



2024年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2025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) 吳 文偉
問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室 室長 (氏名) 松永 絵里香 TEL 045-324-2444
定時株主総会開催予定日 2025年3月27日 有価証券報告書提出予定日 2025年3月31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. 2024年12月期の連結業績(2024年1月1日~2024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	%
2024年12月期	3,351	57.7	51	3.9	59	25.4	18	54.9
2023年12月期	2,125	14.6	53	10.8	47	11.8	40	26.0

(注) 包括利益 2024年12月期 75百万円 (24.6%) 2023年12月期 60百万円 (31.8%)

	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	%	%	%
2024年12月期	0.78		0.8	1.7	1.5
2023年12月期	1.94		2.1	1.4	2.5

(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
2024年12月期	3,329	2,286	66.8	93.69
2023年12月期	3,615	2,162	59.8	91.13

(参考) 自己資本 2024年12月期 2,222百万円 2023年12月期 2,161百万円

(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
2024年12月期	568	266	282	1,309
2023年12月期	145	6	272	1,279

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	%	%
2023年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2024年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2025年12月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

3. 2025年12月期の連結業績予想(2025年1月1日~2025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	3,941	17.5	102	108.2	94	110.4	61	233.9	2.57

注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有

新規 2 社 (社名) 株式会社亜信、株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS、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)	2024年12月期	23,808,200 株	2023年12月期	23,808,200 株
期末自己株式数	2024年12月期	83,200 株	2023年12月期	83,200 株
期中平均株式数	2024年12月期	23,725,000 株	2023年12月期	21,123,630 株

(参考) 個別業績の概要

2024年12月期の個別業績 (2024年1月1日 ~ 2024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	%
2024年12月期	2,678	64.1	16	67.4	11	68.8	7	72.7
2023年12月期	1,632	12.9	51		36		29	24.5

	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
2024年12月期	0.34	0.34
2023年12月期	1.39	1.39

(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	
2024年12月期	2,798		1,999		71.4		84.26	
2023年12月期	3,219		1,990		61.8		83.92	

(参考) 自己資本 2024年12月期 1,998百万円 2023年12月期 1,990百万円

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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	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
(連結貸借対照表に関する注記)	19
(連結損益計算書に関する注記)	19
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(セグメント情報等の注記)	22
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
4. その他	26
(1) 役員の異動	26
(2) その他	26

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、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により、緩やかな回復が見られました。新型コロナウイルス感染症の影響が収束し、社会活動の正常化が進んだ一方、海外景気の不確実性や物価上昇、エネルギー価格高騰などのリスク要因も残っており、依然として先行きは不透明な状況が続いています。

当社グループが属する不動産業界においては、低金利や政府の住宅支援策などに支えられ、需要は堅調に推移しています。特に都市部では、人口転入超過や生活の利便性が求められ、分譲マンションの需要は安定しています。しかし、建築資材の価格高騰や人件費の上昇、金利上昇の影響が顕在化し、建築コストや土地代の上昇が続いており、今後の住宅ローン金利の動向には注視が必要です。また、物件の立地や利便性によって、価格の上昇に対する買い控えも見られ、価格動向に影響を与える可能性もあります。

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3,351百万円（前連結会計年度比57.7%増）、営業利益51百万円（前連結会計年度比3.9%減）、経常利益59百万円（前連結会計年度比25.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益18百万円（前連結会計年度比54.9%減）となりました。

(不動産販売事業)

投資用マンションの買取再販事業が堅調に推移していることに加え、レジデンス物件を販売したことにより対前期で売上高、営業利益ともに大きく増加し、売上高1,986百万円（前年同期比177.5%増）、営業利益157百万円（前年同期比81.1%増）となりました。

(不動産管理事業)

前期から特に建物管理の業容拡大に注力しており、売上高は667百万円（前年同期比13.1%増）となりました。一方で、組織変更に伴う営業費用の増加などにより収益性はやや鈍化し、営業利益は114百万円（前年同期比4.8%減）となりました。

(不動産賃貸事業)

収益性改善を目的とする資産の流動化を推進しており、前期において投資物件の一部を売却したことなどから、売上高はやや減少し、378百万円（前年同期比2.2%減）となりました。一方で、固定費の経費削減効果などから営業利益は増加し、71百万円（前年同期比13.9%増）となりました。

(不動産仲介事業)

特に中国子会社を中心に賃貸仲介業務は堅調に推移いたしましたが、組織変更等により売買仲介業務が伸び悩んだため、売上高は328百万円（前年同期比26.2%減）となりました。また、売上の減少に伴い固定費負担が増加傾向にあるため、営業利益は28百万円（前年同期比69.9%減）となりました。

(投資事業)

市況を注視し、投資案件を慎重に吟味していることから、売上高、営業利益共に発生はありませんでした（前連結会計年度も同様）。

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、当期に実現した当社の海外富裕層とのネットワークを活用した分譲マンション、投資用マンションの買取再販を次期はさらに加速して参ります。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、タワーマンションや投資用物件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、中国及び日本企業との協業により本邦不動産投資案件を吟味し、将来の収益事業の一つとなるべく努力して参ります。

以上により2025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3,941百万円（前連結会計年度比17.5%増）、営業利益102百万円（前連結会計年度比108.2%増）、経常利益94百万円（前連結会計年度比110.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益61百万円（前連結会計年度比233.9%増）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286百万円減少し、3,329百万円となりました。これは主として販売用不動産及び仕掛販売用不動産の減少591百万円、長期貸付金の増加150百万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409百万円減少し、1,043百万円となりました。これは主として預り金の減少245百万円、有利子負債の減少191百万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123百万円増加し、2,286百万円となりました。これは主として当期純利益の計上32百万円、為替換算調整勘定の増加42百万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568百万円、投資活動による支出が266百万円及び財務活動による支出が282百万円となったことから、前連結会計年度末に比べ29百万円増加し、1,309百万円となりました。

(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、568百万円の収入（前連結会計年度は145百万円の収入）となりました。これは主として戸建並びにレジデンスの販売による販売用不動産及び仕掛販売用不動産の減少772百万円、預り金の減少251百万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、266百万円の支出（前連結会計年度は6百万円の収入）となりました。これは主として不動産関連投資に係る長期貸付による支出150百万円、関係会社に対する貸付による支出30百万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、282百万円の支出（前連結会計年度は272百万円の収入）となりました。これは主として有利子負債の返済による支出326百万円、非支配株主からの払込みによる収入43百万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

	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期
自己資本比率 (%)	44.6	53.3	54.4	59.8	66.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	45.2	50.9	49.8	55.1	59.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	5.2	4.1	1.2	3.0	0.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	19.0	19.0	37.0	17.4	98.5

(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

- 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。
- 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。
- 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。

(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。

2024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。2025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すが、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(4)第27056号 有効期間：2024年3月17日から2029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、高い水準で推移しております。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)	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期
有利子負債残高（千円）(A)	558,585	430,861	239,201
総資産額（千円）(B)	3,129,724	3,615,656	3,327,786
有利子負債依存度（%）(A/B)	17.8	11.9	7.2

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) 2024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、2022年12月期に18名、2023年12月期に10名、2024年12月期に25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、社内各部門に適した評価制度を定め、上長による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、2024年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は145,000株となります。また、2023年7月31日付で当社取締役等に対し第6回新株予約権300,000株を発行し、2024年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は300,000株となります。これにより当社の潜在株式数は445,000株となり、これに係る議決権数は4,450個となるため、当社の総議決権数237,233（2024年12月31日現在）に占める割合は1.9%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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,279,389	1,309,311
受取手形及び売掛金	68,946	83,859
商品及び製品	5,238	5,302
販売用不動産	859,516	425,564
仕掛販売用不動産	267,952	109,969
原材料及び貯蔵品	1,880	1,981
関係会社短期貸付金	—	30,000
その他	163,508	248,154
貸倒引当金	△15,296	△14,561
流動資産合計	2,631,136	2,199,583
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	32,334	32,683
減価償却累計額	△21,311	△23,199
建物及び構築物 (純額)	11,023	9,484
車両運搬具	23,106	29,166
減価償却累計額	△14,560	△16,854
車両運搬具 (純額)	8,546	12,311
工具、器具及び備品	32,260	32,247
減価償却累計額	△28,329	△28,309
工具、器具及び備品 (純額)	3,930	3,938
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	23,499	25,734
無形固定資産		
のれん	210,414	202,350
その他	6,482	10,503
無形固定資産合計	216,897	212,854
投資その他の資産		
長期貸付金	—	150,000
その他の関係会社有価証券	21,793	26,250
繰延税金資産	5,592	10,093
投資不動産	876,734	876,732
減価償却累計額	△302,368	△312,748
投資不動産 (純額)	574,365	563,983
その他	143,811	142,550
貸倒引当金	△1,440	△1,440
投資その他の資産合計	744,123	891,437
固定資産合計	984,520	1,130,026
資産合計	3,615,656	3,329,610

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	19,624	7,137
短期借入金	139,400	167,000
1年内返済予定の長期借入金	52,965	9,407
前受金	124,391	133,518
未払法人税等	17,613	24,196
預り金	505,268	259,908
未払金	56,907	88,871
その他	31,125	38,805
流動負債合計	947,297	728,846
固定負債		
長期借入金	238,495	62,793
退職給付に係る負債	36,538	37,540
長期預り保証金	231,146	214,420
繰延税金負債	10	6
固定負債合計	506,190	314,762
負債合計	1,453,488	1,043,608
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,193,218	1,705,236
資本剰余金	385,647	385,647
利益剰余金	△381,080	125,377
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	2,097,873	2,116,349
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	64,119	106,440
その他の包括利益累計額合計	64,119	106,440
新株予約権	175	175
非支配株主持分	—	63,036
純資産合計	2,162,168	2,286,001
負債純資産合計	3,615,656	3,329,610

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	2,125,968	3,351,829
売上原価	1,305,274	2,504,430
売上総利益	820,694	847,399
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,374	17,750
販売促進費	309	103
販売手数料	14,364	17,366
旅費及び交通費	20,293	14,689
役員報酬	46,439	63,577
給与手当	227,484	252,529
退職給付費用	1,299	1,995
法定福利費	58,147	64,020
賞与	26,432	19,458
福利厚生費	9,559	8,993
支払手数料	83,983	90,387
賃借料	72,951	69,981
租税公課	37,196	34,185
減価償却費	23,444	12,394
のれん償却額	29,883	32,314
貸倒引当金繰入額	6,081	△1,212
その他	91,021	97,538
販売費及び一般管理費合計	767,268	796,072
営業利益	53,425	51,327
営業外収益		
受取利息	1,793	2,929
受取事務手数料	2,368	1,934
違約金収入	1,014	1,007
為替差益	2,629	4,025
補助金収入	4,338	3,236
消費税等免除益	—	5,561
その他	3,866	234
営業外収益合計	16,010	18,929
営業外費用		
支払利息	8,308	6,187
支払手数料	13,247	4,170
持分法による投資損失	94	85
その他	175	121
営業外費用合計	21,826	10,564
経常利益	47,610	59,692

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	—	889
特別利益合計	—	889
特別損失		
固定資産除却損	—	0
持分変動損失	—	1,706
特別損失合計	—	1,706
税金等調整前当期純利益	47,610	58,875
法人税、住民税及び事業税	9,991	30,548
法人税等調整額	△3,327	△4,500
法人税等合計	6,664	26,047
当期純利益	40,946	32,827
非支配株主に帰属する当期純利益	—	14,351
親会社株主に帰属する当期純利益	40,946	18,476

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	40,946	32,827
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	19,349	42,320
その他の包括利益合計	19,349	42,320
包括利益	60,295	75,148
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	60,295	60,797
非支配株主に係る包括利益	—	14,351

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	△422,026	△99,912	1,656,427
当期変動額					
新株の発行	200,250	200,250	—	—	400,500
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	40,946	—	40,946
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	200,250	200,250	40,946	—	441,446
当期末残高	2,193,218	385,647	△381,080	△99,912	2,097,873

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	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	44,770	44,770	145	—	1,701,343
当期変動額					
新株の発行	—	—	—	—	400,500
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	40,946
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	19,349	19,349	30	—	19,379
当期変動額合計	19,349	19,349	30	—	460,825
当期末残高	64,119	64,119	175	—	2,162,168

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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	2,193,218	385,647	△381,080	△99,912	2,097,873
当期変動額					
減資	△487,982	487,982	—	—	—
欠損填補	—	△487,982	487,982	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	18,476	—	18,476
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	—	—
当期変動額合計	△487,982	—	506,458	—	18,476
当期末残高	1,705,236	385,647	125,377	△99,912	2,116,349

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	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	64,119	64,119	175	—	2,162,168
当期変動額					
減資	—	—	—	—	—
欠損填補	—	—	—	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	18,476
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	42,320	42,320	—	63,036	105,357
当期変動額合計	42,320	42,320	—	63,036	123,833
当期末残高	106,440	106,440	175	63,036	2,286,001

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	47,610	58,875
減価償却費	44,857	30,169
のれん償却額	29,883	32,314
固定資産売却益	—	△889
固定資産除却損	—	0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△591	1,002
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,081	△765
受取利息及び受取配当金	△1,793	△2,929
支払利息	8,308	6,187
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,297	△10,266
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△66,831	772,612
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,482	△13,390
未払金の増減額 (△は減少)	22,276	△5,127
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△11,509	22,100
前受金の増減額 (△は減少)	6,506	9,074
預り金の増減額 (△は減少)	146,321	△251,483
預り保証金の増減額 (△は減少)	△14,479	△29,969
その他	△68,422	△26,210
小計	144,403	591,301
利息及び配当金の受取額	1,793	2,929
利息の支払額	△8,385	△5,772
法人税等の還付額	13,886	3,044
法人税等の支払額	△6,183	△23,120
営業活動によるキャッシュ・フロー	145,514	568,382
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,948	△2,967
有形固定資産の売却による収入	—	2,850
無形固定資産の取得による支出	—	△8,430
投資有価証券の取得による支出	△2,260	—
関係会社株式の売却による収入	12,000	4,000
関係会社株式の取得による支出	△4,000	△18,250
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	9,005
関係会社貸付けによる支出	—	△30,000
短期貸付けによる支出	—	△74,130
長期貸付けによる支出	—	△150,000
敷金及び保証金の回収による収入	6,391	—
その他	△259	1,624
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,924	△266,298
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	360,400	395,000
短期借入金の返済による支出	△433,000	△502,006
長期借入金の返済による支出	△55,123	△219,260
株式の発行による収入	400,500	—
非支配株主からの払込みによる収入	—	43,510
新株予約権の発行による収入	30	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	272,806	△282,756
現金及び現金同等物に係る換算差額	773	10,593
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	426,018	29,921
現金及び現金同等物の期首残高	853,370	1,279,389
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)	—	—
現金及び現金同等物の期末残高	1,279,389	1,309,311

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

2024年3月27日開催の第45期定時株主総会決議に基づき、資本金487,982千円を減少させ、同額をその他資本剰余金に振り替えるとともに、さらに同額を繰越利益剰余金に振り替え、欠損填補を実施しております。

(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 8社

連結子会社の名称

株式会社グリフィン・パートナーズ

株式会社ASIAN STAR INVESTMENS

株式会社亜信

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

上海徳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、持分法適用会社であった株式会社ASIAN STAR INVESTMENSが自己株式の取得を行ったことにより、株式会社ASIAN STAR INVESTMENSを持分法適用会社から連結子会社へ変更しています。

また、当連結会計年度において、第三者割当増資の引受けによる株式の取得を行ったことにより、株式会社亜信を連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当する会社はありません。

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

該当する会社はありません。

(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

株式会社J-Ride

UniPono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

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、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 3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リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

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。

④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

(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（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以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り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)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表に関する注記)

※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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
預金	10,000千円	—
販売用不動産	652,733	207,763
仕掛販売用不動産	216,377	97,957
合計	879,111	305,721

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
借入金	370,861千円	179,201千円
(短期借入金)	(139,400)	(167,000)
(1年内返済予定の長期借入金)	(52,965)	(9,407)
(長期借入金)	(178,495)	(2,793)

(連結損益計算書に関する注記)

該当事項はありません。

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
為替換算調整勘定		
当期発生額	19,349	42,320
組替調整額	—	—
税効果調整前	19,349	42,320
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	19,349	42,320
その他の包括利益合計	19,349	42,320

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	4,500,000	—	23,808,200
合計	19,308,200	4,500,000	—	23,800,200
自己株式				
普通株式	83,200	—	—	83,200
合計	83,200	—	—	83,200

(注) 普通株式の発行済株式の増加4,500,000株は第三者割当による新株発行に伴う増加であります。

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ASIAN STAR 第5回新株予約権	普通株式	145,000	—	—	145,000	145
	株式会社ASIAN STAR 第6回新株予約権	普通株式	—	300,000	—	300,000	30
	合計	—	145,000	300,000	—	445,000	175

(注) 第6回新株予約権の増加300,000株は、新株予約権の新規発行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 2024年1月1日 至 2024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）	23,808,200	—	—	23,808,200
合計	23,800,200	—	—	23,808,200
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ASIAN STAR 第5回新株予約権	普通株式	145,000	—	—	145,000	145
	株式会社ASIAN STAR 第6回新株予約権	普通株式	300,000	—	—	300,000	30
	合計	—	445,000	—	—	445,000	175

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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
現金及び預金	1,279,389千円	1,309,311千円
現金及び現金同等物	1,279,389	1,309,311

(セグメント情報等の注記)

【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 2023年1月1日 至 2023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	715,792	589,809	380,392	439,973	—	2,125,968	—	2,125,968
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	7,115	5,429	—	12,545	△12,545	—
計	715,792	589,809	387,508	445,403	—	2,138,514	△12,545	2,125,968
セグメント利益	87,095	120,020	63,092	94,771	—	364,979	△311,553	53,425
セグメント資産	1,152,242	242,101	585,381	73,040	—	2,052,766	1,562,890	3,615,656
その他の項目								
減価償却費	—	11,570	21,385	—	—	32,955	11,901	44,857
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	7,208	7,208

(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△311,553千円は、セグメント間取引消去281千円、各セグメントに配分していない全社費用△311,834千円であります。
- (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利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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	1,986,055	667,266	373,861	324,646	—	3,351,829	—	3,351,829
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	5,004	4,004	—	9,009	△9,009	—
計	1,986,055	667,266	378,866	328,651	—	3,360,839	△9,009	3,351,829
セグメント利益	157,689	114,224	71,864	28,487	—	372,266	△320,939	51,327
セグメント資産	693,689	242,374	571,475	94,403	70,000	1,671,943	1,657,667	3,329,610
その他の項目								
減価償却費	—	—	18,650	—	—	18,650	11,518	30,169
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	19,316	19,316

(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△320,939千円は、セグメント間取引消去281千円、各セグメントに配分していない全社費用△321,220千円であります。
- (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利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023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
1,705,339	420,629	2,125,968

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
20,815	2,684	23,499

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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
2,951,102	400,727	3,351,829

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
24,588	1,146	25,734

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
株式会社松永ホールディングス	739,480	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 2023年1月1日 至 2023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 2024年1月1日 至 2024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	—	—	—	—	—	—	—

【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 2023年1月1日 至 2023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	—	—	—	6,646	—	23,237	29,883
当期末残高	—	—	—	46,799	—	163,615	210,414

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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	—	—	—	7,187	—	25,126	32,314
当期末残高	—	—	—	45,006	—	157,344	202,350

【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 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	91円 13銭	93円 69銭
1株当たり当期純利益	1円 94銭	0円 78銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	—

(注) 1. 前連結会計年度及び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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	40,946	18,476
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(千円)	40,946	18,476
普通株式の期中平均株式数(株)	21,123,630	23,725,000
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5回新株予約権 1,450個 普通株式 145,000株 第6回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株	第5回新株予約権 1,450個 普通株式 145,000株 第6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

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 渡邊 智彦 (現 特別顧問)

③就任及び退任予定日

2025年3月27日

(2) その他

該当事項はありません。