

2023年12月期第3四半期決算説明資料



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

28,959 百万円

(対前年+8.7%)
(対通期進捗率※1 70.6%)

経常利益

3,247 百万円

(対前年+57.0%)
(対通期進捗率※1 79.2%)

販売戸数

累計販売戸数/通期販売計画戸数

728 /1,066戸

(対前年+0.3%)
(対通期進捗率 68.3%)

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 2024/12期累計：
989戸※2 / 1,004戸

業績予想の上方修正

売上高：40,000百万円→**41,000百万円**

経常利益：3,300百万円→**4,100百万円**

当期純利益：2,100百万円→**2,600百万円**

- ✓ 来期以降に見込んでいた土地の販売が今期計上が可能となり、粗利額が上振れ基調で推移
- ✓ オフバランス開発が進んだことにより開発段階での租税公課が繰り延べられた結果、販管費が想定以下で着地

決算ハイライト

- ✓ 事前の公表通り当四半期(7~9月)は物件の販売が少なかったが、**売上・利益ともに計画通りの着地**
- ✓ 第3四半期累計期間の成約状況や販売の効率化・付加価値の向上に伴う利益率の改善を背景に**期初計画の経常利益を24%上方修正**
- ✓ 当四半期(7~9月)の粗利率は20.3% 経常利益率は7.7%と、**第2四半期(4~6月)から更に利益率が改善**
- ✓ 第3四半期累計期間での仕入は1,654戸（内オフバランス進行中案件882戸）と順調。**オフバランス開発による開発の効率化が後押し**
- ✓ 2023年12月期におけるパイプラインは区分販売予定の1棟を除き**全て売買契約済**
2024年12月期以降のパイプラインの販売に向けて、**投資家と売買契約の交渉は順調**

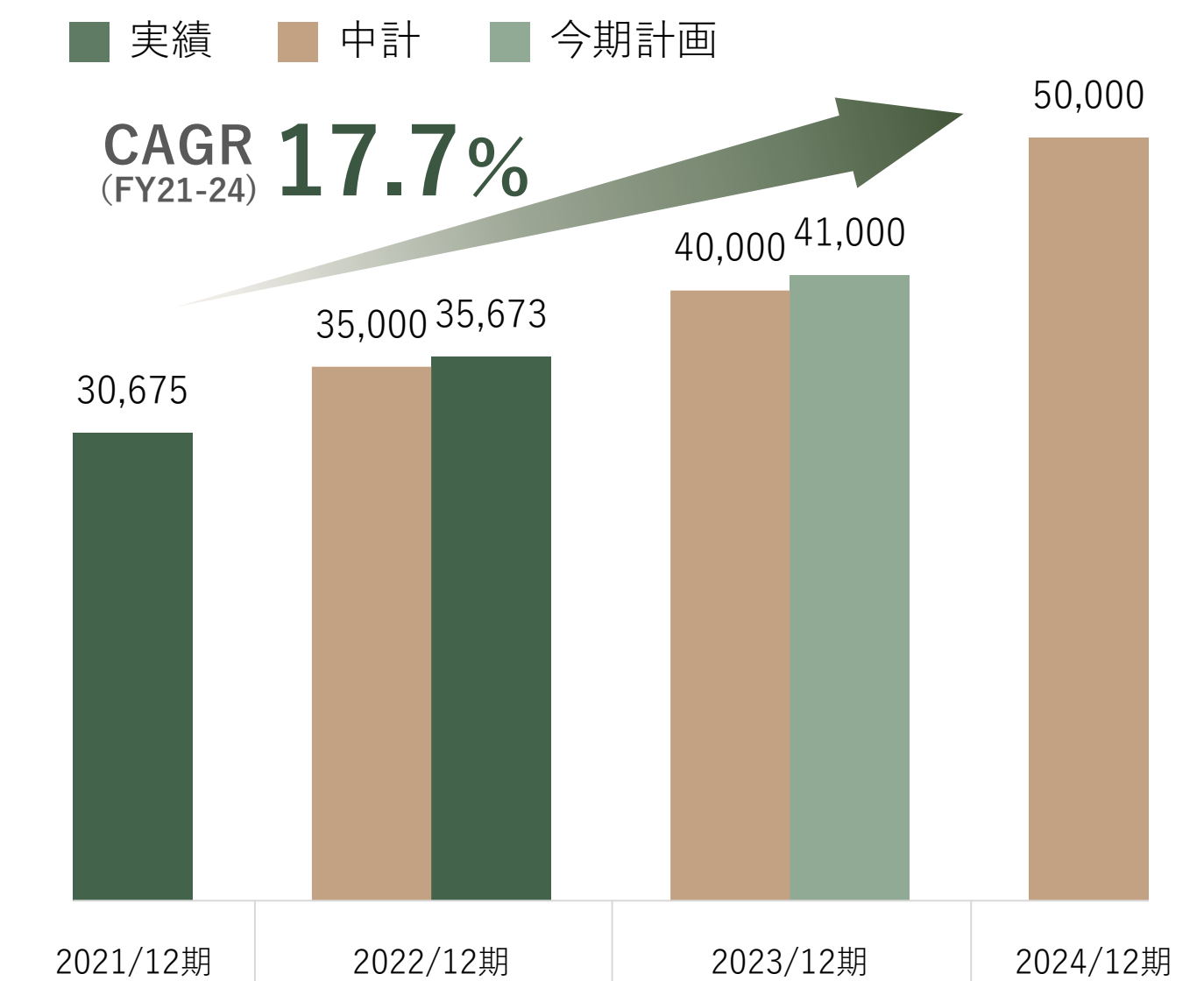
※1：修正後 対通期進捗率 ※2：2022年通期数値から竣工に伴う期ズレにより減少（9月末時点数値）

2022年中期経営計画について（2022年2月10日開示済み）

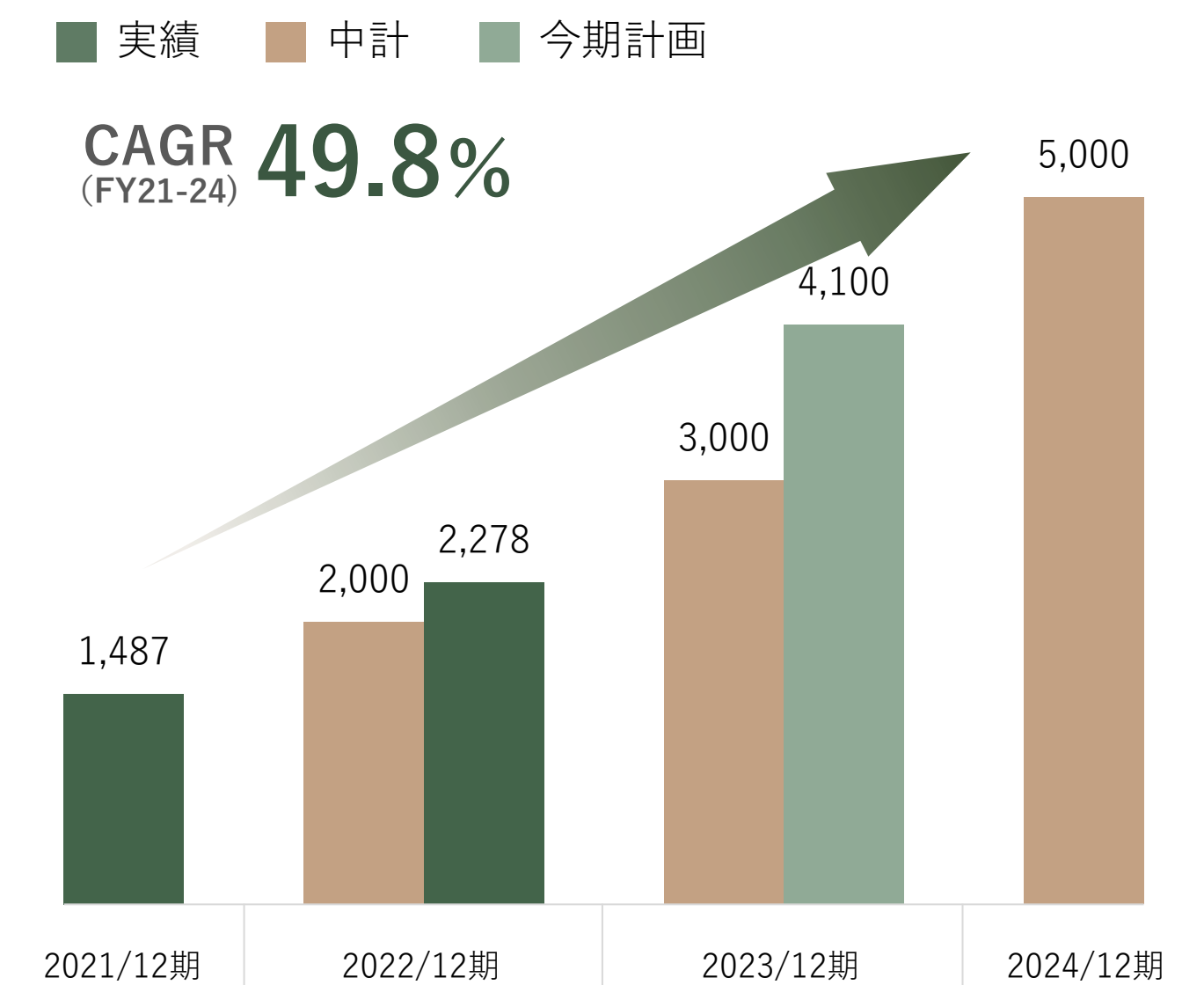
- 2022年中期経営計画は、2024/12期に売上高500億円（CAGR 17.7%）、経常利益50億円（CAGR 49.8%）
- 環境対応等を通じた物件の資産価値向上と1棟バルク販売による高付加価値化により高収益化・効率化を進め、**経常利益率10%を目指し構造的に改善**
- 環境対応は取り扱い全物件に対し、**2023/12期は40%、2024/12期は50%の環境認証取得を計画**

中期経営計画進捗（単位：百万円・戸）

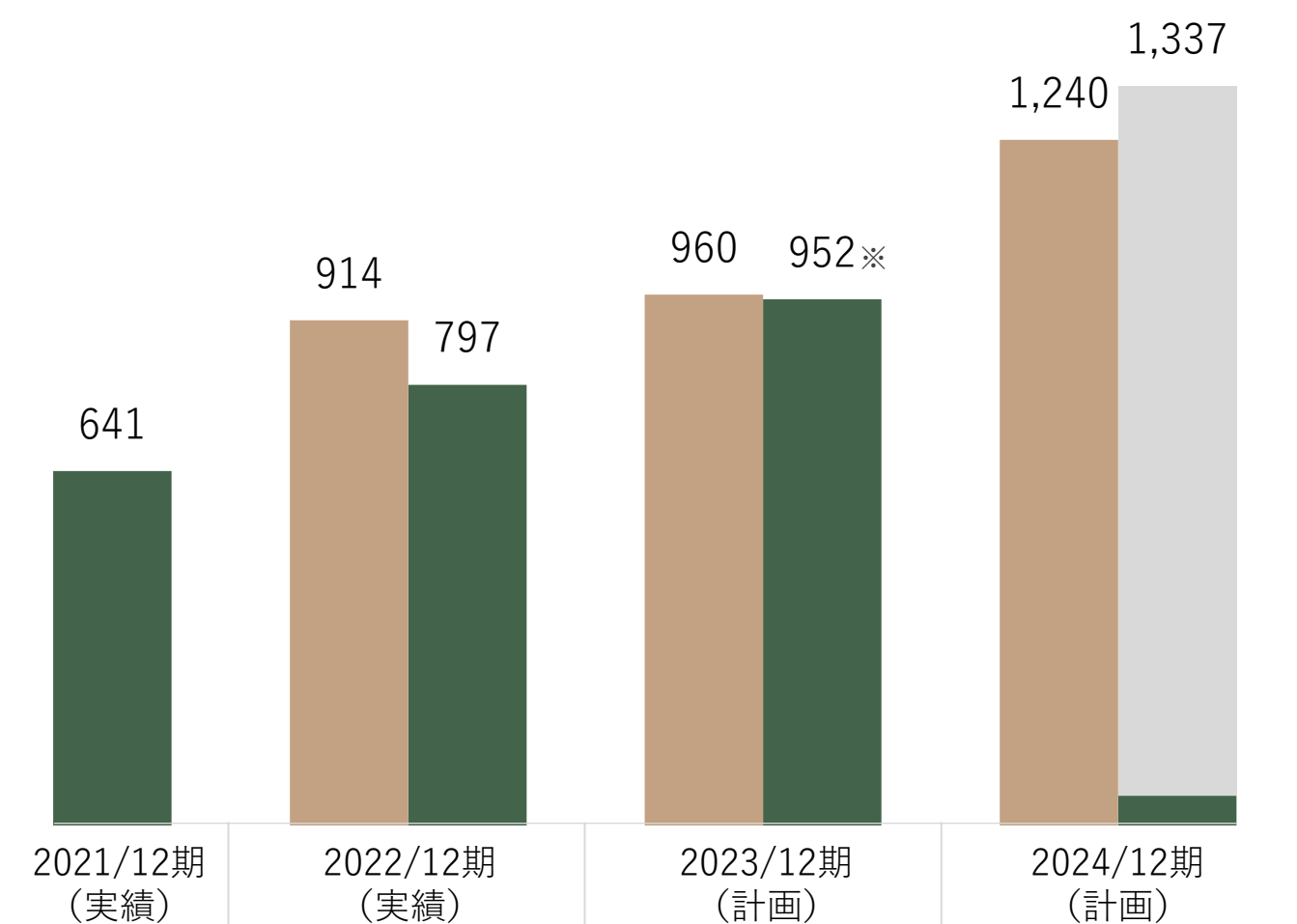
売上高（単位：百万円）



経常利益（単位：百万円）



■ 契約済み（1棟バルク販売） ■ 中計
■ 現在のパイプライン



2023年9月末時点実績

※日本橋箱崎町（19戸）はバルクではない1棟販売のため除外

中期経営計画の進捗認識

- ✓ 2022/12期売上高350億・経常利益20億ともに中期経営計画達成。**経常利益率は4.9%→6.4%（2021/12期→2022/12期）に改善。今期は10.0%へ改善する見込み**
- ✓ 2023/12期については中計を上回る1,025戸の売買契約を既に完了。引き続き2024/12期以降の売買契約を進める
- ✓ 2024/12期のパイプライン（含オフバランス開発進行中物件）も1,337戸となり、**中期経営計画における販売目標の1,240戸を既に超過する仕入を達成**
- ✓ 環境対応物件比率について2024年問題に起因する竣工ズレにより目標未達となるが、**業績目標の達成には影響を及ぼさない見込み**



AGENDA

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

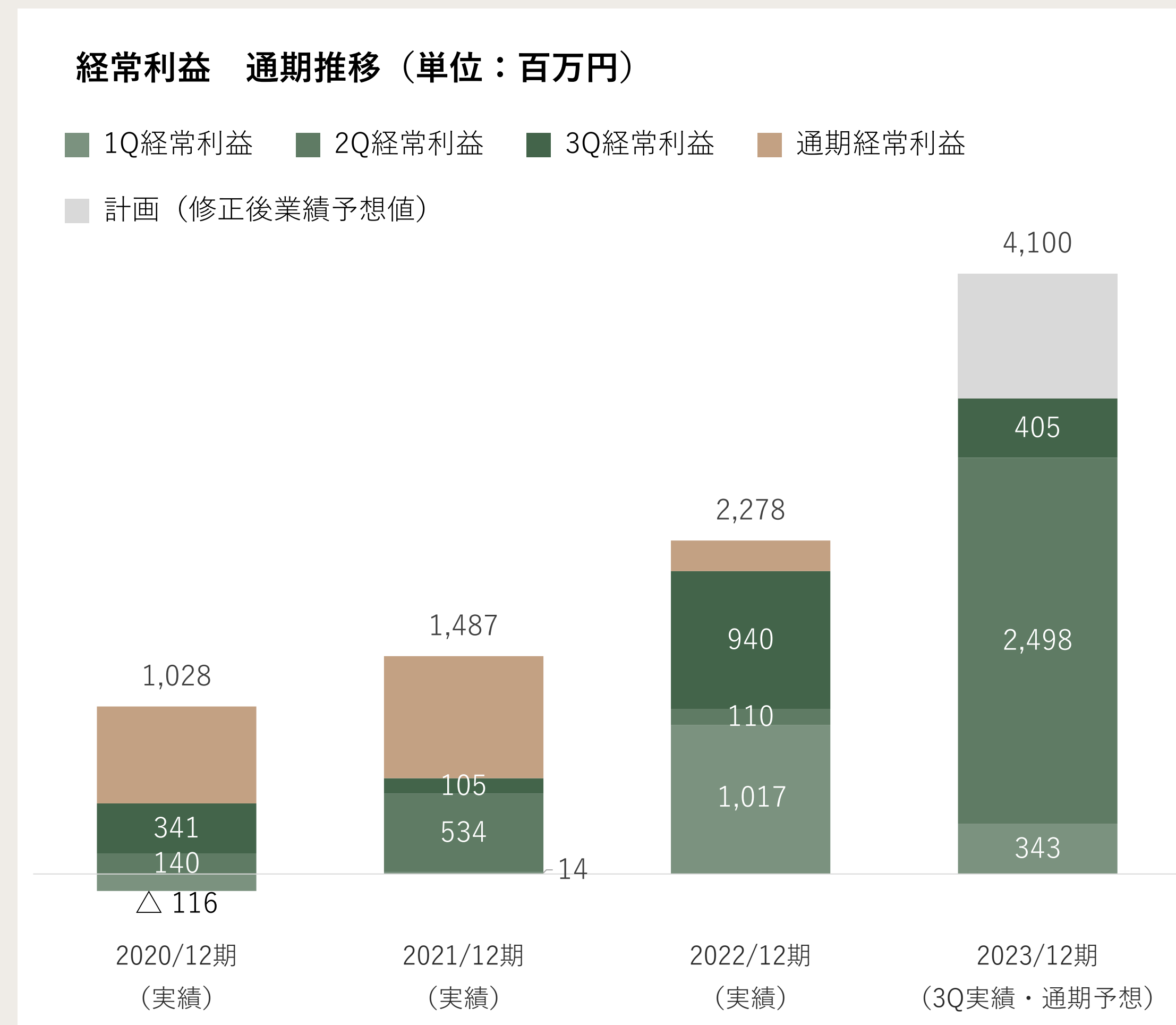
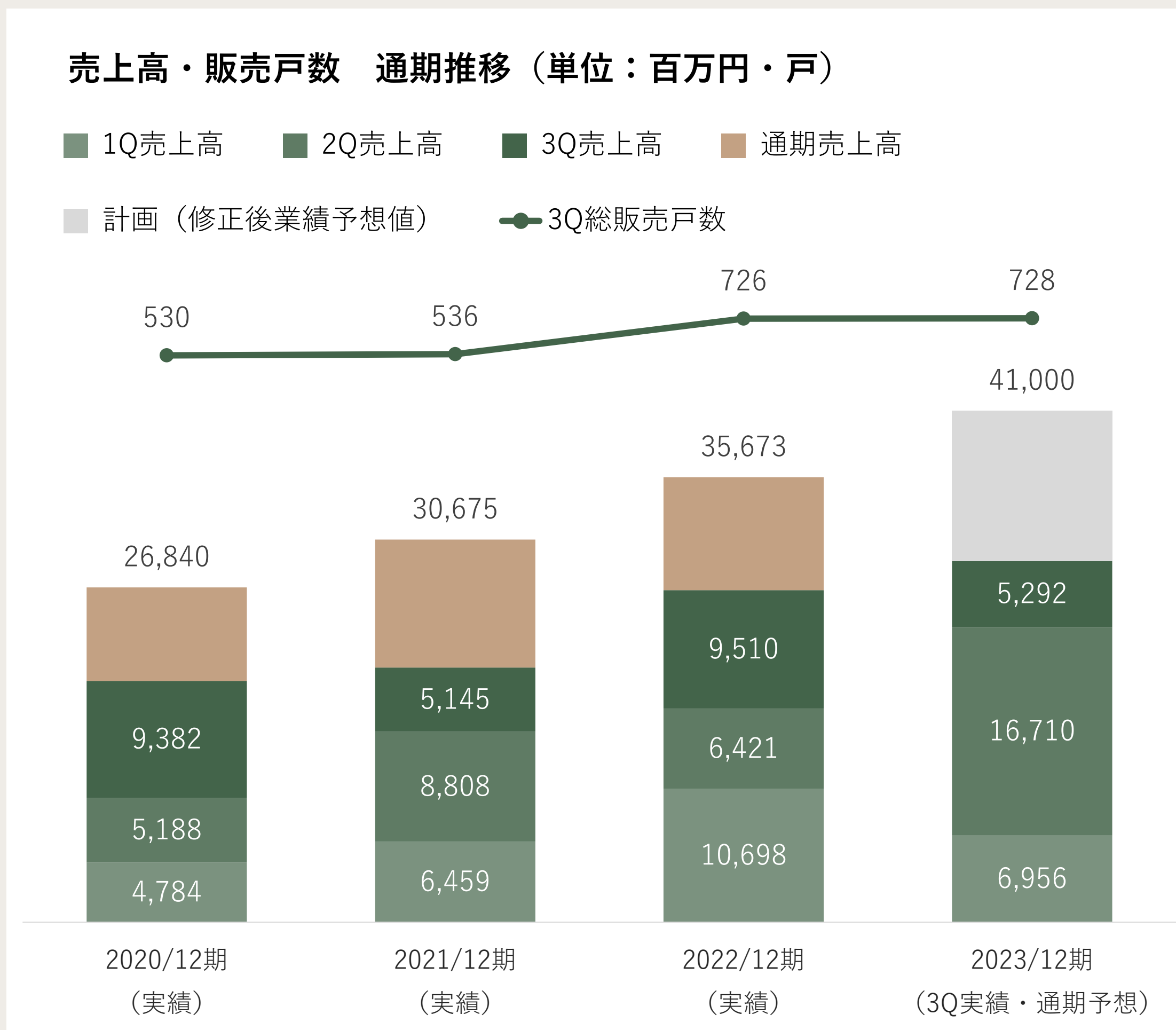
03

今後の見通し

04

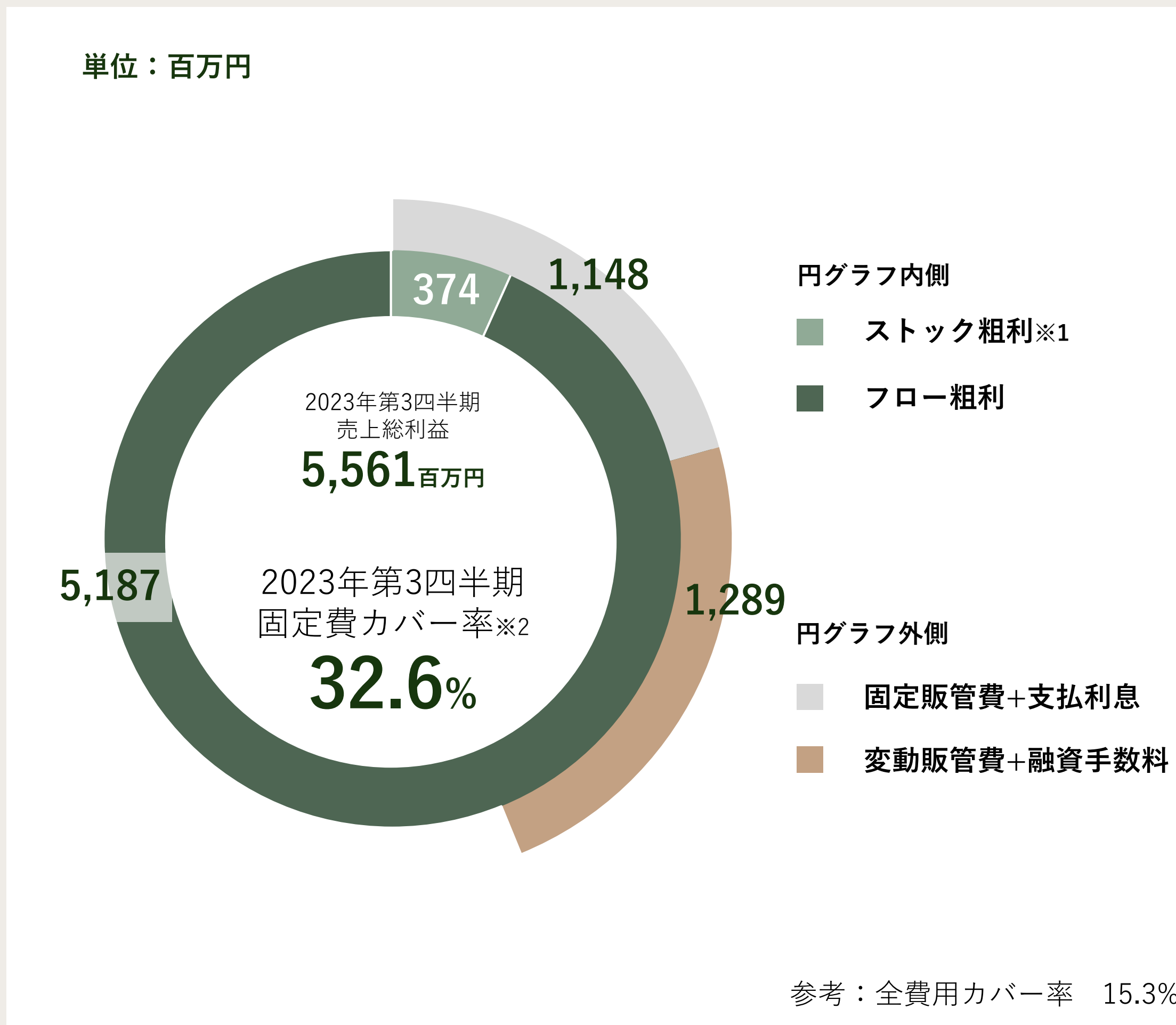
会社概要・Appendix

- 2023年12月期3Q累計は前年同期対比で売上高は8.7%増、経常利益は57.0%増と社内計画を上回って推移
- 粗利率が2Qに続いて高く推移し累計で19.2%と過去最高水準を更新



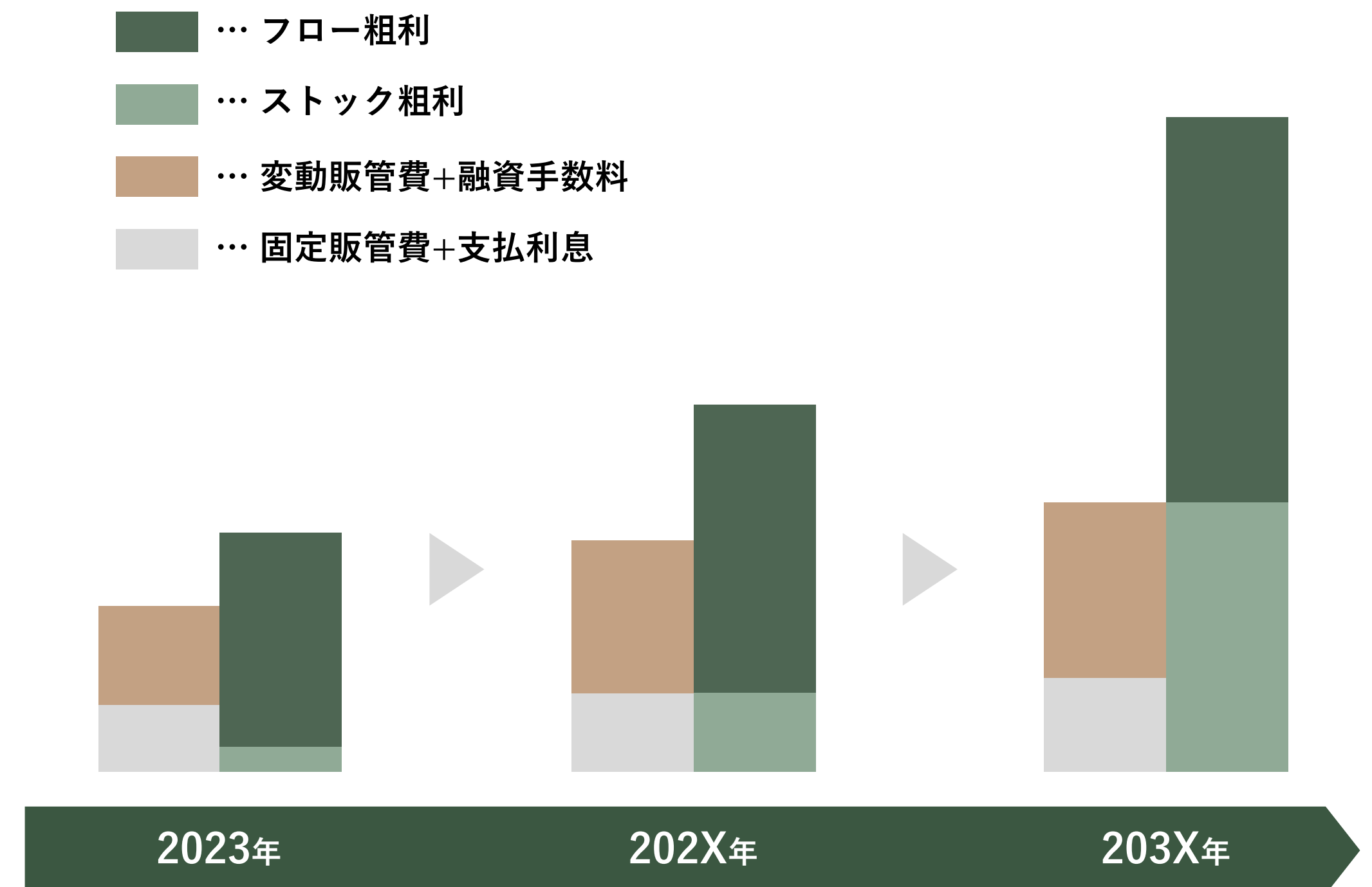
※2020/12期・2022/12期・2023/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 事業の複雑化に伴い単一セグメント開示への切替（従来は不動産ソリューションおよびプロパティマネジメントの2セグメント）を実施
- 今後はストック・フロー別での粗利の開示を行い、長期的にはストック粗利から固定費を賄えるような収益構造を目指す



長期的な収益構造

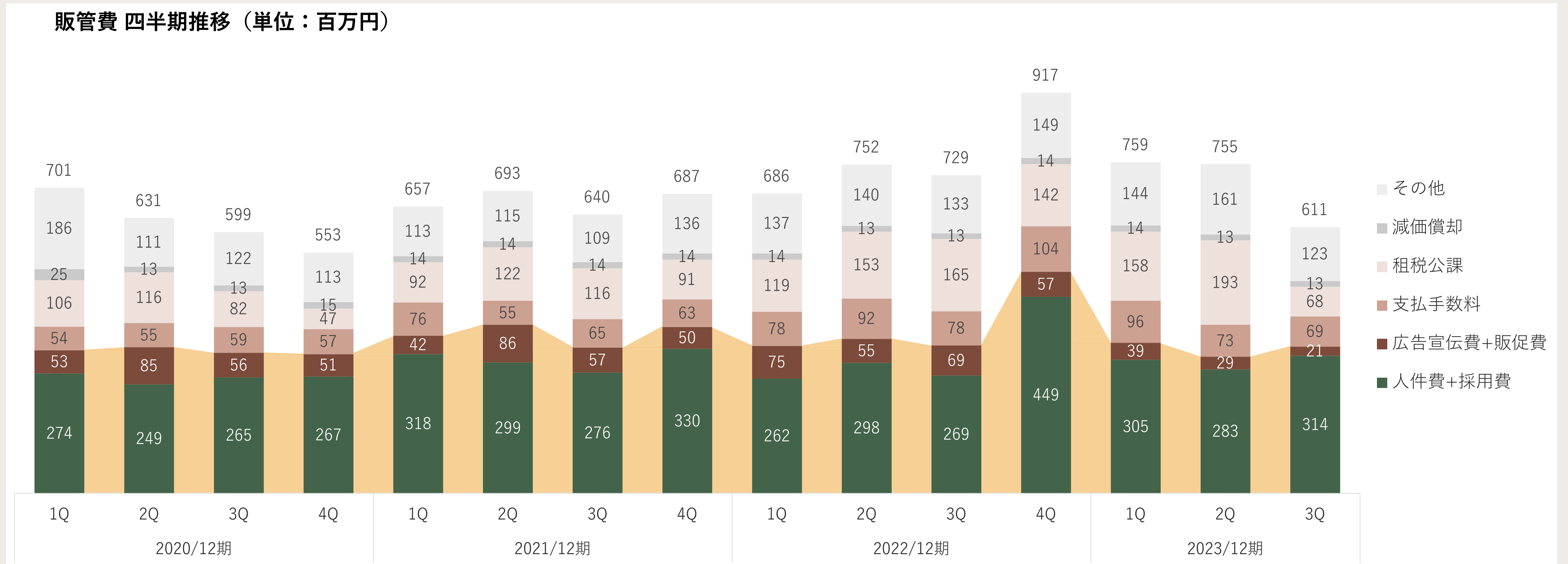
売上拡大とともにストックを伸ばし、固定費をストックで賄えるような体制 (= 固定費カバー率 100%超) を目指す



※1: ストックに計上している事業の詳細はP31参照

※2: 固定費カバー率 = ストック粗利 / (固定販管費+支払利息)

- オフバランス開発の本格化に伴う期ズレ影響で租税公課が大きく減少し、販管費が前年同期比、前四半期比で減少
開発完了後、パートナーから仕入れる際に改めて発生する見込みのため次四半期・来期以降は仕入次第で元の水準まで戻る想定
- 4Qでは期末賞与に伴い人件費が増加する見通し



※:従来支払手数料のうち融資手数料については「販管費」に含めて表示しておりましたが、当期より「営業外費用」として表示することとなったことから、過年度分（2020年12月期～2022年12月期）を含め、融資手数料分を除いて集計しております。

※2020/12期・2022/12期・2023/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 今四半期では新たにBELS等の環境対応認証を取得した物件は無かったが、環境配慮型物件の開発は順調
- 2024年問題に伴う竣工遅れにより一部期ズレが発生し、2023/12期の環境対応物件数が目標を下振れ
2024/12期までの累計も中計目標の1,004戸を少し下回る水準になる見込み（次頁詳細）



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

【自社初】環境認証を取得した2物件を竣工



アルテシモ中野
2023年5月31日竣工

BELS 5つ星取得
ZEH-M Oriented 取得



アルテシモ上十条
2023年5月31日竣工

BELS 5つ星 取得

※物件名については仮称表記としております

BELS 5つ星 取得 ★★★★★

アルテシモ豊町2丁目	2023年10月竣工予定
亀戸5丁目PJ	2024年2月竣工予定
アルテシモ綾瀬1丁目	2024年3月竣工予定
王子1丁目PJ	2024年6月竣工予定
川口幸町2丁目PJ	2024年9月竣工予定
アルテシモ渋谷本町A棟B棟	2024年11月竣工予定

ZEH-M Oriented 取得・BELS 5つ星 取得 ★★★★★

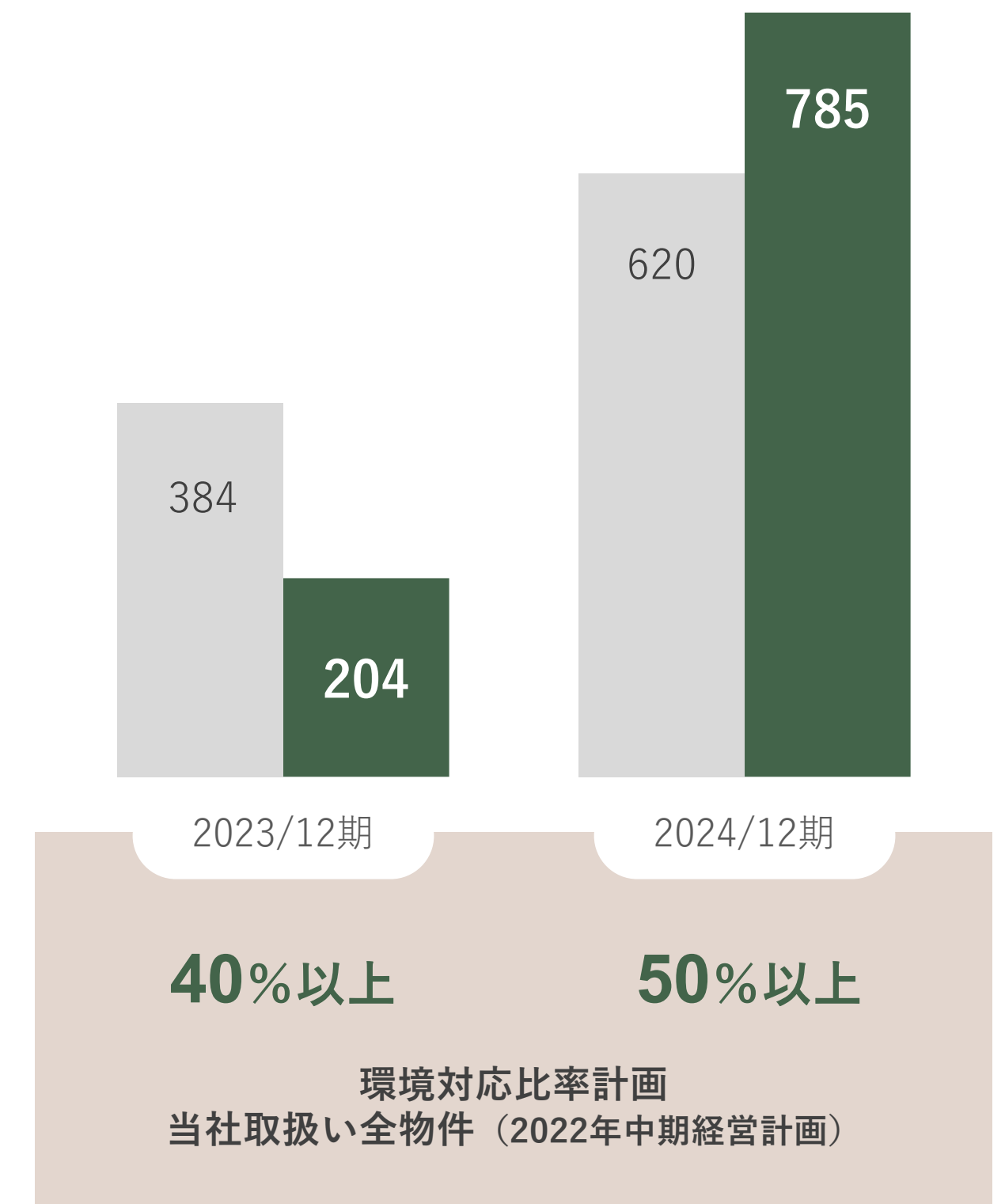
立川2丁目ⅢPJ	2023年10月竣工予定
アルテシモ南青山7丁目	2024年11月竣工予定

BELS 4つ星 取得 ★★★★★

アルテシモ西早稲田	2023年8月竣工予定
アルテシモ浅草三丁目	2023年9月竣工予定
アルテシモ石原一丁目	2023年10月竣工予定

環境対応 (単位: 戸)

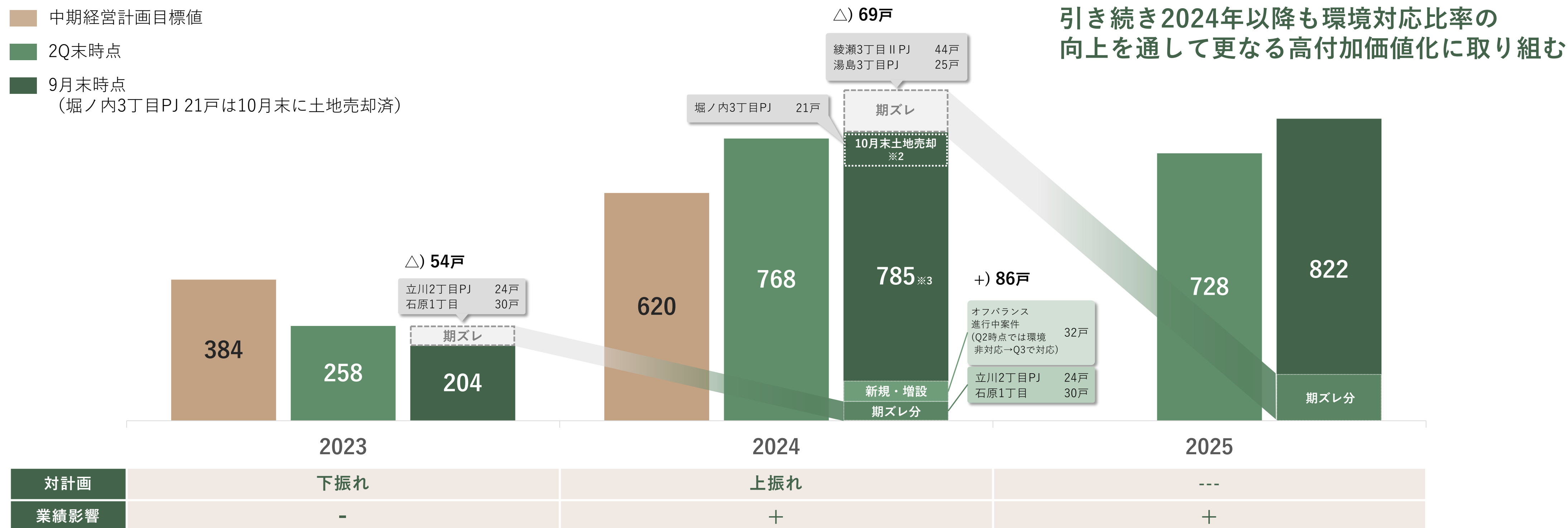
■ 計画値 ■ 認証取得予定



環境配慮物件目標に対する期ズレ影響について

- 建設業界における2024年問題※1の影響を受けて工事長期化が見込まれた結果、販売パイプラインが一部2024/12期から2025/12期へ
- 中計期間内の環境配慮物件の戸数目標は期ズレで未達も、依然として環境配慮型物件は増加傾向であり2025/12期にも増加見通し
- 環境配慮物件計画を下振れた2023/12期も業績は好調であり、期ズレ分の環境配慮型物件が2024年以降業績を更に押し上げる見込み

中期経営計画及び第2四半期末と直近における環境配慮物件数の変化（物件状況についてはP15参照）

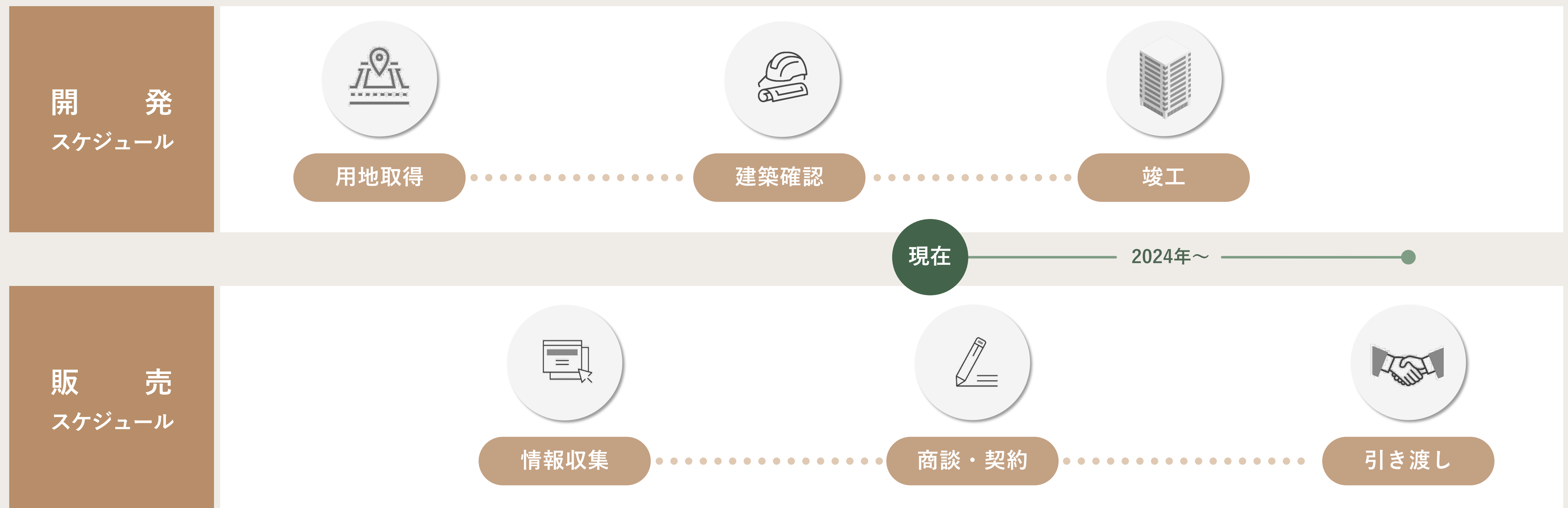


※1：働き方改革による建設業界における人手不足等の諸問題 ※2：9月末時点ではパイプラインに含まれるが10月末に土地売却済みのため、次回四半期からはパイプラインから削除

※3：丸子通1丁目PJ (45戸)、明石町PJ (18戸) は仕入に伴うオフバランス進行中案件からPJ名付きの案件に移行した案件のため戸数には影響無し

- 2023/12期のパイプラインは区分販売の1棟を除き売買契約を締結済み
- 2024/12期に販売を計画している全物件の建築確認完了後に売買契約締結予定のため、第3四半期は売買契約締結報告はなし
現在、販売先候補と商談を進めているところであり、契約完了は年末～年明けを想定

2024年パイプラインの開発と販売のスケジュールイメージ

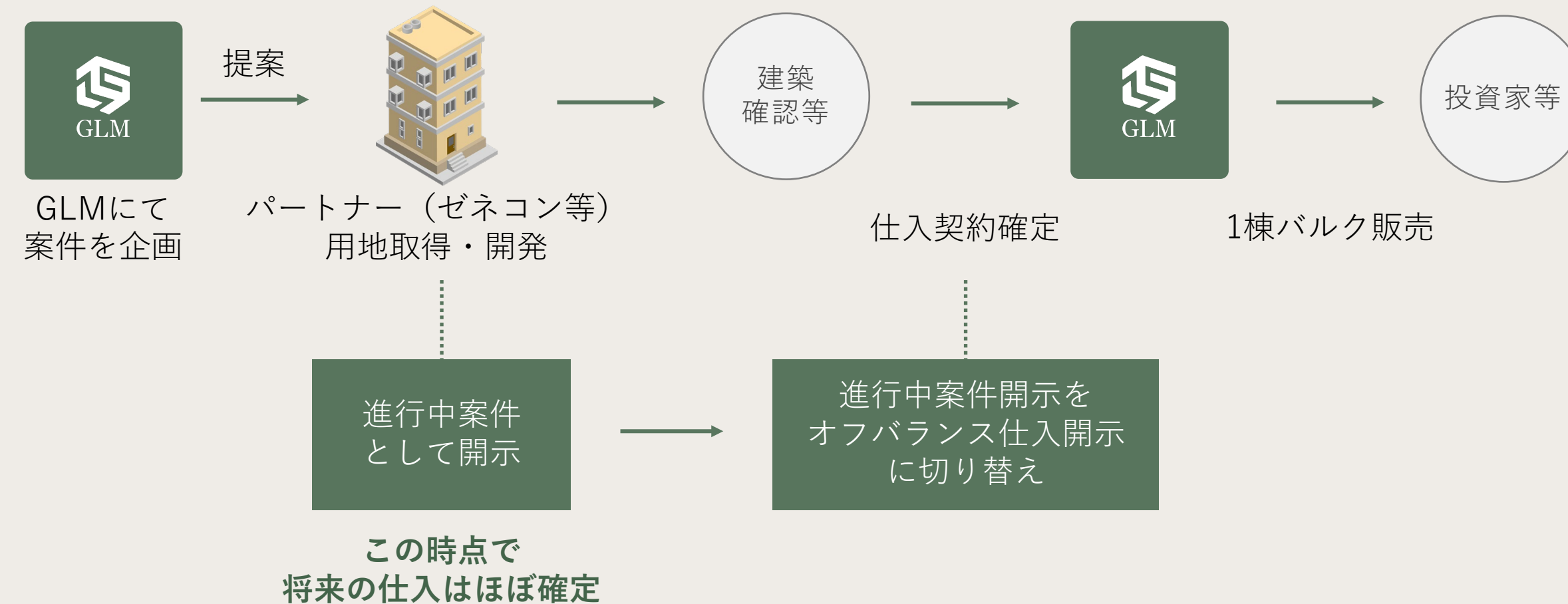


- パートナーとともに開発に取り組むオフバランス開発を始めた物件は882戸と開発の加速に貢献（建築確認後の仕入実現）
- 仕入担当者は18人で第2四半期から1名退職

オンバランス開発（当社が仕入れる = 当社のBS負担があり、BSにも載る開発）

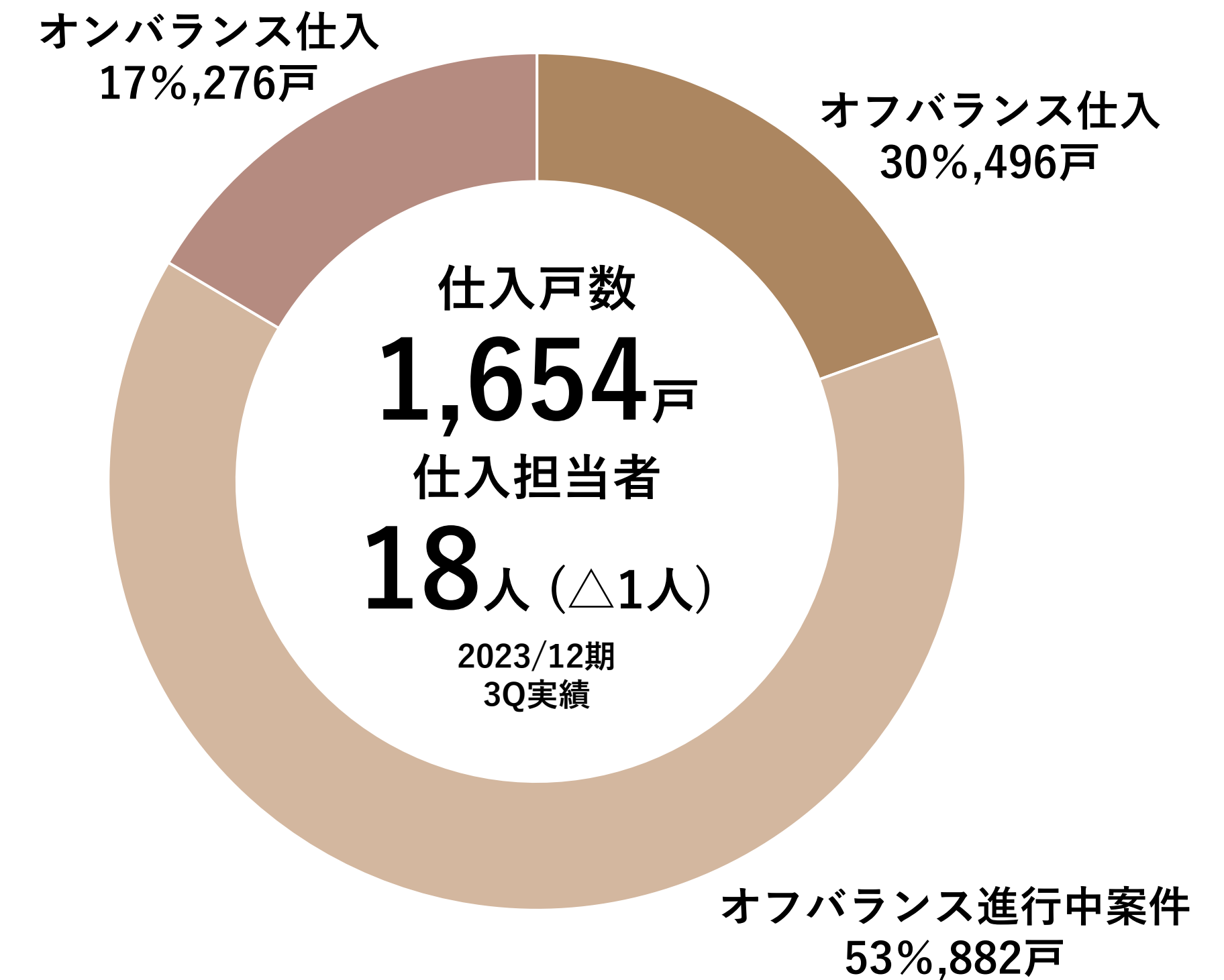


オフバランス開発（パートナーが仕入れ、開発中は当社のBSに載らない※1開発）



※1：オフバランス開発のうち、当社に財務的な負担が無い形でBSに記載される案件が一部存在（→P38参照）

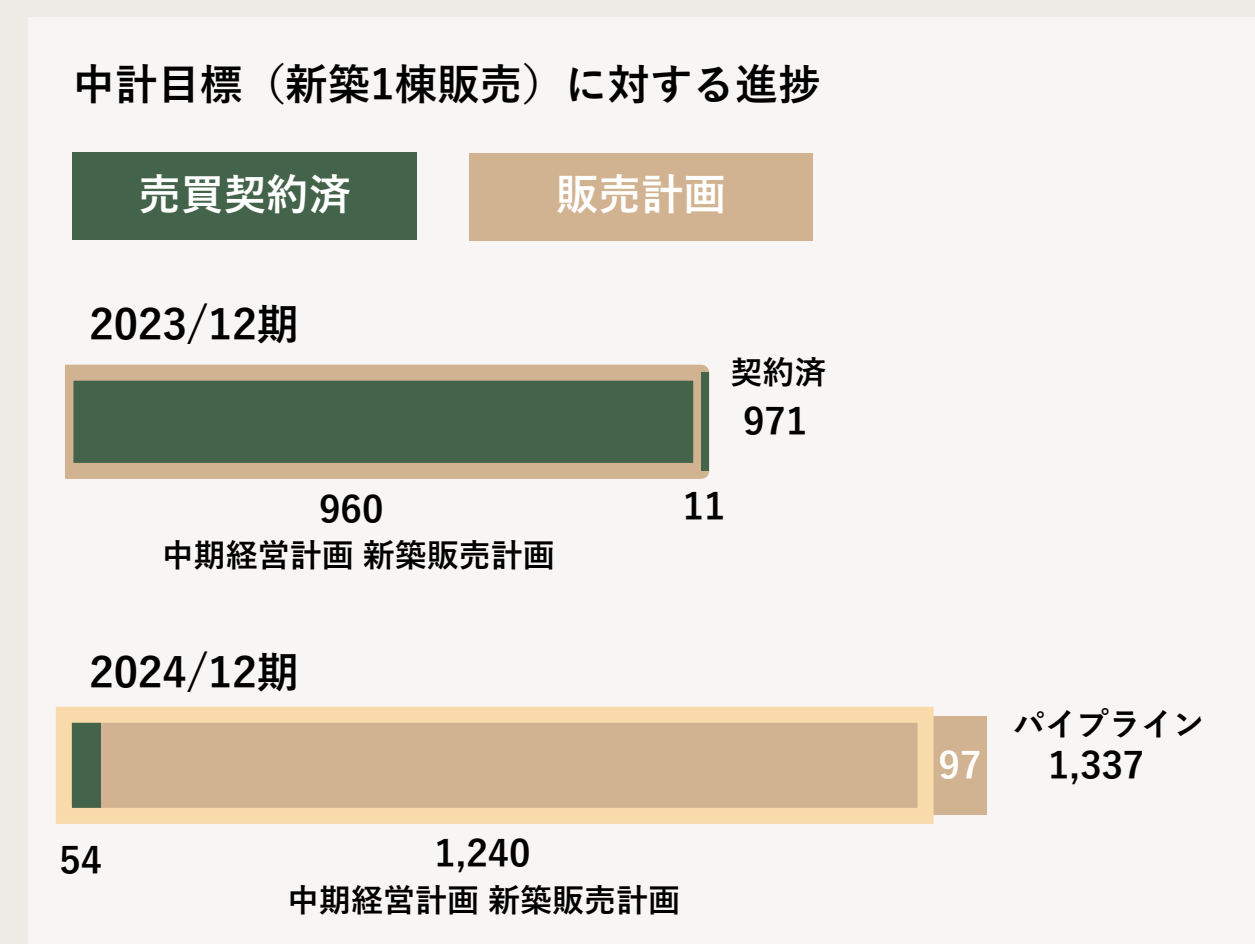
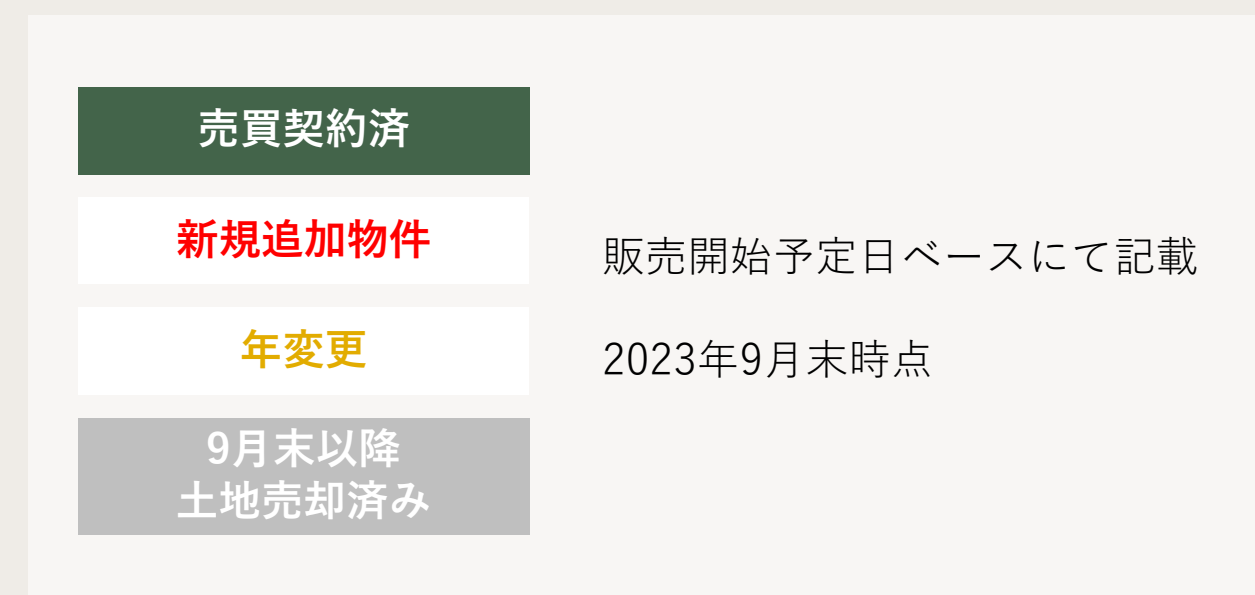
オンバランス・オフバランス比率



仕入状況（新築レジデンスパイプライン）

- 2023/12期新築販売計画960戸に対し仕入済パイプラインは993戸と計画超過。内、971戸は契約完了済で販売計画を既に超過
- 2024/12期の新築販売計画戸数1,240戸に対し、9月末時点の販売パイプラインはオフバランスで進行中の案件を含め1,337戸と従来計画を既に大きく超過して仕入を完了 ※10月以降の土地売却により堀ノ内3丁目PJ21戸はパイプラインから削除予定

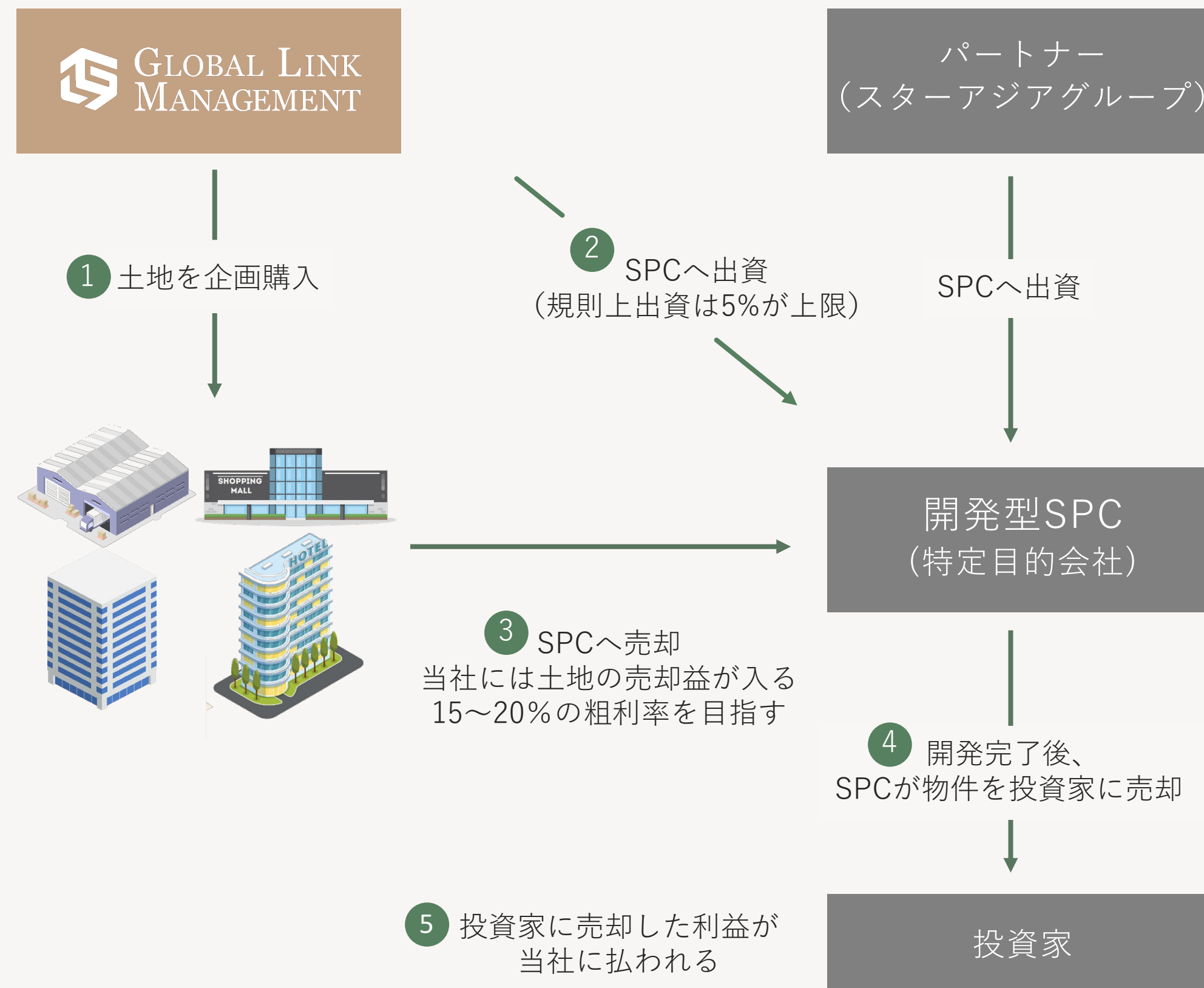
2023/12期				2024/12期				2025/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	南大井3丁目II PJ	36		1	立川2丁目III PJ (23→24)	24	○	1	緑2丁目III PJ (24→25)	21	
2	亀戸1丁目II PJ	28		2	石原1丁目PJ (23→24)	30	○	2	綾瀬3丁目II PJ (24→25)	44	○
3	滝野川1丁目PJ	27		3	綾瀬1丁目PJ	36	○	3	湯島3丁目PJ (24→25)	25	○
4	北砂3丁目PJ	23		4	豊町2丁目PJ	42	○	4	梅田1丁目PJ	48	○
5	冬木II PJ	18		5	亀戸5丁目PJ	46	○	5	新大橋2丁目PJ	51	○
6	大島7丁目PJ	41		6	王子1丁目PJ	38	○	6	石原2丁目PJ	66	○
7	野沢3丁目PJ	25		7	川口市幸町2丁目PJ	65	○	7	向島2丁目III PJ	49	○
8	南池袋2丁目PJ	82		8	根岸2丁目PJ	38		8	田端4丁目PJ	34	○
9	中十条4丁目PJ	21		9	本町4丁目PJ	11	○	9	西日暮里6丁目PJ	29	○
10	住吉2丁目PJ	30		10	本町4丁目II PJ	28	○	10	笹塚3丁目PJ	33	○
11	深川2丁目III PJ	24		11	南青山7丁目PJ	39	○	11	浅草5丁目	46	
12	向島5丁目III PJ	32		12	堀ノ内3丁目PJ	21	○	12	栄町2丁目PJ	48	
13	亀戸6丁目II PJ	72		13	浅草6丁目II PJ	41	○	13	千束2丁目PJ	39	○
14	中野5丁目PJ	61	○	14	赤塚4丁目PJ	69		14	江東橋4丁目PJ	90	
15	上十条3丁目PJ	38	○	15	東日暮里4丁目PJ	19		15	堀船1丁目PJ	36	○
16	和田1丁目PJ	25		16	並木3丁目PJ	133		16	白河3丁目PJ	35	
17	西早稲田3丁目PJ	57	○	17	明石町PJ	51	○	17	向島2丁目IVPJ	37	○
18	東四つ木4丁目PJ	62		18	石原3丁目PJ	30	○	18	北大塚3丁目PJ	30	○
19	浅草3丁目PJ	48	○	19	高鼻町1丁目PJ	41	○	19	浅草橋4丁目PJ	40	○
20	東日暮里2丁目PJ	25		20	南町PJ	21		20	新横浜1丁目PJ	170	
21	宝町1丁目PJ	134		21	竜泉2丁目PJ	45	○	--	オフバランス進行中案件 (7棟)	261	○
22	墨田4丁目PJ	43		22	向島3丁目III PJ	29		--	オフバランス進行中案件 (3棟)	189	
23	東向島1丁目PJ	22		23	竜泉3丁目PJ	18		合計		1,421戸	822戸
24	日本橋箱崎町PJ (24→23)	19		24	溝口2丁目PJ	48					
				25	堀切8丁目PJ	64					
				26	登戸新町PJ	80	○				
				27	北浦和1丁目PJ	40	○				
				28	丸子通1丁目PJ	45	○				
				--	オフバランス進行中案件 (1棟)	32	○				
				--	オフバランス進行中案件 (3棟)	113					
合計		993戸	204戸	合計		1,337戸	785戸				
中計目標		960戸	384戸	中計目標		1,240戸	620戸				
進捗率		103.4%	53.1%	進捗率		107.8%	126.6%				



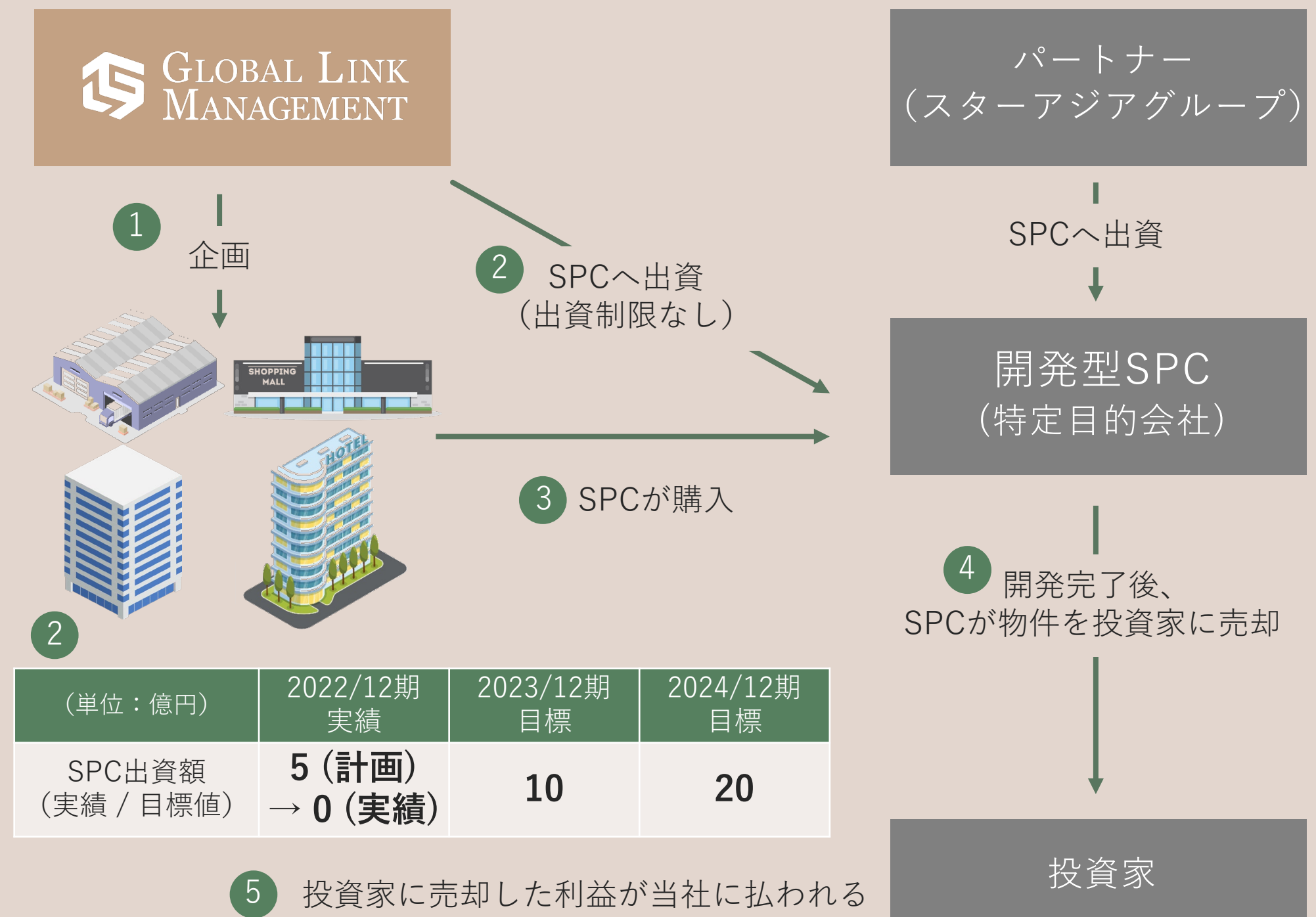
※周辺の土地の追加仕入や間取りの変更などにより戸数が微修正される場合があります。
 ※当社未仕入のオフバランス開発進行中案件についてはPJ名を公表できないため左記の開示としております。またオフバランス開発案件については予定戸数です。

- 従来ターゲットとしていた物流倉庫領域についてはコロナ後を見据えた過熱感もあり、2023/12期第3四半期は投資実行なし
- 非レジデンスの新規事業として**オフィスビル事業、用地仕入事業**をスタート（→資料P33,34） 案件獲得に向けた取組は順調

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)

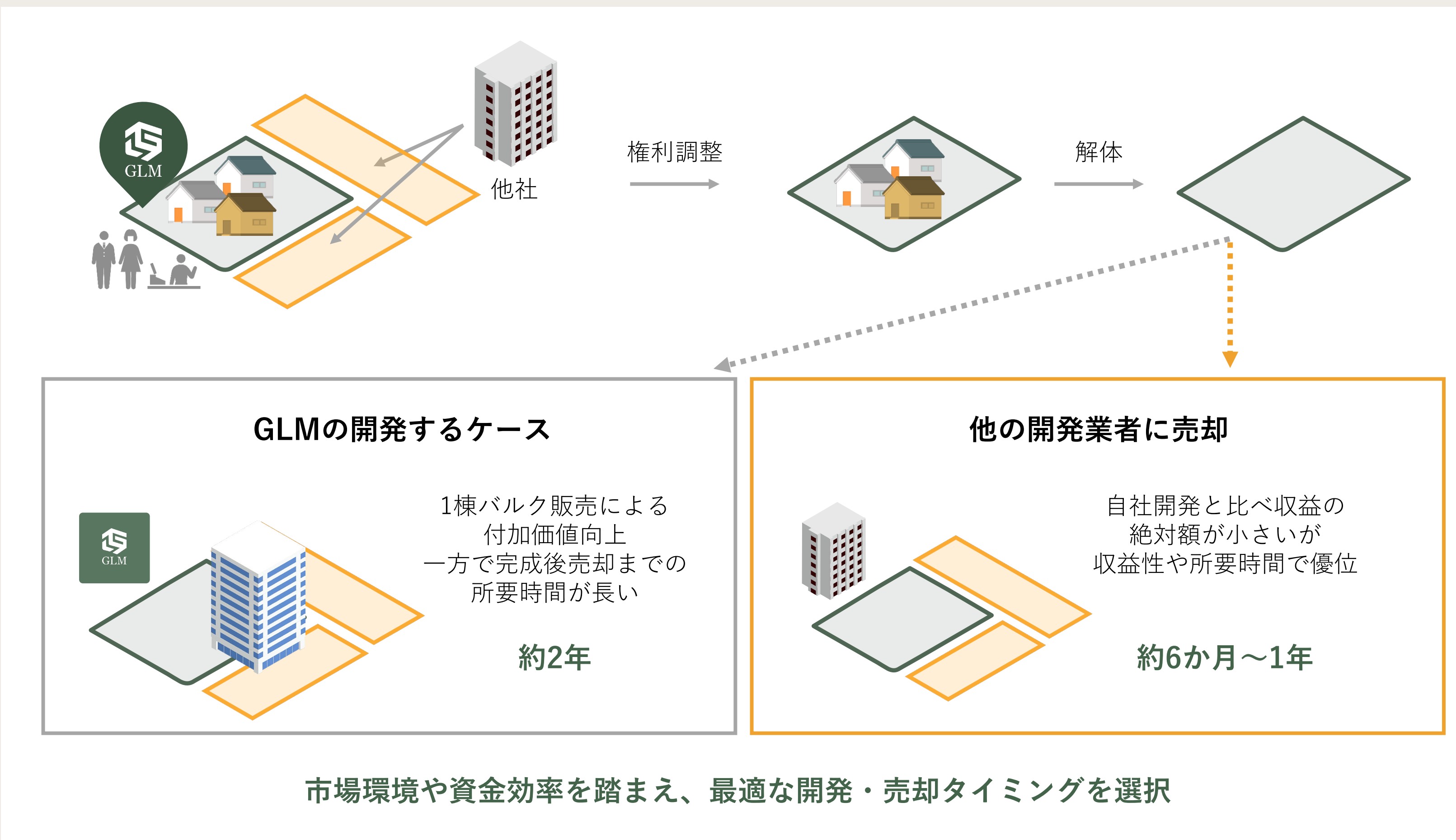


02 SPCで土地を購入する ミドルリスク・ハイリターン 投資に対して30%以上の収益を期待(1~2年)



開発期間の関係上2024/12期までに
業績貢献があるかが不透明なため、中期計画の数値には不算入

- 用地販売について、計画に織り込んでいなかった土地の売却が2023年10月に2件成立 **どちらも第4四半期に計上予定**
- 金利動向や不動産市場、建築キャパシティ等に不透明性がある中、今後は開発・売却タイミングについて収益性に加えて資金効率等も含めた柔軟な意思決定を実施していくことで**リスクを抑えながら中長期的な成長を実現**



今期開発せずに売却した用地販売案件

第2四半期に計上済

所在地：東京都渋谷区
敷地面積：244.29㎡（公簿）

第4四半期に計上予定

所在地：東京都杉並区
敷地面積：300.46㎡（公簿）

所在地：神奈川県川崎市
敷地面積：292.19㎡（公簿）



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

- 2023/12期の通期業績予想を上方修正。土地の販売等による粗利額の上振れ、販管費の抑制で利益が上振れて着地
- 物件の高付加価値化により粗利率は16.4%から18.8%へ、経常利益率は6.4%から10.0%へ改善する見込み

(百万円)	2022/12期	2023/12期	
	実績	修正後計画	当初計画
売上高	35,673	41,000	40,000
売上総利益	5,863	7,700	7,400
利益率	16.4%	18.8%	18.5%
営業利益	2,610	4,400	3,750
利益率	7.3%	10.7%	9.4%
経常利益	2,278	4,100	3,300
利益率	6.4%	10.0%	8.3%
当期純利益	1,458	2,600	2,100
利益率	4.1%	6.3%	5.3%
1株当たり当期純利益	183.56円	325.83円	263.77円

新築レジデンス契約・決済状況について

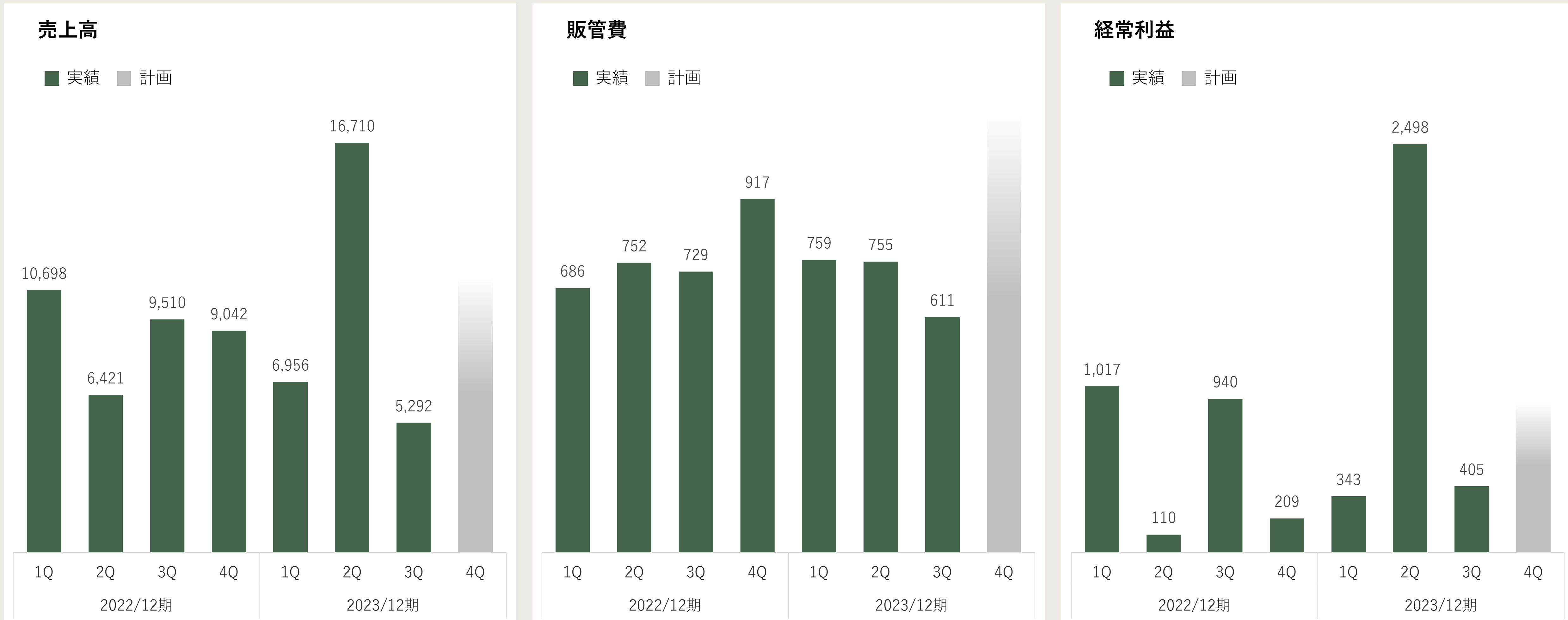
- 2023/12期は1棟バルクおよび1棟販売で23棟971戸を契約済
- 第3四半期中に売り切る想定であった東向島1丁目PJの区分販売22戸は一部が第4四半期に
- 販売スケジュールの関係で売上は**第2四半期および第4四半期に偏重する見込み**

プロジェクト名	総戸数	契約状況	2023/12期															
			第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期			1棟バルク及び1棟販売 (半期)			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
大島7丁目PJ	41	済			①													
中十条4丁目PJ	21	済			②													
住吉2丁目PJ	30	済			③													
南大井3丁目ⅡPJ	36	済			④													
冬木ⅡPJ	18	済			⑤													
野沢3丁目PJ	25	済			⑥													
南池袋2丁目PJ	82	済					①											
中野5丁目PJ	61	済						②										
亀戸1丁目ⅡPJ	28	済						③										
滝野川1丁目PJ	27	済						④										
北砂3丁目PJ	23	済						⑤										
向島5丁目ⅢPJ	32	済						⑥										
亀戸6丁目ⅡPJ	72	済						⑦										
上十条3丁目PJ	38	済						⑧										
深川2丁目ⅢPJ	24	済										①						
和田1丁目PJ	25	済										②						
西早稲田3丁目PJ	57	済										③						
東四つ木4丁目PJ	62	済															①	
浅草3丁目PJ	48	済															②	
東日暮里2丁目PJ	25	済															③	
宝町1丁目PJ	134	済															④	
墨田4丁目PJ	43	済															⑤	
日本橋箱崎町PJ	19	済																
東向島1丁目PJ	22	順次契約																
1棟バルク及び1棟販売 合計計画戸数	971戸 (23棟)	1棟バルク及び1棟販売 計画戸数	171戸 (6棟)			382戸 (9棟)			106戸 (3棟)			312戸 (5棟)			上半期	下半期		
区分販売 合計計画戸数	22戸 (1棟)	区分販売 計画戸数	-			22戸 (1棟)									553戸 (15棟)	418戸 (8棟)		

■ 契約済み決済予定月 (1棟)
■ 契約済み予定 (区分)

1棟バルク及び1棟販売 (半期)

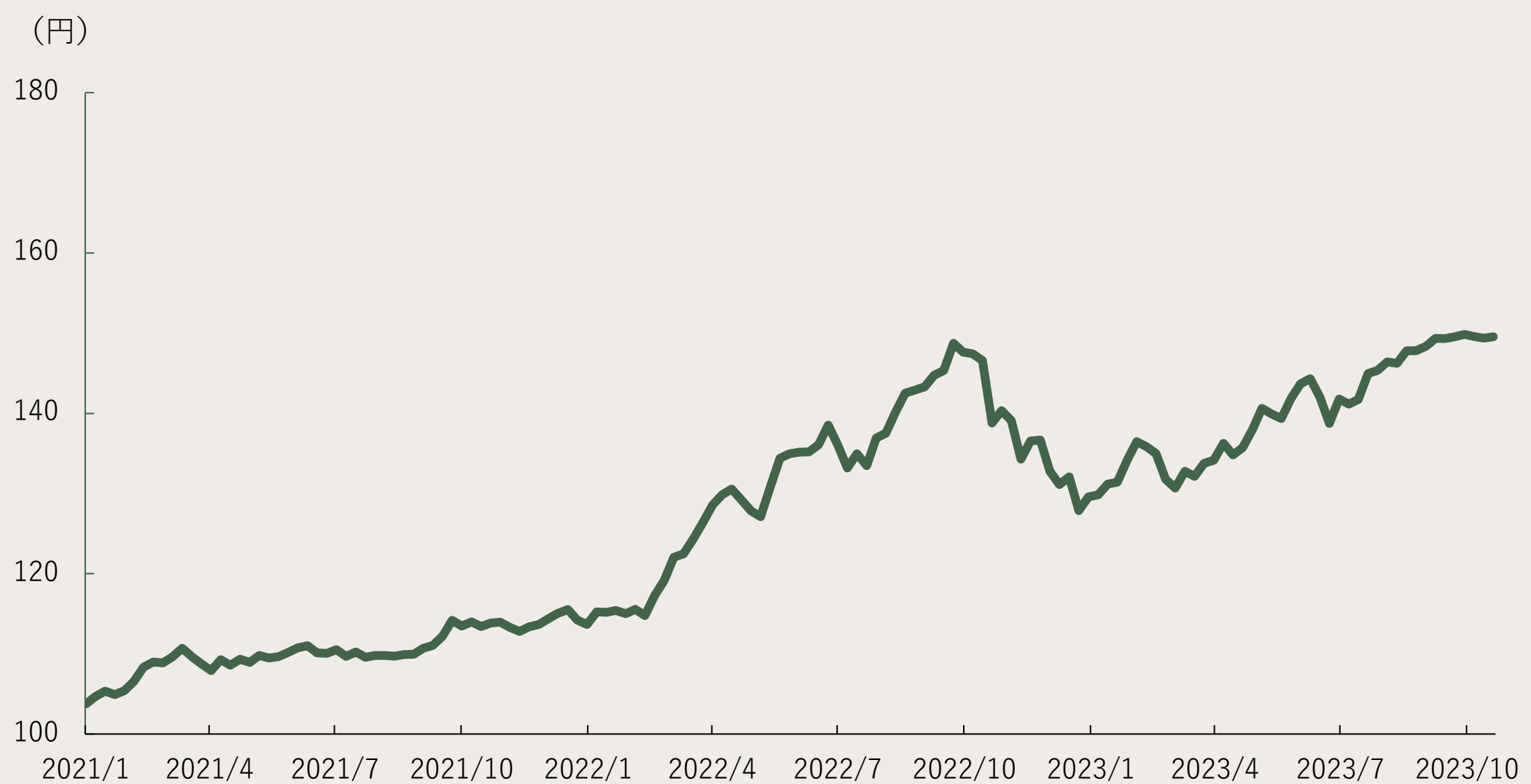
- 販売スケジュールの関係で、今期の売上は第2・第4四半期に偏重する計画。第3四半期は最も売上が少ない四半期となる
- 業績に連動する賞与計上のため、費用は第4四半期に大きくなる想定
- 結果として、今期の利益は第2四半期・第4四半期に偏重する想定



為替の影響

- ✓ 米国金利の上昇とともに2023年11月一時151円超まで円安が進む
- ✓ 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が、2022/12期の状況と比較すれば為替影響は落ち着いた状況

\$円チャート

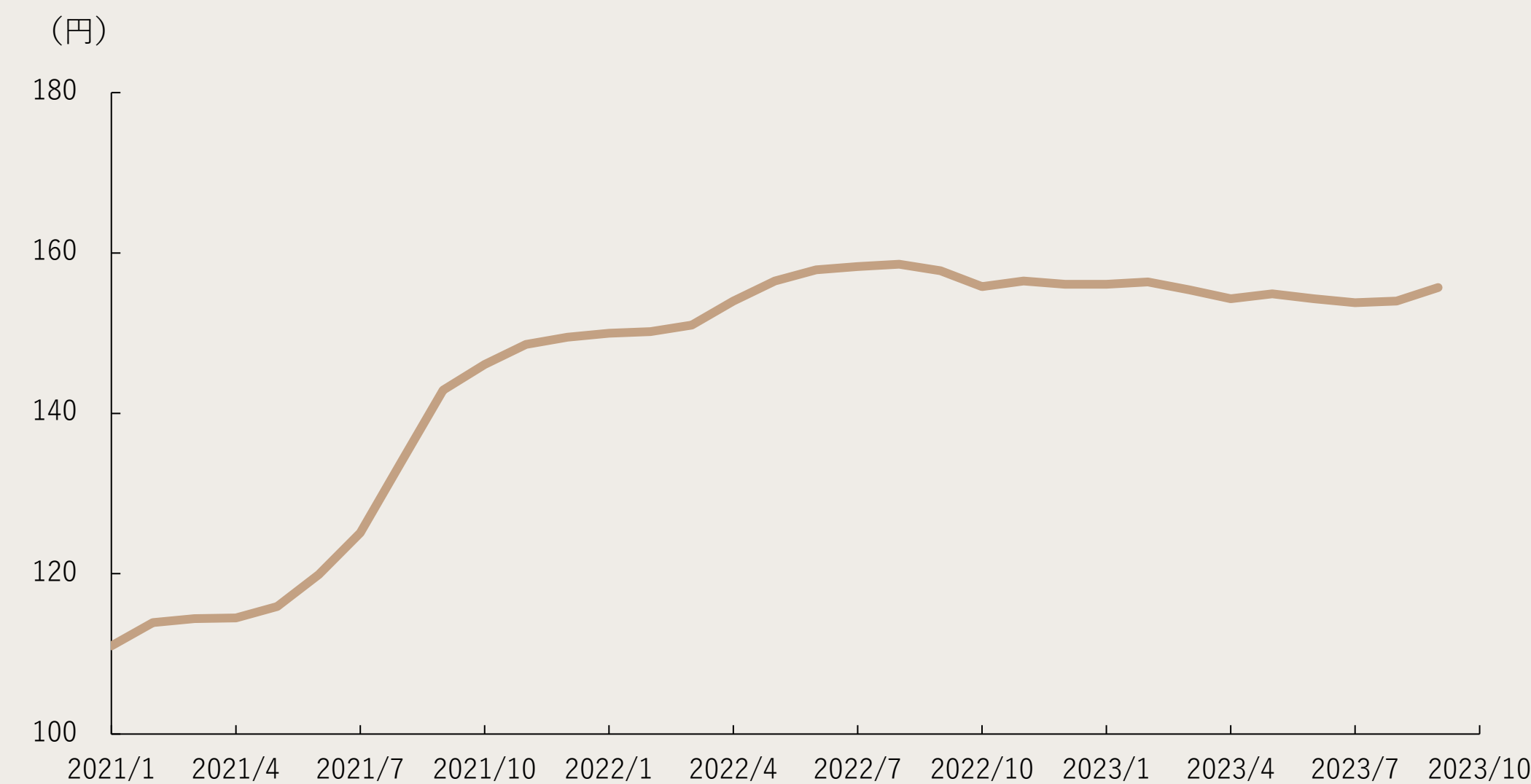


※Investing.com週単位データ

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**
 - 2022年夏頃に一旦のピークを打ち、その後高止まりの傾向
- ✓ 一部で建築を遅らせる動きは継続しており、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

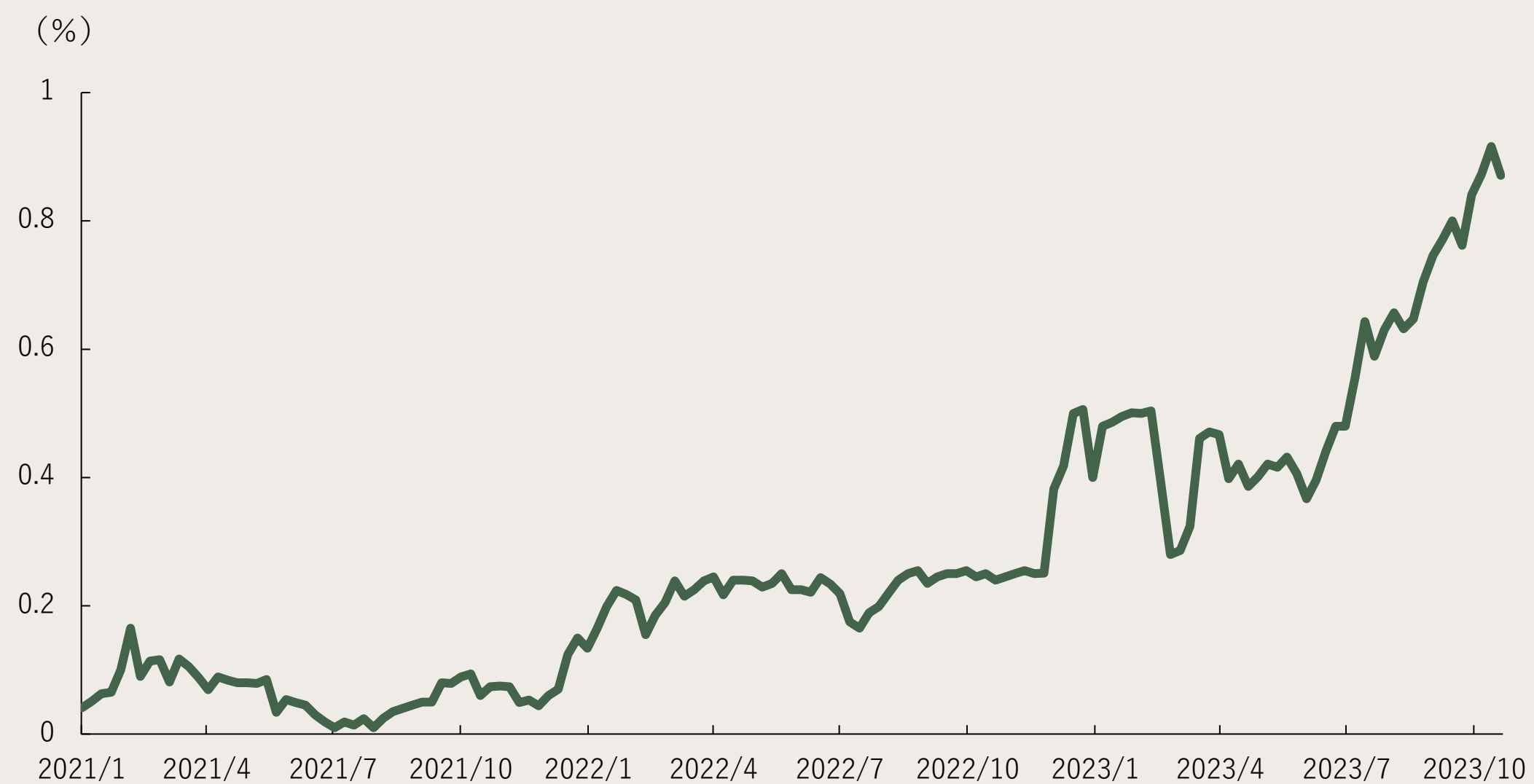


※一般社団法人経済調査会・建築資材価格指数、2015年=100

金利の状況

- ✓ 2023年10月31日の金融政策決定会合において金融緩和の姿勢は継続もイールドカーブ・コントロールの運用について、10年金利は1.0%を上限のめどとしつつも1%超に対しても柔軟な対応を行う方針
- ✓ 米金利の上昇とともに日本の長期金利も上昇し、金融政策決定会合の発表後は1.0%近辺まで上昇

日本の長期金利（10年債券利回り）の推移



※Investing.com週単位データ

市場に与える影響の認識

- ✓ 政策金利の上昇に関しては不動産価格に対してネガティブな影響が想定されるが、**現状は政策金利には変更なし**
- ✓ 現状不動産市況に影響のある短期金利に関しては大きな動きはなく、**現時点では影響はない想定**

当社における対応方針

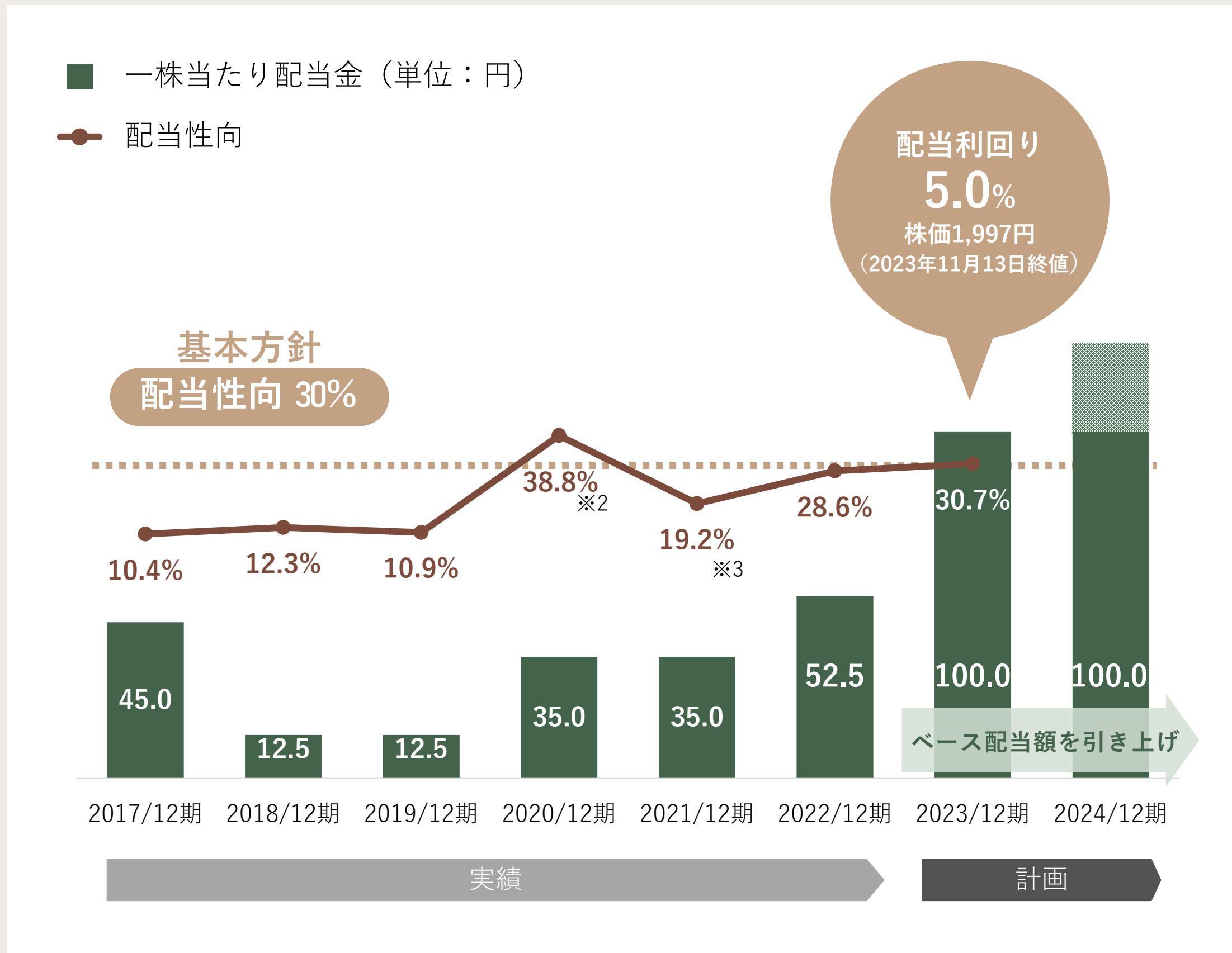
短期～中期的な対応

- ✓ 不動産の環境対応や1棟バルク販売を通して**差別化・高付加価値化を図り、物件の価値を高め、投資家にとっての魅力を最大化する**

長期的な対応

- ✓ ストック収益の積み上げにより固定費をカバー出来る体制を目指し、景気変動等の**外部環境の変化に対応可能なビジネスモデルの構築に取り組む**

- 2023/12期の上方修正およびエクイティ投資の状況を踏まえ、通期配当金予想を47.5円増額し、100円に修正
- 今回の配当金予想100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24/12期以降の配当を決定する方針
- エクイティ案件への投資を優先するものの、投資が出来なかった場合配当性向30%を目標に修正を検討



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**

エクイティ投資目標額 (参考)

(単位: 億円)	2022/12期 実績	2023/12期 目標	2024/12期 目標
SPC出資額 (実績 / 目標値)	0	10	20

※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

- 2021年12月20日にプライム市場上場維持基準適合に向けた計画書を開示以来課題である流通株式時価総額は順調に拡大
- 今後も上場維持基準達成に向け現在の経営戦略に沿った取り組みを中心に引き続き様々な活動に注力

当社株価推移

(単位：円)



株式時価総額

160億円

(2023/11/13時点)

流通株式比率

36.1%

(2022/12/31時点)

流通株式時価総額※1

58億円

※1: 2023/11/13時点の株価に対し2022/12/31時点の流通株式比率を乗じて推計



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

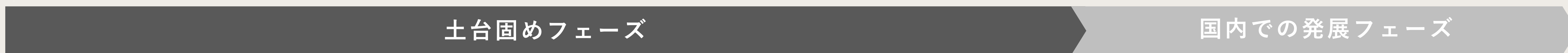
会社概要・Appendix

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 (投資用不動産の開発、販売、賃貸管理)
設立	2005年3月
資本金	567百万円 (2023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	131名 (2023年6月末時点)

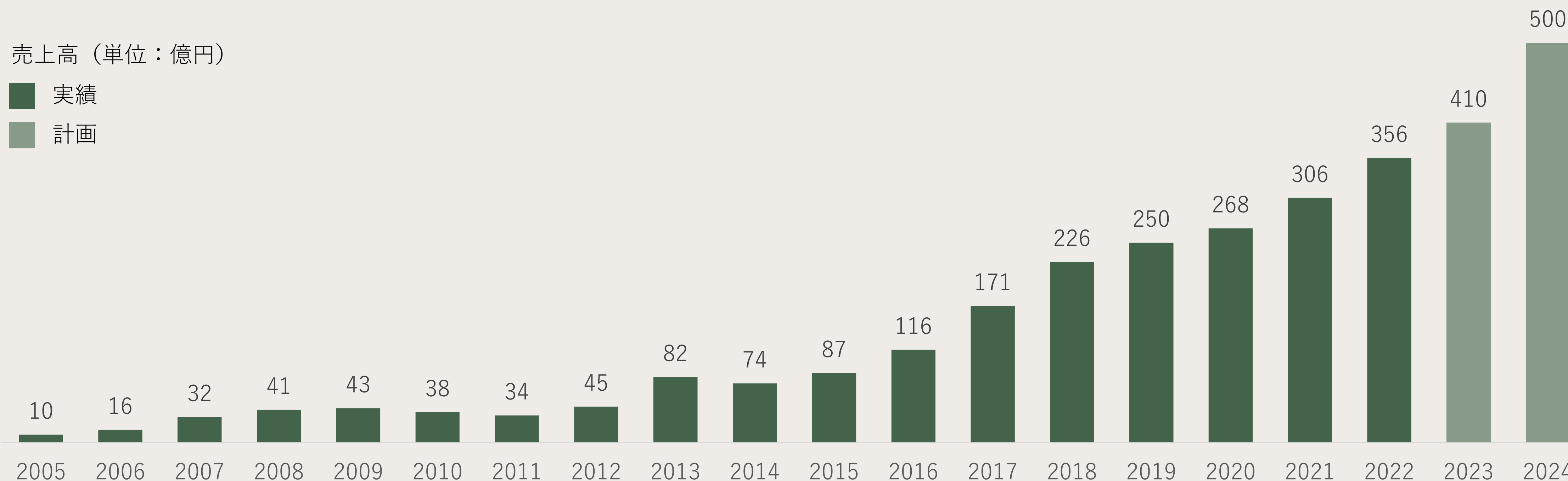


- 創業から一貫して単身世帯向け投資用コンパクトマンションを扱う
- 事業領域を拡大し続け、現在では土地企画・開発・販売・管理・運用までのワンストップでサービスを行う



売上高（単位：億円）

■ 実績
■ 計画



<p>2005</p> <p>自社ブランド「アルテシモシリーズ」の販売開始</p>	<p>2006</p> <p>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</p>	<p>2010</p> <p>不動産投資セミナーを開始</p>	<p>2013</p> <p>不動産投資情報サイト「0からはじめる不動産投資」開設</p>	<p>2015</p> <p>「相続・土地所有者共同開発セミナー」を開始</p>	<p>2018</p> <p>東証マザーズ上場</p>	<p>2019</p> <p>東証第1部へ指定変更</p>	<p>2021</p> <p>グローバル都市不動産研究所設立</p>	<p>2024</p> <p>プライム市場選択申請 自社物件環境認証獲得</p>
---	---	---------------------------------	---	--	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------	--



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

東京圏の3チカ物件開発

おもに3チカに特化した物件開発

「駅からチカイ(近い)」 → 最寄駅から徒歩10分圏内

「都心からチカイ(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

20㎡~50㎡の単身世帯向けレジデンス

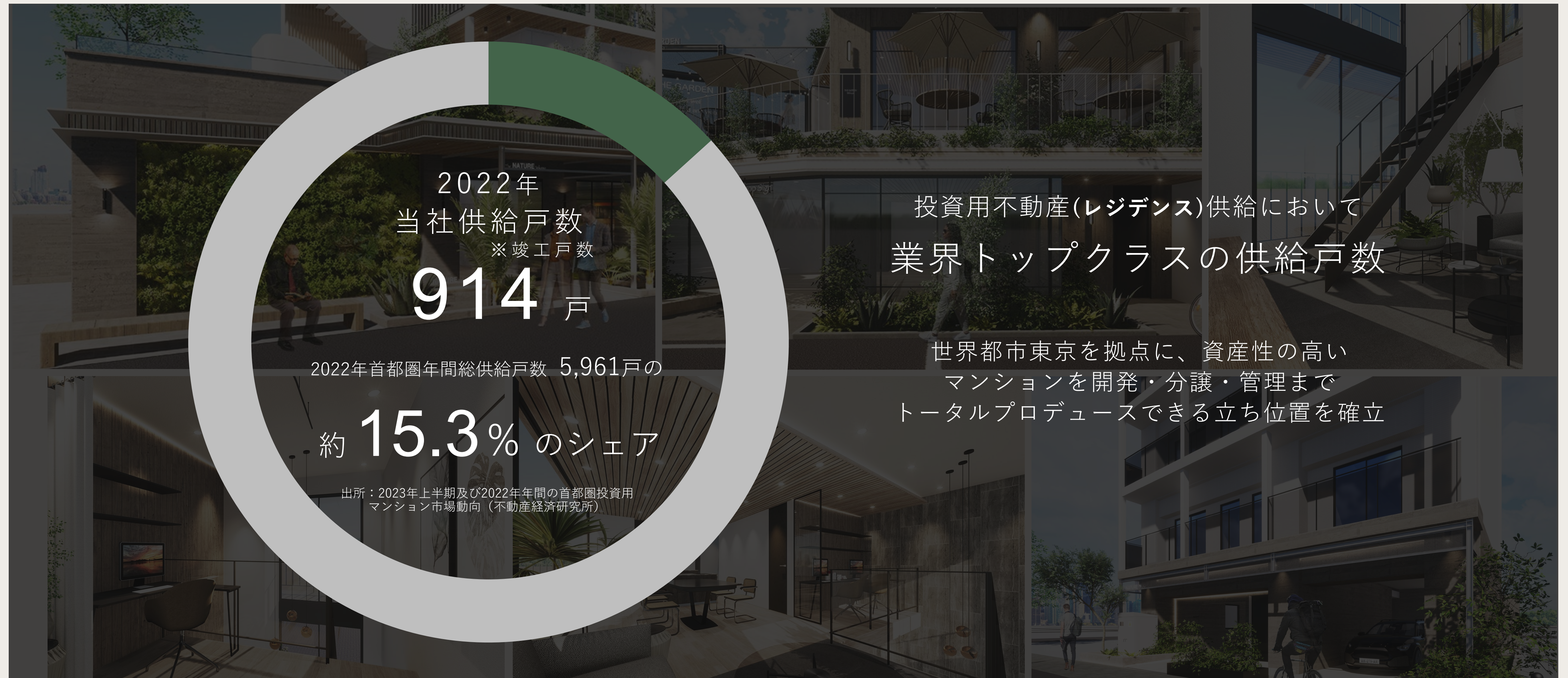
長期的に高い入居率を維持

サブリース物件
2022年年間平均入居率98.52%
12年連続98%超え達成

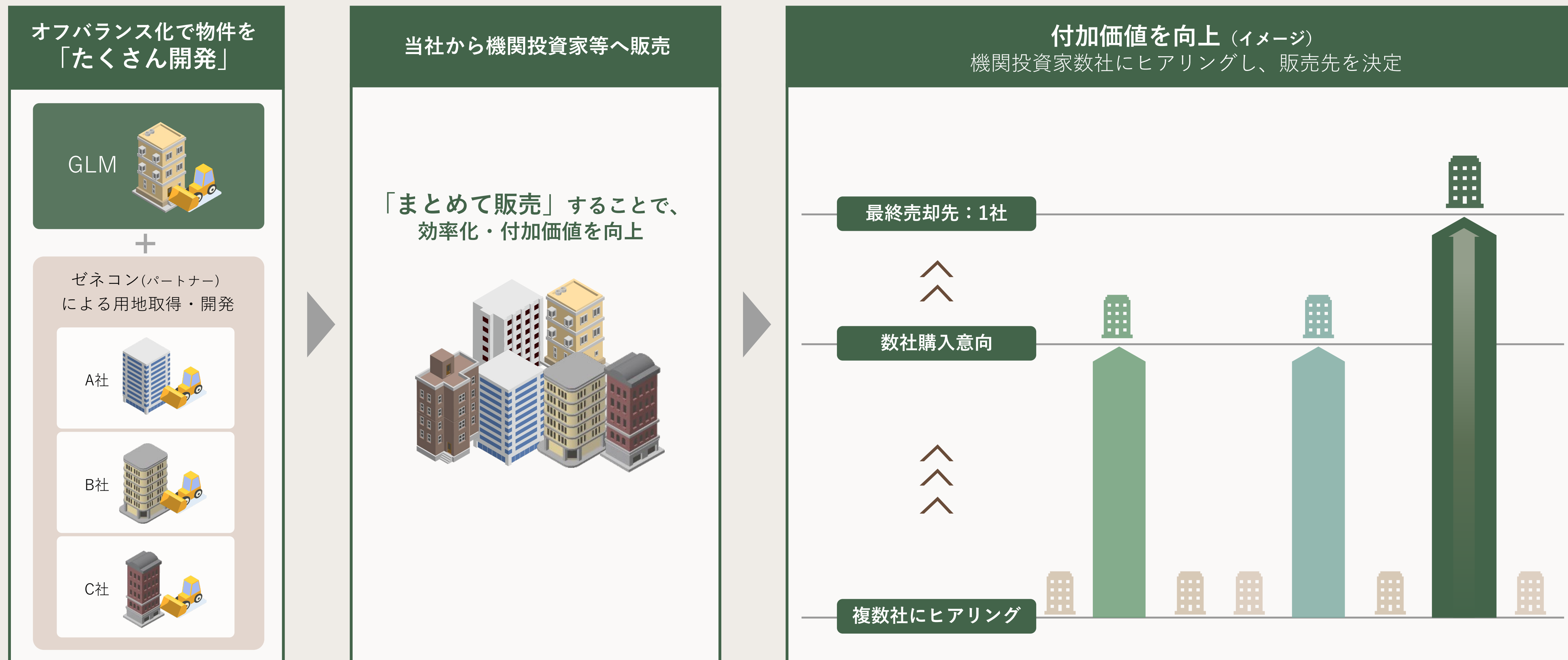
高い資産価値



- 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



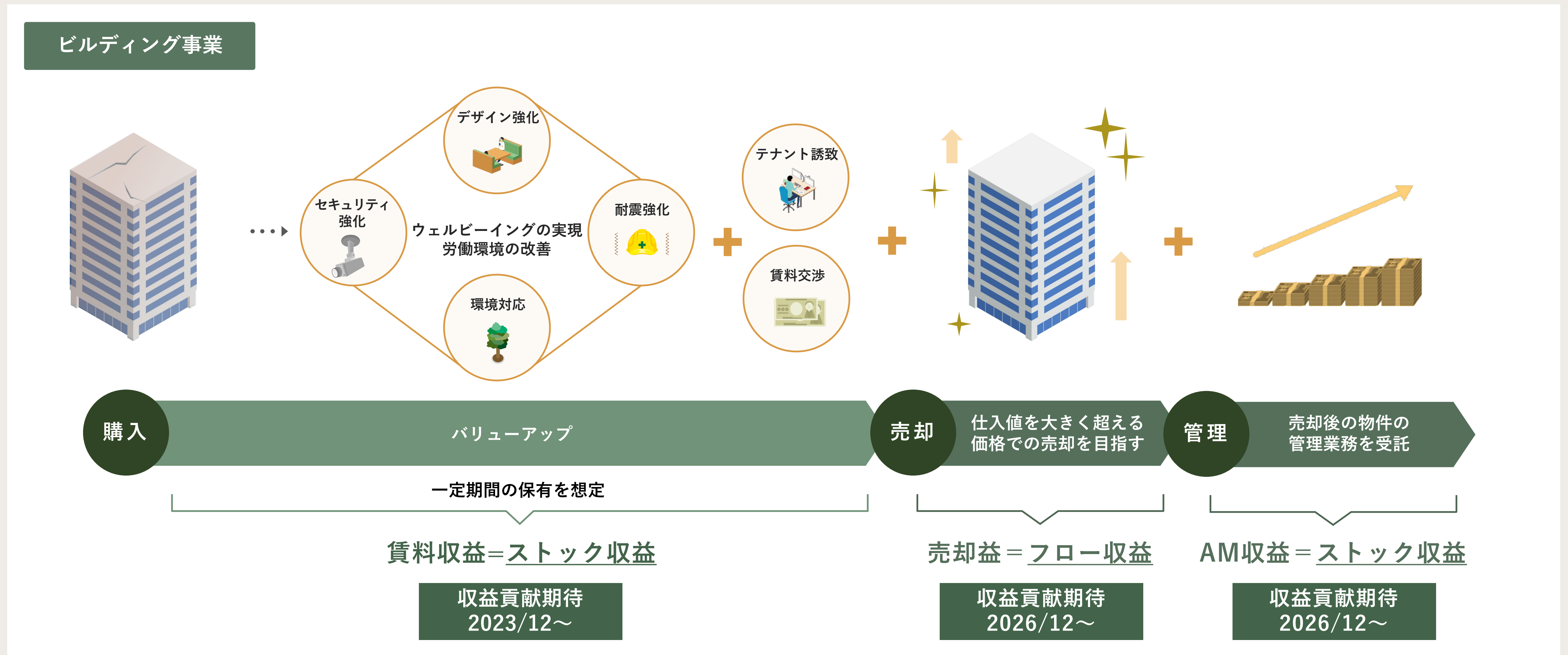
- 投資対象の不足する機関投資家向けに、魅力的な物件を1棟バルクで「まとめて販売」することで、販売の効率化に取り組みつつ、より付加価値を乗せて販売することが可能
- 主に海外機関投資家へ積極的にチャネルの拡大を実施。**機関投資家から旺盛な需要は継続**



- 新規事業に対して柔軟かつ迅速に取り組むため、事業グループ制を導入（2022年12月19日）
- 前期末にビルディング事業グループと用地仕入事業グループを設立、今後も幾つかの新規事業グループを設立予定



- 市場で流通している既存のオフィスビルを購入し、環境対応・労働環境改善等のバリューアップを行って売却
- バリューアップ期間における賃料はストック収益として蓄積する見込み



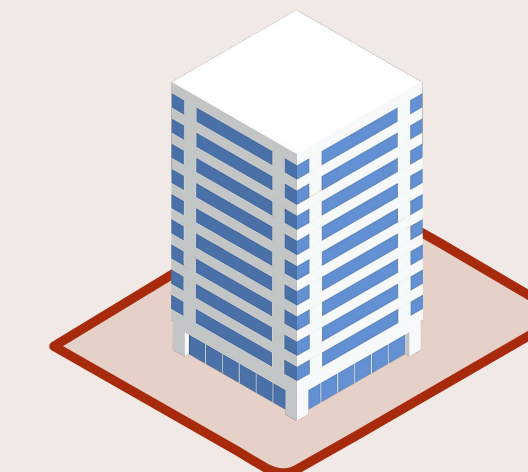
- 相続案件や老朽化した住宅やオフィスを中心に、当社が地権者と入居者の権利関係を整理し用地を取得する用地仕入グループを新設
- 近隣の土地を複数仕入れ、集約することでより新しく、付加価値の高い街づくりを可能にする用地の創生を目指す

用地仕入事業

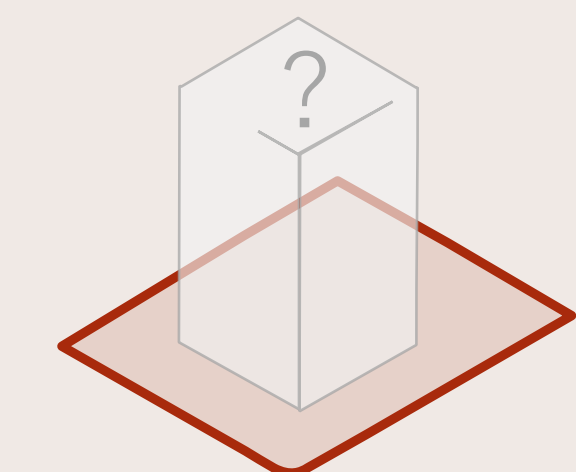
用地は複数をもとめることで
付加価値を高めて売却する想定

土地 A + 土地 B + 土地 C

① GLMが開発・販売



② 事業者に土地を売却



【収益貢献期待 2024/12～】

売却益 = フロー収益

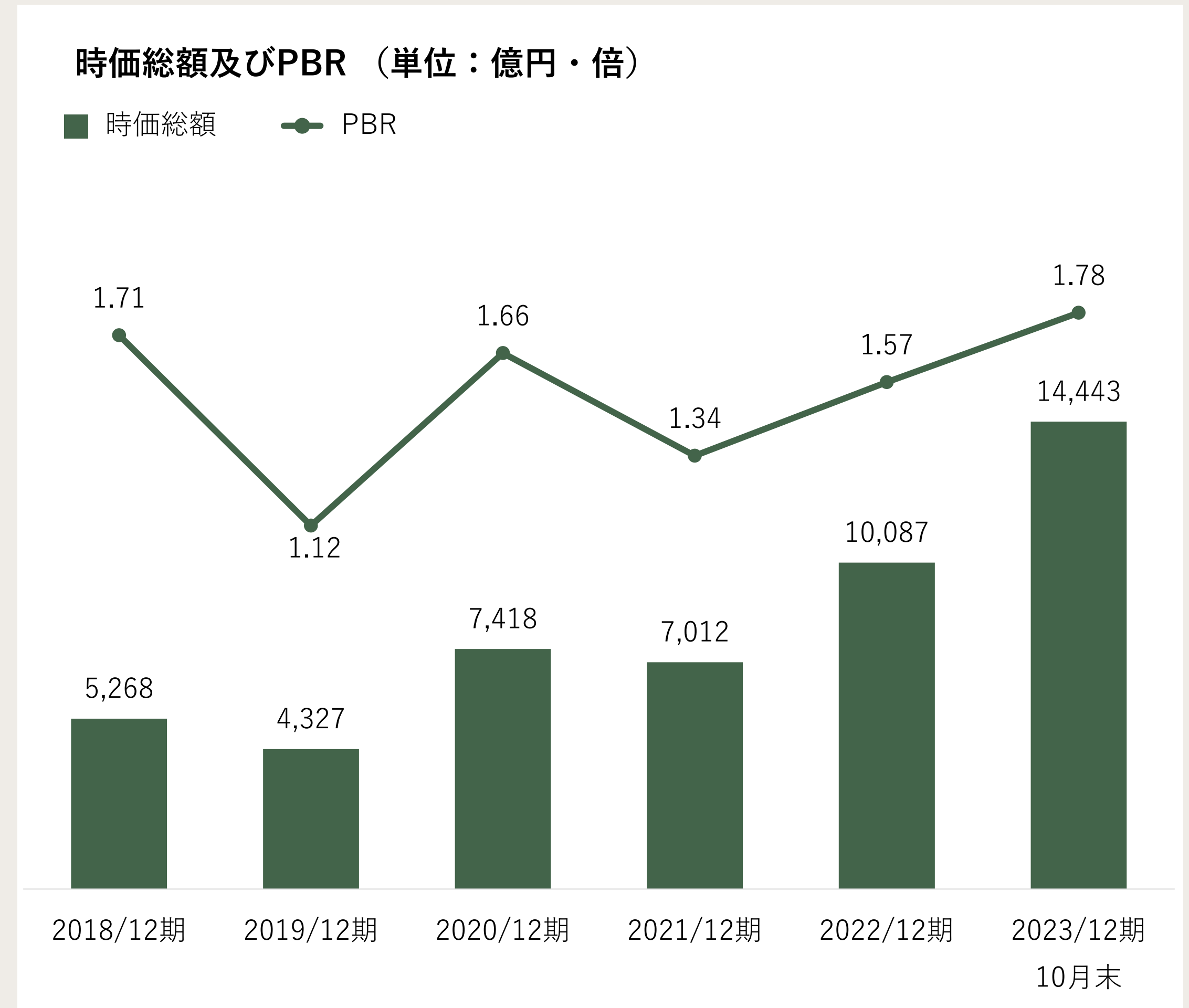
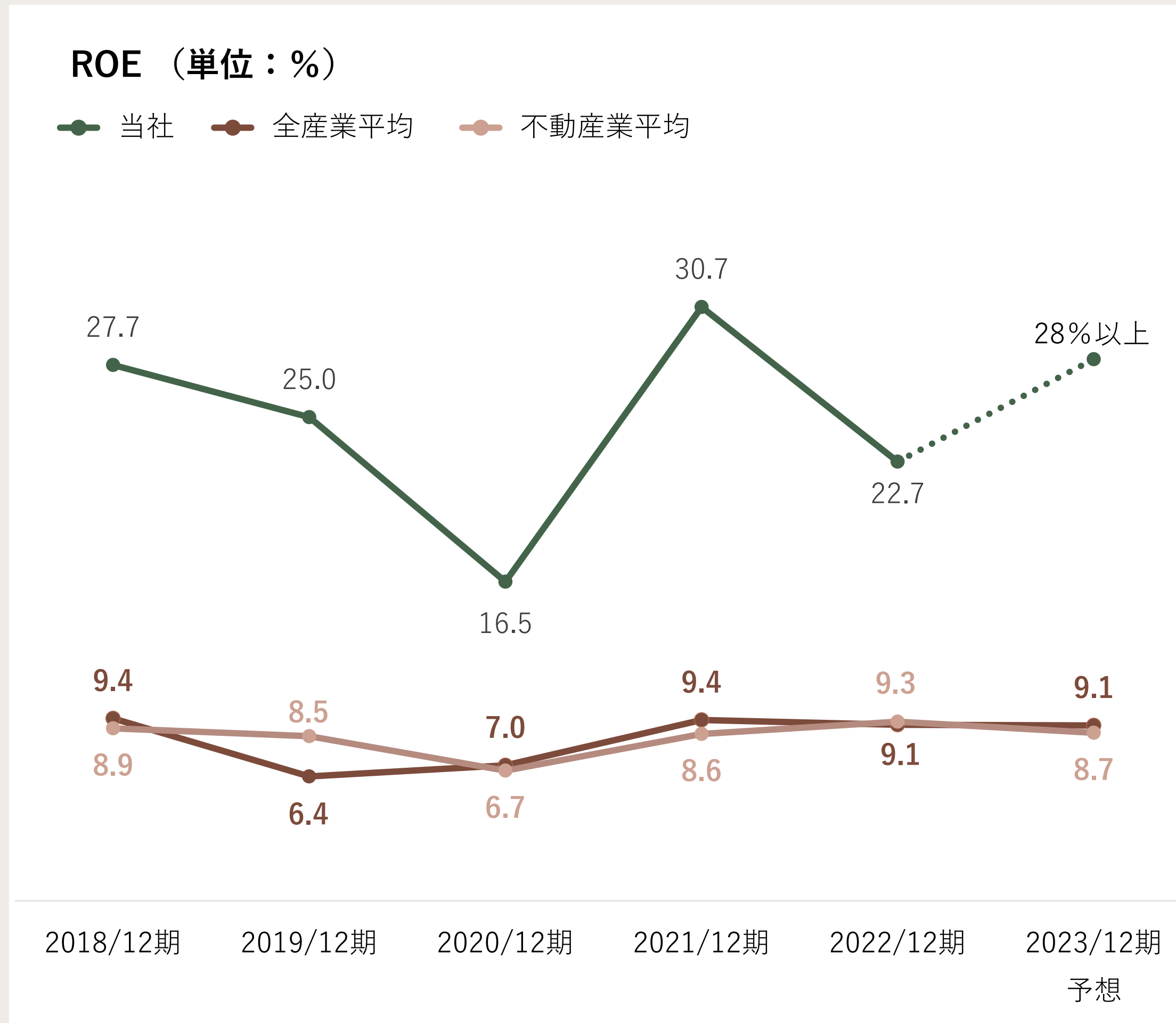
	2022/12期			2023/12期			
	第3四半期		通期	第3四半期			通期
	実績	進捗率	実績	実績	前年同期比	進捗率	修正後計画
売上高	26,630	74.7%	35,673	28,959	+8.7%	70.6%	41,000
売上総利益	4,581	78.1%	5,863	5,561	+21.4%	72.2%	7,700
利益率	17.2%	-	16.4%	19.2%	+2.0pt	-	18.8%
営業利益	2,412	86.9%	2,776	3,435	+42.4%	78.1%	4,400
利益率	9.1%	-	7.8%	11.9%	+2.8pt	-	10.7%
経常利益	2,069	90.8%	2,278	3,247	+57.0%	79.2%	4,100
利益率	7.8%	-	6.4%	11.2%	+3.4pt	-	10.0%
当期純利益	1,293	88.6%	1,458	2,061	+59.4%	79.3%	2,600
利益率	4.9%	-	4.1%	7.1%	+2.2pt	-	6.3%
1株当たり当期純利益	162.81円	-	183.56円	258.44円	-	-	325.83円

※:従来支払手数料のうち融資手数料については「販管費」に含めて表示しておりましたが、当期より「営業外費用」として表示することとなったことから、2022年12月期第3四半期営業利益は、販管費から融資手数料分を除いて算出しております。

- 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（→P38参照）

(百万円)	2022/12期末	2023/12期 6月末	2023/12期 9月末	前期末からの増減額
流動資産合計	30,551	28,725	32,285	+1,733
現金及び預金	3,531	7,548	6,419	+2,888
販売用不動産	5,947	2,366	7,646	+1,698
仕掛販売用不動産	19,805	17,607	17,072	△2,733
固定資産合計	1,768	1,770	1,740	△27
有形固定資産	1,307	1,294	1,286	△21
無形固定資産	109	103	102	△7
投資その他の資産	350	372	351	+1
資産合計	32,319	30,495	34,025	+1,706
流動負債合計	14,565	11,270	14,542	△23
有利子負債	11,529	8,228	7,239	△4,289
未払金	1,807	1,399	6,094	+4,286
固定負債合計	11,307	11,381	11,363	+55
有利子負債	11,202	11,286	11,270	+67
負債合計	25,873	22,651	25,905	+32
純資産合計	6,446	7,844	8,120	+1,673
負債純資産合計	32,319	30,495	34,025	+1,706

- 2023年12月期においては**全市場平均・不動産業平均を大きく上回るROEを達成**
- PBR (株価純資産倍率) については1倍を超え、**資本コストを十分超過する収益を創出しているという認識**



日本取引所グループ：2023年3月期決算短信集計【連結】《合計》(プライム・スタンダード・グロース)
 ※2018年から2022年までは全上場企業、2023年に関しては3月決算の企業のみROE平均

- 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仮想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

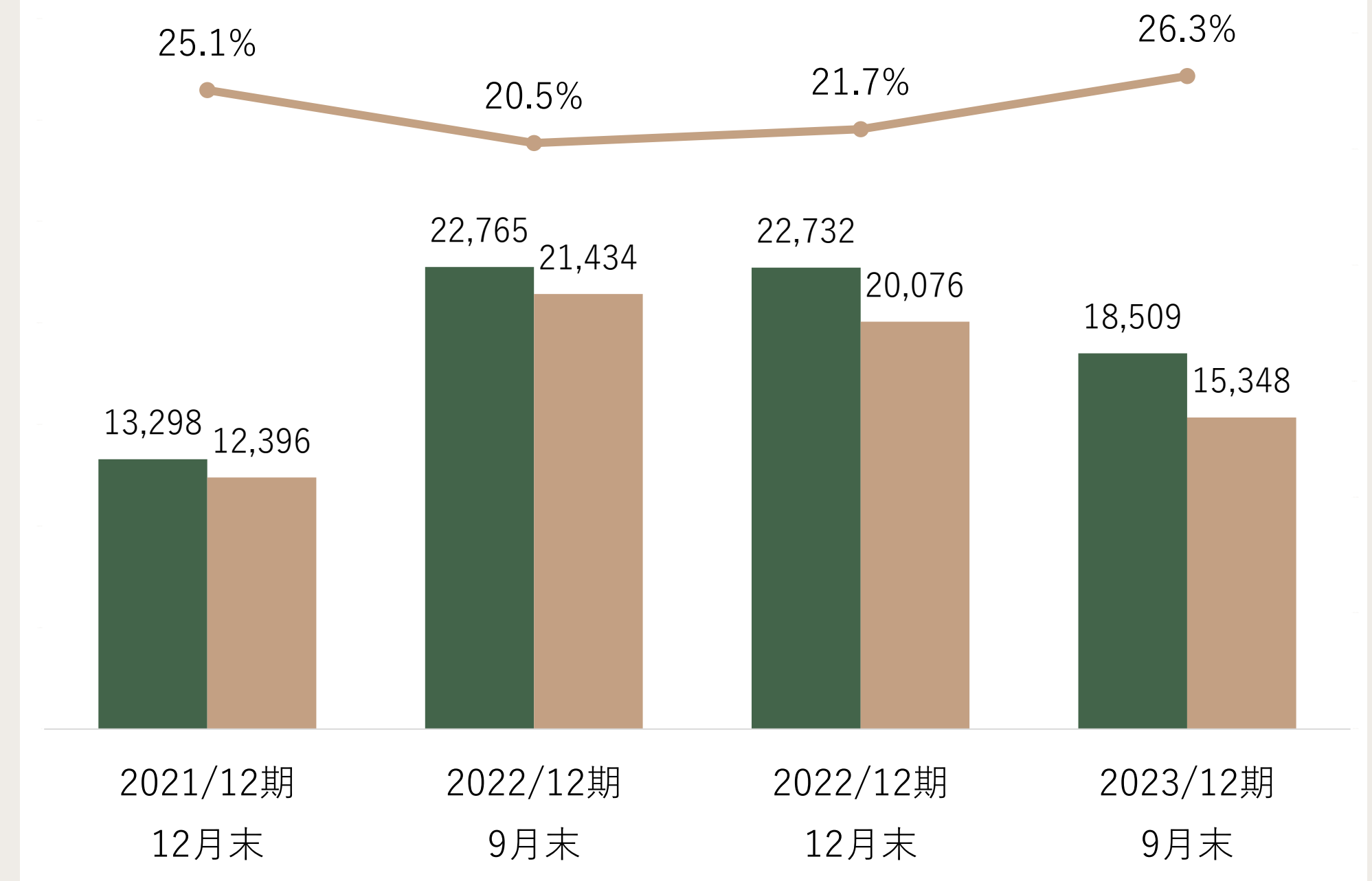


パターン2：契約の形態により、パートナーに土地売却後も仮想的な有利子負債としてBS計上する場合がある



実質有利子負債額及び 仮想有利子負債除去後の実質自己資本比率※1

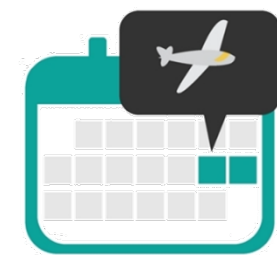
■ 有利子負債 ■ 実質有利子負債 ● 実質自己資本比率



※1：実質自己資本比率 = 純資産 / (負債・純資産合計 - 仮想有利子負債)

※2020/12期・2022/12期・2023/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 人的資本に関する情報開示の義務化に伴い、まずは給与状況や有給休暇・育休の取得状況の情報を開示
- 今後は継続して数値を追っていくとともに、より正確な実態を把握した後、目標を決めて更なる改善や追加的開示に取り組む予定



年次有給取得率
66.0%



男性管理職平均賃金
11,950千円

男性非管理職平均賃金
6,261千円



女性育休取得率
100.0%
男性育休取得率
260.0%

育休復帰率
260.0%



女性管理職平均賃金
9,400千円

女性非管理職平均賃金
4,971千円

女性育休取得率：育児休業取得者数÷産後休業終了した社員数×100
男性育休取得率：育児休業取得者数÷その配偶者が出産した社員数×100
なお、過年度に配偶者が出産した従業員が、当事業年度に育児休業を取得することがあるため、取得率が100%を超えることがある

平均賃金算出の対象従業員は、当社から社外への出向者を除く
平均賃金は、賞与及び基準外賃金を含む
また、各月の給与及び賞与の総支給額を支給対象人数で除した数値の積み上げ数値となる
(産休・育休等により給与支給がない月は対象から外している)

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 経営企画室 経営企画課
電話番号：03-6821-5766 メール：glmirinfo@global-link-m.com