



# 2025年12月期第2四半期決算説明資料



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

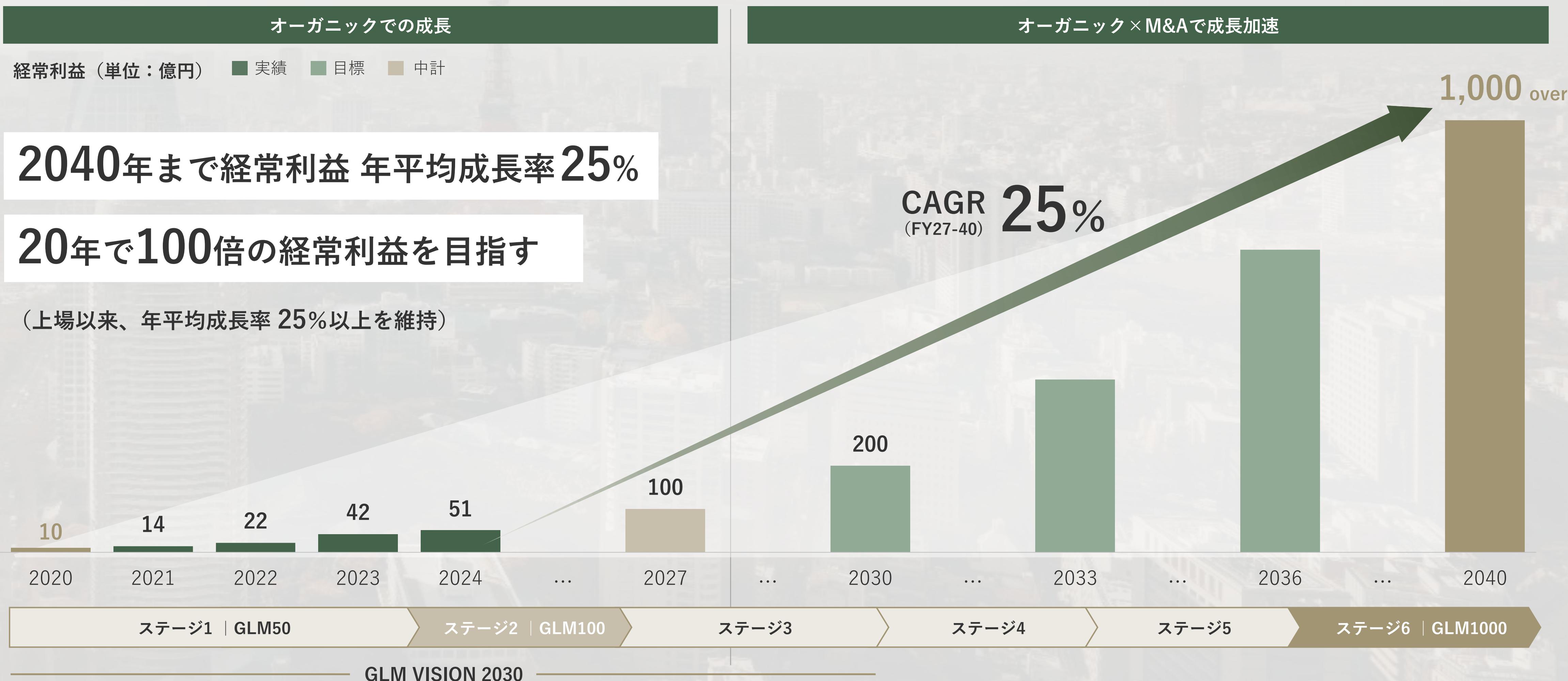
Respect ・ Speed ・ Open ・ Clean

## Company Mission



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

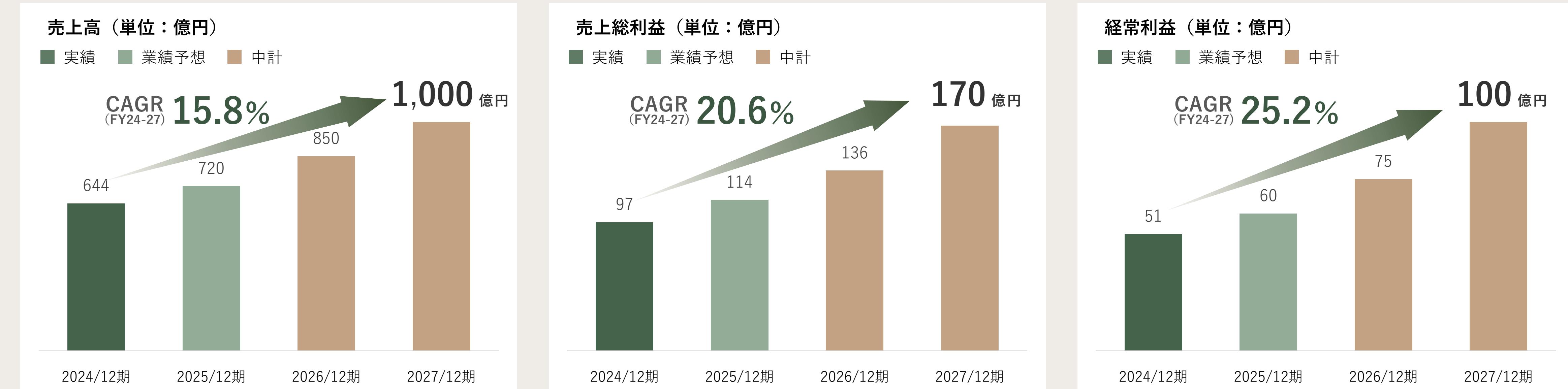


# 2025年中期経営計画「GLM100」KGIについて

GLOBAL LINK MANAGEMENT

- 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進捗
- ✓ 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

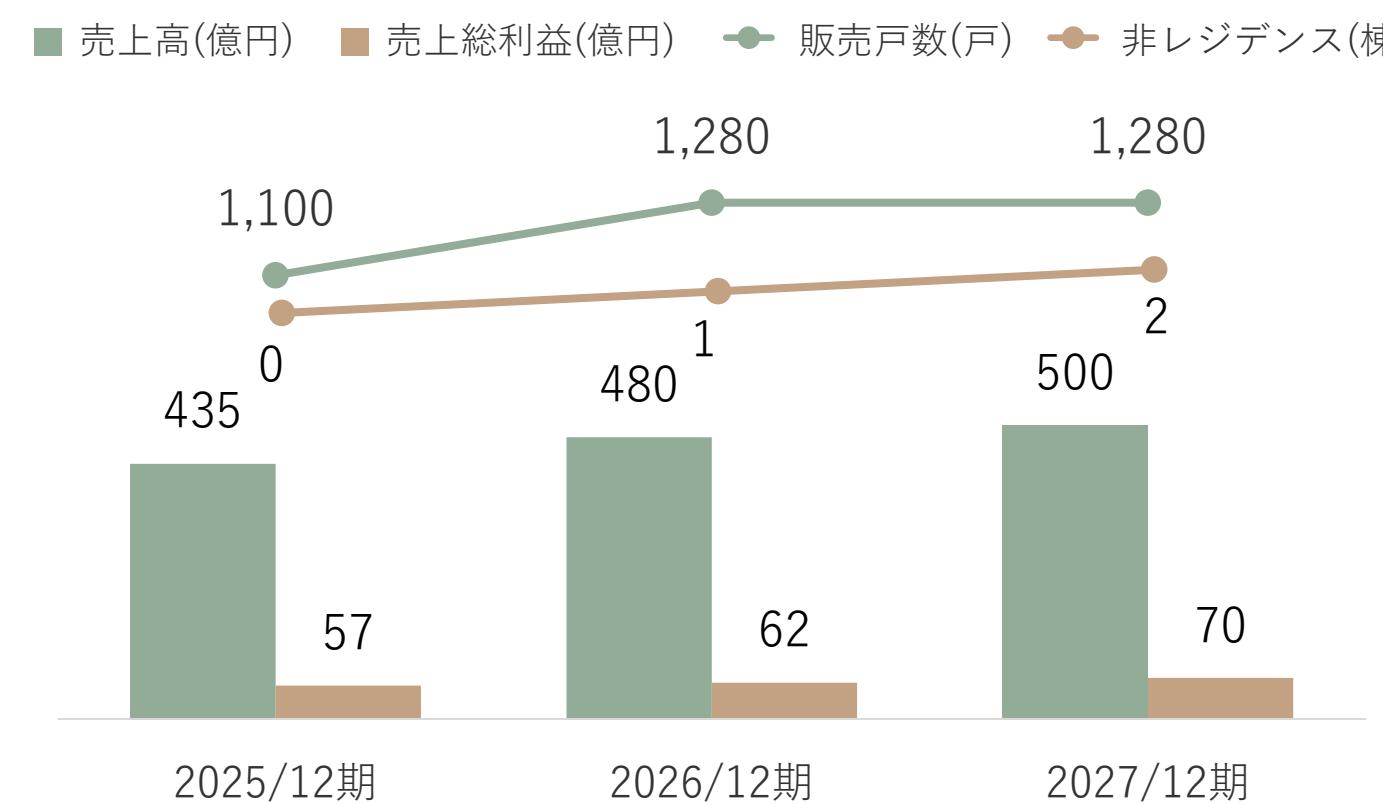
GLOBAL LINK MANAGEMENT

- 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

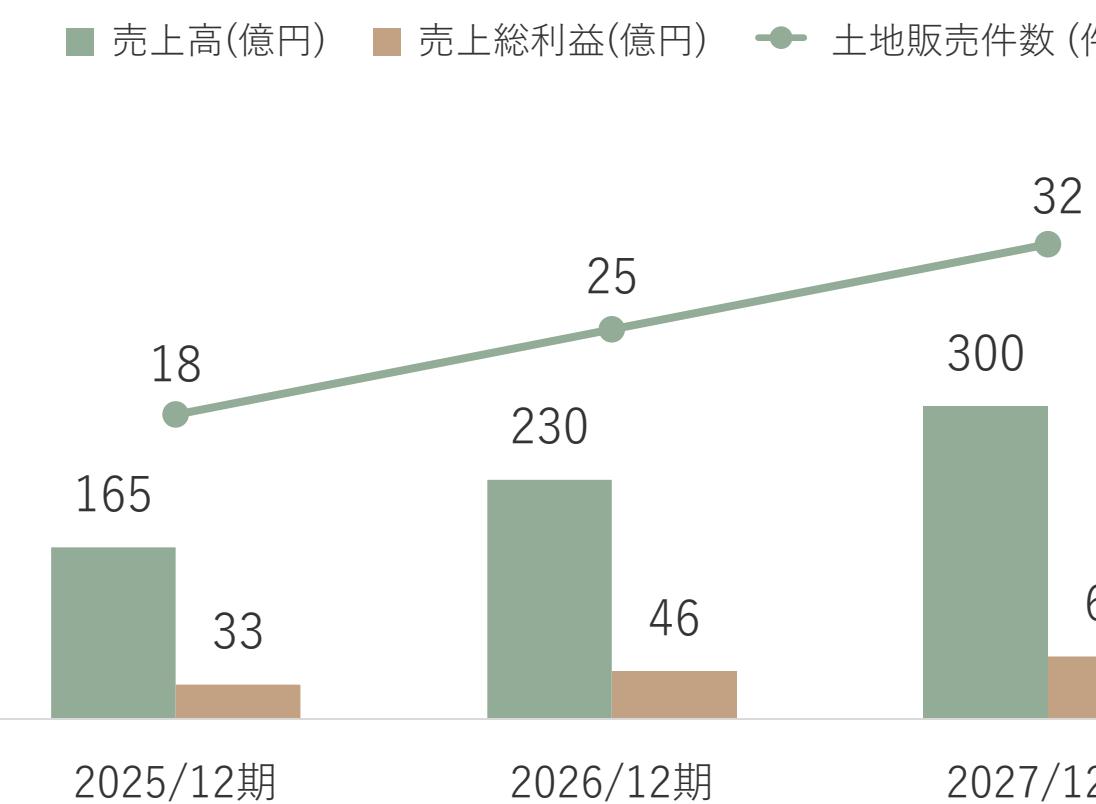
ESG不動産を中心にオフバランスを活用  
しながら効率良く開発し、バルク販売



- ✓ 2027年12月期の販売戸数目標1,280戸に対し、1,256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

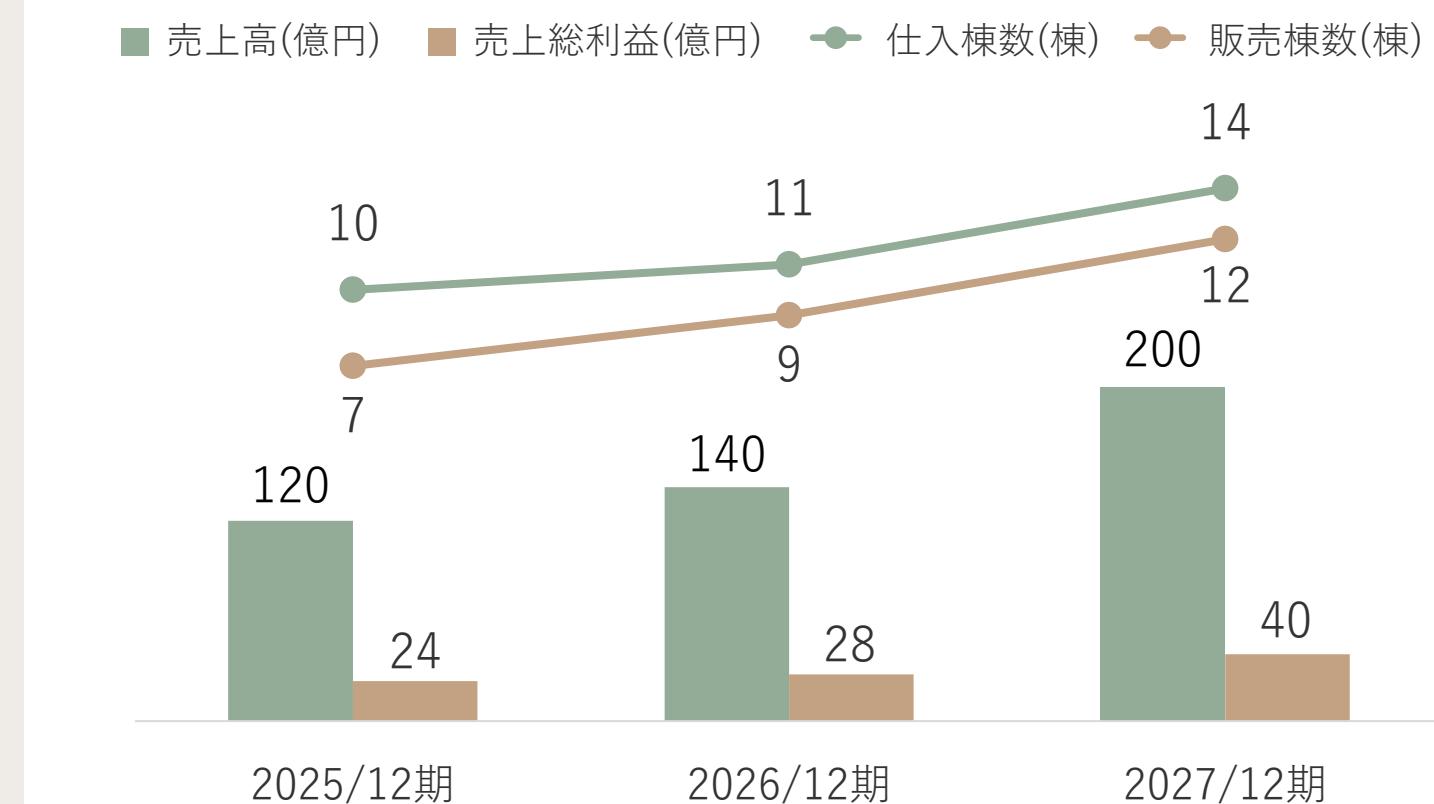
権利調整や企画を通じて付加価値向上  
オフバランスやDXを通じて件数を拡大



- ✓ 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



- ✓ 第2四半期に3棟の仕入に関する決済を完了し、第2四半期累計で5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



売上高	356 億円	進捗率 <b>49.5%</b>	前年同期比 <b>+98.4%</b>
売上総利益	68 億円	売上総利益率 <b>19.1%</b>	
経常利益	41 億円	進捗率 <b>69.7%</b>	前年同期比 <b>+351.8%</b>
開発事業	売上高 <b>235.3</b> 億円/435億円 (進捗率 54.0%)	レジデンス 販売戸数 <b>673戸</b> /1,100戸 (対前年 +54.0%、進捗率 61.2%)	
土地企画 事業	売上高 <b>63.6</b> 億円/165億円 (進捗率 38.5%)	販売件数 <b>5</b> 件/18件 (対前年 ±0.0%、進捗率 27.8%)	
再生事業	売上高 <b>55.5</b> 億円/120億円 (進捗率 46.2%)	販売 棟数 <b>3</b> 棟/7棟 (対前年 -) (進捗率 42.9%)	仕入 棟数 <b>4</b> 棟/10棟 (対前年 ±0%) (進捗率 40.0%)



### 決算ハイライト

- ✓ 第1四半期に続き第2四半期も売上高、経常利益ともに過去最高を達成
- ✓ 各事業において想定していた粗利率を上回って推移した結果、**第2四半期累計**では売上高、経常利益ともに想定を上回る水準
- ✓ 開発事業の粗利率は16.3%と第1四半期からは落ち着いた水準も、前期の事業環境から少し改善し、**通期見込の13.1%**は上回る見通し
- ✓ 開発事業においては期初販売計画の1,100戸に対し、**計画を超過する1,147戸**全ての販売に関する売買契約を締結済み(8/7時点)
- ✓ 土地企画事業においては第1四半期時点の見込から2件が下期にズレたものの**計画通りに推移**。第3四半期においては5件の販売を想定
- ✓ 再生事業においては第2四半期に2棟の販売に関する決済を完了し、**計画通りの進捗**。第3四半期は2棟の販売及び3棟の仕入を見込む
- ✓ 通期に対して**上期の進捗は計画を上振れて推移**も、下期における先行投資等の可能性を考慮し、下期及び通期見通しを据え置き、**通期の見込が業績予想と異なると予期された場合は確定次第開示予定**
- ✓ 6月末時点において流通株式比率が50.8%に上昇し、流通株式時価総額は8月7日の終値で182億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6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、計画を超過する1,147戸全て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

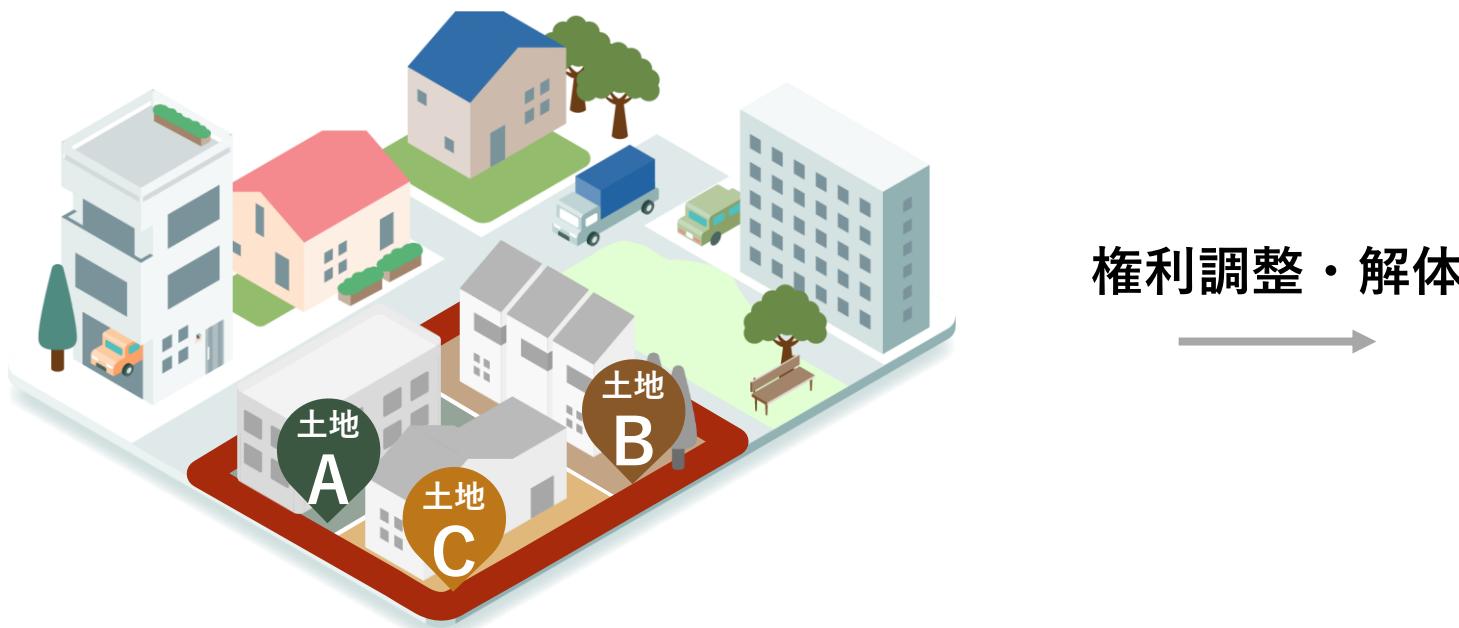
2025/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	墨田区石原2丁目PJ	66	○
2	渋谷区本町4丁目PJ	11	○
3	渋谷区本町4丁目II PJ	28	○
4	荒川区西日暮里5丁目PJ	20	
5	墨田区本所2丁目PJ	24	○
6	川口市並木3丁目PJ	78/133	
7	川口市栄町2丁目PJ	48	○
8	台東区千束2丁目PJ	39	○
9	墨田区向島3丁目VPJ	31	○
10	台東区浅草5丁目	46	○
11	墨田区向島2丁目IVPJ	63	○
12	墨田区向島3丁目IVPJ	29	○
13	川口市西青木4丁目PJ	112	○
14	板橋区赤塚4丁目PJ	68	
15	台東区台東1丁目PJ	20	
16	墨田区亀沢4丁目PJ	24	○
17	品川区東中延1丁目PJ	19	
18	横浜市新横浜1丁目PJ	170	
19	川崎市本町1丁目I PJ	55	○
20	川崎市本町1丁目II PJ	61	○
21	荒川区東日暮里5丁目PJ	30	○
22	墨田区緑2丁目III PJ	21	○
23	豊島区北大塚3丁目PJ	29	○
24	墨田区千歳3丁目PJ	26	○
25	板橋区清水町II PJ	29	
合計		1,147戸	743戸

2026/12期							
No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	江東区新大橋2丁目PJ	82		16	世田谷区東玉川2丁目PJ	18	○
2	台東区北上野2丁目III PJ (ホテル)	39	○	17	品川区西五反田4丁目PJ	23	○
3	墨田区向島3丁目VIPJ	22	○	18	台東区台東2丁目III PJ	30	○
4	世田谷区上馬4丁目PJ	20		19	横浜市福富町仲通PJ	151	○
5	荒川区東日暮里4丁目III PJ	14		20	品川区東中延2丁目PJ	66	○
6	川崎市下沼部PJ	53	○	21	新宿区早稲田鶴巻町II PJ	29	○
7	文京区千駄木2丁目PJ	29		22	品川区北品川1丁目PJ	46	○
8	墨田区本所1丁目IVPJ	27	○	23	市川市押切PJ	108	○
9	練馬区豊玉北4丁目PJ	32	○	24	柏市明原1丁目PJ	51	○
10	墨田区向島2丁目III PJ	49	○	25	江東区亀戸2丁目PJ	34	
11	墨田区江東橋4丁目PJ	90	○	26	台東区浅草橋5丁目II PJ	33	○
12	目黒区駒場1丁目PJ	23	○	27	品川区南品川4丁目PJ	19	
13	港区新橋6丁目PJ	26	○	28	目黒区柿の木坂2丁目PJ	18	
14	墨田区向島5丁目IVPJ	21	○	オフバランス進行中案件 (1棟)		29	○
15	台東区元浅草3丁目PJ	27	○	合計			
						1,209戸	993戸
販売契約済 3Qに販売契約済 新規追加PJ 3Qに土地販売済							
販売開始予定日ベースにて記載 2025年6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。							

2027/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	荒川区東尾久1丁目PJ	34	○
2	台東区台東1丁目II PJ	44	○
3	江東区白河3丁目PJ	32	○
4	北区堀船1丁目PJ	42	○
5	墨田区千歳3丁目II PJ	58	○
6	豊島区巣鴨3丁目III PJ	63	○
7	品川区西五反田5丁目II PJ	39	○
8	目黒区目黒2丁目PJ	33	○
9	世田谷区三軒茶屋2丁目II PJ	29	○
10	荒川区東日暮里2丁目II PJ	27	○
11	墨田区本所4丁目VPJ	27	○
12	豊島区西巣鴨2丁目PJ	26	○
13	北区西ヶ原3丁目PJ	34	○
14	品川区西品川1丁目PJ	36	○
15	荒川区東日暮里2丁目III PJ	23	○
16	荒川区東日暮里6丁目II PJ	35	○
17	荒川区東日暮里6丁目PJ	30	○
18	台東区三筋2丁目II PJ	33	○
19	墨田区江東橋1丁目II PJ	25	○
20	江東区亀戸1丁目III PJ	24	○
21	豊島区高田1丁目PJ	22	○
22	品川区東五反田1丁目PJ	28	○
23	台東区鳥越1丁目PJ	18	○
24	荒川区東日暮里4丁目II PJ	25	○
--	オフバランス進行中案件 (4棟)	299	○
--	オフバランス進行中案件 (1棟)	170	
合計		1,256戸	1,086戸

- 土地企画事業は第2四半期累計で5件の販売に関する決済を完了。また、第3四半期に3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
台東区浅草4丁目PJ	60戸

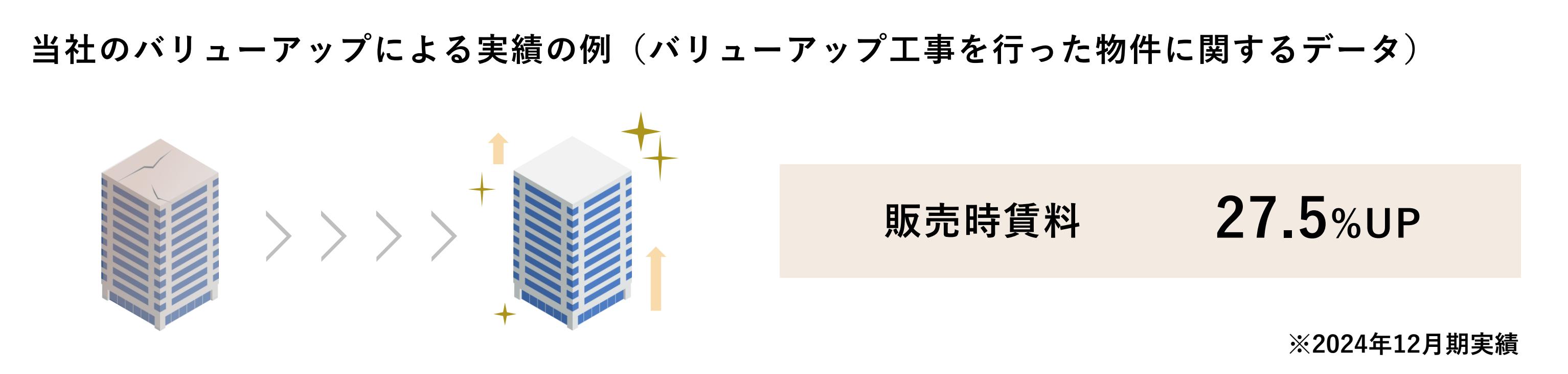
### 第2四半期に決済完了

PJ名	戸数相当
文京区小石川1丁目PJ	23戸
台東区清川2丁目PJ	44戸
中野区中央3丁目PJ	33戸
台東区三筋2丁目PJ	64戸

### 第3四半期に決済予定

PJ名	戸数相当
世田谷区桜新町2丁目PJ	6戸
府中市若松町2丁目PJ	38戸
北区西ヶ原3丁目PJ	34戸

- 再生事業は第2四半期に3棟の仕入に関する決済を完了し、第2四半期累計で5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2四半期累計で3棟を販売。第3四半期以降2棟ずつの販売を見込む



仕入時期		物件所在地	延床面積(m <sup>2</sup> )	賃料上昇率	仕入 売買契約時期
2024/12期	3月	文京区大塚5丁目	3,361.95m <sup>2</sup>	30%以上を目標	2024年2月
	9月	中央区日本橋富沢町	1,655.75m <sup>2</sup>		2024年7月
	10月	中央区日本橋蛎殻町1丁目	2,267.15m <sup>2</sup>		2024年7月
2025/12期	3月	台東区小島2丁目	1,100.22m <sup>2</sup>	30%以上を目標	2024年12月
	5月	新宿区荒木町	887.19m <sup>2</sup>		2025年4月
	5月	豊島区池袋2丁目	1,173.00m <sup>2</sup>		2025年4月
	6月	渋谷区幡ヶ谷2丁目	1,864.90m <sup>2</sup>		2025年5月
	7月	文京区本駒込2丁目	4,017.44m <sup>2</sup>		2025年6月
	11月	墨田区緑2丁目	830.30m <sup>2</sup>		2025年6月
	↓	3Q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			

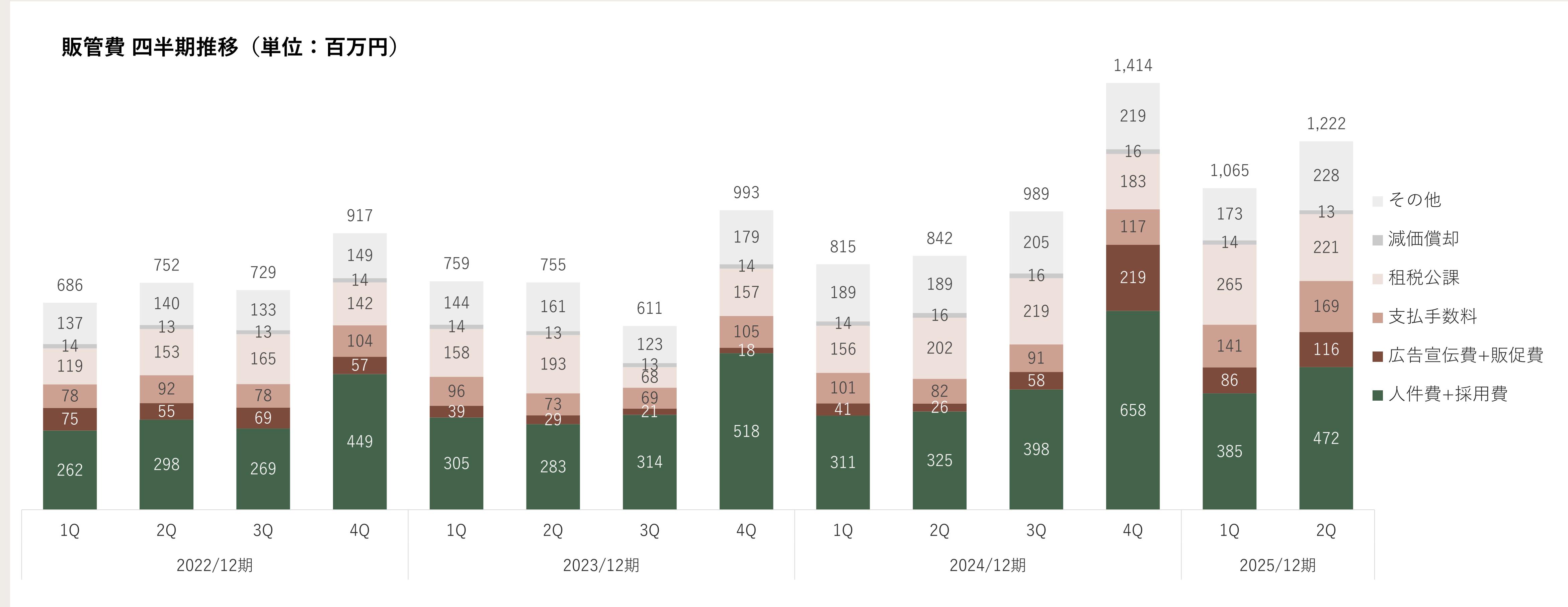
販売契約済

※1Q時点で開示していた東京都豊島区高田1丁目については、その後仕入を中止したため表から削除しております



- 第2四半期においては優待関連費用増(その他費用)に加えて、好調な業績を背景とする歩合給の増加を中心に人件費が増加
  - 第3四半期に向けては優待関連費用の剥落と、業績に連動する歩合給が第2四半期対比で減少するため第1四半期程度の水準見込

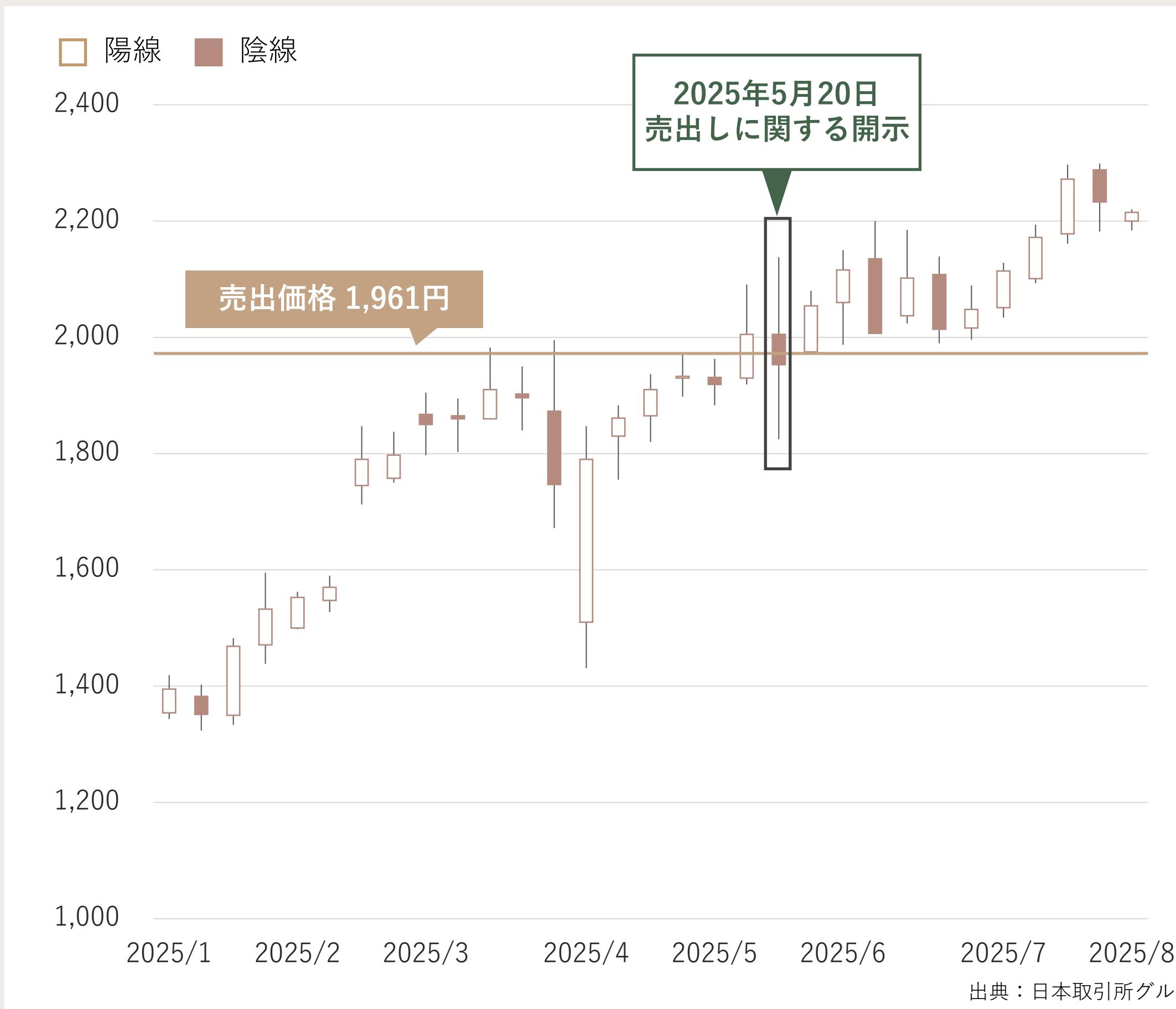
## 販管費 四半期推移 (単位:百万円)



※：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。

- 株式の売出しを実施後、一時的に株価は下がるも受渡期日（6月4日）以降は売出価格を超えて推移
- 個人投資家・機関投資家ともに新規投資家の開拓に成功

## 当社株価推移※（単位：円）



売出し規模に対し、個人投資家・機関投資家の需要は約6倍  
ディスカウント幅については下限で決定

### 個人投資家

販売先のほぼ100%が  
当時非保有の個人投資家

1人当たりの購入金額は  
300万円程度であり  
幅広い新規投資家へのアプローチに成功

### 機関投資家

国内外のヘッジファンドを中心に  
30件超の機関投資家に配分

販売先のほとんどは過去IRでの  
面談履歴等がない投資家であり  
新たな機関投資家層の開拓に繋がった見込

“ 成長性や業績期待、株主還元の姿勢等について高評価  
一方不動産市況や流動性への懸念から手控えたコメントもあり  
開示等を通じて状況の共有や懸念の解消に取り組む方針 ”

※:上掲のグラフは、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

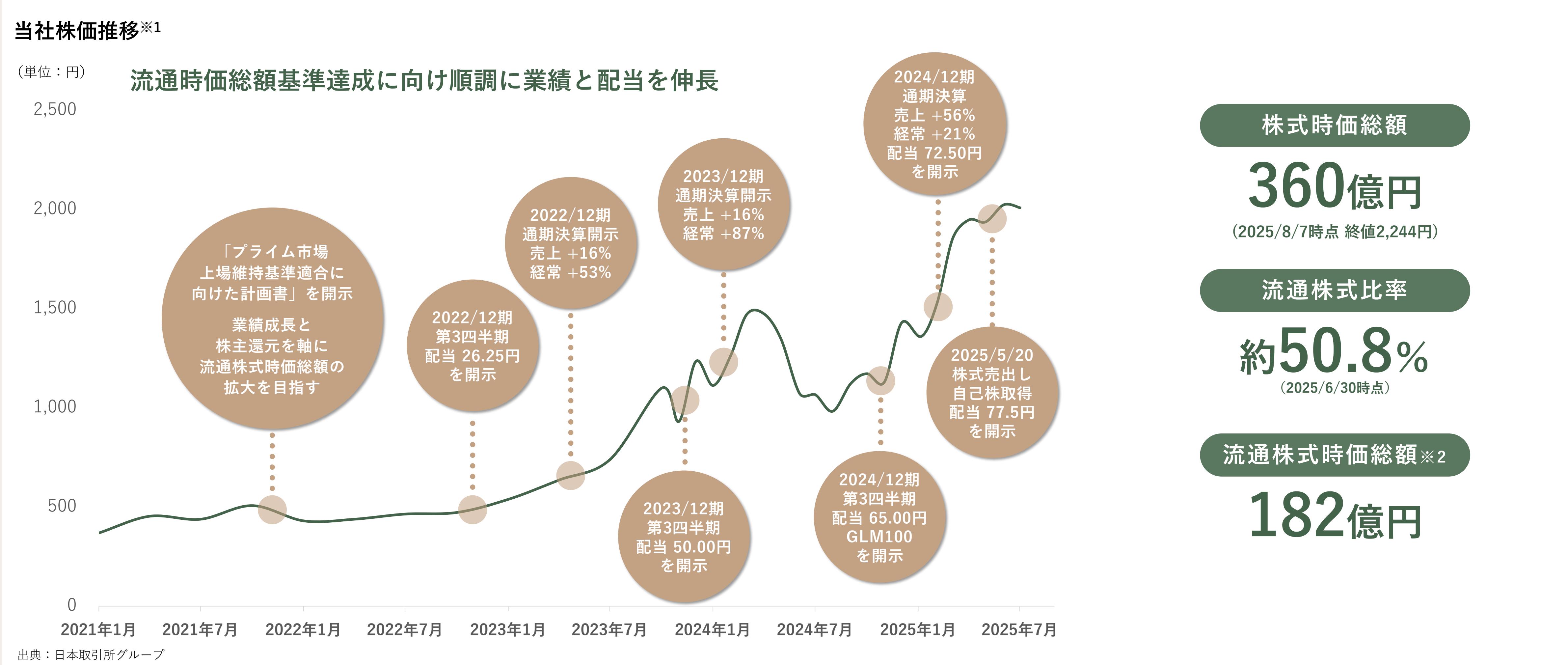
# 2025年中期経営計画「GLM100」PL及び主要指標 更新



- 株式の売出しにより留保金課税の対象外となる予定のため、2025年12月期連結業績予想の上方修正と増配を発表 (2025/5/20)
- また、同様の理由から2025年中期経営計画「GLM100」期間の純利益目標を修正

▪ PL (単位：億円)	2024/12期 実績	2025/12期 業績予想	2026/12期 目標	2027/12期 目標	2025年中計期間 2024-2027 CAGR
売上高	644	720	850	1,000	15.8%
売上総利益	97	114	136	170	20.6%
利益率	15.2%	15.8%	16.0%	17.0%	-
経常利益	51	60	75	100	25.2%
利益率	8.0%	8.3%	8.8%	10.0%	-
当期純利益	2024年11月14日開示 ※実績値を除く	34	38	48	65
当期純利益	2025年5月20日開示 株式売出し影響考慮後	41 (+3)	51 (+3)	68 (+3)	26.0%
利益率	5.3%	5.7% (+0.4pt)	6.0% (+0.4pt)	6.8% (+0.3pt)	-

- 株式売出しの結果、流通株式比率が50.8%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



- 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
- 5/20に株式の売出しに伴い当期純利益を上方修正

	2024/12期 (百万円)	2025/12期 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	4,100
利益率	5.3%	5.7%
1株当たり当期純利益	213.28*	256.06

\*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

- 開発事業においては2025年販売予定物件の仕入・販売に関する売買契約を締結済。来期以降の販売に向けた仕入に取り組む
- 土地企画事業、再生事業の両事業ともに仕入・販売は順調であり、引き続き計画達成に向けた仕入・販売の売買契約に取り組む方針

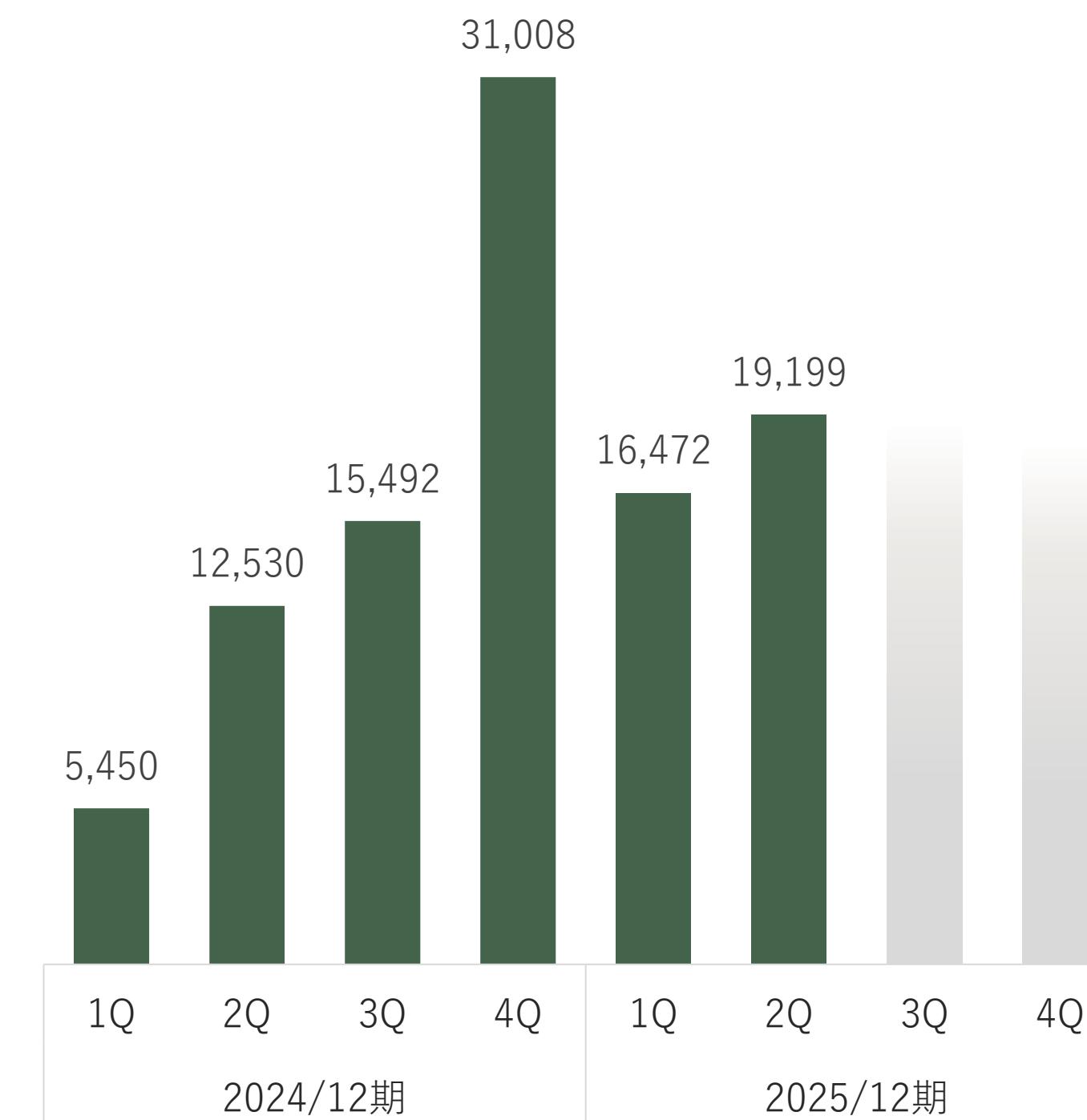
		総数	第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期			1棟バルク及び1棟販売（半期）
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			16戸	121戸	216戸	106戸	95戸	119戸	19戸	29戸	286戸	64戸		76戸	
開発事業	販売契約済物件の決済予定	1,147戸													1棟バルク及び1棟販売（半期）
	未契約物件の決済予定	0戸													
	合計	1,147戸				353戸		320戸		334戸		140戸			
土地企画事業	販売契約済土地の決済予定	8件			1件			4件		1件	2件				販売予定件数
	未契約土地決済予定	10件									2件			8件	
	合計	18件			1件			4件		5件		8件			
再生事業	販売契約済物件の決済予定	3棟			1棟			2棟							販売予定棟数
	未契約物件の決済予定	4棟									2棟			2棟	
	合計	7棟			1棟			2棟		2棟		2棟			
	仕入契約済物件の決済予定	6棟			1棟		2棟	1棟	1棟			1棟			仕入予定棟数※
	仕入計画における決済予定	4棟									2棟			2棟	
	合計	10棟			1棟		3棟		3棟		3棟				

※2024年からの持ち越し含む

- 通期に対して上期の進捗は計画を上振れて推移も、下期における先行投資等の可能性を考慮し、下期及び通期見通しを据え置き
- 業績予想の修正が必要と判断された場合は適宜開示予定

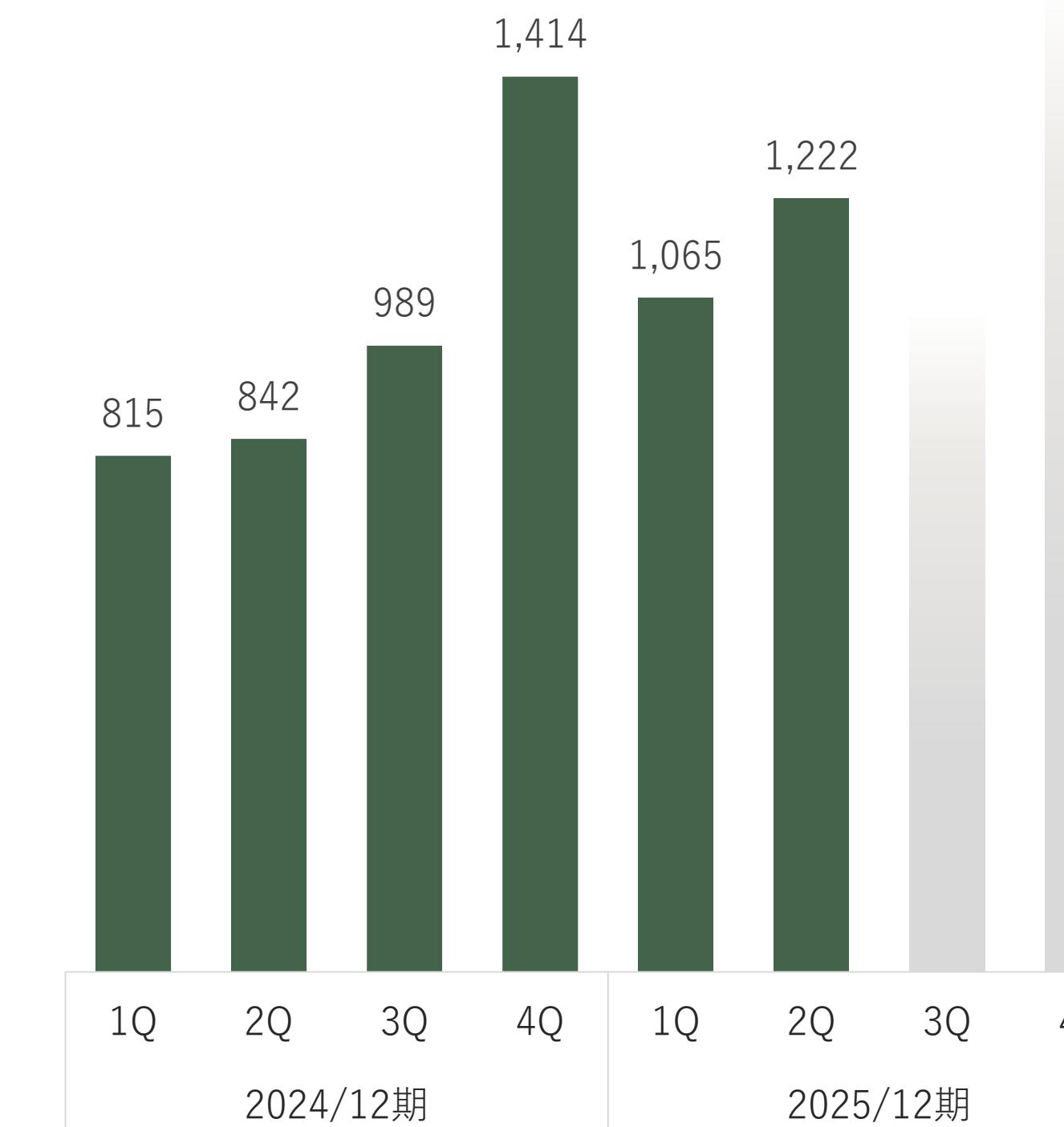
売上高（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



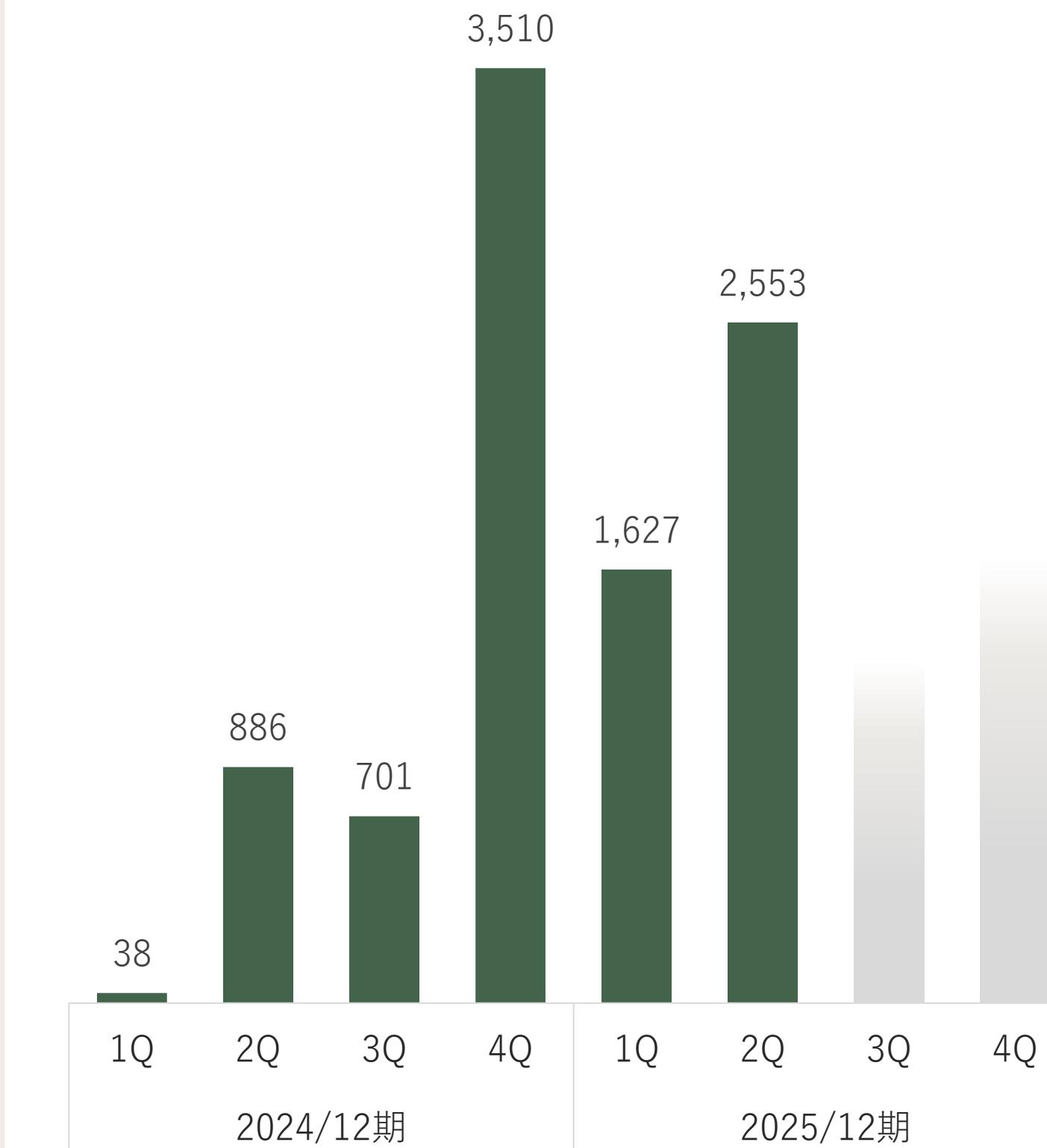
販管費（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画

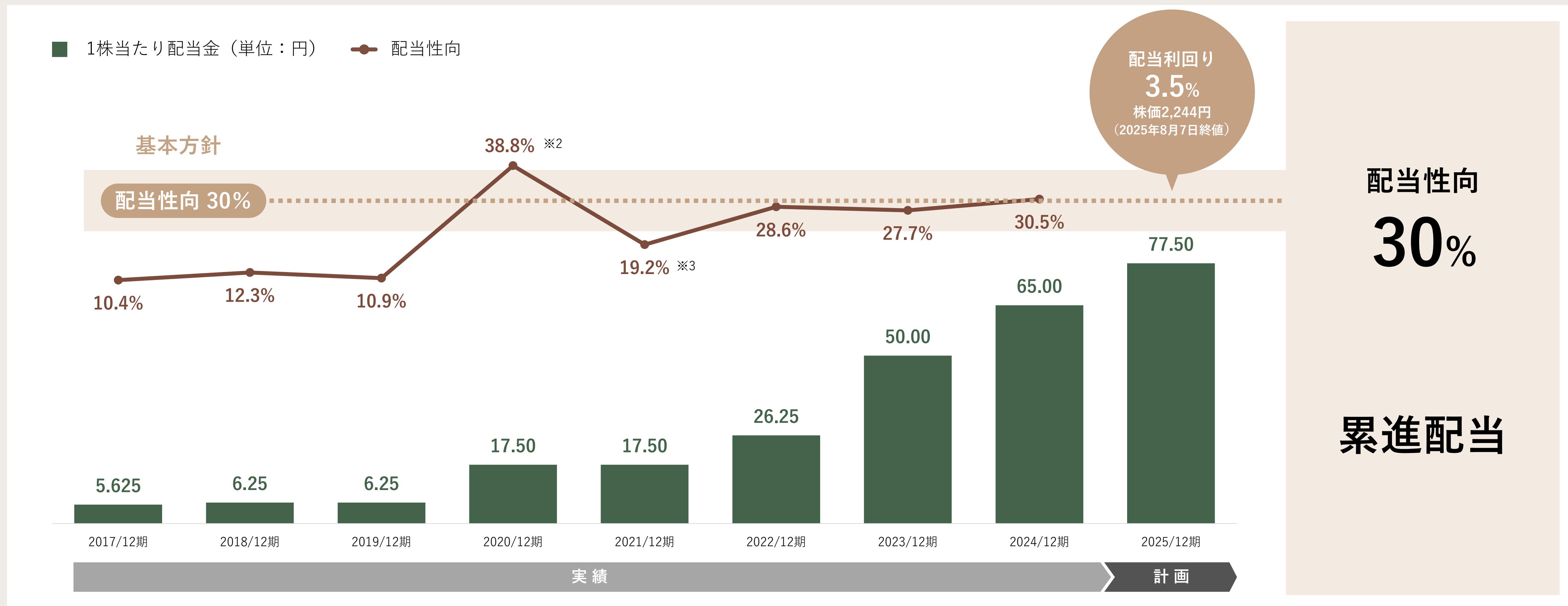


経常利益（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



- 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
- 5/20の上方修正・増配に伴い2025/12期の1株当たり配当は77.50円/株となる見込み 2025年8月7日時点で3.5%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期については、期初配当計画を据え置いたため

※3:2021年12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