

2026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

GLOBAL LINK MANAGEMENT

GLCM
GL Capital Management

G&G
Community

不動産を通じて豊かな社会を実現する

AtPeak

テクノロジーで
全てのビジネスに革新を

グループ方針

GLM1000

世界をリードするサステナブルな企業グループへ

オーガニックでの成長

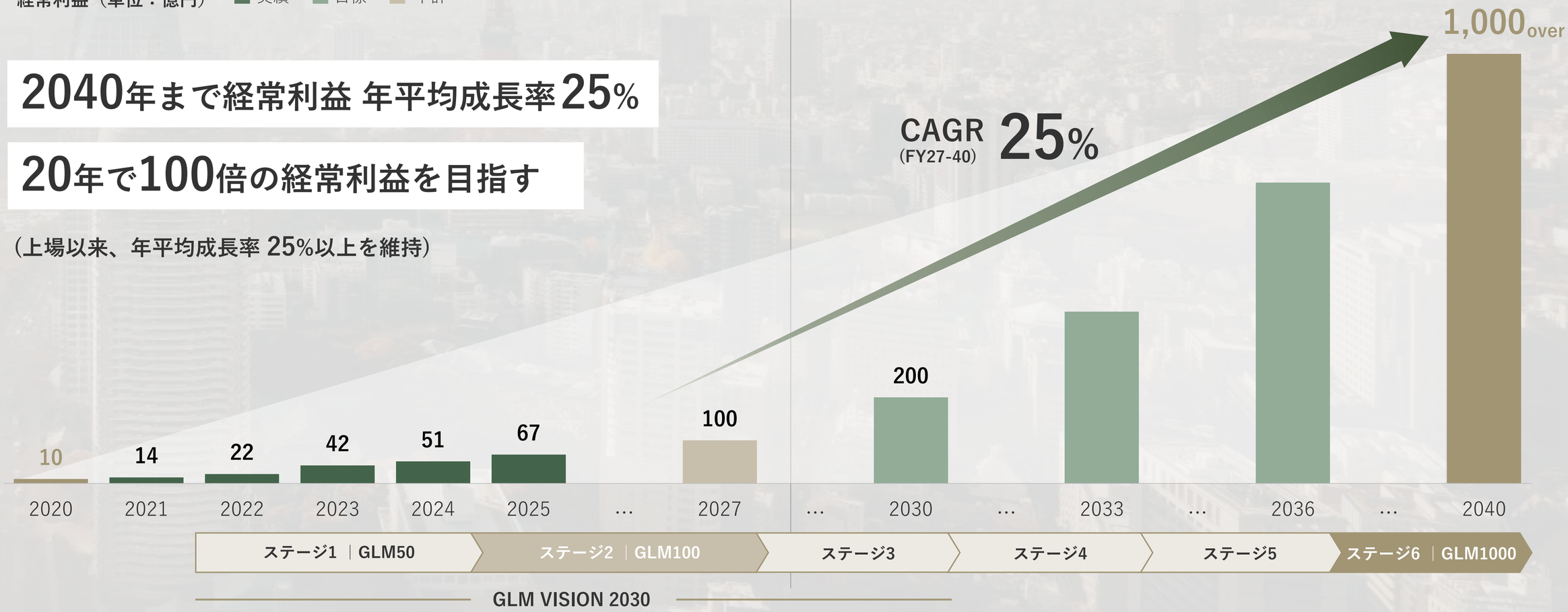
経常利益（単位：億円）　実績　目標　中計

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）

オーガニック×M&Aで成長加速



© Global Link Management Inc. 2026年12月期 第3四半期決算説明資料　株式会社グローバル・リンク・マネジメント（証券コード：3486）

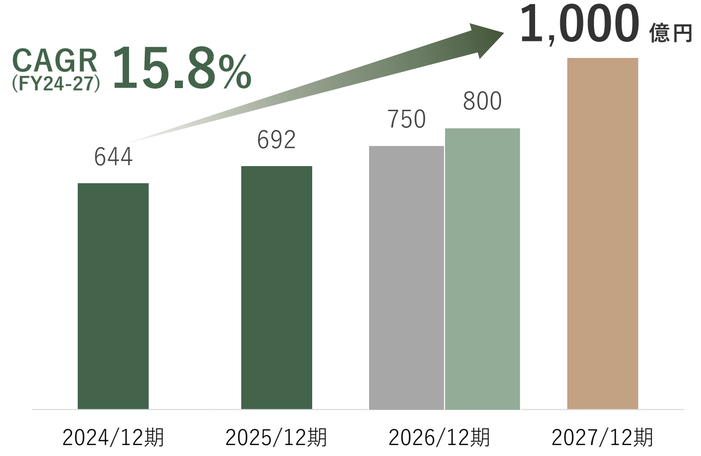
2025年中期経営計画「GLM100」KGIについて

GLOBAL LINK MANAGEMENT

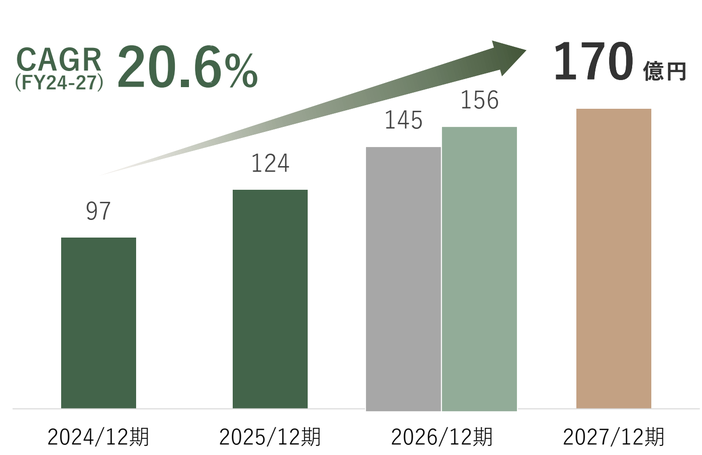
- GLM1000(経常利益1,000億円)に向けた第1フェーズとしてGLM100(経常利益100億円)を策定
- GLM100では2027/12期に売上高1,000億円(CAGR 15.8%) 売上総利益170億円(CAGR20.6%) 経常利益100億円(CAGR 25.2%)を目指す

KGI状況（単位：億円）

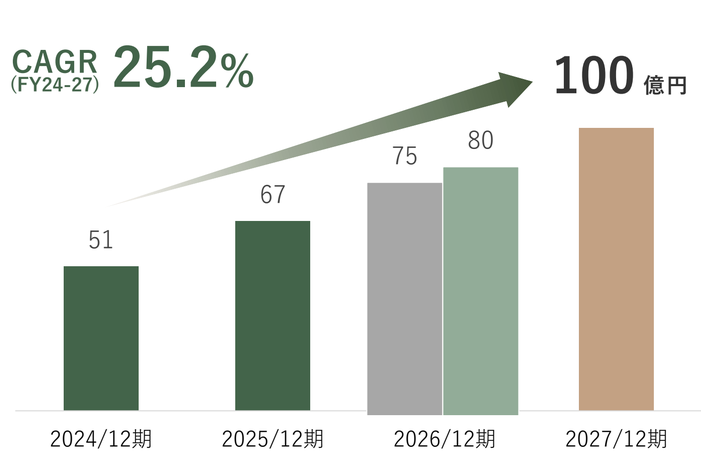
売上高（単位：億円）



売上総利益（単位：億円）



経常利益（単位：億円）



GLM100の進捗認識

- ✓ GLM100の第2期にあたる2026/12期についても2025/12期に引き続き売上高・利益ともに当初計画を上回って着地
  2027/12期の経常利益100億円達成に向けたパイプライン構築についても順調に進捗
- ✓ 従来の開発事業のみならず、土地企画事業及び再生事業の2事業が立ち上がり、次期中期経営計画及び長期ビジョン実現に向けた事業モデルの拡大が進む
- ✓ 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
- ✓ 長期ビジョンの実現に向け、次期中期経営計画における成長戦略の中核となるビジネスモデルの変革を推進。バンクフォーメーション※2の構築や投資パートナーの探索に注力

※1 26/12期の期初予想として中計発表時予想（2024/11/14）を修正したもの。中計発表時予想は売上高850億円、売上総利益136億円、経常利益75億円　※2 借入の最大化や安定化、コスト低減に向けた銀行との取引体制のこと

2025年中期経営計画「GLM100」KPIについて

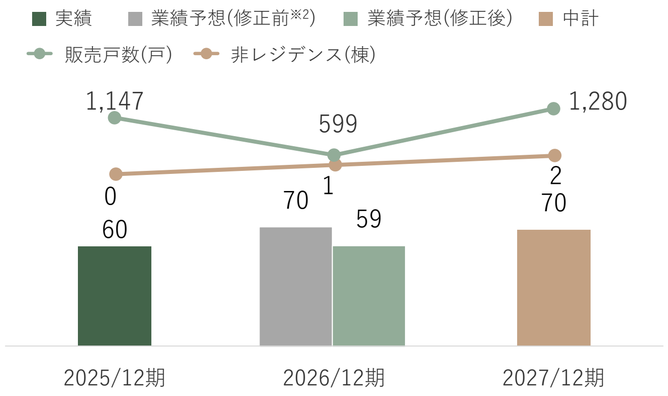
GLOBAL LINK MANAGEMENT

- 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(31.3%)・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、賃金の上昇に取組む

目標値 ：売上総利益※1（単位：億円）

開発事業

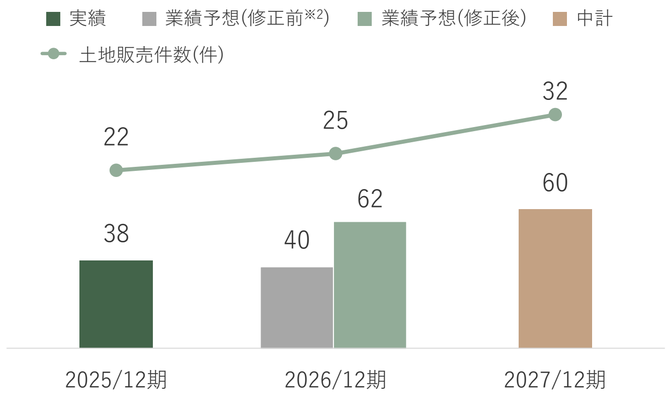
ESG不動産を中心にオフバランスを活用しながら効率良く開発し、バルク販売



- ✓ 2026/12期は特定案件における損失が発生。中計発表時の売上総利益予想62億円を若干下回る着地となる見込み
- ✓ 2027/12期の販売戸数目標1,280戸に対し、1,366戸の仕入を完了。2026/12期については修正後の計画599戸全ての販売に関する売買契約を締結済み
- ✓ 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

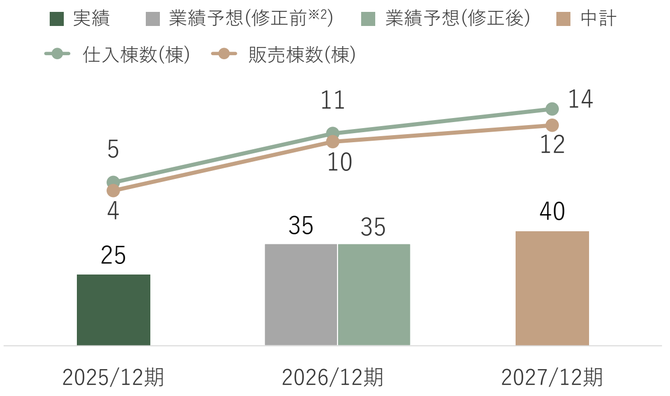
権利調整や企画を通じて付加価値向上オフバランスやDXを通じて件数を拡大



- ✓ 2025/12期は従来計画を上回っての着地。2026/12期は隣地の仕入が好調に進捗し、より高い付加価値で仕入れた土地を販売出来る見込みとなり、中計※2を大きく上回る見込み
- ✓ 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に情報を集積中
- ✓ ノウハウの蓄積と体制の構築が進み、隣地の仕入等を通じた付加価値向上を実現。来期以降の売上総利益率改善を見込む

再生事業

中古物件を取得し、バリューアップ後に販売



- ✓ 2026/12期は従来計画通りの着地となり、中計発表時の売上総利益予想28億円を上回る見込み
- ✓ バンクフォーメーションの強化を通じて取り扱う物件規模の大型化を実現。1人あたりの生産性向上や再生事業における競争力の強化、大口の投資家との関係性構築に大きく寄与

※1 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
※2 26/12期の期初予想として中計発表時予想(2024/11/14)を修正したもの。中計発表時の売上総利益予想は開発事業は62億円、土地企画事業は46億円、再生事業は28億円

2026年12月期 第3四半期決算ハイライト

GLOBAL LINK MANAGEMENT

KGI

		進捗率	前年同期比
売上高	394億円 / 800億円	49.3%	△24.1%
売上総利益（率）	77億円 / 156億円（19.8%）	49.9%	△17.1%
経常利益（率）	30億円 / 80億円（7.6%）	37.6%	△46.6%

KPI

	売上高	レジデンス販売戸数		ホテル販売棟数	
開発事業	228億円 / 330億円	452戸 / 599戸		0棟 / 1棟	
	進捗率	進捗率	前年同期比	進捗率	前年同期比
	69.4%	75.5%	△56.4%	--	--

	売上高	販売件数	
土地企画事業	62億円 / 260億円	9件/ 25件	
	進捗率	進捗率	前年同期比
	24.0%	36.0%	±0.0%

	売上高	販売棟数		仕入棟数	
再生事業	99億円 / 210億円	6棟 / 10棟		9棟 / 11棟	
	進捗率	進捗率	前年同期比	進捗率	前年同期比
	47.4%	60.0%	+100.0%	81.8%	+80.0%

業績予想及び配当の上方修正

売上高	：	75,000百万円→80,000百万円
経常利益	：	7,500百万円→ 8,000百万円
当期純利益	：	5,130百万円→ 5,700百万円
1株あたり配当	：	100.0円 → 110.0円

決算ハイライト

- ✓ 土地企画事業において隣地の仕入が好調に進み、より付加価値を高めての販売が可能となったことを背景に**業績予想及び配当予想を上方修正**
- ✓ 開発事業においては今期修正計画で販売を見込む**599戸※全ての販売に関する売買契約を締結済み**
- ✓ 土地企画事業においては隣地の仕入が好調に進んだ結果、より付加価値を高めた上での販売が可能となり、**売上高・売上総利益共に計画を大きく上回る通期着地を目指せる状態**に
- ✓ 再生事業においては**売上総利益に関して概ね計画通りとなる想定。**返済実績の積み上げによる今後の融資枠拡大を目的として販売計画の見直しを行い、物件の販売を一部前倒ししたことから、売上高については上振れる見込み

※ 上方修正に際して販売計画を758戸から599戸に修正

開発事業・土地企画事業・再生事業の契約・決済状況について

GLOBAL LINK MANAGEMENT

- 開発事業は2026/12期において599戸の販売を予定。**現時点で599戸全ての販売に関する売買契約を締結済み**
- 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21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10棟の販売及び11棟の仕入を予定。**現時点で8棟の販売及び11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	599戸		138戸	127戸			141戸			46戸		50戸	97戸
	未契約物件の決済予定	0戸												
	合計	599戸	265戸			141戸			46戸			147戸		
土地企画事業	販売契約済土地の決済予定	21件	1件	1件	1件	1件		1件			4件		4件	8件
	未契約土地決済予定	4件												4件
	合計	25件	3件			2件			4件			16件		
再生事業	販売契約済物件の決済予定	8棟				1棟		3棟			2棟		1棟	1棟
	未契約物件の決済予定	2棟											1棟	1棟
	合計	10棟	0棟			4棟			2棟			4棟		
	仕入契約済物件の決済予定	11棟	5棟			1棟			1棟		2棟		1棟	1棟
	仕入計画における決済予定	0棟												
	合計	11棟	5棟			1棟			3棟			2棟		

1棟バルク及び1棟販売（半期）	
上期	下期
406戸	193戸

※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

販売予定件数
25件

販売予定棟数
10棟

仕入予定棟数
11棟 / 15棟※

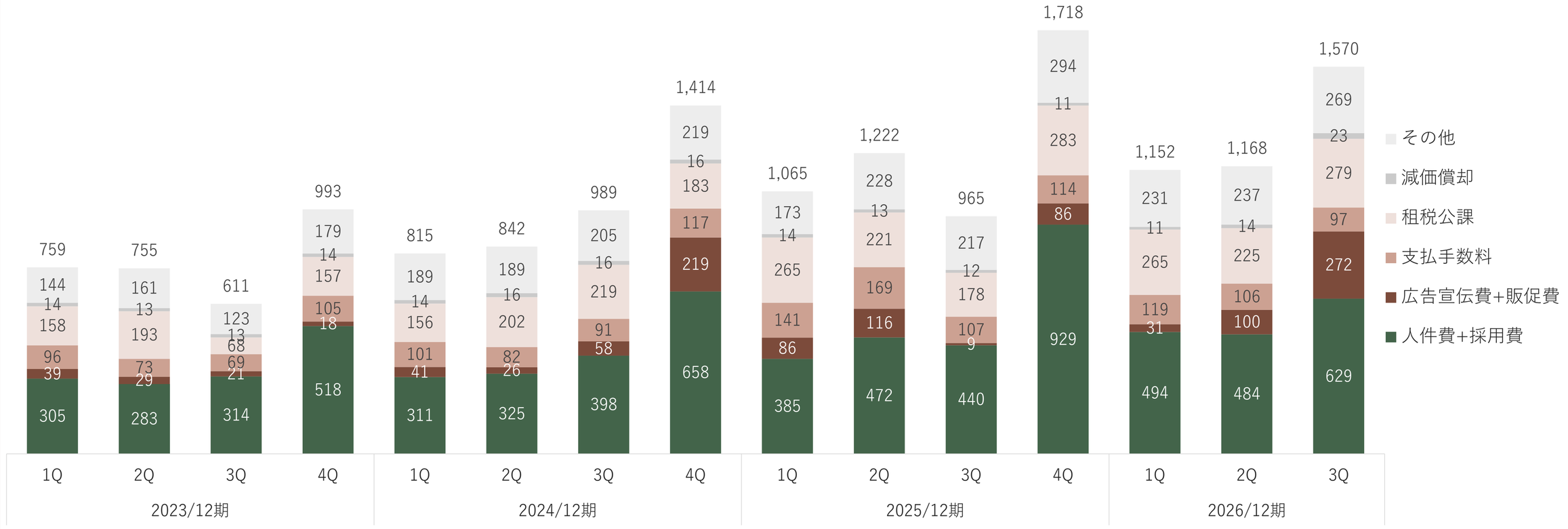
※前四半期までは再生事業の仕入については四半期末時点までの情報としておりましたが、今四半期より決算発表日までの情報に変更しております。

※2025年からの持ち越し4棟を含む

費用構造・四半期推移

- 第3四半期においては仕入・販売の進捗に伴い、歩合人件費や販売促進費が増加したことに加え、従来第4四半期に想定していた株式報酬費用の計上が前倒しとなり、第2四半期比で増加
- 第4四半期は例年同様に人件費が増加する見込みであることに加え、今期は販売の集中により販売促進費・租税公課も増加の見込み

販管費 四半期推移（単位：百万円）



2026年12月期 通期業績予想

GLOBAL LINK MANAGEMENT

■ 2026/12期の経常利益見通しについて販売に関する売買契約の状況を踏まえ上方修正　中期経営計画を上回る着地を見込む

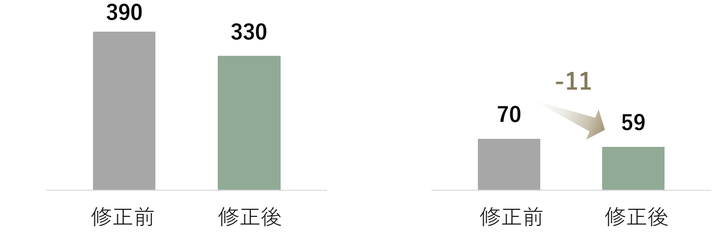
	2025/12期	2026/12期		
（百万円）	実績	期初業績予想	修正後業績予想	修正率
売上高	**69,262**	**75,000**	**80,000**	**+6.7%**
売上総利益	**12,409**	**14,500**	**15,600**	**+7.6%**
利益率	17.9%	19.3%	19.5%	-
営業利益	**7,436**	**8,500**	**9,200**	**+8.2%**
利益率	10.7%	11.3%	11.5%	-
経常利益	**6,739**	**7,500**	**8,000**	**+6.7%**
利益率	9.7%	10.0%	10.0%	-
当期純利益	**4,611**	**5,130**	**5,700**	**+11.1%**
利益率	6.7%	6.8%	7.1%	-
1株当たり当期純利益	**288.03円**	**320.40円**	**357.84円**	-

2026年12月期 通期業績予想の修正の詳細について

■ 開発事業において想定外のマイナス影響あるも、特に土地企画事業の上振れに伴い通期業績予想を上方修正

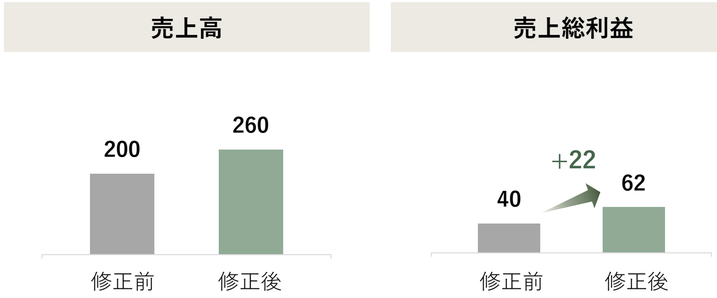
事業別 業績予想（単位：億円）

開発



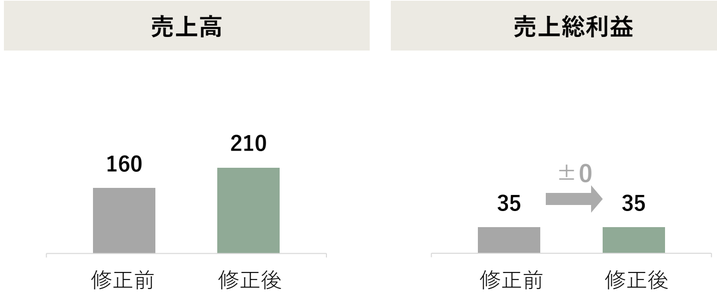
- ✓ 個別案件の契約解除が発生し、違約金を含め、売上総利益で約6億円のマイナス影響が発生(当該物件特有の事象であり、その他販売への影響は無し)
- ✓ その他、一部の竣工時期の変更に伴い約5億円のマイナス影響が発生

土地企画



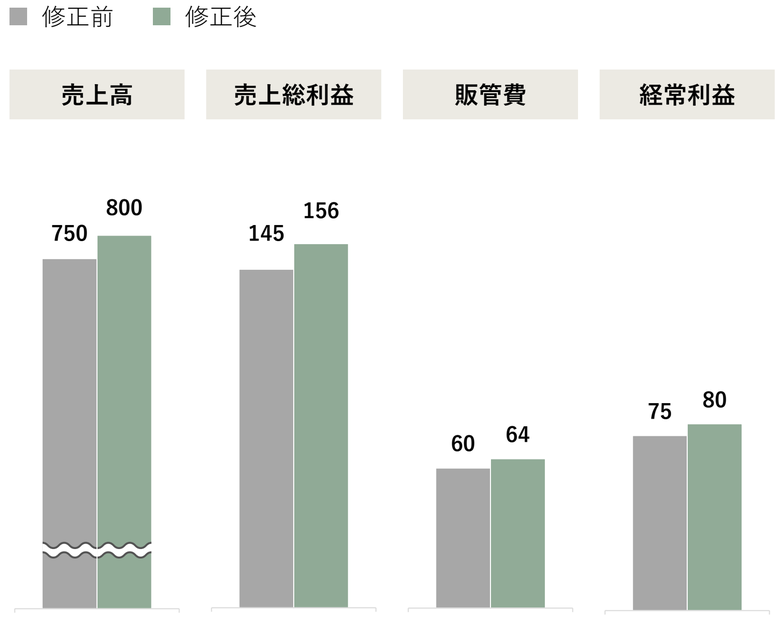
- ✓ 期初から隣地の仕入が好調に推移しており、その結果、計画以上の付加価値創出に成功し、案件規模・売上総利益額が大きく増加

再生



- ✓ 売上総利益は概ね計画通りで推移。一方、返済実績の積み上げによる今後の融資枠拡大を目的として、販売計画の見直しを行い、物件の販売を一部前倒ししたことから売上高は期初予想を上回る見通し。

連結 業績予想（単位：億円）



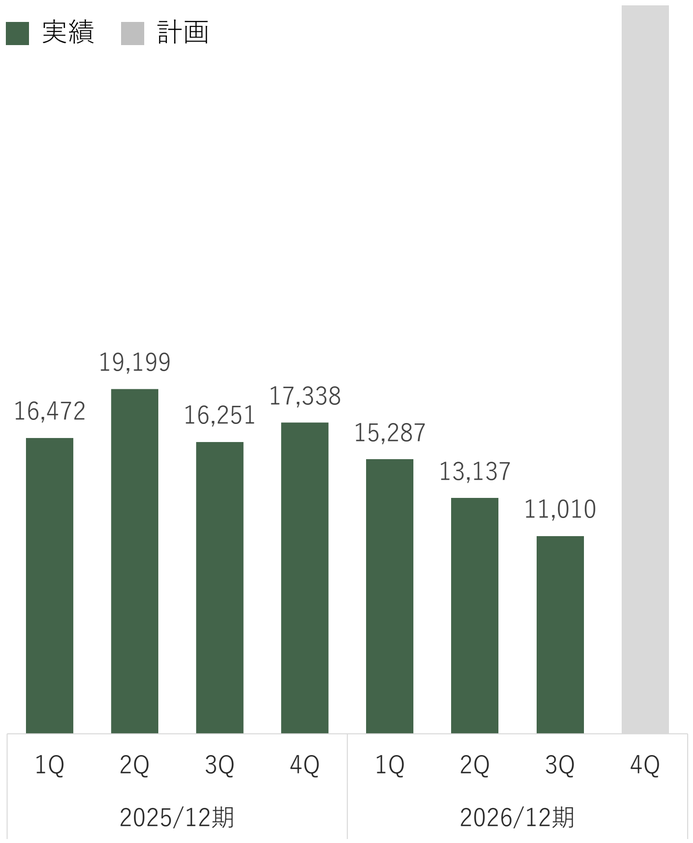
開発事業においては想定外のマイナス影響があったものの、期初より付加価値を大きく出来る隣地仕入が好調に推移していた土地企画事業が大きく上振れた結果、経常利益の目標を中期経営計画の目標である75億円から80億円に上方修正

2026年12月期 四半期業績見通し

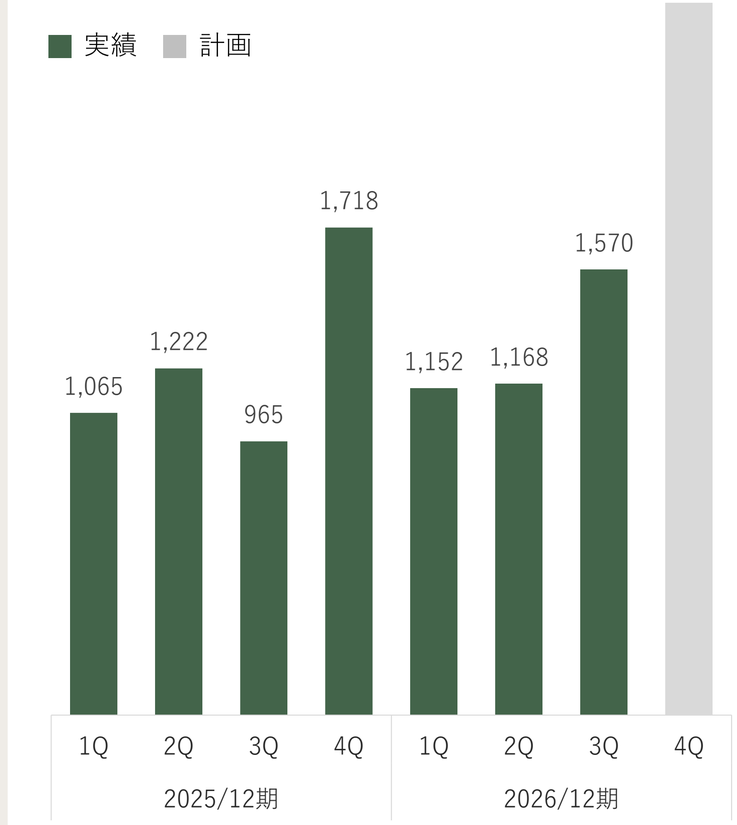
GLOBAL LINK MANAGEMENT

- 2026/12期業績は第2四半期時の想定と比較しても更に第4四半期に偏る見込みも、販売に関する売買契約は概ね締結済み
- 期初の業績予想通り、通期では過去最高益を達成する想定

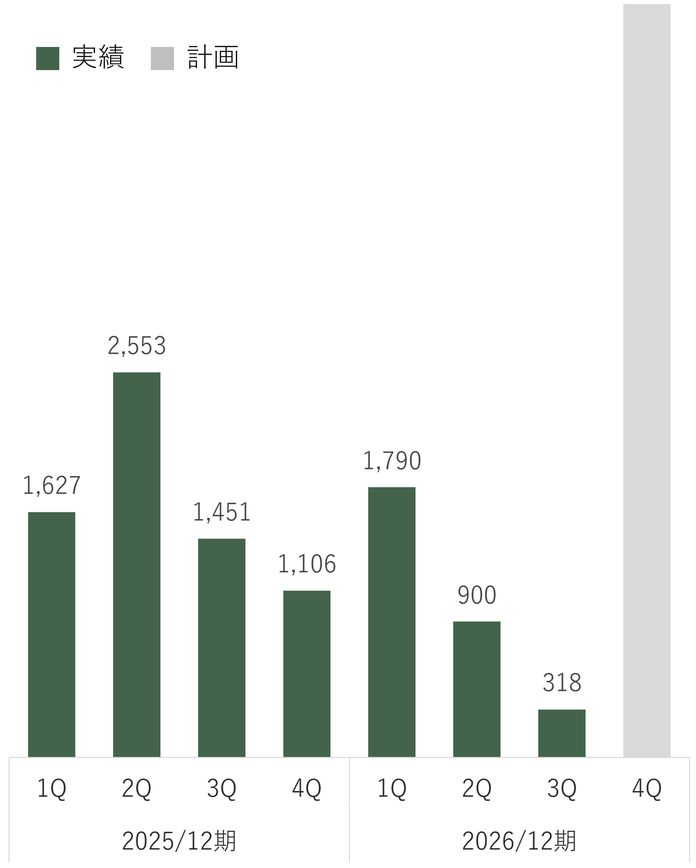
売上高（単位：百万円）



販管費（単位：百万円）



経常利益（単位：百万円）



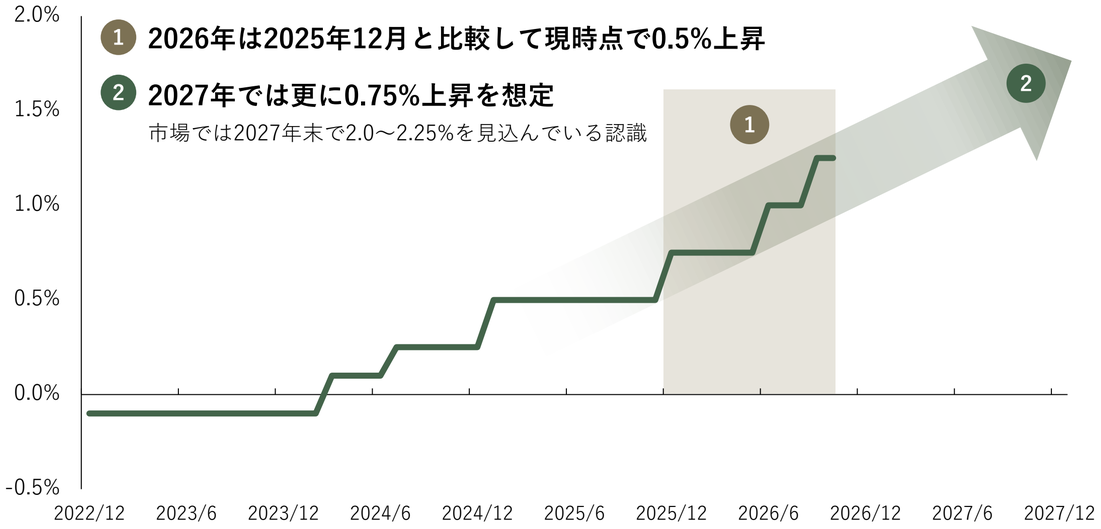
当社借入及び金利に関するよくある質問について

■ 利上げに伴い、当社の金利負担及び利益見通しへの影響に関する質問を定期的に受領
■ 2027年においては金利上昇について既に保守的に影響を織り込む一方、なおGLM100の達成を見込むことが可能という認識

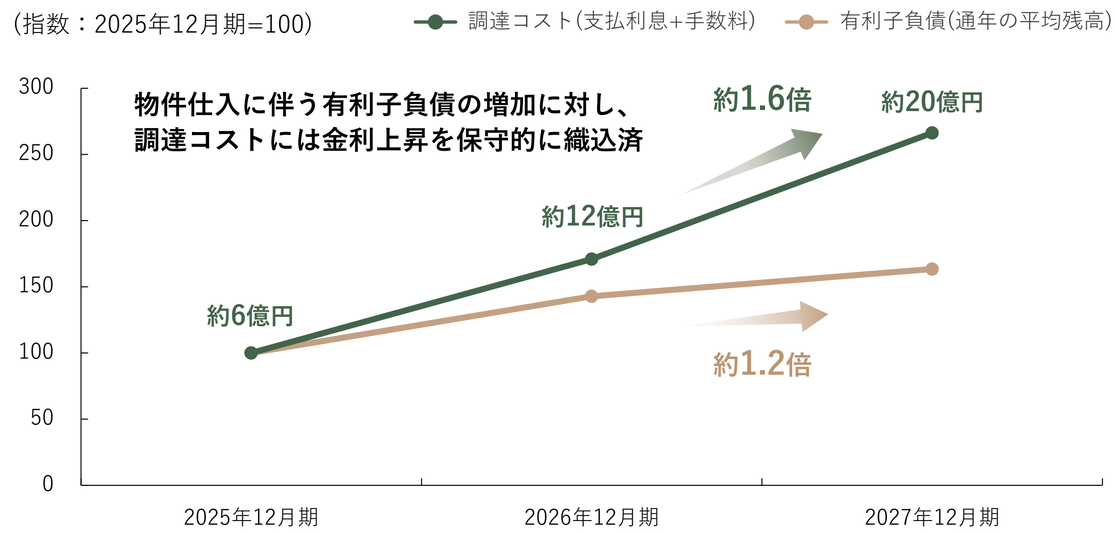
Q **利上げが継続する中で、物件仕入に伴い有利子負債の増加が見られるが、調達コストの増加が業績に与える影響をどのように見ているか？**

A **計画に際しては一定の金利上昇を既に織り込んで策定しております。2027年12月期に向けては、期初から0.75%金利が上昇する想定で計画を組んでおり、その前提でもGLM100の達成は可能と見込んでおります。また、実態としては年間を通じて徐々に上がっていくものと見られるため、金利上昇のリスクに対して、期初から上昇すると仮定している当社の計画は保守的なものと考えております。**

政策金利の推移: 期初からの金利上昇を想定

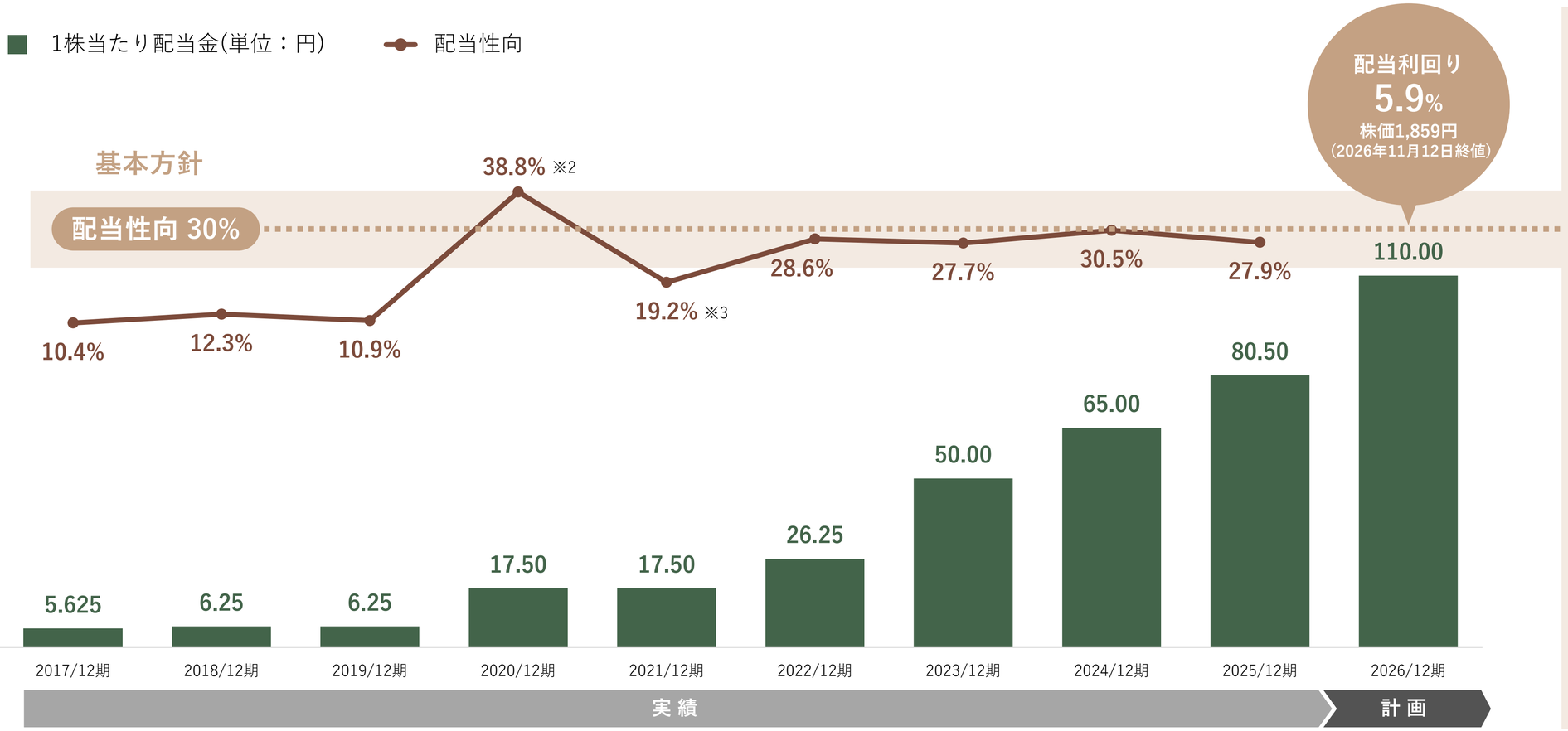


有利子負債及び調達コスト: 既に一定の金利上昇・コストの増加を織込済



株主還元

- 配当方針は**配当性向30%かつ累進配当**
- 11/13の上方修正・増配に伴い2026/12期の1株当たり配当は110.0円/株となる見込み。**2026年11月12日時点で5.9%の配当利回り**



配当性向

30%

累進配当

※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