

# 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



# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期決算状況

03

2026/12期見通し

04

会社概要・Appendix

## 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

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

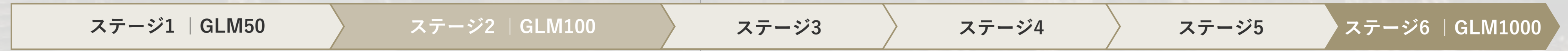
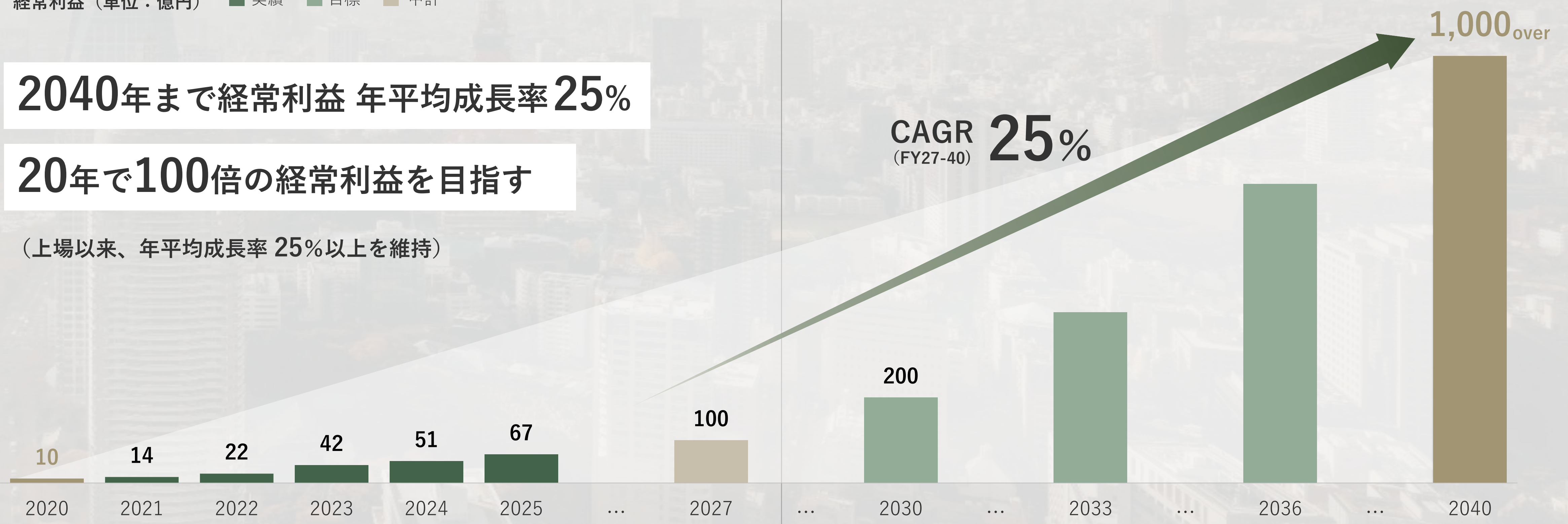
オーガニック×M&Aで成長加速

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）



<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%

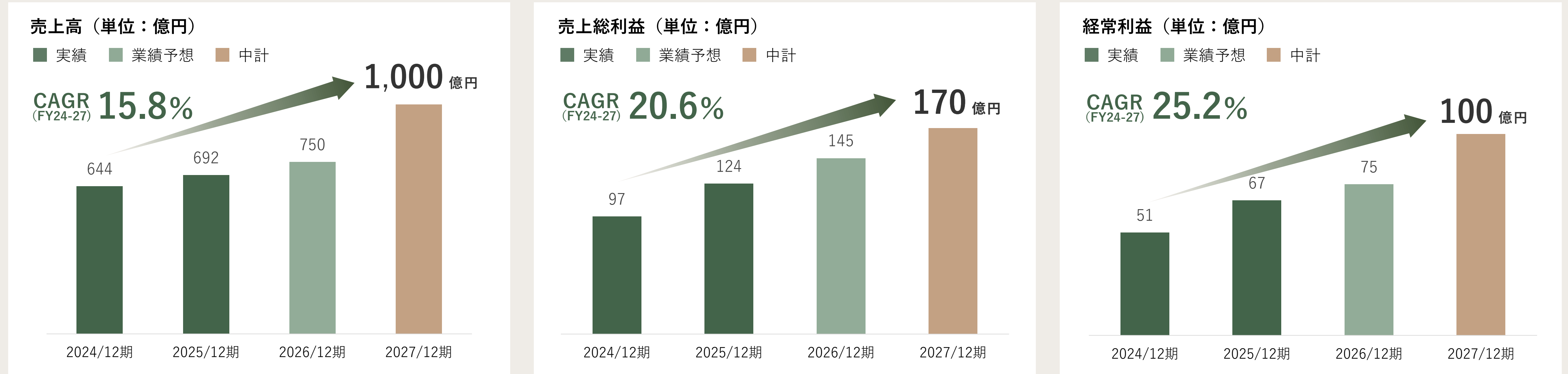
<b>KPI</b>	開発事業	売上高	レジデンス販売戸数		ホテル販売棟数	
		140億円 / 390億円	265戸 / 758戸		0棟 / 1棟	
		進捗率 35.9%	前年同期比 ▲24.9%	進捗率 35.0%	前年同期比 --	進捗率 --
	土地企画事業	売上高	販売件数			
		9億円 / 200億円	3件/25件			
		進捗率 4.8%	前年同期比 +200.0%	進捗率 12.0%		
再生事業	売上高	販売棟数		仕入棟数		
	1億円 / 160億円	0棟 / 9棟		5棟 / 12棟		
	進捗率 0.9%	前年同期比 --	進捗率 --	前年同期比 +400.0%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

- 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

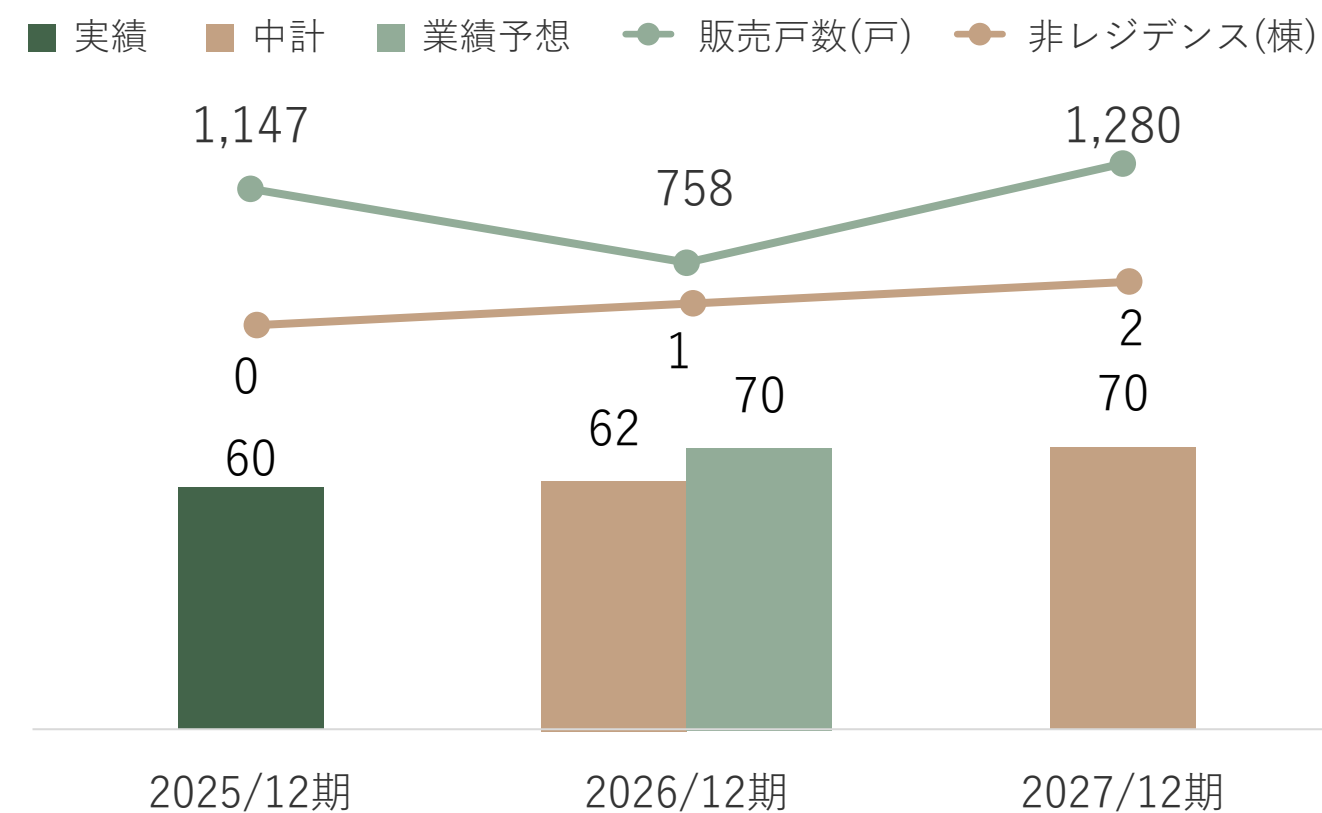
# 2025年中期経営計画「GLM100」KPIについて

- 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

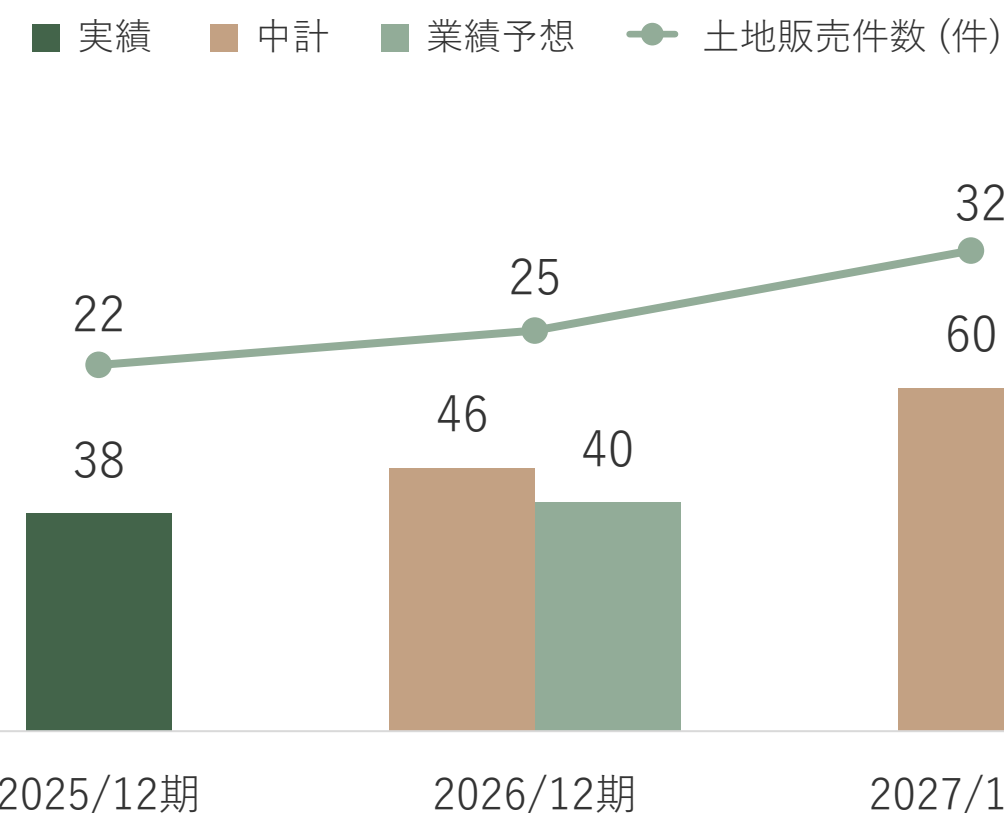
ESG不動産を中心にオフバランスを活用しながら効率良く開発し、バルク販売



- ✓ 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

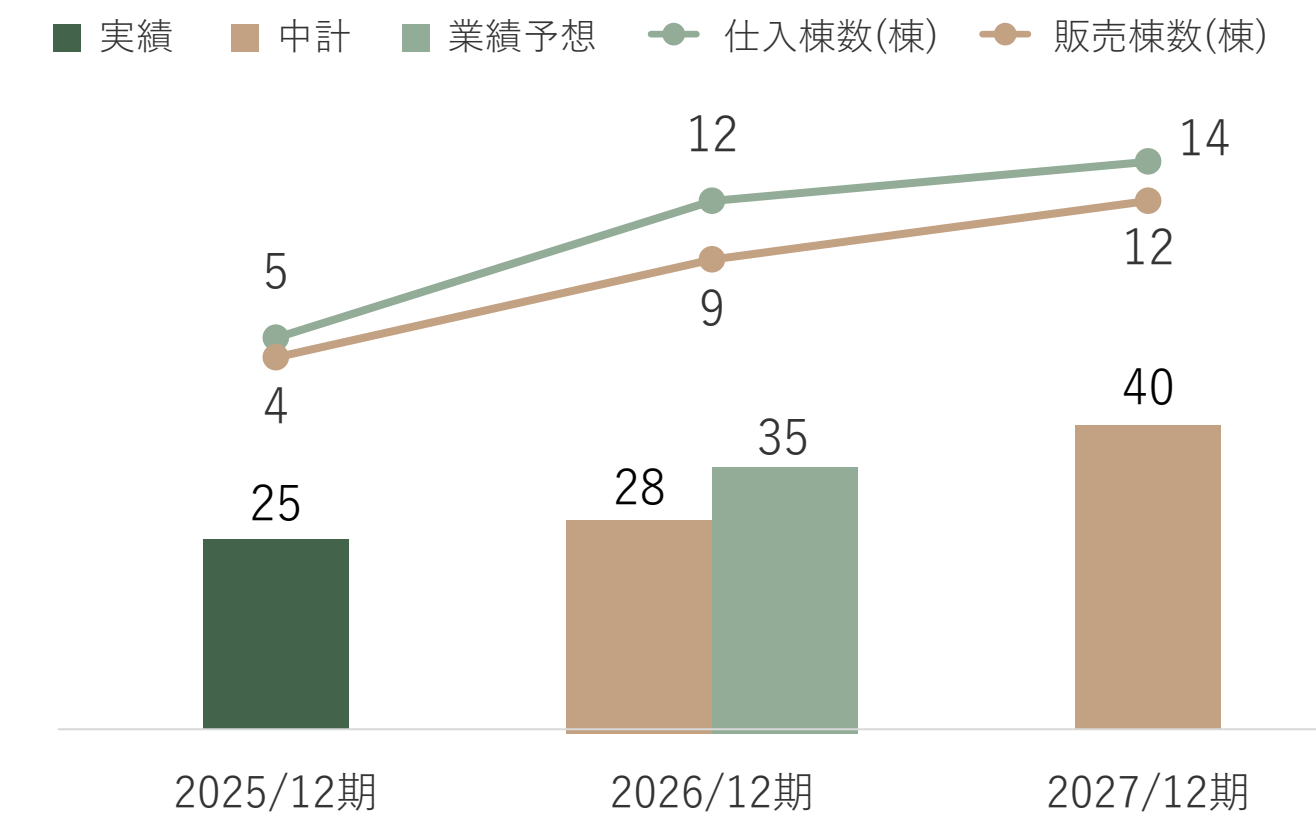
権利調整や企画を通じて付加価値向上  
オフバランスやDXを通じて件数を拡大



- ✓ 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



# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期決算状況

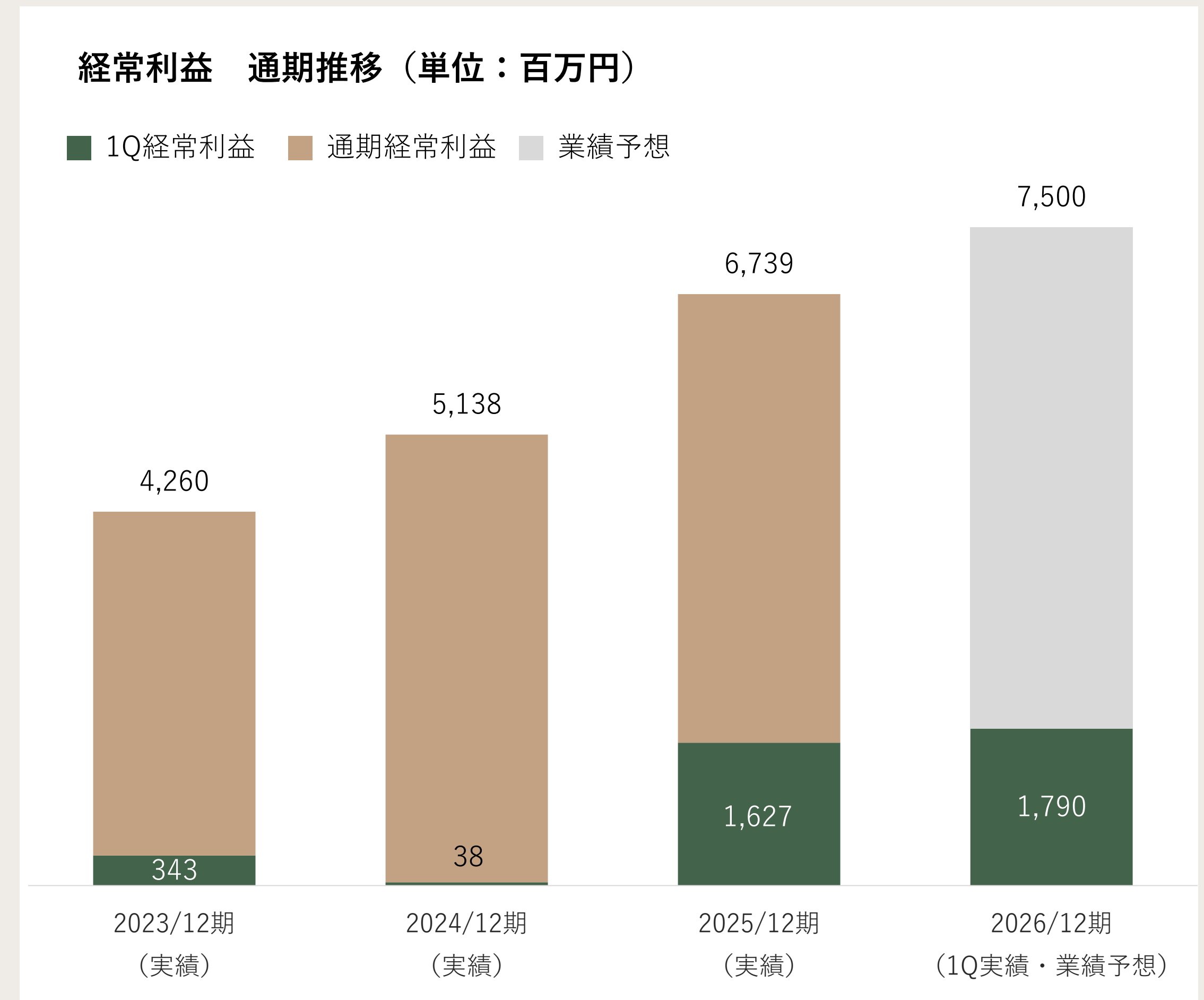
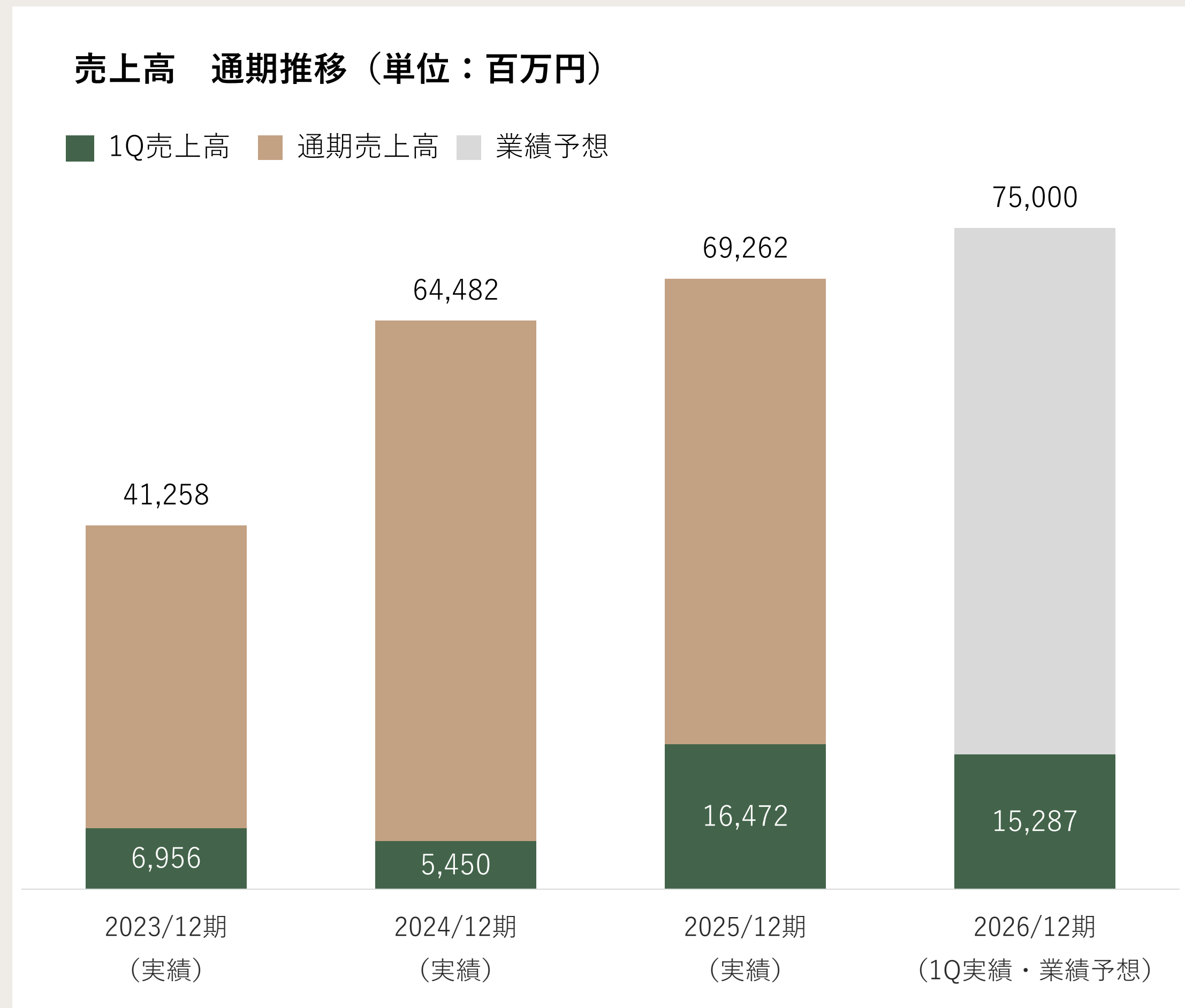
03

2026/12期見通し

04

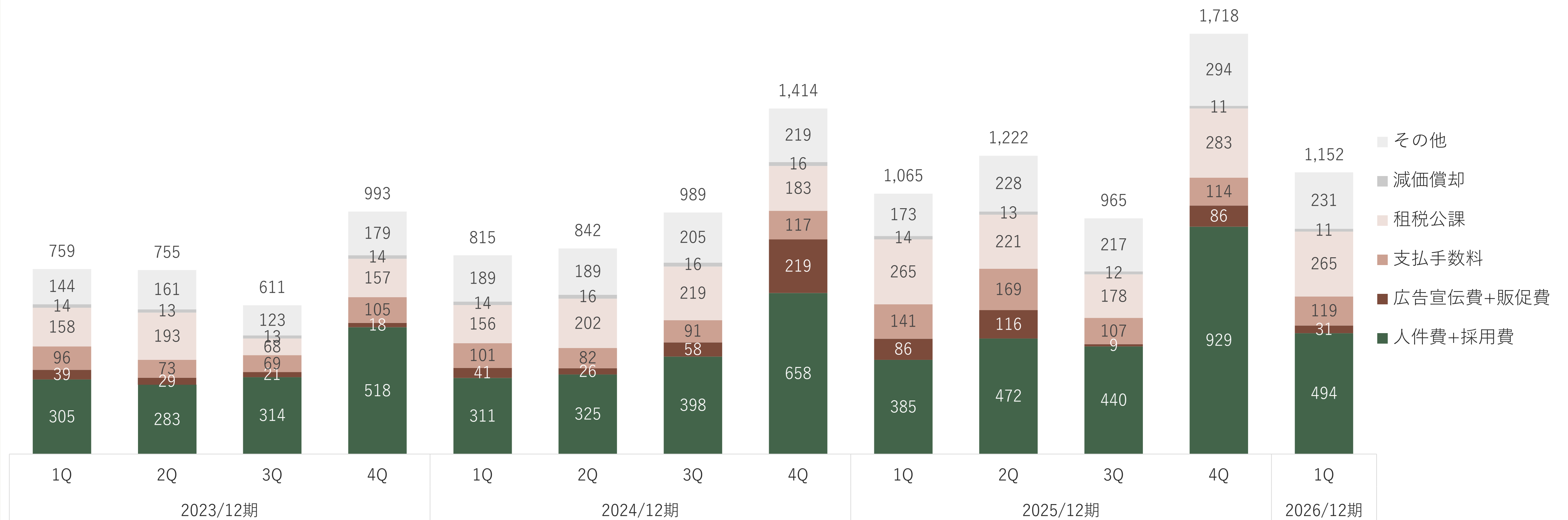
会社概要・Appendix

- 2026/12期第1四半期は前年同期比で売上高7.2%減、経常利益10.1%増
- 2026/12期第1四半期は前年同期比で再生事業の売上計上時期が移行し減収となったが、開発事業の収益性向上を主因として増益



- 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)



# 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

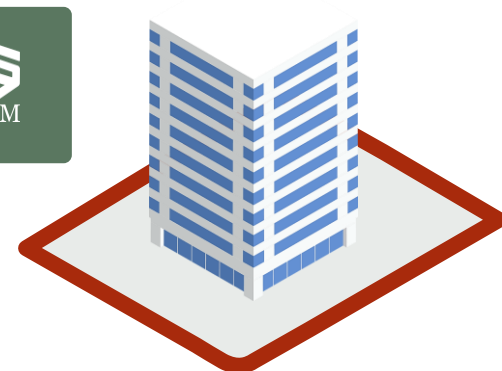
■ 土地企画事業は2026/12期第1四半期において3件の販売に関する決済を完了

## 土地仕入のイメージ



## 仕入れた土地の収益化イメージ

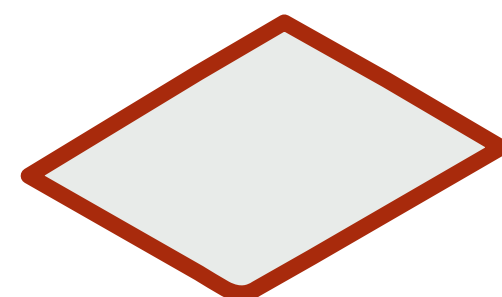
### GLMが開発するケース



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

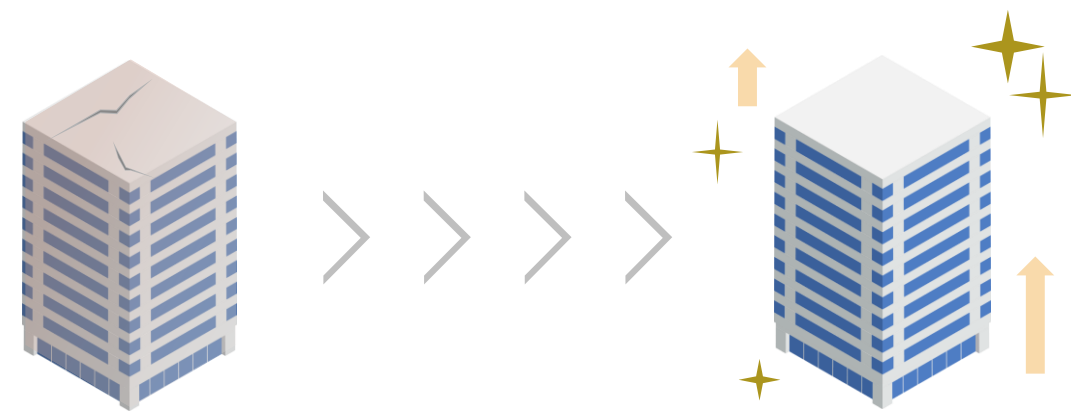
販売見込み5件

## 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

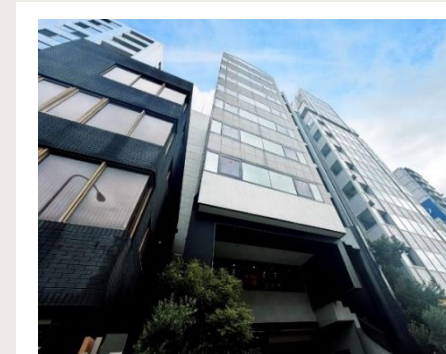
仕入時期	物件所在地	延床面積(m <sup>2</sup> )	賃料上昇率	仕入 売買契約時期		
2025/12期	5月 新宿区荒木町	887.19m <sup>2</sup>	30%以上を目標	2025年4月		
	5月 豊島区池袋2丁目	1,173.00m <sup>2</sup>		2025年4月		
	6月 渋谷区幡ヶ谷2丁目	1,864.90m <sup>2</sup>		2025年5月		
	7月 文京区本駒込2丁目	4,017.44m <sup>2</sup>		2025年6月		
2026/12期	1月 墨田区緑2丁目	830.30m <sup>2</sup>		2025年6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



# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期決算状況

03

2026/12期見通し

04

会社概要・Appendix

- 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戸につい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	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	6件		1件	1件	1件	1件			1件							
	未契約土地決済予定	19件						4件		4件					11件	販売予定件数	
	合計	25件		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	2棟					1棟		1棟								
	未契約物件の決済予定	7棟							2棟			3棟			2棟	販売予定棟数	
	合計	9棟		0棟			4棟			3棟			2棟			9棟	
	仕入契約済物件の決済予定	6棟		5棟			1棟										
	仕入計画における決済予定	6棟							2棟			2棟			2棟	仕入予定棟数	
	合計	12棟		5棟			3棟			2棟			2棟			12棟 / 16棟※	

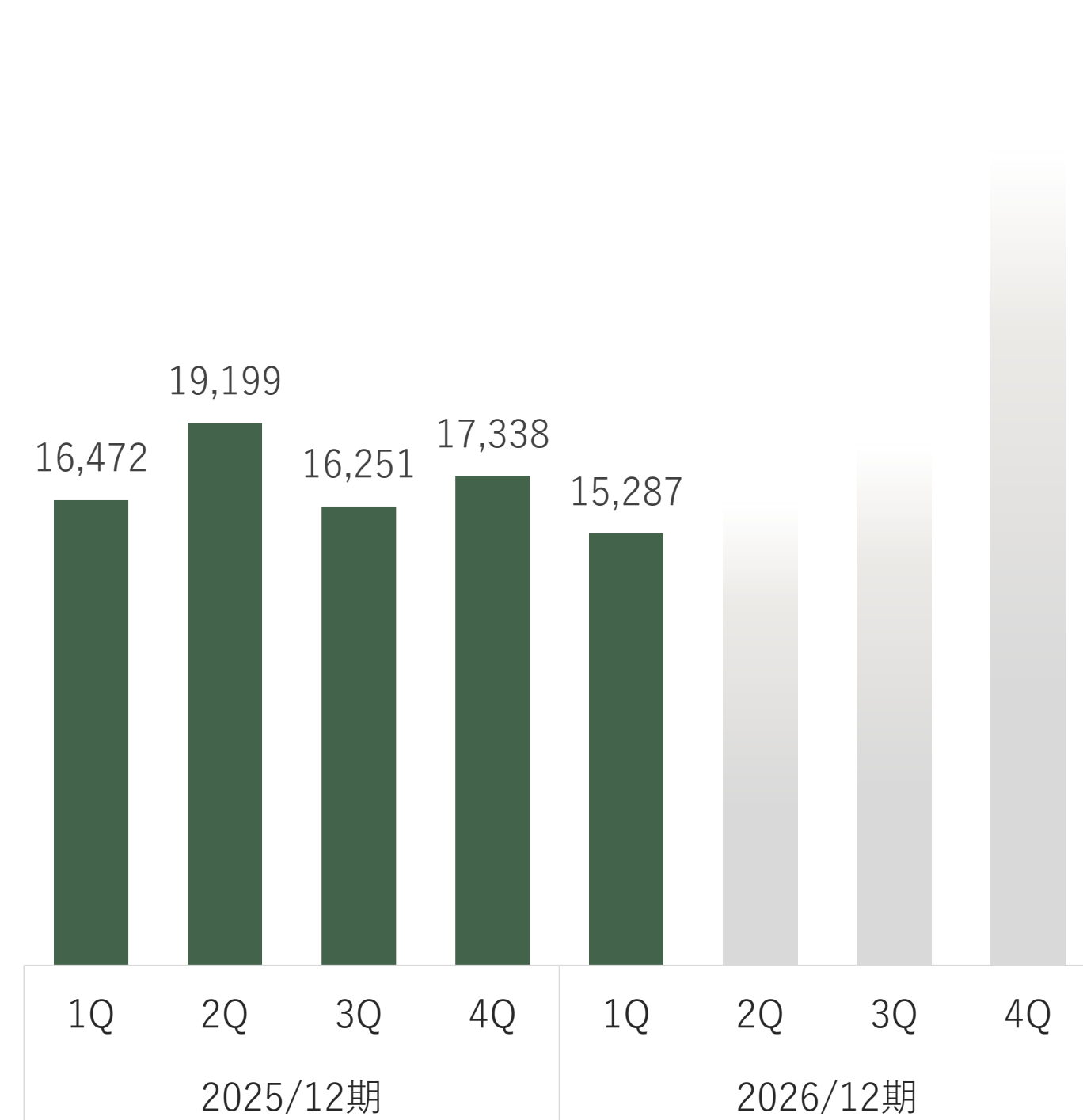
※開発事業において販売契約済のホテル1棟は12月の決済を予定

※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

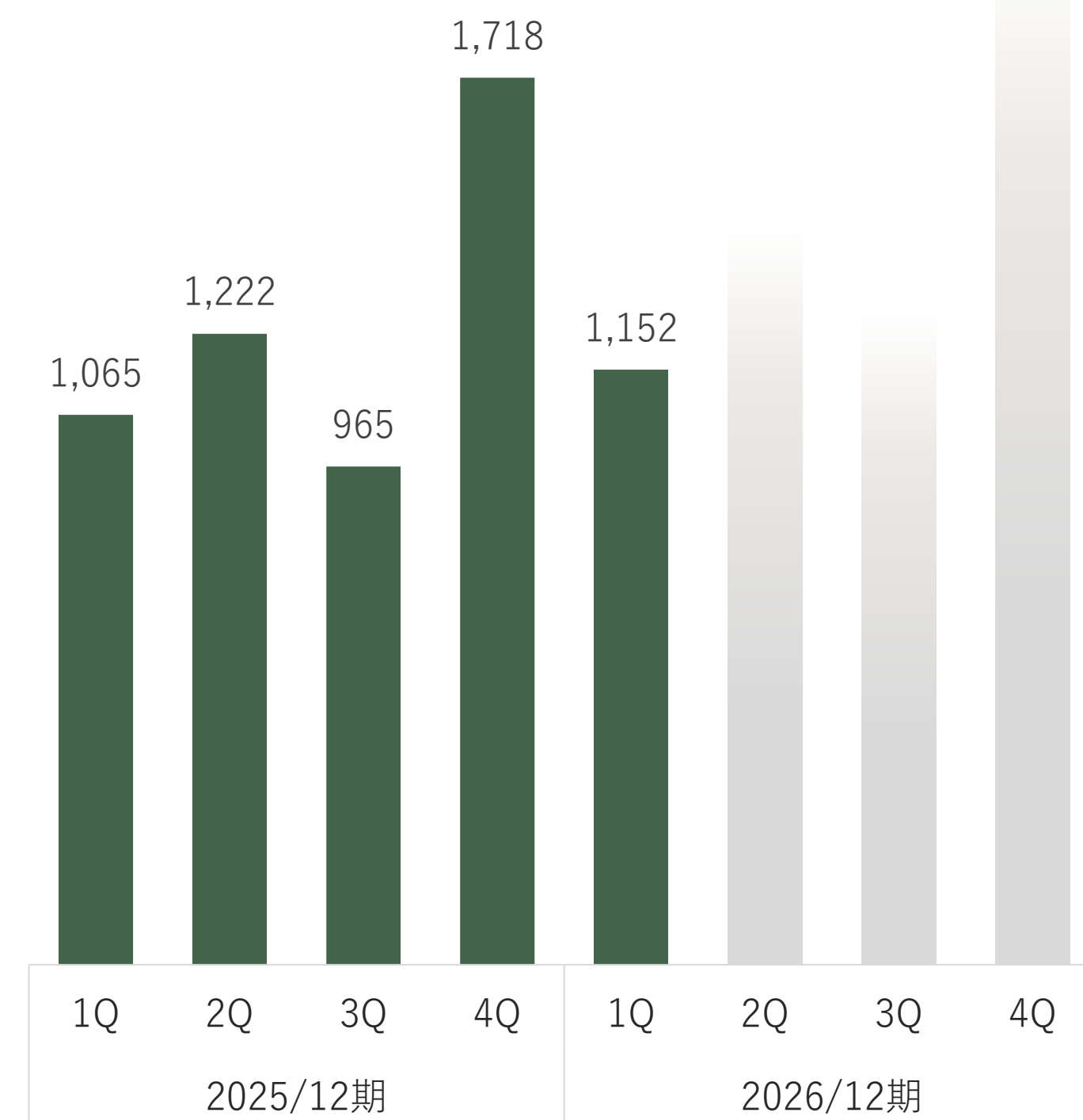
### 売上高（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



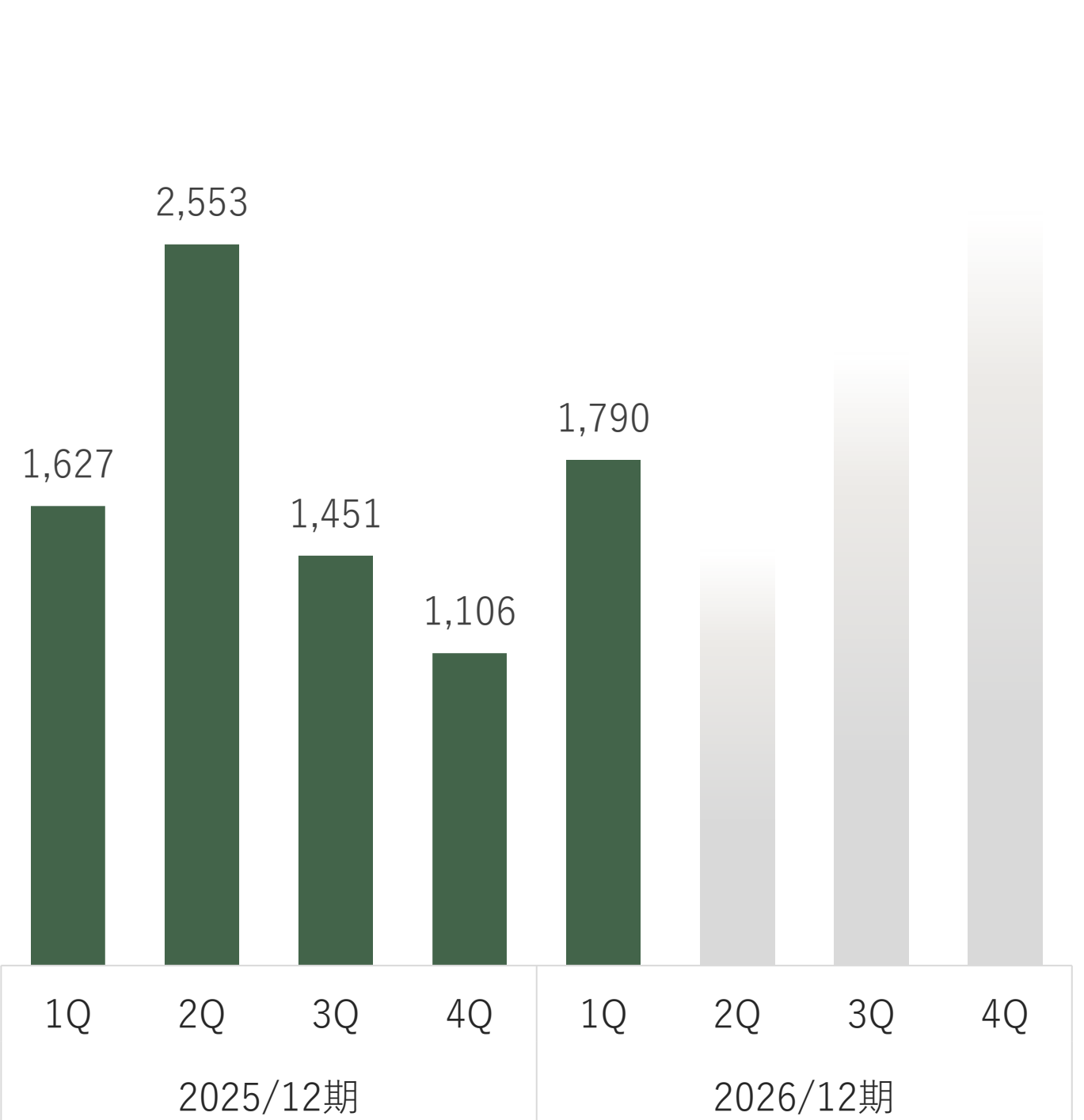
### 販管費（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



### 経常利益（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



## 為替の影響

- ✓ 日本政府の財政拡張的な方針に加え、中東情勢の緊迫化から円安ドル高が進み、1ドル160円前後で推移していたものの、4月末の為替介入から急速に円高が進み、現在は1ドル156円近辺で推移
- ✓ 2026年4月末の金融政策決定会合において政策金利の据え置きを発表
- ✓ 海外機関投資家の需要は依然強い中、円安傾向が続く場合にはより日本市場を選好する理由となる可能性があり、今後の需要動向を注視

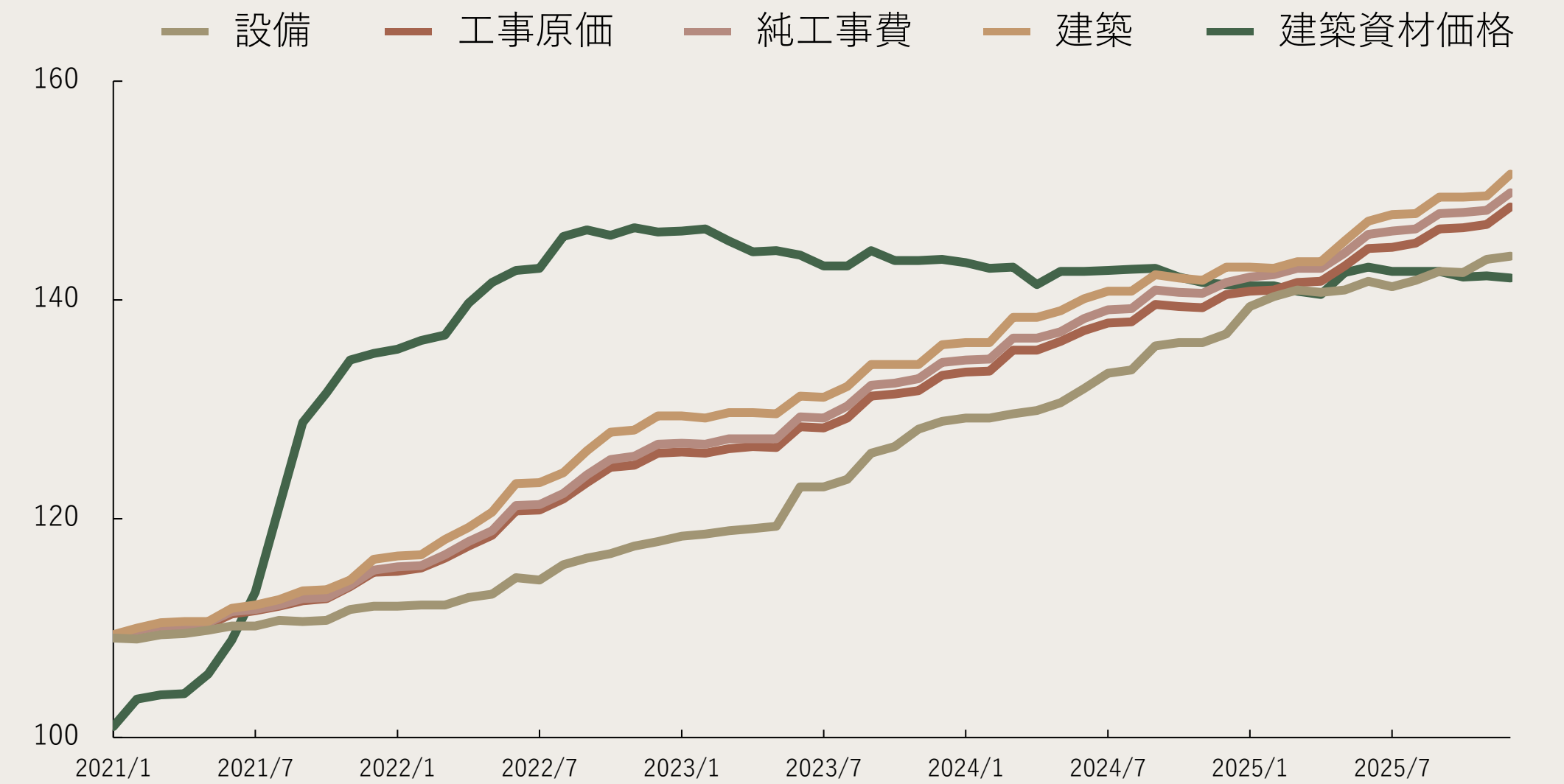
## \$円チャート



## 資材価格及び建築コストの影響

- ✓ **2024年問題により人手不足を背景に建築コストは継続的に上昇**
- ✓ 中東情勢の緊迫化に伴う海上輸送リスクや原油価格の上昇を背景に、**建設資材価格の上昇や供給懸念の見込み**
- ✓ 工期の遅れに関するリスクが懸念されるも、2026年の新築レジデンスの供給数が更に減る見込みから、需給のタイト化が進む見通しであり、価格交渉力の面からは追い風 ⇒中東情勢についての詳細はp.20参照

## 建築資材価格指数推移及び建築費指数推移



## 金利の状況

- ✓ 2025年12月の日銀の金融政策決定会合において政策金利である無担保コールレート（オーバーナイト物）を0.25%pt引き上げ、0.75%程度での推移を目指す方針に変更
- ✓ 2026年4月の会合においては政策金利を据え置くことを決定
- ✓ 中東情勢の変化を受けた原油高によるインフレ懸念や日銀の追加の利上げに対する警戒感から長期金利は2.4%台に上昇

## 市場に与える影響の認識

- ✓ 金利上昇は不動産価格に対してネガティブな面もあるが、市場は長期的な金利上昇を前提として既に織り込んできた印象
- ✓ 現在は賃料がインフレ率を超えて大きく上昇傾向にあり、不動産価格にはポジティブな影響
- ✓ 当社顧客投資家に対するヒアリングからも、投資対象としての日本の不動産は依然魅力的であるという認識

## 日本の長期金利（10年債券利回り）の推移



※Investing.com週単位データ

## 当社グループにおける対応方針

### 短期～中期的な対応

- ✓ 資金回収までが短く、収益性の高い土地企画事業・再生事業の拡大を通じて**金利リスクや金利上昇時の影響の低減を図る**

### 長期的な対応

- ✓ SPCを活用し、資金回収までを短期化することでより**金利変動等を受けにくい事業モデルの構築に取り組む**
- ✓ **収益ポイントの多様化・安定化とストック収益の拡大**

- 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

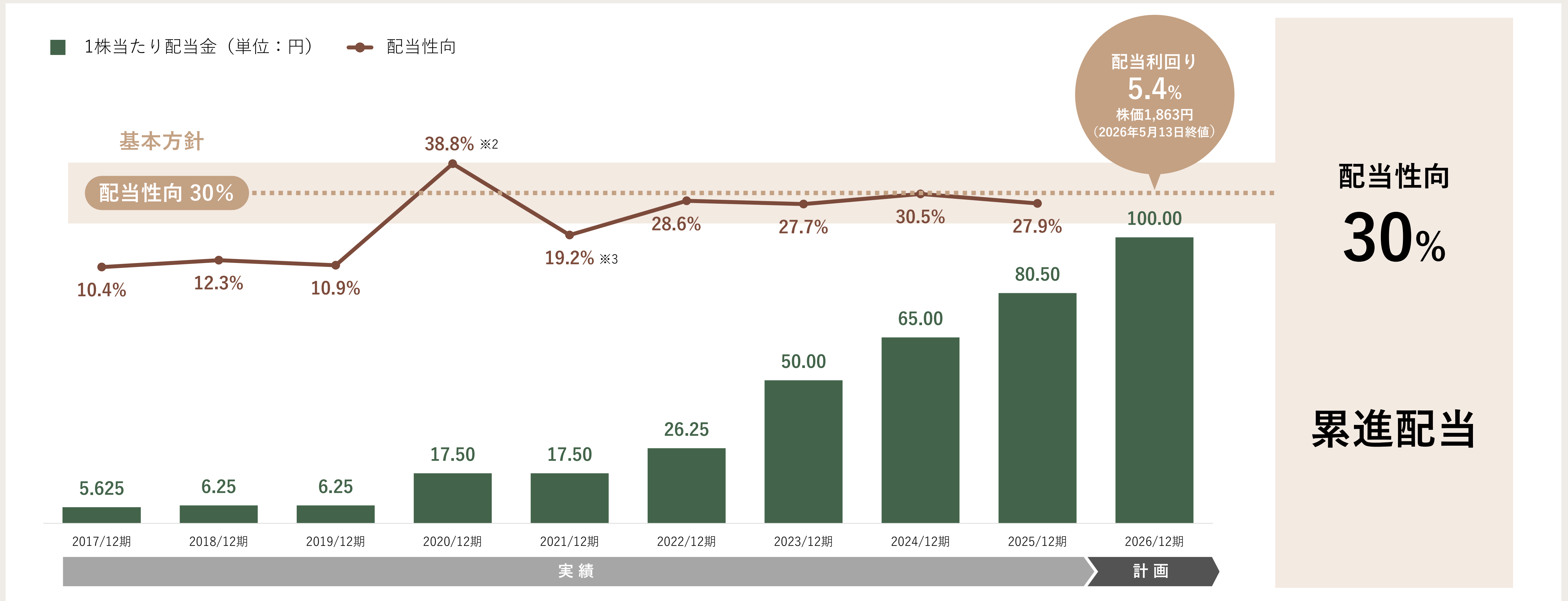
- ✓ 2026/12期売上高200億円に対して約2割の販売に関する売買契約を締結済み、残る約8割についても販売に関する商談を進行中
- ✓ **開発事業の状況次第では間接的に影響が出る可能性があるため引き続き状況を注視**

## 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

- 引き続き企業価値の向上に努めながらGLM100期間中のターゲットである時価総額1,000億円の達成を目指すと同時に、TOPIXへの組み入れを目指す

## 当社株価推移※1

(単位：円)

業績成長に合わせ増配を実施 持続的な株価上昇を目指す



	2023年	2024年	2025年	2026年
期中平均時価総額	127億円	195億円	339億円	341億円
騰落率	+68%	+54%	+74%	+1%

株式時価総額  
**298億円**  
(2026/5/13時点 終値1,863円)

浮動株比率  
**30%**  
(2025/8/29時点)

浮動株時価総額  
**89億円**  
(2026/5/13時点)

TOPIX組み入れに向けた目標浮動株時価総額  
**400億円**

※1:上掲のグラフは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



# AGENDA

01

第1四半期決算ハイライト

02

第1四半期決算状況

03

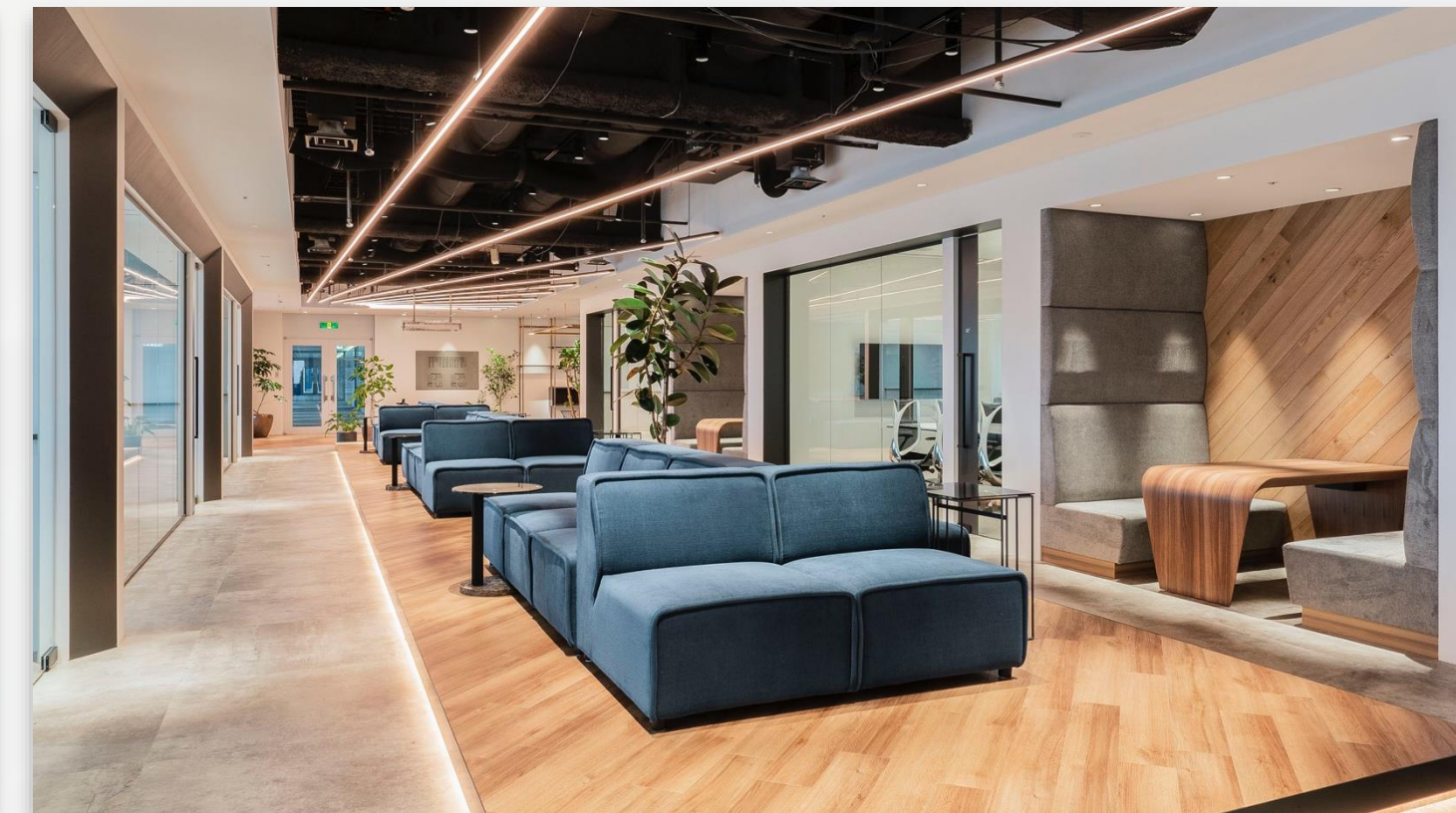
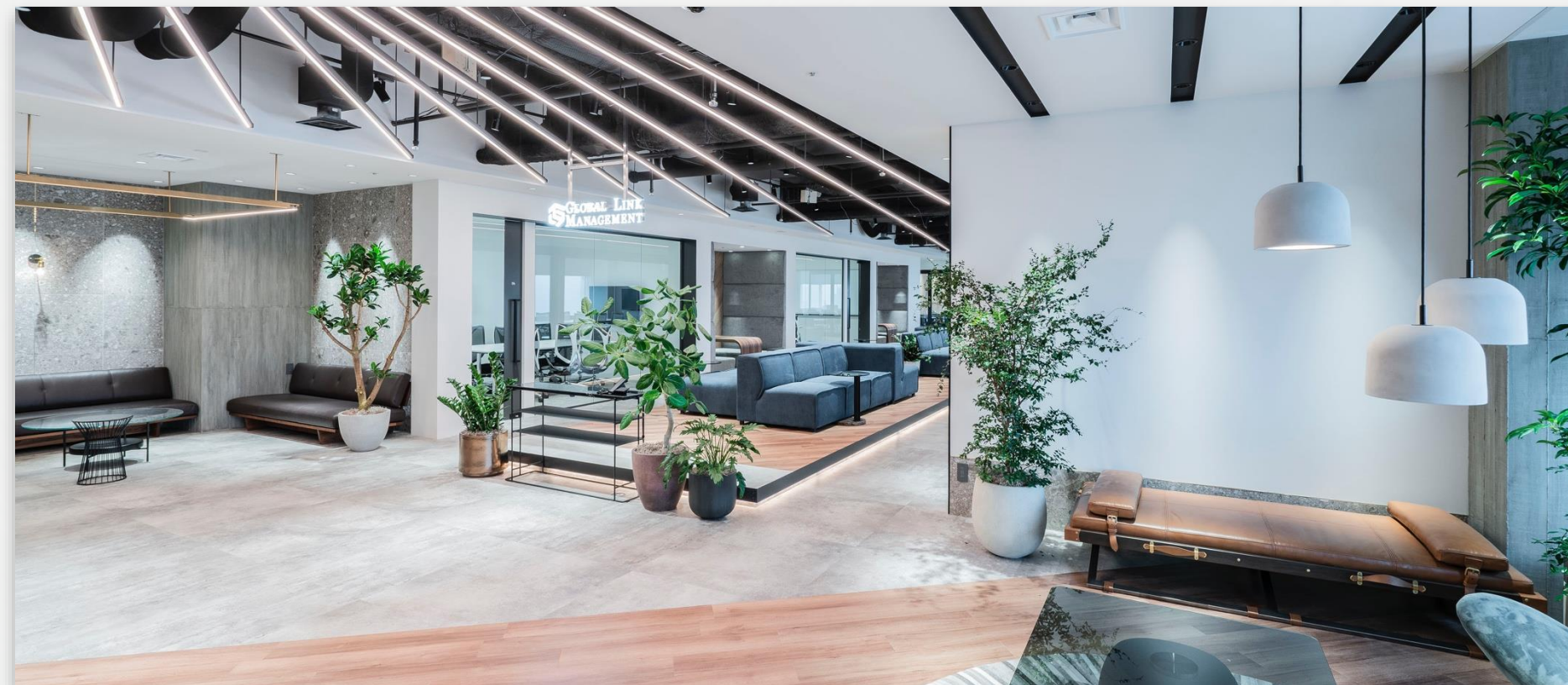
2026/12期見通し

04

会社概要・Appendix

## 会社概要

会社名	株式会社グローバル・リンク・マネジメント
事業内容	不動産ソリューション事業 (投資用不動産の開発、土地企画、再生)
設立	2005年3月
資本金	610百万円 (2025年12月末時点)
所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号 渋谷マークシティウエスト21階
従業員数	単体 132名 / 連結 155名 (2025年12月末時点)

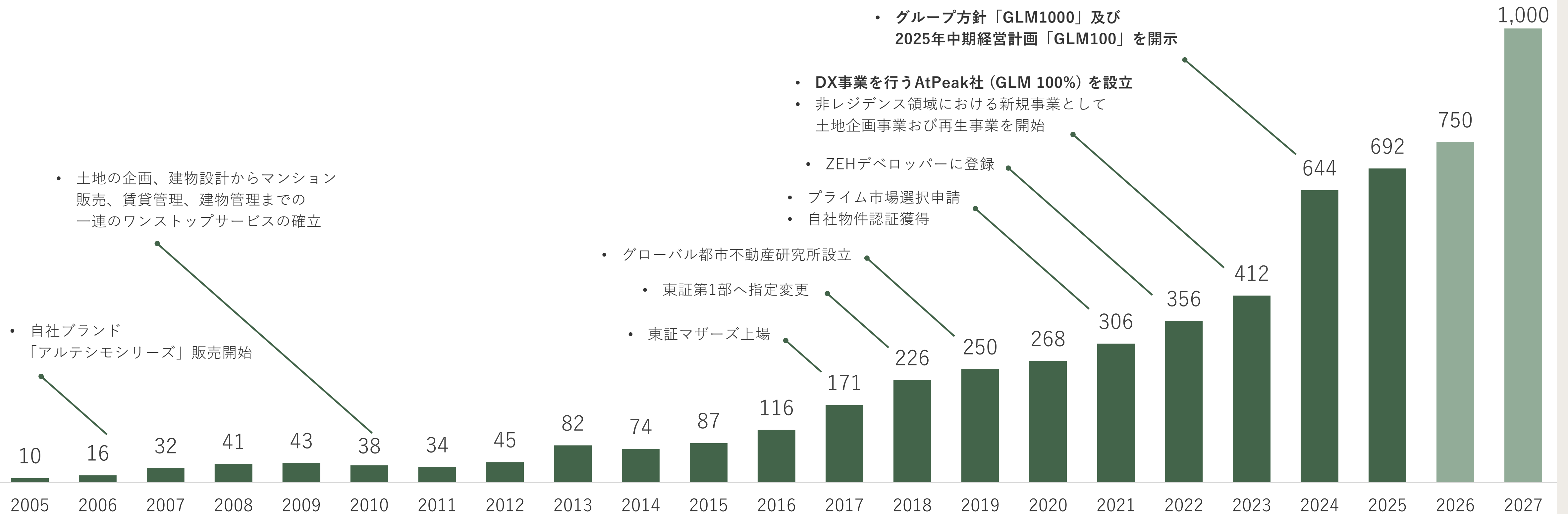


- 不動産事業領域にて、土地企画事業・開発事業・再生事業等、複数の事業を様々なアセットタイプで展開
- 2023年よりDX事業領域をスタート。不動産×DXによるシナジー創出から、不動産業界に限らない事業展開を開始

土台固めフェーズ

国内での発展フェーズ

売上高（単位：億円） ■ 実績 ■ 中計



- 事業モデルの幅を広げ、最適なビジネスモデルでの提供を行い、市場シェアを拡大していく
- アセットタイプの拡大によりアプローチ可能な市場を拡げていく

## 不動産事業領域の拡大



### 事業領域拡大

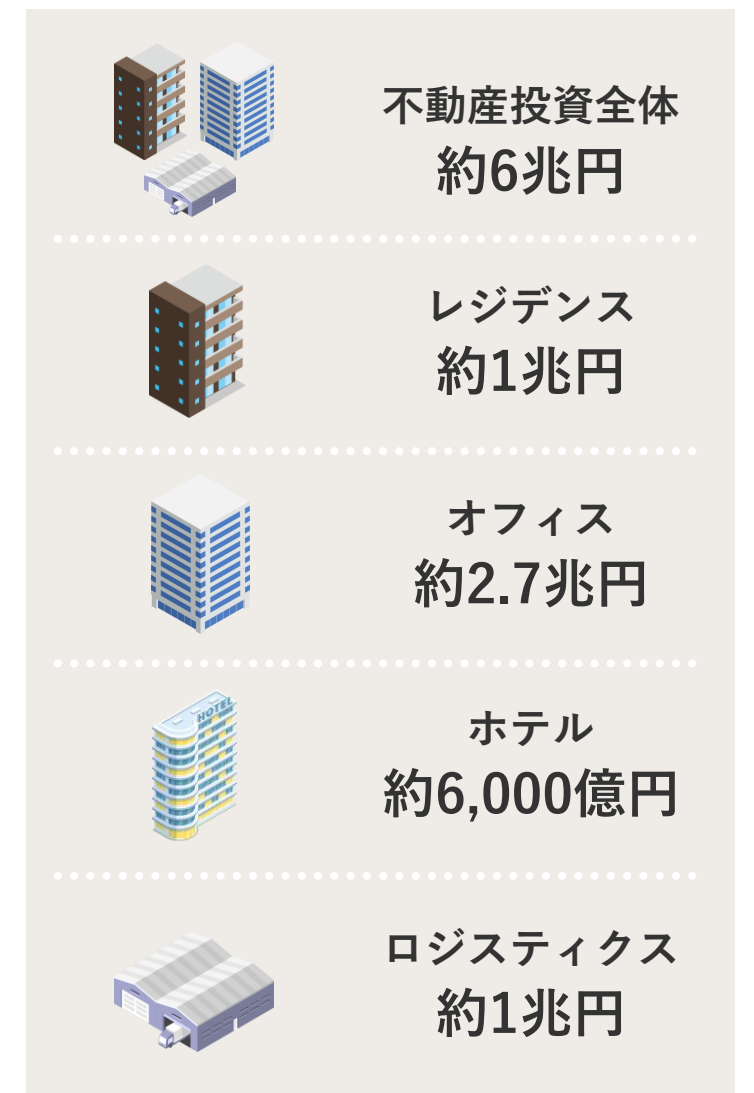
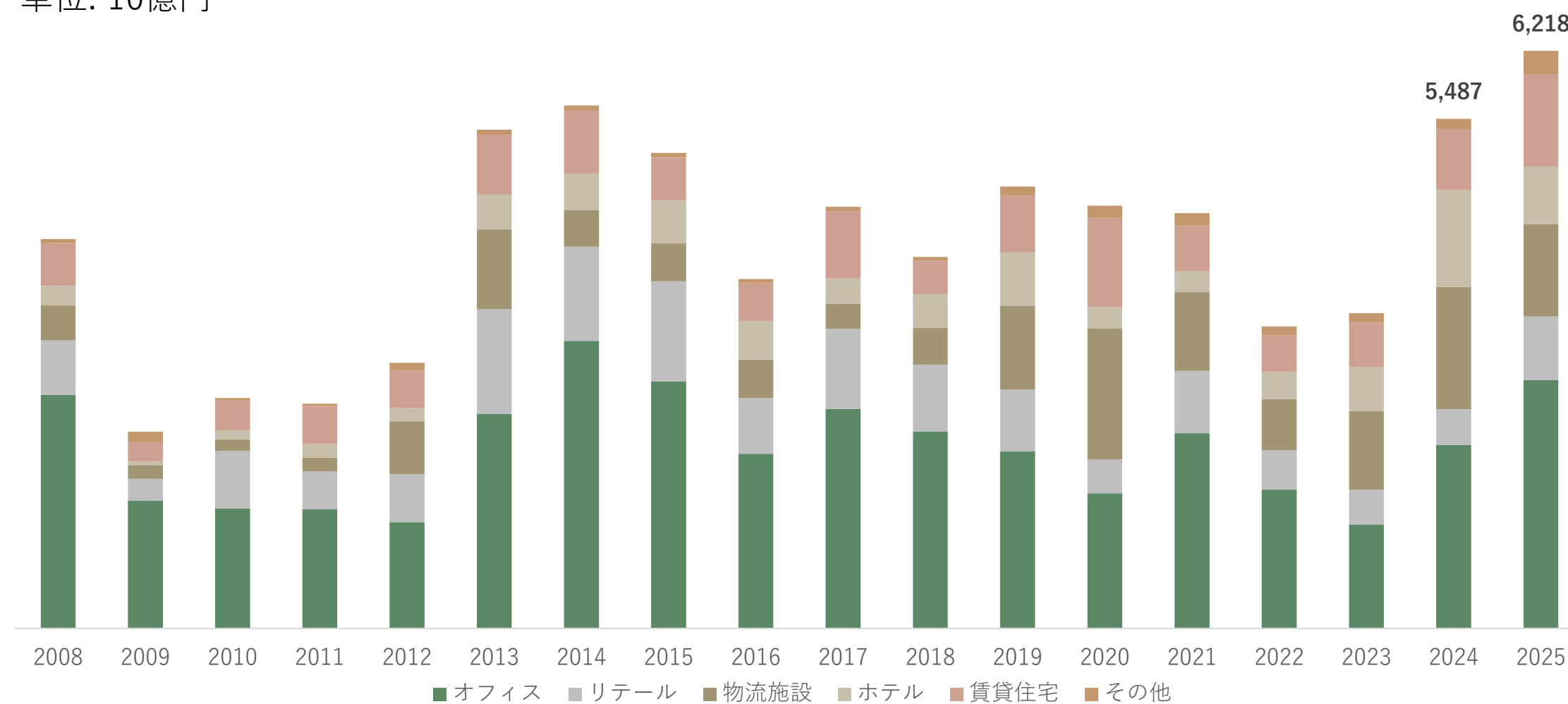
レジデンス×開発以外の  
アセットタイプや事業モデルに展開

■ 展開中の事業 ■ 今後展開予定の事業領域

	レジデンス	ホテル	商業 テナント ビル	オフィス ビル	ロジス ティクス	...
土地企画	■	■	■	■	■	→
開発	■	■	■	■	■	→
再生	■	■	←	■	■	→

## 開発事業・再生事業に関わる市場規模（国内不動産の年間投資額，参考値）

単位: 10億円



※出典：JLL「インベストメントマーケットダイナミクス 2025年第4四半期」より当社作成

## 土地企画事業に関わる想定潜在市場（東京都内相続後売却件数）

	2021	2022	2023
相続件数	6.9万件	7.3万件	8.2万件

$$\begin{matrix}
 \text{1年以内に売却される件数想定} \\
 \times \\
 10\%
 \end{matrix}
 =
 \begin{matrix}
 \text{想定潜在件数} \\
 \text{約8,200件}
 \end{matrix}$$

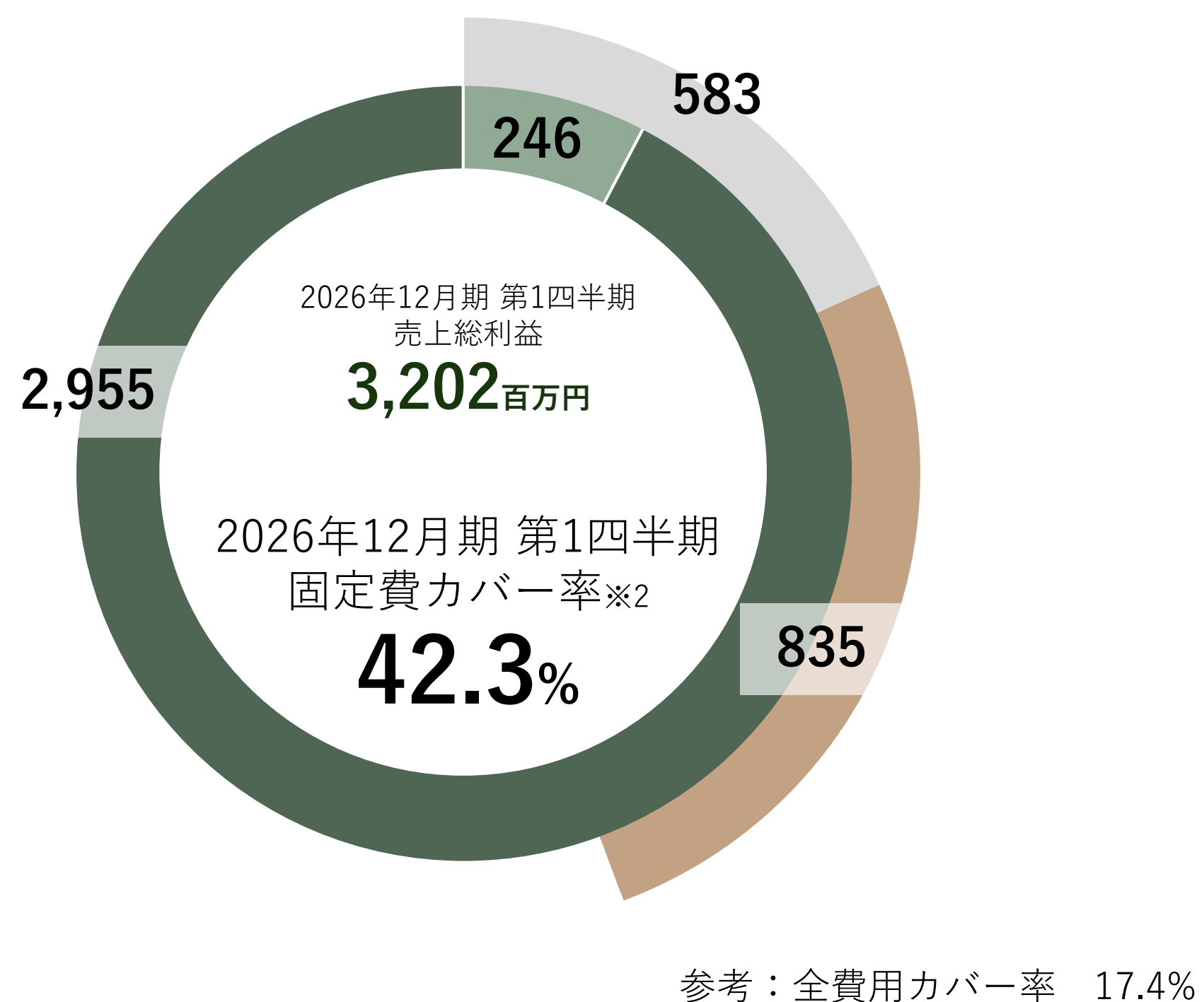
※出典：法務局「不動産登記移転情報」より当社作成

(単位：百万円)	2025/12期			2026/12期			
	第1四半期		通期	第1四半期			通期
	実績	進捗率	実績	実績	前年同期比	進捗率	業績予想
売上高	16,472	23.8%	69,262	15,287	△7.2%	20.4%	75,000
売上総利益	2,880	23.2%	12,409	3,202	+11.2%	22.1%	14,500
利益率	17.5%	-	17.9%	20.9%	+3.4pt	-	19.3%
営業利益	1,814	24.4%	7,436	2,050	+13.0%	24.1%	8,500
利益率	11.0%	-	10.7%	13.4%	+2.4pt	-	11.3%
経常利益	1,627	24.1%	6,739	1,790	+10.1%	23.9%	7,500
利益率	9.9%	-	9.7%	11.7%	+1.8pt	-	10.0%
当期純利益	996	21.6%	4,611	1,220	+22.5%	23.8%	5,130
利益率	6.1%	-	6.7%	8.0%	+1.9pt	-	6.8%
1株当たり当期純利益	61.91	-	288.03	76.67	-	-	320.40

- 2026/12期 第1四半期においてはストック粗利によって42.3%の固定費をカバー
- 中長期的には固定費をストック粗利で賄えるような体制を目指す

単位：百万円

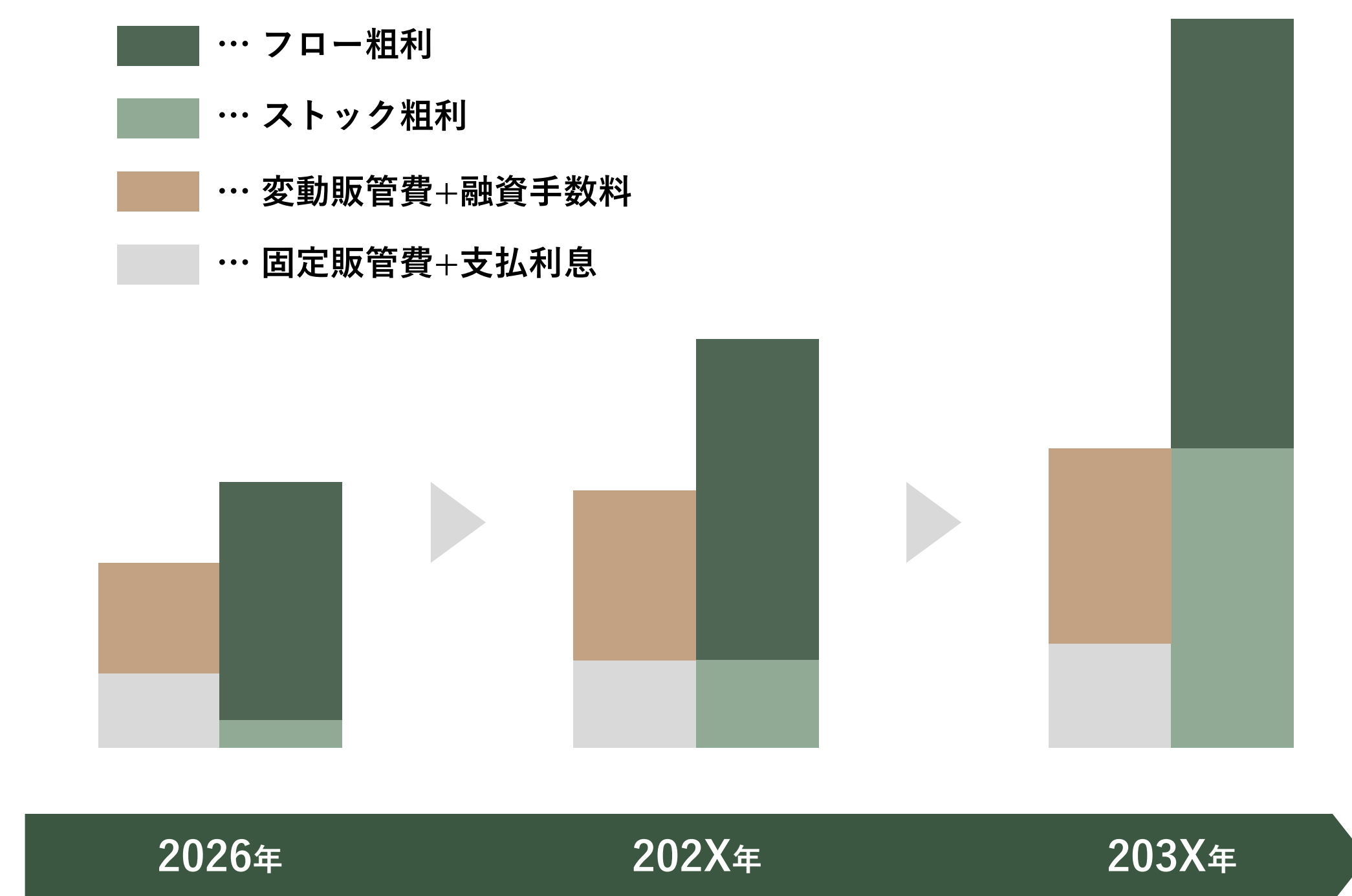
- ストック粗利※1
- フロー粗利
- 固定販管費+支払利息
- 変動販管費+融資手数料



## 長期的な収益構造

売上拡大とともにストックを伸ばし、固定費をストックで賄えるような体制 (= 固定費カバー率 100%超) を目指す

- … フロー粗利
- … ストック粗利
- … 変動販管費+融資手数料
- … 固定販管費+支払利息



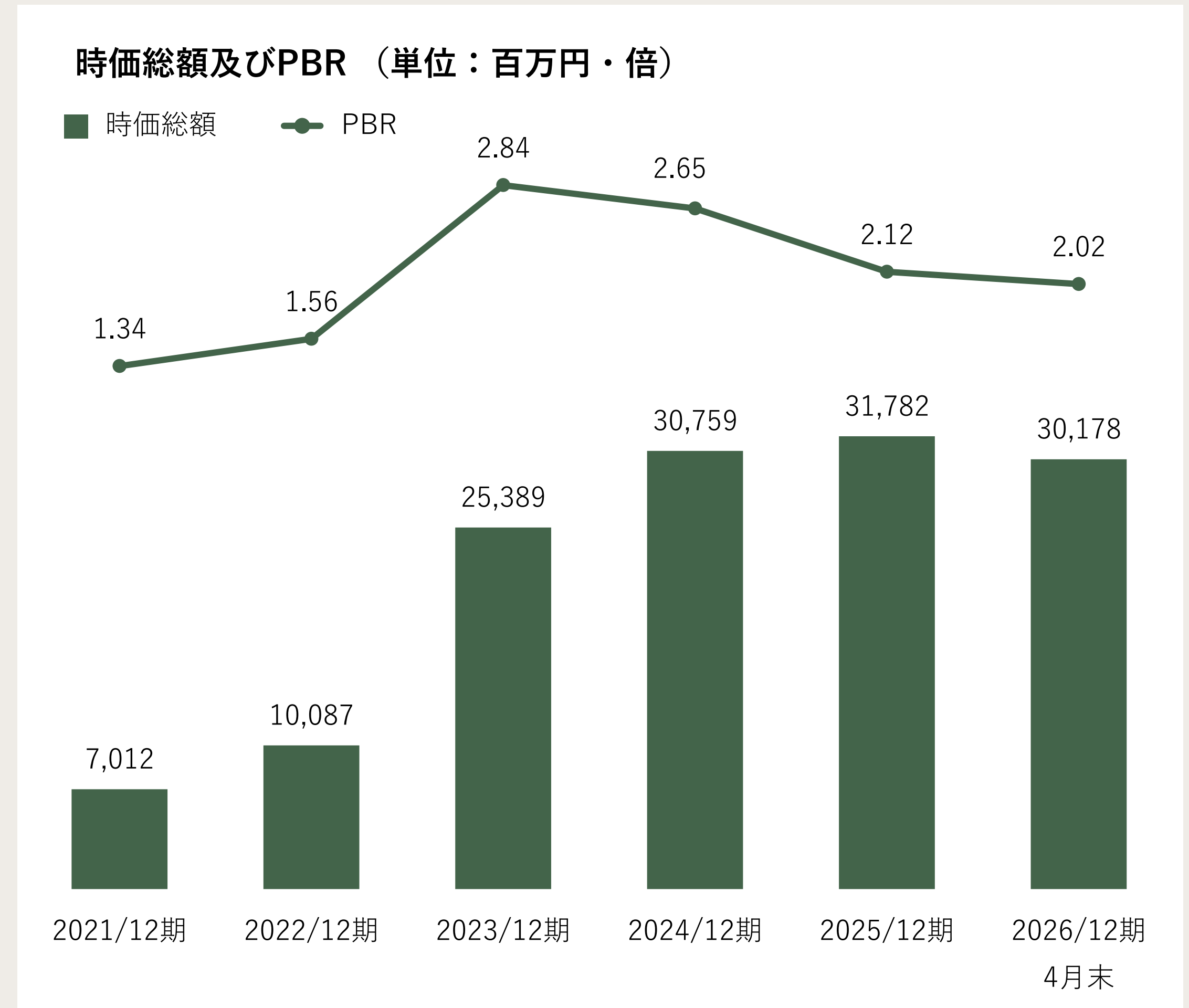
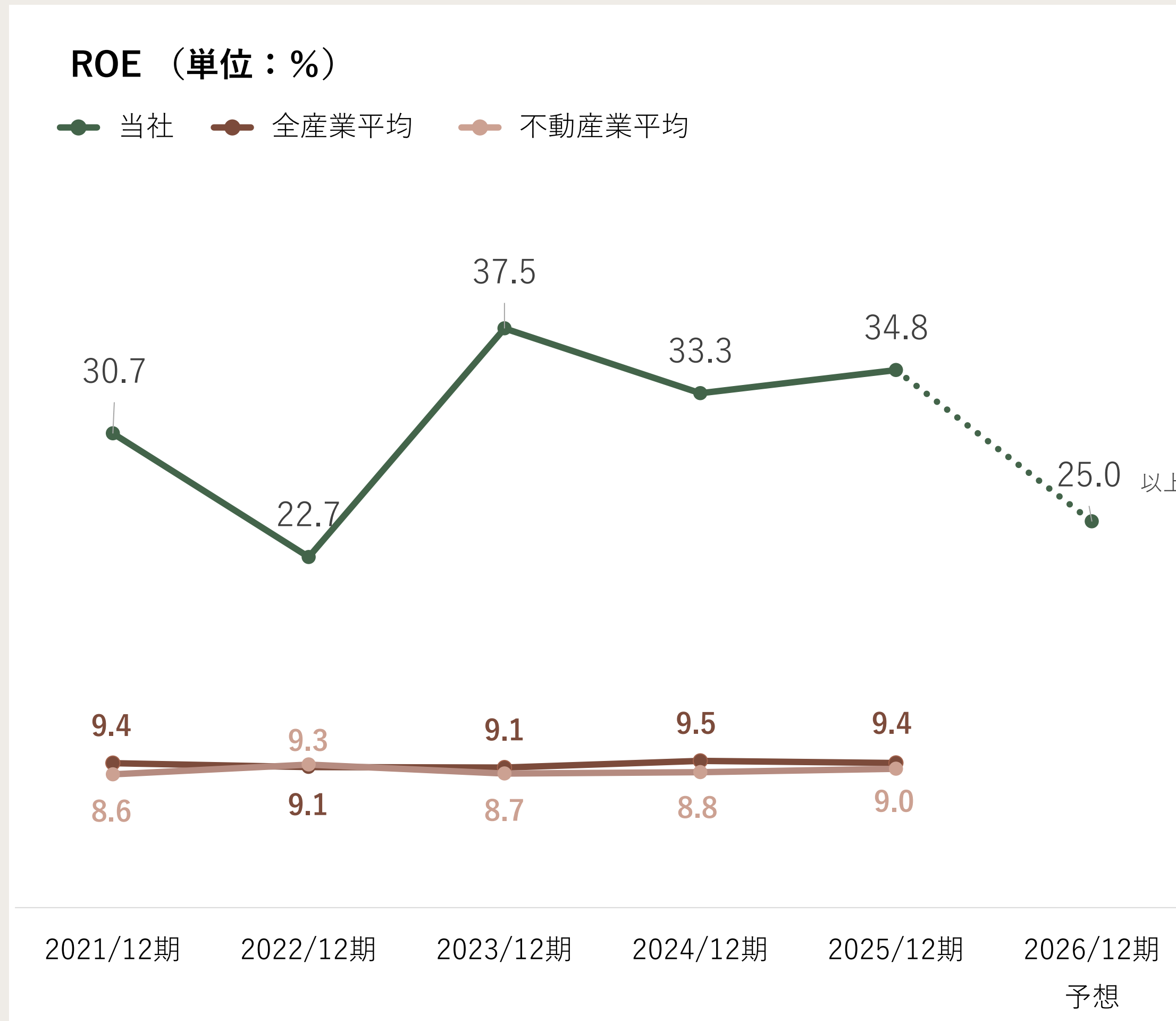
※1：ストックに計上している事業の詳細はp.31参照

※2：固定費カバー率 = ストック粗利 / (固定販管費+支払利息)

- 物件の仕入が進み、2025/12期末と比較して販売用不動産・仕掛販売用不動産が大きく増加
- 期中においては有利子負債の活用を進め、期末時点では財務健全性を意識したオペレーションに取り組む方針

(単位：百万円)	2025/12期 3月末	2025/12期 12月末	2026/12期 3月末	前期末からの増減額
流動資産合計	49,100	44,942	61,556	+16,613
現金及び預金	10,189	14,564	10,114	△4,449
販売用不動産	14,079	3,470	4,377	+907
仕掛販売用不動産	22,325	24,021	43,768	+19,746
固定資産合計	2,250	2,708	2,780	+72
有形固定資産	1,310	1,279	1,270	△9
無形固定資産	50	65	94	+28
投資その他の資産	889	1,362	1,415	+53
資産合計	51,351	47,650	64,337	+16,686
流動負債合計	22,235	13,838	18,840	+5,002
有利子負債	17,455	11,014	17,159	+6,144
未払金	3,088	740	241	△498
固定負債合計	17,530	18,825	30,560	+11,734
有利子負債	17,436	18,613	29,802	+11,189
負債合計	39,766	32,664	49,400	+16,736
純資産合計	11,585	14,986	14,936	△50
負債純資産合計	51,351	47,650	64,337	+16,686

- 2025/12期においては**全市場平均・不動産業平均を大きく上回るROEを達成**
- PBR (株価純資産倍率) については1倍を超え、**資本コストを十分超過する収益を創出しているという認識**



日本取引所グループ：2025年3月期決算短信集計【連結】《合計》(プライム・スタンダード・グロース)

# GLM200→1000実現に向け検討している「事業ポートフォリオ」 -2030年に経常利益200億円、2040年までに経常利益1,000億円-

事業項目		アセットタイプ	ストック収益	フロー収益	2027年に向けて (中計にて開示)
	開発事業	レジデンス	賃料 <ブリッジ> 手数料 <PM>	開発販売	維持・微増
		ホテル			
		ロジスティクス			
		商業テナントビル			
		新規アセットタイプ			
	土地企画事業	土地 (レジ、ホテル、ロジスティクス…)	—	企画販売	成長ドライバー
	再生事業	中古オフィス	賃料 <ブリッジ>	再生販売	成長ドライバー
		中古レジデンス			
		新規中古アセットタイプ			
	AtPeak (株) < IT関連事業、連結子会社・GLM80% >	AP-AI	保守・サポート料	ライセンス販売	育成 上振れ期待
	(株) G&G Community < 連結子会社・GLM60% / 合人社40% >	建物管理	手数料 < BM >	—	—
	SAGLアドバイザーズ (株) < 持分法・GLM49% / スターアジア51% >	投資助言	手数料 < AM >	運用販売 販売時成功報酬	—
	新規事業・複数設立予定		—	—	—

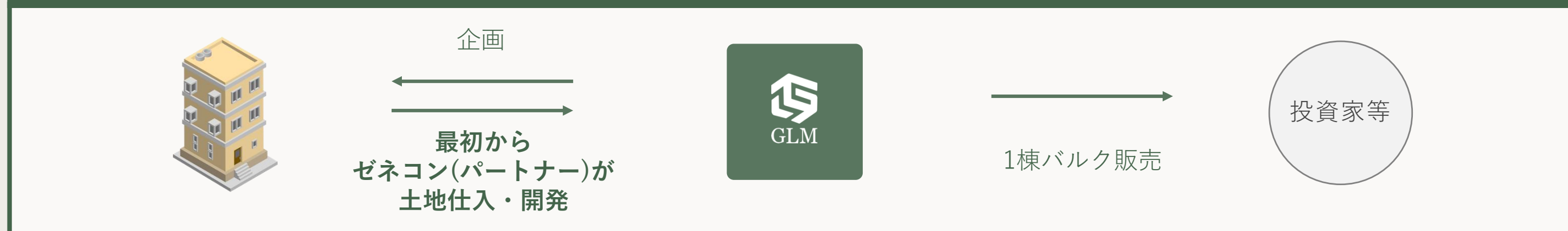


事業領域

- 当社が先に土地を仕入れパートナーに販売する場合、一部の取引でバランスシートに仮想の金融負債が残ってしまうケースがある
- 実際に支払利息負担がある負債は返済済みのため、**実質的に当社の支払利息の負担や借入余力に対する影響は無いという認識**

## オフバランスの開発パターン

### パターン1：開発中もGLMのBSに載らない

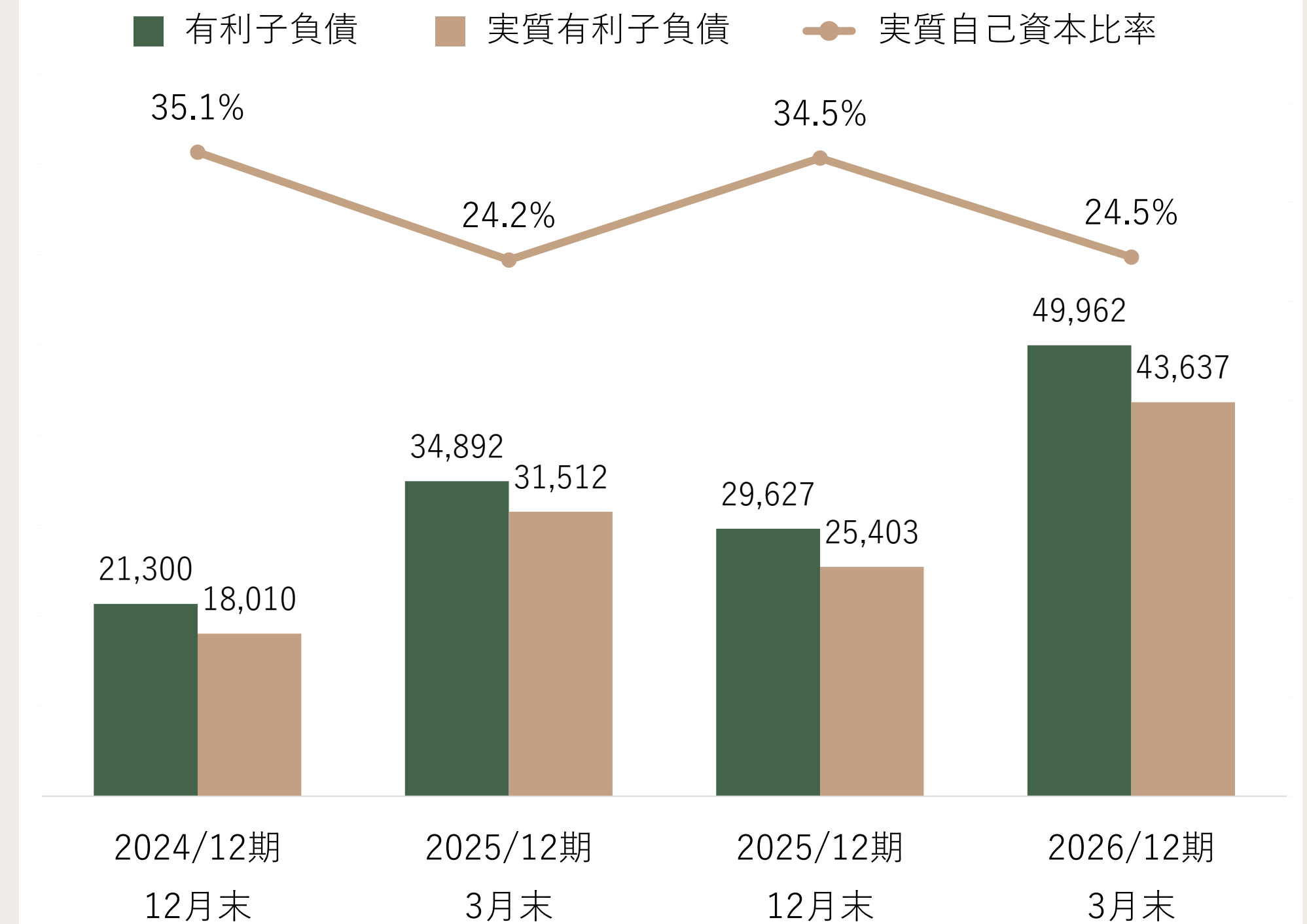


### パターン2：契約の形態により、パートナーに土地販売後も仮想的な有利子負債としてBS計上する必要がある

仕分け処理		バランスシートの状況	
<b>(土地仕入時)</b>		<b>(借方)</b>	<b>(貸方)</b>
土地 10,000	有利子負債 (銀行) 10,000	土地 10,000	有利子負債 (仮想) 10,000
<b>(パートナーへの土地販売時)</b>		※実態としては土地は販売 (オフバランス) されているが、バランスシートには実際に財務的な負担の無い仮想の金融負債とともに土地が残ってしまう	
現金 10,000	有利子負債 (仮想) 10,000		
有利子負債 (銀行) 10,000	現金 10,000		

※予期される再仕入の反映のため、単純に土地を解消し現金が入る仕訳にならず、貸方に仮想の金融負債として有利子負債を計上する形になる一方で銀行からの有利子負債は解消済になる

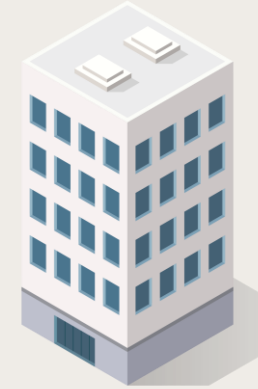
## 実質有利子負債額及び 仮想有利子負債消去後の実質自己資本比率※1 (単位：百万円)



※1：実質自己資本比率 = 純資産 / (負債・純資産合計 - 仮想有利子負債)

## 成長戦略のKGI

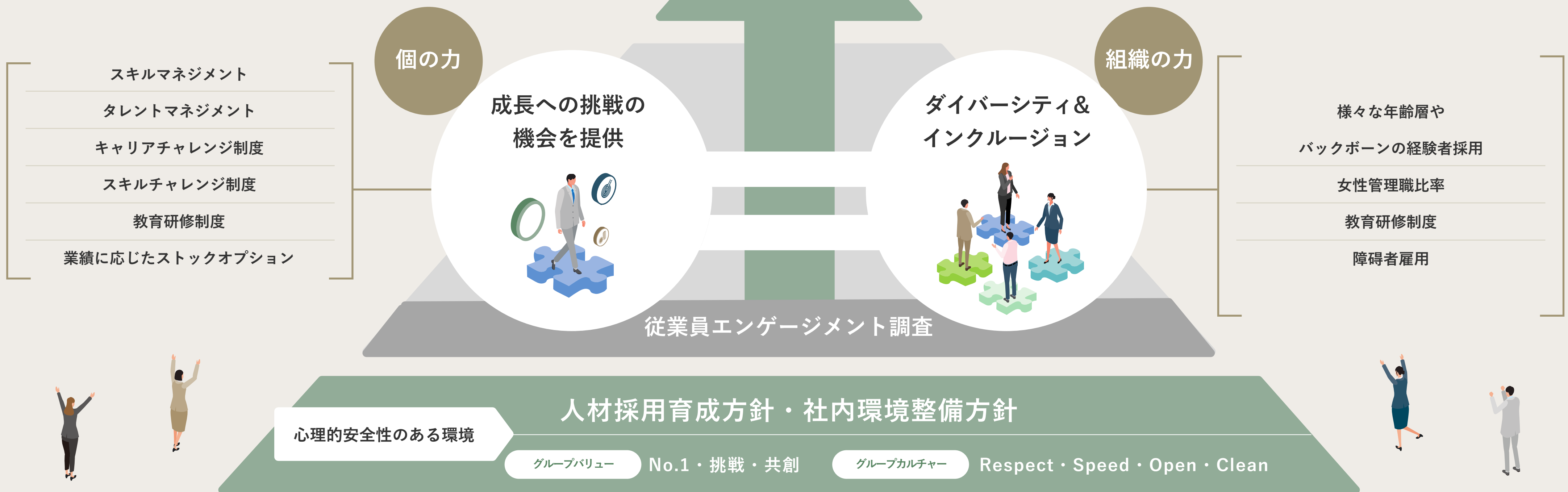
20年で経常利益100倍を目指す 年平均成長率25% | 2020年10億円→2040年1,000億円over



## 人的資本経営のありたい姿

成長意欲がある人材に選ばれ、多様性に富んだ組織である

「心理的安全性の高い」環境のもと、「組織」と「個々」の成長により「企業価値の向上」を実現する



## ■ 2025年中期経営計画達成に向けた人材戦略を策定。1人あたり売上/利益を引き上げ、平均給与業界No.1を目指す



- 人的資本に関する情報開示の義務化に伴い給与状況や有給休暇・育休の取得状況の情報を開示
- 2025/12期末時点の従業員の状況を有価証券報告書にて2026年3月に開示



年次有給取得率  
**69.8%**



男性管理職平均賃金  
**28,215千円**

男性非管理職平均賃金  
**9,474千円**



女性育休取得率  
**100.0%**  
男性育休取得率  
**85.7%**

育休復帰率  
**100.0%**



女性管理職平均賃金  
**13,103千円**

女性非管理職平均賃金  
**6,051千円**

女性育休取得率：育児休業取得者数÷産後休業終了した社員数×100  
男性育休取得率：育児休業取得者数÷その配偶者が出産した社員数×100  
なお、過年度に配偶者が出産した従業員が、当事業年度に育児休業を取得することがあるため、取得率が100%を超えることがある

平均賃金算出の対象従業員は、当社から社外への出向者を除く  
平均賃金は、賞与及び基準外賃金を含む  
また、各月の給与及び賞与の総支給額を支給対象人数で除した数値の積み上げ数値となる  
(産休・育休等により給与支給がない月は対象から外している)

- 『GLM VISION 2030 を実現するため、当社グループが重点的に解決する課題』として9つのマテリアリティを策定
- 環境・社会・ガバナンスの各カテゴリにおいて、企業としてのサステナビリティの強化に向け取り組んでいく

## 2030年のあるべき姿／ありたい姿

### 資本効率の最適化と財務健全性の両立

資本効率の最適化と財務健全性の両立により  
企業価値が向上している

### 収益構造の最適化

開発事業の安定的なビジネス基盤と再生事業、土地企画事業等の  
成長事業のベストミックスにより、着実な成長を実現できている

### コーポレートガバナンスにおける モニタリング機能の強化

監督と経営執行が分離され、取締役会全体としての多様性と  
備えるべきスキルを充足しており、中長期的な企業価値を向上させる  
ガバナンス機能を発揮している

### 誠実かつ透明性の高い企業行動

- ① 誠実な企業活動により、従業員の誇りNo.1が実現できている
- ② 誠実な企業活動と透明性の高い情報開示により社会から評価されている



### 人的資本経営の推進

Value (No.1・挑戦・共創) に共感し  
成長意欲がある人材に選ばれ、  
平均給与業界上位の多様性に富んだ組織である

### 環境配慮型不動産の企画開発・運用

環境配慮型不動産の開発・提供

### 気候変動の緩和への貢献

2050年のカーボン・ニュートラル社会の実現に向けて事業に  
伴う温室効果ガスの排出量が国際的な基準に適合している

### 安全・安心な不動産の提供

自然災害に強く防犯性能の高い、安全と安心な  
環境を備えた自社物件の開発・提供

### 不動産×DXの推進

AIを活用したDX推進により不動産領域の事業の生産性を  
向上させ社会課題解決に貢献する

- 現在株価に基づいた当社株主資本コストは12~15%程度と認識。株主資本コストを超過するROEを達成出来ているものの低減の余地
- 本中計期間での事業ポートフォリオの改革やIR活動を通じて株主資本コストの低減を目指す

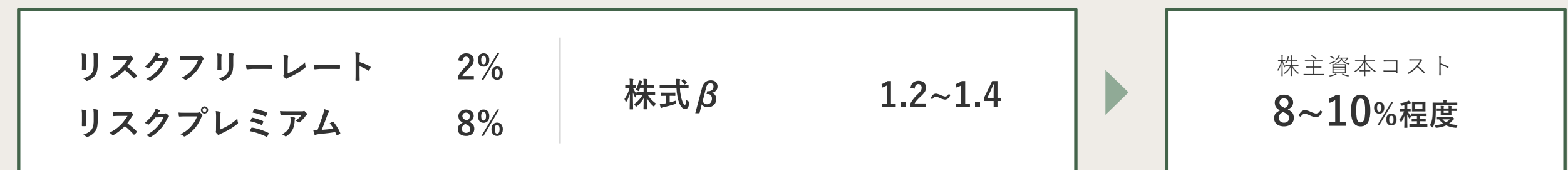
## 当社PBR・ROEに基づく株主資本コスト

$$\frac{\text{ROE} - \text{期待成長率}}{\text{株主資本コスト} - \text{期待成長率}} = \text{PBR} \iff \frac{\text{ROE} - \text{期待成長率}}{\text{PBR}} + \text{期待成長率} = \text{株主資本コスト}$$

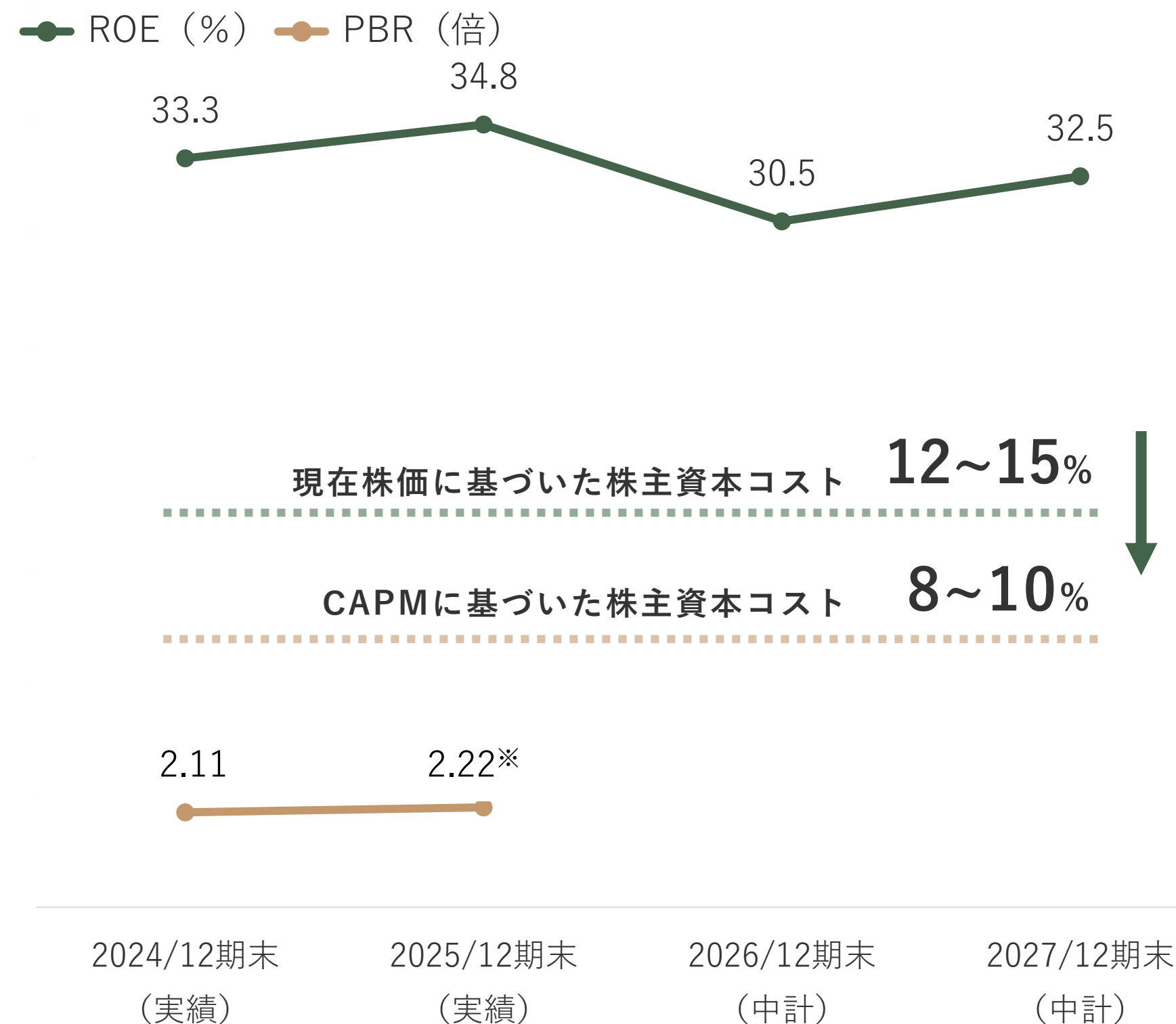


## CAPMに基づく株主資本コスト

$$\text{リスクフリーレート} + \text{株式}\beta \times (\text{リスクプレミアム} - \text{リスクフリーレート}) = \text{株主資本コスト}$$



### 当社ROE及びPBR推移 (単位: %・倍)



※2026年1月末 終値ベース

## ご留意事項

前述の将来の業績予想に関する予想、計画、見通しなどは、現在入手可能な情報に基づき当社の経営者が合理的と判断したものです。実際の業績は様々な要因の変化により、本資料の予想、計画、見通しとは大きく異なることがありうることをあらかじめご理解ください。そのような要因としては、主要市場の経済状況及び製品需要の変動、為替相場の変動、及び国内外の各種規制ならびに会計基準・慣行等の変更等が考えられます。

## お問い合わせ先

株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画部 経営企画課  
電話番号：03-6821-5766 メール：glmirinfo@global-link-m.com