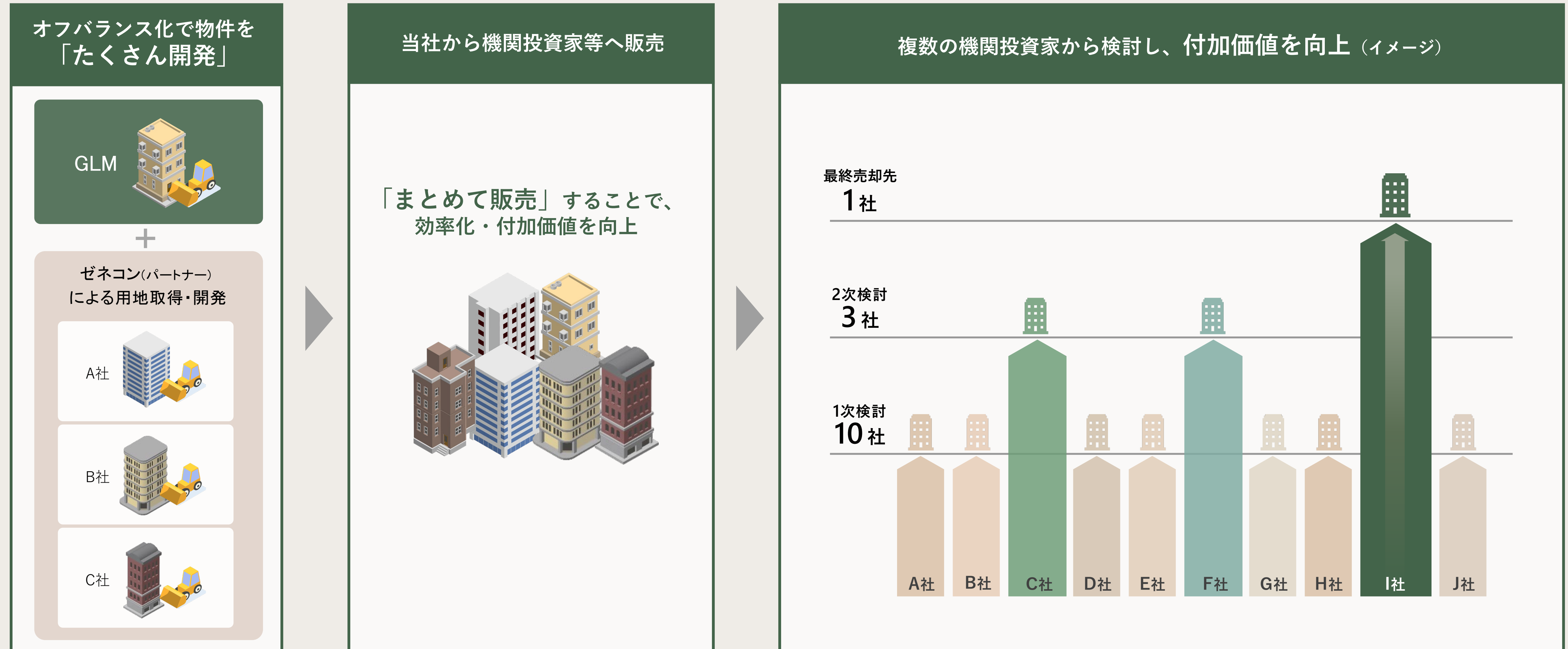
#### 高い資産価値



- 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**



- GLM VISION 2030（長期構想）にて計画した、運用・資産総額5,000億円を目指し  
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
- 連結子会社である株式会社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2四半期においても、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2四半期においても、新たに3棟（累計77棟）のマンション管理業務を受託

(百万円)	2021/12期			2022/12期			
	第2四半期累計期間		通期	第2四半期累計期間			通期
	実績	進捗率	実績	実績	前年同期比	進捗率	計画
売上高	15,267	49.8%	30,675	17,120	+12.1%	48.9%	35,000
売上総利益	2,113	47.5%	4,447	2,757	+30.5%	49.2%	5,600
利益率	13.8%	-	14.5%	16.1%	+2.3ppt	-	16.0%
営業利益	702	41.9%	1,677	1,244	+77.1%	54.1%	2,300
利益率	4.6%	-	5.5%	7.3%	+2.7ppt	-	6.6%
経常利益	548	36.9%	1,487	1,128	+105.6%	56.4%	2,000
利益率	3.6%	-	4.9%	6.6%	+3.0ppt	-	5.7%
四半期（当期） 純利益	783	55.0%	1,423	718	▲8.3%	55.3%	1,300
利益率	5.1%	-	4.6%	4.2%	▲0.9ppt	-	3.7%
1株当たり四半期 （当期）純利益	100.92円	-	182.11円	90.59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			
		上半期累計		通期	上半期累計			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	13,955	49.7%	28,093	15,748	+12.8%	48.5%	32,500
	営業利益	594	39.5%	1,505	1,659	+179.3%	51.4%	3,230
	利益率	4.3%	-	5.4%	10.5%	+6.2ppt	-	9.9%
	販売戸数	402	48.1%	836	481	+19.7%	48.1%	1,000
プロパティ マネジメント	売上高	1,312	50.8%	2,581	1,372	+4.6%	54.9%	2,500
	営業利益	108	51.4%	210	38	▲64.5%	22.6%	170
	利益率	8.3%	-	8.2%	2.8%	▲5.5ppt	-	6.8%
	管理戸数 (期末)	2,478	100.6%	2,464	2,801	+13.0%	-	2,800
全社	全社共通費用	-		▲38	▲454			▲1,100
	全社営業利益	702	41.9%	1677	1,244	+77.1%	54.1%	2,300

※2021/12期：個別決算数値、2022/12期：連結決算数値  
 ※共通費用の配賦方針の変更に伴いセグメント予想を修正 全社営業利益以下は変わらず

- 1棟バルク販売を進めた結果第1四半期で減少していた販売用不動産が、好調な仕入を通じて再度増加
- 合わせて将来のパイプラインである仕掛販売用不動産と、その仕入資金として要した有利子負債が増加

(百万円)	2021/12月期 12月末	2022/12月期 3月末	2022/12月期 6月末	前期末からの増減額
流動資産合計	20,605	19,871	27,417	+6,811
現金及び預金	2,480	<b>3,384</b>	<b>2,888</b>	<b>+407</b>
販売用不動産	6,869	<b>3,869</b>	<b>7,699</b>	<b>+829</b>
仕掛販売用不動産	10,482	11,560	15,949	+5,467
固定資産合計	1,161	1,650	1,662	+501
有形固定資産	600	1,322	1,318	+717
無形固定資産	105	100	95	▲10
投資その他の資産	454	227	248	▲206
資産合計	21,767	21,521	29,079	+7,312
流動負債合計	11,068	7,516	13,663	+2,595
有利子負債	7,933	3,948	8,832	+899
未払金	2,222	2,793	3,934	+1,711
固定負債合計	5,463	8,395	9,710	+4,247
有利子負債	5,365	8,293	9,608	+4,242
負債合計	16,531	15,911	23,374	+6,842
純資産合計	5,235	5,609	5,704	+469
負債純資産合計	21,767	21,521	29,079	+7,312

※2021/12月期12月末：個別決算数値 2022/12月期3月末、2022/12月期6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