

2025年12月期第3四半期決算説明資料



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

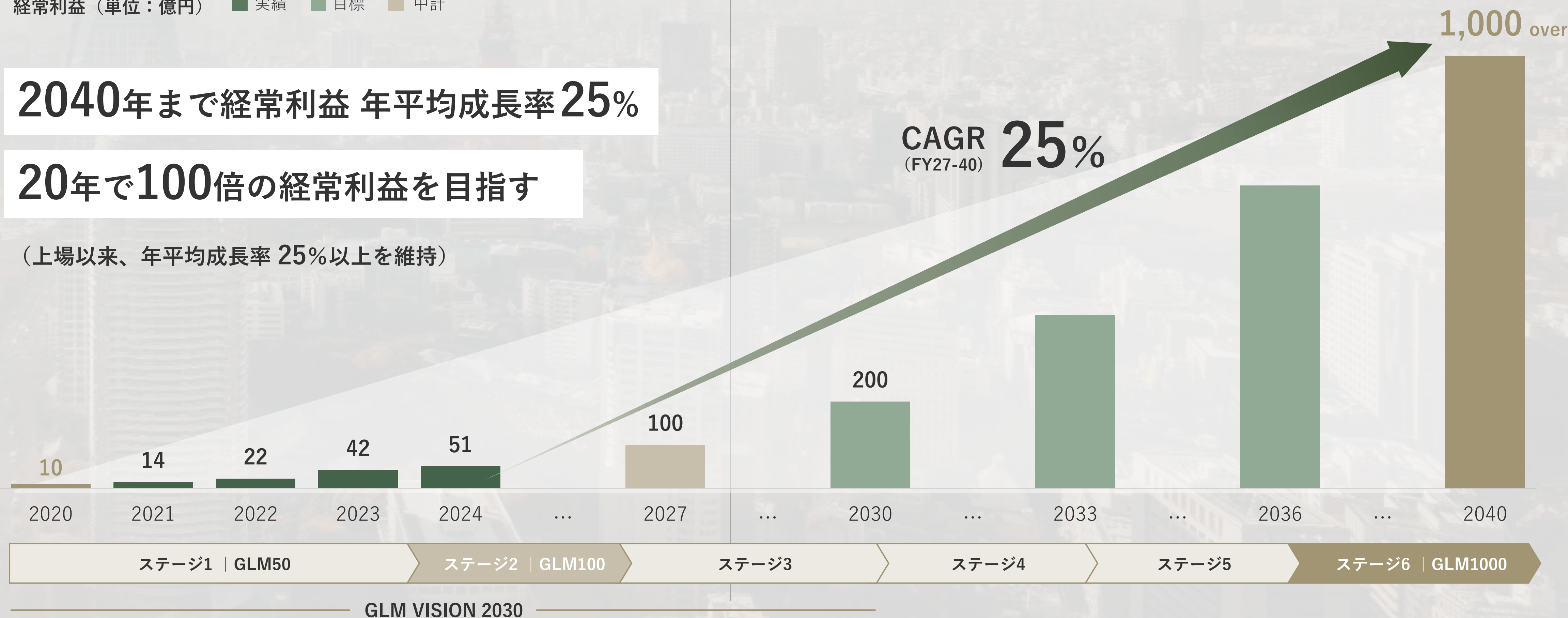
オーガニックでの成長

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）



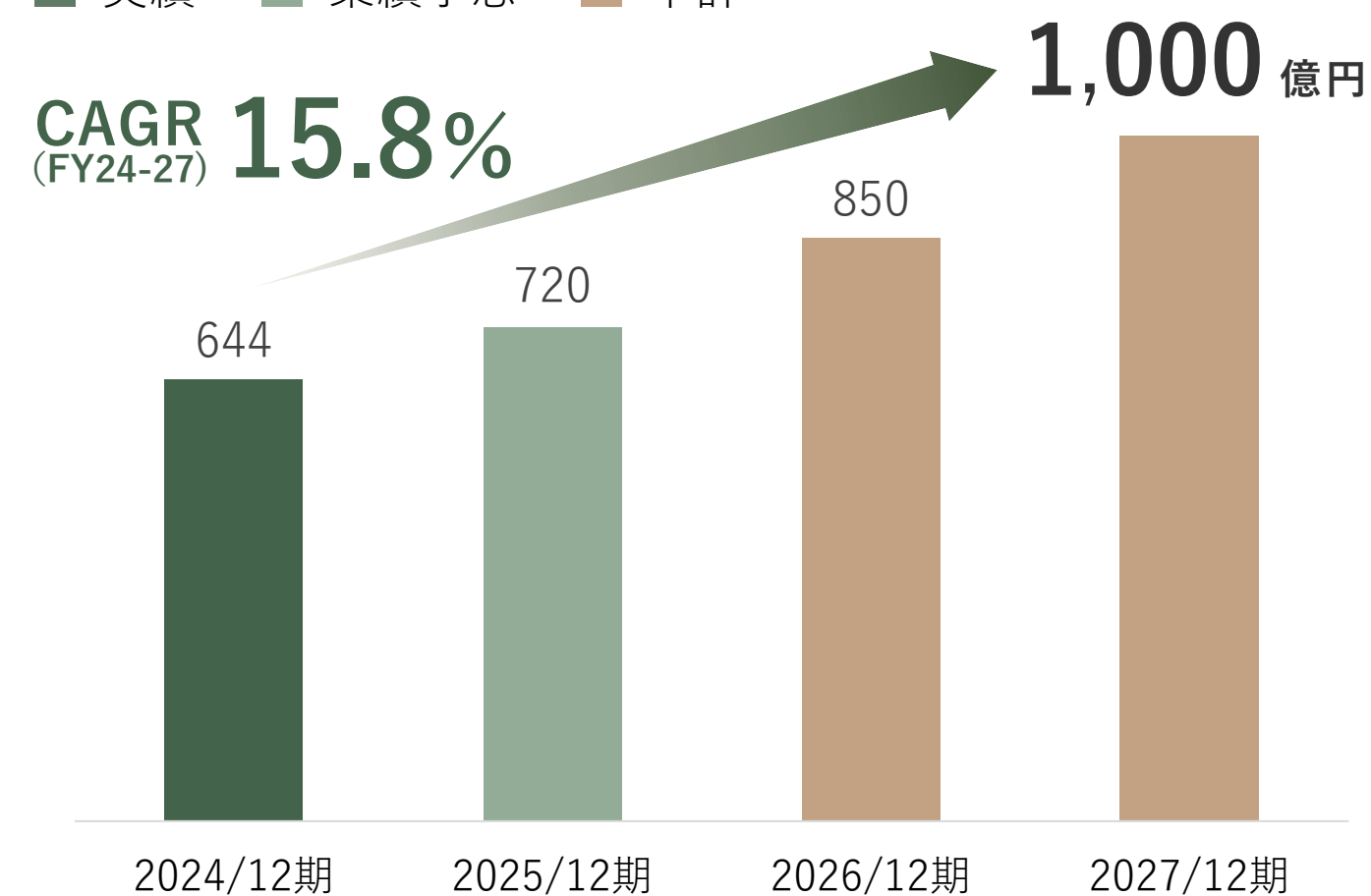
2025年中期経営計画「GLM100」 KGIについて

- 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）

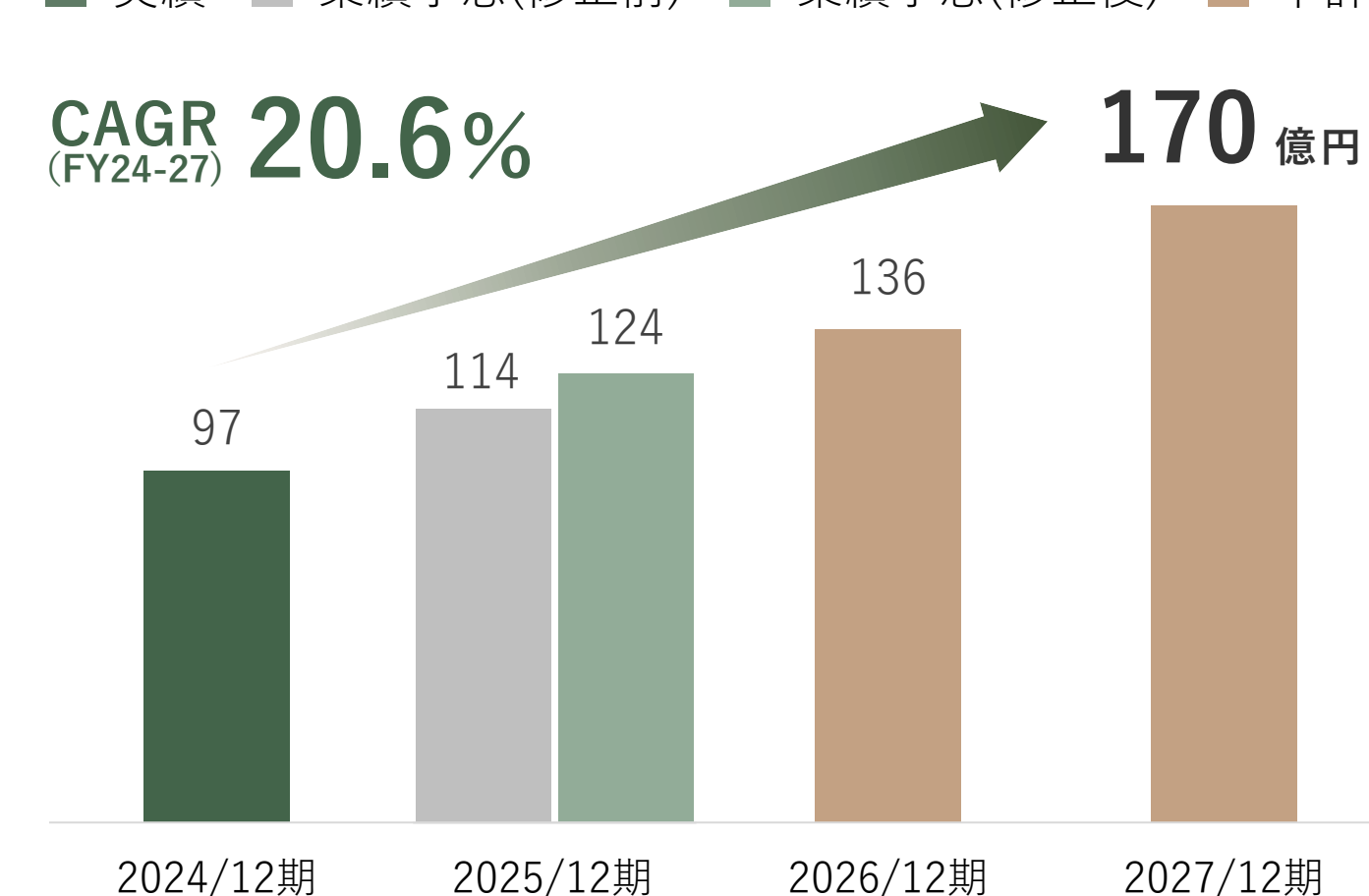
売上高（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想 ■ 中計



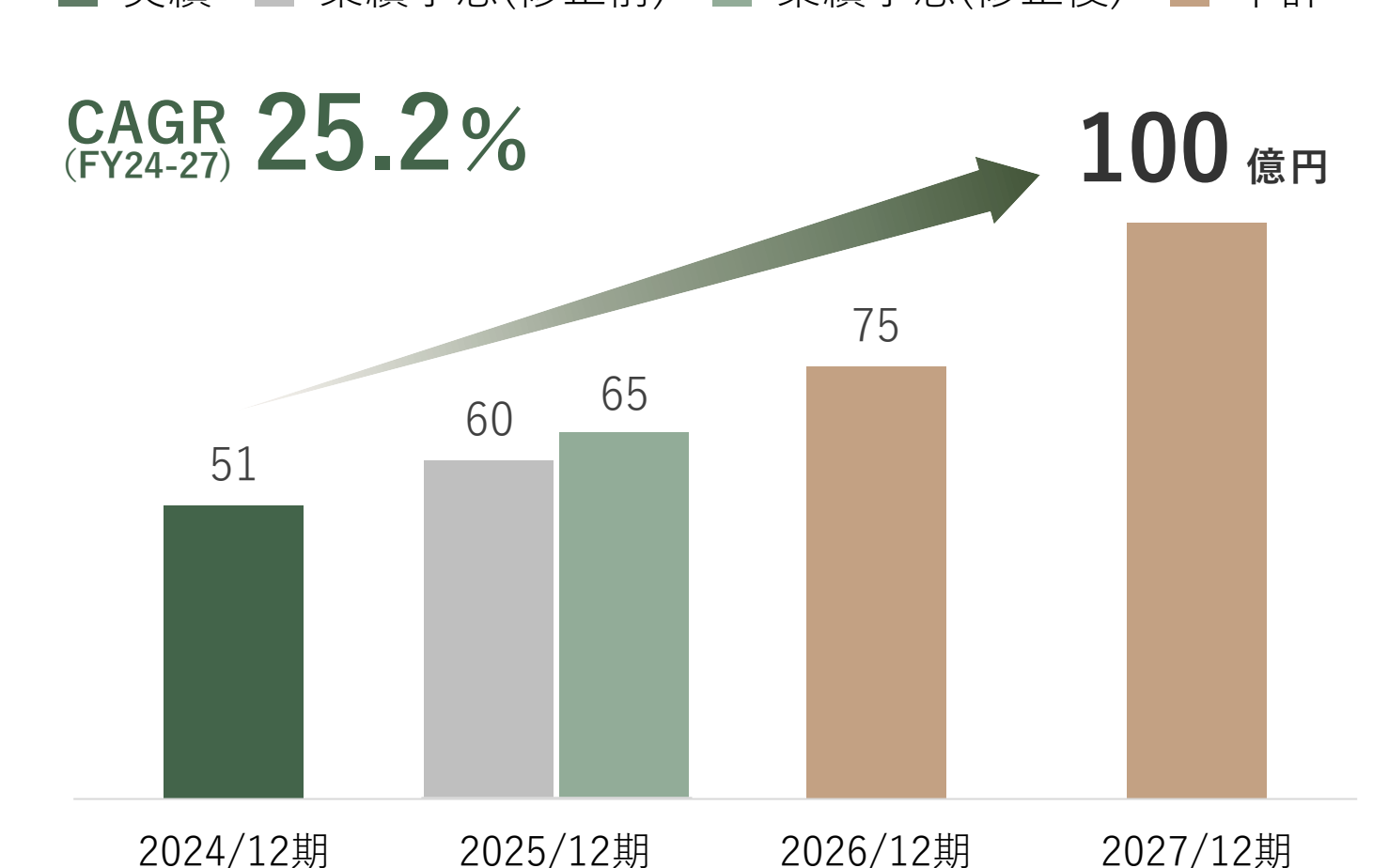
売上総利益（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想(修正前) ■ 業績予想(修正後) ■ 中計



経常利益（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想(修正前) ■ 業績予想(修正後) ■ 中計



GLM100の進捗認識

- ✓ GLM100の第1期である2025年12月期は利益率が計画対比で好調に推移した結果、当初計画を上回る利益進捗となる見込み
- ✓ 事業環境は当初の想定を上回って推移しているが、2026年12月期の利益見通しについては一旦中期経営計画における経常利益75億円を据え置き、計画を超過する分については2027年12月期の経常利益100億円達成に向けたパイプラインの確実な構築を優先する方針
- ✓ 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

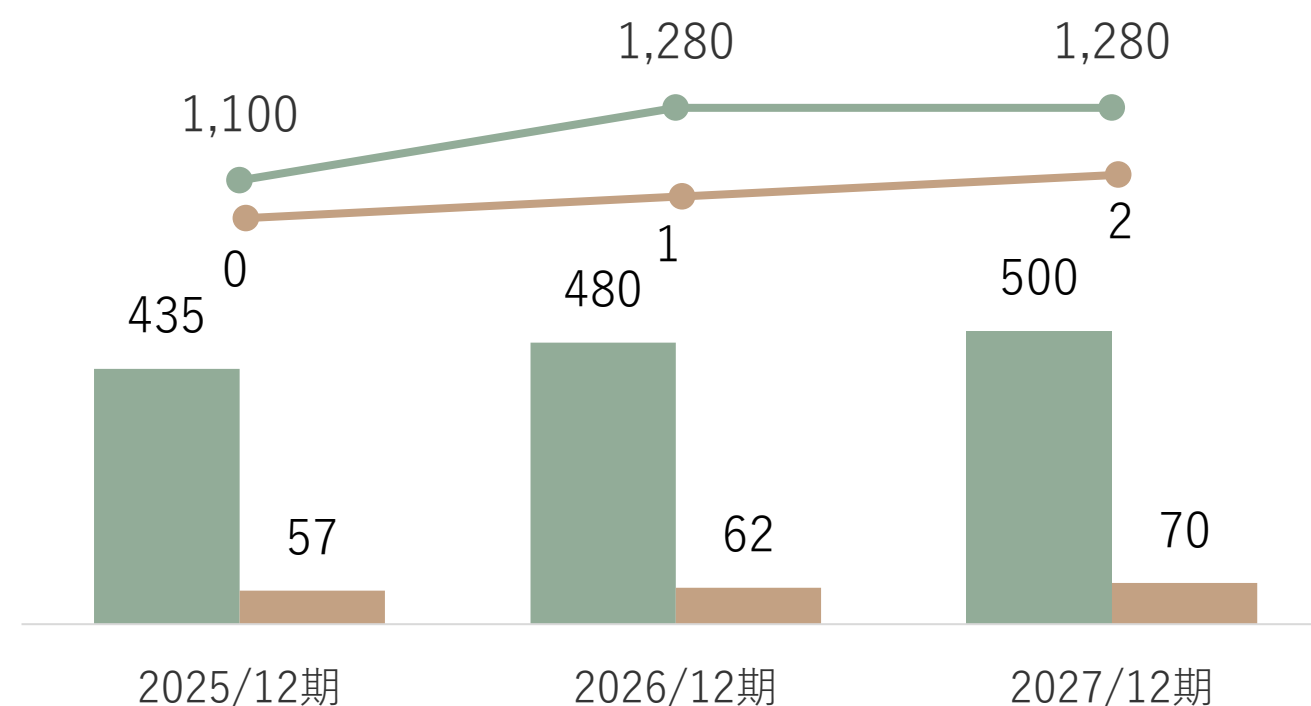
- 不動産事業領域においては、**投資家のニーズ起点（3.3兆円）のビジネスモデル構築**や**アセットタイプの拡充（開発・土地企画・再生）**により事業の拡大を目指す
- 売上・利益に関しては**開発事業で安定的な成長**を図りつつ、**土地企画事業、再生事業を次なる柱へと成長**させることで利益率の改善を図る
- 財務指標として、期末時点の**自己資本比率30%以上(31.8%)・ROE25%以上(33.3%)**を維持し、資金効率の最適化と財務健全性を意識した経営を行う ※()は24/12期実績
- 不動産×DX及び、人事資本経営の促進・インセンティブ設計など、体制面の整備を通じて1人あ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

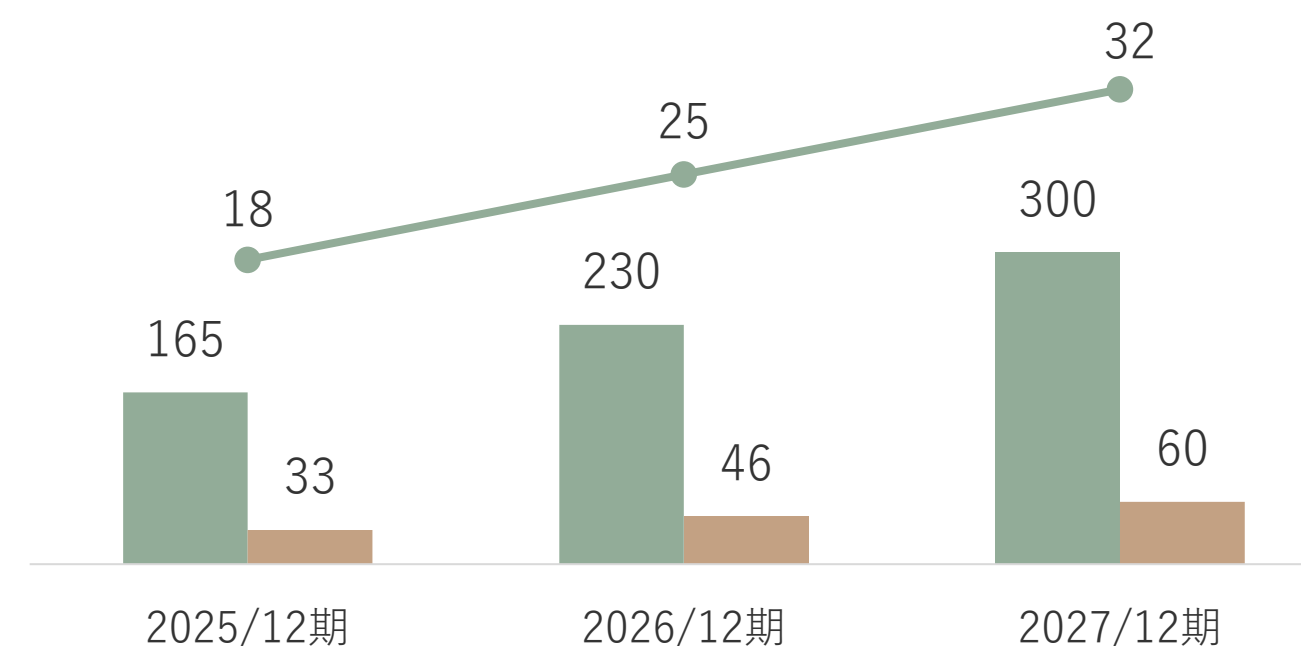


- ✓ 2025年12月期は上方修正を行ったが、2026年12月期以降の各計画値について現時点では一旦据え置き
- ✓ 2027年12月期の販売戸数目標1,280戸に対し、1,320戸の仕入を完了。2025年12月期、2026年12月期についても十分なパイプラインを積み上げ済みであり、販売契約も順調に進捗
- ✓ 2025年5月13日に当社初となるRESITEL（ホテル）の販売案件を開示。中計達成に向けて事業領域の拡大は順調

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)

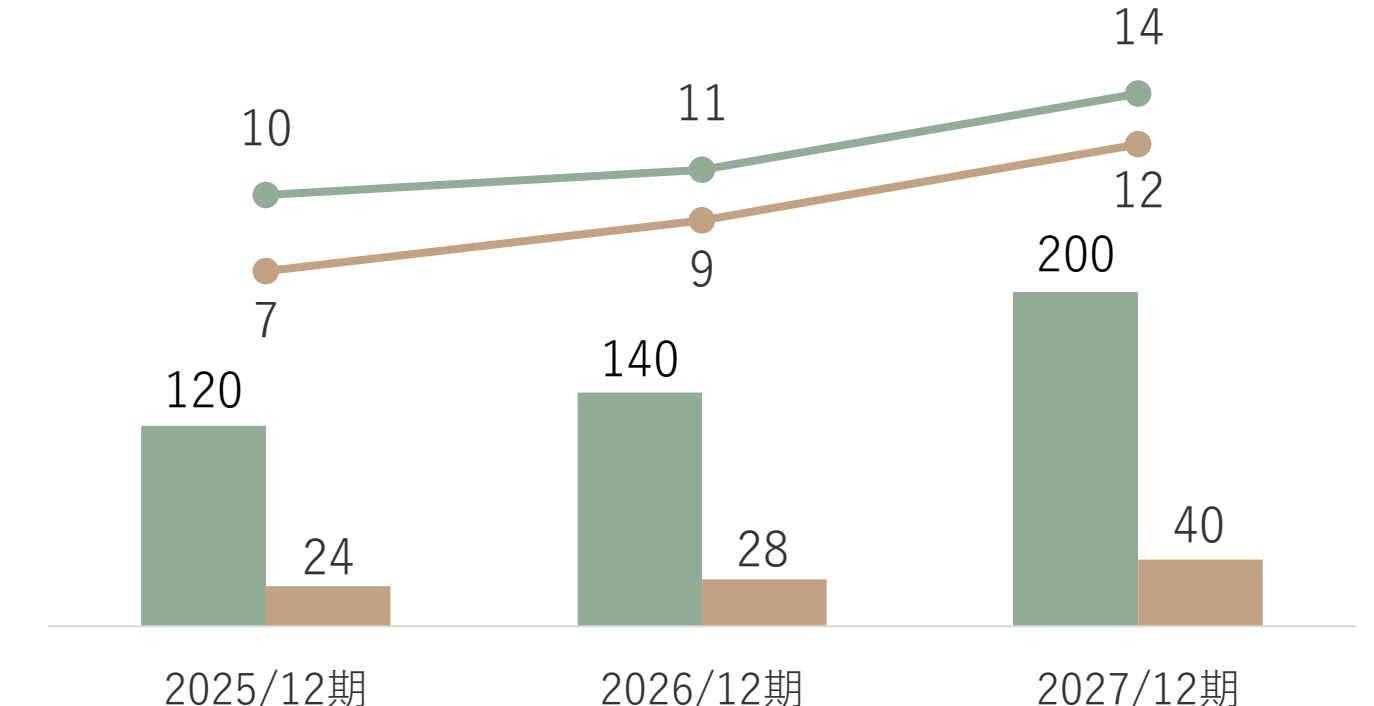


- ✓ 2025年12月期は上方修正を行ったが、2026年12月期以降の各計画値について現時点では一旦据え置き
- ✓ 土地仕入のプロセスにおいて不動産ビッグデータの活用を推進し、相続に伴う土地移動をターゲットとした展開に着手
- ✓ 今期の採用目標に対して人員の採用をほぼ完了、来期以降への業績貢献を見込む

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)



- ✓ 2025年12月期は上方修正を行ったが、2026年12月期以降の各計画値について現時点では一旦据え置き
- ✓ 2025年12月期においては販売が順調に進捗し、利益計画を達成する見込みとなったため、販売及び仕入に関して当初計画から先送りも、中長期の計画達成に向けて順調な進捗
- ✓ 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	519億円	進捗率 72.1%	前年同期比 + 55.1%
	売上総利益	94億円	売上総利益率 18.1%	
	経常利益	56億円	進捗率 86.7%	前年同期比 + 246.2%

KPI	開発事業	売上高 365.1億円 / 435億円 (進捗率83.9%)	レジデンス販売戸数 1,037戸 / 1,100戸 (対前年 + 32.8%、進捗率94.3%)	
	土地企画事業	売上高 94.6億円 / 165億円 (進捗率57.3%)	販売件数 9件 / 23件※ (対前年▲10.0%、進捗率39.1%)	
	再生事業	売上高 56.2億円 / 120億円 (進捗率46.8%)	販売棟数 3件 / 4棟※ (対前年-、進捗率75.0%)	仕入棟数 5件 / 5棟※ (対前年▲28.6%、進捗率100.0%)

連結業績予想（上方修正）及び配当予想（増配）の修正

売上高	:	72,000百万円	→	72,000百万円 (据え置き)
経常利益	:	6,000百万円	→	6,500百万円
当期純利益	:	4,100百万円	→	4,300百万円
1株あたり配当	:	77.5円	→	80.5円

決算ハイライト

- ✓ 第2四半期に続き第3四半期も売上高、経常利益ともに過去最高を達成
- ✓ 開発事業等における粗利率が計画を上回って推移したことを背景に、連結業績予想（上方修正）及び配当予想（増配）を修正
- ✓ 開発事業において、販売に関する売買契約は当期計画分については全て締結済み、来期計画に対しても既に半分程度の契約を締結済みと順調
- ✓ 土地企画事業においては第2四半期時点の見込みから1件少ない4件の販売となったが、通期においては販売件数を上方修正
第4四半期においては14件の販売を想定
- ✓ 再生事業においては現時点で想定を上回る進捗となったため、一部の販売について先送り。それに伴い、財務規律の観点から仕入についても一部先送りを行ったが、中長期の事業展開に関して課題は無いと認識

※土地企画事業の販売件数、再生事業の販売棟数・仕入棟数に関する計画については今四半期における修正後の計画に対する値

- 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1,147戸全ての販売に関する売買契約を締結済みであり、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進捗であり、2026/12期については647戸の販売契約を締結済

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	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	墨田区向島2丁目ⅢPJ(26→27)	49	○	17	荒川区東日暮里2丁目ⅢPJ	23	○		
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	品川区東中延2丁目PJ(26→27)	66	○	18	荒川区東日暮里6丁目ⅡPJ	34	○		
3	渋谷区本町4丁目ⅡPJ	28	○	3	墨田区向島3丁目VIPJ	22	○	3	墨田区本所4丁目IVPJ	29	○	19	荒川区東日暮里6丁目PJ	30	○		
4	荒川区西日暮里5丁目PJ	20		4	世田谷区上馬4丁目PJ	20		4	荒川区東尾久1丁目PJ	34	○	20	台東区三筋2丁目ⅡPJ	33	○		
5	墨田区本所2丁目PJ	24	○	5	荒川区東日暮里4丁目ⅢPJ	14		5	台東区台東1丁目ⅡPJ	44	○	21	墨田区江東橋1丁目ⅡPJ	25	○		
6	川口市並木3丁目PJ	78/133		6	川崎市下沼部PJ	53	○	6	江東区白河3丁目PJ	32	○	22	江東区亀戸1丁目ⅢPJ	43	○		
7	川口市栄町2丁目PJ	48	○	7	文京区千駄木2丁目PJ	29		7	北区堀船1丁目PJ	42	○	23	豊島区高田1丁目PJ	22	○		
8	台東区千束2丁目PJ	39	○	8	墨田区本所1丁目IVPJ	27	○	8	墨田区千歳3丁目ⅡPJ	58	○	24	品川区東五反田1丁目PJ	28	○		
9	墨田区向島3丁目VPJ	31	○	9	練馬区豊玉北4丁目PJ	32	○	9	豊島区巣鴨3丁目ⅢPJ	63	○	25	台東区鳥越1丁目PJ	18	○		
10	台東区浅草5丁目	46	○	10	横浜市福富町仲通PJ	151	○	10	品川区西五反田5丁目ⅡPJ	39	○	26	荒川区東日暮里4丁目ⅡPJ	25	○		
11	墨田区向島2丁目IVPJ	63	○	11	品川区南品川4丁目PJ	19		11	目黒区目黒2丁目PJ	32	○	27	大田区西蒲田5丁目PJ	43	○		
12	墨田区向島3丁目IVPJ	29	○	12	目黒区柿の木坂2丁目PJ	18		12	世田谷区三軒茶屋2丁目ⅡPJ	29	○	28	江東区白河4丁目PJ	144	○		
13	川口市西青木4丁目PJ	112	○	13	品川区北品川1丁目PJ	46	○	13	荒川区東日暮里2丁目ⅡPJ	27	○	29	北区滝野川7丁目ⅡPJ	13			
14	板橋区赤塚4丁目PJ	68		14	江東区亀戸2丁目PJ	34		14	墨田区本所4丁目VPJ	27	○	--	オフバランス進行中案件（4棟）	185	○		
15	台東区台東1丁目PJ	20		15	台東区浅草橋5丁目ⅡPJ	33	○	15	豊島区西巣鴨2丁目PJ	26	○	--	オフバランス進行中案件（1棟）	21			
16	墨田区亀沢4丁目PJ	24	○	16	江東区扇橋1丁目ⅡPJ	28		16	品川区西品川1丁目PJ	36	○						
17	品川区東中延1丁目PJ	19		17	墨田区江東橋4丁目PJ	90	○	合計								1,320戸	1,286戸
18	横浜市新横浜1丁目PJ	170		18	目黒区駒場1丁目PJ	23	○										
19	川崎市本町1丁目ⅠPJ	55	○	19	墨田区向島5丁目IVPJ	28	○										
20	川崎市本町1丁目ⅡPJ	61	○	20	台東区元浅草3丁目PJ	27	○										
21	荒川区東日暮里5丁目PJ	30	○	21	世田谷区東玉川2丁目PJ	18	○										
22	墨田区緑2丁目ⅢPJ	21	○	22	品川区西五反田4丁目PJ	23	○										
23	豊島区北大塚3丁目PJ	29	○	23	台東区台東2丁目ⅢPJ	30	○										
24	墨田区千歳3丁目PJ	26	○	24	新宿区早稲田鶴巻町ⅡPJ	29	○										
25	板橋区清水町ⅡPJ	29		25	市川市押切PJ	108	○										
				26	柏市明原1丁目PJ	51	○										
				27	台東区入谷2丁目ⅡPJ	33											
合計		1,147戸	743戸	合計		1,107戸	830戸										

販売契約済

4Qに販売契約済

新規追加PJ

4Qに土地販売契約済

年変更

販売開始予定日ベースにて記載 2025年9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。

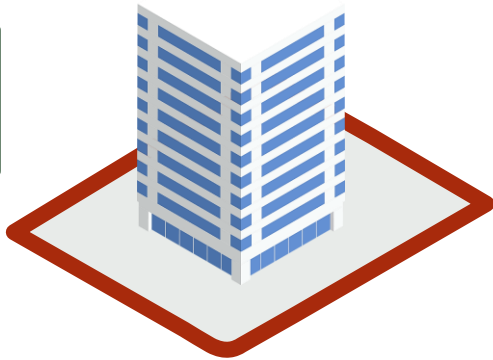

- 土地企画事業は第3四半期累計で9件の販売に関する決済を完了。第4四半期では件数として当初計画を上回る14件の販売を予定も着地としては計画通りとなる見込み
- 今後も開発・販売タイミングについて柔軟な意思決定を実施していくことでリスクを抑えながら中長期的な成長を実現

土地仕入のイメージ



仕入れた土地の収益化イメージ

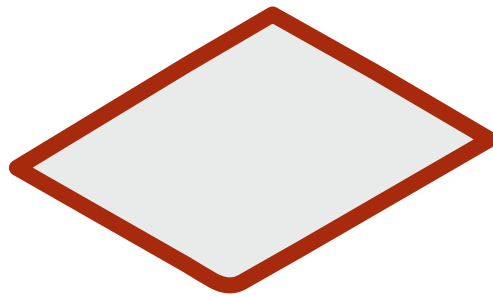
GLMが開発するケース



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	
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3四半期に決済完了	
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
港区新橋6丁目PJ	26戸
第4四半期に決済予定	
市川市香取2丁目PJ	170戸
千代田区岩本町1丁目PJ	33戸
世田谷区三軒茶屋2丁目PJ	45戸
北区滝野川7丁目PJ	13戸
江東区白河3丁目PJ	32戸
千代田区岩本町2丁目ⅡPJ	33戸
世田谷区東玉川2丁目PJ	18戸
台東区台東2丁目ⅢPJ	30戸
荒川区東尾久1丁目PJ	34戸
北区堀船1丁目PJ	42戸
品川区東五反田1丁目PJ	28戸

- 再生事業は第3四半期に1棟の仕入に関する決済を完了し、第3四半期累計で8棟の仕入に関する売買契約を締結済み
- これまでの販売を通じて2025/12期については計画を十分に達成出来る見込みとなったため、販売計画を7棟から4棟に変更
それに伴い、財務戦略上5棟の仕入が2026年1月以降に先送りとなり、仕入計画は10棟から5棟に変更

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	文京区大塚5丁目	3,361.95㎡	30%以上を目標	2024年2月
	9月	中央区日本橋富沢町	1,655.75㎡		2024年7月
	10月	中央区日本橋蛸殻町1丁目	2,267.15㎡		2024年7月
2025/12期	3月	台東区小島2丁目	1,100.22㎡		2024年12月
	5月	新宿区荒木町	887.19㎡		2025年4月
	5月	豊島区池袋2丁目	1,173.00㎡		2025年4月
	6月	渋谷区幡ヶ谷2丁目	1,864.90㎡		2025年5月
	7月	文京区本駒込2丁目	4,017.44㎡		2025年6月
2026/12期	1月	墨田区緑2丁目（25→26）	830.30㎡		2025年6月
	1月	豊島区南大塚2丁目	5,724.39㎡		2025年9月
	1月	中央区新川1丁目	2,298.06㎡		2025年9月
	1月	横浜市港北区新横浜2丁目	2,798.55㎡		2025年9月
↓ 4Q以降も継続して物件の仕入に関する売買契約を予定、2025/12期仕入目標件数は5棟				年変更	販売契約済

保有物件の抜粋



新宿区荒木町
2025年5月取得



豊島区池袋2丁目
2025年5月取得



渋谷区幡ヶ谷2丁目
2025年6月取得



文京区本駒込2丁目
2025年7月取得

■ 開発事業を中心に利益率が計画を上回ったため、2025/12期の各利益項目及び1株当たり当期純利益を2025年5月20日開示の修正計画から再度上方修正

	2024/12期	2025/12期	
(百万円)	実績	2025年5月20日開示 業績予想	修正後業績予想
売上高	64,482	72,000	72,000
売上総利益	9,794	11,400	12,400
利益率	15.2%	15.8%	17.2%
営業利益	5,732	6,700	7,200
利益率	8.9%	9.3%	10.0%
経常利益	5,138	6,000	6,500
利益率	8.0%	8.3%	9.0%
当期純利益	3,413	4,100	4,300
利益率	5.3%	5.7%	6.0%
1株当たり当期純利益	213.28※	256.06	268.31

※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
- 土地企画事業は販売予定の案件の関係で第4四半期の販売件数見込みが増加
- 再生事業においては当初の利益見込みを既に達成したため販売を抑制したことに伴い、財務状況を踏まえ仕入5棟を先送り
中長期の成長に向けては問題無いという認識

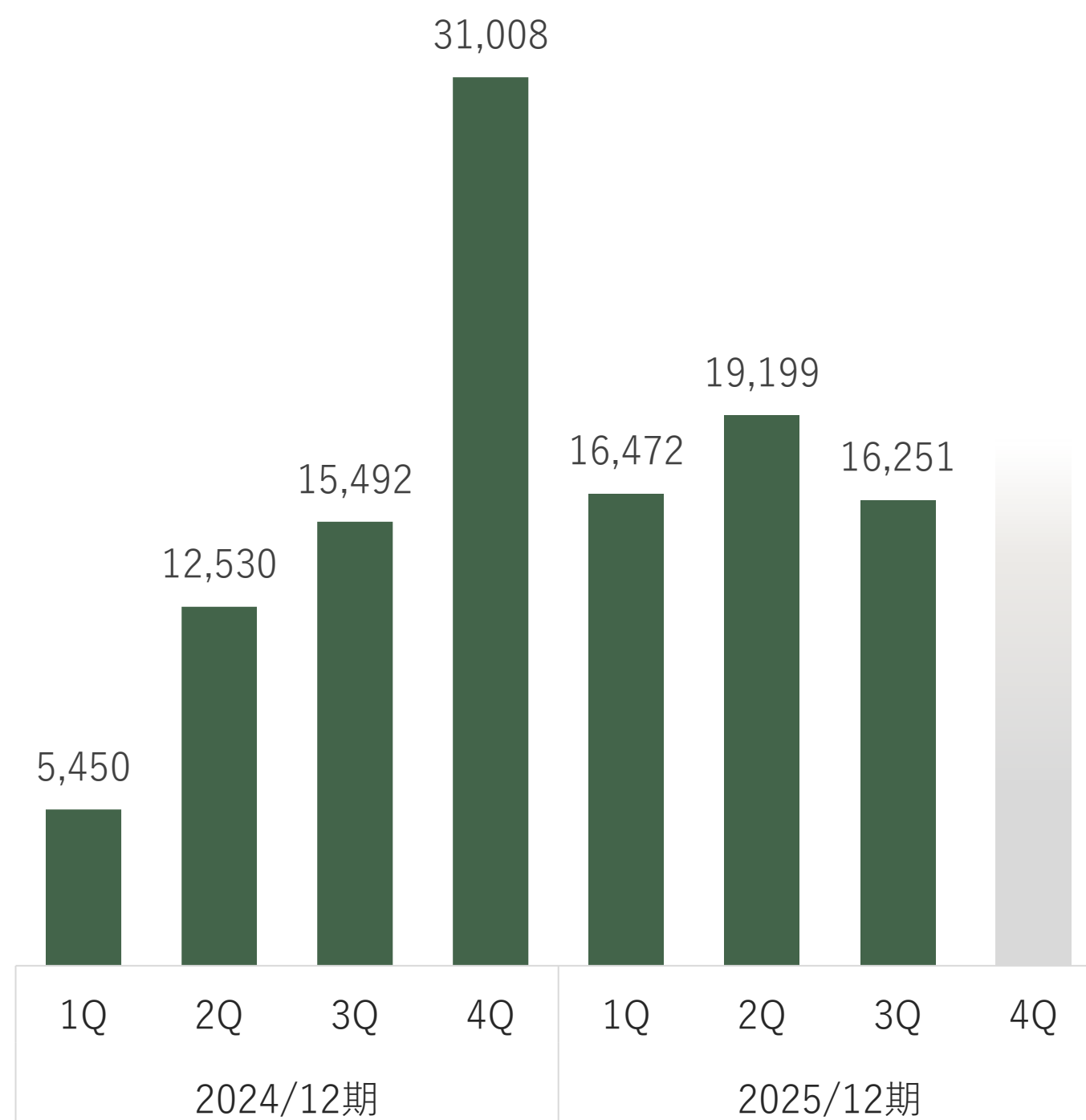
		総数	第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
開発事業	販売契約済物件の決済予定	1,147戸	16戸	121戸	216戸	106戸	95戸	119戸	51戸	55戸	258戸	34戸		76戸	1棟バルク及び1棟販売（半期）	
	未契約物件の決済予定	0戸													上期	下期
	合計	1,147戸	353戸			320戸			364戸			110戸			673戸	474戸
土地企画事業	販売契約済土地の決済予定	20件			1件			4件		1件	3件	1件		10件		
	未契約土地決済予定	3件												3件	販売予定件数	
	合計	23件	1件			4件			4件			14件			23件	
再生事業	販売契約済物件の決済予定	4棟			1棟			2棟				1棟				
	未契約物件の決済予定	0棟													販売予定棟数	
	合計	4棟	1棟			2棟			0棟			1棟			4棟	
	仕入契約済物件の決済予定	5棟			1棟		2棟	1棟	1棟							
	仕入計画における決済予定	0棟													仕入予定棟数※	
	合計	5棟	1棟			3棟			1棟			0棟			8棟	

※2024年からの持ち越し含む

- 第3四半期までの状況を踏まえ、通期の計画を上方修正
- 第4四半期においては2025年12月期の好調な推移を踏まえて業績連動の人件費が大きく増加する見込み

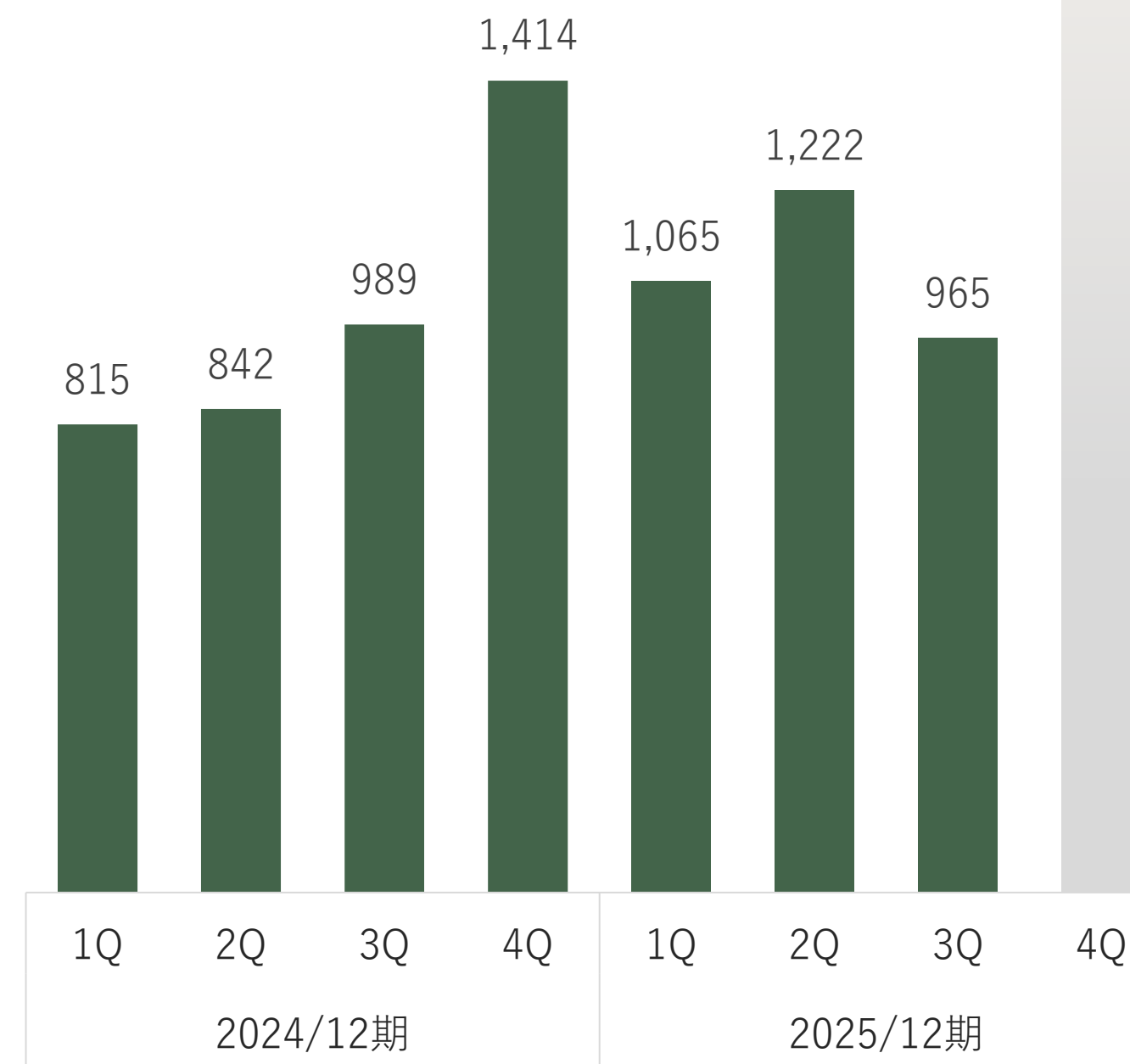
売上高（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



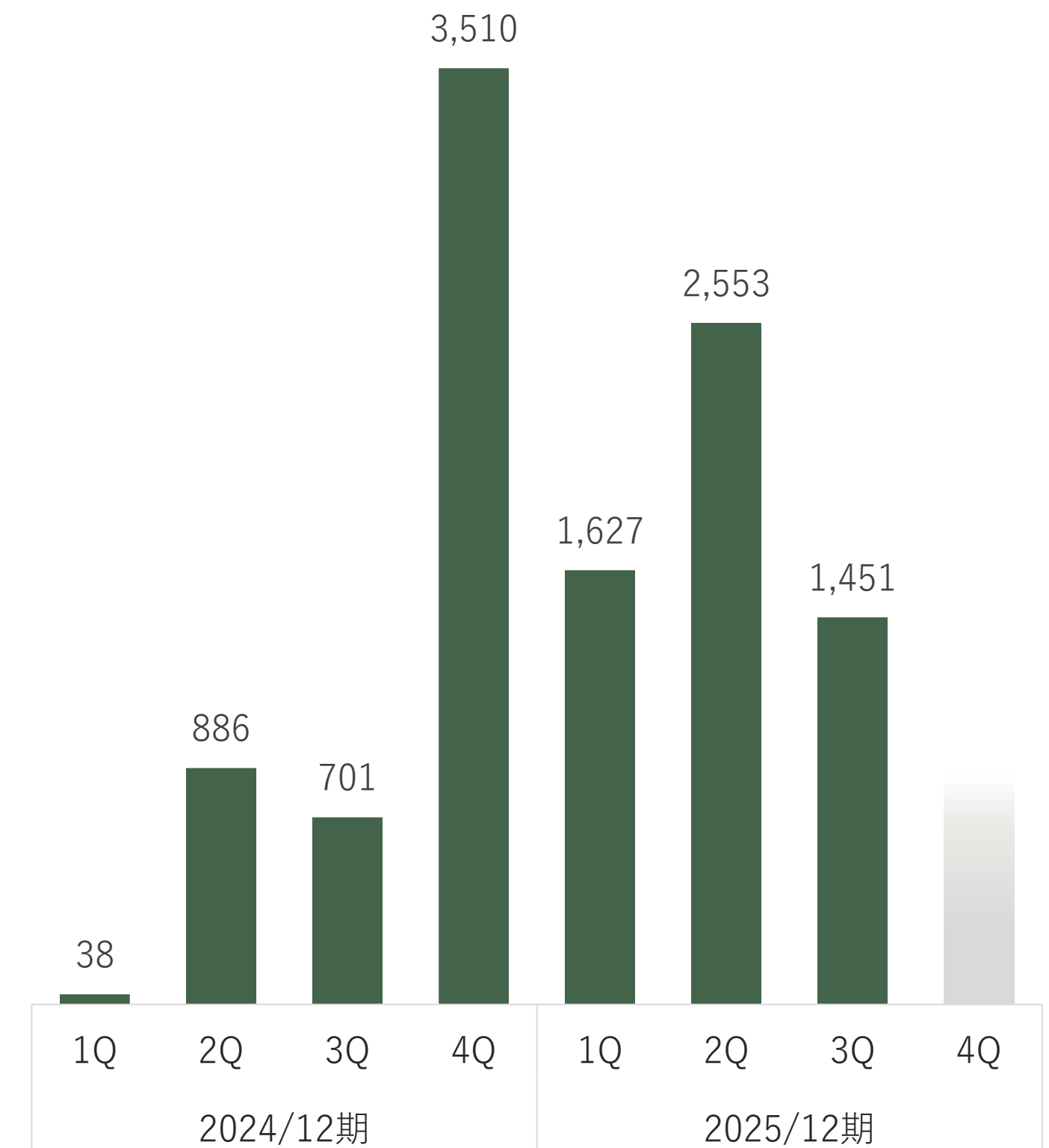
販管費（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画

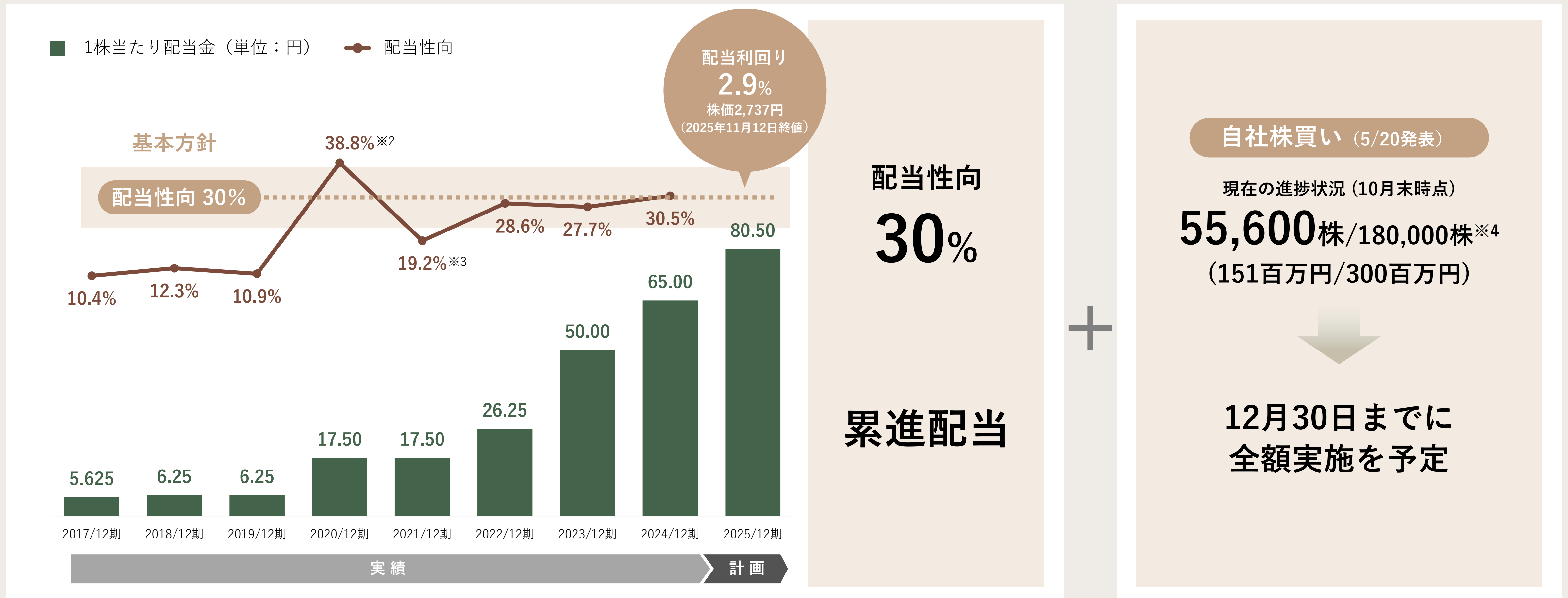


経常利益（単位：百万円）

■ 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**
- 11/13の上方修正・増配に伴い2025/12期の1株当たり配当は80.50円/株となる見込み **2025年11月12日時点で2.9%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

※4:発行済総株式数（自己株式を除く）に対する割合 1.12%、2025年12月期純利益計画に対する割合 7.0%

2026年12月期の見通しについて

- 2026年12月期計画について、期初においては従来の中期経営計画である経常利益75億円を据え置く想定
- 2027年12月期の経常利益100億円の達成を第一目標とし、実現可能なパイプラインの構築を優先

2025/12期の状況を踏まえた事業環境の見通しの修正

開発事業

- ✓ 2024/12期の状況を踏まえ、2025/12期の粗利率は13.1%、27/12期時点で14%で想定
- ✓ 不動産市況の好調さを背景に、2025/12期が当初想定以上の販売価格・粗利率で着地見込みであり、2026/12期以降も継続する想定
- ✓ 粗利率の見込みを上方修正する一方、もし想定した物件を売り切らずに従来計画を超過する利益を達成出来てしまう場合は翌年度以降の成長のため確保する方針

土地企画事業

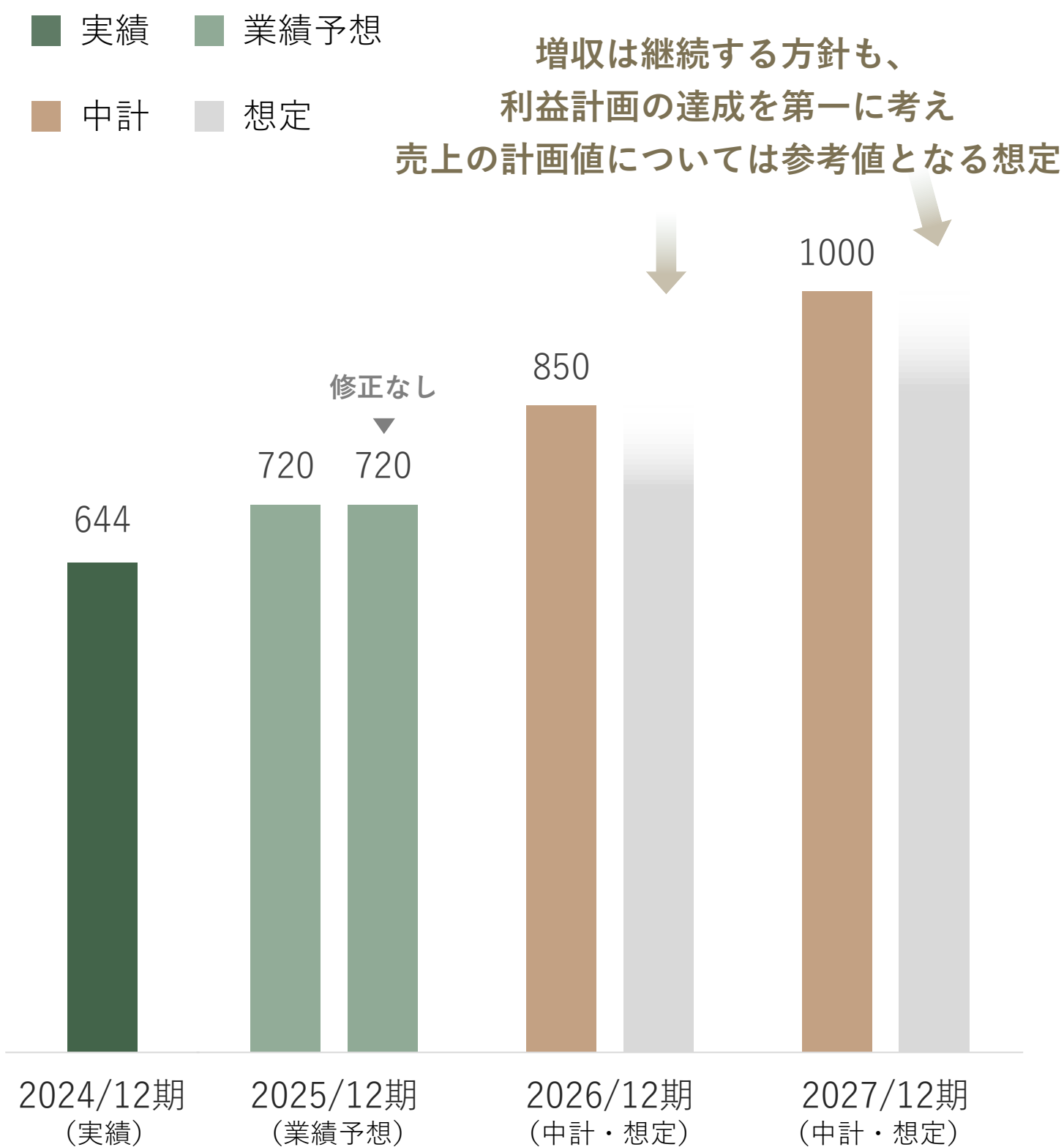
- ✓ 中期経営計画策定時と概ね同様の状況で推移も、開発事業の状況を踏まえ検討予定

再生事業

- ✓ 中期経営計画策定時と比較して好調に推移

見通しの修正を検討

売上高（単位：億円）



経常利益（単位：億円）

