



## 2022年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023年2月13日

上場会社名 株式会社ASIAN STAR  
 コード番号 8946 URL <https://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) 呉 文偉  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室長 (氏名) 木下 美里 TEL 045-324-2444  
 定時株主総会開催予定日 2023年3月28日 有価証券報告書提出予定日 2023年3月30日

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

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年12月期の連結業績(2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期	2,490	2.1	48		42	899.8	55	
2021年12月期	2,543	30.3	3		4		21	

(注) 包括利益 2022年12月期 88百万円 (399.9%) 2021年12月期 17百万円 ( %)

	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	%	%	%
2022年12月期	2.88		3.3	1.4	1.9
2021年12月期	1.12		1.3	0.1	0.1

#### (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
2022年12月期	3,129	1,701	54.4	88.49
2021年12月期	3,062	1,631	53.3	84.86

(参考) 自己資本 2022年12月期 1,701百万円 2021年12月期 1,631百万円

#### (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
2022年12月期	455	73	89	853
2021年12月期	121	226	449	430

### 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	%	%
2021年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2022年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2023年12月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

### 3. 2023年12月期の連結業績予想(2023年1月1日～2023年12月31日)

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	3,177	27.6	48	0.3	44	4.5	32	41.4	1.69

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 : 有  
 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)	2022年12月期	19,308,200 株	2021年12月期	19,308,200 株
期末自己株式数	2022年12月期	83,200 株	2021年12月期	83,200 株
期中平均株式数	2022年12月期	19,225,000 株	2021年12月期	19,225,000 株

(参考)個別業績の概要

2022年12月期の個別業績(2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期	1,873	4.9	26		3		23	17.6
2021年12月期	1,785	19.5	43		20		20	

	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
2022年12月期	1.22	
2021年12月期	1.04	

(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
2022年12月期	2,762	1,561	56.5	81.21
2021年12月期	2,625	1,538	58.6	79.98

(参考) 自己資本 2022年12月期 1,561百万円 2021年12月期 1,537百万円

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

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等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、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。

○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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	7
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	8
(1) 連結貸借対照表 .....	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	10
連結損益計算書 .....	10
連結包括利益計算書 .....	12
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	16
(会計方針の変更) .....	18
(追加情報) .....	18
(連結貸借対照表関係) .....	19
(連結損益計算書関係) .....	19
(連結包括利益計算書関係) .....	20
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	23
(セグメント情報等) .....	23
(1株当たり情報) .....	28
(重要な後発事象) .....	28
5. その他 .....	29
(1) 役員の異動 .....	29
(2) その他 .....	29

## 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、新型コロナウイルスの新たな変異株の登場により活動制限が再び強化される中で、ワクチン接種の普及等により経済活動正常化の動きも見られました。一方で、中国におけるゼロコロナ政策に伴う厳しい活動制限の実施や、ロシアのウクライナ侵攻を受け欧州各国がロシアへの経済・金融制裁を発動するなど、世界経済が我が国に与える影響は引き続き不透明な状態が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループは不動産管理事業を事業領域の中心に据え、それに関連する不動産仲介事業、不動産賃貸事業の更なる収益向上及び不動産販売事業の業容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2,490百万円（前連結会計年度比2.1%減）、営業利益48百万円（前連結会計年度は営業損失3百万円）、経常利益42百万円（前連結会計年度比899.8%増）、特別利益35百万円及び法人税等19百万円を含む親会社株主に帰属する当期純利益55百万円（前連結会計年度は当期純損失21百万円）となりました。

#### (不動産販売事業)

第3四半期連結会計期間において開発用地及び戸建用地の販売を行ったことなどから、売上高1,126百万円（前連結会計年度比7.5%増）、営業利益72百万円（前連結会計年度比112.5%増）となりました。

#### (不動産管理事業)

不動産管理事業は比較的安定しており、売上高は579百万円（前連結会計年度比2.8%増）、営業利益は145百万円（前連結会計年度比31.2%増）となりました。

#### (不動産賃貸事業)

新型コロナウイルス感染拡大の影響で売上高は若干減少したものの、積極的に経費節減を進めたことなどから営業利益は改善し、売上高は391百万円（前連結会計年度比4.8%減）、営業利益は87百万円（前連結会計年度比4.7%増）となりました。

#### (不動産仲介事業)

中国のゼロコロナ政策等に伴い一部地域がロックダウンしたことの影響を受けたこと等により売上高、営業利益ともに減少し、売上高は391百万円（前連結会計年度比24.3%減）、営業利益は88百万円（前連結会計年度比10.8%減）となりました。

#### (投資事業)

新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の鈍化を受け、投資を抑制していることから、売上高、営業利益共に発生はありませんでした。（前連結会計年度は売上高2百万、営業利益1百万円）

#### ②次期の見通し

当社グループは、主幹事業であ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、土地、マンション等の販路の拡大と販売戸数の増加に注力いたします。前期より繰越となっているリゾート用地については、売却活動は継続するものの業績予想には織り込まず売却決定時に開示するものとしたいたします。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る取扱件数の増加に加え、タワーマンション等の大型物件の斡旋に努め収益力の増加を目指します。不動産賃貸事業につきましては、稼働率の維持及び管理契約の内容見直し等による収益増加に努めます。投資事業につきましては、中国及び日本企業のアドバイザー及びコンサルティング業務の受託件数増加を目指します。

以上により2023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3,177百万円（前連結会計年度比27.3%増）、営業利益48百万円（前連結会計年度比1.2%増）、経常利益44百万円（前連結会計年度比5.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益32百万円（前連結会計年度比41.0%減）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67百万円増加し、3,129百万円となりました。これは主として現金及び預金の増加422百万円、販売用不動産の減少106百万円、及び投資不動産の減少90百万円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2百万円減少し、1,428百万円となりました。これは主として有利子負債の増加58百万円、未払金の減少149百万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69百万円増加し、1,701百万円となりました。これは主として当期純利益55百万円の計上、為替換算調整勘定の増加33百万円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455百万円、投資活動による支出が73百万円及び財務活動による収入が89百万円となり、また、現金及び現金同等物に係る換算差額が10百万円、連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額59百万円が発生したことから、前連結会計年度末に比べ422百万円減少し、853百万円となりました。

(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、455百万円の収入（前連結会計年度は121百万円の収入）となりました。これは主として税金等調整前当期純利益の計上74百万円、棚卸資産の減少148百万円、預り金の増加126百万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、73百万円の支出（前連結会計年度は226百万円の支出）となりました。これは主として投資有価証券の売却による収入82百万円、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得に対する前期末払分の支払い126百万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、89百万円の収入（前連結会計年度は449百万円の支出）となりました。これは主として短期借入による収入948百万円、有利子負債の返済による支出908百万円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

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期
自己資本比率 (%)	48.5	48.2	44.6	53.3	54.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	50.7	59.4	45.2	50.9	49.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	1.4	—	5.2	4.1	1.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	97.3	—	19.0	19.0	37.0

(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. 2019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。

2022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。2023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。

##### <主な法的規制>

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、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

##### 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(3)第27989号 有効期間：2021年9月6日から2026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(4)第033175号 有効期間：2022年10月23日から2027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。

##### ・賃貸住宅管理業者登録

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第3条第1項に基づき、賃貸住宅管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(01)第002743号 有効期間：2021年11月23日から2026年11月22日まで）をして、賃貸住宅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(3)第27056号 有効期間：2019年3月17日から2024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。

(株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS)

##### ・適格機関投資家等特例業務届出

金融商品取引法第63条に基づき、適格機関投資家等特例業務の届出をしております。

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事の増加等を招き、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、本来外注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)	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	949,629	500,293	558,585
総資産額(千円)(B)	3,618,943	3,062,350	3,129,724
有利子負債依存度(%) (A/B)	26.2	16.3	17.8

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）、J R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、横浜市内では「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、2006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) 2022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、2020年12月期に12名、2021年12月期に27名、2022年12月期に18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。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、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**

2020年12月7日付けで当社取締役等に対し第5回新株予約権170,000株を発行し、2022年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数145,000株となります。これにより当社の潜在株式数は145,000株となり、これに係る議決権数は1,450個となるため、当社の総議決権数192,236個（2022年12月31日現在）に占める割合は0.7%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. 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。

3. 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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 430,461	※1 853,370
受取手形及び売掛金	79,539	61,789
商品及び製品	5,247	4,621
販売用不動産	※1 927,941	※1 821,350
仕掛販売用不動産	※1 198,538	※1 224,842
原材料及び貯蔵品	1,720	2,065
その他	236,799	136,105
貸倒引当金	△6,232	△9,214
流動資産合計	1,874,015	2,094,932
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	32,287	34,892
減価償却累計額	△18,360	△21,736
建物及び構築物 (純額)	13,926	13,155
車両運搬具	11,666	18,138
減価償却累計額	△8,007	△10,093
車両運搬具 (純額)	3,659	8,044
工具、器具及び備品	38,132	32,906
減価償却累計額	△29,219	△27,591
工具、器具及び備品 (純額)	8,912	5,315
土地	—	—
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	△2,899	△2,899
リース資産 (純額)	—	—
有形固定資産合計	26,498	26,515
無形固定資産		
のれん	221,299	223,746
その他	31,008	20,455
無形固定資産合計	252,308	244,202
投資その他の資産		
投資有価証券	72,668	—
その他の関係会社有価証券	—	29,888
繰延税金資産	11,455	5,187
投資不動産	1,000,687	914,083
減価償却累計額	△301,910	△305,615
投資不動産 (純額)	※1 698,777	608,467
その他	128,067	121,971
貸倒引当金	△1,440	△1,440
投資その他の資産合計	909,528	764,074
固定資産合計	1,188,334	1,034,792
資産合計	3,062,350	3,129,724

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	26,485	17,906
短期借入金	※1 64,833	※1 212,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 59,539	※1 53,857
前受金	121,299	117,836
未払法人税等	46,890	7,873
預り金	226,322	355,971
未払金	199,752	49,985
その他	32,118	42,581
流動負債合計	777,242	858,012
固定負債		
長期借入金	※1 375,920	※1 292,727
退職給付に係る負債	28,257	37,130
長期預り保証金	244,293	237,776
繰延税金負債	4,728	2,735
固定負債合計	653,200	570,369
負債合計	1,430,442	1,428,381
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,992,968	1,992,968
資本剰余金	185,397	185,397
利益剰余金	△458,794	△422,026
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	1,619,659	1,656,427
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	11,748	44,770
その他の包括利益累計額合計	11,748	44,770
新株予約権	500	145
純資産合計	1,631,908	1,701,343
負債純資産合計	3,062,350	3,129,724

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	2,543,295	2,490,064
売上原価	1,729,317	1,669,006
売上総利益	813,977	821,057
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	19,197	19,754
販売促進費	678	517
販売手数料	22,213	18,115
旅費及び交通費	6,938	11,110
役員報酬	47,779	26,700
給与手当	298,577	260,195
退職給付費用	1,964	4,427
法定福利費	51,298	54,892
賞与	13,604	22,136
福利厚生費	4,912	8,436
支払手数料	110,504	93,426
賃借料	80,730	69,764
租税公課	34,782	41,835
減価償却費	20,552	27,305
のれん償却額	23,523	27,968
貸倒引当金繰入額	△6,451	2,913
その他	86,182	83,317
販売費及び一般管理費合計	816,988	772,818
営業利益又は営業損失(△)	△3,010	48,238
営業外収益		
受取利息	4,001	1,888
受取配当金	402	—
業務受託手数料	1,200	—
受取事務手数料	3,161	3,138
違約金収入	537	1,651
補助金収入	7,067	11,196
持分法による投資利益	—	17
その他	2,401	3,293
営業外収益合計	18,771	21,185
営業外費用		
支払利息	7,018	12,336
支払手数料	1,070	2,408
為替差損	3,185	11,241
その他	227	837
営業外費用合計	11,500	26,822
経常利益	4,261	42,601

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
<b>特別利益</b>		
違約金収入	—	※2 34,907
新株予約権戻入益	480	355
関係会社株式売却益	961	—
持分変動利益	—	645
特別利益合計	1,441	35,907
<b>特別損失</b>		
減損損失	—	※1 2,424
固定資産除却損	1,272	1,406
投資有価証券売却損	2,582	—
特別損失合計	3,855	3,830
税金等調整前当期純利益	1,847	74,678
法人税、住民税及び事業税	62,361	6,115
法人税等調整額	△38,995	13,210
法人税等合計	23,366	19,325
当期純利益又は当期純損失(△)	△21,518	55,352
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(△)	△21,518	55,352

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)	△21,518	55,352
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,588	—
為替換算調整勘定	36,607	33,021
その他の包括利益合計	39,196	33,021
包括利益	17,678	88,374
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	17,678	88,374
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 2021年1月1日 至 2021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	1,992,968	185,397	△437,276	△99,912	1,641,178
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純損失(△)			△21,518		△21,518
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			△21,518		△21,518
当期末残高	1,992,968	185,397	△458,794	△99,912	1,619,659

	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	△2,588	△24,859	△27,448	980	1,614,709
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純損失(△)					△21,518
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,588	36,607	39,196	△480	38,716
当期変動額合計	2,588	36,607	39,196	△480	17,198
当期末残高	-	11,748	11,748	500	1,631,908

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	1,992,968	185,397	△458,794	△99,912	1,619,659
会計方針の変更による累積的影響額			△18,584		△18,584
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,992,968	185,397	△477,379	△99,912	1,601,074
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			55,352		55,352
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計			55,352		55,352
当期末残高	1,992,968	185,397	△422,026	△99,912	1,656,427

	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	—	11,748	11,748	500	1,631,908
会計方針の変更による累積的影響額					△18,584
会計方針の変更を反映した当期首残高	—	11,748	11,748	500	1,613,323
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益					55,352
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		33,021	33,021	△355	32,666
当期変動額合計		33,021	33,021	△355	88,019
当期末残高	—	44,770	44,770	145	1,701,343



(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	1,847	74,678
減価償却費	48,262	47,647
のれん償却額	23,523	27,968
固定資産除却損	1,272	1,406
関係会社株式売却損益 (△は益)	△961	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	2,582	—
減損損失	—	2,424
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,023	8,872
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△7,063	2,866
受取利息及び受取配当金	△4,403	△1,888
支払利息	7,018	12,336
売上債権の増減額 (△は増加)	△7,411	20,880
棚卸資産の増減額 (△は増加)	342,177	148,421
仕入債務の増減額 (△は減少)	△4,286	△8,578
未払金の増減額 (△は減少)	△42,067	△18,735
未払消費税等の増減額 (△は減少)	11,734	△19,437
前受金の増減額 (△は減少)	△19,664	△3,463
預り金の増減額 (△は減少)	△39,170	126,761
預り保証金の増減額 (△は減少)	△17,425	△19,693
為替差損益 (△は益)	3,657	18,217
その他	△154,223	95,374
小計	146,418	516,060
利息及び配当金の受取額	4,403	1,888
利息の支払額	△6,364	△12,302
法人税等の還付額	12,795	10,817
法人税等の支払額	△36,081	△61,304
営業活動によるキャッシュ・フロー	121,173	455,158
<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	△1,594	△9,906
無形固定資産の取得による支出	△550	△670
投資有価証券の取得による支出	△69,519	—
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,732	82,655
関係会社株式の取得による支出	—	△20,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△663	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得に対する前 期末払分の支払による支出	△164,390	△126,214
その他	1,449	645
投資活動によるキャッシュ・フロー	△226,535	△73,489
<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	121,675	948,283
短期借入金返済による支出	△266,200	△819,833
長期借入れによる収入	70,000	—
長期借入金返済による支出	△374,969	△88,863
非支配株主からの払込みによる収入	—	50,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△449,493	89,585
現金及び現金同等物に係る換算差額	27,280	10,880
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△527,574	482,135
現金及び現金同等物の期首残高	958,035	430,461
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	—	△59,225
現金及び現金同等物の期末残高	※1 430,461	※1 853,370

(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 6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

上海德威房地產經紀有限公司

上海優宏資産管理有限公司

上海特庫伊投資管理有限公司

当連結会計年度において、第三者割当増資を行ったことにより連結子会社であった株式会社ASIAN STAR INVESTMENTSを連結子会社から持分法適用会社へ変更しています。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

ASIANSTAR LIFE CREATION株式会社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社とした会社は、小規模会社であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

ASIANSTAR LIFE CREATION株式会社

(持分法を適用しない理由)

当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

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

その他有価証券(営業投資有価証券を含む)

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

②棚卸資産

a 商品

個別法による原価法

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

個別法による原価法

(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、1998年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに2016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、1998年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに2016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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会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。

①不動産販売事業

不動産販売においては、不動産売買契約で定めた売買代金を受領すると同時に、対象不動産を引き渡すことを以て履行義務が充足されるものであるため、顧客への対象不動産の引き渡し完了時点において収益を認識しております。

②不動産管理事業

不動産管理においては、顧客との業務委託契約等に基づき当該物件を管理・維持する義務を負っており、サービスの提供に応じて収益を認識しております。

③不動産賃貸事業

不動産賃貸においては、主として当社が保有する収益不動産、駐車場、店舗等の賃貸を行っており、リース取引に関する会計基準に従い賃貸借契約期間に渡り収益を認識しております。

④不動産仲介事業

不動産売買仲介においては、売主と買主との間で取引成立に向けた調整を行い不動産の引き渡しまでをサポートする事業であり、媒介契約に基づく目的物である不動産が買主へ引き渡された時点をもって媒介業務が完了し履行義務が充足されるものであるため、買主への対象不動産の引き渡し完了時点において収益を認識しております。

不動産賃貸仲介においては、貸主の不動産に対し賃借人の斡旋を行っており、賃借人が入居開始となり貸主へ受け渡す家賃が発生することにより履行義務が充足されるものであるため、賃借人との賃貸借契約に基づく賃料の発生時点を以て収益を認識しております。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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

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。

(会計方針の変更)

1. 収益認識に関する会計基準等

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、顧客との契約における履行義務の識別を行った結果、不動産売買仲介事業に係る売上については、不動産売買契約時に収益認識しておりましたが、売買仲介案件の物件引渡時に収益認識する方法に変更しております。また、当社グループが代理人として関与したと判定される収益について、総額で収益認識しておりましたが、純額で収益認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結累計期間の売上高は101,127千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前純利益はそれぞれ11,228千円増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は18,584千円減少しております。

2. 時価の算定に関する会計基準等

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響等)

新型コロナウイルスの感染拡大に関して今後の収束時期等を正確に予測することは困難な状況ではありますが、当社では現時点で入手可能な情報や予測等に基づき、棚卸資産の評価や固定資産の減損等の会計上の見積りを行っております。

なお、今後の新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は不確定要素が多いことから、その収束状況によっては当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
預金	10,000千円	10,000千円
販売用不動産	644,036	786,146
仕掛販売用不動産	156,266	208,511
投資不動産	68,986	—
合計	879,289	1,004,658

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
借入金	436,659千円	498,585千円
(短期借入金)	(61,200)	(212,000)
(1年内返済予定の長期借入金)	(59,539)	(53,857)
(長期借入金)	(315,920)	(232,727)

## (連結損益計算書関係)

## ※1 減損損失

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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
神奈川県	本社オフィス	建物付属設備等	2,424千円

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、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。

本社の一部移転を行った際に、本社資産の一部について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失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または使用価値により測定しており、正味売却価額により測定する場合は不動産鑑定評価額、使用価値により測定する場合は将来キャッシュ・フローを5.62%で割り引いて算定しております。

## ※2 違約金収入

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

販売用不動産の売却について、契約相手方の事情により売買契約の解約を合意したことから、損害賠償金及び遅延損害金を違約金収入として計上しております。

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,229千円	—
組替調整額	2,582	—
税効果調整前	3,811	—
税効果額	△1,223	—
その他有価証券評価差額金	2,588	—
為替換算調整勘定		
当期発生額	26,701	33,021
組替調整額	9,906	—
税効果調整前	36,607	33,021
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	36,607	33,021
その他の包括利益合計	39,196	33,021

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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(注)	19,308,200	—	—	19,308,200
合計	19,308,200	—	—	19,308,200
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	—	—
	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
	株式会社ASIAN STAR 第5回新株予約権	普通株式	170,000	—	—	170,000	170
合計		—	950,000	—	480,000	470,000	500

(注) 第2回新株予約権の減少480,000株は、新株予約権の行使期間満了による消滅によるものであります。

## 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 2022年1月1日 至 2022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(注)	19,308,200	—	—	19,308,200
合計	19,308,200	—	—	19,308,200
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	
	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	—	—
	株式会社ASIAN STAR 第5回新株予約権	普通株式	170,000	—	25,000	145,000	145
	合計	—	470,000	—	325,000	145,000	145

(注) 第4回新株予約権の減少300,000株は、新株予約権の行使期間満了による消滅によるものであります。

第5回新株予約権の減少25,000株は、辞任した役員の子権利放棄により消滅するものであります。

## 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
現金及び預金	430,461千円	853,370千円
現金及び現金同等物	430,461	853,370

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(報告セグメントの決定方法)

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」、「投資事業」の5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
投資事業	株式・債券等の売買

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額 (注) 2
	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	投資事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,048,354	564,137	411,387	517,099	2,316	2,543,295	—	2,543,295
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	14,773	15,301	—	30,074	△30,074	—
計	1,048,354	564,137	426,160	532,400	2,316	2,573,369	△30,074	2,543,295
セグメント利益	34,240	111,016	83,858	99,073	1,873	330,063	△333,073	△3,010
セグメント資産	1,279,904	178,504	701,409	98,933	—	2,258,751	803,599	3,062,350
その他の項目								
減価償却費	—	9,107	27,710	—	—	36,818	11,444	48,262
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	1,189	1,189

(注) 1. 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△333,073千円は、セグメント間取引消去△30,074千円、各セグメントに配分していない全社費用△302,999千円であります。
- (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。

2. 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損失と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額 (注) 2
	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	投資事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,126,858	579,877	391,826	391,501	—	2,490,064	—	2,490,064
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	13,463	8,481	—	21,944	△21,944	—
計	1,126,858	579,877	405,289	399,983	—	2,512,008	△21,944	2,490,064
セグメント利益	72,776	145,671	87,767	88,342	—	394,558	△346,320	48,238
セグメント資産	1,051,752	203,654	612,202	77,354	—	1,944,963	1,184,761	3,129,724
その他の項目								
減価償却費	—	10,829	23,949	—	—	34,778	8,346	43,124
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	10,376	10,376

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△346,320千円は、セグメント間取引消去313千円、各セグメントに配分していない全社費用△346,634千円であります。
- (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。

2. セグメント利益の合計額は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

#### 4. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更等に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の不動産販売事業の売上高は123,684千円、セグメント利益は11,328千円減少し、不動産仲介事業の売上高並びにセグメント利益は22,557千円増加しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
2,065,745	477,549	2,543,295

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
18,668	7,829	26,498

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ベストランド	550,000	不動産販売事業

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
2,108,874	381,189	2,490,064

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
21,237	5,278	26,515

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
マトリックス・キャピタル株式会社	278,606	不動産販売事業

【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 2021年1月1日 至 2021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	投資事業	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	—	—	—

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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	投資事業	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	—	2,424	2,424

【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 2021年1月1日 至 2021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	投資事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	5,231	—	18,291	23,523
当期末残高	—	—	—	49,220	—	172,078	221,299

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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	投資事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	6,220	—	21,747	27,968
当期末残高	—	—	—	49,765	—	173,981	223,746

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり純資産額	84円 86銭	88円 49銭
1株当たり当期純利益又は当期純損失(△)	△1円 12銭	2円 88銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	—

(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については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。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。

2. 1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり当期純利益又は当期純損失		
親会社株主に帰属する当期純利益又は 当期純損失(△)(千円)	△21,518	55,352
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 純利益又は当期純損失(△)(千円)	△21,518	55,352
普通株式の期中平均株式数(株)	19,225,000	19,225,000
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の算定に含めなかった潜在 株式の概要	第4回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株 第5回新株予約権 1,700個 普通株式 170,000株	第5回新株予約権 1,450個 普通株式 145,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

#### 4. その他

##### (1) 役員の変動

###### ①代表取締役の変動

該当事項はありません。

###### ②その他の役員の変動

###### ・新任取締役候補

取締役 陳 歆 (現監査等委員である取締役)

取締役 田中 忍 (現専務執行役員)

###### ・新任監査等委員である取締役候補

取締役 張 平 (現取締役)

###### ③就任予定日

2023年3月28日

##### (2) その他

該当事項はありません。