北洋銀行
News Release

2025 年 7 月 4 日

各 位

株式会社北洋銀行

株式会社 AlbaLink（アルバリンク）様と「サステナブル経営支援ローン」の契約を締結しました

北洋銀行（取締役頭取 津山 博恒）は、株式会社 AlbaLink 様（東京都江東区、代表取締役：河田 憲二様）と、「サステナブル経営支援ローン」（以下、本ローン）の契約を締結しました。

本ローンは、北洋銀行が提供するSDGs コンサルティングや、お客さまとの対話を通じて設定された重要課題のうち、環境・社会・経済に好影響を与え得るもの、もしくは悪影響を抑制し得るものを「サステナビリティ目標」と定義し、その有意義性について第三者からセカンドオピニオン※を取得する融資商品です。

株式会社 AlbaLink 様では、重要課題を「『世の中の空き家をゼロにすること』を使命とした不動産販売事業の拡大」と設定し、重要課題に基づく目標・KPIとして、空き家をはじめとした不動産販売事業の成長を目指していくことで、サステナビリティ経営を実践していきます。

当行は今後も、ほくようサステナブルファイナンス等を通じ、北海道を営業基盤とする金融機関として環境・社会問題に前向きに取り組むお客さまを支援してまいります。

※1 株式会社北海道共創パートナーズによるセカンドオピニオンは別紙をご参照ください。

記

【株式会社 AlbaLink 様の概要】

所在地	東京都江東区木場二丁目 17 番 16 号 BESIDE KIBA 3 階
代表者	河田 憲二様
事業概要	空き家を中心とした不動産の売買

以 上

セカンドオピニオン

株式会社 AlbaLink（アルバリンク）
ほくようサステナブルローン
サステナブル経営支援ローン

評価日：2025 年 7 月 4 日

株式会社北海道共創パートナーズ
コンサルティング事業部

本セカンドオピニオンは、株式会社 AlbaLink(以下、AlbaLink または当社という)が北洋銀行の融資商品「サステナブル経営支援ローン(以下、本ローン)」を利用するにあたり、株式会社北海道共創パートナーズ（以下、「HKP」）が第三者の立場から発行するものである。
本ローンは、お客さまの SDGs 経営とサステナビリティ目標に対し、第三者からの評価を取得し、融資実行後においても北洋銀行との継続的な対話等を通じ、企業の持続性の向上を支援する商品である。

1．企業概要

(1)基本情報

企業名	株式会社 AlbaLink （証券コード 5537）
代表者名	代表取締役　河田　憲二
本社所在地	東京都江東区木場二丁目 17 番 16 号 BESIDE KIBA 3 階
事業拠点	東京支店、千葉支店、つくば支店、大宮支店、横浜支店、名古屋支店 大阪支店、博多支店、高崎支店、札幌支店、宇都宮支店、静岡支店 京都支店、神戸三宮支店、熊本支店、立川支店 ＊札幌支店 札幌市中央区大通西 1 丁目 14 番地 2 桂和大通ビル 50 3 階 4 号室 1657
売上高	5,440 百万円（2024 年 12 月期）
資本金	24 百万円
従業員数	115 名（2024 年 12 月現在）
事業内容	■　不動産買取事業 ■　共有持分買取事業 ■　事故物件買取事業 ■　空き家買取事業 ■　再建築不可物件買取事業 ■　借地・底地買取事業
免許番号	■　宅地建物取引業者：国土交通大臣（1）第 10112 号
第三者認証	■　プライバシーマーク（登録番号：25000226[01]）

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

沿　　革	2011 年 1 月	株式会社ルームセレクト設立 東京都港区にて賃貸用不動産仲介業を開始
	2019 年 5 月	株主変更、増資に伴い株式会社 AlbaLink に商号を変更
	2019 年 6 月	代表者変更、本店所在地を東京都江東区に移転 同時に不動産買取再販業へ業態を変更
	2019 年 8 月	空き家の買取再販事業を開始
	2021 年 1 月	不動産管理業を開始
	2021 年 2 月	リフォーム事業開始
	2022 年 4 月	千葉支店を開設
	2022 年 9 月	つくば支店を開設
	2023 年 1 月	大宮支店を開設
	2023 年 3 月	横浜支店を開設
	2023 年 7 月	名古屋支店を開設
	2023 年 11 月	東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場
	2024 年 1 月	東京支店を開設し、本店より営業機能を移管
	2024 年 2 月	大阪支店を開設
	2024 年 4 月	博多支店を開設
	2024 年 7 月	札幌支店・高崎支店を開設
	2024 年 10 月	静岡支店・宇都宮支店を開設

(2) 価値観・理念体系

AlbaLink の価値観・理念体系は以下の通り。

価値観

■ Purpose（存在意義）

― すべての可能性を追求し続ける

■ Mission（使命）

― 世の中の空き家をゼロにする

■ Vision（目指す組織の在り方）

― 生産性と合理性の追求
すべての人材の可能性を追求

■ Value（行動指針）

― 自責思考・最速で動く・未来志向
凡事徹底・思考を止めるな・対等であれ

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

AlbaLink の存在意義は「事業を通じて、世の中のミスマッチを減らす」という想いに基づいている。この根底には「可能性が十分に活かされていないもどかしさ」がある。空き家を手放したい人と欲しい人が出会えていない状況や、様々な事情で本来の能力を活かせていない人材の存在など、世の中には多くのミスマッチが存在しており、それらを解消して、すべての人が未来に向けて可能性を追求し続ける組織を目指している。

使命には「世の中の空き家をゼロにする」を掲げ、使命を実現する組織に重要な価値観として「生産性と合理性の追求」と「すべての人材の可能性」を定めている。社員が生産性を意識し、スピード感をもって成長できる職場環境をつくり、社員の可能性最大限に引き出す組織を理想としている。

社員は会社の基盤と考え、社員が納得しながら働ける環境こそが、社員と会社の成長に不可欠として「働く社員への約束」を掲げ、会社と社員が対等である環境づくりに取り組んでいる。

AlbaLink's Oath（アルバリンク社員への誓い）
自他ともに認める“業界 No.1”を目指す

ー Human first	**アルバリンクは、何よりも人を大切にする。 人が成長できる環境作りに投資を惜しまない。**
ー Good faith	**アルバリンクは、道理を大切にし、社員に対して不義理をしないことを誓う。**
ー No secret	**アルバリンクは、社員に対して隠し事をしない。 企業として透明性を可能な限り高く担保する。**
ー No leech	**アルバリンクは、社員が出した成果に対して正当に評価する。搾取はしない。**

AlbaLink では、日々意識し、迷ったときに立ち返る考え方として、以下の行動指針を定めている。

自責思考	課題に直面したりトラブルが起きた際、責任の所在を追及するのではなく、「自分起点で何が変えられるのか？」を常に考え、自らの成長につなげよう。
最速で動く	遅くて良い事は何もない。 レスポンス、作業速度、思考速度、あらゆるスピードを意識し、最速で動こう。 スピードは品質に勝る。完璧ではなくても、一歩でも前へ前進しよう。
未来志向	全てを自分がなりたい姿からの逆算で考え、今目の前にある仕事は未来にどう繋がっているのか。 その先に何があるのか意味を見出し、自分の役割を果たそう。
凡事徹底	小さなことの積み重ねが大きな差を生む。 当たり前にすべきことをいつも見失わず徹底しよう。
思考を止めるな	今よりも、もっとベストな選択肢は必ず存在する。 より良い選択肢や提案、意思決定を行うため、絶えず考え続けよう。
対等であれ	役職と職種は役割であり上下関係ではない。 互いにリスペクトを持ち、対等な人間関係を築こう。

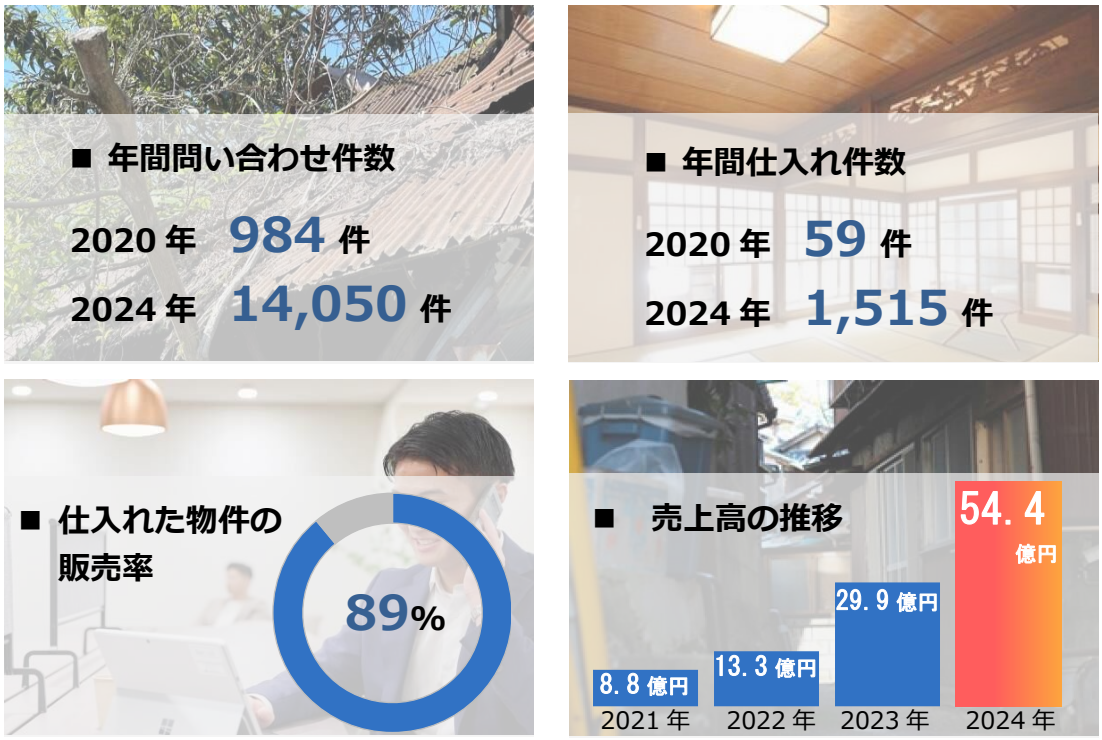
Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

(3)事業概要

AlbaLink は、空き家や再建築不可、事故物件などの売却困難な「訳あり不動産」を買取再販する不動産会社である。東京都江東区に本社を置き、現在は全国 16 か所に支店を展開している。

当社が取り扱う「訳あり不動産」は ①法律的瑕疵物件 ②物理的瑕疵物件 ③環境的瑕疵物件 ④心理的瑕疵物件 に大別される。瑕疵には、相続等による複雑な権利関係、再建築不可、著しい物理的破損、立地・周辺環境の課題、事故物件などが挙げられ、買取りが敬遠される場合が多く、不動産市場での流動性は低い。

当社は、自社で運営する「訳あり不動産」に特化した WEB メディアと不動産取引に精通した弁護士、リフォーム事業者との連携により、「訳あり不動産」の円滑な仕入・販売を実現するビジネスモデルを確立することで、同業との差別化と所有者の課題解決を図り、業績を拡大している。



出典：当社採用サイト　数字で分かる AlbaLink

2023 年 11 月には、TOKYO PRO Market 上場を果たし、「世の中の空き家をゼロにする」を使命に掲げ、地方の老朽化した空き家の買取再販の拡大に取り組んでいる。

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

【 WEB メディア 】

訳あり物件買取 PRO

空き家・訳あり物件所有者の悩み解決に向けたコンテンツを掲載

訳あり物件買取ナビ

訳あり物件の買取や処分方法をジャンル別に解説

不動産投資の森

訳あり不動産売却と不動産投資の指南書

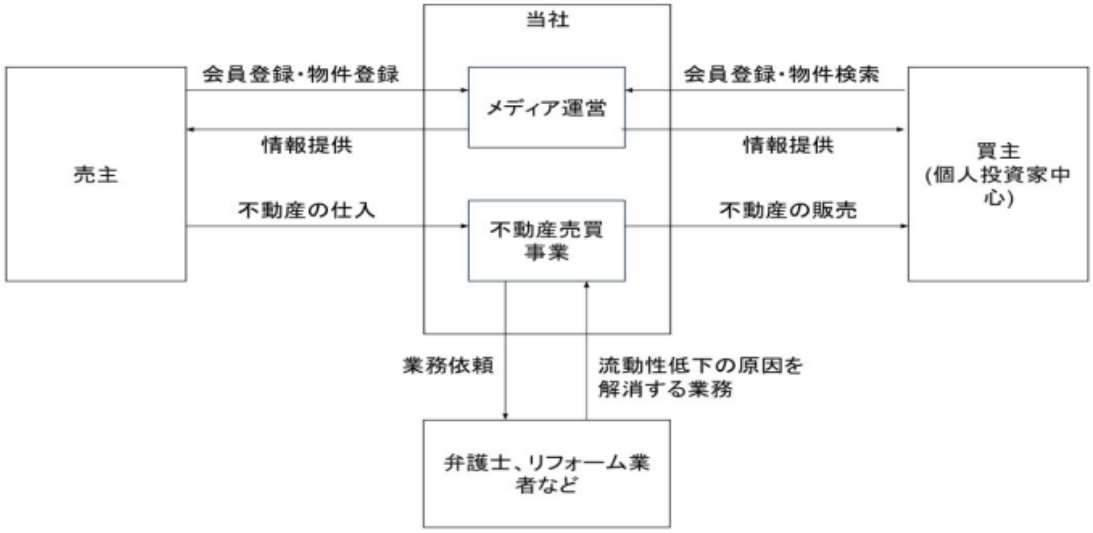
コーポレートメディア
（アルバリンク YouTube チャンネル）

案件の集客のほか、採用面でも重要な働きをしている

出典：当社 HP

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

【 ビジネス俯瞰図 】



出典：2024 年 12 月期（通期）発行者情報

【 買取事例 】

住所	北海道小樽市
種別	戸建て
築年数	57 年 10 か月
駅徒歩	49 分
その他	残置物あり

出典：当社 HP

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

2. サステナビリティ活動

（１）地方の空き家対策（社会面）

2024 年度より AlbaLink は、空き家問題の解決に向けて、自治体との連携協定の締結を進めている。日本全国の多くの地域では、少子高齢化や人口減少の影響により、空き家件数が増加の一途をたどっており、物件の適正な管理が課題となっている。空き家を積極的に買取り、地域の新たな資源として再活用を促進する事業の展開は、地域の活性化や安全・安心な住環境の整備に貢献している。

【全国自治体との空き家対策の推進に関する連携協定】

2024 年度 2024.1~12	**静岡県南伊豆町、富山県滑川市、 千葉県白子町、大分県竹田市、 兵庫県神河町**
2025 年度 2025.1~	**千葉県市原市、新潟県小地谷市、 茨城県土浦市、長野県信濃町、 千葉県陸沢町、北海道松前町、 岩手県宮古市、新潟県弥彦村**

北海道松前町との連携協定締結式の様子

出典：当社 HP

（２）職場環境の整備

AlbaLink では、「生産性と合理性の追求」「すべての人材の可能性を追求」の２つの価値観に基づき、職場環境の整備に取り組んでいる。

■ スキルアップ支援

- 資格取得支援制度
  宅地建物取引士・任意売却取扱主任者・ファイナンシャルプランナー等の資格取得費の支給。
- 書籍購入費・セミナー参加費用の補助
- 資格手当の支給

■ 人材育成・確保

- アライアンス制度
  社員個人の「ありたい姿」と会社の方向性をすり合わせ、具体的な目標に対して継続的なフォローアップを実施。
- 研修制度
  入社直後の導入研修、3 か月の OJT 研修を実施。研修期間終了後はマネージャーと OJT 担当者が 2 名体制で定期的にフォローを行い、独り立ちまで丁寧にサポート。
- 社員紹介制度
  他の人に紹介したいと思える企業文化の醸成を兼ねてリファラル制度を導入。

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

■ ワークライフバランス
- フレックス制度（コアタイム有り）
- 休暇
  年間休日 128 日前後。産休・育休制度のほか結婚休暇・バースデー休暇取得制度

■ 生産性の向上
- 不動産 DX プラットフォーム「PICKFORM」導入による業務効率化
- 全席デュアルディスプレイ完備
- ミネラルウォーター飲み放題

事業を通じて自己成長と社会貢献を両立し、働くメンバーの未来がより良いものとなることを目指し、今後はさらに平均残業時間の削減、育児休業取得率の向上に注力することで、職場環境の整備とワークライフバランスの充実を図る方針にある。

（3）サーキュラリティと環境への配慮

AlbaLink は、サーキュラーエコノミーを体現するビジネスモデルの展開と同時に、今後も環境へ配慮した基本的な取り組みを強化していく。2025 年 12 月期までに本支店における CO_2排出量（Scope1、2）の算定を行い、その結果を HP にて公表する。2026 年度からは、毎年策定する削減計画に基づき CO_2排出量の削減に取り組む方針にある。

CO_2排出量の削減に向けた具体的な取り組みは以下の通り。

■ LED 照明の導入
- 2028 年 12 月期までに本社の全照明の LED 化率を 100%とする。

■ 省エネルギー
- 全国各拠点の冷暖房や電化製品などによる消費エネルギーの削減。

長期間放置された状態にある空き家等の「訳あり物件」を買取・再販することは、既存不動産の価値を最大限に活かすサーキュラリティへの貢献であり、廃棄物の削減や省資源化のみならず CO_2排出量削減への寄与が期待できる。

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

3. サステナビリティ目標の設定

本ローンの取り組みにあたり、以下の重要課題の達成に向けたサステナビリティ経営の目標・KPIを設定した。

(1)サステナビリティ目標の設定

重　要　課　題	「世の中の空き家をゼロにすること」を使命とした不動産販売事業の拡大
取　組　内　容	空き家買取・再販売部門の売上を増加させる
目　標　・　K P I	2025 年 12 月期に中古不動産販売における売上高 7,642 百万円を達成 （当該年度の販売計画を立てる毎年２月にこの目標を更新する） ※実績 2023 年 12 月期 2,995 百万円、2024 年 12 月期 5,440 百万円
貢献する SDGs	

(2)サステナビリティ目標の有意義性

本ローンの組成にあたり、AlbaLink が重要課題（マテリアリティ）とする「世の中の空き家をゼロにすることを使命とした不動産販売事業の拡大」に基づき、目標・KPI を設定した。
以下、取り組みの有意義性について検証する。

重要課題：「世の中の空き家をゼロにすること」を使命とした不動産販売事業の拡大

「令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省）」によると、2023 年 10 月現在の空き家数（全体）は 900 万 2 千戸となり、総住戸数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.8%と過去最高の水準となっている。そのうち長期不在にある住宅などの「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は 385 万 6 千戸と前回調査（2018 年 10 月）から 36 万 9 千戸増加している。

1993 年から 2023 年の 30 年間で、空き家数（全体）は約 2 .0 倍、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は約 2.6 倍と一貫して増加傾向にあり、長期不在にある空き家の増加要因には相続による物件の増加が挙げられる。

長期の不在が続き放置状態にある空き家の増加は、犯罪リスクの増加、倒壊・火災など防災リスクの増加、衛生環境の悪化、景観の棄損など周辺地域に様々な悪影響を及ぼし、更なる人口流出を招く可能性が高まるため、全国的な課題となっており、特に地方においては深刻化している。

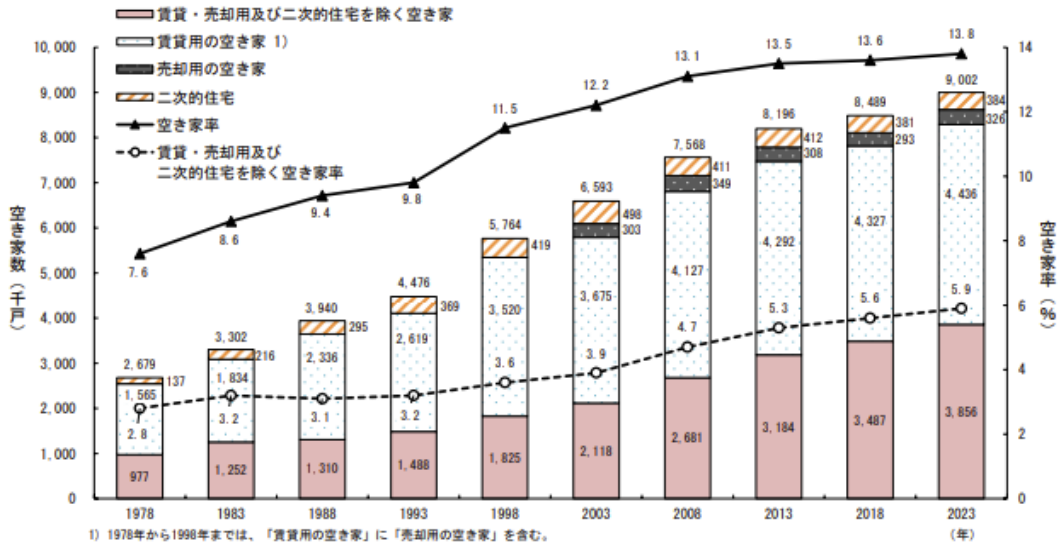
このような状況を踏まえ、令和 5 年 12 月 13 日に一部改正された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」では、①発生の抑制 ②活用促進 ③適切な管理・除却の促進 ④NPO 等の民間主体やコミュニティ活動の促進 を「今後の空き家対策」に掲げ、空き家の管理や対応方法に関する指針を強化している。その中のひとつに「空き家バンク制度」の活用が挙げられるが、各自治体においては人員不足や、運用の煩雑さから、抜本的な解決には至っていないのが現状である。そこで、当社は自治体との連携強化を進め、当社の強みでもある自社 WEB メディアにより、空き家の需給ミスマッチ解消に取り組んでいる。

地域創生を企図した既存不動産の利用促進は、循環型社会の形成に寄与するものであり、建替え工事と比較し、建材新規調達による環境負荷低減と廃棄物削減、建築物のライフサイクルコストにおける CO2 削減が期待できる。

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

以上のことから、Albalink が未来につなげるための「全国の空き家をゼロにする」取り組みは、社会からの要請に整合している。流動性の低下している物件の買取再販のノウハウを最大限活用し、事業価値と社会価値の向上を目指す目標・KPI として有意義なものである。

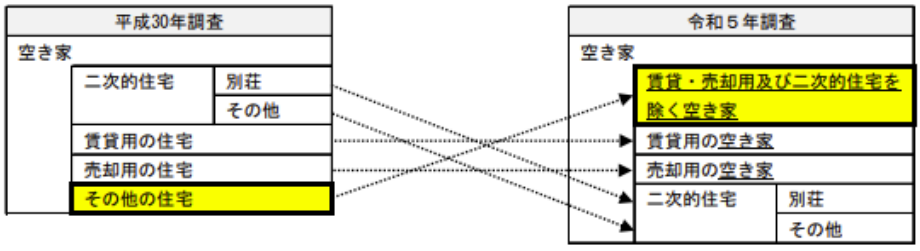
図２－１　空き家数及び空き家率の推移－全国（1978年～2023年）



○空き家の種類と説明

空き家の種類		説明
空き家	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で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	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：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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

今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。



【出典】 令和５年住宅・土地統計調査（総務省）

以　上

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

株式会社北海道共創パートナーズ　会社概要

名　　称	株式会社北海道共創パートナーズ
本社所在地	〒060-0042 札幌市中央区大通西３丁目７番地　北洋大通センター13 階 代表 TEL：011-596-7814
資　本　金	4,950 万円
株　　主	株式会社北洋銀行
代　表　者	代表取締役社長　岩崎 俊一郎
事業内容	①経営に関する問題点の調査・分析、改善案の企画・立案 ②企業戦略の立案、システムの構築および事業承継およびＭ＆Ａに関する支援 ③人材育成のための研修業務 ④有料職業紹介事業（許可番号　01 ユ-300467） ⑤投資事業組合財産の運用及び管理 ⑥株式、社債又は持分その有価証券に対する投資業務 ⑦前各号に付帯関連するコンサルティング業務 ⑧前各号に付帯関連する一切の業務
沿　　革	2015 年　８月　株式会社日本人材機構 設立 2017 年　９月　株式会社日本人材機構と株式会社北洋銀行の共同出資により株式会社北海道共創パートナーズ設立 コンサルティング事業とプロフェッショナル人材のシェアリング事業を開始 2018 年 10 月　有料職業紹介事業の許可を取得し、人材紹介事業に参入 2020 年　４月　株式会社北洋銀行が株式会社日本人材機構の保有する株式を取得し、100%子会社化 株式会社北洋銀行から M&A 事業を移管 2023 年　４月　経営コンサルティング事業の中の補助金コンサルティングを補助金事業部として事業部化

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

留意事項

本文書は、貸付人が借入人に対して実施する「サステナブル経営支援ローン」に際し、借入人の SDGs 経営とサステナビリティ目標の有意義性に対する第三者意見を述べたものです。

本文書に記載された情報は、現時点で入手可能な公開情報、借入人から提供された情報や借入人へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、当該情報の正確性、実現可能性、将来における状況への評価を保証するものではありません。

HKP は当文書のあらゆる使用に起因して発生する全ての直接的、間接的損失や派生的損害については、一切義務または責任は負わないものとします。

本文書に関する一切の権利は HKP に帰属します。HKP の事前の許諾無く、本文書の全部または一部を自己使用の目的を超えて使用すること（複製、改変、翻案、頒布等を含みます）は禁止されています。

【独立性】

HKP は、北洋銀行グループに属しており、北洋銀行および北洋銀行グループ企業との間および北洋銀行グループのお客さま相互の間における利益相反のおそれのある取引等に関して、法令等に従い、お客さまの利益が不当に害されることのないように、適切に業務を遂行いたします。

また、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は北洋銀行とは独立して行われるものであり、北洋銀行からの融資に関する助言を構成するものでも、資金調達を保証するものでもありません。

【第三者性】

借入人と HKP との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係などの特別な利害関係はありません。

Copyright © 2025 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.