

# 2024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



# AGENDA

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今後の見通し

04

2025年中期経営計画「GLM100」  
サマリー

05

会社概要・Appendix

グループミッション

# 投資により未来価値を創出する

人と事業に積極的な投資を行い  
環境、社会において持続可能な価値を創出し豊かな未来を実現します

グループビジョン

世界をリードするサステナブルな企業グループへ

グループバリュー

No.1 ・ 挑戦 ・ 共創

カンパニーミッション

 GLOBAL LINK  
MANAGEMENT

S A G L  
Advisors

G & G  
Community

 AtPeak

不動産を通じて豊かな社会を実現する

テクノロジーで  
全てのビジネスに革新を

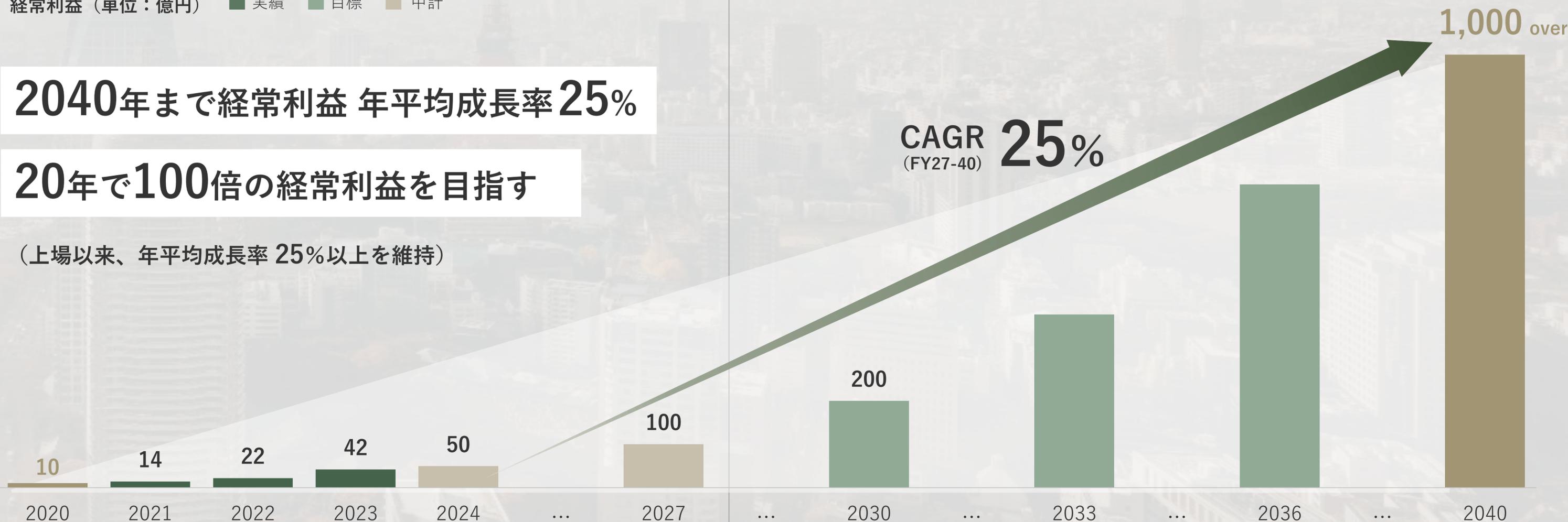
## オーガニックでの成長

経常利益（単位：億円） ■ 実績 ■ 目標 ■ 中計

2040年まで経常利益 年平均成長率 25%

20年で100倍の経常利益を目指す

（上場以来、年平均成長率 25%以上を維持）



CAGR (FY27-40) 25%

1,000 over

ステージ1 | GLM50

ステージ2 | GLM100

ステージ3

ステージ4

ステージ5

ステージ6 | GLM1000

GLM VISION 2030

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 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 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
33,473 百万円 (対前年+15.6%) (進捗率 52.3%)	1,627 百万円 (対前年△49.9%) (進捗率 32.5%)	781 戸/1,300戸 (対前年+7.3%) (進捗率 60.1%)	10 件/18件	0 棟/4棟	929 戸/1,004戸 2023/12期 2024/12期累計

## 業績予想及び配当の上方修正

売上高：60,000百万円→64,000百万円 経常利益：5,000百万円（据え置き） 当期純利益：3,200百万円→3,350百万円 1株あたり配当：100円→130円

- ✓ 建築費の高騰等の環境変化を背景に、中計目標である経常利益5,000百万円の達成に向けて販売構成・手法を修正した結果売上高は640億円の着地を見込む
- ✓ 一部固定資産の売却により特別利益を計上したため、当期純利益を3,350百万円に修正
- ✓ エクイティ投資の進捗を考慮し、**配当性向30%を基準に1株当たり配当額を増額し、130円/株に修正**

## 決算ハイライト

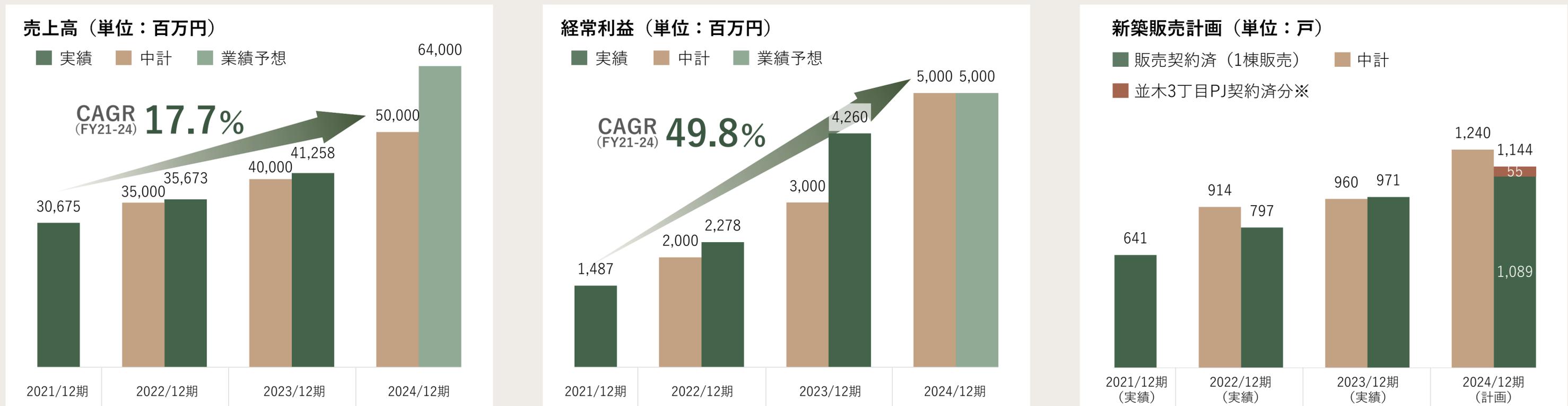
- ✓ 開発事業においては第2四半期時の想定と比較し、レジデンスにおける販売時期の見直しにより、第3四半期中の決済額が減少し、売上が下振れたものの、今期に販売を予定していた新築レジデンスに関しては全て契約を完了しており、第4四半期での計上を予定。中計最終年度の経常利益目標の達成がほぼ見えた形
- ✓ 土地企画事業及び再生事業についても販売契約の締結が進み、第4四半期においては大きな売上を見込む
- ✓ **DX事業領域への先行投資により2億円程費用が先行**。不動産事業領域の業績後ろ倒しと合わせ、現段階では影響が大きく見えるが、通期に向けては問題の無い水準
- ✓ **2040/12期の経常利益1,000億円超**を目指すためのGLM1000 及び GLM1000に向けた中期経営計画として**2027/12期の経常利益100億円を目指すためのGLM100**の詳細を開示（本資料p.27及び別資料参照）

※1：第3四半期までの累計で7棟仕入済み

# 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）



2024年10月末時点実績

## 中期経営計画の進捗認識

- ✓ 2022年中期経営計画最終年度となる2024/12期について、売上高見込は従来目標500億円を超えて640億円での着地を見込む。一方、建築費の高騰等を受けて開発の収益性が一部低下したため、経常利益は従来目標50億円での着地を見込む。結果として、2022年中期経営計画は概ね達成見込
- ✓ 2024/12期においては、開発事業で予定していた分を土地企画事業に切り替えた結果、当初計画1,240戸を僅かに下回る1,144戸の販売を見込み、全て契約済
- ✓ 2025年中期経営計画「GLM100」を策定。市場環境の変化も踏まえ、事業モデル及びアセットの拡大による継続成長を目指す方針（→ p.27）

※ 並木三丁目PJは1棟販売ではあるが、決済タイミングが複数回に分かれたため別表記



# AGENDA

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今後の見通し

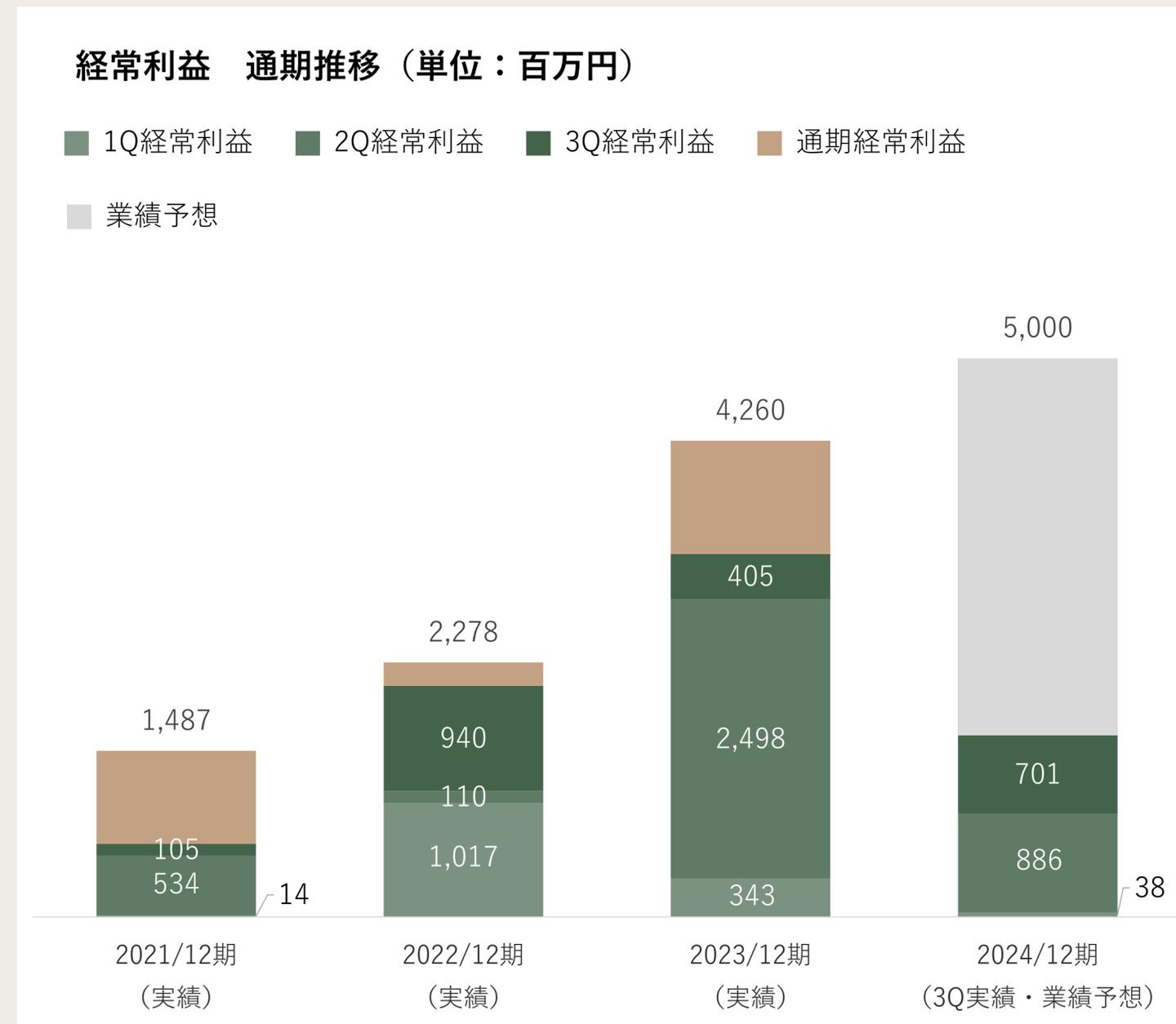
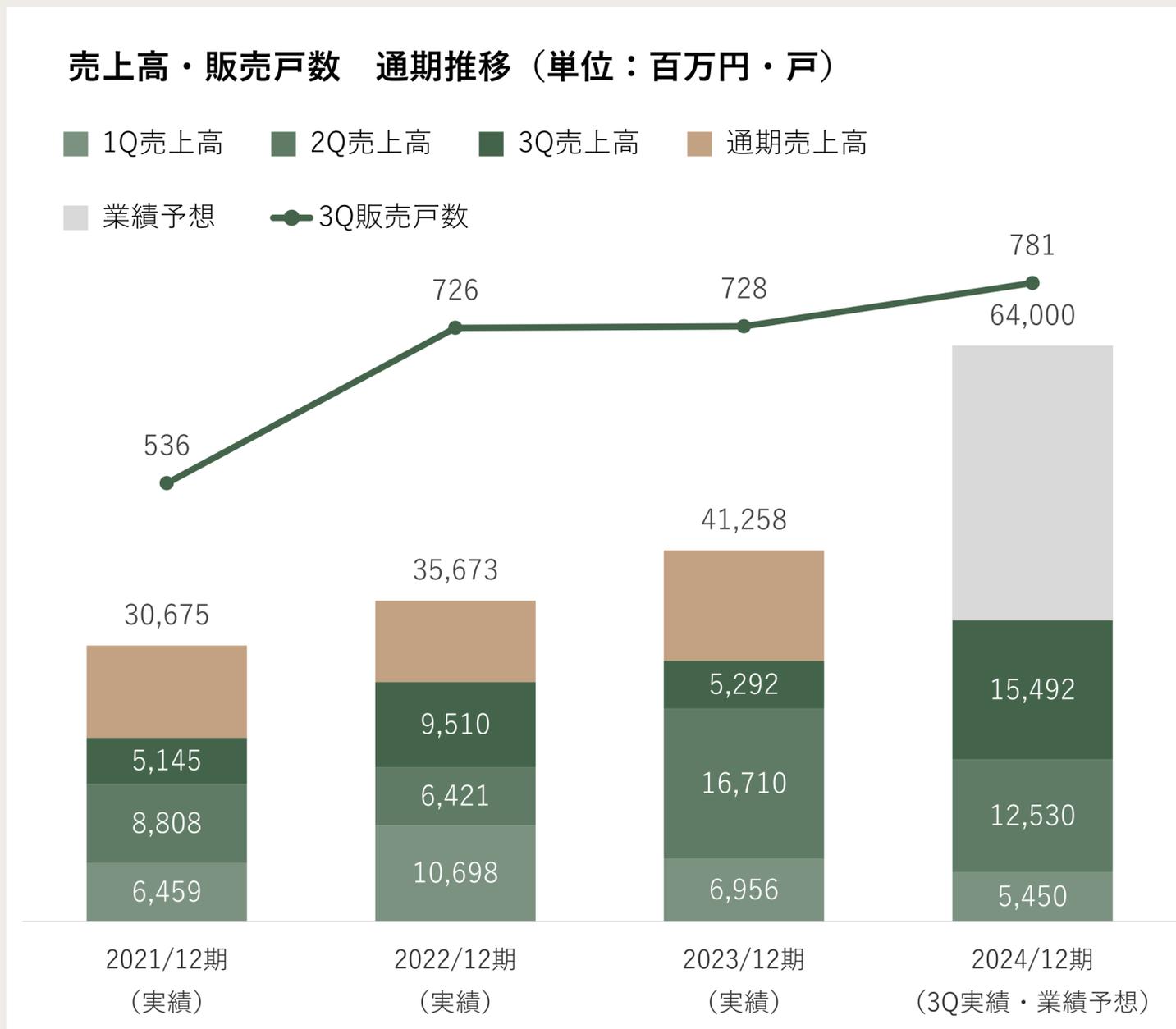
04

2025年中期経営計画「GLM100」  
サマリー

05

会社概要・Appendix

- 2024/12期 第3四半期の売上高は前年同期比で15.6%増も、販売構成の影響により経常利益は49.9%減
- DX事業領域への先行投資と販売構成の変化及びタイミングのズレにより第3四半期時点での連結経常利益が2億円弱社内計画を下回っているが、通期業績達成に関しては影響ない見込み

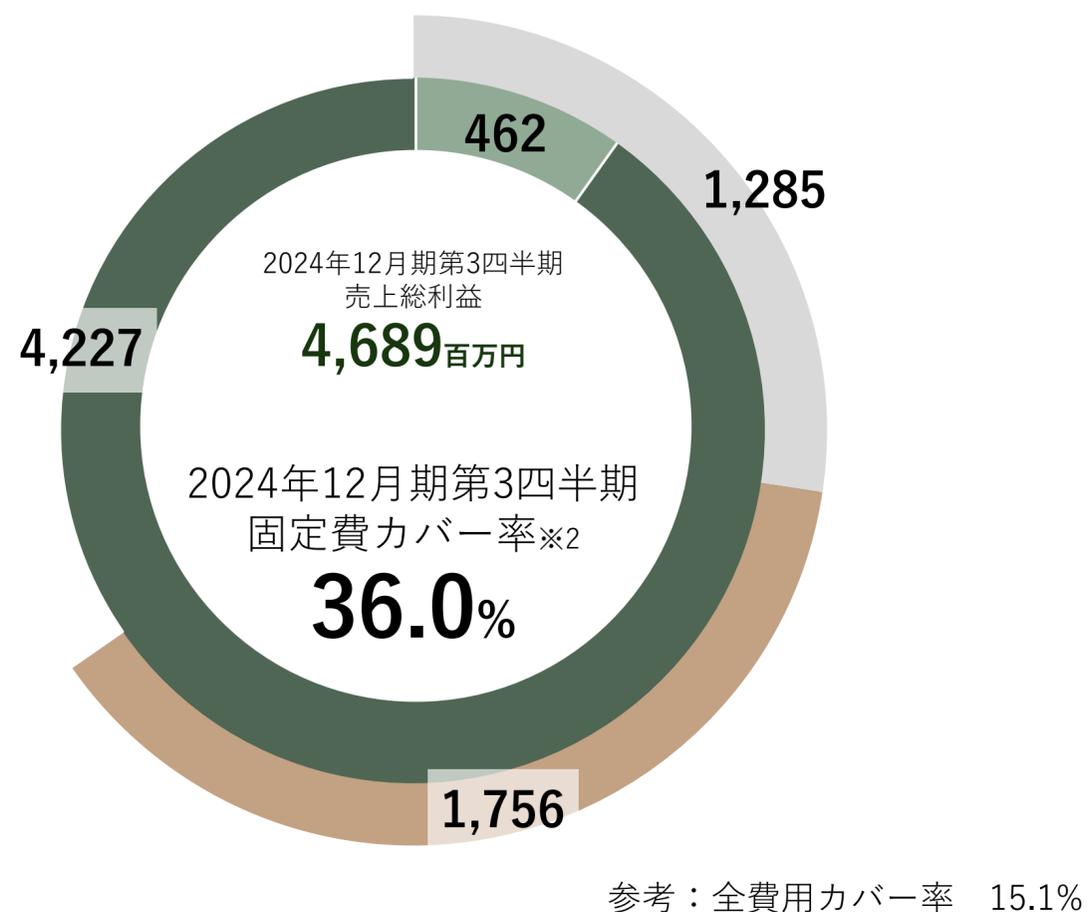


※2021/12期：個別決算数値、2022/12期・2023/12期・2024/12期：連結決算数値

- 2024/12期第3四半期においてはストック粗利によって36.0%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

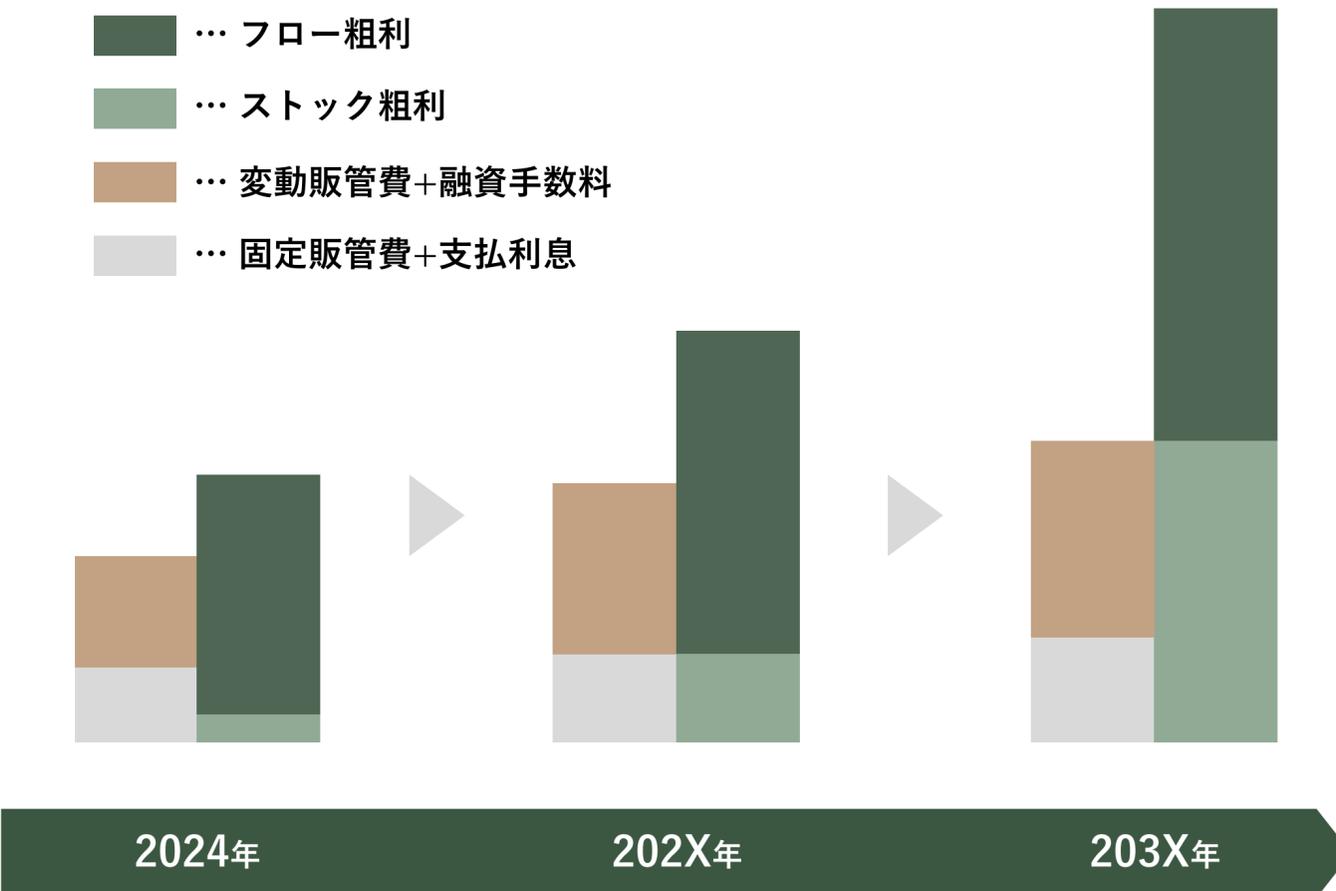
単位：百万円

- ストック粗利※1
- フロー粗利
- 固定販管費+支払利息
- 変動販管費+融資手数料



## 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

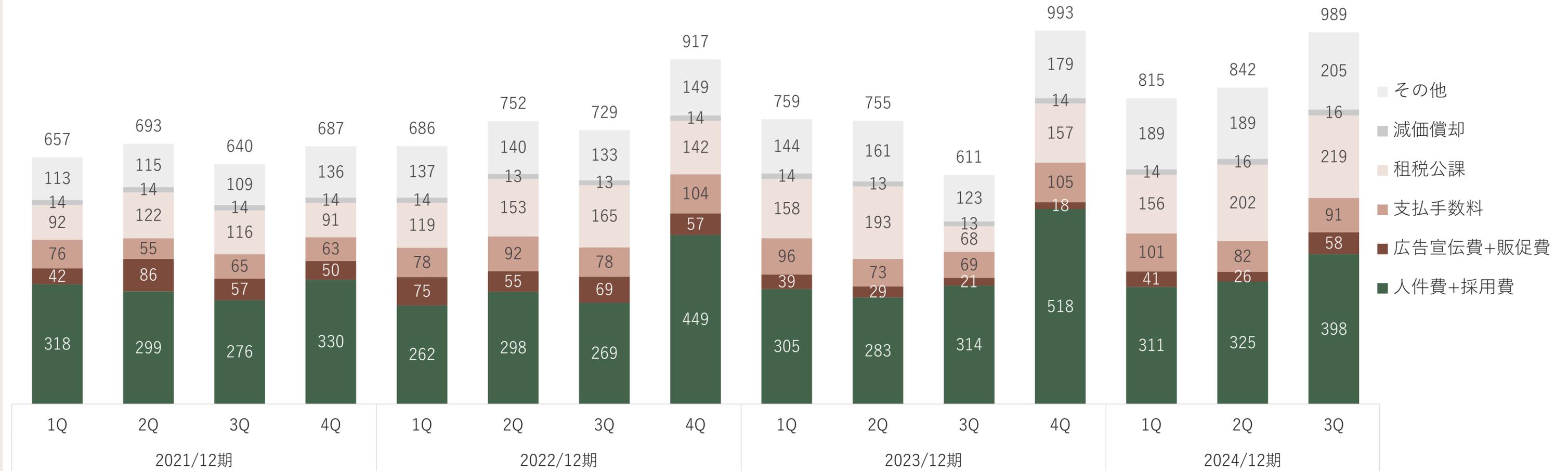


※1：ストックに計上している事業の詳細はp.45参照

※2：固定費カバー率 = ストック粗利 / (固定販管費+支払利息)

- 2025年中期経営計画に向けた採用強化やAtPeak社の立ち上げに伴い、人件費及びその他費用が増加
- 仕入に関する租税公課や支払手数料等、土地販売に関する販促費が2023/12期 第3四半期比で微増
- 第4四半期に向けては例年通り通年での賞与の発生により人件費を中心に費用増の見込み

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、2023/12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（2021/12期～2022/12期）を含め、融資手数料分を除いて集計しております。

- 2024/12期第3四半期までに40棟（第3四半期は5棟）の環境認証を取得し、既に環境認証を取得した4棟が第3四半期に竣工
- 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

### 既に環境認証を取得した4棟を第3四半期に竣工



竜泉2丁目PJ  
2024年7月竣工

BELS 4つ星 取得



丸子通1丁目PJ  
2024年8月竣工

BELS 4つ星 取得



川口幸町2丁目PJ  
2024年9月竣工

BELS 5つ星 取得



南青山7丁目PJ  
2024年9月竣工

ZEH-M Oriented  
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
田端4丁目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
綾瀬3丁目II PJ	2025年3月竣工予定
西青木4丁目PJ	2025年4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 ★★★★

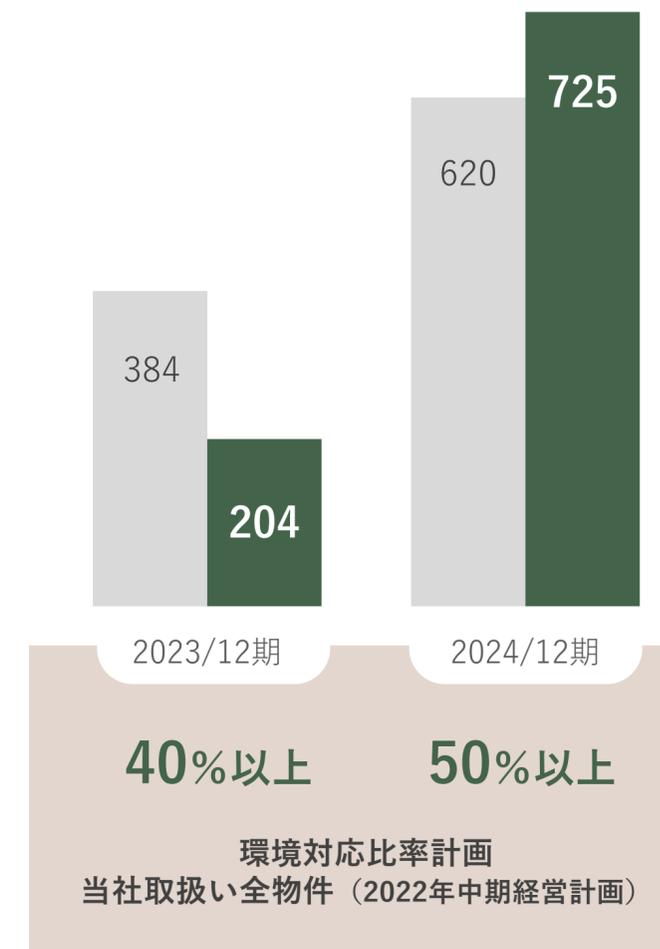
北新宿3丁目II PJ	2024年11月竣工予定
石原2丁目PJ	2025年2月竣工予定
千束2丁目PJ	2025年5月竣工予定
東日暮里5丁目III	2025年9月竣工予定

#### エネルギー消費性能3 断熱性能4

向島3丁目VPJ	2025年5月竣工予定
下沼部PJ	2026年1月竣工予定
千歳3丁目PJ	2027年1月竣工予定
本町1丁目I PJ	2025年6月竣工予定
本町1丁目II PJ	2025年6月竣工予定
北大塚3丁目PJ	2025年11月竣工予定

### 環境対応（単位：戸）

■ 中計 ■ 認証取得予定



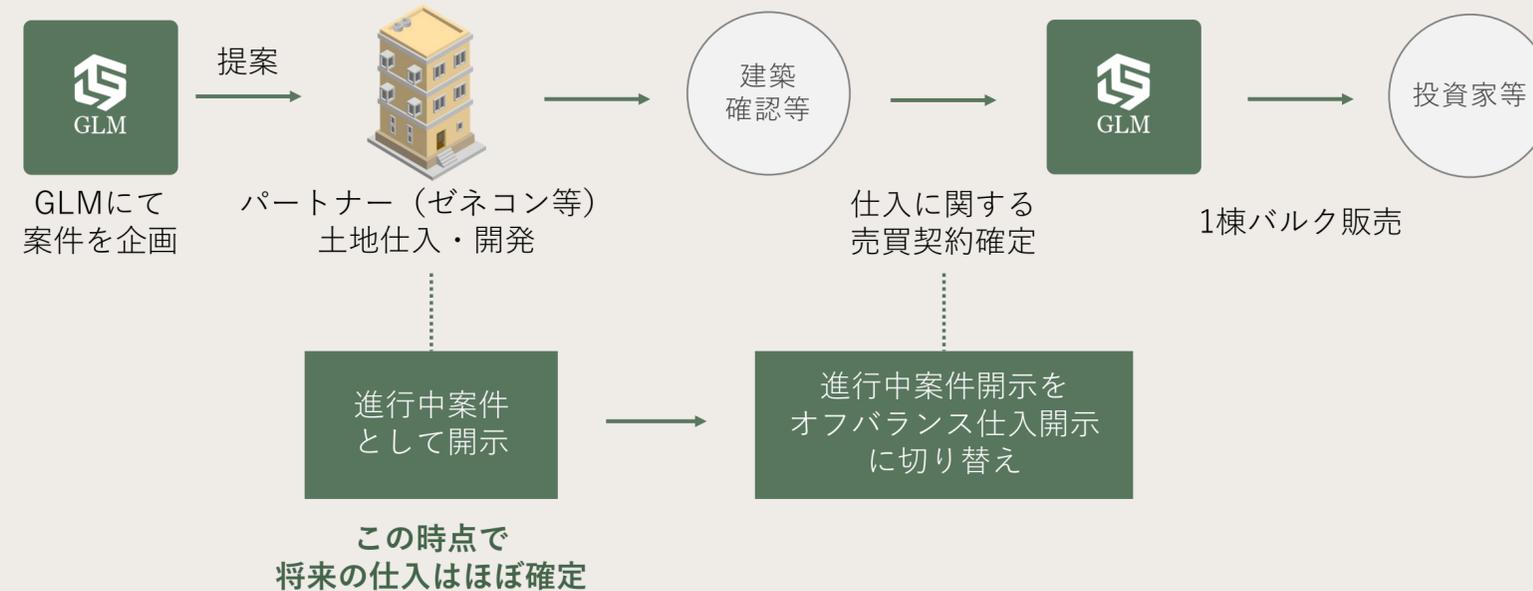
※認定取得時の評価を記載しております ※物件名については仮称表記としております

- 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
- 販売タイミングの柔軟化（p.14）に対応ができるよう、オンバランス仕入も拡大
- 2025年中期経営計画における開発事業の展開を踏まえ、レジデンス関連の仕入見通しを修正

## オンバランス開発（当社が仕入れ、当社のBSに載る開発）



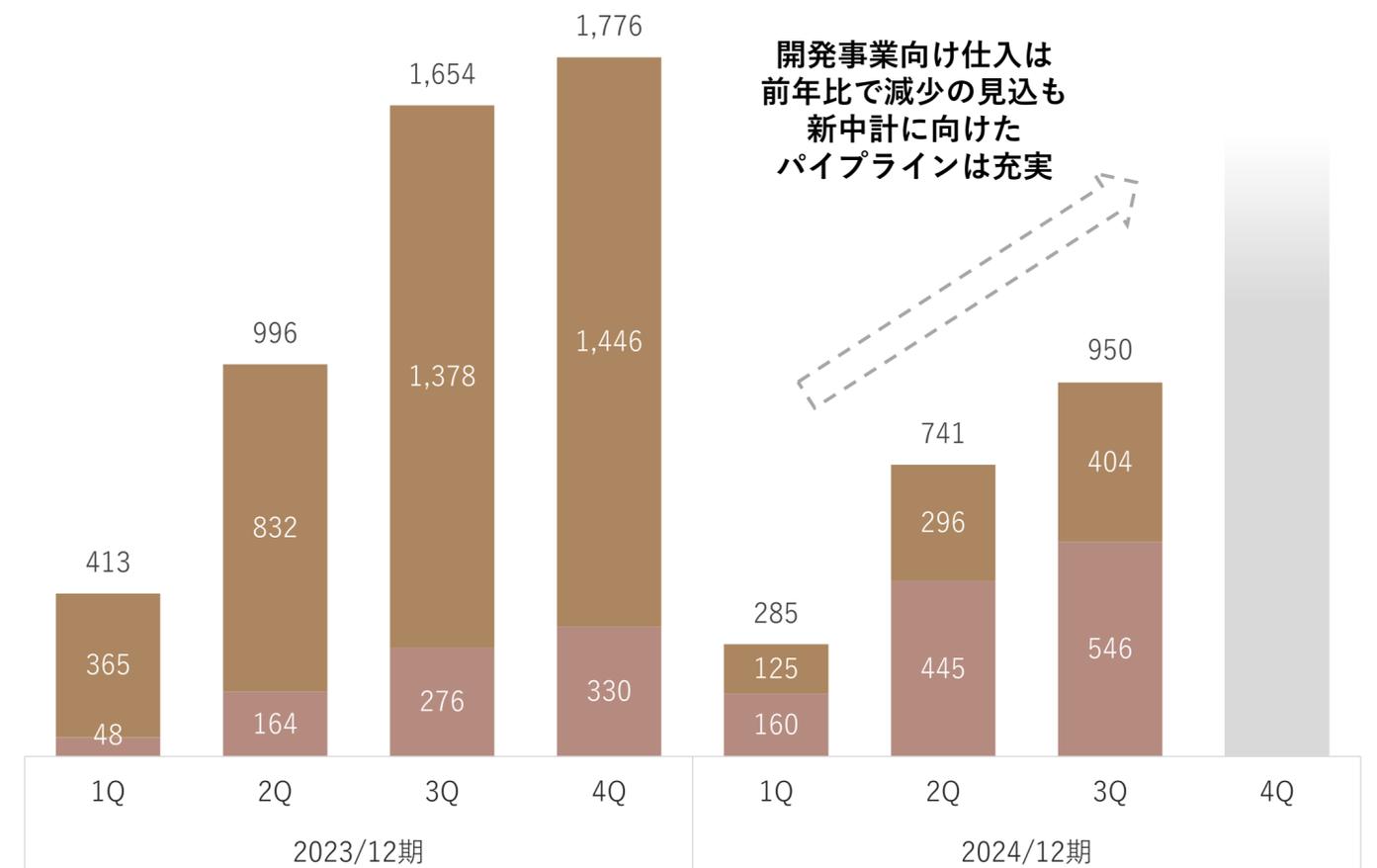
## オフバランス開発（パートナーが仕入れ、開発中は当社のBSに載らない※1開発）



※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（→p.44参照）

## オンバランス・オフバランス比率（四半期累計）（単位：戸）

■ オンバランス仕入れ ■ オフバランス仕入れ（進行中案件を含む） ■ 社内計画



# 仕入・販売状況（新築レジデンスパイプライン）

■ 2024/12期新築販売計画戸数1,240戸に対し一部土地企画事業への切り替えがあったことに起因し、**着地は1,144戸の見込**。  
収益性を考慮した販売構成の変化のため課題視はせず

■ 竣工の遅れを反映して複数物件について、**年変更を実施**

■ 2025/12期以降についても、2025年中期経営計画 (p.27～)の方向性に基づくパイプライン構築に向け、**順調に仕入を継続**

2024/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	立川2丁目III PJ	24	○
2	石原1丁目PJ	30	○
3	綾瀬1丁目PJ	36	○
4	豊町2丁目PJ	42	○
5	亀戸5丁目PJ	46	○
6	東日暮里4丁目PJ	19	
7	石原3丁目PJ	30	○
8	向島3丁目III PJ	29	
9	竜泉3丁目PJ	18	
10	登戸新町PJ	80	○
11	北浦和1丁目PJ	40	○
12	高鼻町1丁目PJ	41	○
13	溝口2丁目PJ	48	
14	王子1丁目PJ	38	○
15	根岸2丁目PJ	38	
16	南町PJ	21	
17	竜泉2丁目PJ	45	○
18	目白4丁目PJ	34	
19	西池袋4丁目PJ	21	
20	池袋本町2丁目PJ	32	
21	川口市幸町2丁目PJ	65	○
22	丸子通1丁目PJ	45	○
23	北新宿3丁目II PJ	32	○
24	堀切8丁目PJ	64	
25	南青山7丁目PJ	39	○
26	明石町PJ	51	○
27	田端新町3丁目II PJ	54	
28	水道2丁目PJ	27	
29	並木3丁目PJ	55/133	
31	浅草6丁目IIPJ		○
合計		1,144戸	684戸
中計目標		1,240戸	620戸
進捗率		92.26%	110.32%

2025/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	栄町2丁目PJ	48	○
2	並木3丁目PJ (24→25)	33/133	
//	並木3丁目PJ (24→25)	45/133	
3	東日暮里5丁目PJ (26→25)	30	○
4	本町4丁目PJ	11	○
5	本町4丁目II PJ	28	○
6	赤塚4丁目PJ	68	
7	緑2丁目III PJ	21	
8	綾瀬3丁目II PJ	44	○
9	新大橋2丁目PJ	82	
10	石原2丁目PJ	66	○
11	浅草5丁目PJ	46	○
12	千束2丁目PJ	39	○
13	向島2丁目IVPJ	63	○
14	北大塚3丁目PJ	29	○
15	新横浜1丁目PJ	170	
16	本所2丁目PJ	24	
17	西青木4丁目PJ	112	○
18	本町1丁目I PJ	55	○
19	本町1丁目II PJ	61	○
20	向島3丁目IVPJ	29	○
21	向島3丁目VPJ	32	○
22	千歳3丁目PJ	26	○
23	台東1丁目PJ	20	
24	向島3丁目VIPJ	22	○
25	亀沢4丁目PJ	24	○
26	西日暮里5丁目PJ	20	
合計		1,248戸	765戸

2026/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	向島2丁目III PJ (25→26)	49	○
2	江東橋4丁目PJ (25→26)	90	○
3	駒場1丁目PJ (25→26)	23	○
4	東向島3丁目PJ (25→26)	25	○
5	白河3丁目PJ (25→26)	32	○
6	下沼部PJ (25→26)	53	○
7	浅草4丁目PJ	45	○
8	新橋6丁目PJ	26	○
9	中央3丁目PJ	33	○
10	東尾久1丁目PJ	34	○
11	元浅草1丁目PJ	30	○
12	北上野2丁目III PJ	47	○
13	清川2丁目PJ	44	
14	台東1丁目II PJ	35	○
15	向島5丁目IVPJ	21	○
16	元浅草3丁目PJ	27	○
17	東玉川2丁目PJ	21	○
18	西五反田4丁目PJ	23	○
19	台東2丁目III PJ	30	○
--	オフバランス進行中案件 (7棟)	458	○
--	オフバランス進行中案件 (2棟)	44	
合計		1,190戸	1,102戸

2027/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	堀船1丁目PJ (25→27年)	44	○
2	千歳3丁目PJ	58	○
3	巢鴨3丁目III PJ	63	○
4	西五反田5丁目II PJ	39	○
--	オフバランス進行中案件 (4棟)	295	○
合計		499戸	499戸

販売契約済	4Qに販売契約済
年変更	新規追加物件
4Qに土地販売済	

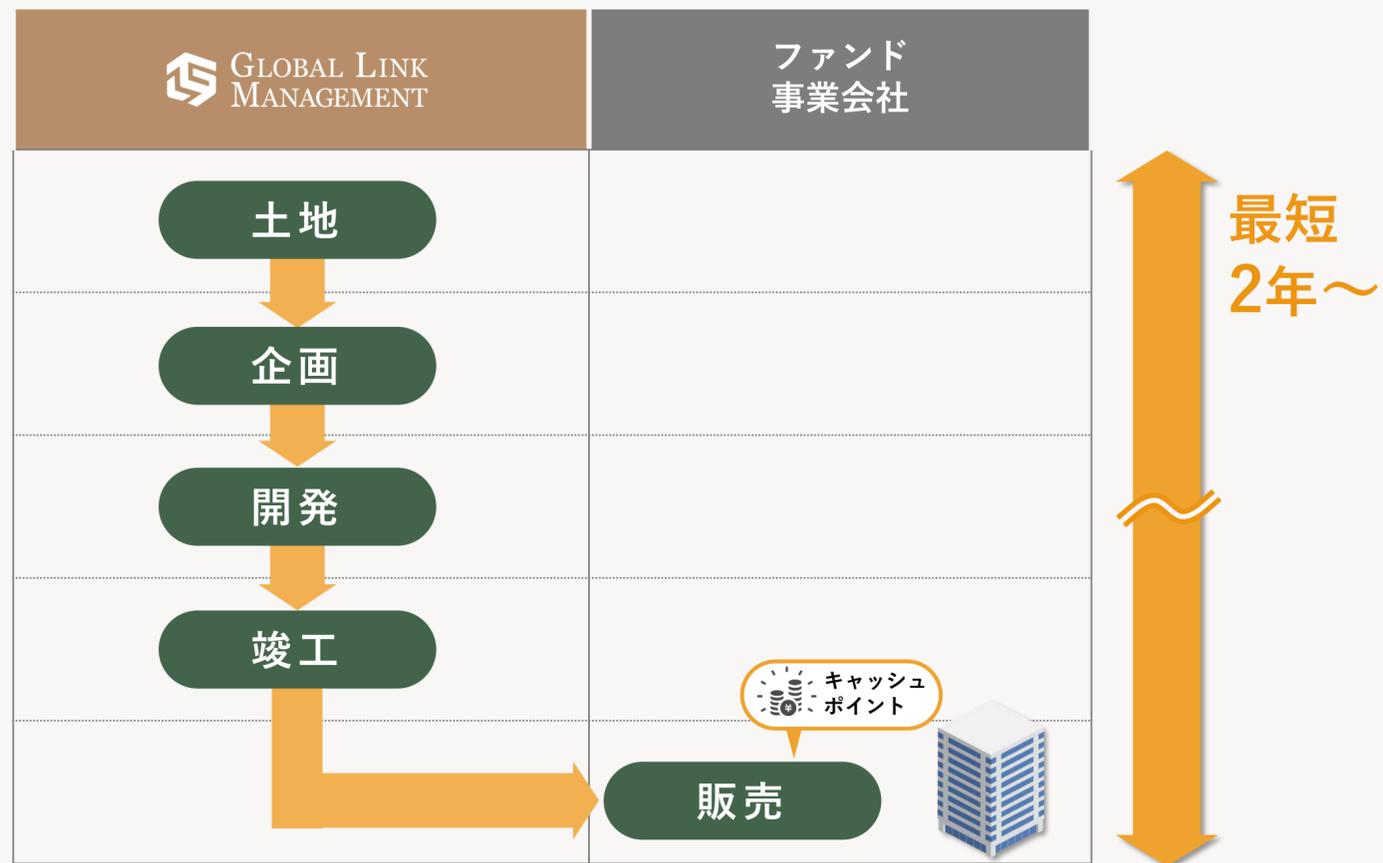
販売開始予定日ベースにて記載  
2024年9月末時点（仕入状況）

※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）

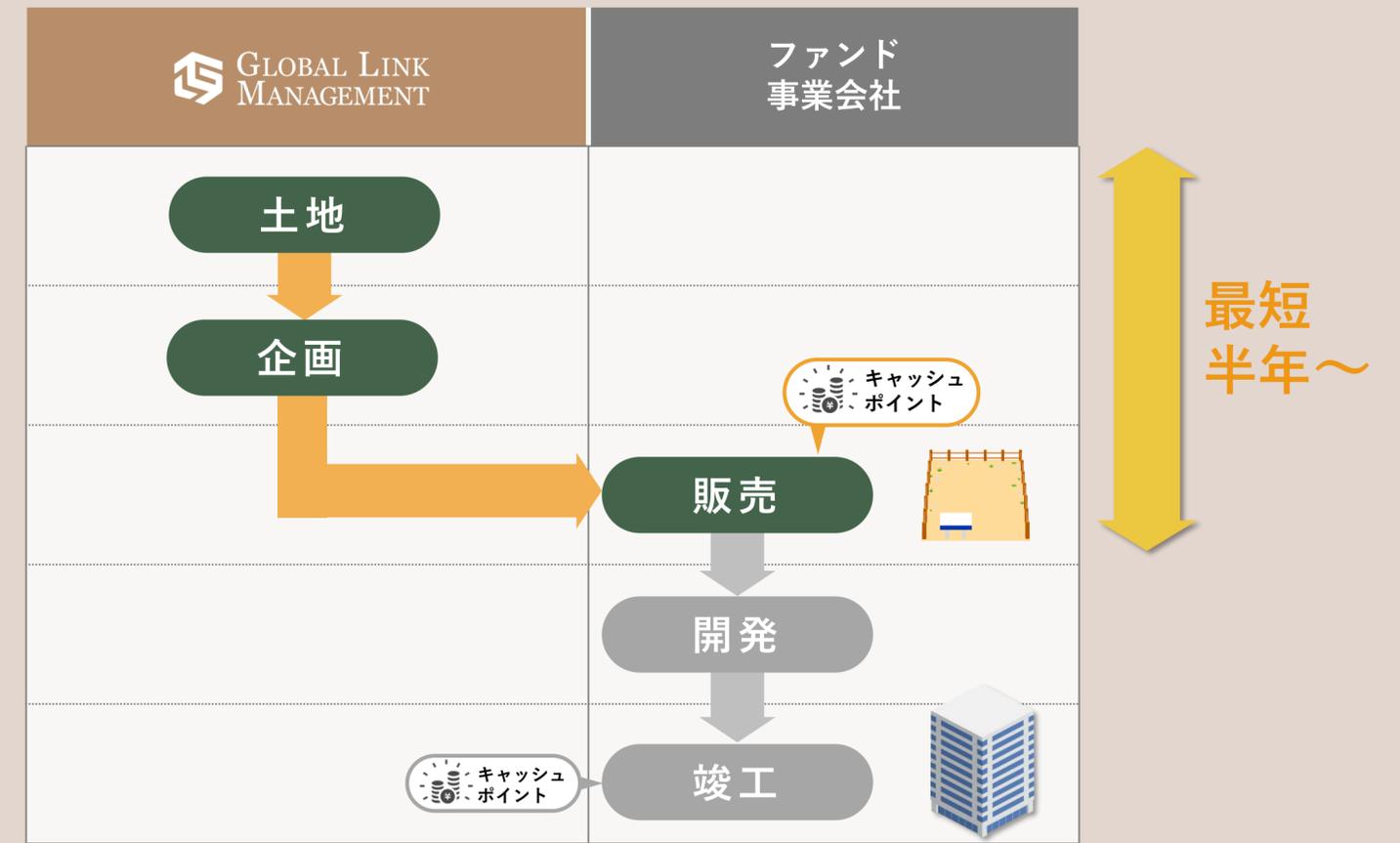
- 竣工後に販売するパターンに加え、土地企画を終えた段階で販売する土地企画事業を開始
- 販売タイミングの柔軟化により高い資本効率を実現するとともに、建築コストの高騰や金利上昇などのリスク要因に対処
- 前頁の既存パイプラインについて、土地企画を終えた段階で販売した場合はパイプラインから削除する

## 竣工後に販売するパターン



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

## 土地企画を終えた段階で販売するパターン



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)

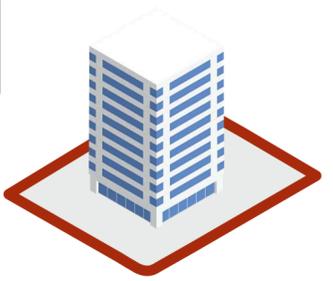
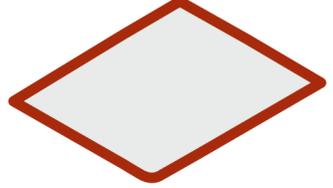
# 第3四半期の取り組み・土地企画事業（旧用地仕入事業）

- 土地企画事業は第3四半期に5件の決済を完了（第3四半期決算開示時点で累計16件の販売に関する売買契約を締結済み）
- 市場の不透明性を踏まえ、資金効率を考慮した最適な事業モデルを選択する方針

## 土地企画のイメージ



## 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

## 今期販売した土地企画案件

### 第1四半期に決済完了

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2四半期に決済完了

PJ名	戸数相当
平沼1丁目II PJ	30戸

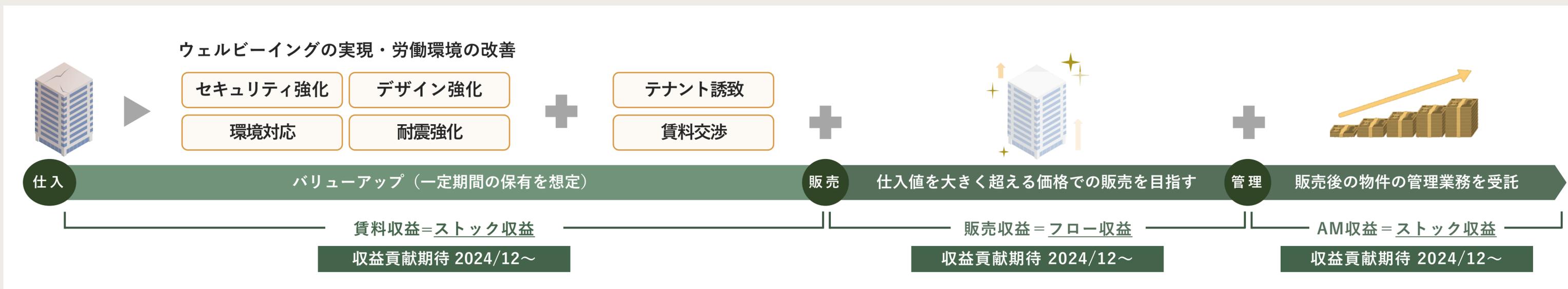
### 第3四半期に決済完了

PJ名	戸数相当
大森北1丁目PJ	34戸
深川2丁目IVPJ	43戸
平沼1丁目IIIPJ	27戸
田端4丁目PJ	34戸
西日暮里6丁目PJ	28戸

### 第4四半期に決済予定

PJ名	戸数相当
東上野1丁目PJ	57戸
滝野川6丁目PJ	34戸
湯島3丁目PJ	25戸
岩戸北4丁目PJ	83戸
浅草6丁目II	41戸
足立区千住中居町PJ	57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
- 今期累計では7棟の仕入に関する売買契約を締結済み、第3四半期決算開示時点で期中に3棟の販売に関する売買契約を締結済



## 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）
東京都中央区	186.14㎡（公簿）
東京都中央区	275.96㎡（公簿）
東京都中央区	440.67㎡（公簿）
東京都文京区	288.35㎡（公簿）

## 第4四半期に決済予定

所在地	土地面積
東京都新宿区	324.20㎡（公簿）
東京都中央区	186.14㎡（公簿）
東京都品川区	361.64㎡（公簿）

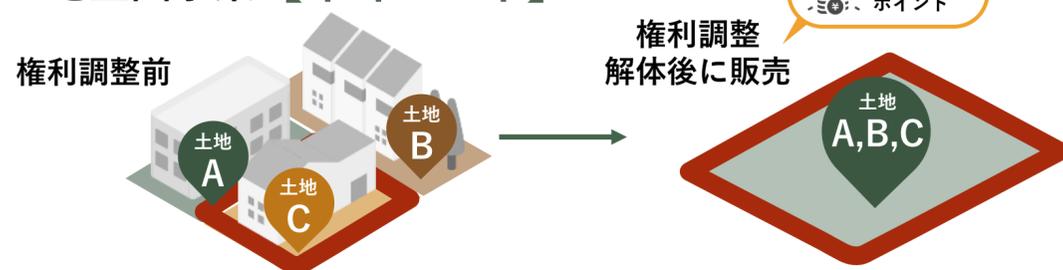
# 今期の売上高構成比及び資金効率に関する考え方

- 収益化までの期間が半年～1年である、土地企画事業や再生事業の割合を増やすことで資金効率を高める施策を推進
- レジデンス開発を土地企画に切り替えた場合、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
- 新たな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

## 開発事業【2年】



## 土地企画事業【半年～1年】

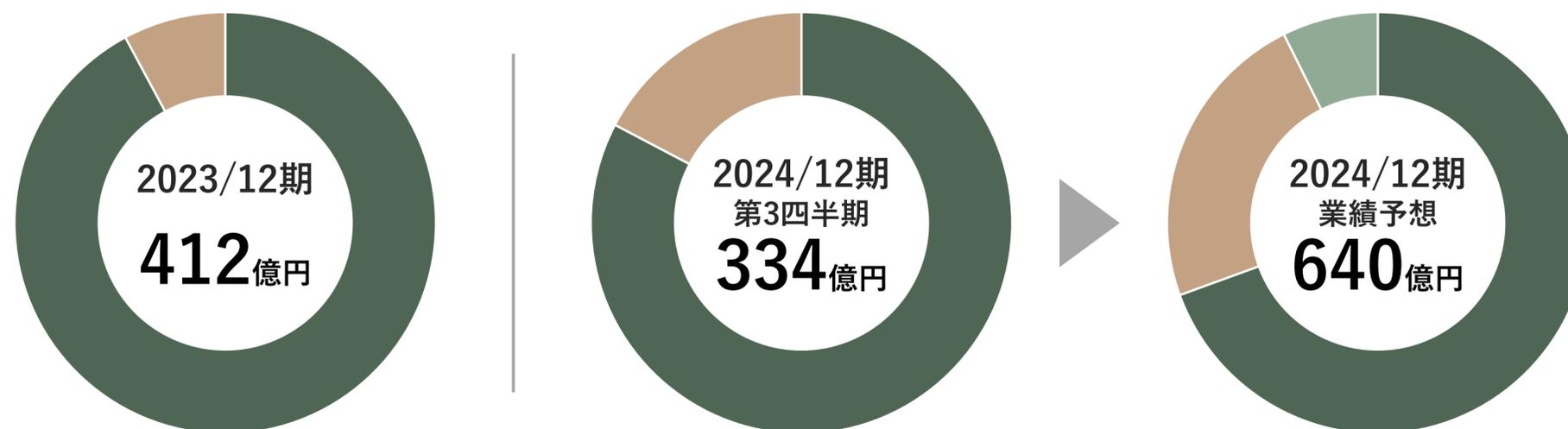


## 再生事業【半年～1年】



## 売上高構成比

■ 開発事業 ■ 土地企画事業 ■ 再生事業



## 資産の回転期間イメージ (加重平均)





01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今後の見通し

04

2025年中期経営計画「GLM100」  
サマリー

05

会社概要・Appendix

- 2024/12期について、建築費の高騰等の環境変化を前提に、経常利益目標達成に向けて販売構成の見通しを修正
- 売上高を期初業績予想の600億円から更に640億円へ上方修正。一方、経常利益は50億円の目標を据え置き

(百万円)	2023/12期	2024/12期	
	実績	期初業績予想	修正後業績予想
売上高	41,258	60,000	64,000
売上総利益	7,706	9,600	9,600
利益率	18.7%	16.0%	15.0%
営業利益	4,586	5,580	5,580
利益率	11.1%	9.3%	8.7%
経常利益	4,260	5,000	5,000
利益率	10.3%	8.3%	7.8%
当期純利益	2,878	3,200	3,350
利益率	7.0%	5.3%	5.2%
1株当たり当期純利益	360.75	400.18	418.61

- 開発事業の新築1棟販売は、第3四半期累計で29棟1,144戸の販売に関する売買契約を締結済み。今期の1棟バルク販売の契約は完了
- 土地企画事業は、通期での販売予定件数を期初想定15件から18件に引き上げ、第3四半期までの累計で10件の決済を完了  
第4四半期に見込む8件の内、6件は既に販売に関する売買契約を締結しており、残る2件についても商談が進行中
- 再生事業は、期初想定3棟仕入/3棟販売から7棟仕入/4棟販売に引き上げ  
第4四半期に見込む4件の内、3棟は既に販売に関する売買契約を締結しており、残る1棟についても商談が進行中

	総数	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	上期	下期		
開発事業 (新築1棟販売)	販売契約済物件の決済予定	54戸 2棟					340戸 9棟	41戸 1棟	190戸 5棟	87戸 3棟	65戸 1棟	141戸 3棟	226戸 5棟	1棟バルク及び1棟販売(半期)			
	未契約物件の決済予定													上期	下期		
	合計	54戸 (2棟)		340戸 (9棟)			318戸 (9棟)			432戸 (9棟)			394戸 (11棟)	750戸 (18棟)			
土地企画事業	販売契約済土地の決済予定			4件		1件				5件		2件	4件	販売予定件数			
	未契約土地決済予定												2件			18件	
	合計	4件			1件			5件			8件						
再生事業	販売契約済物件の決済予定											2棟	1棟	販売予定棟数 / 仕入棟数※			
	未契約物件の決済予定												1棟			4棟 / 7棟	
	合計	0棟			0棟			0棟			4棟						

※ 並木三丁目PJ55戸を含む

※2024年9月末時点

■ レジデンスの新築1棟販売は、第3四半期累計で29棟1,144戸の販売に関する売買契約を締結済み  
 第4四半期に販売予定の物件についても既に9棟432戸の売買契約が済んでおり、予定通りの決済を想定

2024年 販売実績・計画	プロジェクト名	総戸数	契約状況	2024/12期												■ 販売契約済 決済予定月		
				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	済															
4	豊町2丁目PJ	42	済															
5	亀戸5丁目PJ	46	済															
6	東日暮里4丁目PJ	19	済															
7	石原3丁目PJ	30	済															
8	向島3丁目ⅢPJ	29	済															
9	竜泉3丁目PJ	18	済															
10	登戸新町PJ	80	済															
11	北浦和1丁目PJ	40	済															
12	高鼻町1丁目PJ	41	済															
13	溝口2丁目PJ	48	済															
14	王子1丁目PJ	38	済															
15	根岸2丁目PJ	38	済															
16	南町PJ	21	済															
17	竜泉2丁目PJ	45	済															
18	目白4丁目PJ	34	済															
19	西池袋4丁目PJ	21	済															
20	池袋本町2丁目	32	済															
21	川口市幸町2丁目PJ	65	済															
22	丸子通1丁目PJ	45	済															
23	北新宿3丁目PJ	32	済															
24	堀切8丁目PJ	64	済															
25	南青山7丁目PJ	39	済															
26	明石町PJ	51	済															
27	田端新町3丁目ⅡPJ	54	済															
28	水道2丁目PJ	27	済															
29	並木3丁目PJ	55/133	済															
		<b>1棟バルク及び1棟販売 合計計画戸数</b>	<b>1,144戸 (29棟)</b>	<b>1棟バルク及び1棟販売 計画戸数</b>	<b>54戸 (2棟)</b>			<b>340戸 (9棟)</b>			<b>318戸 (9棟)</b>			<b>432戸 (9棟)</b>				

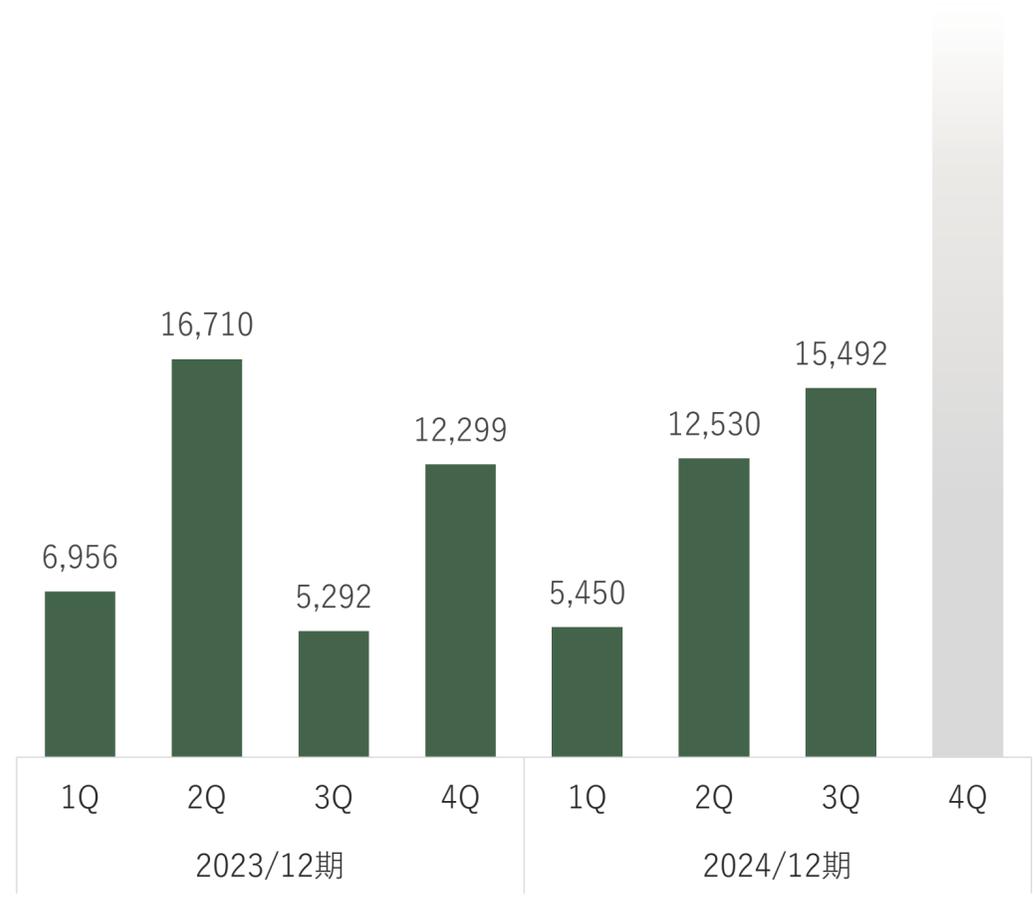
  

1棟バルク及び1棟販売 (半期)	
上期	下期
394戸 (11棟)	750戸 (18棟)

- レジデンスにおける販売時期の見直しにより、第2四半期に開示した四半期見通しに対して第3四半期の決済が減少し、売上が低く着地。一方、賞与引当や採用等の先行投資は計画通り実施した結果、利益についても開示した四半期見通しを下回る結果に
- 現時点では第4四半期において契約通りの売上計上を見込んでおり、通期では今回修正した業績予想の640億円を達成する見込

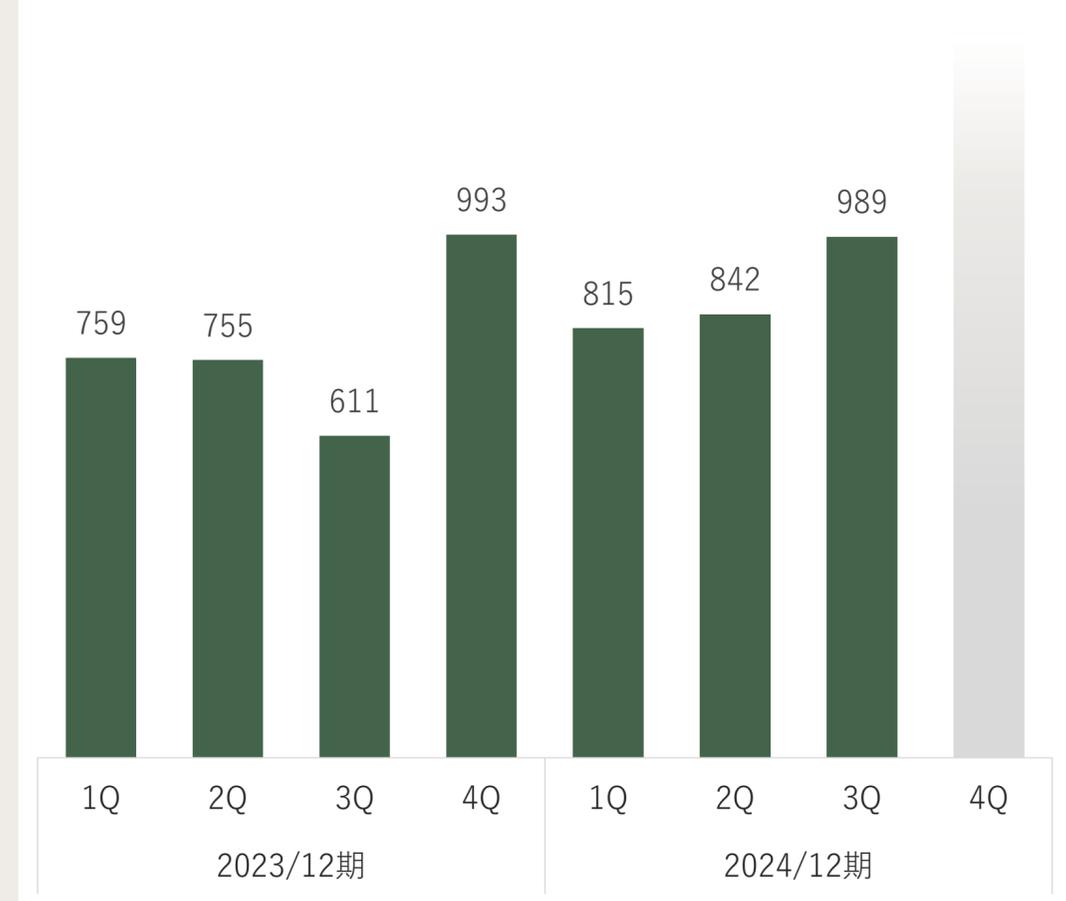
### 売上高（単位：百万円）

■ 実績 ■ 社内計画



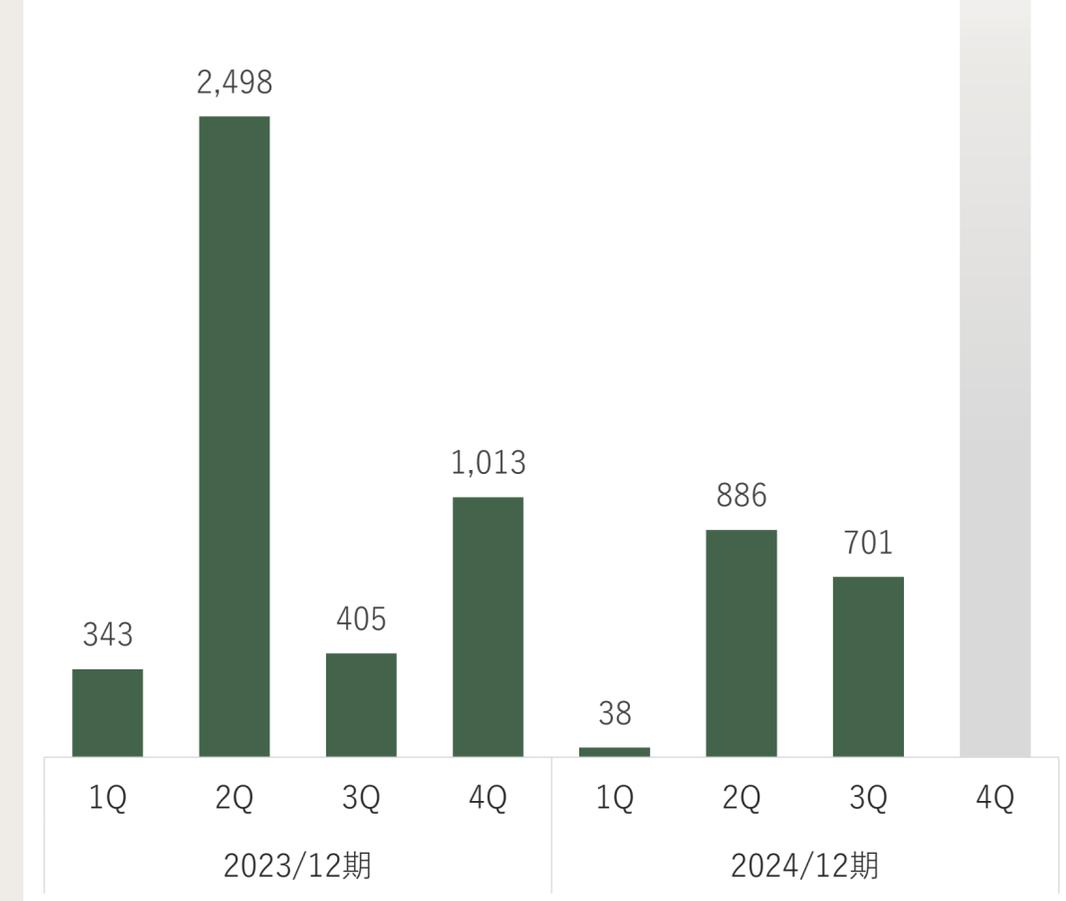
### 販管費（単位：百万円）

■ 実績 ■ 社内計画



### 経常利益（単位：百万円）

■ 実績 ■ 社内計画



## 為替の影響

- ✓ 2024年4月一時160円超まで円安が進んだが、7月31日の日銀政策決定会合における追加利上げの決定や米国経済・米国政治動向の変化等を通じ、150円近辺でボラティリティが高く推移。
- ✓ 現状海外機関投資家の需要は依然強く、為替変動に対する大きな懸念はないが、今後の動向を注視

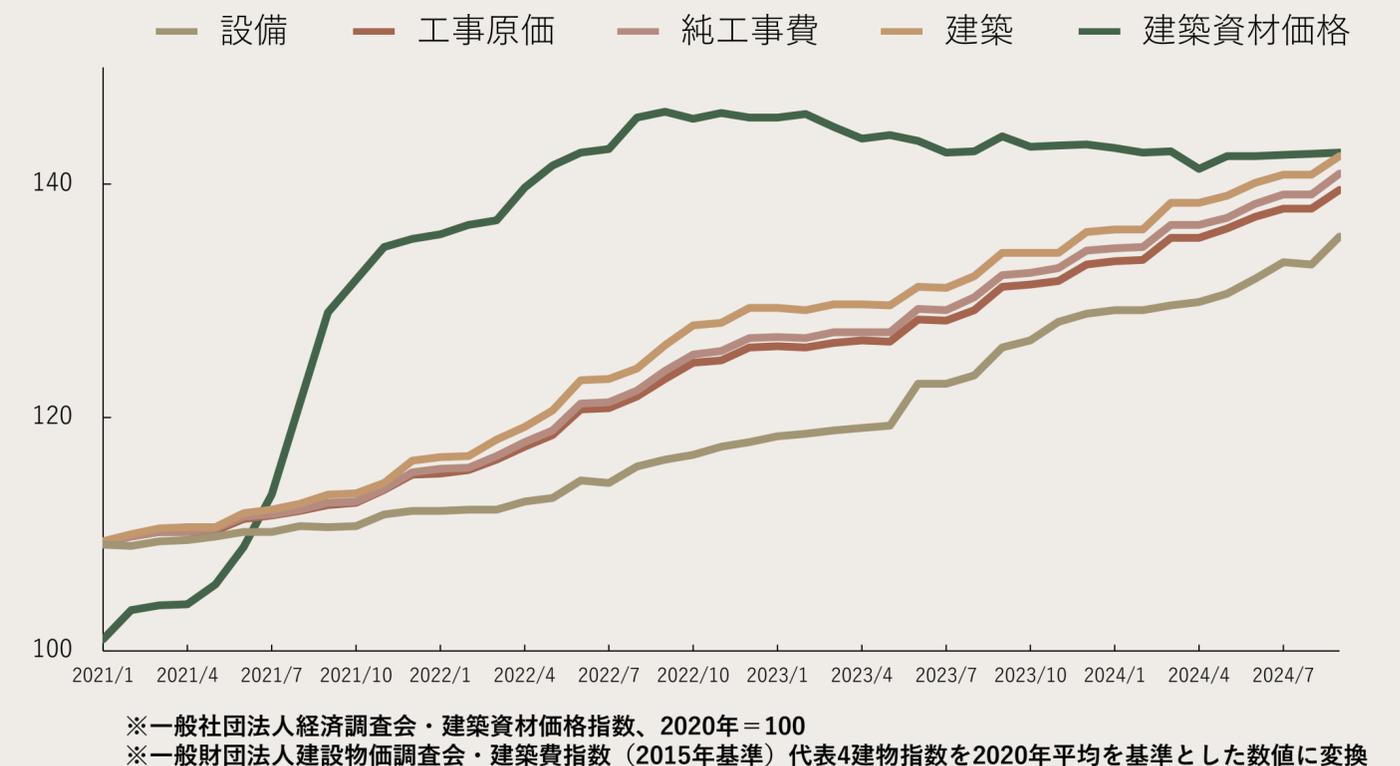
## \$円チャート



## 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**
- ✓ 建築コストの上昇を受けて新築レジデンスの開発が縮小しており、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



## 金利の状況

- ✓ 2024年7月の日銀の金融政策決定会合において3月に引き続き短期金利（無担保コール翌日物）を0.25%へ引き上げることを発表
- ✓ 月6兆円の国債購入については2025年度末までの減額計画を策定  
26年1~3月につき3兆円程度にまで半減させる見通し
- ✓ 7月以降は方針に大きな変化は無く、現在長期金利は0.9%程度で推移

## 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

- ✓ 金利上昇は不動産価格に対してネガティブな面もあるが、背景の一つであるインフレはポジティブな影響もあるため中立的な印象
- ✓ **現状は一定の利上げを織り込んだ印象であるものの状況を注視**  
しかし、金利も諸外国に比べ低い中、投資対象としての魅力は依然健在するという認識

## 当社グループにおける対応方針

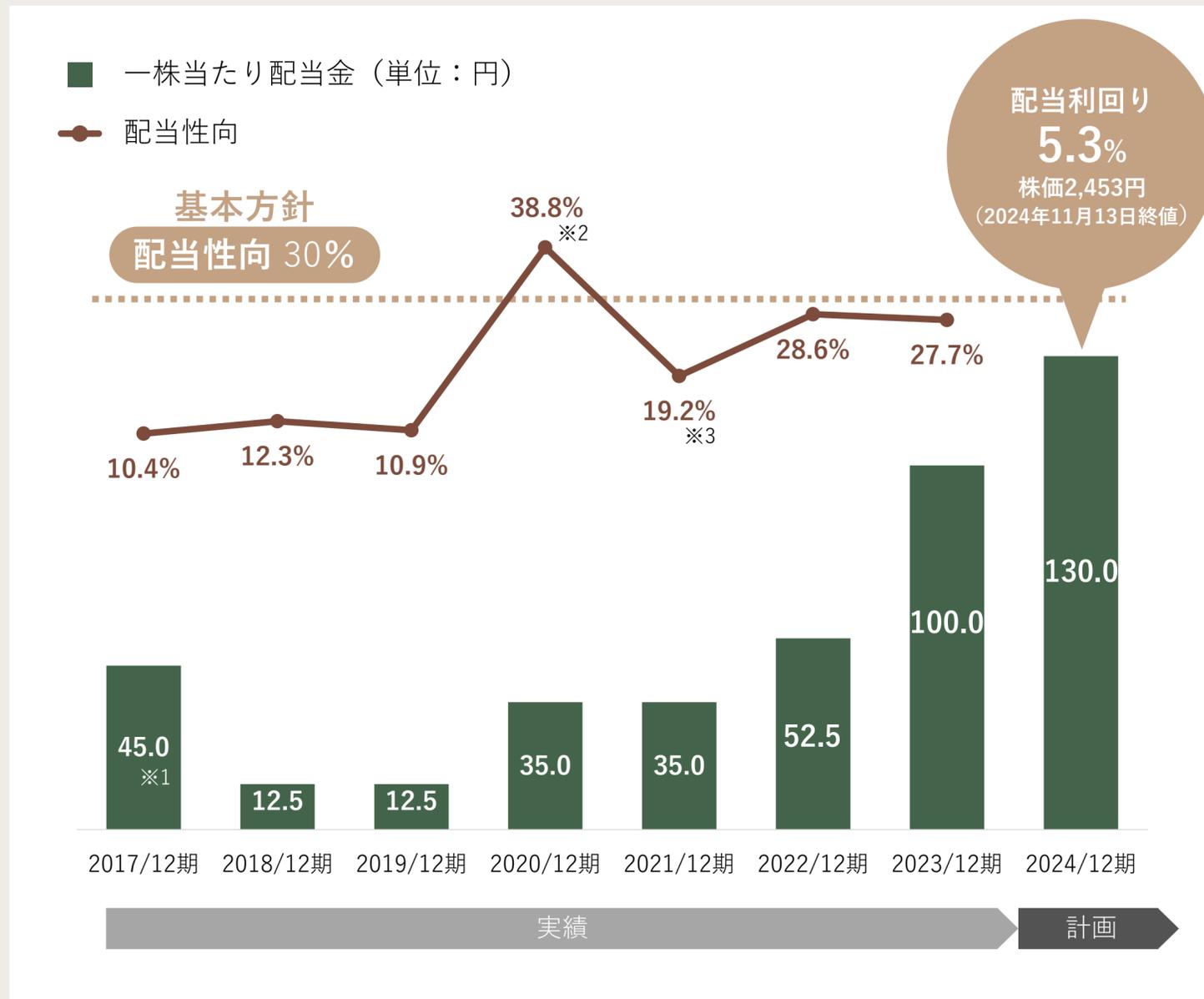
### 短期～中期的な対応

- ✓ 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**
- ✓ **販売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**

- 業績見通しと投資状況を考慮し、**配当金を130円に引き上げ**。配当利回りは**5.3%**（11月13日時点）に
- 2025年中期経営計画（2025-2027）においても**配当性向を30%とする方針**（p.34）



## 2022年中期経営計画における基本還元方針

- ✓ 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

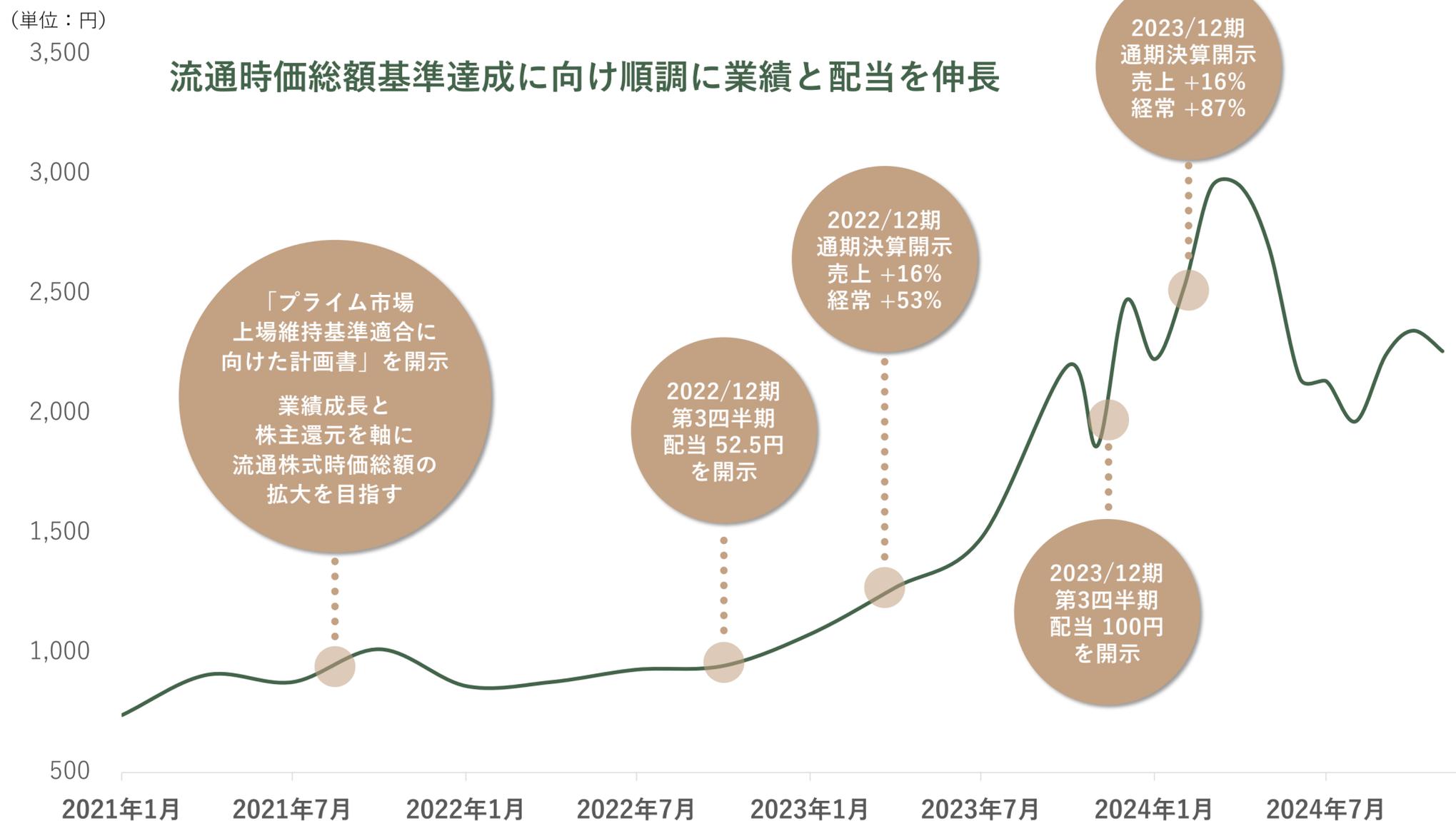
## エクイティ投資目標額 (参考)

(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

- プライム市場での上場維持に向け、**流通株式時価総額が基準を満たしていない状況（2023年12月31日時点）**
- **2024年度「JPX日経中小型株指数」構成銘柄に選定。**より多くの投資家の皆様に注目していただき、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



株式時価総額

**196億円**

(2024/11/13時点 終値2,453円)

流通株式比率※1

**36.2%**

(2024/6/30時点)

流通株式時価総額※2

**71億円**

出典：日本取引所グループ

※1: 2024年6月30日現在の株主名簿より当社にて算出 ※2: 2024/11/13時点の株式時価総額に対し2024/6/30時点の流通株式比率を乗じて推計



# AGENDA

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今後の見通し

04

2025年中期経営計画「GLM100」  
サマリー

05

会社概要・Appendix

## グループミッション

# 投資により未来価値を創出する

人と事業に積極的な投資を行い  
環境、社会において持続可能な価値を創出し豊かな未来を実現します

グループビジョン

世界をリードするサステナブルな企業グループへ

グループバリュー

No.1 ・ 挑戦 ・ 共創

## カンパニーミッション

 GLOBAL LINK  
MANAGEMENT

S A G L  
Advisors

G & G  
Community

 AtPeak

不動産を通じて豊かな社会を実現する

テクノロジーで  
全てのビジネスに革新を

# GLM1000

世界をリードするサステナブルな企業グループへ

## オーガニックでの成長

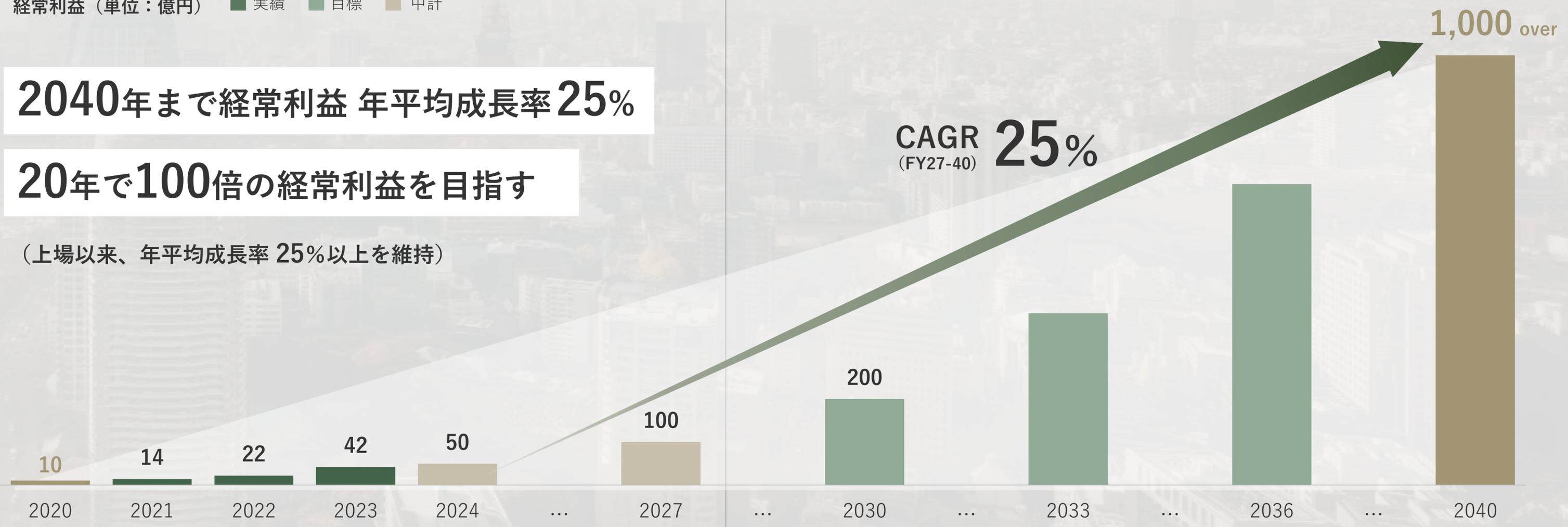
## オーガニック×M&Aで成長加速

経常利益（単位：億円） ■ 実績 ■ 目標 ■ 中計

2040年まで経常利益 年平均成長率 25%

20年で100倍の経常利益を目指す

（上場以来、年平均成長率 25%以上を維持）



■ 2027年12月期で売上高1,000億円、経常利益100億円を目指す



■ 実績 ■ 業績予想 ■ 中計

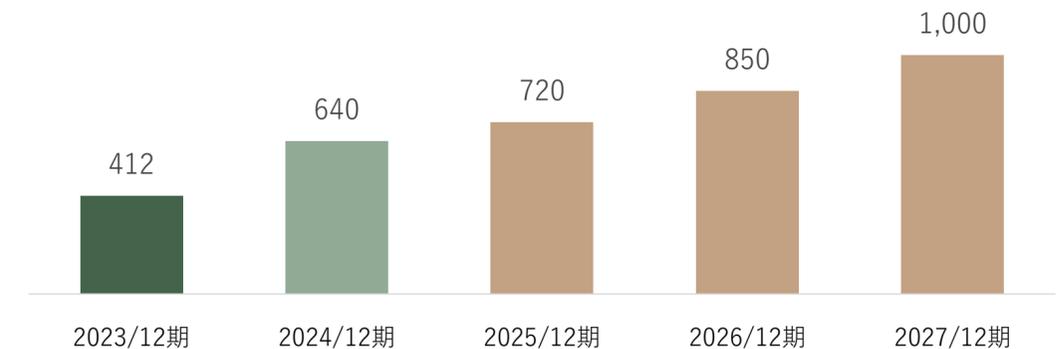
## 売上高

# 1,000

億円

CAGR (FY24-27) +16.0%

開発	土地企画	再生
500億円	300億円	200億円



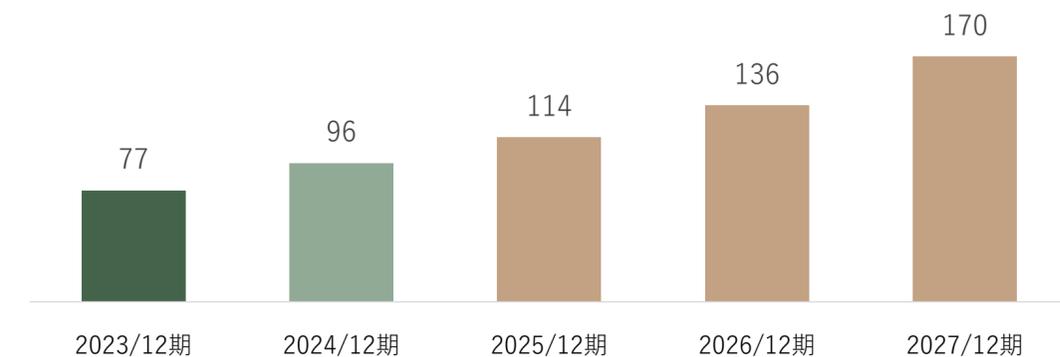
## 売上総利益（率）

# 170

億円

売上総利益率 17.0%

開発	土地企画	再生
70億円 (14.0%)	60億円 (20.0%)	40億円 (20.0%)

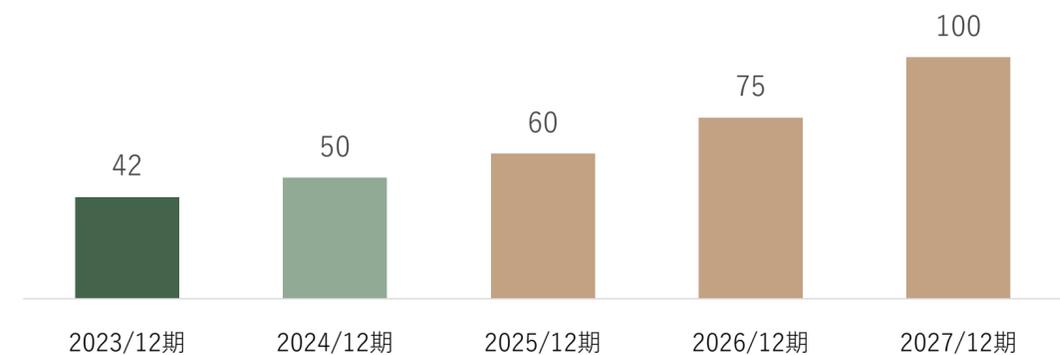


## 経常利益

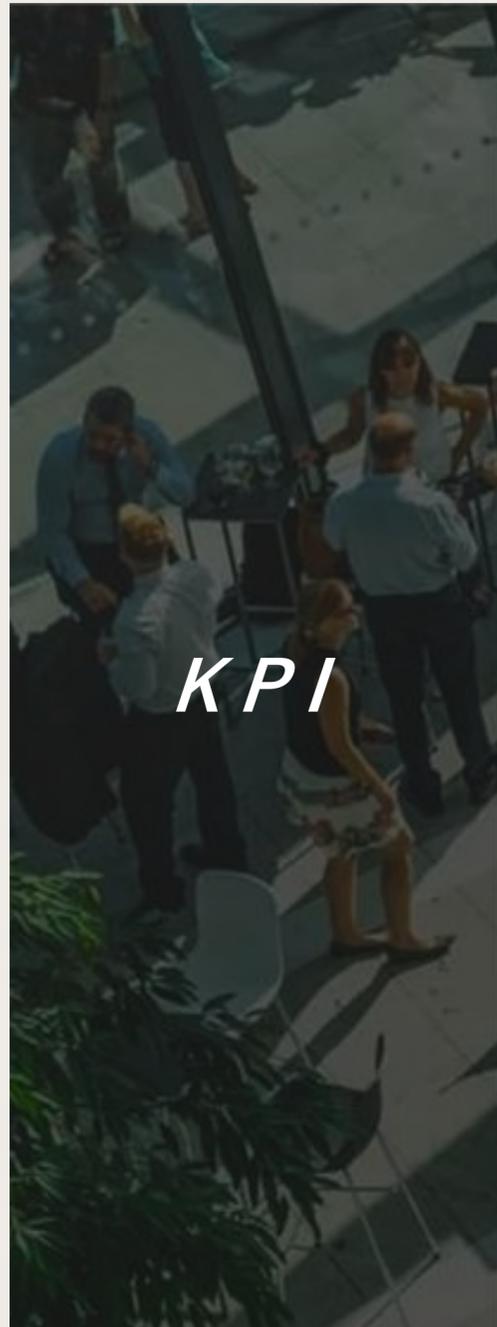
# 100

億円

CAGR (FY24-27) +26.0%



■ 2027年12月期で売上高1,000億円、経常利益100億円を目指す

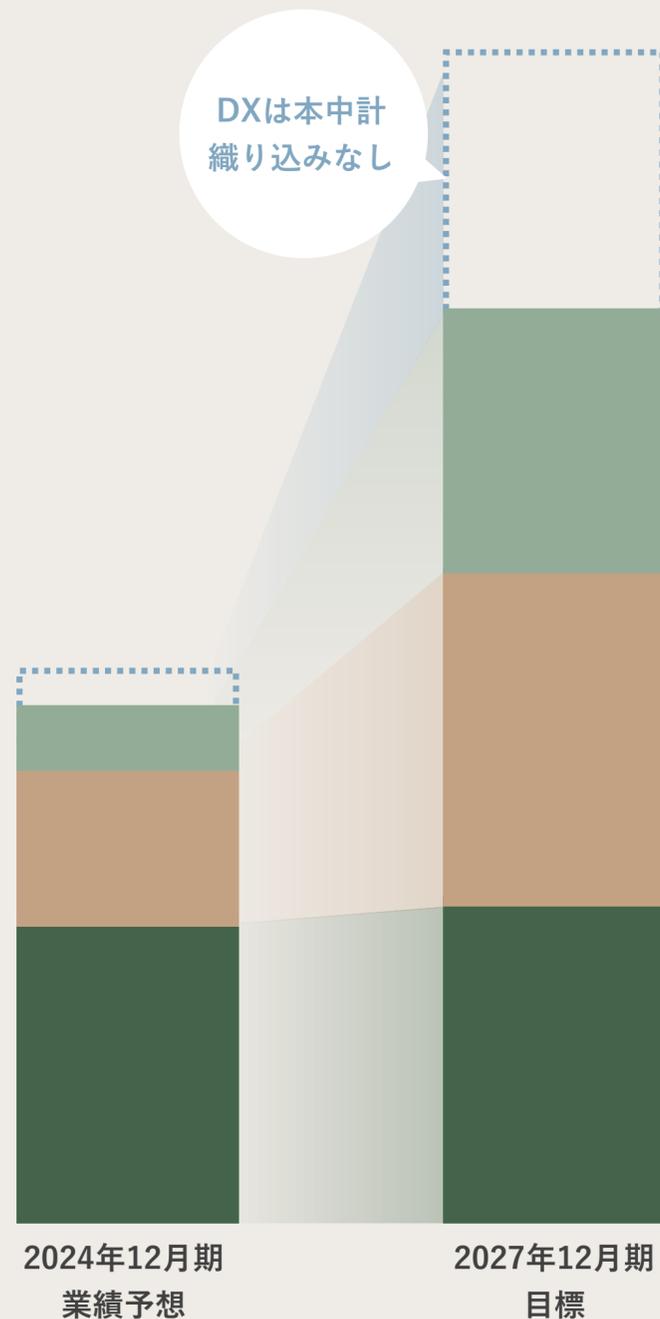


開発	レジ販売戸数	1,280戸	非レジデンス (ホテル等) 販売棟数	2棟	仕入人員 (対24年)	16人(+1人)	環境 比率	100%
土地企画	件数	32件	仕入人員 (対24年)	22人(+15人)				
再生	仕入棟数	14棟	販売棟数	12棟	仕入人員 (対24年)	12人(+10人)		
財務	自己資本 比率	30%以上	ROE	25%以上	配当性向	30%		
人的資本	従業員 一人あたり 売上高	約5億円	従業員 一人あたり 経常利益	約0.5億円	平均 年収	1,000万円以上		

- 2027年12月期に向け、開発事業に加え、土地企画事業・再生事業を成長ドライバーとして経常利益100億円を目指す
- 土地企画事業・再生事業により、収益率の改善を図る

■ PL (億円)	2024/12期 業績予想	2025/12期 目標	2026/12期 目標	2027/12期 目標	今回中計期間 2024-2027 CAGR
売上高	640	720	850	1,000	16.0%
売上総利益	96	114	136	170	21.0%
利益率	15.0%	15.8%	16.0%	17.0%	-
経常利益	50	60	75	100	26.0%
利益率	7.8%	8.3%	8.8%	10.0%	-
当期純利益	33	38	48	65	25.4%
利益率	5.1%	5.3%	5.6%	6.5%	-

- 不動産事業領域においては開発事業で安定的なビジネスを展開しつつ、土地企画事業・再生事業を新たな柱として成長を加速
- DX事業領域は業界別に顧客を獲得しながらフローおよびストック収益を増やし、次中計の柱とすべく育成



## DX

本中計には織り込まないものの、2024年12月に獲得した引き合いや受注を計上していくことで、フロー収益、ストック収益を大きく拡大

**本中計織り込みなし** ↑

2027年に向けて  
育成・上振れ期待

## 再生

既存の中古物件を取得し、バリューアップ後に販売

目標値 ↗

売上高	売上総利益(率)
<b>200億円</b>	<b>40億円 (20.0%)</b>

2027年に向けて  
成長ドライバー

## 土地企画

権利調整や企画などを通して土地の付加価値を向上し、販売オフバランスを一部活用しながらBSの負荷を軽くして展開

目標値 ↗

売上高	売上総利益(率)
<b>300億円</b>	<b>60億円 (20.0%)</b>

2027年に向けて  
成長ドライバー

## 開発

ESG不動産をオフバランスを活用しながら効率よく開発し、バルク販売

目標値 →

売上高	売上総利益(率)
<b>500円</b>	<b>70億円 (14.0%)</b>

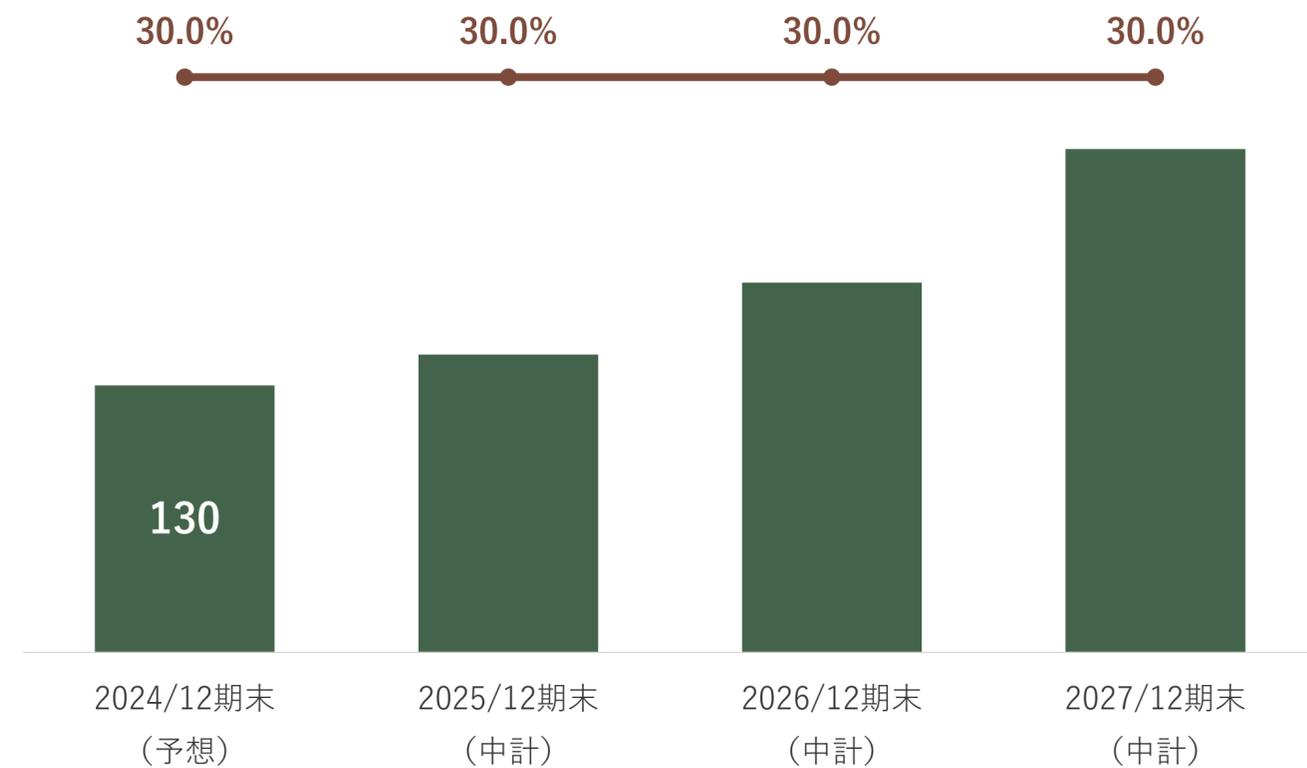
2027年に向けて  
維持・微増

- 配当性向につき、エクイティ投資の状況問わず30%を基本とする方針に変更
- 増益に伴う株主還元強化の取り組みつつも、純資産の積み上げにより自己資本比率30%以上を確保

## 株主還元

KPI | 配当性向：30%

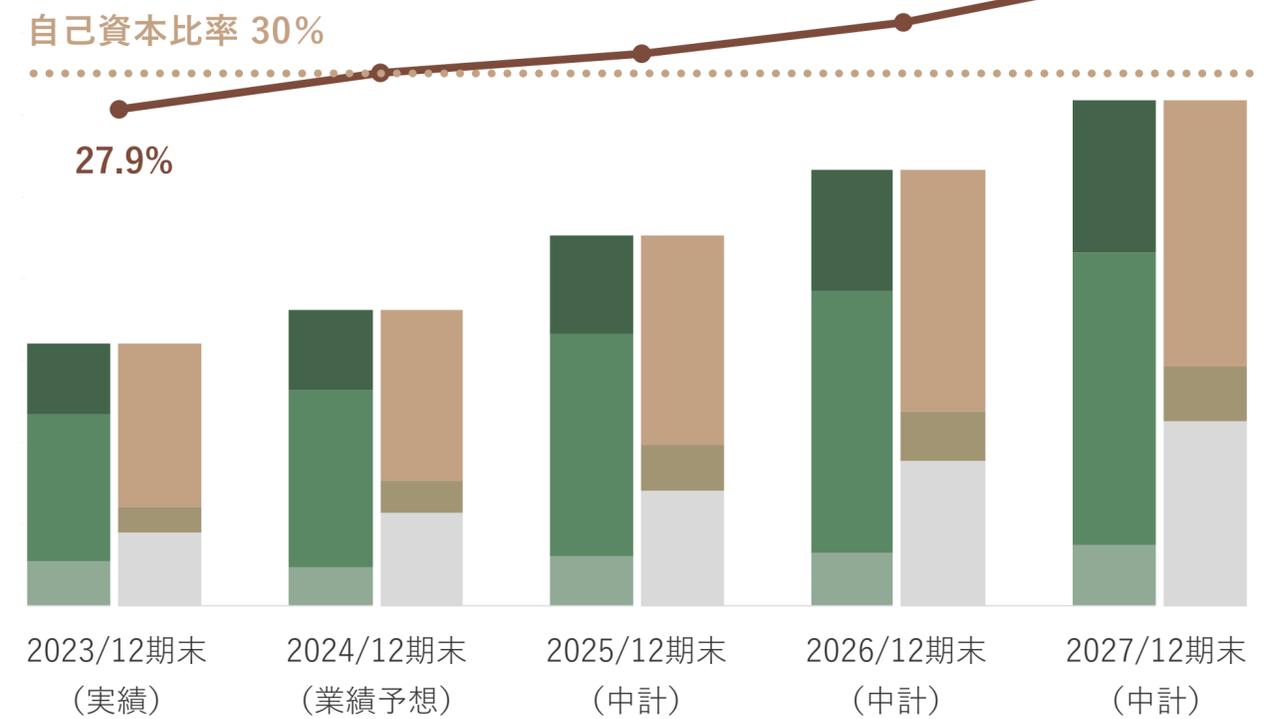
■ 一株当たり配当金（単位：円） ● 配当性向



## 財務シミュレーション（単位：百万円）

KPI | ROE：25%以上 自己資本比率：30%以上

■ 現預金 ■ 有利子負債 ● 自己資本比率  
 ■ 棚卸資産 ■ その他負債  
 ■ その他資産 ■ 純資産





# AGENDA

- 01 第3四半期決算ハイライト
- 02 第3四半期決算状況
- 03 今後の見通し
- 04 2025年中期経営計画「GLM100」  
サマリー
- 05 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	582百万円 (2024年6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	129名 (2024年6月末時点)



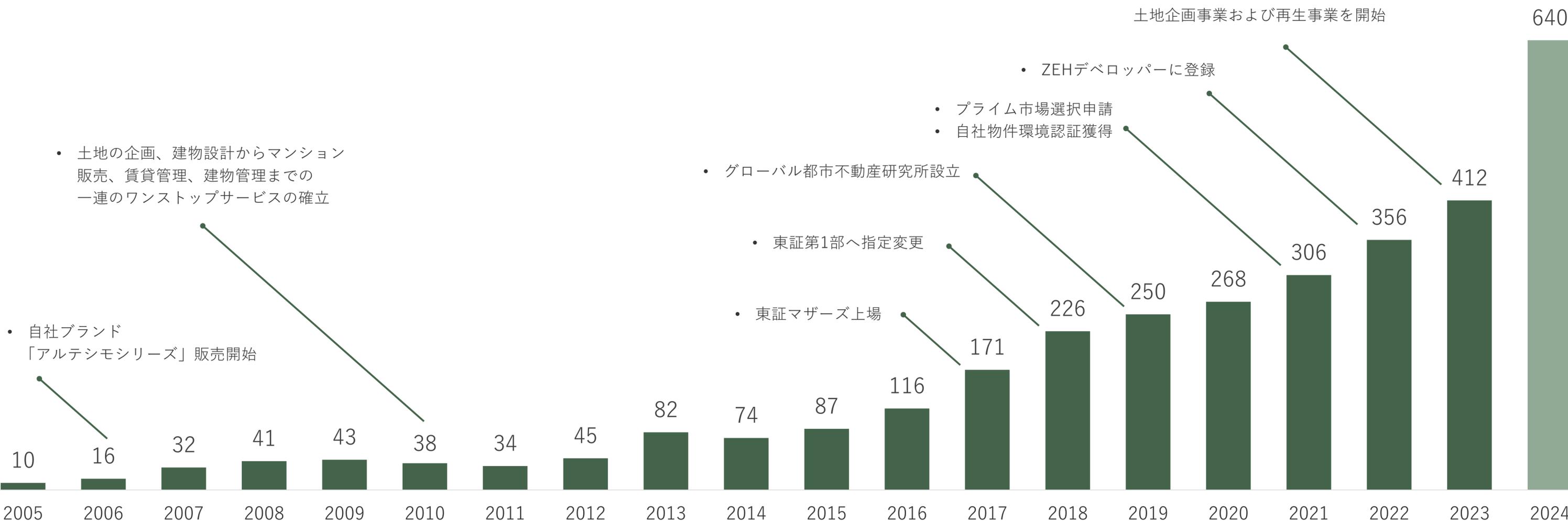
- 不動産事業領域にて、土地企画事業・開発事業・再生事業等、複数の事業を様々なアセットタイプで展開
- 2023年よりDX事業領域をスタート。不動産×DXによるシナジー創出から、不動産業界に限らない事業展開を開始

土台固めフェーズ

国内での発展フェーズ

売上高（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想





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

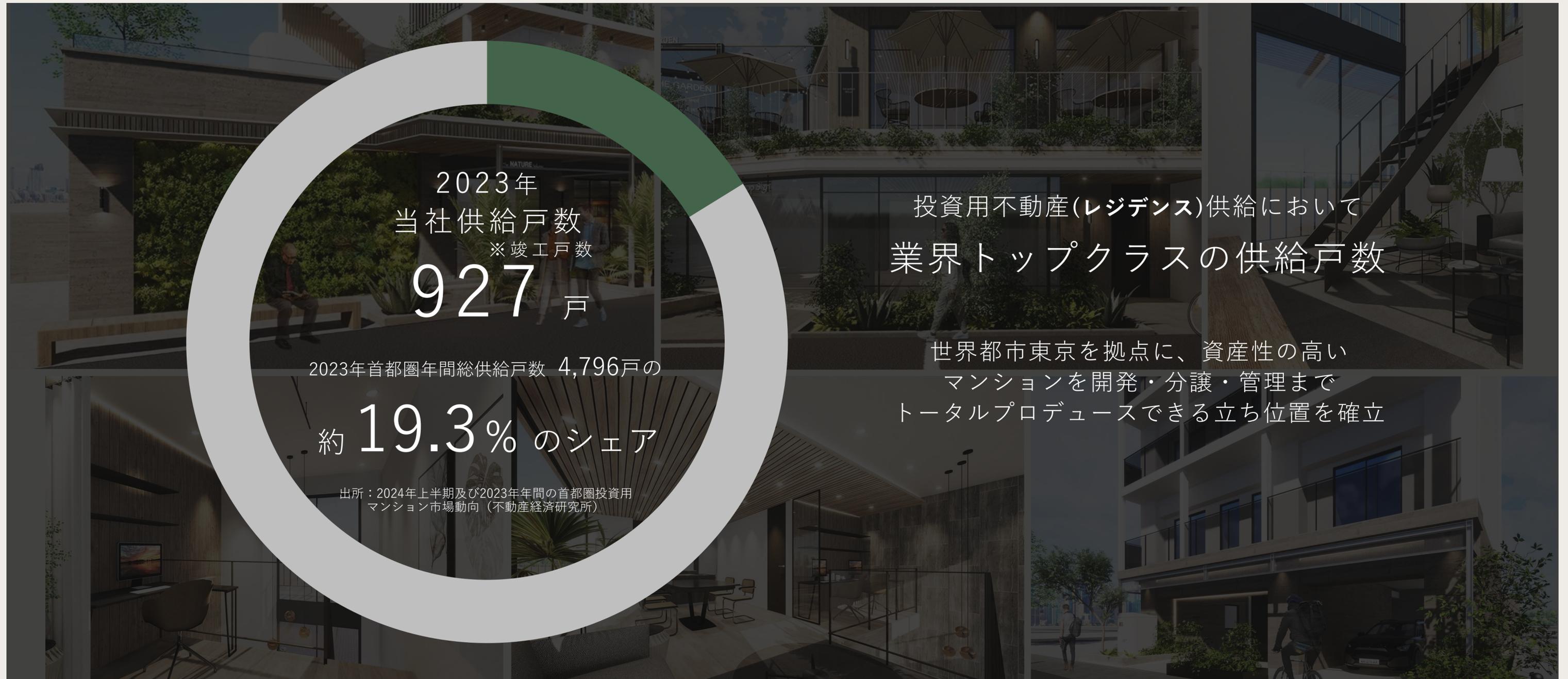
### 長期的に高い入居率を維持

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

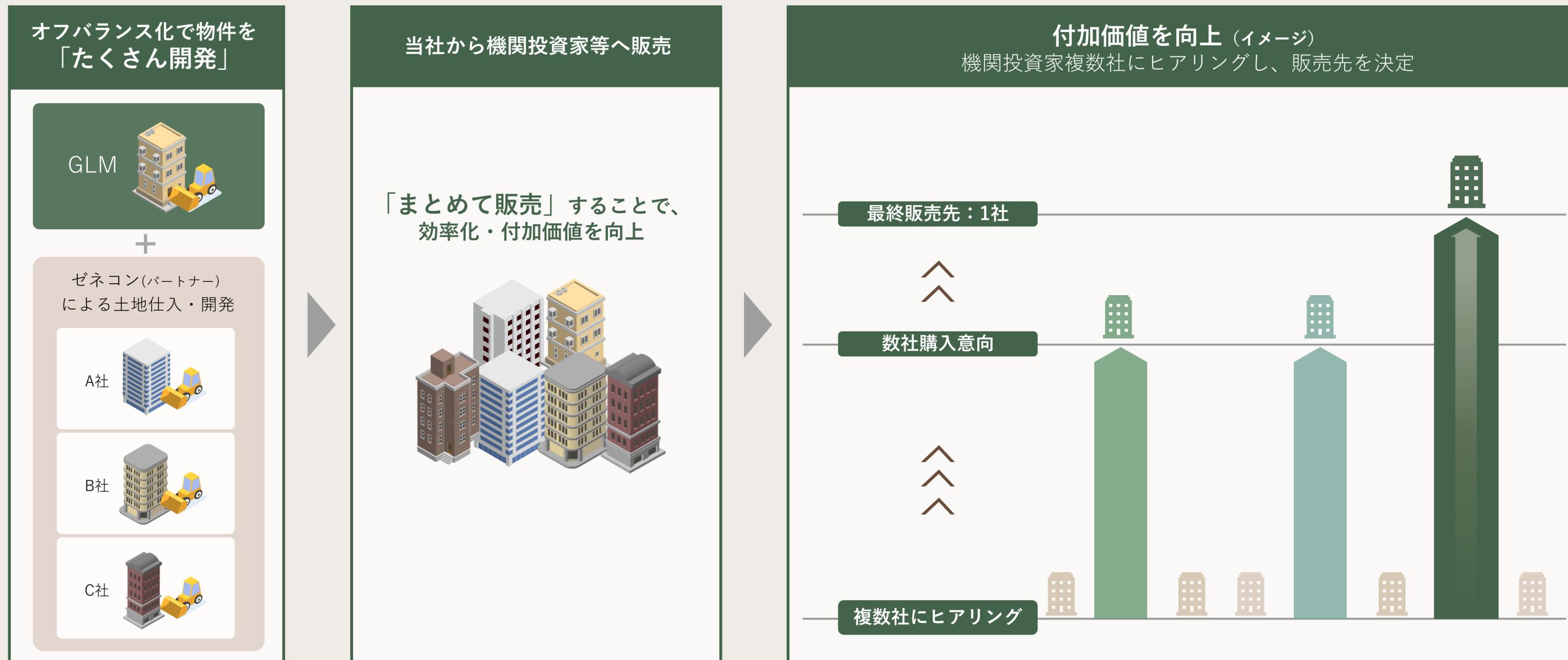


- 土地仕入に際して「価格競争力」「迅速な企画対応」を実現し、その実績から新たな土地情報が入手できるという好循環を確立。投資用不動産(レジデンス)供給において供給戸数は業界トップクラスに到達



# 1棟バルク販売による販売効率化・付加価値を向上

- 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**



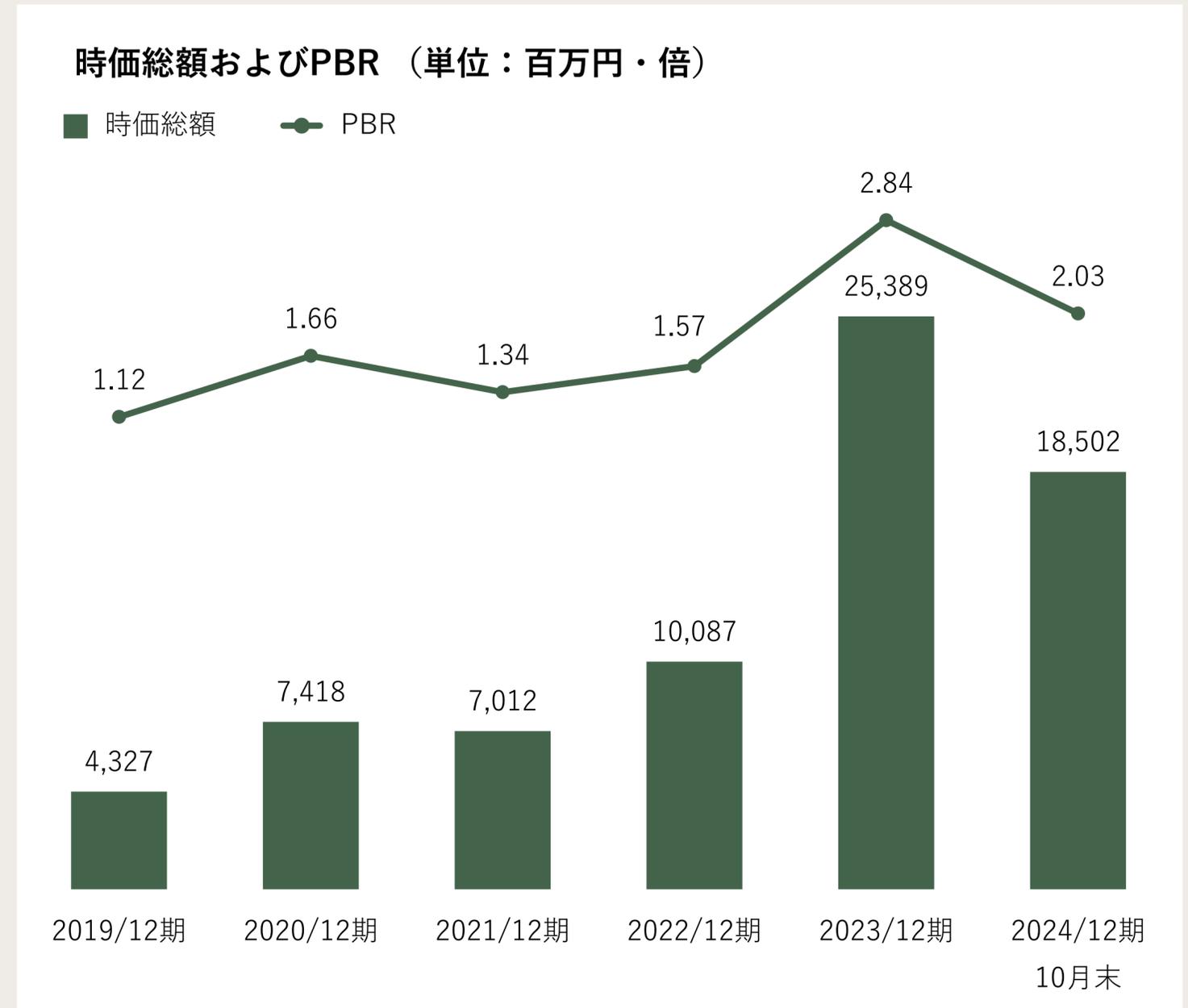
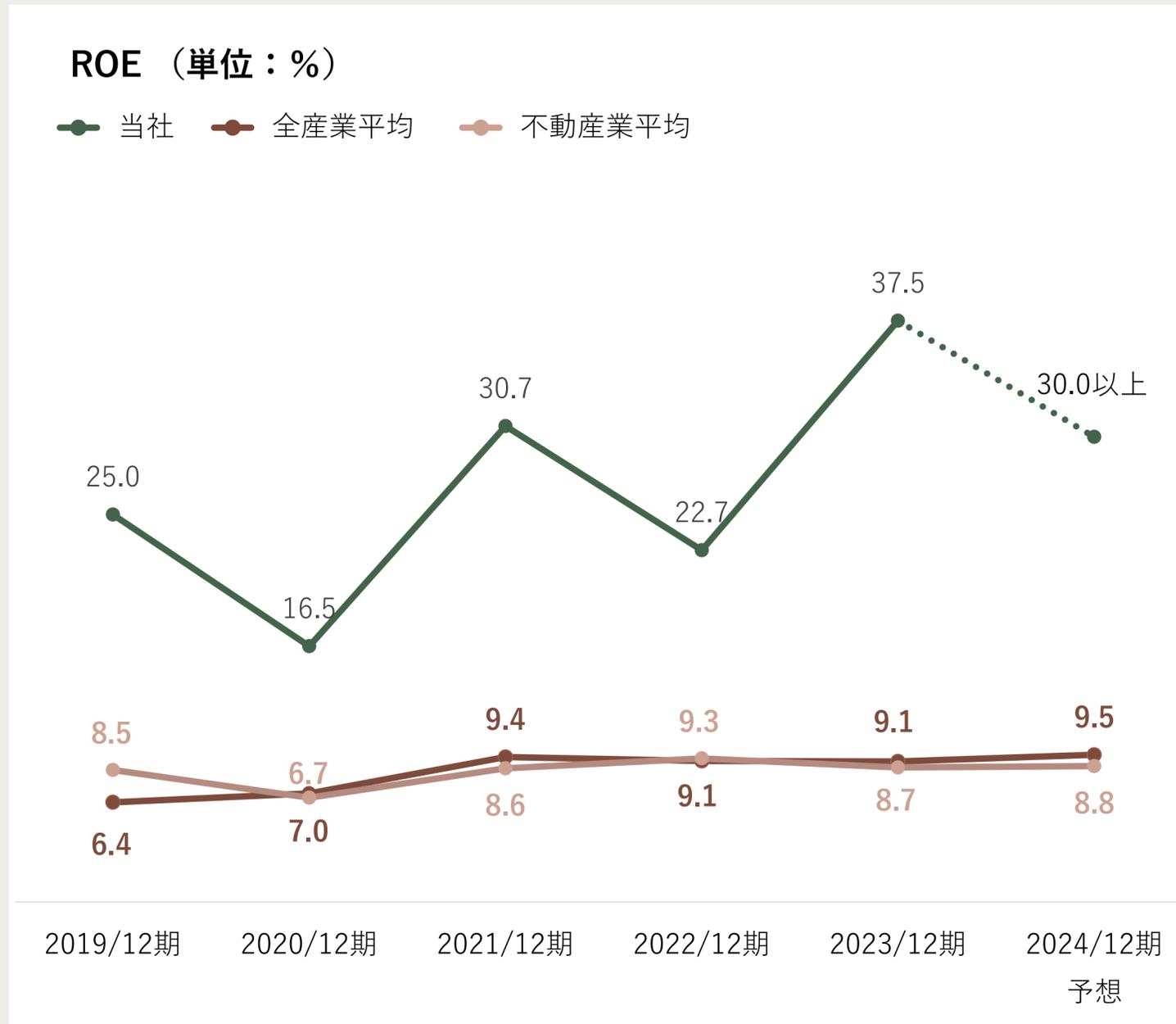
# 2024年12月期第3四半期 PLサマリー

(単位：百万円)	2023/12期			2024/12期			
	第3四半期		通期	第3四半期			通期
	実績	進捗率	実績	実績	前年同期比	進捗率	修正後 業績予想
売上高	28,959	70.2%	41,258	33,473	+15.6%	52.3%	64,000
売上総利益	5,561	72.2%	7,706	4,689	-15.7%	48.9%	9,600
利益率	19.2%	-	18.7%	14.0%	-5.2pt	-	15.0%
営業利益	3,435	74.9%	4,586	2,041	-40.6%	36.6%	5,580
利益率	11.9%	-	11.1%	6.1%	-5.8pt	-	8.7%
経常利益	3,247	76.2%	4,260	1,627	-49.9%	32.5%	5,000
利益率	11.2%	-	10.3%	4.9%	-6.3pt	-	7.8%
当期純利益	2,061	71.6%	2,878	961	-53.4%	28.7%	3,350
利益率	7.1%	-	7.0%	2.9%	-4.2pt	-	5.2%
1株当たり当期純利益	258.44	-	360.75	120.15	-	-	418.61

- 前期に財務状況の改善を進めることが出来たため、今期は負債を活用しながらバランスシートを前期末比で大きく拡大
- 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、資金効率の最適化と財務健全性の両立を目指す

(単位：百万円)	2023/12期 12月末	2024/12期 6月末	2024/12期 9月末	前期末からの増減額
流動資産合計	28,232	37,487	42,783	+14,550
現金及び預金	8,648	5,757	5,329	△3,319
販売用不動産	3,138	9,642	18,845	+15,706
仕掛販売用不動産	14,805	19,681	16,215	+1,409
固定資産合計	3,815	4,069	4,116	+301
有形固定資産	3,209	3,265	3,249	+39
無形固定資産	86	67	58	△27
投資その他の資産	519	736	808	+289
資産合計	32,047	41,557	46,899	+14,851
流動負債合計	14,041	24,499	24,570	+10,529
有利子負債	10,973	18,759	18,829	+7,855
未払金	1,628	4,891	5,002	+3,373
固定負債合計	9,066	8,340	13,197	+4,131
有利子負債	8,975	8,213	13,034	+4,059
負債合計	23,108	32,839	37,768	+14,660
純資産合計	8,939	8,717	9,130	+191
負債純資産合計	32,047	41,557	46,899	+14,851

- 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：2024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販売する場合、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

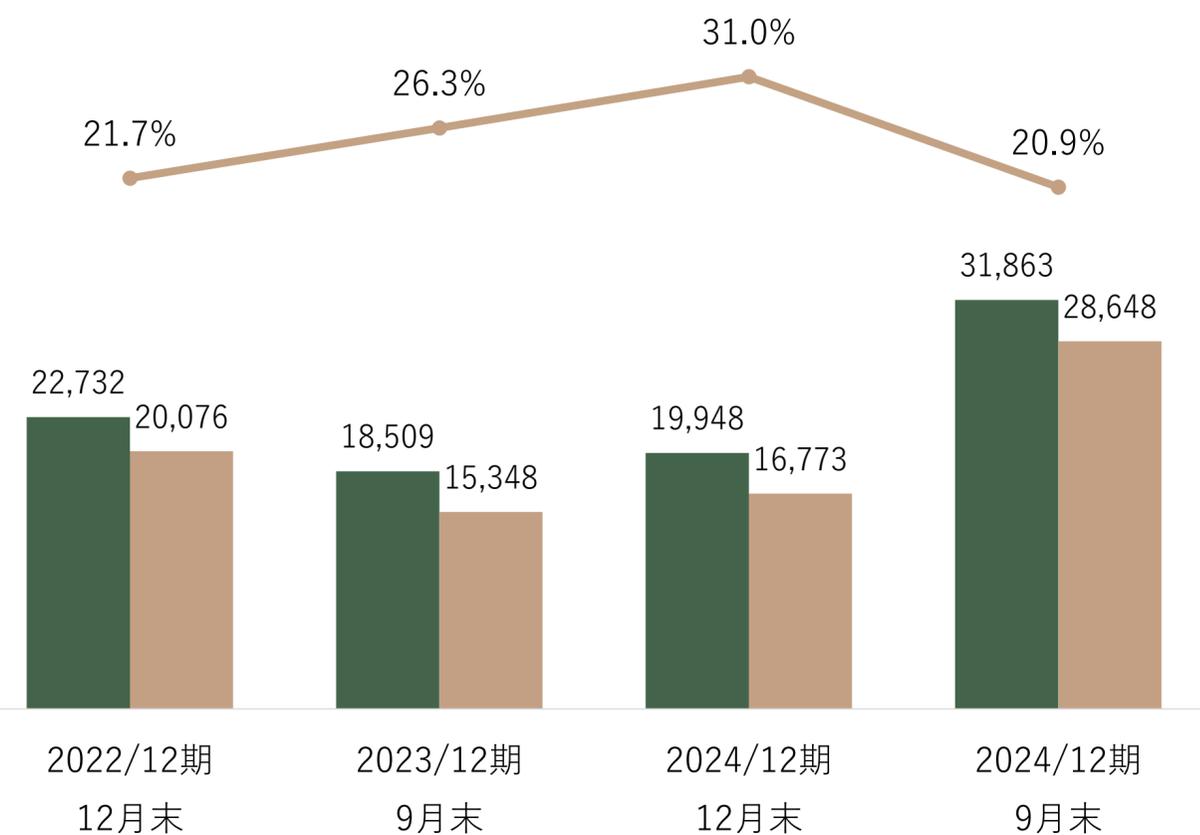


### パターン2：契約の形態により、パートナーに土地販売後も仮想的な有利子負債としてBS計上する場合がある



## 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 (単位：百万円)

■ 有利子負債   ■ 実質有利子負債   ● 実質自己資本比率



※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)

- 2023年に開始した不動産事業領域の土地企画事業、再生事業は順調に収益貢献。中長期的に収益の柱になる見通し
- 順調な進捗に伴い、リテール事業におけるマンション区分販売の新規営業を中止し、他の事業に人員配置を実施

 事業領域	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棟販売
	 リテール	手数料 <PM>	区分販売
	 土地企画事業	—	仕入販売
	 再生事業	賃料	1棟販売
	 AtPeak株式会社 < IoTおよびIT関連事業、連結子会社・GLM100% >	保守・サポート	開発・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

■ 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



年次有給取得率  
**85.8%**



男性管理職平均賃金  
**13,259**千円

男性非管理職平均賃金  
**7,602**千円



女性育休取得率  
**100.0%**  
男性育休取得率  
**71.4%**

育休復帰率  
**100.0%**



女性管理職平均賃金  
**13,374**千円

女性非管理職平均賃金  
**5,061**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」を策定（P48参照）

- 『GLM VISION 2030 を実現するため、当社グループが重点的に解決する課題』として9つのマテリアリティを策定
- 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

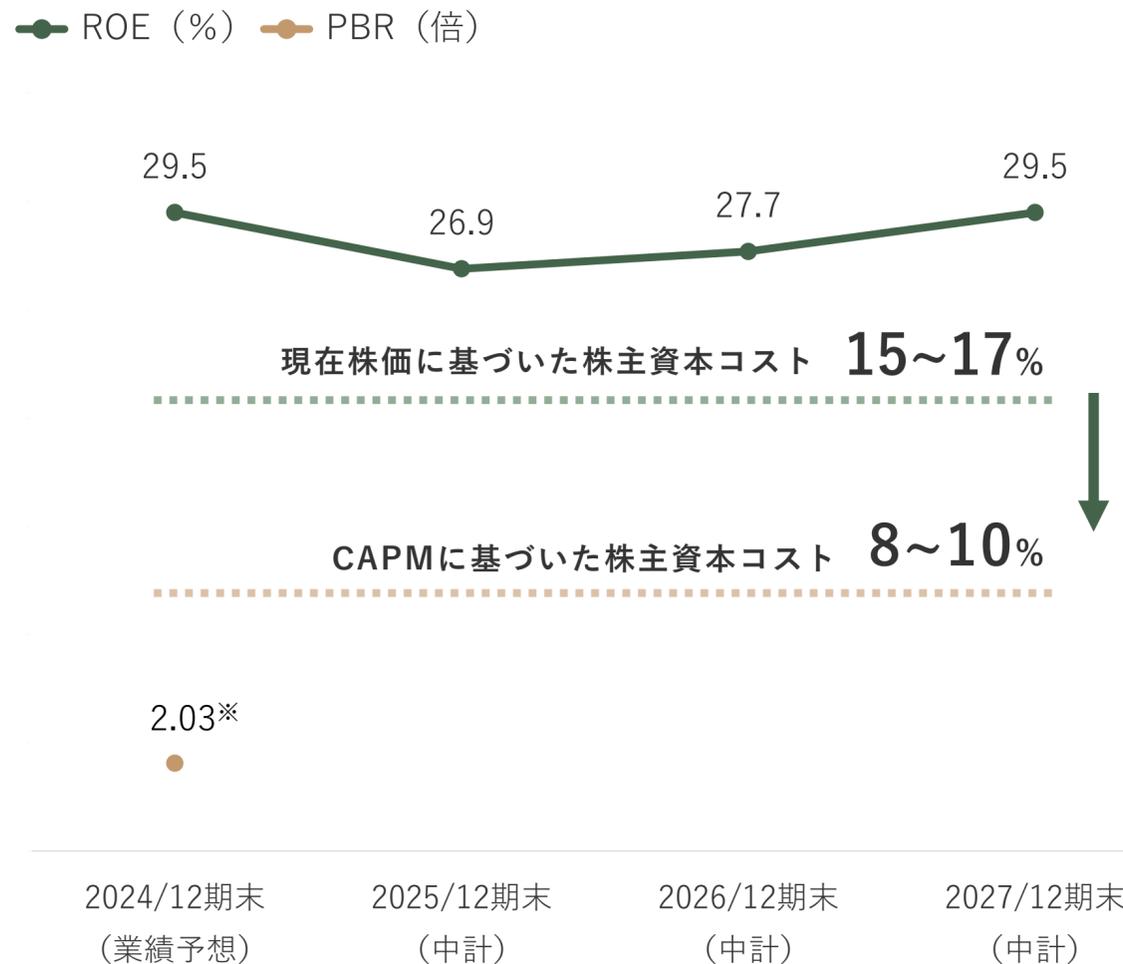
不動産とテクノロジーを融合させ、社会課題を解決する  
サービスを生み出す

### 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

- 現在株価に基づいた当社株主資本コストは15~17%程度と認識。株主資本コストを超過するROEを達成出来ているものの低減の余地
- 本中計期間での事業ポートフォリオの改革やIR活動を通じて株主資本コストの低減を目指す

## 当社ROE及びPBR推移（単位：%・倍）



※ 2024年10月終値ベース

## 当社PBR・ROEに基づく株主資本コスト

$$\frac{\text{ROE} - \text{期待成長率}}{\text{株主資本コスト} - \text{期待成長率}} = \text{PBR} \iff \frac{\text{ROE} - \text{期待成長率}}{\text{PBR}} + \text{期待成長率} = \text{株主資本コスト}$$



## CAPMに基づく株主資本コスト

$$\text{リスクフリーレート} + \text{株式}\beta \times (\text{リスクプレミアム} - \text{期待成長率}) = \text{株主資本コスト}$$



## 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