



## 平成30年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成31年2月15日

上場会社名 株式会社ASIAN STAR  
コード番号 8946 URL <http://www.asian.co.jp>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小坂 竜義  
問合せ先責任者 (役職名) 総務経理部長 (氏名) 山口 和徳 TEL 045-324-2444  
定時株主総会開催予定日 平成31年3月26日 有価証券報告書提出予定日 平成31年3月28日

配当支払開始予定日  
決算補足説明資料作成の有無 : 無  
決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成30年12月期の連結業績(平成30年1月1日～平成30年12月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年12月期	3,129	80.8	59	13.9	43	33.8	73	
29年12月期	1,731	22.7	52	722.1	32		2	98.4

(注) 包括利益 30年12月期 87百万円 ( %) 29年12月期 12百万円 ( 91.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年12月期	4.10		3.6	1.0	1.9
29年12月期	0.15		0.1	0.8	3.0

(参考) 持分法投資損益 30年12月期 百万円 29年12月期 百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年12月期	4,139	2,008	48.5	112.02
29年12月期	4,434	2,096	47.2	116.90

(参考) 自己資本 30年12月期 2,007百万円 29年12月期 2,095百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年12月期	938	723	189	1,055
29年12月期	223	475	504	1,049

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
29年12月期		0.00		0.00	0.00			
30年12月期		0.00		0.00	0.00			
31年12月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

### 3. 平成31年12月期の連結業績予想(平成31年1月1日～平成31年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	1,377	37.8	18	75.0	17	74.6	5	92.5	0.28
通期	3,040	2.9	65	8.6	59	35.5	34		1.90

注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
 新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
 以外の会計方針の変更 : 無  
 会計上の見積りの変更 : 無  
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年12月期	18,008,200 株	29年12月期	18,008,200 株
期末自己株式数	30年12月期	83,200 株	29年12月期	83,200 株
期中平均株式数	30年12月期	17,925,000 株	29年12月期	17,925,000 株

(参考)個別業績の概要

平成30年12月期の個別業績(平成30年1月1日～平成30年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年12月期	2,706	99.3	3	13.6	69		192	
29年12月期	1,358	28.5	3	579.7	0	98.0	108	

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
30年12月期	10.75	
29年12月期	6.03	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
30年12月期	3,883		1,877		48.3		104.68	
29年12月期	4,361		2,070		47.4		115.44	

(参考) 自己資本 30年12月期 1,876百万円 29年12月期 2,069百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
4. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	22
(連結株主資本等変動計算書関係)	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
5. その他	27
(1) 役員の異動	27
(2) その他	27

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当連結会計年度の概況

当連結会計年度における我が国経済は、政府の経済政策や極めて緩和された金融環境のもと、企業収益は高水準で推移し個人の雇用・所得環境も着実に改善を継続していることなどから、振れを伴いながらも緩やかな拡大傾向であるものと考えられます。一方で、米国のマクロ政策運営やそれが国際金融市場に及ぼす影響、英国のEU離脱交渉の展開やその影響、地政学的リスクなどにより、日本経済が影響を受けるリスクは少なくなく、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日銀の金融緩和政策の継続等、良好な資金調達環境のもと住宅需要は底堅く推移しておりますが、事業用地取得競争の激化や建築価格の上昇など、懸念材料の残る経営環境が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループは賃貸マンションの家賃管理業務を中心とした不動産管理事業を事業領域の中心に据え、安定した事業基盤、財務基盤を構築しながら、さらなる企業価値向上のため不動産販売事業の収益拡大を目指してまいりました。

その結果、当連結会計年度の業績は、売上高3,129百万円（前連結会計年度比80.8%増）、営業利益59百万円（前連結会計年度比13.9%増）、経常利益43百万円（前連結会計年度比33.8%増）、親会社株主に帰属する当期純損失73百万円（前連結会計年度は当期純利益2百万円）となりました。

#### (不動産販売事業)

レジデンス3棟の引渡しを完了したことから、売上高は1,978百万円（前連結会計年度比266.0%増）、営業利益は21百万円（前連結会計年度比155.2%増）となりました。

#### (不動産管理事業)

中国のサービスアパートメント管理事業において終了したプロジェクトがあったこと等により、売上高は433百万円（前連結会計年度比5.4%減）、営業利益は179百万円（前連結会計年度比6.5%減）となりました。

#### (不動産賃貸事業)

レジデンス3棟の売却に伴う家賃収入の減少、自社保有の駐車場における機械装置等の修繕の発生などにより、売上高は500百万円（前連結会計年度比4.7%減）、営業利益は69百万円（前連結会計年度比36.1%減）となりました。

#### (不動産仲介事業)

前期より引き続き積極的な営業活動を行ったこと等により堅調に推移し、売上高は217百万円（前連結会計年度比5.2%増）、営業利益は73百万円（前連結会計年度比16.0%増）となりました。

#### (その他の事業)

前連結会計年度において事業を廃止したため、売上高、営業利益はありません（前連結会計年度は売上高はなく、営業損失0百万円）。

#### ②次期の見通し

当社グループは、安定した収益が見込める不動産管理事業につきましては、日本国内及び中国においてサービスの向上及びサービス内容の拡大に努め、安定的な収益獲得と新規の管理受託件数の増加を目指します。不動産販売事業につきましては、横浜エリアを中心とした戸建の販売戸数の増加を目指します。不動産仲介事業につきましては、投資用及び居住用物件の積極的な斡旋により取扱件数の増加を目指します。不動産賃貸事業につきましては、稼働率の維持に努めます。

以上により平成31年12月期の当社グループの業績見通しにつきましては、売上高3,040百万円（前連結会計年度比2.9%減）、営業利益65百万円（前連結会計年度比8.6%増）、経常利益59百万円（前連結会計年度比35.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益34百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失73百万円）を見込んでおります。

なお、上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

### (2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末から294百万円減少し、4,139百万円となりました。これは主として販売用不動産の減少827百万円、のれんの減少76百万円及び投資用不動産の増加616百万円（純額）によるものであります。

負債合計につきましては、前連結会計年度末から207百万円減少し、2,131百万円となりました。これは主として有利子負債の減少188百万円によるものであります。

純資産合計につきましては、前連結会計年度末から87百万円減少し、2,008百万円となりました。これは主として当期純損失73百万円の計上と為替レートの変動により為替換算調整勘定が変動したことによるものであります。

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動による収入が938百万円、投資活動による支出が723百万円及び財務活動による支出が189百万円となり、また現金及び現金同等物に係る換算差額が△19百万円計上されたことから、前連結会計年度末に比べ6百万円増加し、1,055百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、938百万円の収入（前連結会計年度は223百万円の支出）となりました。これは主に、たな卸資産の減少821百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、723百万円の支出（前連結会計年度は475百万円の支出）となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出647百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、189百万円の支出（前連結会計年度は504百万円の収入）となりました。これは主に、有利子負債の返済による支出188百万円（純額）によるものであります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
自己資本比率 (%)	46.7	60.0	53.1	47.2	48.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	137.9	115.9	71.8	61.4	50.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.3	—	—	—	1.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	37.3	—	—	—	97.3

(注) 1. 各指標の算出は以下の算式を使用しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

3. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

4. 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

5. 平成27年12月期、平成28年12月期及び平成29年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要施策として位置付け、業績、資金需要見通し等を総合的に判断しながらも安定的な配当水準を維持することを基本方針とし、当期純利益に対する配当金の比率（配当性向）35%程度を基準としております。

平成30年12月期の期末配当金につきましては、収益基盤のさらなる強化が重要であると判断し、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。平成31年12月期の配当につきましても、収益基盤の強化が先決であるとの考えから、中間配当金、期末配当金ともに無配を予定しております。

## (4) 事業等のリスク

以下におきまして、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループといたしましては必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項につきましても、投資判断の上で、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項につきましても、情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、以下の記載につきましては、本資料発表日現在における判断によるものであり、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本資料発表日現在で当社グループが判断したものであります。

## ①法的規制について

当社グループの事業におきまして関連する主な法的規制は以下のとおりであります。今後既存の法的規制が改廃されたり、関連する法令が新たに制定されたりした場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## &lt;主な法的規制&gt;

宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、個人情報保護に関する法律、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法、建築業法、建築士法、土地基本法、地方公共団体の条例、借地借家法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、消防法、貸金業法、金融商品取引法、金融商品の販売等に関する法律、資産の流動化に関する法律、不動産特定共同事業法、犯罪による収益の移転防止に関する法律、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約

## ②免許、登録

当社グループが得ている許可、登録は以下のとおりであります。

(当社)

## ・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(2)第27989号 有効期間：平成28年9月6日から平成33年9月5日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

## ・マンション管理業者登録

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項に基づき、マンション管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(3)第033175号 有効期間：平成29年10月23日から平成34年10月22日まで）をして、マンション管理業を営んでおります。

(株式会社グリフィン・パートナーズ)

## ・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(2)第27056号 有効期間：平成26年3月17日から平成31年3月16日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

## ・金融商品取引業者登録

金融商品取引法第29条に基づき、第2種金融商品取引業者及び投資助言・代理業の登録（登録番号 関東財務局長(金商)第1540号）をしております。

当社グループは主要な事業活動を行うにあたり、上記の免許、登録を必要とし、これらの規制を受けております。現時点におきまして、当社グループには、上記免許、登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在いたしません。将来、これらの免許、登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

## ③住宅瑕疵担保責任について

住宅の品質確保の促進等に関する法律では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うこと等を定めております。当社グループでは、自社開発物件におきましては、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すとともに、他社開発物件の仕入・販売におきましては、仕入先の開発実績及び物件の選定に十分留意し、瑕疵のない物件を供給するよう務めております。さらに、同法対象の新築販売物件につきましては、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律において規定される住宅瑕疵担保責任保険を付保することにより、万一不測の事態が起こった場合でも、当該責任を当社

グループの業績に影響なく履行できるよう対策を施しております。また、販売後のクレームに対しましても、法令上の責任に基づき、真摯な対応に努めております。

さらに、構造計算書偽造事件を教訓として、当社では、供給するマンションの構造計算の適正性につきまして細心の注意を払っております。例えば、建築確認の際には過去においてチェックミスが報告されていない実績のある住宅性能評価機関による住宅性能評価書の取得を義務づけております。当社グループでは、このように瑕疵のない物件を供給すべく、常に品質管理体制向上に努めております。

しかしながら、当社の供給物件に何らかの原因で瑕疵が発生した場合、クレーム件数と補償工数の増加等を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ④土地の仕入について

当社グループでは、マンション用地等の取得にあたり、売買契約前に綿密な事前調査を行っておりますが、契約後、稀に土壌汚染等の隠れた瑕疵が発見されることがあります。その場合、当社グループに追加費用が発生することがあり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑤外注先の影響について

当社グループでは、マンションの建設につきましては、建設会社に一括発注し、主に民間（旧四会）連合会協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しております。また、建築工事の進捗状況につきましては当社が定期的な監理を行っており、建設会社より当社に対して状況報告がなされる体制を構築しております。

工事請負契約の締結にあたりましては、外注先の財務状況、施工能力・実績、経営の安定性等を総合的に勘案の上決定しておりますが、外注先に信用不安等が発生し、工期遅延が生じた場合、当社の販売計画にも遅延が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外注先に倒産等の事態が発生した場合には、本来外先が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に想定外の費用負担が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑥マンション建設に対する近隣住民の反対運動について

当社グループはマンション建設にあたり、建設地が属する自治体の条例等に従い、事前に周辺住民に説明会を実施する等の近隣への対策を講じております。マンションの立地につきましては、住宅密集地を避け、駅に近い商業地域を中心としてきたため、現在までのところ、近隣住民との摩擦は軽微なものに留まっております。

しかしながら、今後、開発中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民に反対運動等が発生する可能性は否定できず、その解決に時間を要したり、計画の変更が必要となったりした場合、工期遅延や追加費用が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑦資金調達について

当社グループは不動産販売事業を遂行するにあたり、用地や土地建物の取得資金及び建設費用等を金融機関からの融資を主体として資金調達しております。当社は取引金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との取引開始、社債の発行等、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

しかしながら、何らかの事情により、当社の希望する金額及び条件で金融機関からの融資を受けることができない場合、販売物件を計画どおりに確保できず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑧金利の上昇について

当社グループの有利子負債残高は、戸建工事代金及び収益マンション購入資金に充当するため、以前に比して増加しております。今後、不動産販売物件の仕入に伴い、さらに有利子負債が増加していくことも考えられます。市場金利が予想を超えて上昇し、有利子負債の金利負担が増加した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結)	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	980,462	1,486,050	1,297,138
総資産額(千円)(B)	3,920,094	4,434,647	4,139,710
有利子負債依存度(%) (A/B)	25.0	33.5	31.3

## ⑨事業エリアの集中について

当社グループが従来販売していた投資用マンション「グリフィンシリーズ」は、次表のとおり、横浜市内の横浜みなとみらい21地区周辺のエリア（西区・中区・神奈川区）、JR新横浜駅周辺（港北区）、川崎市（幸区、中原区）に集中しており、今後も企業イメージの形成を勘案し、当該エリアを中心とした事業展開を図る方針であります。このことから特に横浜市、川崎市を中心とした神奈川県内の経済環境、雇用環境、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。

また、近年、首都圏ではワンルームマンションに対する規制を目的とした条例を制定する自治体が見られ、横浜市では「横浜市ワンルームマンション形式集合建築物に関する指導基準及び同施行細目」等の指導要綱等による規制が制定されており、管理員室の設置、住戸の最低専有面積、駐車・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。また、平成18年4月に「横浜都心機能誘導地区建築条例」が施行され、特別用途地区として都市計画で定める横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区及び商住共存地区に区分）内の建築物の建築及び敷地に関する制限が定められております。現在、自治体の条例による規制が、当社の事業展開に与える影響は軽微であります。将来的に規制が変更もしくは強化された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

エリア	棟数	構成比 (%)	戸数	構成比 (%)
横浜市西区・中区・神奈川区	73	70.2	3,354	70.9
横浜市港北区	7	6.7	404	8.5
横浜市内その他	4	3.8	139	2.9
横浜市内 計	84	80.8	3,897	82.4
川崎市幸区	4	3.8	233	4.9
川崎市中原区	9	8.7	345	7.3
川崎市内その他	3	2.9	116	2.5
川崎市内 計	16	15.4	694	14.7
神奈川県内 計	100	96.2	4,591	97.0
東京都内 計	4	3.8	140	3.0
総 計	104	100.0	4,731	100.0

(注) 平成30年12月31日現在の竣工棟数・戸数について記載しております。

## ⑩投資用マンション販売事業について

(顧客からのクレームや訴訟提起等について)

当社グループが販売するマンションは、主にマンション経営による資産運用を目的として購入されており、金融商品や他の投資運用手段と競合した商品との位置付けにあると考えております。当社は商品販売に際し、空室の発生、家賃相場の下落、金利上昇による返済負担の増加等、マンション経営に関するリスクについて、顧客の十分な理解が得られる説明を行うよう努めております。また、販売後も集金の代行、建物の維持管理、入居者の募集及び賃貸仲介等、アフターサービスの充実に努めております。しかしながら、今後、何らかの事情により、顧客からクレームや訴訟提起等があった場合、事実の存否にかかわらず、当社グループの信用に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(販売物件の入居率低下について)

当社グループが販売した投資用マンションの賃貸入居率が低下した場合、賃料収入を見込む新規購入者の購買意欲が低下する可能性があります。当社グループでは、賃貸需要が高いと考えられる地域へ建設し、当社グループ及び近隣の不動産業者による新規入居者の獲得に努め、良好な住環境を整備し、入居者の固定化に尽力しております。

しかしながら、既存物件の周囲で住環境が悪化する等、不測の事態により入居率が低下した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。



## ⑪人材の確保について

当社グループの退職者は、平成28年12月期に17名、平成29年12月期に26名、平成30年12月期に23名発生しております。

当社グループは、優秀な人材の確保と育成を経営上の重要な課題と捉え、入社した従業員に対しましては、当社グループ内での研修カリキュラムを整備し、OJTの実施により早期の職務技能習得を目指しております。また、個人ごとの業績評価につきましては、社内各部門ごとに適した評価制度を定め、目標管理考課と行動考課の2種類の人事考課を実施することで、優秀な人材の定着に努めております。特に、不動産販売、売買仲介及び賃貸仲介を担当する営業部門に所属する従業員につきましては、業務の成果が当社グループの業績に直結することから、その他の部門とは別の報酬体系を定め、成果に応じたインセンティブを付与しております。

しかしながら、こうした施策にもかかわらず、従業員の定着度が高まらない場合や、雇用の需給関係から当社が求める人材が十分に確保できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑫個人情報の取扱について

当社グループでは、既存顧客・見込み顧客の個人情報を保有しております。平成17年4月1日より施行され平成29年5月30日に改定された、個人情報保護法に鑑み、当社グループでは、グループ全体の役職員共通のプライバシーポリシーの制定等、同法を遵守する体制の構築を進めております。システム上においては、個人情報ファイル保管の厳重化・ITシステム監視ソフトの導入・アクセス権の制限などにより、個人情報の漏洩防止に備えております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合、損害賠償等による費用が発生する可能性がある他、当社グループの信用低下を招く場合があります、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑬株式価値の希薄化に関わるリスクについて

平成25年10月21日付で、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当先として第1回新株予約権2,800,000株及び株式会社ストライダーズを割当先として第1回新株予約権200,000株を発行し、同じく、当社取締役に対し第2回新株予約権（有償ストック・オプション）480,000株を発行いたしました。平成30年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は第2回新株予約権の480,000株となっております。また、平成26年7月14日付で、第三者割当によりHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limitedを割当先とした第3回新株予約権2,400,000株及び株式会社ストライダーズを割当先とした第3回新株予約権100,000株を発行し、同じく、当社取締役及び従業員に対し第4回新株予約権（有償ストック・オプション）300,000株を発行いたしました。平成30年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は第4回新株予約権の300,000株となっております。

これらにより潜在株式数は780,000株となり、これに係る議決権数は7,800個となるため、当社の総議決権数179,240個（平成30年12月31日現在）に占める割合は4.4%に相当いたします。当該新株予約権の行使により、当該割合において当社株式に希薄化が生じる可能性があります。

## ⑭海外の不動産管理事業について

当社グループは、中国においてサービスアパートメントの運営及び管理を行っている会社を連結子会社化することにより、海外の不動産管理事業に進出しております。中国の経済状況の変化等の要因により、サービスアパートメントの管理収入などが減少し、採算が悪化した場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑮海外の不動産賃貸事業について

当社グループは、中国においてワンルームマンションの賃貸事業を行っている会社を連結子会社化することにより、海外の不動産賃貸事業に進出しております。中国の経済状況の変化等の要因により、稼働率が低迷するなどした場合、当該事業の採算が悪化し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社5社により構成されており、不動産管理、不動産販売を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

### (不動産販売事業)

当社は、新築戸建て、土地及び一棟売りを含む収益マンションの販売を行っております。連結子会社である株式会社グリフィン・パートナーズは、収益マンション、居住用マンションの販売を行っております。

### (不動産管理事業)

当社は、約3,500戸の賃貸管理業務(集金代行、更新事務代行等)を受託し、管理物件の入居者が退去する際には原状回復工事やバリューアップを目的としたリフォーム工事を受注しております。連結子会社である柏雅資本集団控股有限公司(香港)及び柏雅酒店管理(上海)有限公司は、中国においてサービスアパートメントの運営管理事業等を行っております。

### (不動産賃貸事業)

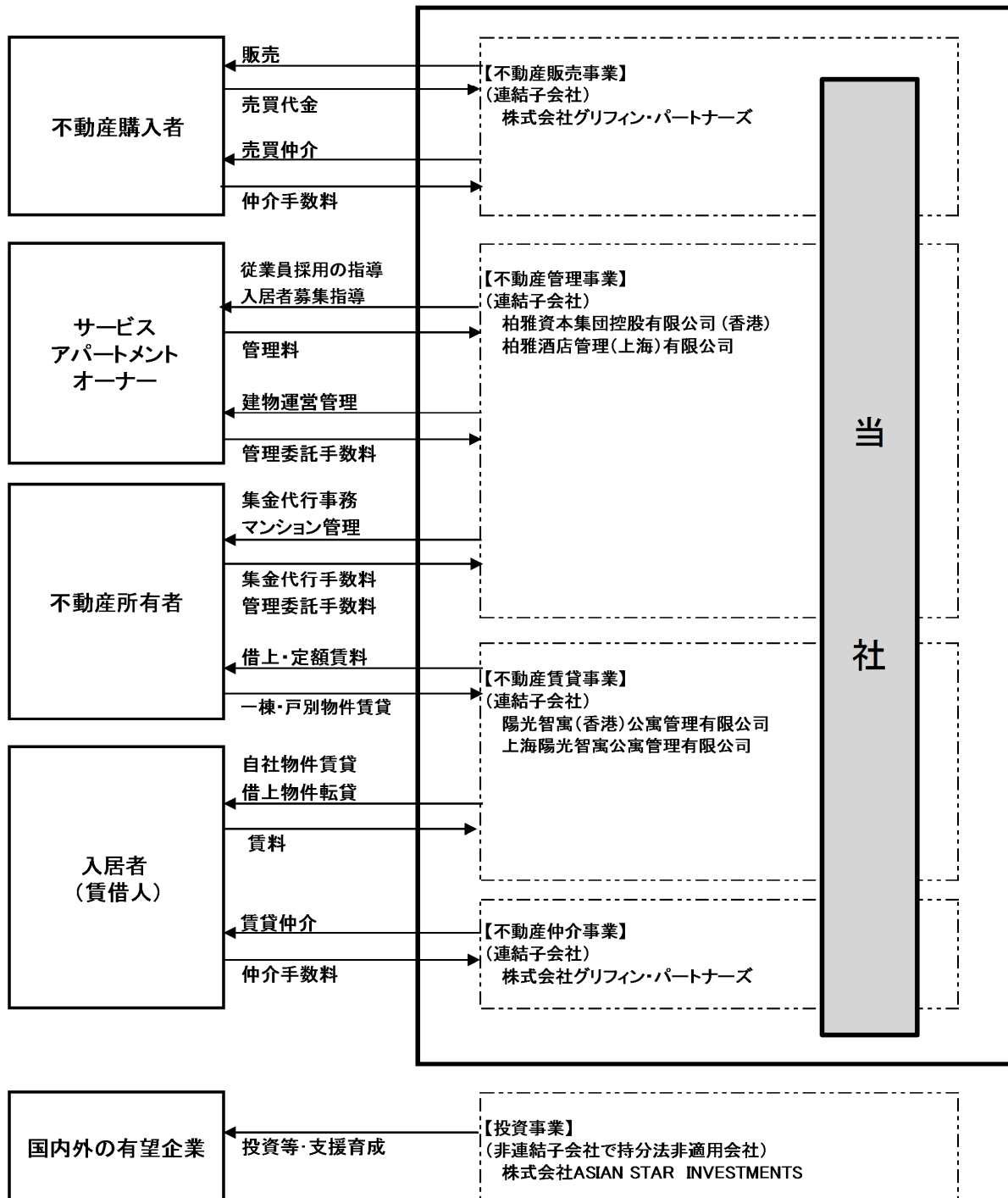
当社は、マンション、事務所及び駐車場等を所有又は賃借し、これらを賃貸又は転貸しております。連結子会社である陽光智寓(香港)公寓管理有限公司及び上海陽光智寓公寓管理有限公司は、中国において中古の建物を借上げ、ワンルームマンションにコンバージョンを施し賃貸するワンルームマンション賃貸事業を行っております。

### (不動産仲介事業)

当社及び連結子会社である株式会社グリフィン・パートナーズは、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

以上の企業集団の状況について図示すると次頁のとおりであります。

〈当社グループ〉



3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 4. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,049,176	1,055,680
受取手形及び売掛金	81,964	93,869
商品及び製品	5,578	4,501
販売用不動産	※1 1,386,007	※1 558,180
仕掛販売用不動産	※1 334,858	※1 330,623
原材料及び貯蔵品	2,088	2,041
未収還付法人税等	11,375	3,043
繰延税金資産	14,938	12,982
その他	50,194	42,303
貸倒引当金	△13,083	△12,473
流動資産合計	2,923,100	2,090,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	115,219	111,358
減価償却累計額	△52,569	△65,501
建物及び構築物 (純額)	62,650	45,857
車両運搬具	1,605	1,605
減価償却累計額	△950	△1,168
車両運搬具 (純額)	654	436
工具、器具及び備品	45,186	46,114
減価償却累計額	△35,302	△37,824
工具、器具及び備品 (純額)	9,884	8,290
土地	12,451	13,147
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	△1,980	△2,560
リース資産 (純額)	918	338
有形固定資産合計	86,558	68,070
無形固定資産		
のれん	118,823	41,954
その他	2,160	1,540
無形固定資産合計	120,984	43,494
投資その他の資産		
投資有価証券	385	※2 18,150
繰延税金資産	5,323	5,229
投資不動産	1,505,500	2,142,621
減価償却累計額	△245,721	△266,792
投資不動産 (純額)	※1 1,259,779	※1 1,875,828
その他	39,955	39,622
貸倒引当金	△1,440	△1,440
投資その他の資産合計	1,304,003	1,937,391
固定資産合計	1,511,546	2,048,956
資産合計	4,434,647	4,139,710

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	34,165	73,189
短期借入金	※1 386,966	※1 444,100
1年内返済予定の長期借入金	※1 98,468	※1 59,278
前受金	160,808	142,719
リース債務	671	399
未払法人税等	19,822	17,521
預り金	292,686	274,692
その他	88,333	91,915
流動負債合計	1,081,922	1,103,815
固定負債		
長期借入金	※1 1,000,616	※1 793,760
リース債務	391	—
退職給付に係る負債	21,847	24,034
長期預り保証金	233,707	209,399
固定負債合計	1,256,562	1,027,194
負債合計	2,338,485	2,131,010
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,931,218	1,931,218
資本剰余金	123,647	123,647
利益剰余金	144,785	71,259
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	2,099,739	2,026,213
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	115	△2,548
為替換算調整勘定	△4,503	△15,774
その他の包括利益累計額合計	△4,388	△18,322
新株予約権	810	810
純資産合計	2,096,161	2,008,700
負債純資産合計	4,434,647	4,139,710

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上高	1,731,131	3,129,986
売上原価	1,210,722	※1 2,604,544
売上総利益	520,408	525,442
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	17,676	18,769
販売促進費	4,928	5,883
販売手数料	12,352	29,319
旅費及び交通費	10,441	9,958
役員報酬	56,640	58,440
給与手当	85,242	76,327
退職給付費用	1,585	1,191
法定福利費	23,197	20,879
賞与	4,263	5,192
福利厚生費	2,828	2,657
支払手数料	66,738	69,405
賃借料	26,312	26,550
租税公課	59,720	53,970
減価償却費	6,365	5,544
のれん償却額	20,561	20,243
貸倒引当金繰入額	5,194	3,933
その他	63,802	57,312
販売費及び一般管理費合計	467,850	465,579
営業利益	52,558	59,862
営業外収益		
受取利息	4,284	4,948
受取配当金	7	8
貸倒引当金戻入額	—	2,515
違約金収入	2,726	1,164
その他	1,973	4,168
営業外収益合計	8,991	12,804
営業外費用		
支払利息	14,587	9,855
支払手数料	7,260	4,723
為替差損	5,323	14,016
貸倒引当金繰入額	1,440	—
その他	396	526
営業外費用合計	29,008	29,122
経常利益	32,541	43,544

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	※2 4,810	—
違約金収入	—	16,278
特別利益合計	4,810	16,278
<b>特別損失</b>		
減損損失	※3 13,198	※3 57,769
投資有価証券評価損	—	52,694
出資金評価損	2,260	—
出資金売却損	479	—
特別損失合計	15,938	110,463
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	21,413	△50,640
法人税、住民税及び事業税	22,500	20,834
法人税等調整額	△3,797	2,050
法人税等合計	18,702	22,885
当期純利益又は当期純損失(△)	2,710	△73,525
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
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純損失(△)	2,710	△73,525



(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益又は当期純損失 (△)	2,710	△73,525
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	76	△2,663
為替換算調整勘定	9,270	△11,270
その他の包括利益合計	※1 9,346	※1 △13,934
包括利益	12,056	△87,460
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	12,056	△87,460
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,931,218	123,647	142,074	△99,912	2,097,028
当期変動額					
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純損失(△)			2,710		2,710
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,710	—	2,710
当期末残高	1,931,218	123,647	144,785	△99,912	2,099,739

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	39	△13,773	△13,734	810	2,084,104
当期変動額					
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純損失(△)					2,710
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	76	9,270	9,346		9,346
当期変動額合計	76	9,270	9,346	—	12,056
当期末残高	115	△4,503	△4,388	810	2,096,161

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,931,218	123,647	144,785	△99,912	2,099,739
当期変動額					
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純損失(△)			△73,525		△73,525
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△73,525	—	△73,525
当期末残高	1,931,218	123,647	71,259	△99,912	2,026,213

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	115	△4,503	△4,388	810	2,096,161
当期変動額					
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純損失(△)					△73,525
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,663	△11,270	△13,934		△13,934
当期変動額合計	△2,663	△11,270	△13,934	—	△87,460
当期末残高	△2,548	△15,774	△18,322	810	2,008,700

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	21,413	△50,640
減価償却費	53,485	47,815
のれん償却額	20,561	20,243
たな卸資産評価損	—	5,920
減損損失	13,198	57,769
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	52,694
出資金売却損	479	—
出資金評価損	2,260	—
固定資産売却損益 (△は益)	△4,810	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	817	2,186
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,561	△506
受取利息及び受取配当金	△4,291	△4,956
支払利息	14,587	9,855
売上債権の増減額 (△は増加)	1,819	△13,275
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△349,124	821,245
仕入債務の増減額 (△は減少)	11,470	39,023
未払消費税等の増減額 (△は減少)	28,680	5,373
為替差損益 (△は益)	5,323	14,016
その他	34,277	△43,800
小計	△153,412	962,963
利息及び配当金の受取額	4,291	4,956
利息の支払額	△14,405	△9,647
法人税等の還付額	—	11,354
法人税等の支払額	△59,883	△30,803
営業活動によるキャッシュ・フロー	△223,409	938,823
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△809	△3,058
有形固定資産の売却による収入	5,621	—
投資不動産の取得による支出	△489,647	△647,077
子会社株式の取得による支出	—	△10,000
投資有価証券の取得による支出	△573,152	△773,210
投資有価証券の売却及び償還による収入	573,152	710,086
その他	9,525	△169
投資活動によるキャッシュ・フロー	△475,309	△723,428
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	409,400	444,100
短期借入金の返済による支出	△157,433	△386,966
長期借入れによる収入	367,000	512,350
長期借入金の返済による支出	△113,378	△758,396
リース債務の返済による支出	△641	△664
財務活動によるキャッシュ・フロー	504,947	△189,577
現金及び現金同等物に係る換算差額	△7,510	△19,314
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△201,282	6,503
現金及び現金同等物の期首残高	1,250,459	1,049,176
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,049,176	※1 1,055,680

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 5社

連結子会社の名称

株式会社グリフィン・パートナーズ

柏雅資本集団控股有限公司(香港)

柏雅酒店管理(上海)有限公司

陽光智寓(香港)公寓管理有限公司

上海陽光智寓公寓管理有限公司

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社の名称

株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は設立して間もなく事業も開始していないため、連結財務諸表に与える影響は軽微であり、重要性がないため連結の範囲からは除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結会計年度と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

a その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

a 商品

総平均法による原価法

b 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

c 貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 10年~47年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年~15年

②無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

なお、ソフトウェア(自社利用)については社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

③投資不動産

定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 15年～46年

④リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権及び貸付金等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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び国内連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付とする簡便法を適用しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、投資効果の発現する期間（5～10年）で均等償却しております。

(6) 重要な外貨建ての資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建て金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生年度の期間費用としております。

②販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、建設期間中の利息については、販売用不動産・仕掛販売用不動産に算入しております。

(連結貸借対照表関係)

## ※1 担保資産

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
販売用不動産	1,309,281千円	410,399千円
仕掛販売用不動産	258,050	274,976
投資不動産	1,090,633	1,715,710
合計	2,657,964	2,401,086

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
借入金	1,473,326千円	1,296,042千円
(短期借入金)	(386,966)	(444,100)
(1年内返済予定の長期借入金)	(86,840)	(58,182)
(長期借入金)	(999,520)	(793,760)

※2 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
投資有価証券(株式)	一千円	10,000千円

## 3 偶発債務

(訴訟事件)

当社は、当社が販売した分譲マンションの外壁タイルが剥離するという事象が発生したことから、当該マンションの管理組合より、平成29年2月24日付で損害賠償請求訴訟(請求金額38,608千円)の提起を受けました。

当社といたしましては、主因は施工会社側の施工不良にあるものと考えており、当社の損害賠償責任はないものと判断しております。今後、弁護士と協議の上、本件訴訟に対応していきます。

(連結損益計算書関係)

- ※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
－千円	5,920千円

- ※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
車両運搬具	4,658千円	－千円
工具、器具及び備品	151	－
計	4,810	－

- ※3 減損損失

前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場 所	用 途	種 類	金 額
中国江蘇省蘇州市	賃貸用不動産	建物及び構築物等	13,198千円

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最少単位として、各資産または各プロジェクト単位でグルーピングしております。

当社連結子会社である上海陽光智寓公寓管理有限公司において、収益性が低下したプロジェクトについて、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失 (13,198千円) として認識しております。当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを7.3%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場 所	用 途	種 類	金 額
香港特別行政区 (不動産管理事業 セグメント)	－	のれん	53,378千円
神奈川県	駐車場	投資不動産	4,390千円

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最少単位として、各資産または各プロジェクト単位でグルーピングしております。

当社連結子会社である柏雅資本集団控股有限公司 (香港) に係るのれんについて、株式取得時に想定していた収益が見込めなくなったことから、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当期減少額を減損損失 (53,378千円) として認識しております。当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを3.76%で割り引いて算定しております。

また、収益性が低下した駐車場については、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失 (4,390千円) として認識しております。なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を使用し、算定しております。

## (連結包括利益計算書関係)

## ※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	76千円	△2,663千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	76	△2,663
税効果額	—	—
その他有価証券評価差額金	76	△2,663
為替換算調整勘定		
当期発生額	9,270	△11,270
その他の包括利益合計	9,346	△13,934

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	18,008,200	—	—	18,008,200
合計	18,008,200	—	—	18,008,200
自己株式				
普通株式	83,200	—	—	83,200
合計	83,200	—	—	83,200

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第2回新株予約権	普通株式	480,000	—	—	480,000	480
	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第4回新株予約権	普通株式	300,000	—	—	300,000	330
合計		—	780,000	—	—	780,000	810

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。



当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	18,008,200	—	—	18,008,200
合計	18,008,200	—	—	18,008,200
自己株式				
普通株式	83,200	—	—	83,200
合計	83,200	—	—	83,200

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第2回新株予約権	普通株式	480,000	—	—	480,000	480
	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第4回新株予約権	普通株式	300,000	—	—	300,000	330
合計		—	780,000	—	—	780,000	810

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
現金及び預金	1,049,176千円	1,055,680千円
現金及び現金同等物	1,049,176	1,055,680

## (セグメント情報等)

## a. セグメント情報

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

したがって、当社は事業目的又はサービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産仲介事業」の4つに集約していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
不動産販売事業	マンション等の販売
不動産管理事業	マンション等の管理
不動産賃貸事業	マンション等の賃貸
不動産仲介事業	不動産の仲介

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	540,668	458,613	525,488	206,360	1,731,131	—	1,731,131	—	1,731,131
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	276	—	6,500	6,776	—	6,776	△6,776	—
計	540,668	458,889	525,488	212,860	1,737,907	—	1,737,907	△6,776	1,731,131
セグメント利益又は 損失 (△)	8,542	191,537	108,206	63,459	371,744	△178	371,566	△319,008	52,558
セグメント資産	1,724,762	641,190	1,389,083	36,719	3,791,756	—	3,791,756	642,890	4,434,647
その他の項目									
減価償却費	—	—	47,177	19	47,197	—	47,197	6,288	53,485
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	609	200	809	—	809	—	809

- (注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。なお、その他の事業として営んでおりました貸金業、設計監理事業等につきましては、当期中に事業を廃止しております。
2. 調整額は以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△319,008千円は、セグメント間取引消去△6,776千円、各セグメントに配分していない全社費用△312,231千円であります。
  - (2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
3. セグメント利益又は損失 (△) の合計額は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	1,978,618	433,767	500,546	217,055	3,129,986	—	3,129,986	—	3,129,986
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	101	223	7,959	8,284	—	8,284	△8,284	—
計	1,978,618	433,868	500,770	225,014	3,138,271	—	3,138,271	△8,284	3,129,986
セグメント利益又は 損失 (△)	21,796	179,137	69,139	73,642	343,716	—	343,716	△283,853	59,862
セグメント資産	889,723	570,015	2,001,399	29,541	3,490,680	—	3,490,680	649,030	4,139,710
その他の項目									
減価償却費	—	—	42,425	23	42,449	—	42,449	5,366	47,815
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	758	—	758	—	758	27,329	28,087

- (注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。なお、その他の事業として営んでおりました貸金業、設計監理事業等につきましては、前期中に事業を廃止しております。
2. 調整額は以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△283,853千円は、セグメント間取引消去△8,284千円、各セグメントに配分していない全社費用△275,568千円であります。
  - (2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
3. セグメント利益又は損失 (△) の合計額は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## b. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位: 千円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	全社・消去	合計
減損損失	—	—	13,198	—	—	13,198

当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

(単位: 千円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	全社・消去	合計
減損損失	—	53,378	4,390	—	—	57,769

## c. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位:千円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	16,752	3,809	—	—	20,561
当期末残高	—	104,993	13,830	—	—	118,823

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

(単位:千円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	16,414	3,828	—	—	20,243
当期末残高	—	32,797	9,156	—	—	41,954

## d. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり純資産額	116円 90銭	112円 02銭
1株当たり当期純利益金額又は 1株あたり当期純損失金額 (△)	0円 15銭	△4円 10銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	—

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。また当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり 当期純損失金額 (△)		
親会社株主に帰属する当期純利益金額又は 当期純損失金額 (△) (千円)	2,710	△73,525
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純 利益金額又は当期純損失金額 (△) (千円)	2,710	△73,525
普通株式の期中平均株式数 (株)	17,925,000	17,925,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1 株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった 潜在株式の概要	第2回新株予約権 4,800個 普通株式 480,000株 第4回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株	第2回新株予約権 4,800個 普通株式 480,000株 第4回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. その他

## (1) 役員の変動

役員の変動については、開示内容が定まった時点で開示いたします。

## (2) その他

該当事項はありません。