



2025 年 11 月 28 日

各 位

会 社 名 株式会社グローバル・リンク・マネジメント
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 金 大 仲
(コード番号：3486 東証プライム市場)
問 合 せ 先 執行役員経営企画部長 竹内 文弥
(TEL. 03-6821-5766)

よくある質問と回答（2025 年 12 月期第 3 四半期）に関するお知らせ

日頃より、当社へのご関心をいただきありがとうございます。2025 年 12 月期第 3 四半期決算開示後に、投資家様よりいただきましたご質問とその回答につきまして、情報発信の強化とフェアディスクロージャーを目的として、代表的なものを下記のとおり開示させていただきます。なお、回答内容につきましては、その時期によって多少の変更が生じている可能性がありますことをご了承ください。

※ 公式 YouTube「[GLM チャンネル](#)」にて、第 3 四半期決算説明会の[アーカイブ動画](#)も公開しておりますので、ぜひご視聴ください。

Q1: 外国人の土地取得規制が御社の業績に与える影響はあるか

A1: 外国人による土地取得に関する規制の導入は現時点では検討段階と認識しており、今期の連結業績予想および 2025 年中期経営計画「GLM100」に影響はないと考えております。

政府内で議論されている規制の内容は、防衛関連施設や重要インフラ周辺といった安全保障上重要とされるエリアにおける土地取得を管理することと認識しております。当社が取り扱う物件は東京圏の主要エリアを対象としており、規制対象として想定される防衛関連施設や重要施設周辺の土地に該当するケースは考えにくいことから、現時点において事業への影響は見込んでおりません。

なお、政府は 2026 年 1 月に具体的な方向性を示す予定ですので、当社としても引き続き動向を注視し、必要に応じて適切に対応してまいります。

Q2: マンションの転売規制が御社の業績に与える影響はあるか

A2: 現時点では、マンションの転売に関する規制が、当社の連結業績予想および 2025 年中期経営計画「GLM100」に直接与える影響はございません。

転売規制について議論されている内容は、新築分譲マンションの短期転売を目的とした取引が増加し、自己居住を希望する方が購入しづらくなる可能性や不動産価格が過度に上昇する可能性がある点であると認識しております。一方、当社が取り扱う物件は賃貸運用を目的とする機関投資家および事業会社の投資用であり、自己居住を目的とする個人の方への販売は行っておりません。また、自己居住用の不動産価格が周辺の売買事例や需要で決まるのに対し、投資用の不動産価格は家賃収入と投資家の求める利回りに基づいて決まります。価格形成の仕組みが異なるため、自己居住用の不動産相場が投資用の不動産相場に及ぼす影響は限定的であると考えております。これらの理由から、現時点では業績への影響が無いと見込んでおります。

なお、業界動向については引き続き注視し、その他外部環境の変化を含め計画に大きな影響を及ぼすことが顕在化した際には適時適切な情報開示を行ってまいります。

Q3: 政策金利が上昇した場合、金融機関からの調達コストも上昇するのか

A3: 政策金利が上昇した場合、借入金利にも一定の影響が及ぶことが予想されますが、政策金利の変動幅は、必ずしもそのまま当社の調達コストに反映されるものではありません。

当社は一定の財務規律のもと財務改善を進めており、その状況を取引金融機関とも共有することで一定のご評価を得ていると理解しています。実際に各金融機関様からは当社の財務状況の改善に応じた金利を適用していただいております。昨年から今年にかけての政策金利の上昇幅を下回る金利水準での調達が実現できています。今後についても同様の財務改善を図っていく方針であり、来期以降も改善余地があると考えています。

また、中期経営計画「GLM100」の策定にあたっては、社内において、一定の金利上昇を織り込んだ収支計画を立てています。現時点では、昨今の情勢を勘案した金利上昇局面になったとしても、「GLM100」で掲げるKGI/KPIを着実に達成できるような計画としております。

◇関連資料 [グループ方針「GLM1000」 2025 年中期経営計画「GLM100」](#) P.16, 17

◇関連資料 [2025 年 12 月期 第2四半期 決算説明資料](#) P.15

Q4: 開発事業における販売先投資家の国別の内訳を教えてください

A4: 開発事業における 2024 年 12 月期および 2025 年 12 月期の販売先投資家の内訳は以下の通りです。

2024 年 12 月期: 日本 約 45%、北米 約 55%

2025 年 12 月期: 日本 約 92%、北米 約 8%

◇関連資料 [2025 年 12 月期 第3四半期 決算説明資料](#) P.11

Q5: 再生事業において、仕入を先送りした5棟の物件を他社に取得される懸念は無いのか

A5: 再生事業において仕入時期を見直した5棟の物件については、いずれも仕入に関する売買契約を締結しており、決済日(引き渡し)を 2026 年1月以降としております。

再生事業では期初に7棟の販売を計画しておりましたが、第3四半期決算時点で、4棟の販売によって計画していた利益を達成できる見込みとなりました。この状況を踏まえ、3棟の販売を翌期に先送りとしたことから、期末時点の自己資本比率への影響を考慮し、当社への物件引渡しを 2026 年1月以降とすることを条件とする売買契約を締結しております。

◇関連資料 [2025 年 12 月期 第3四半期 決算説明資料](#) P.13

Q6 前期に比べて今期は四半期の業績が平準化できている。四半期の業績平準化は来期も実現できる見込みか

A6: 現時点では、来期においても四半期の業績を概ね平準化できる見通しです。

四半期の平準化が進んでいる背景は、当社の収益構造が変化しつつある点にあります。

2024 年までは収益の大半を開発事業が占めていましたが、2025 年中期経営計画「GLM100」では、土地企画事業と再生事業を成長ドライバーと位置付け、両事業からの収益の構成比率を高める計画を策定しております。開発事業は、仕入から販売までに建築工事期間を含め約 2 年を要し、竣工時期に売上・利益が集中する一方、土地企画事業と再生事業は、仕入から販売までの期間が半年～1年程度と短く、開発事業に比べ販売タイミングの調整が可能です。これにより、開発事業の新築レジデンスの竣工時期を確認し、土地企画事業と再生事業を適切に組み合わせることで、四半期の業績バランスを取りやすい体制が整いつつあります。

なお、2026 年 12 月期の四半期業績見通しにつきましては、2025 年 12 月期通期決算説明資料にて開示する予定です。

◇関連資料 [2025 年 12 月期 第3四半期 決算説明資料](#) P.17

Q7: 各段階利益の上方修正は開発事業による粗利率の上昇が主な要因か

A7: 各段階利益の上方修正は、開発事業・再生事業の利益率上昇と土地企画事業の販売件数増加が主な要因です。

開発事業における粗利率は、期初計画の 13.1%から 14%台へ上昇する見通しとなりました。再生事業についても粗利率が期初計画の 20%から 30%程度へ上昇する見通しとなりましたが、販売棟数を7棟から4棟に変更したため、利益額としては微増となる見込みです。両事業ともに、インフレ局面における賃料の上昇や、販売先投資家による継続した需要の高さを背景に利益率が上昇しました。

また、土地企画事業における粗利率は期初時点で見込んでいた 20%とほぼ同水準ながら、主な販売先である不動産デベロッパーからの高い需要が継続し、販売件数を期初時点で計画していた 18 件から 23 件に上方修正しております。

これらの結果、利益額が計画を上振れる見通しとなり、各段階利益を上方修正しております。

◇関連資料 [2025 年 12 月期 第3四半期 決算説明資料](#) P.5

Q8: エクイティからの資金調達に関する考え方や方針を教えてください

A8: グループ方針「GLM1000」では、2027 年 12 月期まではオーガニックでの成長、それ以降はオーガニック×M&A での成長を方針として掲げております。M&A に伴う資金調達が必要になった場合等にはエクイティによる資金調達も検討いたします

◇関連資料 [グループ方針「GLM1000」2025 年中期経営計画「GLM100」](#) P.13

Q9 第3四半期決算後の株価変動の要因は何であると考えているか。来期の見通しを修正する可能性はあるか

A9: 株価は市場全体の判断によって決定されるものであるため、当社として株価の変動要因を断定的に申し上げることはできませんが、第3四半期決算発表後の株価推移については、Q1や Q2のような外部環境要因への懸念に加え、以下のような当社固有の要因が影響した可能性があると推測しております。

11 月 13 日の決算発表では、連結業績予想を経常利益 60 億円から 65 億円へ上方修正いたしました。第2四半期時点で経常利益の進捗率が7割を超えていたことから、今回の修正幅を超える大幅な上方修正を市場からご期待いただいていた可能性がございます。

また、2026 年 12 月期の業績見通しについて、中期経営計画「GLM100」(経常利益 75 億円)を据え置くことを、第3四半期決算説明資料(P.18)で開示いたしました。これは、2025 年中期経営計画「GLM100」で掲げる KGI (2027 年 12 月期の経常利益 100 億円)の必達を最優先とし、その達成確度が高まった段階で必要に応じて業績見直しを見直す方針を明示したものです。今期の経常利益予想 65 億円に対して来期の経常利益見通しが 75 億円の場合には約 15%の利益成長となるため、グループ方針「GLM1000」で掲げている年平均成長率 25% に比べて単年度の成長率が低いとお考えになられた投資家の方々が一定数いらっしゃった可能性がございます。

外部環境や事業進捗を踏まえ、必要に応じて適切に見通しを更新してまいります。現時点においては、経営計画や成長戦略が順調に進捗していることから、来期の業績見通しについて中期経営計画「GLM100」で開示している方針に変更はございません。

◇関連資料 [2025 年 12 月期 第3四半期 決算説明資料](#) P.18