

# 2019年12月期 決算説明資料

2020年2月14日



- 1 2019年12月期連結業績概況
- 2 2019年12月期通期のトピックス
- 3 2020年12月期通期業績見通し
- 4 参考情報

# 連結業績ハイライト

- 前年2018年にレジデンス3棟の引渡しがあったのに対し、2019年12月期はレジデンスの販売がなくその他の販売計画も鈍化したことから、連結売上高は前年同期比△35.2%。
- 当初計画より不動産販売売上の売上が不足したこと等により、営業赤字72百万円を計上。
- 連結決算において営業投資有価証券評価損、固定資産及びのれんの減損損失を計上したこと等により親会社株主に帰属する当期純損失197百万円を計上。

# 連結業績の概況

不動産販売事業の進捗が悪化し、収益不動産3棟の販売実績がある前年と比較し大幅売上減少。

営業投資有価証券評価損等の計上が影響し営業損失72百万円計上

連結業績 (百万円)	2018年12月期 実績	2019年12月期 実績	差異	前年比	備考
売上高	3,129	2,028	▲1,100	▲35.2%	不動産販売売上の進捗鈍化
売上原価	2,604	1,616	▲987	▲37.9%	営業投資有価証券評価損の計上他
売上総利益	525	412	▲113	▲21.6%	
一般管理費及び販管費	465	484	19	4.1%	事業拡大のための人件費増他
営業利益	59	▲72	▲132	-	
営業外損益	▲16	▲12	3	-	
経常利益	43	▲85	▲129	-	
特別損益	▲94	▲81	12	-	固定資産・のれんの減損損失他
税引前当期純利益	▲50	▲167	▲116	-	
法人税等（調整額含）	22	30	7	32.4%	
当期純利益	▲73	▲197	▲124	-	

# 連結財政状態の概況

現預金の減少277百万円、販売用不動産の減少326百万円、仕掛販売用不動産の増加171百万円等により、資産合計は前会計年度末より398百万円減少。

有利子負債の減少105百万円、支払手形及び買掛金の減少48百万円等により、負債合計は前連結会計年度末より193百万円減少。

連結貸借対照表 (百万円)	2018年12月期 金額	2019年12月期 金額	差異	前年比	備考
流動資産	2,090	1,639	▲451	▲21.6%	販売事業における土地取得等
うち現金及び預金	1,055	778	▲277	▲26.2%	
固定資産	2,048	2,101	52	2.6%	
資産合計	4,139	3,741	▲398	▲9.6%	
流動負債	1,103	1,049	▲54	▲4.9%	
固定負債	1,027	887	▲139	▲13.6%	事業資金借入金の返済完了
負債合計	2,131	1,937	▲193	▲9.1%	
純資産合計	2,008	1,803	▲204	▲10.2%	
うち資本金	1,931	1,931	-	-	

## 連結販管費明細の概況

連結損益計算書 (百万円)	2018年12月期 金額	2019年12月期 金額	差異	前年比
役員報酬	58	62	3	6.6%
給与・法定福利費他	103	154	51	49.6%
福利厚生費	2	3	0	25.5%
広告宣伝費	18	20	1	6.9%
販売手数料	29	23	▲5	▲19.9%
支払手数料	69	69	0	0.4%
賃借料	26	28	1	7.3%
租税公課	53	29	▲24	▲45.3%
減価償却費	5	5	▲0	▲8.1%
のれん償却費	20	9	▲10	▲51.8%
その他	77	77	0	1.1%
合計	465	484	19	4.1%

# 連結キャッシュフローの概況

営業投資有価証券の増加17百万円等により営業活動によるキャッシュフローは163百万円の支出。

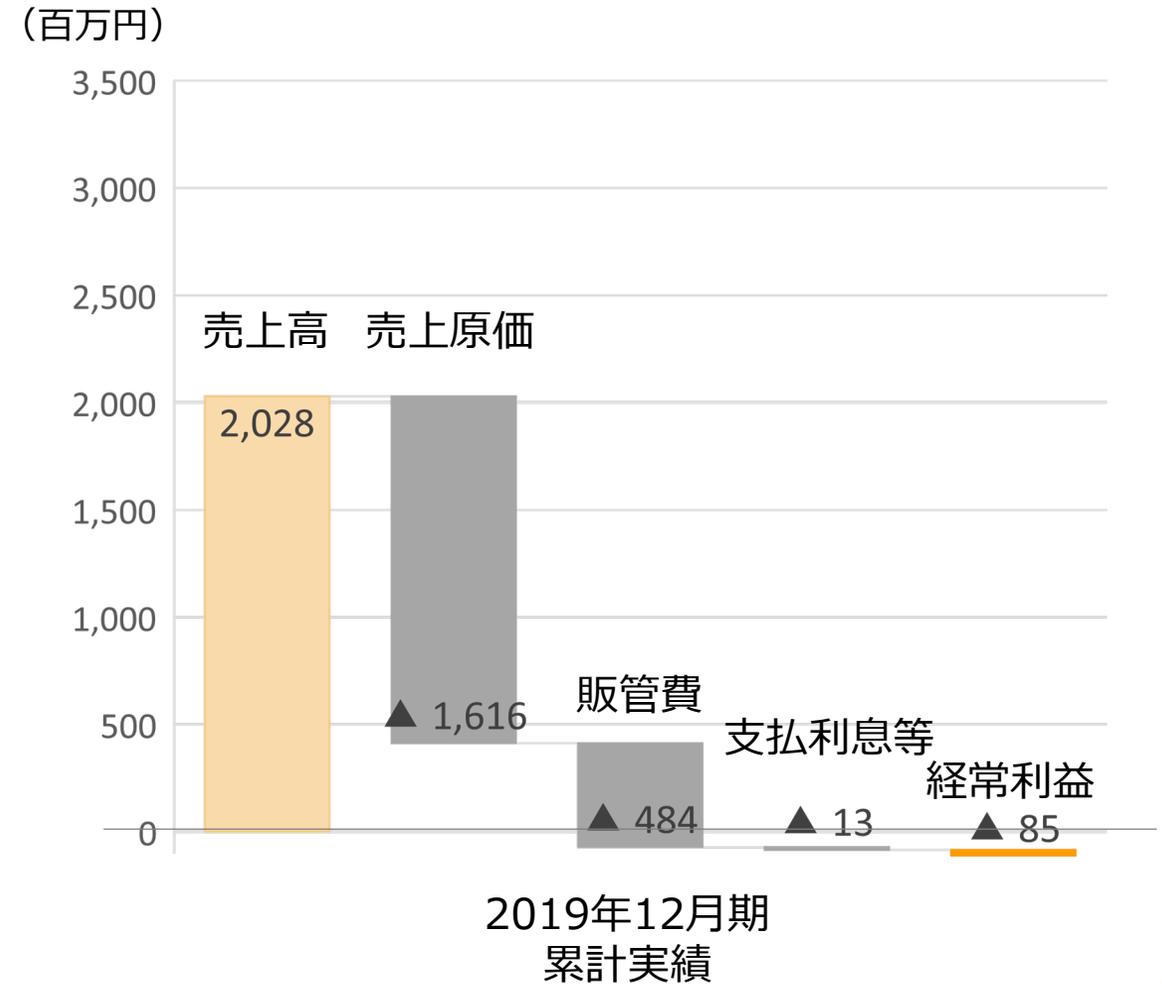
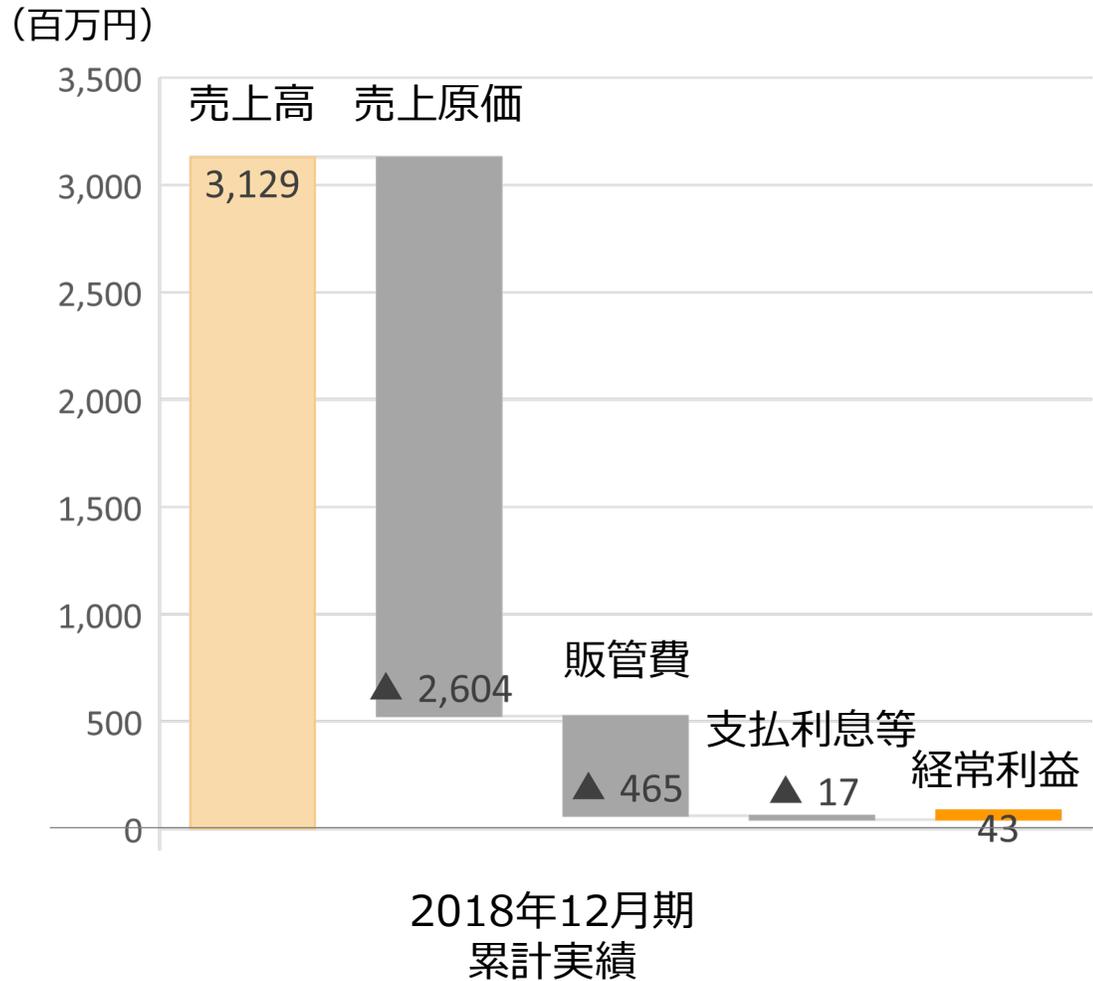
固定資産の取得 3 百万円等により投資活動によるキャッシュフローは 4 百万円の支出。

有利子負債の返済による支出105百万円（純額）により財務活動によるキャッシュフローは105百万円の支出。

連結キャッシュフロー計算書 (百万円)	2018年12月期 金額	2019年12月期 金額	差異	前年比
営業活動によるキャッシュ・フロー	938	▲163	▲1,102	-
税引き前当期純利益	▲50	▲167	▲116	
減損損失	57	81	24	41.6%
営業投資有価証券の増減	-	▲17	▲17	-
その他	931	▲60	▲992	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲723	▲4	718	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲189	▲105	83	-
現金及び現金同等物の新規連結増減	-	9	9	-
現金及び現金同等物の期末残高	1,055	778	▲277	▲26.2%

# 利益の状況

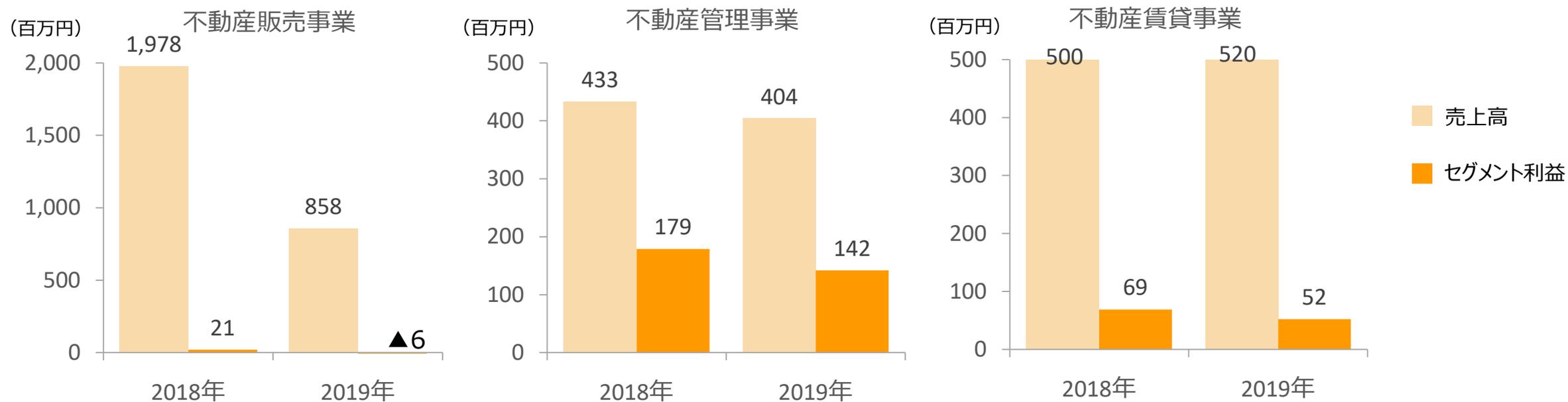
## 売上高～経常利益の内訳



## セグメント別業績

前年に3棟の収益不動産の売却があったため、不動産販売事業の売上利益は前年比大幅減。

管理事業は中国のサービスアパートメント管理料の減少等により売上及びセグメント利益減少。賃貸事業は概ね堅調。



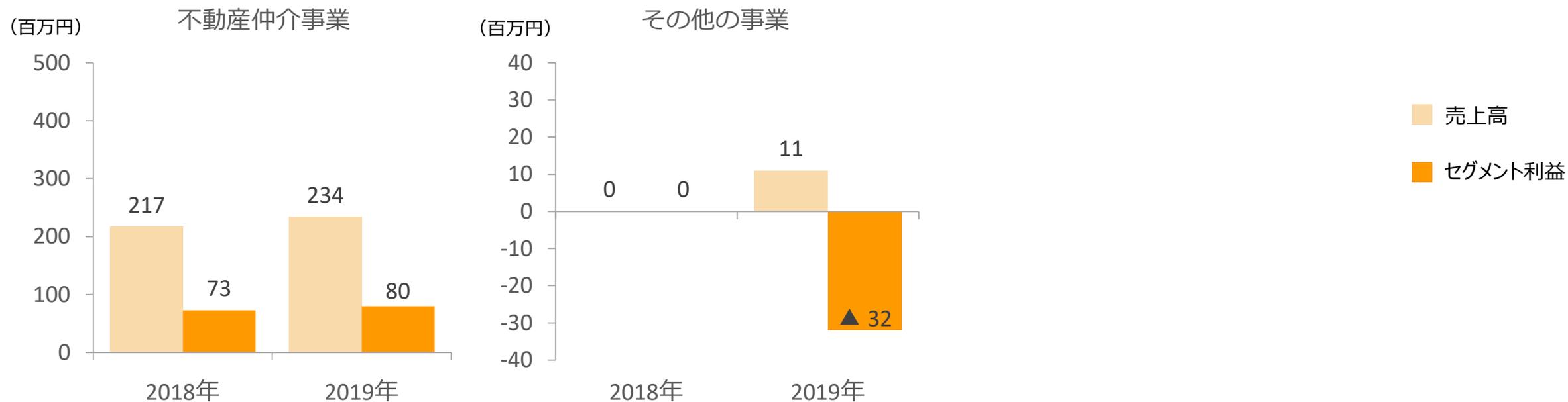
連結業績 (百万円)	不動産販売事業			不動産管理事業			不動産賃貸事業		
	2018年実績	2019年実績	前年差異	2018年実績	2019年実績	前年差異	2018年実績	2019年実績	前年差異
売上合計 ※	1,978	858	▲1,120	433	404	▲29	500	520	19
売上総利益	108	67	▲40	219	182	▲36	103	91	▲12
セグメント利益	21	▲6	▲27	179	142	▲36	69	52	▲16

※セグメント間内部売上高を含まない

## セグメント別業績

仲介事業は不動産賃貸事業は賃貸仲介事業が前年横ばい、売買仲介事業が順調に成長を継続。

2019年2Qより子会社である投資会社を連結対象としたため、その他の事業としてコンサルタント業務に係る売上を計上。



連結業績 (百万円)	不動産仲介事業			その他の事業		
	2018年実績	2019年実績	前年差異	2018年実績	2019年実績	前年差異
売上合計 ※	217	234	17	0	11	11
売上総利益	91	92	1	0	▲22	▲22
セグメント利益	73	80	6	0	▲32	▲32

※セグメント間内部売上高を含まない

## 2 2019年12月期通期のトピックス

### ■ 中国における新規運営管理受託

2019年1月、中国上海市において賃貸マンション（サービスアパートメントと普通賃貸マンション・商業施設の複合大型施設）の運営管理契約を締結。117室の新規管理を獲得。

### ■ 戦略的提携枠組み協定締結

2019年10月、遠東宏信医院集団有限公司及び上海邁伊茲諮詢有限公司と戦略的提携枠組み協定を締結し、上海と日本の医療を繋ぐコンサルティング及び共同投資の検討を開始。

### ■ 全国リゾート開発地の取得

2019年7月以降、和歌山県南紀白浜エリア及び静岡県熱海市等全国のリゾート地において約24,000㎡の土地を取得し、戸建の開発を開始。2020年より順次販売開始予定。

### ■ 減損損失の計上

2019年12月期連結業績において、当社の所有する収益マンション及び駐車場について収益性の低下等による評価の見直しを行った結果、投資用不動産の減損損失55百万円を特別損失として計上。

当社連結子会社である柏雅資本集団控股有限公司（香港）及びその100%子会社である柏雅酒店管理（上海）有限公司について、中国サービスアパートメント管理事業が当初の計画を下回る収益で推移していることから、当該事業の収益性についての見直しを行い、のれんの減損損失26百万円を特別損失として計上。

# 3 2020年12月期通期見通し

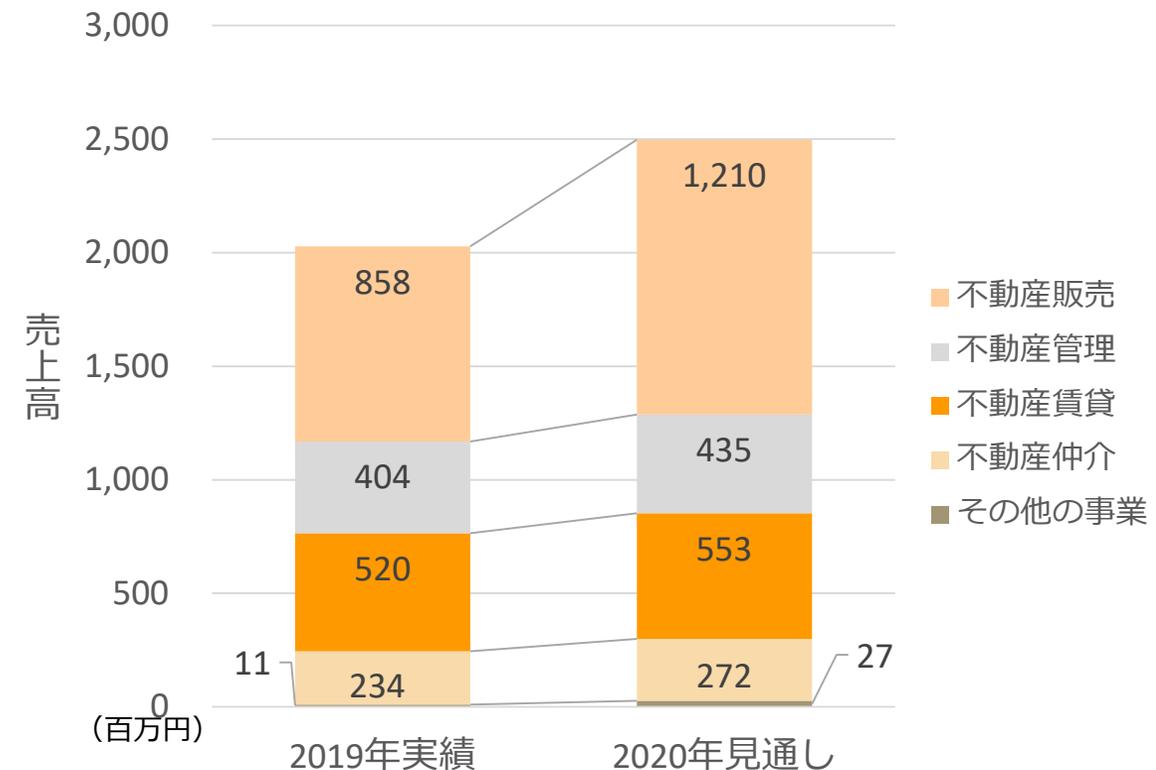
和歌山県南紀白浜他、2019年に取得したリゾート地における戸建の開発販売を開始し不動産販売事業の底上げを図る。

不動産管理及び賃貸の新規案件獲得、人員増による不動産仲介件数の拡大、その他新規事業の開始により増収増益を目指す。

## 通期業績見通し

連結業績 (百万円)	2019年12月期 実績	2020年12月期 計画	差異
売上高	2,028	2,500	471
営業利益	▲72	36	109
経常利益	▲85	35	121
当期純利益	▲197	26	223
1株あたり 当期純利益	▲11.03	1.46	-

## セグメント別の売上見通し差異



# 株式会社ASIAN STAR 会社概要

社 名	株式会社ASIAN STAR (英語名：ASIAN STAR CO.)
本 社 所 在 地	横浜市西区高島二丁目6番32号
設 立	1979年1月
代表者の役職・氏名	代表取締役 東 和雄
上 場 日	2005年9月
証 券 コ ー ド	8946
事 業 内 容	不動産の賃貸管理・賃貸仲介・売買仲介 不動産の保有・賃貸 不動産企画販売 他
発行済株式総数	18,008,200株 (自己名義株式 83,200株含む)
資 本 金	1,931百万円 (2019年12月31日現在)
連結従業員数	60名 (2019年12月期)

# 連結経営指標等の推移

決算年月		2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高	(千円)	2,163,232	1,188,966	1,410,386	1,731,131	3,129,986	2,028,998
経常利益又は経常損失 (△)	(千円)	174,800	54,680	△3,142	32,541	43,544	△85,605
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期 (四半期) 純損失 (△)	(千円)	135,945	41,424	169,257	2,710	△73,525	△197,731
包括利益又は四半期包括利益	(千円)	169,395	26,407	137,066	12,056	△87,460	△204,423
純資産額	(千円)	946,530	1,719,037	2,084,104	2,096,161	2,008,700	1,803,897
総資産額	(千円)	2,017,136	2,861,560	3,920,094	4,434,647	4,139,710	3,741,317
1株当たり純資産額	(円)	72.12	104.45	116.22	116.90	112.02	100.59
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期 (四半期) 純損失 (△)	(円)	11.10	2.70	9.51	0.15	△4.10	△11.03
潜在株式調整後1株当たり当期 (四半期) 純利益	(円)	10.73	2.62	9.42	-	-	-
自己資本比率	(%)	46.7	60.0	53.1	47.2	48.5	48.2
自己資本利益率	(%)	24.2	3.1	8.9	0.1	-	-
株価収益率	(倍)	19.2	74.9	16.5	1,013.3	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	683,271	△547,211	△1,194,334	△223,409	938,823	△163,729
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△226,529	△80,108	555,623	△475,309	△723,428	△4,532
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△3,437	792,808	948,305	504,947	△189,577	△105,904
現金及び現金同等物の期末 (四半期末) 残高	(千円)	827,025	972,323	1,250,459	1,049,176	1,055,680	778,680
従業員数 (外、臨時雇用者数)	(名)	41 (8)	45 (7)	49 (9)	47 (14)	53 (13)	60 (12)

本資料の作成に当たり、当社は当社が入手可能な情報の正確性や完全性に依拠し、前提としていますが、その正確性あるいは完全性について、当社は何ら表明及び保証するものではありません。また、発表日現在の将来に関する前提や見通し、計画に基づく予想が含まれている場合がありますが、これらの将来に関する記述は、当社が現在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、当社として、その達成を約束するものではありません。当該予想と実際の業績の間には、経済状況の変化や顧客のニーズ及びユーザーの嗜好の変化、他社との競合、法規制の変更等、今後のさまざまな要因によって、大きく差異が発生する可能性があります。