2021年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年2月14日

上場会社名　株式会社ASIAN STAR　上場取引所　東
コード番号　8946　URL　https://www.asian.co.jp
代表者　(役職名) 代表取締役社長　(氏名) 東　和雄
問合せ先責任者　(役職名) 管理部長　(氏名) 木下　美里　TEL 045-324-2444
定時株主総会開催予定日　2022年3月25日　有価証券報告書提出予定日　2022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. 2021年12月期の連結業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	2,543	30.3	△3	―	4	―	△21	―
2020年12月期	1,951	△3.8	△200	―	△209	―	△310	―

(注) 包括利益　2021年12月期　27百万円　(―%)　2020年12月期　△312百万円　(―%)

	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	%	%	%
2021年12月期	△1.12	―	△1.3	0.1	△0.1
2020年12月期	△17.23	―	△18.2	△5.7	△10.3

(参考) 持分法投資損益　2021年12月期　―百万円　2020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
2021年12月期	3,062	1,631	53.3	84.86
2020年12月期	3,618	1,614	44.6	83.94

(参考) 自己資本　2021年12月期　1,631百万円　2020年12月期　1,613百万円

(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
2021年12月期	121	△226	△449	430
2020年12月期	183	120	△118	958

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	%	%
2020年12月期	―	0.00	―	0.00	0.00	0	―	―
2021年12月期	―	0.00	―	0.00	0.00	0	―	―
2022年12月期(予想)	―	0.00	―	0.00	0.00		―	

3. 2022年12月期の連結業績予想（2022年 1月 1日～2022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)	1,338	△18.0	104	75.7	104	59.1	80	109.4	4.21
通期	3,439	35.2	110	―	111	2,515.1	69	―	3.62

※ 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

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 ： 無
② ①以外の会計方針の変更 ： 無
③ 会計上の見積りの変更 ： 無
④ 修正再表示 ： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2021年12月期	19,308,200 株	2020年12月期	19,308,200 株
② 期末自己株式数	2021年12月期	83,200 株	2020年12月期	83,200 株
③ 期中平均株式数	2021年12月期	19,225,000 株	2020年12月期	18,013,798 株

（参考）個別業績の概要

2021年12月期の個別業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	1,785	19.5	△43	―	20	―	20	―
2020年12月期	1,494	△0.6	△182	―	△124	―	△201	―

	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
2021年12月期	1.04	1.04
2020年12月期	△11.18	―

(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
2021年12月期	2,625	1,538	58.6	79.98
2020年12月期	3,093	1,518	49.0	78.93

（参考） 自己資本 2021年12月期 1,537百万円 2020年12月期 1,517百万円

※ 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．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 …… 18
（５）連結財務諸表に関する注記事項 …… 20
(継続企業の前提に関する注記) …… 20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) …… 20
(追加情報) …… 21
(連結貸借対照表関係) …… 22
(連結損益計算書関係) …… 23
(連結包括利益計算書関係) …… 24
(連結株主資本等変動計算書関係) …… 25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) …… 27
(セグメント情報等) …… 28
(企業結合等会計) …… 32
(１株当たり情報) …… 33
(重要な後発事象) …… 33
５．その他 …… 34
（１）役員の異動 …… 34
（２）その他 …… 34

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、一時的には持ち直しの動きが見られたものの、変異株の出現による新型コロナウイルス感染症再拡大の懸念などにより、経済回復の動きには引き続き弱さが見られます。新型コロナウイルス感染症の深刻かつ長期的な影響が懸念される中で当社の先行きに関しても引き続き留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和政策等による低金利が続く中、物件の取得や開発部材の取得は概ね良好に推移しているものの、新型コロナウイルス感染拡大による消費マインドの著しい低下等の影響が続いており、予断を許さない状況にあるものと思われます。

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2,543百万円（前連結会計年度比30.3％増）、営業損失３百万円（前連結会計年度は営業損失200百万円）、経常利益４百万円（前連結会計年度は経常損失209百万円）、法人税等調整額△38,995千円を含む親会社株主に帰属する当期純損失21百万円（前連結会計年度は当期純損失310百万円）となりました。

（不動産販売事業）

第２四半期連結会計期間において１棟収益マンションの販売を行ったことなどから、売上高1,048百万円（前連結会計年度比36.5％増）、営業利益34百万円（前連結会計年度は営業損失65百万円）となりました。

（不動産管理事業）

前連結会計年度末に取得した子会社の売上が新たに含まれていることから、売上高は564百万円（前連結会計年度比45.9％増）、営業利益は111百万円（前連結会計年度比50.7％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による経済活動の鈍化に伴い、国内における投資不動産並びに中国のサブリース事業の稼働率が低下したものの、資本的支出等の費用削減効果により売上高は411百万円（前連結会計年度比17.0％減）、営業利益は83百万円（前連結会計年度比1.3％減）となりました。

（不動産仲介事業）

前連結会計年度に引き続き新型コロナウイルス感染拡大等の影響はあるものの、前連結会計年度末に取得した子会社の売上が新たに含まれていることから、売上高は517万円（前連結会計年度比127.9％増）、営業利益は99百万円（前連結会計年度比46.6％増）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、売上高は２百万円（前連結会計年度比96.9％減）、営業利益は１百万円（前連結会計年度比89.6％減）となりました。

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、マンション等の販売戸数の増加、事業用地の買取再販及び前期より繰越となっているリゾート用地の売却を目指します。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、稼働率の維持及び物件のバリューアップ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リ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2022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3,439百万円（前連結会計年度比35.2％増）、営業利益110百万円（前連結会計年度は営業損失３百万円）、経常利益111百万円（前連結会計年度比2,151.1％増）、親会社株主に帰属する当期純利益69百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失21百万円）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556百万円減少し、3,062百万円となりました。これは主として現金及び預金の減少527百万円、販売用不動産の増加354百万円、仕掛販売用不動産の減少89百万円及び投資不動産の減少631百万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573百万円減少し、1,430百万円となりました。これは主として有利子負債の減少449百万円、預り金の減少37百万円、未払金の減少31百万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17百万円増加し、1,631百万円となりました。これは主として当期純損失21百万円の計上、為替換算調整勘定の増加46百万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121百万円、投資活動による支出が226百万円及び財務活動による支出が449百万円となり、また現金及び現金同等物に係る換算差額が27百万円発生したことから、前連結会計年度末に比べ527百万円減少し、430百万円となりました。

（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、121百万円の収入（前連結会計年度は183百万円の収入）となりました。これは主としてたな卸資産の減少342百万円、未払金の減少42百万円、預り金の減少39百万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、226百万円の支出（前連結会計年度は120百万円の収入）となりました。これは主として連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得に対する前期未払分の支払による支出164百万円、投資有価証券の取得による支出69百万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、449百万円の支出（前連結会計年度は118百万円の支出）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449百万円（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

	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期
自己資本比率（%）	47.2	48.5	48.2	44.6	53.3
時価ベースの自己資本比率（%）	61.4	50.7	59.4	45.2	50.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	－	1.4	－	5.2	4.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	－	97.3	－	19.0	19.0

(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。
５．2017年12月期及び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。
2021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。2022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は、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、個人情報の保護に関する法律、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(3)第033175号　有効期間：2017年10月23日から2022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が、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）	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期
有利子負債残高（千円）(A)	1,191,632	949,629	500,293
総資産額（千円）(B)	3,741,317	3,618,943	3,062,350
有利子負債依存度（%） (A/B)	31.9	26.2	16.3

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、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が、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）2021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、2019年12月期に13名、2020年12月期に12名、2021年12月期に27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

2014年７月14日付で、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。2021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株となっております。さらに、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株を発行いたしました。2021年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は170,000株となっております。

これらにより潜在株式数は470,000株となり、これに係る議決権数は4,700個となるため、当社の総議決権数192,237個（2021年12月31日現在）に占める割合は2.4％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７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。また、連結子会社である上海優宏資産管理有限公司及び上海特庫伊投資管理有限公司は、中国において中古の建物を借上げ、簡易内装を施し、家具を配置した後、顧客へ賃貸するマンション管理事業を主たる業務として行っております。

（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。持分譲渡により当連結会計年度末に連結範囲から除外されることとなった陽光智寓（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した。

（不動産仲介事業）

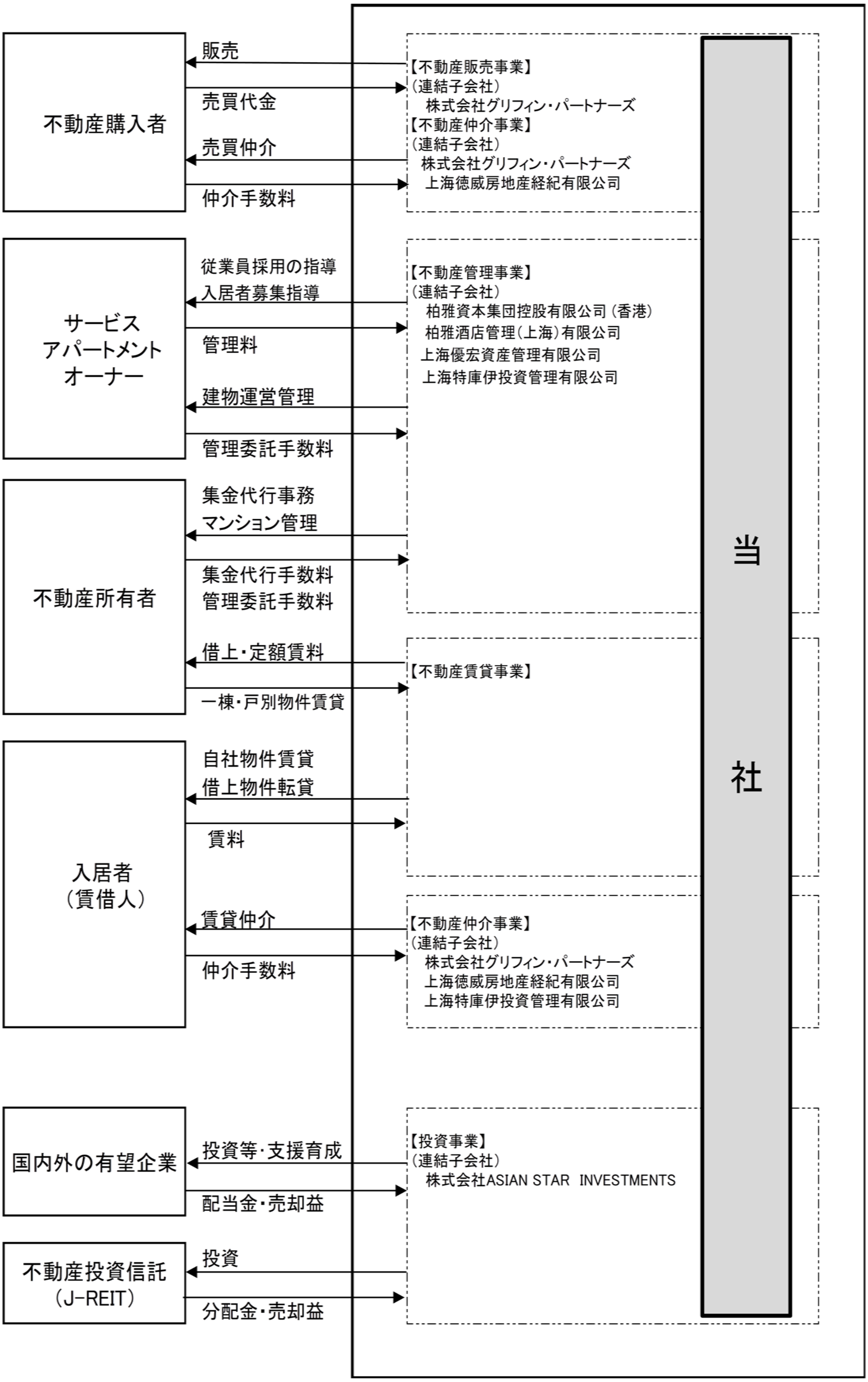
当社、連結子会社である株式会社グリフィン・パートナーズ及び上海徳威房地産経紀有限公司並び上海特庫伊投資管理有限公司は、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

（投資事業）

当社及び連結子会社である株式会社ASIAN STAR INVESTMENTSは、不動産関連の金融商品等への投資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〉


不動産購入者
販売
売買代金
売買仲介
仲介手数料
【不動産販売事業】
(連結子会社)
株式会社グリフィン・パートナーズ
【不動産仲介事業】
(連結子会社)
株式会社グリフィン・パートナーズ
上海徳威房地産経紀有限公司
サービス
アパートメント
オーナー
従業員採用の指導
入居者募集指導
管理料
建物運営管理
管理委託手数料
【不動産管理事業】
(連結子会社)
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
上海優宏資産管理有限公司
上海特庫伊投資管理有限公司
不動産所有者
集金代行事務
マンション管理
集金代行手数料
管理委託手数料
借上・定額賃料
一棟・戸別物件賃貸
【不動産賃貸事業】
入居者
(賃借人)
自社物件賃貸
借上物件転貸
賃料
賃貸仲介
仲介手数料
【不動産仲介事業】
(連結子会社)
株式会社グリフィン・パートナーズ
上海徳威房地産経紀有限公司
上海特庫伊投資管理有限公司
国内外の有望企業
投資等・支援育成
配当金・売却益
【投資事業】
(連結子会社)
株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS
不動産投資信託
(J-REIT)
投資
分配金・売却益
当
社

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 958,035	※1 430,461
受取手形及び売掛金	80,533	79,539
商品及び製品	4,360	5,247
販売用不動産	※1 573,491	※1 927,941
仕掛販売用不動産	※1 288,460	※1 198,538
原材料及び貯蔵品	1,538	1,720
営業投資有価証券	－	－
未収還付法人税等	6,573	－
その他	72,945	236,799
貸倒引当金	△13,207	△6,232
流動資産合計	1,972,731	1,874,015
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	81,526	32,287
減価償却累計額	△61,666	△18,360
建物及び構築物（純額）	19,859	13,926
車両運搬具	10,403	11,666
減価償却累計額	△6,112	△8,007
車両運搬具（純額）	4,290	3,659
工具、器具及び備品	56,874	38,132
減価償却累計額	△43,031	△29,219
工具、器具及び備品（純額）	13,842	8,912
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	37,993	26,498
無形固定資産		
のれん	114,227	221,299
その他	40,150	31,008
無形固定資産合計	154,377	252,308
投資その他の資産		
投資有価証券	7,503	72,668
繰延税金資産	7,439	11,455
投資不動産	1,642,751	1,000,687
減価償却累計額	△312,433	△301,910
投資不動産（純額）	※1 1,330,318	※1 698,777
その他	110,020	128,067
貸倒引当金	△1,440	△1,440
投資その他の資産合計	1,453,841	909,528
固定資産合計	1,646,211	1,188,334
資産合計	3,618,943	3,062,350

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,286	26,485
短期借入金	※1 209,200	※1 64,833
１年内返済予定の長期借入金	※1 60,000	※1 59,539
前受金	140,785	121,299
未払法人税等	7,377	46,890
預り金	263,486	226,322
未払金	230,914	199,752
その他	58,782	32,118
流動負債合計	1,007,832	777,242
固定負債		
長期借入金	※1 680,429	※1 375,920
退職給付に係る負債	27,233	28,257
長期預り保証金	253,050	244,293
繰延税金負債	35,687	4,728
固定負債合計	996,400	653,200
負債合計	2,004,233	1,430,442
純資産の部		
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	△437,276	△468,700
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	1,641,178	1,609,753
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2,588	－
為替換算調整勘定	△24,859	21,655
その他の包括利益累計額合計	△27,448	21,655
新株予約権	980	500
純資産合計	1,614,709	1,631,908
負債純資産合計	3,618,943	3,062,350

（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　2020年１月１日 至　2020年12月31日)	当連結会計年度 (自　2021年１月１日 至　2021年12月31日)
売上高	1,951,835	2,543,295
売上原価	※1 1,580,183	1,729,317
売上総利益	371,651	813,977
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	20,344	19,197
販売促進費	629	678
販売手数料	17,583	22,213
旅費及び交通費	5,954	6,938
役員報酬	51,108	47,779
給与手当	146,461	298,577
退職給付費用	136	1,964
法定福利費	27,320	51,298
賞与	6,532	13,604
福利厚生費	2,644	4,912
支払手数料	116,857	110,504
賃借料	45,027	80,730
租税公課	39,902	34,782
減価償却費	6,956	20,552
のれん償却額	1,759	23,523
貸倒引当金繰入額	2,774	△6,451
その他	79,908	86,182
販売費及び一般管理費合計	571,902	816,988
営業損失（△）	△200,251	△3,010
営業外収益		
受取利息	2,448	4,001
受取配当金	328	402
業務受託手数料	2,400	1,200
受取事務手数料	1,468	3,161
違約金収入	546	537
補助金収入	－	7,067
その他	3,016	2,401
営業外収益合計	10,208	18,771
営業外費用		
支払利息	9,820	7,018
支払手数料	6,247	1,070
為替差損	2,932	3,185
その他	705	227
営業外費用合計	19,705	11,500
経常利益又は経常損失（△）	△209,747	4,261

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自　2020年１月１日 至　2020年12月31日)	当連結会計年度 (自　2021年１月１日 至　2021年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	8,044	―
新株予約権戻入益	―	480
関係会社株式売却益	―	961
特別利益合計	8,044	1,441
特別損失		
減損損失	※2 95,720	―
固定資産除却損	3,038	1,272
投資有価証券売却損	―	2,582
その他	6,723	―
特別損失合計	105,482	3,855
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	△307,185	1,847
法人税、住民税及び事業税	3,621	62,361
法人税等調整額	△383	△38,995
法人税等合計	3,238	23,366
当期純損失（△）	△310,423	△21,518
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損失（△）	△310,423	△21,518

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
当期純損失（△）	△310,423	△21,518
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△592	2,588
為替換算調整勘定	△1,840	46,514
その他の包括利益合計	※1 △2,433	※1 49,103
包括利益	△312,857	27,584
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	△312,857	27,584
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　2020年１月１日　至　2020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	△126,852	△99,912	1,828,101
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純損失（△）			△310,423		△310,423
新規連結増加・減少による増減					
新株の発行	61,750	61,750			123,500
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	61,750	61,750	△310,423		△186,923
当期末残高	1,992,968	185,397	△437,276	△99,912	1,641,178

	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	△1,996	△23,018	△25,014	810	1,803,897
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純損失（△）					△310,423
新規連結増加・減少による増減					
新株の発行					123,500
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△592	△1,840	△2,433	170	△2,263
当期変動額合計	△592	△1,840	△2,433	170	△189,187
当期末残高	△2,588	△24,859	△27,448	980	1,614,709

当連結会計年度（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
新規連結増加・減少による増減			△9,906		△9,906
新株の発行					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計			△31,424		△31,424
当期末残高	1,992,968	185,397	△468,700	△99,912	1,609,753

	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
新規連結増加・減少による増減					△9,906
新株の発行					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,588	46,514	49,103	△480	48,623
当期変動額合計	2,588	46,514	49,103	△480	17,198
当期末残高	-	21,655	21,655	500	1,631,908

（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 2020年１月１日 至 2020年12月31日）	当連結会計年度 （自 2021年１月１日 至 2021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又は税金等調整前当期純損失（△）	△307,185	1,847
減価償却費	44,618	48,262
のれん償却額	1,759	23,523
固定資産売却益	△8,044	－
固定資産除却損	3,038	1,272
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	95,720	－
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	587	1,023
貸倒引当金の増減額（△は減少）	2,760	△7,063
受取利息及び受取配当金	△2,777	△4,403
支払利息	9,820	7,018
売上債権の増減額（△は増加）	514	△7,411
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	17,431	－
たな卸資産の増減額（△は増加）	346,003	342,177
仕入債務の増減額（△は減少）	12,219	△4,286
未払金の増減額（△は減少）	4,171	△42,067
未払消費税等の増減額（△は減少）	5,067	11,734
前受金の増減額（△は減少）	5,205	△19,664
預り金の増減額（△は減少）	△5,976	△39,170
預り保証金の増減額（△は減少）	△20,385	△17,425
為替差損益（△は益）	－	3,657
その他	5,481	△154,223
小計	210,032	146,418
利息及び配当金の受取額	2,695	4,403
利息の支払額	△9,696	△6,364
法人税等の還付額	－	12,795
法人税等の支払額	△19,117	△36,081
営業活動によるキャッシュ・フロー	183,914	121,173
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	△21,537	△1,594
無形固定資産の取得による支出	△12,127	△550
投資不動産の売却による収入	170,779	－
投資不動産の取得による支出	△72,049	－
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
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	64,743	－
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未払分の支払による支出	－	△164,390
その他	△9,560	1,449
投資活動によるキャッシュ・フロー	120,248	△226,535
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	192,200	121,675
短期借入金の返済による支出	△343,572	△266,200
長期借入れによる収入	77,893	70,000
長期借入金の返済による支出	△168,524	△374,969
株式の発行による収入	123,500	－
その他の収入	170	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	△118,333	△449,493
現金及び現金同等物に係る換算差額	△6,473	27,280
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	179,355	△527,574
現金及び現金同等物の期首残高	778,680	958,035

現金及び現金同等物の期末残高	※1 958,035	※1 430,461

（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　7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　ＩＮＶＥＳＴＭＥＮＴＳ
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
上海徳威房地産経紀有限公司
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、当社の子会社である柏雅資本集団控股有限公司（香港）にて、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の持分を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。なお、みなし譲渡日を2021年12月31日としております。
(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
該当する会社はありません。

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
その他有価証券（営業投資有価証券を含む）
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、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。

（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、固定資産の減損や繰延税金資産の回収可能性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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
預金	10,000千円	10,000千円
販売用不動産	524,326	644,036
仕掛販売用不動産	81,842	156,266
投資不動産	689,505	68,986
合計	1,305,674	879,289

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
借入金	809,629千円	436,659千円
（短期借入金）	(109,200)	(61,200)
（１年内返済予定の長期借入金）	(60,000)	(59,539)
（長期借入金）	(640,429)	(315,920)

(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　2020年１月１日 至　2020年12月31日)	当連結会計年度 (自　2021年１月１日 至　2021年12月31日)
64,752千円	－千円

※２　減損損失

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020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
中国上海市 (不動産賃貸事業セグメント)	－	のれん	3,519千円
中国上海市 (不動産賃貸事業セグメント)	賃貸マンション	建物、備品等	11,728千円
神奈川県	賃貸店舗等	投資不動産	73,376千円
神奈川県	駐車場	投資不動産	7,096千円

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。

当社連結子会社である上海陽光智寓公寓管理有限公司で行うマンション賃貸事業に係るのれんについて、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価額まで減額し、当期減少額を減損損失（3,519千円）として認識しております。

当社連結子会社である上海陽光智寓公寓管理有限公司の保有する収益性が低下した賃貸マンションについて、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（11,728千円）として認識しております。

収益性が低下した賃貸店舗等について、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（73,376千円）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4.43％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、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（7,096千円）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または固定資産税評価額、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4.43％で割り引いて算定しております。

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

該当事項はありません。

（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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△592千円	1,229千円
組替調整額	－	2,582
税効果調整前	△592	3,811
税効果額	－	△1,223
その他有価証券評価差額金	△592	2,588
為替換算調整勘定		
当期発生額	△1,840	56,420
組替調整額	－	△9,906
税効果調整前	△1,840	46,514
税効果額	－	－
為替換算調整勘定	△1,840	46,514
その他の包括利益合計	△2,433	49,103

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020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）	18,008,200	1,300,000	－	19,308,200
合計	18,008,200	1,300,000	－	19,308,200
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総数の増加1,300,000株は、第三者割当増資によるものであります。

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	
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
	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		－	780,000	170,000	－	950,000	980

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　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。

（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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
現金及び預金	958,035千円	430,461千円
現金及び現金同等物	958,035	430,461

※２　持分の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

持分の取得により新たに上海徳威房地産経紀有限公司、上海優宏資産管理有限公司及び同社の子会社である上海特庫伊投資管理有限公司を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該持分の取得価額と取得による収入（純額）との関係は次のとおりであります。

流動資産	172,018千円
固定資産	98,450
のれん	114,227
流動負債	△69,714
固定負債	△83,728
為替換算調整勘定	△4,466
持分の取得価額	226,785
未払金	△155,315
現金及び現金同等物	△136,213
差引：取得による収入	64,743

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

該当事項はありません。

(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

（1）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）報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、報告セグメントごとの業績をより適切に評価管理するため、従来「不動産賃貸事業」 に含まれていた上海優宏資産管理有限公司を「不動産管理事業」に変更し、従来「不動産賃貸事業」に含まれていた上海特庫伊投資管理有限公司を「不動産管理事業」と「不動産仲介事業」に区分しました。

また、当連結会計年度より、各報告セグメントの投下資本をより的確に把握するため報告セグメントごとの資産の集計方法を見直しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後報告セグメントの区分に基づき作成したものを記載しております。

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　2020年１月１日　至　2020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	768,065	386,545	495,864	226,926	74,433	1,951,835	－	1,951,835
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	13,899	12,034	－	25,934	△25,934	－
計	768,065	386,545	509,764	238,961	74,433	1,977,770	△25,934	1,951,835
セグメント利益又は損失（△）	△65,955	73,652	84,920	67,596	18,016	178,230	△378,481	△200,251
セグメント資産	864,302	154,034	1,342,753	55,884	4,722	2,421,698	1,197,244	3,618,943
その他の項目								
減価償却費	－	－	38,127	344	－	38,472	6,146	44,618
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	－	74,805	－	－	74,805	29,526	104,332

（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△378,481千円は、セグメント間取引消去△25,934千円、各セグメントに配分していない全社費用△352,546千円であります。
(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　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
セグメント利益又は損失（△）	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。

【関連情報】

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020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
1,867,370	84,464	1,951,835

(2) 有形固定資産

（単位：千円）

日　　本	中　　国	合　　計
22,610	15,382	37,993

３．主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（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

【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　2020年１月１日　至　2020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	－	－	95,720	－	－	－	95,720

当連結会計年度（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	－	－	－	－	－	－	－

【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　2020年１月１日　至　2020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	－	－	－	1,759	－	－	1,759
当期末残高	－	－	－	8,706	－	105,520	114,227

当連結会計年度（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

【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　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

該当事項はありません。

（企業結合等関係）

（企業結合に係る暫定的な会計処理の確定）

2020年12月31日に行われた当社資本提携先である上海徳威企業発展股份有限公司の子会社である上海徳威房地産経紀有限公司及び上海優宏資産管理有限公司の出資持分を取得し、上海優宏資産管理有限公司の子会社である上海特庫伊投資管理有限公司を含む合計３社を当社の連結子会社化する企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っておりましたが、第３四半期連結会計期間に確定しております。

この暫定的な会計処理の確定に伴い、当連結会計年度の連結財務諸表に含まれる比較情報において取得原価の当初配分額に重要な見直しが反映され、無形固定資産のその他に25,815千円、繰延税金負債に36,688千円が配分されました。この結果、暫定的に算定されたのれんの金額は92,784千円から21,442千円増加し、114,227千円となっております。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
１株当たり純資産額	83円 94銭	84円 86銭
１株当たり当期純損失（△）	△17円 23銭	△1円 12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、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。
　　　２．１株当たり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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
１株当たり当期純損失		
親会社株主に帰属する当期純損失(△)(千円)	△310,423	△21,518
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損失（△）（千円）	△310,423	△21,518
普通株式の期中平均株式数（株）	18,013,798	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５回新株予約権　1,700個 普通株式　170,000株	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

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

５．その他

（１）役員の異動

①代表取締役の異動

・新任代表取締役候補

取締役　　呉 文偉（現取締役会長）

②その他の役員の異動

・新任監査等委員である取締役候補

取締役　　陳 歓（現リーディング証券株式会社代表取締役）

③就任予定日

2022年３月25日

（２）その他

該当事項はありません。