

2023年12月期決算説明資料



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

- 企業理念をベースとして、当社が企業価値を継続して拡大するためのフレームワークを再定義
- サステナビリティ・人材育成・社内環境に関する3つの方針とGLM VISION 2030を実現するためのマテリアリティを新たに策定



01

【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・挑戦・共創

【サステナビリティ方針】

サステナブルな社会と持続的な企業価値の向上の両方を追求することで成長を目指します

02

【人材育成方針】
Value (No.1・挑戦・共創) を実現する人材の育成を目指します

【社内環境整備方針】

ウェルビーイングの実現に向けて社内環境整備を積極的に行います

【GLM VISION 2030】

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

03

【マテリアリティ】

「GLM VISION 2030」の達成を確実なものとするために、2030年を期限に、重点的に解決する課題として、9つの「マテリアリティ」を特定（P42参照）



AGENDA

01

2023/12期決算ハイライト及び
2024/12期見通しサマリー

02

2023/12期決算状況

03

2024/12期の見通し

04

会社概要・Appendix

売上高

41,258 百万円

(対前年+15.7%)
(達成率 100.6%)

経常利益

4,260 百万円

(対前年+87.0%)
(達成率 103.9%)

販売戸数

累計販売戸数/通期販売計画戸数

1,079 /1,066戸

(対前年+10.2%)
(達成率 101.2%)

環境対応

認証取得予定/計画値

929 戸※1 / 1,004戸

2023/12期 2024/12期累計

決算ハイライト

- ✓ 第3四半期終了時点における上方修正に対し**計画を少し上回る着地**。2023/12期は売上高、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「環境配慮型建築」物件の販売による付加価値向上に加えて、**新規事業である用地仕入事業が利益に貢献**
経常利益率が6.4%から10.3%と前期より大幅な上昇
- ✓ 第3四半期終了時点にて**還元方針に基づき1株あたり配当金を期初計画の52.5円から47.5円増配し100円に修正**
- ✓ 2023/12期の仕入は**1,776戸（内オフバランス進行中案件771戸）**と堅調
竣工遅れ等による期ズレがあるも、中期経営計画における2024/12期の新築1棟販売目標計画1,240戸に対し、1,242戸と**計画達成に向けた仕入は十分という認識**
- ✓ 「環境配慮型建築」物件の認証取得は順調だが、2024年問題に伴う竣工遅れ等により一部期ズレが発生したため、**中期経営計画期間における「環境配慮型建築」物件の販売戸数は目標を下回る見込みに修正**

※1：2023/12期 第3四半期数値から竣工に伴う期ズレにより減少（12月末時点数値）

売上高

60,000 百万円

(対前年+45.4%)

経常利益

5,000 百万円

(対前年+17.4%)

販売戸数

累計販売戸数/通期販売計画戸数

1,300 戸

(対前年+20.5%)

環境対応

認証取得予定/計画値

929 戸 / 1,004 戸

2023/12期 2024/12期累計

2024年12月期見通し

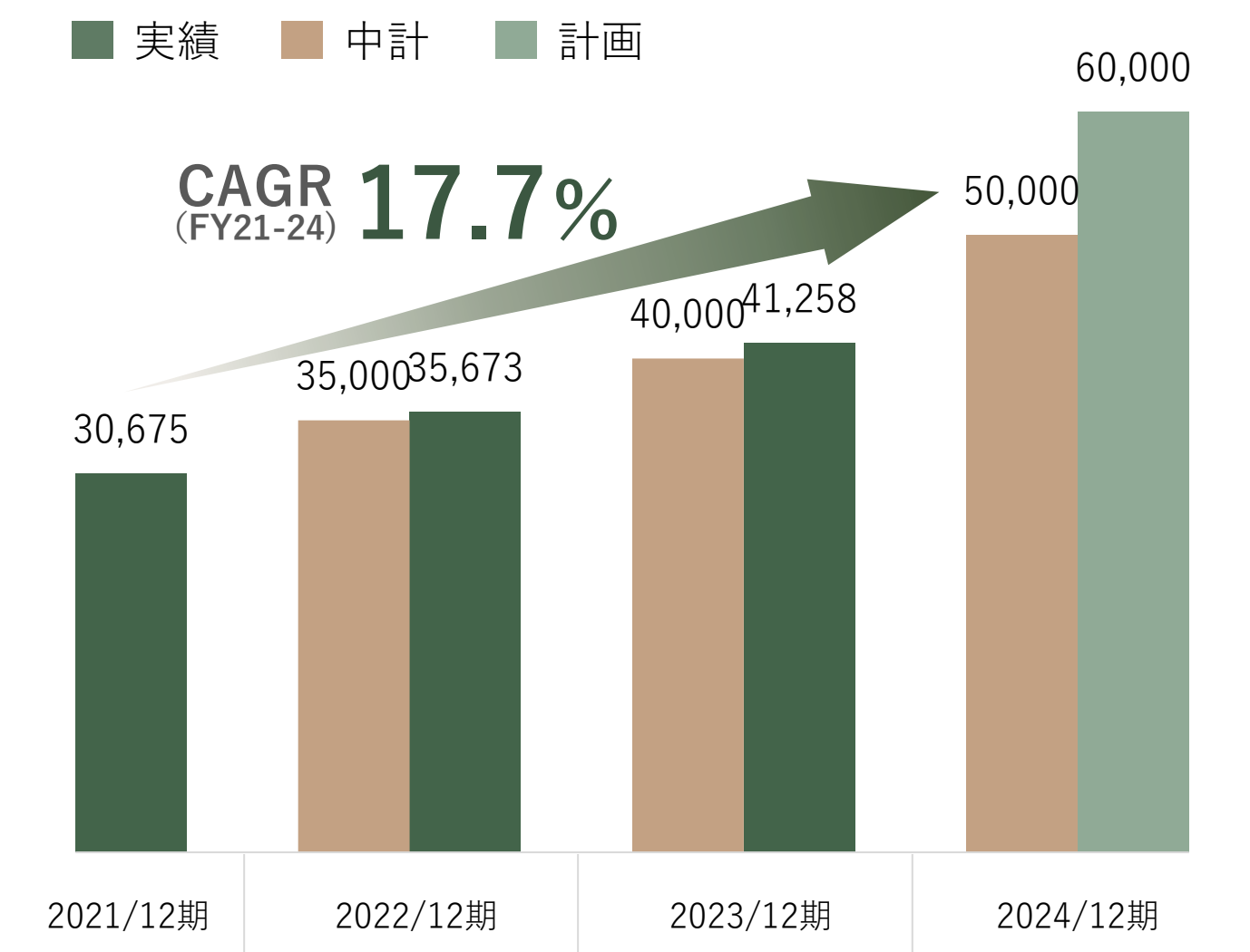
- ✓ 2024/12期は十分なパイプラインに加え、新規事業（用地仕入事業・ビルディング事業）の立ち上がりが想定よりも早いことを背景に、売上高は従来の**中期経営計画目標である500億円から600億円へ上方修正**
- ✓ 一方、**建築費の高騰等を受け利益率を保守的に見込み、50億円の目標を据え置き。経常利益率は10.3%から8.3%へ低下する見込み**
- ✓ 2024/12期の販売に関して**売買契約締結に向けた商談は進んでおり、第1四半期より随時開示予定**
竣工スケジュールの関係上、第1四半期中での決済が最も少なく、下期に向けて**売上・利益が伸びていく想定**（→ 資料p.25）
- ✓ 不動産×DXの展開を見据え2023/12期末より**DX事業（IoT及びIT関連事業）を開始**
- ✓ 企業理念に基づいた企業価値向上に向けた経営方針とマテリアリティを再定義。**期中には当フレームワークを軸とする新中計の発表を予定**（→ 資料p.41,42）

2022年中期経営計画について（2022年2月10日開示済み）

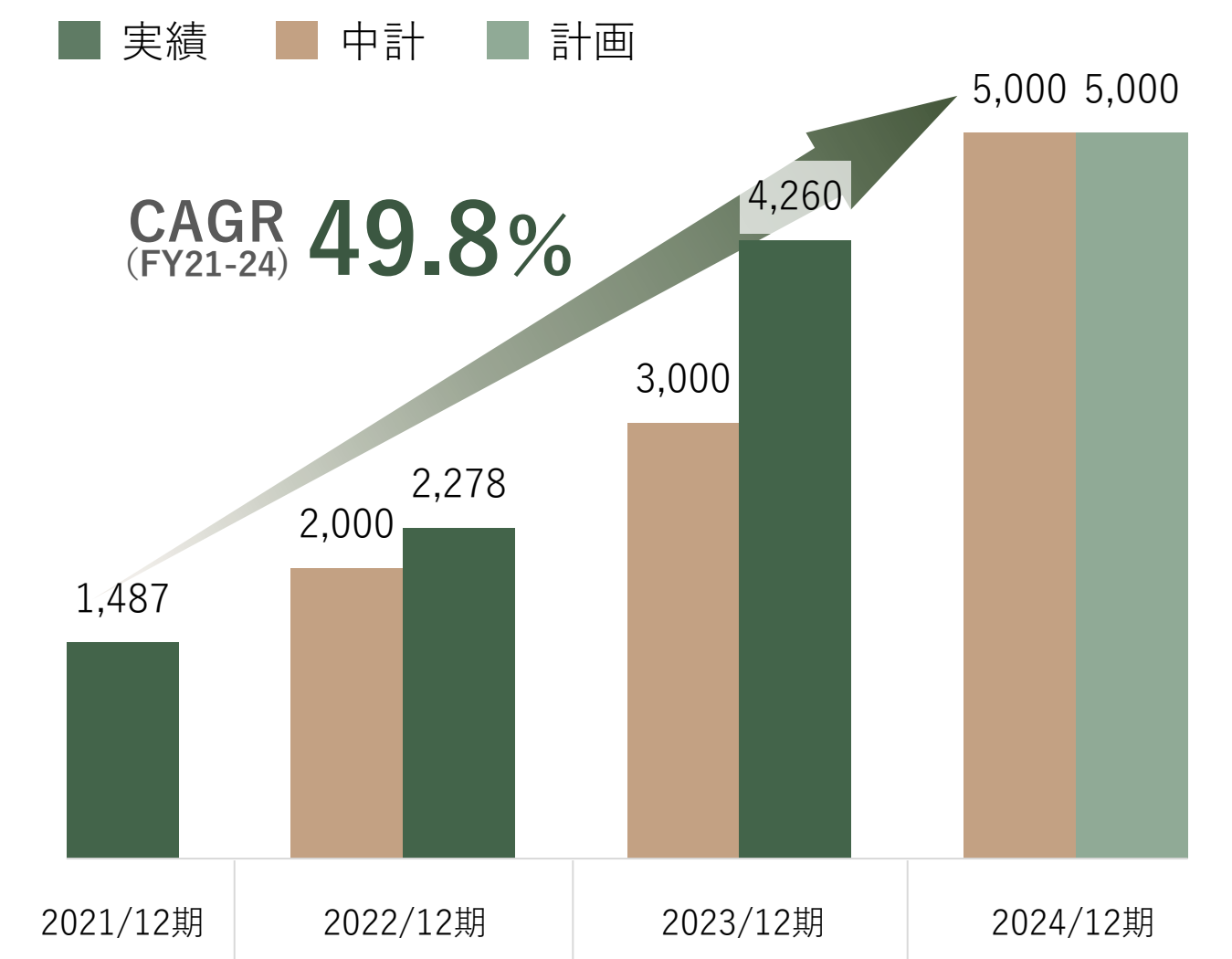
- 2022年中期経営計画は、2024/12期に売上高500億円（CAGR 17.7%）、経常利益50億円（CAGR 49.8%）
- 環境対応等を通じた物件の資産価値向上と1棟バルク販売による高付加価値化により高収益化・効率化を進め、**経常利益率10%を目指し構造的に改善**
- 環境対応は取り扱い全物件に対し、**2023/12期は40%、2024/12期は50%の環境認証取得を計画**

中期経営計画進捗（単位：百万円・戸）

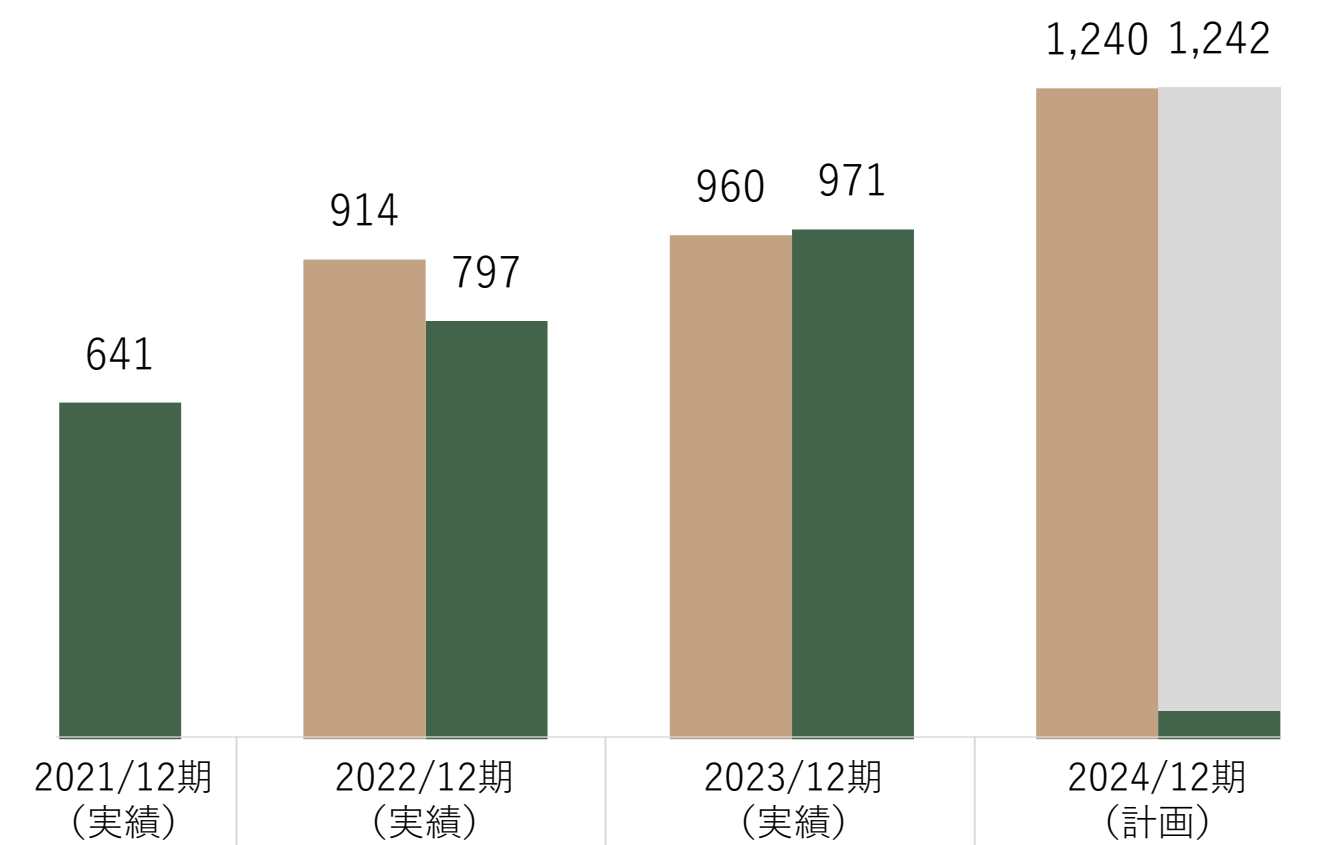
売上高（単位：百万円）



経常利益（単位：百万円）



■ 契約済み（1棟販売） ■ 中計
■ 現在のパイプライン



2023年12月末時点実績

中期経営計画の進捗認識

- ✓ 2022/12期に引き続き2023/12期も**中期経営計画を上回る成長を達成**。2024/12期は十分なパイプラインに加え、新規事業の立ち上がりが想定よりも早いことを背景に、売上高は**従来の中計目標である500億円から600億円へ上方修正**。一方、**建築費の高騰等を受け利益率を保守的に見込み、50億円の目標を据え置き**
- ✓ 2024/12期の**販売目標1,240戸を超過する仕入は既に達成**。2024/12期の販売に関して**売買契約締結に向けた商談は進んでおり、第1四半期より随時開示予定**
- ✓ 「環境配慮型建築」物件比率について2024年問題に起因する竣工遅れ等による期ズレにより**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

2023/12期決算ハイライト及び
2024/12期見通しサマリー

02

2023/12期決算状況

03

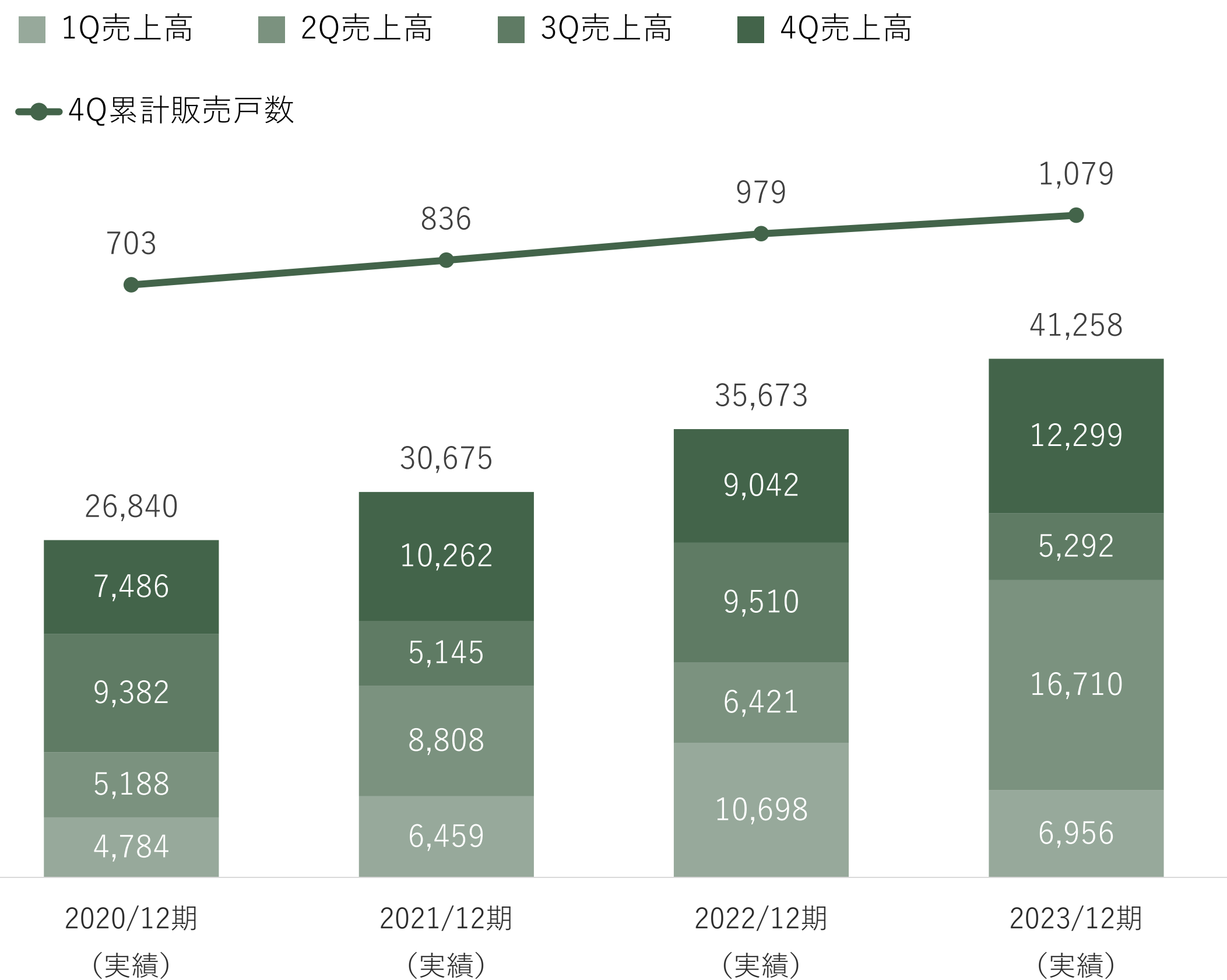
2024/12期の見通し

04

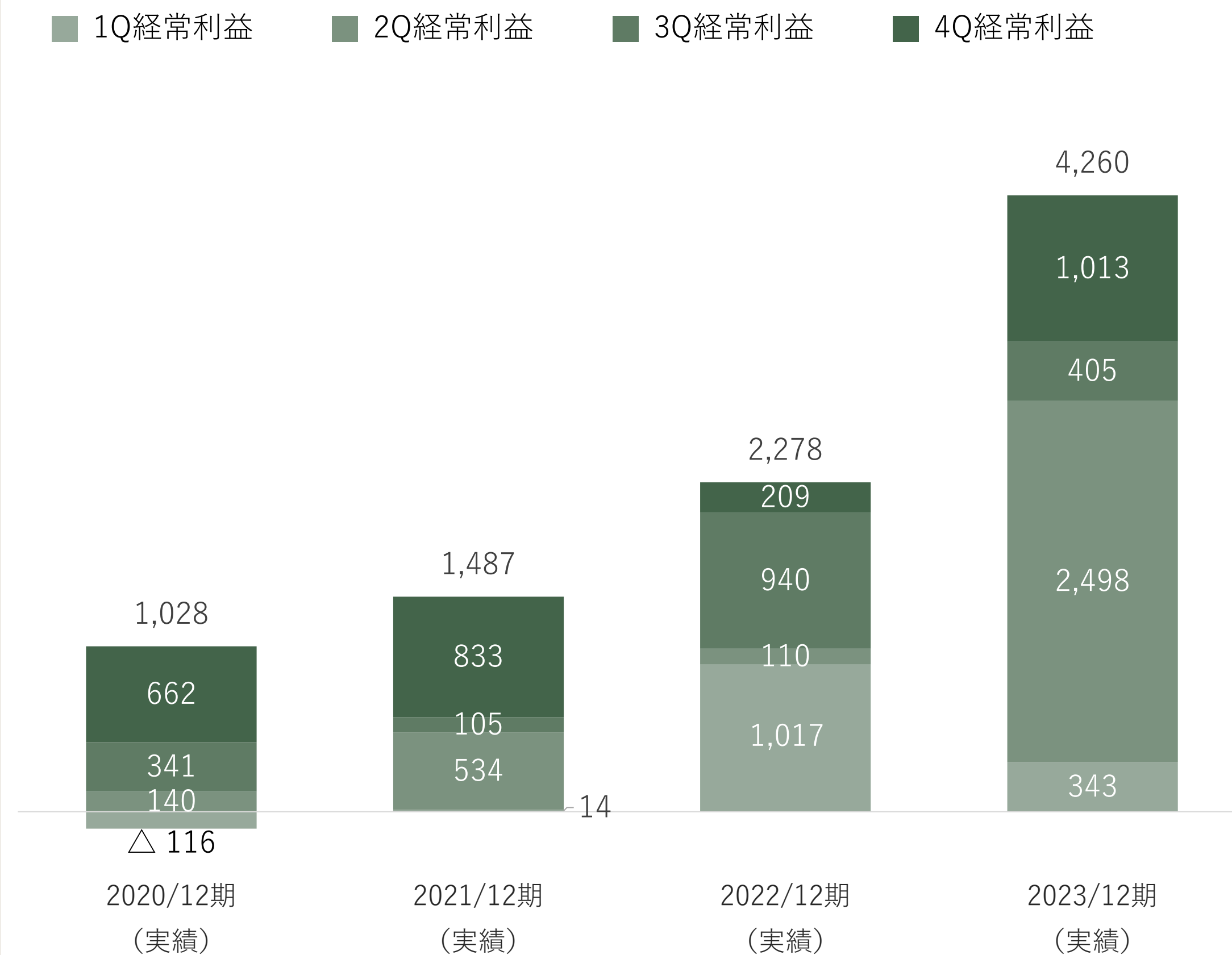
会社概要・Appendix

- 2023/12期は前年対比で売上高は15.7%増、経常利益は87.0%増と計画を上回って推移し、**各KPIで過去最高を更新**
- 1棟バルク販売の推進や「環境配慮型建築」物件を通じた付加価値向上により、**経常利益率が6.4%から10.3%と大幅に上昇**

売上高・販売戸数 通期推移 (単位：百万円・戸)

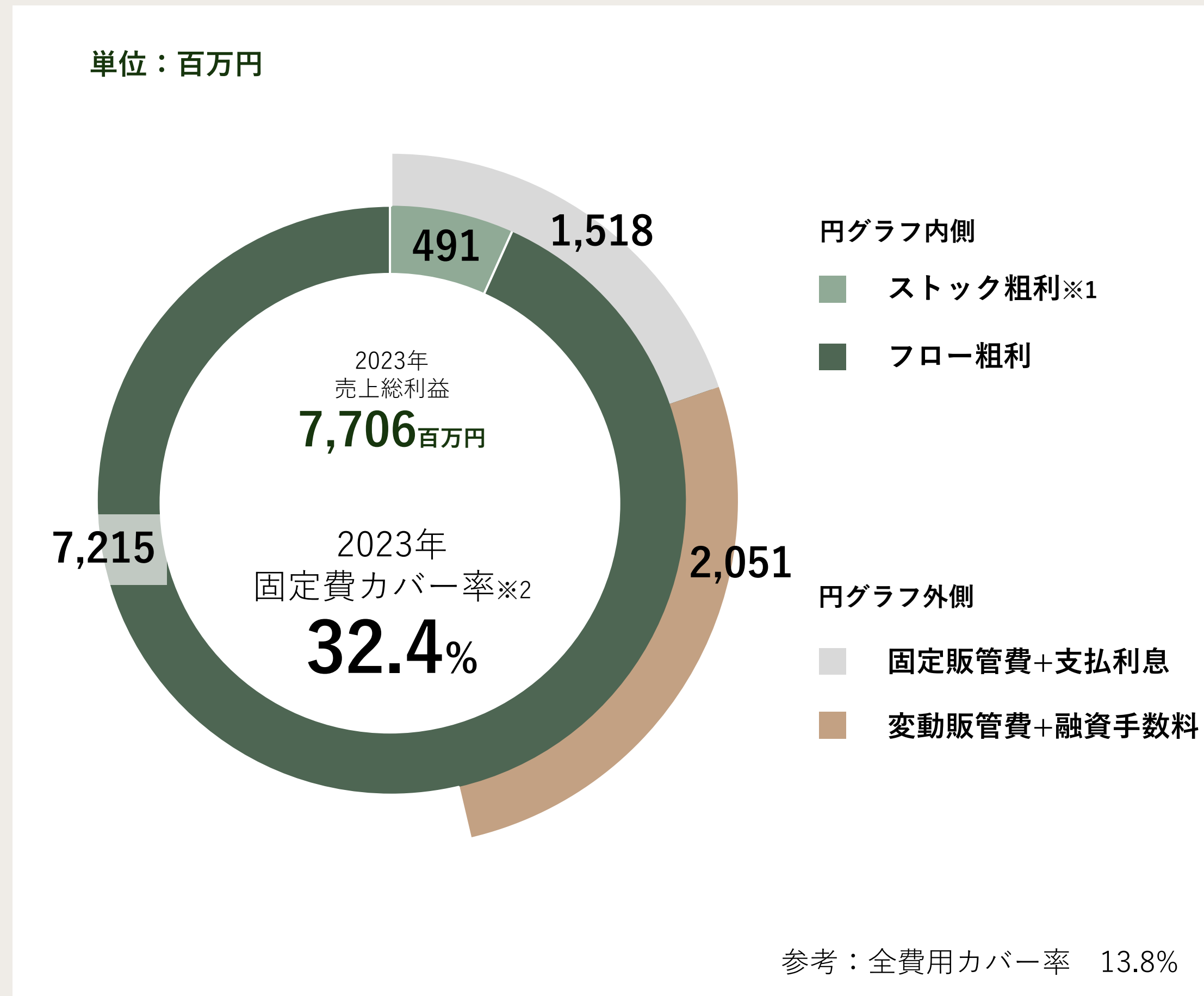


経常利益 通期推移 (単位：百万円)



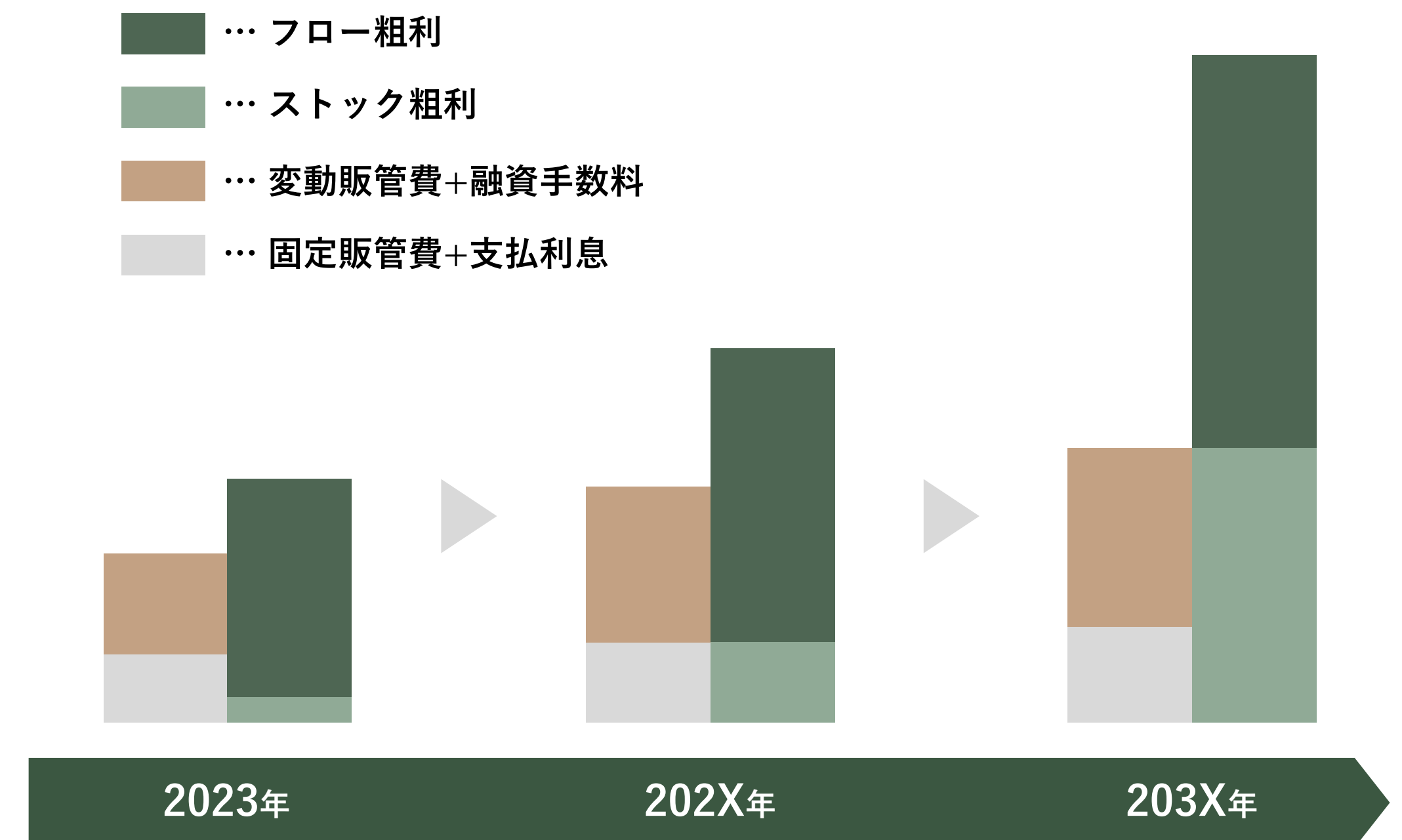
※2020/12期・2022/12期・2023/12期：連結決算数値、2021/12期：個別決算数値

- 2023/12期より単一セグメントに変更し、ストック・フローでの粗利及び固定費・変動費の開示を開始
- 2023/12期においてはストック粗利によって32%の固定費をカバー
- 中長期的には固定費をストック粗利で賄えるような体制を目指す



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

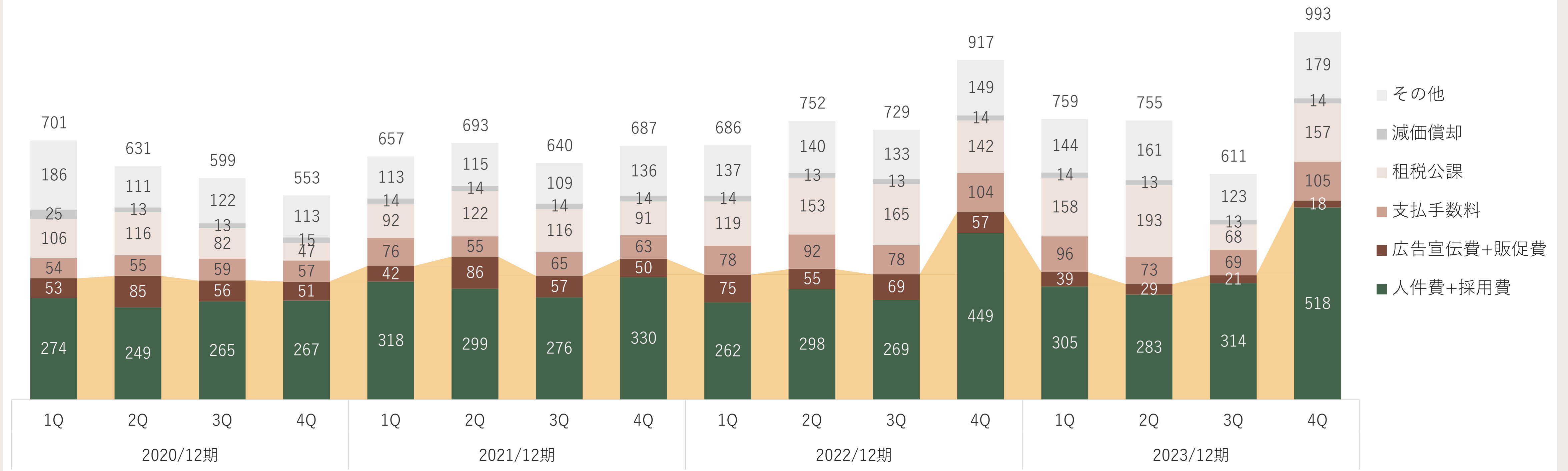


※1: スtockに計上している事業の詳細はP18参照

※2: 固定費カバー率 = スtock粗利 / (固定販管費+支払利息)

- 第3四半期で一時的要因で減少していた租税公課は元の水準へ
- 期末の決算賞与により人件費が第3四半期対比で増加

販管費 四半期推移（単位：百万円）



※: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、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

- 竣工遅れ等により環境配慮型建築への取り組みには遅れがあるもののレジデンスの開発及び販売における成長戦略は順調に進捗
- 非レジデンスにおいても用地仕入事業やビルディング事業をスタートし展開を進める

2022年中期経営計画 成長戦略	2023/12期における進捗	
環境配慮型建築「ZEH・ZEBへの取り組み」	△	自社開発に関しては100%達成も、 竣工遅れ等に伴う期ズレで中計期間における戸数累計は目標を下回る結果を見込む
オフバランス開発強化による開発効率向上「たくさん開発」	○	開発期間中は自社バランスシートの負担にならない オフバランス開発による仕入が全体の約8割 となり計画達成に向けた仕入に寄与
1棟バルク販売による販売効率・付加価値向上「まとめて販売」	○	1棟(バルク)販売に継続して取り組むことで、 2023/12期の経常利益率は過去最高水準まで向上
非レジデンス領域への事業拡大	△	当初見込んでいたSPCによる開発は未着手も 用地仕入事業やビルディング事業が立ち上がり貢献開始
レジデンス領域の事業エリア拡大	○	1都3県の首都圏エリアに 順調に拡大

- 2023/12期までに22棟の環境認証を取得し、環境対応認証を取得した7棟の竣工・4棟の決済を完了
- 2024年問題に伴う竣工遅れ等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る見込みに
- 環境対応に対する要求は高まっており、不動産×環境の観点から継続して「環境配慮型建築」物件に取り組んでいく



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

【自社初】環境認証を取得した7物件を竣工



アルテシモ中野
2023年5月竣工

BELS 5つ星取得
ZEH-M Oriented 取得



アルテシモ上十条
2023年5月竣工

BELS 5つ星 取得



アルテシモ浅草三丁目
2023年9月竣工

BELS 4つ星 取得



立川2丁目III PJ
2023年10月竣工

BELS 5つ星取得
ZEH-M Oriented 取得



アルテシモ石原一丁目
2023年10月竣工

BELS 4つ星 取得



アルテシモ西早稲田
2023年8月竣工

BELS 4つ星 取得



アルテシモ豊町2丁目
2023年10月竣工

BELS 5つ星 取得

BELS 5つ星 取得 ★★★★★

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
登戸新町PJ	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
渋谷区本町4丁目A棟	2024年9月竣工予定
渋谷区本町4丁目B棟	2025年2月竣工予定

ZEH-M Oriented・BELS 5つ星 取得

アルテシモ南青山7丁目	2024年11月竣工予定
湯島3丁目PJ	2025年7月竣工予定

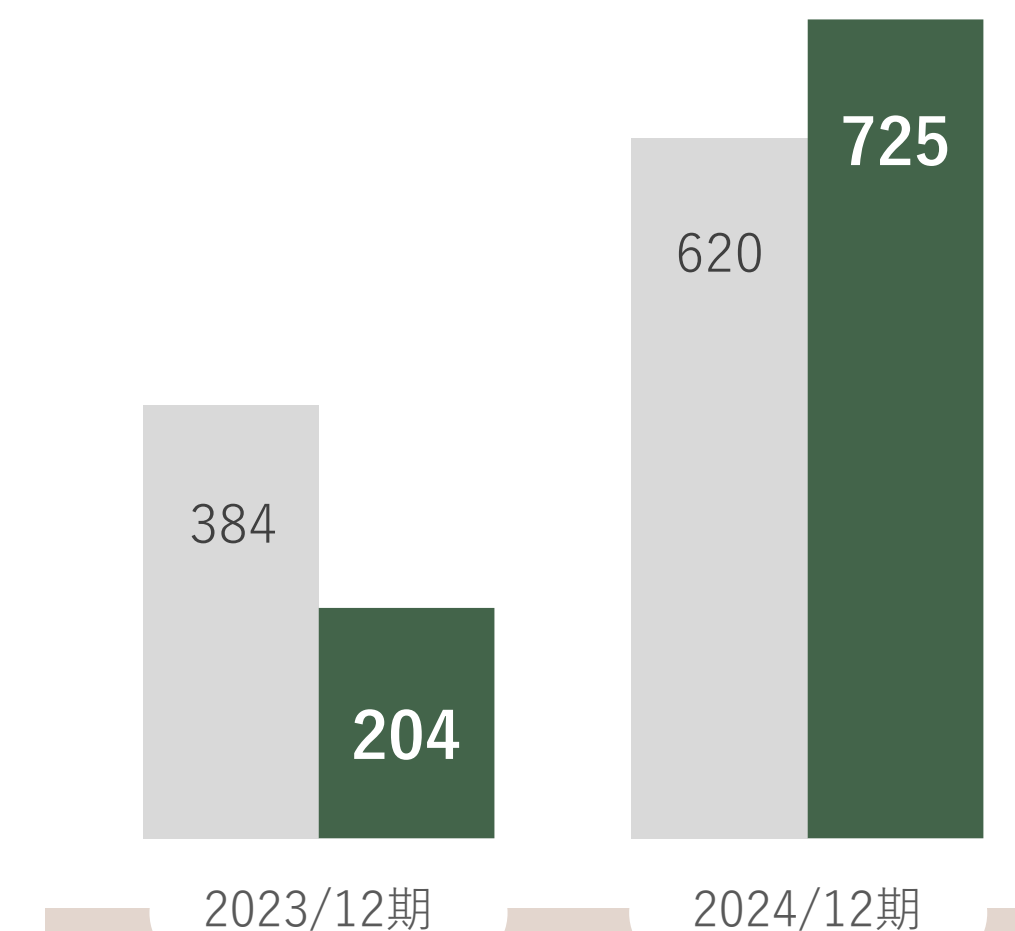
BELS 4つ星 取得 ★★★★

石原3丁目PJ	2024年3月竣工予定
高鼻町1丁目PJ	2024年5月竣工予定
北浦和1丁目PJ	2024年5月竣工予定
竜泉2丁目PJ	2024年7月竣工予定
丸子通1丁目PJ	2024年8月竣工予定
川口市栄町2丁目PJ	2025年2月竣工予定

※物件名については仮称表記としております

環境対応 (単位:戸)

■ 計画値 ■ 認証取得予定



40%以上

50%以上

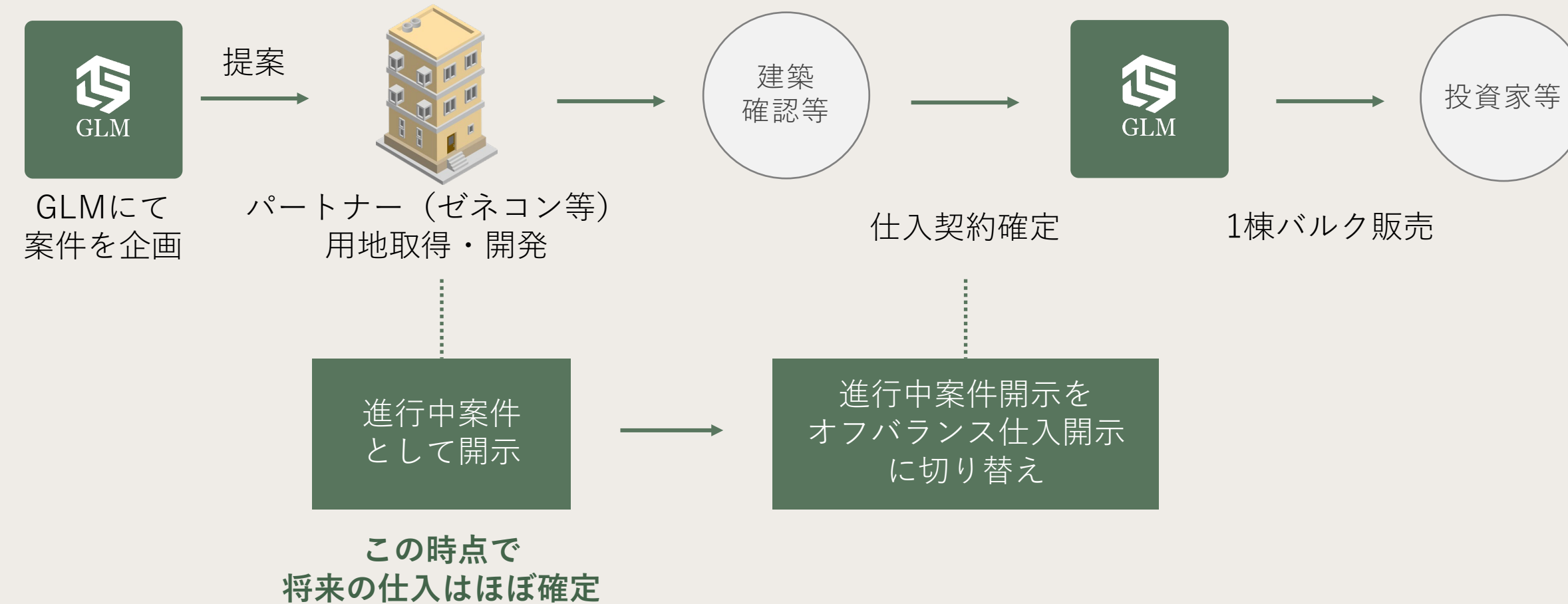
環境対応比率計画
当社取扱い全物件 (2022年中期経営計画)

- 2023/12期にパートナーのBSで開発を始めた案件の一部を案件の進捗に伴いオフバランス仕入に振り替え
- オフバランスでの開発の拡大に伴い将来の事業成長に向けた十分な仕入れを実現

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）

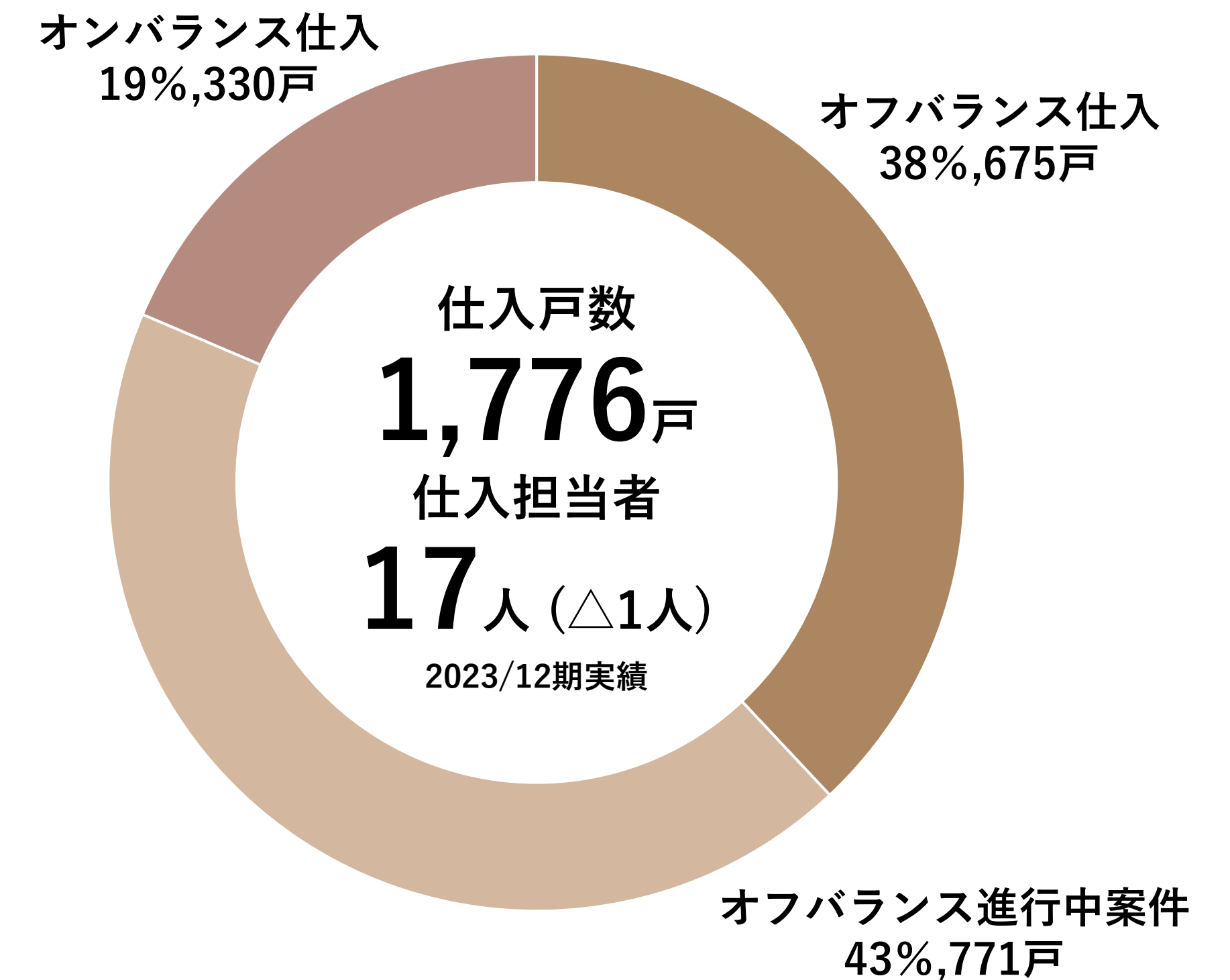


オフバランス開発（パートナーが仕入れ、開発中は当社のBSに載らない※1開発）



※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（→P39参照）

オンバランス・オフバランス比率



仕入れ、販売状況（新築レジデンスパイプライン）

■ 2024/12期の新築販売計画戸数1,240戸に対し、12月末時点の販売パイプラインは**1,242戸**
 竣工遅れ等による期ズレに伴い第3四半期における公表値から修正も十分なパイプラインを確保

■ 2024/12期について2棟54戸決済完了。残りの物件の売買契約締結に向けた商談は進んでおり、第1四半期より随時開示予定

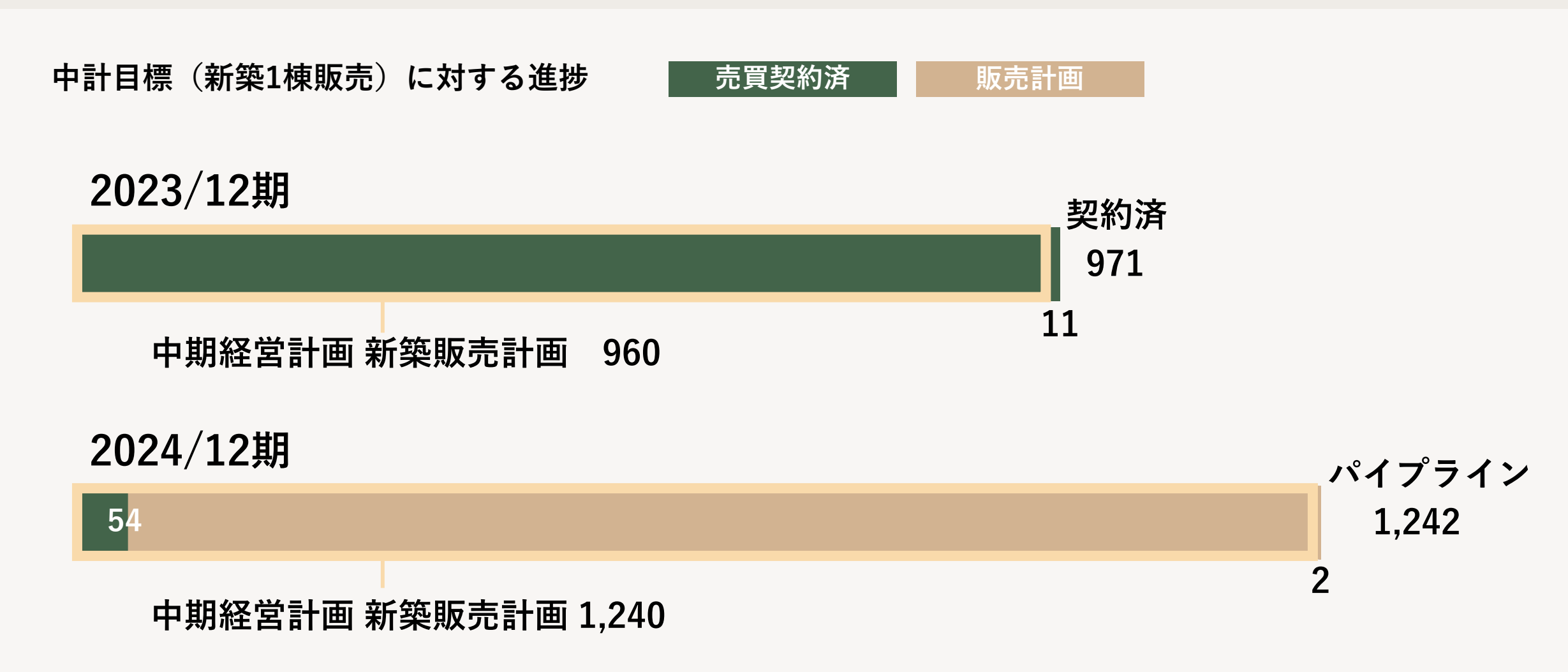
2024/12期				2025/12期				2026/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	立川2丁目ⅢPJ (23→24)	24	○	1	本町4丁目PJ (24→25)	11	○	1	浅草4丁目PJ	45	○
2	石原1丁目PJ (23→24)	30	○	2	本町4丁目ⅡPJ (24→25)	28	○	2	東上野1丁目PJ	48	○
3	綾瀬1丁目PJ	36	○	3	赤塚4丁目PJ (24→25)	68		3	新橋6丁目PJ	26	○
4	豊町2丁目PJ	42	○	4	緑2丁目ⅢPJ	21		4	西新宿8丁目PJ	24	○
5	亀戸5丁目PJ	46	○	5	綾瀬3丁目ⅡPJ	44	○	5	中央3丁目PJ	33	○
6	東日暮里4丁目PJ	19		6	湯島3丁目PJ	25	○	6	大森北1丁目PJ	34	○
7	石原3丁目PJ	30	○	7	梅田1丁目PJ	48	○	7	平沼1丁目ⅢPJ	27	○
8	向島3丁目ⅢPJ	29		8	新大橋2丁目PJ	51	○	8	東尾久1丁目PJ	34	○
9	竜泉3丁目PJ	18		9	石原2丁目PJ	66	○	--	オフバランス進行中案件 (1棟)	30	○
10	登戸新町PJ	80	○	10	向島2丁目ⅢPJ	49	○	--	オフバランス進行中案件 (4棟)	420	
11	溝口2丁目PJ	48		11	田端4丁目PJ	34	○	合計	721戸	301戸	
12	王子1丁目PJ	38	○	12	西日暮里6丁目PJ	28	○				
13	根岸2丁目PJ	38		13	笹塚3丁目PJ	33	○				
14	並木3丁目PJ	133		14	浅草5丁目	46	○				
15	高鼻町1丁目PJ	41	○	15	栄町2丁目PJ	48	○				
16	南町PJ	21		16	千束2丁目PJ	39	○				
17	竜泉2丁目PJ	45	○	17	江東橋4丁目PJ	90	○				
18	堀切8丁目PJ	64		18	堀船1丁目PJ	36	○				
19	北浦和1丁目PJ	40	○	19	白河3丁目PJ	35	○				
20	川口市幸町2丁目PJ	65	○	20	向島2丁目ⅣPJ	37	○				
21	南青山7丁目PJ	39	○	21	北大塚3丁目PJ	30	○				
22	明石町PJ	51	○	22	新横浜1丁目PJ	170					
23	丸子通1丁目PJ	45	○	23	本所2丁目PJ	24					
24	浅草6丁目ⅡPJ	41	○	24	西青木4丁目PJ	112	○				
25	北新宿3丁目PJ	32	○	25	本町1丁目ⅠPJ	55	○				
26	水道2丁目PJ	27		26	本町1丁目ⅡPJ	61	○				
27	田端新町3丁目ⅡPJ	54		27	駒場1丁目PJ	27	○				
28	本所4丁目PJ	32		--	オフバランス進行中案件 (5棟)	171	○				
29	目白4丁目PJ	34									
合計		1,242戸	725戸	合計		1,487戸	1,204戸				
中計目標		1,240戸	620戸								
進捗率		100.16%	116.94%								

売買契約済	販売開始予定日 ベースにて記載
新規追加物件	
年変更	2023年12月末時点

※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。

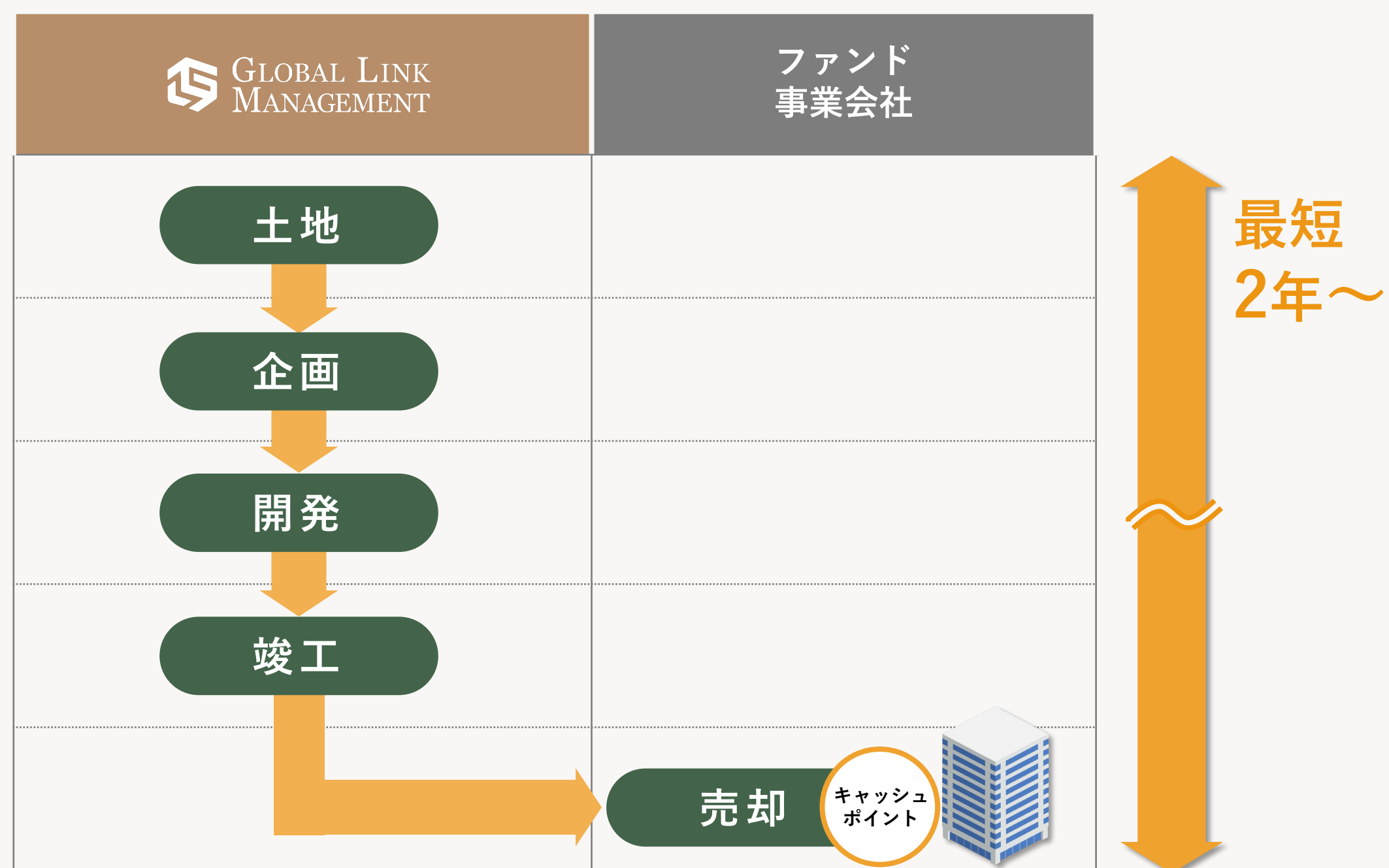
※2027/12期以降もパイプラインが存在



今後の販売戦略について（売却タイミングの柔軟化）

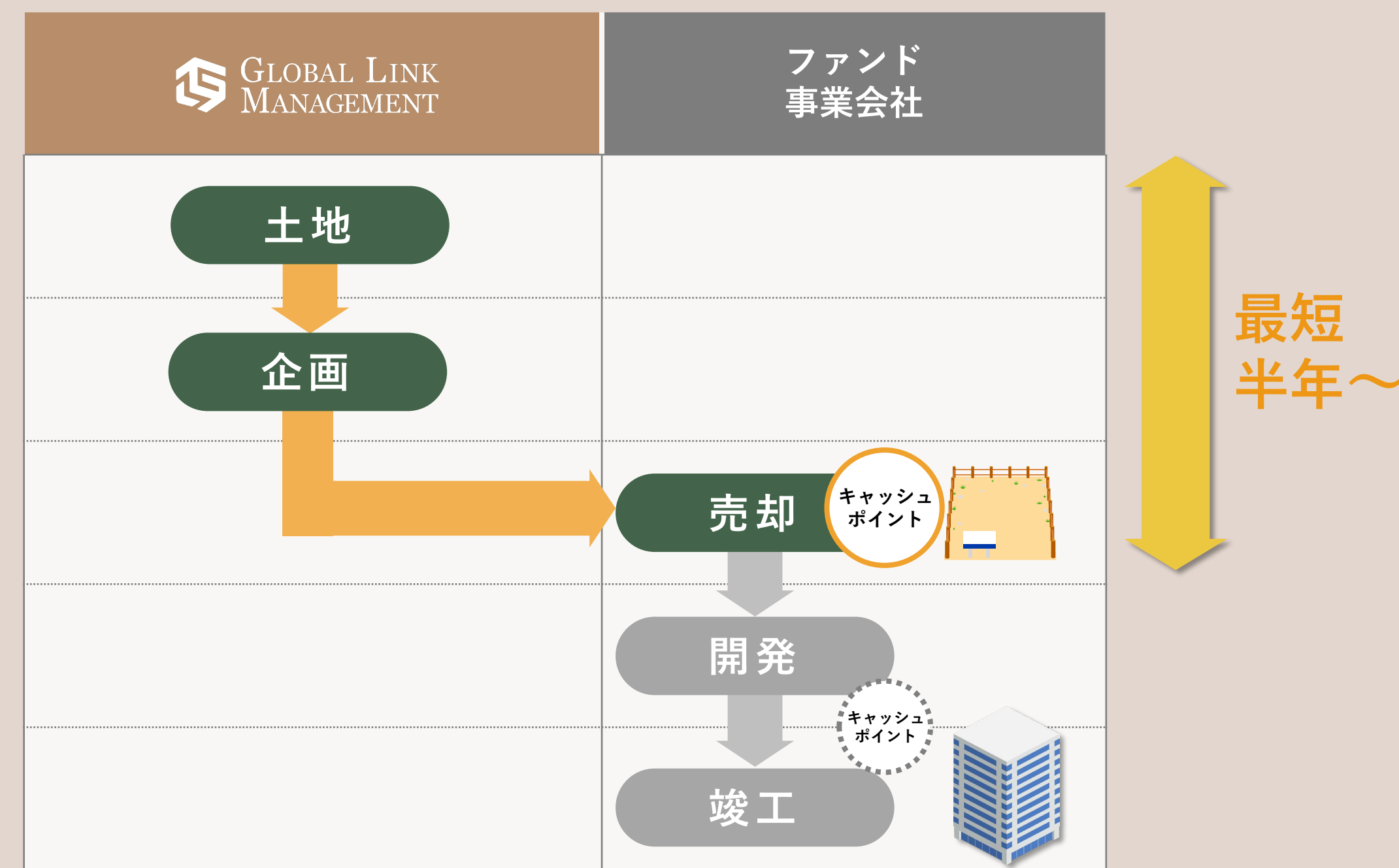
- これまで主流だった竣工後に売却するパターンに加え、企画を終えた段階で売却するパターンを開始
- 売却タイミングの柔軟化により高い資本効率を実現するとともに、建築コスト高騰や金利上昇などのリスク要因に対処
- 前頁の既存パイプラインについて、企画を終えた段階で売却した場合はパイプラインから削除の予定

竣工後に売却するパターン（従来多かったケース）



土地取得から竣工まで行い売却する場合
キャッシュインまで2年超

企画を終えた段階で売却するパターン（今後取り組んでいくケース）

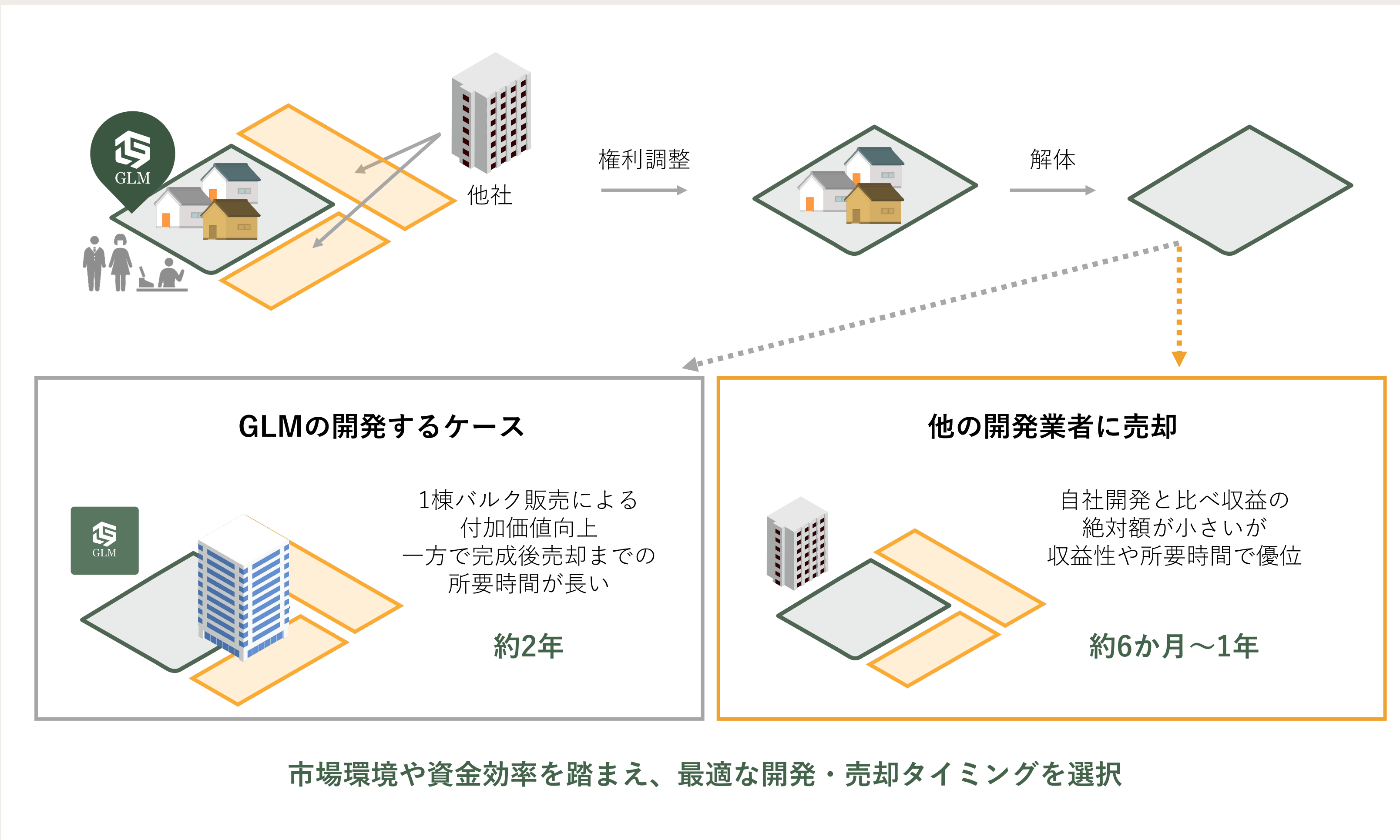


今後は土地取得から企画まで行った段階での売却等も検討
キャッシュインまでの期間を短縮すると同時に様々なリスクを回避
（一部案件では開発プロセスにおけるCM収益等の獲得も狙う）

- 中期経営計画期間にて取り組もうとしていたSPCによる非レジデンス領域での開発は環境変化により一旦優先度を引き下げ一方で非レジデンスの新規事業として用地仕入事業、ビルディング事業をスタートし、順調な立ち上がり
- 2023年12月にはDX領域の新規事業としてAtPeak社を設立

	事業項目	ストック収益	フロー収益
	開発事業	賃料 <ブリッジ>	1棟バルク販売
	リテール	手数料 <PM>	区分販売
	用地仕入	—	仕入販売
	ビルディング	賃料・手数料 <PM/BM>	1棟販売
	AtPeak株式会社 <IoTおよびIT関連事業、連結子会社・GLM100%>	開発・保守・サポート	機器の導入・販売
	新規事業・複数設立予定	—	—
	株式会社G&G Community <連結子会社・GLM60% / 合人社40%>	手数料 <BM>	—
	SAGLアドバイザーズ株式会社 <持分法・GLM49% / スターアジア51%>	手数料 <AM>	販売時成功報酬

- 2023/12期は4案件について、開発用地段階での売却を実行
- 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）

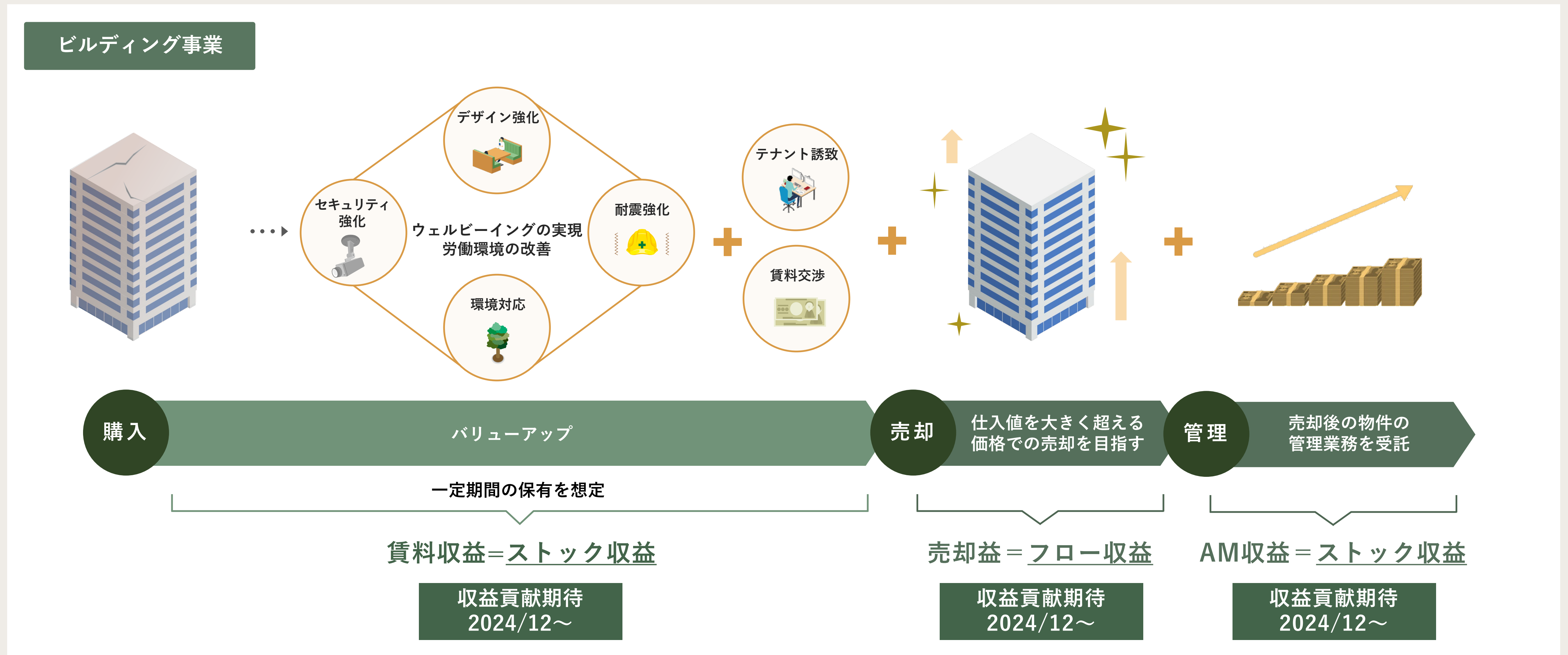
第4四半期に計上済

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）

所在地：東京都台東区
敷地面積：292.19㎡（公簿）

- 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
- 2023/12期に取得した案件は無いものの、**2024年1月に1号案件の取得に関する契約を完了**



- 長期ビジョンにおける不動産×DX領域の事業展開を担う中核子会社として2023年12月に子会社 AtPeak 社を設立
- 次期中計において詳細な経営戦略および見通しを開示予定



Well-beingに貢献するIoT機器をプロデュース 不動産×IoTによる物件の付加価値向上

生活環境を支えるための多彩な機能を搭載



健康管理



住環境管理



セキュリティ



見守り



防災

ほか多数



社名 AtPeak株式会社
所在地 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
代表者 金大仲
事業内容 IoTおよびIT関連事業

資本金 1,000万円
設立 2023年12月18日
出資比率 当社100%
決算期 12月



AGENDA

01

2023/12期決算ハイライト及び
2024/12期見通しサマリー

02

2023/12期決算状況

03

2024/12期の見通し

04

会社概要・Appendix

- 2024/12期は十分なパイプラインに加え、新規事業（用地仕入事業・ビルディング事業）の立ち上がりが想定よりも早いことを背景に、**売上高は従来の中期経営計画目標である500億円から600億円へ上方修正**
- 一方、建築費の高騰等を受け利益率を保守的に見込み、**50億円の目標を据え置き**。経常利益率は10.3%から8.3%へ低下する見込み

(百万円)	2023/12期	2024/12期
	実績	計画
売上高	41,258	60,000
売上総利益	7,706	9,600
利益率	18.7%	16.0%
営業利益	4,586	5,580
利益率	11.1%	9.3%
経常利益	4,260	5,000
利益率	10.3%	8.3%
当期純利益	2,878	3,200
利益率	7.0%	5.3%
1株当たり当期純利益	360.75	400.18

新築レジデンス契約・決済状況について

- 2024/12期は1棟販売にて**1月に2棟54戸の決済を完了**
- 残りの物件についても2024/12期の販売に関して売買契約締結に向けた商談は進んでおり、第1四半期より随時開示予定
- 竣工スケジュールに基づいて**第2四半期以降での決済を予定**

プロジェクト名	総戸数	契約状況	2024/12期														
			第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
1	立川2丁目ⅢPJ	24	済	①													
2	石原1丁目PJ	30	済	②													
3	綾瀬1丁目PJ	36	未														
4	豊町2丁目PJ	42	未														
5	亀戸5丁目PJ	46	未														
6	東日暮里4丁目PJ	19	未														
7	石原3丁目PJ	30	未														
8	向島3丁目ⅢPJ	29	未														
9	竜泉3丁目PJ	18	未														
10	登戸新町PJ	80	未														
11	溝口2丁目PJ	48	未														
12	王子1丁目PJ	38	未														
13	根岸2丁目PJ	38	未														
14	並木3丁目PJ	133	未														
15	高鼻町1丁目PJ	41	未														
16	南町PJ	21	未														
17	竜泉2丁目PJ	45	未														
18	堀切8丁目PJ	64	未														
19	北浦和1丁目PJ	40	未														
20	川口市幸町2丁目PJ	65	未														①
21	南青山7丁目PJ	39	未														②
22	明石町PJ	51	未														③
23	丸子通1丁目PJ	45	未														④
24	浅草6丁目ⅡPJ	41	未														⑤
25	北新宿3丁目PJ	32	未														⑥
26	水道2丁目PJ	27	未														⑦
27	田端新町3丁目ⅡPJ	54	未														⑧
28	本所4丁目PJ	32	未														⑨
29	目白4丁目PJ	34	未														⑩
1棟バルク及び1棟販売 合計計画戸数			1,242戸 (29棟)	1棟バルク及び1棟販売 計画戸数			54戸 (2棟)	300戸 (8棟)	468戸 (9棟)	420戸 (10棟)							

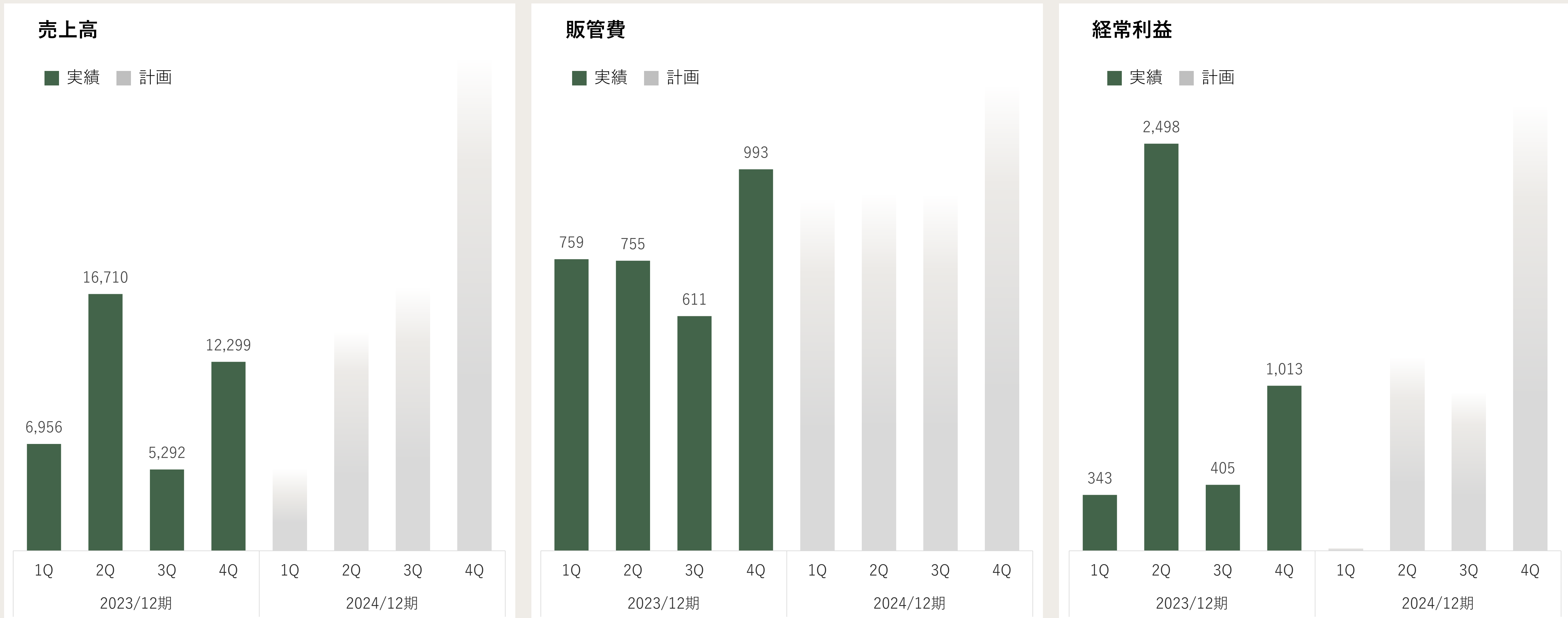
■ 契約済み 決済予定月

■ 未契約 決済予定月

1棟バルク販売 (半期)

上半期	下半期
354戸 (10棟)	888戸 (19棟)

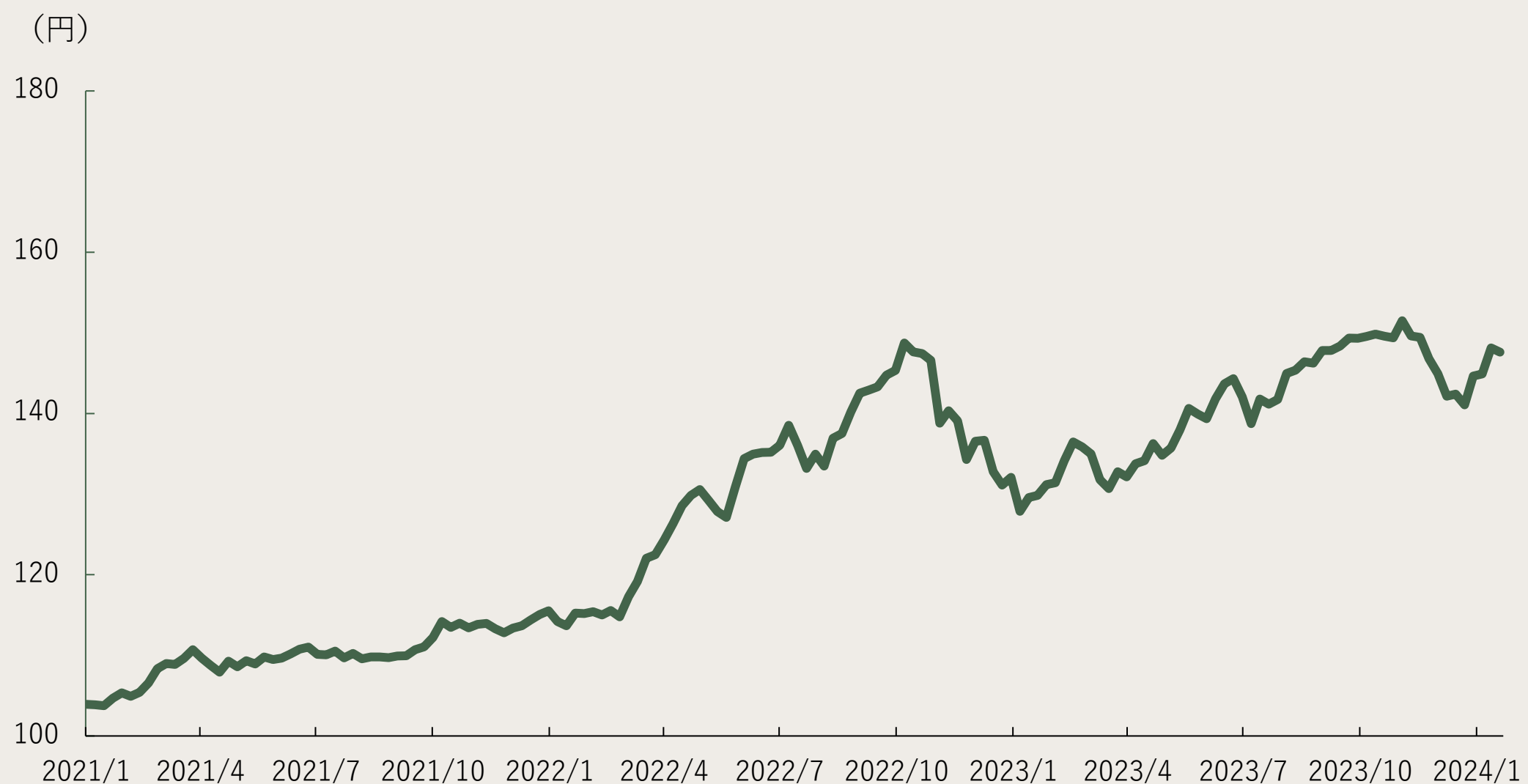
- 業績に連動する賞与計上に伴い、費用は第4四半期に大きくなる想定
- 一方、新規事業における貢献を第4四半期に多く見込むため、同じく第4四半期に売上・利益が偏る見込み
- 新規事業については販売タイミング次第で前倒しの可能性があり、その場合は第2四半期～第3四半期での利益計上を想定



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

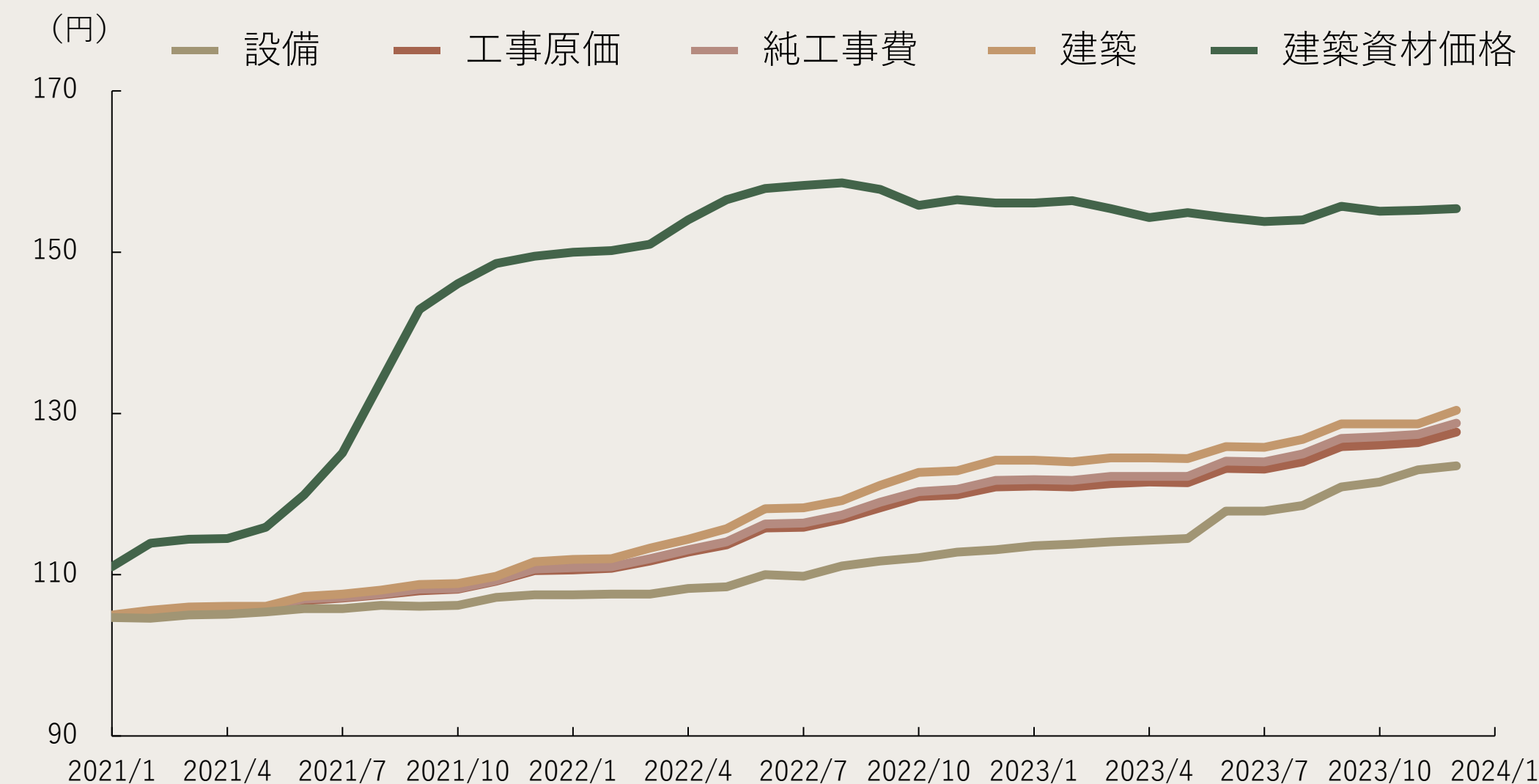


※Investing.com週単位データ

資材価格及び建築コストの影響

- ✓ 外部環境を背景に2021年から上昇していた資材価格は高騰を継続
- ✓ **2024年問題により人手不足を背景に建築コストは継続的に上昇**
 - 価格転嫁の動向やタイミング次第で利益率に影響
- ✓ 一部で建築コストの上昇を受けて建築を遅らせる動きがあり、新築レジデンスの供給数自体はタイトになる見通し

建築資材価格指数推移及び建築費指数推移

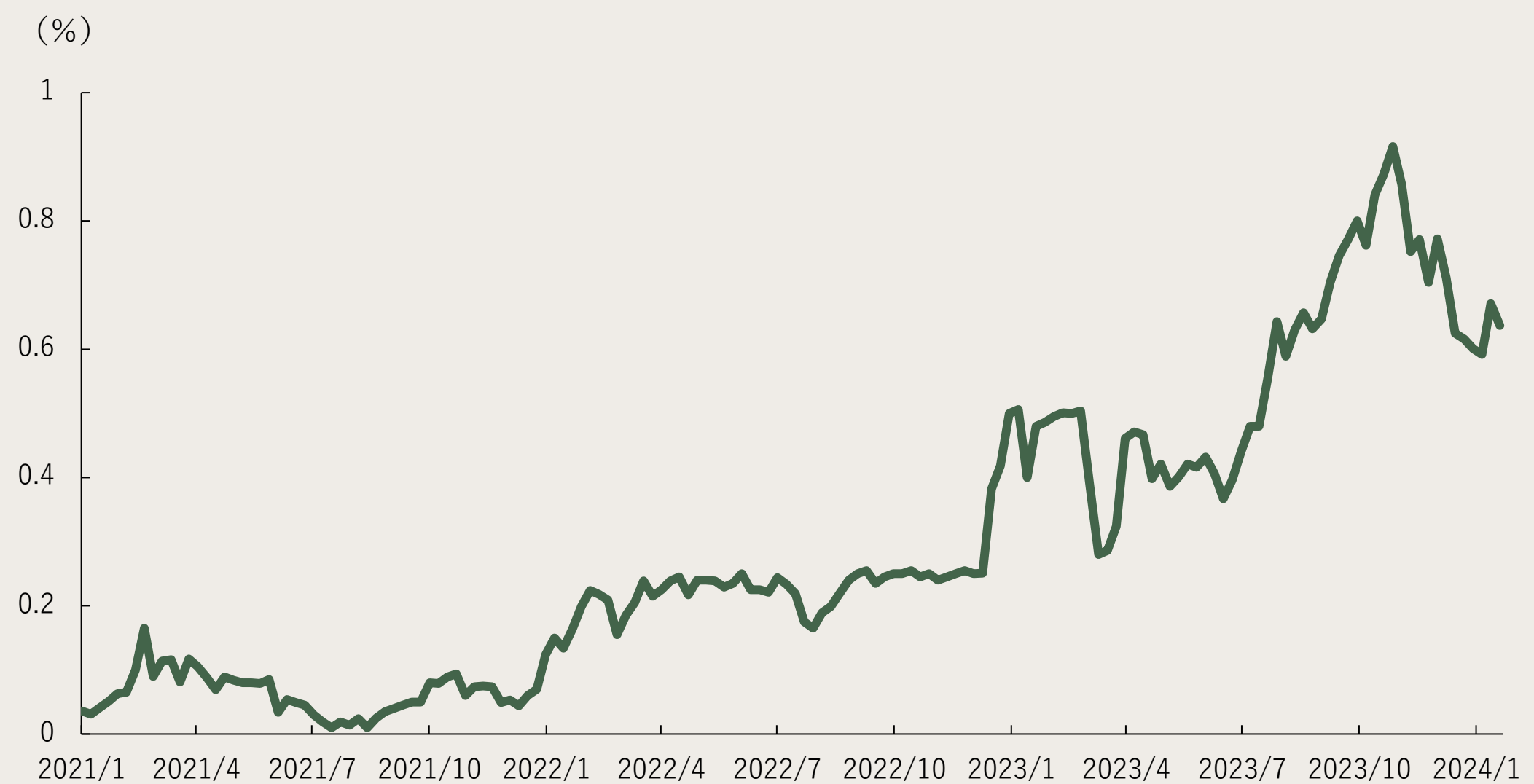


※一般社団法人経済調査会・建築資材価格指数、2015年=100

金利の状況

- ✓ 2024年1月の金融政策決定会合において金融緩和の姿勢は継続も基調的な物価上昇に対する確度は高まっているという認識を発表
- ✓ 市場の想定としては会見等の発言を元に**マイナス金利解除の時期は近付いてきているという判断が多い**
- ✓ 現在長期金利は1.0%目前まで上がった後、0.7%前後で推移

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、**現状は一定の利上げを不動産市況・機関投資家は織り込んだ印象**
- ✓ **マイナス金利政策是正を含めた金融緩和の姿勢の動向に注目**

当社における対応方針

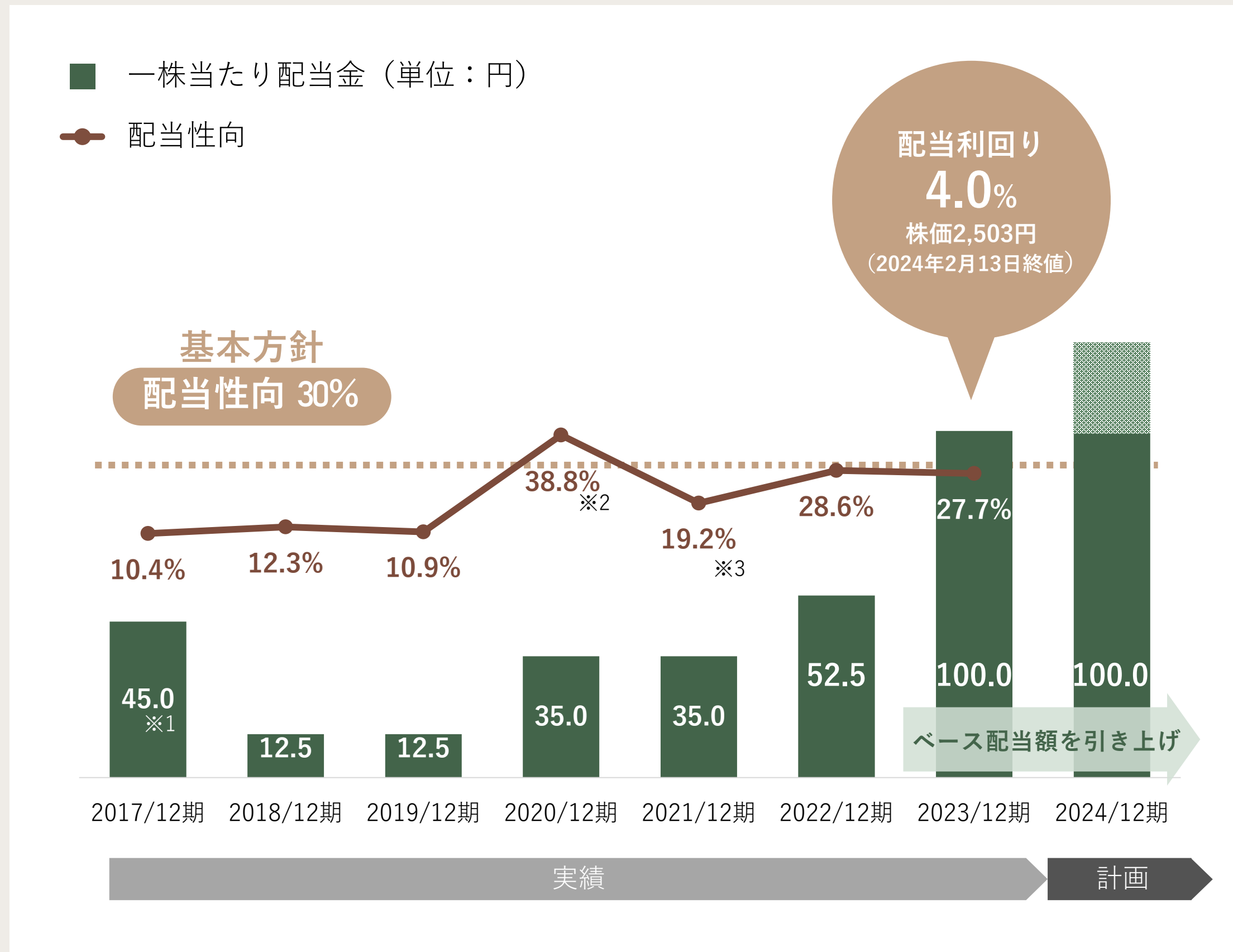
短期～中期的な対応

- ✓ 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、投資家にとっての魅力最大化**
- ✓ **売却タイミングの柔軟化により金利上昇リスクを低減**

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**

- 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2024/12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
- ✓ 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)

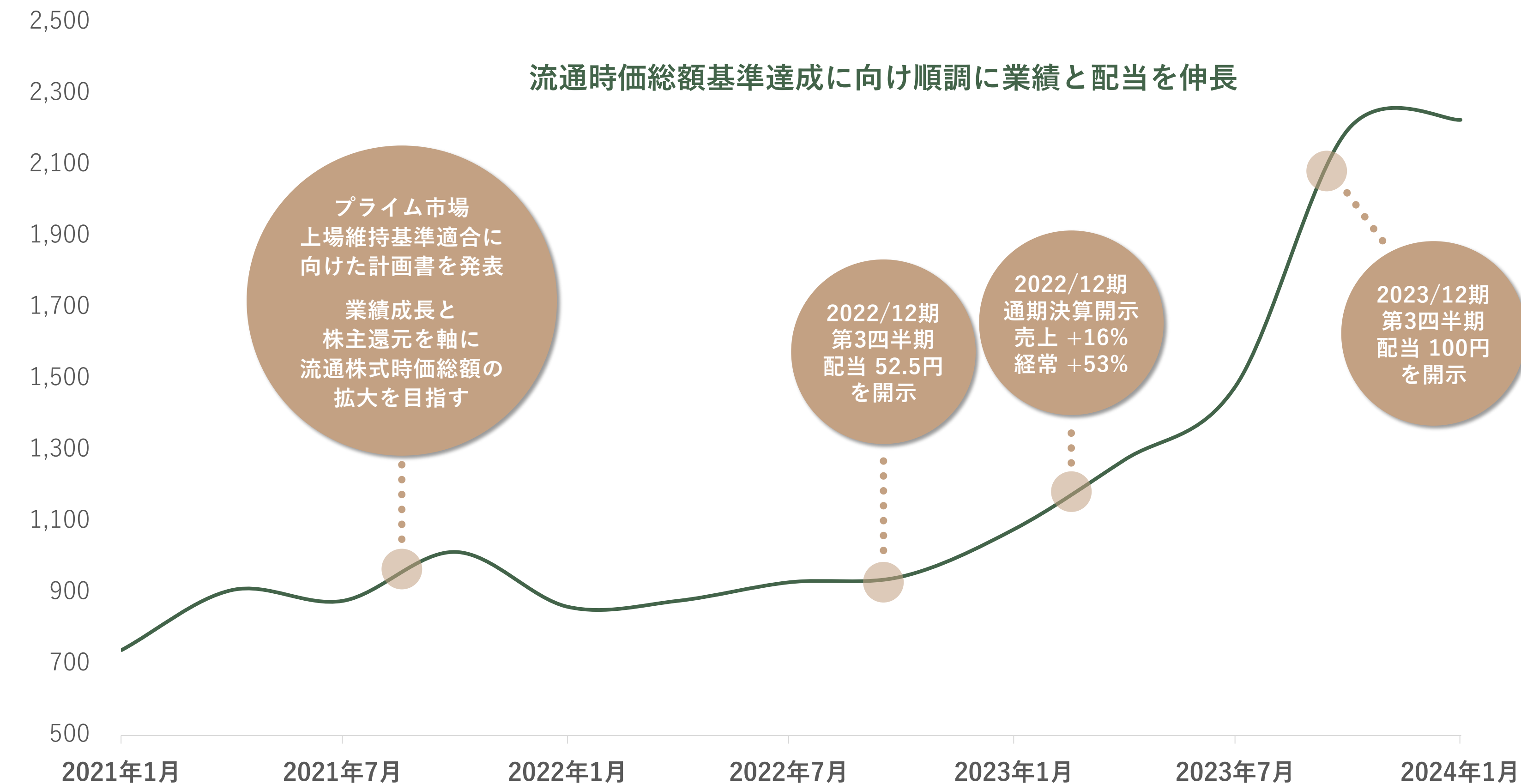
(単位：億円)	2022/12期 実績	2023/12期 実績	2024/12期 目標
SPC出資額 (実績 / 目標値)	0	0	20

※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

208億円

(2024/1/31時点)

流通株式比率

36.1%

(2022/12/31時点)

流通株式時価総額※1

75億円

出典：日本取引所グループ

※1: 2024/1/31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

2023/12期決算ハイライト及び
2024/12期見通しサマリー

02

2023/12期決算状況

03

2024/12期の見通し

04

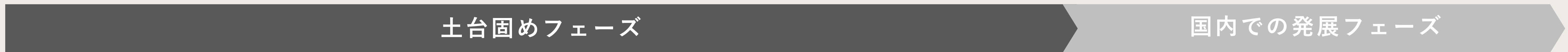
会社概要・Appendix

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	568百万円 (2023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21階
従業員数	130名 (2023年12月末時点)

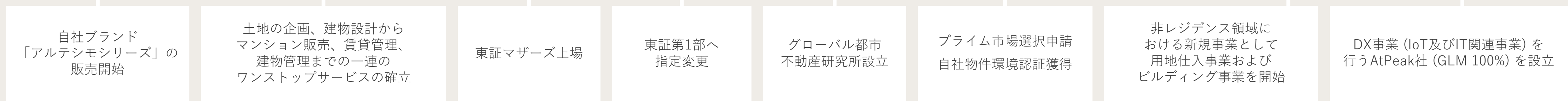
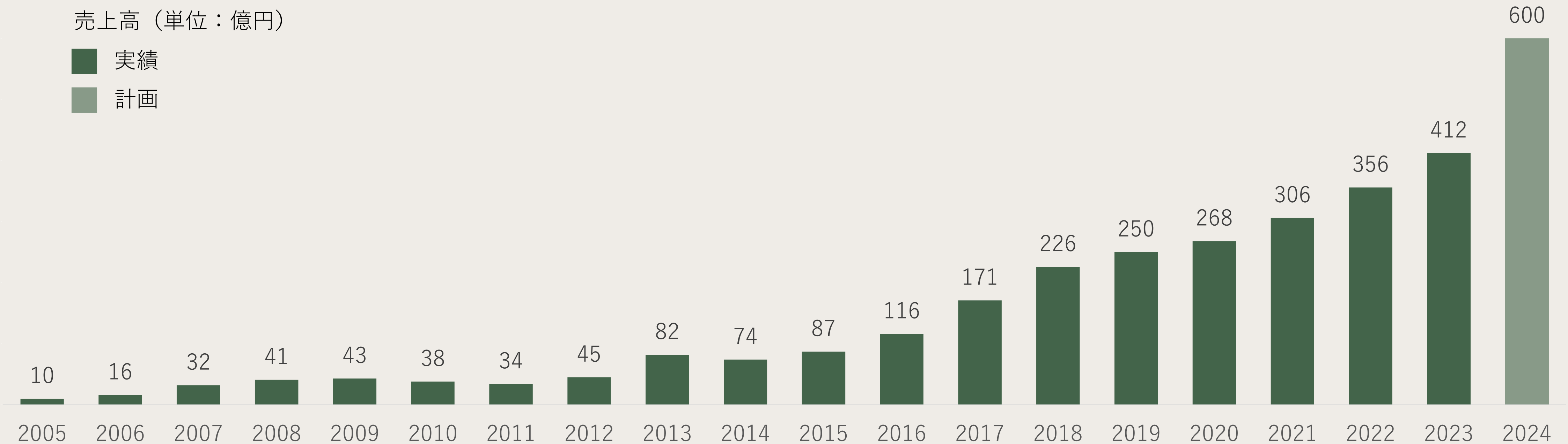


- 単身世帯向け投資用コンパクトマンションにおける企画から開発、販売、管理までのワンストップサービスを主に展開
- 現在では事業領域を拡大し、用地仕入事業やビルディング事業、DX事業を新規事業として立ち上げ



売上高（単位：億円）

■ 実績
■ 計画





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
2023年年間平均入居率99.25%
13年連続98%超え達成

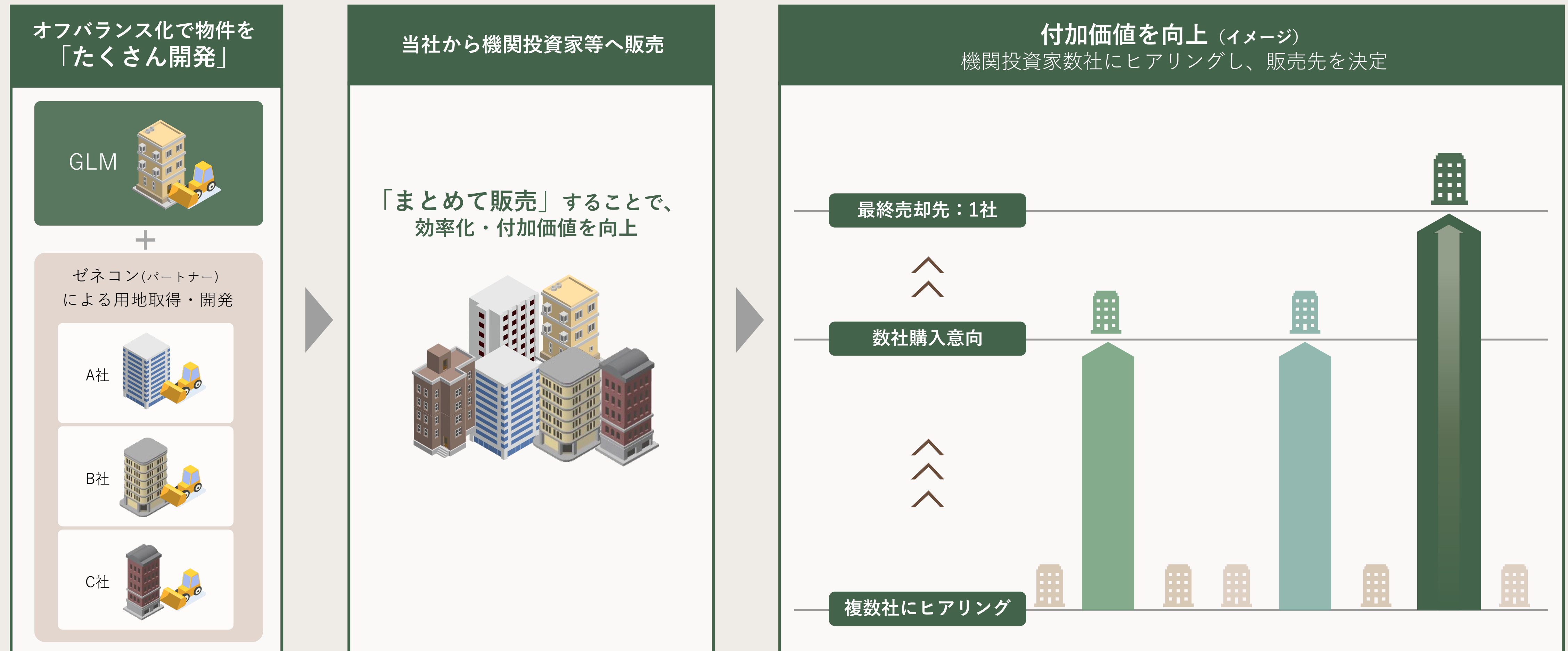
高い資産価値



- 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**



	2022/12期			2023/12期			
	実績	計画	計画比	実績	前年同期比	修正後計画※2	計画比
売上高	35,673	35,000	+1.9%	41,258	+15.7%	41,000	+0.6%
売上総利益	5,863	5,800	+1.1%	7,706	+31.4%	7,700	+0.1%
利益率	16.4%	16.6%	-	18.7%	+2.3pt	18.8%	-
営業利益※1	2,776	2,500	+11.1%	4,586	+65.2%	4,400	+4.2%
利益率	7.8%	7.1%	-	11.1%	+3.3pt	10.7%	-
経常利益	2,278	2,200	+3.6%	4,260	+87.0%	4,100	+3.9%
利益率	6.4%	6.3%	-	10.3%	+3.9pt	10.0%	-
当期純利益	1,458	1,400	+4.2%	2,878	+97.3%	2,600	+10.7%
利益率	4.1%	4.0%	-	7.0%	+2.9pt	6.3%	-
1株当たり当期純利益	183.56	176.16	-	360.75	-	325.83	-

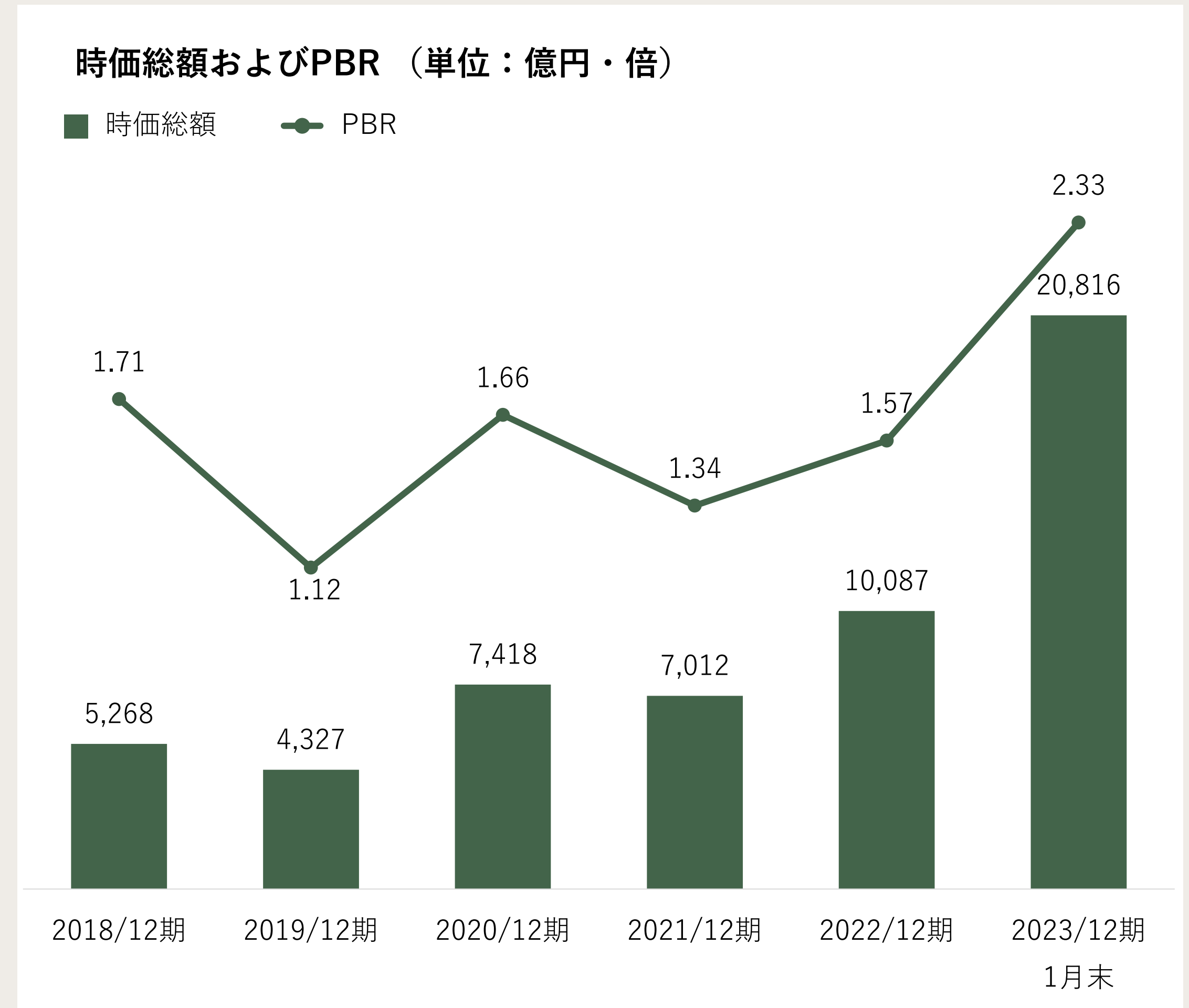
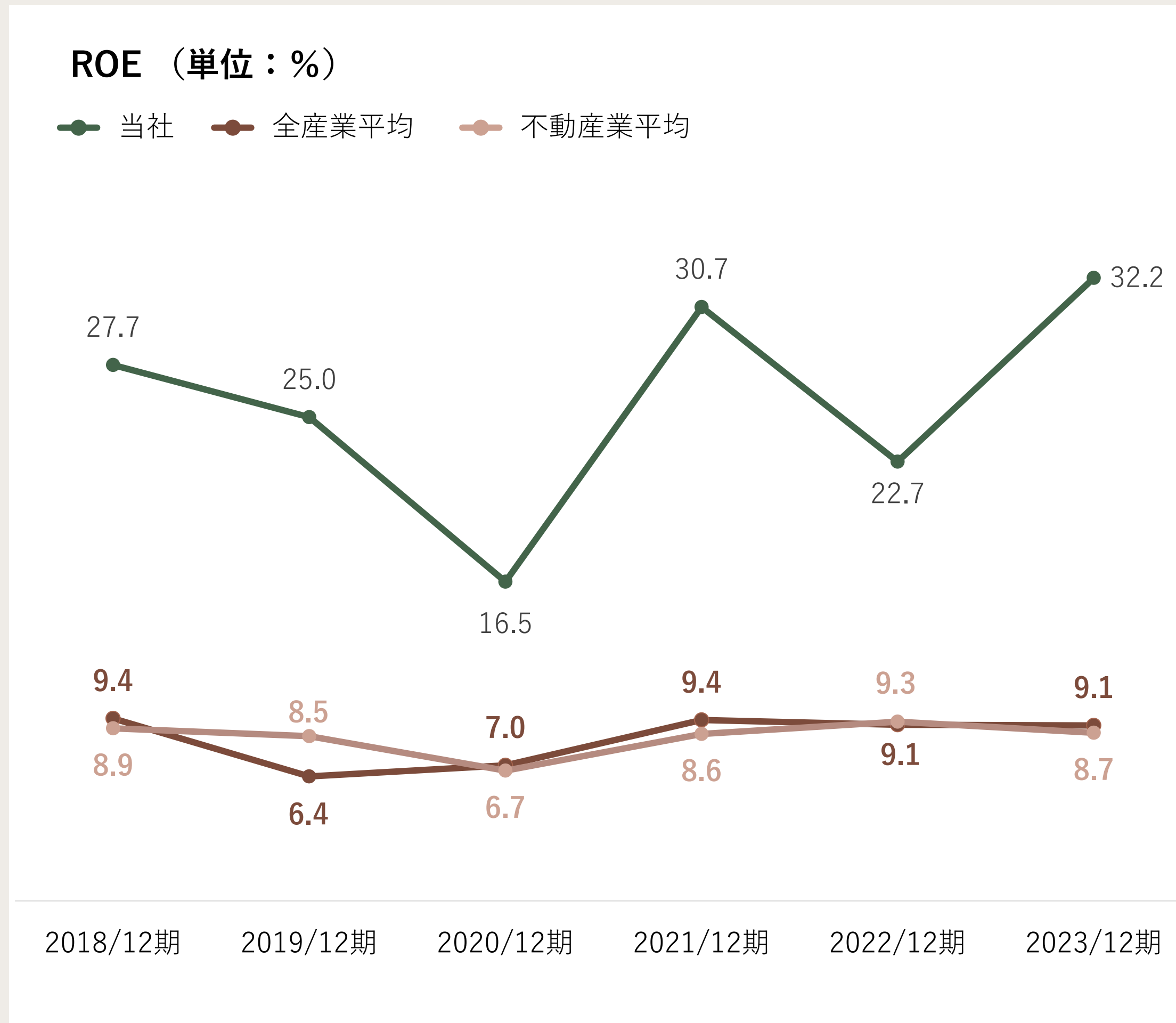
※1：従来支払手数料のうち融資手数料については「販管費」に含めて表示しておりましたが、当期より「営業外費用」として表示することとなったことから、2022年12月期営業利益は、販管費から融資手数料分を除いて算出しております。

※2：2023年11月14日リリース

- 資本効率やキャッシュポジションを意識した財務オペレーションにより、現金及び預金が前期末対比で大きく増加
- 将来の成長に向けたパイプライン構築に取り組むとともに、資本効率の最適化と財務健全性の両立を目指す

(百万円)	2022/12期末	2023/12期 9月末	2023/12期 12月末	前期末からの増減額
流動資産合計	30,551	32,285	28,232	△2,319
現金及び預金	3,531	6,419	8,648	+5,117
販売用不動産	5,947	7,646	3,138	△2,808
仕掛販売用不動産	19,805	17,072	14,805	△5,000
固定資産合計	1,768	1,740	3,815	+2,047
有形固定資産	1,307	1,286	3,209	+1,901
無形固定資産	109	102	86	△23
投資その他の資産	350	351	519	+168
資産合計	32,319	34,025	32,047	△272
流動負債合計	14,565	14,542	14,041	△524
有利子負債	11,529	7,239	10,973	△556
未払金	1,807	6,094	1,628	△178
固定負債合計	11,307	11,363	9,066	△2,241
有利子負債	11,202	11,270	8,975	△2,227
負債合計	25,873	25,905	23,108	△2,765
純資産合計	6,446	8,120	8,939	+2,493
負債純資産合計	32,319	34,025	32,047	△272

- 2023/12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)

- 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

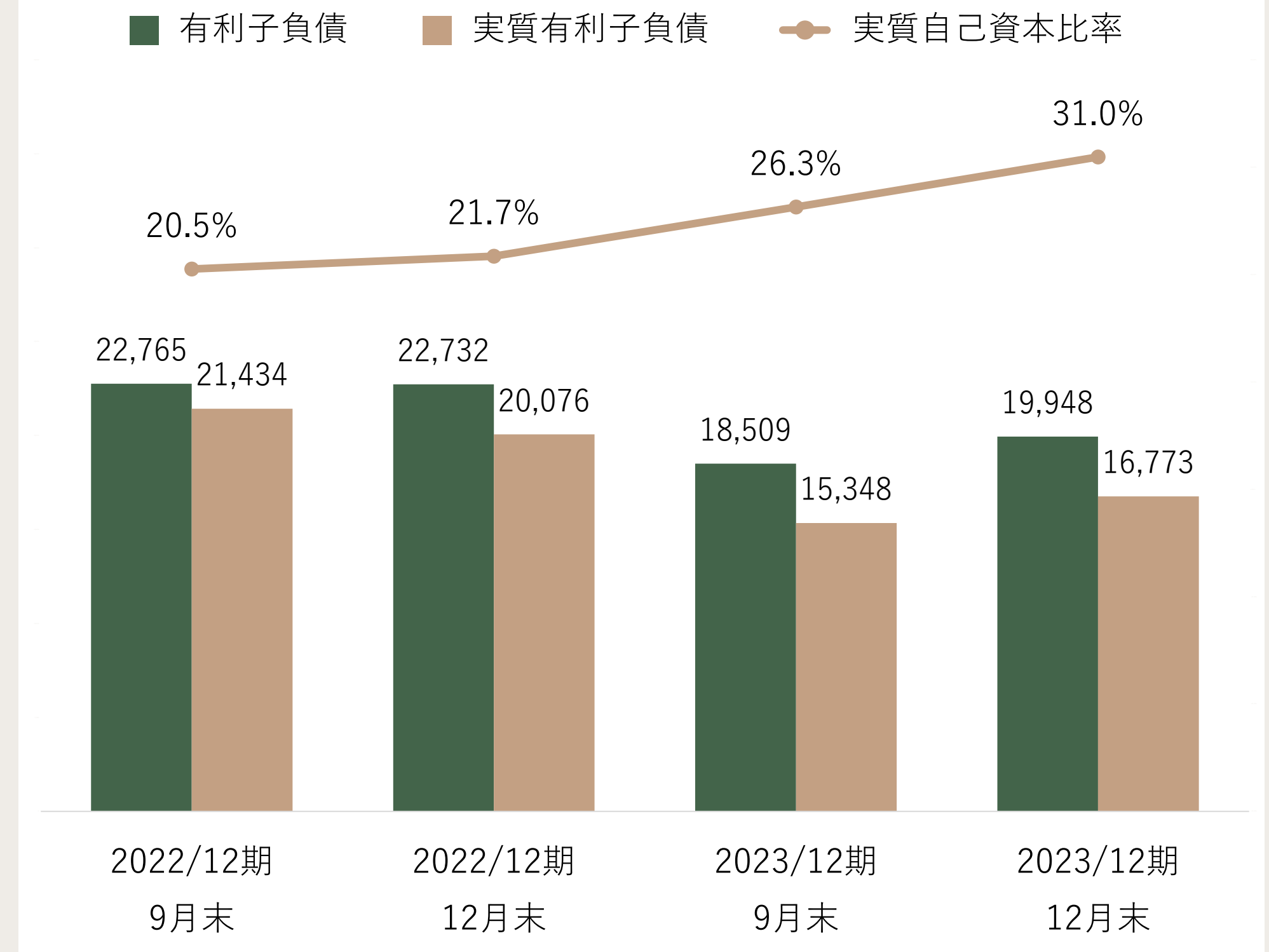
パターン1：開発中もGLMのBSに完全に載らない



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



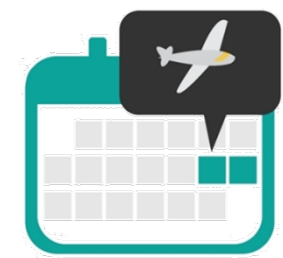
実質有利子負債額および 仮想有利子負債除去後の実質自己資本比率※1



※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給与状況や有給休暇・育休の取得状況の情報を開示
- 通期有価証券報告書の報告に合わせ数字を更新予定



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)

- 企業理念をベースとして、当社が企業価値を継続して拡大するためのフレームワークを再定義
- サステナビリティ・人材育成・社内環境に関する3つの方針とGLM VISION 2030を実現するためのマテリアリティを新たに策定



01

【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・挑戦・共創

【サステナビリティ方針】

サステナブルな社会と持続的な企業価値の向上の両方を追求することで成長を目指します

02

【人材育成方針】
Value (No.1・挑戦・共創) を実現する人材の育成を目指します

【社内環境整備方針】

ウェルビーイングの実現に向けて社内環境整備を積極的に行います

【GLM VISION 2030】

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

03

【マテリアリティ】

「GLM VISION 2030」の達成を確実なものとするために、2030年を期限に、重点的に解決する課題として、9つの「マテリアリティ」を特定（P42参照）

- 『GLM VISION 2030 を見据え、当社が取り組むべき重要課題』として9つのマテリアリティを設定
- 環境・社会・ガバナンスの各カテゴリにおいて、企業としてのサステナビリティの強化に向け取り組んでいく

2030年のあるべき姿／ありたい姿

資本効率の最適化と財務健全性の両立

資本効率の最適化と財務健全性の両立により
企業価値が向上している

収益構造の最適化

業容拡大によるフロー収益の増強と
ストック収益の比率向上により経営が安定している

コーポレートガバナンスにおける モニタリング機能の強化

監督と経営執行が分離され、GLM VISION 2030実現に向けて
取締役及び経営執行責任者が多様性と高いスキルを充足している

誠実かつ透明性の高い企業行動

- ① 誠実な企業活動により、不動産市場より高い信頼を得ている
- ② 透明性の高い情報開示により資本市場から評価されている



環境配慮型不動産の企画開発・運用

環境配慮型不動産の開発・保有率100%

気候変動の緩和への貢献

2050年のカーボン・ニュートラル社会の実現に向けて事業に
伴う温室効果ガスの排出量が国際的な基準に適合している

安全・安心な不動産の提供

自然災害に強く防犯性能の高い、健康・快適な安全と安心な
環境を備えた開発物件保有率100%

不動産×DXの推進

不動産とテクノロジーを融合させ、社会課題を解決する
サービスを生み出す

人的資本経営の推進

成長意欲がある人材に選ばれる企業になり
多様性に富んだ組織である

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