



2026年12月期 第1四半期 決算説明資料

GLC GROUP株式会社 (証券コード: 2970)



プライム上場を果たし、時価総額 1,000億を実現。
その先の、日本を代表する企業へ。

GLCグループは
誠実な事業運営と継続的な成長を基盤に、企業価値の向上を目指しています。

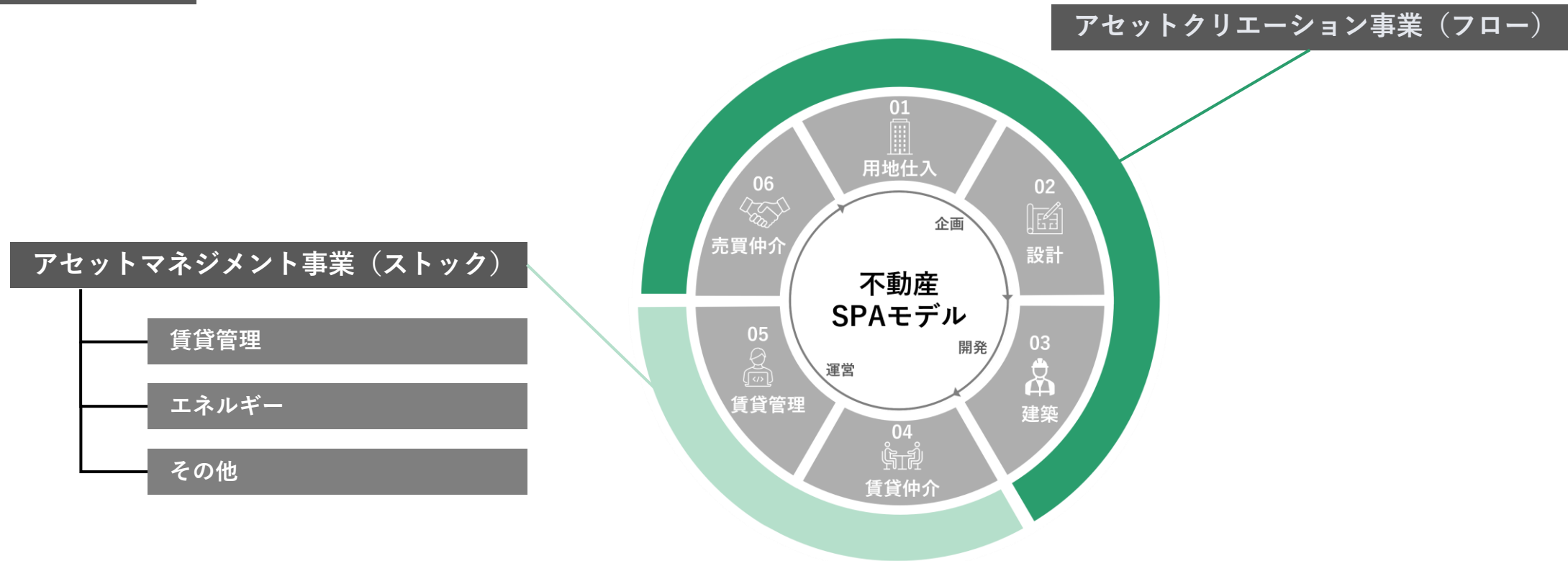
プライム上場と時価総額1,000億の実現は、
企業としての基盤をさらに強固にするための重要な通過点です。

その先に、より広い領域で価値を届け、日本を代表する企業へと成長し続ける未来を描いています。
GLCグループはこれからも、確かな事業運営と価値創出を通じて、信頼される企業であり続けます。

■ 主要事業のビジネスモデル

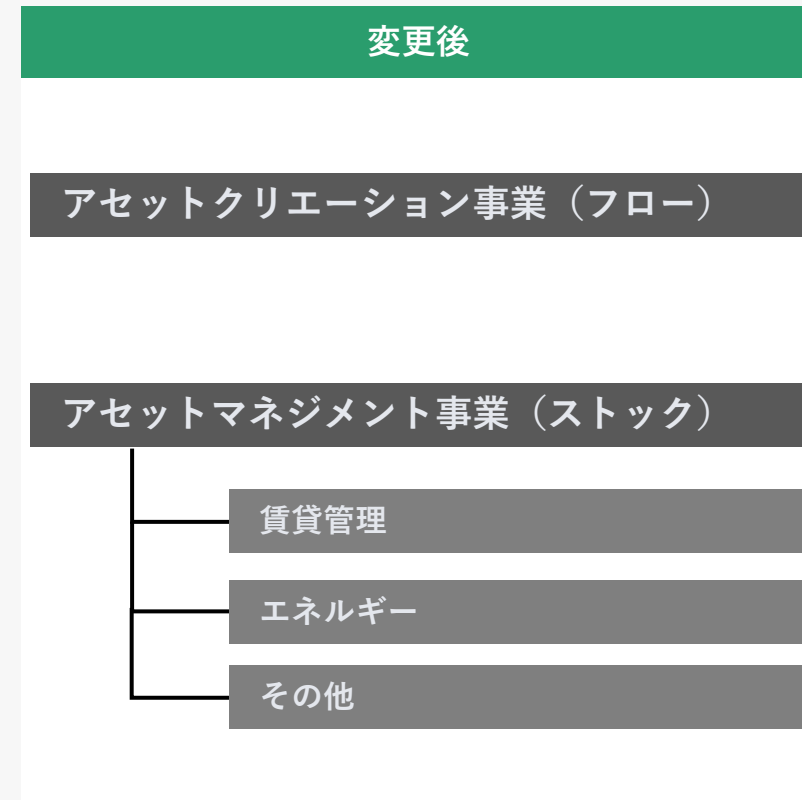
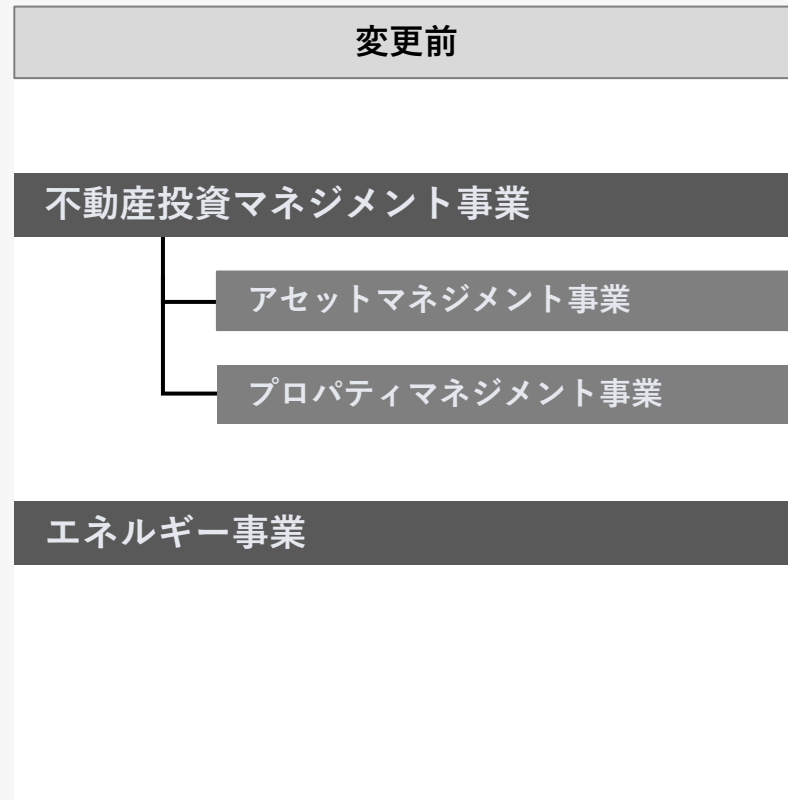
GLCグループは、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入から販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介、そしてエネルギー供給までを一気通貫で手掛ける「不動産SPAモデル」を確立。
 アセットクリエーション事業で利益を創出し、アセットマネジメント事業で継続的に収益を積み上げるビジネスモデルです。

事業構成



■ 報告セグメントの変更について

- 事業ポートフォリオの見直しを行い、既存事業の強化と成長領域への重点投資を明確化
- フロー収益とストック収益を明確にすることで、透明性を高めた情報開示を推進



目次

Contents

SECTION

01

FY2026 1Q業績ハイライト

SECTION

02

成長戦略の進捗

SECTION

03

Appendix

SECTION

01

FY2026 1Q業績ハイライト

1 Q Performance Highlights



- 当期は下期偏重のため前年同期比で大きく減少するも、通期業績予想に対し計画通りに進捗
- 新たに8棟が竣工し、アセットマネジメント事業のストック収益基盤は着実に拡大

売上高

3,300 百万円 [YoY] △52.6 %

営業利益

157 百万円 [YoY] △82.8 %

経常利益

128 百万円 [YoY] △85.8 %

当期純利益

61 百万円 [YoY] △89.4 %

単位：百万円	25/12期 1Q実績	26/12期 1Q実績	前年同期比 増減（率）	26/12期 通期計画	進捗率
売上高	6,965	3,300	△3,664 (△52.6%)	27,500	12.0%
売上原価	5,699	2,700	△2,999	23,671	11.4%
売上総利益	1,265	599	△665 (△52.6%)	3,829	15.7%
販管費	349	442	92	1,629	27.2%
営業利益	915	157	△758 (△82.8%)	2,200	7.1%
経常利益	908	128	△780 (△85.8%)	2,100	6.1%
当期純利益	578	61	△516 (△89.4%)	1,400	4.4%

売上高の進捗

下期に偏る計画のため足元の進捗は限定的であるも、通期目標に対して予定通りの進捗。

販管費の増加

持株会社移行・組織拡大による人件費・地代家賃等の増加があるも、通期予想に織り込み済み。

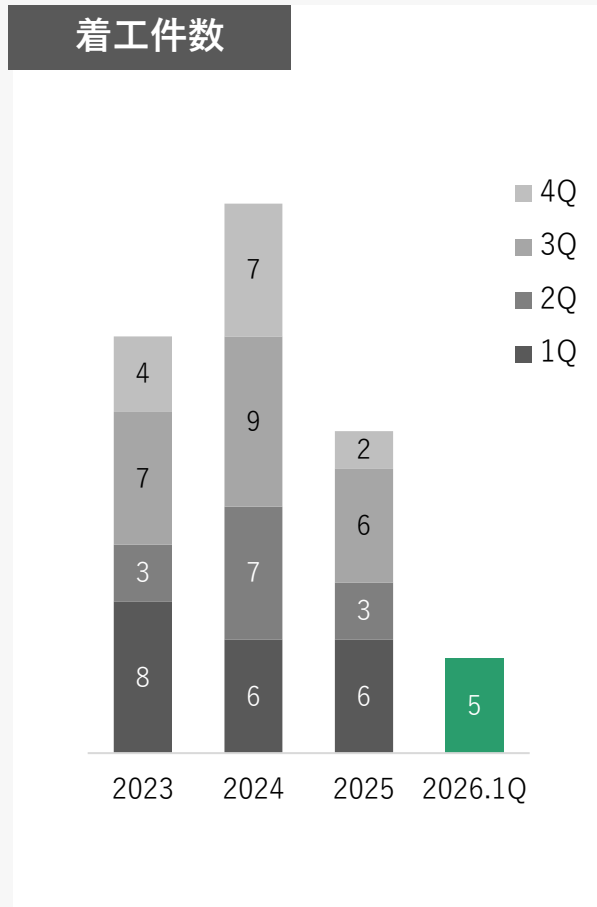
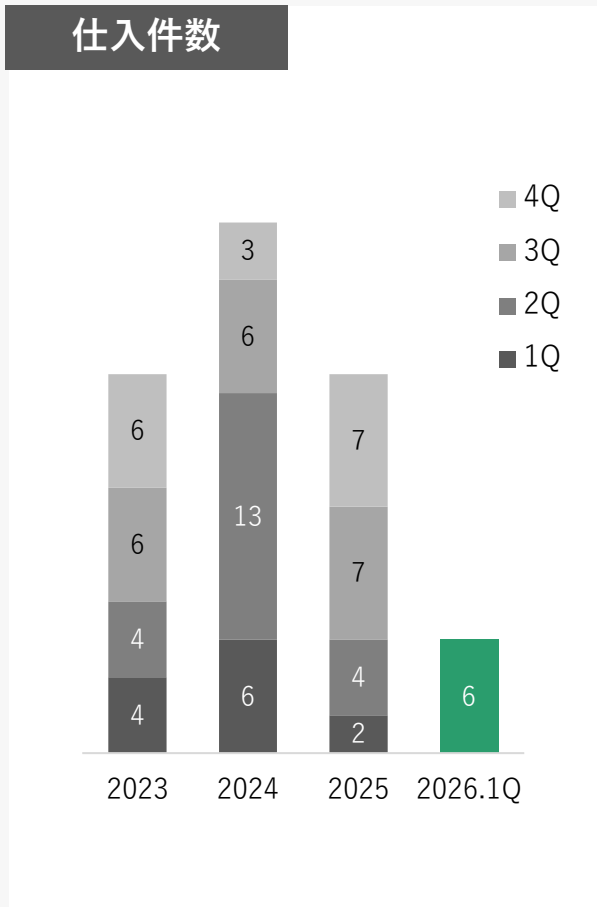
■ セグメント別売上利益

- 当期のフロー収益は下期偏重のため、前期比で減少となるも計画通りの着地
- ストック収益は**前期比19%増**と着実に伸長し、安定収益基盤がグループ全体の成長を支える

セグメント	売上高			セグメント利益			セグメント利益率		
	25/12期 1Q実績	26/12期 1Q実績	前期比 増減 (率)	25/12期 1Q実績	26/12期 1Q実績	前期比 増減 (率)	25/12期 1Q実績	26/12期 1Q実績	前期比 増減
アセットクリエーション事業	6,526	2,791	△3,735 (△57.2%)	831	148	△683 (△82.2%)	12.7%	5.3%	△7.4pt
アセットマネジメント事業	458	530	72 (15.7%)	199	237	38 (19.1%)	43.4%	44.7%	1.3pt
貸貸管理	343	395	52 (15.2%)	176	205	29 (16.5%)	51.3%	51.9%	0.6pt
エネルギー	115	135	20 (17.4%)	22	32	10 (45.5%)	19.1%	23.7%	4.6pt
その他	—	—	—	△0	△0	—	—	—	—
調整額	△20	△22	△2	△115	△228	△113	—	—	—
合計	6,965	3,300	△3,665 (△52.6%)	915	157	△758 (△82.8%)	13.1%	4.8%	△8.3pt

※1. 調整額には各報告セグメントに配分していない全社費用を含む。
 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費。
 ※2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整済み。

- 重点エリアである東京での案件を含め、仕入はYoY+ 4件の6件と好発進
- 積極的な仕入と地主案件の増加によって計画中PJを拡充し、合計32件のプロジェクトを確保



プロジェクト数

		物件数	戸数
2025年 1Q末	進行中PJ	24件	1,036戸
	計画中PJ	5件	291戸
	合計	29件	1,327戸
2026年 1Q末	進行中PJ	20件	864戸
	計画中PJ	12件	477戸
	合計	32件	1,341戸

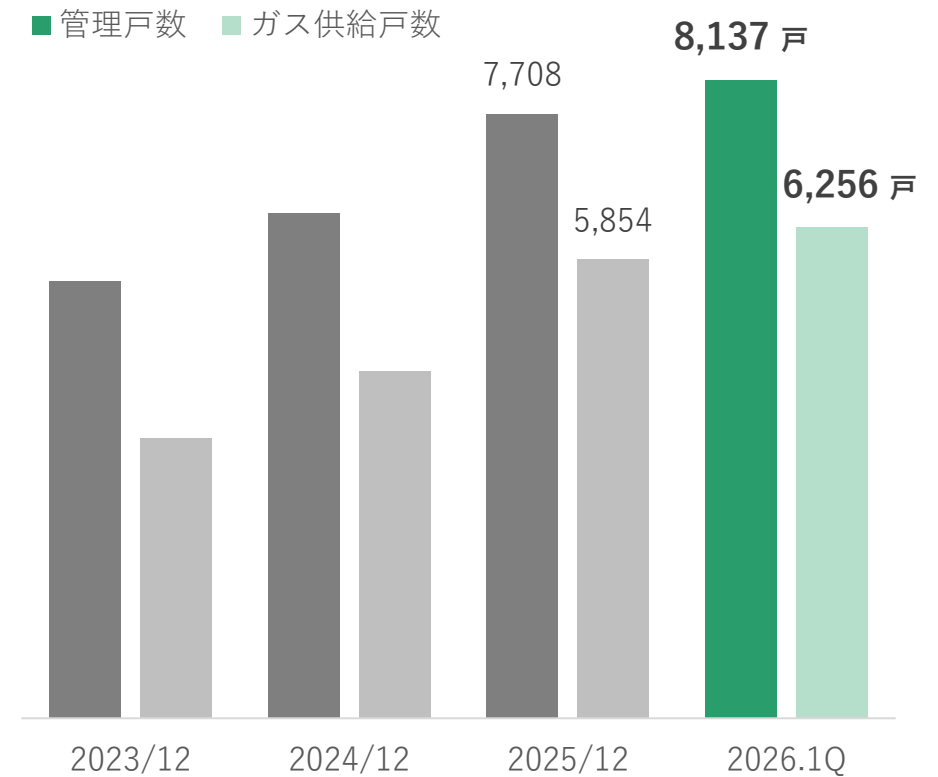
※1. 進行中PJ：仕入もしくは地主案件にて確認認可済み、且つ未竣工の案件
 ※2. 計画中PJ：仕入決済済みもしくは設計契約済み、且つ確認認可前の未竣工案件確認認可前の為、戸数変更の可能性あり。

- 新築8棟の竣工により、賃貸管理及びガス供給の戸数がそれぞれ約400戸純増
- セグメント利益は前年比19%増。着実な成長により安定した経営基盤を維持

単位：百万円	売上高		
	25/12期 1Q実績	26/12期 1Q実績	前期比 増減（率）
賃貸管理	343	395	52 (15.2%)
エネルギー	115	135	20 (17.4%)
その他	—	—	— —
合計	458	530	72 (15.7%)

単位：百万円	セグメント利益		
	25/12期 1Q実績	26/12期 1Q実績	前期比 増減（率）
賃貸管理	176	205	29 (16.5%)
エネルギー	22	32	10 (45.5%)
その他	△0	△0	— —
合計	199	237	38 (19.1%)

賃貸管理・ガス供給戸数推移



■ 連結貸借対照表

■ 積極的な仕入によって販売用不動産を積み上げ、プロジェクトパイプラインを拡充

単位：百万円	25/12期末	26/3末	前期比
流動資産	15,656	17,544	1,888
うち現金及び預金	5,923	4,164	△1,759
うち販売用不動産	6,253	11,012	4,758
うち仕掛販売用不動産	1,639	601	△1,038
固定資産	3,363	3,425	62
うち建物及び構築物	1,645	1,688	42
資産合計	19,023	20,972	1,949
負債	13,211	15,077	1,865
うち借入金	9,836	8,998	△838
純資産	5,811	5,895	83
負債・純資産合計	19,023	20,972	1,949
自己資本比率	30.2%	27.7%	△2.5Pt

販売用不動産の増加

GLC 6 件、デベロップデザイン大型案件 1 件の仕入により、販売用不動産が増加。

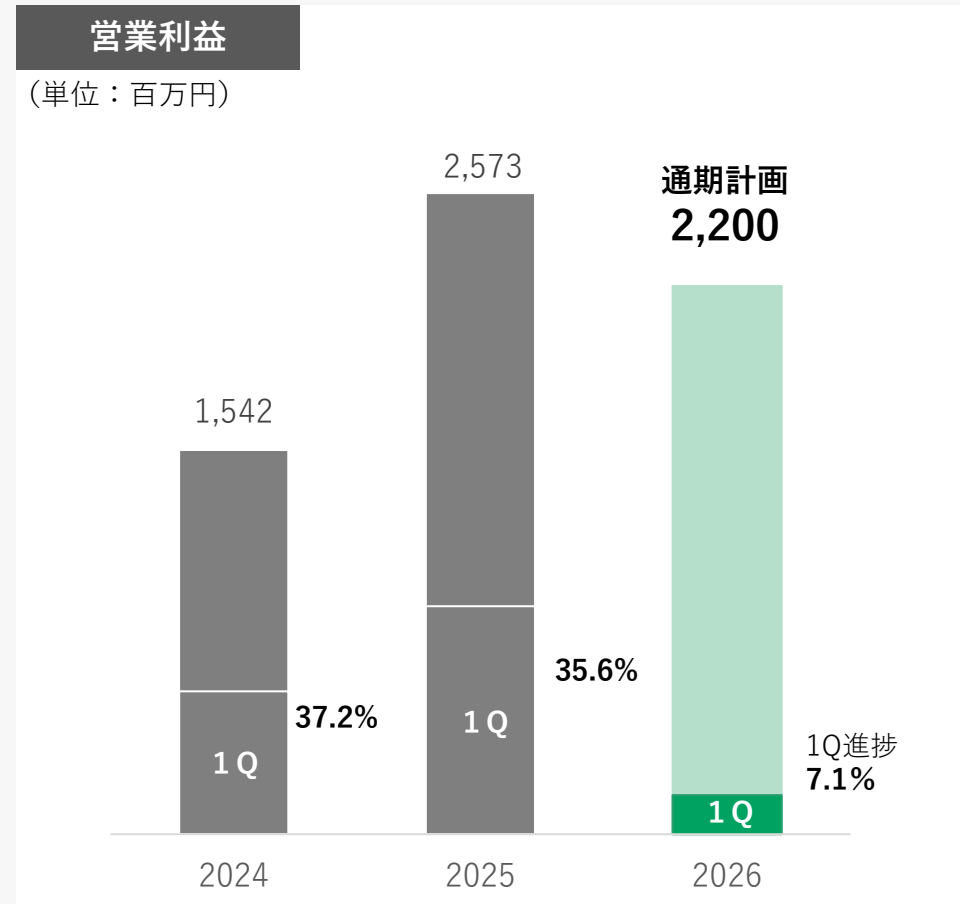
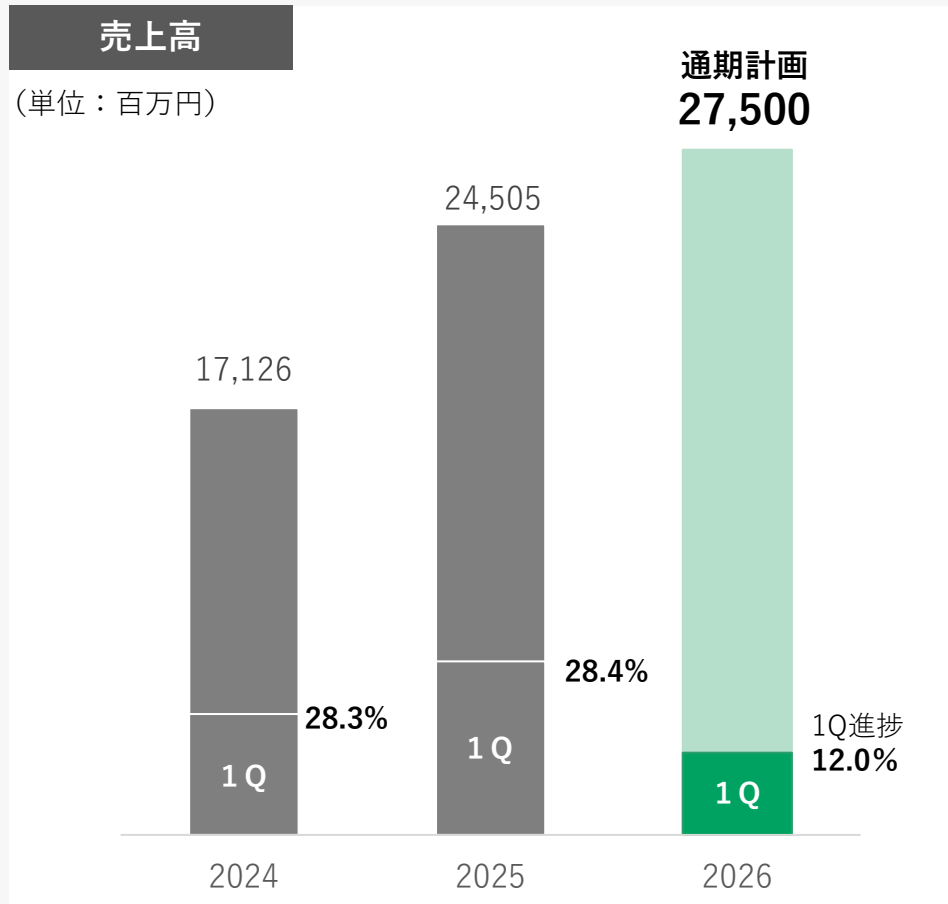
仕掛販売用不動産の減少

建売案件を販売したことに伴い、仕掛販売用不動産が減少。

負債の増加

デベロップデザインにおける 2Q 売上計上予定の土地販売に伴う「前受金（留保金）」の増加。

■ 売上高・営業利益共に通期業績予想の達成に向け計画通り進捗



■ 外的環境に対する当社の対応

- 急変する外的環境に対し、柔軟な意思決定とリスク管理を行いながら事業を推進

<p>外的環境変化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 中東情勢の影響により、一部建材の供給不足やエネルギー価格上昇に伴う資材単価の高騰が生じている。
<p>事業へのリスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 原価上昇に伴う収益性悪化の可能性 ➤ 資材不足及び納品遅延による着工遅延や工期延長の可能性
<p>当社の対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不透明な市況を注視し、価格改定や発注体制の最適化を随時実施。適正な収益性の確保と円滑な工期管理の維持に努める。

SECTION

02

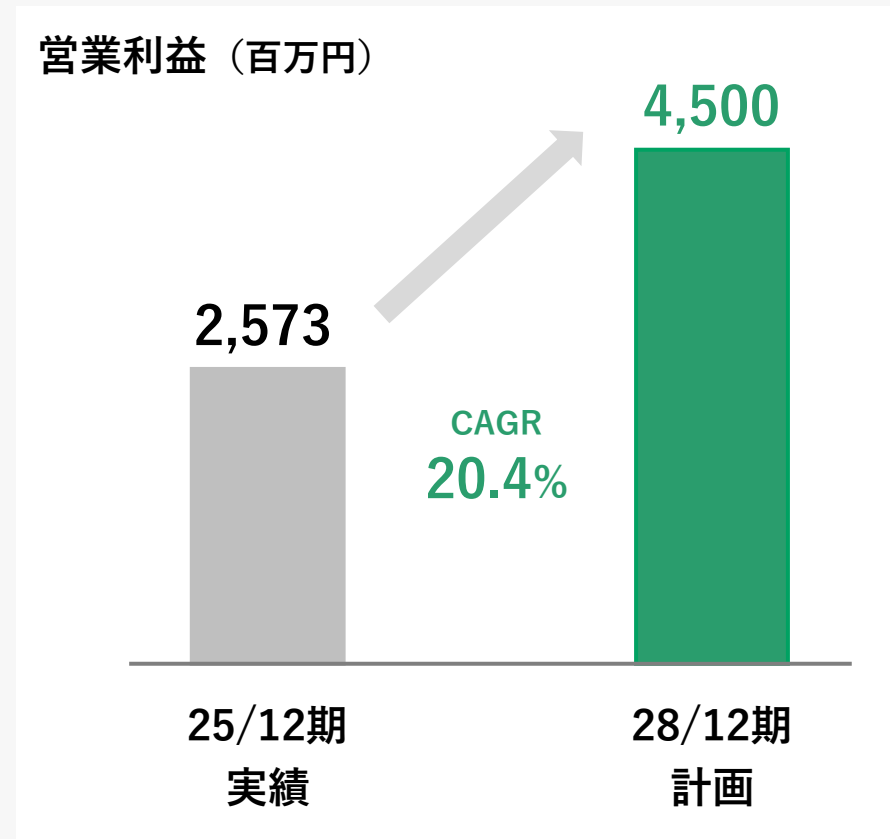
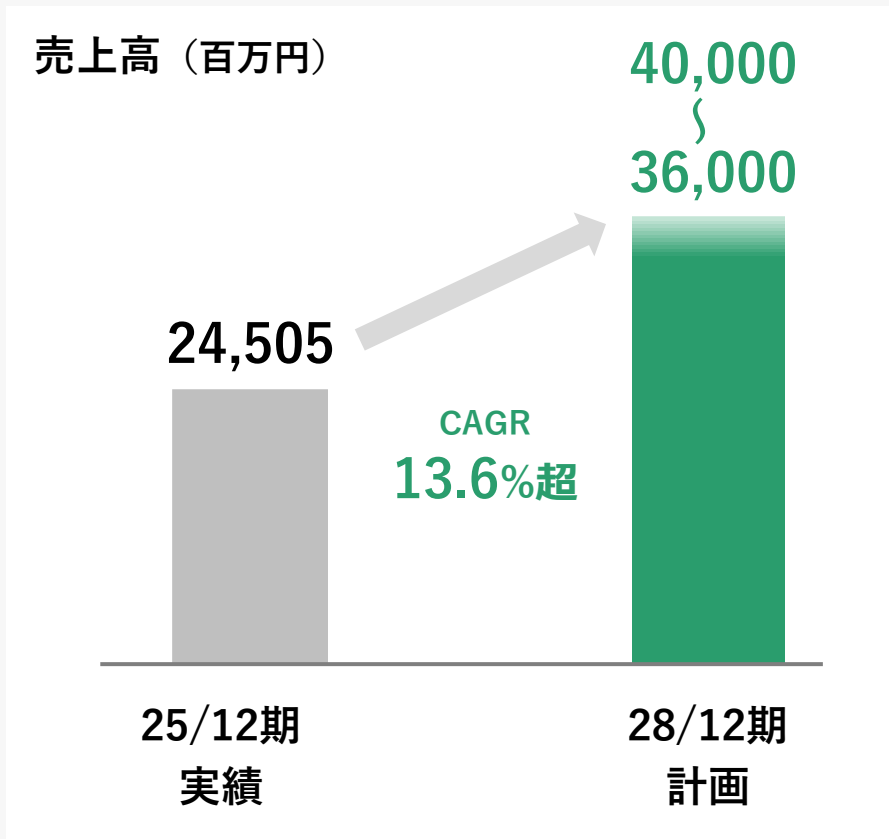
成長戦略の進捗

Strategic Update



（2026年2月13日公表 中期経営計画資料再掲）

営業利益CAGR20%超の成長を実現。早期のプライム上場を目指す。



（2026年2月13日公表 中期経営計画資料再掲）

単位：百万円	25/12期 実績	26/12期 計画	27/12期 計画	28/12期 計画
売上高	24,505	27,500	32,000 ~ 35,000	36,000 ~ 40,000
営業利益	2,573	2,200	3,500	4,500
経常利益	2,529	2,100	3,350	4,300
当期純利益	1,652	1,400	2,200	2,800

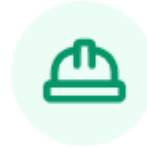
(2026年2月13日公表 中期経営計画資料再掲)

既存エリアでの盤石な土台の上に、
「3つの新戦略」を放ち、非連続な成長を実現。



エリアの拡大
東京進出

九州の不動産SPAモデルを
国内最大の巨大市場へ



収益力の進化
ゼネコン化

業界のボトルネック
「施工力」を最大の強みへ



商品の拡大
ホテル開発

設計・施工ノウハウを
高付加価値アセットへ

既存エリアの深耕

独自のSPAモデルを磨き、福岡・熊本・沖縄をさらに深耕

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">既存エリアの深耕</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 3月竣工の5物件をもって、累計竣工数が202棟に到達し、200棟を突破。 ➤ 1Q末時点での当期着工予定 20件（※計画中PJ含む） 当期着工目標 25件に対し進捗率80% ➤ GLCブランドパートナーとして小泉孝太郎氏が就任。 広告宣伝費の積極投下による新規オーナーおよび土地所有者の開拓強化を目指す。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">東京進出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 中期経営計画にて公表済みの3物件に加え、2026年4月新たに1物件（荒川区 東日暮里）の仕入契約を締結済み。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">ホテル開発</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2026年4月3日 連結子会社である株式会社プロキャリアエージェントの商号を変更し、新商号「GLC COMPASS株式会社」として、ホテル事業を本格始動。

SECTION

03



Appendix



会社情報

会社名	GLC GROUP株式会社
設立	2008年6月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前3-4-1
資本金	69百万円（2026年3月末現在）
従業員数	182名（連結、2026年3月末現在）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	アセットクリエーション事業 アセットマネジメント事業
グループ会社	GLC株式会社 GLC建設株式会社 GLC ENERGY株式会社 GLC COMPASS株式会社 株式会社デベロップデザイン 安心入居サービス株式会社

Mission

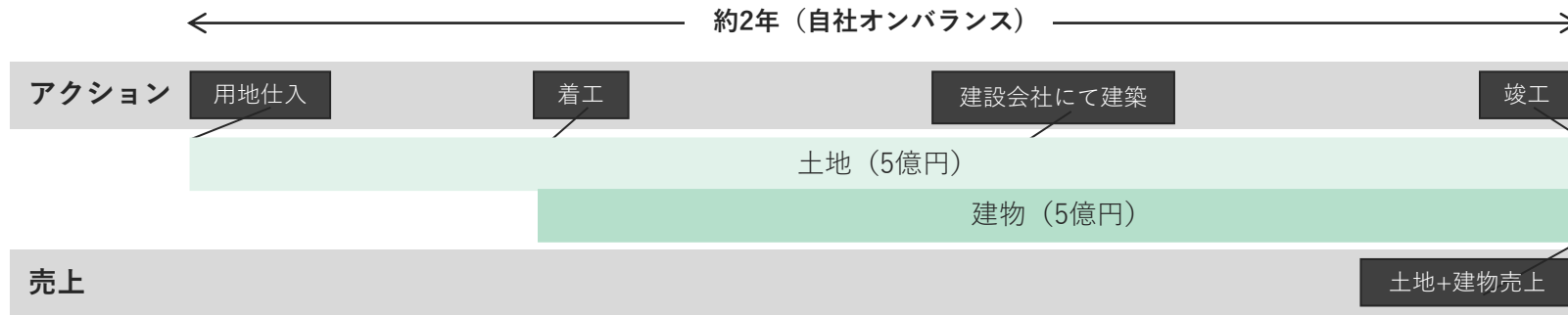
「価値を創り、成長し続ける。」

GLCグループは、目の前の相手にとって本当に意味のある価値を提供することで、関わるすべての人に「いてくれてよかった」と思ってもらえる存在を目指します。

私たちは、嘘をつかず、誠実に事業に向き合い、時代の変化に適応しながら成長することで、より多くの人に価値を届けられる企業へと進化していきます。企業が成長するということは、関わる人が増え、価値を届けられる範囲が広がるということ。GLCグループは、その拡がりこそが企業の存在意義であると考えています。

社会に求められ、存在価値を持つ企業グループへと成長していくことを目指します。

一般的な区分マンション等の開発の場合

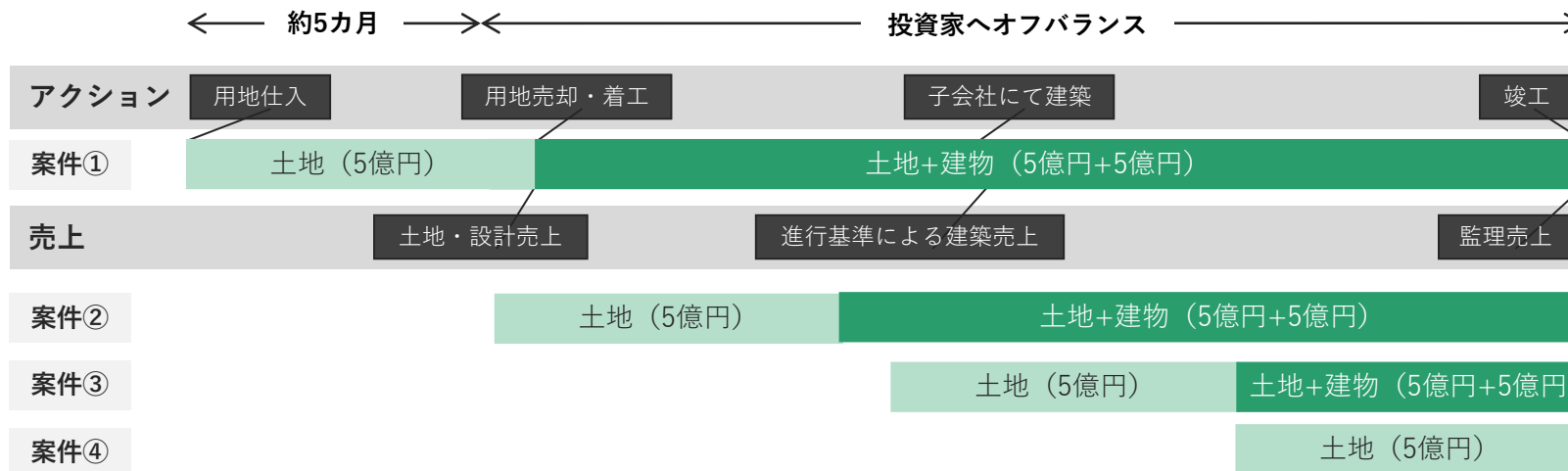


一般的な区分マンション等の開発の場合

建物が竣工した後、売上が計上されるため。利益及び資金回収に約2年程度必要

2年間の売上高 10億円

当社のマンション開発の場合



当社のマンション開発の場合

約5カ月で土地を売却しオフバランスすることで、約2年で土地を4件回転することが可能。竣工後も管理を受託することでストック収入を獲得

2年間の売上高 30億円

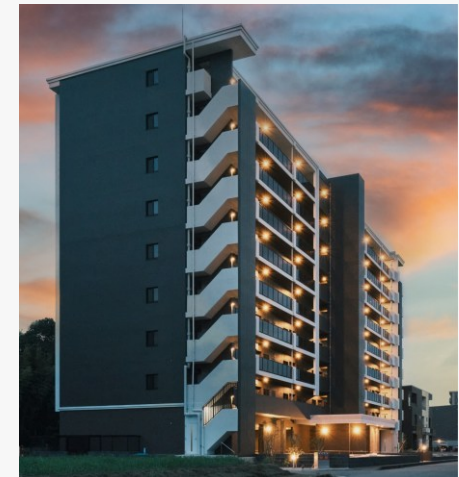
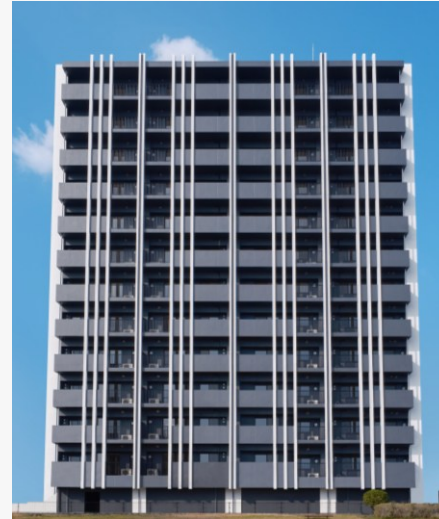
投資用新築一棟賃貸マンション

LIBTH.

～Life is beautiful with (いい暮らしとともに)～

「LIBTH (リブス)」は、GLCグループが企画・開発を手掛ける、
高収益・高稼働を実現する投資用マンションブランドです。

不動産と建設の両機能を内製化した独自の体制により、
市場ニーズを捉えた高い企画力と優れたコストパフォーマンスを
両立しています。



■ 選ばれる理由

- 厳選された「立地」×「企画」により、収益性の最大化を実現
- オーナー様の満足度を高めることにより、高いリピート率を維持

入居率

96.7 %

(2026年3月末時点)

立地

月300件超の土地情報から、人口動態や産業データに基づき将来価値の高い立地を厳選。

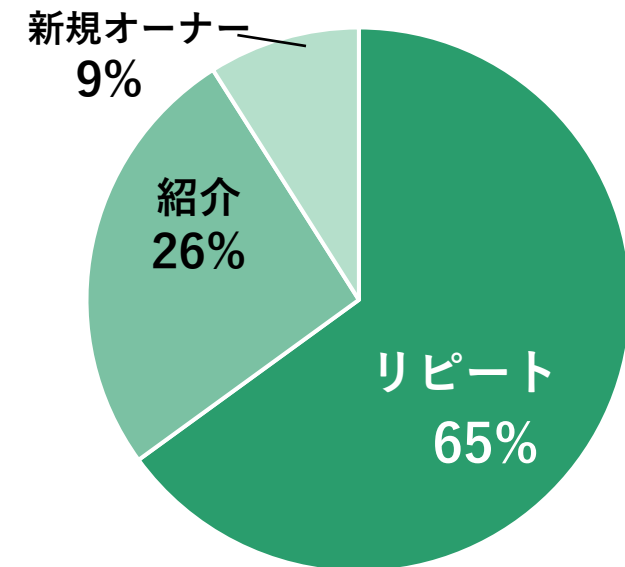
さらに交通や商業施設の利便性を追求することで、住む人の満足度と高水準な入居率を両立し、不動産価値を最大化させる。

企画

設計事務所と建設会社を完全内製化するGLCグループは、企画から施工まで自社で完結。

土地の特性を活かした設計と効率的な建設計画により、高品質な商品の提供と高い利回りを両立した不動産開発を実現。

過去3期間の販売先



- アクセスが良く、将来にわたって高い賃貸需要が見込まれる都市中心部をメインに開発
- 戦略的な開発と徹底した品質管理により、コストパフォーマンスに優れた物件を提供

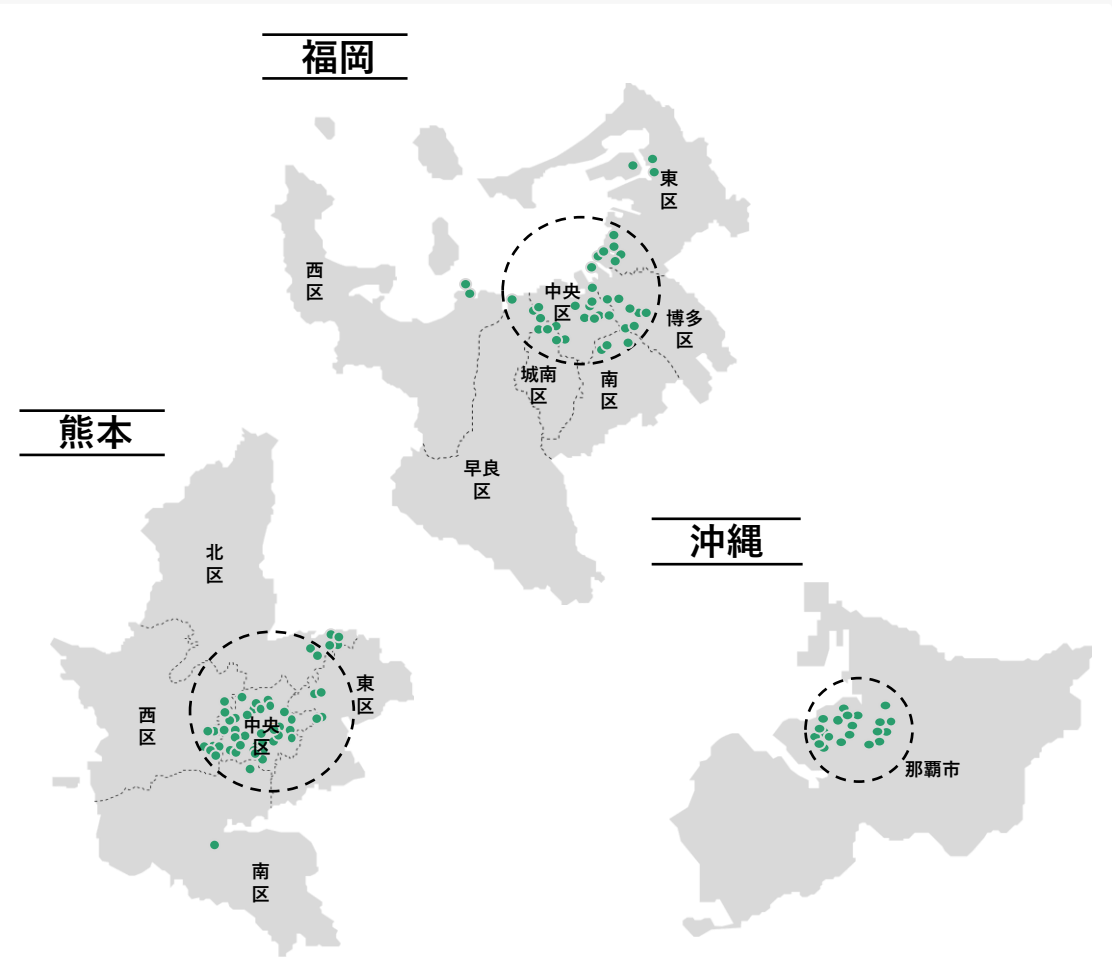
累計竣工

202 棟

(2026年3月末時点)

	累計竣工	進行中 ※1
熊本	108 棟	5 件
福岡	75 棟	10 件
沖縄	18 棟	5 件
その他	1 棟	—

※1. 2026年3月末時点において、建築確認申請認可済、且つ未竣工の案件



■ 1Qにおいて8棟が竣工し累計竣工棟数は202棟

物件名	LIBTH博多	LIBTH箱崎宮前	LIBTH高取II	LIBTH菊陽III	LIBTH九品寺III	KL樋川	LIBTH安里II	LIBTH美栄橋
エリア	福岡	福岡	福岡	熊本	熊本	沖縄	沖縄	沖縄
竣工年月	2026年2月	2026年3月	2026年3月	2026年3月	2026年3月	2026年1月	2026年2月	2026年3月
物件写真								
所在地	福岡市博多区住吉3丁目	福岡市東区箱崎1丁目	福岡市早良区昭代2丁目	菊池郡菊陽町大字津久礼	熊本市中央区九品寺1丁目	那覇市樋川2丁目	那覇市壺屋2丁目	那覇市前島3丁目
延床面積	1,806.62㎡	2,936.61㎡	824.47㎡	4,338.08㎡	1,672.66㎡	3,112.55㎡	1,500.63㎡	1,928.60㎡
階数	11階	15階	7階	15階	10階	13階	12階	13階
タイプ	1LDK/20戸、 2LDK/10戸 +テナント	1R/42戸、 1LDK/42戸	2LDK/12戸	1LDK/42戸、 2LDK/28戸	1R/45戸	1R/36戸、 1LDK/36戸	1LDK/33戸 +テナント	1LDK/46戸

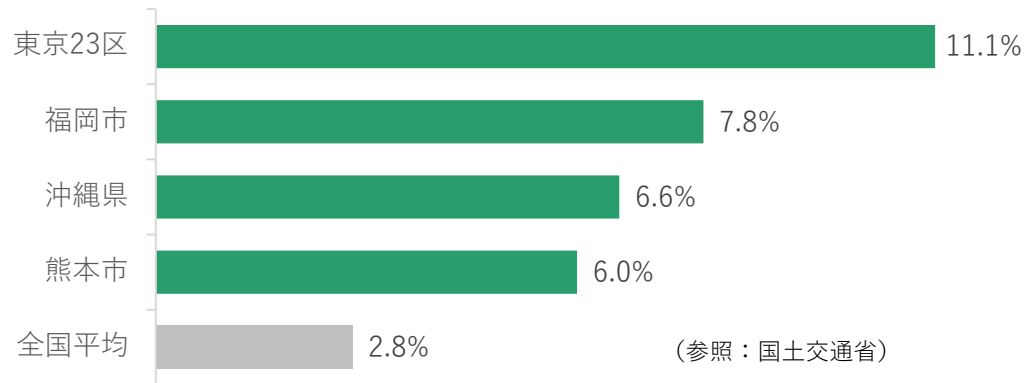
■ 全国平均を上回る地価上昇率を背景に、重点4エリアでの中長期的な資産価値向上を牽引

➤ 2026年 公示地価データ・上昇率

エリア	連続上昇 (全用途)	住宅地	商業地	全用途
東京都	5年	6.5%	12.2%	8.4%
福岡県	12年	3.7%	5.2%	4.3%
熊本県	9年	2.8%	3.4%	3.2%
沖縄県	13年	6.4%	7.3%	6.6%

(参照：国土交通省)

➤ 全用途平均上昇率比較：平均を圧倒する4大エリア



(参照：国土交通省)

➤ 主要トピックス

エリア	トピックス
東京	都心再開発と外資投資 ：日本橋・八重洲・高輪の大型再開発が続々竣工し、都心の価値が大きく向上。また、円安を背景とした海外投資家の資金流入が商業地上昇の要因に。
福岡	「天神ビッグバン」後半戦 ：全国トップの開業率と人口増加率を誇る福岡市。官民一体となった再開発が更なるビジネスチャンスの拡大と、中長期的な都市の深化が期待される。
熊本	国内初の3nm先端半導体投資 ：2026年2月のTSMC第2工場生産方針表明により、新生シリコンアイランド九州としての地位が確立。また、三井不動産が同エリアで約31haの巨大産業拠点開発に着手。半導体の研究・量産を一気通貫で支援。
沖縄	観光需要の力強い成長 ：インバウンドの回復と国内需要の伸長により、2025年度の入域客数は過去最高の1,093万人を突破。2026年も3月として過去最高を更新するなど、高水準な推移が継続。

株主優待制度の導入

日頃のご支援に感謝の意を表すとともに、出来高や流動性の向上を図ることで、市場からの信頼に足る強固な経営基盤の構築を目指します。



基準日※1	毎年6月末、12月末
保有株式数	400株（4単元）以上
優待内容※2	デジタルギフト®各20,000円分
参考（年間）	デジタルギフト®40,000円分

デジタルギフト®は、株式会社デジタルプラスの商標です。

※1：株主優待の権利確定日

※2：6か月以上の継続保有条件あり（※2026年6月は対象外）

配当方針

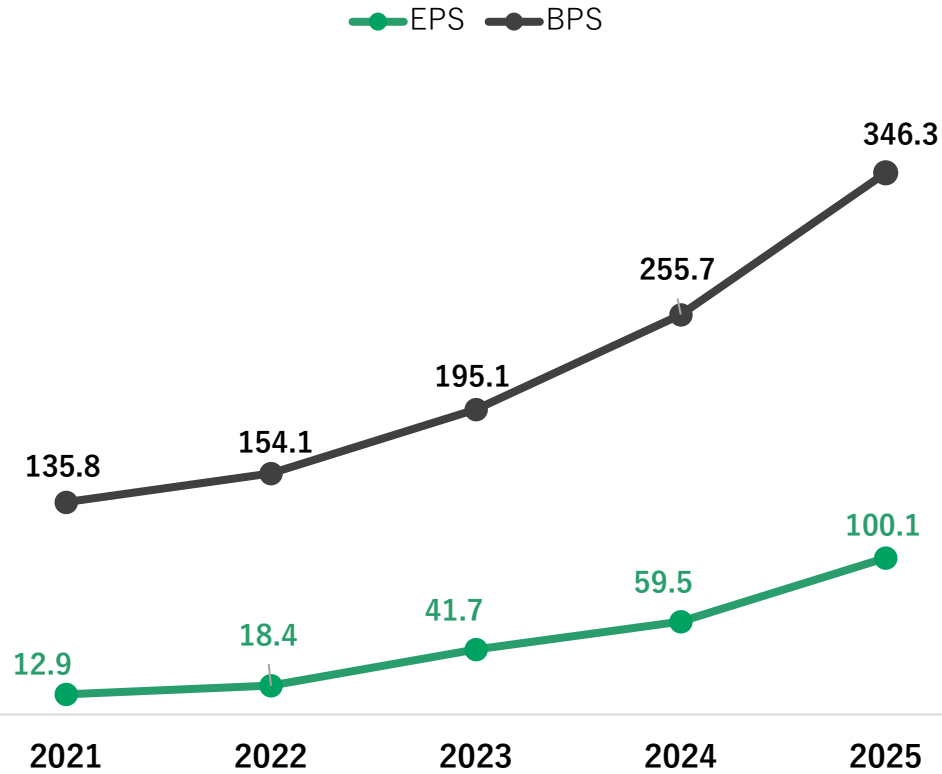
当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして認識しておりますが、財務体質の強化を図るため、これまで配当を実施しておりません。

将来的な利益還元については、経営体質の強化と事業拡大のために必要な内部留保を確保しながら、継続的かつ安定的な配当を実施していく方針であります。

しかしながら、現時点において配当実施の可能性及びその実施時期等については、未定であります。

EPS・BPS

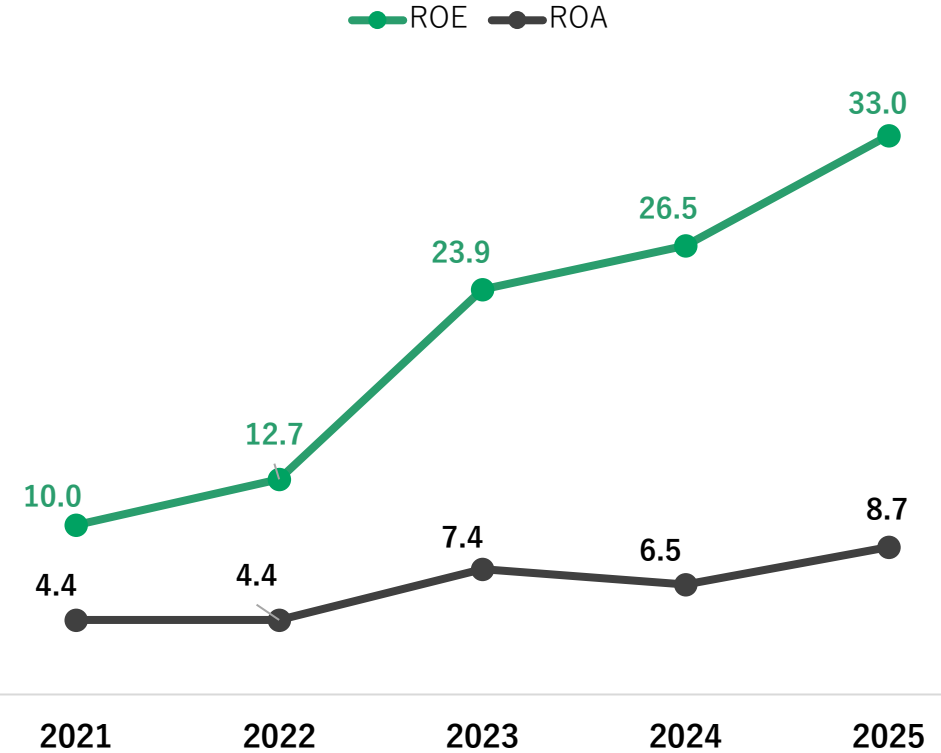
(単位：円)



※2025年10月1日付の1株につき4株の株式分割を考慮し、2021年度まで遡って修正再計算しております

ROE・ROA

(単位：%)



※2024年のROAはデベロップデザインを除いて算出しております

- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本資料に記載された見解、見通し、並びに予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。市場環境等の様々な要因により、今後の業績は本資料の内容と異なるものとなる可能性があります。
- 本資料は、あくまで当社を理解していただく為のものであり、必ずしも投資を推奨するものではありません。

