



2023年3月31日

各位

会社名 株式会社グローバル・リンク・マネジメント  
代表者名 代表取締役 金大仲  
(コード番号：3486 東証プライム市場)  
問合わせ先 経営企画室長 竹内文弥  
(TEL. 03-6821-5766)

### 第18回 定時株主総会／事前質疑要旨等

2023年3月29日に第18回定時株主総会を開催いたしました。第18期定時株主総会に関し、事前に頂戴したご質問及び当日株主様から頂戴したご質問につきまして、その要旨を以下に掲載いたします。

#### 記

Q1: マンション業界は金融緩和で好調に思いますが全体的な市況感を教えてください

A1: 昨年までは金融機関の緩和等の影響もあり、当業界は追い風でございました。投資対象として相対的に安価になったことにより、海外機関投資家の需要動向に対してポジティブな影響を見込んでおります。日本は他国と比較すると金利が安く、都心部においては収益率が高いと感じております。また当社においては1棟バルク販売(まとめて販売)が可能という強みがあるため今後も追い風が継続すると思料しております。

Q2: 同業他社と比べた場合の強みと弱み(課題)を教えてください

A2: 強みに関しては、複数等まとめて物件を機関投資家に売却できる点です。1年前から販売物件の売買契約が可能であるため、来期販売予定物件の売却先をいち早く決定できます。また、環境配慮型建築及び1棟バルク販売(まとめて販売)を行うことで付加価値の向上が可能なおも強みと考えております。

当社が課題として認識している点は、レジデンス中心の事業構造になっている点です。現状は非レジデンス領域へ事業ポートフォリオの拡大を進めており、直近の取り組みとして新たに2つの事業グループを設立いたしました。これまでのレジデンス領域に加え非レジデンス領域及び新規事業を推し進めることでフローとストックの最大化を図る計画です。

Q3: 仕掛用販売不動産(オンバランス、オフバランスの比率)とエリアのポートフォリオについて教えてください

A3: 比率についてはオフバランス進行中案件を含めるとオフバランス開発7割、オンバランス開発3割となっております。当社は“3チカ”エリアに開発するという戦略に基づきエリアポートフォリオを組んでおりますので事業収益が見込めるエリア全てをターゲット(主に1都3県)としています。

※3チカとは「駅からチカい(近い)」、「都心からチカい(近い)」、「高いチカ(地価)」の造語

Q4: 自治体から太陽光パネル等の設置を標準にする要請が出されているが、環境配慮に対しどのように考えていますか

A4: 不動産業界ではエネルギー消費量が正味ゼロとなるような ZEH/ZEB の取り組みが脱炭素化社会実現に向けて、重要であると認識しております。日本政府としても 2030 年までに新築される住宅・建築物については ZEH・ZEB 基準の省エネ性能をクリアすることを目標としています。

当社におきましては、2022 年 2 月に ZEH デベロッパーという認証を取得し、2022 年末までに ZEH-M または BELS4 星以上の認証を 11 棟取得しております。今後は、自社で開発を行う物件に対しては環境対応比率 100%を計画し、持続可能な社会の実現及び資産価値・付加価値の向上に向けて取り組んでまいります。

Q5: 1 棟バルク販売の海外機関投資家向けのアプローチはどのように行っていますか

A5: 当社では世界中の機関投資家と随時連絡を取っております。直近では日本の信託銀行を介して投資家をご紹介頂くケースがございました。積極的に海外機関投資家へアプローチをすることで当社知名度が向上し、投資家サイドからご連絡を頂くケースも増加しております。今後も世界各国の機関投資家と良好な関係を築きながら開発及び販売を行っていく計画です。

以 上