

# 2024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

不動産業界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、当社グループ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】** 不動産業界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

**03**

**【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

**【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（P43参照）



# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期の取組み  
今後の見通し

03

株主還元  
流通株式時価総額について

売上高	経常利益	レジデンス販売戸数 累計販売戸数/通期販売計画戸数	土地販売件数※1 累計販売件数/通期販売計画件数	オフィスビル販売棟数※1,2 累計販売棟数/通期販売計画棟数	環境対応 認証取得予定/計画戸数
<b>5,450</b> 百万円 (対前年△21.7%) (進捗率 9.1%)	<b>38</b> 百万円 (対前年△88.8%) (進捗率 0.8%)	<b>66</b> 戸/1,300戸 (対前年△65.3%) (進捗率 5.1%)	<b>4</b> 件/15件 ※1：今後は土地販売及びオフィスビル販売の割合が増える見込みを踏まえ従来開示していたレジデンスの販売戸数に加えて開示	<b>0</b> 棟/3棟 ※2：今期3棟仕入済み	<b>929</b> 戸/1,004戸 2023/12期 2024/12期累計

## 決算ハイライト

- ✓ 第1四半期は販売スケジュールの関係上前年同期比で減収減益も、**社内計画に対しては計画通りの着地**
- ✓ 環境変化を受け、今期より物件販売の柔軟化に取り組んだ結果**土地販売の割合が増加**しており、**利益額・収益性に大きく貢献**
- ✓ **3月27日に14物件の1棟バルク販売の売買契約締結をリリース**。残りの13物件についても販売契約は計画通り進んでいるという認識
- ✓ 第1四半期の仕入は**285戸**（内オフバランス仕入125戸）と**堅調** ※オフバランス進行中案件104戸も含む

### 2025年12期以降も販売を積み上げていくためのパイプライン構築が進む

- ✓ **新たに6棟の「環境配慮型建築」物件の認証を取得**し、既に認証を取得した物件につき4棟を竣工。**自社開発物件は100%環境対応継続**。  
中期経営計画における目標値は2024年問題による竣工ズレを受け下回るも、**引き続き不動産×環境の展開を拡大**

- 2024/12期第1四半期までに29棟の環境認証を取得し、環境対応認証を取得した4棟の竣工を完了
- 2024年問題に伴う竣工遅れ等により一部期ズレが発生し、中期経営計画における環境対応物件数は目標を下回る見込みも、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

### 環境認証を取得した4物件を竣工



亀戸5丁目PJ  
2024年2月竣工

BELS 5つ星取得



石原3丁目PJ  
2024年3月竣工

BELS 4つ星取得



アルテシモ綾瀬1丁目  
2024年3月竣工

BELS 5つ星取得



登戸新町PJ  
2024年3月竣工

BELS 5つ星取得

### 今期新たに環境認証を取得

#### BELS 5つ星取得 ★★★★★

浅草6丁目II PJ	2025年1月竣工予定
浅草橋4丁目PJ	2025年3月竣工予定
向島2丁目IVPJ	2025年3月竣工予定
西日暮里6丁目PJ	2025年10月竣工予定

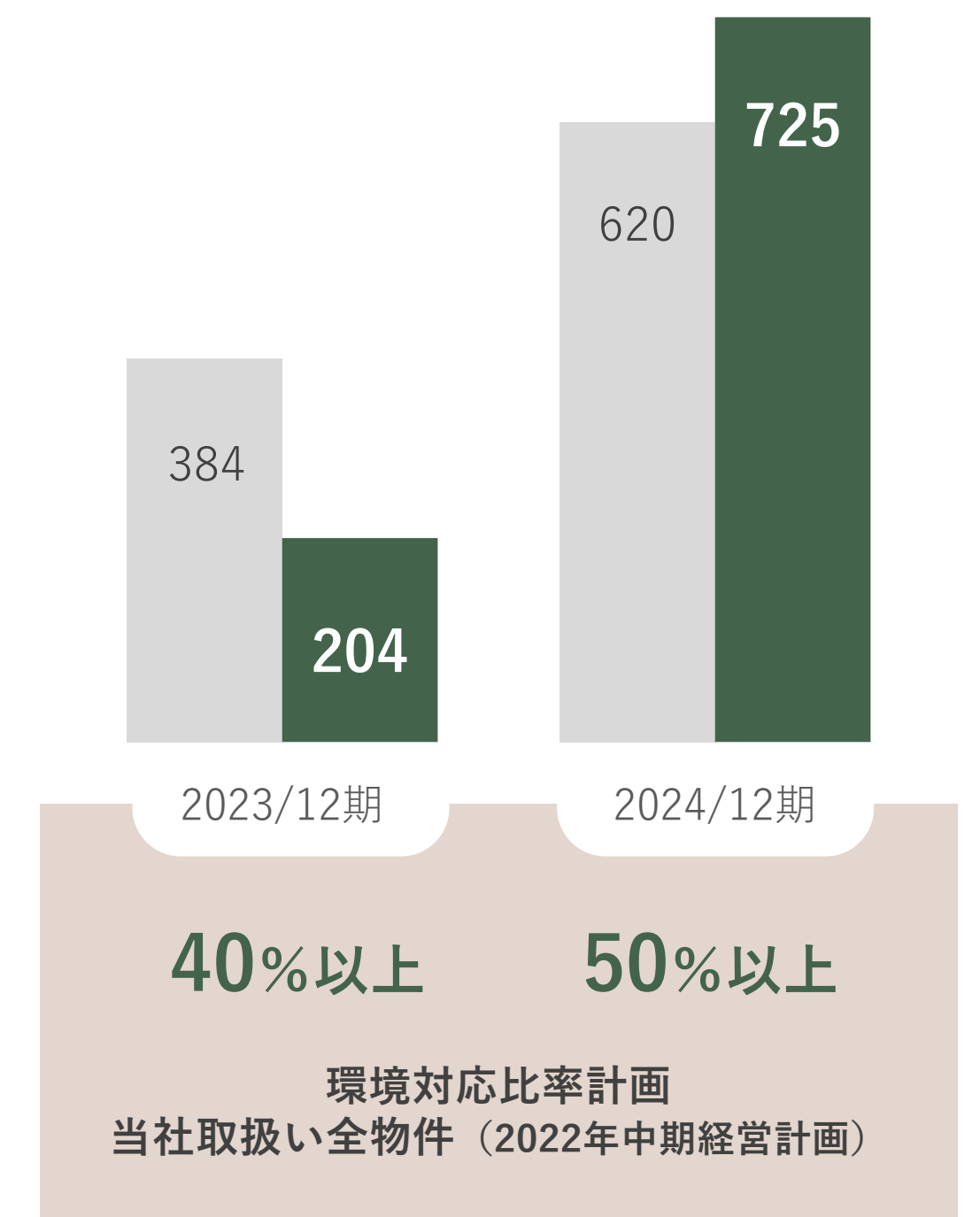
#### BELS 4つ星取得 ★★★★

北新宿3丁目II PJ	2024年11月竣工予定
千束2丁目PJ	2025年5月竣工予定

※物件名については仮称表記としております  
※認定取得時の評価を記載しております

### 環境対応 (単位:戸)

■ 中計 ■ 認証取得予定



# 仕入・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、第1四半期末時点の販売パイプラインは**1,263戸**と十分なパイプラインを確保
- 2024/12期の新築レジデンスパイプラインは第1四半期末時点で17棟649戸の契約を完了。残り13物件の売買契約締結に向けた商談も進行中
- 4件の土地販売に伴い前回開示から105戸分（プロジェクト3件）を削除（P17）

2024/12期				2025/12期				2026/12期				2027/12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	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	11	○	1	浅草4丁目PJ	45	○	1	千歳3丁目PJ	58	○
2	石原1丁目PJ（23→24）	30	○	2	本町4丁目ⅡPJ	28	○	2	東上野1丁目PJ	48	○	--	オフバランス進行中案件（2棟）	138	○
3	綾瀬1丁目PJ	36	○	3	赤塚4丁目PJ	68		3	新橋6丁目PJ	26	○	<b>合計</b>		<b>196戸</b>	<b>196戸</b>
4	豊町2丁目PJ	42	○	4	緑2丁目ⅢPJ	21		4	中央3丁目PJ	33	○				
5	亀戸5丁目PJ	46	○	5	綾瀬3丁目ⅡPJ	44	○	5	大森北1丁目PJ	34	○				
6	東日暮里4丁目PJ	19		6	湯島3丁目PJ	25	○	6	平沼1丁目ⅢPJ	27	○				
7	石原3丁目PJ	30	○	7	新大橋2丁目PJ	51	○	7	東尾久1丁目PJ	34	○				
8	向島3丁目ⅢPJ	29		8	石原2丁目PJ	66	○	8	元浅草1丁目PJ	30	○				
9	竜泉3丁目PJ	18		9	向島2丁目ⅢPJ	49	○	9	北上野2丁目ⅢPJ	47	○				
10	登戸新町PJ	80	○	10	田端4丁目PJ	34	○	--	オフバランス進行中案件（6棟）	530	○				
11	北浦和1丁目PJ	40	○	11	西日暮里6丁目PJ	28	○	<b>合計</b>		<b>854戸</b>	<b>854戸</b>				
12	溝口2丁目PJ	48		12	浅草5丁目	46	○								
13	王子1丁目PJ	38	○	13	栄町2丁目PJ	48	○								
14	根岸2丁目PJ	38		14	千束2丁目PJ	39	○								
15	南町PJ	21		15	江東橋4丁目PJ	90	○								
16	竜泉2丁目PJ	45	○	16	堀船1丁目PJ	36	○								
17	並木3丁目PJ	133		17	白河3丁目PJ	35	○								
18	高鼻町1丁目PJ	41	○	18	向島2丁目IVPJ	63	○								
19	堀切8丁目PJ	64		19	北大塚3丁目PJ	30	○								
20	川口市幸町2丁目PJ	65	○	20	新横浜1丁目PJ	170									
21	南青山7丁目PJ	39	○	21	本所2丁目PJ	24									
22	明石町PJ	51	○	22	西青木4丁目PJ	112	○								
23	丸子通1丁目PJ	45	○	23	本町1丁目ⅠPJ	55	○								
24	浅草6丁目ⅡPJ	41	○	24	本町1丁目ⅡPJ	61	○								
25	北新宿3丁目ⅡPJ	32	○	25	駒場1丁目PJ	27	○								
26	水道2丁目ⅡPJ	27		26	東向島3丁目PJ	25	○								
27	田端新町3丁目ⅡPJ	54		--	オフバランス進行中案件（5棟）	169	○								
28	本所4丁目ⅢPJ	32		<b>合計</b>		<b>1,455戸</b>	<b>1,172戸</b>								
29	目白4丁目PJ	34													
30	西池袋4丁目	21													
<b>合計</b>		<b>1,263戸</b>	<b>725戸</b>												
<b>中計目標</b>		<b>1,240戸</b>	<b>620戸</b>												
<b>進捗率</b>		<b>101.85%</b>	<b>116.94%</b>												

売買契約済

年変更

新規追加物件

販売開始予定日ベースにて記載  
2024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。

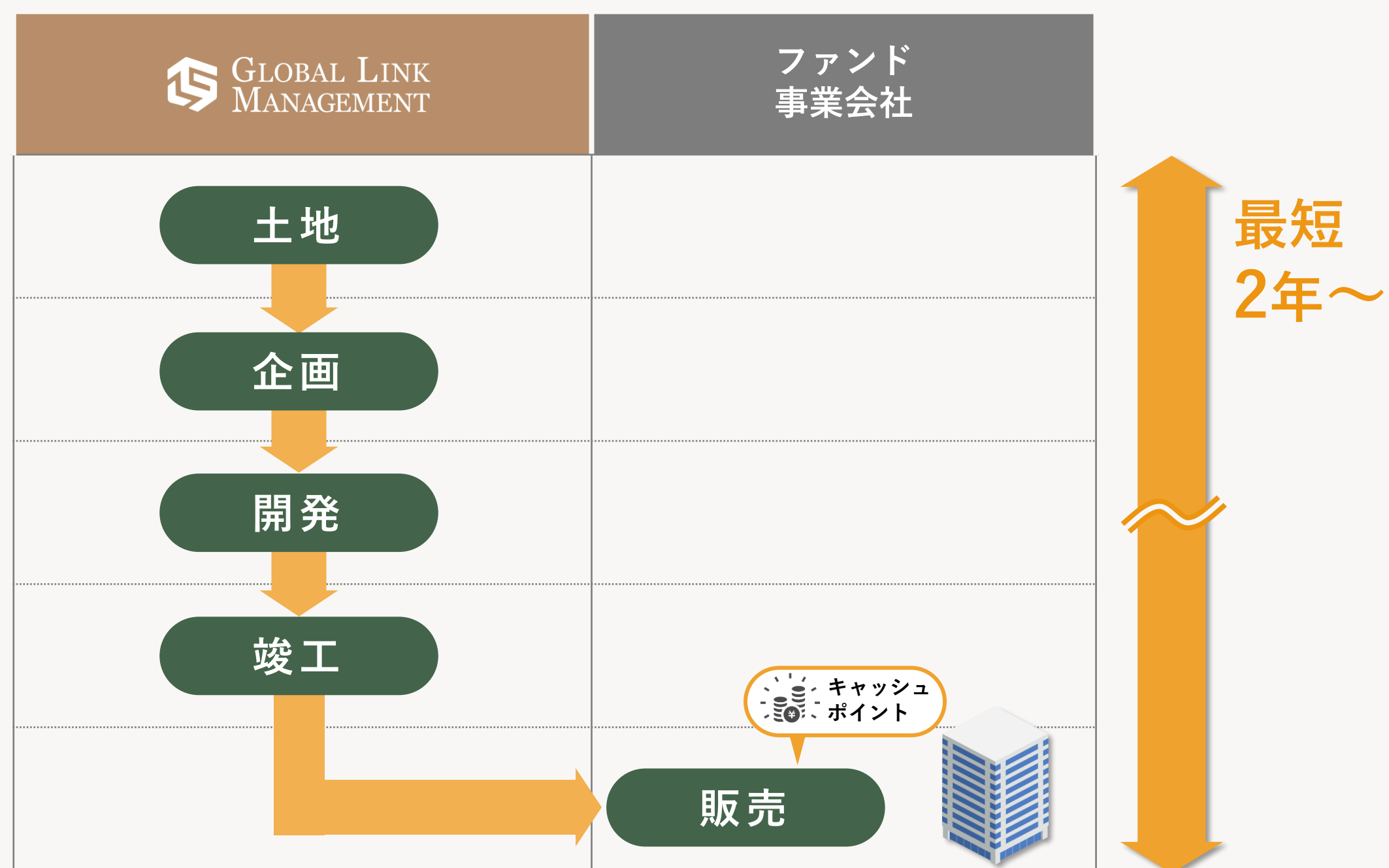
※当社未仕入のオフバランス開発進行中案件についてはPJ名を公表できないため左記の開示としております。  
また、オフバランス開発案件については予定戸数です。



# 今後の販売戦略について（販売タイミングの柔軟化）

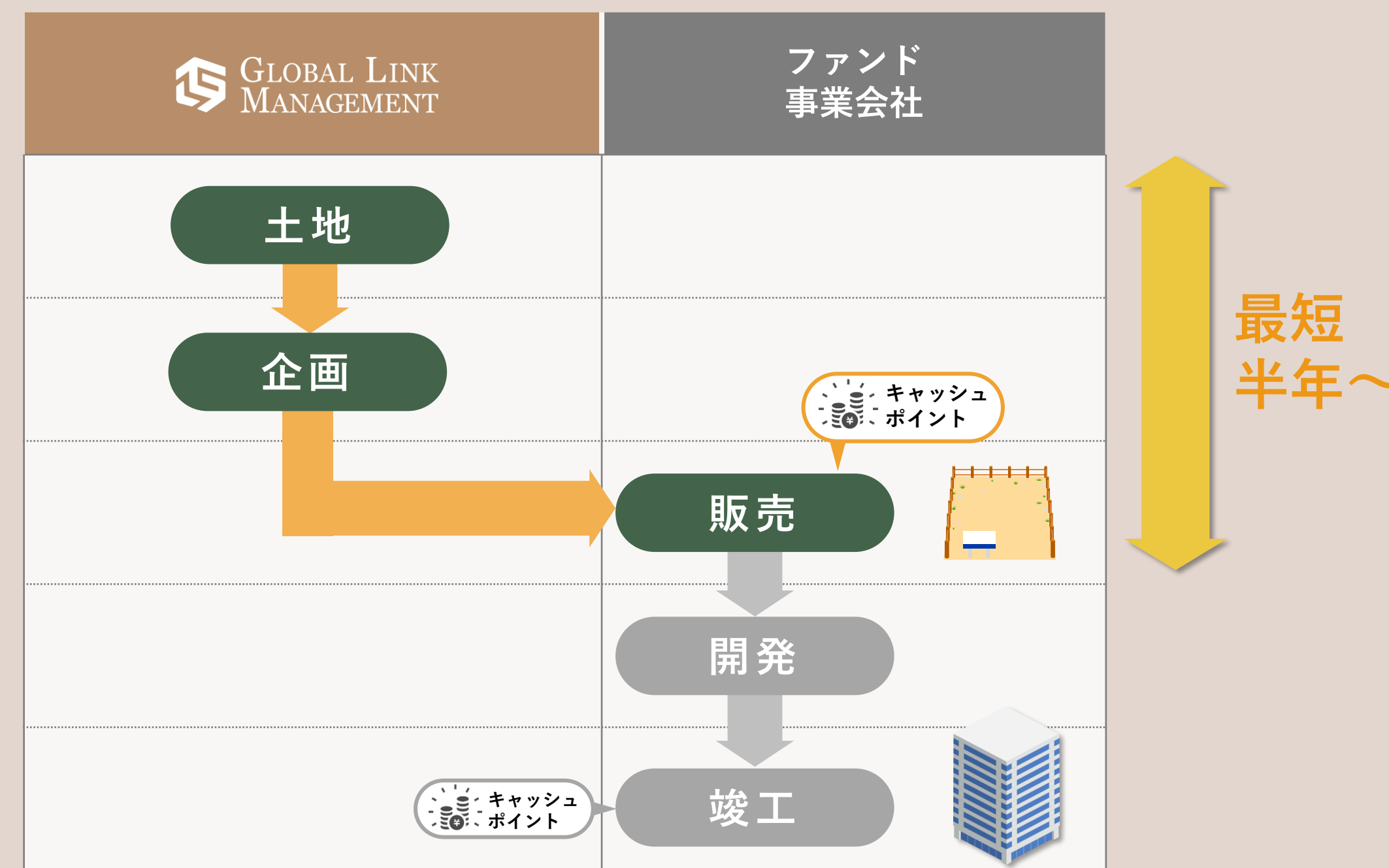
- これまで主流だった竣工後に販売するパターンに加え、企画を終えた段階で販売するパターンを開始
- 販売タイミングの柔軟化により高い資本効率を実現するとともに、建築コスト高騰や金利上昇などのリスク要因に対処
- 前頁の既存パイプラインについて、企画を終えた段階で販売した場合はパイプラインから削除する

## 竣工後に販売するパターン（これまで主流だったケース）



土地仕入から竣工まで行い販売する場合  
キャッシュインまで2年超

## 企画を終えた段階で販売するパターン（今後取り組んでいくケース）




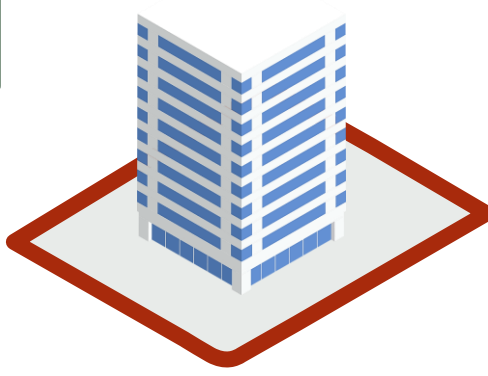
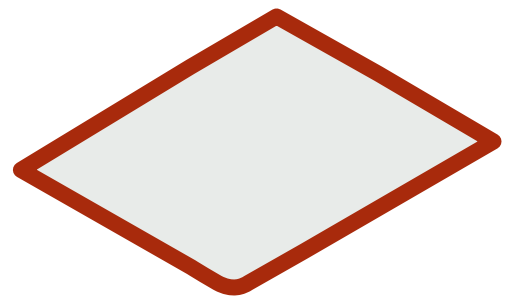
今後は土地仕入から企画まで行った段階での販売等を検討  
キャッシュインまでの期間を短縮すると同時に様々なリスクを回避  
(一部案件では開発プロセスにおけるCM収益等の獲得も狙う)

- 第1四半期は開発用地段階での販売を4件計上。また、第2四半期に計上予定のものを1件開示済み
- 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・販売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

## 土地仕入のイメージ



## 仕入れた土地の収益化イメージ

GLMが開発するケース	他の開発業者に土地を販売するケース
  <p>1棟バルク販売による付加価値向上 一方で完成後販売までの所要時間が長い</p> <p><b>約2年</b></p>	<p>自社開発と比べ収益額が小さいが収益性や所要時間で優位</p>  <p><b>約6か月～1年</b></p>

市場環境や資金効率を踏まえ、最適な開発・販売タイミングを選択

## 今期他の開発業者に土地販売した案件

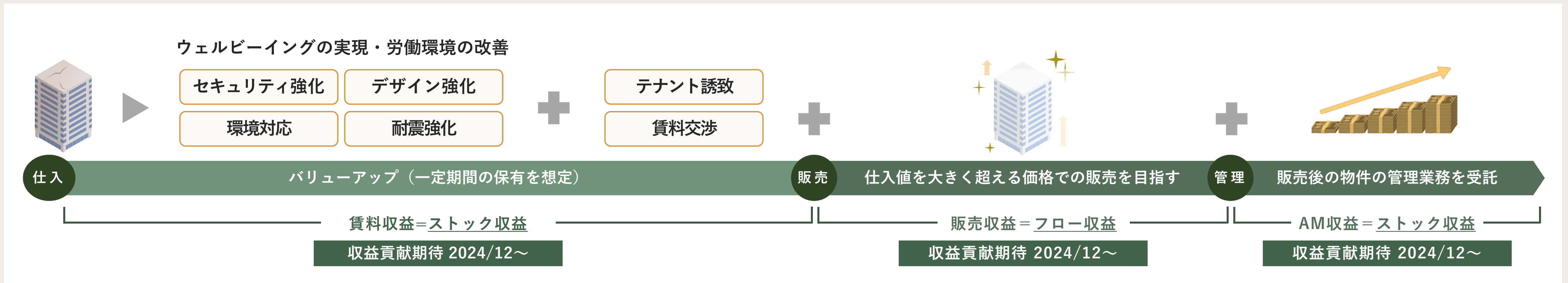
### 第1四半期に計上済

PJ名	戸数相当
笹塚3丁目PJ	33戸
梅田1丁目PJ	48戸
西新宿8丁目PJ	24戸
円山町II PJ	18戸

### 第2四半期に計上予定

PJ名	戸数相当
平沼1丁目II PJ	30戸

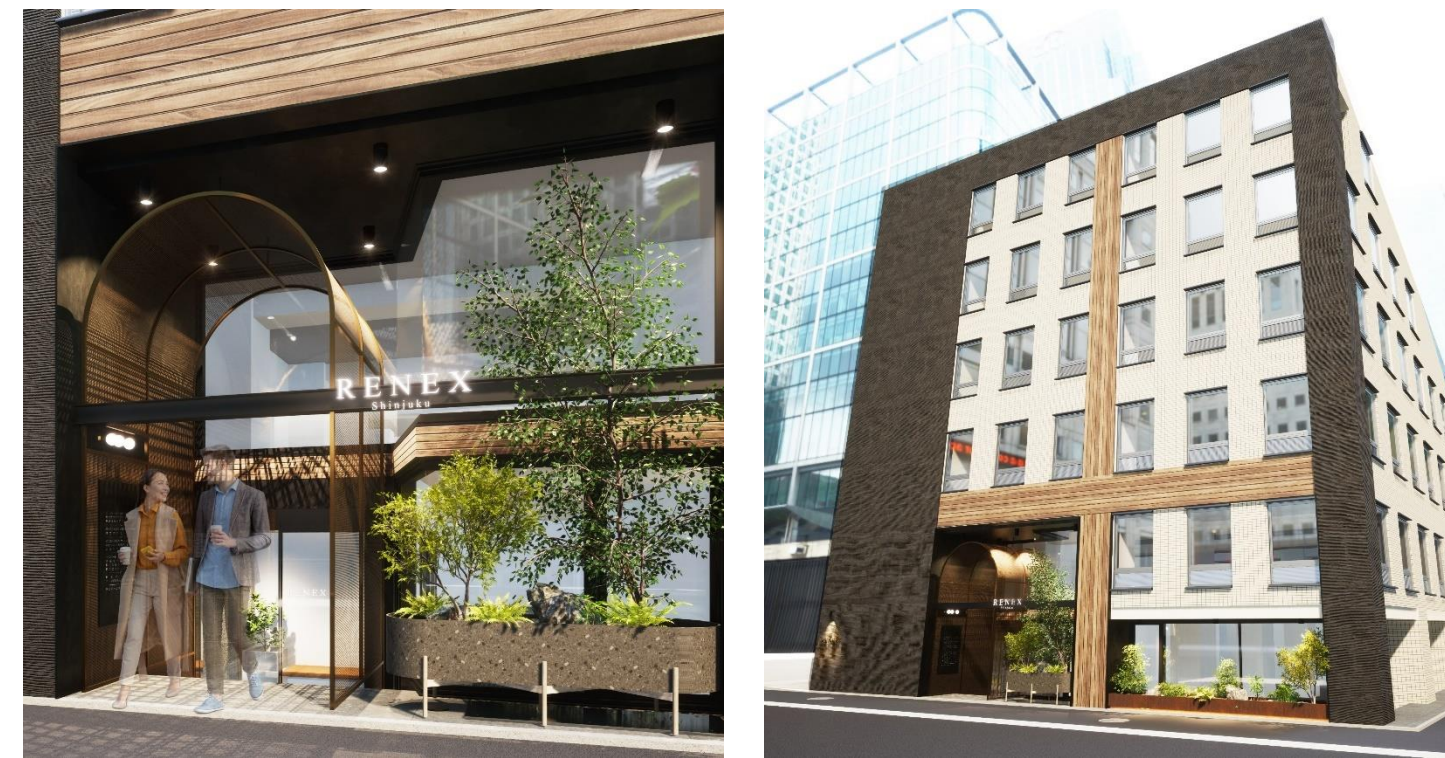
- 市場で流通している既存のオフィスビルを仕入れ、環境対応・労働環境改善等のバリューアップを行って販売
- 第1四半期は3棟の仕入に関する契約を完了、今期仕入れた物件の中から期中に3棟の販売を計画



## Before/Afterイメージ



Before



After（リノベーション後イメージ図）

## 今期仕入れた物件一覧

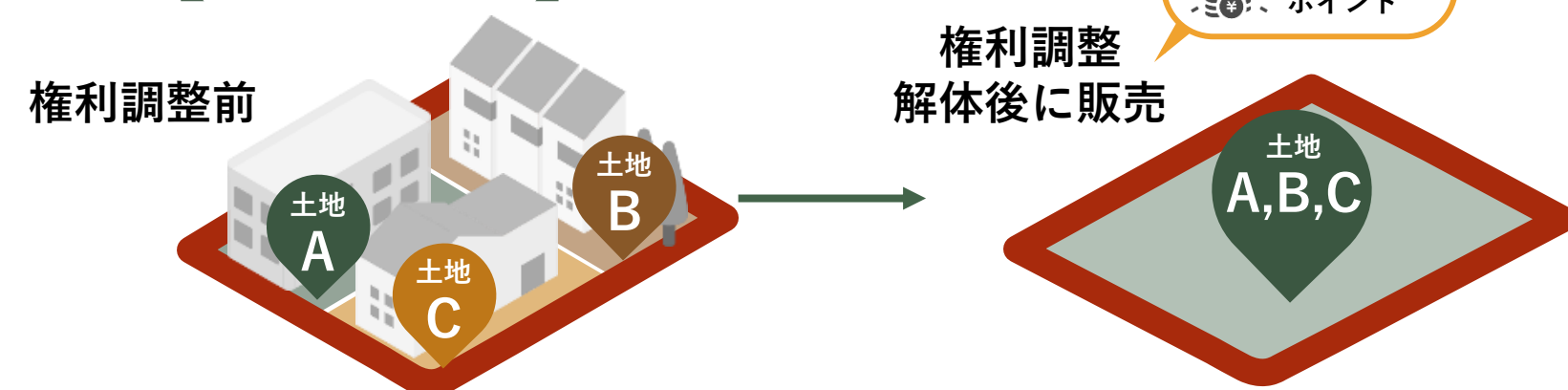
所在地	土地面積
東京都新宿区	324.20㎡（公簿）
東京都文京区	597.63㎡（公簿）
東京都品川区	361.64㎡（公簿）

- 今期は建築費高騰・工期長期化を踏まえ、販売時の利益額は大きい一方で回収までに時間のかかるレジデンスは微増に留め、半年～1年での回収が可能で、収益性を確保し易い土地やオフィスビルの販売を増やすことで資金効率を高める方針
- レジデンス用地を土地販売に切り替えた場合、将来のパイプラインの減少はあるが、現状は仕入による補填が十分可能
- 次期中期経営計画においては資金効率・期間あたりの収益性を意識しながら売上高構成比を検討

## レジデンス【2年】



## 土地【半年～1年】

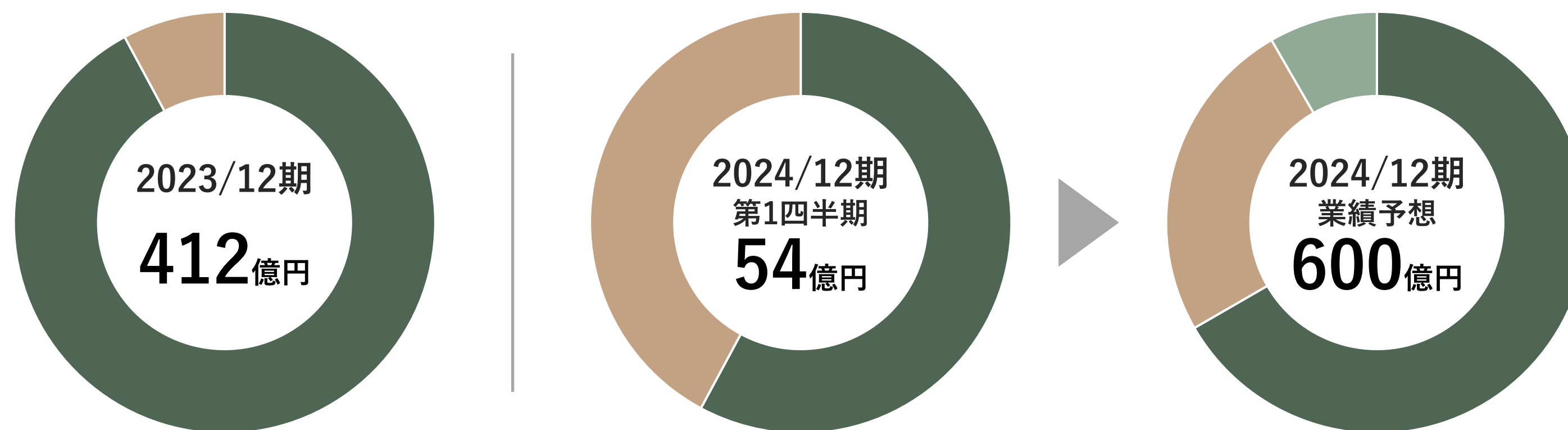


## オフィスビル【半年～1年】



## 売上高構成比

■ レジデンス ■ 土地 ■ オフィスビル



## 資産の回転期間イメージ (加重平均)



# レジデンス・土地・オフィスビルの契約・決済状況について

- レジデンスは第1四半期末時点で1棟販売にて17棟649戸の販売を完了。残りの販売を進め、竣工スケジュール等に基づき順次決済
- 土地の販売は第1四半期末時点で5件の販売（内4件の決済）を完了。今期は15件の販売を予定しており、随時販売および決済予定
- オフィスビルは、今期中に仕入れた物件より3棟を販売、決済を予定。仕入、販売を並行して進め、下半期に売上利益貢献を見込む

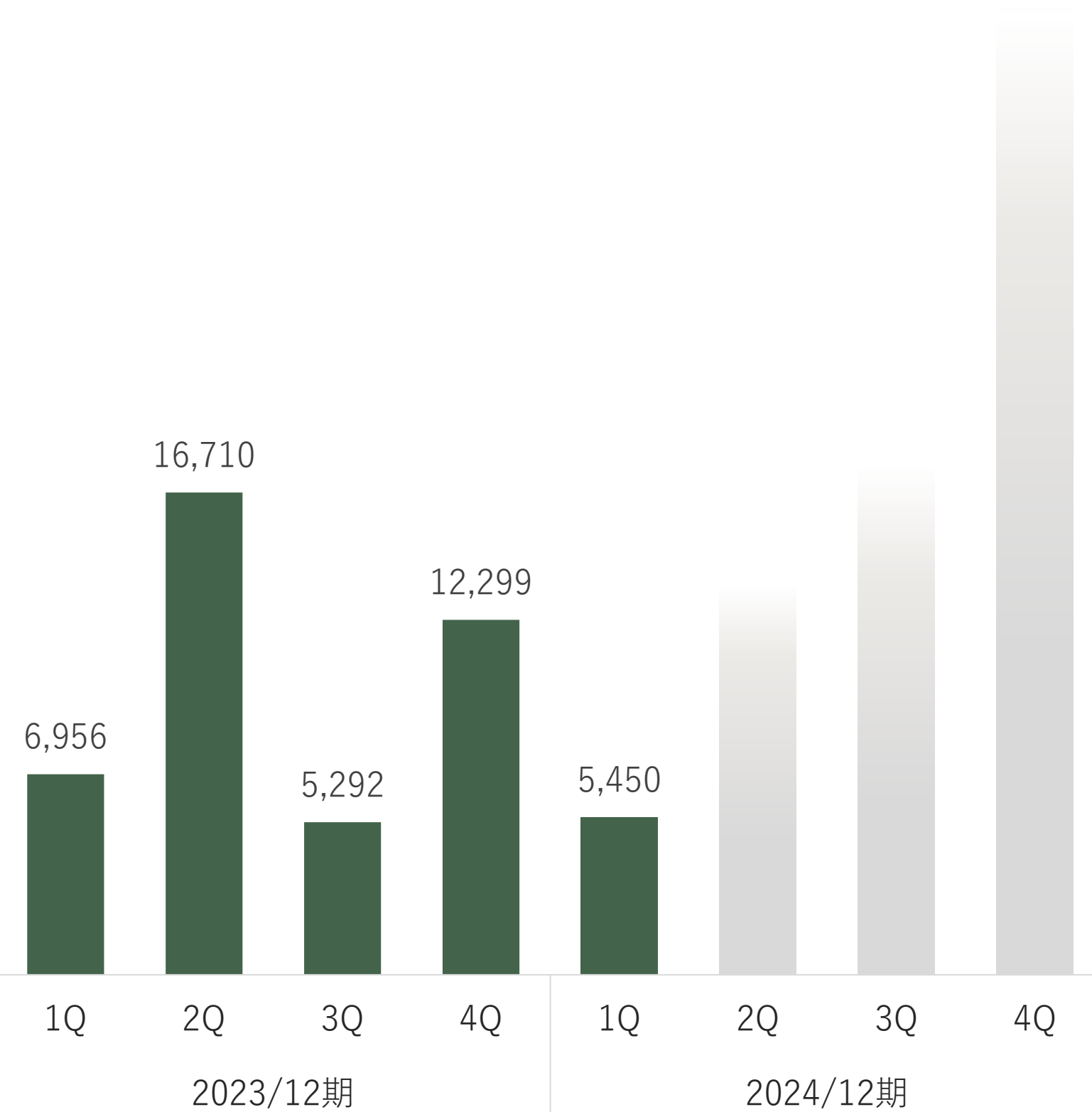
		総戸数	第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	上半期	下半期
レジデンス (新築1棟販売)	売買契約済	649戸	54戸 2棟				340戸 9棟		190戸 5棟		65戸 1棟			1棟バルク及び1棟販売(半期)		
	売買契約予定	614戸								238戸 3棟			376戸 10棟	上半期	下半期	
	合計	1,263戸	54戸 (2棟)		340戸 (9棟)		428戸 (8棟)			441戸 (11棟)			394戸 (11棟)	869戸 (19棟)		
土地	売買契約済	5件			4件		1件							販売予定件数		
	売買契約予定	10件				5月以降10件の販売を見込む								15件		
	合計	15件	4件			11件										
オフィスビル	売買契約済	0棟												販売予定棟数 / 保有棟数※		
	売買契約予定	3棟											3棟	3棟 / 3棟		
	合計	3棟	0棟			0棟			0棟			3棟				

※2024年3月末時点

- 業績に連動する賞与の計上を見込み、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

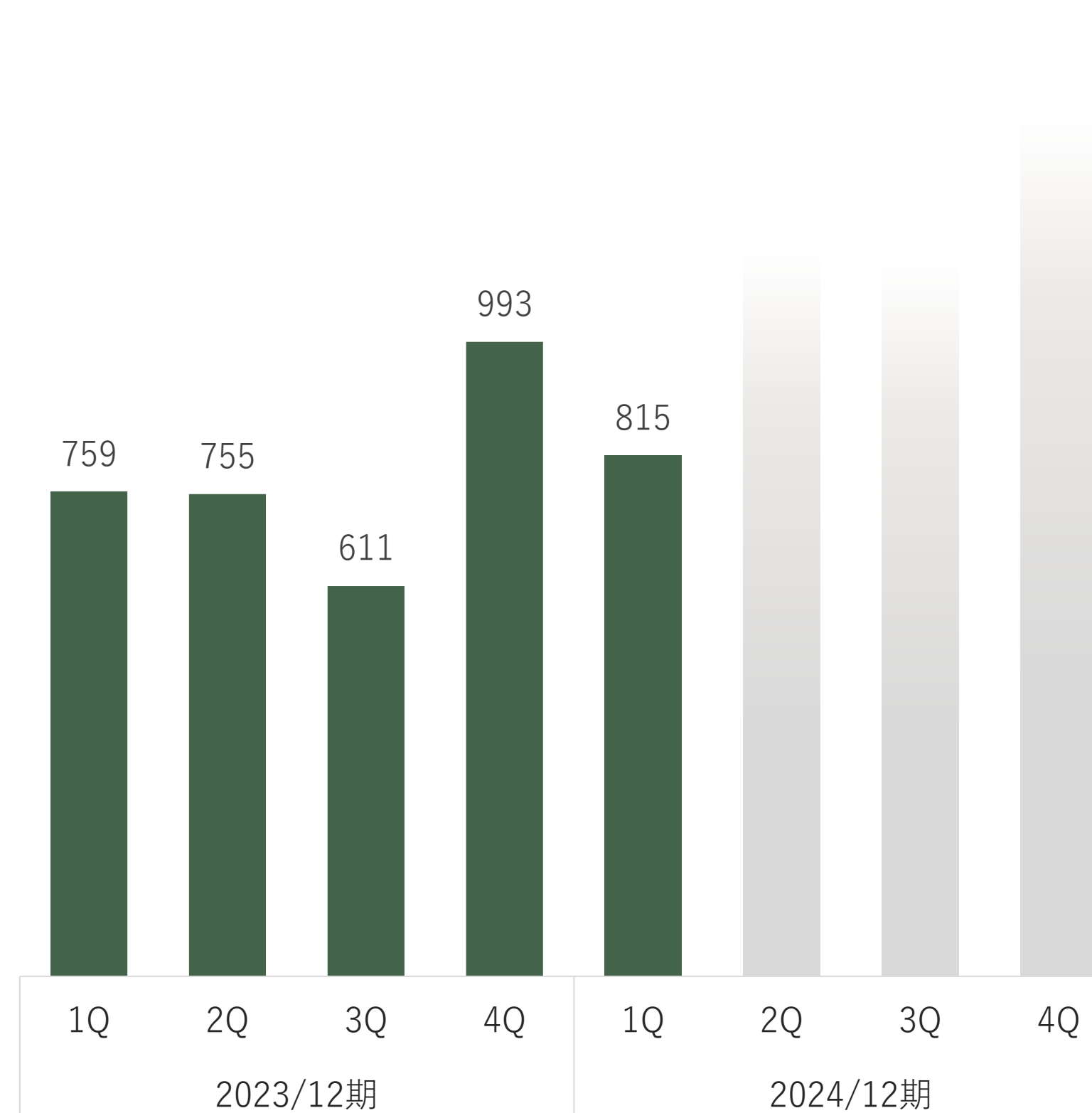
## 売上高

■ 実績 ■ 社内計画



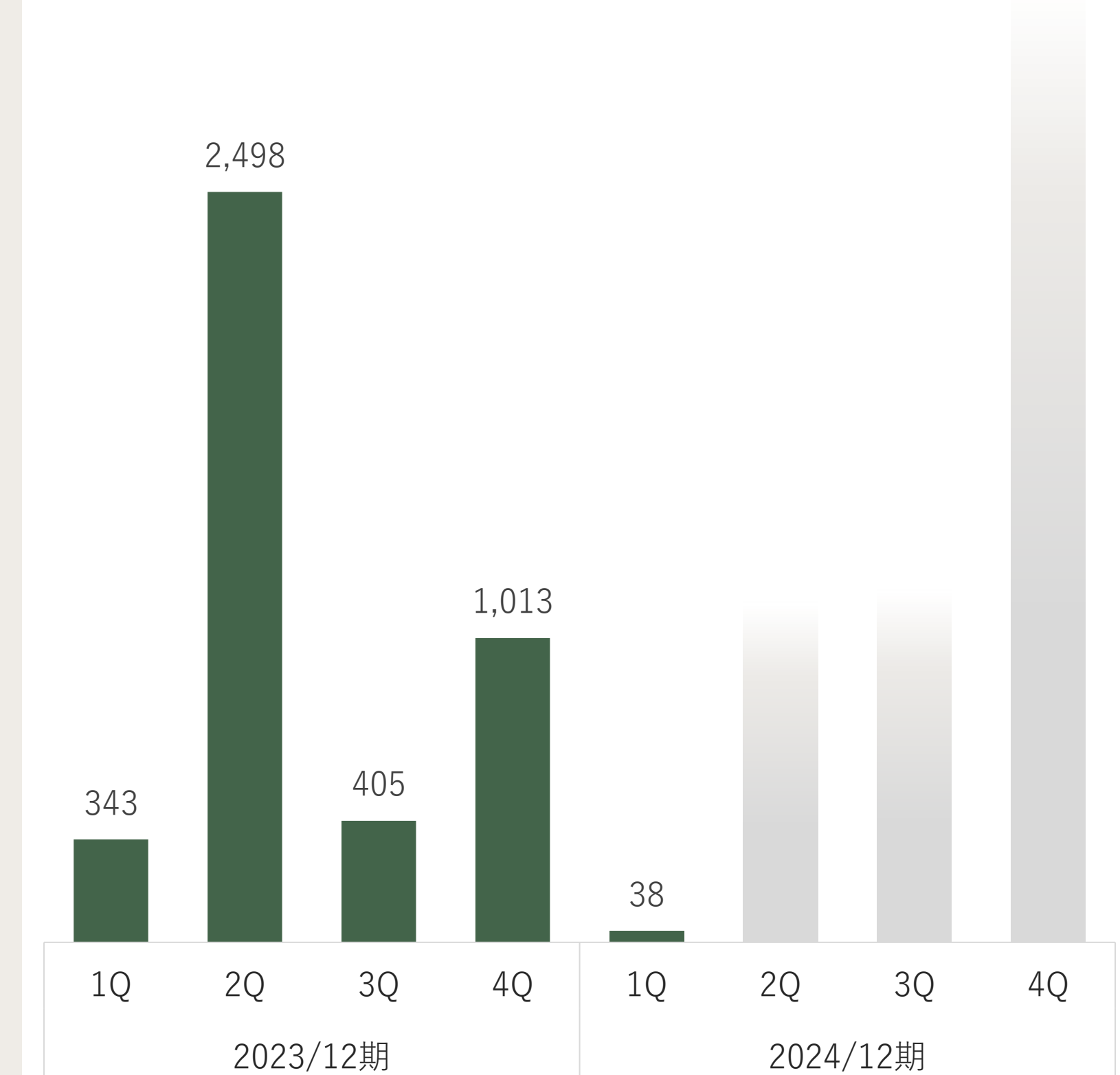
## 販管費

■ 実績 ■ 社内計画

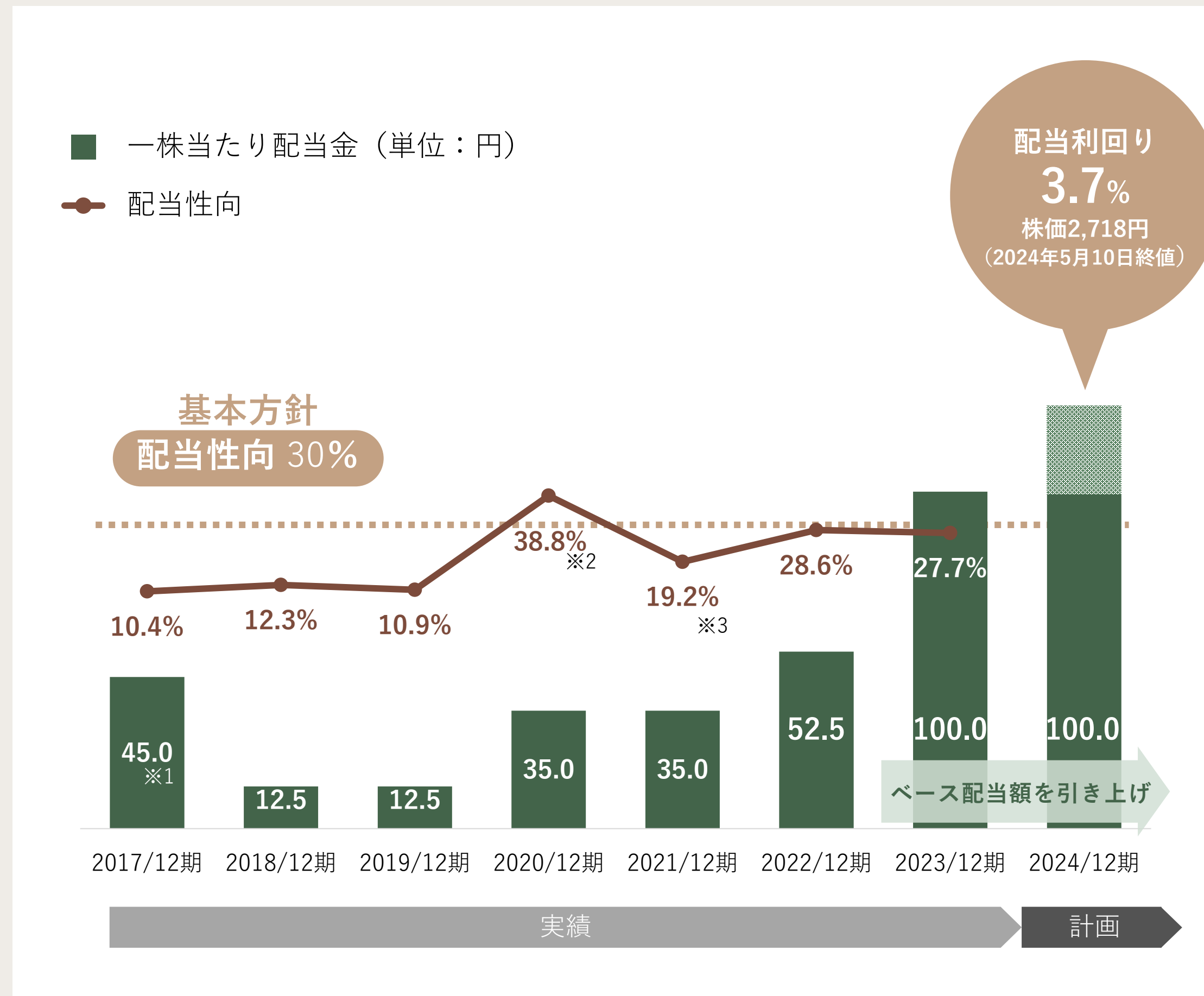


## 経常利益

■ 実績 ■ 社内計画



- 配当金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)

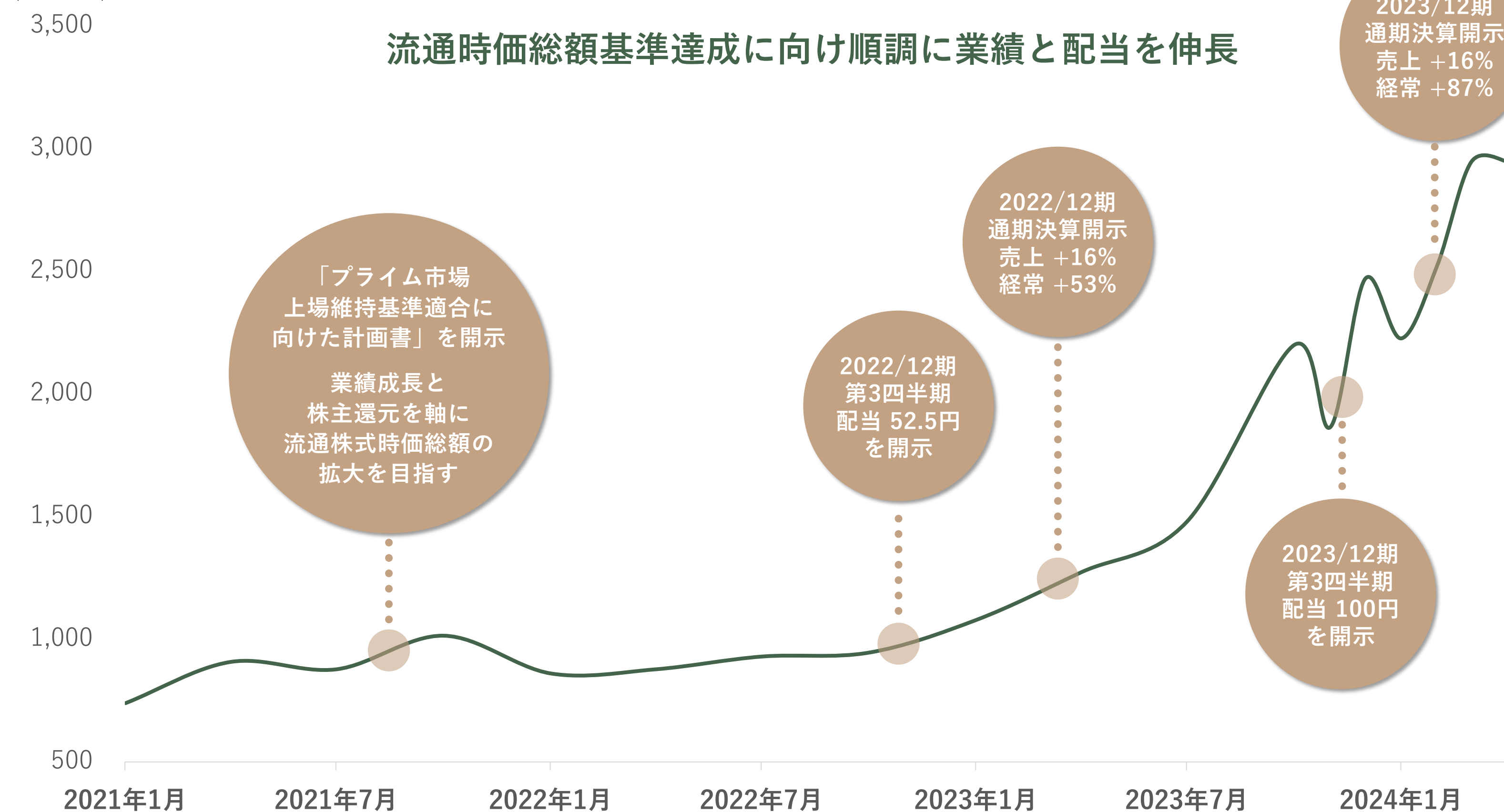
(単位：億円)	2022/12期 実績	2023/12期 実績	2024/12期 目標
SPC等出資額 (実績 / 目標値)	0	0	20

※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

**218億円**

(2024/4/30時点)

流通株式比率

**33.3%**

(2023/12/31時点)

流通株式時価総額※1

**72億円**

出典：日本取引所グループ

※1: 2024/4/30時点の株価に対し2023/12/31時点の流通株式比率を乗じて推計