

2025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



A G E N D A

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今期の見通し

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



S A G L
Advisors

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

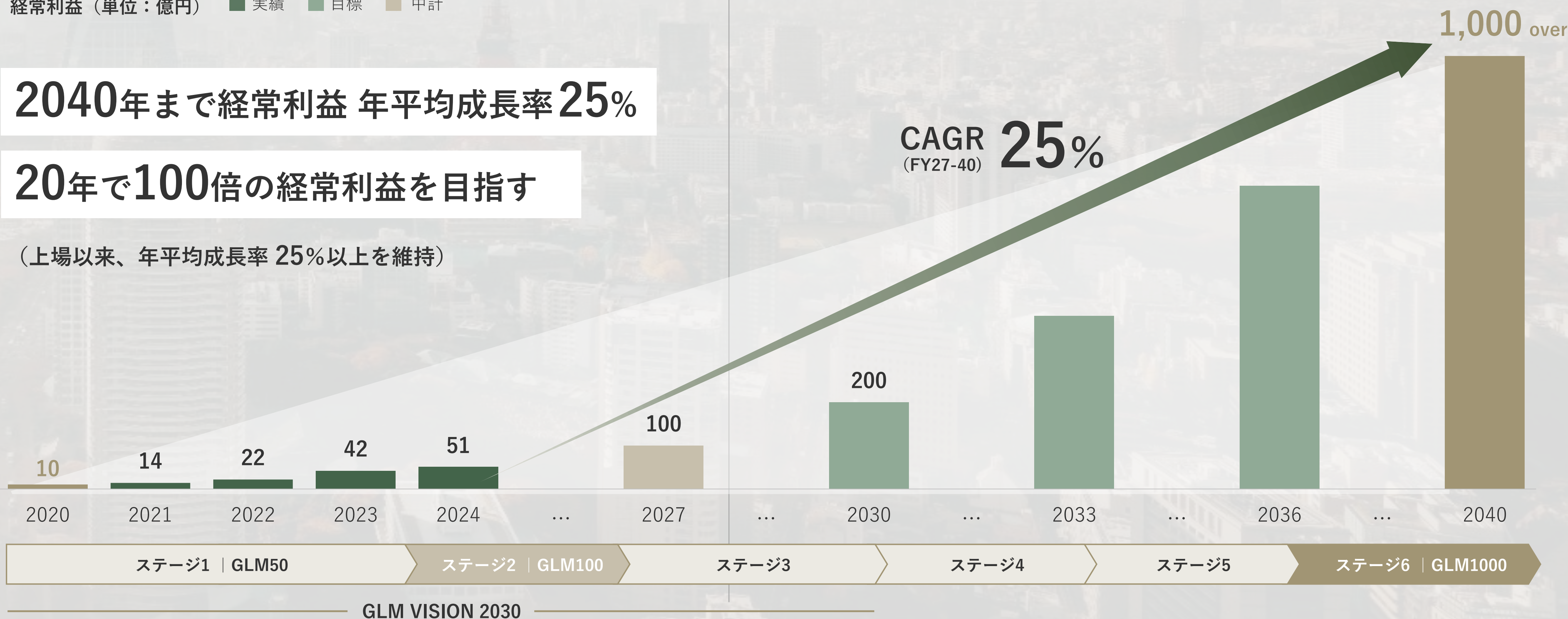
オーガニックでの成長

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）



KGI	売上高	519億円	進捗率 72.1%	前年同期比 + 55.1%
	売上総利益	94億円	売上総利益率 18.1%	
	経常利益	56億円	進捗率 86.7%	前年同期比 + 246.2%

KPI	開発事業	売上高 365.1億円 / 435億円 (進捗率83.9%)	レジデンス販売戸数 1,037戸 / 1,100戸 (対前年 + 32.8%、進捗率94.3%)	
	土地企画事業	売上高 94.6億円 / 165億円 (進捗率57.3%)	販売件数 9件 / 23件※ (対前年▲10.0%、進捗率39.1%)	
	再生事業	売上高 56.2億円 / 120億円 (進捗率46.8%)	販売棟数 3件 / 4棟※ (対前年-、進捗率75.0%)	仕入棟数 5件 / 5棟※ (対前年▲28.6%、進捗率100.0%)

連結業績予想（上方修正）及び配当予想（増配）の修正

売上高	:	72,000百万円	→	72,000百万円 (据え置き)
経常利益	:	6,000百万円	→	6,500百万円
当期純利益	:	4,100百万円	→	4,300百万円
1株あたり配当	:	77.5円	→	80.5円

決算ハイライト

- ✓ 第2四半期に続き第3四半期も売上高、経常利益ともに過去最高を達成
- ✓ 開発事業等における粗利率が計画を上回って推移したことを背景に、連結業績予想（上方修正）及び配当予想（増配）を修正
- ✓ 開発事業において、販売に関する売買契約は当期計画分については全て締結済み、来期計画に対しても既に半分程度の契約を締結済みと順調
- ✓ 土地企画事業においては第2四半期時点の見込みから1件少ない4件の販売となったが、通期においては販売件数を上方修正
第4四半期においては14件の販売を想定
- ✓ 再生事業においては現時点で想定を上回る進捗となったため、一部の販売について先送り。それに伴い、財務規律の観点から仕入についても一部先送りを行ったが、中長期の事業展開に関して課題は無いと認識

※土地企画事業の販売件数、再生事業の販売棟数・仕入棟数に関する計画については今四半期における修正後の計画に対する値

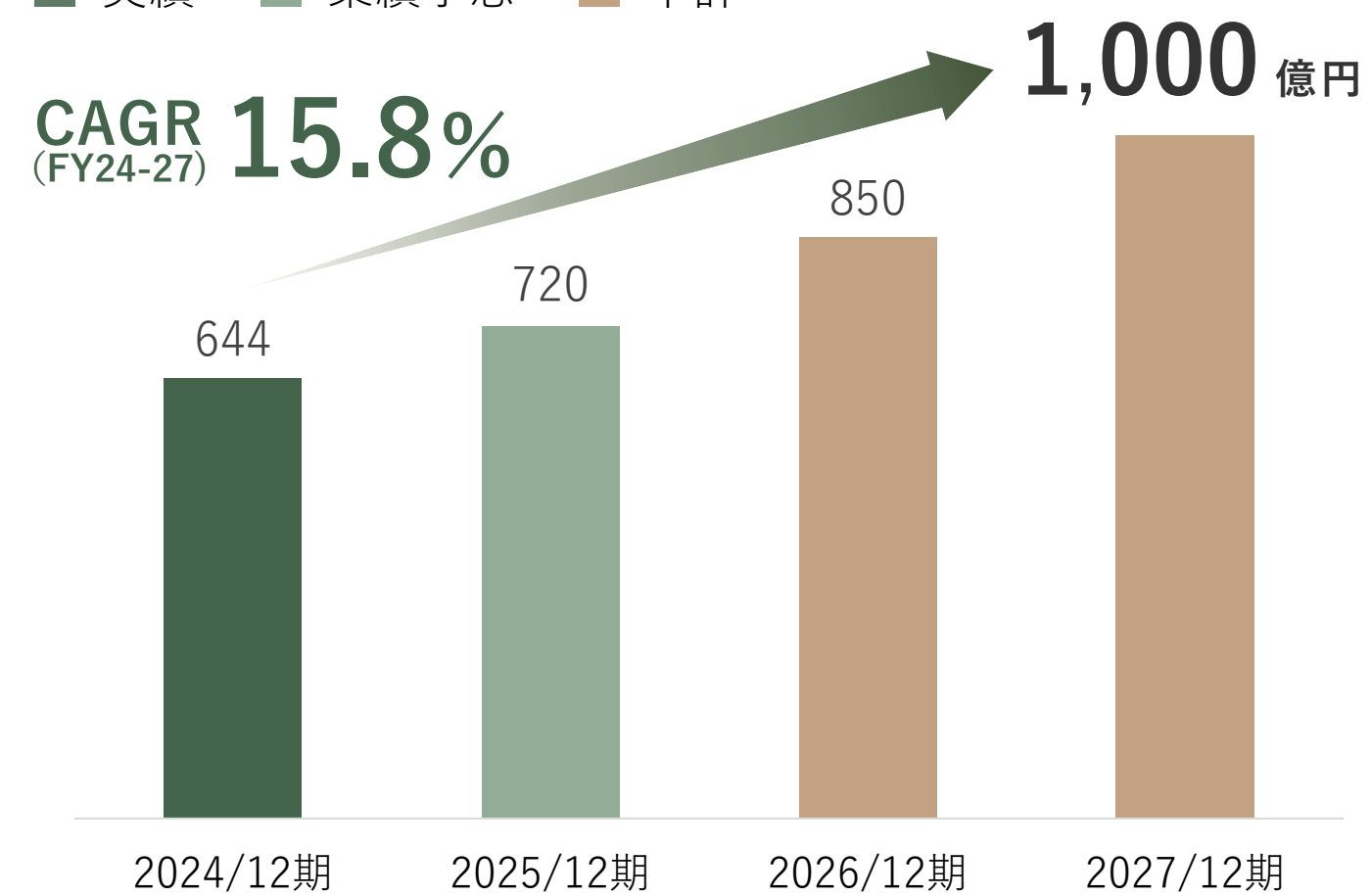
2025年中期経営計画「GLM100」 KGIについて

- 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）

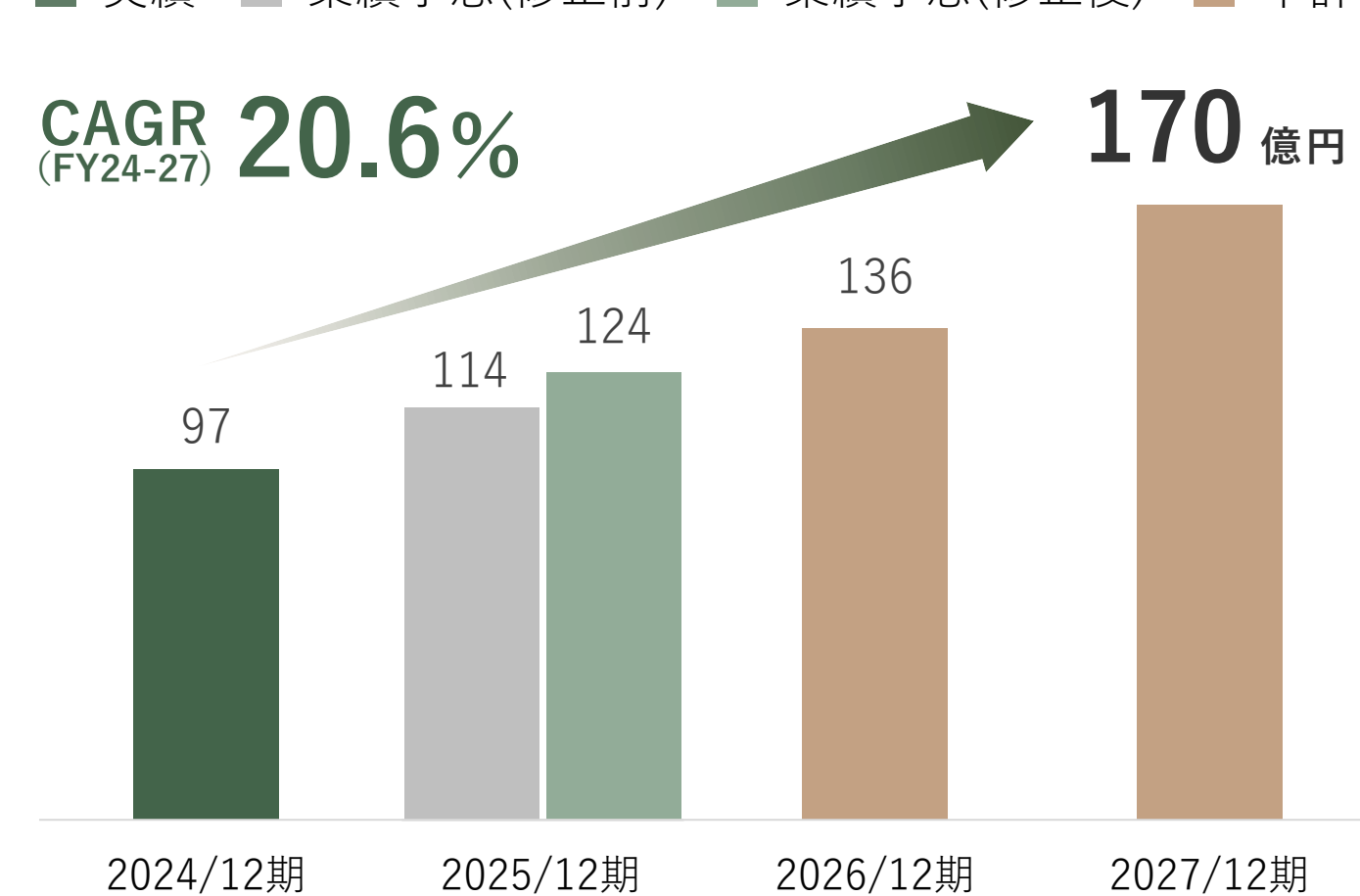
売上高（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想 ■ 中計



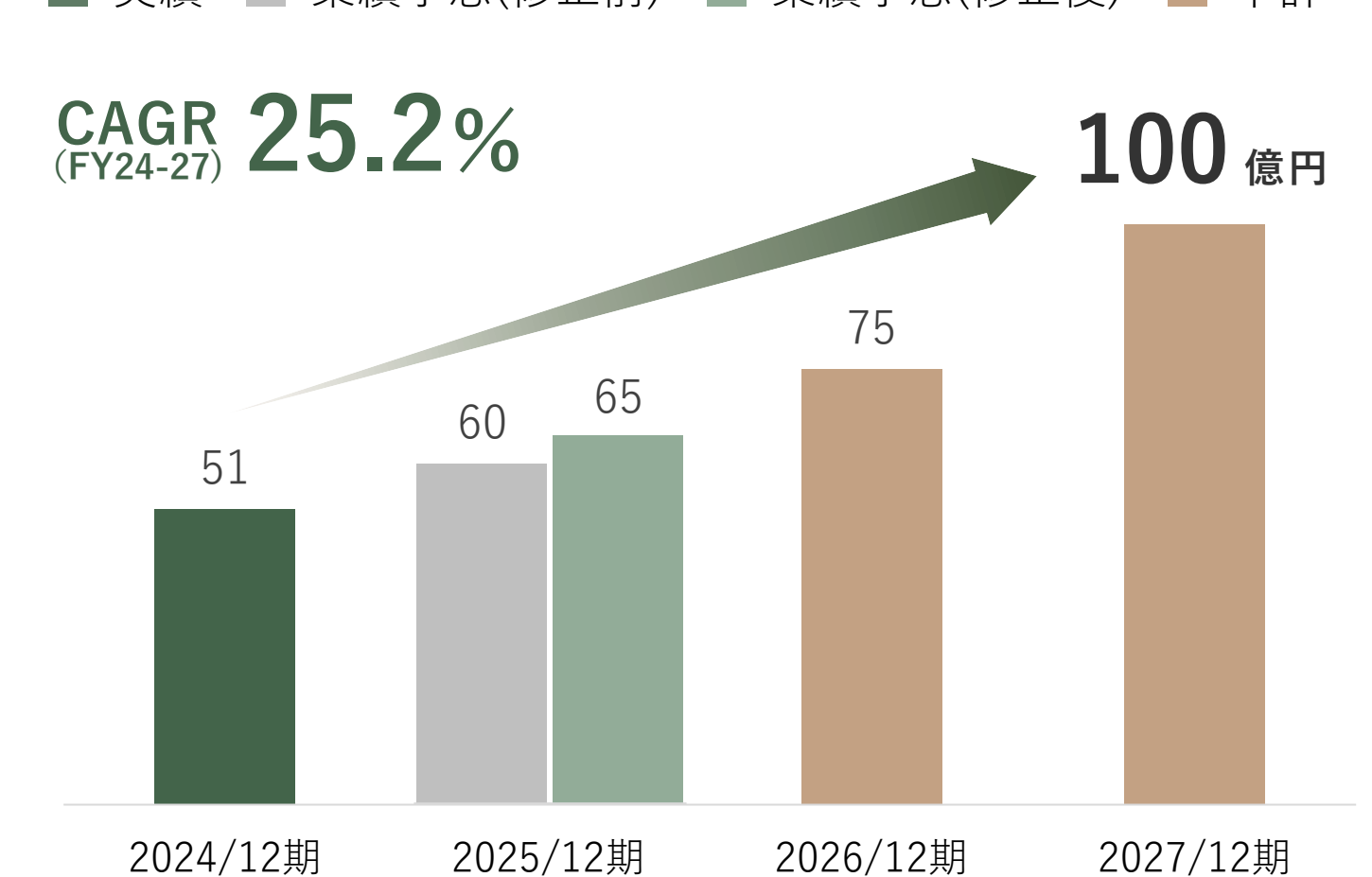
売上総利益（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想(修正前) ■ 業績予想(修正後) ■ 中計



経常利益（単位：億円）

■ 実績 ■ 業績予想(修正前) ■ 業績予想(修正後) ■ 中計



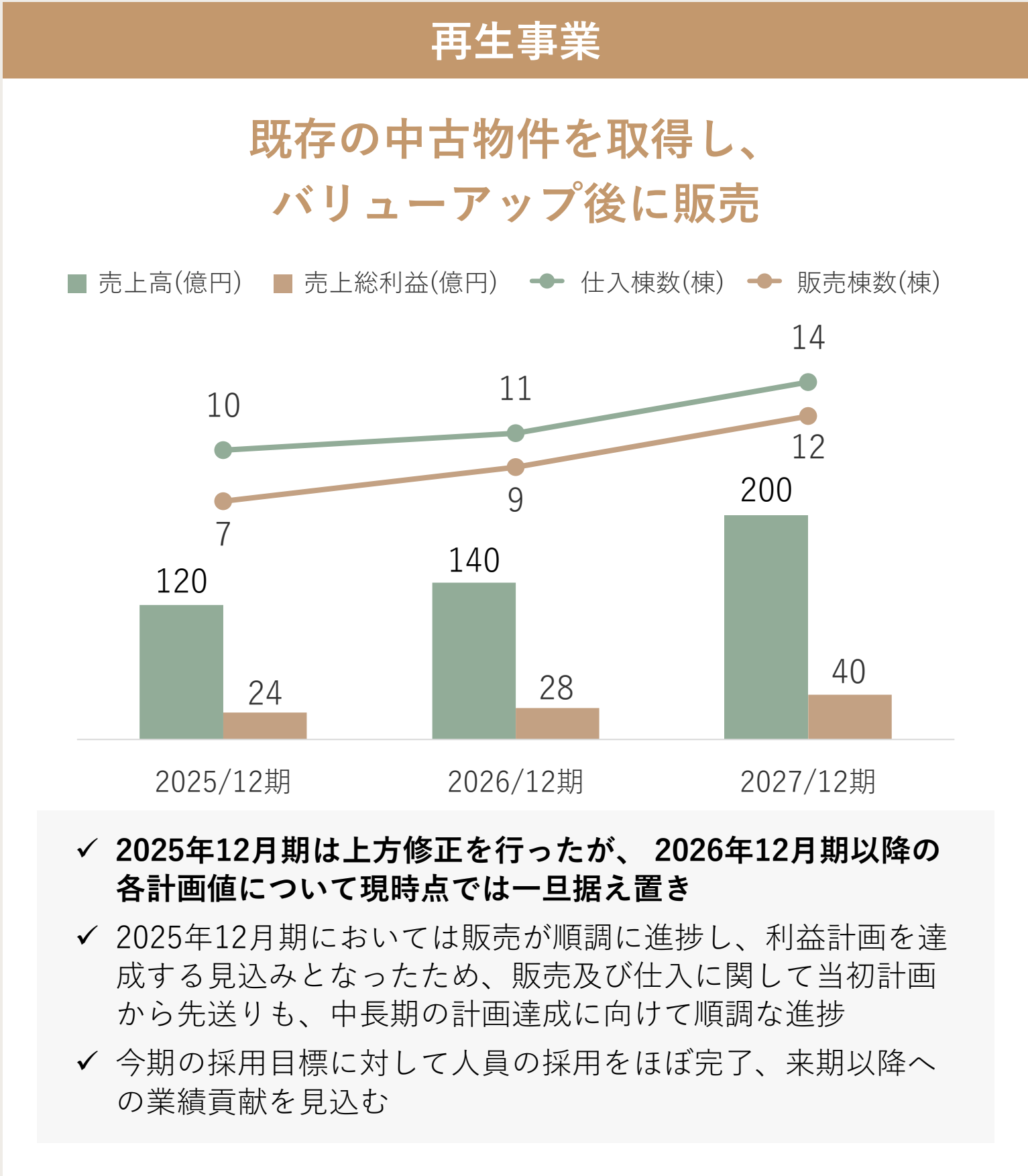
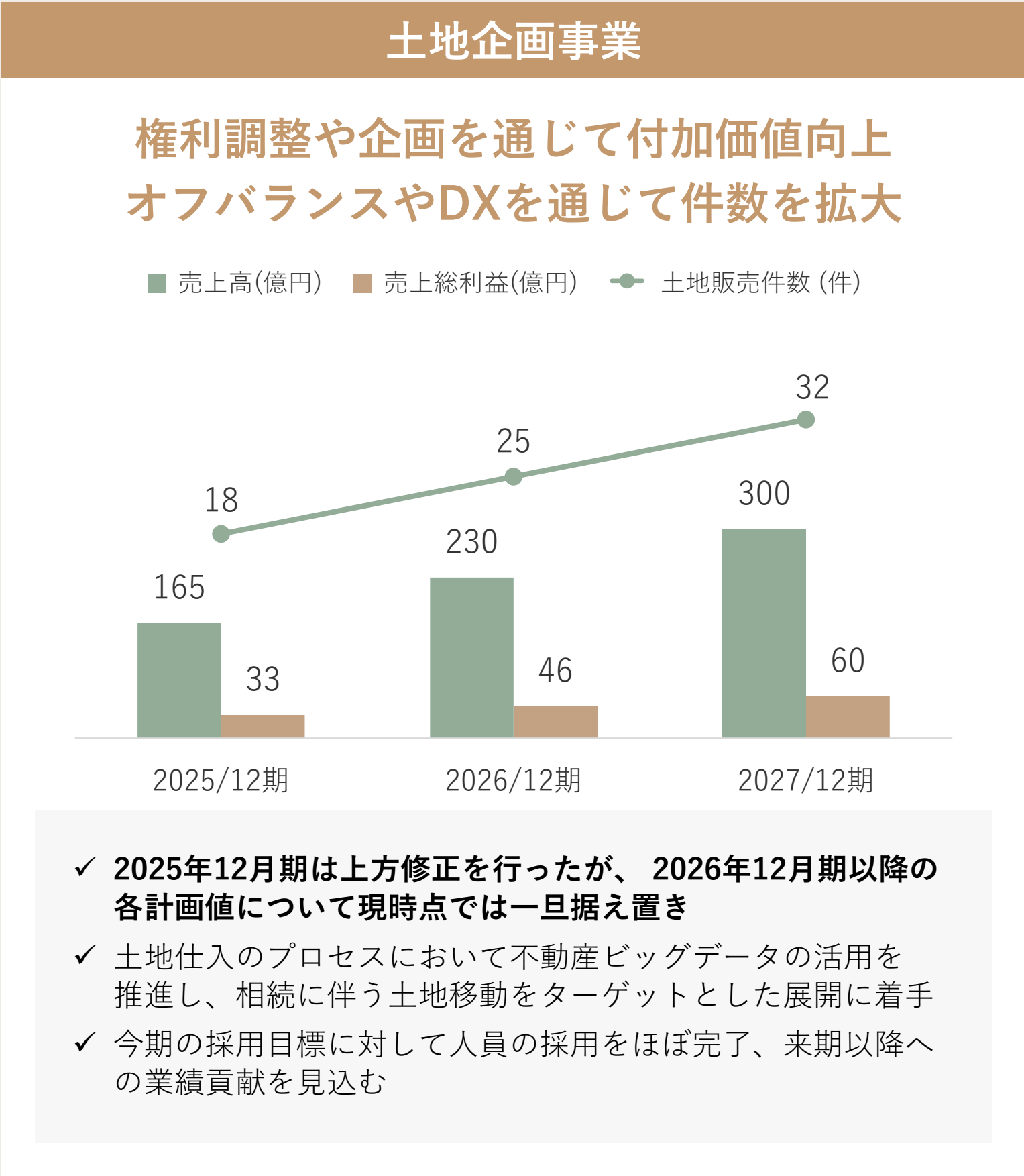
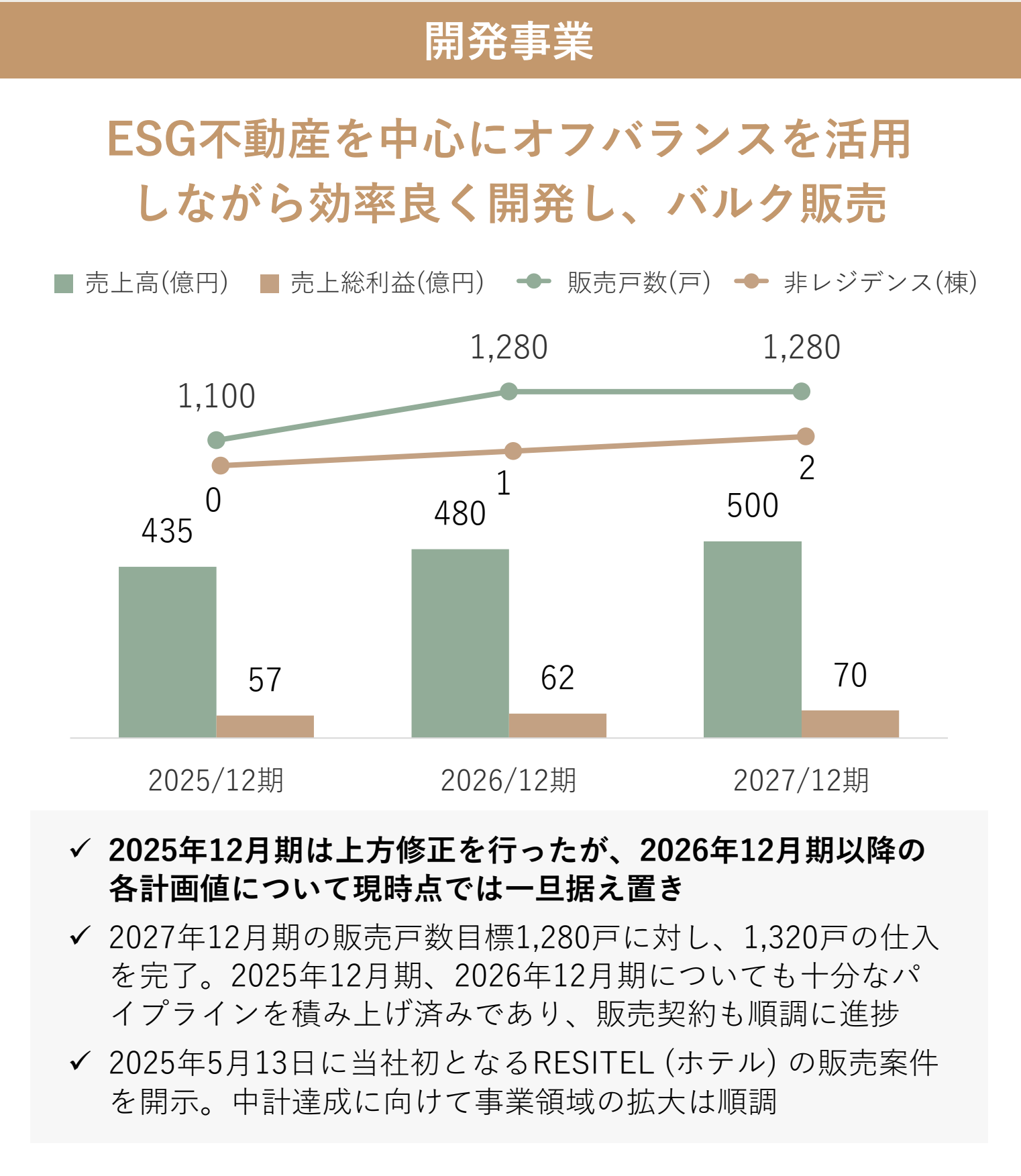
GLM100の進捗認識

- ✓ GLM100の第1期である2025年12月期は利益率が計画対比で好調に推移した結果、当初計画を上回る利益進捗となる見込み
- ✓ 事業環境は当初の想定を上回って推移しているが、2026年12月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年12月期の経常利益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、2027年までの3年間に日本不動産に対する3.3兆円の潜在ニーズを回収済
- ✓ 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(31.8%)・ROE25%以上(33.3%)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24/12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





A G E N D A

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今期の見通し

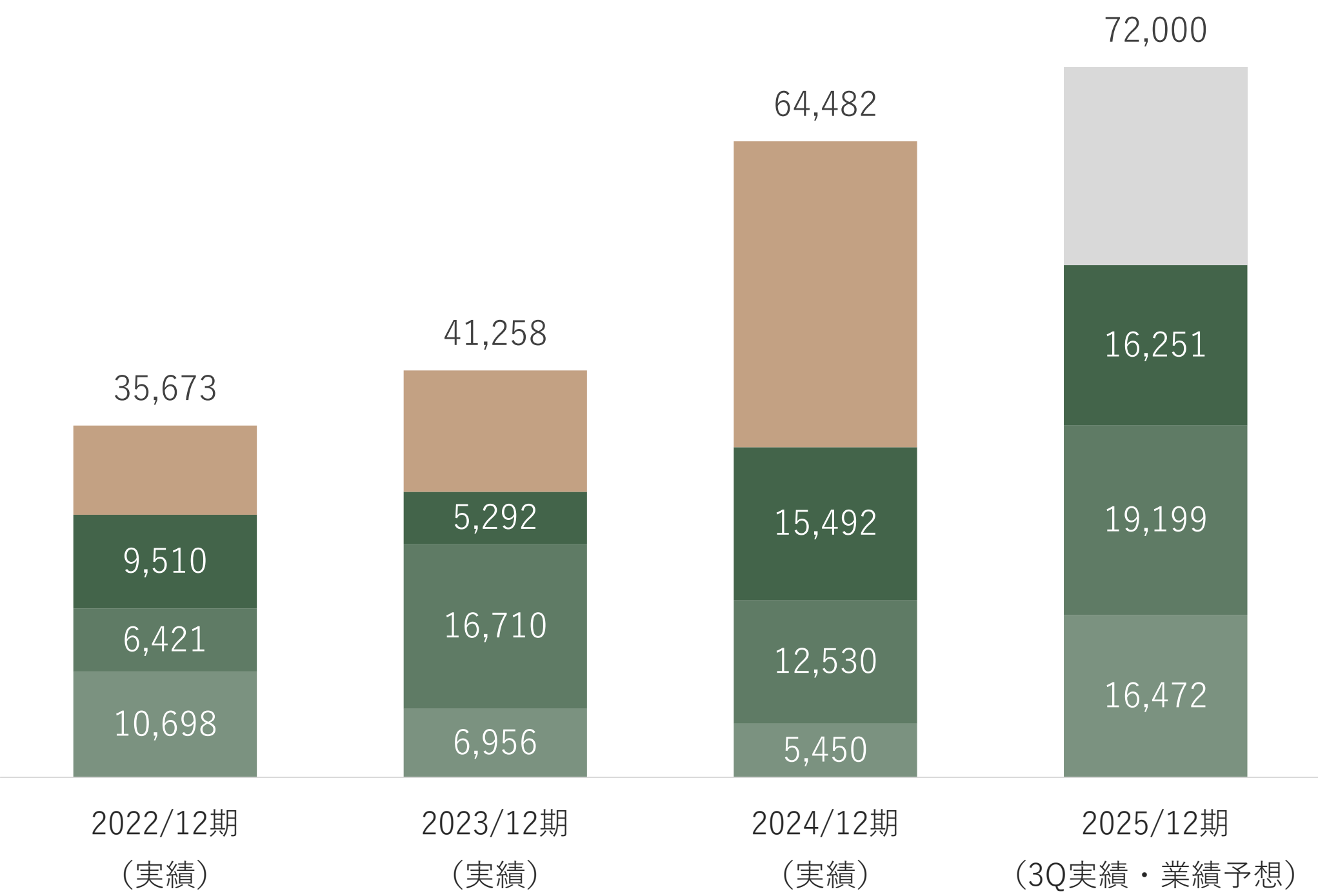
04

会社概要・Appendix

- 2025/12期第3四半期累計は前年同期比で売上高55.1%増、経常利益3.5倍
- 粗利率の上振れや利益進捗を踏まえて通期業績予想を上方修正

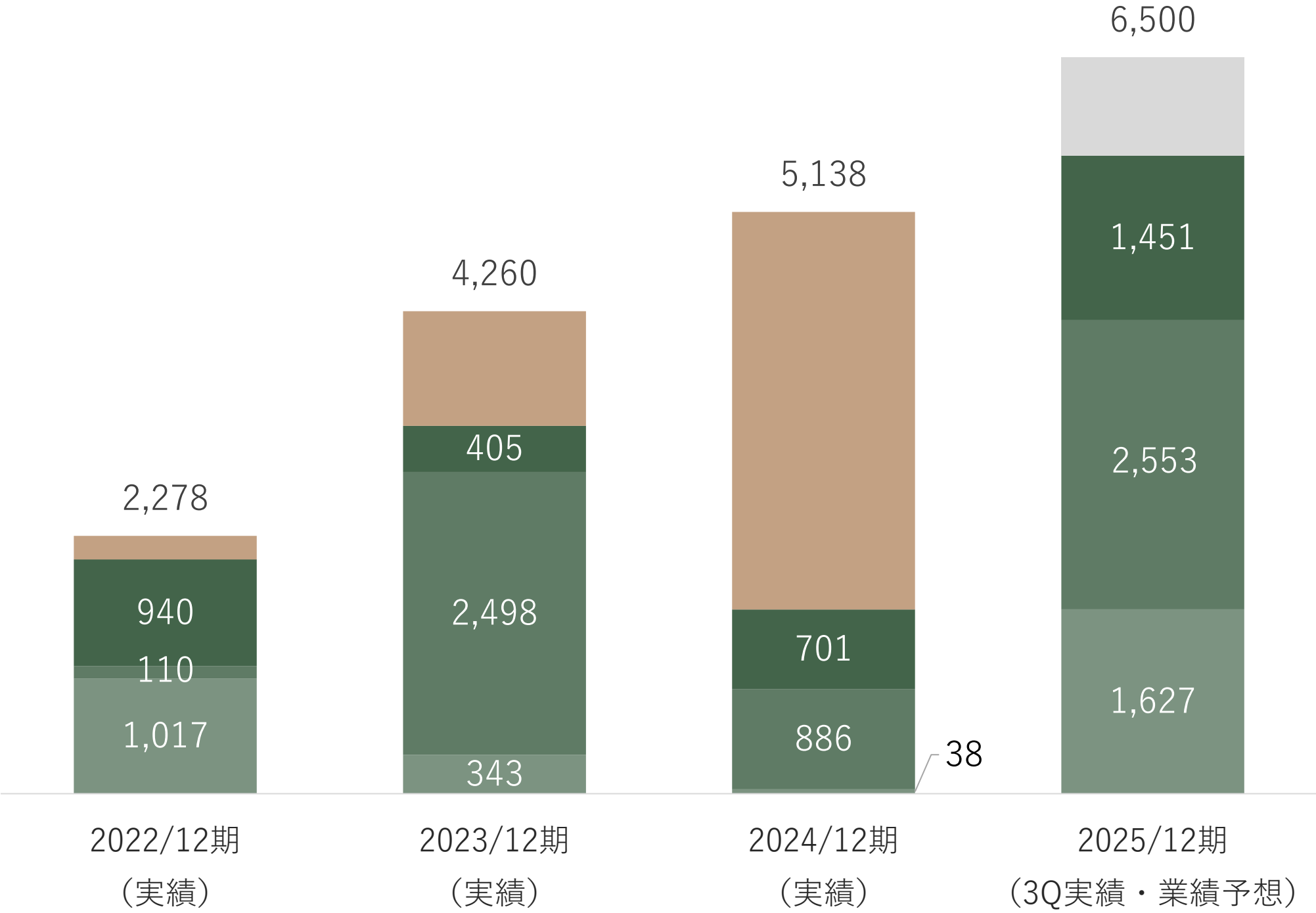
売上高 通期推移（単位：百万円）

1Q売上高 2Q売上高 3Q売上高 通期売上高 業績予想

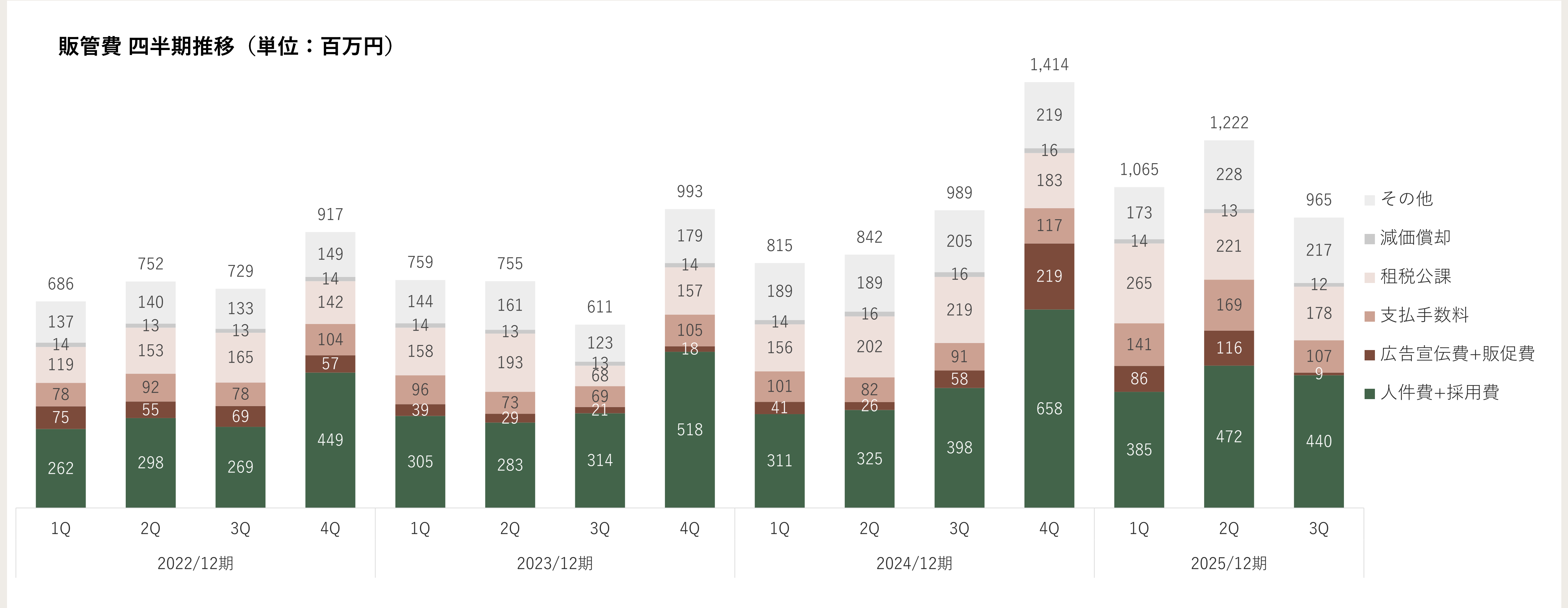


経常利益 通期推移（単位：百万円）

1Q経常利益 2Q経常利益 3Q経常利益 通期経常利益 業績予想



- 第3四半期においては販売及び仕入の件数が第2四半期に比して減少したため、支払手数料や租税公課が減少
- 第4四半期に向けては決算賞与に伴う人件費が大きく増加するとともに、決済の増加による租税公課や支払手数料が増える見込み



※：従来支払手数料のうち融資手数料については「販管費」に含めて表示しておりましたが、2023/12期より「営業外費用」として表示することとなったことから、過年度分（2022/12期）を含め、融資手数料分を除いて集計しております。

- 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
- 2025/12期については1,147戸全ての販売に関する売買契約を締結済みであり、通期の計画達成を見込む
- 2026/12期・2027/12期に向けた仕入に関しても順調な進捗であり、2026/12期については647戸の販売契約を締結済

2025/12期				2026/12期				2027/12期									
No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮	No.	PJ名	戸数	環境配慮		
1	墨田区石原2丁目PJ	66	○	1	江東区新大橋2丁目PJ	82		1	墨田区向島2丁目ⅢPJ(26→27)	49	○	17	荒川区東日暮里2丁目ⅢPJ	23	○		
2	渋谷区本町4丁目PJ	11	○	2	台東区北上野2丁目ⅢPJ（ホテル）	39	○	2	品川区東中延2丁目PJ(26→27)	66	○	18	荒川区東日暮里6丁目ⅡPJ	34	○		
3	渋谷区本町4丁目ⅡPJ	28	○	3	墨田区向島3丁目VIPJ	22	○	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	荒川区西日暮里5丁目PJ	20		4	世田谷区上馬4丁目PJ	20		4	荒川区東尾久1丁目PJ	34	○	20	台東区三筋2丁目ⅡPJ	33	○		
5	墨田区本所2丁目PJ	24	○	5	荒川区東日暮里4丁目ⅢPJ	14		5	台東区台東1丁目ⅡPJ	44	○	21	墨田区江東橋1丁目ⅡPJ	25	○		
6	川口市並木3丁目PJ	78/133		6	川崎市下沼部PJ	53	○	6	江東区白河3丁目PJ	32	○	22	江東区亀戸1丁目ⅢPJ	43	○		
7	川口市栄町2丁目PJ	48	○	7	文京区千駄木2丁目PJ	29		7	北区堀船1丁目PJ	42	○	23	豊島区高田1丁目PJ	22	○		
8	台東区千束2丁目PJ	39	○	8	墨田区本所1丁目IVPJ	27	○	8	墨田区千歳3丁目ⅡPJ	58	○	24	品川区東五反田1丁目PJ	28	○		
9	墨田区向島3丁目VPJ	31	○	9	練馬区豊玉北4丁目PJ	32	○	9	豊島区巣鴨3丁目ⅢPJ	63	○	25	台東区鳥越1丁目PJ	18	○		
10	台東区浅草5丁目	46	○	10	横浜市福富町仲通PJ	151	○	10	品川区西五反田5丁目ⅡPJ	39	○	26	荒川区東日暮里4丁目ⅡPJ	25	○		
11	墨田区向島2丁目IVPJ	63	○	11	品川区南品川4丁目PJ	19		11	目黒区目黒2丁目PJ	32	○	27	大田区西蒲田5丁目PJ	43	○		
12	墨田区向島3丁目IVPJ	29	○	12	目黒区柿の木坂2丁目PJ	18		12	世田谷区三軒茶屋2丁目ⅡPJ	29	○	28	江東区白河4丁目PJ	144	○		
13	川口市西青木4丁目PJ	112	○	13	品川区北品川1丁目PJ	46	○	13	荒川区東日暮里2丁目ⅡPJ	27	○	29	北区滝野川7丁目ⅡPJ	13			
14	板橋区赤塚4丁目PJ	68		14	江東区亀戸2丁目PJ	34		14	墨田区本所4丁目VPJ	27	○	--	オフバランス進行中案件（4棟）	185	○		
15	台東区台東1丁目PJ	20		15	台東区浅草橋5丁目ⅡPJ	33	○	15	豊島区西巣鴨2丁目PJ	26	○	--	オフバランス進行中案件（1棟）	21			
16	墨田区亀沢4丁目PJ	24	○	16	江東区扇橋1丁目ⅡPJ	28		16	品川区西品川1丁目PJ	36	○						
17	品川区東中延1丁目PJ	19		17	墨田区江東橋4丁目PJ	90	○	合計								1,320戸	1,286戸
18	横浜市新横浜1丁目PJ	170		18	目黒区駒場1丁目PJ	23	○										
19	川崎市本町1丁目ⅠPJ	55	○	19	墨田区向島5丁目IVPJ	28	○										
20	川崎市本町1丁目ⅡPJ	61	○	20	台東区元浅草3丁目PJ	27	○										
21	荒川区東日暮里5丁目PJ	30	○	21	世田谷区東玉川2丁目PJ	18	○										
22	墨田区緑2丁目ⅢPJ	21	○	22	品川区西五反田4丁目PJ	23	○										
23	豊島区北大塚3丁目PJ	29	○	23	台東区台東2丁目ⅢPJ	30	○										
24	墨田区千歳3丁目PJ	26	○	24	新宿区早稲田鶴巻町ⅡPJ	29	○										
25	板橋区清水町ⅡPJ	29		25	市川市押切PJ	108	○										
				26	柏市明原1丁目PJ	51	○										
				27	台東区入谷2丁目ⅡPJ	33											
合計		1,147戸	743戸	合計		1,107戸	830戸										

販売契約済

4Qに販売契約済

新規追加PJ

4Qに土地販売契約済

年変更

販売開始予定日ベースにて記載 2025年9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。

- 土地企画事業は第3四半期累計で9件の販売に関する決済を完了。第4四半期では件数として当初計画を上回る14件の販売を予定も着地としては計画通りとなる見込み
- 今後も開発・販売タイミングについて柔軟な意思決定を実施していくことでリスクを抑えながら中長期的な成長を実現

土地仕入のイメージ



仕入れた土地の収益化イメージ

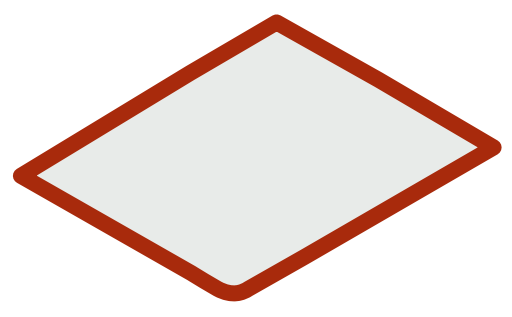
GLMが開発するケース



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

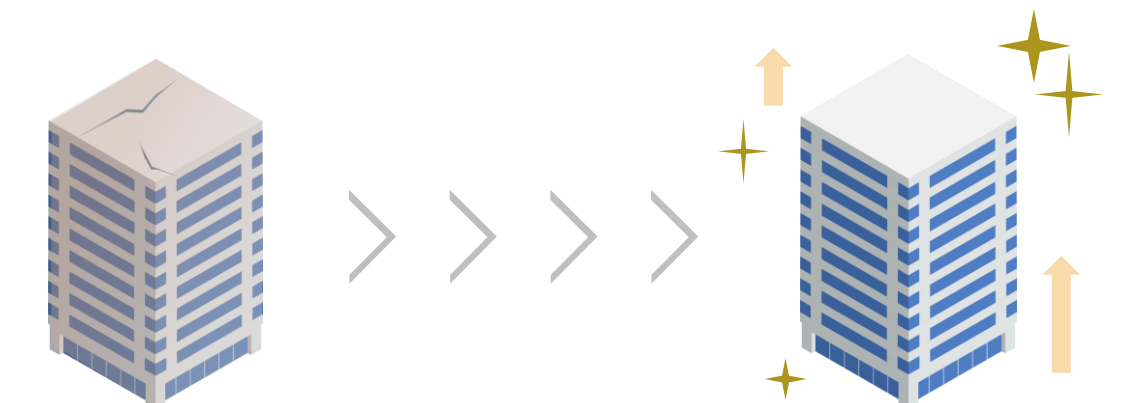
市場環境や資金効率を踏まえ、最適な開発・販売タイミングを選択

今期販売した土地企画案件

第1四半期に決済完了	
PJ名	戸数相当
台東区浅草4丁目PJ	60戸
第2四半期に決済完了	
文京区小石川1丁目PJ	23戸
台東区清川2丁目PJ	44戸
中野区中央3丁目PJ	33戸
台東区三筋2丁目PJ	64戸
第3四半期に決済完了	
世田谷区桜新町2丁目PJ	6戸
府中市若松町2丁目PJ	38戸
北区西ヶ原3丁目PJ	34戸
港区新橋6丁目PJ	26戸
第4四半期に決済予定	
市川市香取2丁目PJ	170戸
千代田区岩本町1丁目PJ	33戸
世田谷区三軒茶屋2丁目PJ	45戸
北区滝野川7丁目PJ	13戸
江東区白河3丁目PJ	32戸
千代田区岩本町2丁目ⅡPJ	33戸
世田谷区東玉川2丁目PJ	18戸
台東区台東2丁目ⅢPJ	30戸
荒川区東尾久1丁目PJ	34戸
北区堀船1丁目PJ	42戸
品川区東五反田1丁目PJ	28戸

- 再生事業は第3四半期に1棟の仕入に関する決済を完了し、第3四半期累計で8棟の仕入に関する売買契約を締結済み
- これまでの販売を通じて2025/12期については計画を十分に達成出来る見込みとなったため、販売計画を7棟から4棟に変更
それに伴い、財務戦略上5棟の仕入が2026年1月以降に先送りとなり、仕入計画は10棟から5棟に変更

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

27.5%UP

※2024年12月期実績

仕入時期		物件所在地	延床面積(㎡)	賃料上昇率	仕入 売買契約時期
2024/12期	3月	文京区大塚5丁目	3,361.95㎡	30%以上を目標	2024年2月
	9月	中央区日本橋富沢町	1,655.75㎡		2024年7月
	10月	中央区日本橋蛸殻町1丁目	2,267.15㎡		2024年7月
2025/12期	3月	台東区小島2丁目	1,100.22㎡		2024年12月
	5月	新宿区荒木町	887.19㎡		2025年4月
	5月	豊島区池袋2丁目	1,173.00㎡		2025年4月
	6月	渋谷区幡ヶ谷2丁目	1,864.90㎡		2025年5月
	7月	文京区本駒込2丁目	4,017.44㎡		2025年6月
2026/12期	1月	墨田区緑2丁目（25→26）	830.30㎡		2025年6月
	1月	豊島区南大塚2丁目	5,724.39㎡		2025年9月
	1月	中央区新川1丁目	2,298.06㎡		2025年9月
	1月	横浜市港北区新横浜2丁目	2,798.55㎡		2025年9月
	↓ 4Q以降も継続して物件の仕入に関する売買契約を予定、2025/12期仕入目標件数は5棟			年変更	販売契約済

保有物件の抜粋



新宿区荒木町
2025年5月取得



豊島区池袋2丁目
2025年5月取得



渋谷区幡ヶ谷2丁目
2025年6月取得



文京区本駒込2丁目
2025年7月取得



A G E N D A

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

今期の見通し

04

会社概要・Appendix

■ 開発事業を中心に利益率が計画を上回ったため、2025/12期の各利益項目及び1株当たり当期純利益を2025年5月20日開示の修正計画から再度上方修正

	2024/12期	2025/12期	
(百万円)	実績	2025年5月20日開示 業績予想	修正後業績予想
売上高	64,482	72,000	72,000
売上総利益	9,794	11,400	12,400
利益率	15.2%	15.8%	17.2%
営業利益	5,732	6,700	7,200
利益率	8.9%	9.3%	10.0%
経常利益	5,138	6,000	6,500
利益率	8.0%	8.3%	9.0%
当期純利益	3,413	4,100	4,300
利益率	5.3%	5.7%	6.0%
1株当たり当期純利益	213.28※	256.06	268.31

※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

- 開発事業においては**2025年販売予定物件の仕入・販売に関する売買契約を締結済**。来期以降の販売に向けた仕入に取り組む
- 土地企画事業は販売予定の案件の関係で第4四半期の販売件数見込みが増加
- 再生事業においては当初の利益見込みを既に達成したため販売を抑制したことに伴い、財務状況を踏まえ仕入5棟を先送り
中長期の成長に向けては問題無いという認識

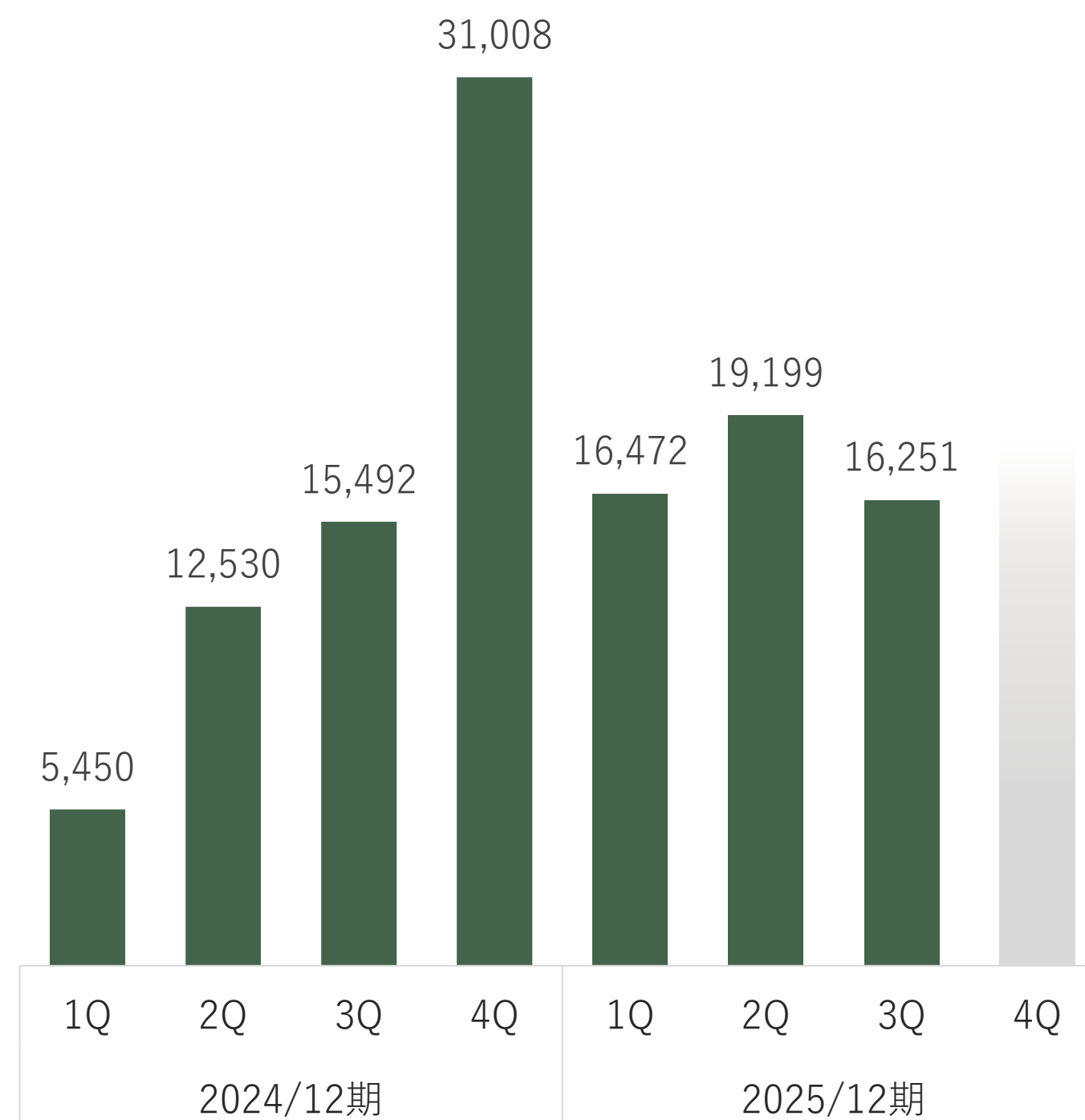
		総数	第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
開発事業	販売契約済物件の決済予定	1,147戸	16戸	121戸	216戸	106戸	95戸	119戸	51戸	55戸	258戸	34戸		76戸	1棟バルク及び1棟販売（半期）	
	未契約物件の決済予定	0戸													上期	下期
	合計	1,147戸	353戸			320戸			364戸			110戸			673戸	474戸
土地企画事業	販売契約済土地の決済予定	20件			1件			4件		1件	3件	1件		10件		
	未契約土地決済予定	3件												3件	販売予定件数	
	合計	23件	1件			4件			4件			14件			23件	
再生事業	販売契約済物件の決済予定	4棟			1棟			2棟				1棟				
	未契約物件の決済予定	0棟													販売予定棟数	
	合計	4棟	1棟			2棟			0棟			1棟			4棟	
	仕入契約済物件の決済予定	5棟			1棟		2棟	1棟	1棟							
	仕入計画における決済予定	0棟													仕入予定棟数※	
	合計	5棟	1棟			3棟			1棟			0棟			8棟	

※2024年からの持ち越し含む

- 第3四半期までの状況を踏まえ、通期の計画を上方修正
- 第4四半期においては2025年12月期の好調な推移を踏まえて業績連動の人件費が大きく増加する見込み

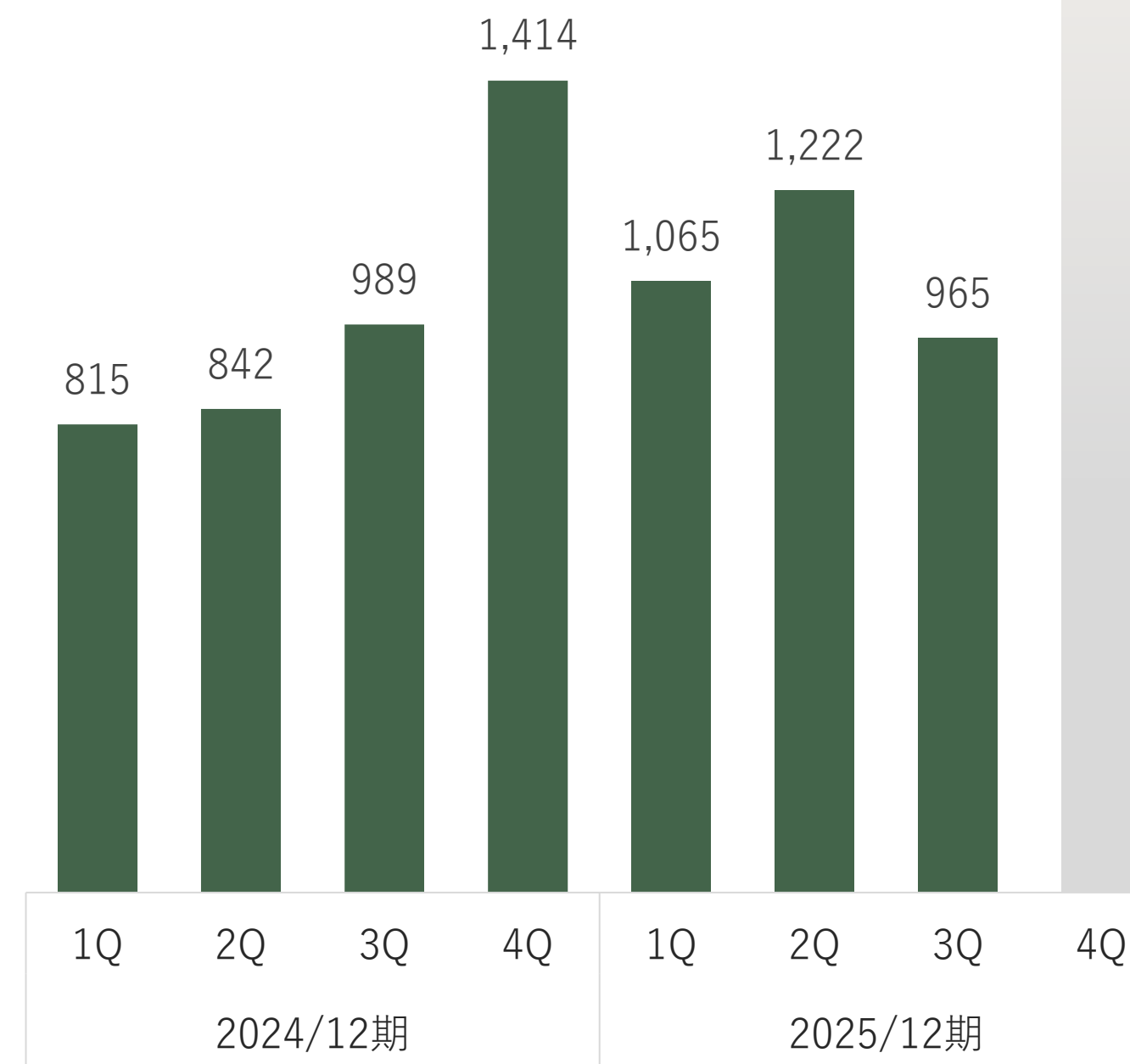
売上高（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



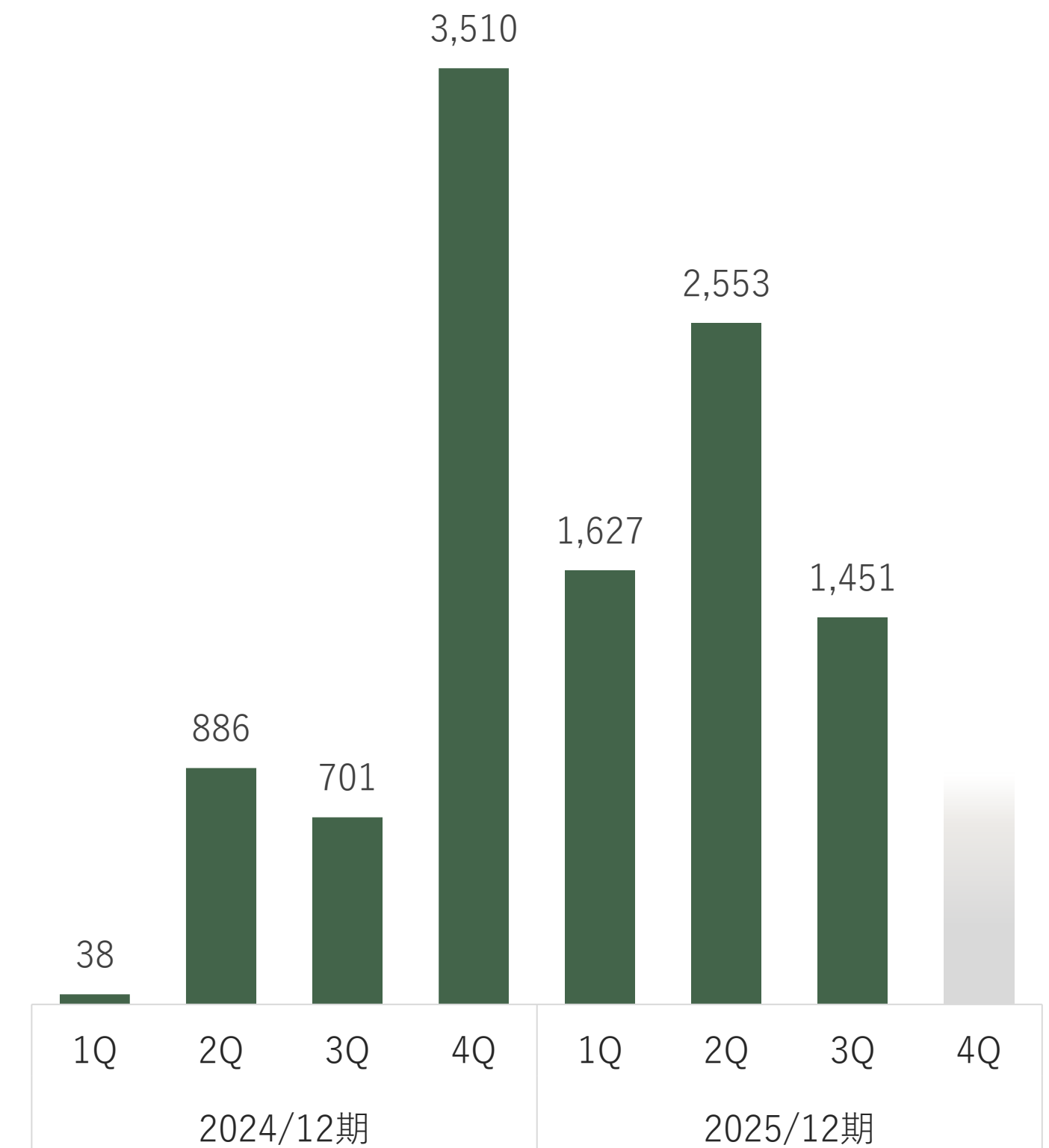
販管費（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



経常利益（単位：百万円）

■ 実績 ■ 計画



- 2026年12月期計画について、期初においては従来の中期経営計画である経常利益75億円を据え置く想定
- 2027年12月期の経常利益100億円の達成を第一目標とし、実現可能なパイプラインの構築を優先

2025/12期の状況を踏まえた事業環境の見通しの修正

開発事業

- ✓ 2024/12期の状況を踏まえ、2025/12期の粗利率は13.1%、27/12期時点で14%で想定

- ✓ 不動産市況の好調さを背景に、2025/12期が当初想定以上の販売価格・粗利率で着地見込みであり、2026/12期以降も継続する想定
- ✓ 粗利率の見込みを上方修正する一方、もし想定した物件を売り切らずに従来計画を超過する利益を達成出来てしまう場合は翌年度以降の成長のため確保する方針

土地企画事業

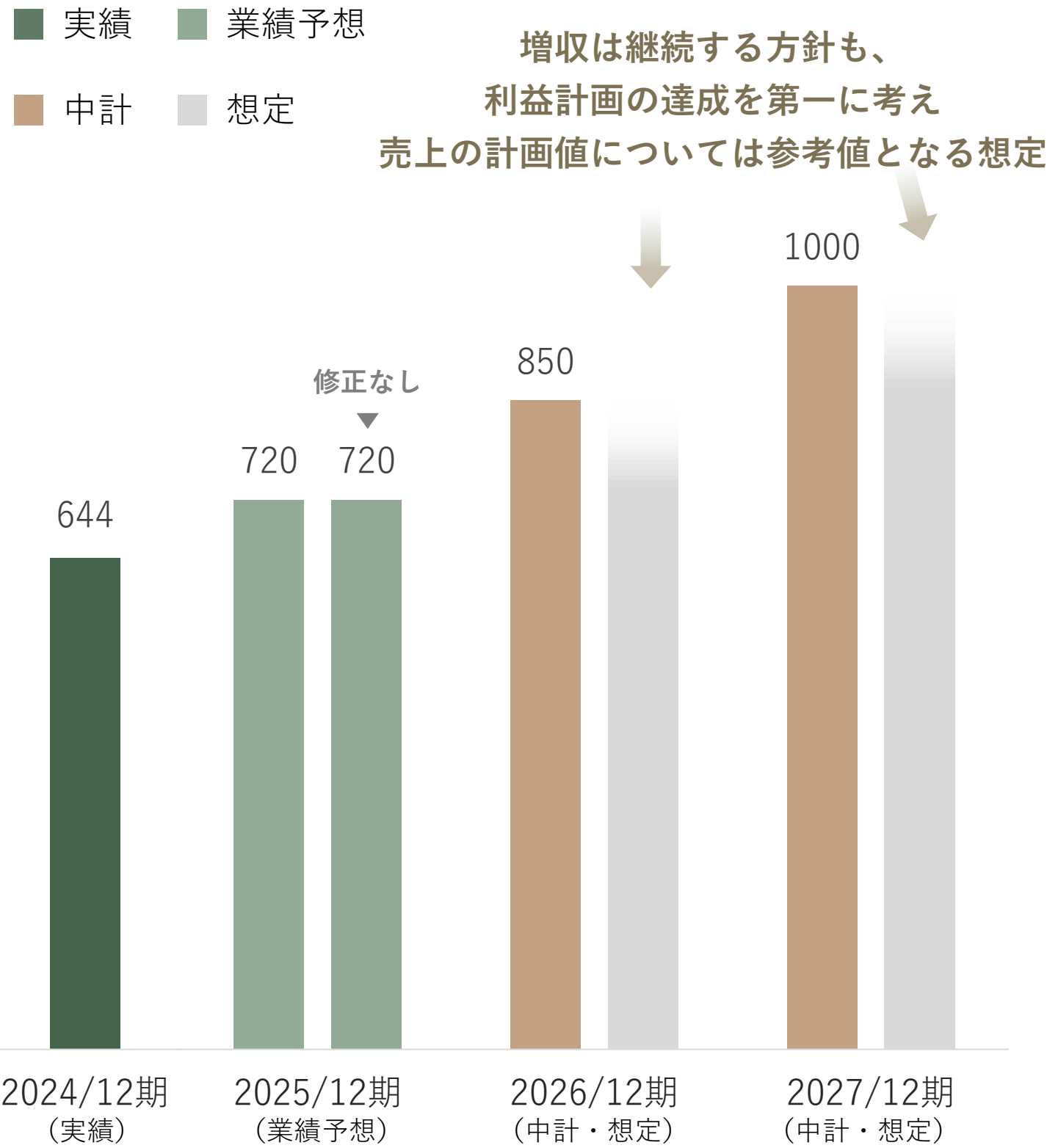
- ✓ 中期経営計画策定時と概ね同様の状況で推移も、開発事業の状況を踏まえ検討予定

再生事業

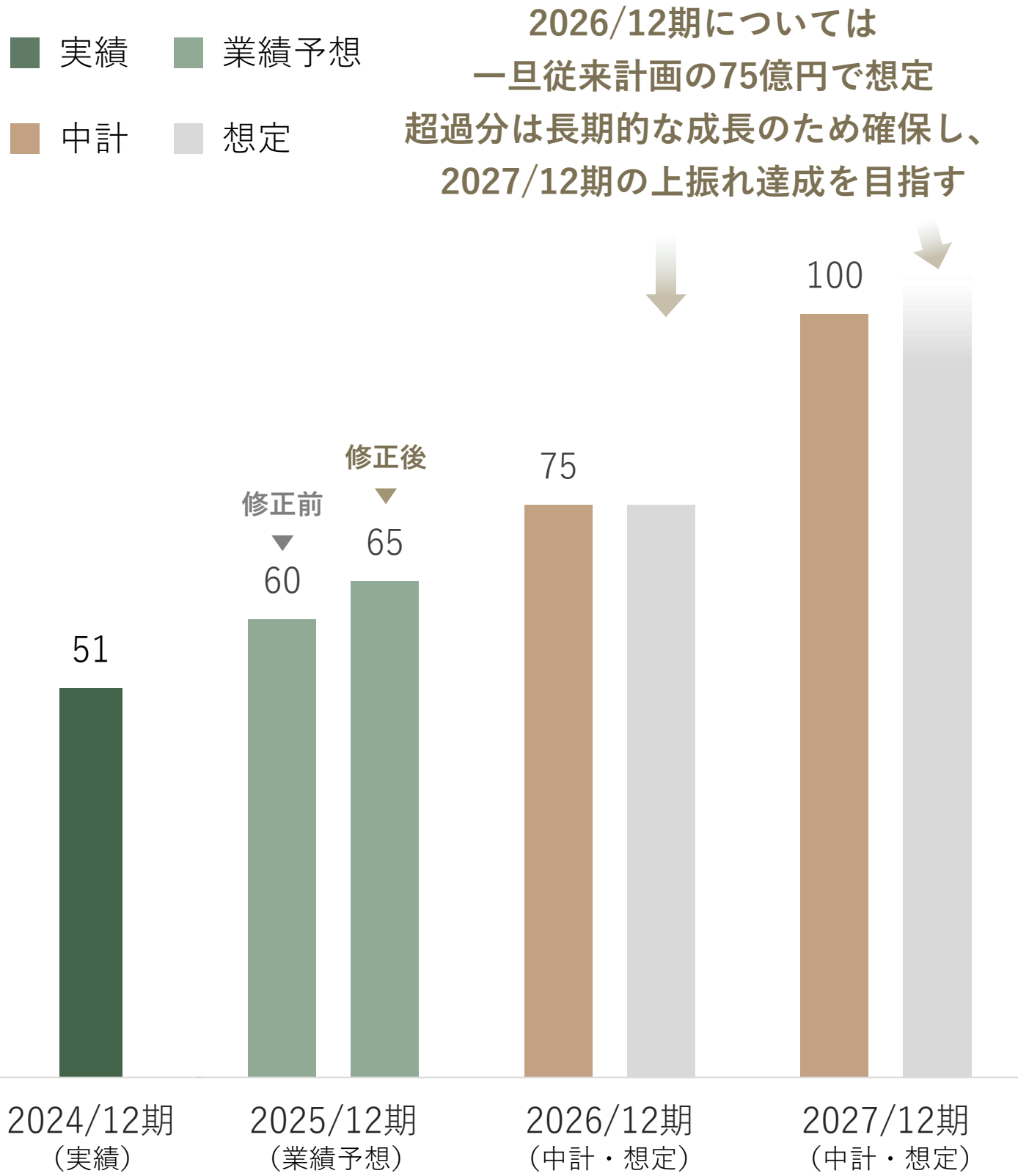
- ✓ 中期経営計画策定時と比較して好調に推移

見通しの修正を検討

売上高（単位：億円）



経常利益（単位：億円）



為替の影響

- ✓ 7月頃より1ドル148円前後で一時安定していたところから、高市氏の自民党新総裁就任を機に、拡張的な財政政策への期待から円安傾向に
- ✓ 10月末の金融政策決定会合においても政策金利は据え置きとなり、利上げに対する姿勢も変わらない中、円安傾向は継続しており、現在は152円前後で推移
- ✓ 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

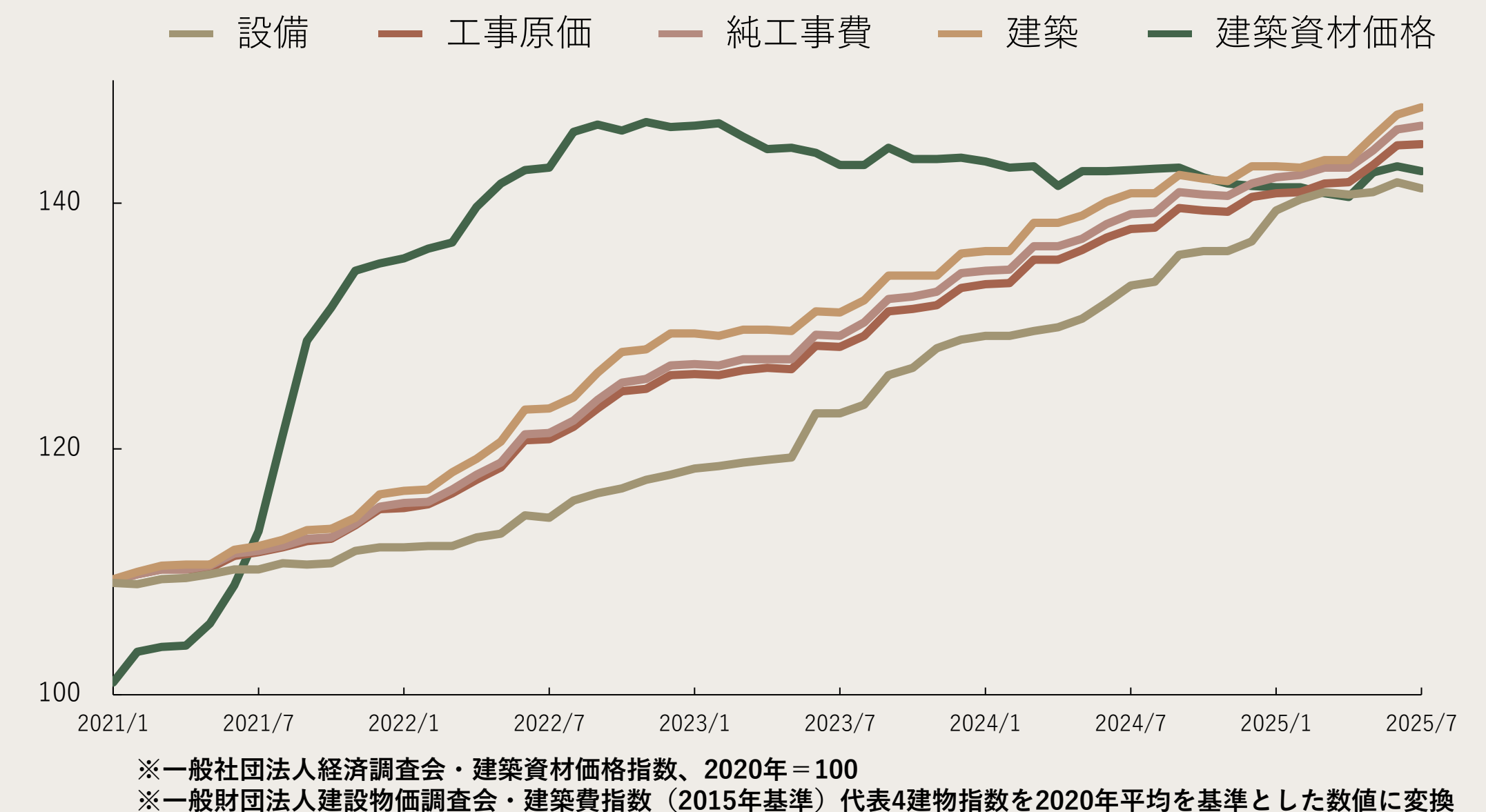
\$円チャート



資材価格及び建築コストの影響

- ✓ 資材価格は2021年の資材不足による高騰後、安定的な状態
- ✓ **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**
 - **価格転嫁の動向やタイミング次第で利益率に影響**
- ✓ 見通しの不透明感から、ゼネコン側も受注をより選別する方向に動きつつあり、新築レジデンスの供給数自体は更にタイトになる見通し

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10月の日銀の金融政策決定会合において政策金利は0.5%で据え置きを決定
- ✓ 利上げに対する大きな姿勢は変わらず、不確実性は高い状況が続いており、外部環境等を慎重に注視する必要があるという認識を示す
- ✓ 積極財政を目指す高市氏の自民党総裁就任を受け長期金利は一時1.7%台に上昇も、米国の対中追加関税等の不透明感から現在は1.7%弱で推移

日本の長期金利（10年債券利回り）の推移



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
- ✓ 現在はインフレを見越して賃料が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

当社グループにおける対応方針

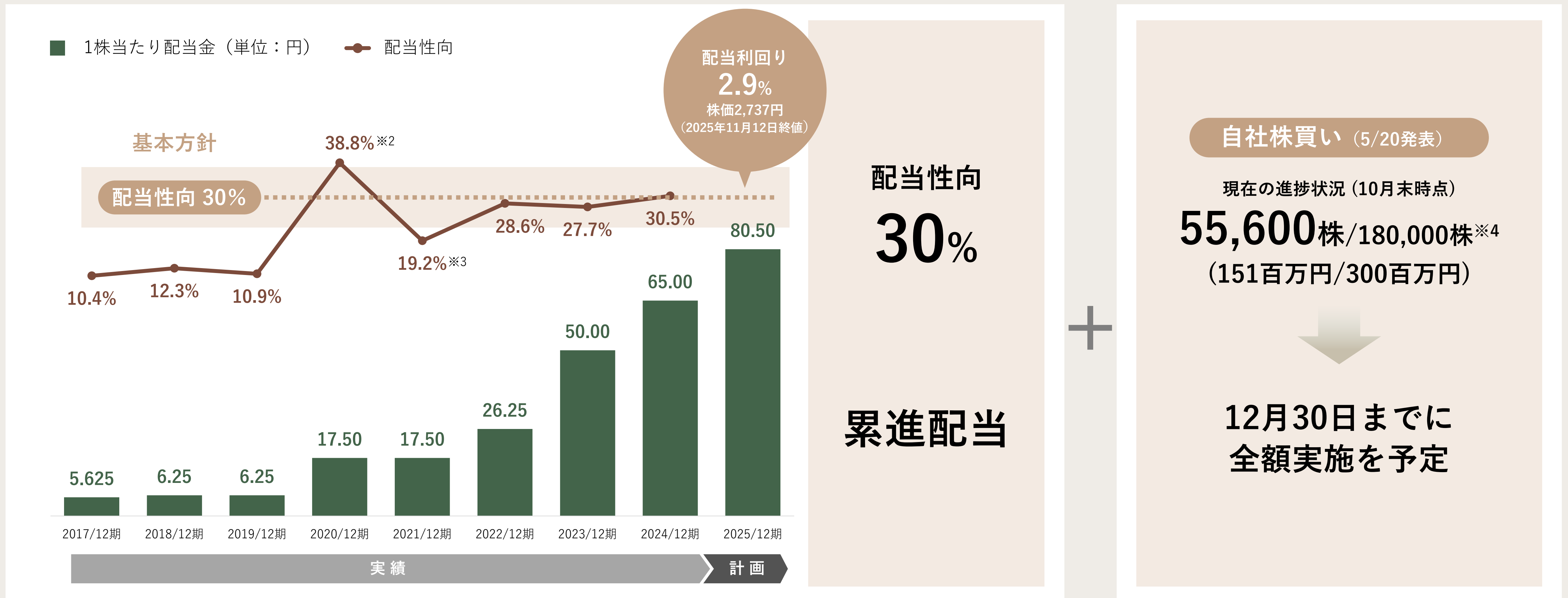
短期～中期的な対応

- ✓ 不動産の環境対応や1棟バルク販売を通して差別化・高付加価値化を図り、投資家にとっての魅力を最大化
- ✓ 販売タイミングの柔軟化により金利上昇リスクを低減

長期的な対応

- ✓ ストック収益の積み上げにより固定費をカバー出来る体制を目指し、景気変動等の外部環境の変化に対応可能なビジネスモデルの構築に取り組む

- 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**
- 11/13の上方修正・増配に伴い2025/12期の1株当たり配当は80.50円/株となる見込み **2025年11月12日時点で2.9%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

※4:発行済総株式数（自己株式を除く）に対する割合 1.12%、2025年12月期純利益計画に対する割合 7.0%

- 株式売出しの結果、流通株式比率が50.7%となり、流通株式時価総額はプライム市場上場維持基準を余裕をもってクリア
- 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

当社株価推移※1

(単位：円)

流通時価総額基準達成に向け順調に業績と配当を伸長



出典：日本取引所グループ

※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

※2:2025/11/12時点の株式時価総額に対し2025/9/30時点の流通株式比率を乗じて当社で推計

株式時価総額

439億円

(2025/11/12時点 終値2,737円)

流通株式比率

約50.7%

(2025/9/30時点)

流通株式時価総額※2

222億円



A G E N D A

01

第3四半期決算ハイライト

02

第3四半期決算状況

03

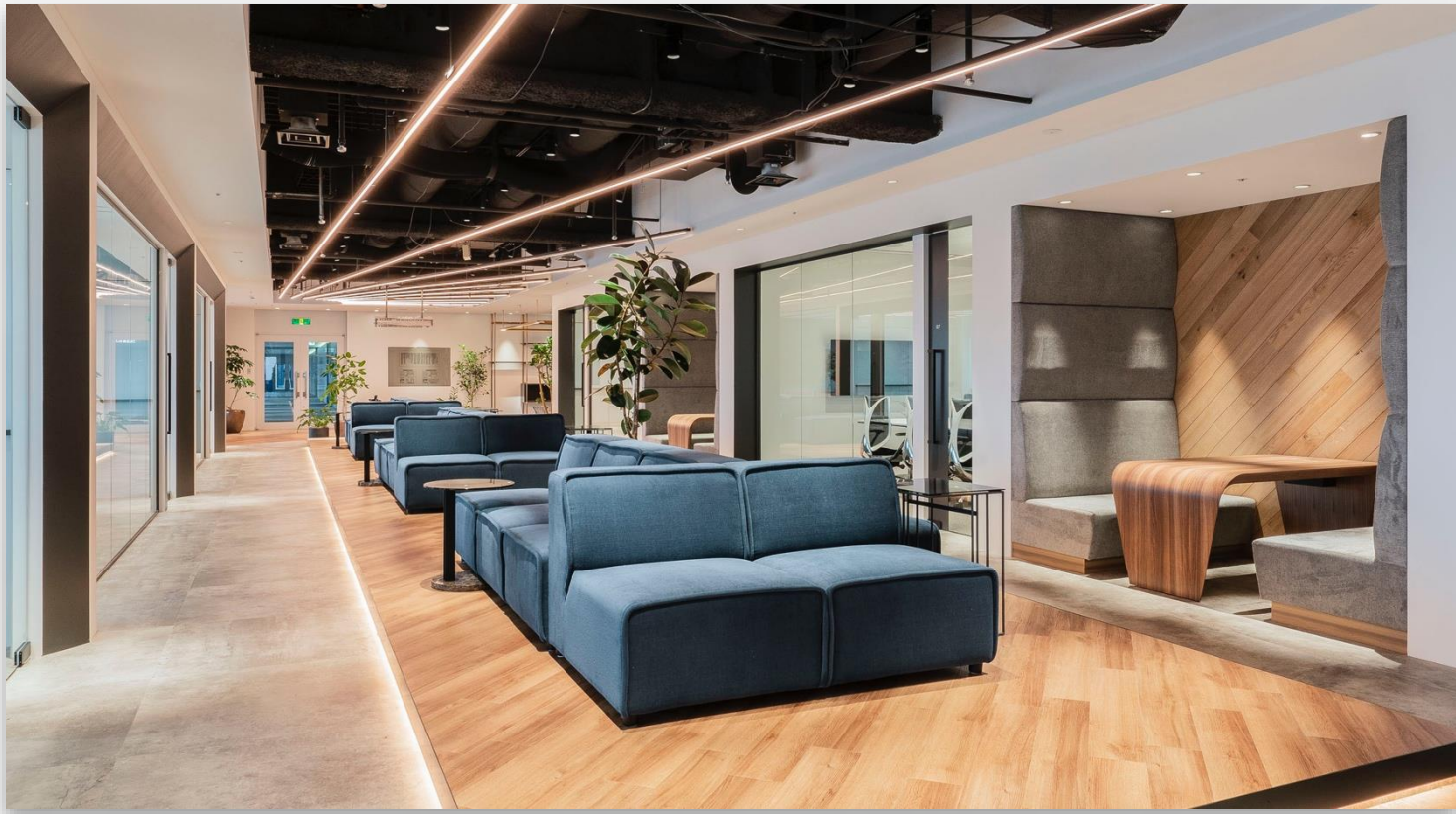
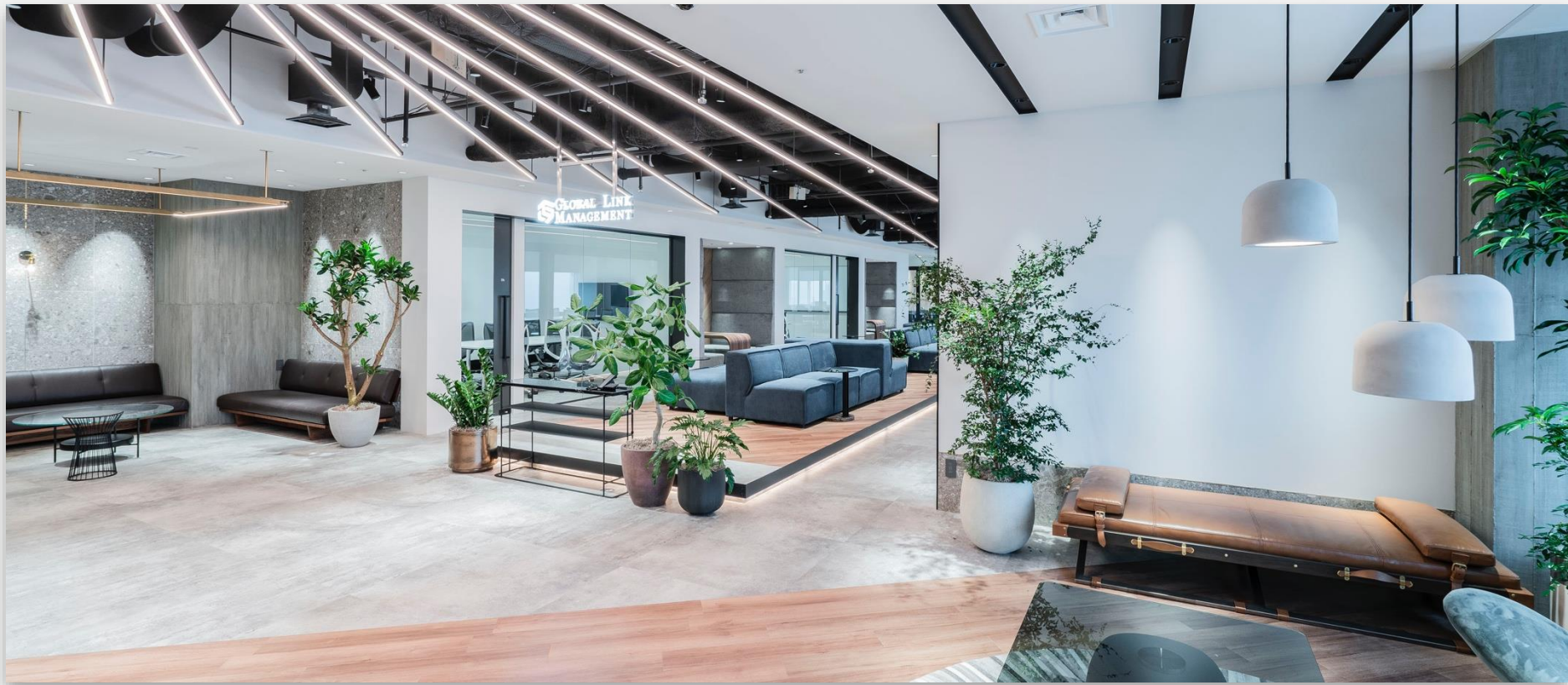
今期の見通し

04

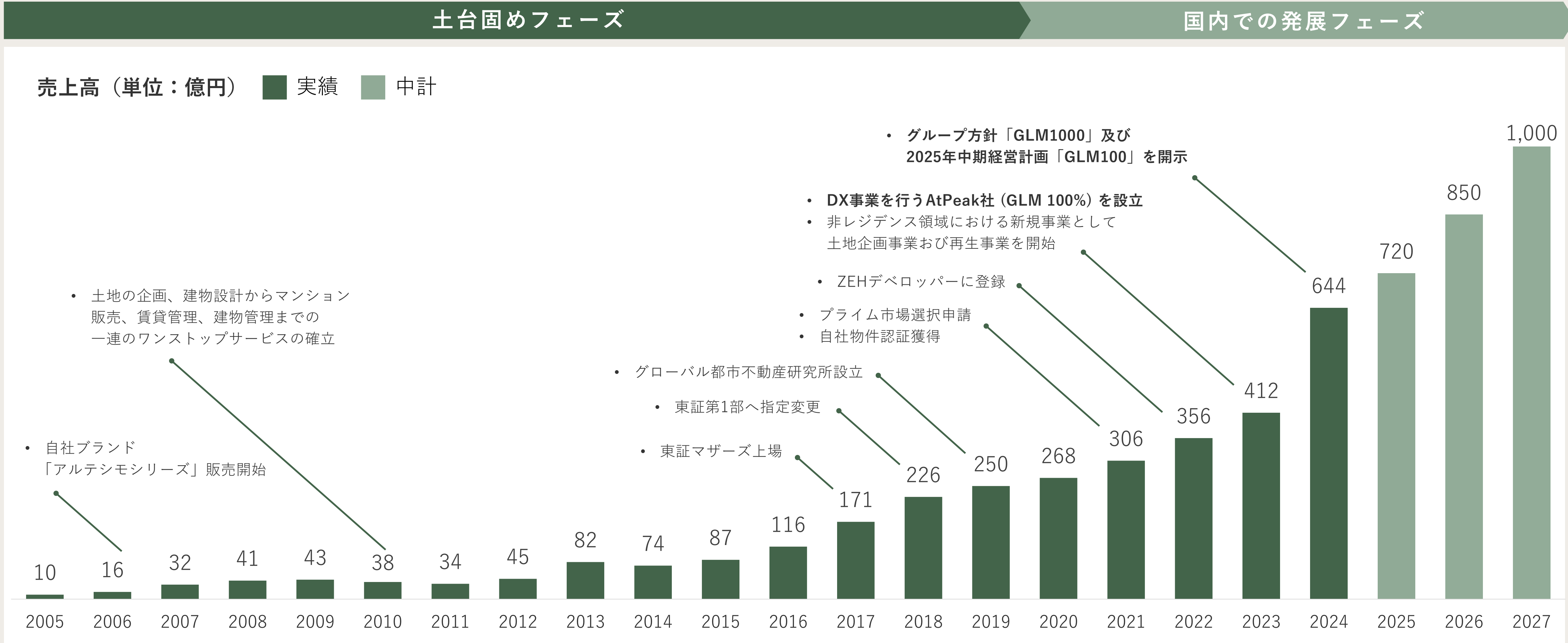
会社概要・Appendix

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、販売、賃貸管理）
設立	2005年3月
資本金	610百万円（2025年6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	134名（2025年6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



- 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

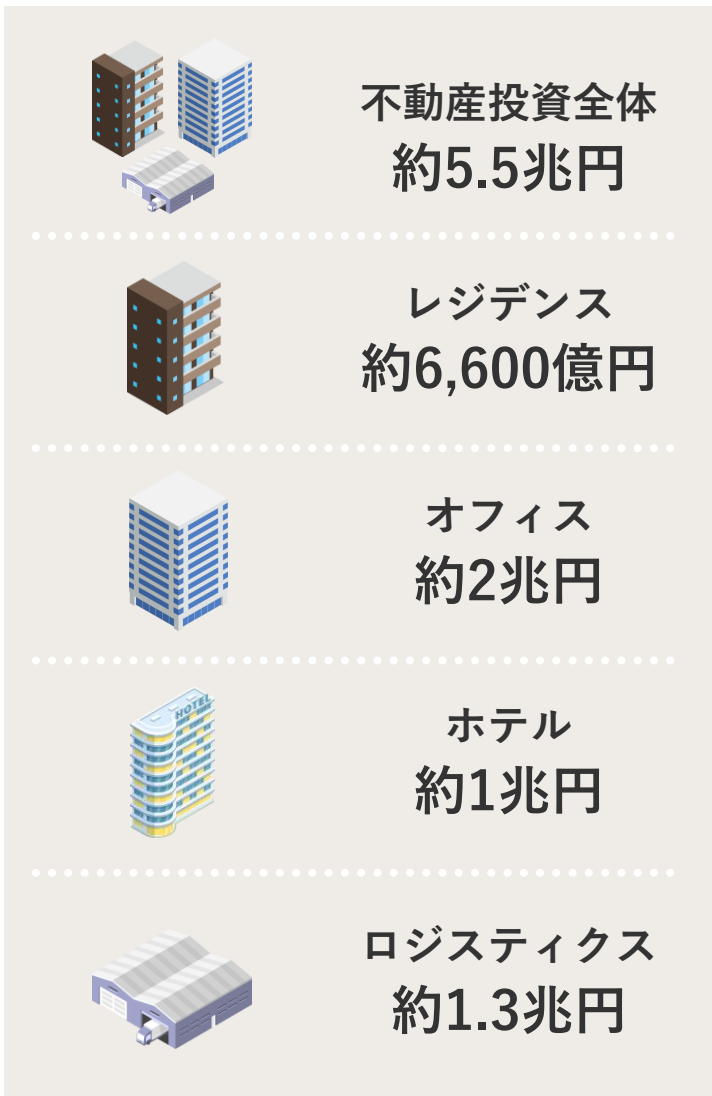
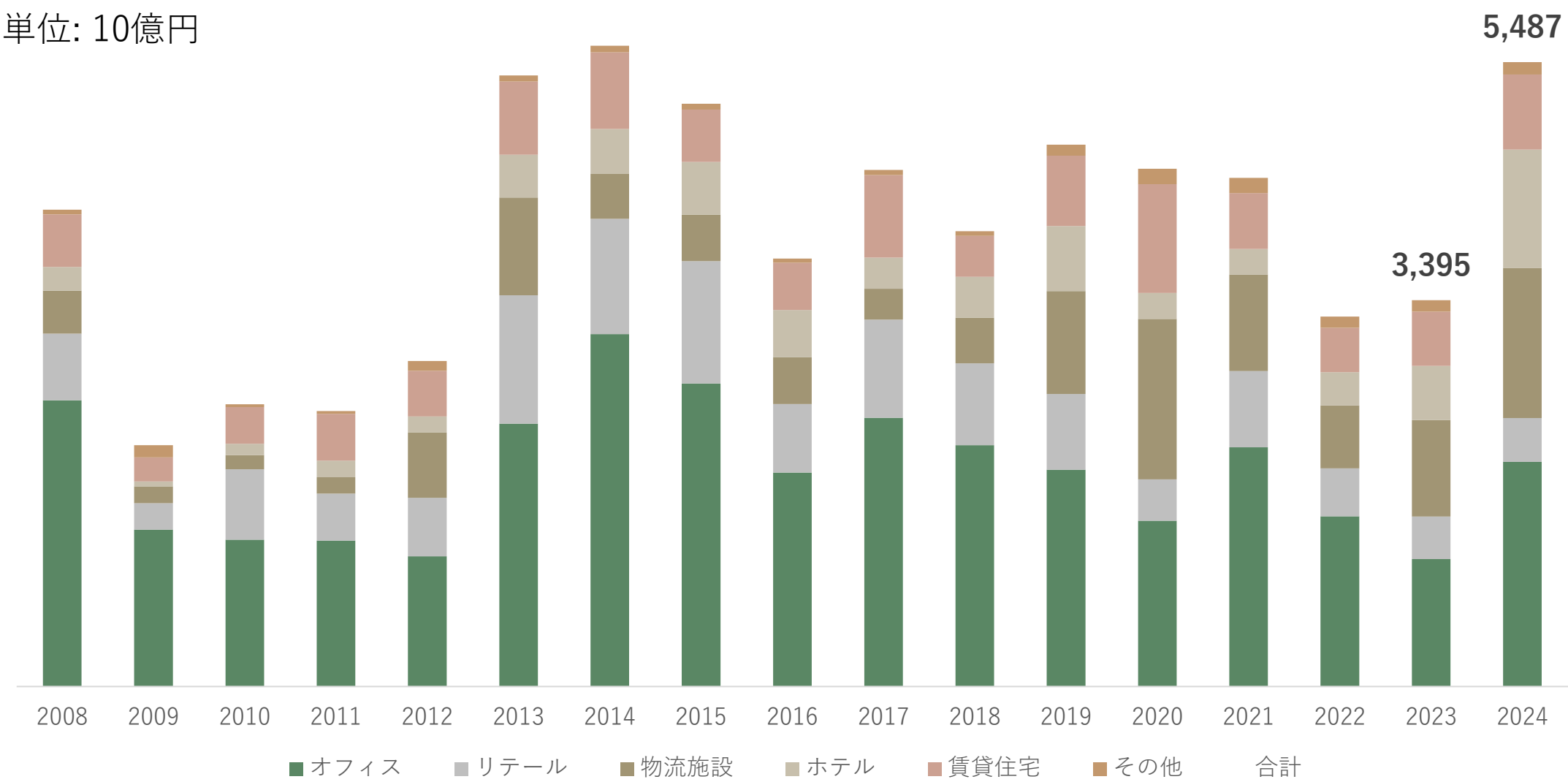
レジデンス×開発以外の
アセットタイプや事業モデルに展開

■ 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 2024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

× 1年以内に売却される件数想定 10% = 想定潜在件数 約8,200件

※出典：法務局「不動産登記移転情報」より当社作成

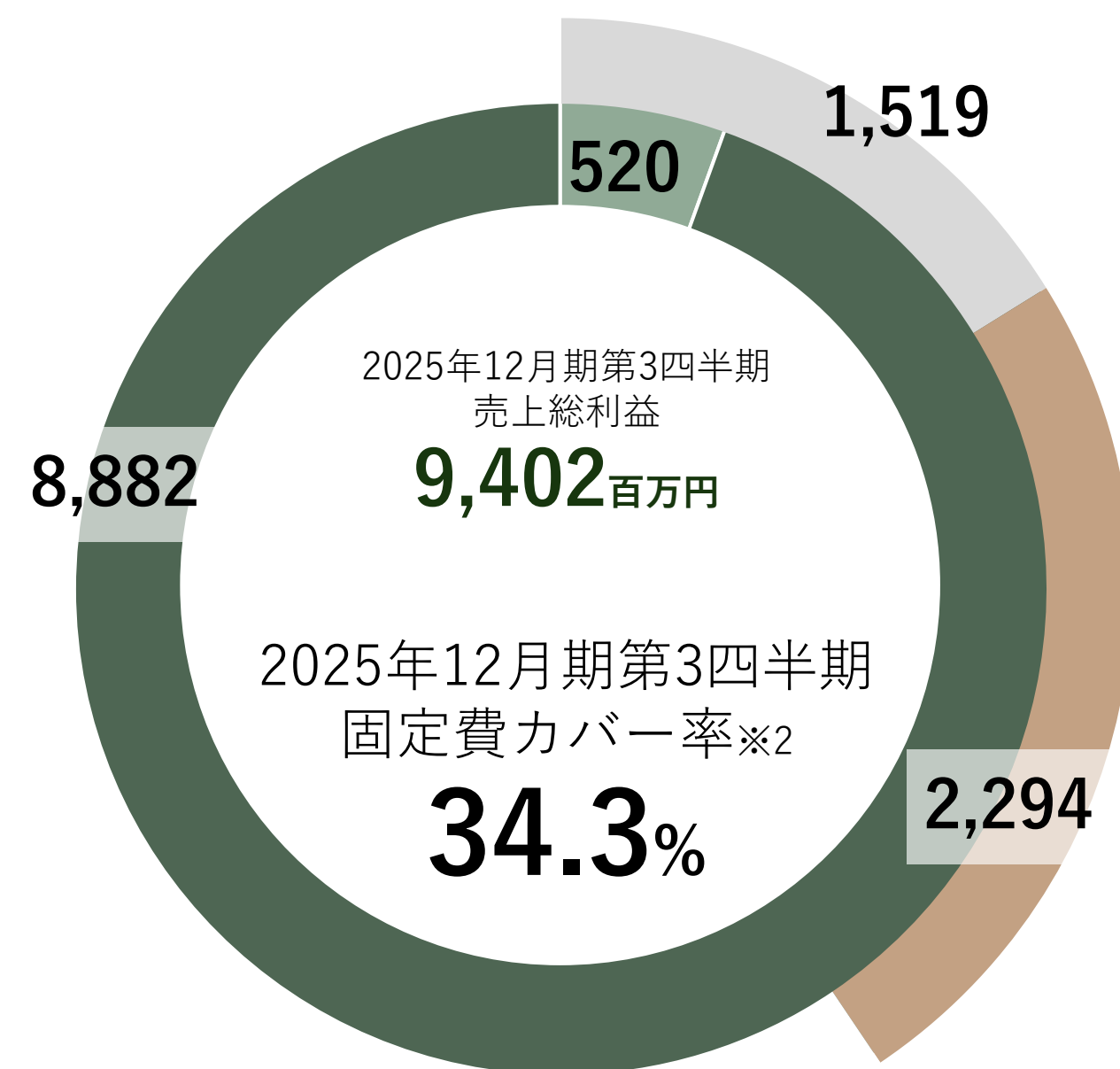
(単位：百万円)	2024/12期			2025/12期			
	第3四半期		通期	第3四半期			通期
	実績	進捗率	実績	実績	前年同期比	進捗率	業績予想
売上高	33,473	51.9%	64,482	51,924	+55.1%	72.1%	72,000
売上総利益	4,689	47.9%	9,794	9,402	+100.5%	75.8%	12,400
利益率	14.0%	-	15.2%	18.1%	+4.1pt	-	17.2%
営業利益	2,041	35.6%	5,732	6,148	+201.1%	85.4%	7,200
利益率	6.1%	-	8.9%	11.8%	+5.7pt	-	10.0%
経常利益	1,627	31.7%	5,138	5,632	+246.2%	86.7%	6,500
利益率	4.9%	-	8.0%	10.8%	+5.9pt	-	9.0%
当期純利益	961	28.2%	3,413	3,791	+294.3%	88.2%	4,300
利益率	2.9%	-	5.3%	7.3%	+4.4pt	-	6.0%
1株当たり当期純利益	60.08※	-	213.28※	236.56	-	-	268.31

※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

- 2025/12期 第3四半期においてはストック粗利によって34.3%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

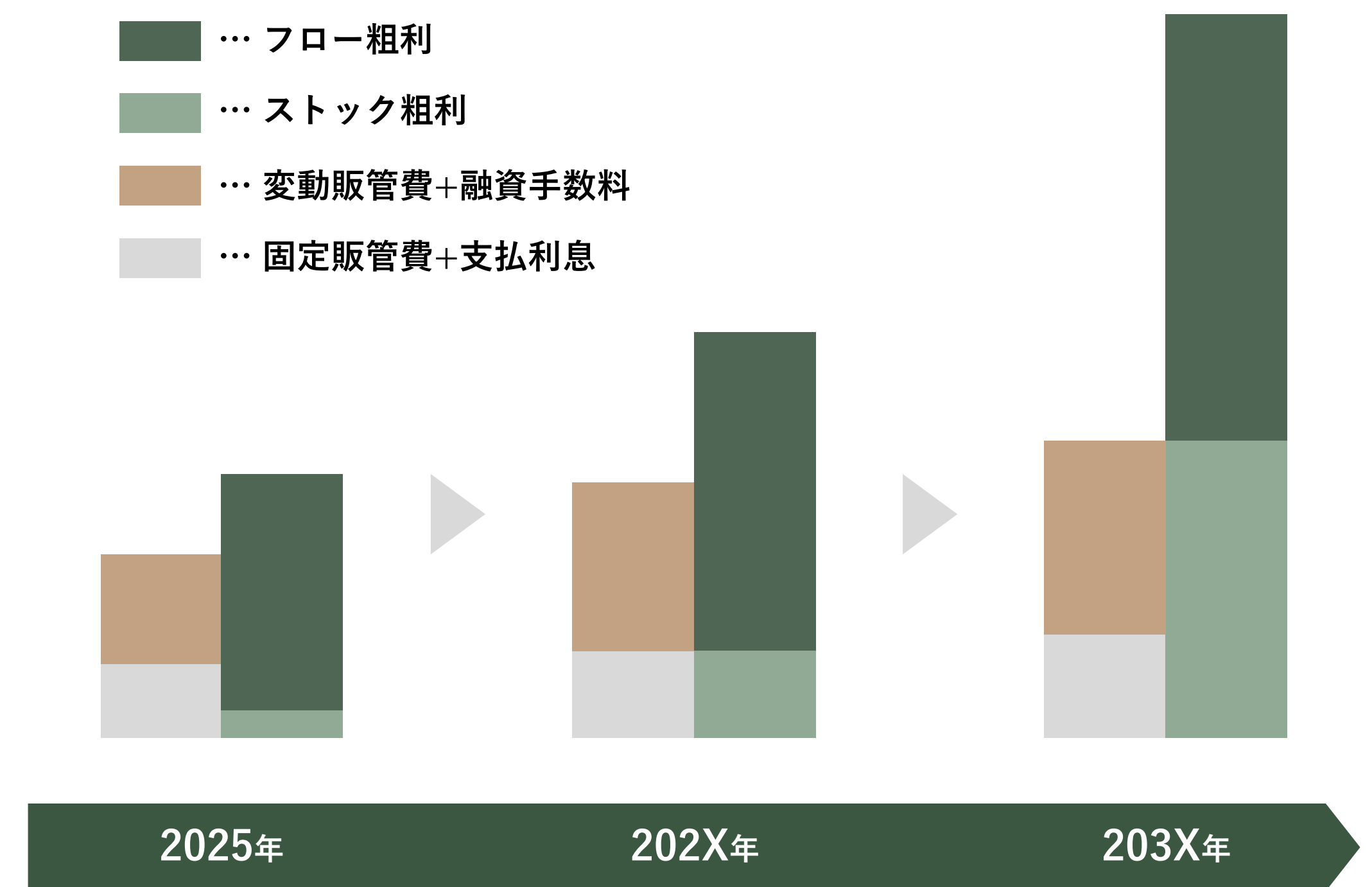


参考：全費用カバー率 13.7%

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



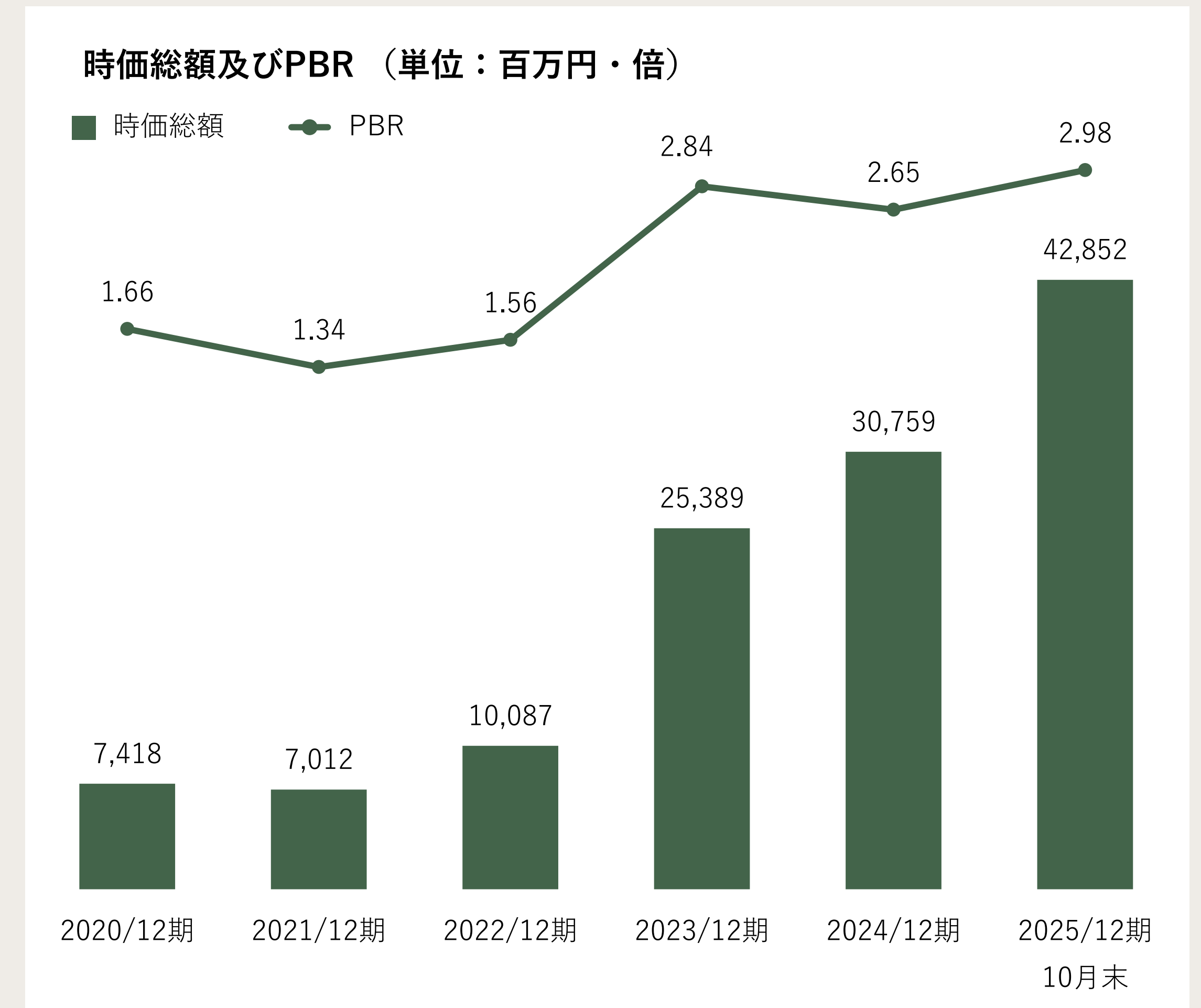
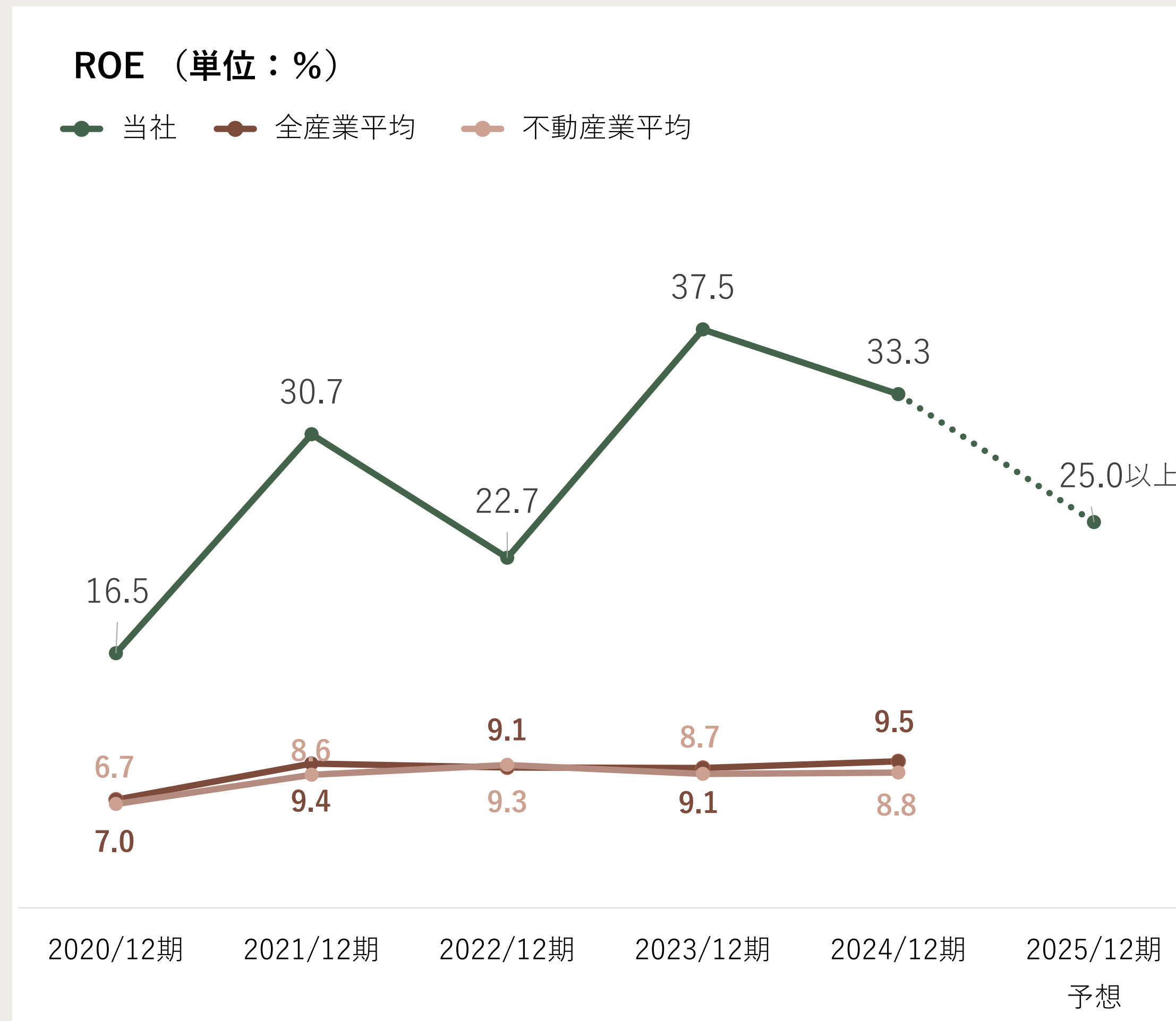
※1：ストックに計上している事業の詳細はp.31参照

※2：固定費カバー率 = ストック粗利 / (固定販管費+支払利息)

- 2025/12期 第3四半期においては物件の仕入・販売が順調に進捗
- 第2四半期末時点と比較し、販売用不動産、仕掛販売用不動産の合計額はほぼ同水準

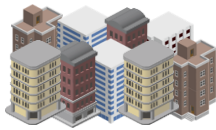
(単位：百万円)	2024/12期 12月末	2025/12期 6月末	2025/12期 9月末	前期末からの増減額
流動資産合計	34,043	47,257	47,613	+13,570
現金及び預金	11,291	10,036	10,366	△925
販売用不動産	3,875	7,568	1,793	△2,081
仕掛販売用不動産	15,923	26,926	32,117	+16,193
固定資産合計	2,371	2,301	2,394	+23
有形固定資産	1,320	1,300	1,289	△31
無形固定資産	50	65	67	+16
投資その他の資産	1,000	935	1,038	+37
資産合計	36,414	49,559	50,008	+13,593
流動負債合計	14,033	15,305	11,469	△2,564
有利子負債	10,621	12,923	9,865	△756
未払金	1,366	302	153	△1,213
固定負債合計	10,762	20,774	24,148	+13,385
有利子負債	10,678	20,602	24,004	+13,326
負債合計	24,796	36,080	35,617	+10,820
純資産合計	11,617	13,478	14,390	+2,772
負債純資産合計	36,414	49,559	50,008	+13,593

- 2024/12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：2024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)

- 2023年に開始した不動産事業領域の土地企画事業、再生事業は順調に収益貢献。中長期的に収益の柱になる見通し
- 順調な進捗に伴い、リテール事業におけるマンション区分販売の新規営業を中止し、他の事業に人員配置を実施

事業領域	事業項目		ストック収益	フロー収益
		開発事業	賃料 <ブリッジ>	1棟販売
		リテール	手数料 <PM>	区分販売
		土地企画事業	—	仕入販売
		再生事業	賃料	1棟販売
		AtPeak株式会社 < AI及びIT関連事業、連結子会社・GLM80% >	保守・サポート	開発・機器の導入・販売
		新規事業・複数設立予定	—	—
		株式会社G&G Community < 連結子会社・GLM60% / 合人社40% >	手数料 < BM >	—
		SAGLアドバイザーズ株式会社 < 持分法・GLM49% / スターアジア51% >	手数料 < AM >	販売時成功報酬

- 5月12日にグローバルにハイブリッドクラウドAIデータ基盤を提供するTeradataの日本法人との協業を発表
- 日本テラデータとAtPeakの強みを融合し、協働することで、顧客の獲得及び両社の事業成長を促進



日本テラデータ株式会社

超並列処理（MPP）技術を活用し、高度なワークロード管理による大規模かつ高速データ処理を実現するハイブリッドクラウドAIデータ基盤「Teradata Vantage」をグローバルに提供

参考：Teradata Corporation

時価総額 22.5億ドル※1

売上高 17.5億ドル※2

※1: 2025/5/12終値 ※2: 2024/12期



- 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計上する場合がある



仕分け処理

(土地仕入時)
土地 10,000 | 有利子負債 (銀行) 10,000

(パートナーへの土地販売時)
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

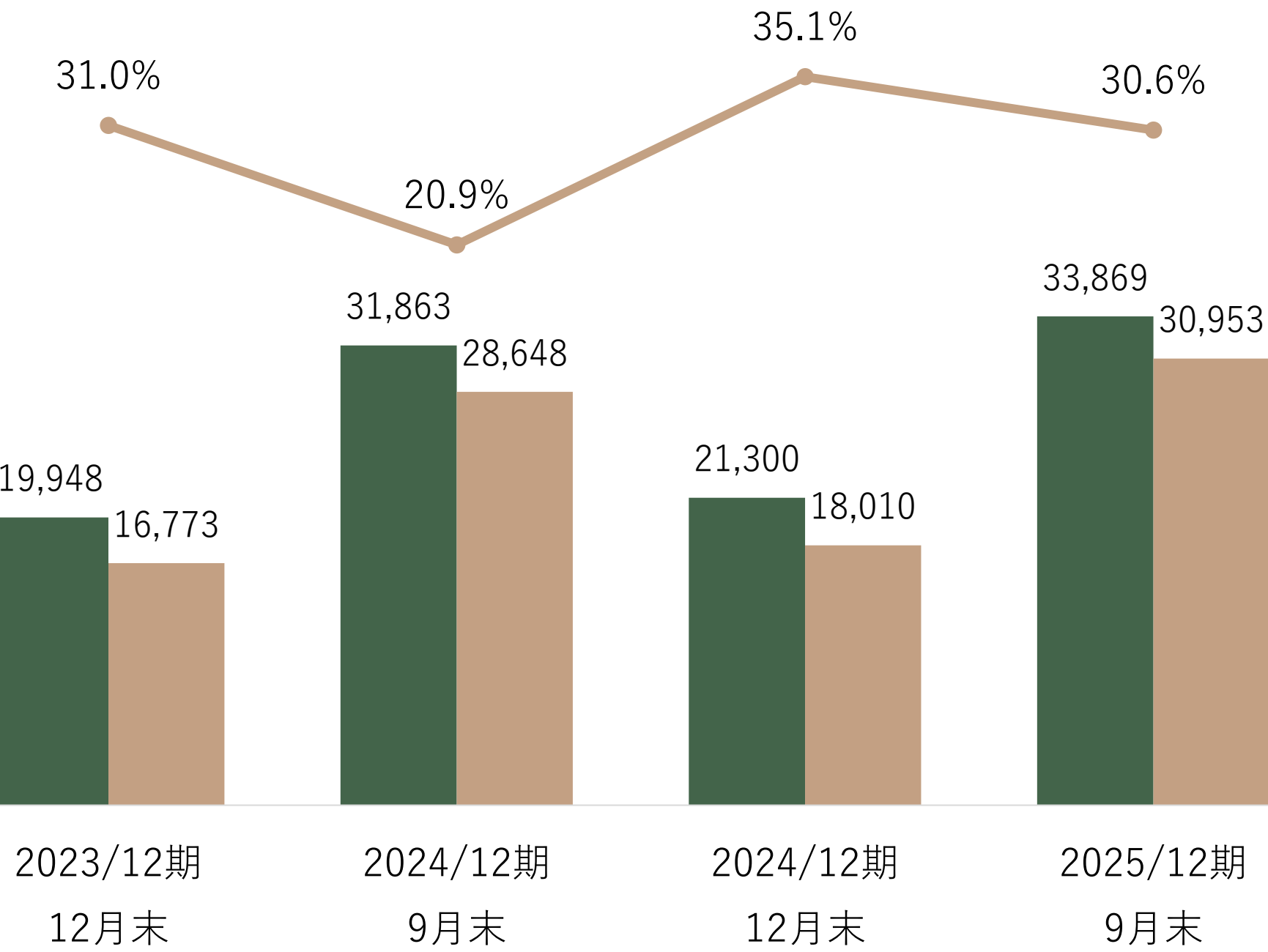
バランスシートの状況

(借方) (貸方)
土地 10,000 有利子負債 (仮想) 10,000

※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

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)

■ 有利子負債 ■ 実質有利子負債 —●— 実質自己資本比率



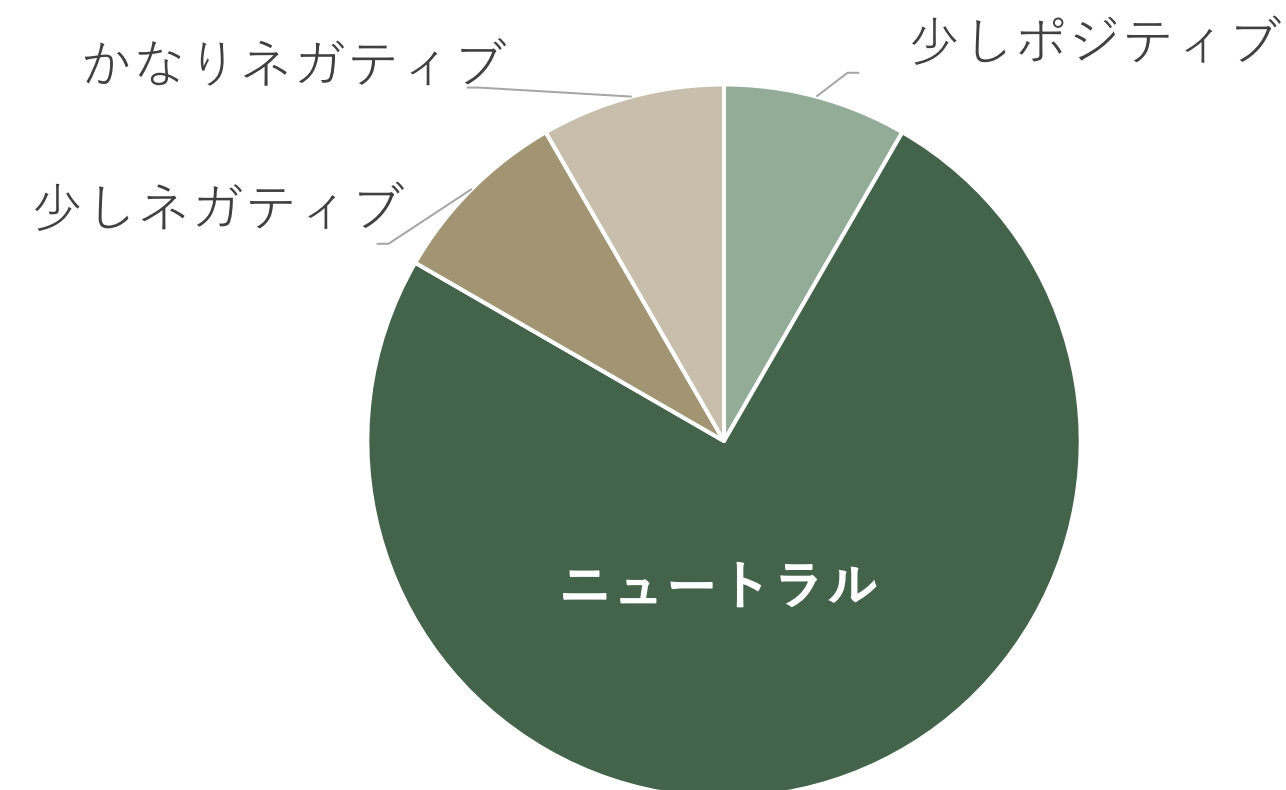
※1：実質自己資本比率 = 純資産 / (負債・純資産合計 - 仮想有利子負債)

- 当社の顧客である国内及びグローバルの機関投資家に米国の関税に関する想定影響をヒアリング
- 仮に実行された場合でも、現時点では需要動向に大きな変動は無い想定であり、当社見解とも一致
- 経済全体の中で、相対的に日本不動産市場への影響は小さいと予想

米国の関税導入は不動産市場や投資判断に影響を与えるか？

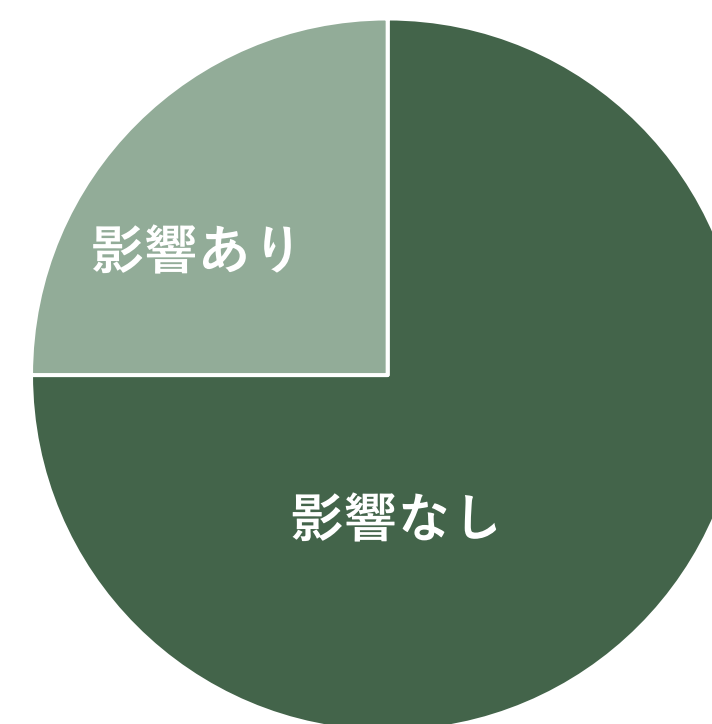
質問①

トランプ関税が日本の不動産事業に与える影響についてどのように捉えていますか



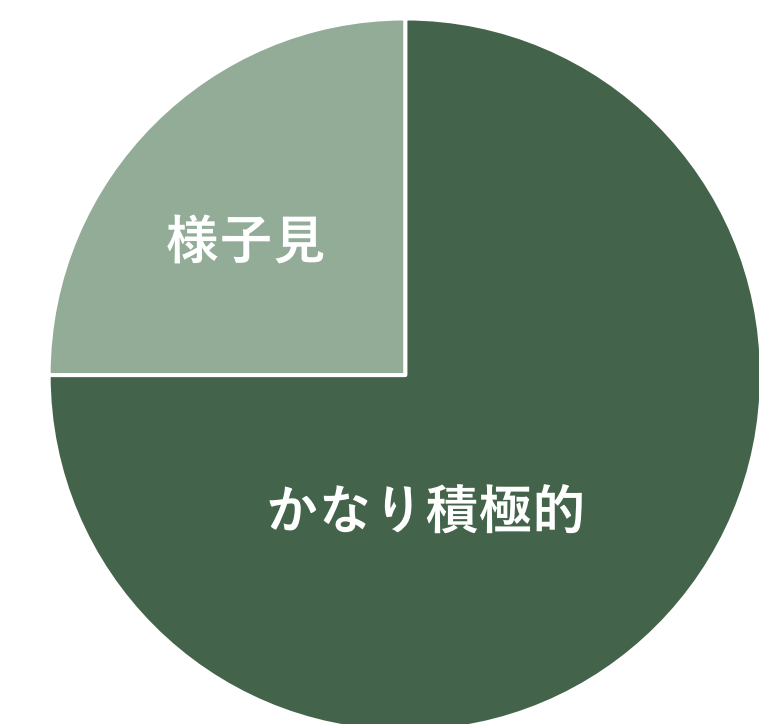
質問②

トランプ関税は日本不動産への投資判断に影響を及ぼしていますか



質問③

現時点で貴社の日本不動産への投資に対する姿勢を教えてください

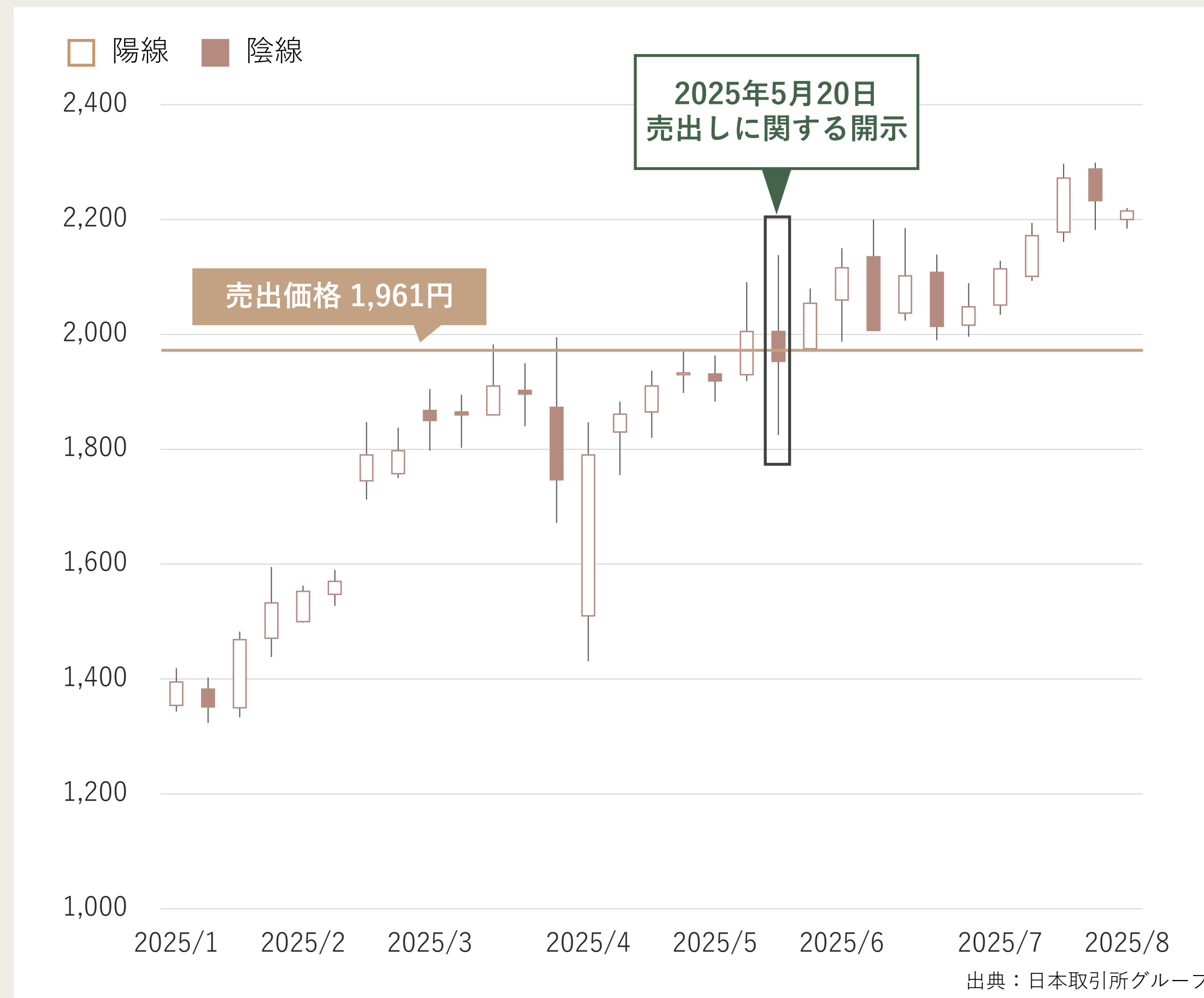


大多数は影響は無いと見ており、日本不動産に対する投資意欲は旺盛

※販売先投資家に対して当社が独自にアンケート調査を実施 ※アンケートの実施は2025年4月17日から4月21日

- 株式の売出しを実施後、一時的に株価は下がるも受渡期日（6月4日）以降は売出価格を超えて推移
- 個人投資家・機関投資家ともに新規投資家の開拓に成功

当社株価推移※（単位：円）



※: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

売出し規模に対し、個人投資家・機関投資家の需要は約6倍
ディスカウント幅については下限で決定

個人投資家

販売先のほぼ100%が
当時非保有の個人投資家

1人当たりの購入金額は
300万円程度であり
幅広い新規投資家へのアプローチに成功

機関投資家

国内外のヘッジファンドを中心に
30件超の機関投資家に配分

販売先のほとんどは過去IRでの
面談履歴等がない投資家であり
新たな機関投資家層の開拓に繋がった見込

“ 成長性や業績期待、株主還元の姿勢等について高評価
一方不動産市況や流動性への懸念から手控えたコメントもあり
開示等を通じて状況の共有や懸念の解消に取り組む方針 ”

成長戦略のKGI

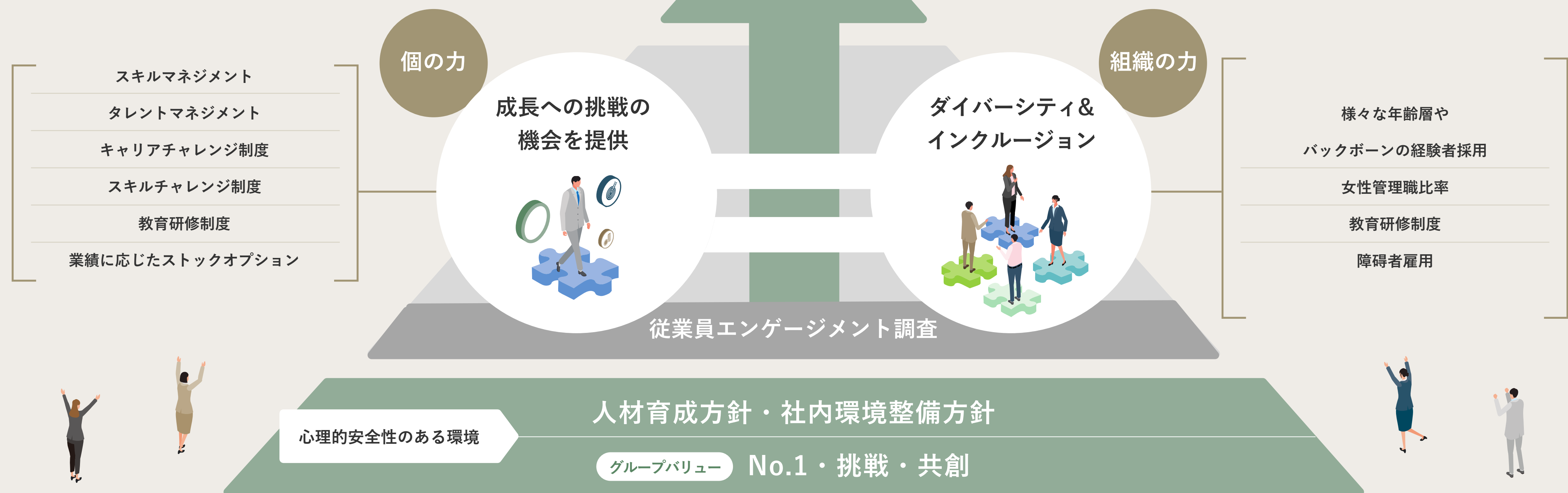
20年で経常利益20倍を目指す 年平均成長率25% | 2024年50億円→2040年1,000億円over



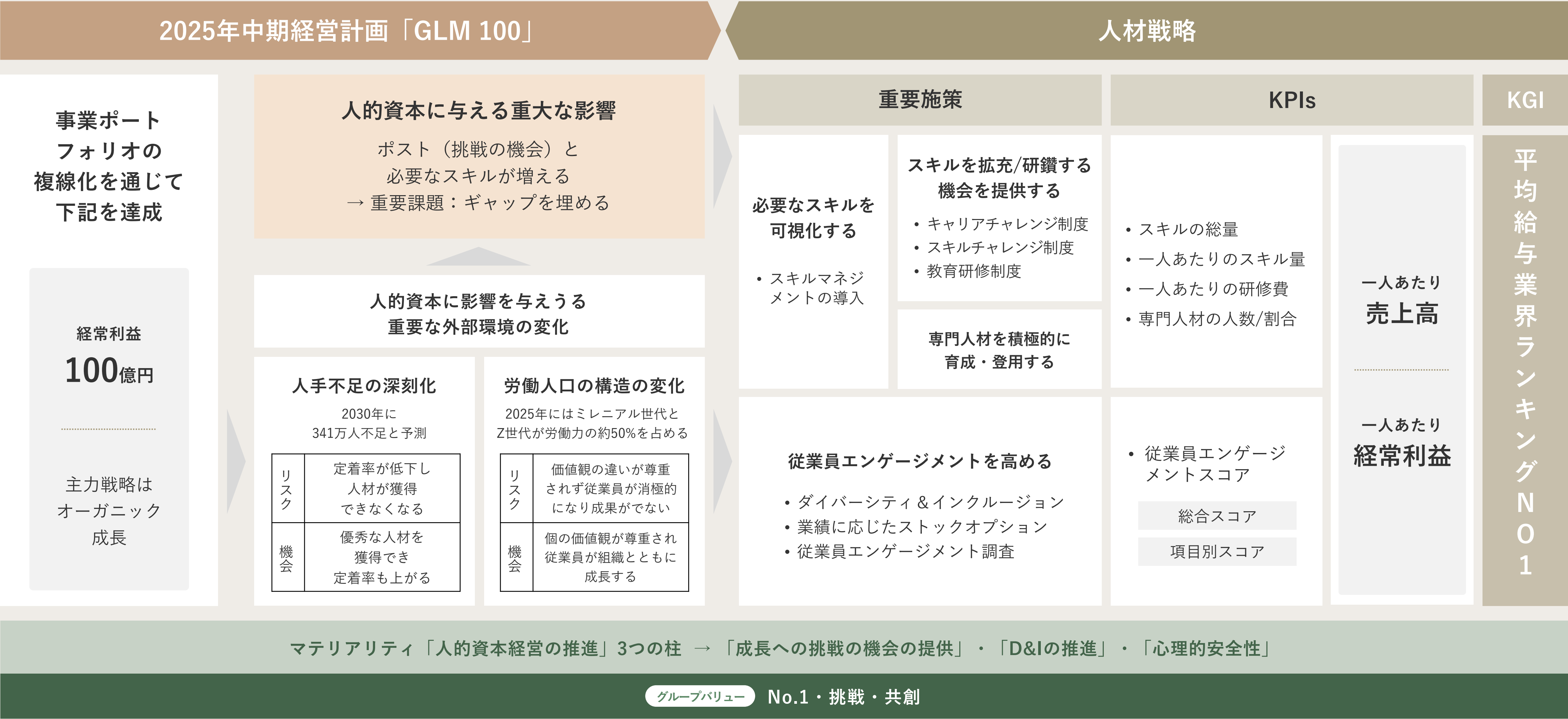
人的資本経営のありたい姿

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
- 2024年12月期末時点の従業員の状況を有価証券報告書にて2025年3月に開示



年次有給取得率
70.0%



男性管理職平均賃金
13,284千円

男性非管理職平均賃金
9,147千円



女性育休取得率
100.0%

男性育休取得率
100.0%

育休復帰率
100.0%



女性管理職平均賃金
10,704千円

女性非管理職平均賃金
5,358千円

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

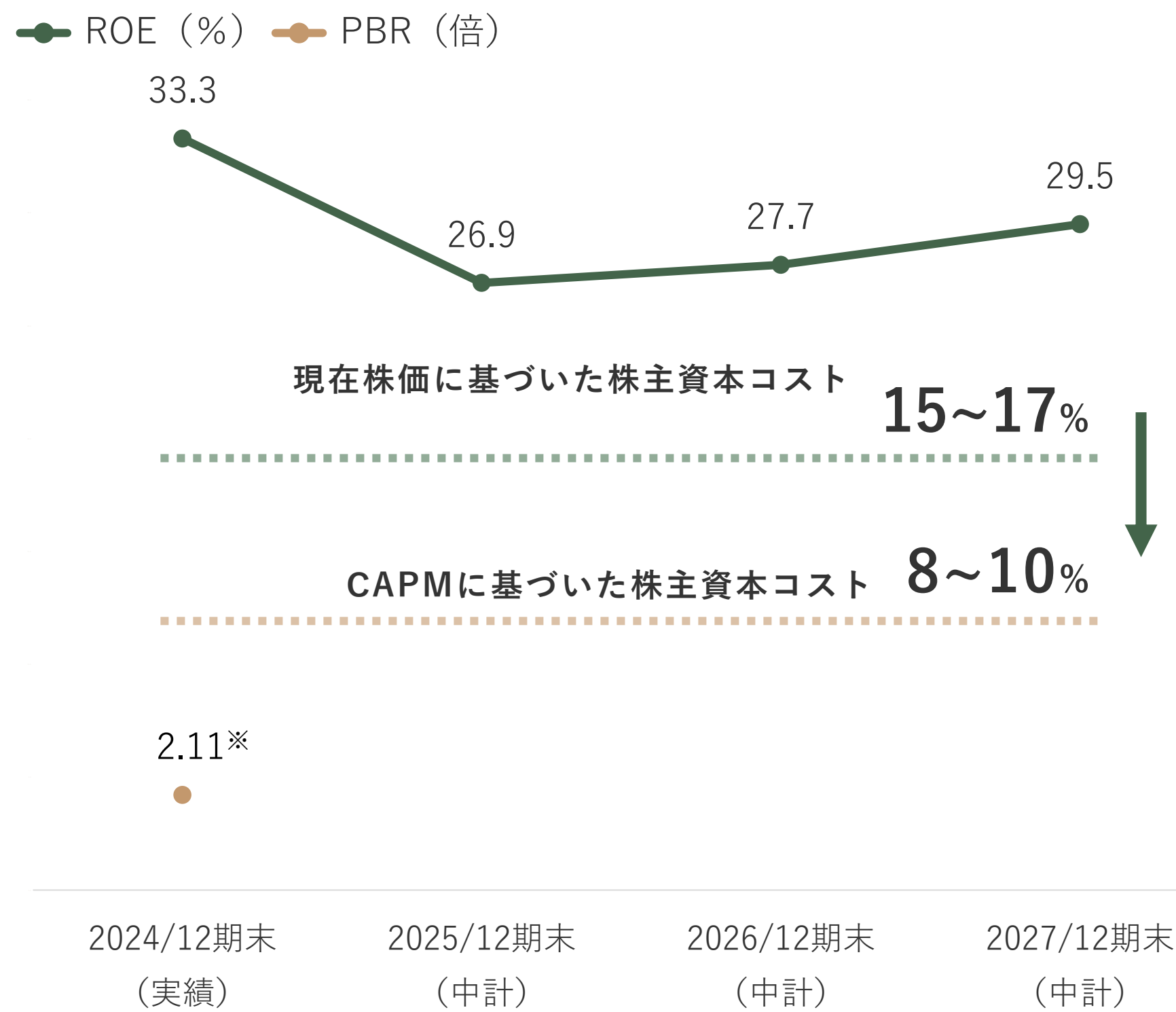
自然災害に強く防犯性能の高い、安全と安心な
環境を備えた自社物件の開発・提供

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15~17%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ROE及びPBR推移（単位：％・倍）



※ 2025年1月終値ベース

当社PBR・ROEに基づく株主資本コスト

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

ROE	30%	PBR	1.9~2.2倍	期待成長率	2~3%	➡	株主資本コスト 15~17%程度
-----	-----	-----	----------	-------	------	---	---------------------

CAPMに基づく株主資本コスト

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

リスクフリーレート	1%	株式β	1.3~1.5	➡	株主資本コスト 8~10%程度
リスクプレミアム	8%	期待成長率	2~3%		

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