

# 2026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

 GLOBAL LINK  
MANAGEMENT

S A G L  
Advisors

G & G  
Community

 AtPeak

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

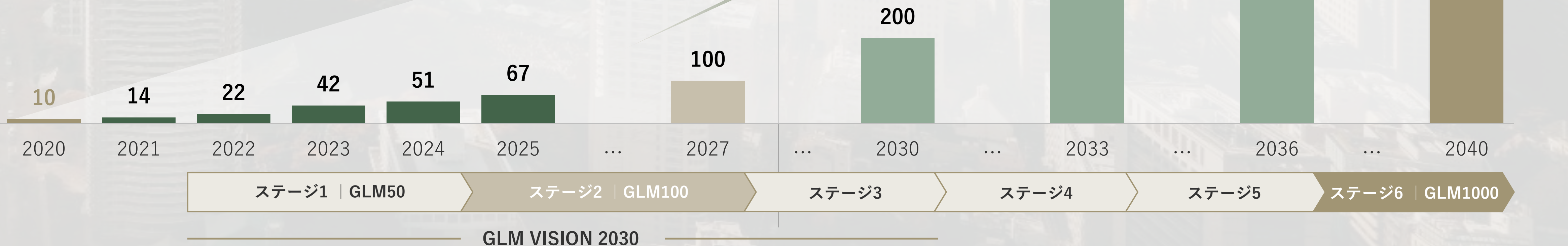
## オーガニックでの成長

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%

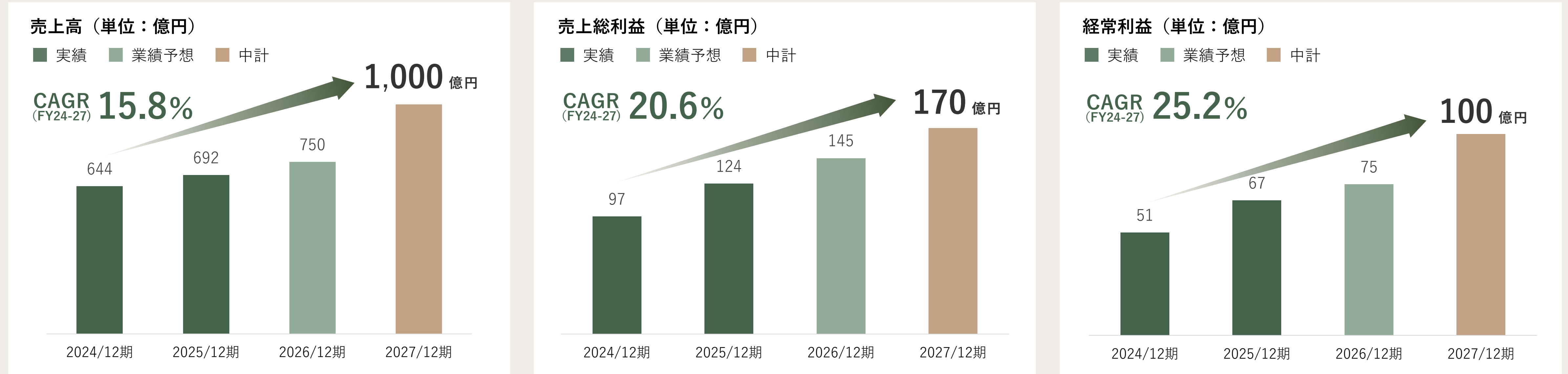
20年で100倍の経常利益を目指す

（上場以来、年平均成長率 25%以上を維持）



- 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2025/12期は利益率が計画対比で好調に推移した結果、当初計画を上回って着地
- ✓ 事業環境は当初の想定を上回って推移しているが、2026/12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2027/12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、GLM100期間中に日本不動産に対する3.3兆円の潜在ニーズを回収済み
- ✓ 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

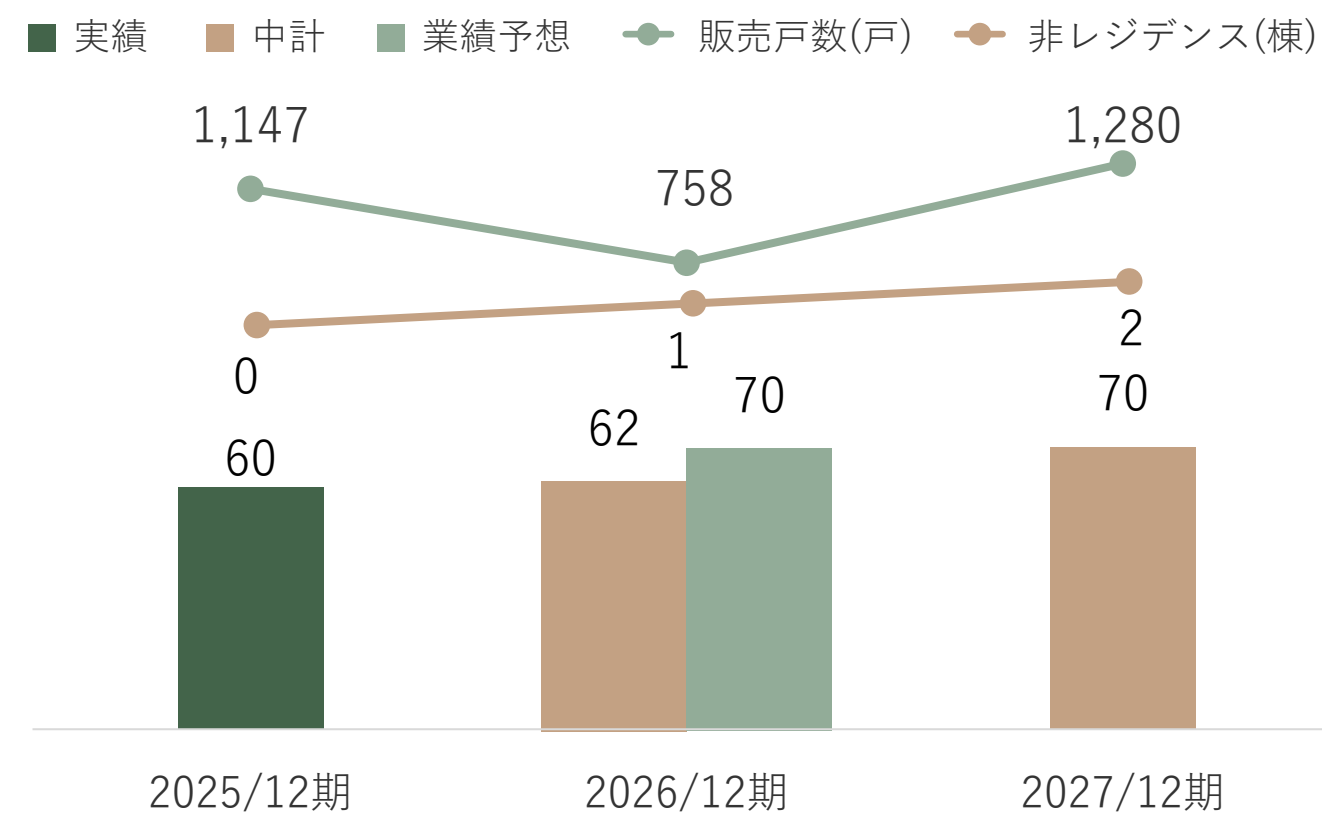
# 2025年中期経営計画「GLM100」KPIについて

- 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(31.3%)・ROE25%以上(34.8%)**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25/12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：売上総利益（単位：億円）

## 開発事業

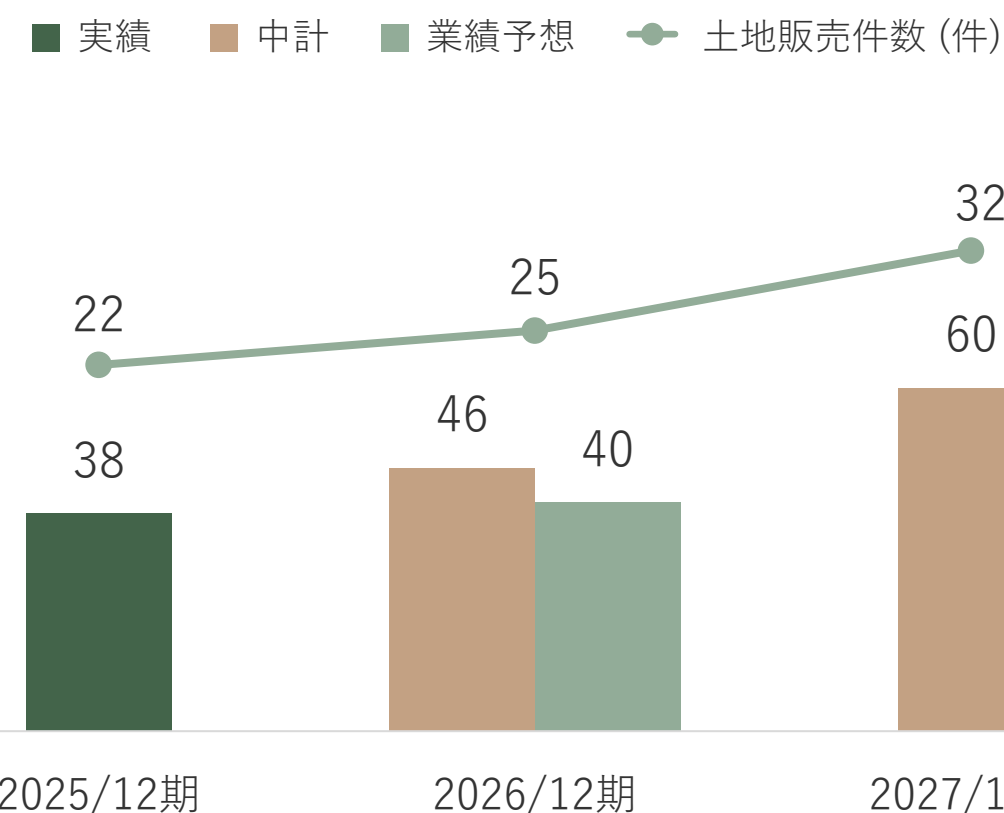
ESG不動産を中心にオフバランスを活用しながら効率良く開発し、バルク販売



- ✓ 2025/12期は従来計画を上回っての着地。売上総利益率の上振れを踏まえ、2026/12期の利益目標を修正
- ✓ 2027/12期の販売戸数目標1,280戸に対し、1,362戸の仕入を完了。2026/12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

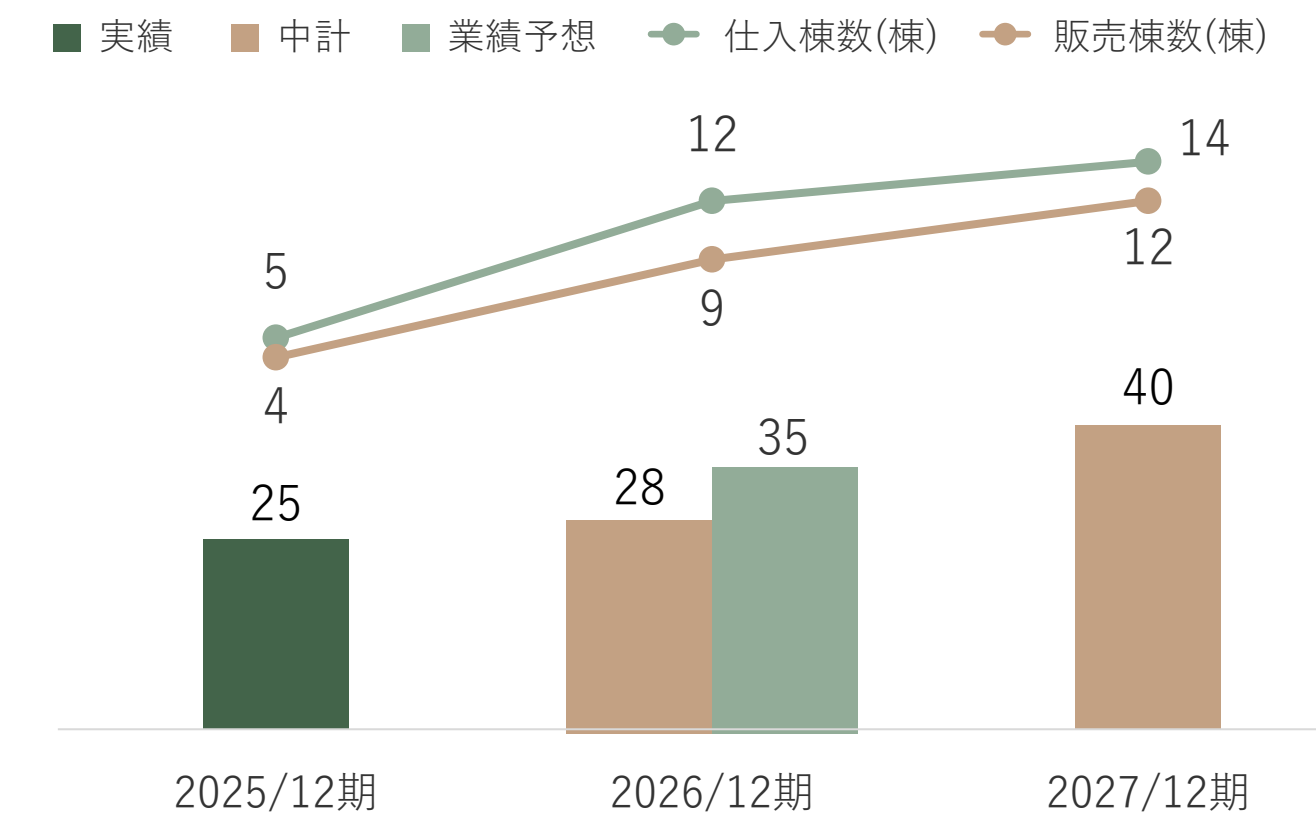
権利調整や企画を通じて付加価値向上  
オフバランスやDXを通じて件数を拡大



- ✓ 2025/12期は従来計画を上回っての着地。2026/12期は販売を抑制しバリューアップ期間を長く取る方針としたため、利益目標を微修正
- ✓ 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

中古物件を取得し、バリューアップ後に販売



- ✓ 2025/12期は従来計画を上回って着地。好調な仕入を踏まえて2026/12期の利益目標を上方修正
- ✓ 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

※従来各事業における売上高の見込みも出しておりましたが、利益率の変動に伴い売上総利益のみの開示に修正

<b>KGI</b>	売上高	152億円 / 750億円	進捗率 20.4%	前年同期比 △7.2%
	売上総利益	32億円 / 145億円	売上総利益率 20.9%	
	経常利益	17億円 / 75億円	進捗率 23.9%	前年同期比 +10.1%

<b>KPI</b>	開発事業	売上高	レジデンス販売戸数		ホテル販売棟数	
		140億円 / 390億円	265戸 / 758戸		0棟 / 1棟	
		進捗率 35.9%	前年同期比 ▲24.9%	進捗率 35.0%	前年同期比 --	進捗率 --
	土地企画事業	売上高	販売件数			
		9億円 / 200億円	3件/25件			
		進捗率 4.8%	前年同期比 +200.0%	進捗率 12.0%		
再生事業	売上高	販売棟数		仕入棟数		
	1億円 / 160億円	0棟 / 9棟		5棟 / 12棟		
	進捗率 0.9%	前年同期比 --	進捗率 --	前年同期比 +400.0%	進捗率 41.7%	

## 決算ハイライト

- ✓ 2026/12期第1四半期は過去最高の利益で着地
- ✓ 再生事業における売上の計上時期移行に伴い減収となるも、開発事業における売上総利益率の改善により増益
- ✓ 開発事業においては販売計画758戸に対して636戸の販売に関する売買契約を締結済みと順調。2027/12期、2028/12期に向けた仕入も順調に進捗
- ✓ 土地企画事業においては計画通り3件の販売を完了。引き続き販売の売買契約を進める方針
- ✓ 再生事業においては1棟の販売を計画していたものの、売上の計上時期が第2四半期に移行したため当四半期での売上高は僅少。しかしながら、販売に関する売買契約は締結済みであり、通期計画に対しては順調に進捗
- ✓ 中東情勢に関しては資材価格や納期に影響する可能性について認識しているものの、現時点で当社物件に関する直接的な原価高騰や竣工の遅れ等は確認されておらず、業績予想に変更は無し  
⇒中東情勢についての詳細はp.20参照
- ✓ また、当社の展開する都心エリアに関して、人口流入を背景とする需要超過に対する見通しは変わらず、販売先投資家からのニーズも堅調
- ✓ 賃料相場の上昇を通じた価格上昇は継続する想定であり、当社も価格転嫁等を通じて対応を図る

# 不動産事業領域 開発事業一仕入・販売状況

- 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
- 2026/12期については758戸の販売計画に対して636戸(83.9%)の売買契約を締結済み。計画達成に向けた営業活動を継続
- 2027/12期・2028/12期に向けた仕入に関しても順調な進捗

2026/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	江東区新大橋2丁目PJ	82	
2	台東区北上野2丁目ⅢPJ (ホテル)	39	○
3	墨田区向島3丁目VIPJ	22	○
4	世田谷区上馬4丁目PJ	20	
5	荒川区東日暮里4丁目ⅢPJ	14	
6	川崎市下沼部PJ	53	○
7	文京区千駄木2丁目PJ	29	
8	墨田区本所1丁目IVPJ	27	○
9	練馬区豊玉北4丁目PJ	32	○
10	品川区南品川4丁目PJ	19	
11	目黒区柿の木坂2丁目PJ	18	
12	横浜市福富町仲通PJ	30/151	○
13	品川区北品川1丁目PJ	46	○
14	江東区亀戸2丁目PJ	34	
15	台東区浅草橋5丁目ⅡPJ	33	○
16	江東区扇橋1丁目ⅡPJ	28	
17	台東区元浅草3丁目PJ	27	○
18	市川市押切PJ	32/108	○
19	墨田区江東橋4丁目PJ	90	○
20	目黒区駒場1丁目PJ	23	○
21	柏市明原1丁目PJ	51	○
22	大田区蒲田1丁目PJ	29	○
23	中野区本町3丁目ⅡPJ	19	○
<b>合計</b>		<b>758戸</b>	<b>514戸</b>

2027/12期							
No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	墨田区向島2丁目ⅢPJ	49	○	17	荒川区東日暮里2丁目ⅢPJ	23	○
2	品川区東中延2丁目PJ	66	○	18	荒川区東日暮里6丁目ⅡPJ	34	○
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	横浜市福富町仲通PJ	121/151	○	20	台東区三筋2丁目ⅡPJ	33	○
5	市川市押切PJ	76/108	○	21	墨田区江東橋1丁目ⅡPJ	25	○
6	墨田区向島5丁目IVPJ	28	○	22	豊島区高田1丁目PJ	22	○
7	品川区西五反田4丁目PJ	23	○	23	大田区西蒲田5丁目PJ	43	○
8	新宿区早稲田鶴巻町ⅡPJ	29	○	24	江東区白河4丁目PJ	144	○
9	墨田区千歳3丁目ⅡPJ	58	○	25	台東区小島1丁目ⅡPJ	21	○
10	豊島区巢鴨3丁目ⅢPJ	63	○	26	品川区南品川1丁目PJ	22	○
11	品川区西五反田5丁目ⅡPJ	39	○	27	台東区小島1丁目ⅢPJ	30	○
12	目黒区目黒2丁目PJ	32	○	28	大田区南千束1丁目PJ	19	○
13	世田谷区三軒茶屋2丁目ⅡPJ	29	○	29	江東区木場3丁目ⅡPJ	19	○
14	荒川区東日暮里2丁目ⅡPJ	27	○	30	足立区綾瀬3丁目ⅢPJ	39	○
15	墨田区本所4丁目VPJ	27	○	--	オフバランス進行中案件 (3棟)	125	○
16	品川区西品川1丁目PJ	37	○				
<b>合計</b>						<b>1,362戸</b>	<b>1,362戸</b>

販売契約済      新規追加PJ

販売開始予定日ベースにて記載 2026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上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

2028/12期			
No.	PJ名	戸数	環境配慮
1	台東区台東1丁目ⅡPJ	45	○
2	江東区亀戸1丁目ⅢPJ	43	○
3	豊島区高田3丁目PJ	31	○
4	世田谷区赤堤4丁目PJ	38	○
5	豊島区池袋2丁目PJ	32	○
6	品川区大井1丁目PJ	21	○
7	台東区台東4丁目PJ	22	○
8	北区豊島1丁目PJ	49	○
9	品川区北品川2丁目PJ	89	○
10	品川区荏原5丁目PJ	14	○
11	千代田区神田和泉町PJ	14	○
12	新宿区北新宿4丁目ⅢPJ	23	○
13	大田区大森西7丁目PJ	40	○
14	中野区江古田4丁目PJ	45	○
15	大田区大森中2丁目PJ	35	○
16	横浜市西区浅間町1丁目PJ	38	○
17	中野区中野5丁目ⅡPJ	26	○
18	新宿区余丁町ⅡPJ	54	○
19	台東区鳥越2丁目PJ	24	○
20	足立区千住東2丁目PJ	41	○
21	台東区東上野6丁目PJ	36	○
22	大田区西蒲田8丁目ⅡPJ	56	○
23	中野区南台2丁目PJ	29	○
24	大田区下丸子2丁目PJ	58	○
25	品川区西品川1丁目ⅡPJ	32	○
--	オフバランス進行中案件 (1棟)	82	○
--	オフバランス進行中案件 (2棟)	85	
<b>合計</b>		<b>1,102戸</b>	<b>1,017戸</b>

※台東区北上野2丁目ⅢPJはホテルのため合計戸数に含まない

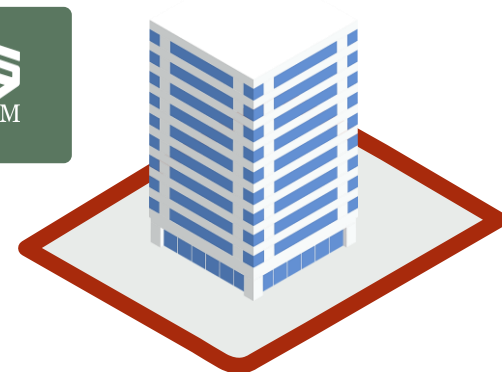
■ 土地企画事業は2026/12期第1四半期において3件の販売に関する決済を完了

## 土地仕入のイメージ



## 仕入れた土地の収益化イメージ

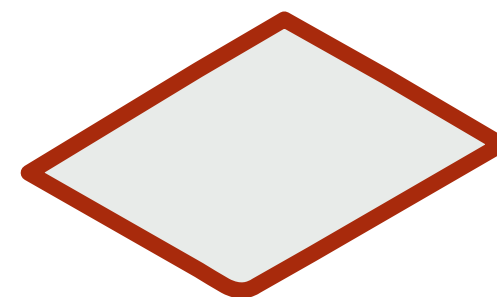
### GLMが開発するケース



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

No	PJ名	戸数相当
1	世田谷区三軒茶屋2丁目PJ	45戸
2	台東区入谷2丁目II PJ	33戸
3	北区滝野川7丁目II PJ	13戸

## 第2四半期に決済予定

販売見込み6件

## 第3四半期に決済予定

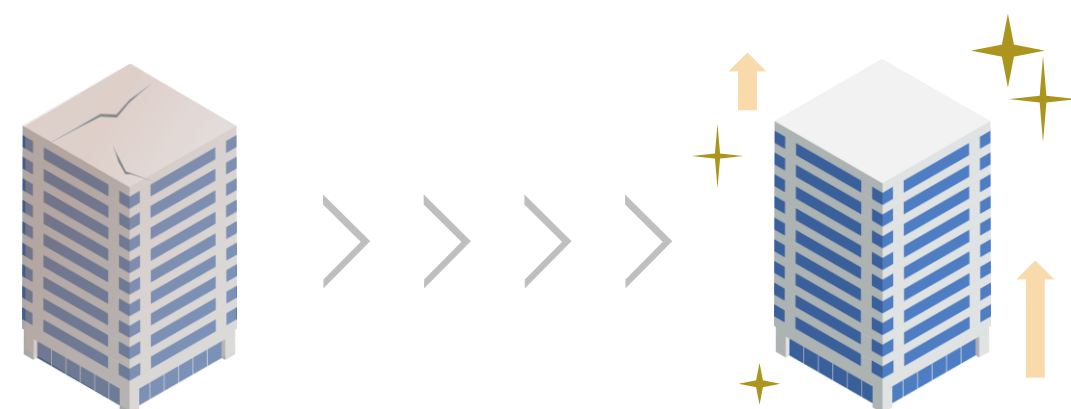
販売見込み5件

## 第4四半期に決済予定

販売見込み11件

- 再生事業は2026/12期第1四半期は概ね計画通り5棟の仕入に関する決済を完了。通期目標である12棟の仕入に対しても順調な進捗
- 販売においては従来計画していた1棟が第2四半期に移行も販売に関する売買契約は締結済みであり、通期に向けては問題無い認識

## 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

**31.2%UP**

※2025年12月期実績

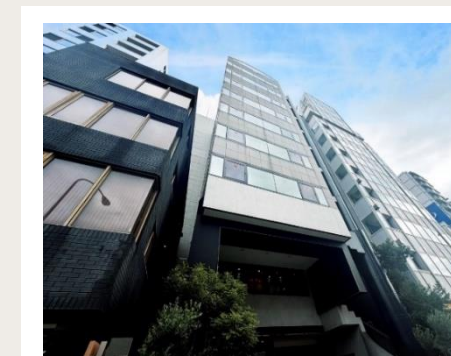
仕入時期	物件所在地	延床面積(m <sup>2</sup> )	賃料上昇率	仕入 売買契約時期		
2025/12期	5月 新宿区荒木町	887.19m <sup>2</sup>	30%以上を目標	2025年4月		
	5月 豊島区池袋2丁目	1,173.00m <sup>2</sup>		2025年4月		
	6月 渋谷区幡ヶ谷2丁目	1,864.90m <sup>2</sup>		2025年5月		
	7月 文京区本駒込2丁目	4,017.44m <sup>2</sup>		2025年6月		
2026/12期	1月 墨田区緑2丁目	830.30m <sup>2</sup>		2025年6月		
	1月 豊島区南大塚2丁目	5,724.39m <sup>2</sup>		2025年9月		
	1月 中央区新川1丁目	2,298.06m <sup>2</sup>		2025年9月		
	1月 横浜市港北区新横浜2丁目	2,798.55m <sup>2</sup>		2025年9月		
	1月 江東区亀戸6丁目	1,198.36m <sup>2</sup>		2025年10月		
	4月 札幌市中央区南六条西5丁目	1,906.98m <sup>2</sup>		2026年2月		
	↓ 2Q以降も継続して物件の仕入に関する売買契約を予定、2026/12期仕入目標件数は12棟				販売契約済	

## 保有物件の抜粋



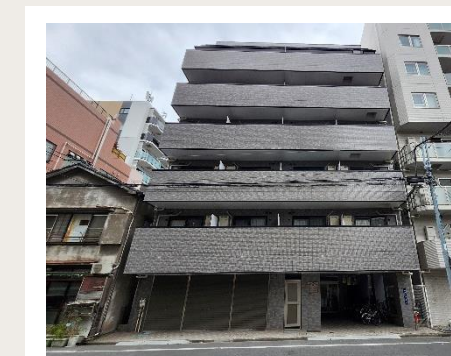
豊島区池袋2丁目

2025年5月取得



文京区本駒込2丁目

2025年7月取得



墨田区緑2丁目

2026年1月取得



豊島区南大塚2丁目

2026年1月取得



中央区新川1丁目

2026年1月取得



横浜市港北区新横浜2丁目

2026年1月取得

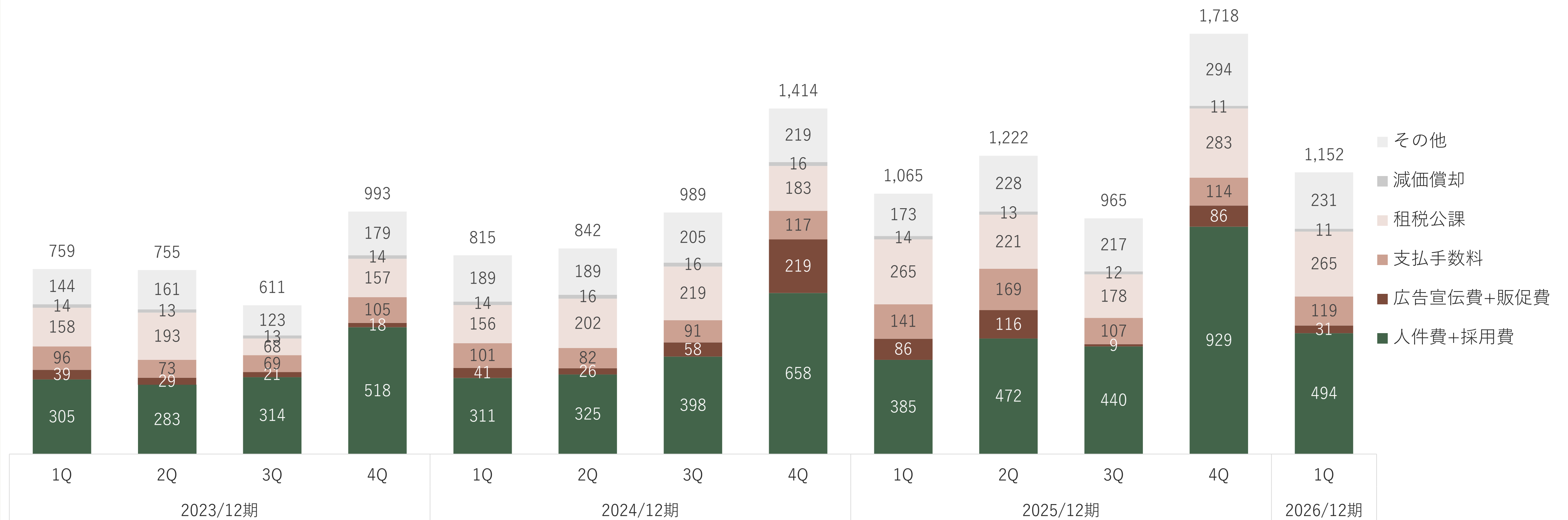


江東区亀戸6丁目

2026年1月取得

- 第1四半期においては第4四半期から賞与等の費用が剥落も、採用に伴い前年同期比では人件費が増加
- 第2四半期に向けても人的資本投資や採用により一定増加する見通しも、売上成長に対しては抑制する方針

販管費 四半期推移 (単位：百万円)



- 2026/12期の経常利益見通しについては2025年中期経営計画における目標である75億円で変わらず
- 2027/12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

(百万円)	2025/12期	2026/12期
	実績	業績予想
売上高	69,262	75,000
売上総利益	12,409	14,500
利益率	17.9%	19.3%
営業利益	7,436	8,500
利益率	10.7%	11.3%
経常利益	6,739	7,500
利益率	9.7%	10.0%
当期純利益	4,611	5,130
利益率	6.7%	6.8%
1株当たり当期純利益	288.03円	320.40円

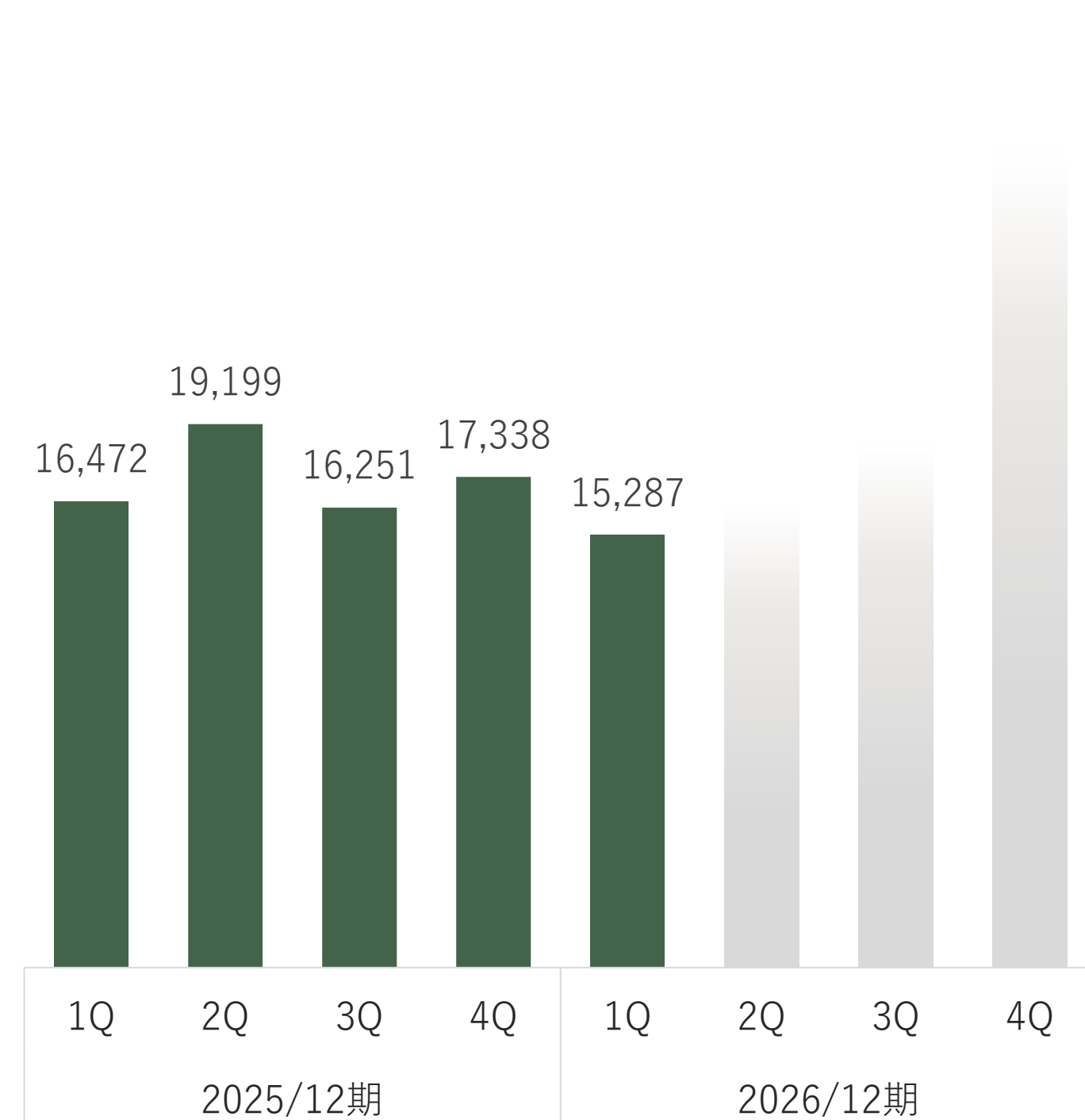
- 開発事業においては既に636戸の販売契約を締結済み。**残りの122戸に関しても営業活動を継続**
- 土地企画事業は2026/12期においては25件の販売を予定。現時点で6件の販売に関する売買契約を締結済み
- 再生事業は2026/12期においては9棟の販売及び12棟の仕入を予定。現時点で2棟の販売と6棟の仕入に関する売買契約を締結済み

	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	上期	下期
開発事業	販売契約済物件の決済予定	138戸		127戸		141戸		46戸		27戸		157戸		1棟バルク及び1棟販売(半期)	
	未契約物件の決済予定							23戸				99戸		上期	下期
	合計	265戸			141戸			69戸			283戸			406戸	352戸
土地企画事業	販売契約済土地の決済予定	1件	1件	1件	1件		1件			1件				※開発事業において販売契約済のホテル1棟は12月の決済を予定	
	未契約土地決済予定						4件		4件			11件	販売予定件数		
	合計	3件			6件			5件			11件			25件	
再生事業	販売契約済物件の決済予定				1棟		1棟							販売予定棟数	
	未契約物件の決済予定						2棟			3棟		2棟	9棟		
	合計	0棟			4棟			3棟			2棟				
	仕入契約済物件の決済予定	5棟			1棟									仕入予定棟数	
	仕入計画における決済予定						2棟			2棟		2棟	12棟 / 16棟※		
	合計	5棟			3棟			2棟			2棟			※2025年からの持ち越し4棟を含む	

- 2026/12期の利益は下期の比重が大きくなる見通し。また、第1四半期に予定していた再生事業の販売1棟が第2四半期に移行
- 前期第2四半期は再生事業の大型案件の販売による利益が大きかったため、今期第2四半期は相対的に減益となる想定

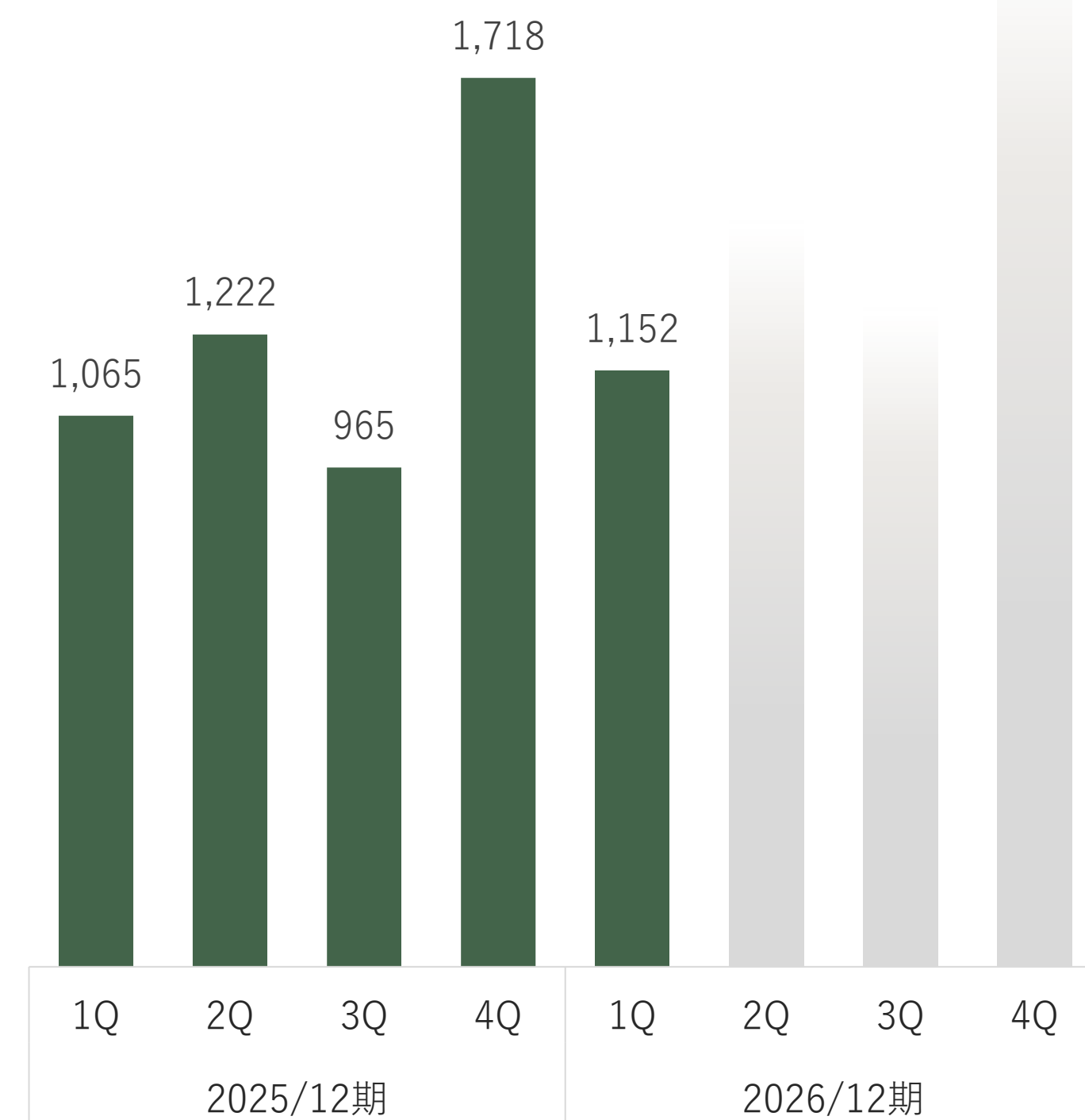
### 売上高（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



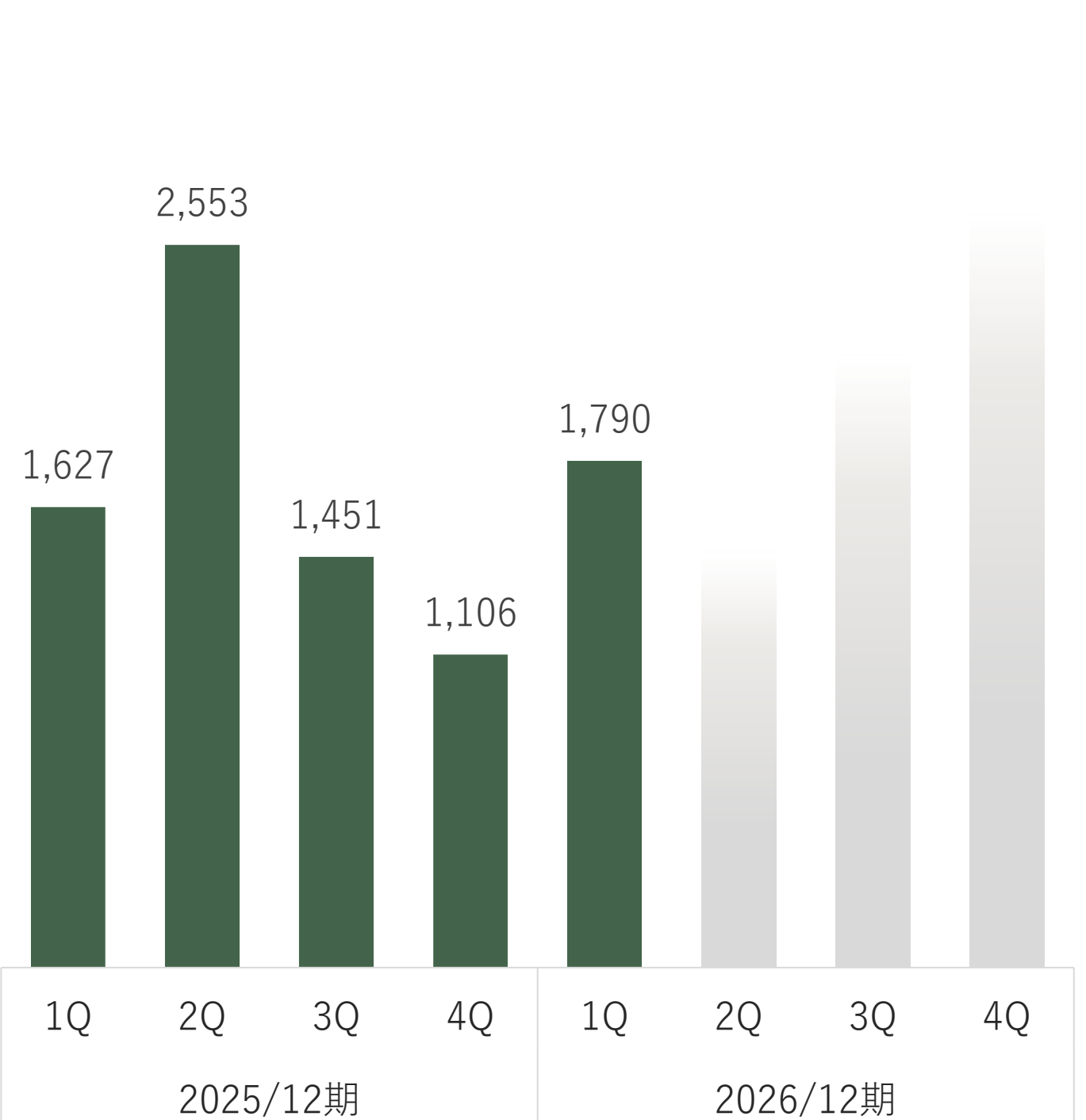
### 販管費（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



### 経常利益（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



- 2026年下期以降については不透明な状況も、現時点においては原価高騰や納期遅延等の影響は見られない
- いずれの事業においても販売先投資家からのニーズは引き続き堅調に推移
- 開発事業に関しては複数のリスクが存在するも、レジデンスに対する需要超過の見込は変わらず、価格転嫁等を通じて対策を図る

## 開発事業に関する影響及びリスク

### 2026年12月期への影響について

- ✓ 2026/12期売上高390億円、レジデンス758戸・ホテル1棟の開発・販売を予定しており、約8割の販売に関する売買契約は締結済み
- ✓ 一方、未確定の工事費用や、資材価格高騰による追加の費用発生、納期変更による竣工時期に影響する可能性

### 資材価格への影響について

- ✓ 資材価格の高騰に伴い、工事費用の追加（原価の上昇）の可能性
- ✓ 一方で現時点では原価の高騰は見られず、業績予想に変更は無し
- ✓ 引き続き状況を注視・原価への影響を随時精査

### 納期への影響について

- ✓ 発注済・発注予定の住宅設備について、メーカーからの納期が変更される場合は竣工時期に影響が出る可能性
- ✓ 現時点では本件の影響により竣工の期ズレが確定している物件は無いものの、引き続き状況を注視

### 各リスクへの対策及び認識について

- ✓ 当社の扱う都心エリアに対する人口流入及びレジデンスに対する需要超過に関しては引き続き継続する見通しであり、本件により供給が減少した際でも賃料相場の上昇による価格上昇が継続する想定であり、当社も積極的に各コスト増に対して価格転嫁を図る方針

## 土地企画事業に関する影響及びリスク

### 2026年12月期への影響について

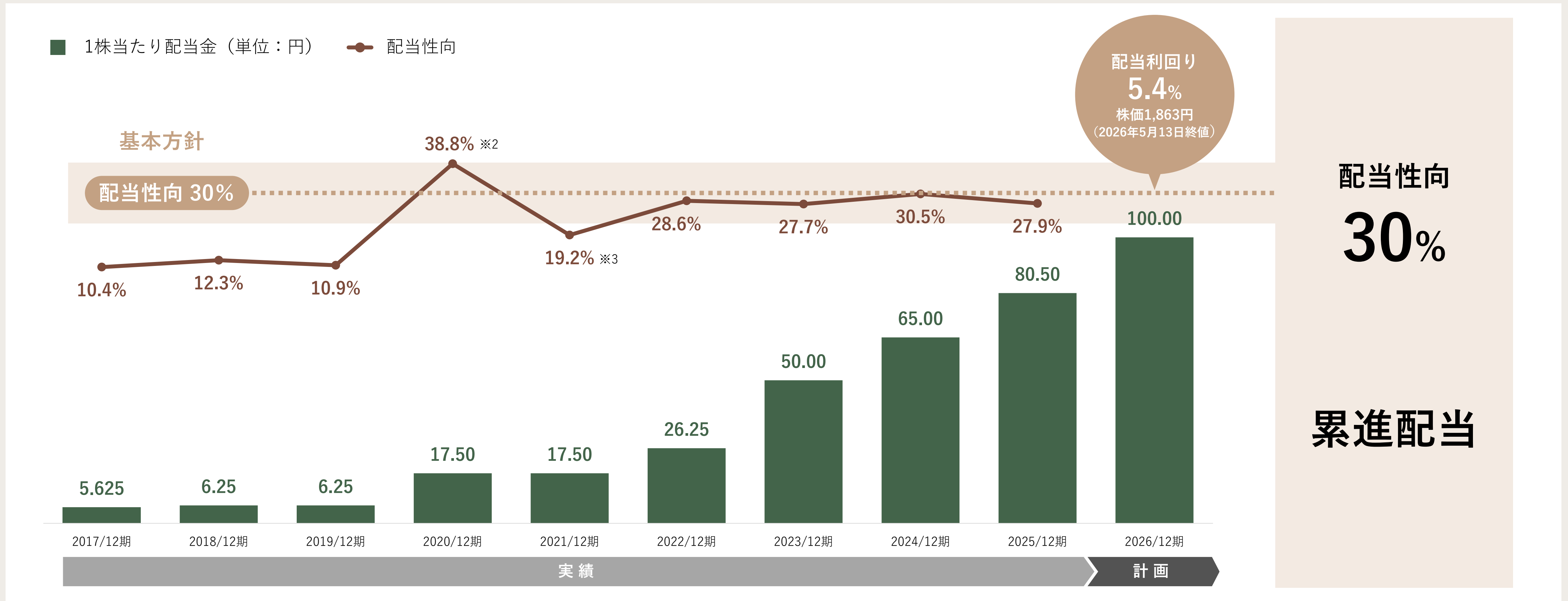
- ✓ 2026/12期売上高200億円に対して約2割の販売に関する売買契約を締結済み、残る約8割についても販売に関する商談を進行中
- ✓ 開発事業の状況次第では間接的に影響が出る可能性があるため引き続き状況を注視

## 再生事業に関する影響及びリスク

### 2026年12月期への影響について

- ✓ 2026/12期売上高160億円、約2割の販売に関する売買契約を締結済み、残る約8割についても販売に関する商談を進行中
- ✓ バリューアップ工事を行う場合は工事費用や設備の納品時期に影響が見られる可能性があるが、中古物件を扱う事業であるため、状況に応じて実施有無を含め、工事範囲を調整することが可能であり、影響は限定的と認識

- 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**
- 2026/12期の1株当たり配当は100.0円/株となる見込み。**2026年5月13日時点で5.4%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