

企業研究

vol. 158

グローバル・リンク・マネジメント

(東京都渋谷区)
金 大仲社長(47)



東京証券取引所プライム市場に上場するグローバル・リンク・マネジメント(東京都渋谷区)は、賃貸マンションの開発を加速。機関投資家向けに複数棟をまとめて販売する手法で、一気に売り上げを306億円にまで伸ばした。2月には経済産業省から「ZEH(ゼッチ)デベロッパー」に登録認定され、今後は投資家向けの環境配慮型賃貸住宅の開発に注力していく金大仲社長に成長戦略と今後の展望を聞いた。

バルク販売で利益拡大 30億円規模で売却

直近の2年間で急激に売り上げを伸ばしていますね。2022年12月期の第1四半期では複数棟をまとめて販売するバルク販売が利益に大きく寄与しているとのことですが、バルク販売に注力されたのはいつからですか?

なぜそれほどまでにまとめ

売上げは20年12月期に268億円、21年12月期は306億円と年間14%増収のペースで推移しています。複数棟をまとめて販売するバルク販売を開始したのは21年からです。4〜6棟をまとめて投資家に売却しますが、賃貸住宅は賃料が下がって

賃貸住宅開発加速、売上306億円

なせそれほどまでにまとめ

取捨選択することへの投資家の意欲が高いのでしょうか?

新型コロナウイルスの影響と対する、投資家からの需要がテールの業績は落ち込んでいます。先立つ17年から1棟販売を

をまとめて海外の機関投資家に

販売しました。機関投資家は信託受益権化して運用します。信託受益権化する場合、1棟あたり30億円規模からが経費負担し

この規模の物件ともなると供給が限られます。当社の開発物件は1棟30戸で10億円程度の物件がメインです。そのため、3棟

す。

ゼネコンと共同企画 全国展開も視野内

——まとめて販売するには多くの物件を開発していく、つまりは土地の仕入れをしていく必要があります。しかし、現在土地の仕入れ競争は過酷です。このように他社と差別化し、安定的に仕入れをしていくのでしょうか?

オフバランス開発を行うことで、仕入れはクリアしています。すでに23年12月期の新築レジデンス販売計画戸数に対し約95%の仕入れを完了し、24年12月期についても約33%の仕入れを完了しています。

——オフバランス開発とは何でしょうか?

当社企画の物件について、提携パートナーのゼネコンに土地の購入、建築までやってもらい、完成後に当社が購入する仕組みです。自社で土地の取得から進めると、物件の完成まで2年程度かかります。

——利回りとしてはどうなのでしょう?
——実質利回り3〜3.5%程度です。これくらいであれば長期運用を前提とする機関投資家にとっては購入対象になりやすい。日本は借入れの金利が安く、その分海外のほかの都市と比べて利回りが高くなります。100億円単位の運用になれば銀行の金利はさらに下がります。

——オフバランス開発とは何でしょうか?
当社企画の物件について、提携パートナーのゼネコンに土地の購入、建築までやってもらい、完成後に当社が購入する仕組みです。自社で土地の取得から進めると、物件の完成まで2年程度かかります。

——どういった機関投資家がまとめて購入するのですか?
国内外問わずですが、ここ数年は海外の機関投資家が増えていきます。1月には24棟793戸

——日本の不動産マーケットは投資しやすい環境であるため、しばらくは国内外問わず機関投資家の賃貸住宅へのニーズは継続するという認識です。また、アジアの投資マネーも積極的に不動産投資信託に入ってきており、東京都心の不動産マーケットへの需要はますます加速していくのではないかと考えています。

——限界があります。それをクリアするのはオフバランス開発です。21年12月期は全部で賃貸マンションを324戸開発しましたが、そのうち約36%にあたる117戸がオフバランス開発によるものでした。ゼネコン側のメリットもあります。従来通りの建築の請負契約では相見積もりによって価格競争になり、利

——都内だけでなく1都3県や関西に開発エリアを広げ、30年までには全国展開を目標に掲げています。今後の戦略は?
21年に東京では26年ぶりに人口が減りました。30代のDINKSや子育て世帯が東京の賃料が高いと隣県に移動したためです。オフバランス開発のパートナーであるゼネコンは埼玉、千葉、神奈川にもいます。そういった地域の企業と手を組むことで仕入れに営業スタッフを投入せずとも開発を進められます。また、東京のパートナー企業は大阪に支店を持っていることも多くあります。オフバランス開発を利用して、エリアを拡大していくことを考えています。そのためにも1都3県に進出し、その後、全国で展開し、開発される見込みのある大阪や九州などの都市圏に事業エリアを広げていく予定です。

多ジャンルの漫画を愛読

金社長はゲーム、韓流ドラマなどさまざまな趣味を持つが、漫画好きの一面も持つ。中でも「スラムダンク」は思い入れが深い。「最後の試合、山王戦には特に感動した。秋に上映される予定の映画も楽しみに話す。また、息子に薦められて読んだ「ゴールデンカムイ」にもハマっている。作中に出てくるジビエ料理が気になり、京都市の有名店でハトを味わった。漫画好きが高じ、新たなグルメにまで挑戦している。



▲金社長の本棚