



2023年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2024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) 執行役員管理部長 (氏名) 田中 滋 TEL 045-324-2444
定時株主総会開催予定日 2024年3月27日 有価証券報告書提出予定日 2024年3月29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. 2023年12月期の連結業績(2023年1月1日~2023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	%
2023年12月期	2,125	14.6	53	10.8	47	11.8	40	26.0
2022年12月期	2,490	2.1	48		42	899.8	55	

(注) 包括利益 2023年12月期 60百万円 (31.8%) 2022年12月期 88百万円 (399.9%)

	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	%	%	%
2023年12月期	1.94		2.1	1.4	2.5
2022年12月期	2.88		3.3	1.4	1.9

(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
2023年12月期	3,615	2,162	59.8	91.13
2022年12月期	3,129	1,701	54.4	88.49

(参考) 自己資本 2023年12月期 2,161百万円 2022年12月期 1,701百万円

(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
2023年12月期	145	6	272	1,279
2022年12月期	455	73	89	853

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	%	%
2022年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2023年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2024年12月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

3. 2024年12月期の連結業績予想(2024年1月1日~2024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	3,678	73.0	94	76.2	88	86.5	75	151.5	3.17

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)	2023年12月期	23,808,200 株	2022年12月期	19,308,200 株
期末自己株式数	2023年12月期	83,200 株	2022年12月期	83,200 株
期中平均株式数	2023年12月期	21,123,630 株	2022年12月期	19,225,000 株

(参考)個別業績の概要

2023年12月期の個別業績(2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期	1,632	12.9	51		36		29	24.5
2022年12月期	1,873	4.9	26		3		23	17.6

	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
2023年12月期	1.39	
2022年12月期	1.22	

(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	
2023年12月期	3,219		1,990		61.8		83.92	
2022年12月期	2,762		1,561		56.5		81.21	

(参考) 自己資本 2023年12月期 1,990百万円 2022年12月期 1,561百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 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
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	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)	22
(セグメント情報等)	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、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限及び水際対策等の緩和によりインバウンド需要が増加し、徐々に経済活動の正常化が進みました。一方、国内では物価上昇による個人消費の落ち込み、国外では各国に頻発する紛争問題、世界的なインフレや金融引き締めによる経済の停滞がリスクとなり、依然として先行きは不透明な状態が続いております。

当社グループの主力市場である不動産市況においては、資材価格及び建築費の高騰に伴い販売価格の上昇が続いており、以前と比して利益確保が困難にはなっているものの、需要と供給のバランス均衡は底堅く推移しております。

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2,125百万円（前連結会計年度比14.6%減）、営業利益53百万円（前連結会計年度比10.8%増）、経常利益47百万円（前連結会計年度比11.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益40百万円（前連結会計年度比26.0%減）となりました。

(不動産販売事業)

不動産相場並びに建築資材の高騰を背景として開発を慎重に吟味していることなどから、売上高715百万円（前連結会計年度比36.5%減）、営業利益87百万円（前連結会計年度比19.7%増）となりました。

(不動産管理事業)

建物管理業務を積極的に受注することにより売上高は前年を上回りましたが、新型コロナウイルス感染症の影響緩和に伴い稼働を全面的に復旧させるための営業費用がかさんだことなどから、売上高は589百万円（前連結会計年度比1.7%増）、営業利益は120百万円（前連結会計年度比17.6%減）となりました。

(不動産賃貸事業)

より高い収益性を実現するため資産の流動化を推進しており、前年から投資物件の売却を一部行い賃料収益が相対的に減少傾向にあることなどから、売上高は387百万円（前連結会計年度比4.4%減）、営業利益は63百万円（前連結会計年度比28.1%減）となりました。

(不動産仲介事業)

新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、国内・国外共に経済活動の正常化が見られることなどから、売上高は445百万円（前連結会計年度比11.4%増）、営業利益は94百万円（前連結会計年度比7.3%増）となりました。

(投資事業)

市況を鑑み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、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。加えて次期は都内のマンション買取再販事業を強化し、当社が有する海外富裕層とのネットワークをフルに活用して販売実績の増加を目指します。不動産仲介事業につきましては、投資用及び居住用物件の積極的な斡旋によ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2024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3,678百万円（前連結会計年度比73.0%増）、営業利益94百万円（前連結会計年度比76.2%増）、経常利益88百万円（前連結会計年度比86.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益75百万円（前連結会計年度比84.8%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485百万円増加し、3,615百万円となりました。これは主として現金及び預金の増加426百万円、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加81百万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25百万円増加し、1,453百万円となりました。これは主として預り金の増加149百万円、有利子負債の減少127百万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460百万円増加し、2,162百万円となりました。これは主として当期純利益の計上40百万円、増資による資本金及び資本剰余金の増加400百万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145百万円、投資活動による収入が6百万円及び財務活動による収入が272百万円となったことから、前連結会計年度末に比べ426百万円増加し、1,279百万円となりました。

(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、145百万円の収入（前連結会計年度は455百万円の収入）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47百万円、預り金の増加146百万円等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、6百万円の収入（前連結会計年度は73百万円の支出）となりました。これは主として関係会社株式の売却による収入12百万円等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、272百万円の収入（前連結会計年度は89百万円の収入）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488百万円、新株の発行による収入400百万円等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

	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期
自己資本比率 (%)	48.2	44.6	53.3	54.4	59.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	59.4	45.2	50.9	49.8	55.1
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
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	19.0	19.0	37.0	17.4

(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。

2023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。2024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。

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)	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	500,293	558,585	430,861
総資産額(千円)(B)	3,062,350	3,129,724	3,615,656
有利子負債依存度(%) (A/B)	16.3	17.8	11.9

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) 2023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、2021年12月期に27名、2022年12月期に18名、2023年12月期に10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、2023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、2023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（2023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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	853,370	1,279,389
受取手形及び売掛金	61,789	68,946
商品及び製品	4,621	5,238
販売用不動産	821,350	859,516
仕掛販売用不動産	224,842	267,952
原材料及び貯蔵品	2,065	1,880
その他	136,105	163,508
貸倒引当金	△9,214	△15,296
流動資産合計	2,094,932	2,631,136
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	32,598	32,334
減価償却累計額	△19,442	△21,311
建物及び構築物 (純額)	13,155	11,023
車両運搬具	18,138	23,106
減価償却累計額	△10,093	△14,560
車両運搬具 (純額)	8,044	8,546
工具、器具及び備品	31,621	32,260
減価償却累計額	△26,306	△28,329
工具、器具及び備品 (純額)	5,315	3,930
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	26,515	23,499
無形固定資産		
のれん	223,746	210,414
その他	20,455	6,482
無形固定資産合計	244,202	216,897
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	29,888	21,793
繰延税金資産	5,187	5,592
投資不動産	914,083	876,734
減価償却累計額	△305,615	△302,368
投資不動産 (純額)	608,467	574,365
その他	121,971	143,811
貸倒引当金	△1,440	△1,440
投資その他の資産合計	764,074	744,123
固定資産合計	1,034,792	984,520
資産合計	3,129,724	3,615,656

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	17,906	19,624
短期借入金	212,000	139,400
1年内返済予定の長期借入金	53,857	52,965
前受金	117,836	124,391
未払法人税等	7,873	17,613
預り金	355,971	505,268
未払金	49,985	56,907
その他	42,581	31,125
流動負債合計	858,012	947,297
固定負債		
長期借入金	292,727	238,495
退職給付に係る負債	37,130	36,538
長期預り保証金	237,776	231,146
繰延税金負債	2,735	10
固定負債合計	570,369	506,190
負債合計	1,428,381	1,453,488
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992,968	2,193,218
資本剰余金	185,397	385,647
利益剰余金	△422,026	△381,080
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	1,656,427	2,097,873
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	44,770	64,119
その他の包括利益累計額合計	44,770	64,119
新株予約権	145	175
純資産合計	1,701,343	2,162,168
負債純資産合計	3,129,724	3,615,656

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	2,490,064	2,125,968
売上原価	1,669,006	1,305,274
売上総利益	821,057	820,694
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	19,754	18,374
販売促進費	517	309
販売手数料	18,115	14,364
旅費及び交通費	11,110	20,293
役員報酬	26,700	46,439
給与手当	260,195	227,484
退職給付費用	4,427	1,299
法定福利費	54,892	58,147
賞与	22,136	26,432
福利厚生費	8,436	9,559
支払手数料	93,426	83,983
賃借料	69,764	72,951
租税公課	41,835	37,196
減価償却費	27,305	23,444
のれん償却額	27,968	29,883
貸倒引当金繰入額	2,913	6,081
その他	83,317	91,021
販売費及び一般管理費合計	772,818	767,268
営業利益	48,238	53,425
営業外収益		
受取利息	1,888	1,793
受取事務手数料	3,138	2,368
違約金収入	1,651	1,014
為替差益	—	2,629
補助金収入	11,196	4,338
持分法による投資利益	17	—
その他	3,293	3,866
営業外収益合計	21,185	16,010
営業外費用		
支払利息	12,336	8,308
支払手数料	2,408	13,247
為替差損	11,241	—
持分法による投資損失	—	94
その他	837	175
営業外費用合計	26,822	21,826
経常利益	42,601	47,610

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
特別利益		
違約金収入	34,907	—
新株予約権戻入益	355	—
持分変動利益	645	—
特別利益合計	35,907	—
特別損失		
減損損失	2,424	—
固定資産除却損	1,406	0
特別損失合計	3,830	0
税金等調整前当期純利益	74,678	47,610
法人税、住民税及び事業税	6,115	9,991
法人税等調整額	13,210	△3,327
法人税等合計	19,325	6,664
当期純利益	55,352	40,946
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	55,352	40,946

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	55,352	40,946
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	33,021	19,349
その他の包括利益合計	33,021	19,349
包括利益	88,374	60,295
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	88,374	60,295
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 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

当連結会計年度（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	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	—	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

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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	74,678	47,610
減価償却費	47,647	44,857
のれん償却額	27,968	29,883
固定資産除却損	1,406	—
減損損失	2,424	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	8,872	△591
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,866	6,081
受取利息及び受取配当金	△1,888	△1,793
支払利息	12,336	8,308
売上債権の増減額 (△は増加)	20,880	△5,297
棚卸資産の増減額 (△は増加)	148,421	△66,831
仕入債務の増減額 (△は減少)	△8,578	1,482
未払金の増減額 (△は減少)	△18,735	22,276
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△19,437	△11,509
前受金の増減額 (△は減少)	△3,463	6,506
預り金の増減額 (△は減少)	126,761	146,321
預り保証金の増減額 (△は減少)	△19,693	△14,479
為替差損益 (△は益)	18,217	—
その他	95,374	△68,422
小計	516,060	144,403
利息及び配当金の受取額	1,888	1,793
利息の支払額	△12,302	△8,385
法人税等の還付額	10,817	13,886
法人税等の支払額	△61,304	△6,183
営業活動によるキャッシュ・フロー	455,158	145,514
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	△9,906	△4,948
無形固定資産の取得による支出	△670	—
投資有価証券の取得による支出	—	△2,260
投資有価証券の売却及び償還による収入	82,655	—
関係会社株式の売却による収入	—	12,000
関係会社株式の取得による支出	△20,000	△4,000
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	△126,214	—
敷金及び保証金の回収による収入	—	6,391
その他	645	△259
投資活動によるキャッシュ・フロー	△73,489	6,924
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	948,283	360,400
短期借入金の返済による支出	△819,833	△433,000
長期借入金の返済による支出	△88,863	△55,123
株式の発行による収入	—	400,500
新株予約権の発行による収入	—	30
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	89,585	272,806
現金及び現金同等物に係る換算差額	10,880	773
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	482,135	426,018
現金及び現金同等物の期首残高	430,461	853,370
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	853,370	1,279,389

(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)

当社は、2023年7月31日を払込期日とする第三者割当増資の払込みにより、資本金及び資本準備金がそれぞれ200,250千円増加しております。

この結果、当連結会計年度末において資本金が2,193,218千円、資本準備金が385,647千円となっております。

(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 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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS

ASIANSTAR LIFE CREATION株式会社

Asian Star Digital Asset Management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

Asian Star Digital Asset Management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)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって摘要することといたしました。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
預金	10,000千円	10,000千円
販売用不動産	786,146	652,733
仕掛販売用不動産	208,511	216,377
合計	1,004,658	879,111

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
借入金	498,585千円	370,861千円
(短期借入金)	(212,000)	(139,400)
(1年内返済予定の長期借入金)	(53,857)	(52,965)
(長期借入金)	(232,727)	(178,495)

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

前連結会計年度(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	建物附属設備等	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、主として物件を基本単位として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等、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。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

※2 違約金収入

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
為替換算調整勘定		
当期発生額	33,021	19,349
組替調整額	—	—
税効果調整前	33,021	19,349
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	33,021	19,349
その他の包括利益合計	33,021	19,349

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（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。

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金	853,370千円	1,279,389千円
現金及び現金同等物	853,370	1,279,389

(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 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利益と調整を行っております。

当連結会計年度（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。

【関連情報】

前連結会計年度（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
2,108,873	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

当連結会計年度（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
1,705,338	420,628	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。

【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 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

当連結会計年度（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	—	—	—	—	—	—	—

【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 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

当連結会計年度（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

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	88円 49銭	91円 13銭
1株当たり当期純利益	2円 88銭	1円 94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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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)	55,352	40,946
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)	55,352	40,946
普通株式の期中平均株式数(株)	19,225,000	21,123,630
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 唐 偉中 (現執行役員)

・退任予定取締役

取締役 田中 忍

③就任及び退任予定日

2024年3月27日

(2) その他

該当事項はありません。