

2023年9月9日



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

証券コード：3486



# A G E N D A

01 会社概要

02 GLM VISION 2030 長期構想  
2022年中期経営計画

03 今後の見通し  
2023年12月期 2Q

04 株主還元

|      |                                      |       |                    |
|------|--------------------------------------|-------|--------------------|
| 会社名  | 株式会社グローバル・リンク・マネジメント                 | 代表取締役 | 金 大仲（きむ てじゅん）      |
| 事業内容 | 不動産ソリューション事業<br>（投資用不動産の開発、販売、賃貸管理）  | 設立    | 2005年 3月           |
| 所在地  | 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号<br>渋谷マークシティウエスト21階 | 資本金   | 567百万円（2023年6月末時点） |
|      |                                      | 従業員数  | 131名（2023年6月末時点）   |



———— *Mission* ————

不動産を通じて豊かな社会を実現する

———— *Vision* ————

不動産のリーディングカンパニー

———— *Value* ————

No.1

社員の誇りNo.1（不動産、サービスの価値を最大化するプロフェッショナルとしての誇り）  
顧客の感動No.1（お客さまの満足を超えた感動・感謝の追求）  
事業の規模No.1（人と社会の豊かさを創出するための事業規模・知名度へのこだわり）

挑 戦

スピード経営への挑戦  
変革への挑戦  
ワンストップ事業拡大への挑戦

共 創

環境・社会・当社の『三方よし』につながるビジネスの共創

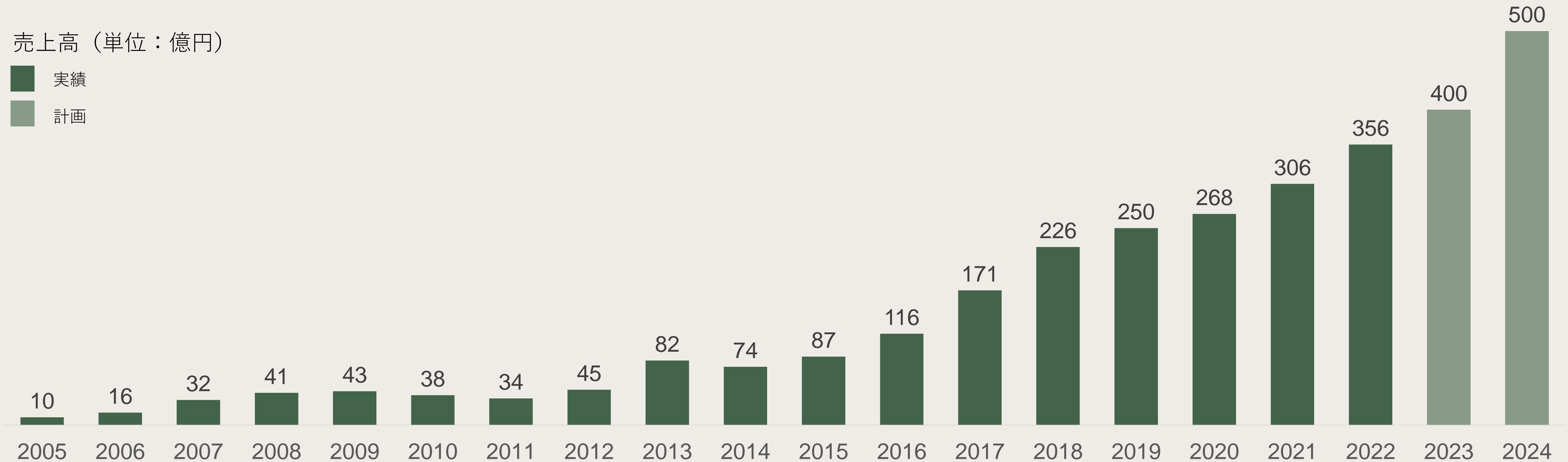
## 創業から一貫して単身世帯向け投資用コンパクトマンションを扱う 事業領域を拡大し続け、現在では土地企画・開発・販売・管理・運用までのワンストップでサービスを行う

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  
■ 計画



自社ブランド「アルテシモシリーズ」の販売開始

土地の企画、建物設計からマンション販売、賃貸管理、建物管理までの一連のワンストップサービスの確立

不動産投資セミナーを開始

不動産投資情報サイト「0からはじめる不動産投資」開設

「相続・土地所有者共同開発セミナー」を開始

東証マザーズ上場

東証第1部へ指定変更

グローバル都市不動産研究所設立

プライム市場選択申請  
自社物件環境認証獲得

不動産領域における  
ワンストップ体制を構築するフロー収益とストック収益

01 不動産ソリューション

92% 92% 104人

売上比率

営業利益比率

社員数

8% 8% 23人

02 プロパティマネジメント

投資用コンパクトマンションの企画・開発・販売等

総販売戸数  
979戸 | 新築マンション 888戸  
中古マンション 91戸

実績

※2022/12月期実績

2,727戸 98.5%

管理戸数

入居率

自社販売分譲物件を中心とした賃貸管理



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  
2022年年間平均入居率98.52%  
12年連続98%超え達成

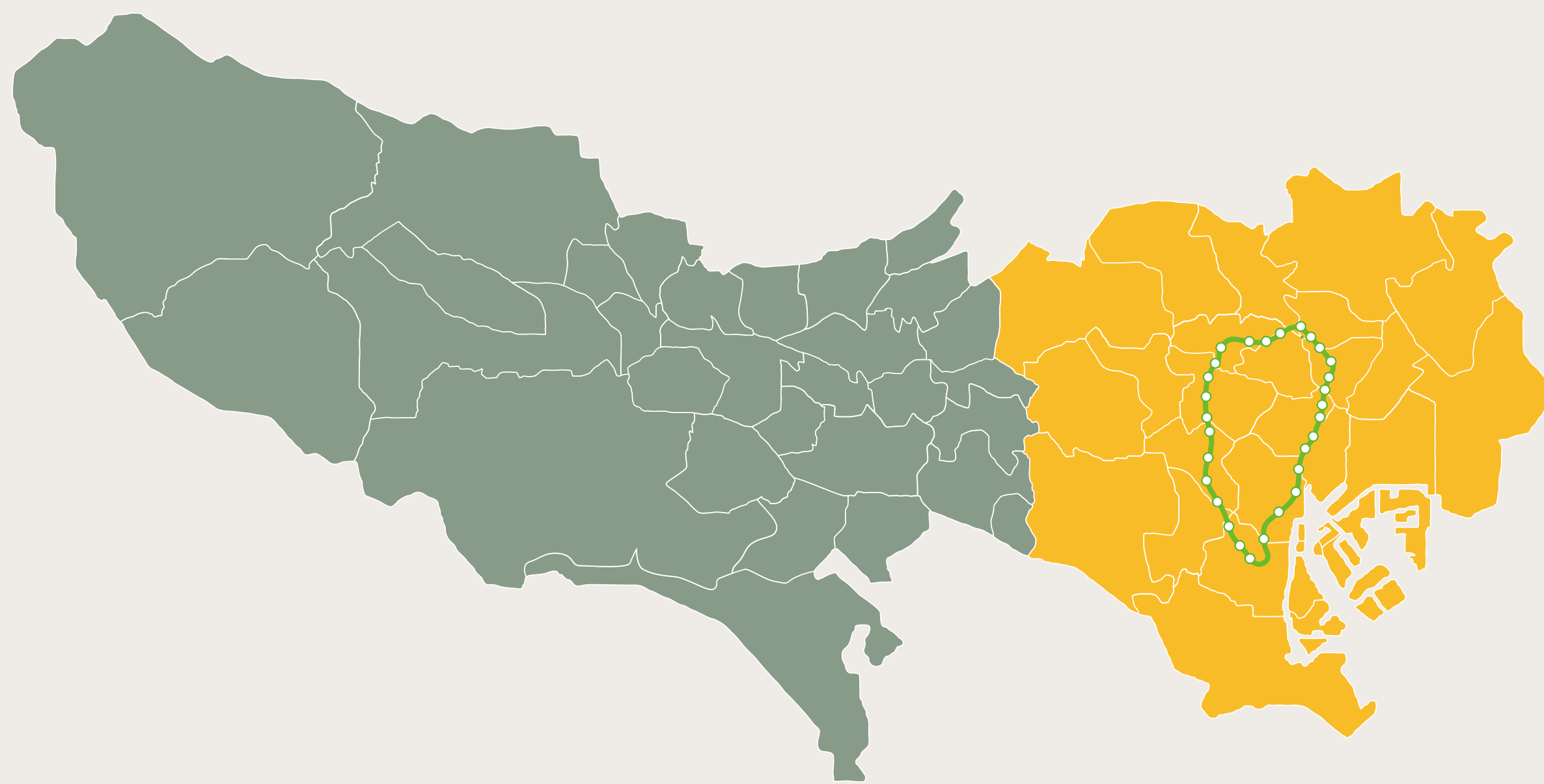
### 高い資産価値



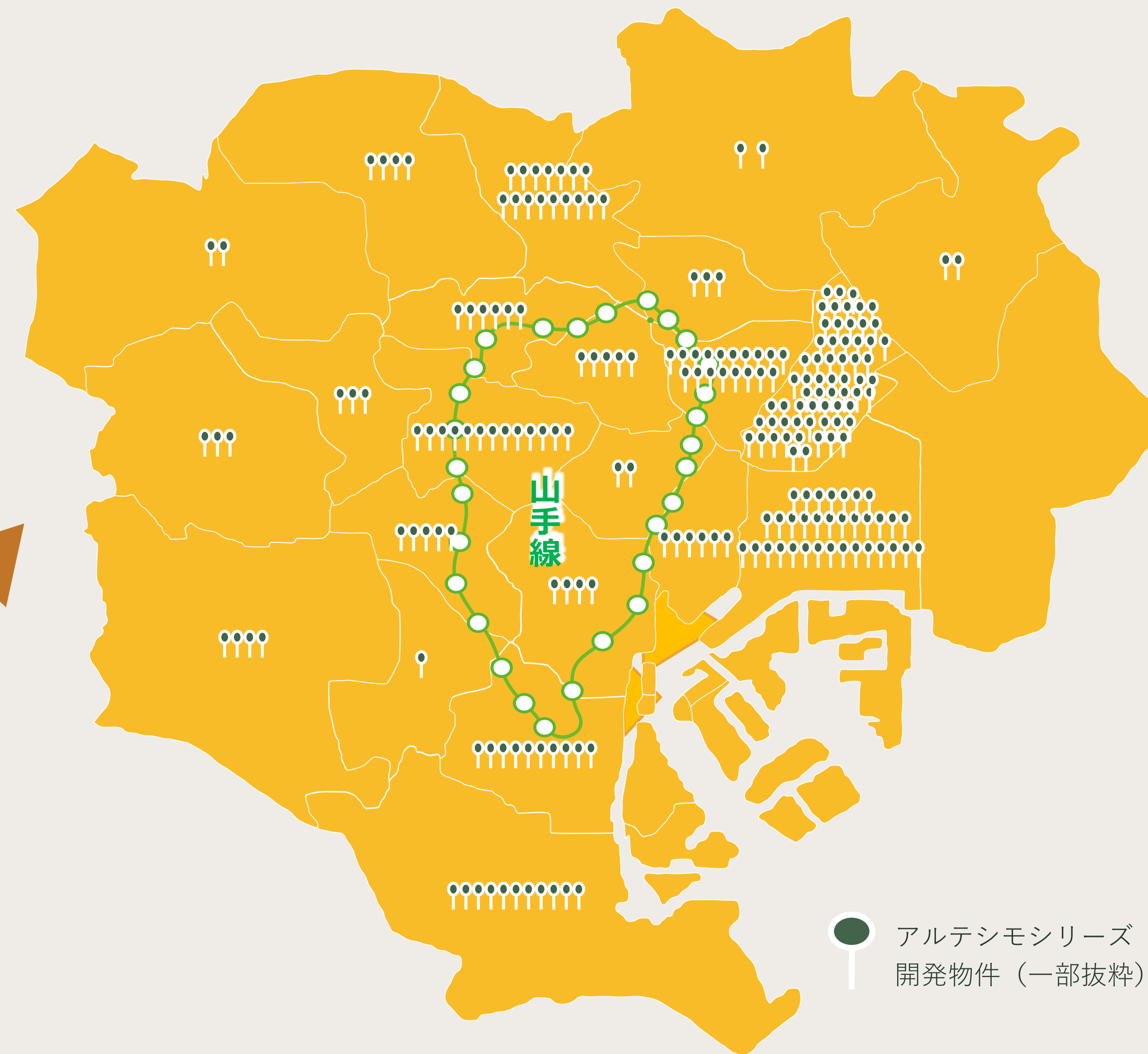
アルテシモシリーズを中心とした開発実績

計 **211** 棟

東京都 205棟  
 神奈川県 6棟  
 (2023年6月末時点)



(東京都)



(東京都23区 拡大図)

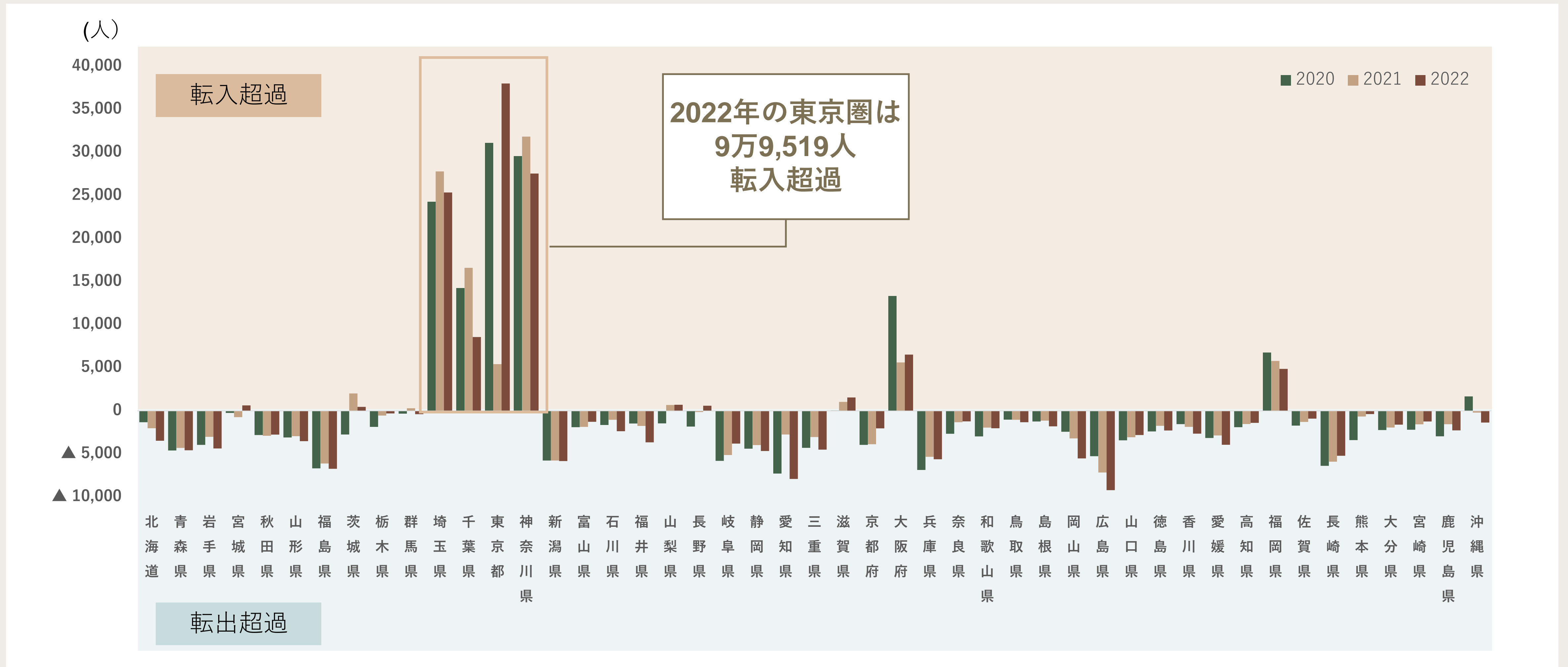


土地仕入に際して「価格競争力」「迅速な企画対応」を実現し、その実績から新たな土地情報が入手できるという好循環を確立  
投資用不動産（レジデンス）供給において供給戸数は業界トップクラスに到達



## 2022年に転入超過となっているのは11都府県のみ

（東京都/埼玉県/神奈川県/千葉県/宮城県/茨城県/山梨県/長野県/滋賀県/大阪府/福岡県）





# A G E N D A

01 会社概要

02 GLM VISION 2030 長期構想  
2022年中期経営計画

03 今後の見通し  
2023年12月期 2Q

04 株主還元

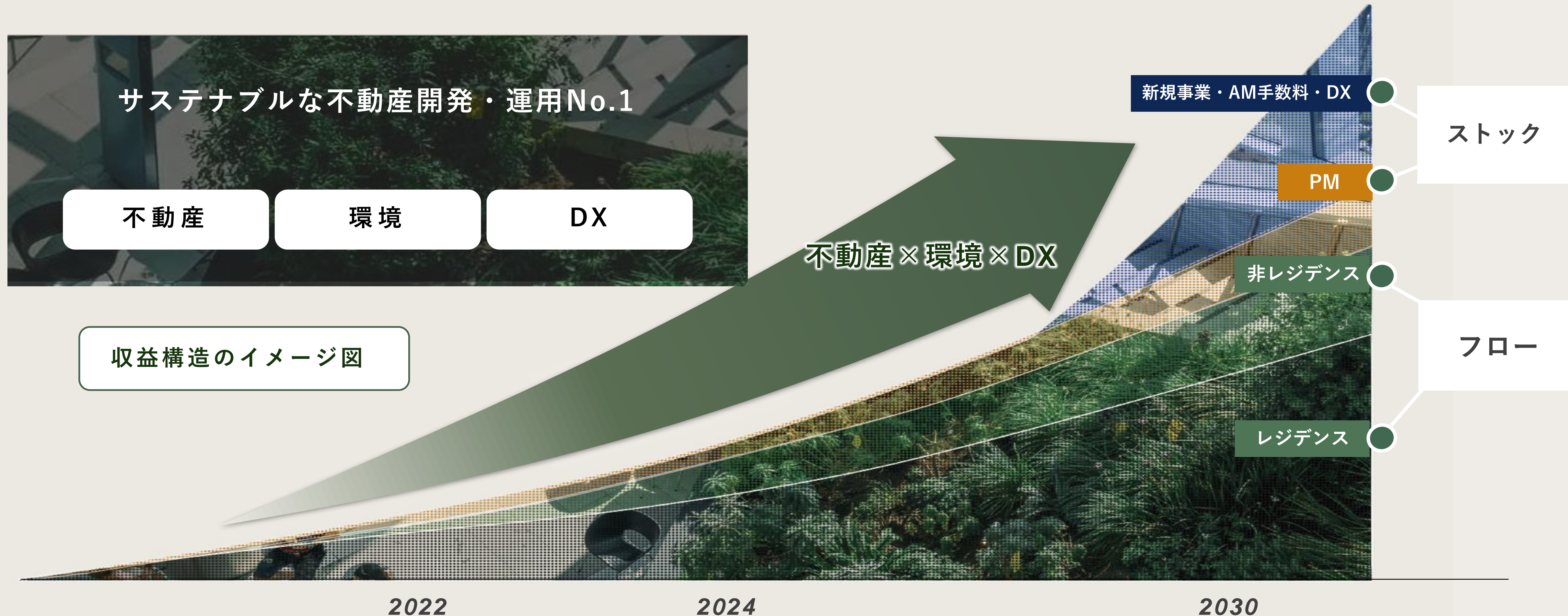
# 不動産×環境×DXにより サステナブルな不動産開発・運用No.1

環境配慮型マンション・LCCMを実現

不動産とデジタルが融合する新しいビジネスモデルの構築

不動産開発運用企業【運用総額5,000億円】

レジデンス中心の現在の事業構造から、非レジデンス領域の新規事業やAM・PM・BMへの拡大  
社会的価値の高い領域で事業展開を行うほか、デジタル化に伴う社会の変化に対応した不動産領域におけるDXへの取り組み

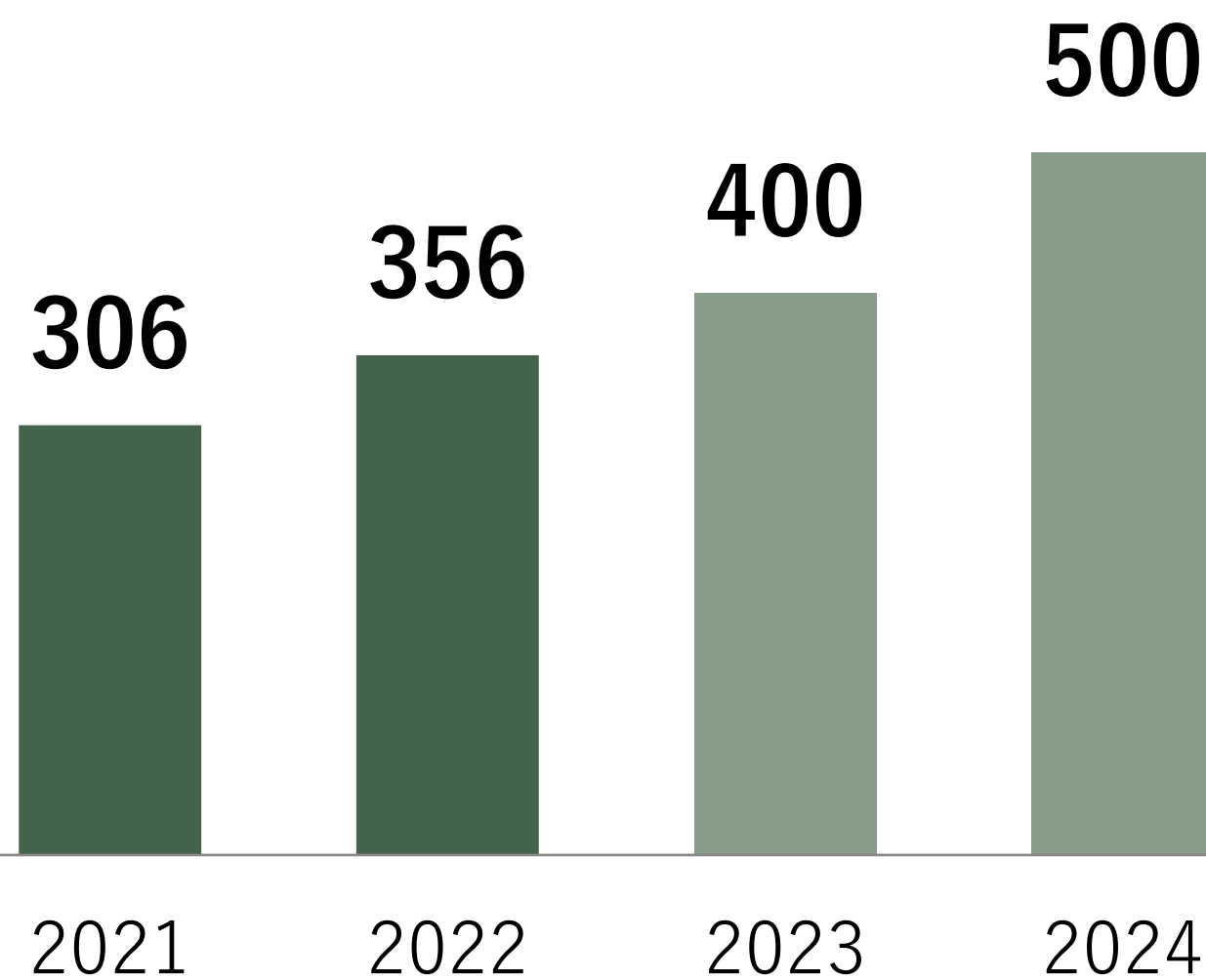


売上高

500億円

CAGR : 17.7 %  
(2021-2024年期)

■ 実績  
■ 計画

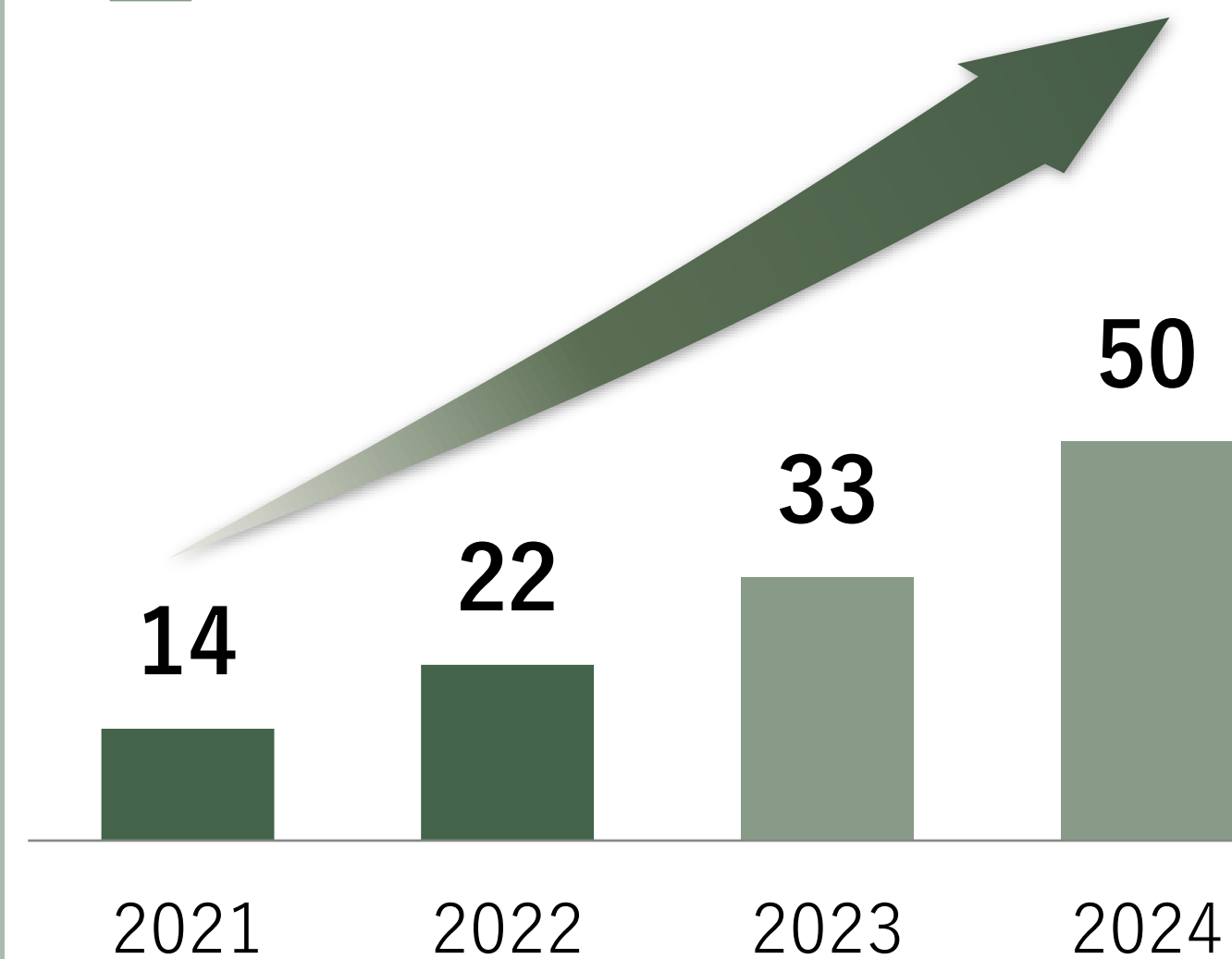


経常利益

50億円

CAGR : 49.8 %  
(2021-2024年期)

■ 実績  
■ 計画



環境対応比率

自社開発物件 : 100%  
当社取り扱い物件 : 50%



**01** 開発物件の高付加価値化 — 環境配慮型建築「ZEH・BELSへの取り組み」

**02** 開発速度の向上・効率化 — オフバランス開発「たくさん開発」

**03** 販売効率・高付加価値化 — 1棟バルク販売「まとめて販売」

**04** 事業領域の拡大 — 「非レジデンス等」新規事業への取り組み

**05** 事業エリアの拡大 — 東京中心から1都3県「東京圏」へ拡大

2022年3月、米国証券取引委員会（SEC）は上場企業の投資家に対する気候関連開示の強化・標準化のための規制を提案  
マッキンゼー・アンド・カンパニーはGreat Repricing（グレート・リプライシング）が起こると唱え、  
近い将来、温室効果ガス排出量と気候変動リスクが不動産の価値に影響を与えると予測

## グレート・リプライシング（価値の再選別）

### ESG不動産

- ・ 温室効果ガス排出量が少なく、気候変動リスクが低い不動産のこと
- ・ 投資家：規制対応コストの抑制が期待でき、リスク低減に繋がる
- ・ テナント：入居するだけで脱炭素社会に貢献でき、規制対応も可能

### 非ESG不動産

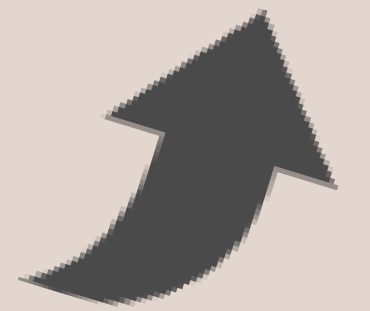
- ・ 温室効果ガス排出量が多く、気候変動リスクが高い不動産のこと
- ・ 投資家：規制対応コストの増加というリスク要因が残り続ける
- ・ テナント：環境規制強化に対応しづらく、入居自体がリスクに



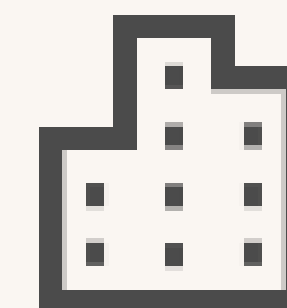
テナント誘致が加速



投資家が集まる



資産価値の向上



テナントが離れる



投資対象から除外



資産価値の下落

※ Brodie Boland Alastair Green「Proposed climate rule signals new era for real estate」 2022年6月23日 マッキンゼー・アンド・カンパニーより当社作成  
<https://www.mckinsey.com/industries/real-estate/our-insights/proposed-climate-rule-signals-new-era-for-real-estate#print>



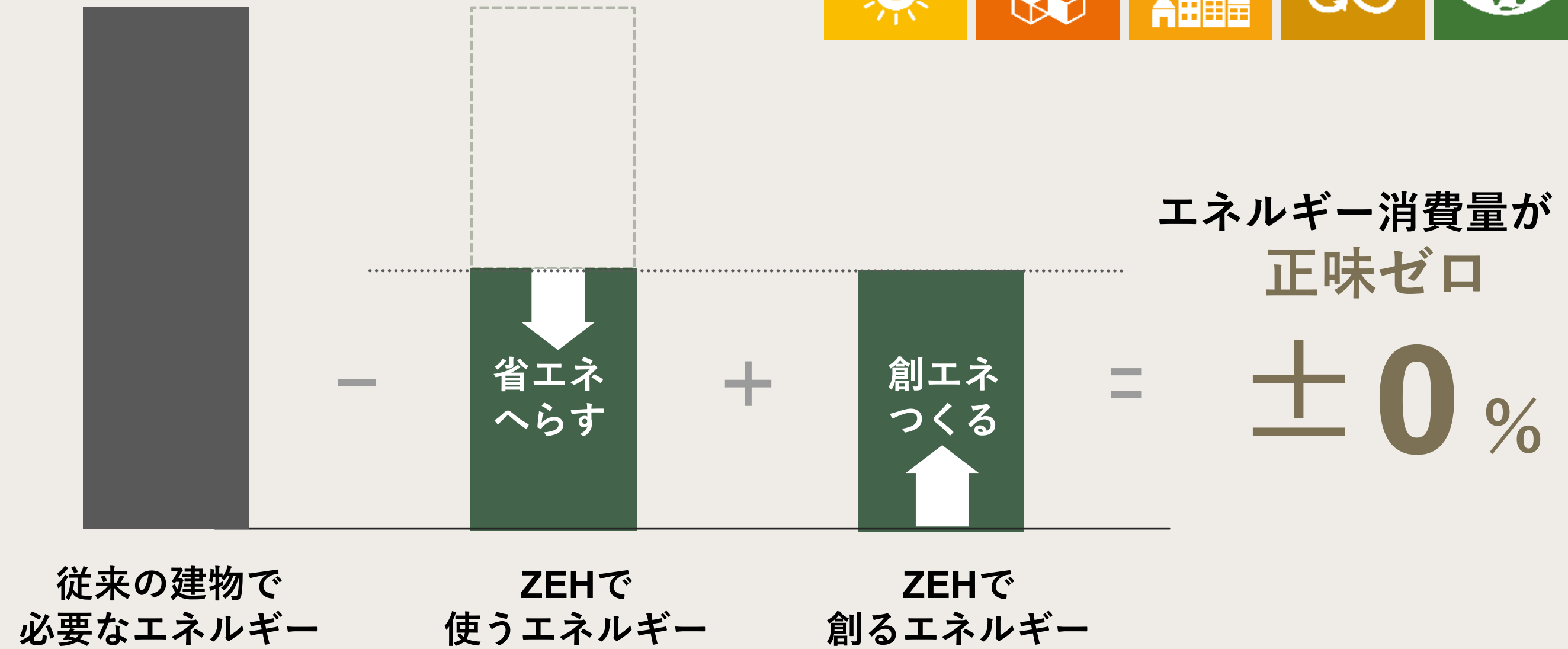
ZEH・BELSとは

**ZEH: Net Zero Energy House**

エネルギーの収支をゼロに抑えることを目標とした住宅

**BELS: Building-Housing Energy-efficiency Labeling System**

住宅の省エネ性能を評価する基準



資産価値に与える影響

大阪市  
新築マンション | **+4.7%**  
※1 「環境性能評価」が新築マンション 価格に及ぼす影響

東京23区  
オフィスビル | **+2.0%**  
※2 環境認証の有無による新規成約賃料への影響

カリフォルニア  
住宅 | **+2.2%**  
※3 カリフォルニア北部における環境配慮住宅の販売価格

環境と資産価値に対応した投資用マンションのデファクトスタンダードへ

環境認証を受けた物件は、入居者のメリット（光熱費低減や快適性向上）と所有上の環境規制リスク回避を両立できるため 資産価値があがり、不動産分野のESG投資対象として魅力向上につながる。

- 2022年2月に「ZEHデベロッパー」に登録認定、2022年12月期は**11棟 485戸の環境対応認証を取得**
- 2023・2024/12期合わせた環境対応物件は、申請予定含めると中計販売計画に対して既にパイプライン積み上げを完了

## 環境に配慮した「ZEH」認証取得 投資用マンション開発企業においてZEH-M Oriented を先進的に取得



**「Link To The Nature」**  
従来のアルテシモシリーズに加えて環境認証や住む人の幸福度を追求した新しいコンセプト



|                | トータルの一次エネ消費削減率         | 再生可能エネルギー抜きの一次エネ消費削減率 |
|----------------|------------------------|-----------------------|
| ZEH-M Oriented | 20%以上<br>(再生可能エネルギー不要) | 20%以上                 |

### 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



- 金融緩和等に起因する投資資金流入からくる膨大な投資ニーズにより、運用価値の高い物件を、オフバランス開発により「たくさん開発」
- パートナー（ゼネコン等）を増やすことで、資金制約を受けず開発を加速。

## 開発速度の飛躍的な向上

### オンバランス開発

✓ 自社のバランスシートで開発



資金制約とリスク負担が開発スピードの制限となるケースがある

### オフバランス開発

- ✓ パートナー（ゼネコン等）側で土地を購入・開発する
- ✓ 開発物件は当社のバランスシート（BS）には乗らない
- ✓ 当社は企画の検討を行う



資金制約を受けず開発を加速  
並行して物件を「たくさん開発」

## 1棟バルク販売

■金融緩和等に起因する投資資金流入からくる膨大な投資ニーズにより、運用価値の高い物件を、機関投資家に対して「まとめて販売」

### 区分販売 (新築・中古)

- 個人投資家を集客し、1部屋ずつ販売



### 1棟販売 (新築)

- 機関投資家に1棟バルク販売する
- 竣工前の段階でも契約が可能、生産性の向上
- 多額の投資需要に対応する1棟バルク販売は戸数が増えることで付加価値向上



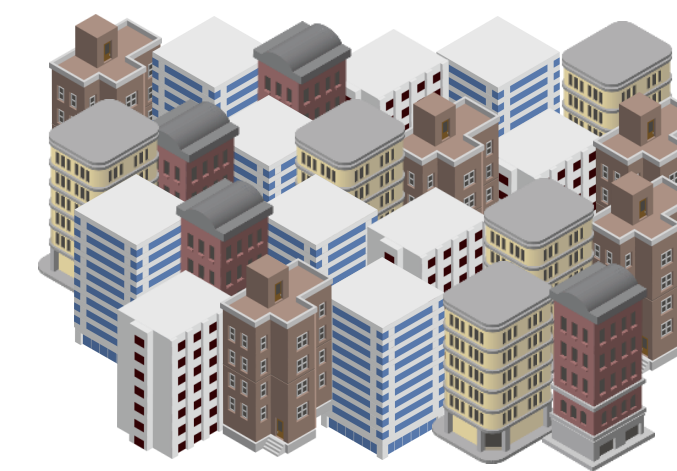
「まとめて販売」することで  
営業活動の効率化・付加価値向上

販売速度の飛躍的な向上

- 1棟バルク販売により46棟・1,715戸の契約完了（2023/12期販売を含む）
- 複数の機関投資家による検討を通して付加価値を向上、2022/12期の増益に大きく寄与
- 国内外の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**

販売用不動産の売却に関するお知らせ 2022年1・11月リリース

複数の機関投資家から検討（イメージ）



GLOBAL LINK MANAGEMENT

2022年1月 **24物件** (793戸) **一括売却**  
 2022年11月 **22物件** (922戸)

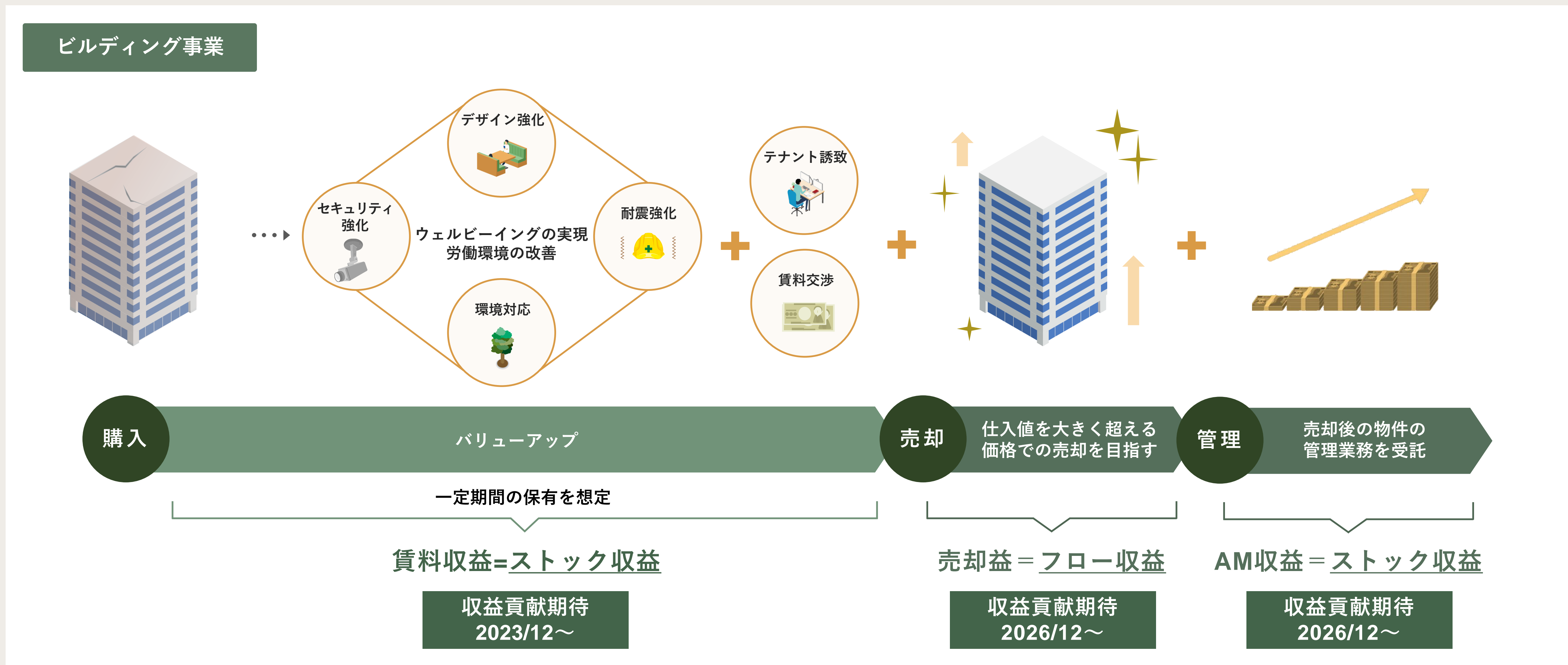
限定した機関投資家に物件情報を開示  
 1棟バルク販売を実施する企業は  
 限られているため、当社の販売する  
 不動産のプレゼンスが向上

※2022年12月期実績

取引検討先複数社の機関投資家は  
 1都3県のレジデンスへの  
 投資スタンスは継続

# 04 事業領域の拡大 非レジデンス等新規事業への取り組みービルディング事業

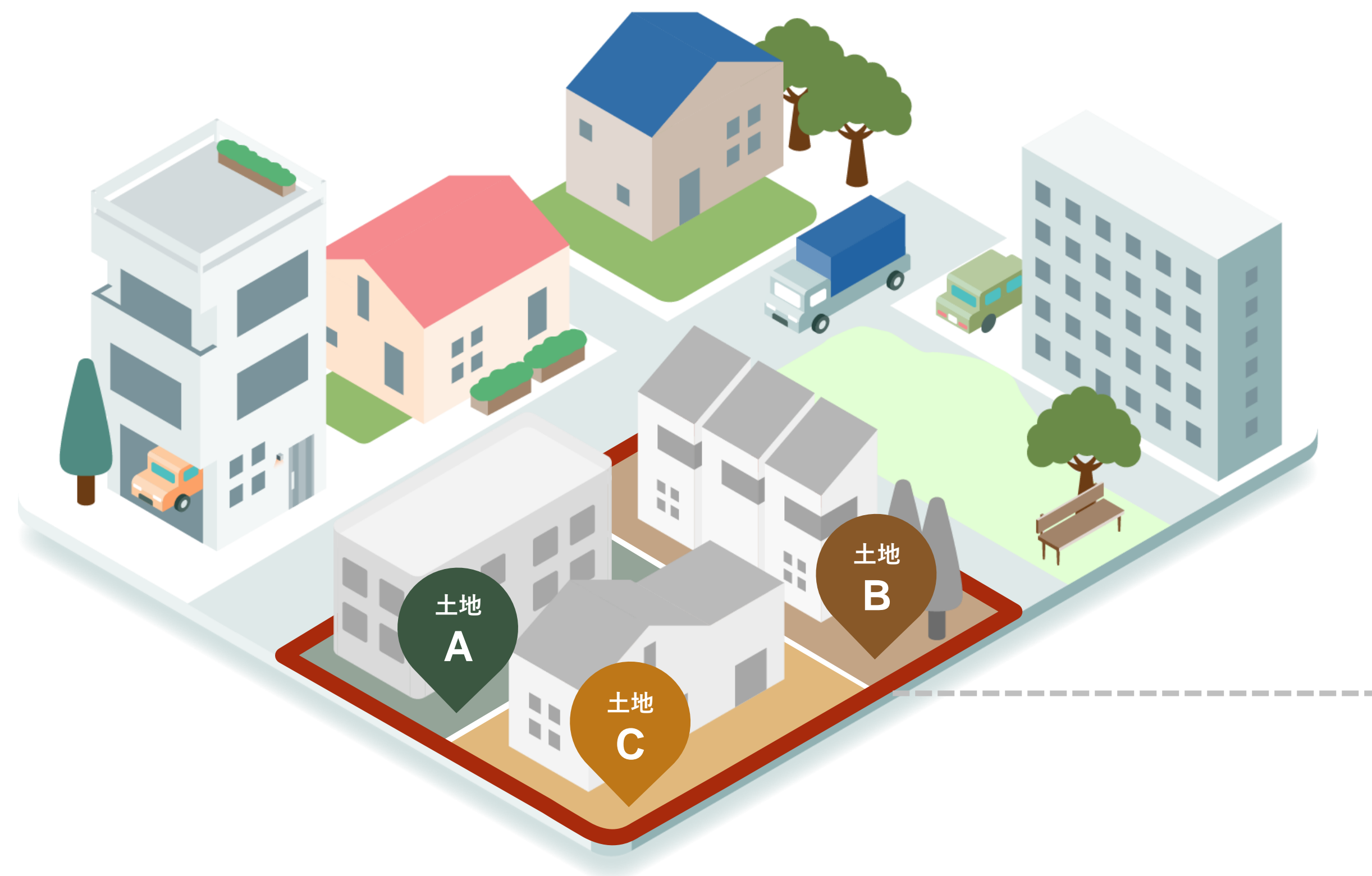
- 市場で流通している既存のオフィスビルを購入し、環境対応・労働環境改善等のバリューアップを行って売却
- バリューアップ期間における賃料はストック収益として蓄積する見込み



# 04 事業領域の拡大 非レジデンス等新規事業への取り組みー用地仕入事業

- 相続案件や老朽化した住宅やオフィスを中心に、当社が地権者と入居者の権利関係を整理し用地を取得する用地仕入グループを新設
- 近隣の土地を複数仕入れ、集約することでより新しく、付加価値の高い街づくりを可能にする用地の創生を目指す

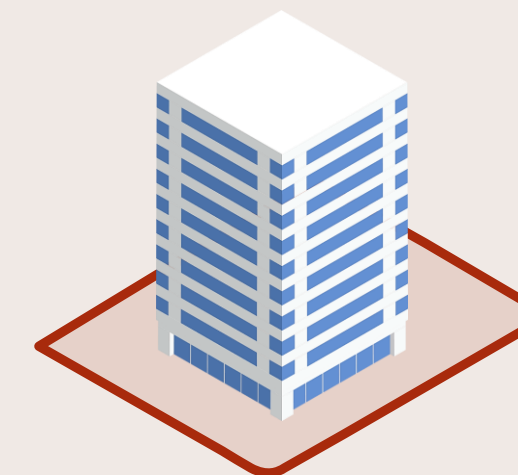
## 用地仕入事業



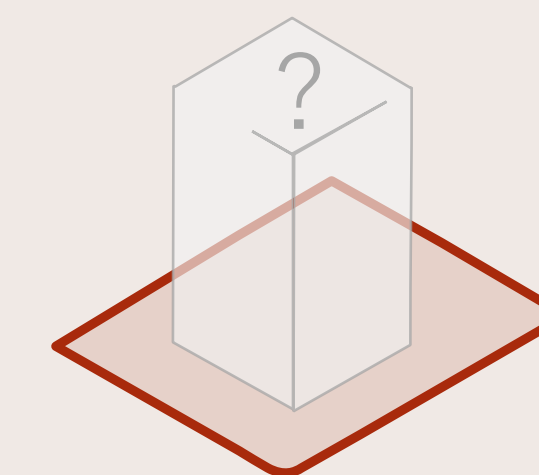
用地は複数をもとめることで  
付加価値を高めて売却する想定

土地 A + 土地 B + 土地 C

① GLMが開発・販売



② 事業者に土地を売却



【収益貢献期待 2024/12～】

売却益 = フロー収益

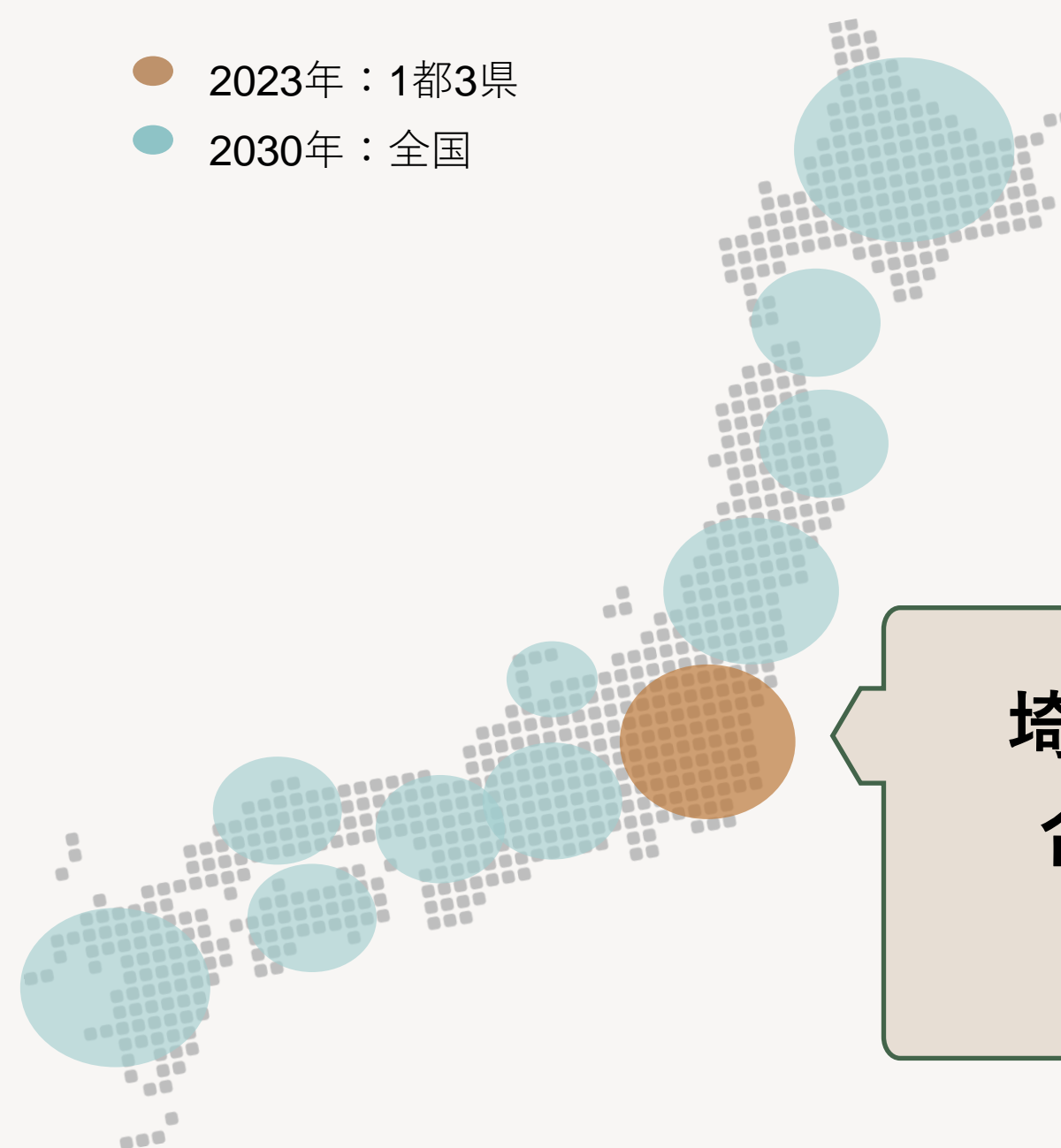


# 05 事業エリアの拡大 東京中心から1都3県「東京圏」へ拡大

- グローバル都市不動産研究所（当社シンクタンク）の分析を指針として、**東京都と隣接する3県に開発エリアを拡大**
- 物流（ロジスティクス）のSPC開発による拡大。パートナーと共同出資のSPCを活用し、リスクを抑えつつ収益性を保った形で事業を展開

## レジデンス開発イメージ

- 2023年：1都3県
- 2030年：全国



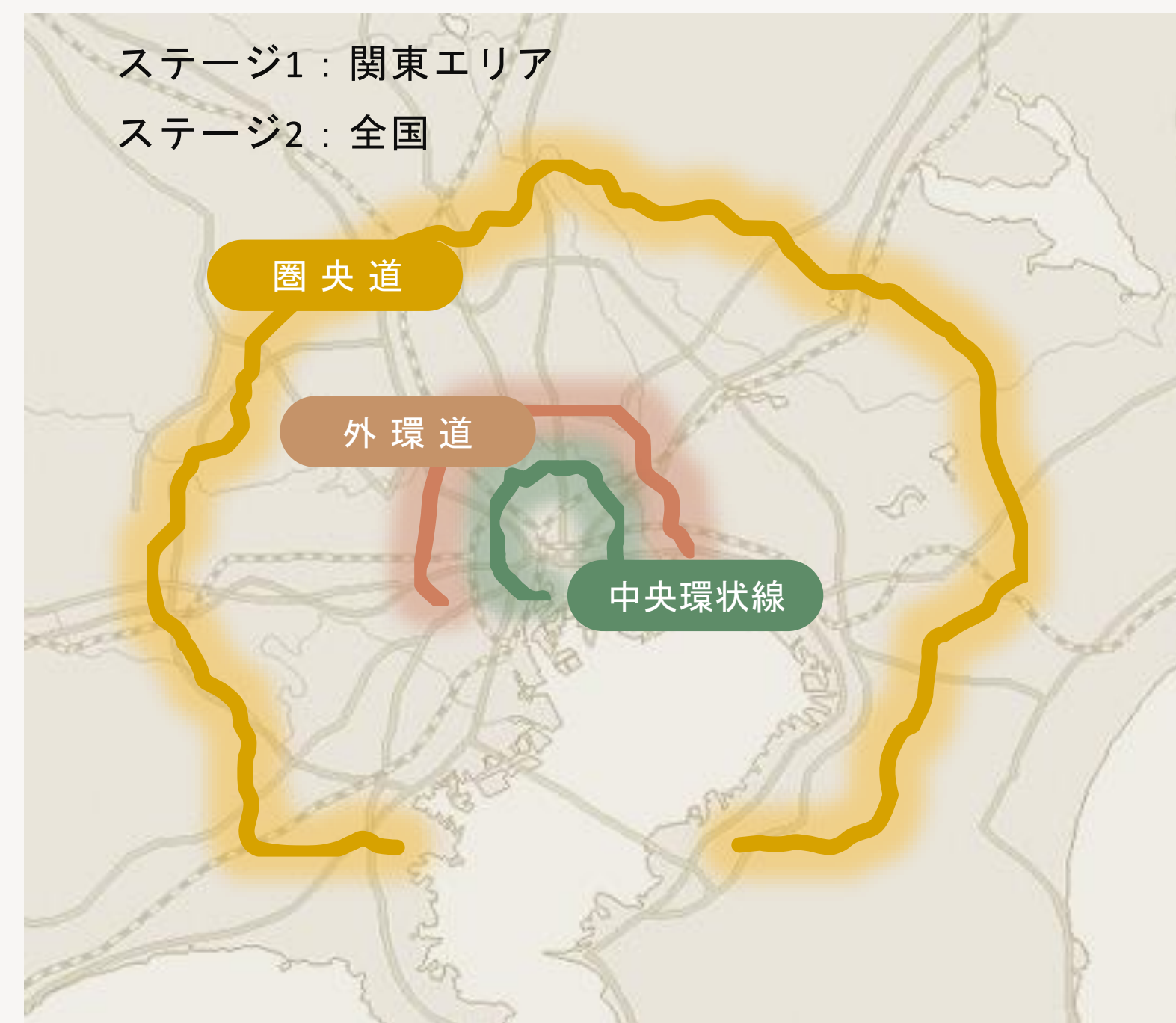
2022年12月期実績

埼玉県・神奈川県にて  
合計 **11棟(755戸)**  
物件を取得

1都3県へ順調に開発エリアを拡大

## 非レジデンス開発イメージ

- ステージ1：関東エリア
- ステージ2：全国



物流における関東エリア主要道路沿いでの開発



# A G E N D A

01 会社概要

02

GLM VISION 2030 長期構想  
2022年中期経営計画

03

今後の見通し  
2023年12月期 2Q

04

株主還元

# 2023年12月期通期予想

- 契約状況を踏まえて中期計画の数値より営業利益・経常利益を上方修正
- 2023/12期は1棟バルク販売により1,006戸を既に売買契約完了
- 物件の高付加価値化により粗利率は16.4%から18.5%へ、経常利益率は6.4%から8.3%へ改善する見込み

| ■ PL (億円) | 2021/12期<br>実績 | 2022/12期<br>実績 | 2023/12期<br>計画 | 2024/12期<br>計画 | 今回中計期間<br>2021-2024<br>CAGR |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| 売上高       | 306            | 356            | 400            | 500            | 17.7%                       |
| 売上総利益     | 44             | 58             | 74             | 90             | 26.5%                       |
| 利益率       | 14.5%          | 16.4%          | 18.5%          | 18.0%          | -                           |
| 経常利益      | 14             | 22             | 33             | 50             | 49.8%                       |
| 利益率       | 4.9%           | 6.4%           | 8.3%           | 10.0%          | -                           |
| 当期純利益     | 14※            | 14             | 21             | 32             | 31.0%                       |
| 利益率       | 4.6%           | 4.1%           | 5.3%           | 6.4%           | -                           |
| 販管費率      | 9.0%           | 9.1%           | 9.1%           | 7.4%           | -                           |
| ■ 事業KPI   |                |                |                |                |                             |
| 販売戸数 (戸)  | 836            | 953            | 1,120          | 1,400          | -                           |

# 新築レジデンス契約・決済状況について

- 2023/12期は1棟バルク及び1棟販売で25棟1,025戸を契約済
- 東向島1丁目PJの22戸のみ区分販売となり、第2四半期～第3四半期で販売予定
- 販売スケジュールの関係で売上は**第2四半期および第4四半期に集中見込み**

| プロジェクト名               | 総戸数             | 契約状況                | 2023/12期  |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
|-----------------------|-----------------|---------------------|-----------|---|---|-----------|---|---|-----------|---|---|-----------|----|----|---------------|---------------|--|
|                       |                 |                     | 第1四半期     |   |   | 第2四半期     |   |   | 第3四半期     |   |   | 第4四半期     |    |    | 上半期           | 下半期           |  |
|                       |                 |                     | 1         | 2 | 3 | 4         | 5 | 6 | 7         | 8 | 9 | 10        | 11 | 12 |               |               |  |
| 大島7丁目PJ               | 41              | 済                   |           |   | ① |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 中十条4丁目PJ              | 21              | 済                   |           |   | ② |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 住吉2丁目PJ               | 30              | 済                   |           |   | ③ |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 南大井3丁目ⅡPJ             | 36              | 済                   |           |   | ④ |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 冬木ⅡPJ                 | 18              | 済                   |           |   | ⑤ |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 野沢3丁目PJ               | 25              | 済                   |           |   | ⑥ |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 南池袋2丁目PJ              | 82              | 済                   |           |   |   |           | ① |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 中野5丁目PJ               | 61              | 済                   |           |   |   |           |   | ② |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 亀戸1丁目ⅡPJ              | 28              | 済                   |           |   |   |           |   | ③ |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 滝野川1丁目PJ              | 27              | 済                   |           |   |   |           |   | ④ |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 北砂3丁目PJ               | 23              | 済                   |           |   |   |           |   | ⑤ |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 向島5丁目ⅢPJ              | 32              | 済                   |           |   |   |           |   | ⑥ |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 亀戸6丁目ⅡPJ              | 72              | 済                   |           |   |   |           |   | ⑦ |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 上十条3丁目PJ              | 38              | 済                   |           |   |   |           |   | ⑧ |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 深川2丁目ⅢPJ              | 24              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           | ① |   |           |    |    |               |               |  |
| 和田1丁目PJ               | 25              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           | ② |   |           |    |    |               |               |  |
| 立川2丁目ⅢPJ              | 24              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           | ③ |   |           |    |    |               |               |  |
| 西早稲田3丁目PJ             | 57              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           | ④ |   |           |    |    |               |               |  |
| 東四つ木4丁目PJ             | 62              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               | ①             |  |
| 浅草3丁目PJ               | 48              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               | ②             |  |
| 東日暮里2丁目PJ             | 25              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               | ③             |  |
| 宝町1丁目PJ               | 134             | 済                   |           |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               | ④             |  |
| 墨田4丁目PJ               | 43              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               | ⑤             |  |
| 石原1丁目PJ               | 30              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               | ⑥             |  |
| 日本橋箱崎町PJ              | 19              | 済                   |           |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 東向島1丁目PJ              | 22              | 順次契約                |           |   |   |           |   |   |           |   |   |           |    |    |               |               |  |
| 1棟バルク及び1棟販売<br>合計計画戸数 | 1,025戸<br>(25棟) | 1棟バルク及び1棟販売<br>計画戸数 | 171戸 (6棟) |   |   | 382戸 (9棟) |   |   | 130戸 (4棟) |   |   | 342戸 (6棟) |    |    | 553戸<br>(15棟) | 472戸<br>(10棟) |  |
| 区分販売<br>合計計画戸数        | 22戸<br>(1棟)     | 区分販売<br>計画戸数        | -         |   |   | 22戸 (1棟)  |   |   | -         |   |   | -         |    |    | -             | -             |  |

■ 契約済み決済予定月 (1棟)  
■ 契約決済予定 (区分)

1棟バルク及び1棟販売 (半期)

## 売上高

**23,667** 百万円

(対前年+38.2%)  
(進捗率 59.2%)

## 経常利益

**2,842** 百万円

(対前年+151.9%)  
(進捗率 86.1%)

## 販売戸数

累計販売戸数/通期販売計画戸数

**596** /1,120戸

(対前年+23.9%)  
(進捗率 53.2%)

## 環境対応

認証取得予定/計画値/対中計環境対応比率  
(当社取扱い全物件)

2023/12期 2024/12期累計：  
**1,026戸** ※1 / 1,004戸

### 決算ハイライト

- ✓ 計画通り第2四半期で販売が進捗し、2023年12月期上期売上高は38.2%増収、経常利益は昨対比2.5倍と社内計画対比でも上振れて着地
- ✓ 粗利率は19.0%、経常利益率は12.0%と物件の高付加価値化を進め過去最高水準を達成
- ✓ 第2四半期累計期間での仕入は996戸（内オフバランス進行中案件638戸）。オフバランス開発による開発の効率化が進む
- ✓ **2023年12月期におけるパイプラインは区分販売予定の1棟を除き全て売買契約済**  
2024年12月期以降の物件についても投資家と売買契約の交渉に向けて情報収集開始済  
(建築確認のタイミングの都合、実際に売買契約として報告可能な状態になるのは昨年同様下期の見込み)

※1：2022年通期数値から竣工に伴う期ズレにより減少

# 仕入状況 — 新築レジデンスパイプライン

- 2023/12期新築販売計画960戸に対し仕入済パイプラインは1,047戸と計画超過。内、1,025戸は契約完了済で販売計画を既に超過
- 2024/12期の新築販売計画戸数1,240戸に対し、1,165戸(94%)については既に自社による仕入を完了
- 建築確認後仕入予定のオフバランス進行中案件を含めると合計1,430戸と、既に2024/12期販売計画戸数を大きく超過して達成

| 2023/12期 |                  |        |       | 2024/12期 |                 |        |        | 2025/12期 |                   |    |      |
|----------|------------------|--------|-------|----------|-----------------|--------|--------|----------|-------------------|----|------|
| No.      | PJ名              | 戸数     | 環境配慮  | No.      | PJ名             | 戸数     | 環境配慮   | No.      | PJ名               | 戸数 | 環境配慮 |
| 1        | 南大井3丁目II PJ      | 36     |       | 1        | 綾瀬1丁目PJ         | 36     | ○      | 1        | 梅田1丁目PJ           | 48 | ○    |
| 2        | 亀戸1丁目II PJ       | 28     |       | 2        | 豊町2丁目PJ         | 42     | ○      | 2        | 新大橋2丁目PJ          | 51 | ○    |
| 3        | 滝野川1丁目PJ         | 27     |       | 3        | 亀戸5丁目PJ         | 46     | ○      | 3        | 石原2丁目PJ           | 66 | ○    |
| 4        | 北砂3丁目PJ          | 23     |       | 4        | 王子1丁目PJ         | 38     | ○      | 4        | 浅草橋4丁目PJ          | 40 | ○    |
| 5        | 冬木II PJ          | 18     |       | 5        | 川口市幸町2丁目PJ      | 65     | ○      | 5        | 大森北1丁目PJ          | 34 | ○    |
| 6        | 大島7丁目PJ          | 41     |       | 6        | 根岸2丁目PJ         | 38     |        | 6        | 向島2丁目III PJ       | 49 | ○    |
| 7        | 野沢3丁目PJ          | 25     |       | 7        | 本町4丁目PJ         | 11     | ○      | 7        | 田端4丁目PJ           | 34 | ○    |
| 8        | 南池袋2丁目PJ         | 82     |       | 8        | 本町4丁目II PJ      | 28     | ○      | 8        | 西日暮里6丁目PJ         | 29 | ○    |
| 9        | 中十条4丁目PJ         | 21     |       | 9        | 綾瀬3丁目II PJ      | 44     | ○      | 9        | 笹塚3丁目PJ           | 33 | ○    |
| 10       | 住吉2丁目PJ          | 30     |       | 10       | 南青山7丁目PJ        | 39     | ○      | 10       | 浅草5丁目             | 46 |      |
| 11       | 深川2丁目III PJ      | 24     |       | 11       | 堀ノ内3丁目PJ        | 21     | ○      | 11       | 向島2丁目IVPJ (24→25) | 37 | ○    |
| 12       | 向島5丁目III PJ      | 32     |       | 12       | 浅草6丁目II PJ      | 41     | ○      | 12       | 柴町2丁目PJ           | 48 |      |
| 13       | 亀戸6丁目II PJ       | 72     |       | 13       | 湯島3丁目PJ         | 25     | ○      | 13       | 千束2丁目PJ           | 39 | ○    |
| 14       | 中野5丁目PJ          | 61     | ○     | 14       | 赤塚4丁目PJ         | 69     |        | 14       | 江東橋4丁目PJ          | 90 |      |
| 15       | 上十条3丁目PJ         | 38     | ○     | 15       | 東日暮里4丁目PJ       | 19     |        | 15       | 堀船1丁目PJ           | 36 | ○    |
| 16       | 和田1丁目PJ          | 25     |       | 16       | 緑2丁目III PJ      | 21     |        | 16       | 白河3丁目PJ           | 35 |      |
| 17       | 立川2丁目III PJ      | 24     | ○     | 17       | 並木3丁目PJ         | 133    |        |          |                   | 30 | ○    |
| 18       | 西早稲田3丁目PJ        | 57     | ○     | 18       | 明石町PJ           | 33     |        |          |                   |    |      |
| 19       | 東四つ木4丁目PJ        | 62     |       | 19       | 石原3丁目PJ         |        |        |          |                   |    |      |
| 20       | 浅草3丁目PJ          | 48     | ○     | 20       | 高鼻町1丁目PJ        |        |        |          |                   |    |      |
| 21       | 東日暮里2丁目PJ        | 25     |       | 21       | 南町PJ            |        |        |          |                   |    |      |
| 22       | 石原1丁目PJ          | 30     | ○     | 22       | 竜泉2丁目PJ         |        |        |          |                   |    |      |
| 23       | 宝町1丁目PJ          | 134    |       | 23       | 向島3丁目III PJ     |        |        |          |                   |    |      |
| 24       | 墨田4丁目PJ          | 43     |       | 24       | 竜泉3丁目PJ         |        |        |          |                   |    |      |
| 25       | 日本橋箱崎町PJ (24→23) | 19     |       | 25       | 溝口2丁目PJ         |        |        |          |                   |    |      |
| 26       | 東向島1丁目PJ         | 22     |       | 26       | 堀切8丁目PJ         |        |        |          |                   |    |      |
|          |                  |        |       | 27       | 登戸新町PJ          | 80     | ○      |          |                   |    |      |
|          |                  |        |       | 28       | 登戸新町PJ          | 40     | ○      |          |                   |    |      |
|          |                  |        |       | --       | オフバランス進行中案件(2棟) | 63     | ○      |          |                   |    |      |
|          |                  |        |       | --       | オフバランス進行中案件(2棟) | 202    |        |          |                   |    |      |
| 合計       |                  | 1,047戸 | 258戸  | 合計       |                 | 1,430戸 | 768戸   |          |                   |    |      |
| 中計目標     |                  | 960戸   | 384戸  | 中計目標     |                 | 1,240戸 | 620戸   |          |                   |    |      |
| 進捗率      |                  | 109.1% | 67.2% | 進捗率      |                 | 115.3% | 112.7% |          |                   |    |      |



2023年12月期の中計目標値を超過  
販売物件は区分販売分を除き  
全て契約済

※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。

# 仕入状況 — 新築レジデンスパイプライン

- 2023/12期新築販売計画960戸に対し仕入済パイプラインは1,047戸と計画超過。内、1,025戸は契約完了済で販売計画を既に超過
- 2024/12期の新築販売計画戸数1,240戸に対し、1,165戸(94%)については既に自社による仕入を完了
- 建築確認後仕入予定のオフバランス進行中案件を含めると合計1,430戸と、既に2024/12期販売計画戸数を大きく超過して達成

| 2023/12期    |                  |               |              | 2024/12期    |                 |               |               | 2025/12期 |                   |    |      |
|-------------|------------------|---------------|--------------|-------------|-----------------|---------------|---------------|----------|-------------------|----|------|
| No.         | PJ名              | 戸数            | 環境配慮         | No.         | PJ名             | 戸数            | 環境配慮          | No.      | PJ名               | 戸数 | 環境配慮 |
| 1           | 南大井3丁目II PJ      | 36            |              | 1           | 綾瀬1丁目PJ         | 36            | ○             | 1        | 梅田1丁目PJ           | 48 | ○    |
| 2           | 亀戸1丁目II PJ       | 28            |              | 2           | 豊町2丁目PJ         | 42            | ○             | 2        | 新大橋2丁目PJ          | 51 | ○    |
| 3           | 滝野川1丁目PJ         | 27            |              | 3           | 亀戸5丁目PJ         | 46            | ○             | 3        | 石原2丁目PJ           | 66 | ○    |
| 4           | 北砂3丁目PJ          | 23            |              | 4           | 王子1丁目PJ         | 38            | ○             | 4        | 浅草橋4丁目PJ          | 40 | ○    |
| 5           | 冬木II PJ          | 18            |              | 5           | 川口市幸町2丁目PJ      | 65            | ○             | 5        | 大森北1丁目PJ          | 34 | ○    |
| 6           | 大島7丁目PJ          | 41            |              | 6           | 根岸2丁目PJ         | 38            |               | 6        | 向島2丁目III PJ       | 49 | ○    |
| 7           | 野沢3丁目PJ          | 25            |              | 7           | 本町4丁目PJ         | 11            | ○             | 7        | 田端4丁目PJ           | 34 | ○    |
| 8           | 南池袋2丁目PJ         | 82            |              | 8           | 本町4丁目II PJ      | 28            | ○             | 8        | 西日暮里6丁目PJ         | 29 | ○    |
| 9           | 中十条4丁目PJ         | 21            |              | 9           | 綾瀬3丁目II PJ      | 44            | ○             | 9        | 笹塚3丁目PJ           | 33 | ○    |
| 10          | 住吉2丁目PJ          | 30            |              | 10          | 南青山7丁目PJ        | 39            | ○             | 10       | 浅草5丁目             | 46 |      |
| 11          | 深川2丁目III PJ      | 24            |              | 11          | 堀ノ内3丁目PJ        | 21            | ○             | 11       | 向島2丁目IVPJ (24→25) | 37 | ○    |
| 12          | 向島5丁目III PJ      | 32            |              | 12          | 浅草6丁目II PJ      | 41            | ○             | 12       | 柴町2丁目PJ           | 48 |      |
| 13          | 亀戸6丁目II PJ       | 72            |              | 13          | 湯島3丁目PJ         | 25            | ○             | 13       | 千束2丁目PJ           | 39 | ○    |
| 14          | 中野5丁目PJ          | 61            | ○            | 14          | 赤塚4丁目PJ         | 69            |               | 14       | 江東橋4丁目PJ          | 90 |      |
| 15          | 上十条3丁目PJ         | 38            | ○            | 15          | 東日暮里4丁目PJ       | 19            |               | 15       | 堀船1丁目PJ           | 36 | ○    |
| 16          | 和田1丁目PJ          | 25            |              | 16          | 緑2丁目III PJ      | 21            |               | 16       | 白河2丁目PJ           | 35 | ○    |
| 17          | 立川2丁目III PJ      | 24            | ○            | 17          | 並木3丁目PJ         | 133           |               |          |                   |    |      |
| 18          | 西早稲田3丁目PJ        | 57            | ○            | 18          | 明石町PJ           | 8             |               |          |                   |    |      |
| 19          | 東四つ木4丁目PJ        | 62            |              | 19          | 石原3丁目PJ         | 6             |               |          |                   |    |      |
| 20          | 浅草3丁目PJ          | 48            | ○            | 20          | 高鼻町1丁目PJ        | 6             |               |          |                   |    |      |
| 21          | 東日暮里2丁目PJ        | 25            |              | 21          | 南町PJ            | 6             |               |          |                   |    |      |
| 22          | 石原1丁目PJ          | 30            | ○            | 22          | 竜泉2丁目PJ         | 6             |               |          |                   |    |      |
| 23          | 宝町1丁目PJ          | 134           |              | 23          | 向島3丁目III PJ     | 6             |               |          |                   |    |      |
| 24          | 墨田4丁目PJ          | 43            |              | 24          | 竜泉3丁目PJ         | 6             |               |          |                   |    |      |
| 25          | 日本橋箱崎町PJ (24→23) | 19            |              | 25          | 溝口2丁目PJ         | 6             |               |          |                   |    |      |
| 26          | 東向島1丁目PJ         | 22            |              | 26          | 堀切8丁目PJ         | 64            |               |          |                   |    |      |
|             |                  |               |              | 27          | 登戸新町PJ          | 80            | ○             |          |                   |    |      |
|             |                  |               |              | 28          | 北浦和1丁目PJ        | 40            | ○             |          |                   |    |      |
|             |                  |               |              | --          | オフバランス進行中案件(2棟) | 63            | ○             |          |                   |    |      |
|             |                  |               |              | --          | オフバランス進行中案件(2棟) | 202           |               |          |                   |    |      |
| <b>合計</b>   |                  | <b>1,047戸</b> | <b>258戸</b>  | <b>合計</b>   |                 | <b>1,430戸</b> | <b>768戸</b>   |          |                   |    |      |
| <b>中計目標</b> |                  | <b>960戸</b>   | <b>384戸</b>  | <b>中計目標</b> |                 | <b>1,240戸</b> | <b>620戸</b>   |          |                   |    |      |
| <b>進捗率</b>  |                  | <b>109.1%</b> | <b>67.2%</b> | <b>進捗率</b>  |                 | <b>115.3%</b> | <b>112.7%</b> |          |                   |    |      |



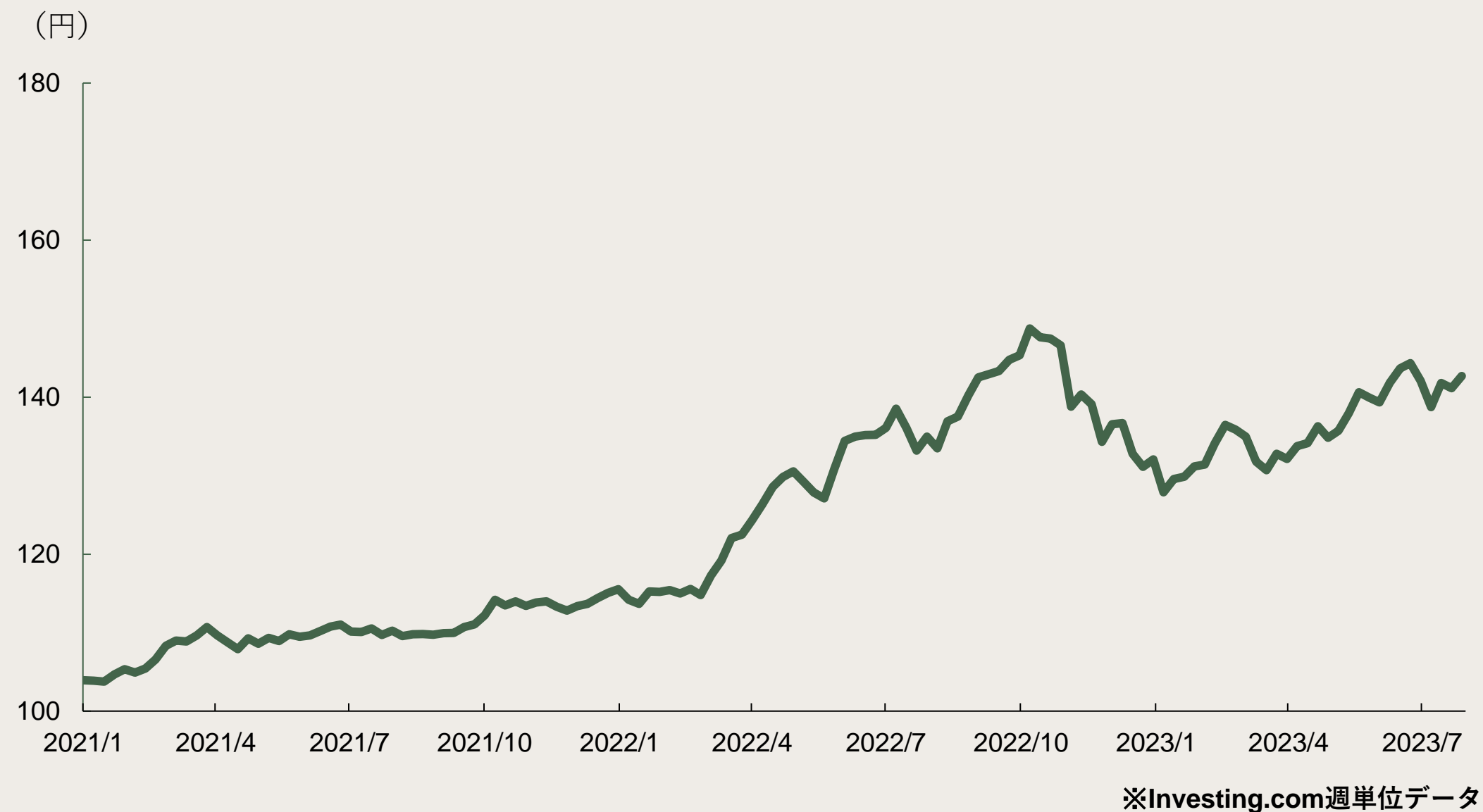
2024年12月期の仕入れ目標値を超過  
付加価値向上が期待される  
環境配慮についても順調に進捗

※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。

## 為替の影響

- ✓ 2022/12月期に円安方向に振れた後、一時130円近辺まで戻すも2023年8月現在は再び140円近辺に
- ✓ 当業界においては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むが、2022/12期の状況と比較すれば為替影響は落ち着いた状況

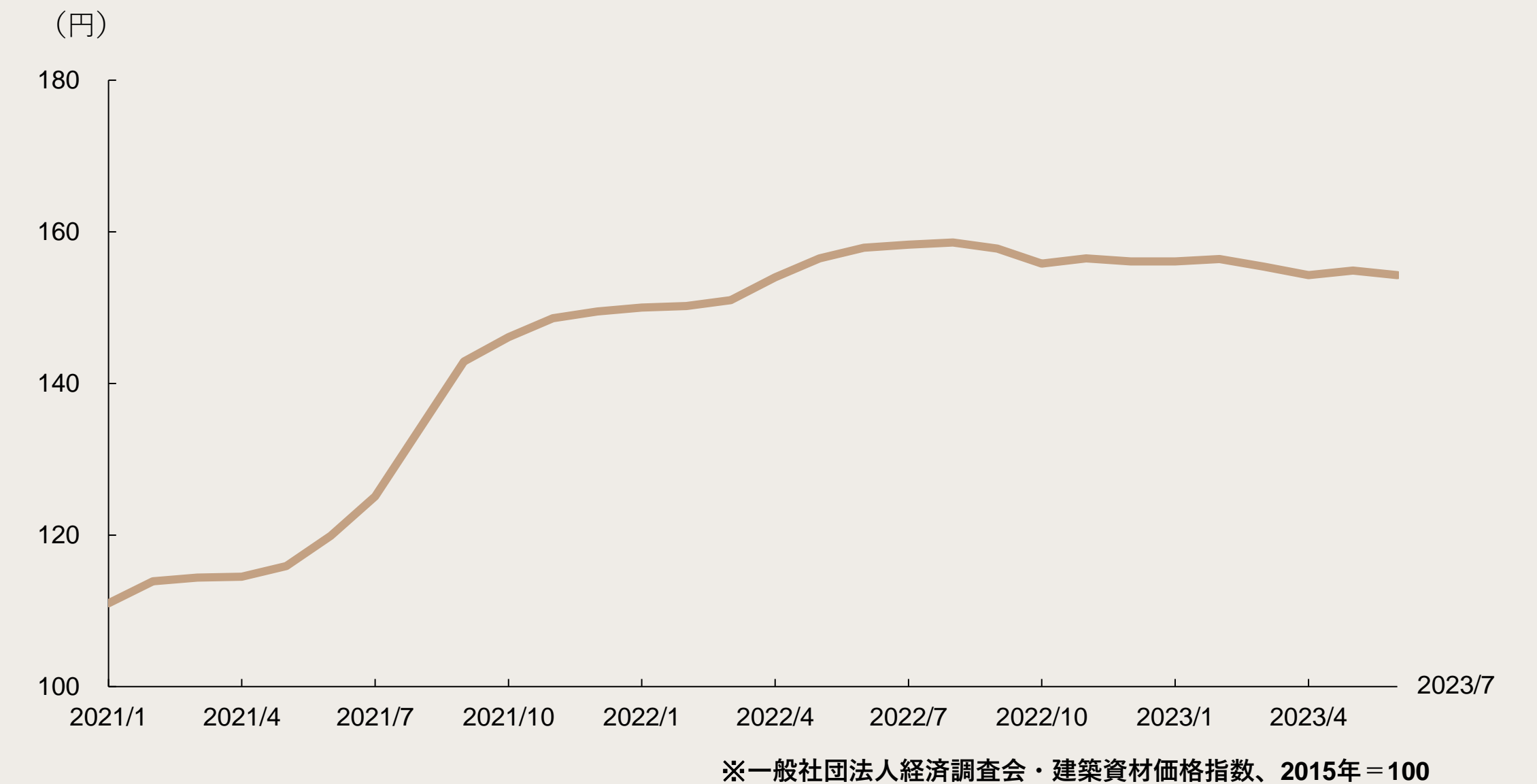
## \$円チャート



## サプライチェーンの混乱等を背景とする資材価格影響

- ✓ コロナ禍やロシア・ウクライナ間の対立問題を背景に資材調達遅延の影響から、全面的に**建築資材の価格が上昇**
  - **夏頃に一旦のピークを打ち、その後高止まりの傾向**
- ✓ 一部で建築を遅らせる動きは継続しており、新築レジデンスの供給数がタイトになる見通し

## 建築資材価格指数推移





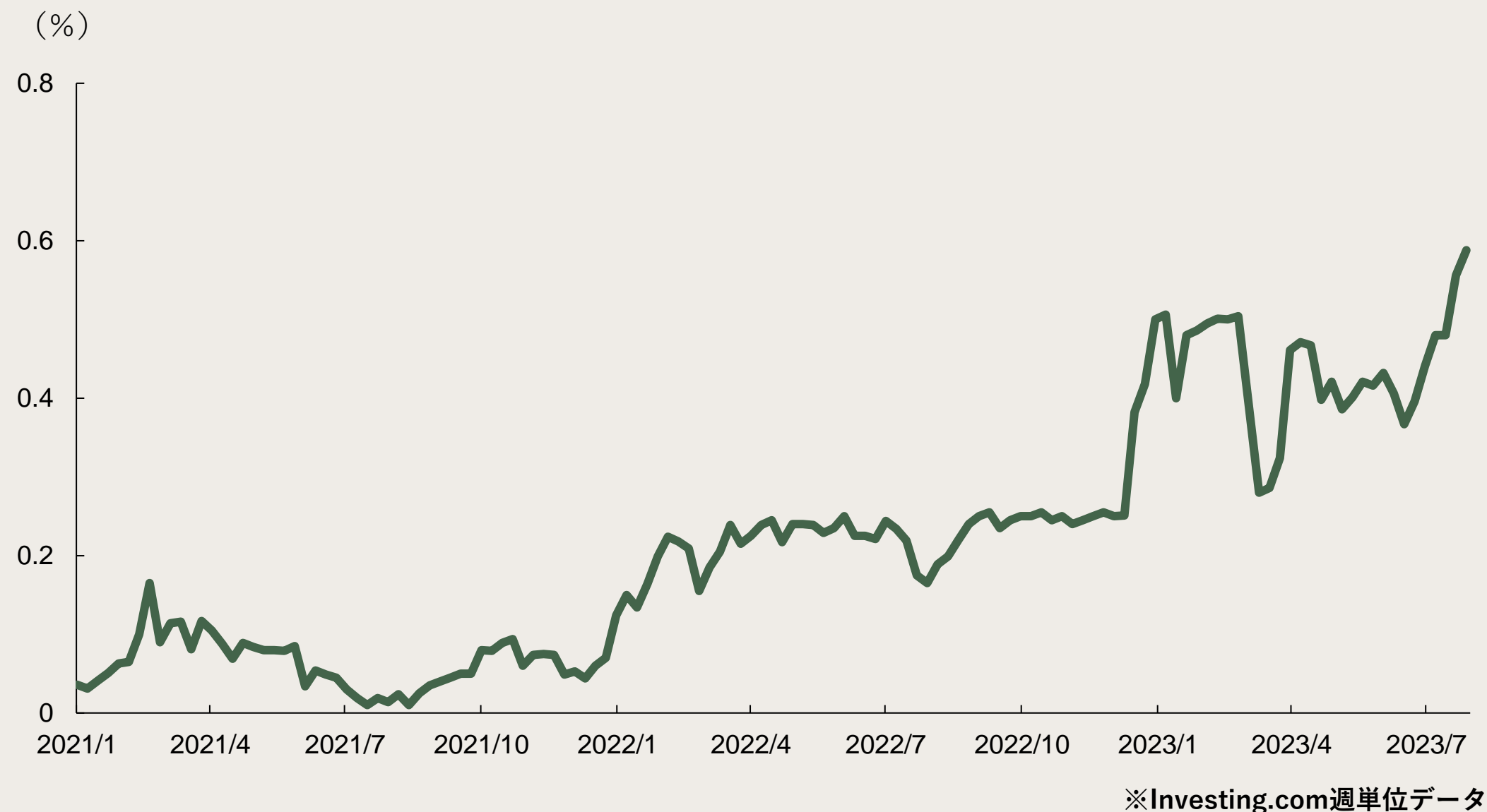
## 金利の状況

- ✓ 2023年7月28日の金融政策決定会合においてイールドカーブ・コントロールの運用を柔軟化する措置を決定
- ✓ 市場の動向に応じて長期金利が0.5%を超えることも容認する形に
- ✓ 長期金利は0.6%近辺で推移

## 市場に与える影響の認識

- ✓ 政策金利の上昇に関しては不動産価格に対してネガティブな影響が想定されるが、**現状は政策金利には変更なし**
- ✓ 長期金利の上昇は見られたものの、不動産市況に影響のある短期金利に関しては大きな動きはなく、**現時点では影響はない想定**

## 日本の長期金利（10年債券利回り）の推移



## 当社における対応方針

### 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、物件の価値を高め、投資家にとっての魅力を最大化する**

### 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**



# AGENDA

01 会社概要

02

GLM VISION 2030 長期構想  
2022年中期経営計画

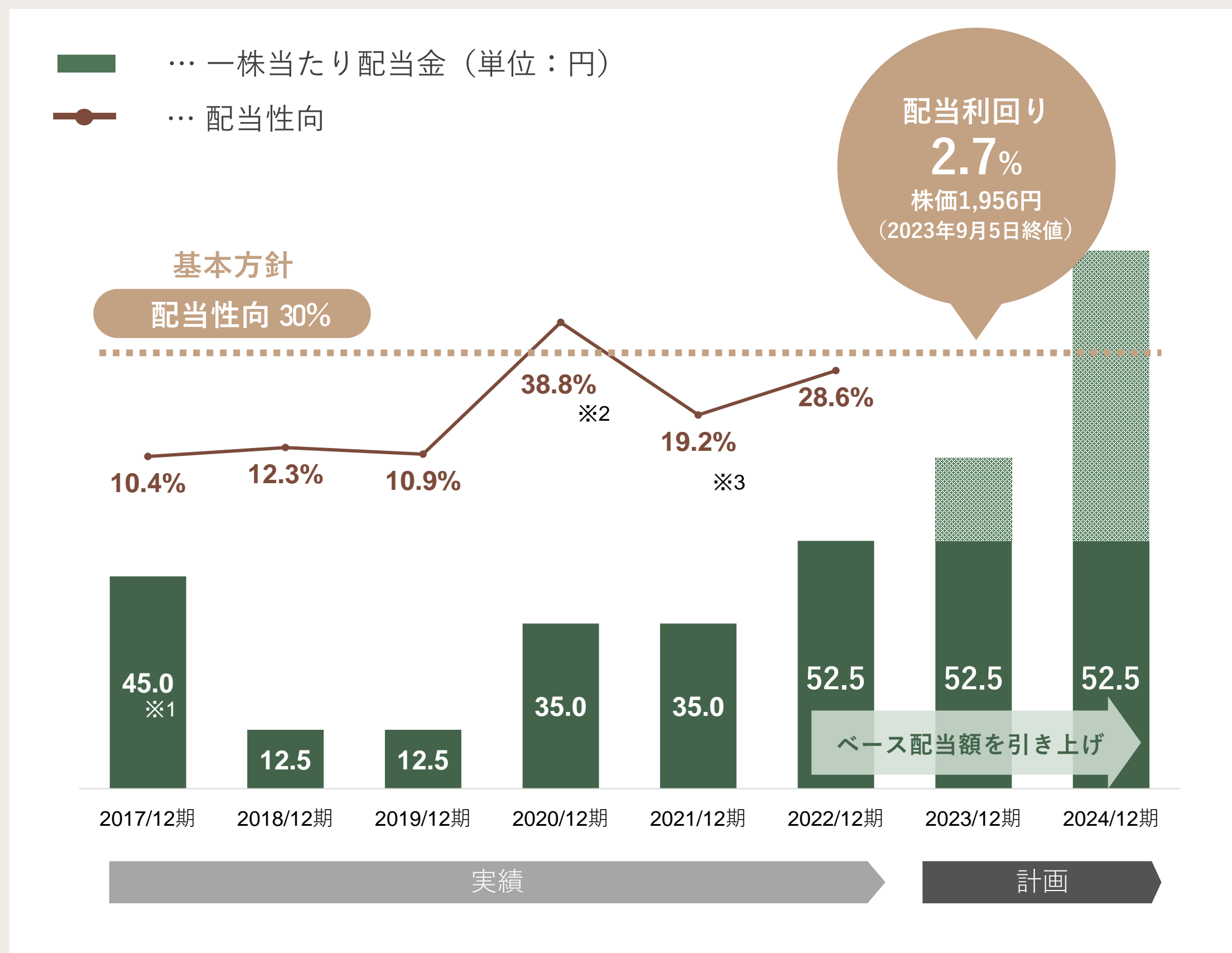
03

今後の見通し  
2023年12月期 2Q

04

株主還元

- 中期計画発表時のベース配当額35円ではなく、2022/12期に引き上げた**52.5円をベース配当額**とする
- エクイティ案件への投資を優先するものの、投資が出来なかった場合配当性向30%を目標に上積みを検討



## 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
- ✓ SPC投資目標額等に対し、**投資先がみつからなかった場合、配当やその他の還元**に充当
- ✓ 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<br>実績 | 2023/12期<br>目標 | 2024/12期<br>目標 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| SPC出資額<br>(実績 / 目標値) | 0              | 10             | 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

# 株価推移 プライム市場基準適合に向けて

- プライム市場の上場維持基準に対して、流通株式時価総額が基準を満たしていない状況
- 移行基準日（2021年6月30日時点）と比較し2022年12月期においては「流通株式時価総額」「株主数」「流通株式数」「流通株式比率」のすべての項目の数値が改善
- 業績の向上や企業価値向上に向けた各種施策を着実に進め、2022年度策定の中期経営計画の計画達成により基準をクリア



An aerial, high-angle view of a modern building's interior atrium. The space is characterized by a large, central green wall that runs diagonally across the frame. The floor is light-colored and features a grid of dark, rectangular panels. Numerous people are seated at small, square tables, some of which are elevated on a tiered platform. The lighting is bright, creating sharp shadows on the floor. The overall atmosphere is one of a contemporary, open-plan office or public space.

A p p e n d i x

|            | 2022/12期 |       |         | 2023/12期 |         |       |         |
|------------|----------|-------|---------|----------|---------|-------|---------|
|            | 第2四半期    |       | 通期      | 第2四半期    |         |       | 通期      |
|            | 実績       | 進捗率   | 実績      | 実績       | 前年同期比   | 進捗率   | 計画      |
| 売上高        | 17,120   | 48.0% | 35,673  | 23,667   | +38.2%  | 59.2% | 40,000  |
| 売上総利益      | 2,757    | 47.0% | 5,863   | 4,487    | +62.7%  | 60.6% | 7,400   |
| 利益率        | 16.1%    | -     | 16.4%   | 19.0%    | 2.9pt   | -     | 18.5%   |
| 営業利益       | 1,318    | 47.5% | 2,776   | 2,973    | +125.5% | 79.3% | 3,750   |
| 利益率        | 7.7%     | -     | 7.8%    | 12.6%    | 4.9pt   | -     | 9.4%    |
| 経常利益       | 1,128    | 49.5% | 2,278   | 2,842    | +151.9% | 86.1% | 3,300   |
| 利益率        | 6.6%     | -     | 6.4%    | 12.0%    | 5.4pt   | -     | 8.3%    |
| 当期純利益      | 718      | 49.3% | 1,458   | 1,785    | +148.5% | 85.0% | 2,100   |
| 利益率        | 4.2%     | -     | 4.1%    | 7.5%     | 3.3pt   | -     | 5.3%    |
| 1株当たり当期純利益 | 90.59円   | -     | 183.56円 | 224.10円  | -       | -     | 263.77円 |

- 好調な仕入を通じて販売用不動産、仕掛販売用不動産は継続して増加。一方で仕入資金として要した有利子負債も増加
- オフバランス仕入の内、一時的に当社を介する案件があり、一時的な有利子負債の増加が存在（→次項参照）

| (百万円)    | 2022/12期<br>12月末 | 2023/12期<br>3月末 | 2023/12期<br>6月末 | 前期末からの増減額 |
|----------|------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 流動資産合計   | 30,551           | 32,655          | 28,725          | △1,826    |
| 現金及び預金   | 3,531            | 4,218           | 7,548           | +4,027    |
| 販売用不動産   | 5,947            | 7,700           | 2,366           | △3,580    |
| 仕掛販売用不動産 | 19,805           | 19,831          | 17,607          | △2,197    |
| 固定資産合計   | 1,768            | 1,729           | 1,770           | +2        |
| 有形固定資産   | 1,307            | 1,301           | 1,294           | △12       |
| 無形固定資産   | 109              | 108             | 103             | △6        |
| 投資その他の資産 | 350              | 319             | 372             | +21       |
| 資産合計     | 32,319           | 34,385          | 30,495          | △1,824    |
| 流動負債合計   | 14,565           | 16,592          | 11,270          | △3,295    |
| 有利子負債    | 11,529           | 11,898          | 8,228           | △3,300    |
| 未払金      | 1,807            | 3,927           | 1,399           | △407      |
| 固定負債合計   | 11,307           | 11,515          | 11,381          | +73       |
| 有利子負債    | 11,202           | 11,413          | 11,286          | +84       |
| 負債合計     | 25,873           | 28,107          | 22,651          | △3,221    |
| 純資産合計    | 6,446            | 6,277           | 7,844           | +1,397    |
| 負債純資産合計  | 32,319           | 34,385          | 30,495          | △1,824    |

■ 2022年中期経営計画で行う取組みにより、粗利率の改善、販管費率の抑制により経常利益率の飛躍的向上を見込む。

|           | 2021/12期<br>実績 | 2022/12期<br>実績 | 2023/12期<br>計画 | 2024/12期<br>計画 | 今回中計期間<br>2021-2024<br>CAGR |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| ■ PL (億円) |                |                |                |                |                             |
| 売上高       | 306            | 356            | 400            | 500            | 17.7%                       |
| 売上総利益     | 44             | 58             | 74             | 90             | 26.5%                       |
| 利益率       | 14.5%          | 16.4%          | 18.5%          | 18.0%          | -                           |
| 経常利益      | 14             | 22             | 33             | 50             | 49.8%                       |
| 利益率       | 4.9%           | 6.4%           | 8.3%           | 10.0%          | -                           |
| 当期純利益     | 14※            | 14             | 21             | 32             | 31.0%                       |
| 利益率       | 4.6%           | 4.1%           | 5.3%           | 6.4%           | -                           |
| 販管費率      | 9.0%           | 9.1%           | 9.1%           | 7.4%           | -                           |
| ■ 主要指標    |                |                |                |                |                             |
| ROE       | 30.7%          | 22.6%          | 28.8%          | 34.1%          | -                           |

※2021/12期の特別利益（4.4億円）を除くと、当期純利益は+32.5%の実質増益の計画



- 2022年2022年中期経営計画において、オフバランス強化により開発戸数を増加、1棟バルク販売強化により、新築販売を推進し、1,400戸の計画達成
- 環境配慮対応比率に関しては、2024年までに自社開発物件で100%、当社取扱い全物件に対して50%を実現

|                      | 2021/12期<br>実績 | 2022/12期<br>計画 | 2023/12期<br>計画 | 2024/12期<br>計画 | 今回中計期間<br>2021-2024<br>CAGR |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>■ 事業KPI</b>       |                |                |                |                |                             |
| 販売戸数合計 (戸)           | 836            | 953            | 1,120          | 1,400          | 18.8%                       |
| 新築販売戸数               | 756            | 867            | 960            | 1,240          | 17.9%                       |
| 中古販売戸数               | 80             | 86             | 160            | 160            | 26.0%                       |
| 賃貸管理戸数 (戸)           | 2,464          | 2,800          | 3,200          | 3,800          | 15.5%                       |
| 環境配慮対応比率<br>自社開発物件   | -              | -              | 100.0%         | 100.0%         | -                           |
| 環境配慮対応比率<br>当社取扱い全物件 | -              | -              | 40.0%          | 50.0%          | -                           |

※2022/12期については2022年11月14日に開示した修正後計画値を記載

# 仕入状況 — 新築レジデンスパイプライン

- 2023/12期新築販売計画960戸に対し仕入済パイプラインは1,047戸と計画超過。内、1,025戸は契約完了済で販売計画を既に超過
- 2024/12期の新築販売計画戸数1,240戸に対し、1,165戸(94%)については既に自社による仕入を完了
- 建築確認後仕入予定のオフバランス進行中案件を含めると合計1,430戸と、既に2024/12期販売計画戸数を大きく超過して達成

| 2023/12期    |                  |               |              | 2024/12期    |                 |               |               | 2025/12期   |                   |             |      |
|-------------|------------------|---------------|--------------|-------------|-----------------|---------------|---------------|--|-------------------|-------------|------|
| No.         | PJ名              | 戸数            | 環境配慮         | No.         | PJ名             | 戸数            | 環境配慮          | No.  | PJ名               | 戸数          | 環境配慮 |
| 1           | 南大井3丁目II PJ      | 36            |              | 1           | 綾瀬1丁目PJ         | 36            | ○             | 1  | 梅田1丁目PJ           | 48          | ○    |
| 2           | 亀戸1丁目II PJ       | 28            |              | 2           | 豊町2丁目PJ         | 42            | ○             | 2  | 新大橋2丁目PJ          | 51          | ○    |
| 3           | 滝野川1丁目PJ         | 27            |              | 3           | 亀戸5丁目PJ         | 46            | ○             | 3  | 石原2丁目PJ           | 66          | ○    |
| 4           | 北砂3丁目PJ          | 23            |              | 4           | 王子1丁目PJ         | 38            | ○             | 4  | 浅草橋4丁目PJ          | 40          | ○    |
| 5           | 冬木II PJ          | 18            |              | 5           | 川口市幸町2丁目PJ      | 65            | ○             | 5  | 大森北1丁目PJ          | 34          | ○    |
| 6           | 大島7丁目PJ          | 41            |              | 6           | 根岸2丁目PJ         | 38            |               | 6  | 向島2丁目III PJ       | 49          | ○    |
| 7           | 野沢3丁目PJ          | 25            |              | 7           | 本町4丁目PJ         | 11            | ○             | 7  | 田端4丁目PJ           | 34          | ○    |
| 8           | 南池袋2丁目PJ         | 82            |              | 8           | 本町4丁目II PJ      | 28            | ○             | 8  | 西日暮里6丁目PJ         | 29          | ○    |
| 9           | 中十条4丁目PJ         | 21            |              | 9           | 綾瀬3丁目II PJ      | 44            | ○             | 9  | 笹塚3丁目PJ           | 33          | ○    |
| 10          | 住吉2丁目PJ          | 30            |              | 10          | 南青山7丁目PJ        | 39            | ○             | 10   | 浅草5丁目             | 46          |      |
| 11          | 深川2丁目III PJ      | 24            |              | 11          | 堀ノ内3丁目PJ        | 21            | ○             | 11   | 向島2丁目IVPJ (24→25) | 37          | ○    |
| 12          | 向島5丁目III PJ      | 32            |              | 12          | 浅草6丁目II PJ      | 41            | ○             | 12   | 栄町2丁目PJ           | 48          |      |
| 13          | 亀戸6丁目II PJ       | 72            |              | 13          | 湯島3丁目PJ         | 25            | ○             | 13   | 千束2丁目PJ           | 39          | ○    |
| 14          | 中野5丁目PJ          | 61            | ○            | 14          | 赤塚4丁目PJ         | 69            |               | 14   | 江東橋4丁目PJ          | 90          |      |
| 15          | 上十条3丁目PJ         | 38            | ○            | 15          | 東日暮里4丁目PJ       | 19            |               | 15   | 堀船1丁目PJ           | 36          | ○    |
| 16          | 和田1丁目PJ          | 25            |              | 16          | 緑2丁目III PJ      | 21            |               | 16   | 白河3丁目PJ           | 35          |      |
| 17          | 立川2丁目III PJ      | 24            | ○            | 17          | 並木3丁目PJ         | 133           |               | 17   | 北大塚3丁目PJ          | 30          | ○    |
| 18          | 西早稲田3丁目PJ        | 57            | ○            | 18          | 明石町PJ           | 33            | ○             | --   | オフバランス進行中案件(5棟)   | 202         | ○    |
| 19          | 東四つ木4丁目PJ        | 62            |              | 19          | 石原3丁目PJ         | 30            | ○             | --   | オフバランス進行中案件(5棟)   | 285         |      |
| 20          | 浅草3丁目PJ          | 48            | ○            | 20          | 高鼻町1丁目PJ        | 41            | ○             | <b>合計</b>  | <b>1,232戸</b>     | <b>728戸</b> |      |
| 21          | 東日暮里2丁目PJ        | 25            |              | 21          | 南町PJ            | 21            |               | ※前四半期まで記載の小茂根2丁目PJにつき<br>売主都合により販売見通しが不透明となったため<br>見直しに伴いリストより一時削除しております |                   |             |      |
| 22          | 石原1丁目PJ          | 30            | ○            | 22          | 竜泉2丁目PJ         | 45            | ○             |  |                   |             |      |
| 23          | 宝町1丁目PJ          | 134           |              | 23          | 向島3丁目III PJ     | 29            |               |  |                   |             |      |
| 24          | 墨田4丁目PJ          | 43            |              | 24          | 竜泉3丁目PJ         | 18            |               |  |                   |             |      |
| 25          | 日本橋箱崎町PJ (24→23) | 19            |              | 25          | 溝口2丁目PJ         | 48            |               |  |                   |             |      |
| 26          | 東向島1丁目PJ         | 22            |              | 26          | 堀切8丁目PJ         | 64            |               |  |                   |             |      |
|             |                  |               |              | 27          | 登戸新町PJ          | 80            | ○             |  |                   |             |      |
|             |                  |               |              | 28          | 北浦和1丁目PJ        | 40            | ○             |  |                   |             |      |
|             |                  |               |              | --          | オフバランス進行中案件(2棟) | 63            | ○             |  |                   |             |      |
|             |                  |               |              | --          | オフバランス進行中案件(2棟) | 202           |               |  |                   |             |      |
| <b>合計</b>   |                  | <b>1,047戸</b> | <b>258戸</b>  | <b>合計</b>   |                 | <b>1,430戸</b> | <b>768戸</b>   |  |                   |             |      |
| <b>中計目標</b> |                  | <b>960戸</b>   | <b>384戸</b>  | <b>中計目標</b> |                 | <b>1,240戸</b> | <b>620戸</b>   |  |                   |             |      |
| <b>進捗率</b>  |                  | <b>109.1%</b> | <b>67.2%</b> | <b>進捗率</b>  |                 | <b>115.3%</b> | <b>112.7%</b> |  |                   |             |      |



※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。

- 人的資本に関する情報開示の義務化に伴い、まずは給与状況や有給休暇・育休の取得状況の情報を開示
- 今後は継続して数値を追っていくとともに、より正確な実態を把握した後、目標を決めて更なる改善や追加的開示に取り組む予定



年次有給取得率

**66.0%**



男性管理職平均賃金

**11,950**千円

男性非管理職平均賃金

**6,261**千円



女性育休取得率

**100.0%**

男性育休取得率

**260.0%**

育休復帰率

**260.0%**



女性管理職平均賃金

**9,400**千円

女性非管理職平均賃金

**4,971**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)

# 組織体制の変更

- 新規事業に対して柔軟かつ迅速に取り組むため、事業グループ制を導入 (2022年12月19日)
- 前期末にビルディング事業グループと用地仕入事業グループを設立、今後も幾つかの新規事業グループを設立予定



当社は、一定の株主数や流通株式数等を確保しながらも「流通株式時価総額」が基準に到達していないという結果を踏まえ、主要要素である「株価」を向上させるべく、「事業計画の推進による業績の向上」「企業価値向上」に向けた各種施策を着実に進めていくことが重要。

## 当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間：2025年12月期

|                        | 株主数     | 流通株式数    | 流通株式時価総額  | 流通株式比率 |
|------------------------|---------|----------|-----------|--------|
| 当社の状況<br>(2022年12月末時点) | 11,720人 | 28,760単位 | 3,279百万円  | 36.1%  |
| 上場維持基準                 | 800人    | 20,000単位 | 10,000百万円 | 35.0%  |
| 計画書に記載項目               |         |          | ○         |        |

計画期間の考え方 PER を用いて 2024年12月期に計画する当期純利益をもとに、時価総額を推計。

推計した時価総額から流通株式比率を乗じて、流通株式時価総額を算出。 ※2021年12月20日リリース「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」より

| 平均PER<br>2020/10/1-12/30 | 2024/12計画<br>当期純利益 | 推計時価総額    | 流通株式比率 | 推計流通株式<br>時価総額 |
|--------------------------|--------------------|-----------|--------|----------------|
| 8.87倍                    | 3,200百万円           | 28,384百万円 | 35.7%  | 10,133百万円      |

## 取り組み内容

当中期経営計画の策定  
流通株式比率改善

コーポレートガバナンスの充実  
サステナビリティへの取り組み促進

配当  
IR 強化

※各施策の詳細は「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」に記載

コーポレート・ガバナンスの透明性と公正性の向上を継続して図り、すべてのステークホルダーとの信頼関係を強化することが重要  
東証の市場再編において当社はプライム市場を選択。2022年1月よりコーポレートガバナンス強化の一環で指名報酬諮問委員会を設置

## 当社の現状について

### 多様性

#### 1. 役員の多様性

他社の経営経験を有する者の、独立社外取締役選任に関して検討。  
各取締役の知識・経験・能力等を一覧化した、スキルマトリックスを公表。

#### 2. 執行体制の多様性

持続的な成長のために執行役員や中核人財は、  
ジェンダー、国際性、職歴、年齢等の多様性確保に留意し、  
様々な分野に関する豊富な経験と  
専門知識を有する者を選任・登用を目指す。

### 独立性

#### 1. 指名報酬諮問委員会の設置

指名や報酬の検討にあたり独立性・客観性強化。  
委員長は社外取締役であり、4分3以上が社外取締役。

#### 2. 監査等委員

委員長をはじめ社外取締役が中心。

| コーポレートガバナンスにおける<br>対応項目について                                      | 趣旨                    | 計画・実績                |
|--|-----------------------|----------------------|
| 機関投資家向け議決権電子行使<br>プラットフォームの利用                                    | 海外投資家対応               | 2023年から実施予定          |
| 開示書類のうちの必要な情報について<br>英語での開示・提供                                   | 海外投資家対応               | 2022年から実施済           |
| 最高経営責任者等の後継者の<br>プランニング  | 取締役会の役割               | 2022年議論開始済           |
| 取締役会・監査等委員会における<br>役割・責務と多様性・適正規模の両立                             | 取締役会・監査等<br>委員会の実効性確保 | 2022年議論開始済           |
| 取締役会全体での知識や経験のバランス、多様<br>性等に関して考え方を定め、各取締役選任に関<br>する方針・手続きと併せて開示 | 取締役のスキル<br>可視化        | 2022年作成済<br>2023年開示済 |

## 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      経営企画室      経営企画課

✉ MAIL : [glmirinfo@global-link-m.com](mailto:glmirinfo@global-link-m.com)

🐦 Twitter : @glm3486\_ir

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----