

## 2023年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月12日

上場会社名 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 上場取引所 東  
 コード番号 3486 URL <https://www.global-link-m.com/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金 大仲  
 問合せ先責任者 (役職名) 財務経理本部長 兼 経理部長 (氏名) 水野 智博 TEL 03(6415)6525  
 四半期報告書提出予定日 2023年5月12日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有  
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年12月期第1四半期の連結業績（2023年1月1日～2023年3月31日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期第1四半期	6,956	△35.0	449	△59.5	343	△66.2	248	△61.9
2022年12月期第1四半期	10,698	—	1,109	—	1,017	—	653	—

(注) 包括利益 2023年12月期第1四半期 249百万円 (△61.9%) 2022年12月期第1四半期 653百万円 (—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年12月期第1四半期	31.22	31.18
2022年12月期第1四半期	82.43	82.28

(注) 2022年12月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2022年12月期第1四半期の対前年同四半期増減率については記載しておりません。

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年12月期第1四半期	34,385	6,277	18.2
2022年12月期	32,319	6,446	19.9

(参考) 自己資本 2023年12月期第1四半期 6,269百万円 2022年12月期 6,438百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年12月期	—	0.00	—	52.50	52.50
2023年12月期	—	—	—	—	—
2023年12月期 (予想)	—	0.00	—	52.50	52.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023年12月31日）

(%表示は、通期は対前期)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	40,000	12.1	3,750	43.6	3,300	44.8	2,100	43.9	263.77

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年12月期 1 Q	7,961,444株	2022年12月期	7,961,444株
② 期末自己株式数	2023年12月期 1 Q	91株	2022年12月期	91株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年12月期 1 Q	7,961,353株	2022年12月期 1 Q	7,922,752株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記載は、当社が現時点で入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、添付資料P. 2「1. (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	4
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	4
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(会計方針の変更)	6
(表示方法の変更)	6
(四半期連結貸借対照表関係)	6
(セグメント情報等)	7
(収益認識関係)	7
(重要な後発事象)	8

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国の経済状況は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のための行動規制が緩和され、加えて2023年5月には感染症法5類への引き下げが決定し、国内の経済活動は緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、ロシア・ウクライナ情勢に起因する資源価格の高騰や物価上昇は継続しており、また、日米金利差拡大を受け、急激な円安進行を背景としたインフレ懸念が生じる等、依然として先行き不透明な状況が続いており引き続き注意を要する状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な原材料高による建築コストの高騰や優良用地不足による用地価格の高騰などの懸念はありますが、日本の低金利と円安を背景に国内及び海外投資家による国内不動産への投資需要は高まっていくことが予想されます。

このような経済状況のもと、当社グループは、レジデンス(マンション)商品の開発・販売を中心として事業展開をしてまいりました。当第1四半期連結累計期間においては、成長戦略の一つとして掲げている1棟バルク販売「まとめて販売」の推進により高付加価値化が実現し、販売価格の上昇及び売上総利益率の改善を達成しました。また、環境配慮型物件の開発についても順調に進捗しており、当第1四半期連結累計期間において新たに3棟の環境対応認証を取得し、当社グループのこれまでの環境対応認証取得累計棟数は14棟となりました。環境配慮型物件については、当社グループが2019年に設立した「グローバル都市不動産研究所」が行った不動産投資家に対する調査において、3年連続で不動産のESG投資に関する認知度・重要性が増加し、ESG対応物件価格上乘せ許容率についても3年連続増加していることから、今後についても環境配慮型物件の資産価値は向上するものと想定しております(グローバル都市不動産研究所レポート第19弾：第3回 不動産投資オーナーのESG意識調査)。

当第1四半期連結累計期間において、レジデンス販売については1棟および区分販売にて計190戸販売しました。また、当第1四半期連結会計期間末における賃貸管理戸数は2,778戸となりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間は、売上高6,956,626千円(前年同四半期比35.0%減)、営業利益449,823千円(同59.5%減)、経常利益343,811千円(同66.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益248,582千円(同61.9%減)となりました。物件の竣工および決済時期の関係上、前年同四半期比では減収減益となっておりますが、社内計画に対しては計画通りの着地であり、2023年2月14日に開示しております当期連結業績予想である売上高40,000百万円(前期比12.1%)、経常利益3,300百万円(同44.8%)及び2022年中期経営計画に対し計画通り進捗しております。

なお、第1四半期連結会計期間より、当社グループの報告セグメントは単一セグメントとなったことから、セグメント別の記載を省略しております。

「経営成績に関する説明」の詳細につきましては、当社ホームページの「説明会資料」をご覧ください。

(URL : <https://www.global-link-m.com/ir/library/presentations/>)

### (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末において、流動資産は32,655,415千円(前連結会計年度末比2,103,676千円増)となりました。主な内訳は、仕掛販売用不動産19,831,076千円(同25,481千円増)、販売用不動産7,700,648千円(同1,753,047千円増)、現金及び預金4,218,187千円(同686,651千円増)であります。

当第1四半期連結会計期間末において、固定資産は1,729,794千円(同38,254千円減)となりました。主な内訳は、有形固定資産1,301,877千円(同5,940千円減)であります。

当第1四半期連結会計期間末において、流動負債は16,592,209千円(同2,026,444千円増)となりました。主な内訳は、未払金3,927,785千円(同2,120,449千円増)、1年内返済予定の長期借入金6,947,683千円(同389,738千円増)、短期借入金4,902,832千円(同21,100千円減)であります。

当第1四半期連結会計期間末において、固定負債は11,515,277千円(同207,739千円増)となりました。主な内訳は、長期借入金11,241,877千円(同221,540千円増)であります。

当第1四半期連結会計期間末において、純資産合計6,277,722千円(同168,763千円減)となりました。主な内訳は、利益剰余金5,362,436千円(同169,388千円減)であります。

### (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年12月期の業績予想については、2023年2月14日に公表した予想から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,531,535	4,218,187
販売用不動産	5,947,600	7,700,648
仕掛販売用不動産	※1 19,805,594	※1 19,831,076
貯蔵品	2,599	3,033
前渡金	884,689	636,317
その他	384,019	269,962
貸倒引当金	△4,301	△3,810
流動資産合計	30,551,738	32,655,415
固定資産		
有形固定資産	1,307,818	1,301,877
無形固定資産	109,821	108,338
投資その他の資産		
その他	352,510	321,678
貸倒引当金	△2,100	△2,100
投資その他の資産合計	350,410	319,578
固定資産合計	1,768,049	1,729,794
資産合計	32,319,788	34,385,209
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	4,923,932	4,902,832
1年内償還予定の社債	48,000	48,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 6,557,944	6,947,683
未払金	1,807,336	3,927,785
未払法人税等	728,457	93,751
賞与引当金	-	42,860
転貸事業損失引当金	7,804	7,889
その他	492,289	621,406
流動負債合計	14,565,764	16,592,209
固定負債		
社債	182,000	172,000
長期借入金	※1 11,020,336	※1 11,241,877
転貸事業損失引当金	5,602	5,347
その他	99,598	96,052
固定負債合計	11,307,537	11,515,277
負債合計	25,873,302	28,107,487
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	553,533	553,533
資本剰余金	353,533	353,533
利益剰余金	5,531,824	5,362,436
自己株式	△78	△78
株主資本合計	6,438,812	6,269,424
非支配株主持分	7,673	8,298
純資産合計	6,446,485	6,277,722
負債純資産合計	32,319,788	34,385,209

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
(四半期連結損益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
売上高	10,698,983	6,956,626
売上原価	8,903,008	5,747,712
売上総利益	1,795,974	1,208,914
販売費及び一般管理費	686,605	759,090
営業利益	1,109,369	449,823
営業外収益		
持分法による投資利益	19,085	4,264
その他	586	2,866
営業外収益合計	19,671	7,131
営業外費用		
支払利息	59,982	96,819
投資事業組合運用損	16,199	-
支払手数料	34,959	16,125
その他	198	198
営業外費用合計	111,339	113,142
経常利益	1,017,701	343,811
税金等調整前四半期純利益	1,017,701	343,811
法人税、住民税及び事業税	316,346	59,717
法人税等調整額	47,685	34,886
法人税等合計	364,032	94,604
四半期純利益	653,669	249,207
非支配株主に帰属する四半期純利益	586	625
親会社株主に帰属する四半期純利益	653,082	248,582

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益	653,669	249,207
四半期包括利益	653,669	249,207
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	653,082	248,582
非支配株主に係る四半期包括利益	586	625

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(四半期連結損益計算書)

従来、支払手数料のうち融資手数料については「販売費及び一般管理費」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より「営業外費用」として表示する方法に変更しております。

これは、事業環境の変化に伴い融資手数料の重要性が増すことが想定されており、融資手数料の経済的実態を改めて検討した結果、支払利息と同様に財務コストとしての性格が強いと判断したことから、当社グループの実態をより適切に表示するために行ったものであります。当該表示方法の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書の組替を行っております。

この結果、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書において、「販売費及び一般管理費」に表示していた34,959千円は、「営業外費用」の「支払手数料」34,959千円として組替えております。

また、この変更により前第1四半期連結累計期間の営業利益は、34,959千円増加しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

※1 金融取引として会計処理した資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
仕掛販売用不動産	2,607,572千円	3,071,806千円
1年内返済予定の長期借入金	427,666	—
長期借入金	2,228,352	3,135,336



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)

「II 当第1四半期連結累計期間(報告セグメントの変更等に関する事項)」に記載のとおりであります。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)

当社グループは、不動産ソリューション事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の「不動産ソリューション事業」及び「プロパティマネジメント事業」の2区分から、「不動産ソリューション事業」の単一セグメントに変更しております。

この変更は、販売・賃貸管理を一体として意思決定・業績評価を行うことを目的として行われた組織変更に伴うものであり、報告セグメントを単一セグメントとして開示することが、当社グループの事業実態及び意思決定プロセスをより適切に反映するものと判断したことによるものであります。

この変更により、当社グループは「不動産ソリューション事業」の単一セグメントとなることから、前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間のセグメント情報の記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループは不動産ソリューション事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
区分販売	608,832	481,171
不動産管理	65,499	78,818
その他	1,134	598,571
顧客との契約から生じる収益	675,467	1,158,561
その他の収益(注)2	10,023,516	5,798,064
外部顧客への売上高	10,698,983	6,956,626

(注) 1. 「(セグメント情報等) セグメント情報 II 当第1四半期連結累計期間 (報告セグメントの変更等に関する事項)」に記載した変更後の単一セグメントに基づき作成したものを開示しております。

2. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行)

1. 発行の概要

(1) 払込期日	2023年5月8日
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 23,500株
(3) 発行価額	1株につき 1,193円
(4) 発行総額	28,035千円
(5) 割当予定先	当社の取締役(※) 4名 23,500株 ※監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。
(6) その他	本新株発行については、金融商品取引法に基づく有価証券通知書を提出しております。

2. 発行の目的及び理由

当社は、2020年3月25日開催の第15回定時株主総会第6号議案において、当社の業務執行取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。以下、「対象取締役」という。)に対し、一定の譲渡制限期間及び当社による無償取得事由等の定めに従って当社普通株式(以下、「譲渡制限付株式」という。)を割当てることとし、当該譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を年額100百万円以内とすること(ただし、第15回定時株主総会第5号議案でご承認いただいた取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬限度額年額300百万円以内(この金額には使用人兼務取締役の使用人分給与を含まない。)とは別枠になります。)について、ご承認をいただいております。会社法の一部を改正する法律(令和元年法律第70号)による改正後の会社法(平成17年法律第86号)第361条第1項第5号イ、及び会社法施行規則等の一部を改正する省令(令和2年法務省令第52号)による改正後の会社法施行規則(平成18年法務省令第12号)第98条の4第1項各号に基づき、対象取締役に対して上記譲渡制限付株式の割当てを行うための報酬決定として株主総会において決議すべき事項が定められたことから、今後も対象取締役に対して上記当社第15回定時株主総会第6号議案に基づくものと同様の内容の譲渡制限付株式報酬を付与するため、当社第16回定時株主総会第2号議案において、当社第15回定時株主総会第6号議案に基づく報酬枠に代えて改めて譲渡制限付株式報酬に係る報酬枠を設定することにつき、追加事項を含めご承認をいただいております。

2023年4月18日開催の取締役会により、当社第18回定時株主総会から2024年3月開催予定の当社第19回定時株主総会までの期間に係る譲渡制限付株式報酬として、割当予定先である対象取締役4名(以下、「割当対象者」という。)に対し、金銭報酬債権合計28,035千円を支給し、割当対象者が当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法によって給付することにより、特定譲渡制限付株式として当社普通株式23,500株を割り当てることを決議いたしました。なお、各割当対象者に対する金銭報酬債権の額は、当社における各割当対象者の貢献度等諸般の事項を総合的に勘案の上、決定しております。また、当該金銭報酬債権は、各割当対象者が、当社との間で、大要、以下の内容をその内容に含む譲渡制限付株式割当契約を締結すること等を条件として支給いたします。

なお、割当対象者が株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、取締役在任期間中の株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めるといふ本制度の導入目的を可能な限り長期にわたって実現するため、譲渡制限期間を譲渡制限付株式の交付日から当社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職する日までの期間としております。