

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

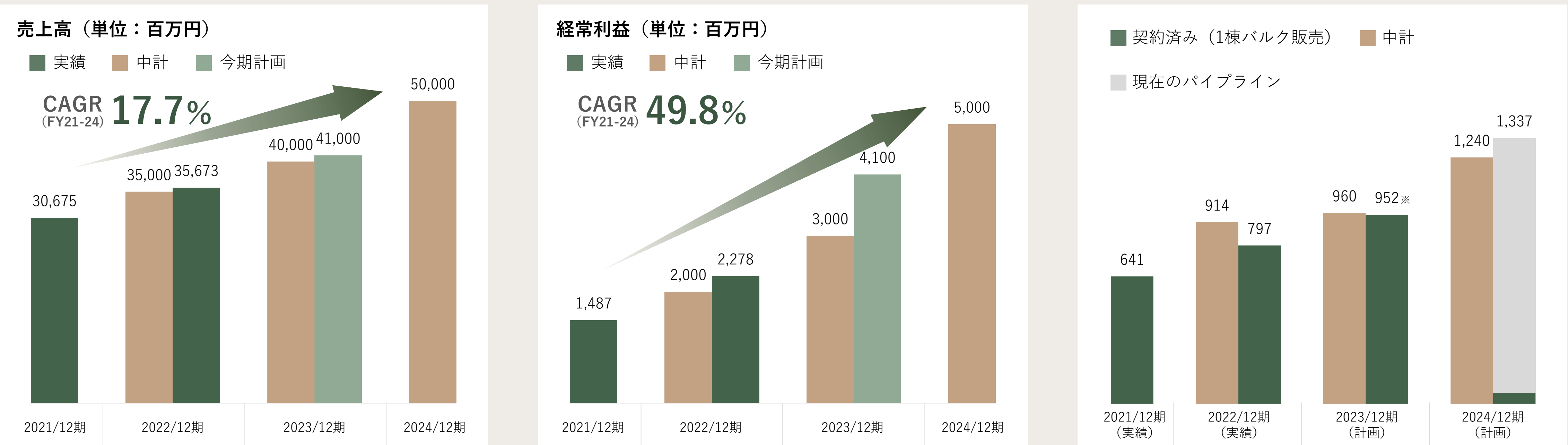
東証プライム市場

証券コード：3486

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）



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**

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

業績予想および配当予想の上方修正

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
- ✓ 業績予想の修正と今期のエクイティ投資状況から、**今期配当予想を52.5円から47.5円増額し、100円に修正（増配）**

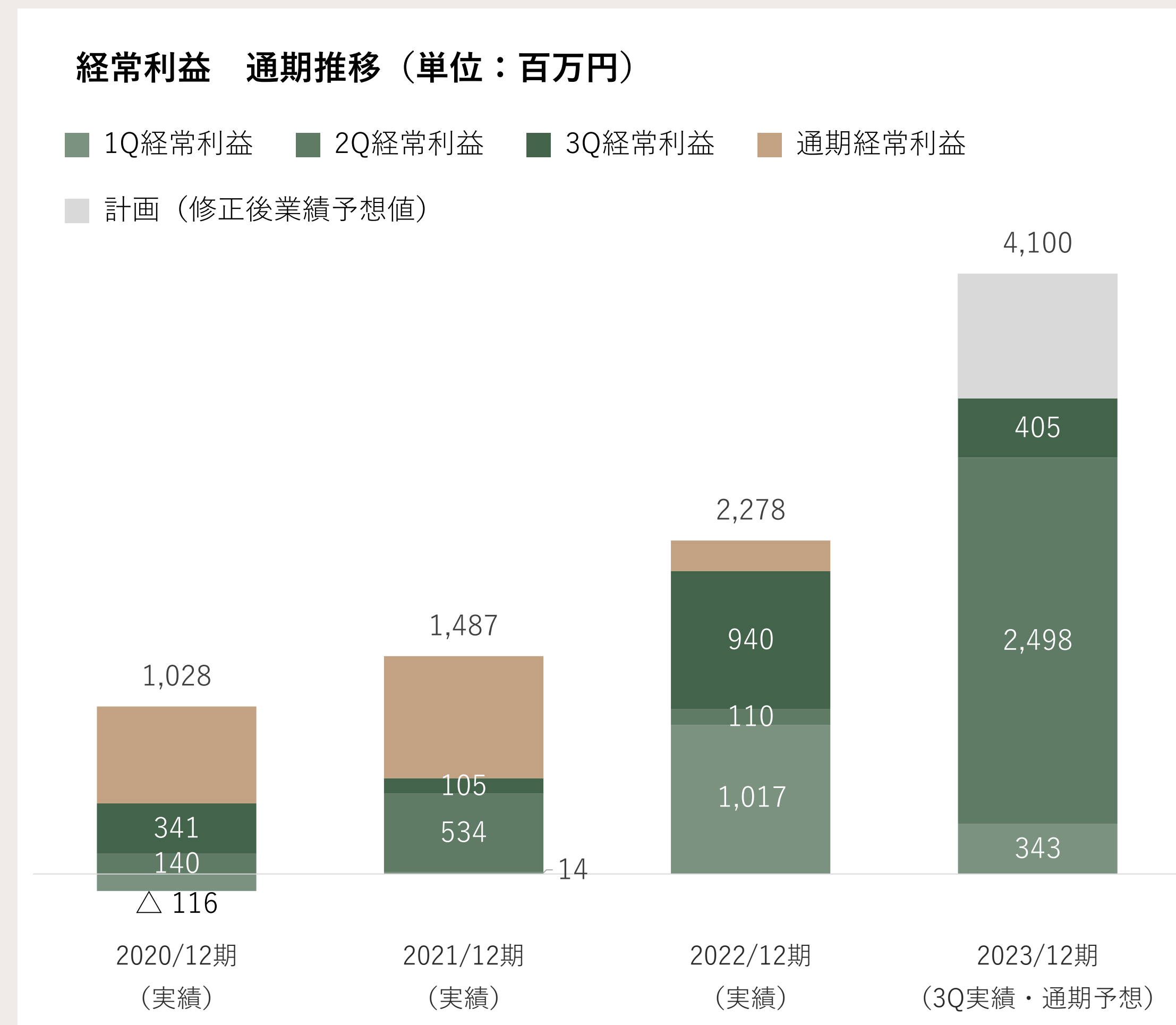
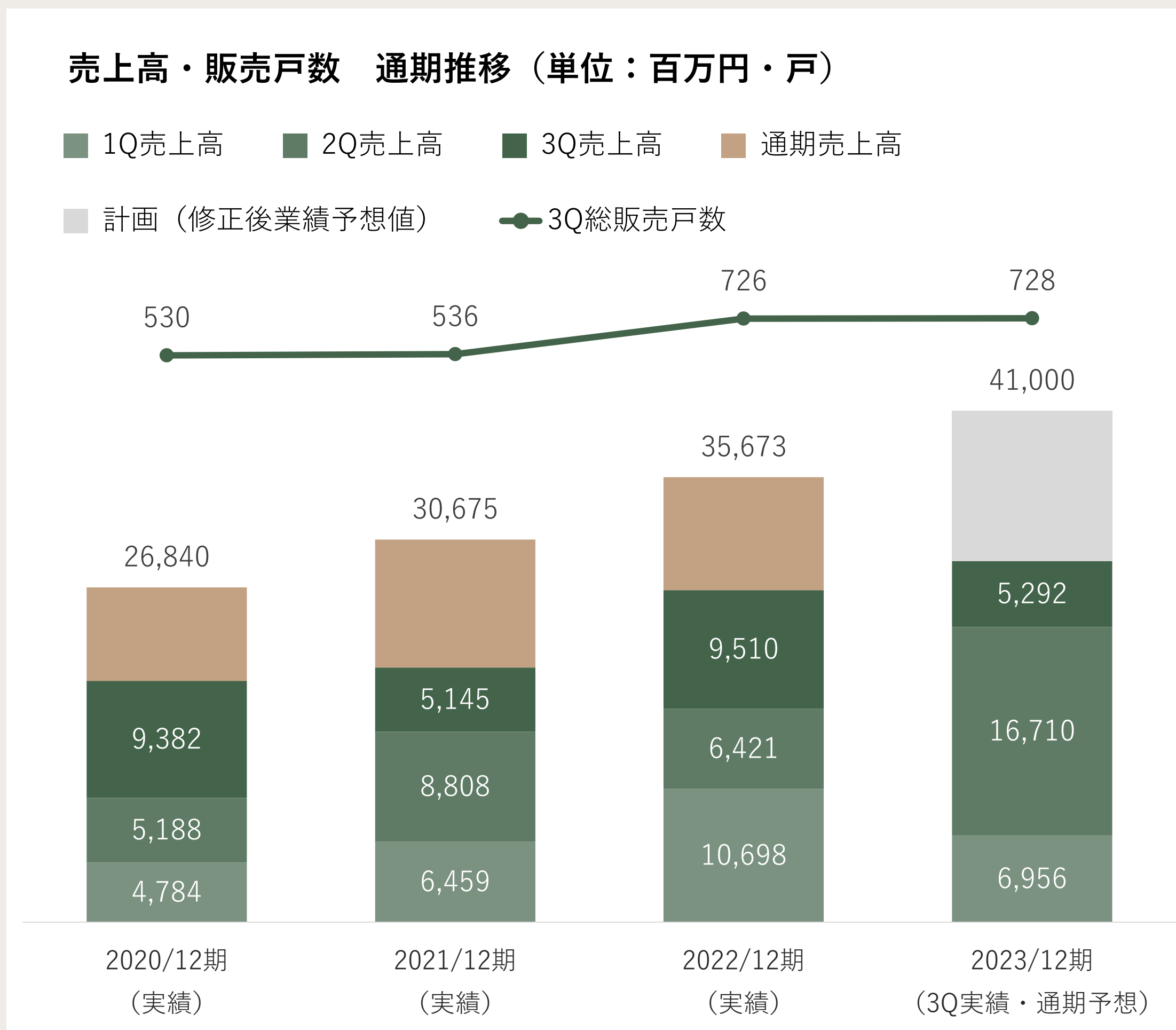
決算ハイライト

- ✓ 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）

- 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

- 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

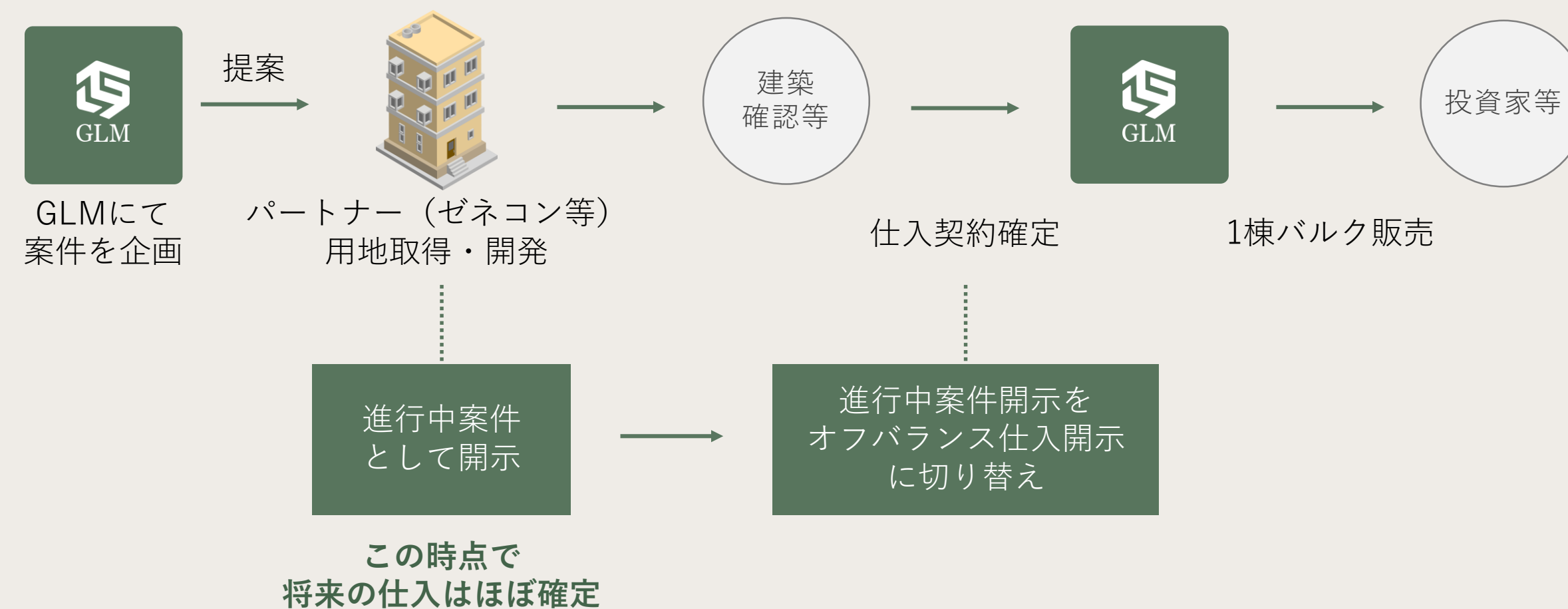


- パートナーとともに開発に取り組むオフバランス開発を始めた物件は882戸と開発の加速に貢献（建築確認後の仕入実現）
- 仕入担当者は18人で第2四半期から1名退職

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）

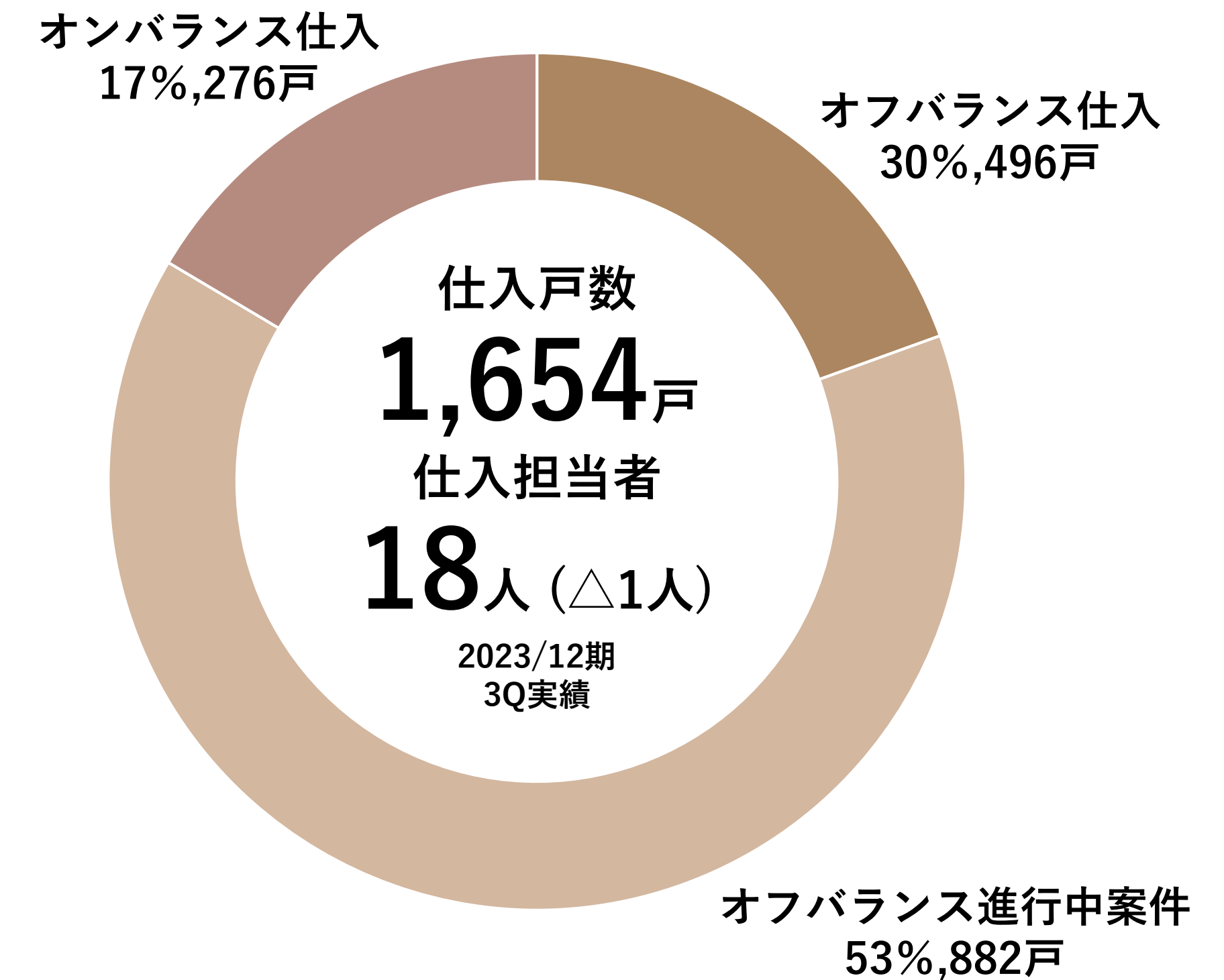


オフバランス開発（パートナーが仕入れ、開発中は当社のBSに載らない※1開発）



※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）

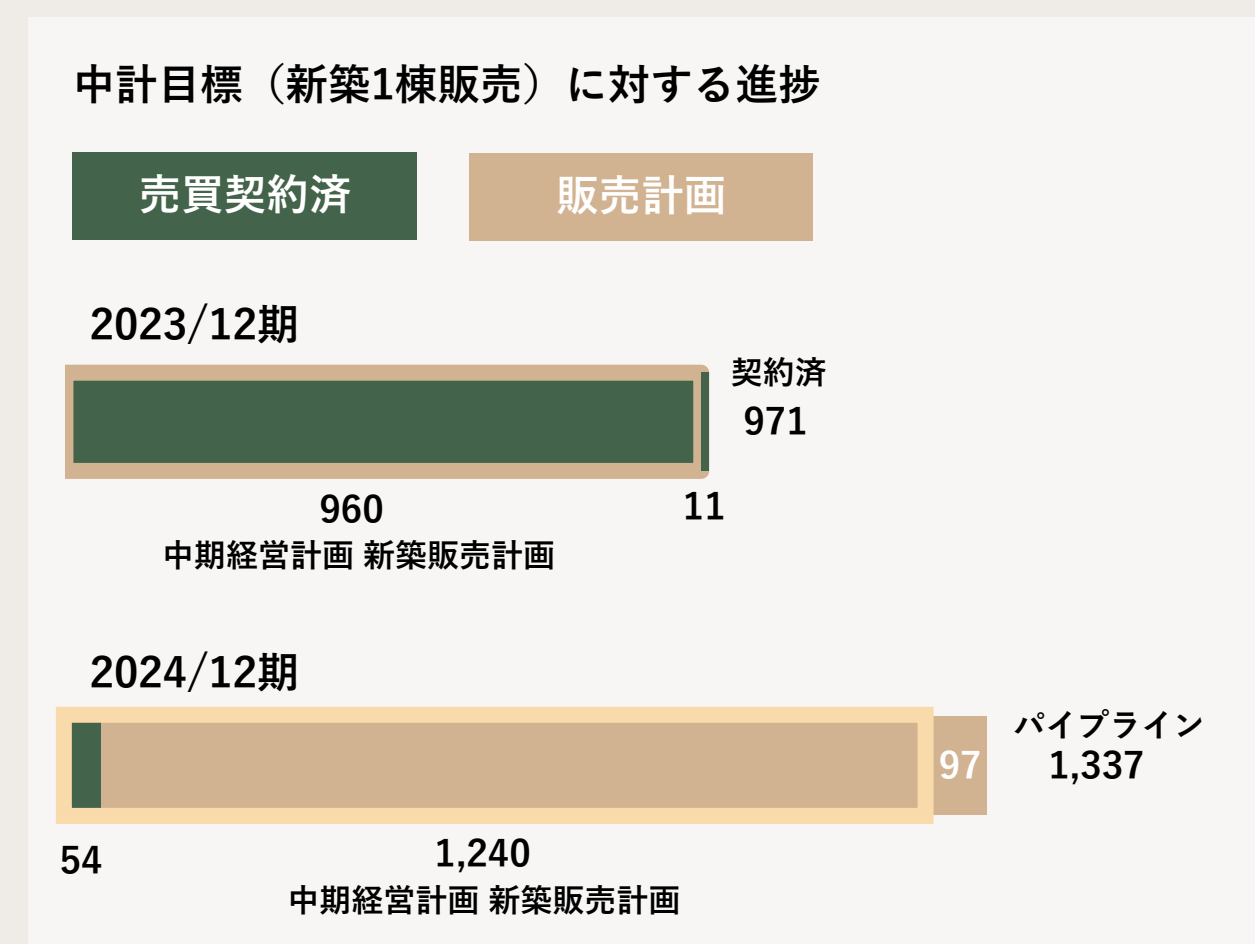
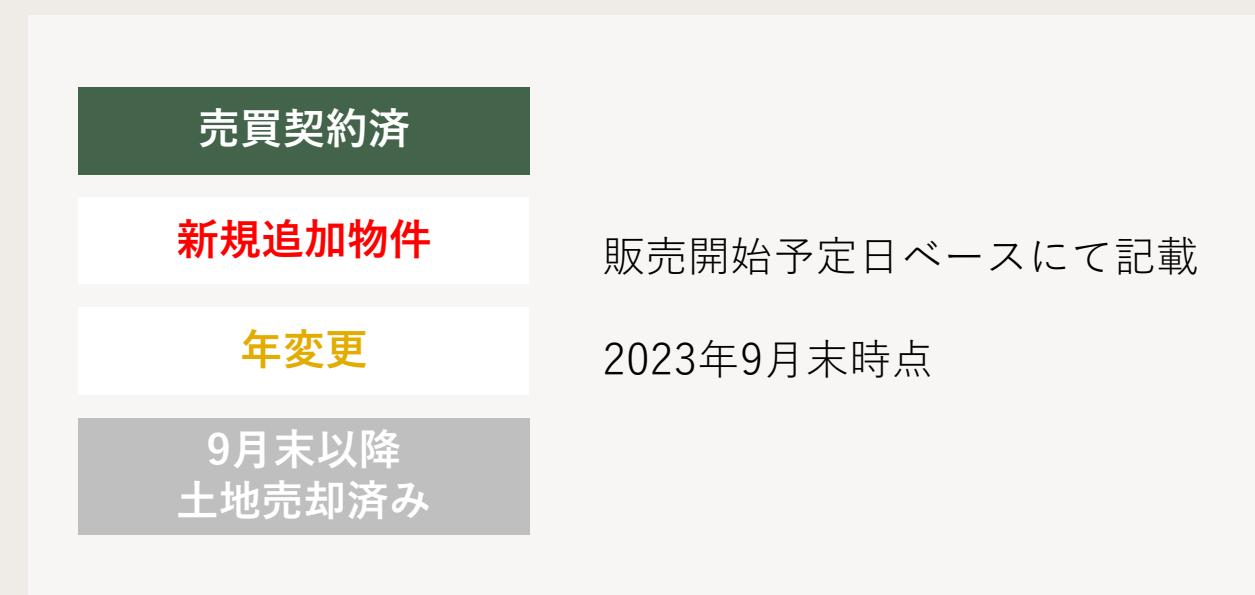
オンバランス・オフバランス比率



仕入状況（新築レジデンスパイプライン）

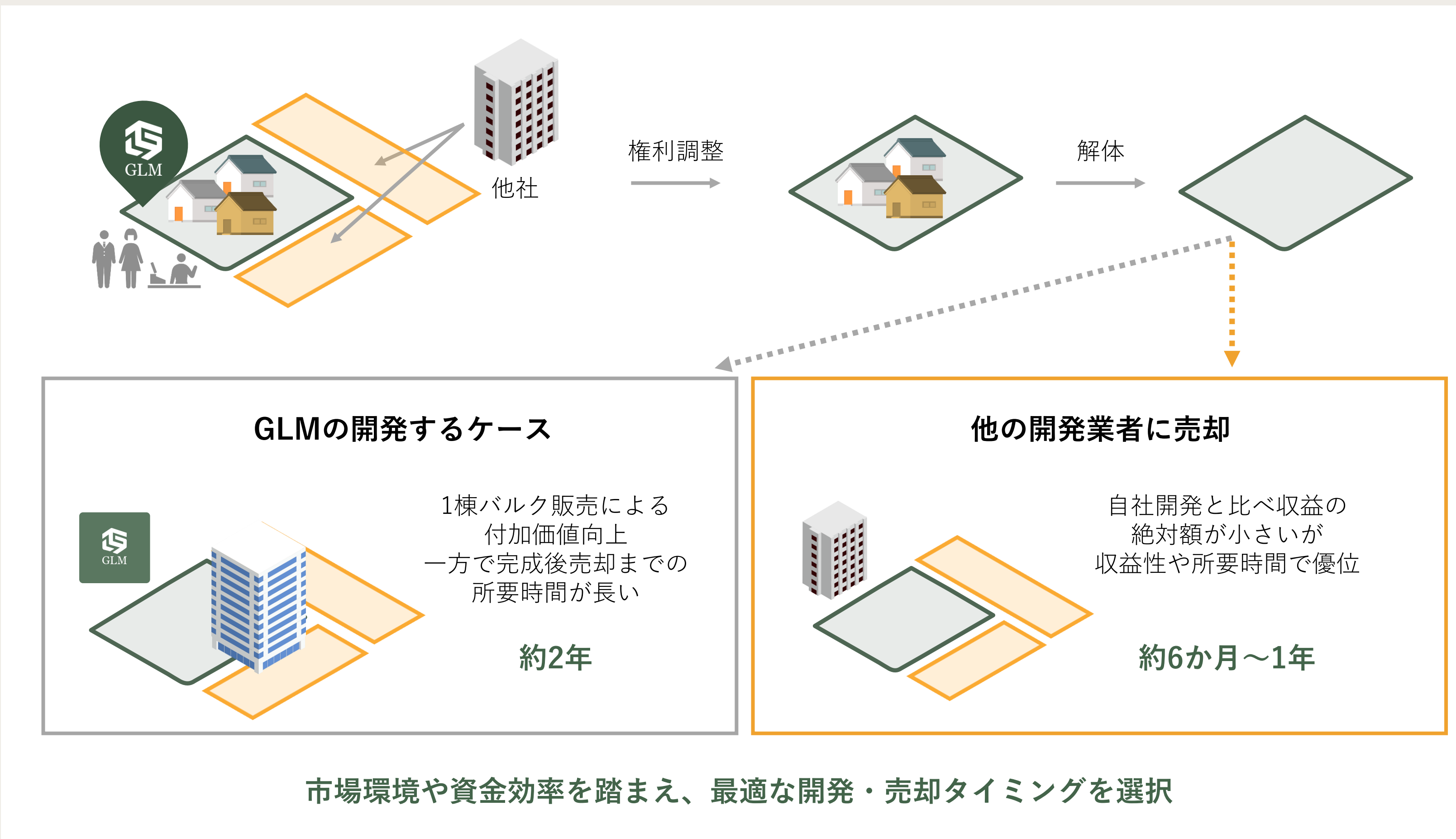
- 2023/12期新築販売計画960戸に対し仕入済パイプラインは993戸と計画超過。内、971戸は契約完了済で販売計画を既に超過
- 2024/12期の新築販売計画戸数1,240戸に対し、9月末時点の販売パイプラインはオフバランスで進行中の案件を含め1,337戸と従来計画を既に大きく超過して仕入を完了 ※10月以降の土地売却により堀ノ内3丁目PJ21戸はパイプラインから削除予定

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	柴町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。

- 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

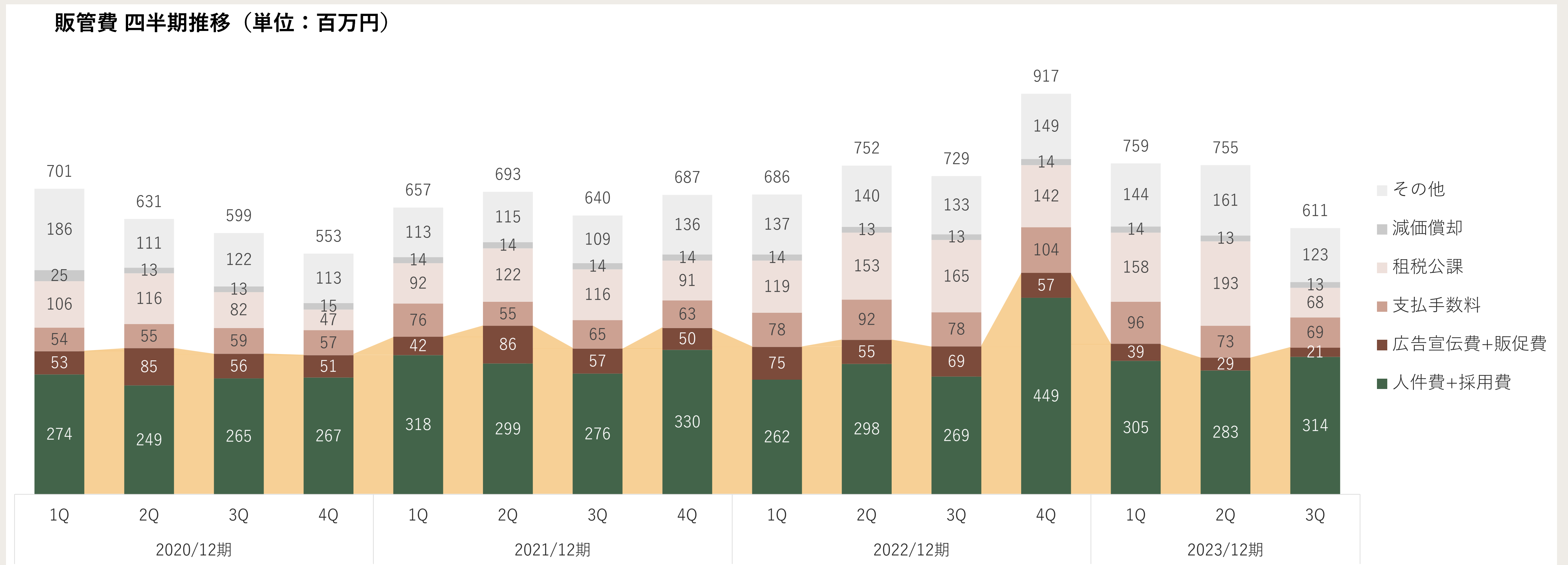
所在地：東京都渋谷区
敷地面積：244.29㎡（公簿）

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）

- 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



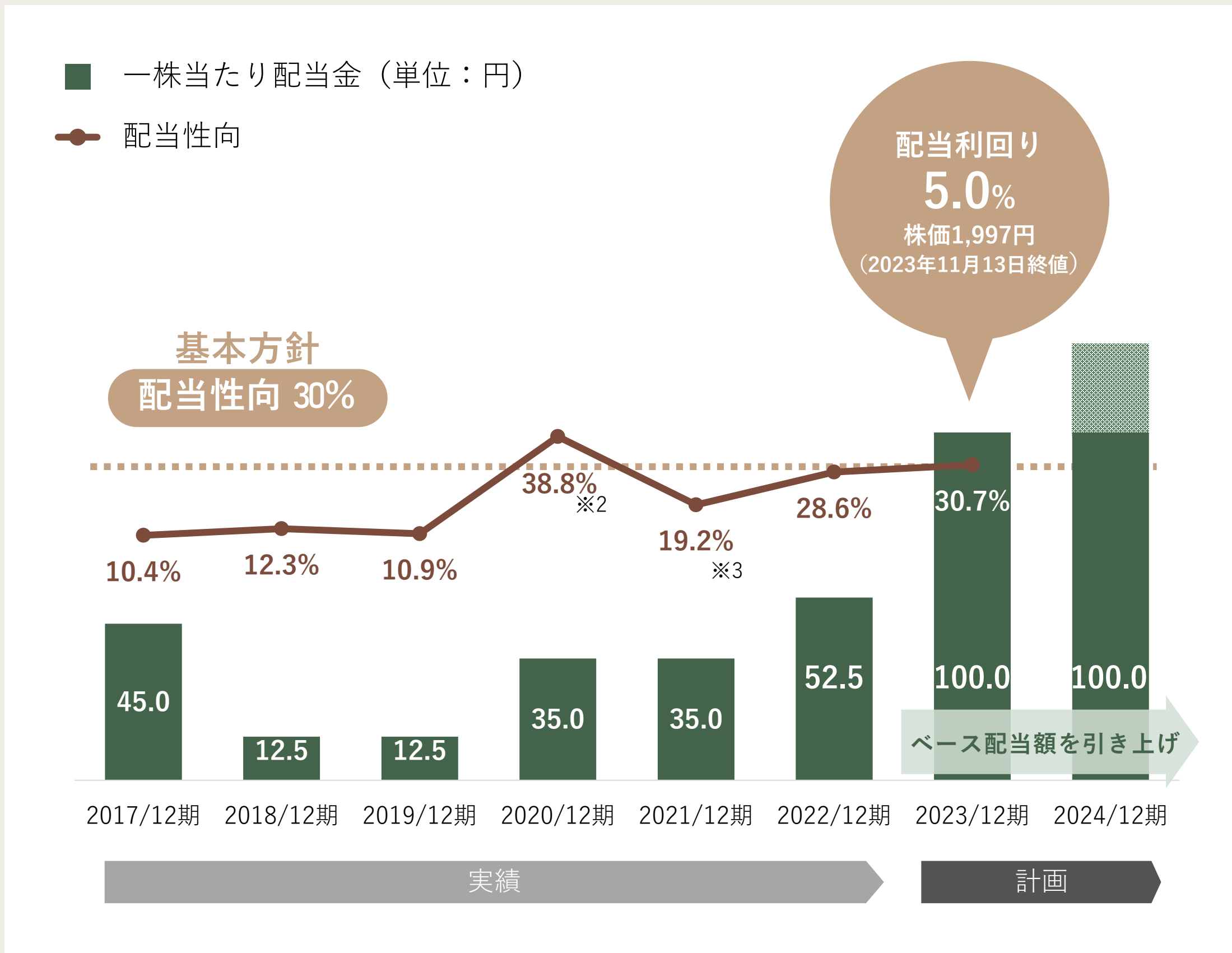
※:従来支払手数料のうち融資手数料については「販管費」に含めて表示しておりましたが、当期より「営業外費用」として表示することとなったことから、過年度分（2020年12月期～2022年12月期）を含め、融資手数料分を除いて集計しております。

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

- 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

- 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で充当**
- ✓ 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

- 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



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

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