

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



AGENDA

01

2023/12期決算について

02

中期経営計画の進捗状況

03

2024/12期見通しについて

04

株主還元
流通株式時価総額に関する認識

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）

- 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

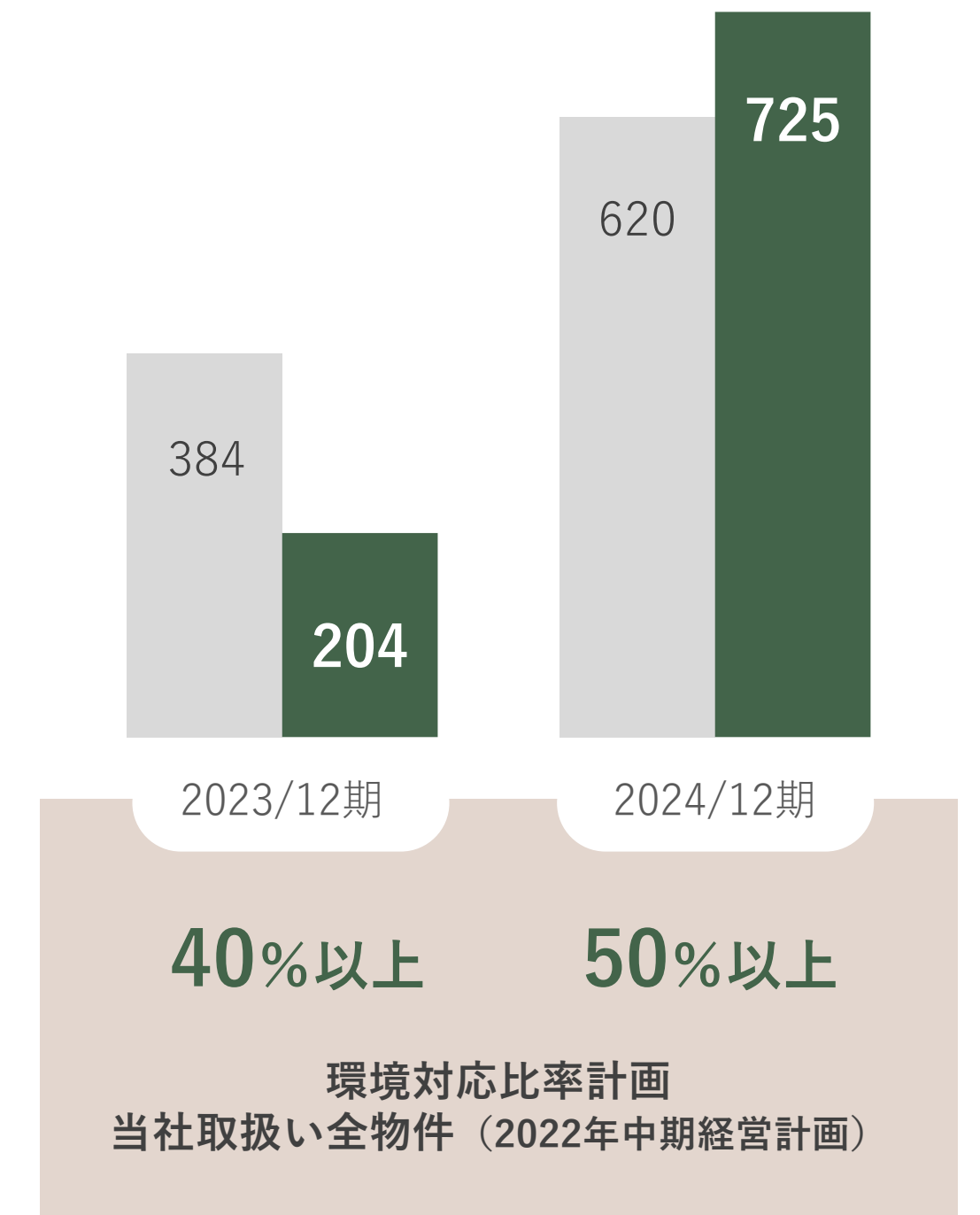
BELS 4つ星 取得 ★★★★

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



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

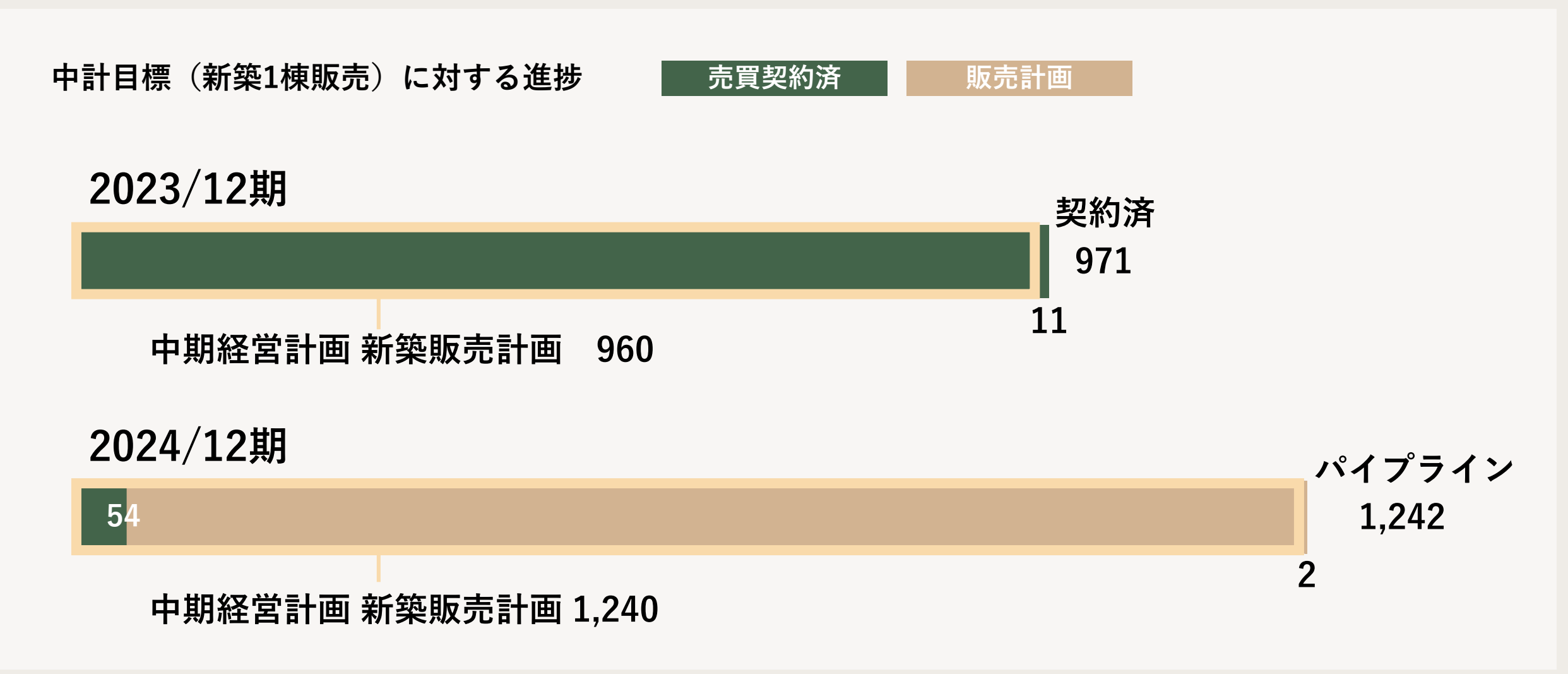
2024/12期				2025/12期				2026/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	立川2丁目ⅢPJ (23→24)	24	○	1	本町4丁目PJ (24→25)	11	○	1	浅草4丁目PJ	45	○
2	石原1丁目PJ (23→24)	30	○	2	本町4丁目ⅡPJ (24→25)	28	○	2	東上野1丁目PJ	48	○
3	綾瀬1丁目PJ	36	○	3	赤塚4丁目PJ (24→25)	68	○	3	新橋6丁目PJ	26	○
4	豊町2丁目PJ	42	○	4	緑2丁目ⅢPJ	21	○	4	西新宿8丁目PJ	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。

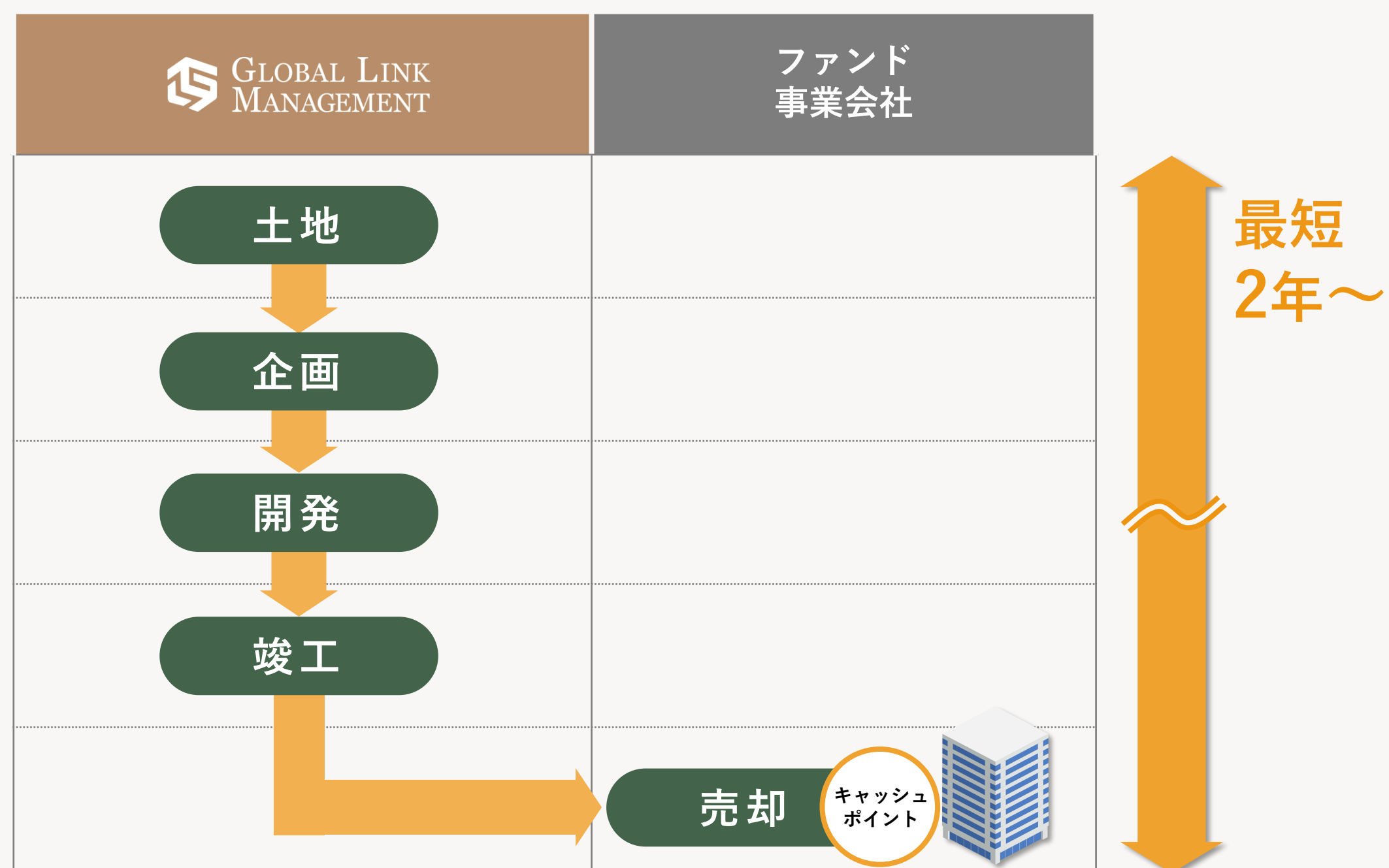
※2027/12期以降もパイプラインが存在



今後の販売戦略について（売却タイミングの柔軟化）

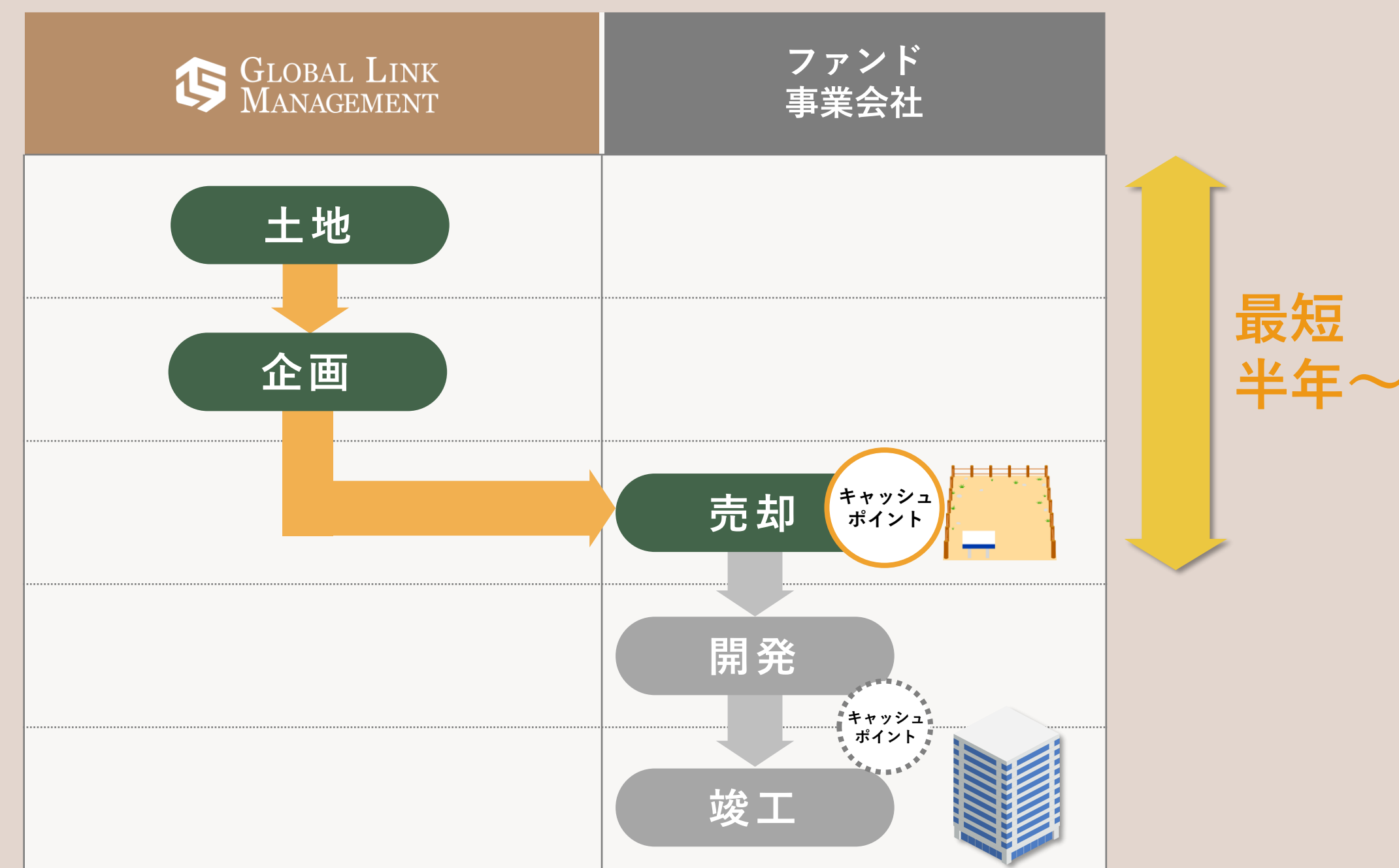
- これまで主流だった竣工後に売却するパターンに加え、企画を終えた段階で売却するパターンを開始
- 売却タイミングの柔軟化により高い資本効率を実現するとともに、建築コスト高騰や金利上昇などのリスク要因に対処
- 前頁の既存パイプラインについて、企画を終えた段階で売却した場合はパイプラインから削除の予定

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）

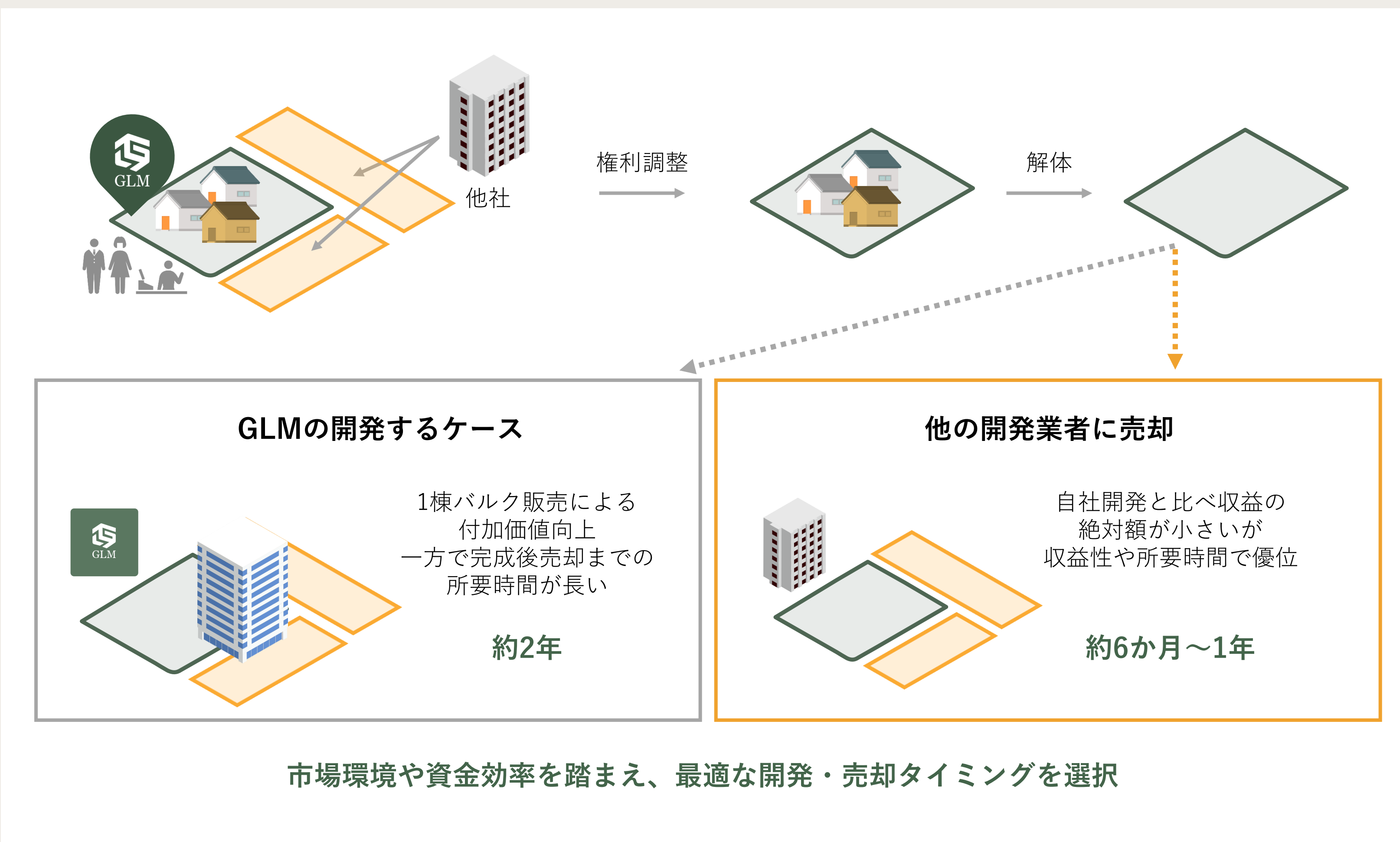


今後は土地取得から企画まで行った段階での売却等も検討
キャッシュインまでの期間を短縮すると同時に様々なリスクを回避
（一部案件では開発プロセスにおけるCM収益等の獲得も狙う）

- 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）

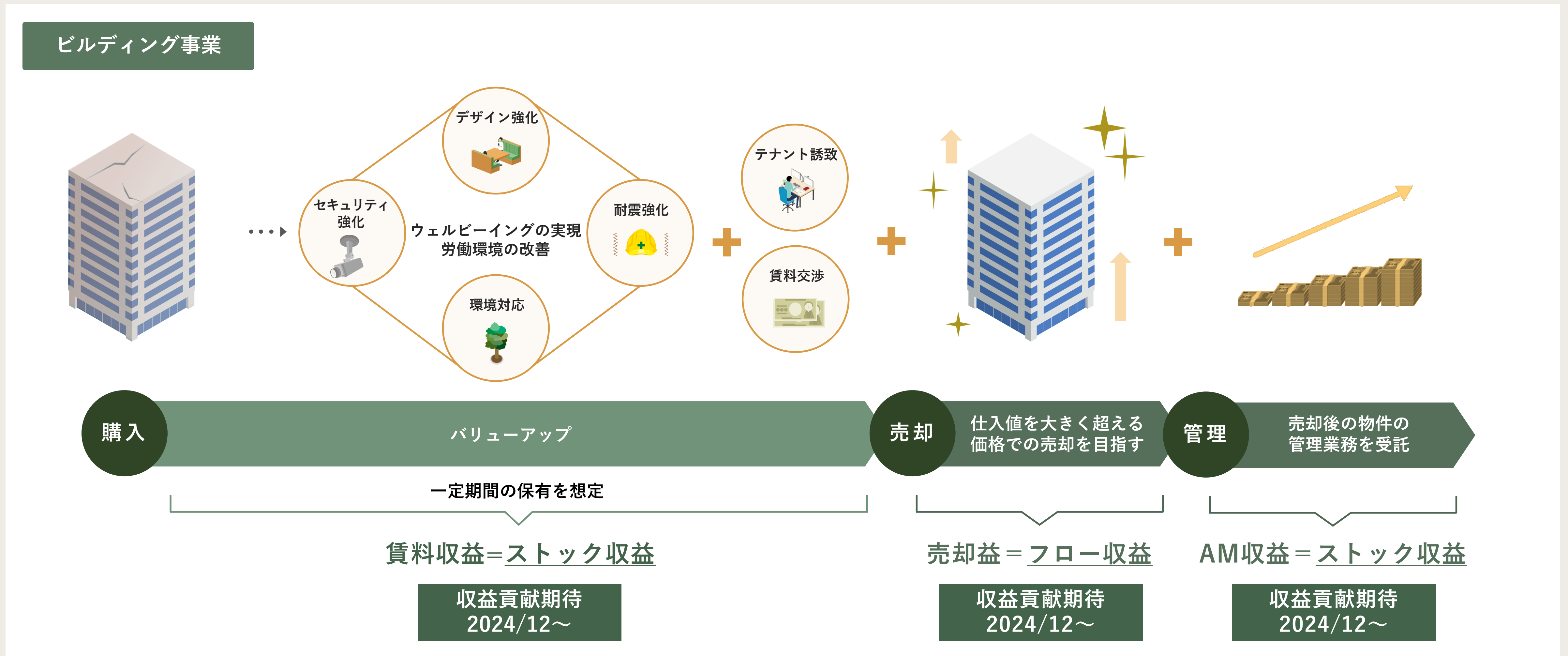
第4四半期に計上済

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

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

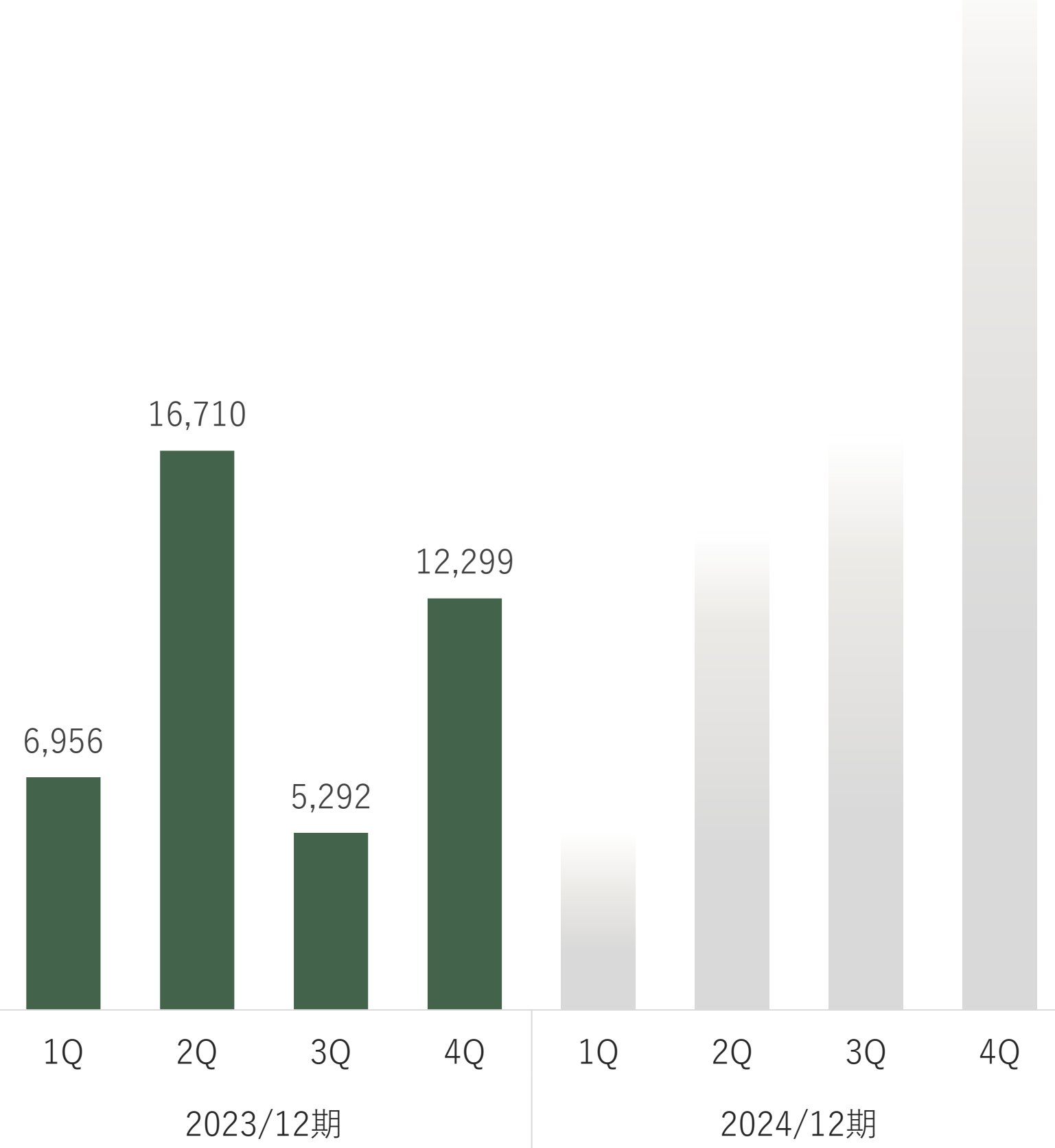
2024年12月期見通し

- ✓ 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）

- 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

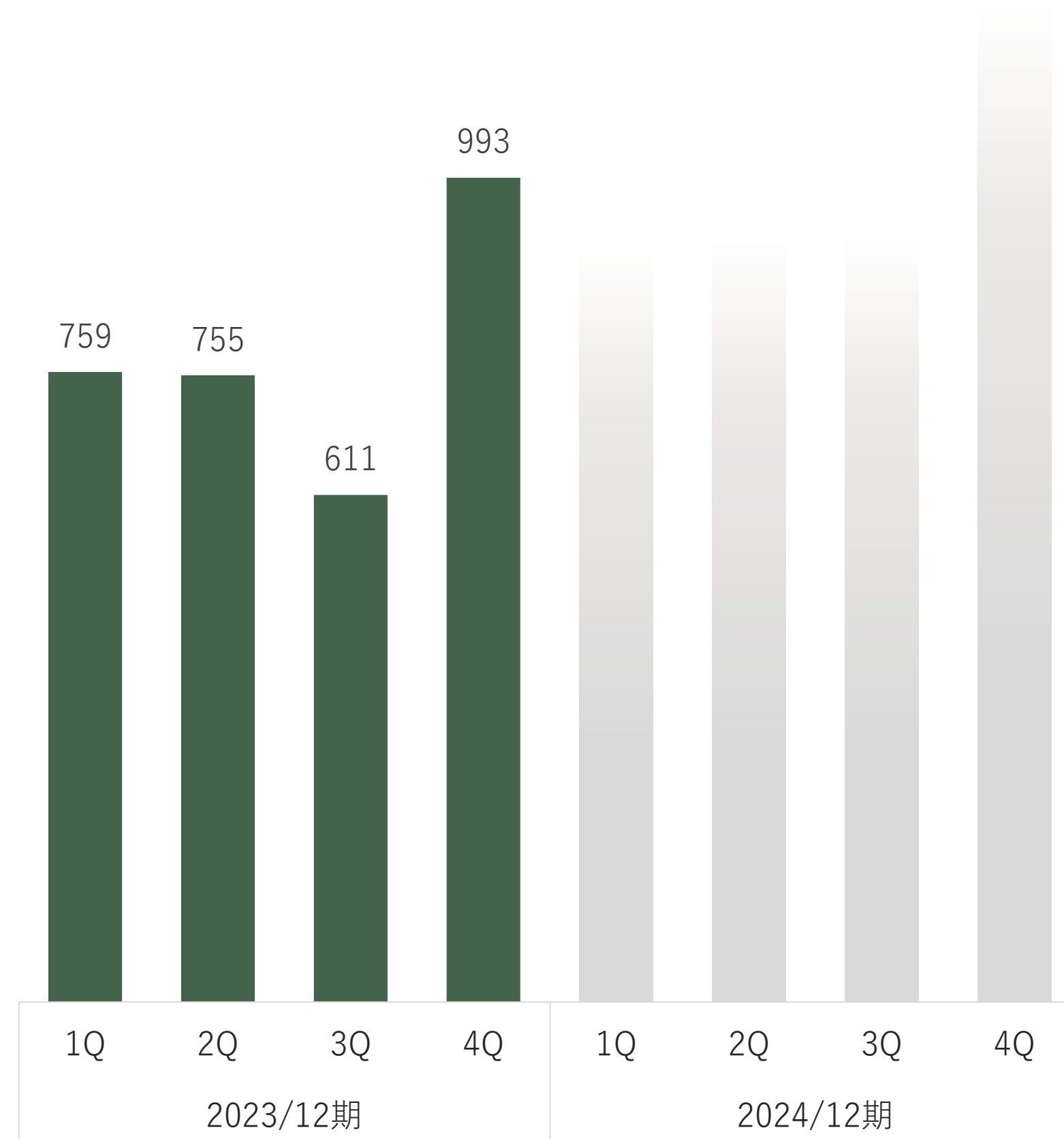
売上高

■ 実績 ■ 計画



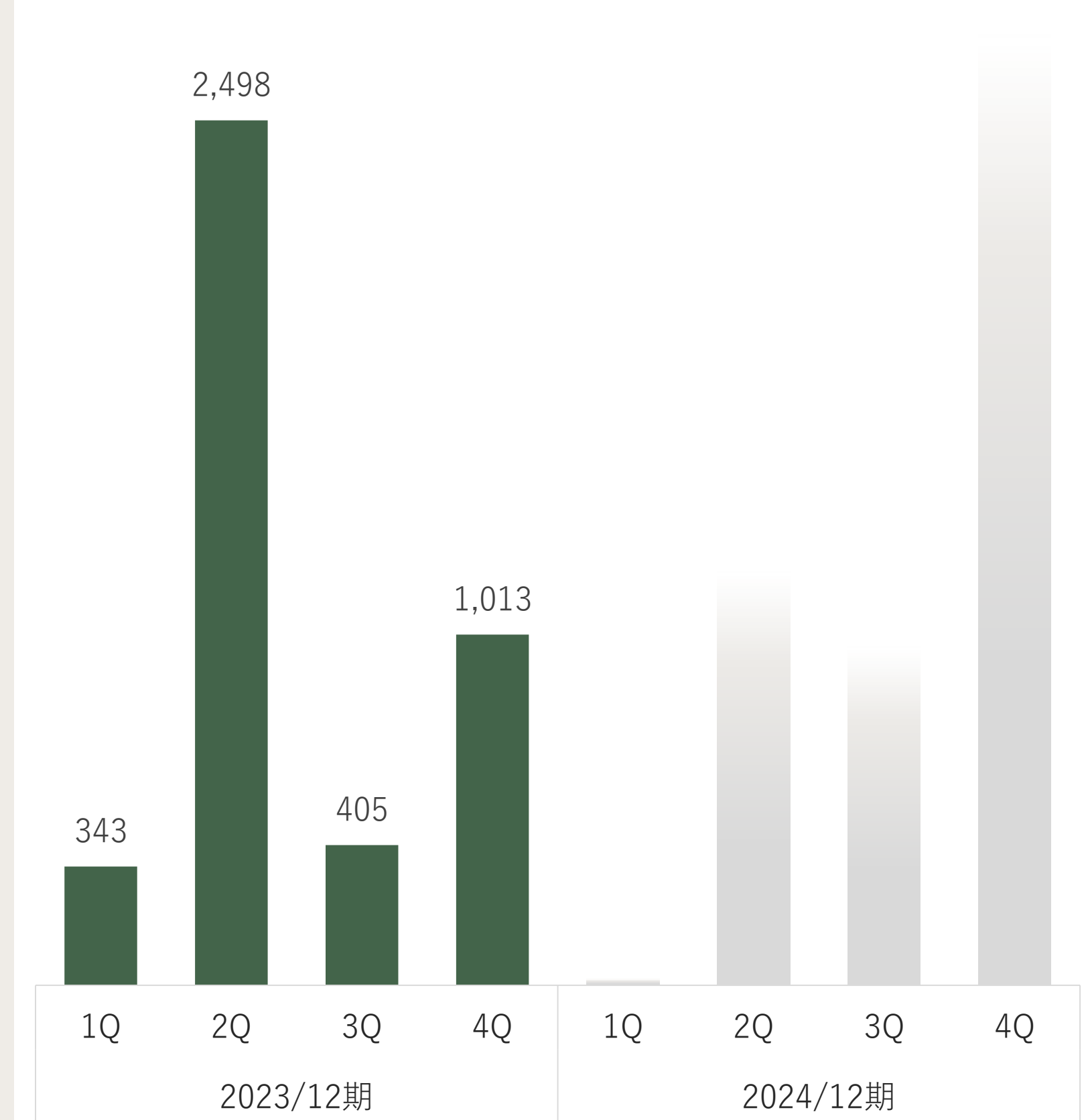
販管費

■ 実績 ■ 計画

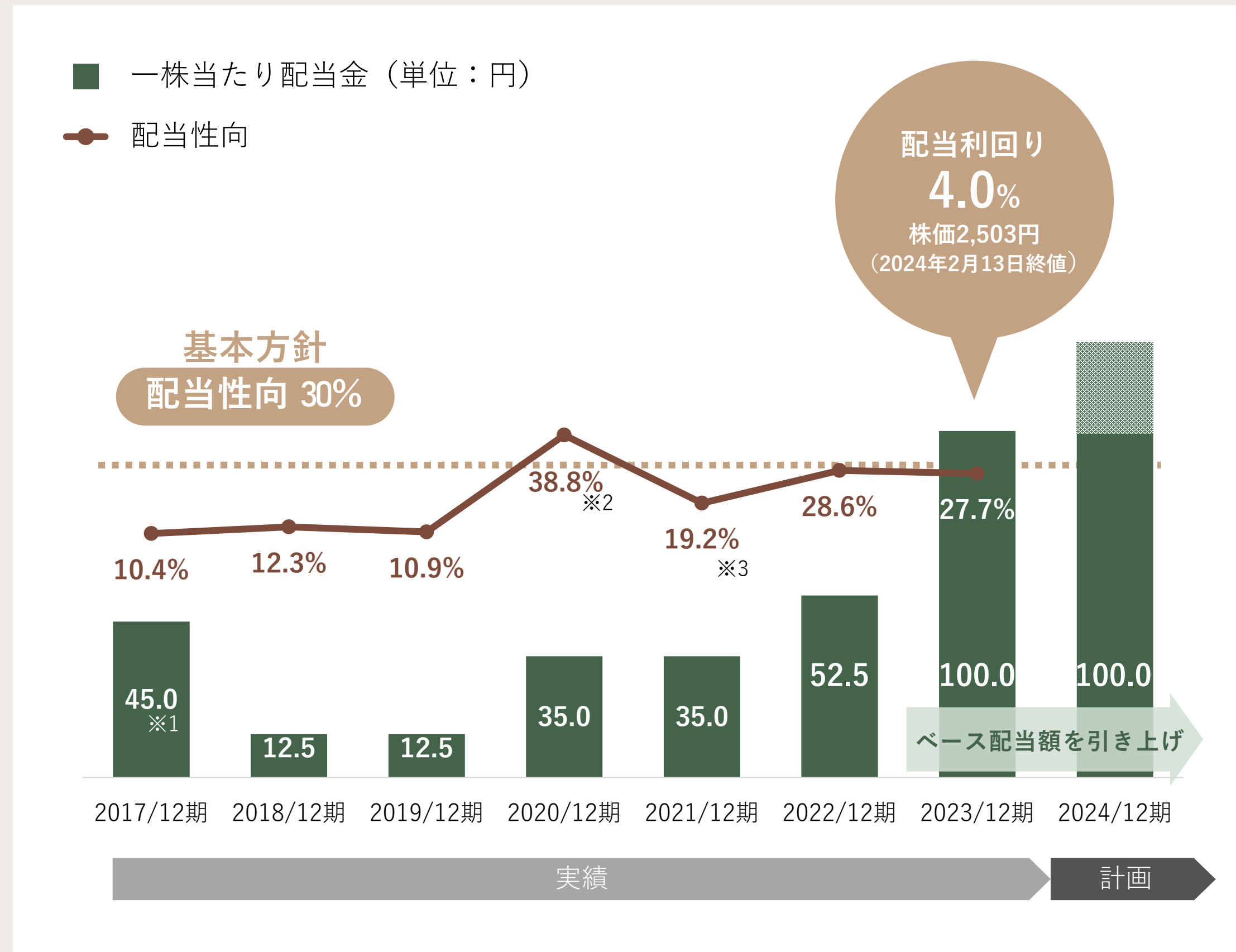


経常利益

■ 実績 ■ 計画



- 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)

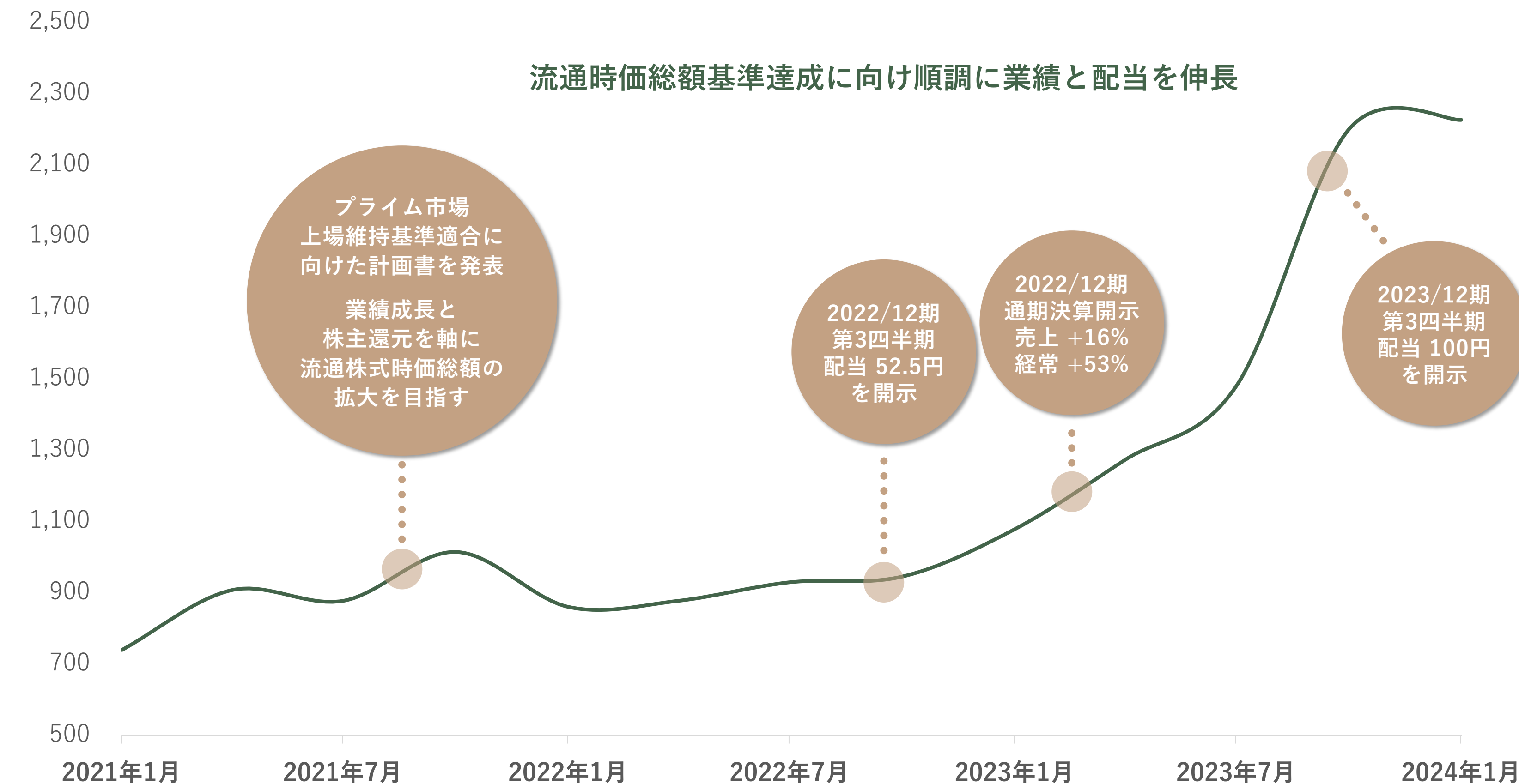
(単位:億円)	2022/12期 実績	2023/12期 実績	2024/12期 目標
SPC出資額 (実績 / 目標値)	0	0	20

※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