

2023年12月期第1四半期決算説明資料



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



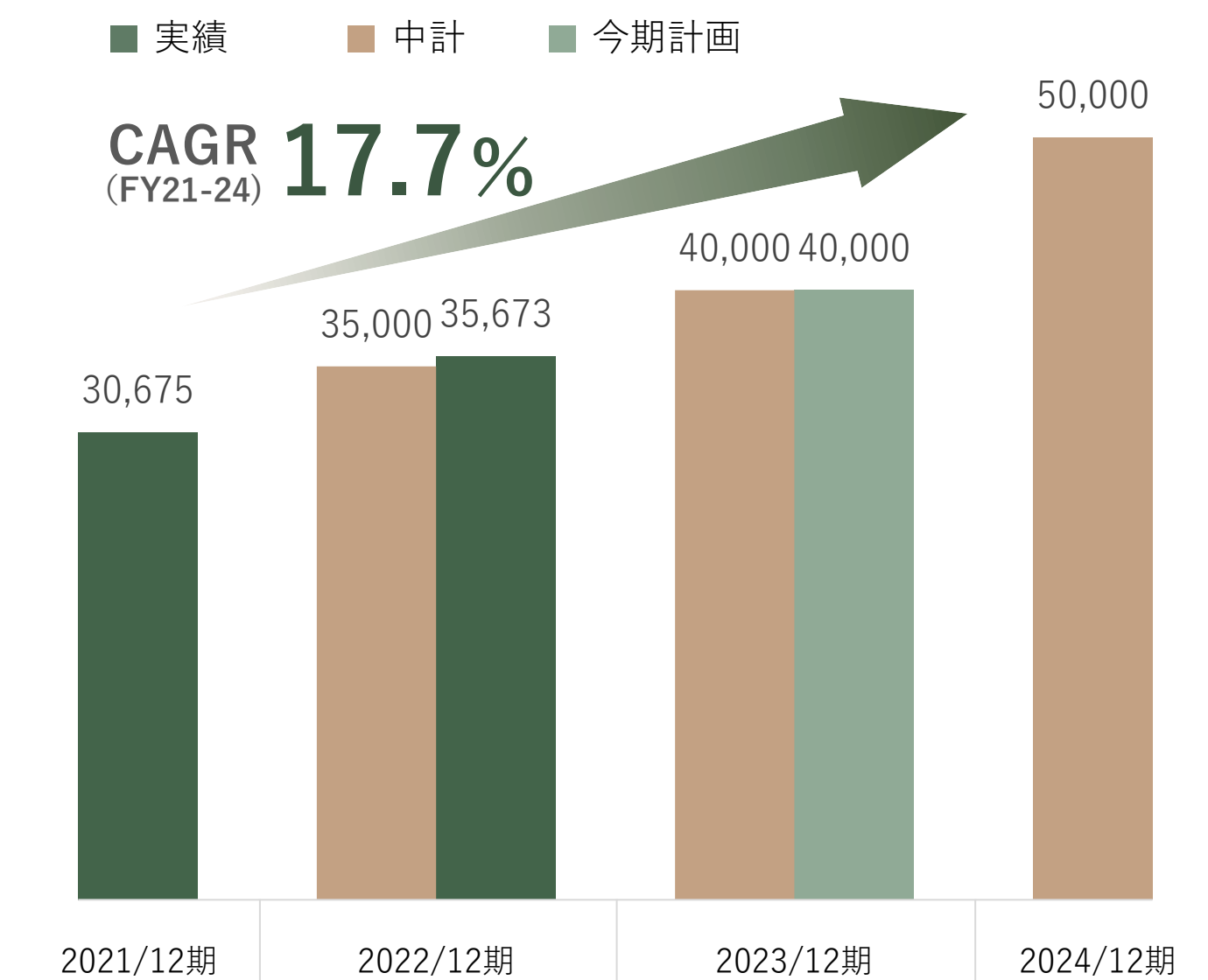
不動産 × 環境 × DXにより
サステナブルな不動産開発・運用No.1

2022年中期経営計画について（2022年2月10日開示済み）

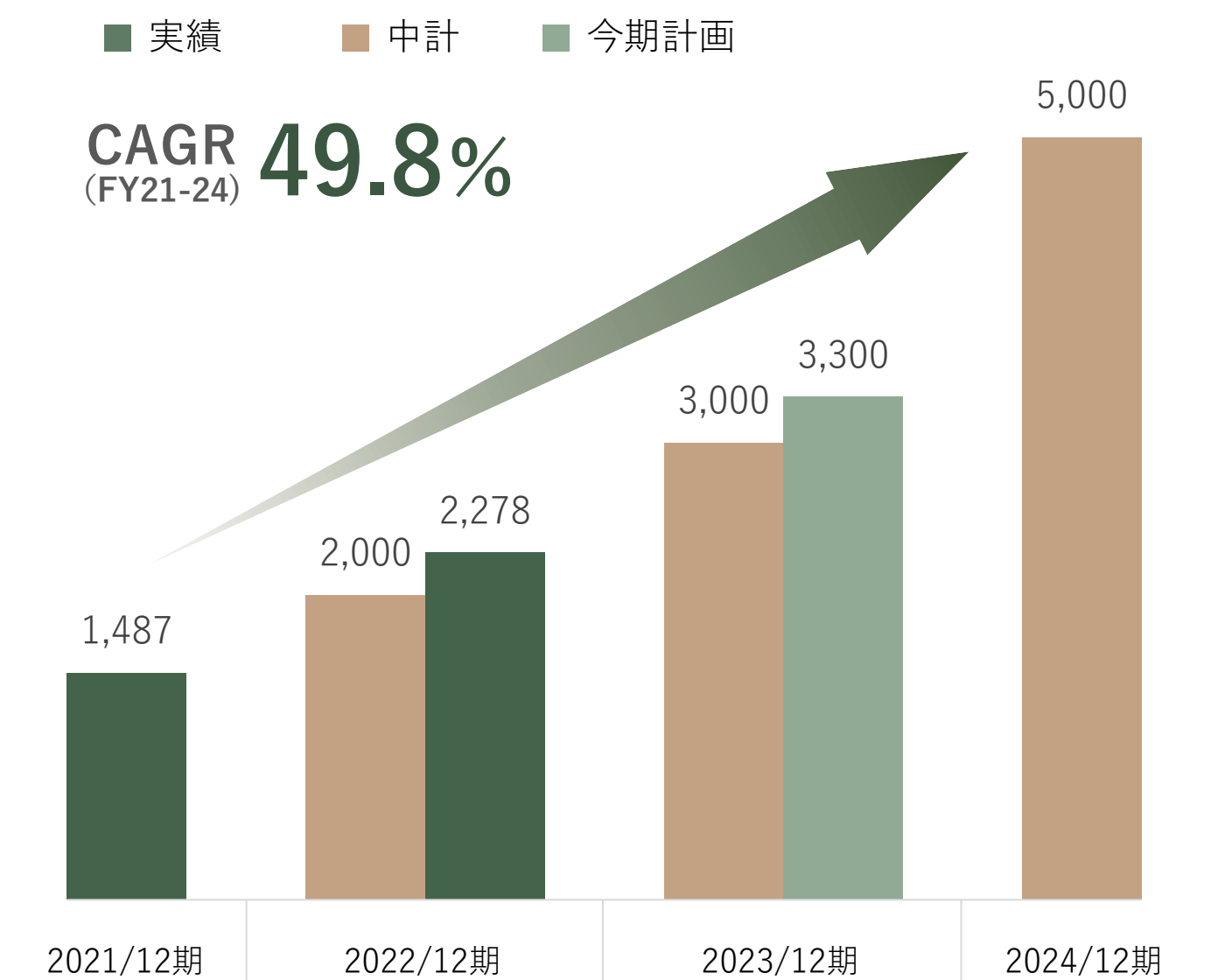
- 2022年中期経営計画は、2024/12期に売上高500億円（CAGR17.7%）、経常利益50億円（CAGR49.8%）
- 環境対応等を通じた物件の資産価値向上と1棟バルク販売による高付加価値化により高収益化・効率化を進め、**経常利益率10%を目指し構造的に改善**
- 環境対応は取り扱い全物件に対し、**2023/12期は40%、2024/12期は50%の環境認証取得を計画**

中期経営計画進捗（単位：百万円・戸）

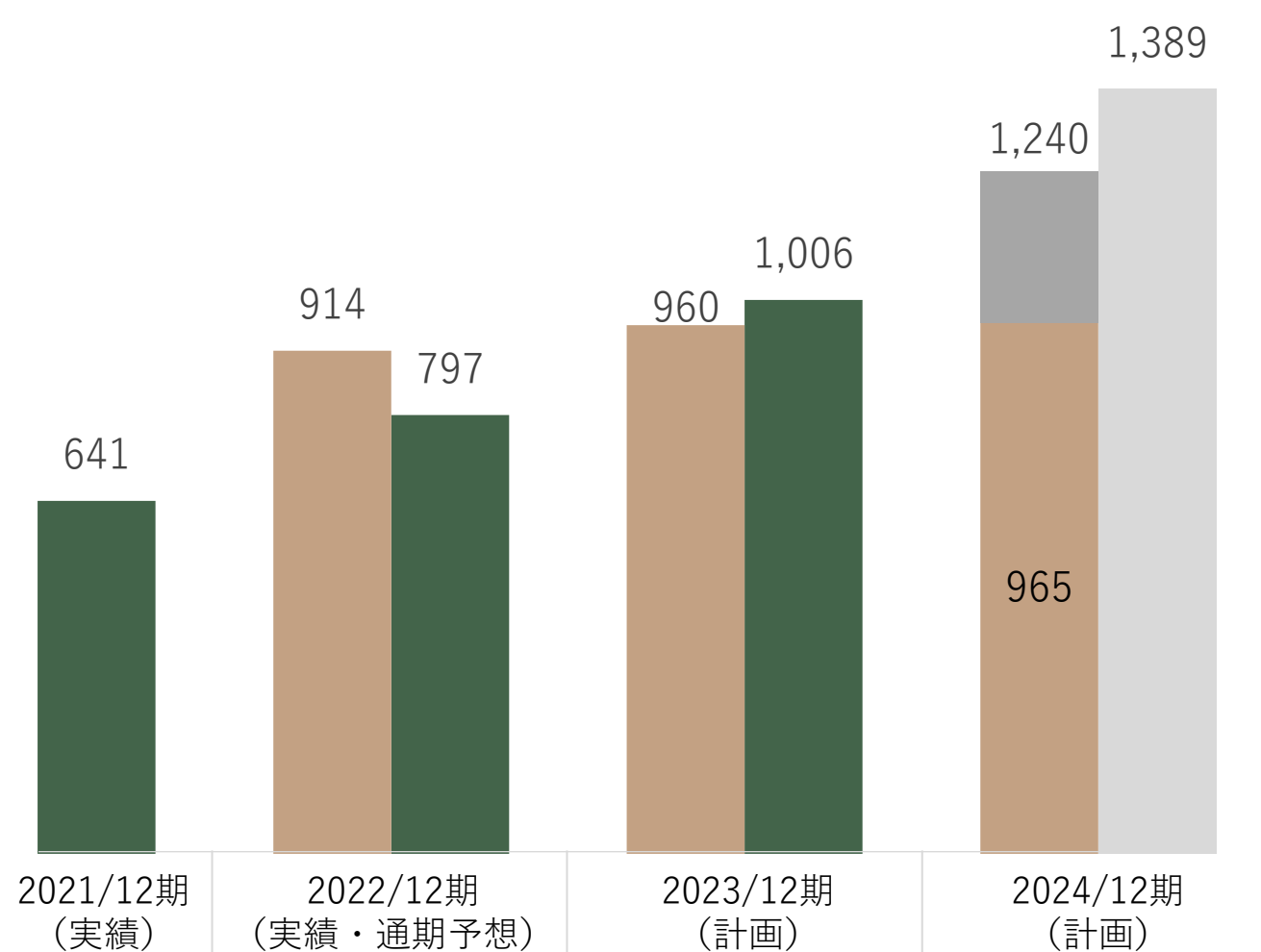
売上高（単位：百万円）



経常利益（単位：百万円）



■ 契約済み（1棟バルク販売）
 ■ 販売計画（1棟バルク販売）
■ パイプライン
 ■ 販売計画（パイプライン）



※ 2022年12月末時点実績

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%から6.4%に改善**
- ✓ 2023/12期については中計を上回る1,006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1,454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は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か年累計では達成済**

売上高

6,956 百万円

(対前年△35.0%)
(進捗率 17.4%)

経常利益

343 百万円

(対前年△66.2%)
(進捗率 10.4%)

販売戸数

累計販売戸数/通期販売計画戸数

190 /1,120戸

(対前年△40.8%)
(進捗率 17.0%)

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)

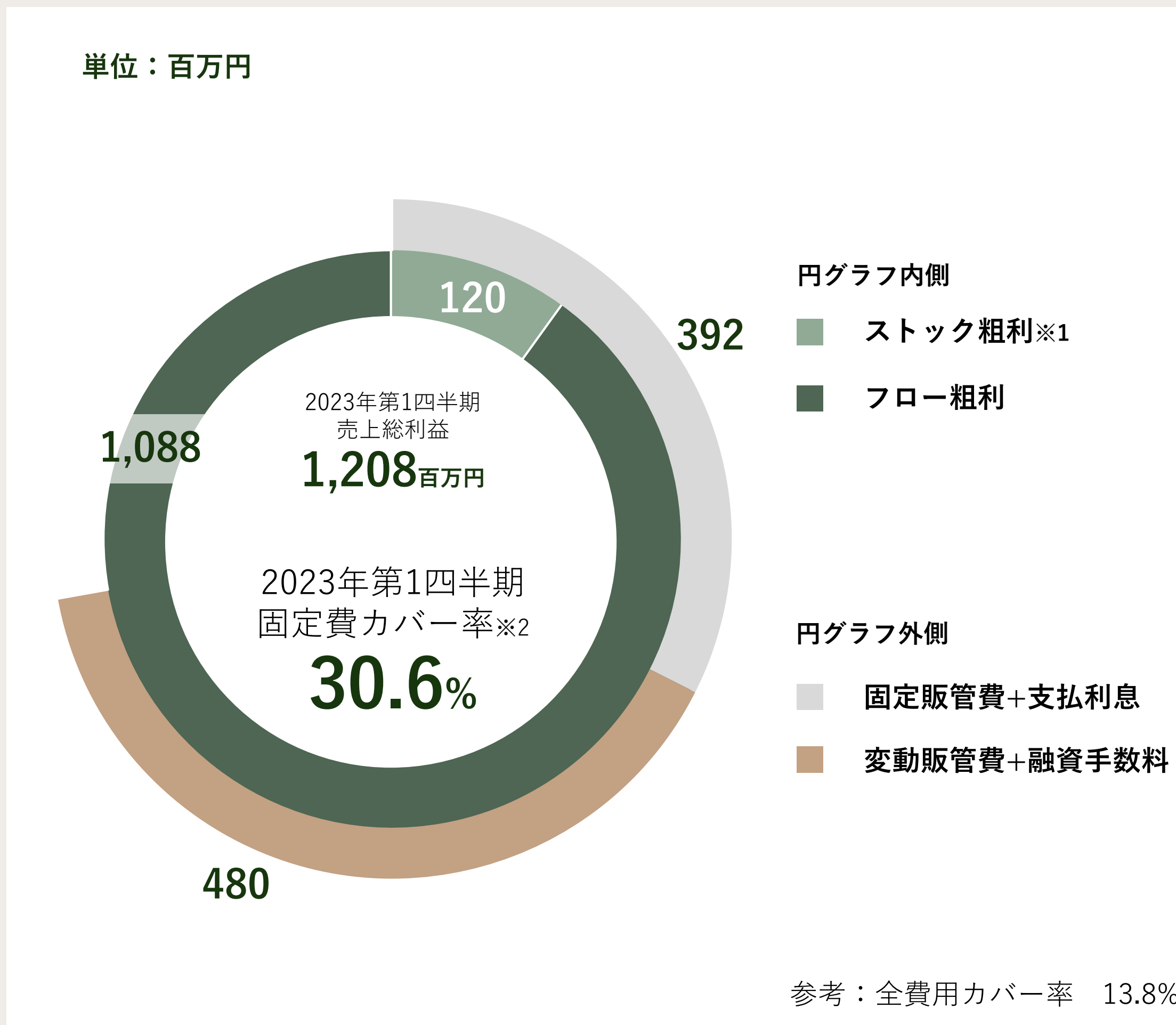
2023/12期 2024/12期累計：
1023戸 ※1/ 1004戸

決算ハイライト

- ✓ 第1四半期は決済タイミングの関係で前年比減も社内計画に対しては計画通りの着地。販売は第2四半期・第4四半期に集中の見込み
- ✓ 粗利率は17.4%と2022年12月期第1四半期の16.8%に対して改善。物件の高付加価値化が進む
- ✓ 第1四半期の仕入は413戸（内オフバランス進行中案件301戸）。オフバランス開発による開発の効率化が進む
- ✓ **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月期以降の物件についても投資家と売買契約の交渉に向けて情報収集開始済
(建築確認のタイミングの都合、実際に売買契約として報告可能な状態になるのは昨年同様下期の見込み)

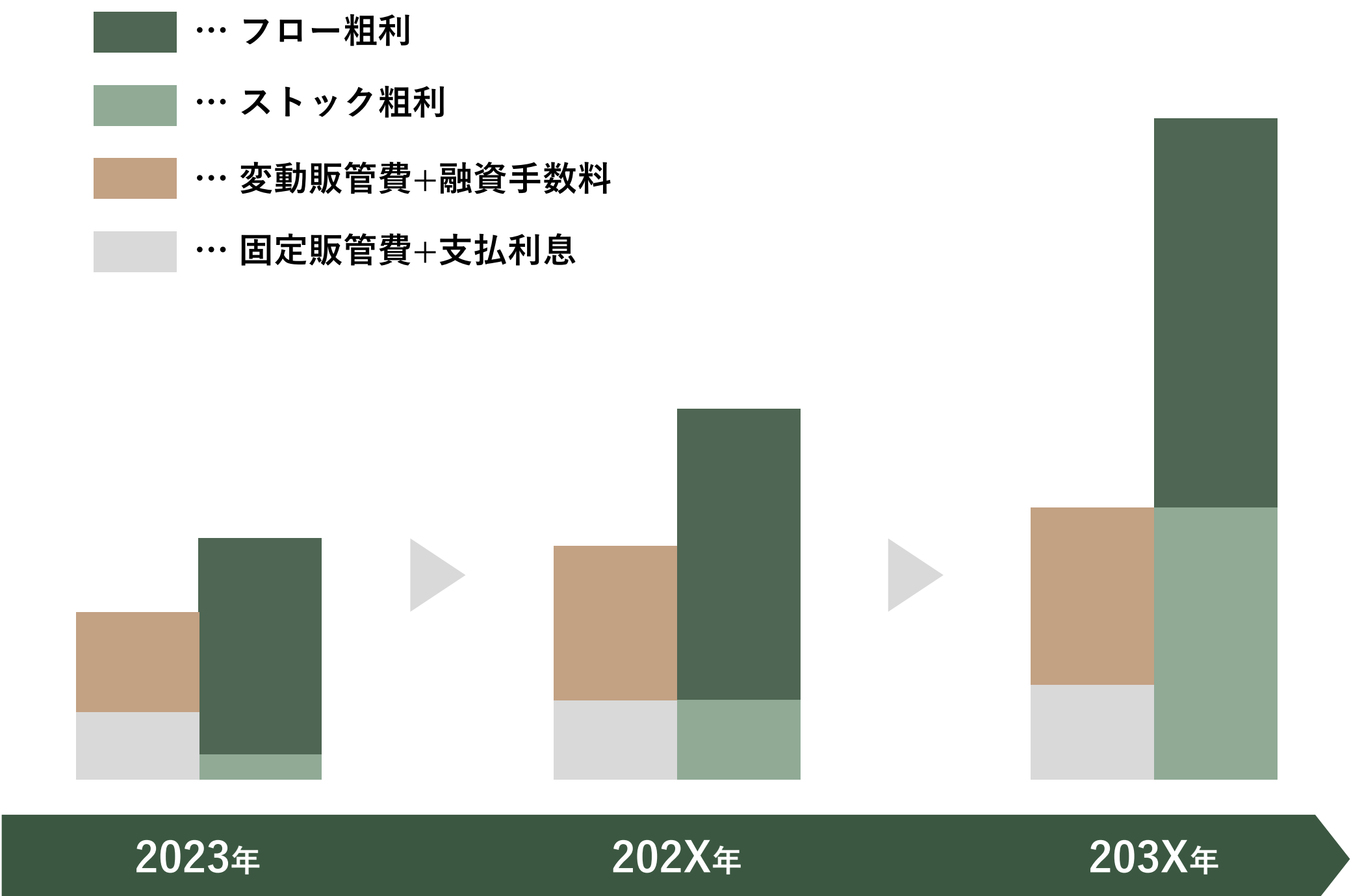
※1：2022年通期数値から竣工に伴う期ズレにより減少

- 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及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tockに計上している事業の詳細はP37参照

※2: 固定費カバー率 = スtock粗利 / (固定販管費+支払利息)

- 新たに3棟の環境対応認証を取得
- 竣工遅れにより一部期ズレが発生するも2023・2024/12期合わせた環境対応物件は既に1,023戸と中期計画上の取り扱い予定数を超過



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 5つ星 取得 ★★★★★

NEW



アルテシモ南青山7丁目
2024年11月竣工予定



アルテシモ渋谷本町A棟B棟
2024年8月竣工予定

BELS 5つ星 取得 ★★★★★

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4月竣工予定
川口幸町2丁目PJ	2024年6月竣工予定
亀戸5丁目PJ	2023年12月竣工予定
アルテシモ豊町2丁目	2023年10月竣工予定
アルテシモ上十条	2023年5月竣工予定

ZEH-M Oriented 取得・BELS 5つ星 取得 ★★★★★

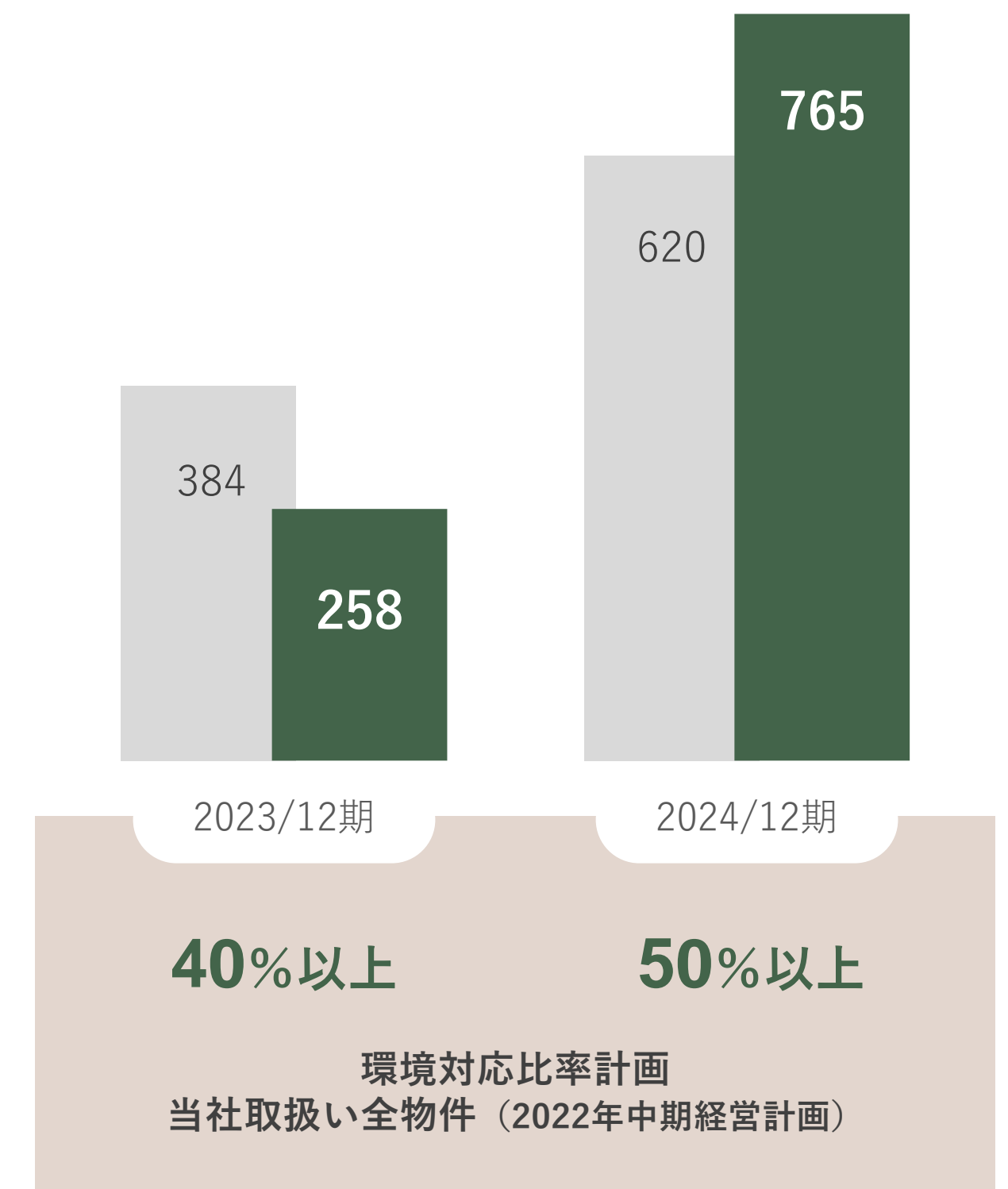
立川2丁目III PJ	2023年10月竣工予定
アルテシモ中野	2023年5月竣工予定

BELS 4つ星 取得 ★★★★★

アルテシモ石原一丁目	2023年10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

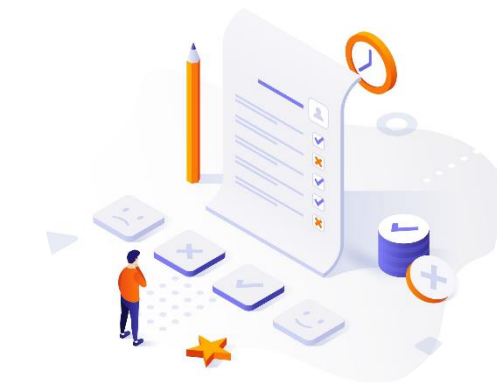


※物件名については仮称表記としております

- 不動産投資のESGを意識するオーナーが増加傾向にあり、価格上乗せ許容度も向上（当社シンクタンク調べ）
- 環境対応が付加価値として意識され始めており、先んじて取り組むことで市場プレゼンス向上を狙う

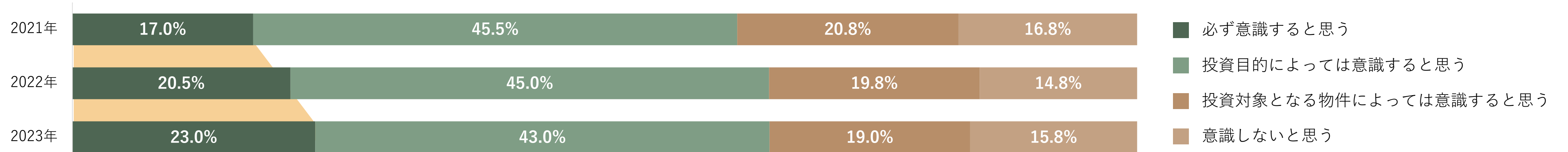
ESG意識調査 概要

調査方法	インターネット調査
調査期間	2023年1月11日～16日
調査対象	投資用不動産保有者の男女400人
年代	20代：52人、30代：120人、40代：120人、50代：54人、60代：54人



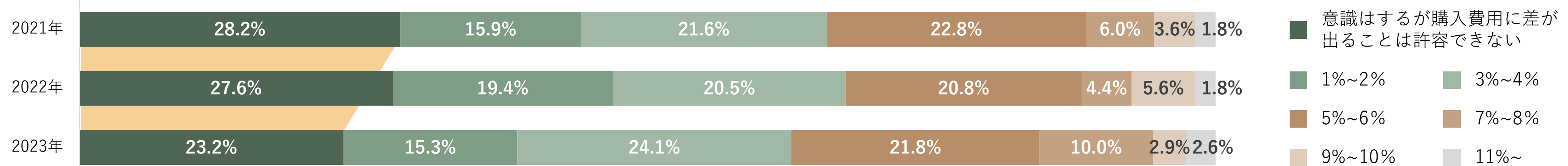
今後の不動産投資における【不動産のESG投資】の意識

「必ず意識する」は23%と3年続けて上昇傾向。「必ず意識する」「投資目的や物件次第で意識する」と答えた層は全体の84.2%を占める。



今後の不動産投資における【ESG対応物件の購入額の増額】に対する意識

3~4%以上の購入費用の差を許容する人が大きく増加。「意識はするが購入費用に差が出ることは許容できない」と答えた人は3年続けて減少。



出典: グローバル都市不動産研究所『不動産オーナーのESG意識調査 ~ESG物件の価格上乗せ許容度が向上~』

- 2023/12期のパイプラインは区分販売予定の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1四半期は売買契約締結報告はなし
現在、販売先候補とコミュニケーションを行い、需要などの情報収集を開始。契約締結の報告は2023年下期以降の見通し

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

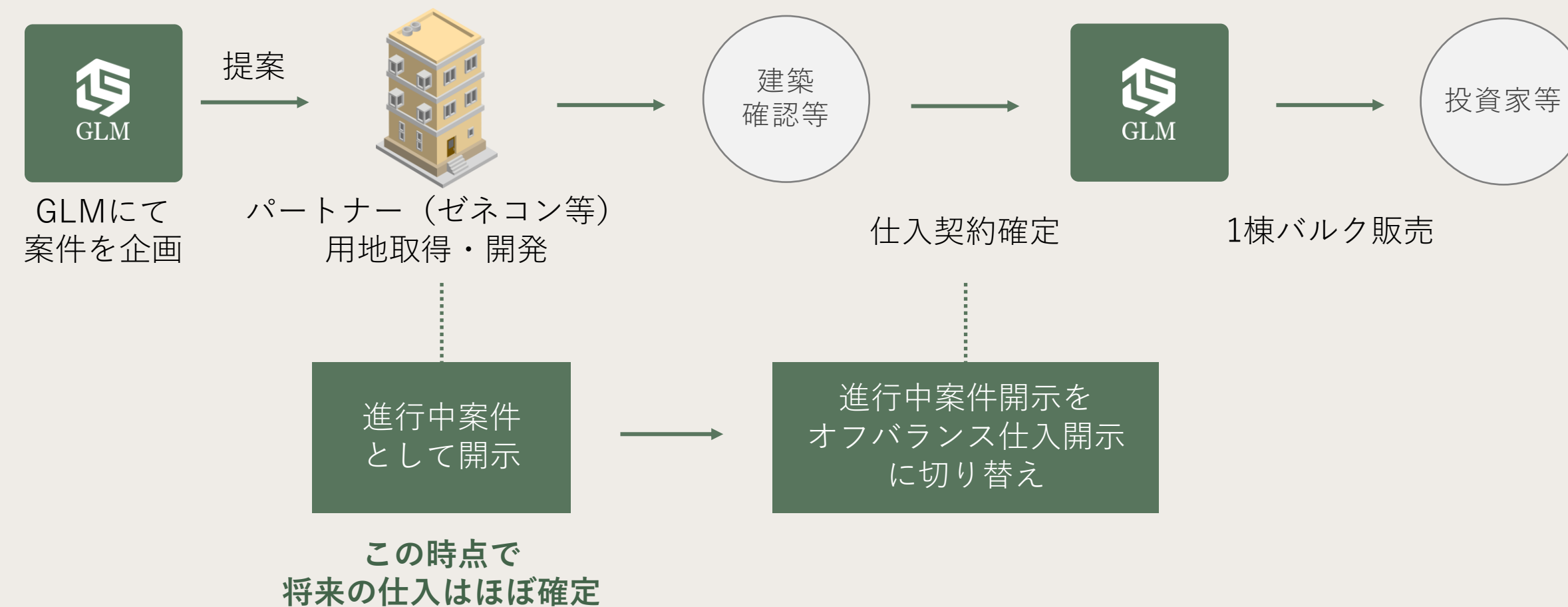


- 仕入担当者は19人に。来期以降の販売に繋げる仕入拡大に取り組む
- パートナーとともに開発に取り組むオフバランス開発を始めた物件は301戸と開発の加速に貢献（建築確認後の仕入実現）

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）

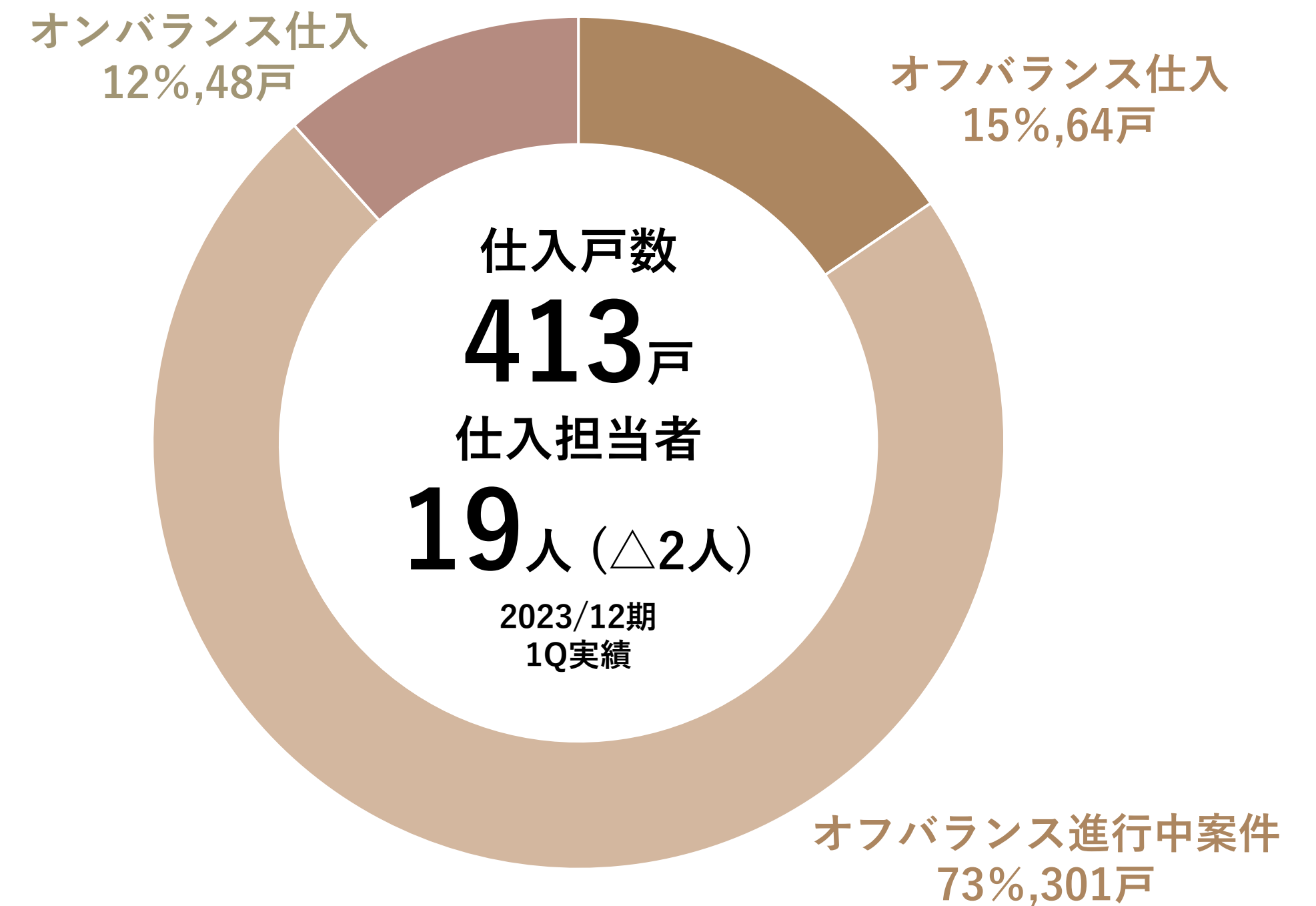


オフバランス開発（パートナーが仕入れ、開発中は当社のBSに載らない※1開発）



※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（→P37参照）

オンバランス・オフバランス比率

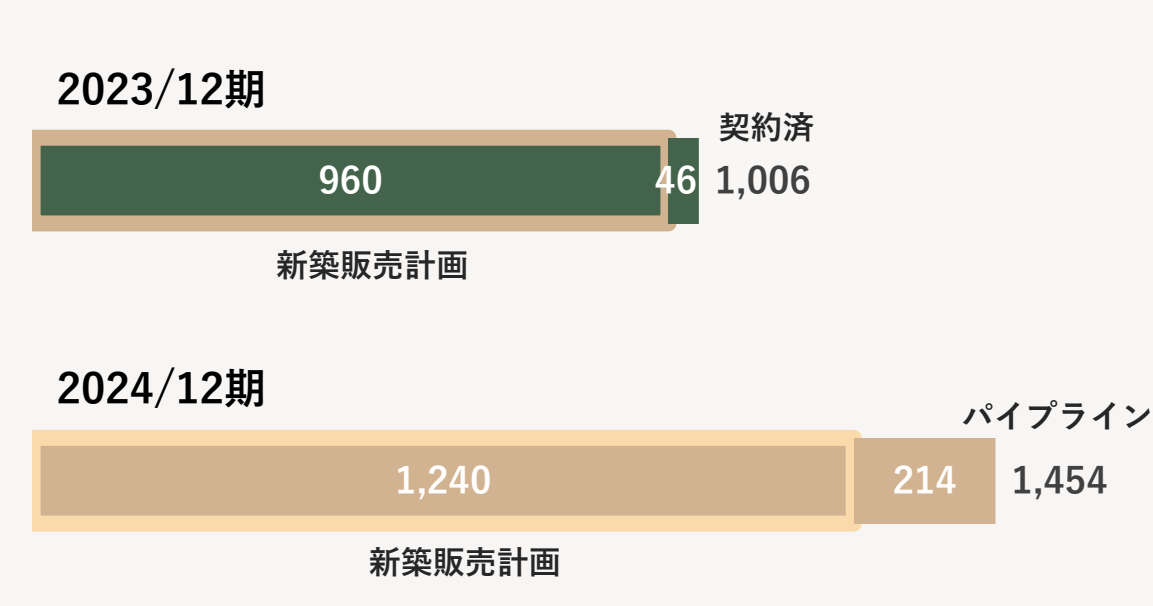
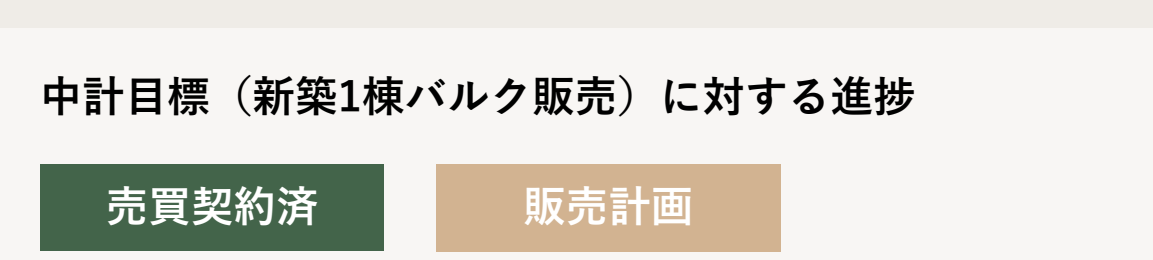


仕入状況（新築レジデンスパイプライン）

- 2023/12期販売計画960戸に対し仕入済パイプラインは1,028戸と計画超過。内、1,006戸は契約完了済で販売計画を既に超過
- 2024/12期の販売計画戸数1,240戸に対し、989戸（80%）については既に自社による仕入を完了
- 建築確認後仕入予定のオフバランス進行中案件を含めると合計1,454戸と、既に2024/12期販売計画戸数を大きく超過して達成

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	日本橋箱崎町PJ	19		1	梅田1丁目PJ	48	○
2	亀戸1丁目II PJ	28		2	綾瀬1丁目PJ	36	○	2	新大橋2丁目PJ	51	○
3	滝野川1丁目PJ	27		3	豊町2丁目PJ	42	○	3	小茂根2丁目PJ	72	○
4	北砂3丁目PJ	23		4	亀戸5丁目PJ	46	○	4	石原2丁目PJ	66	○
5	冬木II PJ	18		5	王子1丁目PJ	38	○	5	浅草橋4丁目PJ	40	○
6	大島7丁目PJ	41		6	川口市幸町2丁目PJ	65	○	6	大森北1丁目PJ	34	○
7	野沢3丁目PJ	25		7	根岸2丁目PJ	38		7	向島2丁目III PJ	49	○
8	南池袋2丁目PJ	82		8	本町4丁目PJ	11	○	8	田端4丁目PJ	34	○
9	中十条4丁目PJ	21		9	本町4丁目II PJ	28	○	9	西日暮里6丁目PJ	29	○
10	住吉2丁目PJ	30		10	綾瀬3丁目II PJ	44	○	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	千束2丁目PJ	39	○
13	亀戸6丁目II PJ	72		13	浅草6丁目II PJ	41	○	13	江東橋4丁目	90	○
14	中野5丁目PJ	61	○	14	湯島3丁目PJ	25	○	--	オフバランス進行中案件 (5棟)	195	○
15	上十条3丁目PJ	38	○	15	赤塚4丁目PJ	69		--	オフバランス進行中案件 (1棟)	141	
16	和田1丁目PJ	25		16	東日暮里4丁目PJ	19		合計		967戸	892戸
17	立川2丁目III PJ	24	○	17	緑2丁目III PJ	21					
18	西早稲田3丁目PJ	57	○	18	並木3丁目PJ	133					
19	東四つ木4丁目PJ	62		19	向島2丁目IVPJ	37	○				
20	浅草3丁目PJ	48	○	20	明石町PJ	33	○				
21	東日暮里2丁目PJ	25		21	石原3丁目PJ	30	○				
22	石原1丁目PJ	30	○	22	高鼻町1丁目PJ	41	○				
23	宝町1丁目PJ	134		23	南町PJ	21					
24	墨田4丁目PJ	43		24	竜泉2丁目PJ	45	○				
25	東向島1丁目PJ	22		25	向島3丁目PJ	29					
				26	竜泉3丁目PJ	18					
				--	オフバランス進行中案件 (3棟)	143	○				
				--	オフバランス進行中案件 (4棟)	322					
合計		1,028戸	258戸	合計		1,454戸	765戸				
中計目標		960戸	384戸	中計目標		1,240戸	620戸				
進捗率		107.1%	67.2%	進捗率		117.3%	123.4%				

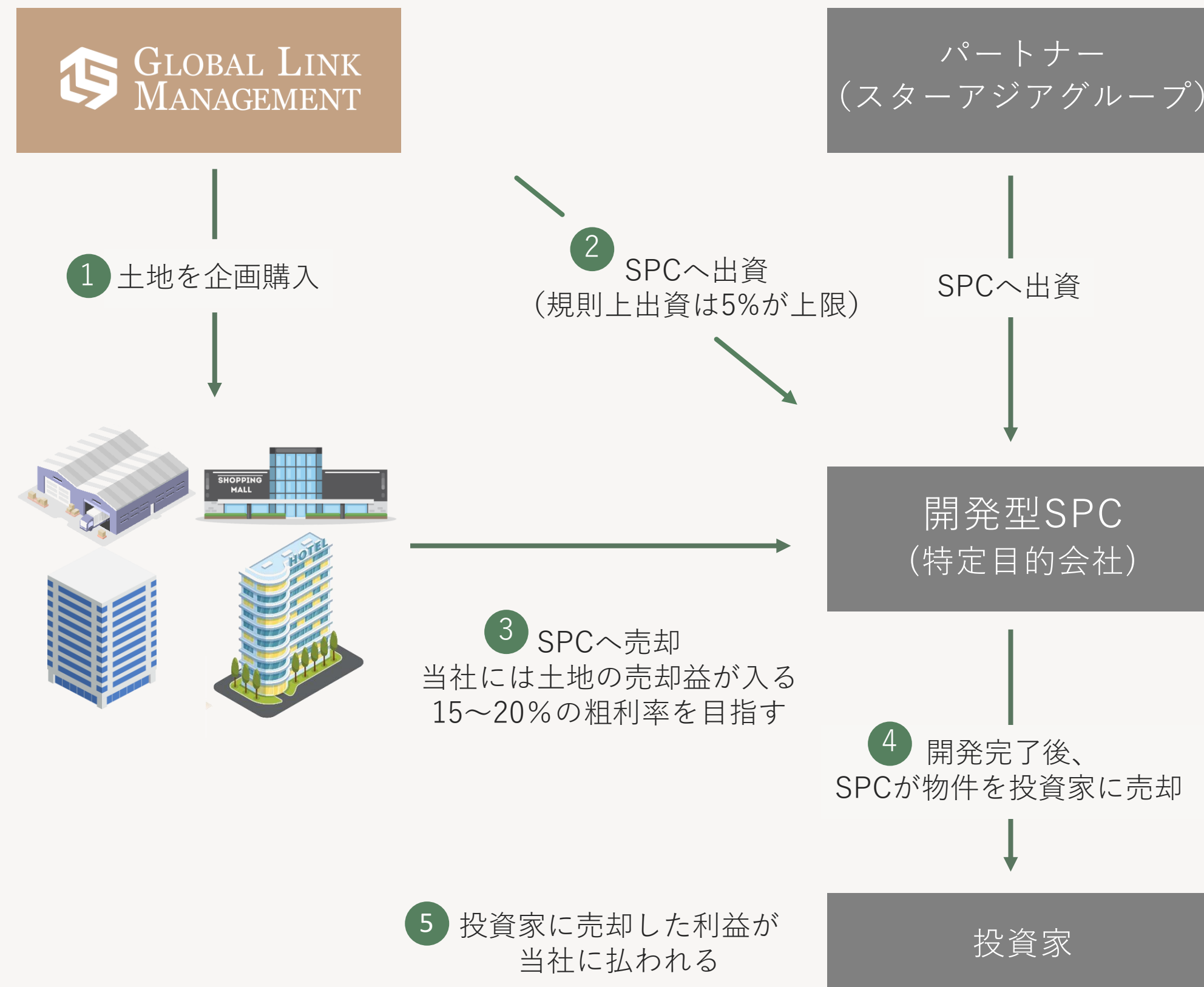
売買契約済 ※販売開始予定日ベースにて記載
新規追加物件 ※2023年3月末時点



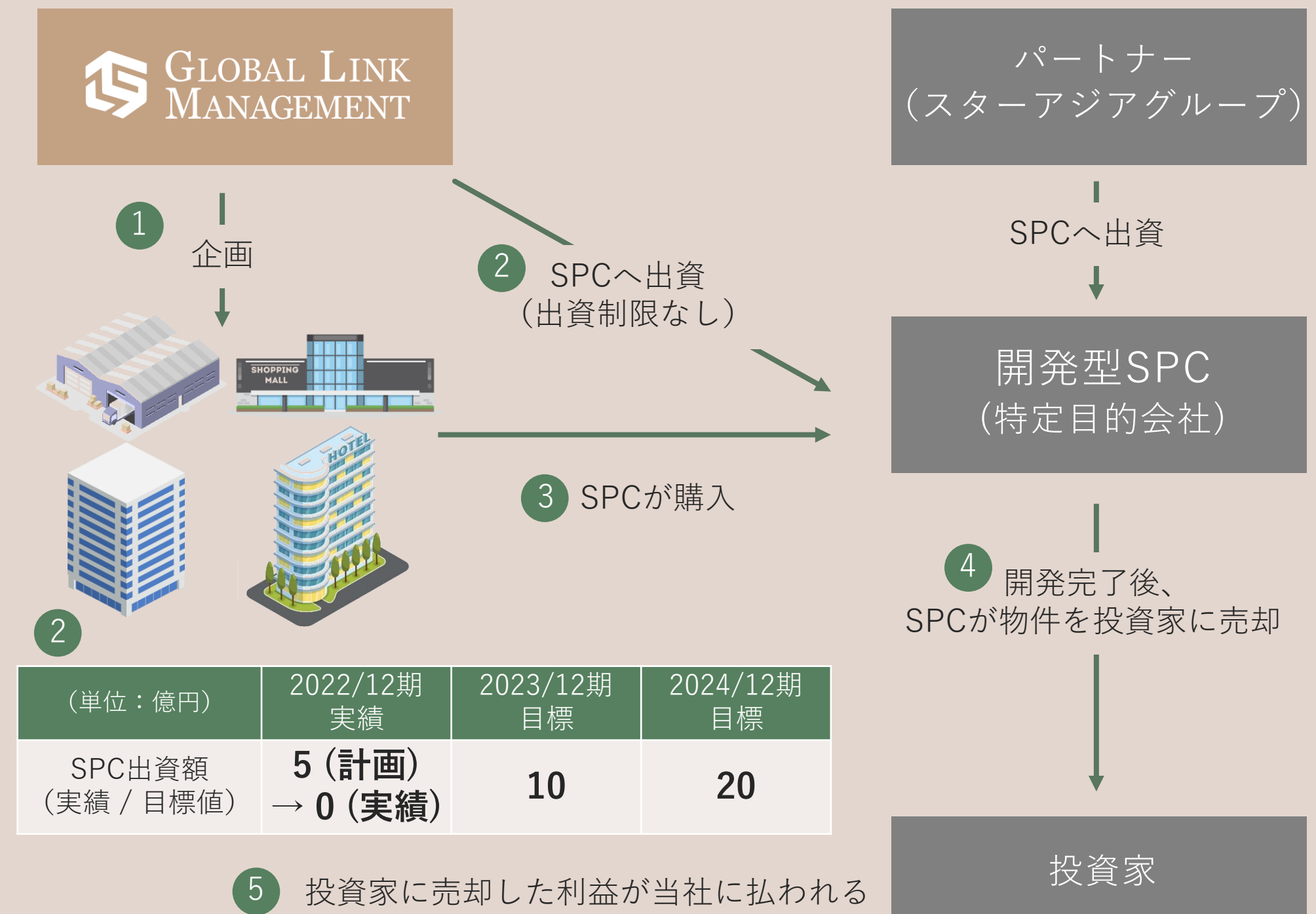
※周辺の土地の追加仕入や間取りの変更などにより戸数が微修正される場合があります。
 ※当社未仕入のオフバランス開発進行中案件についてはPJ名を公表できないため左記の開示としております。またオフバランス開発案件については予定戸数です。

- 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期は第1四半期投資実行なし
- 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
- 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P35,36)

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)

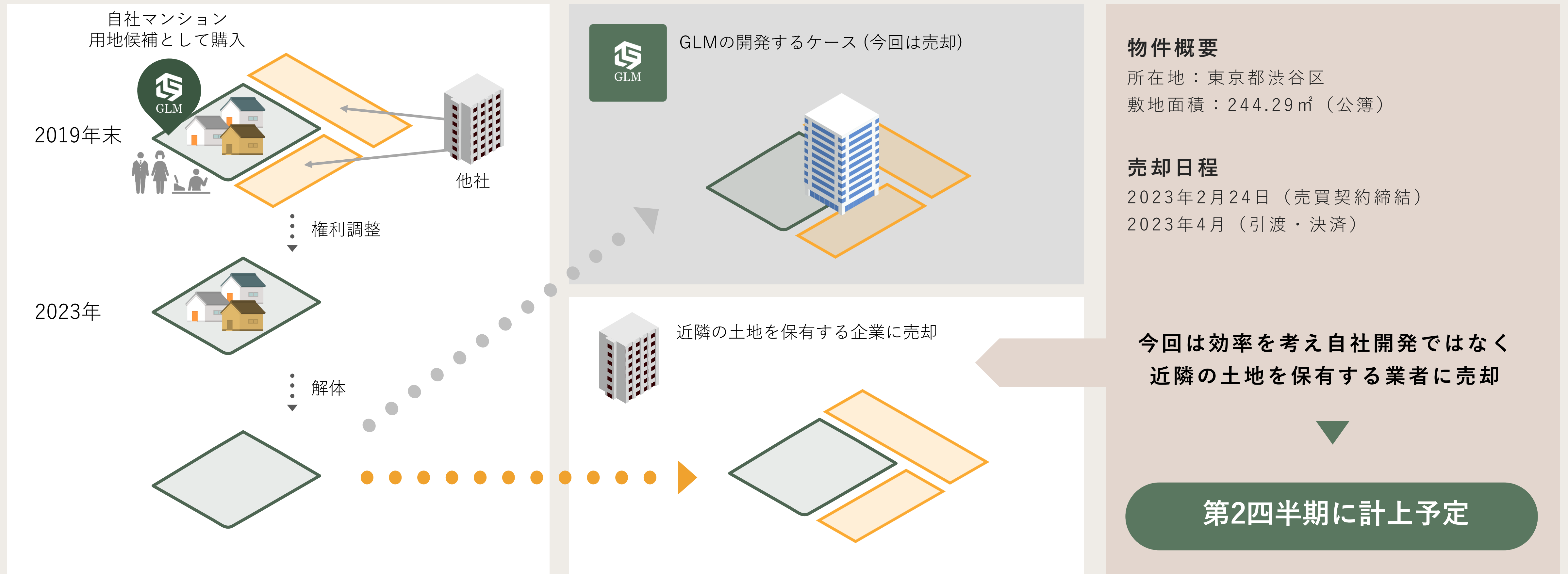


02 SPCで土地を購入する ミドルリスク・ハイリターン 投資に対して30%以上の収益を期待(1~2年)



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

- 事業グループ設立前からの案件ではあるが、取り組んでいた用地仕入の販売契約を第1四半期中に締結、第2四半期に計上予定
- 2023/12月期計画には含まれない契約のため、下期の竣工見通しが見えてきた段階で修正を検討
- 用地仕入事業の詳細なビジネスモデルについてはP36を参照



- 2023/12期は1棟バルク販売により**1,006戸**を既に売買契約完了。中期計画の数値を上回る実績を見込む
- 物件の高付加価値化により**粗利率は16.4%から18.5%へ、経常利益率は6.4%から8.3%へ改善する見込み**

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

新築レジデンス契約・決済状況について

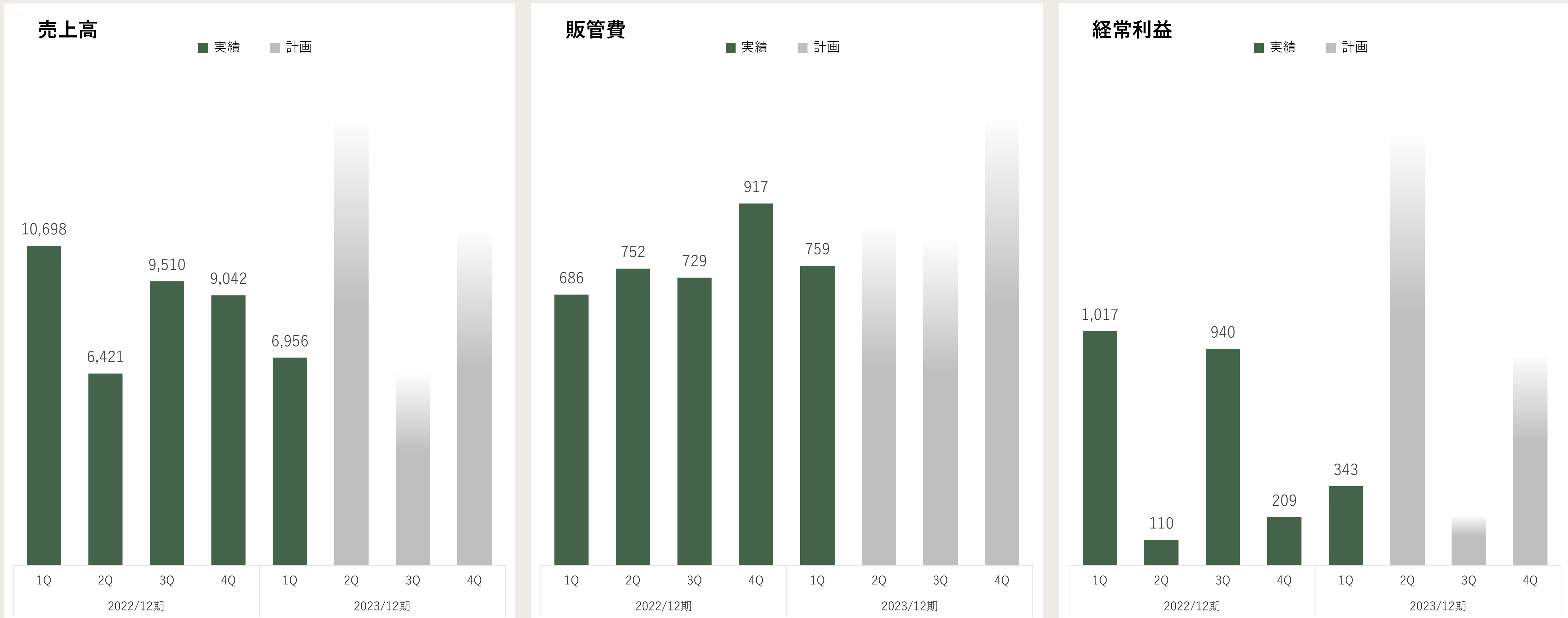
- 2023/12期は1棟バルク販売で24棟1,006戸を契約済。東向島1丁目PJの22戸のみ区分販売となり、第2四半期～第3四半期で販売予定
- 販売スケジュールの関係で売上は**第2四半期および第4四半期に集中見込み**
- 販売スケジュールに入り繰りがあり**四半期の販売見通しに変更あり**。次ページの四半期業績イメージには**変更無し**

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	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						
立川2丁目ⅢPJ	24	済								③						
西早稲田3丁目PJ	57	済								④						
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		
石原1丁目PJ	30	済												⑥		
東向島1丁目PJ	22	順次契約														
1棟バルク販売 合計計画戸数	1,006戸 (24棟)	1棟バルク販売 計画戸数	171戸 (6棟)			363戸 (8棟)			130戸 (4棟)			342戸 (6棟)			1棟バルク販売 (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)			-			-			上半期	下半期
															534戸 (14棟)	472戸 (10棟)

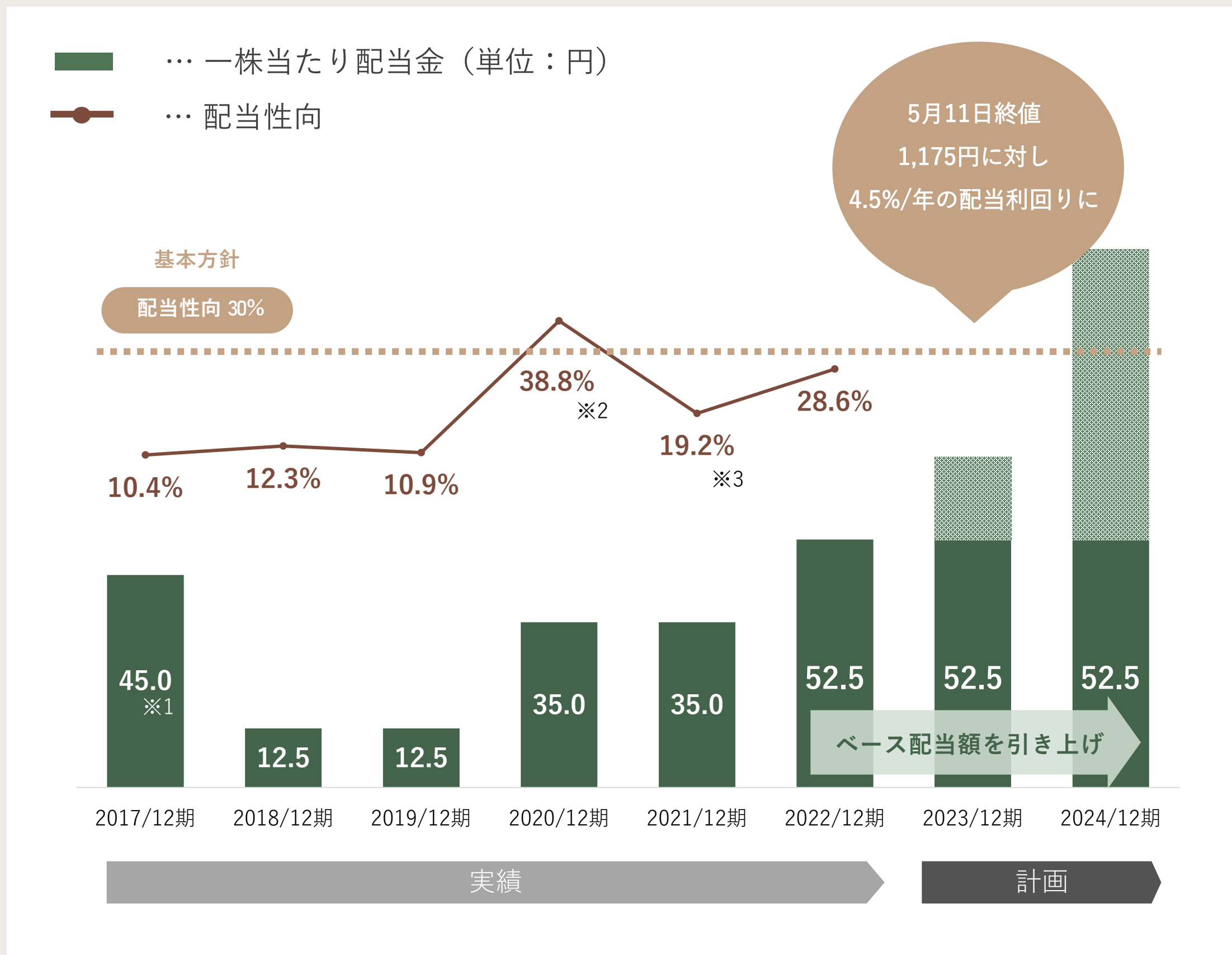
■ 契約済み決済予定月 (1棟)
■ 契約済み予定 (区分)

2023/12期 各四半期業績見通し

- 販売スケジュールの関係で、今期の売上は第2四半期・第4四半期に偏重する計画
- 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



- 中期計画発表時のベース配当額35円ではなく、2022/12期に引き上げた**52.5円をベース配当額**とする
- 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%を目標に上積みを検討



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