



2024年9月4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)

よくある質問と回答（2024年12月期第2四半期）に関するお知らせ

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。2024年12月期第2四半期決算開示後に投資家様よりいただきましたご質問とその回答につきまして、情報発信の強化とフェアディスクロージャーを目的として、代表的なものを下記のとおり開示させていただきます。なお、回答内容については、その時期によって多少の変更が生じる可能性がありますことをご了承ください。

Q1: 第1四半期に比べ第2四半期の粗利率が低下している要因と、通期の見通しについて教えてください

A1: 第2四半期の粗利率が低下した要因としては、今期の新築レジデンス販売パイプラインのうち、第2四半期の決済分に粗利率の低い物件が含まれていたことが挙げられます。第3四半期以降の粗利率は第2四半期に比べて若干改善する見込みであり、通期の粗利率は開示している水準程度で着地する想定です。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.20

Q2: 四半期ごとの業績にボラティリティが大きいと思います、業績平準化についての考えを教えてください

A2: 今期は、期初より第4四半期に売上・利益が偏重する見込みと開示しておりましたが、これにより株主の皆様をご不安にさせてしまっている点は重要な課題であると認識しております。来期以降は業績の平準化や上期での業績積み上げができるよう、可能な限り体制構築を進めてまいります。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.23

Q3: 短期金利の上昇が今期の業績に及ぼす影響について、どのように認識すればよいでしょうか

A3: 期の業績予想を開示した時点で販売先候補の機関投資家は金利上昇を織り込んだ条件を提示されていた認識ですが当社としましても今回の利上げに伴う将来的な影響を注視しております。金利上昇は不動産価格に対してネガティブな一面もある一方で、利上げ背景の一つであるインフレは不動産価格にポジティブな影響もあるため、現時点では金利上昇が不動産市場に与える影響は中立的であると考えております。

今後の販売戦略である、売却タイミングの柔軟化により金利上昇リスク低減を図ってまいります。

金利の上昇が販売価格等に影響し、業績予想の修正が必要となった場合は速やかに開示いたします。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.25

Q4: 建築費高騰については今期業績に織り込んでいますか

A4: 当社においても建築資材高騰の継続および人件費高騰の影響を受けております。そのため、2024年12月期の業績予想は、それらの影響を織り込み、利益率を保守的に見込んだ計画としております。

建築費の高騰や人手不足は、不動産業界全体で物件の供給がタイトになるというネガティブな側面がある反面、当社においては現状十分なパイプラインを確保できているという点でプレゼンスが向上するというポジティブな側面もあると考えます。

建築費高騰リスクを低減するため、非レジデンス領域の新規事業である「用地仕入事業」「ビルディング事業」の拡大および今後の販売戦略である売却タイミングの柔軟化により、資本効率を高めてまいります。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.24

Q5: 円高による事業への影響をどのように捉えていますか、また、今後の業績に影響はありますか

A5: 円安傾向が続き、日本の不動産が相対的に割安な状況下では、不動産に対しポジティブな影響を見込んでおりました。しかしながら、海外投資家は円安だけでなく、日本の不動産価格が諸外国と比較して割安であり、安定した賃料収入が見込める点も魅力と感じており、当社としては引き続き需要があると認識しております。

また、売却先の投資家に「選ばれる物件」を供給するため、投資家のニーズに柔軟に対応するとともに、環境配慮型建築物、3チカ※エリアの物件等を供給し、付加価値向上を図っております。

第1四半期の決算開示時点に比べ、直近では円高に振れておりますが2022年2月に現行の中期経営計画を開示した時点では1ドル110円台でした。為替動向が今期計画に及ぼす影響は現状認識しておりませんが、状況は常に注視しております。業績予想の修正が必要となった場合は速やかに開示いたします。

※3チカ…駅から近い(徒歩10分圏内)、都心から近い(ターミナル駅から30分前後)、地価が高い

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.24

Q6: 2024年問題の影響により、今期販売予定であるものの竣工遅れとなりそうな物件はありますか

A6: 決算説明資料「仕入・販売状況(新築レジデンスパイプライン)」では、竣工状況を踏まえた販売パイプラインを四半期毎に開示しております。第2四半期決算開示時点において、今期販売予定の新築レジデンスの内、竣工遅れが見込まれる物件はございません。竣工時期の遅れが見込まれる物件が発生した場合は、決算説明資料にて随時反映させていただきます。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.22

Q7: レジデンス(マンション)の販売状況はいかがでしょうか

為替の影響を受けて、販売先の一つである海外投資家のニーズに変化はあるのでしょうか

A7: 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、7月末時点において、22棟857戸の販売に関する売買契約を締結済み、内12棟435戸の決済引き渡し完了しております。また、通期販売計画達成に向けて、1棟バルク販売(まとめて販売)での契約締結に向けた商談も進んでおり、契約を締結次第、随時開示いたします。

海外投資家のニーズについて、当社が開発・販売している都心の物件へのニーズは引き続き堅調であると認識しております。ただし、ニーズの変化としては、購入するアセットの規模が挙げられます。前期までは多くの物件を一度でまとめて購入したいというニーズが強かったものの、今期からは都心の中でも立地や条件がより良い物件を絞り込んで購入したいというニーズが強いと感じております。来期以降もこの傾向は続くと考えており、厳選した土地の仕入を進めたいと考えております。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.24

Q8: 社内計画に対し順調な進捗とのことでしたが、業績予想の上方修正などを期待しても良いでしょうか

A8: レジデンスの竣工状況の確定は第4四半期となります。レジデンスの竣工状況に加え、用地仕入事業、ビルディング事業の販売状況も踏まえ、業績予想の修正が必要であるとの判断に至った場合は、速やかに開示させていただきます。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.6, 21, 23

Q9: 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

A9: 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 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.26

Q10: エクイティ投資案件について、案件の投資・検討状況を教えてください。

A10: 第2四半期末時点で、エクイティ投資目標額としている20億円の投資は行っておりません。

第3四半期の決算開示時点では、投資状況の見通しができる想定です。基本還元方針で示しているとおり、目標の投資金額に達しなかった場合は、配当金額を引き上げて配当性向30%を目指します。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.26

Q11: プライム市場上場維持基準の達成に向けて、どのような方針や戦略を推進するのでしょうか

A11: 2021年12月に開示した「プライム市場上場維持基準適合に向けた計画書」にも記載のとおり、2022年中期経営計画の最終年である今期の業績目標を達成することで、流通株式時価総額100億円を超える株価水準を実現できると考えています。流通株式比率についても、2024年6月末時点においては基準を満たしております。(2024年6月30日現在の株主名簿に基づき当社にて算出)

なお、主要株主による保有株式売り出しについては、計画書に記載のとおり、株式市場の状況を注視しながら適切な時期での実施を検討しておりますが、まずは業績目標達成による基準適合を第一に進めてまいります。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.27

◇関連資料 [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\(2021年12月20日開示\)](#)

◇関連資料 [上場維持基準の適合に向けた計画に基づく進捗状況\(流通株式時価総額、流通株式比率\)について\(2024年3月28日開示\)](#)

Q12: DX事業では具体的にどのようなことを行うのでしょうか、業績への貢献はいつ頃からを想定されていますか

A12: DX事業については、現在、「AI/IT」に関する受託事業と、「AI/IoTプロダクト」の開発・販売に関する事業を行う予定です。「AI/IoT」プロダクトの一例としては、当社の長期ビジョンである「不動産×環境×DX」の取組にも関連する、不動産開発用ツールの提供も想定しております。業績への貢献や、より具体的な事業内容等については、新たな中期経営計画にて開示させていただきます。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.29, 30

Q13: 新たな中期経営計画は、いつ頃開示される予定でしょうか。また、新たな中期経営計画期間と、その先の業績成長についてどのように考えているのでしょうか

A13: 当社の第3四半期決算開示時に、新たな中期経営計画も開示する予定です。新たな中期経営計画では、2025年12月期から2027年12月期の3年間の計画に加え、その先の業績成長イメージについても言及する予定です。

◇関連資料 [2024年12月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.31

以上