

2026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



GLCM
GL Capital Management

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

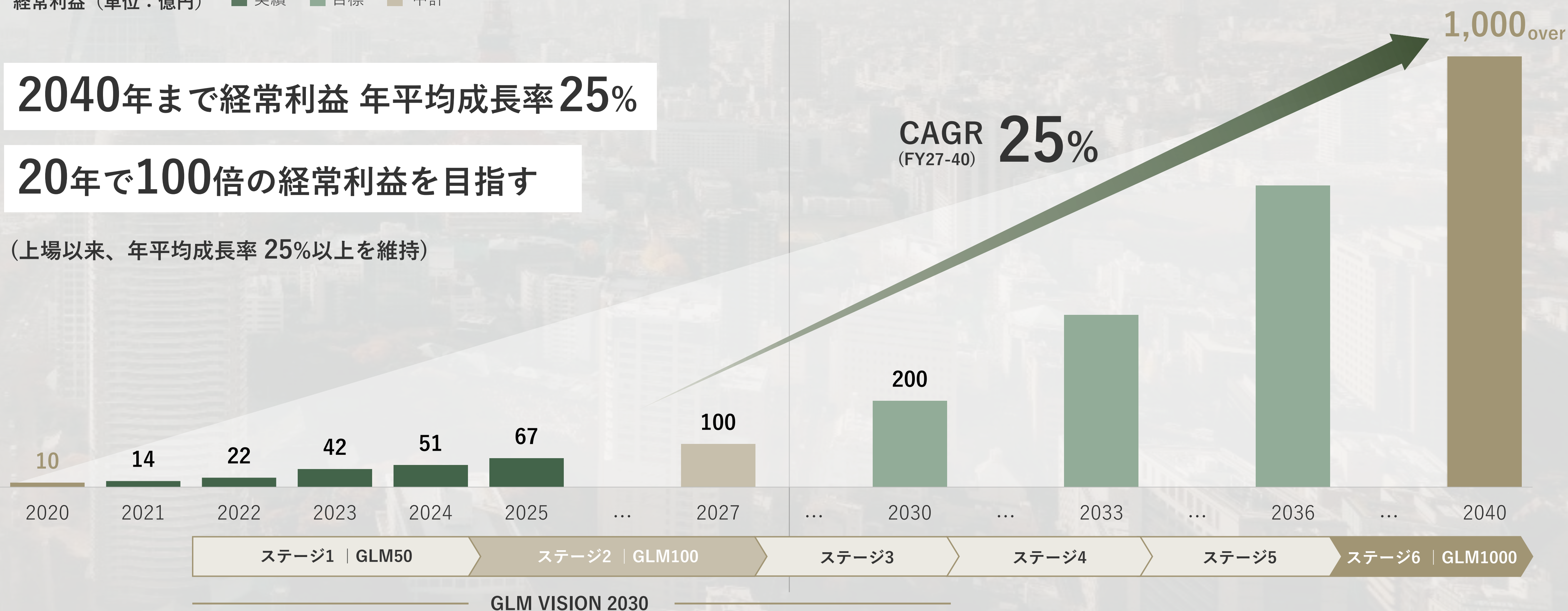
オーガニックでの成長

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）



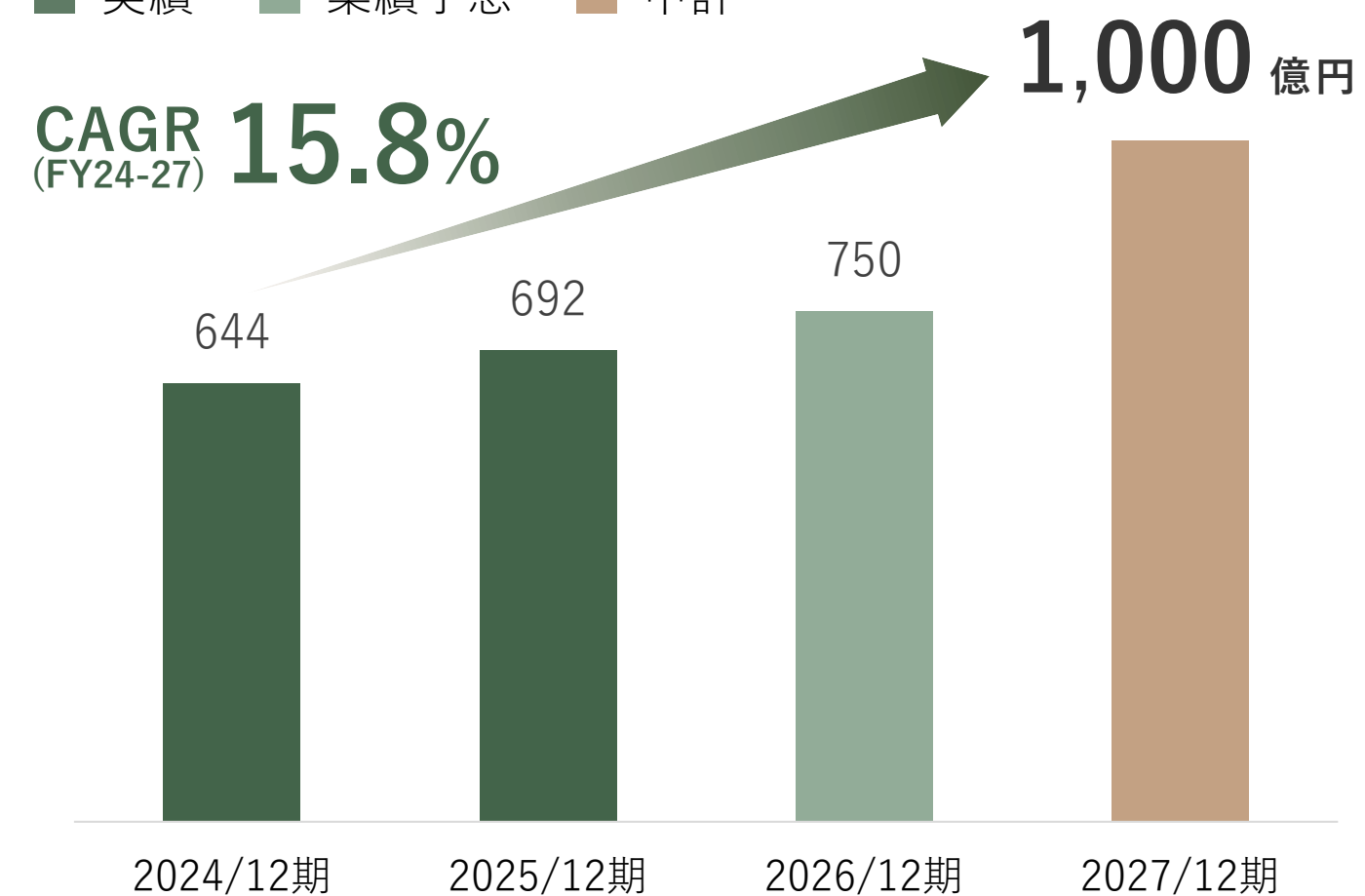
2025年中期経営計画「GLM100」 KGIについて

- 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）

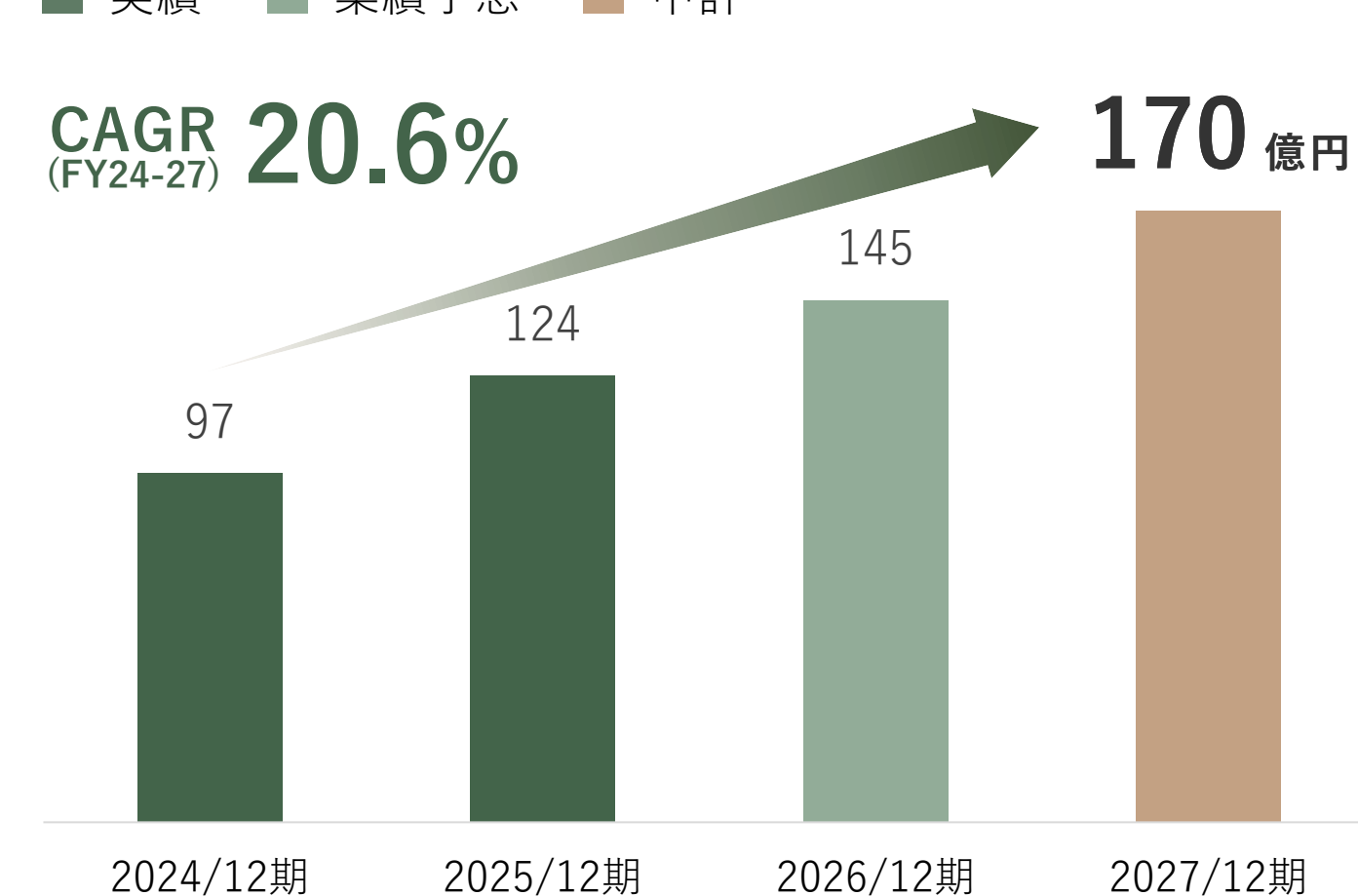
売上高（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想 ■ 中計



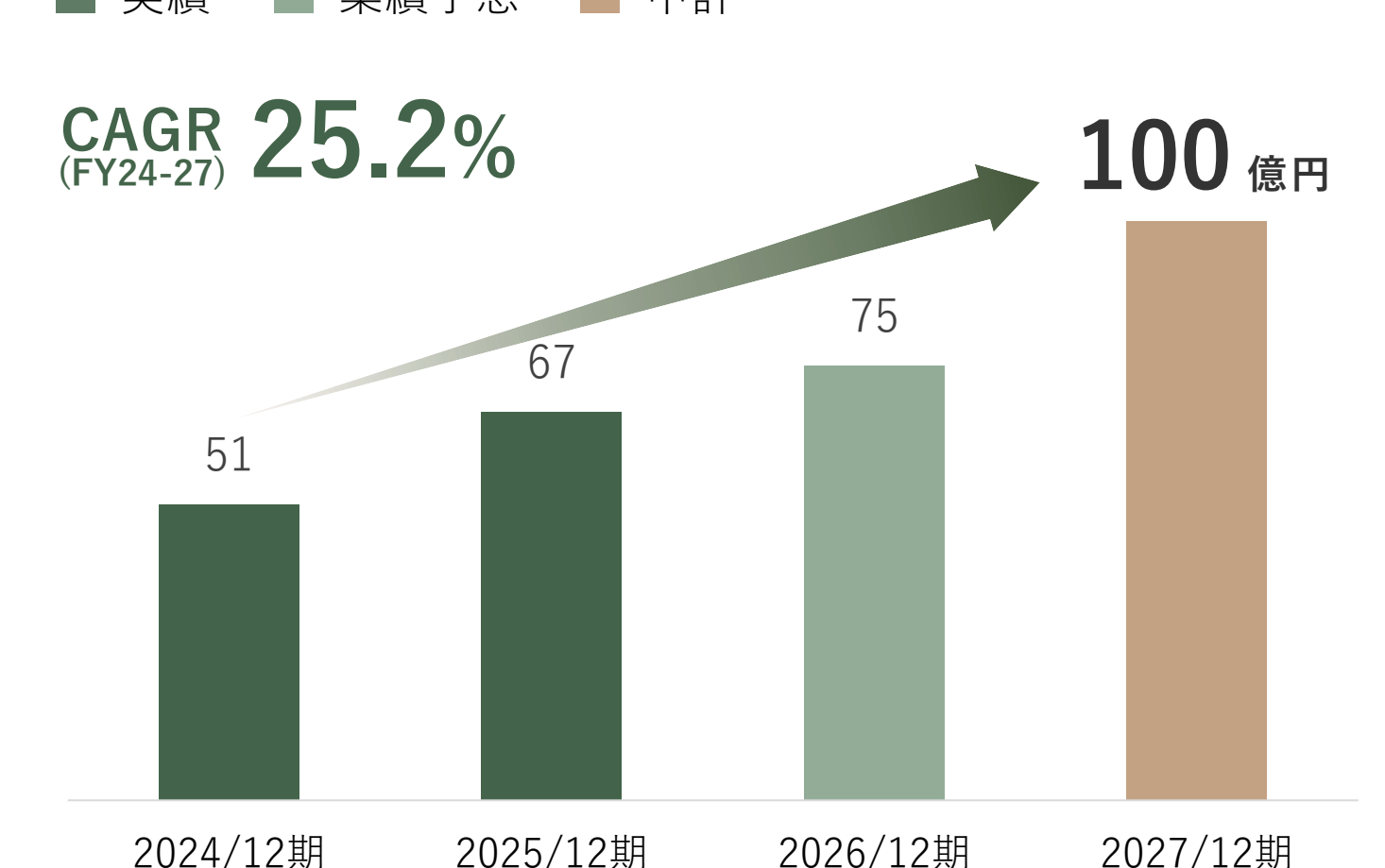
売上総利益（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想 ■ 中計



経常利益（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想 ■ 中計



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

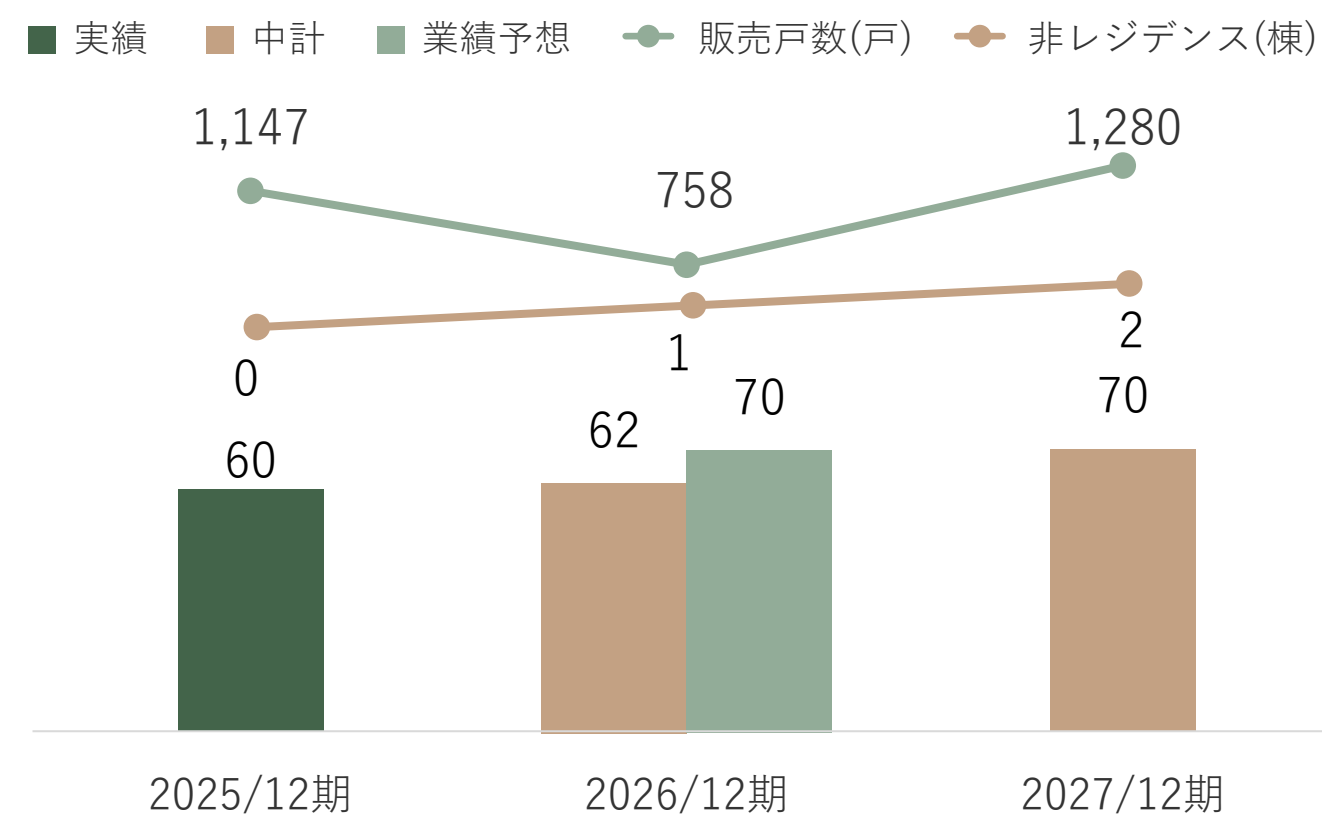
2025年中期経営計画「GLM100」KPIについて

- 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

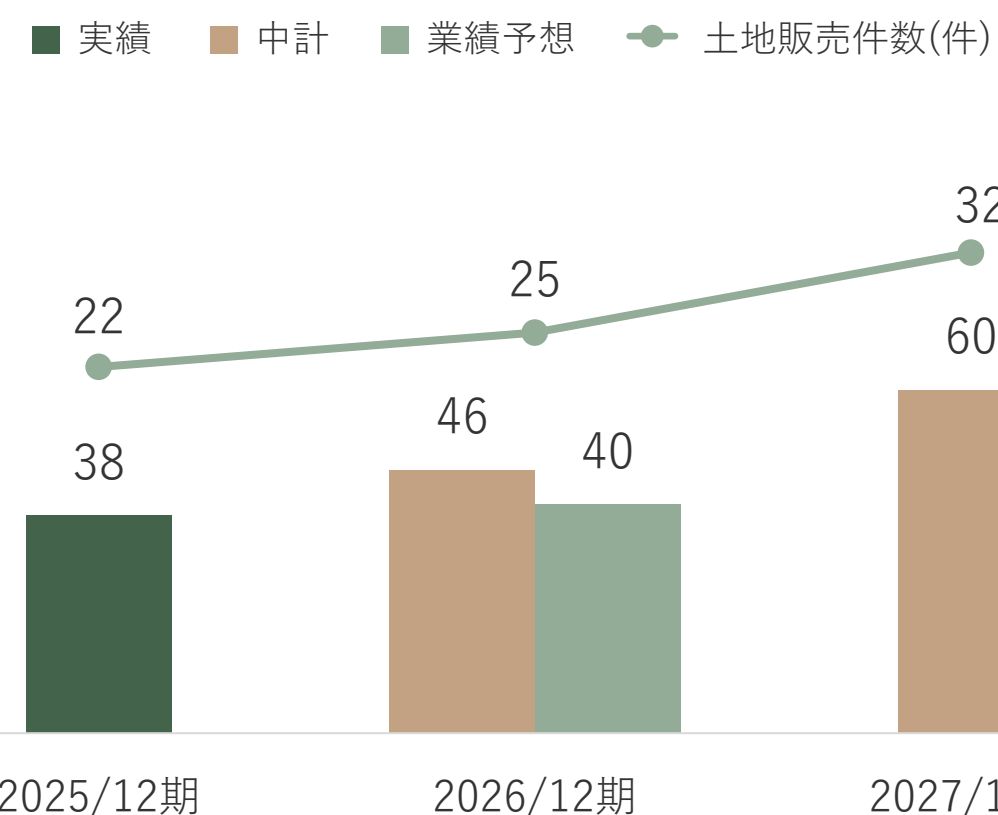
ESG不動産を中心にオフバランスを活用しながら効率良く開発し、バルク販売



- ✓ 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

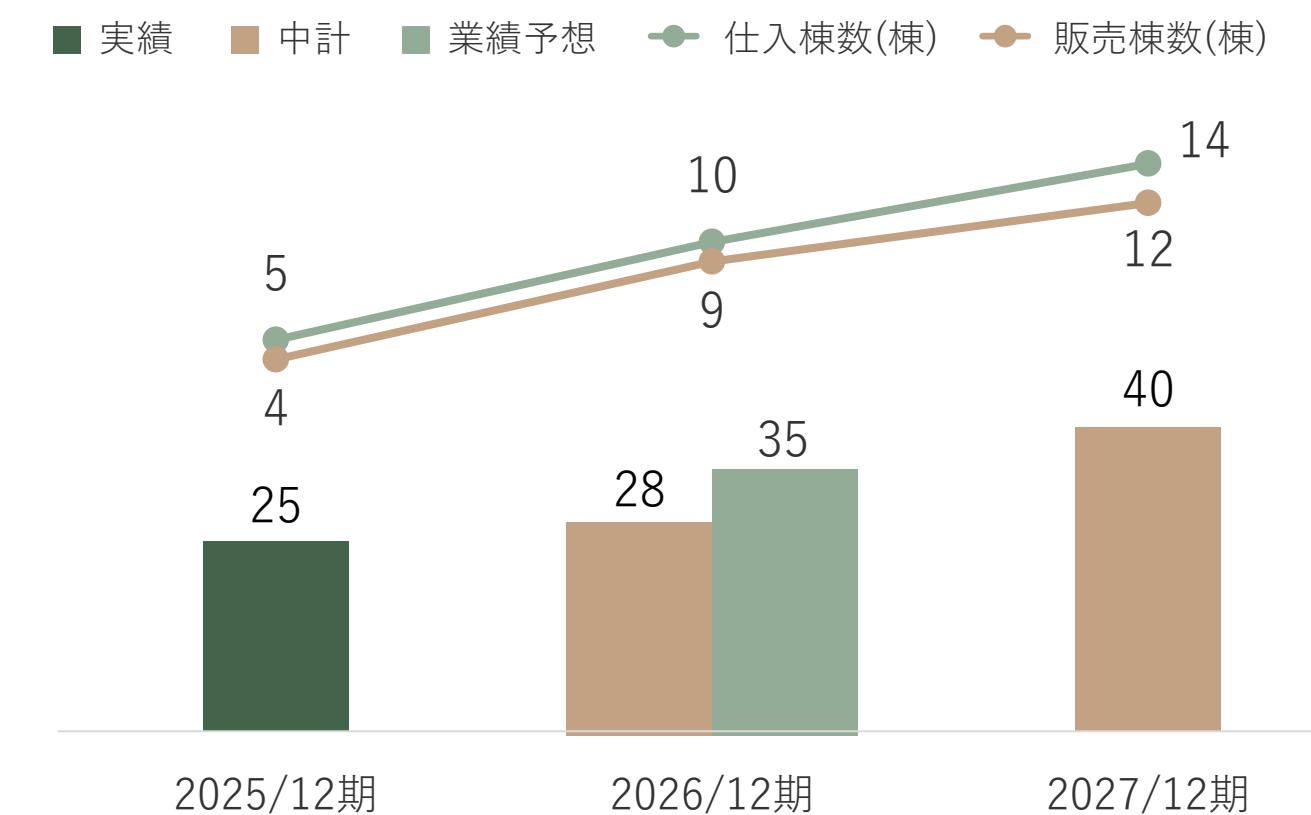
権利調整や企画を通じて付加価値向上
オフバランスやDXを通じて件数を拡大



- ✓ 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

KGI	売上高	284億円 / 750億円	進捗率 37.9%	前年同期比 △20.3%
	売上総利益	55億円 / 145億円	売上総利益率 19.7%	
	経常利益	26億円 / 75億円	進捗率 35.9%	前年同期比 △35.6%

KPI	開発事業	売上高	レジデンス販売戸数		ホテル販売棟数	
		201億円 / 390億円	406戸 / 758戸		0棟 / 1棟	
		進捗率	前年同期比	進捗率	前年同期比	進捗率
		51.5%	△39.7%	53.6%	--	--
	土地企画事業	売上高	販売件数			
		31億円 / 200億円	5件/25件			
		進捗率	前年同期比	進捗率		
		15.5%	±0.0%	20.0%		
	再生事業	売上高	販売棟数		仕入棟数	
		49億円 / 160億円	4棟 / 9棟		6棟 / 10棟	
		進捗率	前年同期比	進捗率	前年同期比	進捗率
		30.9%	+33.3%	44.4%	+50.0%	60.0%

決算ハイライト

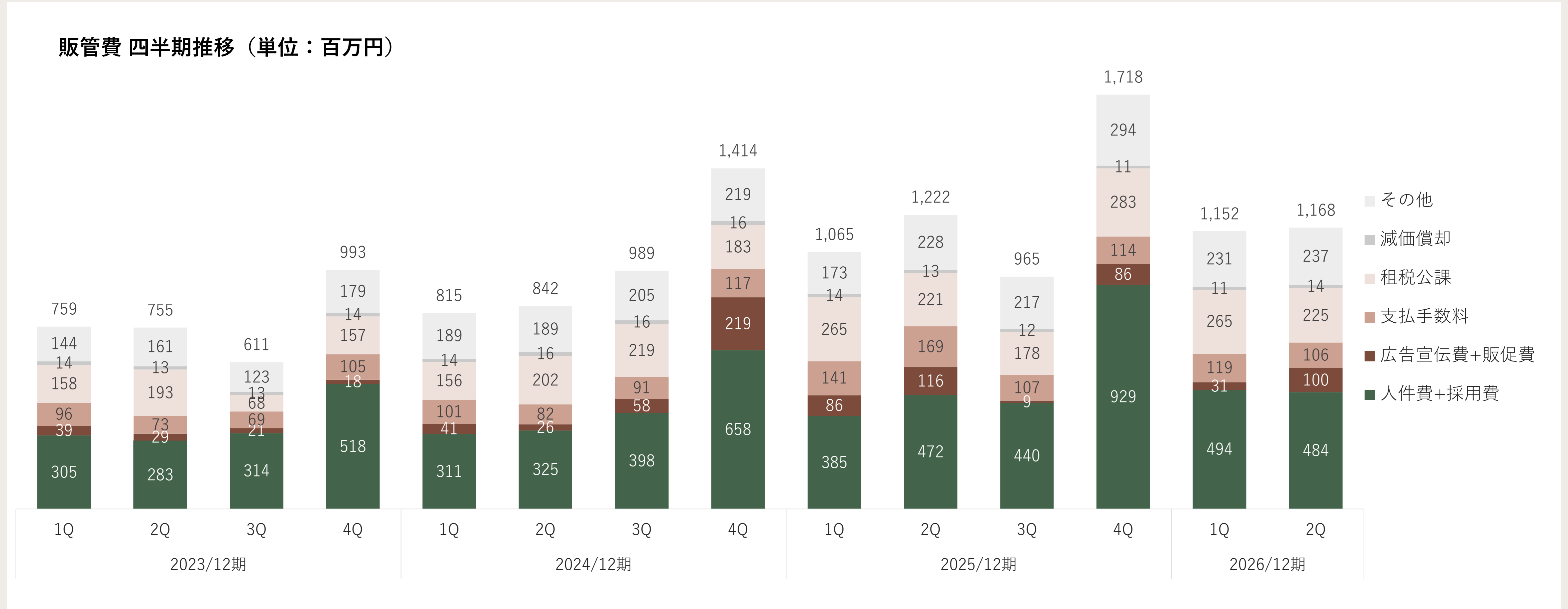
- ✓ 2026/12期第2四半期は土地企画事業におけるバリューアップが想定以上に好調に進んだため、一部案件の販売時期を下期へ見直し。その結果、第1四半期に開示した四半期業績見通しと比較すると売上・利益の進捗が低く見える状況も、通期に向けては計画を十分達成可能な見込
- ✓ 開発事業においては販売計画758戸に対して636戸の販売に関する売買契約を締結済みと順調。2027/12期、2028/12期に向けた仕入も順調に進捗
- ✓ 土地企画事業においては6件の販売を計画していたものの、隣地の仕入が好調に進んでおり、より付加価値を高めた上で販売可能という判断から一部案件の販売時期を見直した結果、販売件数は2件で着地も、通期計画の達成に向けては順調という認識
- ✓ 再生事業においては計画通り4棟の販売を実施。下期以降により大きい物件の販売があるため、売上高の進捗は低いものの計画通りの進捗。仕入に関しては3棟の仕入を行う計画も、仕入及び販売効率の向上に向けて物件が大型化したことを考慮し、今期の計画棟数を12棟から10棟へ変更。第2四半期では1棟の仕入を完了
- ✓ 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。加えて、政府発表に基づくと供給リスクに関しては前回決算発表(5月)と比較して落ち着きつつある印象
⇒ 中東情勢についての詳細はp.22参照

- 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8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10棟の仕入を予定。現時点で4棟の販売と7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		
開発事業	販売契約済物件の決済予定	636戸		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	122戸									23戸			99戸	上期	下期
	合計	758戸	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	8件	1件	1件	1件	1件		1件			3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	17件									2件			15件	販売予定件数	
	合計	25件	3件			2件			5件			15件			25件	
再生事業	販売契約済物件の決済予定	4棟				1棟		3棟							販売予定棟数	
	未契約物件の決済予定	5棟									3棟			2棟	9棟	
	合計	9棟	0棟			4棟			3棟			2棟			仕入予定棟数	
	仕入契約済物件の決済予定	7棟	5棟			1棟			1棟							
	仕入計画における決済予定	3棟									1棟			2棟	10棟 / 14棟※	
	合計	10棟	5棟			1棟			2棟			2棟				

※2025年からの持ち越し4棟を含む

- 第2四半期においては想定していた販売等に伴う費用が発生せず、第1四半期とほぼ同程度で推移
- 第3四半期以降で四半期ズレしていた仕入・販売に伴う費用が発生する想定であり、第2四半期と比較して一定増える見込

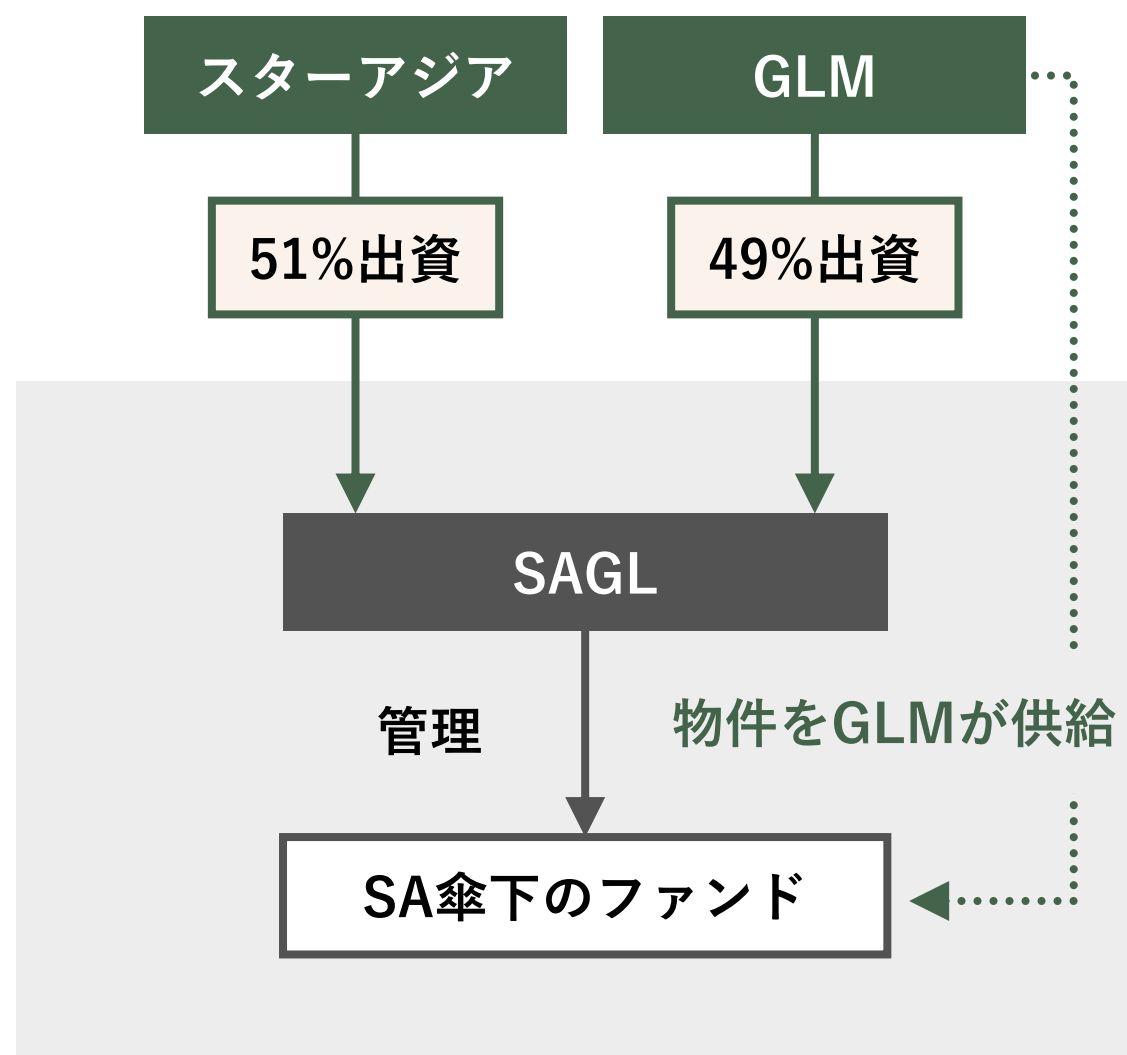


SAGLアドバイザーズの完全子会社化について

- 2026/6/30にSAGLアドバイザーズ(SAGL)を完全子会社化 社名をGLキャピタルマネジメント(GLCM)に変更
- SPC(特別目的会社)を通じた開発に対してより積極的に取り組むことが可能な体制を構築 業績貢献としては次期中計以降の見込

SAGLアドバイザーズの完全子会社化 (2026/6/30)

2020年 スターアジアグループとの
共同出資によりSAGL社を設立



当初の狙い
(達成)

- ・ アセットマネジメント事業
の実績やノウハウの獲得
- ・ 人材ネットワークの構築

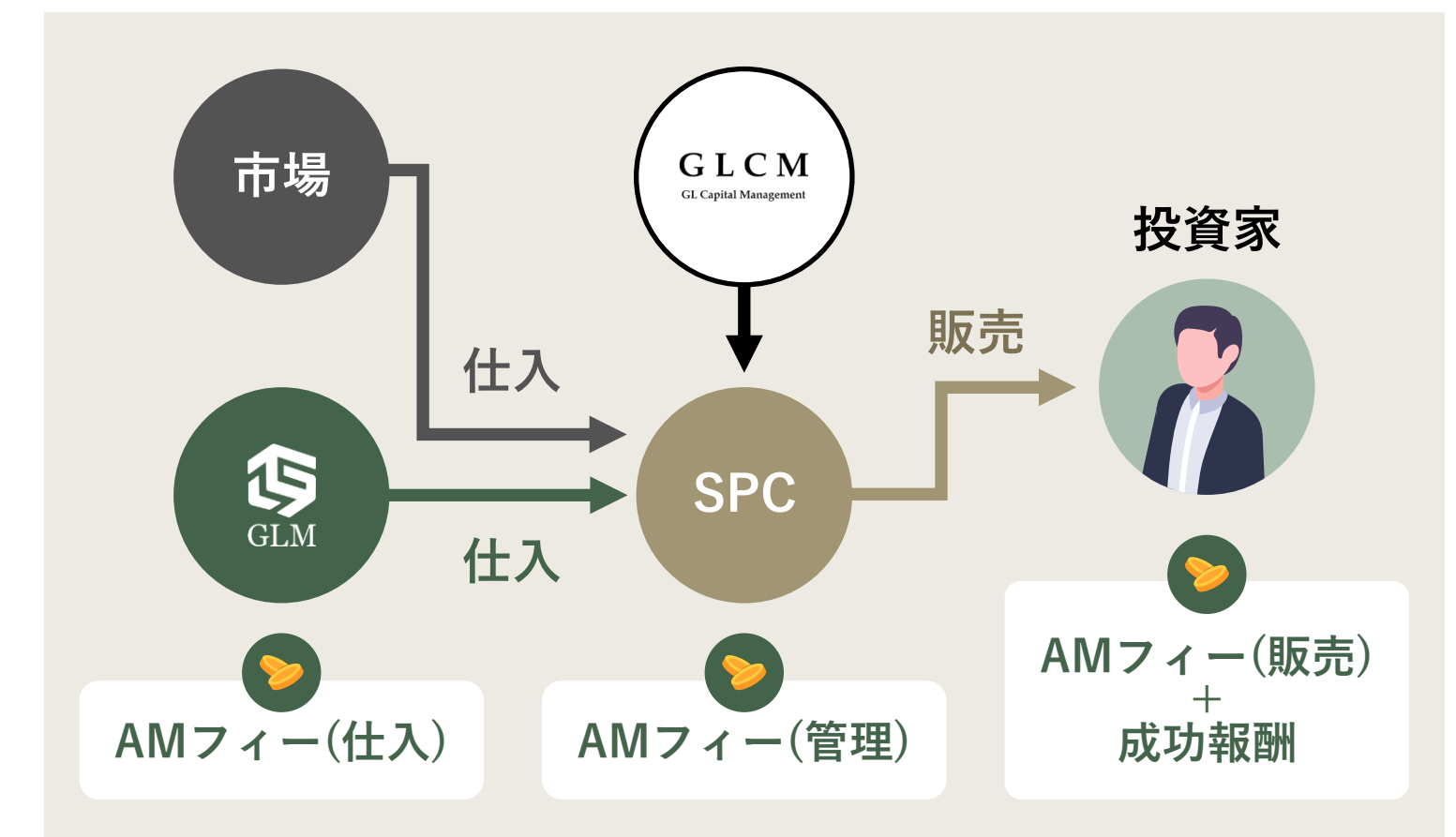
2026年6月30日

- ・ SAGL社を完全子会社化 (GLCMに社名を変更)
- ・ GLM1000に向けた体制構築に貢献

GLCMがパートナーを探すことが可能になり
運用対象のアセットの種類や規模の自由度が拡大



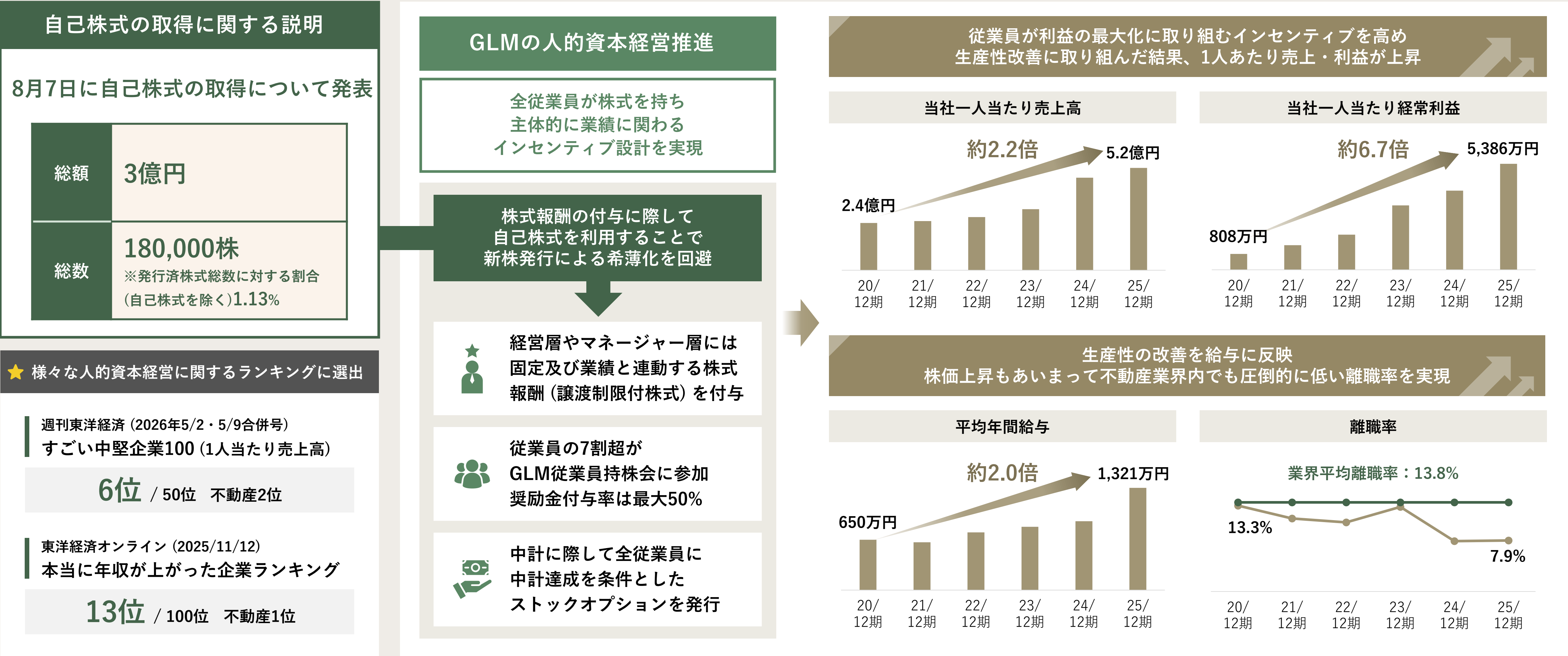
AMフィーや成功報酬フィーなど、
ストック・フローの両面で収益基盤が拡大



GLM1000に向けた収益源の多様化に取り組む

ビジネスとしては次期中計以降の貢献が大きくなる見込も、体制の整備が進捗

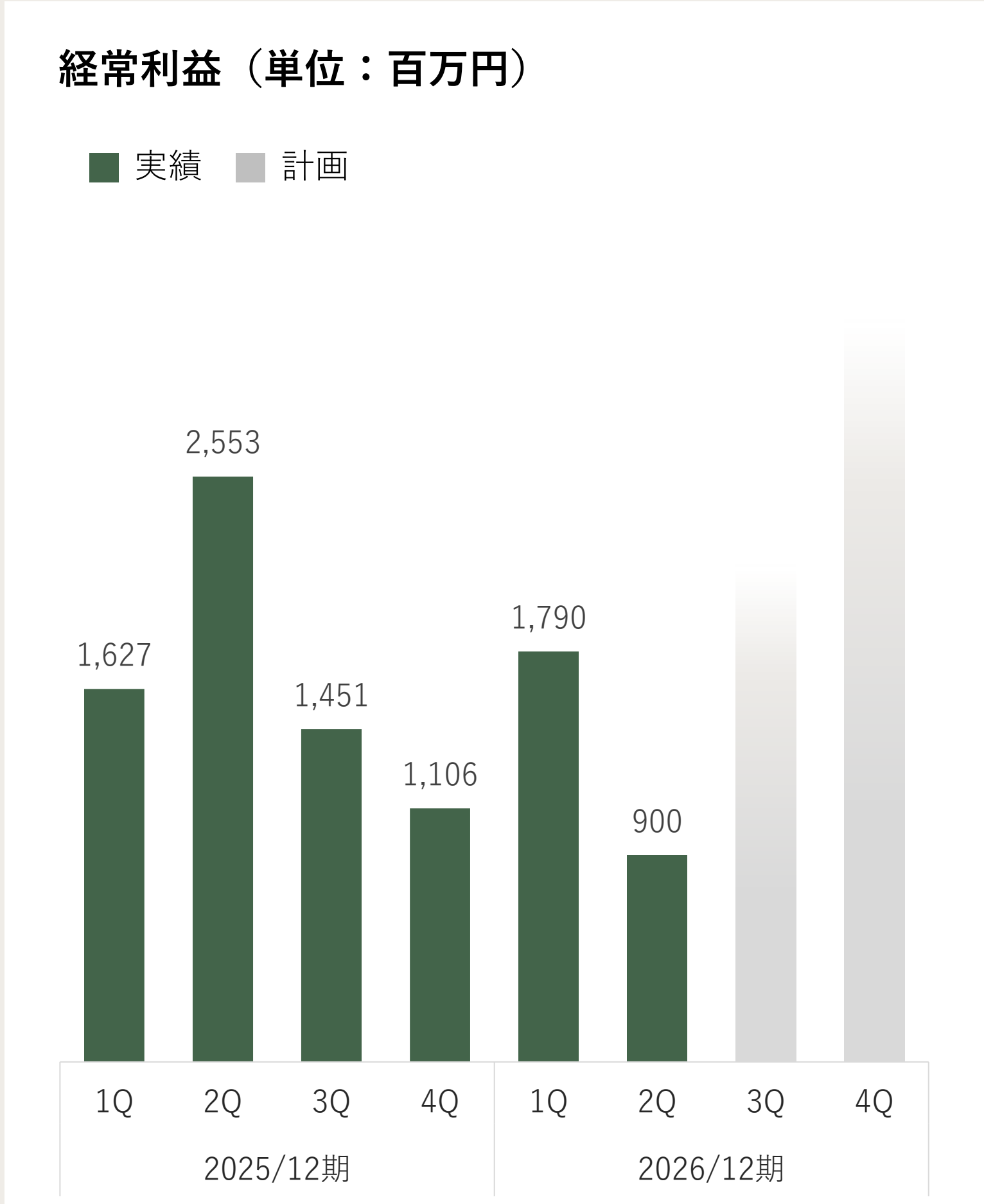
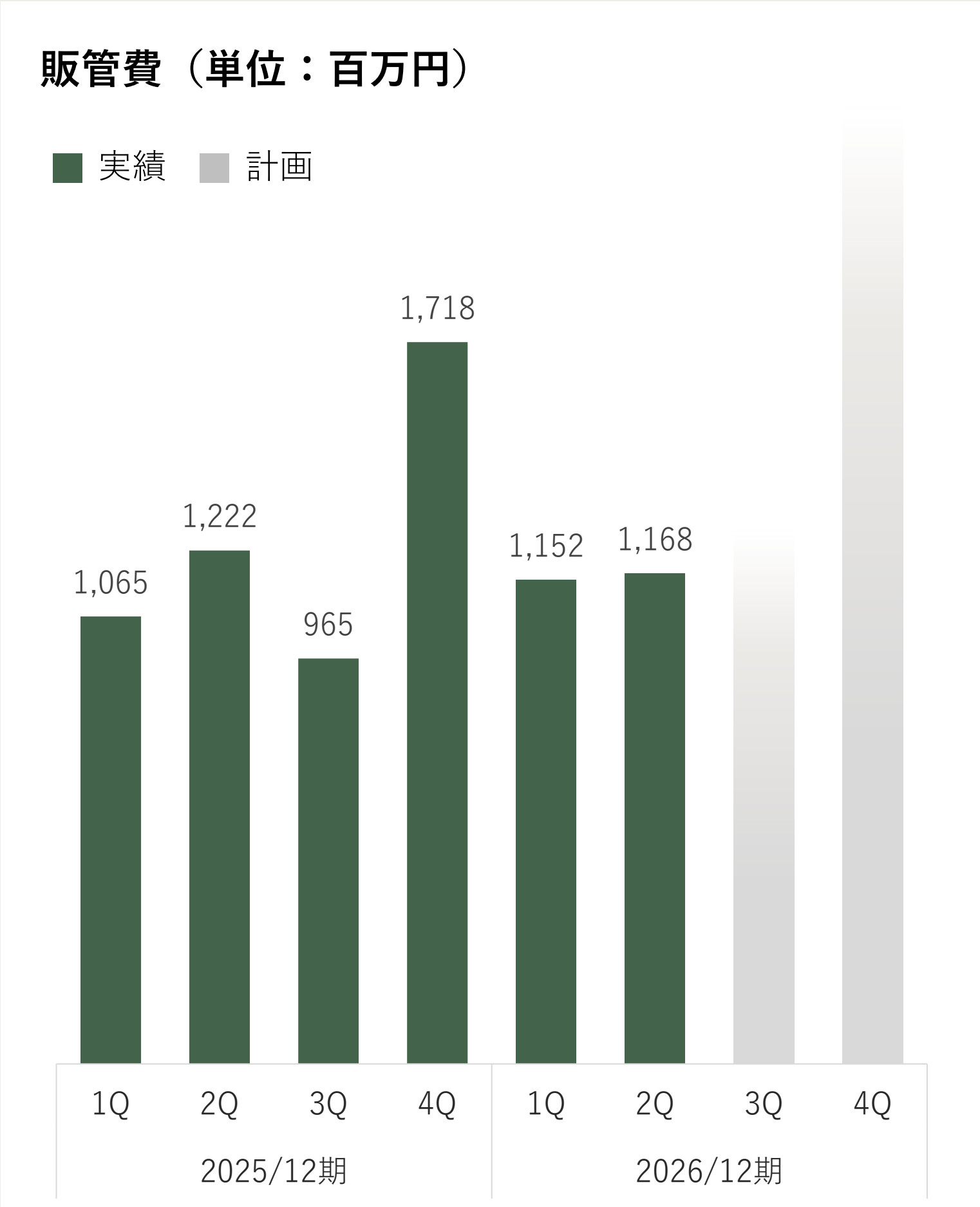
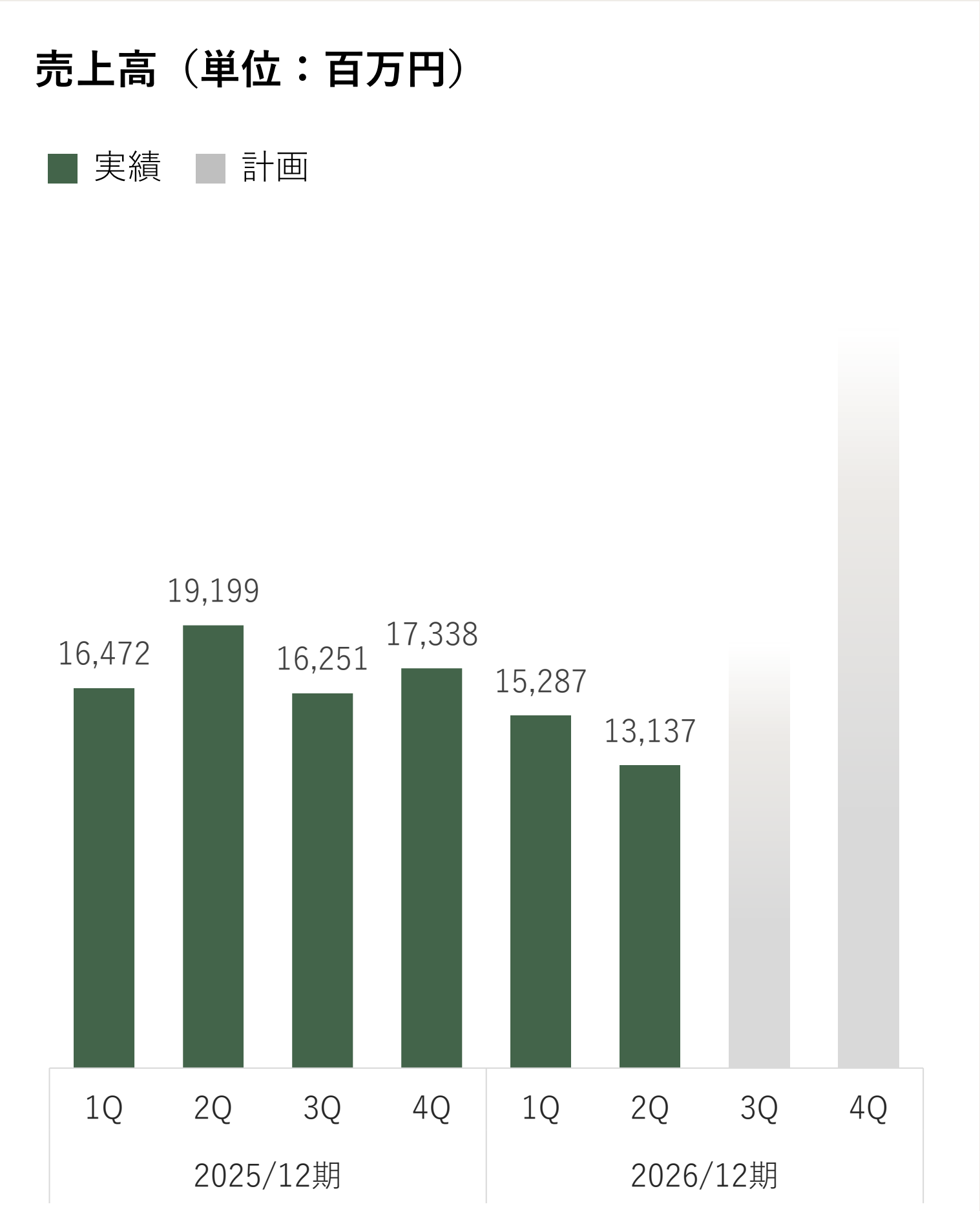
- 決算と同時に自己株式の取得について発表 取得した自己株式は経営層やマネージャー層に向けた株式報酬に活用
- 今後も株式を有効に活用することで、従業員の経営者思考を醸成し、更なる生産性改善に取り組みつつ、処遇の改善を継続



- 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

	2025/12期	2026/12期
(百万円)	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

- 2026/12期の利益は期初想定と比べ、土地企画事業を中心に下期の比重が更に大きくなる見通し
- 前期は第2四半期に利益が集中したこともあり、第3四半期までは前年比で弱く見えるものの、通期では最高益を達成する想定



- 化学製品の継続的な供給については前回決算発表時（5月）と比較して見通しは改善
- 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しており、需要超過の見込は変わらず、仮に資材価格に変化があった場合にも価格転嫁等を通じて対策を図ることが可能という認識

化学製品の供給状況 - 経済産業省 『中東情勢を踏まえた資源・燃料問題について』（2026/7/13）

2026年12期への影響見通しについて

主な製品	業界団体	足下の供給状況	今後の供給見通し
塗料 シンナー	日本塗料工業会 (5/29)	(出荷前年同月比) 3月：塗料111%、シンナー115% 4月：塗料115%(シンナー6/12公表予定)	5月以降も引き続き平年並み以上の供給を継続
塩ビ管 塩ビ継手	塩化ビニル管・継手協会 (5/29)	3, 4月：前年同月を上回る生産量、出荷量を達成	5月以降、平年並の生産、出荷を維持できる見込み
断熱材	ウレタンフォーム工業会 (5/28)	全体では通常時と同様に生産・出荷を継続	今後も前年同月並の生産・供給量を維持できる状況
	フェノールフォーム協会 (5/28)	3, 4月：前年同月以上の供給を実施	5月以降も平年並みの生産ができる見通しが立つ
	押出発泡ポリスチレン工業会(5/29)	3, 4月：前年同月同レベルの供給を維持	5月以降も、前年同月同レベルの安定供給が可能となる見込み
ユニットバス	キッチン・バス工業会 (5/29)	3, 4月：出荷台数は、前年同月比102%、99%	通常時の発注を前提に安定的な製品供給の維持が可能となる見込み

開発事業

- ✓ 約8割（売上ベース）の販売に関しては売買契約を締結済
- ✓ 依然未確定の工事費用や資材価格の高騰等のリスクはあるものの、現状建設資材の供給に対するリスクは若干落ち着いたという認識 引き続き状況を注視

土地企画事業

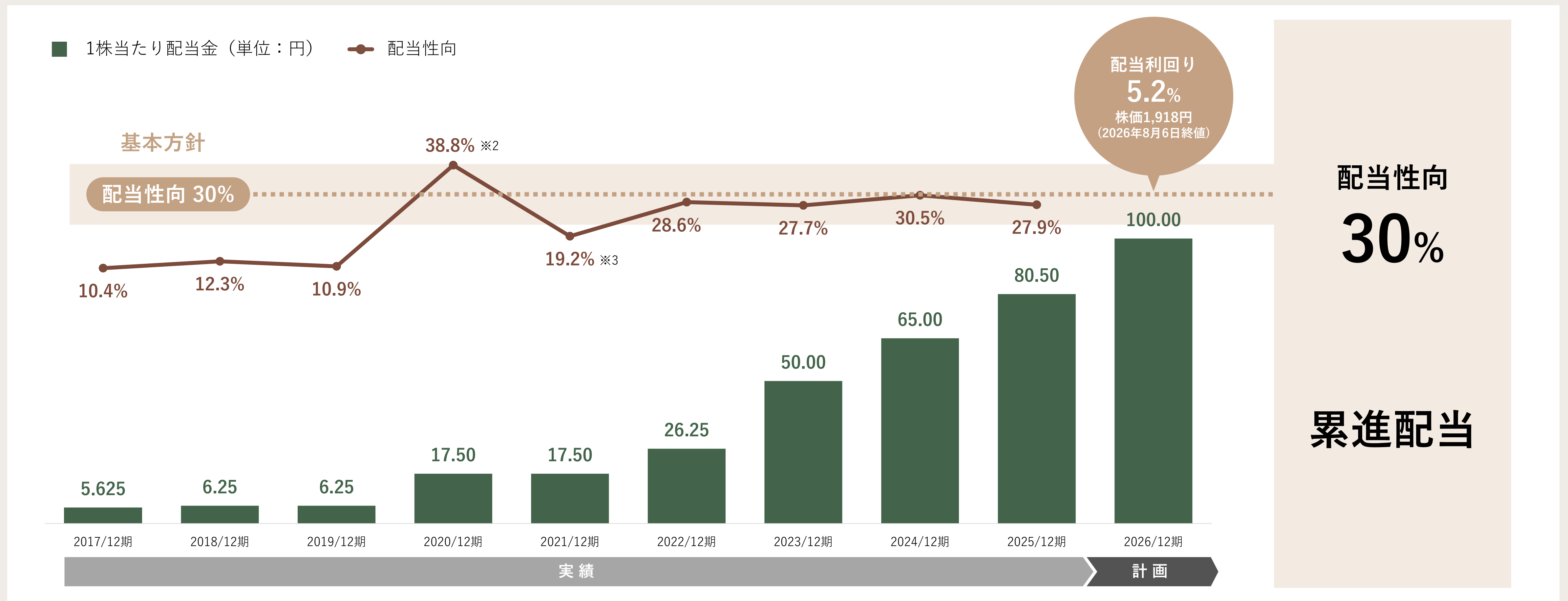
- ✓ 約3割（売上ベース）の販売に関しては売買契約を締結済
- ✓ 開発事業における建設資材供給に関するリスクが落ち着いたことに連動して、5月発表段階よりは状況が緩和という認識 引き続き状況を注視

再生事業

- ✓ 約3割（売上ベース）の販売に関しては売買契約を締結・決済完了
- ✓ 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、影響は限定的という認識

■ 配当方針は**配当性向30%かつ累進配当**

■ 2026/12期の1株当たり配当は100.0円/株となる見込み。**2026年8月6日時点で5.2%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