

証券コード 5537

2025年3月14日

電子提供措置の開始日 2025年3月8日

株 主 各 位

東京都江東区木場二丁目17番16号

BESIDE KIBA 3階

株式会社AlbaLink

代表取締役 河田 憲二

第14回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第14回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。
本株主総会は電子提供措置をとっており、会社法第325条の3の規定により、電子提供措置事項をインターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下の当社ウェブサイトへアクセスのうえご確認くださいませようようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト <https://albalink.co.jp/>

電子提供措置事項は、インターネット上の当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所ウェブサイトにも掲載しております。当社ウェブサイトにて、電子提供措置事項を閲覧できない場合には、以下の東京証券取引所ウェブサイト（上場会社情報サービス）へアクセスしていただき、銘柄名（会社名）または証券コードを入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR情報」を選択のうえ、株主総会招集通知ページに掲載されている情報を閲覧くださいますようお願い申し上げます。

東京証券取引所ウェブサイト（上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

なお、当日ご出席されない場合は、書面により議決権を行使することができますので、議決権の行使をお願い申し上げます。各議案の内容は、当社ウェブサイト及び東京証券取引所ウェブサイト上の「第14回定時株主総会招集ご通知」の株主総会参考書類に記載のとおりでございますので、同書類をご検討くださいますと、後述のご案内に従って2025年3月28日（金曜日）19時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2025年3月31日（月曜日）10時
2. 場 所 東京都中央区日本橋室町2丁目4番3号 YUITO 日本橋室町野村ビル
野村コンファレンスプラザ日本橋 6階 中ホール1
(会場が前回と異なっておりますので、お間違いのないようご注意ください。)
3. 目的事項
報告事項
第14期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）事業報告の内容報告の件
決議事項
第1号議案 第14期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）計算書類承認の件
第2号議案 定款一部変更の件
第3号議案 取締役6名選任の件
4. 議決権の行使についてのご案内
同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2025年3月28日（金曜日）19時までに到着するようご返送ください。各議案につき賛否が表示されていない場合には、会社提案につき賛成としてお取扱いいたします。

以 上

~~~~~  
◎当日、ご出席の際は、お手数ながら、同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い  
申し上げます。

◎電子提供措置事項に修正をすべき事情が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト  
(<https://albalink.co.jp/>) 及び東京証券取引所ウェブサイト ([https://www2.jpx.co.jp/  
tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show](https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show)) において、その旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載させて  
いただきます。

(添付書類)

## 事業報告

2024年1月1日から

2024年12月31日まで

### 1. 株式会社の現況に関する事項

#### (1) 事業の経過及び成果

当事業年度における我が国経済は、雇用環境の改善や個人消費の持ち直し、企業業績の好調により景気は回復傾向にありました。しかし、地政学的リスクや国際情勢の不安定さが影響を及ぼし、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。特に、ウクライナ情勢や中東の不安定さ、資源・エネルギー価格の高騰などが経済に影響を与えています。円安やインバウンド需要の拡大、賃上げなどが景気回復を支える一方で、依然として不透明な状況が続いております。

このような状況のもと、当社の扱う訳あり物件の買取再販事業は、営業エリアの拡大を目的とし、2024年2月に大阪支店、4月に福岡支店、7月に高崎支店、札幌支店、10月に静岡支店、宇都宮支店を出店しております。マーケティング活動においては、顧客認知度向上を目的とし、WEBメディアの拡大およびテレビ・ラジオ番組への出演の獲得に動いてまいりました。

また、全国各都道府県での空き家解消に向け、1月に静岡県南伊豆町、9月に富山県滑川市、10月に大分県竹田市、千葉県白子町、11月に兵庫県神戸市と空き家対策の推進に関する連携協定を締結するなど全国的に知名度の向上に動いてまいりました。

以上の結果、当事業年度における経営成績については、売上高5,440百万円（前年同期比81.6%増）、営業利益552百万円（同29.8%増）、経常利益521百万円（同30.8%増）、当期純利益378百万円（同33.8%増）となりました。

#### (2) 設備投資の状況

当事業年度における設備投資額は170百万円であり、その主なものは、建物64百万円、建物附属設備78百万円、車両運搬具11百万円であります。

#### (3) 資金調達の状況

当期における外部からの資金調達は、短期借入金714百万円、長期借入金280百万円からなっております。また、無担保普通社債190百万円の発行をいたしました。

#### (4) 対処すべき課題

当社は、我が国において社会問題化している空き家問題の解決の一助となるべく、空き家の流動化に事業として取り組んでおります。事業の継続と拡大のために対処すべき課題としては以下の通りと認識しております。

##### ①販売用不動産の仕入れの強化

買取再販事業者の増加により、買取り対象となる中古物件の仕入競争が激化する環境下において、当社は、顧客ニーズに適合する中古物件の在庫の拡充が現状の課題であると認識しております。この課題を克服するために、当社は、金融機関との良好な関係を継続し、中古物件の仕入資金を確保してまいります。

また、中古物件の仕入情報を網羅的かつ早期に入手するため、WEB等による情報収集を一層強化するほか、地域に根ざした事業活動や広告を通して知名度を高めるとともに、情報源である同業者、取引先、各金融機関等との関係を強化してまいります。

##### ②投資回収期間の早期化

仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの期間を短縮するためには、物件の流動性が低下している原因を的確に把握し速やかに解消までの道筋をつけることが求められます。それを実現するためには、案件遂行能力の高い優秀な人材を育成するとともに適切なインセンティブを従業員に対して付与することが必要と考えております。当社は優秀な人材の育成と適切な人事制度の運営により、投資回収期間の早期化を実現し、棚卸資産回転率の向上に努めております。また、棚卸資産の滞留期間が長期化することに伴う棚卸資産評価損の計上等のリスクの低減を図ってまいります。

### ③人材の確保及び育成

当社は、人材の獲得競争が激しさを増す現況下において、今後の事業拡大に合わせて優秀な人材を継続的に確保し、育成することが非常に重要であると認識しております。そのため、当社では、新卒の定期的な採用や業界経験者の中途採用も積極的に実施しております。従業員に対しては、継続的に営業スキルの向上やコンプライアンス等研修を実施し、人材の育成と強化に取り組んでおります。また、人事制度の仕組みの改善や福利厚生の充実を図り、職場環境がより働きやすいものとなるように努めております。

### ④財務基盤の強化

当社の不動産事業における販売用不動産の購入資金は、主に金融機関からの借入により賄っております。市況の変化に左右されず、安定的な資金調達を行うためにも、金融機関との良好な関係を維持するとともに、資金調達手段の多様化に取り組んでいく必要があるものと認識しております。

また、販売用不動産の早期売却を図り、運転資金の確保や財務基盤の拡充を図ってまいります。

### ⑤コーポレート・ガバナンスの強化

当社の継続的な事業の発展及び信頼性の向上のためには、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組むことが重要であると認識しております。当社では、監査役と内部監査担当者及び監査法人との連携の強化、定期的な内部監査の実施、経営陣や従業員に対する研修の実施等を通じて、内部管理体制の一層の強化に取り組んでまいります。

## (5) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

|               | 第11期  | 第12期   | 第13期   | 第14期(当期) |
|---------------|-------|--------|--------|----------|
| 売上高(百万円)      | 885   | 1,338  | 2,995  | 5,440    |
| 経常利益(百万円)     | 55    | 155    | 398    | 521      |
| 当期純利益(百万円)    | 28    | 103    | 282    | 378      |
| 1株当たり当期純利益(円) | 14.40 | 51.78  | 141.28 | 189.10   |
| 総資産(百万円)      | 652   | 1,506  | 2,069  | 2,646    |
| 純資産(百万円)      | 145   | 249    | 532    | 910      |
| 1株当たり純資産(円)   | 72.60 | 124.38 | 265.66 | 454.76   |

(注) 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式の総数により、1株当たり純資産額は期末発行済株式の総数により算出しております。

## (6) 重要な親会社及び子会社の状況

### ①親会社との関係

該当事項はありません。

### ②重要な子会社の状況

該当事項はありません。

## (7) 主要な事業内容(2024年12月31日現在)

当社は主に訳あり物件と言われる瑕疵のある不動産の買取再販事業を行っております。

(8) 主要な営業所 (2024年12月31日現在)

|           |                |
|-----------|----------------|
| 本 社       | 東京都江東区木場       |
| 千 葉 支 店   | 千葉県千葉市中央区栄町    |
| つ く ば 支 店 | 茨城県つくば市天久保     |
| 大 宮 支 店   | 埼玉県さいたま市大宮区宮町  |
| 横 浜 支 店   | 神奈川県横浜市港北区新横浜  |
| 名 古 屋 支 店 | 愛知県名古屋市中村区名駅   |
| 東 京 支 店   | 東京都中央区新川       |
| 大 阪 支 店   | 大阪府大阪市西区靱本町    |
| 博 多 支 店   | 福岡県福岡市博多区中州中島町 |
| 札 幌 支 店   | 札幌市中央区大通西      |
| 高 崎 支 店   | 群馬県高崎市江木町      |
| 宇 都 宮 支 店 | 栃木県宇都宮市江野町     |
| 静 岡 支 店   | 静岡県静岡市葵区伝馬町    |

(9) 従業員の状況 (2024年12月31日現在)

| 従業員数 | 前期末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|------|--------|-------|--------|
| 123名 | 65名増加  | 31.1歳 | 1年3か月  |

(注)従業員数は、当社が直接雇用する社員（契約社員含む）の数であります。

(10) 主要な借入先の状況 (2024年12月31日現在)

| 借 入 先        | 借 入 金 残 高 |
|--------------|-----------|
| 株式会社千葉銀行     | 250百万円    |
| 日本政策金融公庫     | 151百万円    |
| 芝信用金庫        | 88百万円     |
| 株式会社千葉興業銀行   | 54百万円     |
| 株式会社佐賀銀行     | 49百万円     |
| 株式会社商工組合中央金庫 | 47百万円     |
| 株式会社あいち銀行    | 40百万円     |
| 株式会社福岡銀行     | 37百万円     |
| 横浜信用金庫       | 29百万円     |

(11) その他の重要な事項

該当事項はありません。

## 2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 8,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 2,000,000株
- (3) 株 主 数 6名
- (4) 大株主

| 株 主 名           | 持 株 数      | 持 株 比 率 |
|-----------------|------------|---------|
| 河田憲二            | 1,568,200株 | 78.41%  |
| 内木場隼            | 370,000株   | 18.50%  |
| 行田耕介            | 20,000株    | 1.00%   |
| 上総尚吾            | 20,000株    | 1.00%   |
| 井口亮             | 20,000株    | 1.00%   |
| 株式会社サプライズコレクション | 1,800株     | 0.09%   |

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

該当事項はありません。

(6) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当事業年度の末日において取締役及び監査役が保有する職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況

I 第1回新株予約権 (2022年1月14日 臨時株主総会の発行決議による)

| 区分            | 新株予約権の数 | 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 | 行使期間                      | 行使価額          | 保有する者の人数 |
|---------------|---------|---------------------|---------------------------|---------------|----------|
| 取締役(社外取締役を除く) | 1,000個  | 普通株式 100,000株       | 自2025年4月1日<br>至2027年3月31日 | 1株につき<br>900円 | 1名       |
| 計             | 1,000個  | 普通株式 100,000株       |                           |               | 1名       |

(注) 新株予約権の行使の主な条件は、以下の通りとなります。

- ①新株予約権の割当を受けた者は、当社の取締役の地位をも有しなくなった場合は、本新株予約権を行使することができない。但し、任期満了による退任等正当な事由により上記地位を失った場合において、当社が取締役会の決議により、特に新株予約権の行使を認めた者については、この限りではない。
- ②本新株予約権は、以下の各号の条件をいずれも満たした場合に限り行使することができる。
  - (a)2022年12月末日、2023年12月末日及び2024年12月末日に終了する当社の各事業年度における売上高が、以下の目標数値を2期以上上回ること。
  - (b)2022年12月末日、2023年12月末日及び2024年12月末日に終了する当社の各事業年度における売上総利益が、以下の目標数値を2期以上上回ること。

<目標数値>

| 年度        | 売上高(千円)   | 売上総利益(千円) |
|-----------|-----------|-----------|
| 2022年12月期 | 950,000   | 361,000   |
| 2023年12月期 | 1,100,000 | 418,000   |
| 2024年12月期 | 1,270,000 | 482,000   |

- ③その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

II 第2回新株予約権 (2022年1月14日 臨時株主総会の発行決議による)

| 区分            | 新株予約権の数 | 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 | 行使期間                       | 行使価額          | 保有する者の人数 |
|---------------|---------|---------------------|----------------------------|---------------|----------|
| 取締役(社外取締役を除く) | 350個    | 普通株式 35,000株        | 自2024年1月15日<br>至2032年1月14日 | 1株につき<br>900円 | 2名       |
| 社外取締役         | 30個     | 普通株式 3,000株         | 自2024年1月15日<br>至2032年1月14日 | 1株につき<br>900円 | 1名       |
| 計             | 380個    | 普通株式 38,000株        |                            |               | 3名       |

(注) 新株予約権の行使の主な条件は、以下の通りとなります。

- ①新株予約権の割当を受けた者は、当社の取締役の地位をも有しなくなった場合は、本新株予約権を行使することができない。但し、任期満了による退任等正当な事由により上記地位を失った場合において、当社が取締役会の決議により、特に新株予約権の行使を認めた者については、この限りではない。
- ②その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

III 第3回新株予約権 (2024年1月15日 定時取締役会の発行決議による)

| 区分            | 新株予約権の数  | 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 | 行使期間                       | 行使価額            | 保有する者の人数 |
|---------------|----------|---------------------|----------------------------|-----------------|----------|
| 取締役(社外取締役を除く) | 102,000個 | 普通株式 102,000株       | 自2026年1月16日<br>至2034年1月15日 | 1株につき<br>1,059円 | 2名       |
| 計             | 102,000個 | 普通株式 102,000株       |                            |                 | 2名       |

(注) 新株予約権の行使の主な条件は、以下の通りとなります。

①当社の取締役又は従業員として新株予約権の割当を受けた者は、当社又は当社子会社（会社法第2条第3号に定める子会社を意味する。以下同じ。）の取締役又は従業員のいずれの地位をも有しなくなった場合は、本新株予約権を行使することができない。但し、任期満了による退任等正当な事由により上記地位を失った場合において、当社が取締役会の決議により、特に新株予約権の行使を認めた者については、この限りではない。

②その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

(2) 当事業年度中に従業員等に職務執行の対価として交付した新株予約権等の状況

I 第3回新株予約権（2024年1月15日 定時取締役会の発行決議による）

| 区分            | 新株予約権の数  | 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 | 行使期間                                   | 行使価額              | 付与対象者の人数 |
|---------------|----------|---------------------|----------------------------------------|-------------------|----------|
| 取締役（社外取締役を除く） | 14,460 個 | 普通株式 14,460 株       | 自 2026 年 1 月 16 日<br>至 2034 年 1 月 15 日 | 1 株につき<br>1,059 円 | 51 名     |
| 計             | 14,460 個 | 普通株式 14,460 株       |                                        |                   | 51 名     |

(注) 新株予約権の行使の主な条件は、以下の通りとなります。

①当社の取締役又は従業員として新株予約権の割当を受けた者は、当社又は当社子会社（会社法第2条第3号に定める子会社を意味する。以下同じ。）の取締役又は従業員のいずれの地位をも有しなくなった場合は、本新株予約権を行使することができない。但し、任期満了による退任等正当な事由により上記地位を失った場合において、当社が取締役会の決議により、特に新株予約権の行使を認めた者については、この限りではない。

②その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

#### 4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等

| 氏名    | 地位    | 重要な兼職の状況                                                                                                    |
|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 河田 憲二 | 代表取締役 | 株式会社グリーンライト 代表取締役<br>デットリペイメント株式会社 代表取締役                                                                    |
| 大友 裕樹 | 取締役   | 株式会社インターグローブ 代表取締役                                                                                          |
| 仲川 周  | 取締役   | -                                                                                                           |
| 内木場 隼 | 取締役   | 株式会社 Leo Sophia Group 代表取締役<br>株式会社 MUJO 代表取締役                                                              |
| 洲崎 智広 | 取締役   | 株式会社マリモ 社外監査役<br>株式会社テクノブラッド 社外監査役<br>手間いらず株式会社 取締役（監査等委員）<br>株式会社 GROWTH POWER 社外監査役<br>株式会社アイ・コーリング 代表取締役 |
| 金子 英司 | 取締役   | 株式会社レントラックス 取締役会長                                                                                           |

|       |       |                                       |
|-------|-------|---------------------------------------|
| 岡口 瑞穂 | 常勤監査役 | -                                     |
| 野口 剛  | 監査役   | 合同会社 EASY 代表社員<br>税理士法人 LienFort 代表社員 |
| 竹澤 大格 | 監査役   | 汐留総合法律事務所 所長                          |

- (注)
1. 取締役金子英司氏及び洲崎智広氏は、社外取締役であります。
  2. 監査役野口剛氏及び竹澤大格氏は、社外監査役であります。
  3. 監査役岡口瑞穂氏及び野口剛氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
  4. 監査役竹澤大格氏は、弁護士の資格を有しており、企業法務全般およびリスク管理に関する高い専門性と実務経験を有しております。
  5. 当社は各社外取締役及び各監査役との間で、会社法第 427 条第 1 項の規程により、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当契約に基づく賠償責任限度額は、法令が規定する額となります。

(2) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の額

| 役員区分             | 報酬等の総額<br>(千円)    | 報酬等の種類別の総額(千円)    |         |        | 対象となる役員の員数<br>(人) |
|------------------|-------------------|-------------------|---------|--------|-------------------|
|                  |                   | 基本報酬              | 業績連動報酬等 | 非金銭報酬等 |                   |
| 取締役<br>(うち社外取締役) | 56,900<br>(2,400) | 56,900<br>(2,400) | -       | -      | 7<br>(2)          |
| 監査役<br>(うち社外監査役) | 9,450<br>(4,800)  | 9,450<br>(4,800)  | -       | -      | 3<br>(2)          |

- (注)
1. 上記には、当事業年度中に退任した取締役 1 名を含んでおります。
  2. 使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
  3. 取締役の金銭報酬の額は、2022 年 6 月 30 日開催の臨時株主総会において年額 500 百万円以内と決議されております(使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない)。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は 5 名(うち、社外取締役は 2 名)です。
  4. 監査役の金銭報酬の額は、2024 年 3 月 29 日開催の定時株主総会において年額 50,000 千円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は 3 名です。

(3) 社外役員に関する事項

①重要な兼職先と当社との関係

| 区分    | 氏名    | 重要な兼職先            | 重要な兼職先と当社との関係         |
|-------|-------|-------------------|-----------------------|
| 社外取締役 | 金子 英司 | 株式会社レントラックス 取締役会長 | 広告配信システム利用の取引関係があります。 |

②当事業年度における主な活動状況

| 区分    | 氏名    | 主な活動状況                                                           |
|-------|-------|------------------------------------------------------------------|
| 社外取締役 | 洲崎 智広 | 当事業年度に開催された取締役会 21 回のすべてに出席し、長年にわたる経営者としての知識と経験に基づき適宜発言を行っております。 |

|       |       |                                                                                                    |
|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社外取締役 | 金子 英司 | 当事業年度に開催された取締役会 21 回のうち 20 回に出席し、長年にわたる経営者としての知識と経験に基づき適宜発言を行っております。                               |
| 社外監査役 | 野口 剛  | 当事業年度に開催された取締役会 21 回のうちすべておよび当事業年度に開催された監査役会 11 回のうちすべてに出席し、会計の専門家としての知識や経験に基づき適宜発言を行っております。       |
| 社外監査役 | 竹澤 大格 | 当事業年度中、監査役就任後に開催された取締役会 15 回のすべておよび当事業年度に開催された監査役会 11 回のうちすべてに出席し、法務の専門家としての知識や経験に基づき適宜発言を行っております。 |

以 上

## 貸借対照表

2024年12月31日現在

(単位：千円)

| 科目            | 金額        | 科目            | 金額        |
|---------------|-----------|---------------|-----------|
| 資産の部          |           | 負債の部          |           |
| 流動資産          |           | 流動負債          |           |
| 現金及び預金        | 1,415,541 | 短期借入金         | 261,316   |
| 販売用不動産        | 399,310   | 1年内償還予定の社債    | 46,600    |
| 仕掛販売用不動産      | 319,954   | 1年内返済予定の長期借入金 | 178,894   |
| 貯蔵品           | 2,721     | 未払金           | 101,483   |
| 前渡金           | 7,520     | 未払費用          | 205,446   |
| 前払費用          | 51,805    | 未払法人税等        | 93,704    |
| その他           | 21,279    | 前受金           | 14,795    |
| 流動資産合計        | 2,218,132 | 預り金           | 14,313    |
| 固定資産          |           | 前受収益          | 264       |
| 有形固定資産        |           | その他           | 53,253    |
| 建物(純額)        | 225,779   | 流動負債合計        | 970,071   |
| 車両運搬具(純額)     | 7,014     | 固定負債          |           |
| 工具、器具及び備品(純額) | 8,065     | 社債            | 203,400   |
| 建設仮勘定         | 7,700     | 長期借入金         | 481,990   |
| 有形固定資産合計      | 248,560   | 資産除去債務        | 78,026    |
| 無形固定資産        |           | その他           | 2,731     |
| その他           | 260       | 固定負債合計        | 766,148   |
| 無形固定資産合計      | 260       | 負債合計          | 1,736,220 |
| 投資その他の資産      |           | 純資産の部         |           |
| 長期前払費用        | 36,203    | 株主資本          |           |
| 繰延税金資産        | 63,875    | 資本金           | 16,500    |
| 敷金及び保証金       | 72,766    | 資本剰余金         |           |
| その他           | 6,835     | 資本準備金         | 7,500     |
| 投資その他の資産合計    | 179,680   | 資本剰余金合計       | 7,500     |
| 固定資産合計        | 428,502   | 利益剰余金         |           |
|               |           | その他利益剰余金      |           |
|               |           | 繰越利益剰余金       | 885,528   |
|               |           | 利益剰余金合計       | 885,528   |
|               |           | 株主資本合計        | 909,528   |
|               |           | 新株予約権         | 886       |
|               |           | 純資産合計         | 910,414   |
| 資産合計          | 2,646,634 | 負債純資産合計       | 2,646,634 |

## 損益計算書

2024年1月1日から  
2024年12月31日まで

(単位：千円)

| 科目           | 金額      |           |
|--------------|---------|-----------|
| 売上高          |         | 5,440,231 |
| 売上原価         |         | 3,014,526 |
| 売上総利益        |         | 2,425,705 |
| 販売費及び一般管理費   |         | 1,872,721 |
| 営業利益         |         | 552,984   |
| 営業外収益        |         |           |
| 受取利息         | 44      |           |
| 受取配当金        | 5       |           |
| キャッシュバック収入   | 3,153   |           |
| その他          | 1,008   | 4,212     |
| 営業外費用        |         |           |
| 支払利息         | 18,653  |           |
| 支払手数料        | 7,594   |           |
| 社債発行費        | 8,992   |           |
| その他          | 179     | 35,420    |
| 経常利益         |         | 521,776   |
| 税引前当期純利益     |         | 521,776   |
| 法人税、住民税及び事業税 | 167,738 |           |
| 法人税等調整額      | △24,170 | 143,568   |
| 当期純利益        |         | 378,207   |

## 株主資本等変動計算書

2024年1月1日から

2024年12月31日まで

(単位：千円)

|         | 株主資本   |       |             |          |             |            | 新株予約権 | 純資産<br>合計 |
|---------|--------|-------|-------------|----------|-------------|------------|-------|-----------|
|         | 資本金    | 資本剰余金 |             | 利益剰余金    |             | 株主資本<br>合計 |       |           |
|         |        | 資本準備金 | 資本剰余金<br>合計 | その他利益剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |            |       |           |
|         |        |       |             | 繰越利益剰余金  |             |            |       |           |
| 当期首残高   | 16,500 | 7,500 | 7,500       | 507,320  | 507,320     | 531,320    | 886   | 532,206   |
| 当期変動額   |        |       |             |          |             |            |       |           |
| 当期純利益   |        |       |             | 378,207  | 378,207     | 378,207    |       | 378,207   |
| 当期変動額合計 | -      | -     | -           | 378,207  | 378,207     | 378,207    | -     | 378,207   |
| 当期末残高   | 16,500 | 7,500 | 7,500       | 885,528  | 885,528     | 909,528    | 886   | 910,414   |

## 個別注記表

### 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

#### 1. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

|           |       |
|-----------|-------|
| 建物        | 7～14年 |
| 建物附属設備    | 3～21年 |
| 車両運搬具     | 2年    |
| 工具、器具及び備品 | 3～8年  |

##### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

#### 3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

なお、当事業年度においては、貸倒実績はなく、また将来においても貸倒が想定されないことから、貸倒引当金を計上しておりません。

#### 4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産売買事業

不動産売買事業は、主に収益不動産、戸建住宅及び分譲マンションの売買を行っており、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引渡し時に分割して受領している場合があります。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

#### 5. ヘッジ会計の方法

##### (1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

##### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段として、金利スワップ取引を行っており、借入金に係る金利変動リスクをヘッジ対象としております。

##### (3) ヘッジ方針

より安定的な条件による資金調達のため、金利情勢に応じて変動金利と固定金利とのスワップ取引を行うものとしております。

##### (4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、「長期前払費用」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

【表示方法の変更に関する注記】

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「ポイント収入額」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「キャッシュバック収入」は、営業外収益の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。

【貸借対照表に関する注記】

担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

|          |            |
|----------|------------|
| 販売用不動産   | 125,473 千円 |
| 仕掛販売用不動産 | 137,366    |
| 計        | 262,840    |

担保付債務は、次のとおりであります。

|                  |            |
|------------------|------------|
| 短期借入金            | 109,500 千円 |
| 長期借入金（1年内返済予定含む） | 28,154     |
| 計                | 137,654    |

有形固定資産の減価償却累計額

|                |           |
|----------------|-----------|
| 有形固定資産の減価償却累計額 | 25,054 千円 |
|----------------|-----------|

【株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式 2,000,000 株

2. 当事業年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類および総数

普通株式 91,500 株

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

|                 |          |
|-----------------|----------|
| 繰延税金資産          |          |
| 未払事業税           | 9,808 千円 |
| 未払費用            | 4,345    |
| 未払賞与            | 43,200   |
| 資産除去債務          | 26,988   |
| 関係会社株式評価損       | 2,646    |
| 減損損失            | 2,515    |
| 棚卸資産評価損         | 2,843    |
| その他             | 2,371    |
| 繰延税金資産小計        | 94,719   |
| 評価性引当額          | △5,161   |
| 繰延税金資産合計        | 89,557   |
| 繰延税金負債          |          |
| 資産除去債務に対応する除去費用 | △25,681  |
| 繰延税金負債合計        | △25,681  |
| 繰延税金資産（負債）の純額   | 63,875   |

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については預金等の安全性の高い金融資産で行い、また資金調達については主に銀行等金融機関からの借入により行っております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債務である未払金は、そのほとんどが2ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に運転資金に係る資金調達を目的としたものであり、支払期日は最長のもので決算日後10年であります。このうち一部は、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については金利スワップを利用して、当該リスクをヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法等については、前述の「重要な会計方針「5. ヘッジ会計の方法」」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財政状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

②市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る金利の変動リスクに対しては、月別に変動リスクを把握しております。また、金利変動リスクを回避するために、金利スワップ取引を利用しています。

③資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

|                        | 貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価 (千円) | 差額 (千円) |
|------------------------|------------------|---------|---------|
| (1) 社債 (1年内償還予定を含む)    | 250,000          | 248,082 | △1,917  |
| (2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む) | 660,885          | 648,799 | △12,085 |
| 負債計                    | 910,885          | 896,881 | △14,003 |

(※)「現金及び預金」「短期借入金」「未払金」「未払法人税等」については、現金であること、及び短時間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

## 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

### (1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

### (2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

|                    | 時価 (千円) |         |      |         |
|--------------------|---------|---------|------|---------|
|                    | レベル1    | レベル2    | レベル3 | 合計      |
| 社債 (1年内償還予定を含む)    | —       | 248,082 | —    | 248,082 |
| 長期借入金 (1年内返済予定を含む) | —       | 648,799 | —    | 648,799 |
| 負債計                | —       | 896,881 | —    | 896,881 |

### (注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

#### 長期借入金及び社債

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行時から大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

固定金利によるものは、元利金の合計を当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

## 【1株当たり情報に関する注記】

|            |         |
|------------|---------|
| 1株当たり純資産額  | 454.76円 |
| 1株当たり当期純利益 | 189.10円 |

## 監査報告書

当監査役会は、2024年1月1日から2024年12月31日までの第14期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査責任者その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

#### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

2025年3月7日

株式会社 AlbaLink 監査役会

常勤監査役 岡 口 瑞 穂 ⑩

社外監査役 野 口 剛 ⑩

社外監査役 竹 澤 大 格 ⑩

以上

## 株主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 第14期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）計算書類承認の件

会社法第438条第2項に基づき、当社第14期計算書類の承認をお願いするものであります。貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表の内容につきましては、添付書類（10ページから16ページ）に記載のとおりであります。

当社取締役会は、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表につきまして、法令及び定款に従い、会社財産及び損益の状況を正しく示しているものと認めます。

#### 第2号議案 定款一部変更の件

##### 1. 提案の理由

事業内容の拡大および今後の事業展開に備えるため、現行定款第2条（目的）につきまして、事業目的を追加するものであります。なお、本議案における定款変更については、本総会終結の時をもって効力が発生するものといたします。

##### 2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

（下線部は変更部分を示します。）

| 現行定款                                                                                                                                              | 変更案                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1章 総則                                                                                                                                            | 第1章 総則                                                                                                                                                                                                                                          |
| 第1条<br>（条文省略）                                                                                                                                     | 第1条<br>（現行どおり）                                                                                                                                                                                                                                  |
| 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。<br>（1）不動産売買業務<br>（2）不動産仲介業務<br>（3）不動産賃貸業<br>（4）各種コンサルティング業務<br>（5）インターネット広告業<br>（新設）<br>（新設）<br>（新設）<br>（6）前各号に付帯する一切の業務 | 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。<br>（1）不動産売買業務<br>（2）不動産仲介業務<br>（3） <u>不動産賃貸業務</u><br>（4）各種コンサルティング業務<br>（5）インターネット広告業<br>（6） <u>旅館業、住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業等の宿泊施設の経営</u><br>（7） <u>公衆浴場の経営</u><br>（8） <u>飲食店の経営、飲食物の製造及び販売</u><br>（9）前各号に付帯する一切の業務 |
| 第3条～第39条<br>（条文省略）                                                                                                                                | 第3条～第39条<br>（現行どおり）                                                                                                                                                                                                                             |

#### 第3号議案 取締役6名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって、取締役6名全員の任期が満了となりますので、新たに取締役6名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、取締役候補者のうち2名が社外取締役となりますが、経営者としての豊富な経験や実績をはじめ各領域における専門性を有しており、当社の経営への助言や業務遂行に対する監督など、社外取締役としての職務を適切に遂行いただけるものと判断しています。取締役候補者は次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)         | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                               | 所有する当社の株式の数 |
|-------|----------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1     | 河田 憲二<br>(1987年2月7日) | 2011年4月 株式会社フィガロ 入社<br><br>2014年9月 株式会社グリーンライト 設立<br>代表取締役就任（現任） | 1,568,200   |

|   |                       |                                                                                                                                                                                                                                         |         |
|---|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|   |                       | 2018年7月 デットリペイメント株式会社 設立 代表取締役就任 (現任)<br>2019年5月 当社 代表取締役就任 (現任)                                                                                                                                                                        |         |
| 2 | 大友 裕樹<br>(1990年6月12日) | 2015年1月 株式会社インターグローブ設立 代表取締役就任 (現任)<br>2017年3月 株式会社Clampy 入社<br>2018年8月 株式会社FAMITAS 設立 代表取締役就任<br>2023年8月 当社入社<br>2024年3月 当社 取締役就任 (現任)                                                                                                 | —       |
| 3 | 仲川 周<br>(1987年6月4日)   | 2011年4月 新日本有限責任監査法人 (現 EY 新日本有限責任監査法人) 入所<br>2017年1月 クリフィックス税理士法人 入社<br>2019年2月 ジャパンエレベーターサービスホールディングス株式会社 入社<br>2021年8月 株式会社バンカーズ・ホールディング 入社<br>2022年1月 同社 執行役員 CFO<br>2022年6月 同社 取締役執行役員 CFO<br>2024年1月 当社入社<br>2024年3月 当社 取締役就任 (現任) | —       |
| 4 | 内木場 隼<br>(1990年1月13日) | 2012年6月 株式会社Labot 入社<br>2014年9月 株式会社Leo Sophia 設立 代表取締役就任<br>2017年3月 株式会社Leo Clie 設立 代表取締役就任 (現任)<br>2019年5月 当社 取締役就任 (現任)<br>2020年5月 株式会社Koloha 取締役就任<br>2020年6月 株式会社L Medical 取締役就任<br>2021年11月 株式会社Leo Sophia Group 設立 代表取締役就任 (現任)  | 370,000 |

|   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|---|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 5 | 洲 崎 智 広<br>(1970年8月3日) | <p>1994年4月 株式会社CSK ベンチャーキャピタル 入社</p> <p>1997年2月 株式会社ドウシシャ 入社</p> <p>1998年7月 株式会社アルチザネットワークス 入社</p> <p>2000年3月 株式会社ストックリサーチ設立 代表取締役副社長就任</p> <p>2003年6月 株式会社サイトデザイン (現株式会社フォーシーズHD) 監査役就任</p> <p>2006年7月 株式会社アイ・コーリング 取締役就任</p> <p>2011年9月 比較.com株式会社 (現手間いらず株式会社) 社外取締役就任</p> <p>2012年3月 株式会社テクノブラッド 社外監査役就任 (現任)</p> <p>2013年11月 株式会社日本ビジネスイノベーション 社外取締役就任</p> <p>2015年12月 株式会社フォーシーズホールディングス 代表取締役社長就任</p> <p>2017年8月 株式会社Cure 代表取締役就任</p> <p>2018年12月 株式会社フェブリナ 代表取締役就任</p> <p>2018年12月 株式会社サイエンスポータ 代表取締役就任</p> <p>2020年3月 株式会社メリテック 取締役就任</p> <p>2020年5月 株式会社オルターブース 社外監査役就任</p> <p>2020年10月 株式会社マリモ 社外監査役就任 (現任)</p> <p>2021年5月 株式会社オルターブース 社外取締役就任</p> <p>2021年6月 当社 社外取締役就任 (現任)</p> <p>2021年9月 手間いらず株式会社 取締役 (監査等委員) 就任 (現任)</p> <p>2022年1月 株式会社GROWTH POWER 社外監査役就任 (現任)</p> | — |
|---|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

|   |                         |                                                                                                                                                                           |   |
|---|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                         | 2022年4月 株式会社アイ・コーリング 代表取締役就任（現任）                                                                                                                                          |   |
| 6 | ※ 小野 晃 嗣<br>(1981年3月7日) | 2006年12月 監査法人トーマツ（現：有限責任監査法人トーマツ）入所<br><br>2016年10月 株式会社エース（現：BuySell Technologies）取締役 CFO 就任（現任）<br><br>2020年10月 株式会社タイムレス 取締役就任（現任）<br><br>2022年7月 株式会社フォーナイン 取締役就任（現任） | — |

- (注)
1. ※印は新任の取締役候補者であります。
  2. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
  3. 洲崎智広氏および小野晃嗣氏は、社外取締役候補者であり、当社の人に人間関係、資本的関係又は取引などの特別な利害関係はなく、一般株主との利益相反のおそれがないと判断し、独立役員に指定しております。
  4. 洲崎智広氏は、2021年6月に当社社外取締役に就任し、経営全般に関する豊富な知識と経験を活かして当社に貢献されました。これらの経験と見識を踏まえ、引き続き社外取締役としての職務を適切に遂行いただけるものと判断しております。
  5. 小野晃嗣氏は、監査法人での会計監査業務での経験を経て、複数の企業で取締役 CFO 等を務め、財務・経営管理に関する高い専門性を有しております。これらの知見を活かし、当社の経営監督およびガバナンス強化に貢献いただけると判断しております。
  6. 洲崎智広氏は、現に当社の社外取締役であり、その就任してからの年数は本株主総会終結の時をもって3年10か月であります。
  7. 当社は洲崎智広氏との間で、会社法第427条第1項の規程により、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しており、同氏が再任された場合には、当該契約を継続する予定であります。なお、当契約に基づく賠償責任限度額は、法令が規定する額となります。
  8. 小野晃嗣氏が選任された場合、会社法第427条第1項の規程により、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。なお、当契約に基づく賠償責任限度額は、法令が規定する額となります。

以上