



2024年2月14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)
問い合わせ先 経営企画部長 竹内文弥
(TEL. 03-6821-5766)

2023年12月期決算説明会での質問と回答について

日頃より、当社へのご関心をいただきありがとうございます。本日16時より開催しました2023年12月期決算説明会等で投資家より頂戴した主なご質問とその回答について、下記の通り開示させていただきます。なお、本開示は情報発信の強化とフェアディスクロージャーを目的に開示するものです。回答内容については、時点のずれによって多少の齟齬が生じる可能性があります。直近の回答内容を最新の当社方針として回答を記載しております。

Q1: 金利上昇の影響について、業績に影響はありますか

A1: 2024年12月期の業績予想については、販売先候補の機関投資家は既に金利上昇を見込んだ上での条件提示をされていると認識していますので、それらの要因を考慮して金利上昇を想定した計画を策定しております。

また、今後の販売戦略でも説明させていただきましたとおり、売却タイミングの柔軟化により資本効率を高め、金利上昇リスクの低減をはかってまいります。

◇関連資料 [2023年12月期 決算説明資料](#) P.17, 27

Q2: 建築費高騰については今期業績に織り込んでいますか

A2: 建築資材高騰の継続および人件費高騰は、当社も影響を受けておりますため、それら影響を織り込んだうえで、2024年12月期の業績予想においては利益率を保守的に見込んだ計画としております。

建築費の高騰により、不動産業界全体にて物件の供給数はタイトになると認識しております。しかし、そのような状況で十分なパイプラインを確保している当社のプレゼンスは向上する、といったポジティブな側面もあると考えております。また、今後の販売戦略でも説明させていただきました、売却タイミングの柔軟化により、資本効率を高め建築費高騰リスクの低減をはかってまいります。

さらに、当社では環境配慮型建築物件、3チカエリアの物件の供給等の付加価値を向上させ選ばれる物件供給に加え、売却先の投資家ニーズに柔軟に対応する提案を行ってまいります。

◇関連資料 [2023年12月期 決算説明資料](#) P.7, 17, 26

Q3: 2024年問題の影響による竣工遅れの可能性はどれくらい織り込んでいますか

A3: 現在開示しております2024年12月期のパイプラインについては、竣工スケジュールの再確認を行い、また2024年問題を考慮した計画となっております。現時点においては、こちらのスケジュールどおりに竣工すると考えておりますが、変更等がありました際には四半期ごとの開示にて状況をお伝えしたいと思います。

◇関連資料 [2023年12月期 決算説明資料](#) P.16, 24

Q4: レジデンス(マンション)の販売状況はいかがでしょうか

A4: 依然として、国内外の機関投資家の東京圏レジデンスに対する需要は旺盛であると認識しております。

当社は2024年12月期に新築レジデンス1,240戸の販売を計画しておりますが、1月末時点において、2棟54戸の販売・決済引き渡しが完了しております。また、計画達成に向けて、1棟バルク販売(まとめて販売)での売買契約締結に向けた商談は進んでおりますので、第1四半期より随時開示を予定しております。

◇関連資料 [2023年12月期 決算説明資料](#) P.16, 24

Q5: 今期(2024年12月期)の販売手法としては1棟バルク(複数棟まとめて)販売を継続するのか

A5: 2023年第3四半期の販売状況にも記載しましたが、1棟バルク販売にて商談を進めております。

数棟から数十棟をまとめて販売する手法は、引き続き販売先候補である機関投資家の需要はあると認識しているため継続してまいります。期中に仕入れる物件なども含め、環境対応有無、エリア、価格規模など、投資家の方のニーズに柔軟に合わせて販売を進めてまいります。

◇関連資料 [2023年12月期 決算説明資料](#) P.16, 24

Q6: 新規事業の進捗状況について教えてください

A6: 用地仕入事業は前期より収益貢献をしており、今期に関しましては更なる事業の拡大を計画しております。

ビルディング事業については、2024年1月30日に初めての物件取得を行い、当該物件をはじめとして2024年12月期の収益に寄与するよう、順調に取り組んでおります。

GLM VISION 2030にも掲げております、不動産×DXを実現するために、2023年12月18日に、DX事業(IoT及びIT関連事業)を行う中核子会社であるAtPeak株式会社を設立しており、こちらも早期の収益貢献を目指し、事業を推進してまいります。

◇関連資料 [2023年12月期 決算説明資料](#) P.18~21

Q7: 配当をはじめ株主還元についてどのようにお考えですか

A7: 株主還元の基本方針としましては、配当性向は30%を目標としております。ただし、今後の事業成長・拡大のためエクイティ投資の状況を考慮して、今期の配当予想額は前期と同額の100円とさせていただきます。

前期と同様、今期における投資状況についての見通しが出来た時点で、基本方針とする配当性向に対応する配当を行ってまいります。その他の株主還元施策についても、投資家の皆様のご期待に応えられるよう幅広く検討を進めていきたいと考えております。

◇関連資料 [2023年12月期 決算説明資料](#) P.28

Q8: 新中期経営計画を今期中に開示されるとのことですが、いつ頃・どれくらいの期間で開示される予定でしょうか

A8: 当社の第3四半期決算開示時期を目標に開示したいと考えております。期間としては、現行の中期経営計画と同様の3年間を想定しております。

◇関連資料 [2023年12月期 決算説明資料](#) P.7

Q9: プライム市場上場維持基準である流通株式時価総額をどのように満たしていくのでしょうか

A9: 2021年12月に開示させていただいたプライム市場上場維持基準適合に向けた計画書にも記載させていただいておりますが、2022年中期経営計画の業績目標を達成することで、4,000円程度まで株価水準を引き上げることは可能であると考えております。まずは中計目標における業績目標を達成することで基準適合を目指します。その他、プライム市場上場維持基準適合に向けた計画書に記載した主要株主の保有株式売り出しについても、株式市場の状況を注視して適切な時期に実施検討したいと考えております。

◇関連資料

・[2023年12月期 決算説明資料](#) P.29

・[新市場区分における「プライム市場選択」の選択申請および上場維持基準の適合に向けた計画書について\(2021年12月20日開示\)](#)