



2023年3月2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)

### よくある質問と回答（2022年12月期）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。2022年12月期決算開示後に、投資家様より頂戴した主要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ございますが、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。

#### 記

Q1: 2023年12月期計画に対しすでに販売契約を完了、契約超過をしているということは、計画値の売上400億円経常利益33億円の計画数値以上がほぼ確定しているという認識で良いでしょうか。また、計画値を達成するまでの最大のリスクは何だとお考えでしょうか

A1: 2022年12月末時点において、2023年12月期に計画している販売計画の仕入れ及び売買契約は完了しておりますので、計画通りに着地する見込みとなっております。計画値を達成するまでのリスクにつきましては、物件の竣工遅れがあげられますが、足元の竣工状況については竣工状況の進捗を毎週社内にて確認しており、現状におきましては順調に計画通り進んでおります。また、計画値の上振れ要因として、新たに立ち上げましたビルディング事業グループ及び用地仕入事業グループについては業績に織り込んでおりませんので、こちらが業績にヒットするような動きがございましたら上振れ要因となります。

◇関連資料 [2022年12月期決算説明資料 P.7,17,22,31,32](#)

Q2: 環境配慮型のマンションについて、付加価値分の転嫁はできていますでしょうか

A2: 環境配慮型のマンションについては2023年12月期より順次竣工し、販売を行うため、現状では明確な数値をご提示することはできませんが、環境配慮型建築及び1棟パルク販売(まとめて販売)を行うことで付加価値の向上、利益率の改善に繋がる想定しております。

◇関連資料 [2022年12月期決算説明資料 P.14](#)

Q3: 金利変動許容幅の引き上げはどの程度、業績に影響があるでしょうか

A3: 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ますが、現状は政策金利に変更はございません。また、長期金利の上昇は見られましたが、不動産市況に影響のある短期金利に関しては大きな変化はなく、現時点において影響は軽微と想定しております。加えて、2023年12月期については販売目標値の1,120戸に対し約90%にあたる1,006戸が既に売買契約済みとなつており、今回の利上げが業績に与える影響は軽微と思料しております。当社の方針といたしまして

は、短期～中期的な対応としては不動産の環境対応や1棟バルク販売を通して、差別化・付加価値などを図り、物件の価値を高め、投資家にとっての魅力を最大化してまいります。

◇関連資料 [2022年12月期決算説明資料](#) P.25

Q4: 為替(円安・円高)はどの程度、業績に影響があるでしょうか

A4: 2023年12月期に計画している販売計画の仕入れ及び売買契約は完了しておりますので業績への影響は軽微と思料しております。また、為替につきましては当社が2022年中期経営計画を策定した2022年2月時点と比較すると依然として円安水準となっております。円安については、海外機関投資家からは投資対象として日本の不動産が相対的に安価になり、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。

◇関連資料 [2022年12月期決算説明資料](#) P.24

Q5: 「タワマン節税」是正など相続評価額の引き上げに関して業績に影響はございますでしょうか

A5: 当社の主な販売先は、資産および資金運用を目的としている機関投資家となっております。また、個人投資家の方で相続税対策を目的として当社から不動産を購入される方は極めて少ないと想定しております。

Q6: エクイティ出資を行わない場合、配当性向 30%を目安に還元する方針とのことですですが、現状の進捗はいかがでしょうか。2023年12月期も増配の可能性が高いでしょうか

A6: 2022年12月末時点では引き続き投資案件の検討を継続しているため、株主還元方針に基づき2023年12月期の配当予想は52.5円と据え置きとさせていただいております。エクイティ出資を行わない場合には方針に基づいた株主還元を行ってまいりたいと思料しております。

◇関連資料 [2022年12月期決算説明資料](#) P.26

[2022年中期経営計画・GLM VISION 2030](#) P.35

Q7: GLMがプライム市場にこだわる理由をお聞かせください

A7: 企業理念である「不動産を通じて豊かな社会を実現する」の実現に向け、プライム市場に移行することは当社の持続的な成長と中長期的な企業価値向上を実現する上で必要であると考えております。プライム市場は、グローバル市場の水準に近い上場基準を設け、海外投資家の興味・関心を集め、より多くの投資家の投資を呼び込むことを目的の1つとして設置されていると思料いたします。プライム市場に移行することで高水準のガバナンスを構築し、海外投資家を含む資本市場参加者の皆様と積極的な対話が可能となることで、より企業価値を向上させることが出来ると考えております。

◇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](#)

以上