

2025年12月期第1四半期決算説明資料



GLOBAL LINK MANAGEMENT
株式会社グローバル・リンク・マネジメント

東証プライム市場

証券コード：3486

Group Mission

投資により未来価値を創出する

人と事業に積極的な投資を行い
環境、社会において持続可能な価値を創出し豊かな未来を実現します

Group Vision

世界をリードするサステナブルな企業グループへ

Group Value

No.1 ・ 挑 戦 ・ 共 創

Group Culture

Respect ・ Speed ・ Open ・ Clean

Company Mission



S A G L
Advisors

G & G
Community



不動産を通じて豊かな社会を実現する

テクノロジーで
全てのビジネスに革新を

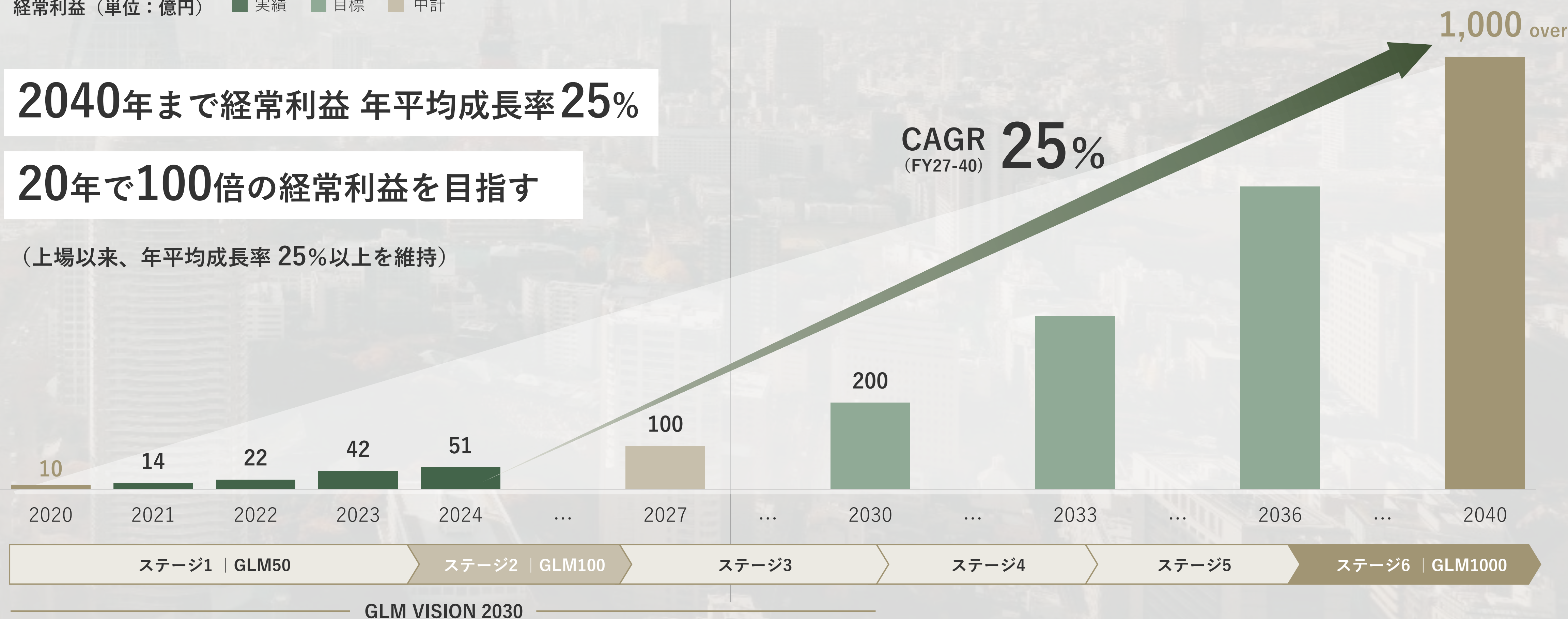
オーガニックでの成長

経常利益（単位：億円） ■ 実績 ■ 目標 ■ 中計

2040年まで経常利益 年平均成長率 25%

20年で100倍の経常利益を目指す

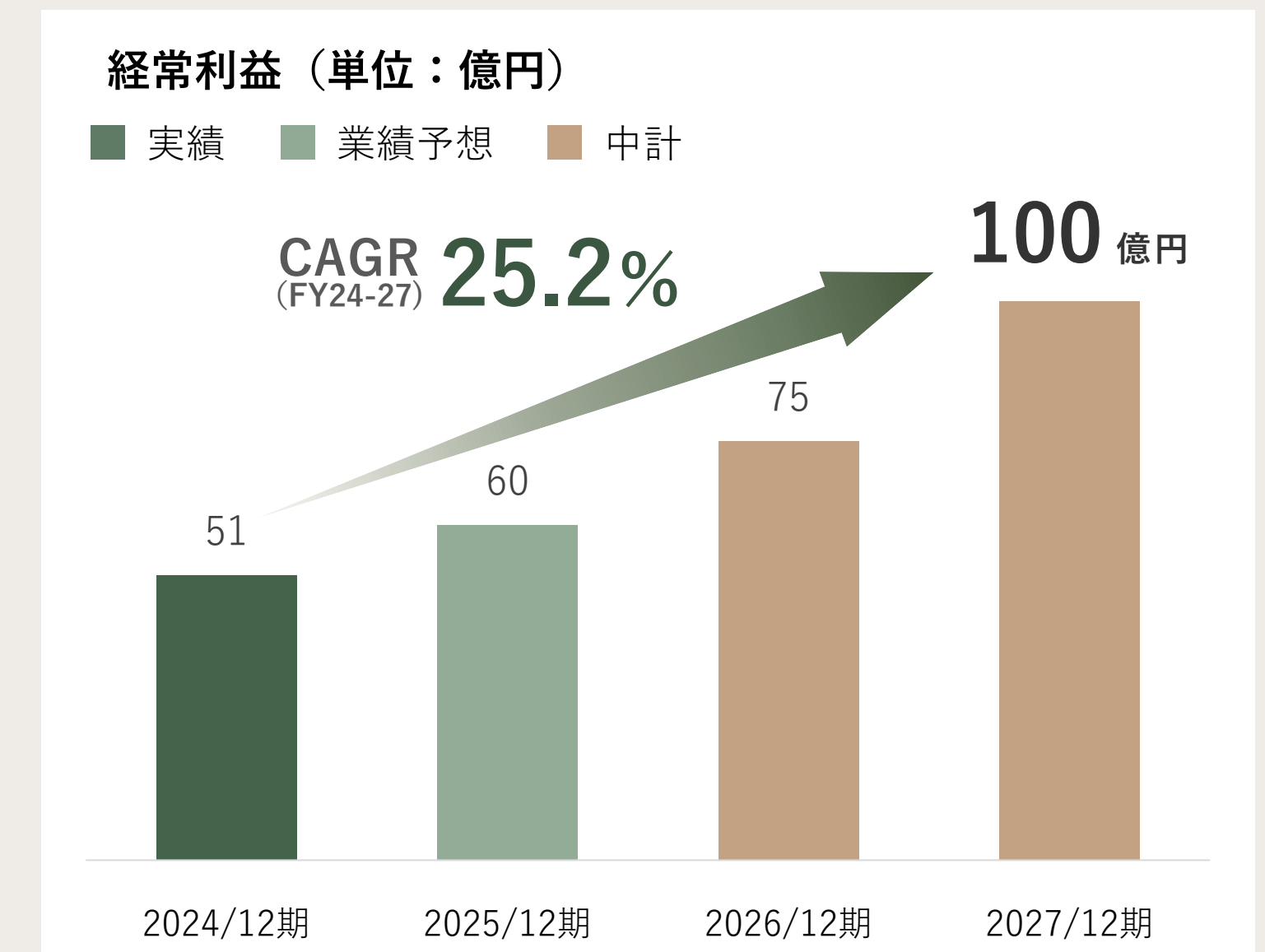
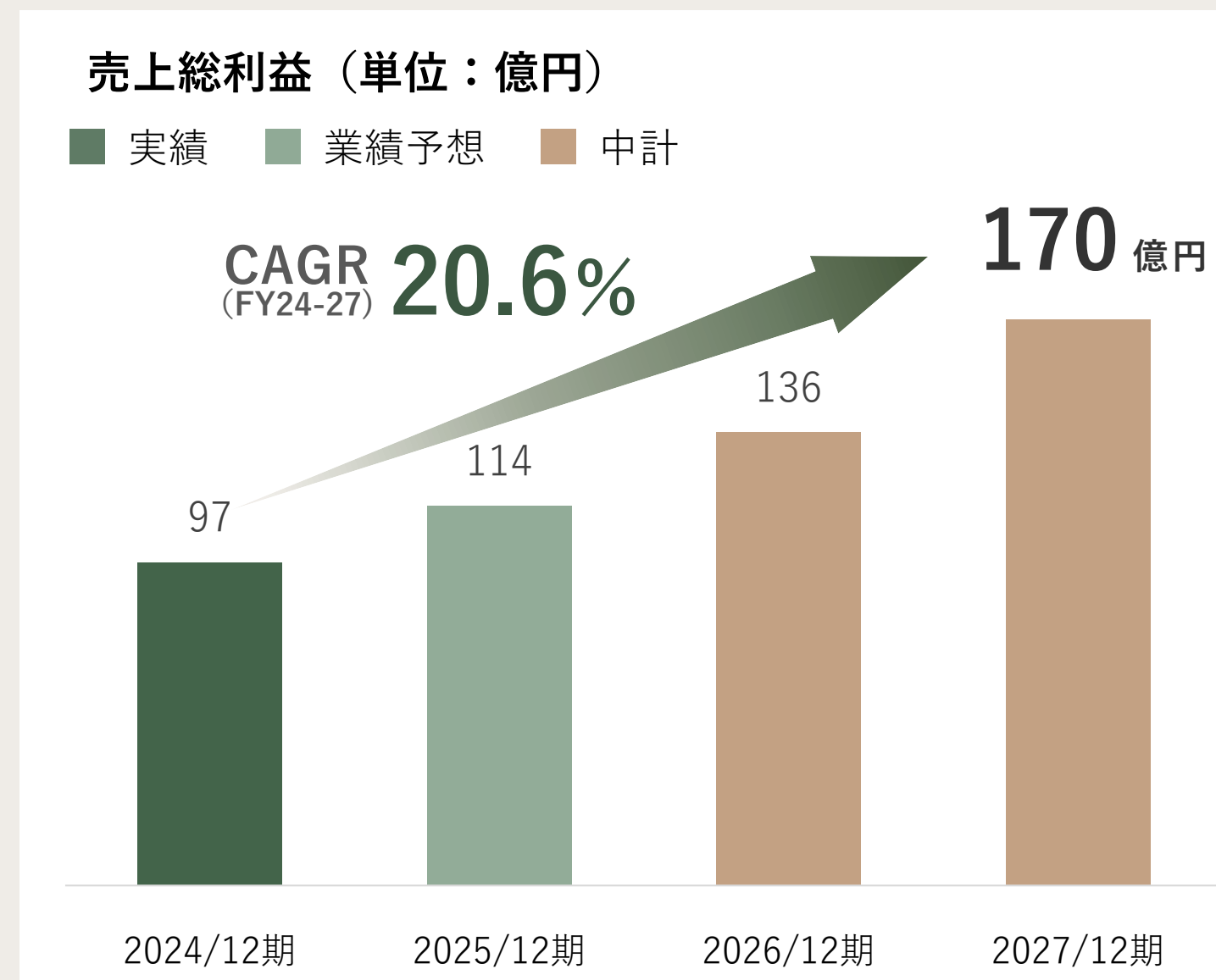
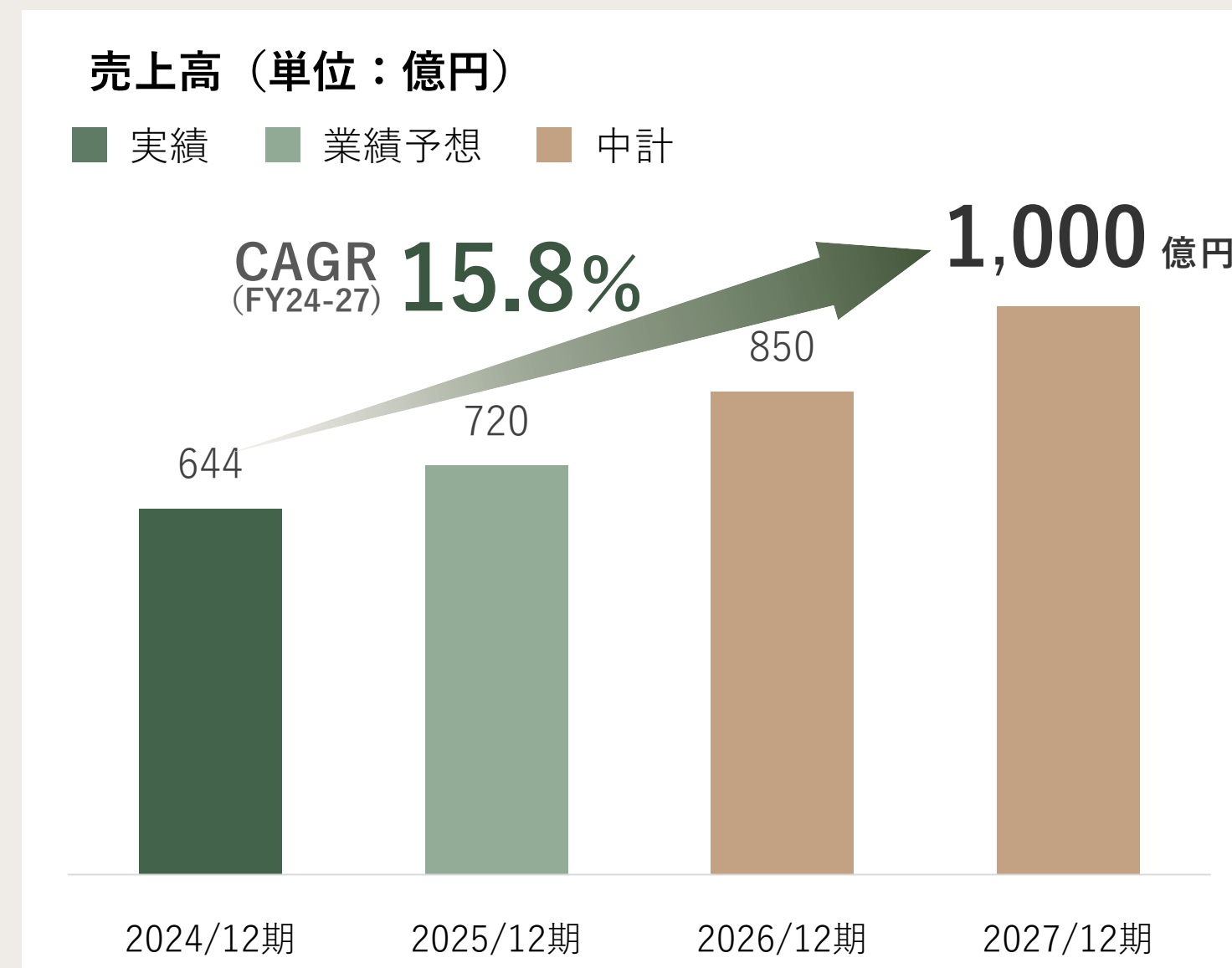
（上場以来、年平均成長率 25%以上を維持）



2025年中期経営計画「GLM100」 KGIについて

- GLM1000（経常利益1,000億円）に向けた第1フェーズとしてGLM100（経常利益100億円）を策定
- GLM100では2027/12期に売上高1,000億円（CAGR 15.8%）売上総利益170億円（CAGR20.6%）経常利益100億円（CAGR 25.2%）を目指す

KGI状況（単位：億円）



GLM100の進捗認識

- ✓ GLM100の第1期である2025年12月期に関して、売上高720億円、売上総利益114億円、経常利益60億円の目標に対し順調なスタート
- ✓ 既存の機関投資家顧客のニーズとして、2027年までの3年間に日本不動産に対する3.3兆円の潜在ニーズを回収済
- ✓ 従来の開発事業に加え、土地企画事業や再生事業など、様々な事業モデルでのアセットタイプを拡充することで投資家顧客ニーズの刈り取りを進める
- ✓ 土地企画事業における仕入等において、ビッグデータを活用しながらそれぞれの業務プロセスの効率化を進めるプロダクトを開発・導入し利用を推進

2025年中期経営計画「GLM100」KPIについて

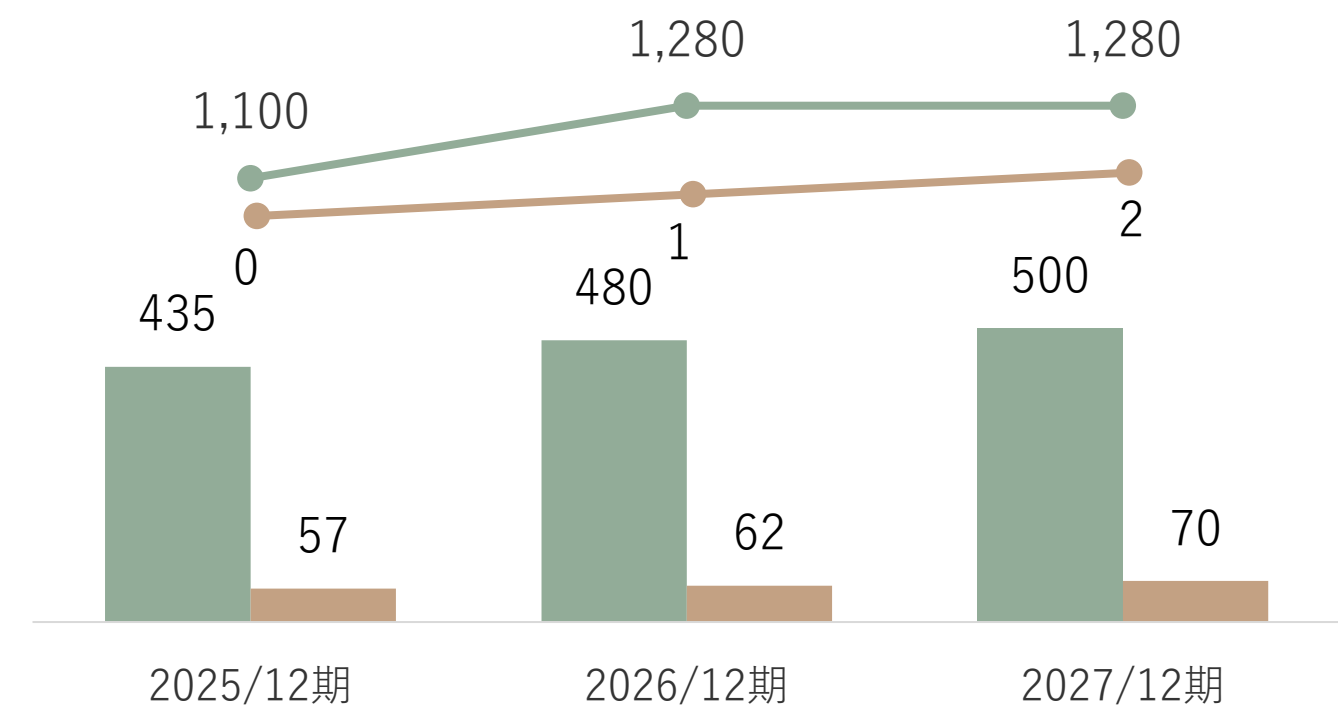
- 不動産事業領域においては、投資家のニーズ起点（3.3兆円）のビジネスモデル構築やアセットタイプの拡充（開発・土地企画・再生）により事業の拡大を目指す
- 売上・利益に関しては開発事業で安定的な成長を図りつつ、土地企画事業、再生事業を次なる柱へと成長させることで利益率の改善を図る
- 財務指標として、期末時点の自己資本比率30%以上(31.8%)・ROE25%以上(33.3%)を維持し、資金効率の最適化と財務健全性を意識した経営を行う ※()は24/12期実績
- 不動産×DX及び、人事資本経営の促進・インセンティブ設計など、体制面の整備を通じて1人あたりの生産性を向上させ、賃金の上昇に取り組む

目標値

開発事業

ESG不動産を中心にオフバランスを活用しながら効率良く開発し、バルク販売

■ 売上高(億円) ■ 売上総利益(億円) ● 販売戸数(戸) ● 非レジデンス(棟)

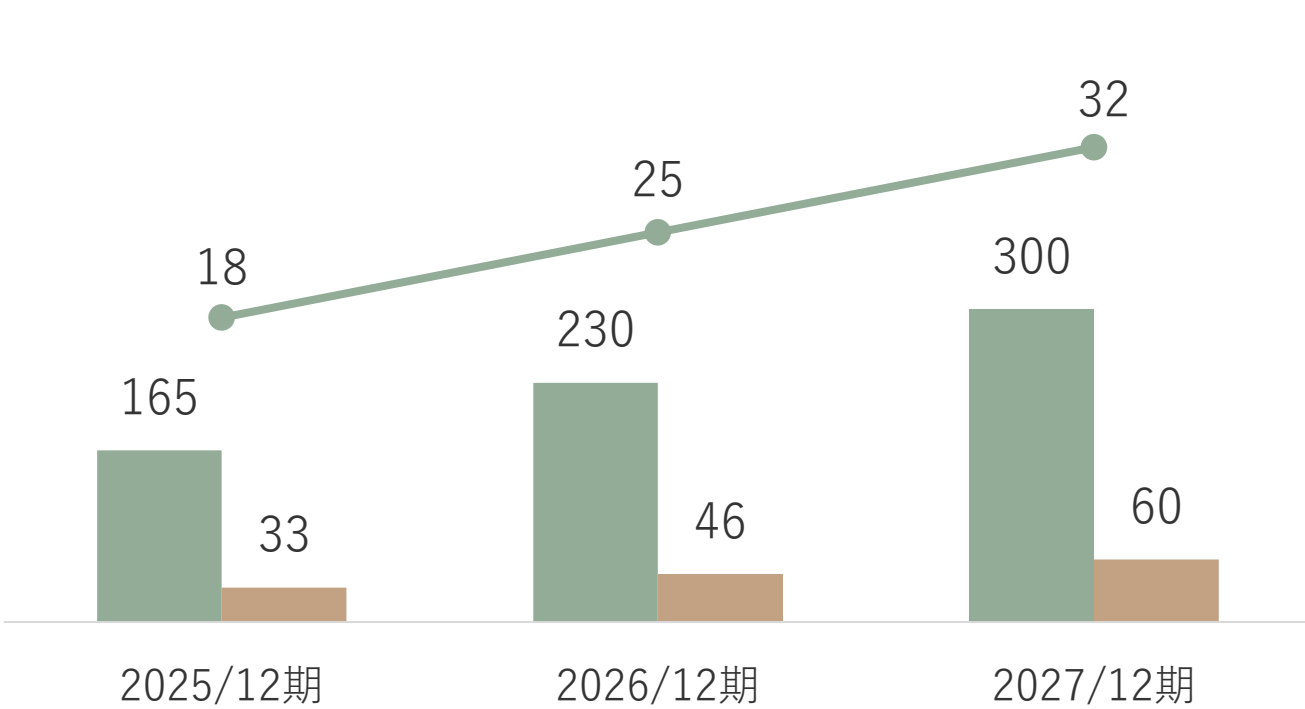


- ✓ 2027年12月期の販売戸数目標1,280戸に対し、1,152戸の仕入を完了
- ✓ 2025年12月期、2026年12月期についても十分なパイプラインを積み上げ済み
- ✓ 2025年5月13日に当社初となるRESITEL（ホテル）の販売案件を開示。中計達成に向けて事業領域の拡大は順調

土地企画事業

権利調整や企画を通じて付加価値向上
オフバランスやDXを通じて件数を拡大

■ 売上高(億円) ■ 売上総利益(億円) ● 土地販売件数(件)

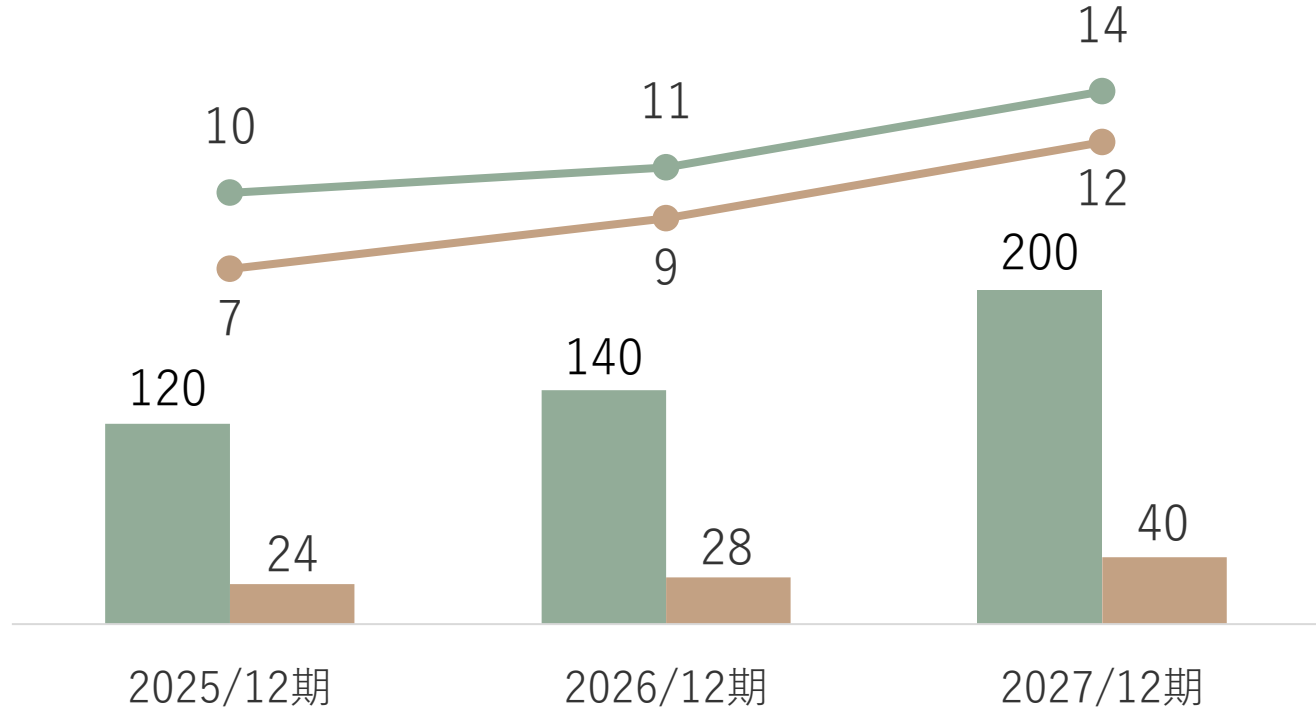


- ✓ 土地仕入のプロセスにおいて不動産ビッグデータの活用を推進し、相続に伴う土地移動をターゲットとした展開に着手
- ✓ 今期の採用目標に対して人員の採用をほぼ完了、来期以降への業績貢献を見込む

再生事業

既存の中古物件を取得し、
バリューアップ後に販売

■ 売上高(億円) ■ 売上総利益(億円) ● 仕入棟数(棟) ● 販売棟数(棟)



- ✓ 第1四半期決算開示時点では4棟の仕入に関する決済を完了し、追加で3棟の仕入に関する売買契約を締結済み。計画達成に向けた物件のポートフォリオ構築が進む
- ✓ 今期の採用目標に対して人員の採用をほぼ完了、来期以降への業績貢献を見込む

KGI

売上高	164億円	進捗率 22.9%	前年同期比 +202.2%
売上総利益	28億円	売上総利益率 17.5%	
経常利益	16億円	進捗率 27.1%	前年同期比 +4,113.5%

KPI

開発事業	売上高：126.5億円	レジデンス 販売戸数	353戸
土地企画 事業	売上高：12.3億円	販売 件数	1件
再生事業	売上高：24.7億円	販売棟数 1棟	仕入棟数 1棟

決算ハイライト

- ✓ 第1四半期は売上高、経常利益ともに過去最高を達成
四半期ごとの業績平準化に努めた結果、昨対比では大きく成長
対計画では概ね想定通りの着地
- ✓ 開発事業の粗利率は16.8%と前期の事業環境から少し改善
第2四半期以降は販売スケジュールや販売する物件によって変動は
あるものの、通期見込の13.1%は上回る見通し
- ✓ 開発事業においては通期の販売計画戸数1,100戸を超過。既に1,147戸の
仕入と1,118戸の販売に関する売買契約を締結済み(5/13時点)
- ✓ 土地企画事業においては、第1四半期販売1件と計画通り進捗。第2四半期
には6件の販売を予定しており、計画通りに推移する見込み
- ✓ 再生事業も第1四半期の販売は1棟と計画通り進捗。第2四半期では
既に1棟の販売に関する売買契約を締結済みで、更に1棟の販売を予定
- ✓ DX事業において日本テラデータとの協業を発表
両社の強みを掛け合わせて顧客獲得と事業拡大に取り組む
- ✓ 3月末時点において流通株式比率が42.7%に上昇し、流通株式時価総額は
5月12日の株価終値で132億円とプライム市場上場維持基準をクリア

※流通株式比率は3月末時点の株主名簿から当社にて算出

- 2025年中期経営計画において開発事業では事業規模を維持・微増させる方針
- 2025/12期については期初1,100戸の販売を計画、既に1,147戸の仕入と1,118戸の販売に関する売買契約を締結済み。通期の計画達成を見込む
- 2026/12期・2027/12期に向けた仕入に関しても順調な積み上がり

2025/12期				2026/12期				2027/12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	墨田区石原2丁目PJ	66	○	1	江東区新大橋2丁目PJ	82		1	荒川区東尾久1丁目PJ（26→27年）	34	○
2	渋谷区本町4丁目PJ	11	○	2	台東区北上野2丁目ⅢPJ（ホテル）	39	○	2	台東区台東1丁目ⅡPJ	35	○
3	渋谷区本町4丁目ⅡPJ	28	○	3	墨田区向島3丁目VIPJ	22	○	3	江東区白河3丁目PJ	32	○
4	荒川区西日暮里5丁目PJ	20		4	墨田区向島2丁目ⅢPJ	49	○	4	北区堀船1丁目PJ	44	○
5	墨田区本所2丁目PJ	24	○	5	墨田区江東橋4丁目PJ	90	○	5	墨田区千歳3丁目ⅡPJ	58	○
6	川口市並木3丁目PJ	78/133		6	目黒区駒場1丁目PJ	23	○	6	豊島区巢鴨3丁目ⅢPJ	63	○
7	川口市栄町2丁目PJ	48	○	7	川崎市下沼部PJ	53	○	7	品川区西五反田5丁目ⅡPJ	39	○
8	台東区千束2丁目PJ	39	○	8	港区新橋6丁目PJ	26	○	8	目黒区目黒2丁目PJ	33	○
9	墨田区向島3丁目VPJ	31	○	9	中野区中央3丁目PJ	33	○	9	世田谷区三軒茶屋2丁目ⅡPJ	29	○
10	台東区浅草5丁目	46	○	10	台東区清川2丁目PJ	44		10	荒川区東日暮里2丁目ⅡPJ	27	○
11	墨田区向島2丁目IVPJ	63	○	11	墨田区向島5丁目IVPJ	21	○	11	墨田区本所4丁目VPJ	27	○
12	墨田区向島3丁目IVPJ	29	○	12	台東区元浅草3丁目PJ	27	○	12	豊島区西巢鴨2丁目PJ	26	○
13	川口市西青木4丁目PJ	112	○	13	世田谷区東玉川2丁目PJ	18	○	13	北区西ヶ原3丁目PJ	34	○
14	板橋区赤塚4丁目PJ	68		14	品川区西五反田4丁目PJ	23	○	14	品川区西品川1丁目PJ	36	○
15	台東区台東1丁目PJ	20		15	台東区台東2丁目ⅢPJ	30	○	15	荒川区東日暮里2丁目ⅢPJ	23	○
16	墨田区亀沢4丁目PJ	24	○	16	横浜市福富町仲通PJ	151	○	16	荒川区東日暮里6丁目ⅡPJ	35	○
17	品川区東中延1丁目PJ	19		17	品川区東中延2丁目PJ	66	○	17	荒川区東日暮里6丁目PJ	29	○
18	横浜市新横浜1丁目PJ	170		18	新宿区早稲田鶴巻町ⅡPJ	29	○	18	台東区三筋2丁目PJ	64	○
19	川崎市本町1丁目ⅠPJ	55	○	19	品川区北品川1丁目PJ	46	○	19	府中市若松町2丁目PJ	38	○
20	川崎市本町1丁目ⅡPJ	61	○	20	世田谷区上馬4丁目PJ	20		20	台東区三筋2丁目ⅡPJ	33	○
21	荒川区東日暮里5丁目PJ	30	○	21	文京区千駄木2丁目PJ	29		--	オフバランス進行中案件（3棟）	243	○
22	墨田区緑2丁目ⅢPJ	21	○	22	墨田区本所1丁目IVPJ	27	○	--	オフバランス進行中案件（1棟）	170	
23	豊島区北大塚3丁目PJ	29	○	23	荒川区東日暮里4丁目ⅢPJ	14			合計	1,152戸	982戸
24	墨田区千歳3丁目PJ	26	○	--	オフバランス進行中案件（4棟）	222	○				
25	板橋区清水町ⅡPJ	29			合計	1,184戸	995戸				
	合計	1,147戸	743戸								

販売契約済	2Qに販売契約済
年変更	新規追加PJ

販売開始予定日ベースにて記載
2025年3月末時点（仕入状況）

※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。

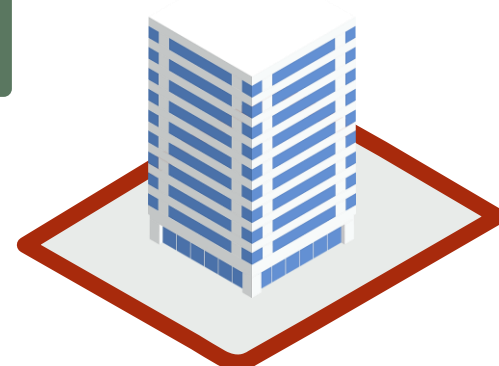
- 土地企画事業は第1四半期に1件の販売に関する決済を完了。また、第2四半期に1件の販売に関する売買契約を締結済み
- 金利動向や不動産市場、建築キャパシティ等に不透明性がある中、今後は開発・販売タイミングについて収益性に加えて資金効率等も含めた柔軟な意思決定を実施していくことでリスクを抑えながら中長期的な成長を実現

土地仕入のイメージ



仕入れた土地の収益化イメージ

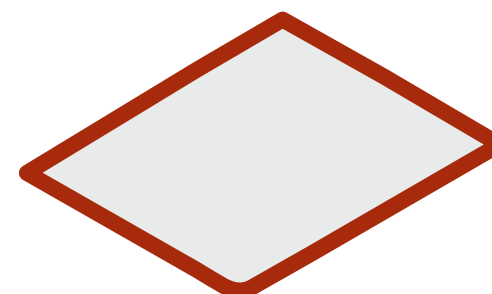
GLMが開発するケース



1棟バルク販売による
付加価値向上
一方で完成後販売までの
所要時間が長い

約2年

他の開発業者に 土地を販売するケース



自社開発と比べ
収益額が小さいが
収益性や所要時間で優位

約6か月～1年

市場環境や資金効率を踏まえ、最適な開発・販売タイミングを選択

今期販売した土地企画案件

第1四半期に決済完了

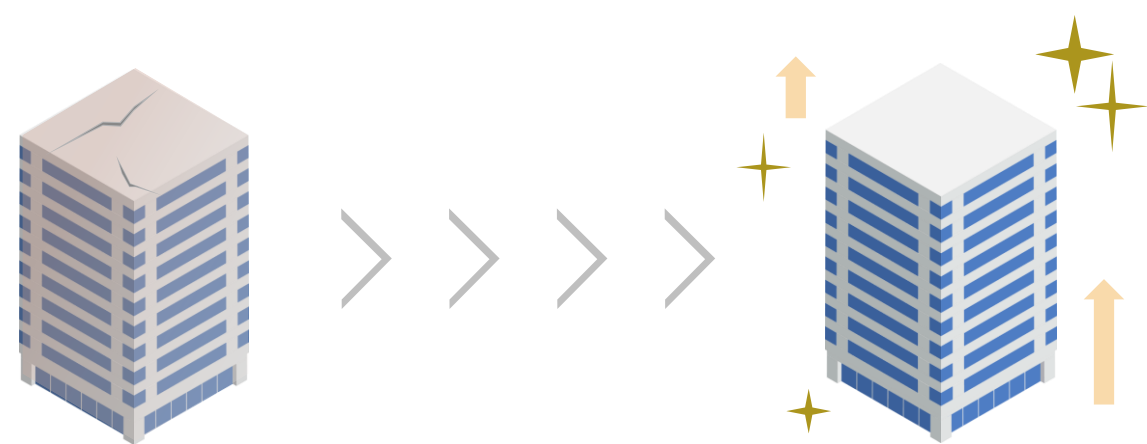
PJ名	戸数相当
浅草4丁目PJ	60戸

第2四半期に決済予定

PJ名	戸数相当
小石川1丁目PJ	23戸

- 再生事業は3月に1棟の仕入に関する決済を完了し、第1四半期決算開示までに3棟の仕入に関する売買契約を締結済み。
年間10棟の仕入に向けて取組中
- 2025/12期においては7棟の販売を計画しており、第1四半期では1棟を販売。第2四半期以降2棟ずつの販売を見込む

当社のバリューアップによる実績の例（バリューアップ工事を行った物件に関するデータ）



販売時賃料 27.5%UP

※2024年12月期実績

仕入時期		物件所在地	延床面積(㎡)	賃料上昇率	仕入 売買契約時期
2024/12期	3月	東京都文京区大塚5丁目	3,361.95㎡	30%以上を目標	2024年2月
	9月	東京都中央区日本橋富沢町	1,655.75㎡		2024年7月
	10月	東京都中央区日本橋蛸殻町1丁目	2,267.15㎡		2024年7月
2025/12期	3月	東京都台東区小島2丁目	1,100.22㎡		2024年12月
	5月	東京都新宿区荒木町	887.19㎡		2025年4月
	5月	東京都豊島区池袋2丁目	1173.00㎡		2025年4月
	6月	東京都豊島区高田1丁目	1169.12㎡		2025年4月
	↓ 2Q以降も継続して物件を取得予定、2025/12期仕入目標件数は10棟				

販売契約済

2Qに販売契約済

保有物件の抜粋



中央区日本橋富沢町
2024年9月取得

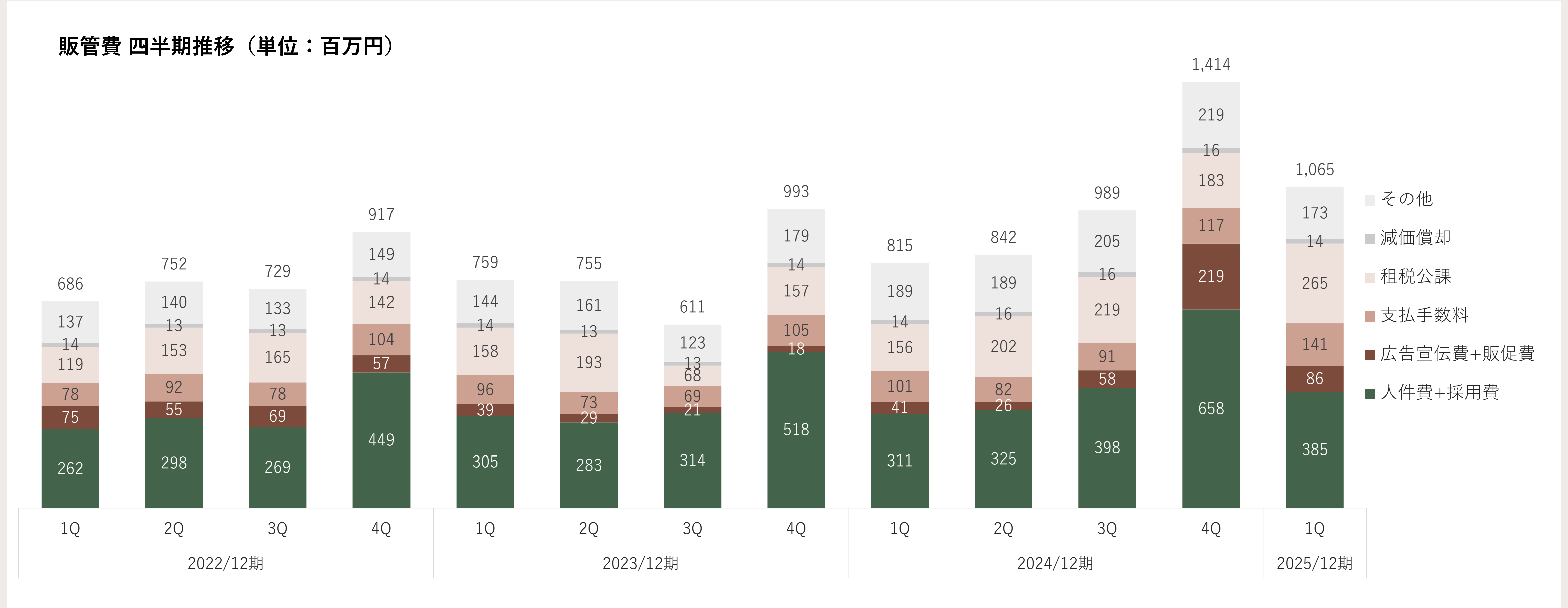


中央区日本橋蛸殻町1丁目
2024年10月取得



台東区小島2丁目
2025年3月取得

- 第1四半期においては仕入の強化による租税公課や支払手数料の増加や、中期経営計画達成に向けた人的資本投資の強化を背景に人件費・採用費の増加が発生し、**前年比では増加**。一方、**計画比では支払手数料の下振れや費用期ズレにより抑制**
- **第2四半期以降は第1四半期と同程度までの費用水準を想定**（仕入・販売のタイミングによる変動の可能性は存在）



※：従来支払手数料のうち融資手数料については「販管費」に含めて表示しておりましたが、2023/12期より「営業外費用」として表示することとなったことから、過年度分（2022/12期）を含め、融資手数料分を除いて集計しております。

- 5月12日にグローバルにハイブリッドクラウドAIデータ基盤を提供するTeradataの日本法人との協業を発表
- 日本テラデータとAtPeakの強みを融合し、協働することで、顧客の獲得及び両社の事業成長を促進



日本テラデータ株式会社

超並列処理（MPP）技術を活用し、高度なワークロード管理による大規模かつ高速データ処理を実現するハイブリッドクラウドAIデータ基盤「Teradata Vantage」をグローバルに提供

参考：Teradata Corporation

時価総額 22.5億ドル※1

売上高 17.5億ドル※2

※1: 2025/5/12終値 ※2: 2024/12期



- 2025/12期は開発事業における既存パイプラインの販売に加え、土地企画事業、再生事業が成長する見込み
- 事業構成の変化により経常利益率は2024/12期の8.0%から改善する想定

	2024/12期	2025/12期
(百万円)	実績	業績予想
売上高	64,482	72,000
売上総利益	9,794	11,400
利益率	15.2%	15.8%
営業利益	5,732	6,700
利益率	8.9%	9.3%
経常利益	5,138	6,000
利益率	8.0%	8.3%
当期純利益	3,413	3,800
利益率	5.3%	5.2%
分割調整後1株当たり当期純利益※	213.28	237.33

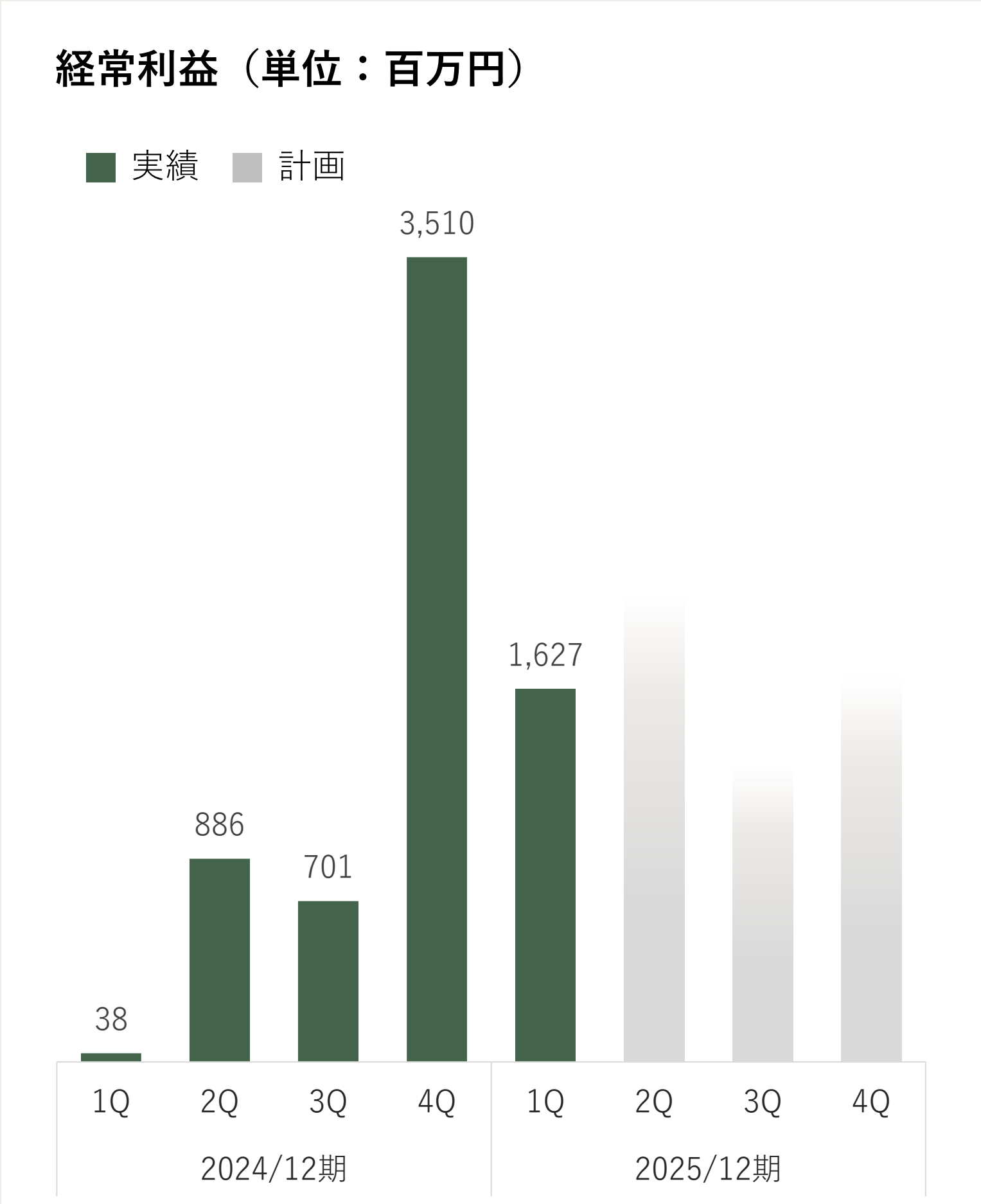
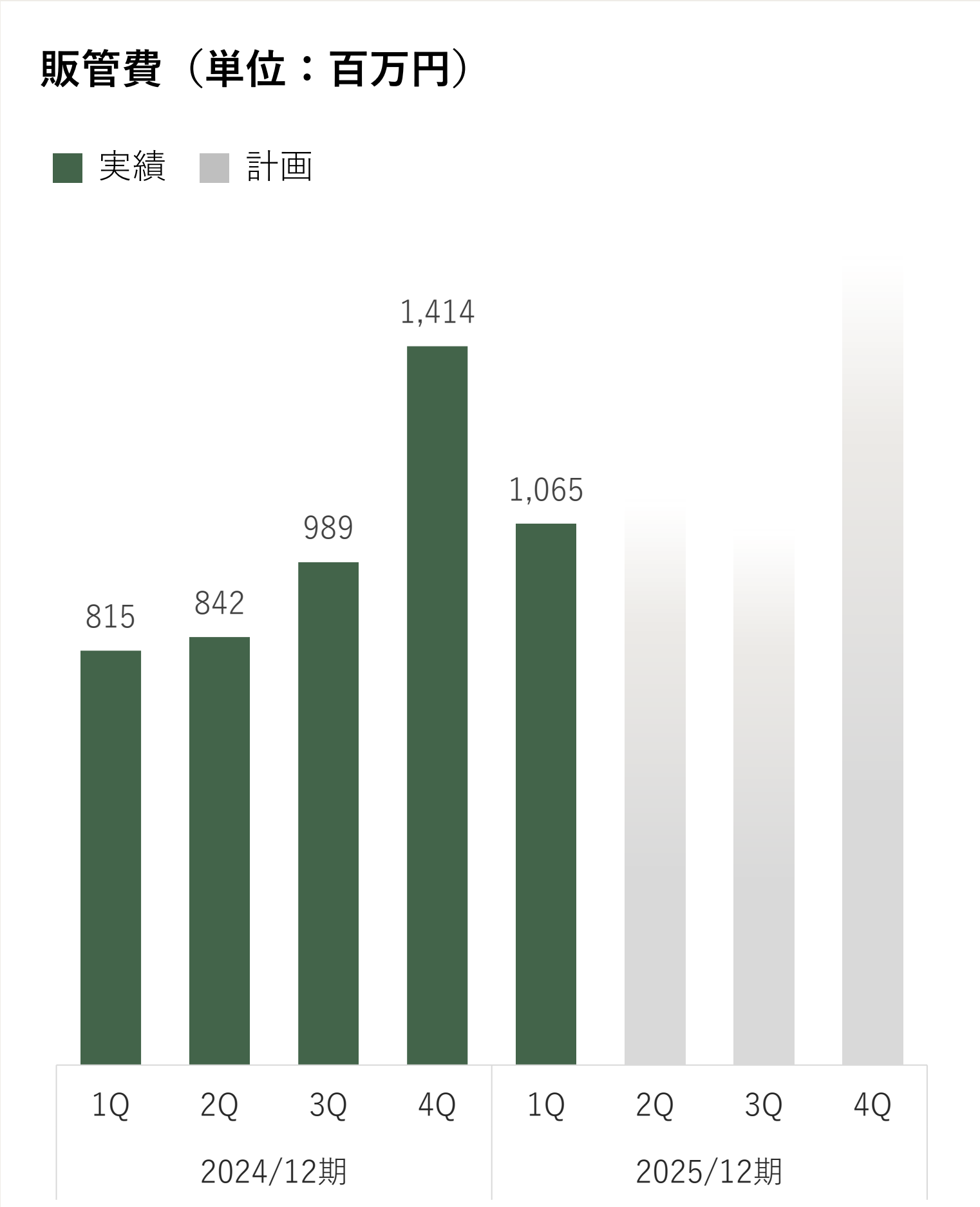
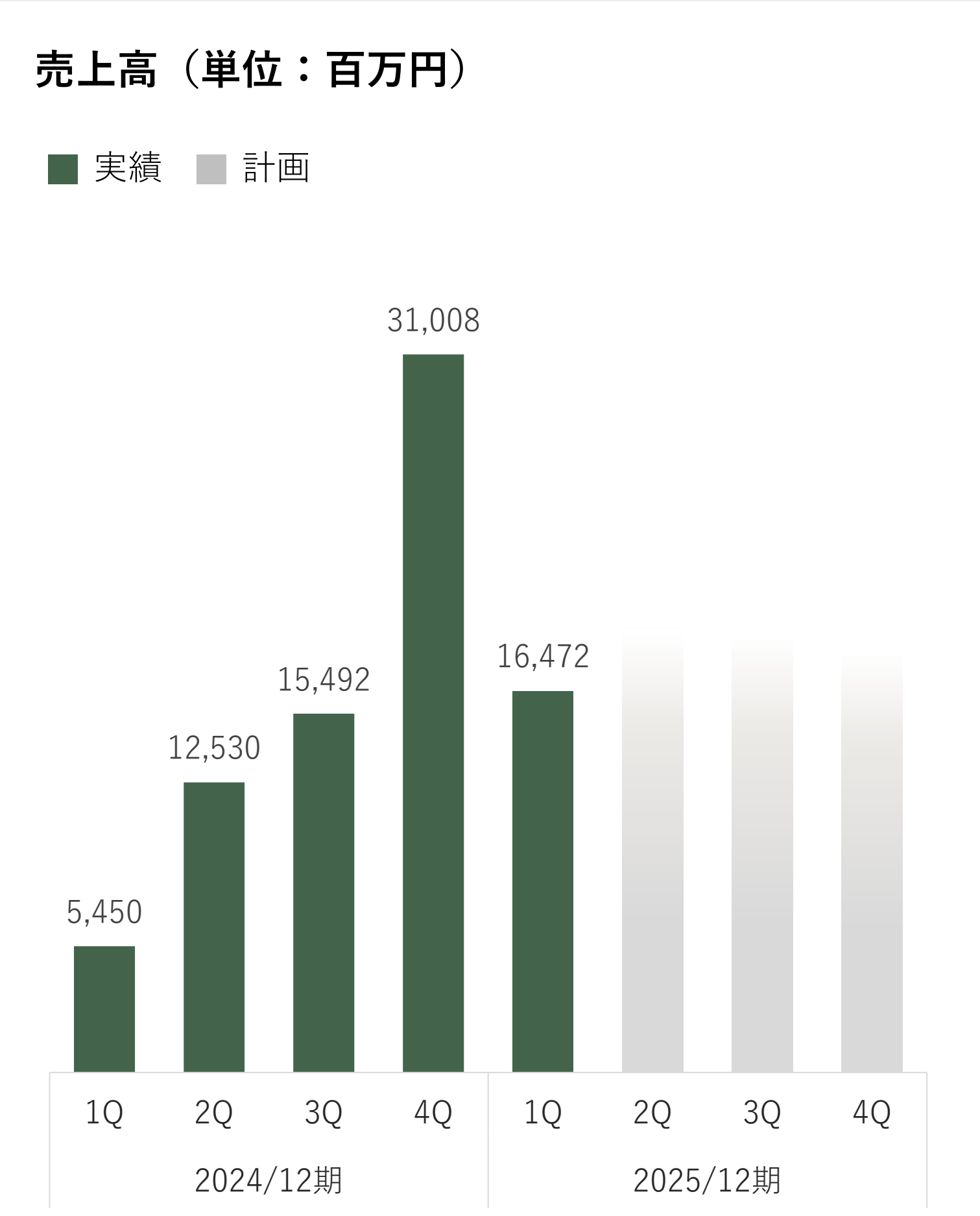
※2025年4月1日に、1株につき2株の株式分割の効力が発生

- 2025/12期においては各四半期の業績の平準化に取り組む
- 開発事業においては**2025年販売予定物件の仕入は完了。来期以降の販売に向けた仕入に取り組む**
- 土地企画事業、再生事業の両事業において計画達成に向けた仕入・販売の売買契約に取り組む方針

		総数	第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
開発事業	販売契約済物件の決済予定	1,118戸	16戸	121戸	216戸	39戸	93戸	115戸	72戸		306戸	64戸		76戸	1棟バルク及び1棟販売（半期）	
	未契約物件の決済予定	29戸												29戸	上期	下期
	合計	1,147戸	353戸			247戸			378戸			169戸			600戸	547戸
土地企画事業	販売契約済土地の決済予定	2件			1件			1件								
	未契約土地決済予定	16件						5件			4件			7件	販売予定件数	
	合計	18件	1件			6件			4件			7件			18件	
再生事業	販売契約済物件の決済予定	2棟			1棟			1棟								
	未契約物件の決済予定	5棟						1棟			2棟			2棟	販売予定棟数	
	合計	7棟	1棟			2棟			2棟			2棟			7棟	
	仕入契約済物件の決済予定	4棟			1棟		2棟	1棟								
	仕入計画における決済予定	6棟									3棟			3棟	仕入予定棟数※	
	合計	10棟	1棟			3棟			3棟			3棟			13棟	

※2024年からの持ち越し含む

- 2025/12期において、販売タイミングのズレ等の可能性はあるものの、四半期の売上・利益で安定した推移を示す想定
- 通期に対して第1四半期の進捗は計画通りという認識。第1四半期の数値に合わせて少し修正あるも大きな前提の変更は無し

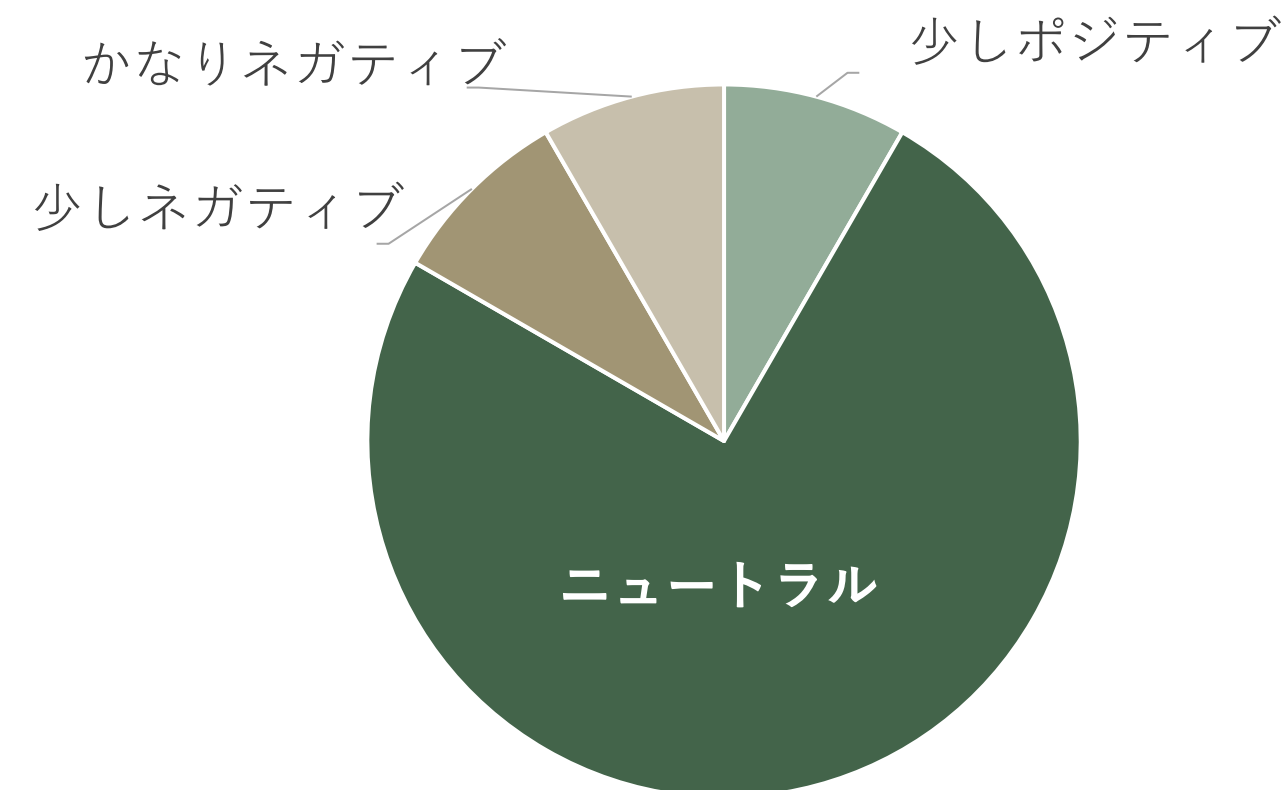


- 当社の顧客である国内及びグローバルの機関投資家に米国の関税に関する想定影響をヒアリング
- 仮に実行された場合でも、現時点では需要動向に大きな変動は無い想定であり、当社見解とも一致
- 経済全体の中で、相対的に日本不動産市場への影響は小さいと予想

米国の関税導入は不動産市場や投資判断に影響を与えるか？

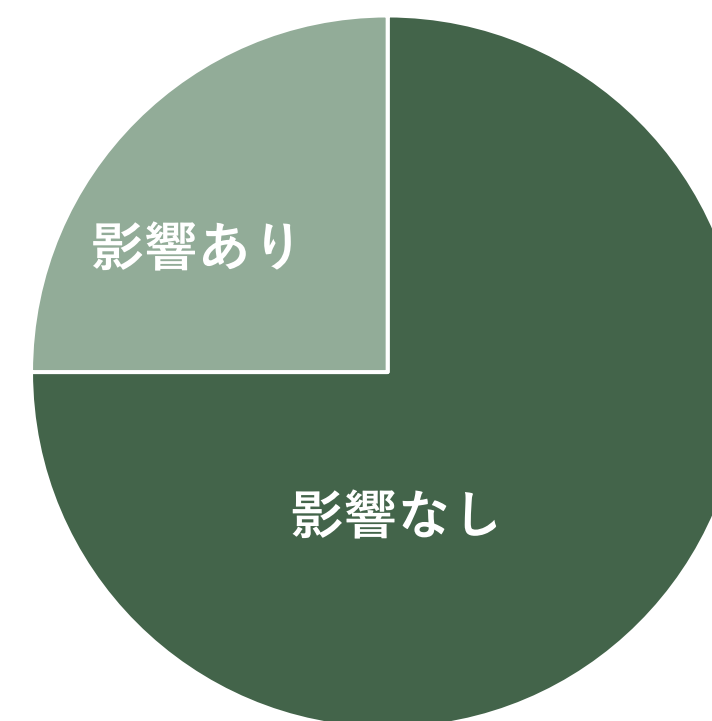
質問①

トランプ関税が日本の不動産事業に与える影響についてどのように捉えていますか



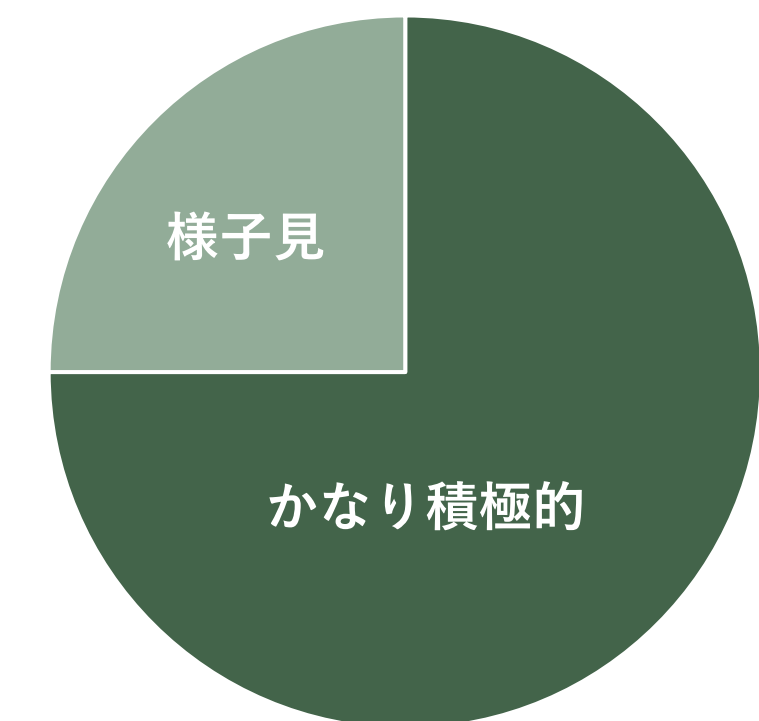
質問②

トランプ関税は日本不動産への投資判断に影響を及ぼしていますか



質問③

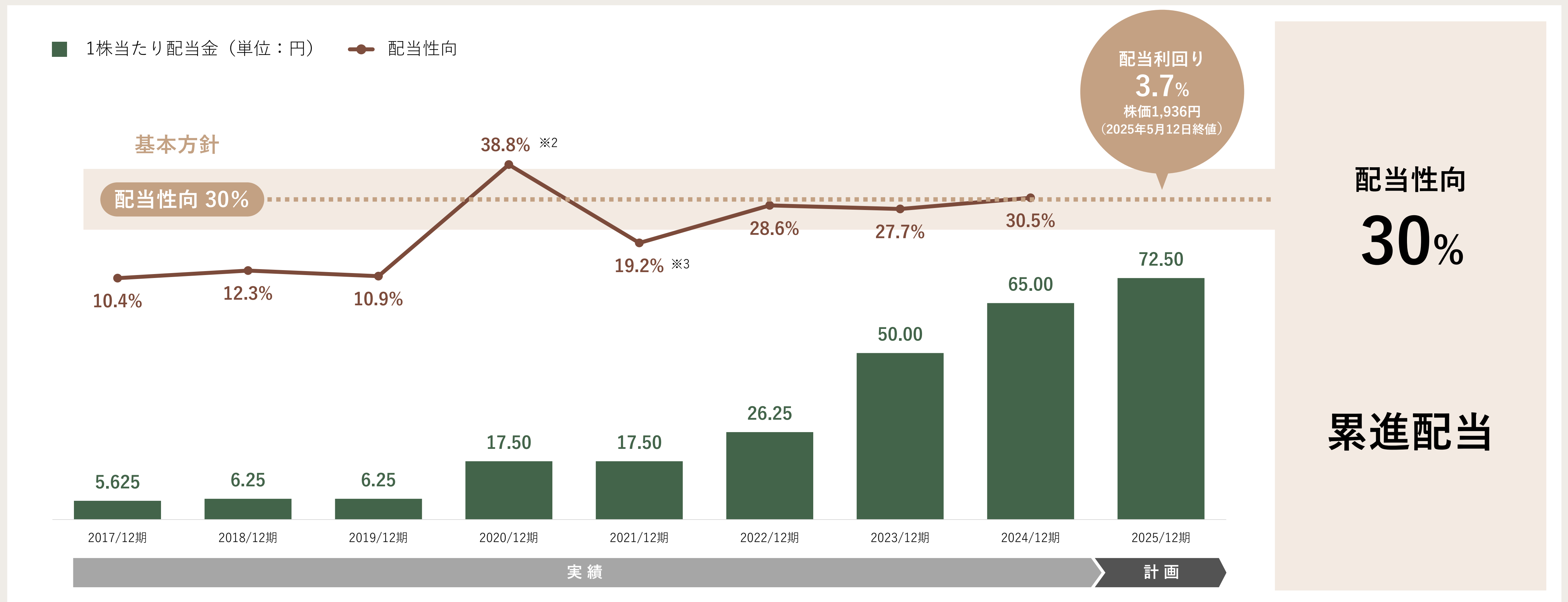
現時点で貴社の日本不動産への投資に対する姿勢を教えてください



大多数は影響は無いと見ており、日本不動産に対する投資意欲は旺盛

※販売先投資家に対して当社が独自にアンケート調査を実施 ※アンケートの実施は2025年4月17日から4月21日

- 2025年中期経営計画（2025-2027）においては**配当性向を30%とし、累進配当とする方針**
- 2025/12期においては1株当たり配当は72.50円/株となる見込みであり、**2025年5月12日時点で3.7%の配当利回り**



※1:上掲のグラフは2018年6月9日及び2018年10月19日付で行った普通株式1株につき2株の株式分割に加え、2025年4月1日付で行った普通株式1株につき2株の株式分割を遡及換算しております

※2:2020年12月期については、期初配当計画を据え置いたため

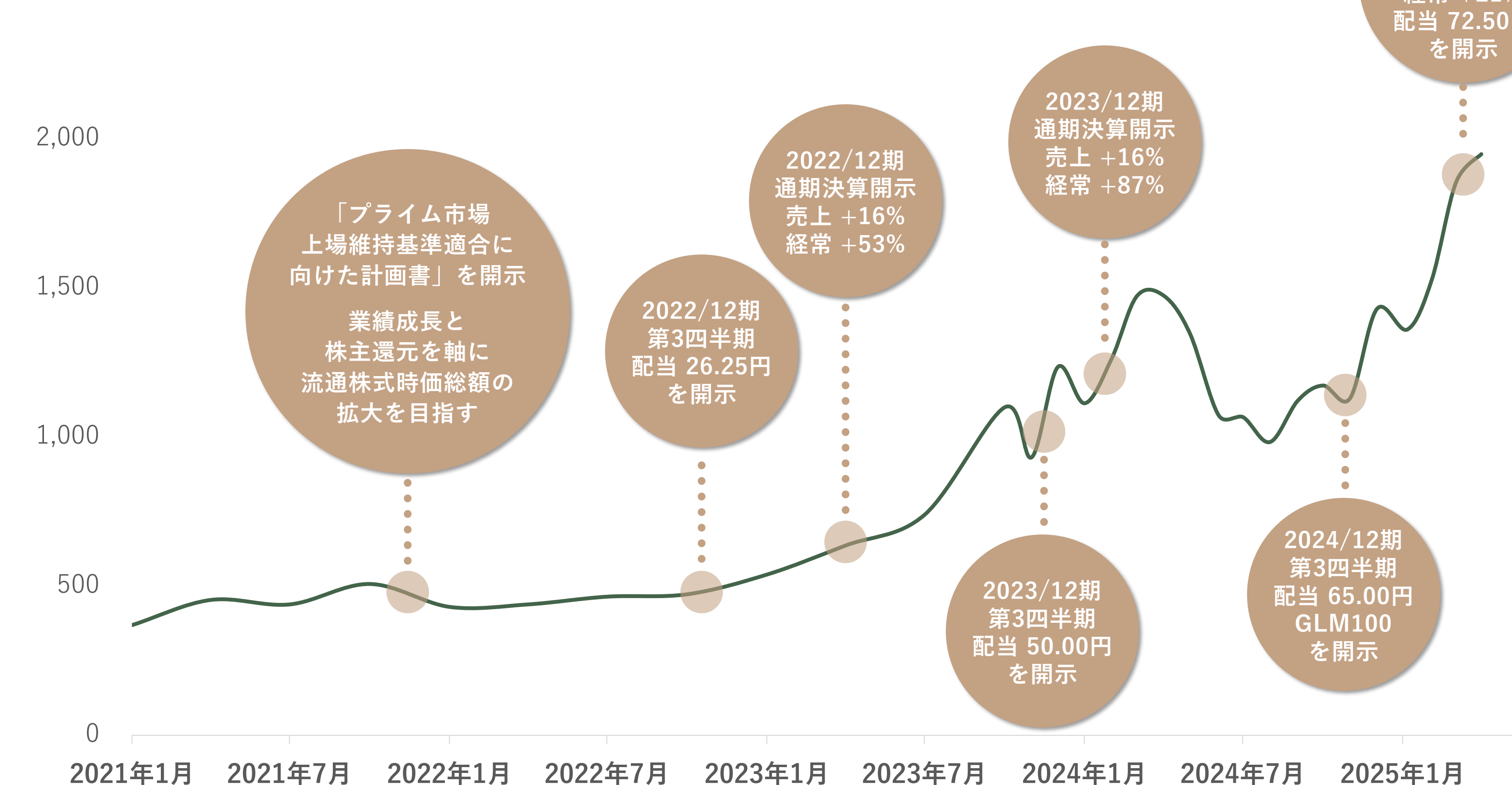
※3:2021年12月期については、子会社吸収に伴う抱合せ株式消滅差益計上。特別利益を除くと、27.9%水準

- 株価の上昇と、定時株主総会の決議により流通株式比率が42.7%となり、流通株式時価総額はプライム市場上場維持基準を余裕をもってクリア
- 引き続き企業価値の向上に努めながらGLM100期間中のターゲットである時価総額1,000億円の達成を目指す

当社株価推移※1

(単位：円)
2,500

流通時価総額基準達成に向け順調に業績と配当を伸長



出典：日本取引所グループ

株式時価総額

310億円

(2025/5/12時点 終値1,936円)

流通株式比率

42.7%

(2025/3/31時点)

流通株式時価総額※2

132億円

※1: 上掲のグラフは2018年6月9日及び2018年10月19日付で行った普通株式1株につき2株の株式分割に加え、2025年4月1日付で行った普通株式1株につき2株の株式分割を遡及換算しております

※2: 2025/5/12時点の株式時価総額に対し2025/3/31時点の流通株式比率を乗じて当社で推計