



2025年11月11日

各位

会社名 株式会社 AlbaLink
(コード番号 5537 TOKYO PRO Market)
代表者名 代表取締役 河田 憲二
問合せ先 取締役 CFO 仲川 周
TEL 03-6458-8135
URL <https://albalink.co.jp/>

2025年12月期の業績予想について

2025年12月期（2025年1月1日から2025年12月31日）における当社の業績予想は次のとおりであります。

(単位：百万円・%)

項目	決算期		2025年12月期 (予想)		2025年12月期 第3四半期累計期間 (実績)		2024年12月期 (実績)	
	項目	対売上高 比率	対前期 増加率	対売上高 比率	対売上高 比率	対売上高 比率	対売上高 比率	対売上高 比率
売上高	8,232	100.0	51.3	5,037	100.0	5,440	100.0	100.0
営業利益	1,258	15.3	127.6	550	10.9	552	10.2	10.2
経常利益	1,216	14.8	133.1	518	10.3	521	9.6	9.6
当期(四半期)利益	846	10.3	123.9	364	7.2	378	7.0	7.0
1株当たり当期 (四半期)純利益	104円94銭			45円31銭		47円28銭		
1株当たり配当金	—			—		—		

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりません。

2. 2024年12月期(実績)及び2025年12月期第3四半期累計期間(実績)の1株当たり当期(四半期)純利益は期中平均発行済株式数により算出しております。2025年12月期(予想)の1株当たり当期純利益は公募予定株式数(50,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出しております。
3. 2025年9月17日開催の取締役会の決議により株式分割(1株を4株に分割)の効力が2025年10月14日付で発生しております。上記では2024年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期(四半期)純利益および1株当たり配当金を算出しております。

ご注意：この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2025年11月11日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

4. 2025年8月14日開催の取締役会において業績予想の修正を決議しており、2025年7月までは実績値、8月以降はそれまでの実績を勘案して見通しを立て直しております。2025年12月期（予想）は修正後の業績予想を記載しております。

ご注意：この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2025年11月11日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

【2025年12月期業績予想の前提条件】

(1) 当社全体の見通し

当社は、「空き家をゼロにする」というミッションのもと、新築戸建てや投資用マンションと比較して、さらに流動性が低下している賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（賃貸用の空き家、売却用の空き家および二次的住宅以外の人が住んでいない住宅。）を中心とした様々な不動産の買取を行い、市場へ流通させる買取再販事業を展開しております。

当社が取り扱う空き家の多くは下記に記載のような瑕疵を保有しているケースがあり、当社では「訳あり物件」として取り扱っております。「訳あり物件」における流動性低下の原因となっている「訳」の解決には時間がかかるため、一般的な事業者からは買取りを敬遠される場合が多く、当社では主にそのような物件を買取り、当社独自のノウハウや提携している不動産に精通した弁護士にも協力を仰ぎながら、対象物件を活用できる不動産投資家や同業他社、一般消費者へマッチングし販売を行っております。

訳あり物件の種類	内容
法律的瑕疵	対象物件に占有者がいる、物件の共有持分のみが対象、再建築不可物件であるといったような瑕疵
物理的瑕疵	対象物件が主に老朽化から物理的に破損しており、雨漏り、シロアリ被害、傾きなどといったような瑕疵
環境的瑕疵	対象物件が立地する場所について、激しい騒音がある、異臭がする、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）の規制対象となるような店舗があるなどといったような瑕疵
心理的瑕疵	対象物件で自殺や他殺があったなどといったような瑕疵

当社の販売取引の特徴として、「第三者のためにする契約」（以下、「三為取引」という。）を利用して販売するケースが多い点が挙げられ、三為取引は、売主から当社への所有権移転登記を省略できることから、登記申請から登記完了までのタイムラグが生じず、仕入から販売までの期間を短縮できるとともに、登記に係る登録免許税および司法書士報酬を削減することが可能であるため、コストの低減および収益率の向上に寄与しております。

仕入活動においては、従来の不動産買取再販事業者と異なり、自社のWEBメディアを活用することにより、地域に限定されず、全国を対象とした効率的な営業活動を行っております。また、当社にお問い合わせをいただく物件の中には、地価や建物の状態等から通

ご注意：この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2025年11月11日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

常の買取が困難な物件も存在します。こうした物件の一部については、所有不動産の管理負担を回避するため、一定の費用負担は発生しても処分を希望される売主ニーズが存在することもあります。このような場合には、顧客への十分な説明を行ったうえで、コンサルティング契約を締結し、実質的な有料引取（以下、「有料引取取引」という。）を行う場合もあります。

事業環境においては、当社が事業展開する不動産市場において、空き家は 2023 年時点ですで全国に約 900 万戸存在し、空き家率は 13.8%（注 1）に達しています（出典：総務省統計局 令和 5 年住宅・土地統計調査）。

人口動態に目を向けると、総務省の人口推計によれば、2025 年 4 月度の 65 歳以上の高齢者人口は 3,619 万人、総人口に占める割合は 29.3%（出典：総務省統計局 人口推計 2025 年 9 月報）と高い水準で推移しており、必然的に不動産の相続が発生しておりますが、相続したオーナーがその取り扱いに悩んでいるケースも多く、依然としてマッチングニーズが恒常に存在しております。

また、空き家を保有することで空き巣や火災のリスク、税金・管理費等の負担等が発生するため、手放したいニーズはあるものの、買い手が見つからず手放せない保有者が多い状態です。

当社の販売先の個人投資家の多くは当社からの購入後、賃貸運用として利用しております。令和 5 年度「土地問題に関する国民の意識調査」によると賃貸需要につきましては、土地・建物の保有志向と比較して、賃貸志向は 2023 年時点ですで 20.5%（注 2）となっており、2022 年の 18.1% と比較して上昇しております。

- （注）1. 空き家率とは賃貸用の空き家（新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。）、売却用の空き家（新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。）、二次的住宅（別荘や普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。）及び賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅。）の合計数を総住宅数に対して、除した割合になります。
2. 令和 5 年度「土地問題に関する国民の意識調査」の図 8 をもとに「土地・建物について、両方所有したい」と回答した人以外を賃貸志向と定義

このような状況の下、2025 年 12 月期の業績は、売上高 8,232 百万円（前期比 51.3% 増）、営業利益 1,258 百万円（前期比 127.6% 増）、経常利益 1,216 百万円（前期比 133.1% 増）、当期純利益 846 百万円（前期比 123.9% 増）を見込んでおります。

（2）業績予想の前提条件

① 売上高・売上原価

業績予想の売上高および売上原価については、下記の 1. および 2. の合計金額にて策
ご注意：この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2025 年 11 月 11 日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

定をしております。

1. 業績予想の策定時点（2025年8月時点）で保有している物件

業績予想策定時点で、物件ごとに周辺の売買事例、賃料相場、過去の取引事例、バリューアップ計画等から見込売上、見込売上原価、販売時期を見積もり、合計金額を予算に反映してます。

2. 業績予想策定以降に取得する物件

業績予想策定以降に取得する物件については、販売までの期間や平均売上高、契約率等の違いから、以下の物件仕入パターンおよび販売形態ごとに分けて業績予想を策定しております。

仕入パターン

- a. 60日以内仕入（リード獲得から60日以内に仕入契約を締結するもの）
- b. Cランク（不動産一括査定サイトから取得した低CPA、低契約率の反響からの仕入）
- c. 掘り起し（リード獲得から60日超経過して仕入契約を締結するパターン）
- d. オフライン（不動産業者からの紹介や営業担当者個人の人脈によって案件を獲得し、仕入契約を締結するパターン）

販売形態

- a.三為取引
- b.自決取引

それぞれの仕入パターンごとに「リード数（2024年12月期実績に基づく一人当たりリード数×人員計画に基づく営業人員数で算定）×仕入契約率（2025年12月期上期実績に基づき算定）」（c.掘り起し、d.オフラインについては、「営業一人当たり仕入件数（2025年12月期上期実績に基づき算定）×人員計画に基づく月ごとの営業人数」）で月次仕入件数を見積もっております。

月次仕入件数に2025年12月期の実績に基づく三為取引の割合、自決取引の割合を乗じた数値に、それぞれの仕入パターン及び販売形態ごとに2025年12月期上期の実績をベースに算定した1件当たりの売上高、1件当たりの売上原価を乗じて売上高と売上原価を計算しております。売上高および売上原価の計上タイミングは、2025年12月期上期の実績をベースにした、リード獲得から仕入決済までの期間、仕入決済から販売決済までの期間等を考慮した上で算定しております。

なお、当社は、営業担当者個々人の半期ごとの成果に応じた歩合賞与を支給するインセンティブ制度を導入しており、期間中の成果に対して累進で歩合率が上昇する設計としていることから、第2四半期及び第4四半期の最終月に買主への物件の引渡し日が偏重しており、売上高の計上も同様に偏重する傾向があります。そのため、業績予想の策定にあたっても、過年度の偏重をベースに半期末月への売上偏重を反映しております。

ご注意：この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2025年11月11日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

以上の根拠をもって、2025年12月期の売上高は8,232百万円（前期比51.3%増）、売上原価は3,726百万円（前期比23.6%増）を見込んでおります。

②売上総利益

上記で算定した売上と売上原価の差額で算出しており、売上総利益は4,505百万円（前期比85.7%増）を見込んでおります。

③販売費及び一般管理費、営業利益

当社の販売費及び一般管理費は、主に人件費、広告費、その他の経費から構成されております。人件費は、給与手当、役員報酬、賞与、法定福利費等から構成されており、一人当たりコスト及び人員数に区分して算定しています。一人当たりコストは前年度実績にベースアップを加味して算定しており、人員数は人員計画に基づいて算定しております。当年度において7支店の新規出店による営業人員の採用を始め、人員計画において59名の人員増加を計画していること等から1,348百万円（前期比66.3%増）の人件費を見込んでおります。広告費に関しては、リード獲得件数の増加に伴い600百万円（前期比109.4%増）を見込んでおります。その他の経費は地代家賃、採用教育費、租税公課等から構成されており、1,298百万円（前期比67.5%増）を見込んでおります。以上のことから、販売費及び一般管理費は、3,246百万円（前期比73.4%増）を見込んでおります。

また、営業利益は、1,258百万円（前期比127.6%増）を見込んでおります。

④営業外損益、経常利益

営業外損益については、主に過去実績をベースに、受取利息、雑収入等の営業外収益13百万円（前期比228.2%増）、融資に関する利息・手数料等の営業外費用56百万円（前期比58.8%増）を見込んでおります。

この結果、経常利益は、1,216百万円（前期比133.1%増）を見込んでおります。

⑤特別損益、当期純利益

特別損益に関しては、予定している事項がないため計上しておりません。法人税等については、法定実効税率をベースに算定した金額を計上しております。これらを差し引いた結果、当期純利益は846百万円（前期比123.9%増）を見込んでおります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている当社の当期の業績予想は、現時点において入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

以上

ご注意：この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2025年11月11日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。