

# 2022年12月期第3四半期決算説明



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3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今後の見通し

04

会社概要・Appendix

売上高

**26,630** 百万円

(対前年+30.5%)  
(対通期進捗率※1 76.1%)

経常利益

**2,069** 百万円

(対前年+216.2%)  
(対通期進捗率※1 94.1%)

販売戸数

累計販売戸数/通期販売計画戸数

**726** /953戸

(対前年+35.4%)  
(対通期進捗率※1 76.2%)

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：  
**258** ※2/384戸/40%

2024/12期：  
**866** ※3/620戸/50%

## 業績予想の上方修正

営業利益：2,300百万円→**2,500百万円**

経常利益：2,000百万円→**2,200百万円**

当期純利益：1,300百万円→**1,400百万円**

- ✓ 1棟バルク販売「まとめて販売」の推進による付加価値向上により、**物件の販売価格が上昇**  
一方で、竣工時期等の関係で期初販売計画から47戸が減少（翌期へ販売繰越）するため**売上高は据え置き**
- ✓ 販売価格の上昇に伴い売上総利益が増加する一方、1棟バルク販売による販売効率化で経費を抑制。結果として**売上総利益以下で上方修正**

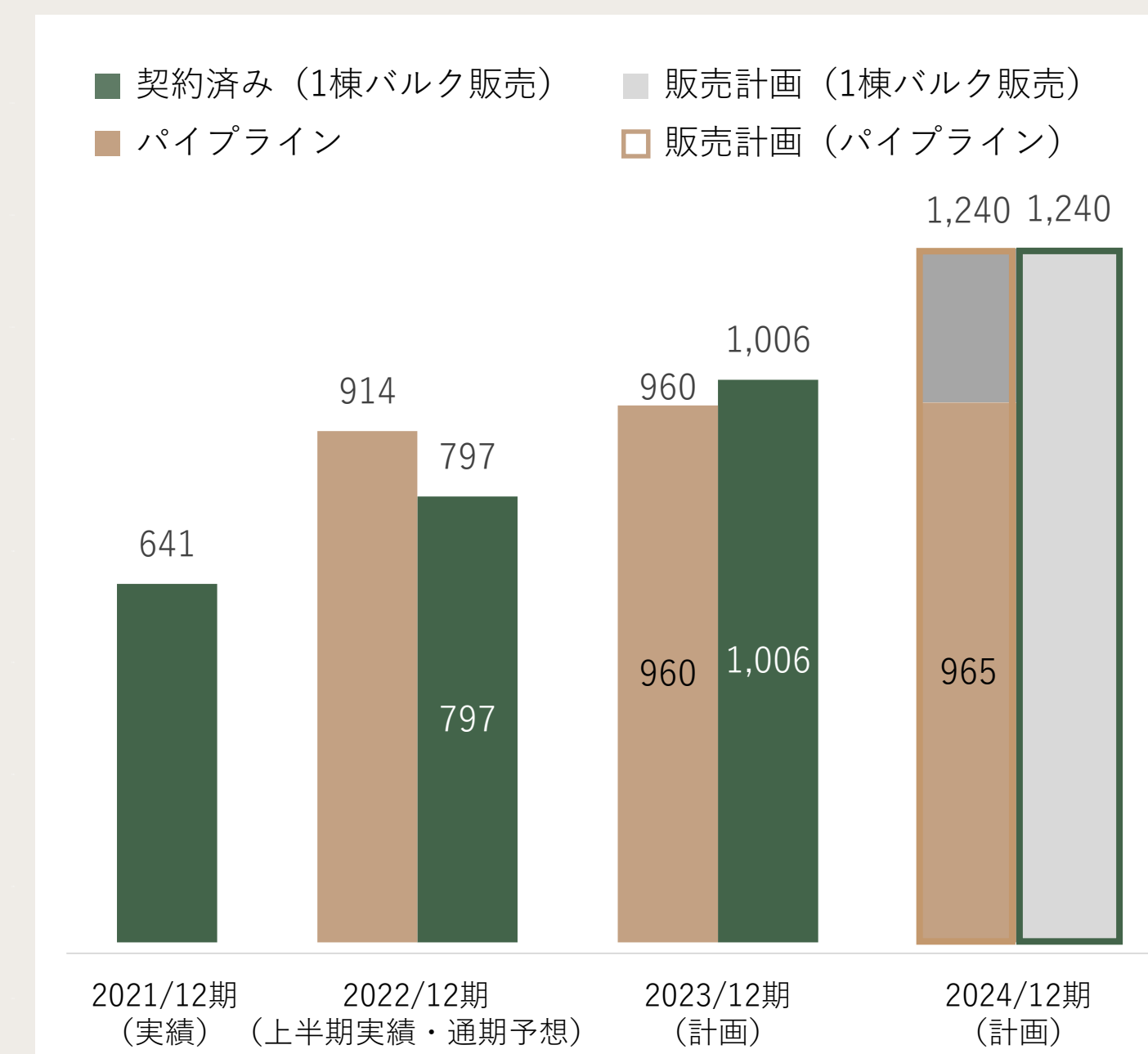
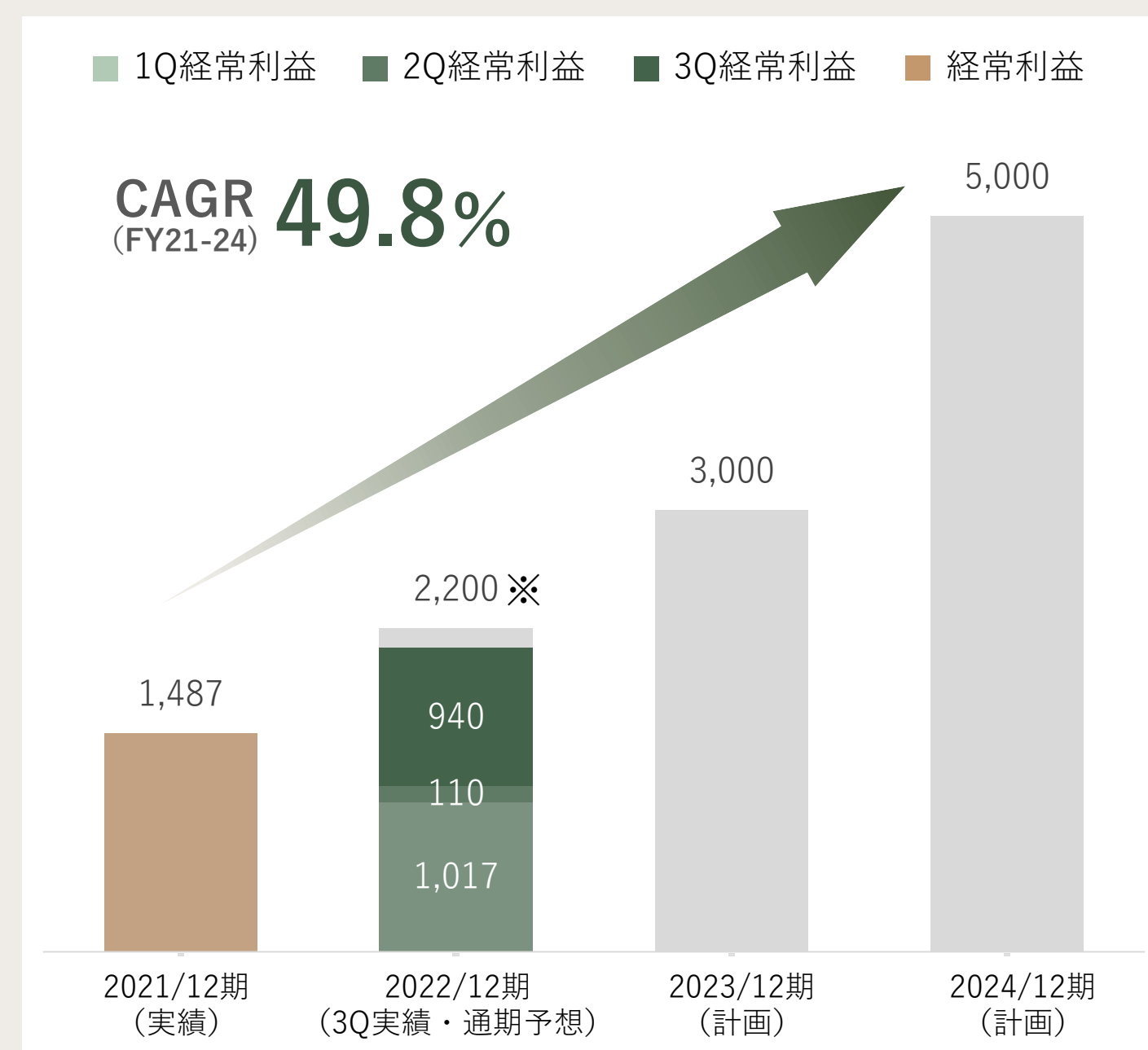
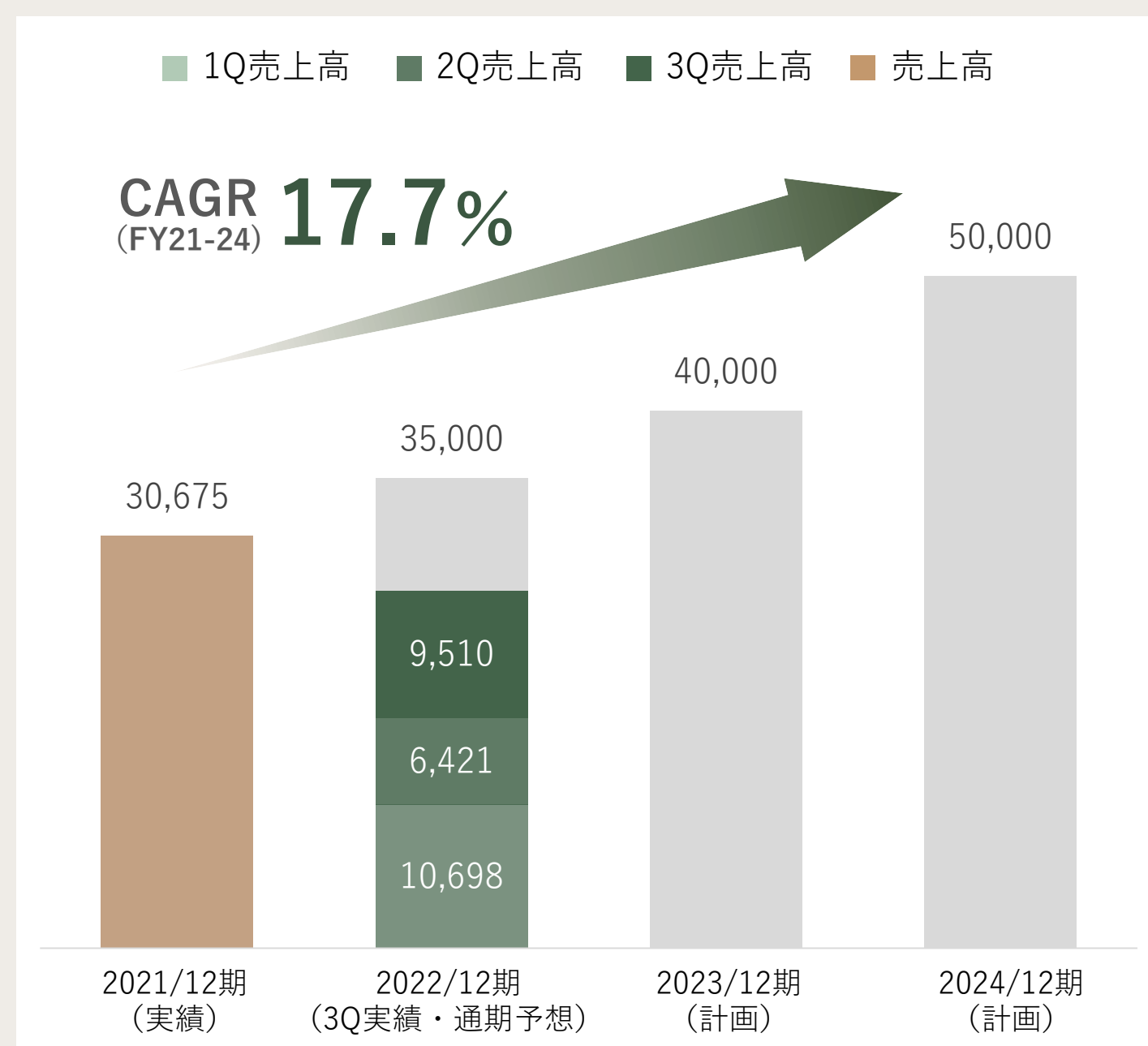
## 決算ハイライト

- ✓ **第3四半期累計は売上高、経常利益、販売戸数ともに過去最高を更新。**1棟バルク販売の付加価値向上を通して**利益率が引き続き改善**
- ✓ 売買契約の状況を踏まえ**2022/12期通期業績を上方修正**。配当については、利益予想の増額、非レジ投資動向に基づき**配当を17.5円増配し52.5円に**
- ✓ 2022年11月に**22棟（992戸）の売却契約を完了**。2022/12期の1棟バルク販売計画に対し**全て売買契約を締結**。  
**2023/12期の1棟バルク販売計画960戸に対し1,006戸が売買契約済みとなり計画超過の見込み**
- ✓ 第3四半期の仕入は434戸と**過去最高水準**。中期経営計画における**2023/12期販売計画分の仕入を完了、超過**。**2024/12期販売計画分の約78%仕入完了**
- ✓ **環境対応物件数は、竣工遅れ等により単年度計画に対し入り繰りがあるが、2023/12期、2024/12期合計は対中期計画の計画値を超過**

※1：修正後 対通期進捗率 ※2：期ズレにより環境対応物件比率に変動 ※3：10月末時点では911戸

- 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(ZEH-M、BELS等)を計画

## 中期経営計画進捗（単位：百万円・戸）



※ 今回決算にて修正

※ 10月末時点実績

## 中期経営計画の進捗認識

- ✓ 竣工遅れ等により、2022/12期に販売を予定していた一部が2023/12期へ移行。2023/12期については、960戸の販売計画から46戸増の1,006戸を想定
- ✓ 2023/12期については**販売計画戸数の全ての売買契約を完了**。2024/12期については販売計画に対して、**約78%の仕入完了**
- ✓ **環境対応物件**比率について、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か年累計で見れば達成済



# AGENDA

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

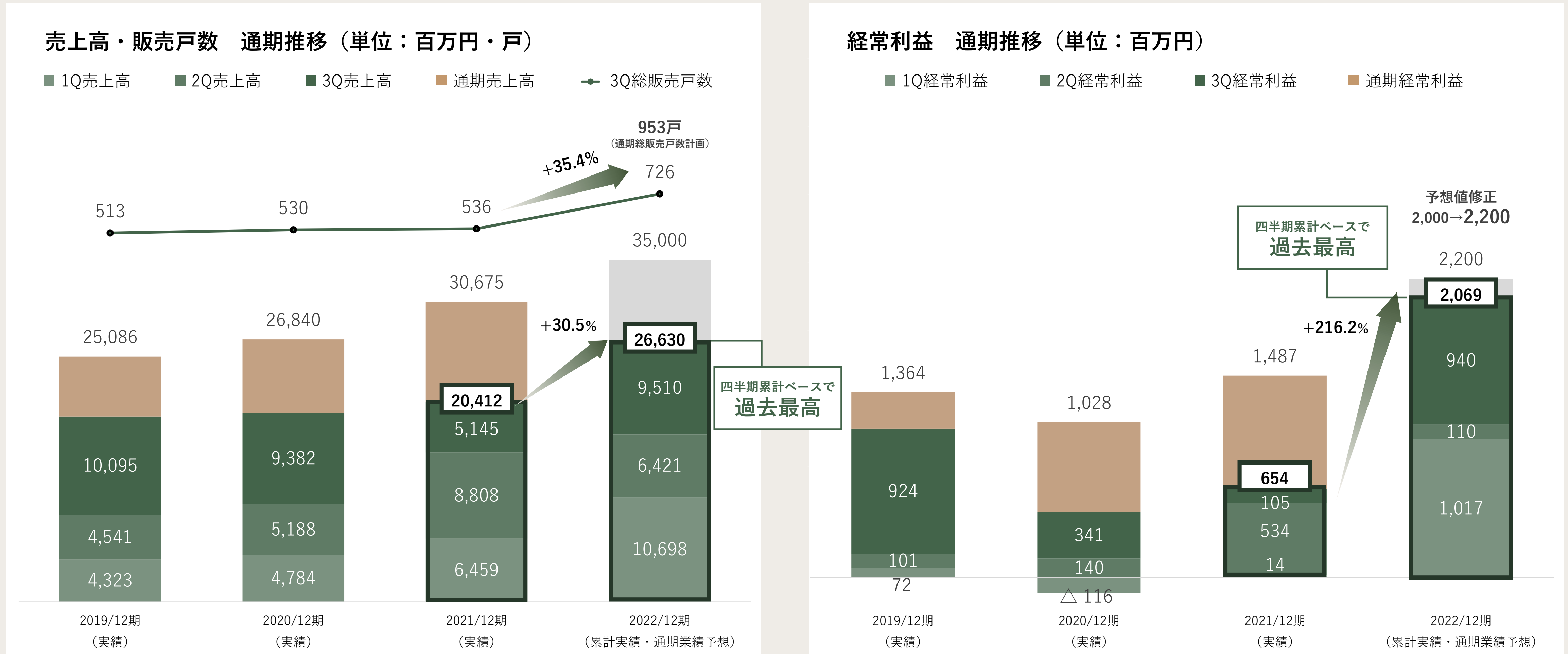
03

今後の見通し

04

会社概要・Appendix

- 第3四半期累計では売上は約30%増、経常利益は約3倍となり、**過去最高を更新**
- 売買契約の状況を踏まえ、2022/12期通期業績予想について**経常利益を10%上方修正**。販売の一部繰越により売上は据え置き

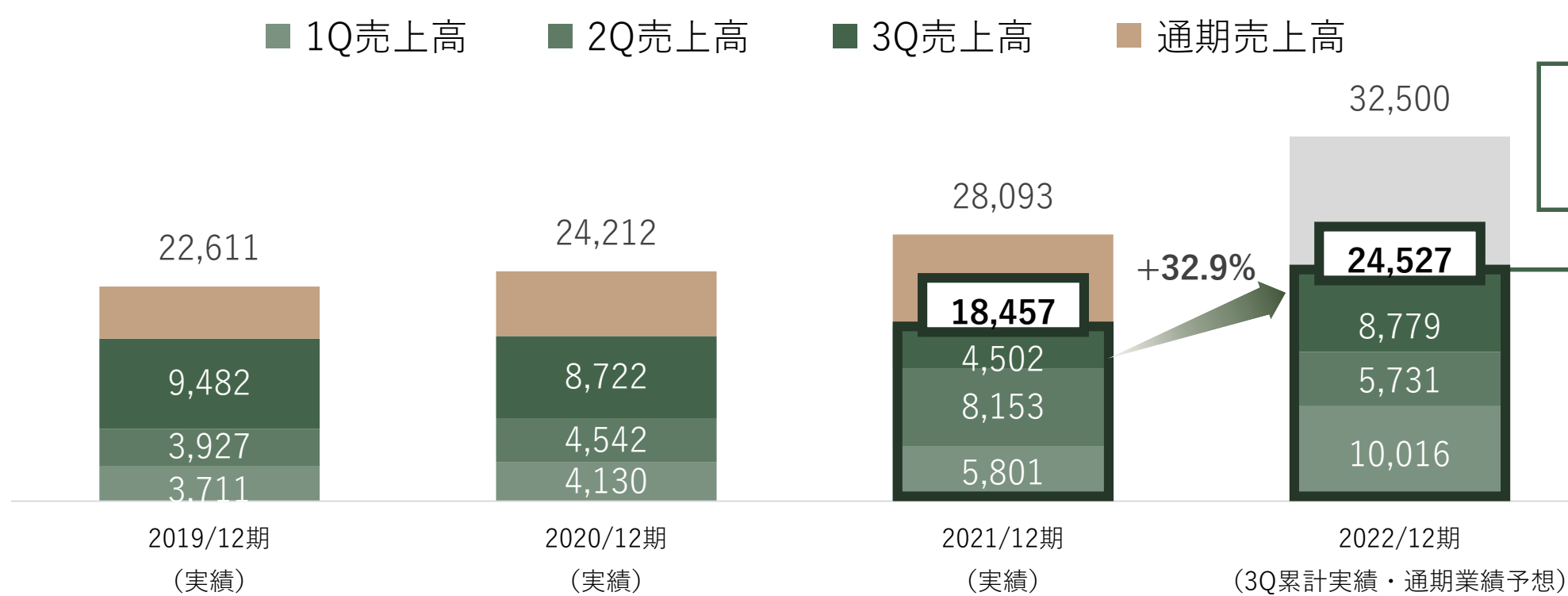


※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

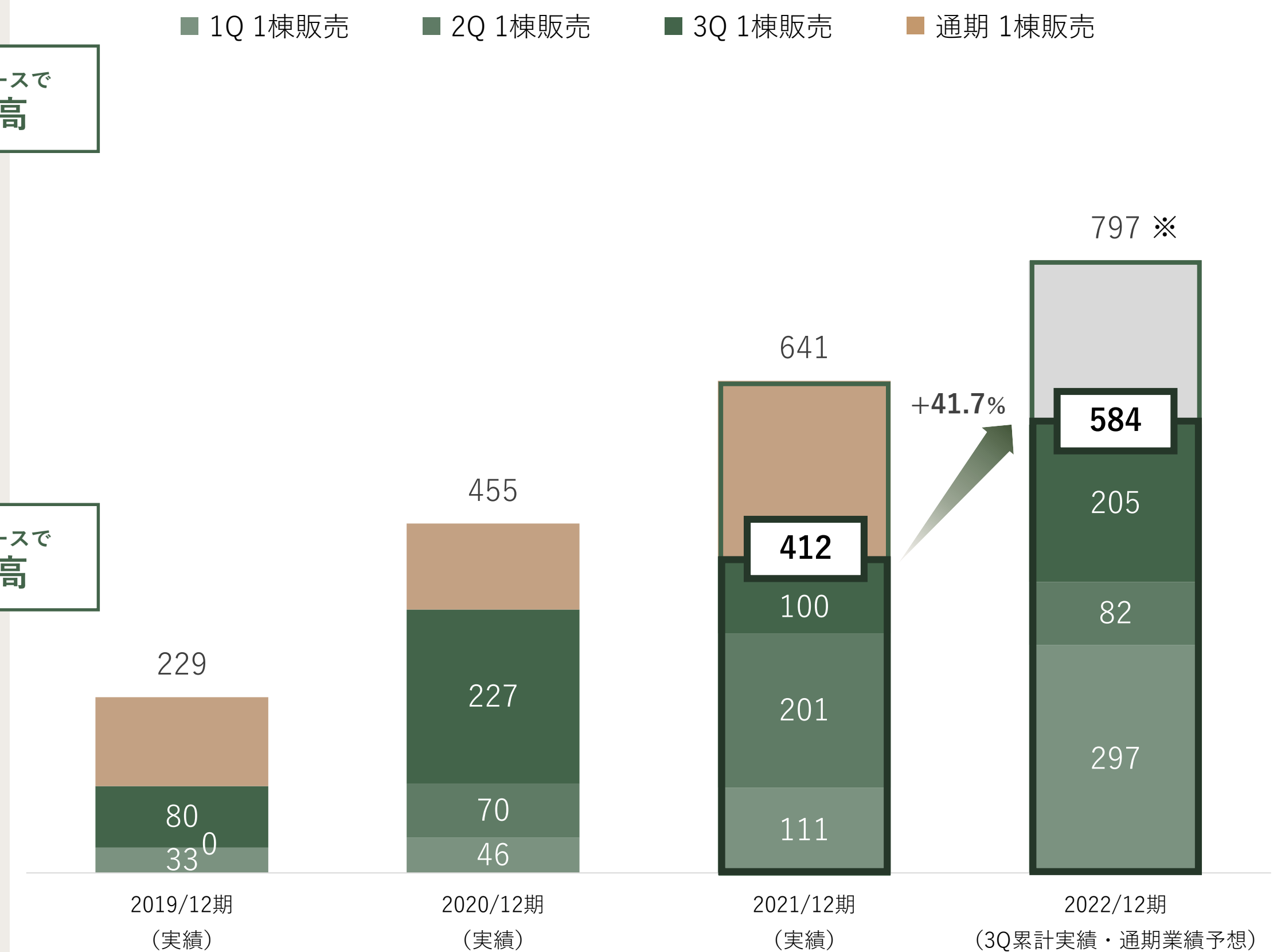


- 第3四半期は累積ベースで**過去最高の売上利益**を記録。**1棟バルク販売の推進により利益率が大きく改善**
- 売買契約の状況を踏まえ、2022/12期通期計画の売上利益を**上方修正**

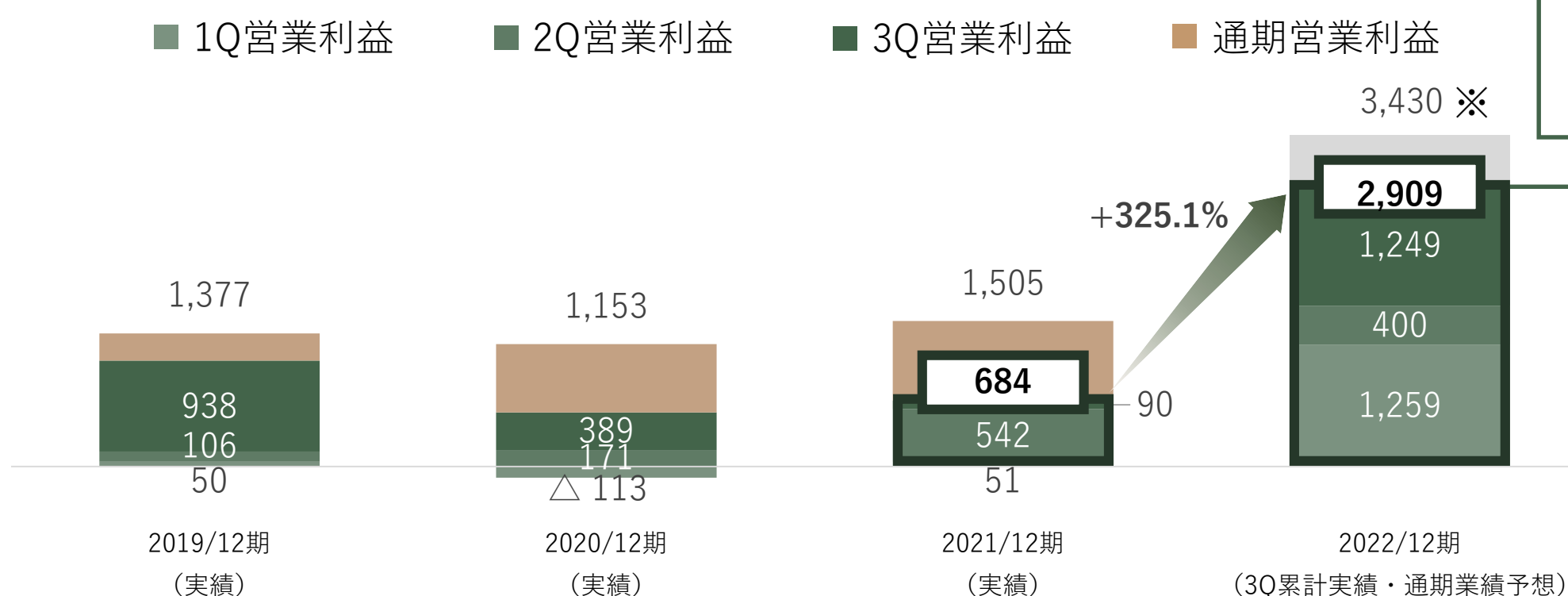
### 売上高 通期推移 (単位：百万円)



### 1棟販売 通期推移 (単位：戸)



### 営業利益 通期推移 (単位：百万円)



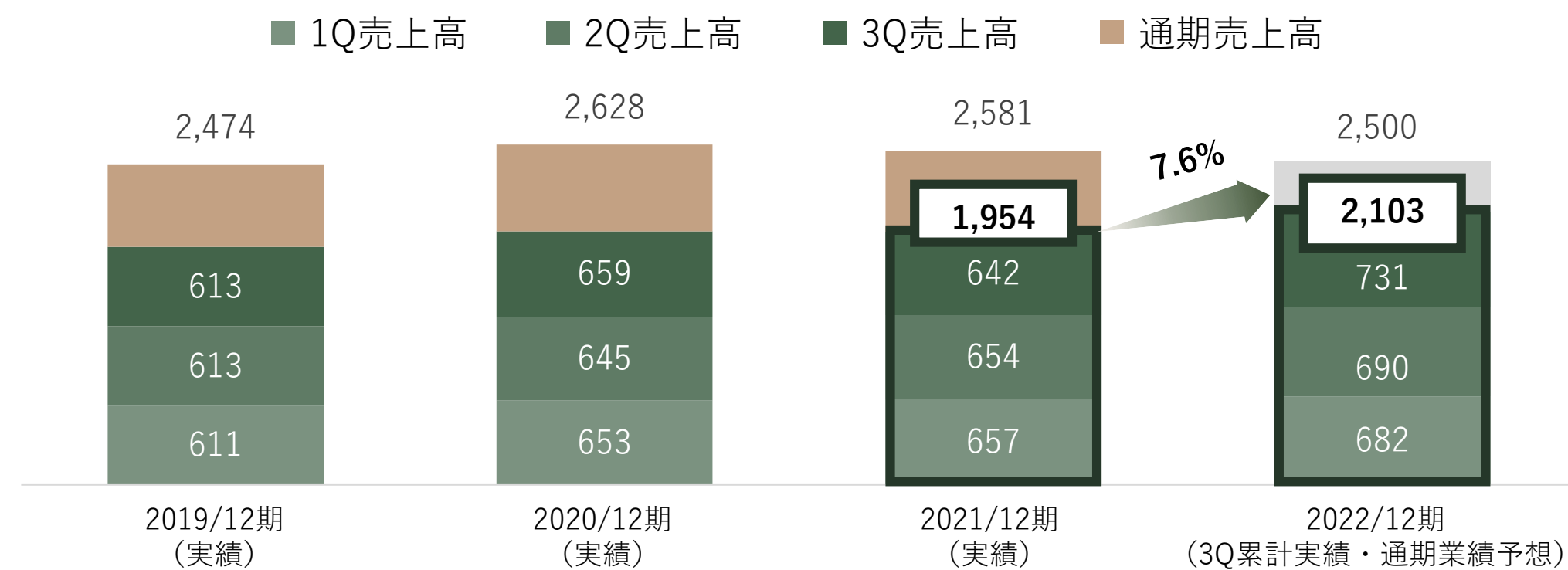
※ 今回決算にて修正

※ 今回決算にて修正

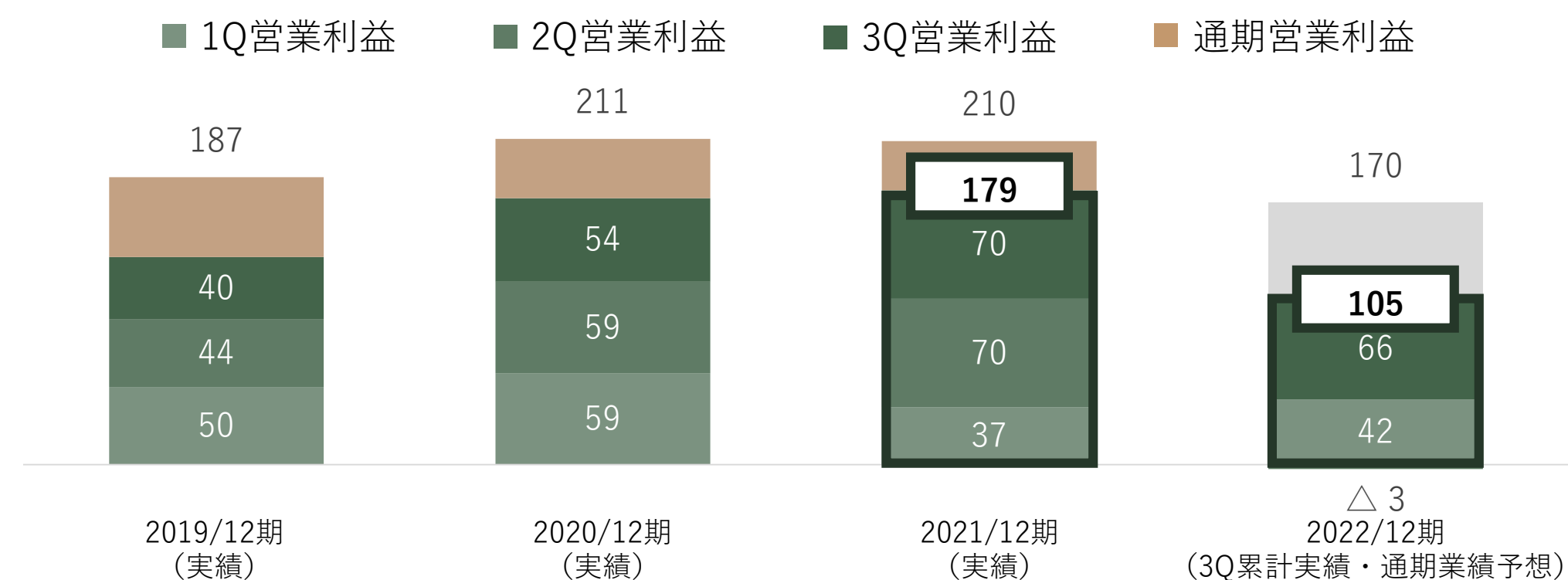
※2019/12期・2020/12期・2022/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 管理戸数の増加に伴い売上進捗率は約87%と好調。通期計画（売上高・管理戸数）の超過達成見込むペース
- 前四半期に投下した一時的な広告宣伝費（支払手数料として計上）が剥落。通期170百万円の利益予想に対し順調な進捗

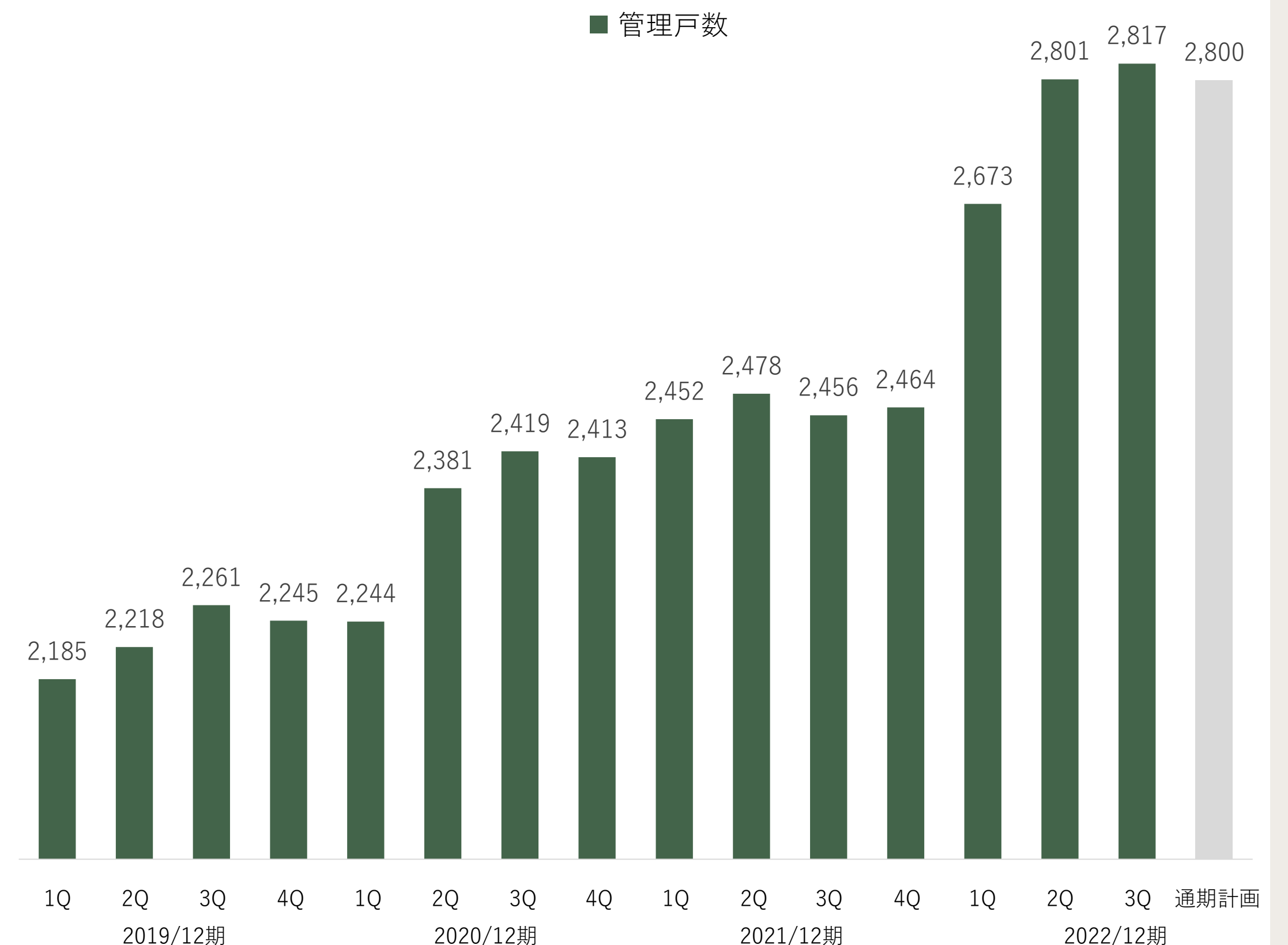
### 売上高 通期推移（単位：百万円）



### 営業利益 通期推移（単位：百万円）

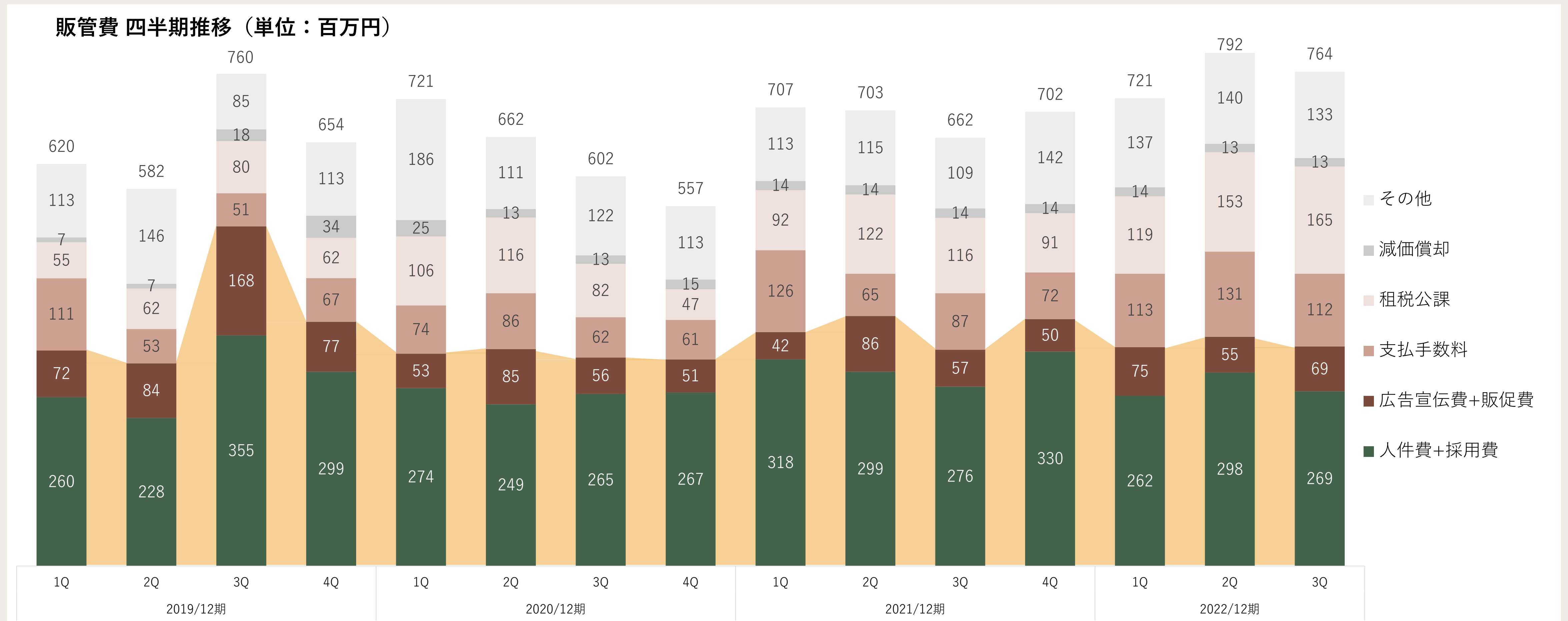


### 管理戸数 四半期推移（単位：戸）



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

- 1棟バルク販売への展開を通し**人件費・採用費**は売上成長比で抑制
- 一時的に投下した賃貸に関する**支払手数料**が前四半期に比して減少
- 好調な仕入れを反映して、土地仕入れに付随する**租税公課の増加が継続**



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

- 当社5件目の環境配慮型物件として、アルテシモ石原一丁目がBELS 4つ星を取得 ※物件名はいずれも仮称
- 竣工遅れ等により期ズレが発生。2023/12期単年度での環境対応比率が計画を下振れる一方、2024/12期では逆に大きく上回る状況
- 10月末時点の2カ年合計では従来の目標販売戸数1,004戸を上回り、中期経営計画における目標数を達成見込み。環境配慮型物件の開発を継続



## 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**

**アルテシモ石原一丁目**  
2023年10月竣工予定

**BELS 4つ星取得**  
★★★★

**アルテシモ浅草三丁目**  
2023年9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

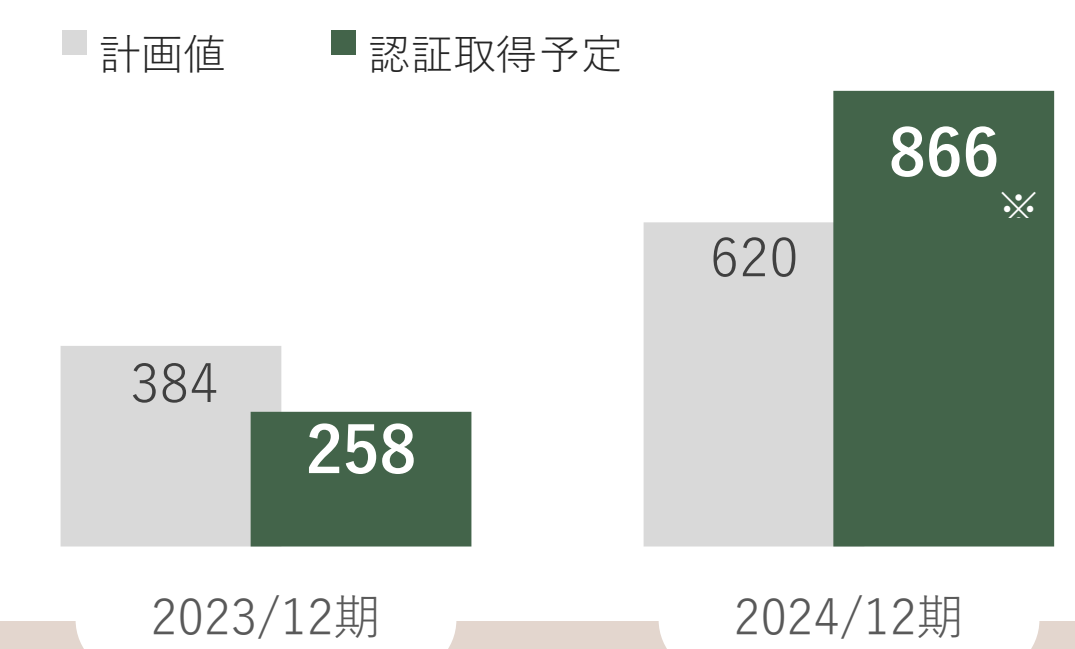
**BELS 5つ星取得**  
★★★★★

**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

## 環境対応 (単位: 戸)



**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)

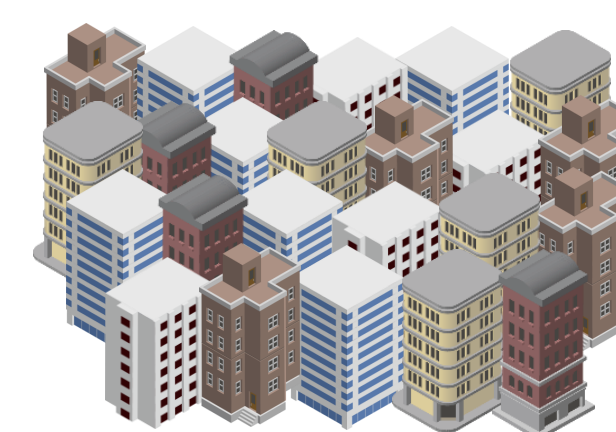
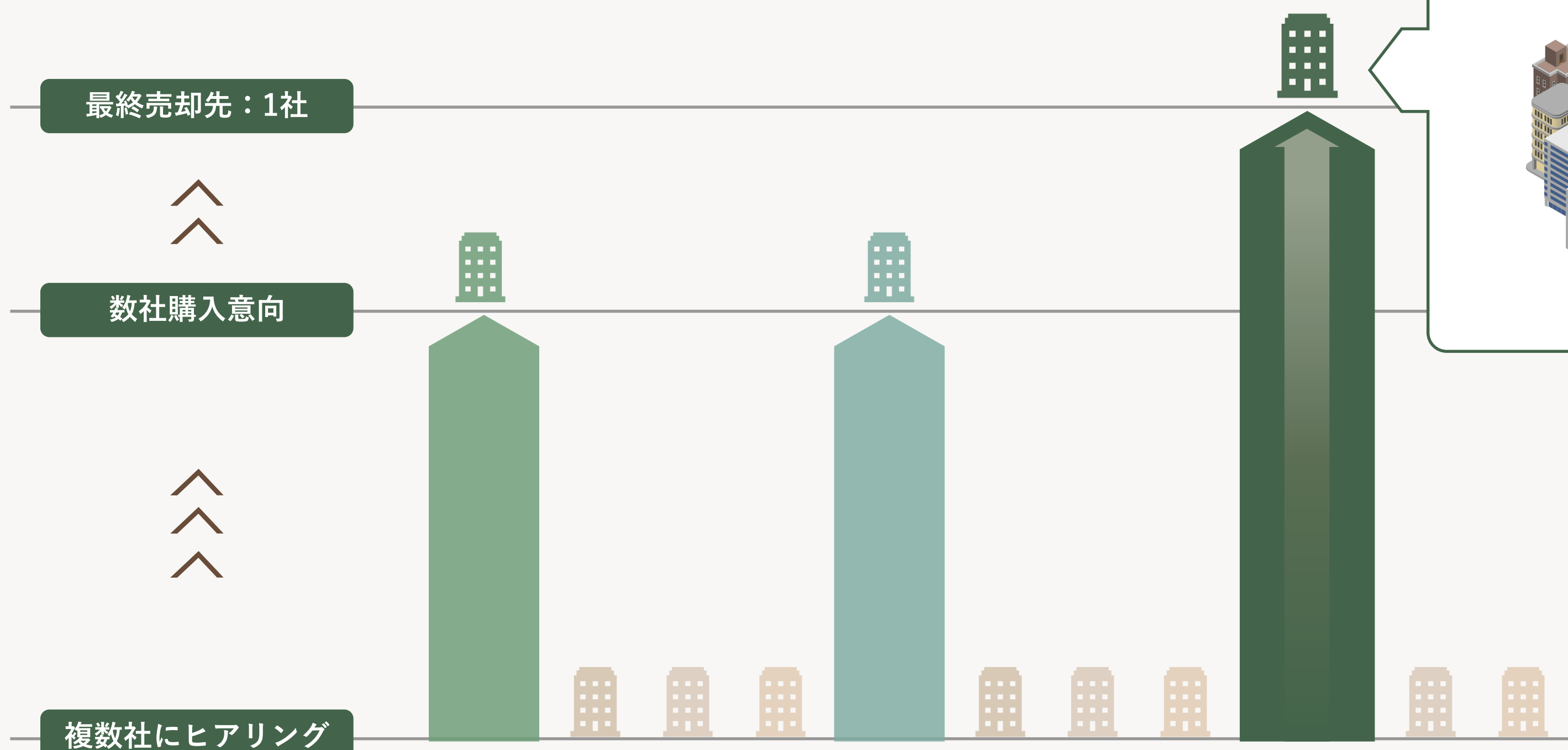
※ 10月末時点の環境対応戸数は911戸

竣工遅れ等により2023/12期に販売を予定していた物件が2024/12期に移行。  
2023/12期単年度での計画値に対し未達となる見込みであるが、**2カ年の合計では従来の目標数1,004戸を上回る。**

- 2022年11月に**1棟バルク販売**により**22棟・992戸の契約完了**（今期売上計上は、2棟・96戸を予定）
- 今回締結した22棟の売買契約で、**2023/12期の960戸**の販売計画に対し**超過して1,006戸**の売買契約完了
- 国内外の機関投資家へ積極的にチャンネルの拡大を実施。**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（22物件） 2022年11月14日リリース

### 複数の機関投資家から検討（イメージ）



GLOBAL LINK MANAGEMENT

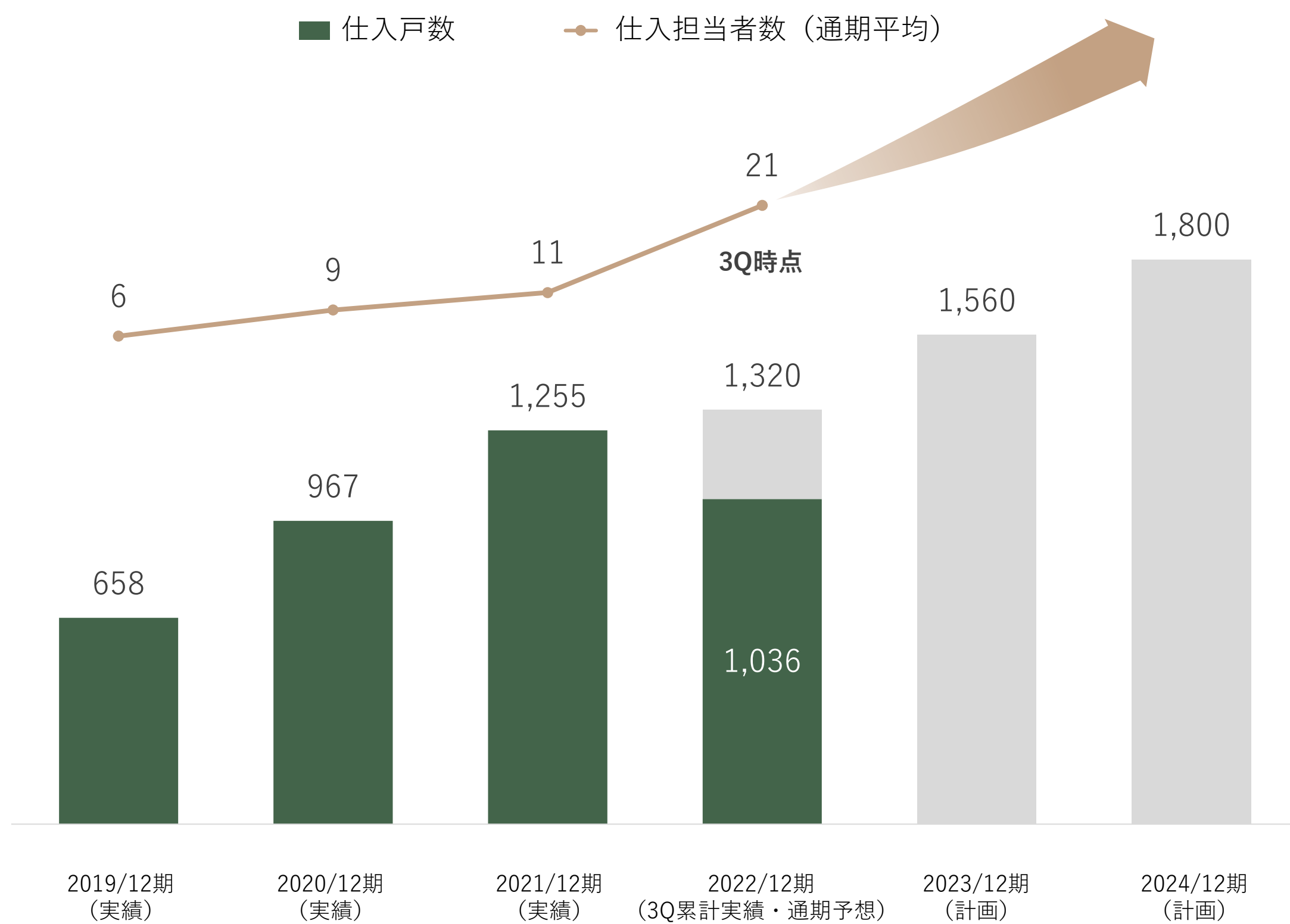
### 22物件（992戸）一括売却

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

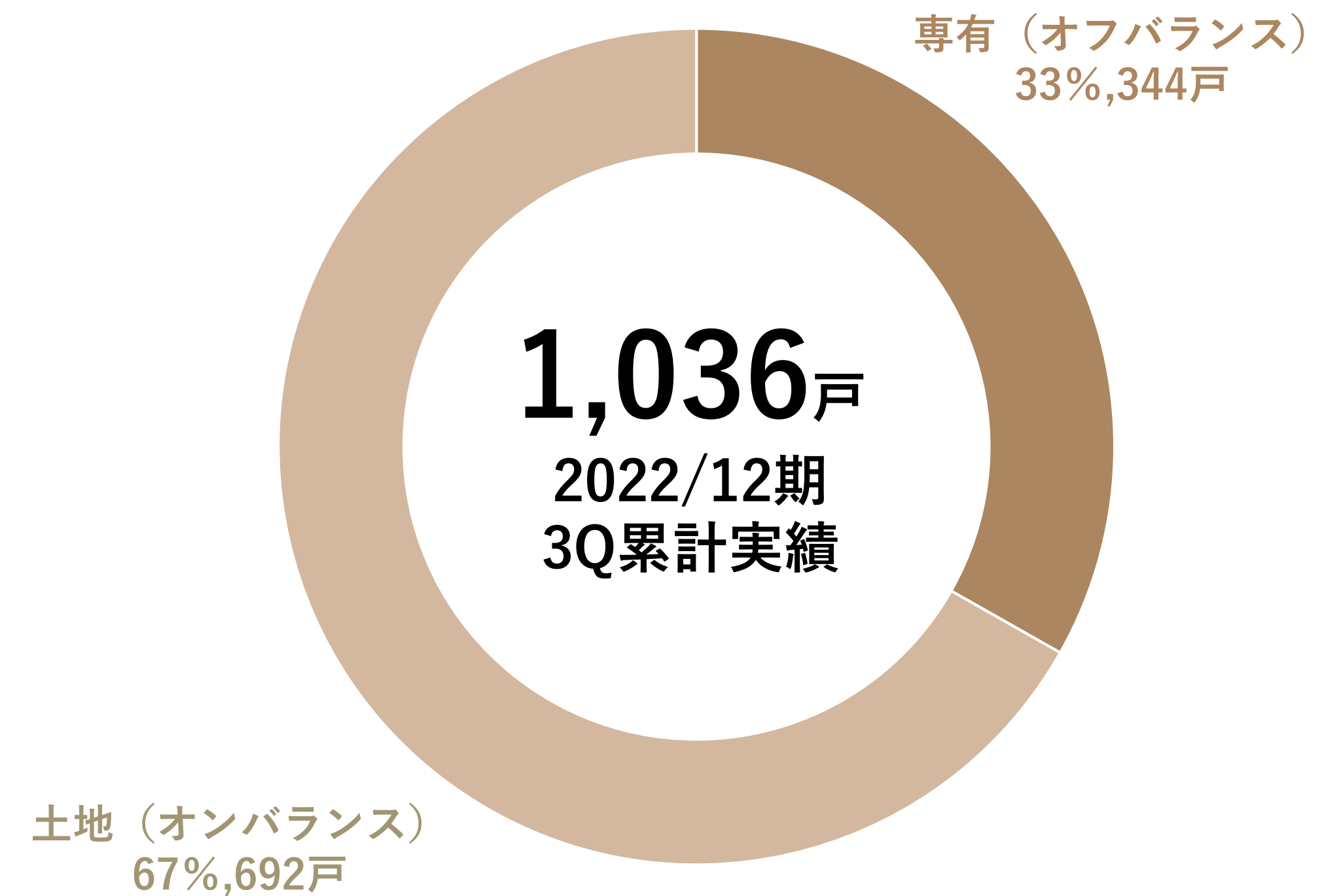
取引検討先複数社の機関投資家は  
1都3県のレジデンスへの  
投資スタンスは継続

- 仕入担当者は前四半期の20人から1人増え21人に。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**は第3四半期累計の仕入戸数の33%。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期の販売として仕入れた914戸から竣工遅れ等により一部（47戸）が2023/12期に移行
- **2023/12期**は中計における販売計画戸数（960戸）に対し売買契約済の戸数（1,006戸）と**販売計画数を超過**
- **2024/12期**の販売計画戸数1,240戸に対し既に**約78%（965戸）の仕入を完了**。引き続きパイプラインの積み上げを目指す

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	神田佐久間町4丁目PJ	35戸
21	冬木PJ	25戸
22	亀戸6丁目PJ	70戸
23	亀戸1丁目PJ	72戸
24	江東橋5丁目PJ ('23 → '22)	24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	中十条4丁目PJ ('22 → '23)	21戸	
4	北砂3丁目PJ ('22 → '23)	23戸	
5	滝野川1丁目PJ ('22 → '23)	27戸	
6	冬木II PJ	18戸	
7	野沢3丁目PJ	25戸	
8	南大井3丁目II PJ	36戸	
9	向島5丁目III PJ	32戸	
10	亀戸1丁目II PJ	28戸	
11	南池袋2丁目PJ	81戸	
12	深川2丁目III PJ	24戸	○
13	亀戸6丁目II PJ	72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	和田1丁目PJ	25戸	
22	墨田4丁目PJ	43戸	
23	宝町1丁目PJ	134戸	
24	東日暮里2丁目PJ	25戸	

2024年12月期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	日本橋箱崎町PJ	19戸	
2	円山町PJ ('23 → '24)	16戸	
3	石原町2丁目PJ ('23 → '24)	66戸	○
4	亀戸5丁目PJ ('23 → '24)	46戸	○
5	綾瀬1丁目PJ ('23 → '24)	37戸	○
6	豊町2丁目PJ ('23 → '24)	42戸	○
7	新大橋2丁目PJ	51戸	○
8	王子1丁目PJ	38戸	○
9	川口市幸町2丁目PJ	65戸	○
10	南青山7丁目PJ	49戸	○
11	本町4丁目PJ	18戸	○
12	本町4丁目II PJ	28戸	○
13	浅草6丁目II PJ	43戸	○
14	綾瀬3丁目II PJ	51戸	○
15	千束2丁目PJ	39戸	○
16	西日暮里6丁目PJ	29戸	○
17	田端4丁目PJ	34戸	○
18	梅田1丁目PJ	49戸	○
19	根岸2丁目PJ	39戸	○
20	明石町PJ	33戸	○
21	堀ノ内3丁目PJ	21戸	○
22	湯島3丁目PJ	25戸	○
23	赤塚4丁目PJ	63戸	○
24	東日暮里4丁目PJ	19戸	
25	笹塚3丁目PJ	24戸	○
26	緑2丁目III PJ	21戸	○

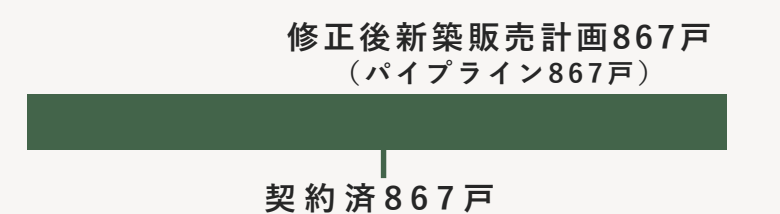
2025年12月期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	大森北1丁目PJ	34戸	○
2	浅草橋4丁目PJ	40戸	○
3	小茂根2丁目PJ	72戸	○
4	向島2丁目III PJ	40戸	○

合計	867戸
中計目標	914戸

合計	1,006戸	258戸
中計目標	960戸	384戸
進捗率	105%	67%

合計	965戸	911戸
中計目標	1,240戸	620戸
進捗率	78%	147%

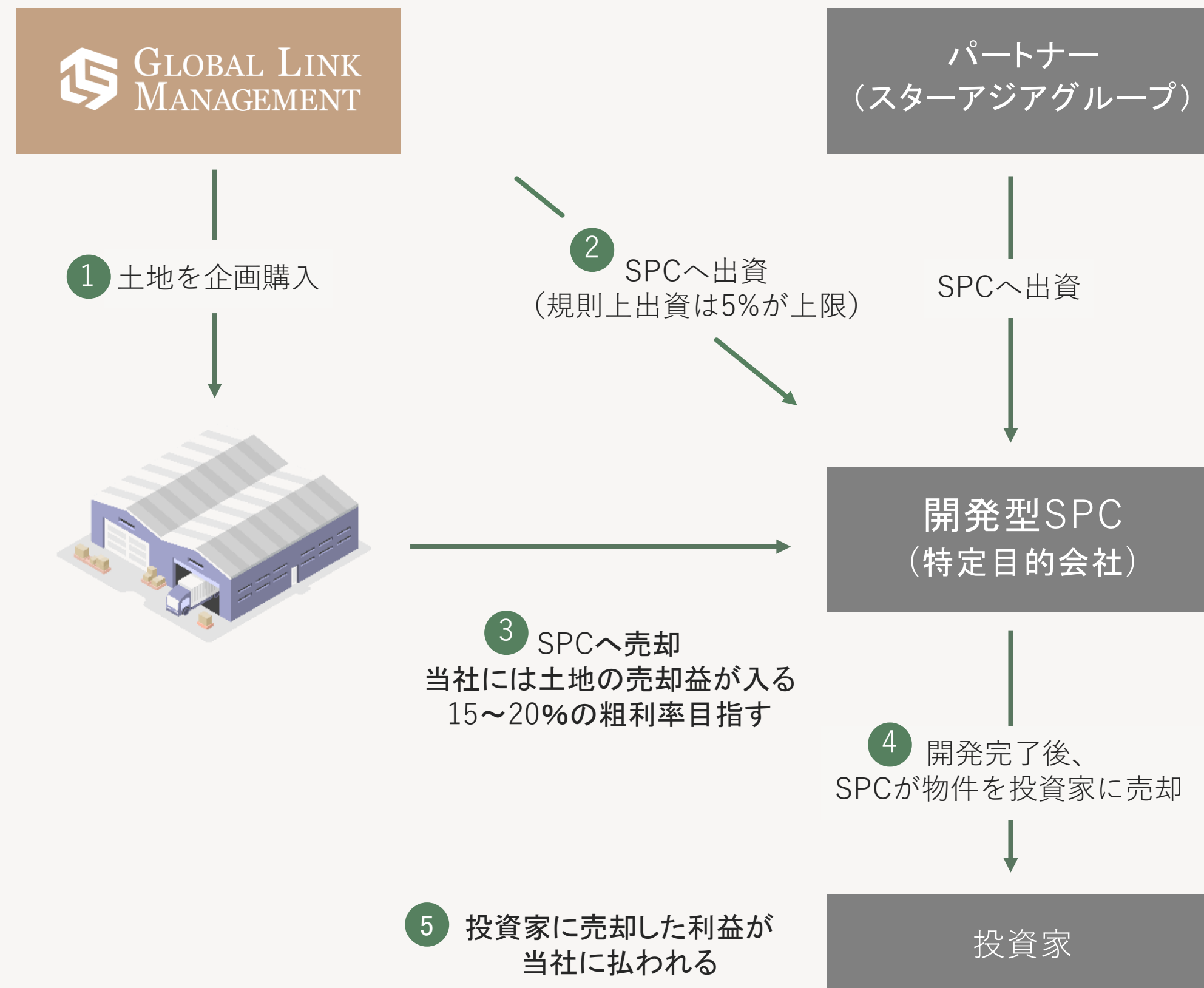
合計	186戸	186戸
----	------	------



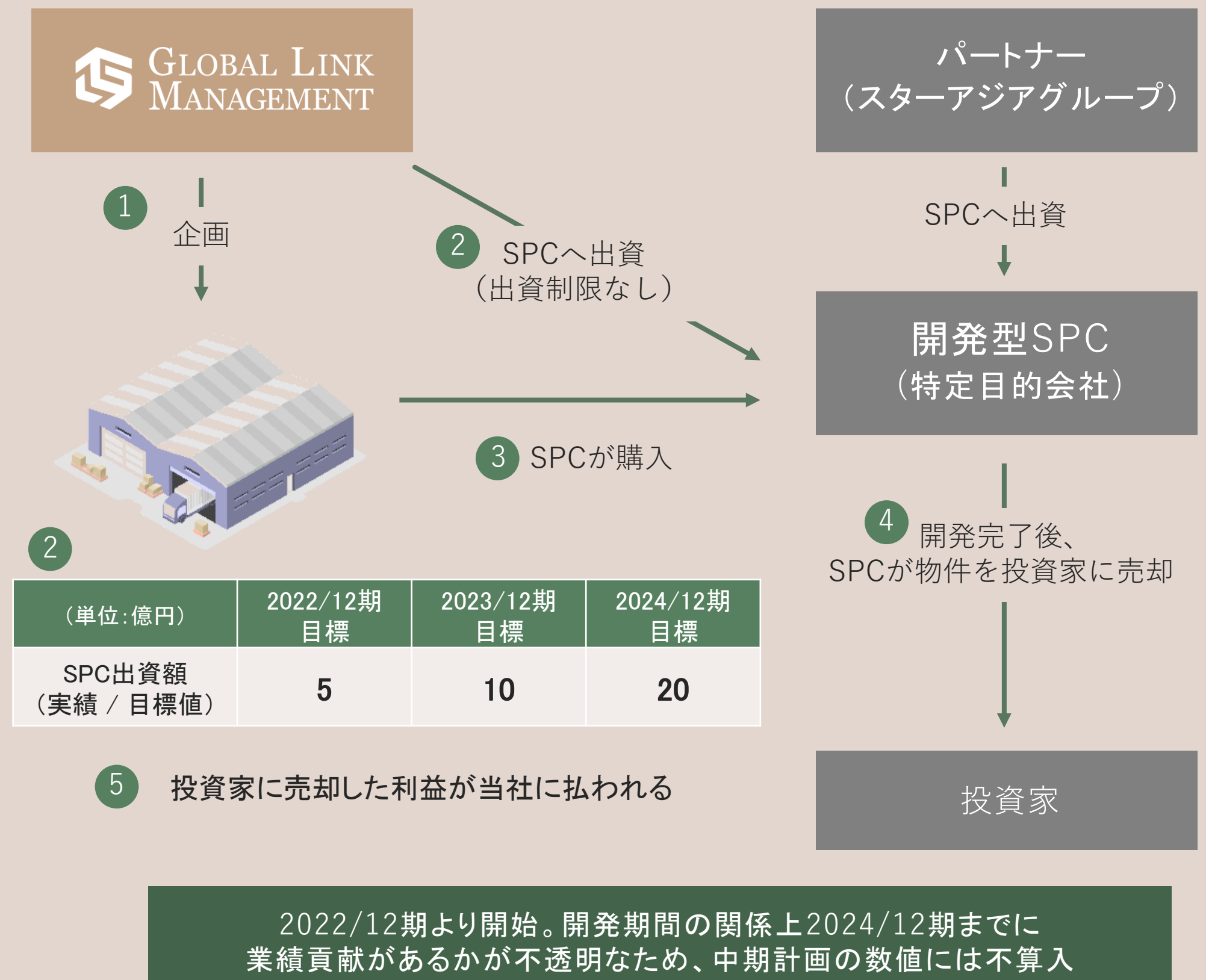
決済完了	売買契約済	※販売開始予定日ベースにて記載 ※2022年10月末時点
年変更	新規追加物件	

- 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期の投資実行は慎重に判断**
- 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

## 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3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今後の見通し

04

会社概要・Appendix

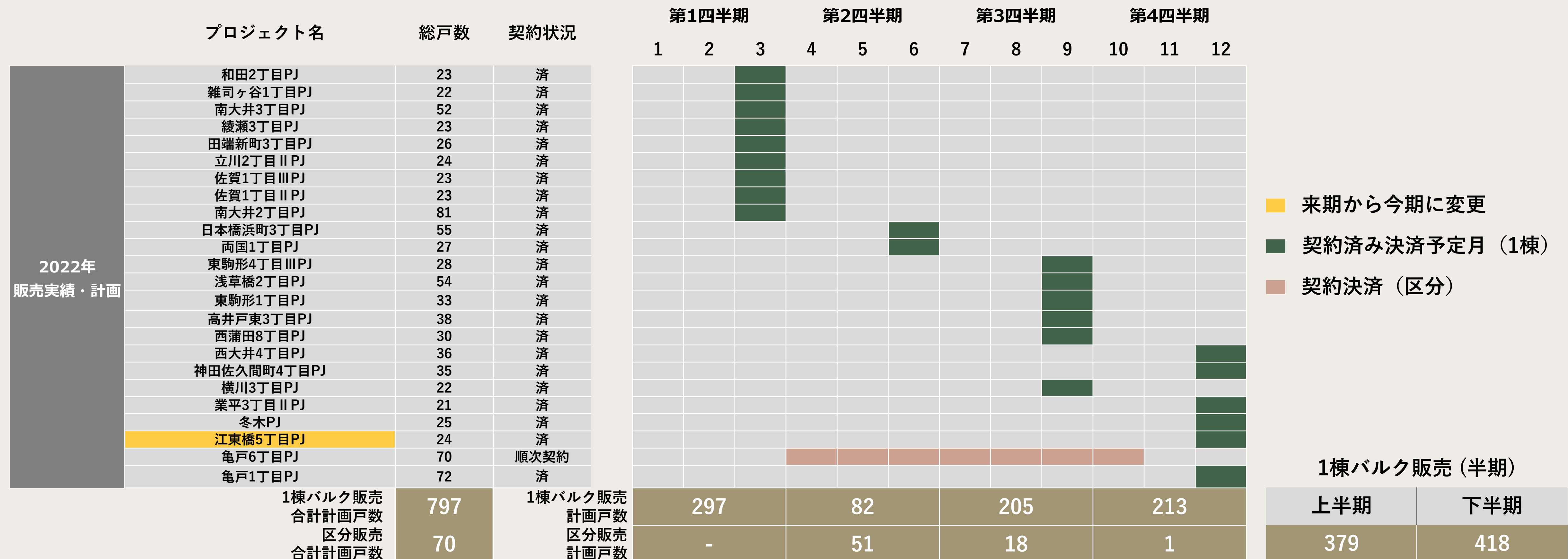
- 契約状況を踏まえて通期計画を上方修正。売上は据え置くが、収益性の向上により経常利益予想は10%上方修正
- 売上総利益について、期初計画の16.0%から16.6%へ0.6ppt上昇。前年通期14.5%に対し2.1ppt改善する計画

(百万円)	2022/12期					
	第3四半期累計			NEW	通期	
	実績	前年同期比	進捗率	修正後計画	期初計画	修正額 (修正率)
売上高	26,630	+30.5%	76.1%	35,000	35,000	-
売上総利益	4,581	+56.0%	79.0%	5,800	5,600	+3.6%
利益率	17.2%	+2.8ppt	-	16.6%	16.0%	
営業利益	2,303	+166.8%	92.1%	2,500	2,300	+8.7%
利益率	8.7%	+4.5ppt	-	7.1%	6.6%	
経常利益	2,069	+216.2%	94.1%	2,200	2,000	+10.0%
利益率	7.8%	+4.6ppt	-	6.3%	5.7%	
四半期 (当期) 純利益	1,293	+51.2%	92.4%	1,400	1,300	+7.7%
利益率	4.9%	+0.7ppt	-	4.0%	3.7%	
1株当たり四半期 (当期) 純利益	162.81円	-	-	176.16円	164.08円	

# 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797戸全てが契約済み
- 第3四半期に223戸（内、区分販売18戸）に売上計上済み。第4四半期においては214戸（内、区分販売1戸）を売上計上予定
- 来期の販売を予定していた江東橋5丁目PJを今期に計上。一方で、今期計上予定であった3物件※が竣工遅れ等により来期に移行

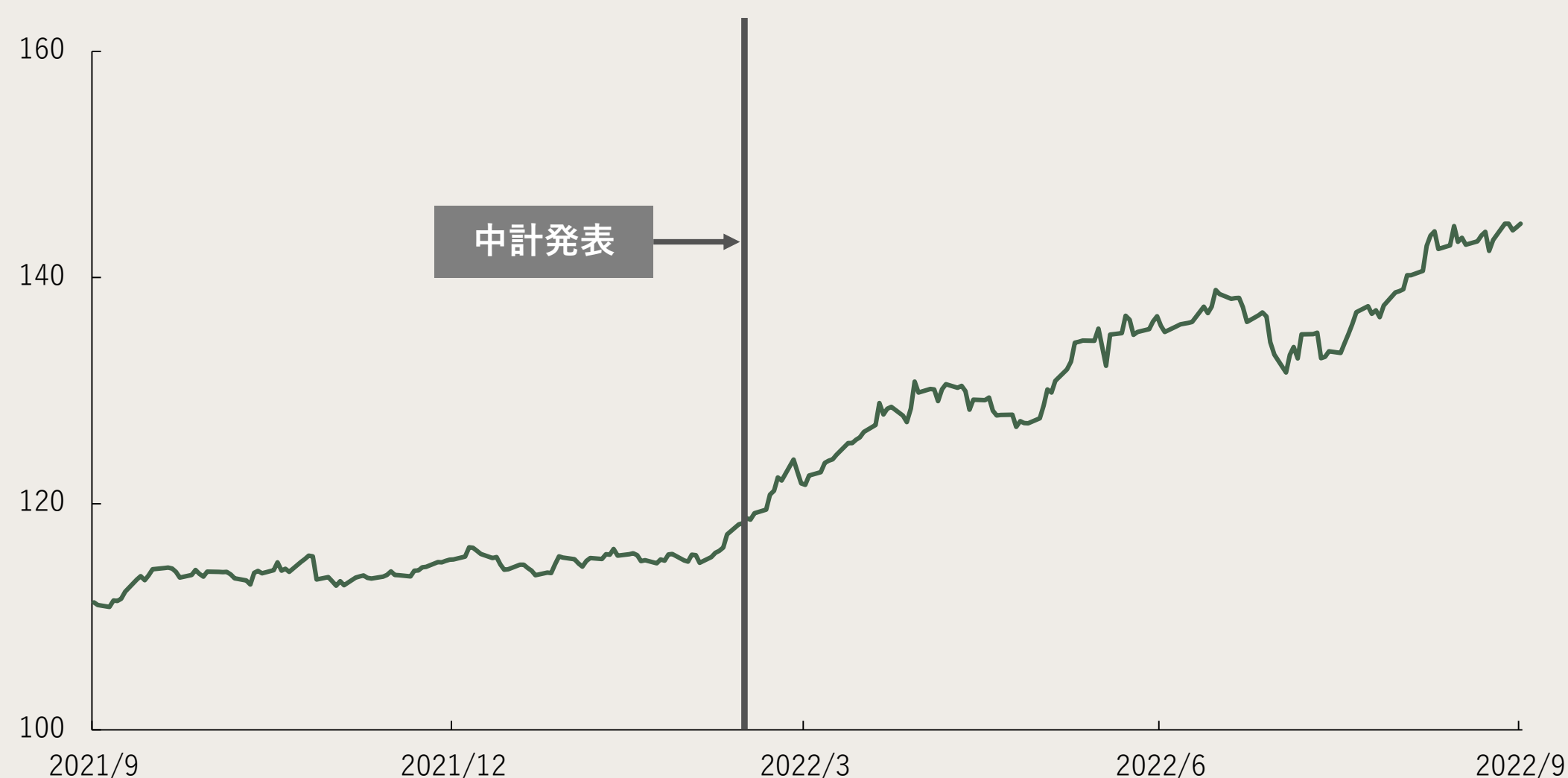
※中十条4丁目PJ、北砂3丁目PJ、滝野川1丁目PJの3PJ



## 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

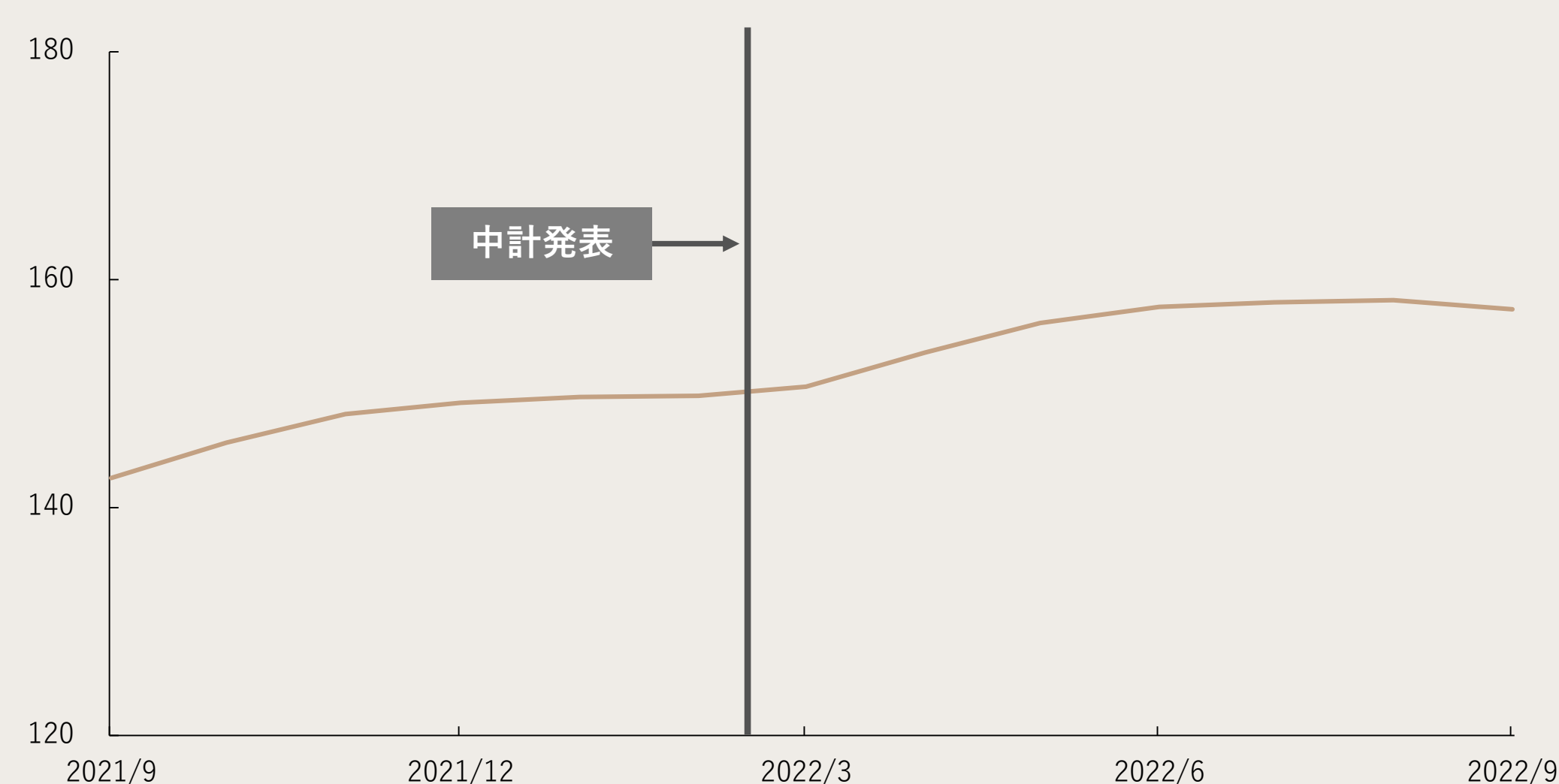


※Investing.com週単位データ

## サプライチェーンの混乱等を背景とする資材価格影響

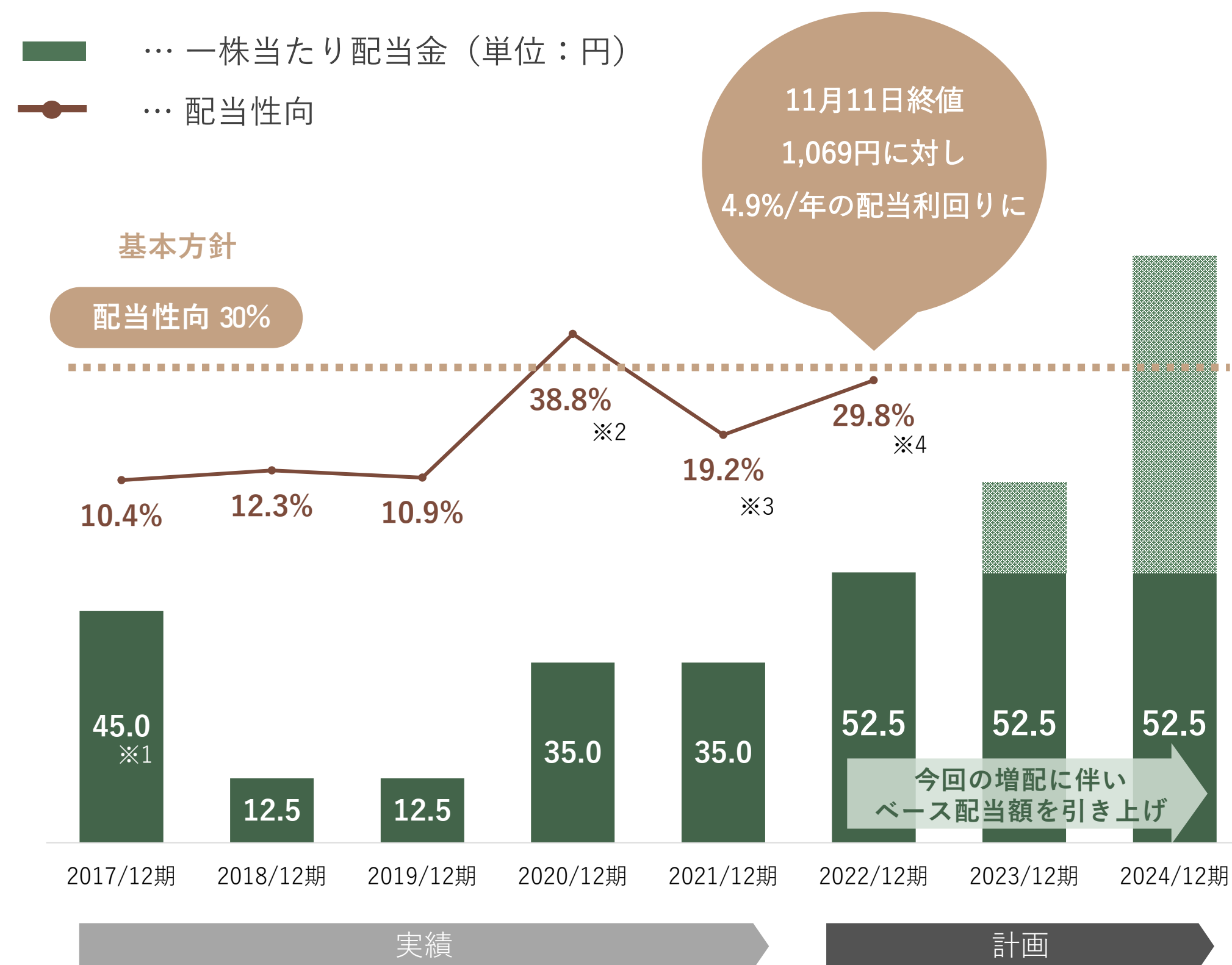
- ✓ コロナ禍やロシア・ウクライナ間の対立問題を背景に資材調達遅延の影響から、全面的に**建築資材の価格が上昇の懸念**
  - 足元では落ち着きが見られ、僅かに低下の兆し
- ✓ 一方で建築を遅らせる動きもあり、**新築レジデンスの供給数がタイトになる見通し**

## 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

- 2022/12期通期の上方修正及び非レジデンス領域における投資動向を踏まえ、**通期配当金を17.5円増額し、52.5円に修正**
- 今回引き上げた**52.5円をベース配当額**とし、エクイティ投資案件の状況を考慮して2023/12期以降の配当を決定する方針
- 株主還元の公平性を意識し、2022/12期をもって株主優待（クオカード）を廃止。今後は配当に一本化



## 基本還元方針

- ✓ 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

## 株主優待の廃止について (11月14日リリース)

- ✓ 株主還元の公平性を意識し、株主優待（クオカード）は2022/12期で廃止
- ✓ 今後は配当に一本化



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  
 ※4:2022年12月期予想EPSに基づく推定値



# AGENDA

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

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

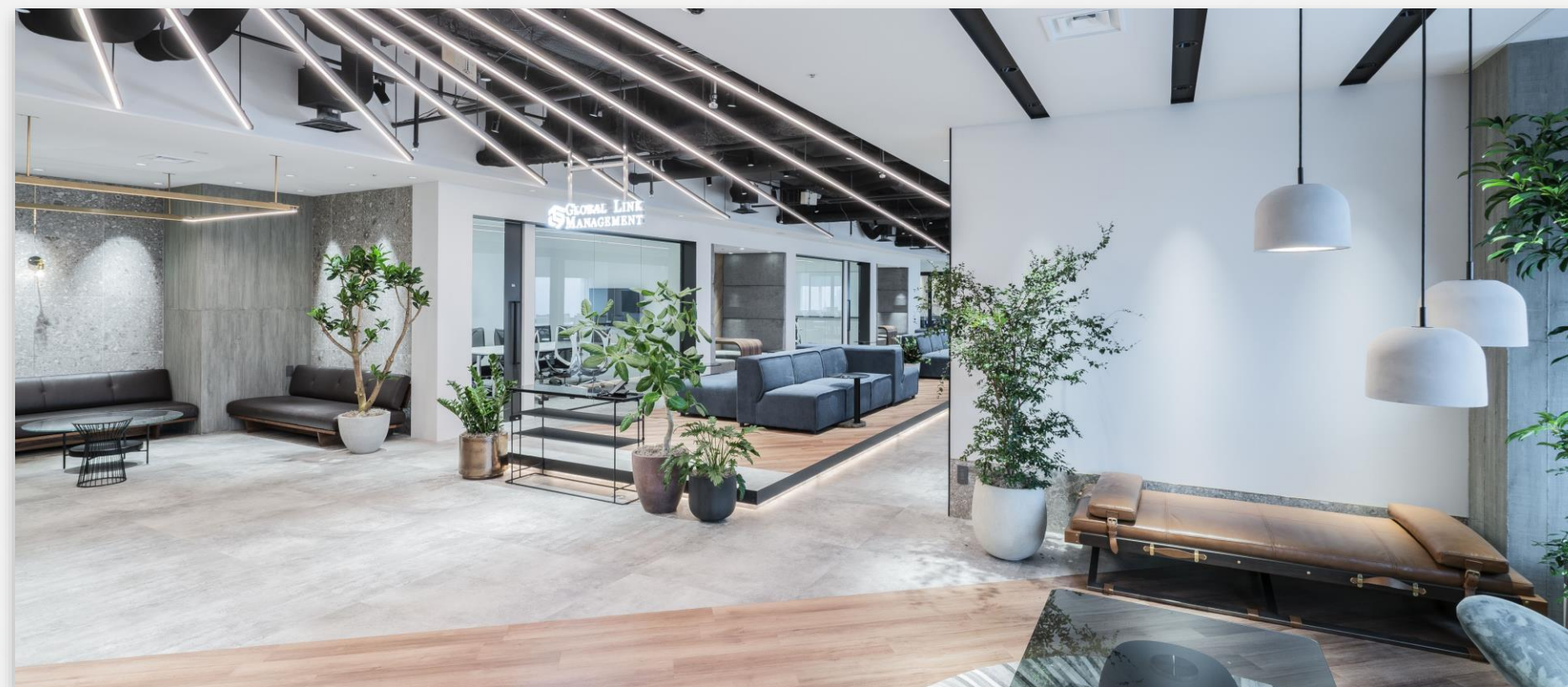
- ・ 不動産ソリューション事業  
（投資用マンションの企画・開発・販売等）
- ・ プロパティマネジメント事業  
（自社販売分譲物件を中心とした賃貸管理）

設立 2005年3月

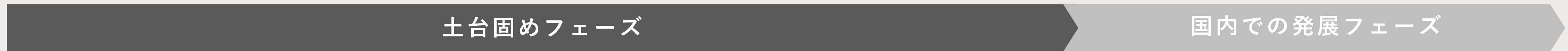
資本金 539百万円（2022年6月末時点）

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



2005 自社ブランド「アルテシモシリーズ」の販売開始	2006 土地の企画、建物設計からマンション販売、賃貸管理、建物管理までの一連のワンストップサービスの確立	2010 不動産投資セミナーを開始	2012 不動産投資情報サイト「0からはじめる不動産投資」開設	2015 「相続・土地所有者共同開発セミナー」を開始	2017 東証マザーズ上場	2018 東証第1部へ指定変更	2021 グローバル都市不動産研究所設立	2024 プライム市場選択申請 自社物件環境認証獲得
--------------------------------	--	----------------------	------------------------------------	-------------------------------	------------------	--------------------	-------------------------	----------------------------------





## 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

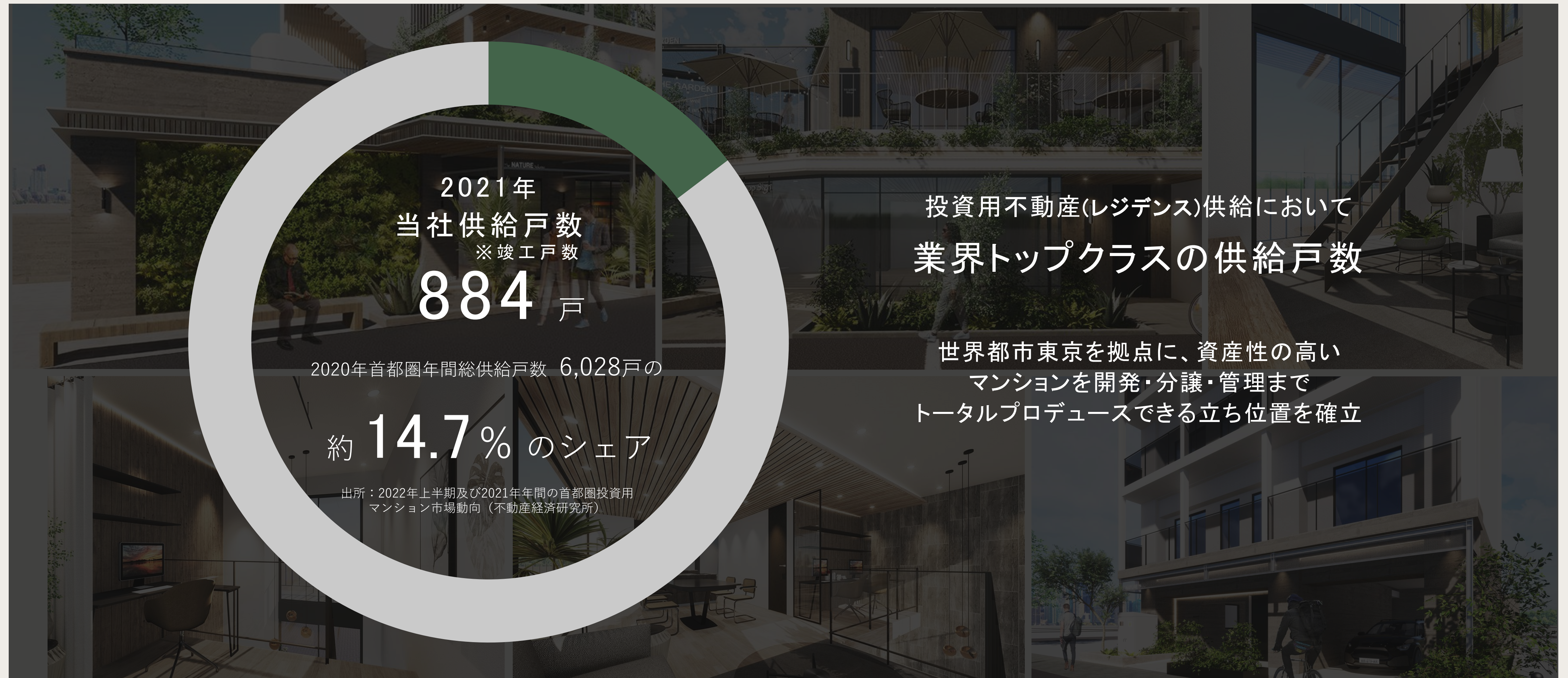
#### 長期的に高い入居率を維持

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

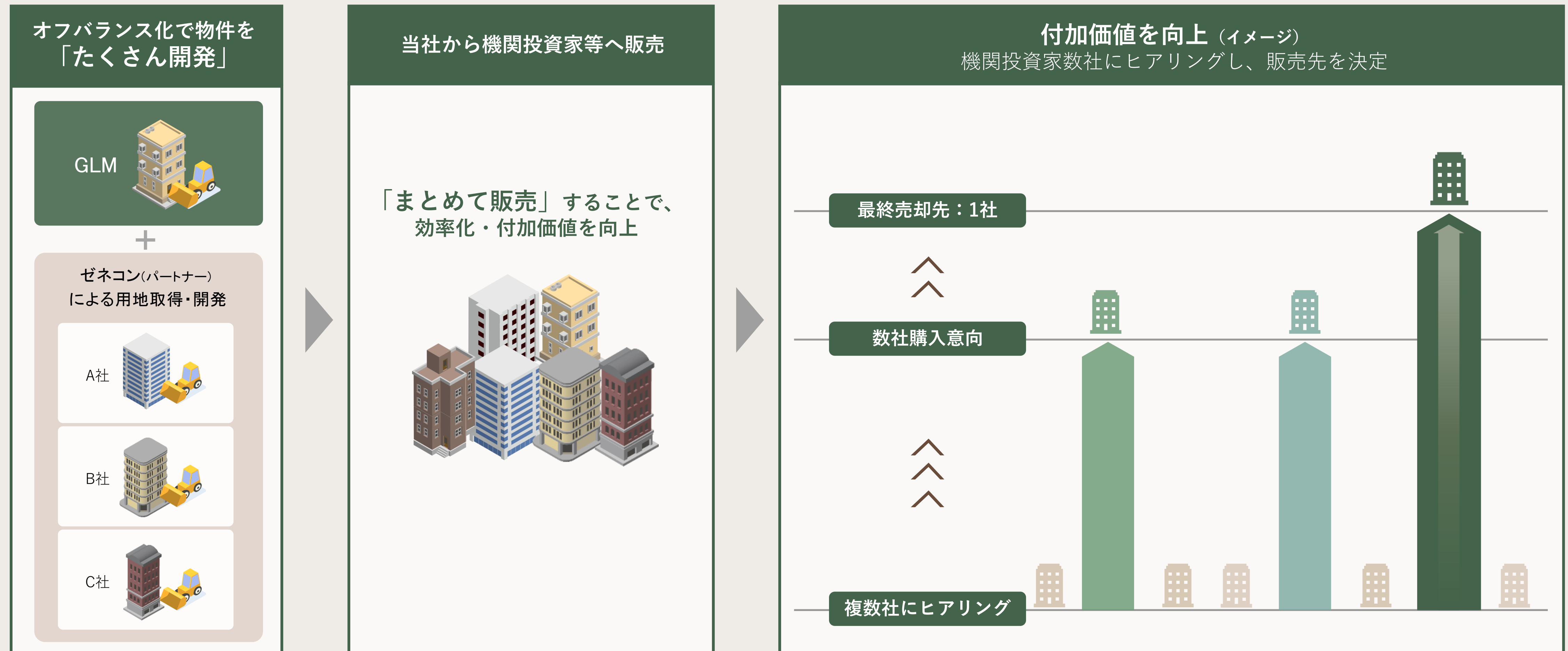
#### 高い資産価値



- 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ンネルの拡大を実施。**機関投資家から旺盛な需要は継続**



(百万円)	2021/12期			2022/12期			
	第3四半期累計期間		通期	第3四半期累計期間			通期
	実績	進捗率	実績	実績	前年同期比	進捗率	計画
売上高	20,412	66.5%	30,675	26,630	+30.5%	76.1%	35,000
売上総利益	2,937	66.0%	4,447	4,581	+56.0%	79.0%	5,800
利益率	14.4%	-	14.5%	17.2%	+2.8ppt	-	16.6%
営業利益	863	51.5%	1,677	2,303	+166.8%	92.1%	2,500
利益率	4.2%	-	5.5%	8.7%	+4.5ppt	-	7.1%
経常利益	654	44.0%	1,487	2,069	+216.2%	94.1%	2,200
利益率	3.2%	-	4.9%	7.8%	+4.6ppt	-	6.3%
四半期（当期） 純利益	855	60.1%	1,423	1,293	+51.2%	92.4%	1,400
利益率	4.2%	-	4.6%	4.9%	+0.7ppt	-	4.0%
1株当たり四半期 （当期）純利益	109.73円	-	182.11円	162.81円	-	-	176.16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			
		第3四半期累計		通期	第3四半期累計			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	18,457	65.7%	28,093	24,527	32.9%	75.5%	32,500
	営業利益	684	45.5%	1,505	2,909	325.1%	84.8%	3,430
	利益率	3.7%	-	5.4%	11.9%	8.2ppt	-	10.6%
	販売戸数	536	64.1%	836	726	35.4%	76.2%	953
プロパティ マネジメント	売上高	1,954	75.7%	2,581	2,103	7.6%	84.1%	2,500
	営業利益	179	85.0%	210	105	▲41.3%	61.8%	170
	利益率	9.2%	-	8.2%	5.0%	▲4.2ppt	-	6.8%
	管理戸数 (期末)	2,456	99.7%	2,464	2,817	14.7%	-	2,800
全社	全社共通費用	-		▲38	▲711			▲1,100
	全社営業利益	863	51.5%	1,677	2,303	166.8%	92.1%	2,500

※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)

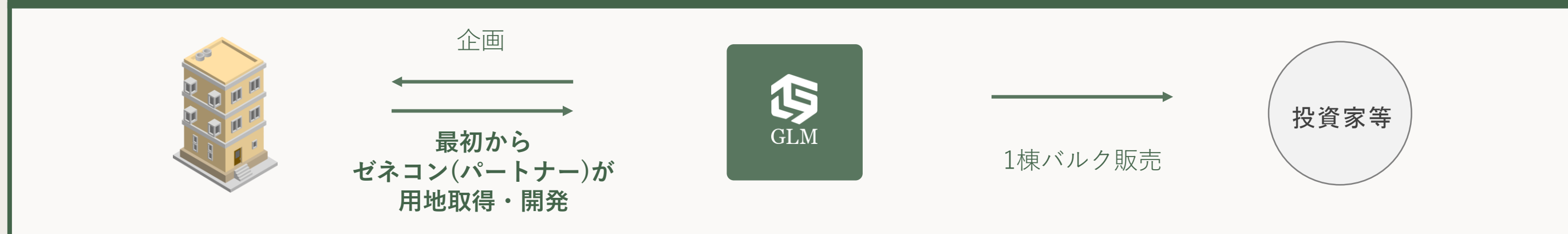
(百万円)	2021/12期 12月末	2022/12期 6月末	2022/12期 9月末	前期末からの増減額
流動資産合計	20,605	27,417	30,355	+9,749
現金及び預金	2,480	<b>2,888</b>	<b>2,650</b>	<b>+169</b>
販売用不動産	6,869	<b>7,699</b>	<b>9,478</b>	<b>+2,609</b>
仕掛販売用不動産	10,482	15,949	17,059	+6,577
固定資産合計	1,161	1,662	1,569	+407
有形固定資産	600	1,318	1,309	+708
無形固定資産	105	95	96	▲9
投資その他の資産	454	248	162	▲291
資産合計	21,767	29,079	31,924	+10,157
流動負債合計	11,068	13,663	15,866	+4,798
有利子負債	7,933	8,832	13,088	+5,155
未払金	2,222	3,934	1,842	▲379
固定負債合計	5,463	9,710	9,778	+4,314
有利子負債	5,365	9,608	9,677	+4,311
負債合計	16,531	23,374	25,644	+9,113
純資産合計	5,235	5,704	6,280	+1,044
負債純資産合計	21,767	29,079	31,924	+10,157

※2021/12期12月末：個別決算数値      2022/12期6月末、2022/12期9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帳簿上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

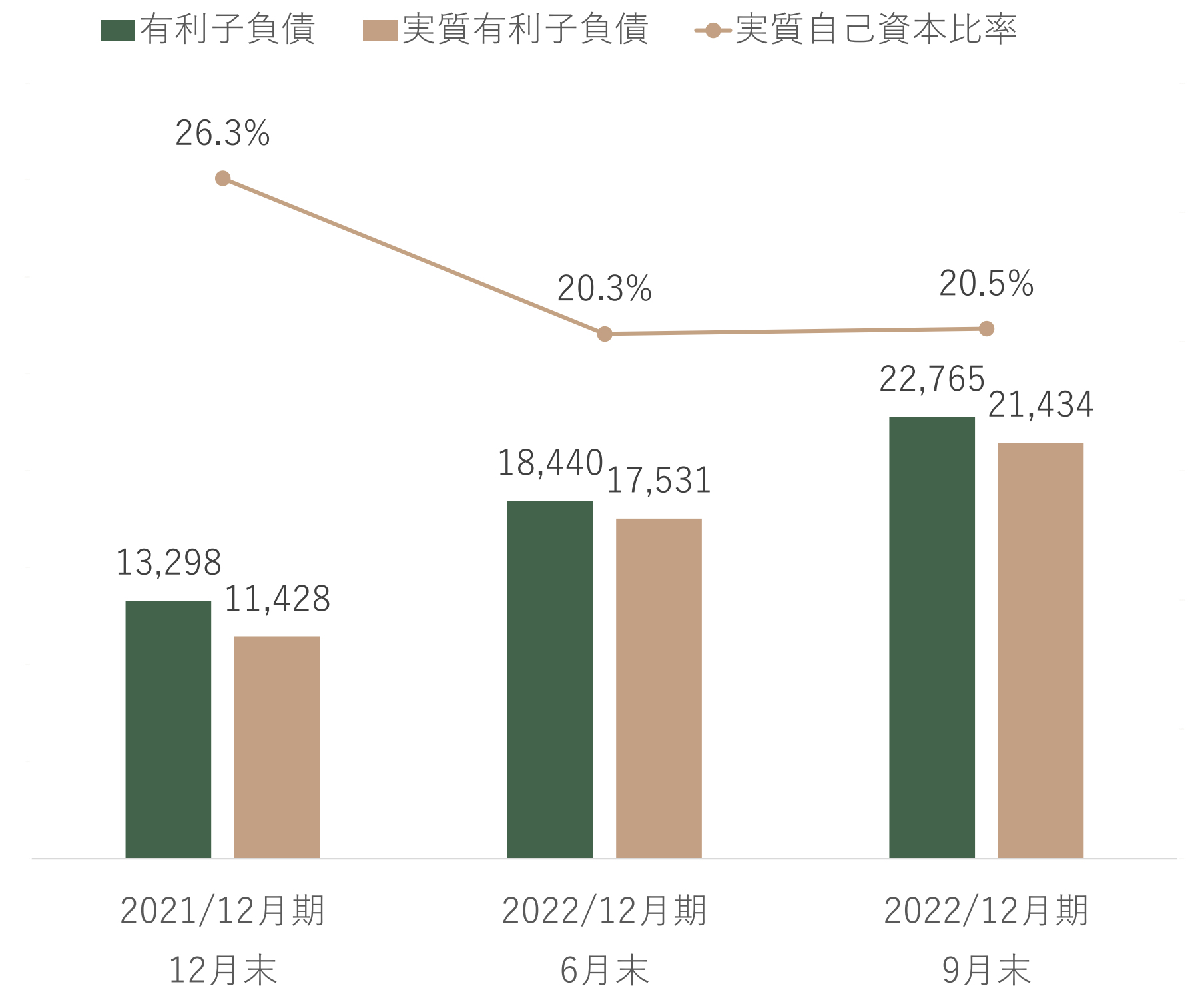
パターン1：開発中もGLMのBSに完全に乗らない



パターン2：契約の形態により、パートナーに土地売却後も帳簿上は有利子負債としてBS計上する場合がある



実質有利子負債額及び帳簿上の有利子負債除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 - 帳簿上の有利子負債)

## 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