

2026年5月7日

マークスライフ株式会社 (561A)

空き家、心理的瑕疵物件を中心に全国地域で不動産買取再販事業を展開。物件買取りを他社とのアライアンスで強化、売上成長へつなげる。

TOKYO PRO Market | 不動産業 | 企業概要

BLOOMBERG 501A:JP | REUTERS 501A:T

- 心理的瑕疵物件、空き家や離婚時の住居売却、相続など、再販可能性の低い物件の再生を手掛け、流通市場に戻す事業を手掛ける。
- 直近業績では、前年比66%の売上成長、利益成長は2倍超で好調。提携先からの相談件数の増加が売上増に寄与。

事業概要：不動産仲介や販売などの関連事業を手掛ける当社は、不動産の中でも、心理的瑕疵物件や再生困難となった空き家、介護や生前対策などの身辺整理に絡んだ物件の処分、離婚夫婦の財産分与に伴う住居不動産の査定や買取りなどを手掛ける。社会問題あるいは個人のライフステージにおける困難に際して生じた不動産売却に際し、再生や付加価値向上のための施策を行い適正価格で流通市場へ戻すことを手掛ける。

こうした不動産取引案件の発掘は、主に銀行などの金融機関、生命保険会社や葬儀会社からの紹介などを通じて行う。取得した不動産の再販先については、個人と比べ他社不動産業者の比重が大きい。このため、清掃や修繕等の工程は、流通市場へ戻すために必要な範囲の施工に限定されることが多い。

業績と見通し：直近の2025年10月期の通期業績は、売上高が前年比66%増の78.9億円、経常利益は同221.2%の5.7億円、税引き後の当期純利益は同275.7%増の3.5億円となった。2026年通期の会社業績予想では、売上高が前年比26.7%増の100億円、当期純利益が1億円の増収減益を見込む。今期の売上成長は主に案件紹介元となるような提携先との関係強化によるものである。当社の不動産再販はB to Bの取引が現状多いため、不動産流通の川上となるような調達元の拡大が基本的な成長戦略となる。出店計画もこうした提携先企業の地域における密度を踏まえたものとなる。例えば、居住者の室内死亡における心理的瑕疵物件の案件であれば、葬儀会社からの紹介となり、出店計画も葬儀会社の出店数が多い地域がターゲットとなる。競合企業は、上場企業のカチタス(8919)、AlbaLink(5537)などであり、商圏の重なりがある。このほか、各地域における市町村が指定した空家等管理活用支援法人なども本来競合となる。しかし、こうした企業も当社の取り扱い不動産の販売先となるため、競合であると同時に顧客でもある。宅地不動産分野においてはリフォーム施工費用の上昇が起きているが、当社が手掛けるリフォーム工程範囲は限定的であるため、現状では影響を受けにくい。今後の成長は、提携先強化による案件数成長と販売回転率の上昇が鍵だろう。

業績推移

事業年度(12月期)	2022/10	2023/10	2024/10	2025/10	2026/10F
売上高 (百万円)	n.a.	2,308	4,755	7,894	10,000
経常損益 (百万円)	n.a.	(92)	177	570	150
当期純損益 (百万円)	n.a.	(60)	93	352	100
EPS (円)	n.a.	(64.20)	88.49	313.38	88.81
PER (倍)	n.a.	--	--	--	56.30
BPS (円)	n.a.	(21.73)	212.50	525.87	--
PBR (倍)	n.a.	--	--	--	--
配当 (円)	n.a.	--	--	--	--
配当利回り (%)	n.a.	--	--	--	--

(出所：会社公表資料をもとにフィリップ証券作成、F=会社予想)



配当予想 (円) - (会社予想)
株価 (円) 5,000 2026/5/7 (参考値)

会社概要

2010年3月に神奈川県横浜市にて不動産買取再販事業を目的として設立。2016年に事故物件を総合的に取り扱う「成仏不動産」サービスを開始。2024年2月に離婚時に発生する不動産売却の査定・売却プランの提案を行う「中立不動産」サービスを開始。同年5月に社名を現在の商号であるマークスライフ株式会社へ変更。2026年5月にTOKYO PRO Marketへの上場を果たす。企業理念は「世のために。人のために。」であり、不動産再販事業を中核としたサービスで、空き家や管理の行き届かない田畑や山林などの社会問題解決を目指す。

現在の事業セグメントは不動産関連事業の単一セグメントである。不動産関連事業が手掛けるサービスは、①心理的瑕疵物件の買取を行い、必要な修繕、清掃、ご供養などの処置を施し、再販して流通市場へ戻す『成仏不動産』、②高齢者から後期高齢者の介護を担う介護世代を対象とした身辺整理や相続といった問題に対する包括的なサービスの提供を行う『じつまど』、③借地権、底地権付不動産、狭小宅地、再建不可物件といった再生困難物件の再生と買取仲介を手掛ける『負資産の総合病院』、④離婚時の不動産売却に際して、財産分与価格の中立性、妥当性を担保した価格査定と買取を目指す『中立不動産』、⑤上記経路で取得した不動産と買い手の最適マッチングを目指すプラットフォームである『富産市場』、⑥国内市場で過小評価されてしまう不動産の外国人利用や売却などを目指す『海外不動産』などである。

主要株主 (2026/3/27に開示された資料による) (%)
1.株式会社BOX 40.76
2.花原 浩二 24.69
3.株式会社FMS 9.59

* 株式会社BOXは代表取締役の花原氏の資産管理会社 (出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成)

リサーチ部

三角 友幸

tomoyuki.misumi@phillip.co.jp
+81 3 3666 6980

笹木 和弘

kazuhiro.sasaki@phillip.co.jp
+81 3 3666 6980

【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元：フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL:03-3666-2101 URL：<http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者： リサーチ部 三角友幸

公益社団法人 日本証券アナリスト協会認定アナリスト、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として本レポートの作成者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害について、フィリップ証券も、本レポートの作成者も、責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

<日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則（平 14.1.25）」に基づく表示>

1. フィリップ証券または本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。
2. フィリップ証券は、東京証券取引所の定める「特定上場有価証券に関する上場規程の特例」（以下「特例」）第102条の規定または福岡証券取引所の定める「特例」第102条の規定に基づき、発行会社の担当 J-Adviser または F-Adviser、あるいはその両方に就任する旨の契約を締結いたしております。また、フィリップ証券は、東京証券取引所の定める「特例」第135条または福岡証券取引所の定める「特例」第135条に定める流動性プロバイダーであり、発行会社株式の円滑な流通の確保に努めるほか、流動性プロバイダーとしての義務を負っています。