



平成 28 年 9 月 16 日

各 位

会 社 名 株式会社 A S I A N S T A R
代表者名 代表取締役社長 小 坂 竜 義
(J A S D A Q コード 8946)
問 合 せ 先 管 理 部 部 長 山 口 和 徳
T E L (045) 324-2444 (代表)

中期経営計画策定に関するお知らせ

当社は、2017 年 12 月期を初年度とする 2 ヶ年の中期経営計画を策定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 中期経営計画の基本方針

本中期経営計画では、当社資本提携先である上海徳威企業発展股份有限公司との協業と収益不動産の仕入・販売体制を更に強化することにより、不動産販売事業を拡大し、不動産販売事業と不動産管理事業のシナジー効果が見込める新規事業を開始することでグループとしての収益力向上を目指します。

2. 中期経営計画の対象期間

2017 年 12 月期から 2018 年 12 月期までの 2 ヶ年

3. 中期経営計画の連結数値目標

| | 実績 | 業績予想 | 計画 | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2015 年 12 月期 | 2016 年 12 月期 | 2017 年 12 月期 | 2018 年 12 月期 |
| 売上高 (千円) | 1, 188, 966 | 1, 500, 000 | 3, 500, 000 | 5, 000, 000 |
| 営業利益 (千円) | 58, 544 | 55, 000 | 250, 000 | 400, 000 |

以 上

中期経営計画

(2 0 1 7 - 2 0 1 8)

株式会社 ASIAN STAR

2016年9月16日

目次

- 企業概要
- 事業概要と関係会社
- これまでの当社の取組み
- これまでの業績推移
- 近年の実績と今後の発展
- 近年の業績ハイライト
- 中期経営計画の基本方針
- 不動産販売事業拡大のための施策
- 不動産販売事業の概要と売上計画
- インバウンド戦略への新規投資
- 中期経営計画の数値計画

会社概要

商号 株式会社 ASIAN STAR

設立 1979年1月

代表者 取締役会長 吳 文偉
代表取締役社長 小坂 竜義

所在地 横浜市西区高島2-6-32 横浜東口ウイスポーツビル8F

資本金 1,931百万円

従業員数 45名(連結) 2015年12月末時点

上場市場 東証JASDAQスタンダード(8946)

上場年月 2005年9月

上海徳威企業発展股份有限公司との提携後の主要トピックス

2011.12 上海徳威企業発展有限公司、思源国際発展有限公司との資本業務提携を締結。

2013. 8 アパマンショップネットワークへのフランチャイズ加盟契約の締結。

2013.10 株式会社ストライダーズとの資本業務提携を締結。

2014. 2 柏雅資本集団控股有限公司(香港)・柏雅酒店管理(上海)有限公司を連結子会社化。

2014. 9 柏雅資本集団控股有限公司(香港)が、陽光智寓(香港)公寓管理有限公司を設立。

2014. 9 合同会社GFインベスターズワンが、収益不動産(北海道函館市のホテル)を売却。

2014.11 世界有数の大型テーマパークに近接する上海市周浦印象春城のサービスアパートメント管理受託契約を締結。

2015. 1 陽光智寓(香港)公寓管理有限公司が、上海陽光智寓公寓管理有限公司を設立。

2015. 2 合同会社TYインベスターズが「リゾート開発事業」を開始。

2015. 4 株式会社陽光都市開発から、株式会社ASIAN STARに商号を変更。

2016. 5 徳威国際発展有限公司との資本業務提携を締結。従来の思源国際発展有限公司との資本業務提携を解消。

2016. 5 上海徳威企業発展有限公司が中国における店頭市場である「全国中小企業株式譲渡システム(新三板)」に登録。

2016. 6 合同会社TYインベスターズの出資持分を上海兆世信息科技有限公司へ譲渡する契約を締結。

■ 不動産管理事業

当社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」を含む約4,200戸の賃貸マンション等を管理・運営しております。また、原状回復工事やリフォーム工事なども受注しています。

■ 不動産賃貸事業

当社が保有するマンション、事務所、駐車場等の賃貸および転貸を行っております。

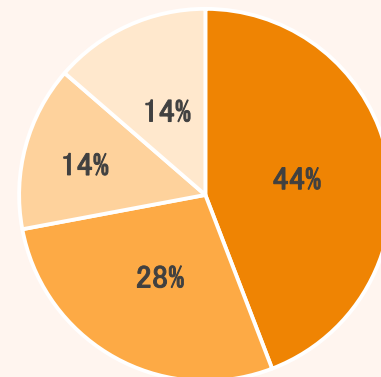
■ 不動産販売事業

横浜・川崎エリアを中心に、「グリフィンシリーズ」他の企画・販売、リノベーションを施した中古マンションの販売、新築戸建て・土地の販売等を行っております。

■ 不動産仲介事業

不動産売買、不動産賃貸の仲介を行い、お客様の様々な不動産ニーズをサポートしております。

売上構成比



中国 サービスアパートメントの管理・運営

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

【不動産管理事業】

中国にて、サービスアパートメントの管理・運営事業を行っております。2014年には大型テーマパークから約5km圏内に位置する上海市周浦にて、サービスアパートメントの管理受託契約を締結いたしました(2017年稼働開始予定)。

中国 ワンルームマンションの賃貸

陽光智寓(香港)公寓管理有限公司
上海陽光智寓公寓管理有限公司

【不動産賃貸事業】

中国の主要都市において、新築物件や中古の物件(オフィス、工場施設等)を借り上げてワンルームマンションへ改装し、若年層向けに賃貸する事業を行っております。現在までに合計3物件の借上・改装を完了し、賃貸業務を開始しております。

2016年1月: 中国蘇州市人民路PJ稼働
2016年3月: 中国蘇州市三元三村PJ稼働
2016年7月: 中国上海市水電路PJ稼働

日本不動産の売買や賃貸借の仲介

株式会社グリフィン・パートナーズ

【不動産仲介事業】

神奈川県・東京都を中心に、不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っております。グリフィン・パートナーズは2013年にアパマンショップネットワークへフランチャイズ加盟し、不動産仲介にとって有益な情報ネットワークを形成いたしました。

これまでの当社の取組み

当社は、1979年の創業以来、横浜・川崎エリアを中心に投資用マンション「グリフィンシリーズ」の販売を主たる事業としてビジネスを展開してきました。しかしながら、2008年のリーマンショックによる不動産市場の悪化を受けて当社の業績は不安定となり、財務内容も大きく毀損したことから、安定した業績が見込める不動産管理事業「ストック型フィービジネス」に注力し、不動産販売事業を縮小いたしました。その結果、2016年現在には、過去の業績と比較すると売上高の規模は縮小しているものの、安定した収益が見込める不動産管理事業を主力とするビジネスモデルを確立いたしました。

2011年には、上海徳威企業発展股份有限公司（以下、「徳威企業」といいます。）との資本業務提携を締結し、日本及び中国へフィールドを広げた不動産関連事業を展開しております。

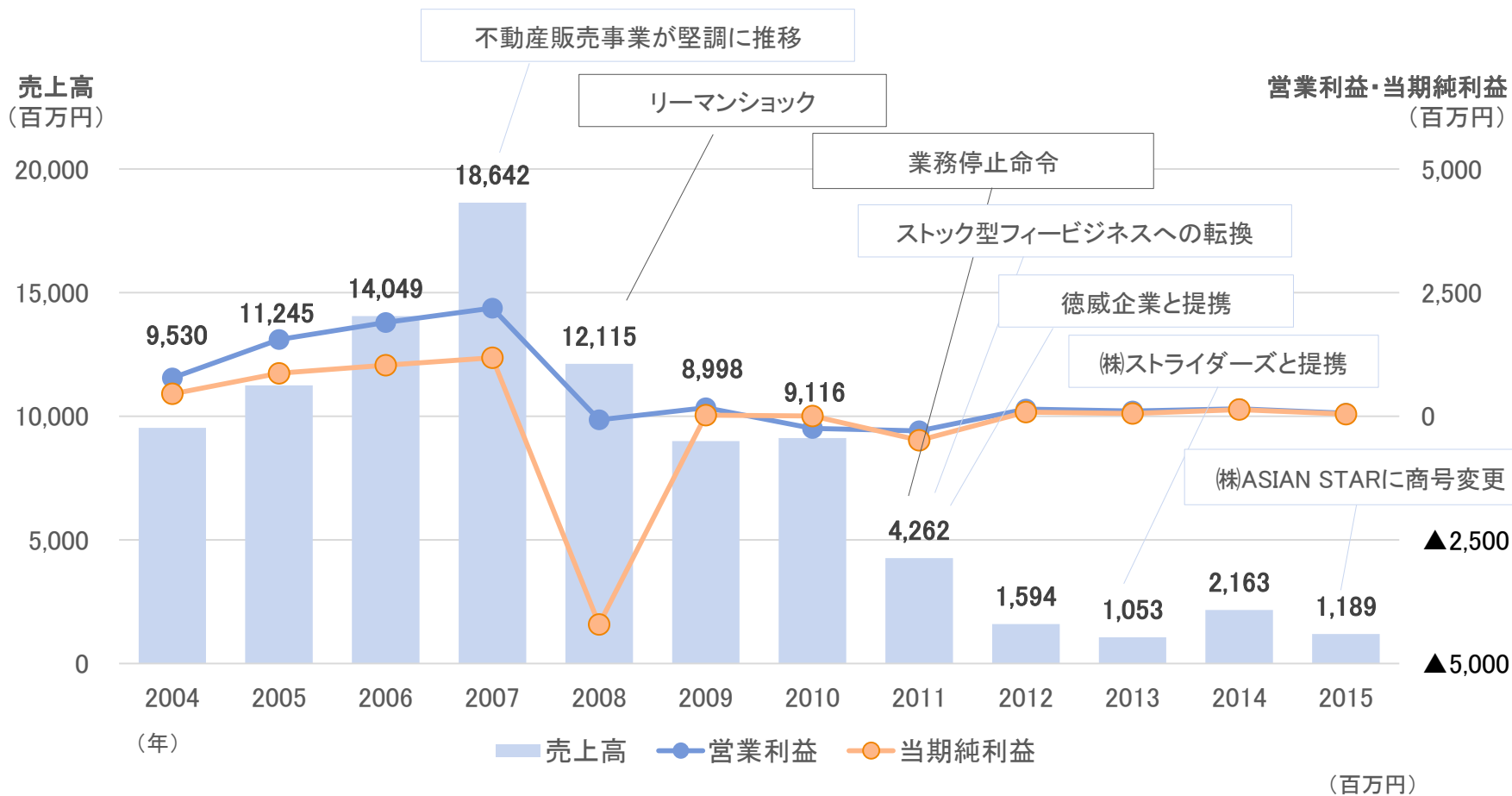
創業以来、不動産販売事業を主力とするビジネスを展開

リーマンショックによる不動産市場の悪化により当社の業績が大きく悪化

不動産販売事業の規模を縮小し、不動産管理事業に注力

不動産管理事業を主力とするビジネスを展開し、安定した財務基盤を確立

これまでの業績推移



| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015年 |
|-------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 売上高 | 9,530 | 11,245 | 14,049 | 18,642 | 12,115 | 8,998 | 9,116 | 4,262 | 1,594 | 1,053 | 2,163 | 1,189 |
| 営業利益 | 774 | 1,552 | 1,895 | 2,185 | ▲72 | 171 | ▲248 | ▲295 | 144 | 105 | 151 | 59 |
| 当期純利益 | 454 | 867 | 1,032 | 1,183 | ▲4,212 | 21 | 4 | ▲487 | 83 | 55 | 136 | 41 |

当社は、2011年の徳威企業との業務提携により、日本国内だけでなく中国においても不動産関連事業を展開してまいりました。その結果、2014年には香港の投資会社へ北海道函館市のホテルを売却、2016年には日本全国にある約150万㎡のリゾート開発用地を中国の投資会社へ売却する契約(用地を保有している子会社ごとの売却)を締結するなど、当社は、海外投資家を相手とする不動産販売事業において確固たる実績を残してまいりました。近年の訪日観光客数の増加等により、海外投資家を相手とした日本国内不動産販売のビジネスチャンスは更に拡大しており、徳威企業との協業を活かした海外投資家への不動産販売事業の拡大、及び販売事業とのシナジー効果が見込める新規事業の開始を計画してまいります。

徳威企業との業務提携により、日本だけでなく中国において不動産関連事業を展開

ホテル売却、リゾート開発用地の売却等、海外投資家への不動産販売を実現

海外投資家を相手とした日本国内の不動産販売のビジネスチャンス拡大

徳威企業との協力をより一層深め、海外投資家への不動産販売事業の拡大及び新規事業の検討を開始

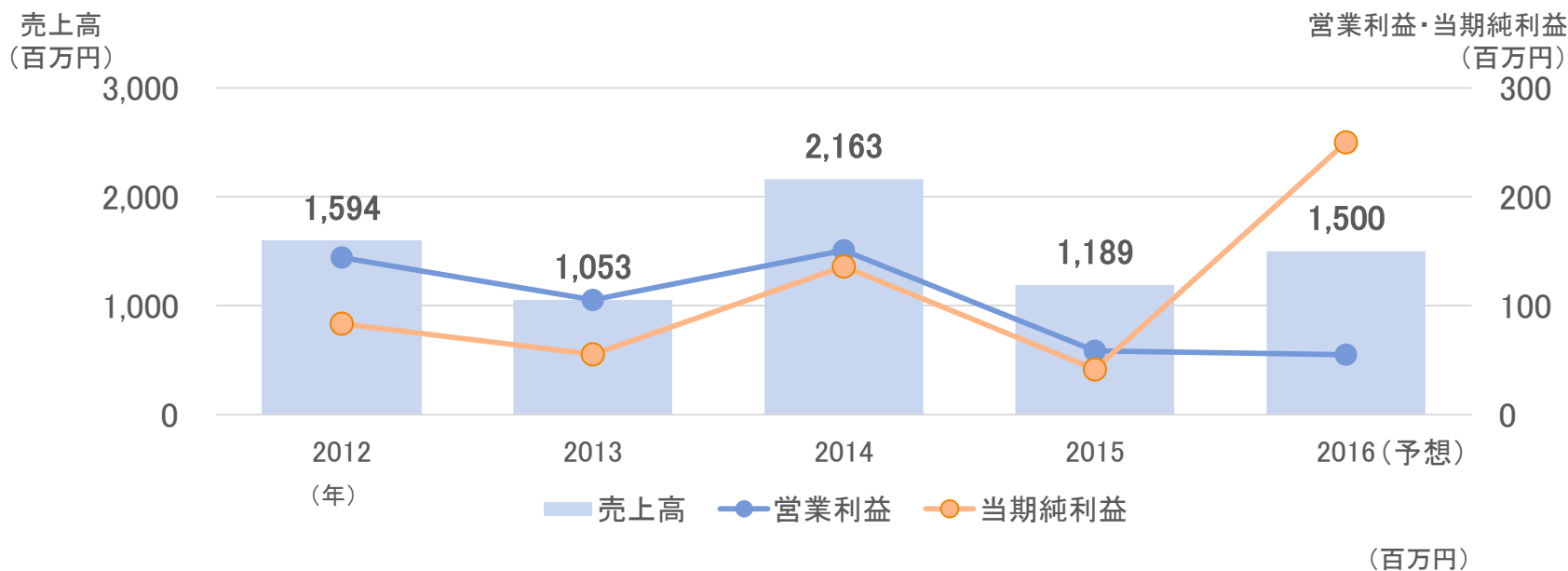
近年の業績ハイライト

● 2014年

当時連結子会社であった合同会社GFインベスターズワンが、北海道函館市のホテルを約6億円で売却。

● 2016年(予想)

リゾート物件開発用地として約150万㎡の土地を保有していた合同会社TYインベスターズの出資持分を6,000万人民元で譲渡する契約を締結、約3億円の特別利益の計上を見込む。



| | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年(予想) |
|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| 売上高 | 1,594 | 1,053 | 2,163 | 1,189 | 1,500 |
| 営業利益 | 144 | 105 | 151 | 59 | 55 |
| 当期純利益 | 83 | 55 | 136 | 41 | 250 |

不動産販売事業の拡大

- 過去の実績・ノウハウ及び徳威企業との協業で、収益不動産販売事業を拡大してまいります。

インバウンドに関連する 新規事業の検討開始

- 不動産販売事業、不動産管理事業へのシナジー効果が見込めるインバウンドに関連する新規事業の検討を開始いたします(インバウンド戦略)。

配当の再開及び株主優待の 実施に向けた企業努力

- 収益基盤、財務基盤を強固にすることで将来の株主様への還元につなげてまいります。

不動産販売事業拡大のための5つのアプローチ

収益不動産の販売体制の構築によるアプローチ

- 1 積極的な人材の獲得と育成により、収益不動産の仕入体制を強化
- 2 1棟マンションから区分所有マンションまで、収益不動産の商品構成の多様化を構築
- 3 直接金融を含む多様な資金調達方法を検討し、収益不動産の仕入資金を機動的に調達

徳威企業との協業を活用するアプローチ

- 4 徳威企業との協業によるインバウンド戦略を活用した新規顧客の獲得
- 5 徳威企業他と合併で新設する中国投資家向け不動産販売会社との提携強化

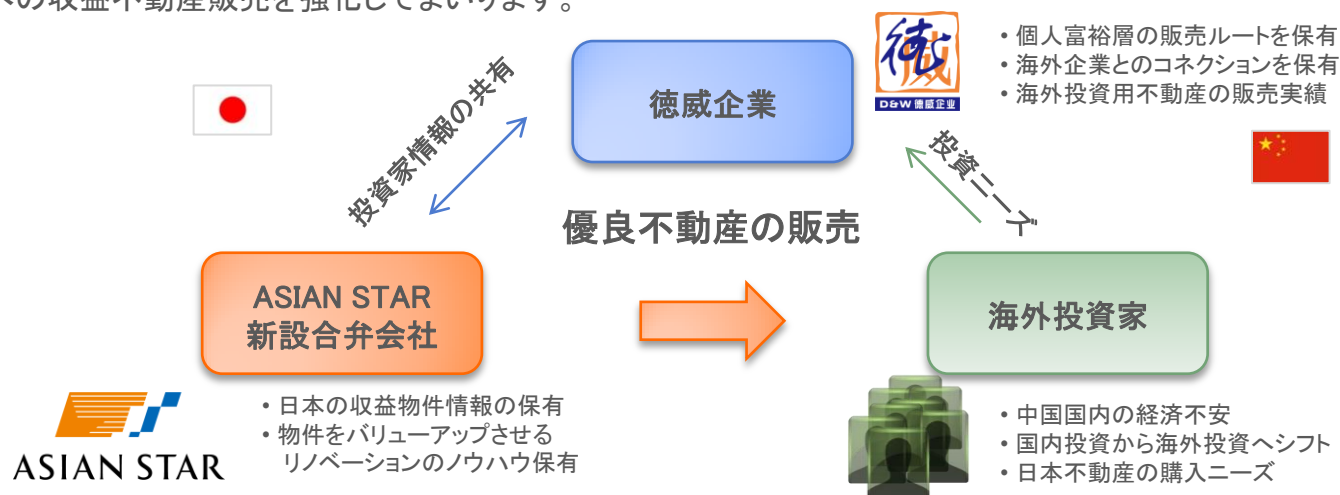
1. 収益不動産販売事業

個人投資家向け投資用マンションの販売

当社は、投資用マンション事業を開始して以来、過去20年間で横浜、川崎市を中心に104棟、4,731戸の販売を行ってまいりました。現在でも約4,200戸の管理を受託し、地域特化型だからこそ可能な当社独自の管理・集客体制を実現しております。直近でのリーシング実績は年間1,000件以上となっております。販売、管理、運用、売却まで一連したワンストップ型ソリューションサービスを強みに、個人投資家へ向けた投資用マンションの販売を強化してまいります。

海外事業会社、海外投資家向け収益不動産の販売

徳威企業との協業により、中国顧客（個人投資家、ファンド、事業会社）向け不動産販売の実績を積み上げております。今後も中国顧客への収益不動産販売を強化してまいります。



2. 新築戸建て・土地販売事業

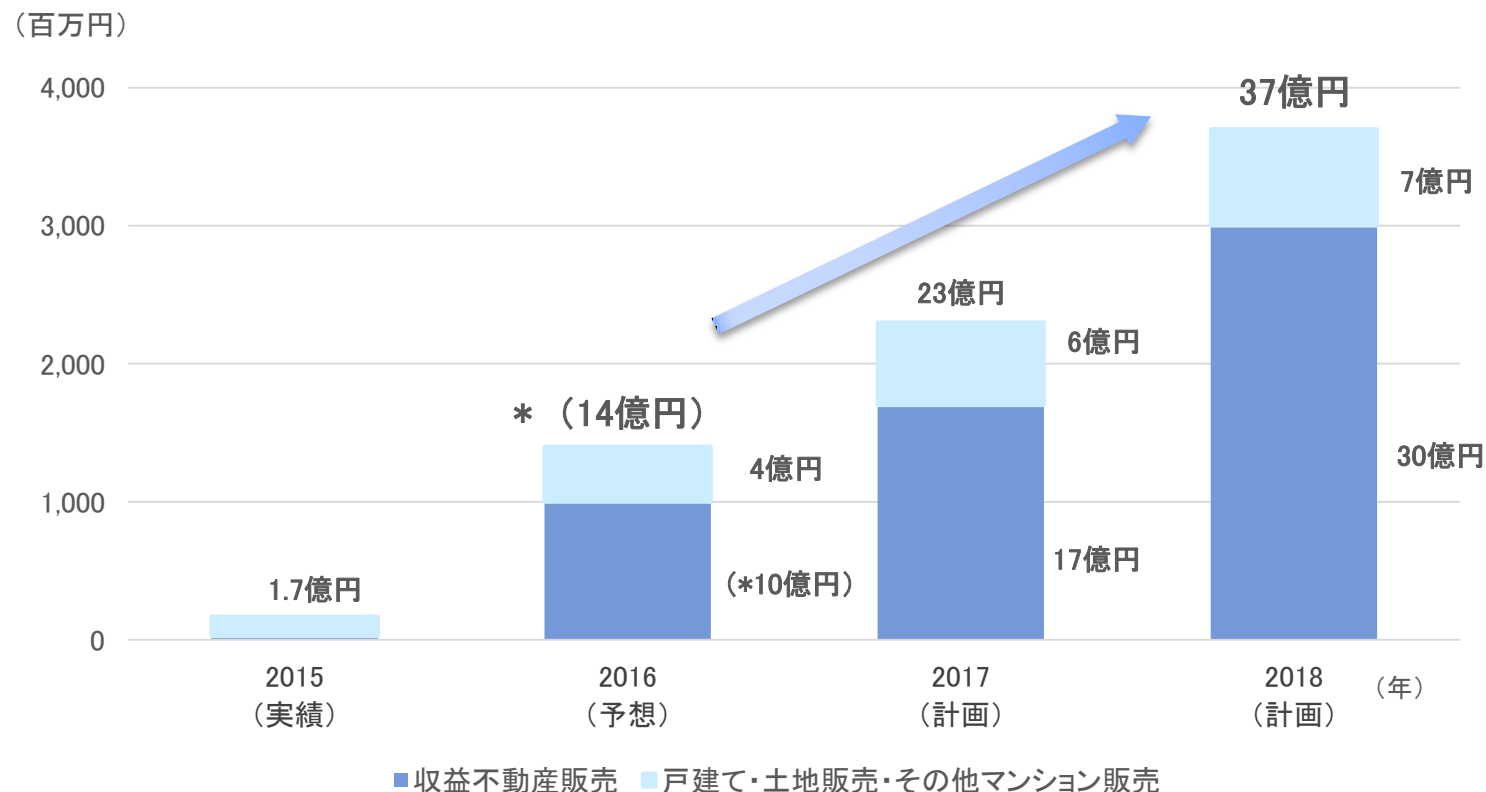
横浜エリアを中心とした戸建て・土地の開発と販売

当社は、横浜近辺エリア（横浜、新横浜、桜木町、川崎等）での不動産販売事業を開始して以来、自社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」を筆頭とした不動産の開発、販売を行い、投資用マンションデベロッパーとしての基盤を確立してまいりました。

横浜を中心とした不動産ビジネス情報の収集力や過去の開発経験は当社の最大の強みであり、当社はその強みを活かした横浜エリアにおける新築戸建て・土地の開発・販売事業を2014年より開始いたしました。事業を開始して約2年間で戸建て20棟分の事業用地を確保し、2016年9月現在で9区画供給しております。引き続き、事業用地の取得を積極的に進めてまいります。



3. 不動産販売事業の売上計画



*... 当社は、2016年6月に連結子会社である合同会社TYインベスターズの出資持分のすべてを譲渡する契約を上海兆世信息科技有限公司と締結いたしました。譲渡金の約10億円を不動産販売事業の売上としてみなした場合(実際の決算においてはNETの売却益が特別利益に計上される見込み)、2016年12月期における不動産販売事業の売上は約14億円になるものと仮定しております。

協業によるシナジー



TYインベスターズ譲渡価額分の
資金 6,000万人民币元



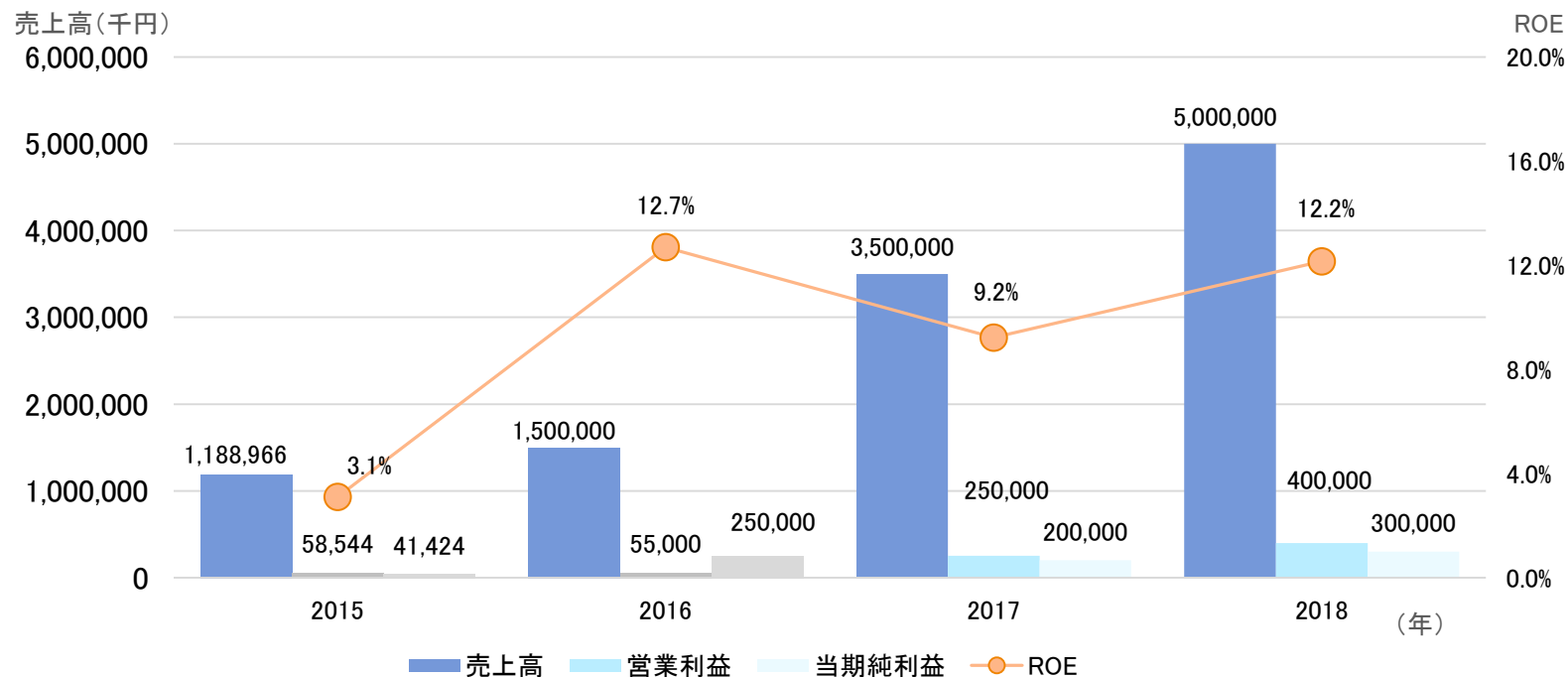
収益不動産
取得資金

インバウンド戦略
資金

検討中のインバウンド戦略(検討段階であり、次頁の中期経営計画の数値計画には織り込んでおりません)

- 1 中国の旅行会社との協業による日本の収益不動産の見学・商談ツアーの開催
- 2 国内及び中国の協力会社との協業による中国顧客の健康診断誘致

中期経営計画の数値計画



| 内容 | 2015年 12月期 (実績) | 2016年 12月期 (業績予想)* | 2017年 12月期 (計画)* | 2018年 12月期 (計画)* |
|-----------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 売上高(千円) | 1,188,966 | 1,500,000 | 3,500,000 | 5,000,000 |
| 営業利益(千円) | 58,544 | 55,000 | 250,000 | 400,000 |
| 当期純利益(千円) | 41,424 | 250,000 | 200,000 | 300,000 |
| ROE | 3.1% | 12.7% | 9.2% | 12.2% |

*…2016年12月期業績予想および、2017年12月期、2018年12月期の計画数値は、実績と乖離する可能性があります。

本資料お取扱いのご注意

本資料は(株)ASIAN STAR及びASIAN STARグループの事業をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としておりません。

本資料作成においては、正確性を期するため、慎重に行っておりますが、完全性を保証するものではありません。本資料の情報によって生じた障害及び損害については、当社は一切の責任を負いません。

本資料中の業績予想並びに将来予測は、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績において、言及または記述されている将来見通しとは大きく異なる結果となることをご承知おきください。

お問い合わせ



アジアの明日を拓く、エイシアンスター。

株式会社ASIAN STAR 経営企画室
TEL:045-324-2444 FAX:045-322-0069