

証券コード 5537
2024年3月14日
電子提供措置の開始日 2024年3月7日

株主各位

東京都江東区富岡二丁目11番18号
リードシード前仲町ビル6階
株式会社 AlbaLink
代表取締役 河田 憲二

第13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あげます。

さて、当社第13回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申しあげます。

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にアクセスのうえご確認くださいますようお願い申しあげます。

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）に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あげます。

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あげます。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13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して、後述のご案内に従って2024年3月28日（木曜日）19時までに議決権行使してくださいますようお願い申しあげます。

敬具
記

1. 日 時 2024年3月29日（金曜日）13時
2. 場 所 東京都中央区日本橋三丁目6番2号 日本橋フロント 6階
AP日本橋 6F Kルーム
3. 目的事項
 - 報告事項 第13期（2023年1月1日から2023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13期（2023年1月1日から2023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2名選任の件
 - 第4号議案 監査役2名選任の件
 - 第5号議案 監査役の報酬額改定の件
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、2024年3月28日（木曜日）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あげます。

◎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>) 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。

事業報告  
2023年1月1日から  
2023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、新型コロナウィルス感染症が5類感染症に移行し、インバウンド需要の回復や個人消費の増加などにより、景況感は回復しつつも、海外情勢の影響をうけ、エネルギーや原材料価格の上昇などによって社会経済が依然として先行きは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、1月に大宮支店、3月に横浜支店、7月に名古屋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メディアの拡大及びテレビ・ラジオ番組への出演の獲得に動いてまいりました。

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2,995百万円（前年同期比123.7%増）、営業利益426百万円（同129.1%増）、経常利益398百万円（同156.5%増）、当期純利益282百万円（同172.8%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48百万円であり、その主なものは、建物19百万円、建物付属設備8百万円、支店開設に伴う着手金14百万円であります。

### (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375百万円、長期借入金510百万円からなっております。また、財務の安定性のため、50百万円のコミットメントライン契約の未使用枠を保持しております。

### (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（買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10期  | 第11期  | 第12期   | 第13期(当期) |
|---------------|-------|-------|--------|----------|
| 売上高（百万円）      | 1,122 | 885   | 1,338  | 2,995    |
| 経常利益（百万円）     | 187   | 55    | 155    | 398      |
| 当期純利益（百万円）    | 144   | 28    | 103    | 282      |
| 1株当たり当期純利益(円) | 79.83 | 14.40 | 51.78  | 141.28   |
| 総資産（百万円）      | 472   | 652   | 1,506  | 2,069    |
| 純資産（百万円）      | 116   | 145   | 249    | 532      |
| 1株当たり純資産(円)   | 58.19 | 72.60 | 124.38 | 265.66   |

(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（2023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（2023年12月31日現在）

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 本社    | 東京都江東区富岡2丁目11-18 リードシー門前仲町ビル6階    |
| 千葉支店  | 千葉県千葉市中央区栄町32-10 日企栄町ビルディング6階601号 |
| つくば支店 | 茨城県つくば市天久保1丁目5-5・2階202号           |
| 大宮支店  | 埼玉県さいたま市大宮区宮町2丁目77-1 マル星第1ビル4階    |
| 横浜支店  | 神奈川県横浜市港北区新横浜2丁目12-16 遠藤ビル2F A号室  |
| 名古屋支店 | 愛知県名古屋市中村区名駅4丁目2-12 松陽ビル8階        |

### (9) 従業員の状況（2023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 |
|------|--------|------|--------|
| 58名  | 28名増加  | 29歳  | 1年1ヶ月  |

(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（2023年12月31日現在）

| 借入先      | 借入金残高  |
|----------|--------|
| 株式会社千葉銀行 | 636百万円 |

|              |       |
|--------------|-------|
| 芝信用金庫        | 98百万円 |
| 株式会社アサックス    | 54百万円 |
| 湘南信用金庫       | 49百万円 |
| 株式会社東日本銀行    | 48百万円 |
| 株式会社愛知銀行     | 47百万円 |
| 飯能信用金庫       | 41百万円 |
| 株式会社商工組合中央金庫 | 39百万円 |
| 千葉信用金庫       | 32百万円 |

(1 1) 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

(注) 1. 2023年9月6日開催の臨時取締役会決議に基づき、2023年10月1日付にて普通株式1株を100株に分割しております。これにより、発行済株式総数は1,980,000株増加し、2,000,000株となっております。また、当該株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は7,920,000株増加し、8,000,000株となっております。

2. 2023年9月14日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付にて定款の一部を変更し、発行可能株式数を80,000株に変更するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(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<br>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<br>権の数 | 新株予約権の目的とな<br>る株式の種類及び数 | 行使期間                        | 行使価額          | 保有する者的人数 |
|-------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|----------|
| 取締役(社外取締<br>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      | 保有する者的人数 |
|---------------|---------|---------------------|------------------------|-----------|----------|
| 取締役(社外取締役を除く) | 450個    | 普通株式 45,000株        | 自2024年1月15日至2032年1月14日 | 1株につき900円 | 3名       |
| 社外取締役         | 30個     | 普通株式 3,000株         | 自2024年1月15日至2032年1月14日 | 1株につき900円 | 1名       |
| 計             | 480個    | 普通株式 48,000株        |                        |           | 4名       |

(注) 新株予約権の行使の条件は、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  
該当事項はありません。

(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                                                                    |
| 柳 象二郎 | 取締役   |                                                                                                             |
| 行田 耕介 | 取締役   | 株式会社 hill field 代表取締役                                                                                       |
| 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>手間いらざ株式会社 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                                                                                           |
| 野口 剛  | 監査役   | 野口剛公認会計士事務所 代表<br>税理士法人 Lien Fort 社員                                                                        |

(注) 1. 取締役金子瑛司氏及び洲崎智広氏は、社外取締役であります。

2. 監査役野口剛氏は、社外監査役であります。
3. 監査役野口剛氏は、公認会計士の資格を有しております、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. 2024年2月29日をもって、取締役柳象二郎氏は辞任いたしました。

(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(千円)        | 報酬等の種類別の総額(千円)    |         |        | 対象となる役員の員数(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) | 41,610<br>(2,400) | 41,610<br>(2,400) | —       | —      | 6<br>(3)      |
| 監査役<br>(うち社外監査役) | 4,500<br>(4,500)  | 4,500<br>(4,500)  | —       | —      | 1<br>(1)      |

- (注)
1. 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。
  2. 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。
  3. 監査役の金銭報酬の額は、2023年9月14日開催の臨時株主総会において年額4,800千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1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15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15回のうち12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15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。    |

以上

## 貸借対照表

2023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        | 811,359   | 短期借入金         | 186,015   |
| 販売用不動産        | 736,889   | 1年内償還予定の社債    | 20,000    |
| 仕掛販売用不動産      | 339,299   | 1年内返済予定の長期借入金 | 145,074   |
| 貯蔵品           | 1,466     | 未払金           | 55,532    |
| 前渡金           | 6,700     | 未払費用          | 110,347   |
| 前払費用          | 8,108     | 未払法人税等        | 123,460   |
| その他           | 16,327    | 前受金           | 5,463     |
| 流動資産合計        | 1,920,150 | 預り金           | 10,269    |
| 固定資産          |           | 前受収益          | 198       |
| 有形固定資産        |           | その他           | 14,137    |
| 建物(純額)        | 41,419    | 流動負債合計        | 670,499   |
| 車両運搬具(純額)     | 3,276     | 固定負債          |           |
| 工具、器具及び備品(純額) | 2,149     | 社債            | 60,000    |
| 建設仮勘定         | 7,106     | 長期借入金         | 790,199   |
| 有形固定資産合計      | 53,951    | 資産除去債務        | 16,562    |
| 無形固定資産        |           | その他           | 301       |
| その他           | 280       | 固定負債合計        | 867,063   |
| 無形固定資産合計      | 280       | 負債合計          | 1,537,562 |
| 投資その他の資産      |           | 純資産の部         |           |
| 長期前払費用        | 26,999    | 株主資本          |           |
| 繰延税金資産        | 39,705    | 資本金           | 16,500    |
| 敷金及び保証金       | 24,466    | 資本剰余金         |           |
| その他           | 4,215     | 資本準備金         | 7,500     |
| 投資その他の資産合計    | 95,386    | 資本剰余金合計       | 7,500     |
| 固定資産合計        | 149,618   | 利益剰余金         |           |
|               |           | その他利益剰余金      |           |
|               |           | 繰越利益剰余金       | 507,320   |
|               |           | 利益剰余金合計       | 507,320   |
|               |           | 株主資本合計        | 531,320   |
|               |           | 新株予約権         | 886       |
|               |           | 純資産合計         | 532,206   |
| 資産合計          | 2,069,769 | 負債純資産合計       | 2,069,769 |

## 損益計算書

2023年1月1日から

2023年12月31日まで

(単位：千円)

| 科目           | 金額      |           |
|--------------|---------|-----------|
| 売上高          |         | 2,995,068 |
| 売上原価         |         | 1,736,761 |
| 売上総利益        |         | 1,258,307 |
| 販売費及び一般管理費   |         | 832,187   |
| 営業利益         |         | 426,119   |
| 営業外収益        |         |           |
| 受取利息         | 2       |           |
| 受取配当金        | 4       |           |
| ポイント収入額      | 162     |           |
| その他          | 146     | 316       |
| 営業外費用        |         |           |
| 支払利息         | 16,398  |           |
| 支払手数料        | 11,066  |           |
| その他          | 0       | 27,465    |
| 経常利益         |         | 398,970   |
| 特別損失         |         |           |
| 固定資産除売却損     | 2,693   | 2,693     |
| 税引前当期純利益     |         | 396,277   |
| 法人税、住民税及び事業税 | 148,955 |           |
| 法人税等調整額      | △35,241 | 113,714   |
| 当期純利益        |         | 282,562   |

## 株主資本等変動計算書

2023年1月1日から

2023年12月31日まで

(単位：千円)

| 資本金     | 株主資本   |         |          |         |         | 新株予約権   | 純資産合計       |  |  |
|---------|--------|---------|----------|---------|---------|---------|-------------|--|--|
|         | 資本剰余金  |         | 利益剰余金    |         | 株主資本合計  |         |             |  |  |
|         | 資本準備金  | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金 | 利益剰余金合計 |         |         |             |  |  |
| 当期首残高   | 16,500 | 7,500   | 7,500    | 224,757 | 224,757 | 248,757 | 886 249,643 |  |  |
| 当期変動額   |        |         |          |         |         |         |             |  |  |
| 当期純利益   |        |         |          | 282,562 | 282,562 | 282,562 | 282,562     |  |  |
| 当期変動額合計 | -      | -       | -        | 282,562 | 282,562 | 282,562 | - 282,562   |  |  |
| 当期末残高   | 16,500 | 7,500   | 7,500    | 507,320 | 507,320 | 531,320 | 886 532,206 |  |  |

## 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        | 7～21年 |
| 建物附属設備    | 8～18年 |
| 車両運搬具     | 2年    |
| 工具、器具及び備品 | 3～6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、当該引渡し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. その他財務諸表作成のための重要な事項

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は及び地方消費税は、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、「営業外収益」の「その他」に含めていた「ポイント収入額」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   | 562, 633 |
| 仕掛販売用不動産 | 164, 165 |
| 計        | 726, 799 |

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 | 10, 084 千円 |
|----------------|------------|

担保付債務は、次のとおりであります。

|                  |          |
|------------------|----------|
| 短期借入金            | 97, 300  |
| 長期借入金（1年内返済予定含む） | 436, 556 |
| 計                | 533, 856 |

【株主資本等変動計算書に関する注記】

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 |
|------|--------------|

【税効果に関する注記】

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           | 13, 190 千円 |
| 未払費用            | 3, 501     |
| 未払賞与            | 25, 499    |
| 資産除去債務          | 5, 728     |
| 関係会社株式評価損       | 2, 646     |
| 減損損失            | 2, 515     |
| 棚卸資産評価損         | 1, 252     |
| その他             | 1, 640     |
| 繰延税金資産小計        | 55, 975    |
| 評価性引当額          | △10, 890   |
| 繰延税金資産合計        | 45, 085    |
| 繰延税金負債          |            |
| 資産除去債務に対応する除去費用 | △5, 379    |
| 繰延税金負債合計        | △5, 379    |
| 繰延税金資産（負債）の純額   | 39, 705    |

## 【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18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「6. 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、適時に資金繰り計画を作成・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<br>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)        | 80,000               | 79,420    | △579   |
| (2) 長期借入金(1年内返済予定<br>を含む) | 935,274              | 933,616   | △1,657 |
| 負債計                       | 1,015,274            | 1,013,036 | △2,237 |

(※) 「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、及び短期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

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）    | —      | 79,420    | —    | 79,420    |
| 長期借入金（1年内返済予定を含む） | —      | 933,616   | —    | 933,616   |
| 負債計               | —      | 1,013,036 | —    | 1,013,036 |

(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  | 265.66 円 |
| 1株当たり当期純利益 | 141.28 円 |

#### 【重要な後発事象に関する注記】

(ストックオプションとしての新株予約権の発行)

当社は、2024年1月15日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく、ストックオプションとしての新株予約権の発行について決議いたしました。

##### 1. ストックオプションとしての新株予約権を発行する理由

当社の業績向上への意欲と士気を一層高めることを目的として、当社の従業員を対象として第3回新株予約権を無償で発行するものであります。

##### 2. 新株予約権の発行要領

- (1) 新株予約権の名称株式会社 AlbaLink 第3回新株予約権
- (2) 新株予約権の発行日 2024年2月5日
- (3) 新株予約権の発行数 116,460 個(新株予約権1個につき普通株式1株)
- (4) 新株予約権の発行価額金銭の払込みを要しない
- (5) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数当社普通株式 116,460 株
- (6) 新株予約権の行使に関しての払込金額新株予約権1個当たり 1,059 円
- (7) 新株予約権の行使期間 2026年1月16日から 2034年1月15日
- (8) 新株予約権行使により株式を発行する場合の発行価格及び資本組入額

資本組入額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。また、新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上述の資本金等増加限度額から上述の増加する資本金の額を減じた額とする。

- (9) 新株予約権の割当対象者及び割当数従業員 53名 116,460 個

# 監査役の監査報告書謄本

## 監査報告書

私は、2023年1月1日から2023年12月31日までの第13期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査の方法及びその内容

私は、取締役及び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について検討いたしました。

さらに、会計帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（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。

2024年3月5日

株式会社 AlbaLink

監査役野口剛印

以上

## 株主総会参考書類

### 議案及び参考事項

第1号議案 第13期（2023年1月1日から2023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13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（8ページから18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

当会社は、今後の監査・監督機能の強化を図るとともに、コーポレート・ガバナンス体制をより充実させ、更なる企業価値の向上に努めることを目的として、監査役会設置会社へ移行いたします。これに伴い、監査役会設置会社への移行に必要な、監査役会に関する規定の新設等所要の変更を行います。

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条～第3条<br>(条文省略)                                                    | 第1条～第3条<br>(現行どおり)                                                                                                                               |
| (機関)<br>第4条当会社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。<br>(1) 取締役会<br>(2) 監査役<br>(新設) | (機関)<br>第4条当会社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。<br>(1) 取締役会<br>(2) 監査役<br>(3) <u>監査役会</u>                                                                  |
| 第5条～第27条<br>(条文省略)                                                   | 第5条～第27条<br>(現行どおり)                                                                                                                              |
| 第5章監査役                                                               | 第5章監査役及び監査役会                                                                                                                                     |
| (監査役の員数)<br>第28条当会社の監査役は、 <u>3名</u> 以内とする。                           | (監査役の員数)<br>第28条当会社の監査役は、 <u>5名</u> 以内とする。                                                                                                       |
| 第29条～第30条<br>(条文省略)                                                  | 第29条～第30条<br>(現行どおり)                                                                                                                             |
| (新設)                                                                 | (常勤の監査役)<br><u>第31条監査役会は、その決議によって常勤の監査役を選定する。</u>                                                                                                |
| (新設)                                                                 | (監査役会の招集通知)<br><u>第32条監査役会の招集通知は、会日の3日前までに各監査役に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。</u><br><u>2監査役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査役会を開催することができる。</u> |
| (新設)                                                                 | (監査役会規則)<br><u>第33条監査役会に関する事項は、法令又は本定款のほか、監査役会において定める監査役会規則による。</u>                                                                              |
| 第31条～第36条<br>(条文省略)                                                  | 第34条～第39条<br>(現行どおり)                                                                                                                             |

### 第3号議案取締役2名選任の件

中長期での企業価値向上の体制を構築するために新たに2名の取締役をお願いしたいと存じます。

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<br>の<br>株式の数 |
|-------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1     | 大友 裕樹<br>(1990年6月12日) | 2015年1月株式会社インターチロース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                                                                                           | 一株                  |
| 2     | 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・ホールディングス入社<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 | 一株                  |

(注)各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

#### 第4号議案 監査役2名選任の件

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり可決されると、監査役会設置会社に移行いたします。

つきましては、監査役2名の選任をお願いしたいと存じます。

また、本議案については監査役の同意を得ております。

なお、本議案の決議の効力は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として生じるものといたします。

監査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、地位及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                   | 所有する当社<br>の<br>株式の数 |
|-------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1     | 岡口瑞穂<br>(1985年9月13日) | 2004年4月株式会社エステタイム入社<br>2014年2月有限責任あづさ監査法人入社<br>2017年11月アスクル株式会社入社<br>2019年3月仰星監査法人入社                                                                                                              | 一株                  |
| 2     | 竹澤大格<br>(1968年1月29日) | 1993年4月弁護士登録松嶋・寺澤法律事務所<br>1997年9月ウィットマン・ブリード・アボット・モルガン法律事務所（米国ニューヨーク州ニューヨーク市）入所<br>1998年4月ニューヨーク州弁護士登録<br>2014年12月汐留総合法律事務所開設同事務所所長（現任）<br>2016年3月株式会社キャリア社外取締役就任<br>2019年12月株式会社キャリア社外監査等委員取締役就任 | 一株                  |

(注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

2. 岡口瑞穂氏は常勤監査役候補者であり、公認会計士としての専門的な知識を有しており、かつ、企業会計に関する実務経験が長いことから、かかる知見及び経験に基づく適切な監査・監督を期待して、常勤監査役候補者とするものであります。
3. 竹澤大格氏は社外監査役候補者であり、弁護士としての専門的な知見を有しており、かつ、企業法務に関する実務経験が長く企業法務部門への駐在経験を備えていることから、かかる知見及び経験に基づく当社に対する適切な監査・監督を期待して、社外監査役候補者とするものであります。

4. 岡口瑞穂氏、竹澤大格氏が監査役に選任された場合、当社は両氏との間で会社法第427条第1項の規定により、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す。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は法令が規定する額とします。

#### 第5号議案 監査役の報酬額改定の件

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認可決されると、監査役会設置会社に移行いたします。

当社の監査役の報酬額は、2023年9月14日開催の臨時株主総会において、年額4,800千円とご承認いただき今日に至っておりますが、その職責及び経済情勢等諸般の事情を考慮して、監査役の報酬額を年額50,000千円以内とさせていただきたく存じます。

なお、現在の監査役の員数は1名ですが、第4号議案「監査役2名選任の件」が原案どおり承認可決されると、監査役は3名となります。

なお、本議案の決議の効力は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として生じるものといたします。

以上