



2026年2月27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 大伸
(コード番号：3486 東証プライム市場)
問い合わせ先 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月期決算）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、決算説明会の[アーカイブ動画](#)や[解説動画](#)も公開しておりますので、ぜひご視聴ください。

Q1: 開発事業の販売戸数は前期より減少する計画となっているが、業績への影響は無いのか

A1: 開発事業における新築レジデンスの販売戸数は前期の1,147戸から今期は758戸へと約400戸減少する計画であり、それに伴い開発事業における売上高も前期の411億円から今期は390億円となる計画です。一方で、エリア・住戸面積・投資家からの旺盛な需要などを踏まえ1戸あたりの販売単価が上昇する見通しであることや、1棟のホテル販売も計画していることから、売上総利益は前期の60億円から今期は70億円へ増益となる計画です。

なお、新築レジデンスの計画販売戸数758戸のうち、546戸については既に販売に関する売買契約を締結済みであり、予定通り竣工後の物件引渡しを進めていくことで、業績予想の達成を目指してまいります。

◇関連資料 [2025年12月期決算説明資料 P.6](#)

Q2: 開発事業の売上総利益率が前期より大きく上昇する計画となっている背景について教えてください

A2: 2025年12月期の開発事業における売上総利益率は14.7%であり、2026年12月期は18.0%へと上昇する計画です。開発事業の売上総利益率が上昇する見通しとなった背景としては、都心部を中心とした需給の逼迫に伴う賃料上昇が販売価格へ適切に転嫁できている点が挙げられます。建築費は引き続き上昇傾向にありますが、それを上回る形で賃料水準および投資家需要が高まっており、開発事業の収益性は前期と比べて向上する計画としました。

なお、2025年中期経営計画「GLM100」では、2027年12月期の開発事業における売上総利益率を14%と計画しております。開発事業の売上総利益率の上昇は特定の物件による一時的な要因ではなく、上述のような背景が要因であることから、来期の見通しについては、今期の状況を踏まえ、2026年12月期通期決算において開示いたします。

◇関連資料 [2025年12月期決算説明資料 P.6](#)

Q3: 再生事業の売上総利益率が2025年12月期に大幅に上昇したのはなぜか。また、2026年12月期は低下する見込みなのか

A3: 2025年12月期の再生事業においては、販売した4棟の物件でバリューアップが想定以上に進捗したことなどから、売上総利益率が30%を超える水準となりました。バリューアップが想定以上に進捗した背景としては、ポストコロナ期における出社回帰や、出社と在宅を組み合わせたハイブリッド勤務の定着が進展する中で、オフィス需要が相対的に底堅く推移したことなどが挙げられます。

また、2025年中期経営計画「GLM100」では、再生事業の売上総利益率を20%で計画しておりますが、2026年12月期においても、2025年12月期の実績および販売パイプラインを踏まえると、中計を上回る水準となる見通しです。バリューアップの進捗や市況によっては、2026年12月期に計画している売上総利益率22%を上回る可能性もありますが、達成確度を重視して保守的に計画を策定しております。開発事業同様に、来期の見通しについては、今期の状況を踏まえ、2026年12月期通期決算において開示いたします。

◇関連資料 [2025年12月期決算説明資料 P.6](#)

Q4: 2026年12月期の業績予想から上振れ余地があるとすれば、どの事業が要因となり得るか

A4: 2026年12月期の業績については、開発事業・再生事業・土地企画事業のいずれも上振れ要因となり得ますが、特に再生事業および土地企画事業が相対的に上振れ要因となる可能性があります。

再生事業および土地企画事業は、案件の取得から販売までの事業期間が9か月～1年と比較的短く、仕入状況・バリューアップの進捗状況などによって、期中に利益が上積みされる場合があります。

開発事業は土地の仕入後に建物の開発期間を要するため事業期間が約2年となっております。そのため、期中に建物竣工後の物件を仕入れることができた場合には、上振れ余地となる可能性があります。

Q5: 2026年12月期末も自己資本比率30%以上を維持する方針か、その場合は理由も併せて教えてほしい

A5: 当社では、2025年中期経営計画「GLM100」において、期末時点で自己資本比率30%以上を維持することを財務KPIとして掲げており、2026年12月期末においても同水準を意識した事業運営を行う方針です。

不動産事業は投資金額が大きく、事業成長のためには金融機関からの安定的な資金調達が必要であることから、金融機関から継続的に選ばれる会社となるための財務規律として、自己資本比率30%程度を一つの目安として重視しております。

期中では仕入状況や案件の進捗によって自己資本比率が30%を下回る場合もありますが、期末時点ではKPIとして掲げる水準を意識した事業運営を行ってまいります。

◇関連資料 [グループ方針「GLM1000」2025年中期経営計画「GLM100」 P.27](#)

Q6: 金利動向は2026年12月期の業績予想にどのように反映されているか

A6: 当社では、2025年中期経営計画「GLM100」の策定にあたり、一定の金利上昇を織り込んだ前提で収支計画を策定しており、2026年12月期の業績予想についても、同様に金利上昇局面を前提として策定しております。

なお、「GLM100」では土地企画事業および再生事業を成長ドライバーとして位置付け、両事業の利益構成比率を高めることで、利益率の改善や金利上昇局面におけるリスク低減を図る戦略としております。

今後は『「GLM1000」に向けたビジネスモデルの変革』として掲げている、さらなる事業期間の短期化や収益ポイントの多様化を通じて、金利上昇や市場環境の変化があつた場合でも、持続的に企業価値の向上が可能な体制の構築を目指しております。引き続き、外部環境の変化を注視しつつ、収益性および資本効率を踏まえた事業運営を行ってまいります。

◇関連資料 [2024年12月期決算説明資料 P.14](#)

◇関連資料 [2025年12月期決算説明資料 P.24-27](#)

◇関連資料 [2025年12月期決算説明資料 P.33](#)

Q7: グループ方針「GLM1000」で掲げる経常利益 CAGR25%に対し、2026 年 12 月期業績予想の経常利益は前年比+11.3%と成長率が緩やかに見える。方針をどのように理解すれば良いか

A7: グループ方針「GLM1000」で掲げている経常利益 CAGR(年平均成長率)25%は、中長期的な成長指針を示すものであり、必ずしも各連結会計年度において同水準の成長率を達成することを前提としているものではありません。

2026 年 12 月期は『「GLM1000」に向けたビジネスモデルの変革』への取り組みや、2027 年 12 月期に経常利益 100 億円を達成するための販売パイプラインの構築を優先しております。そのため、2026 年 12 月期の業績予想につきましては、まず達成すべき水準として「GLM100」にて掲げた計画を据え置いております。なお、土地企画事業および再生事業では、バリューアップ期間を長く取ることで利益率や利益額の向上を図る案件も含まれており、こうした取り組みは短期的には成長率が緩やかに見える一方で、中長期的な成長確度を高めるものと考えております。

また、当社では業績予想の開示にあたり、期初時点では一定の不確実性を織り込んだうえで確実性を重視した水準を業績予想として示しております。期中の事業進捗や外部環境を踏まえながら業績予想の上振れを目指しており、実際に、2022 年から 2025 年までの 4 年間において、第3四半期に業績予想の上方修正について開示しております。こうした考えのもと、事業の進捗状況や外部環境を見極めながら、中長期的な成長を見据えた取り組みを進めてまいります。

◇関連資料 [2025 年 12 月期決算説明資料 P.4](#)

Q8: SPC を活用したビジネスモデル構築に関する KPI や目標値はいつ頃から示す想定か

A7: SPC(Special Purpose Company の略、日本語では特別目的会社)の活用については、2026 年 12 月期より取組を開始するフェーズにあるため、現時点では、定量的な KPI や目標値を設定・開示する段階には至っておりません。そのため、SPC を活用した収益モデルの全体像は、次期中期経営計画「GLM200」を見据えたタイミングで、KPI や目標値を含めて整理・開示することを想定しております。

まずはパートナー企業を探索し、SPC の組成実績を積み上げ、段階的な情報開示を行ってまいります。

◇関連資料 [2025 年 12 月期決算説明資料 P.24-27](#)

以 上