



2020年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2021年2月15日

上場会社名 株式会社ASIAN STAR
 コード番号 8946 URL <http://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) 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 2021年3月26日 有価証券報告書提出予定日 2021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. 2020年12月期の連結業績(2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	1,951	3.8	200		209		310	
2019年12月期	2,028	35.2	72		85		197	

(注) 包括利益 2020年12月期 312百万円 (%) 2019年12月期 204百万円 (%)

	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	%	%	%
2020年12月期	17.23		18.2	5.7	10.3
2019年12月期	11.03		10.4	2.2	3.6

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 百万円 2019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
2020年12月期	3,572	1,614	45.2	83.94
2019年12月期	3,741	1,803	48.2	100.59

(参考) 自己資本 2020年12月期 1,613百万円 2019年12月期 1,803百万円

(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
2020年12月期	183	120	118	958
2019年12月期	163	4	105	778

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	%	%
2019年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2020年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2021年12月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

3. 2021年12月期の連結業績予想(2021年1月1日～2021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)	1,270	20.4	32		33		37		2.05
通期	3,446	76.2	90		89		69		3.83

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 : 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)	2020年12月期	19,308,200 株	2019年12月期	18,008,200 株
期末自己株式数	2020年12月期	83,200 株	2019年12月期	83,200 株
期中平均株式数	2020年12月期	18,013,798 株	2019年12月期	17,925,000 株

(参考)個別業績の概要

2020年12月期の個別業績(2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	1,494	0.6	182		124		201	
2019年12月期	1,502	44.5	92		116		281	

	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
2020年12月期	11.18	
2019年12月期	15.68	

(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	
2020年12月期	3,093		1,518		49.0		78.93	
2019年12月期	3,409		1,596		46.8		89.01	

(参考) 自己資本 2020年12月期 1,517百万円 2019年12月期 1,595百万円

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	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	22
(連結株主資本等変動計算書関係)	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(セグメント情報等)	25
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29
5. その他	30
(1) 役員の異動	30
(2) その他	30

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拡大の影響による経済活動の停滞から極めて厳しい状況で推移いたしました。経済活動再開のため様々な施策の打出しがなされるものの、感染症再拡大等による世界経済へ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1,951百万円（前連結会計年度比3.8%減）、営業損失200百万円（前連結会計年度は営業損失72百万円）、経常損失209百万円（前連結会計年度は経常損失85百万円）、親会社株主に帰属する当期純損失310百万円（前連結会計年度は当期純損失197百万円）となりました。

(不動産販売事業)

新型コロナウイルス感染拡大等の影響により開発物件の引渡しが伸び悩んだことから、売上高768百万円（前連結会計年度比10.5%減）、営業損失65百万円（前連結会計年度は営業損失6百万円）となりました。

(不動産管理事業)

リフォームの工事受注が計画どおりに進まなかったこと等が影響し、売上高は386百万円（前連結会計年度比4.4%減）、営業利益は73百万円（前連結会計年度比48.4%減）となりました。

(不動産賃貸事業)

中国のサブリース事業において新型コロナウイルス感染拡大による移動制限等の影響から稼働率が低下したものの、設備投資費用が抑制できたことから、売上高は495百万円（前連結会計年度比4.7%減）、営業利益は84百万円（前連結会計年度比62.3%増）となりました。

(不動産仲介事業)

前期から引き続き積極的な営業活動を行っていたものの、新型コロナウイルス感染拡大等の影響により来店客が減少するとともに、売買取引に対する消費マインドが低下したこと等が影響し、売上高は226百万円（前連結会計年度比3.3%減）、営業利益は67百万円（前連結会計年度比15.6%減）となりました。

(投資事業)

投資事業につきましては、前第2四半期連結会計期間から開始しており、前連結会計年度においては軽微な売上並びに損益のみの計上であったことから、売上高は74百万円（前連結会計年度比540.0%増）、営業利益は18百万円（前連結会計年度は営業損失32百万円）となりました。

②次期の見通し

当社グループは、安定した収益が見込め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について販売戸数の増加を目指します。また、和歌山県白浜エリアを中心としたリゾート地の戸建販売については、いったん中止としたものの、引き続き協議を継続してまいります。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。

以上により2021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3,446百万円（前連結会計年度比76.3%増）、営業利益90百万円（前連結会計年度は営業損失200百万円）、経常利益89百万円（前連結会計年度は経常損失209百万円）、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310百万円）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168百万円減少し、3,572百万円となりました。これは主として現金及び預金の増加179百万円、販売用不動産の増加342百万円、仕掛販売用不動産の減少213百万円及び投資不動産の減少659百万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20百万円増加し、1,957百万円となりました。これは主として有利子負債の減少242百万円、未払金の増加184百万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189百万円減少し、1,614百万円となりました。これは主として当期純損失310百万円の計上、株式の発行に伴う資本金及び資本剰余金の増加123百万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183百万円、投資活動による収入が120百万円及び財務活動による支出が118百万円となり、また現金及び現金同等物に係る換算差額が6百万円発生したことから、前連結会計年度末に比べ179百万円増加し、958百万円となりました。

(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、183百万円の収入（前連結会計年度は163百万円の支出）となりました。これは主として税金等調整前当期純損失の計上307百万円、減損損失の計上95百万円、たな卸資産の減少346百万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、120百万円の収入（前連結会計年度は4百万円の支出）となりました。これは主として投資不動産の売却による収入170百万円、投資不動産の取得による支出72百万円、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、118百万円の支出（前連結会計年度は105百万円の支出）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242百万円（純額）、株式の発行による収入123百万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

	2016年12月期	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
自己資本比率 (%)	53.1	47.2	48.5	48.2	45.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	71.8	61.4	50.7	59.4	45.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	1.4	—	5.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	97.3	—	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. 2016年12月期、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。

2020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。2021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。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(2)第27989号 有効期間：2016年9月6日から2021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。

(株式会社グリフィン・パートナーズ)

・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(3)第27056号 有効期間：2019年3月17日から2024年3月16日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・金融商品取引業者登録

金融商品取引法第29条に基づき、第2種金融商品取引業者及び投資助言・代理業の登録（登録番号 関東財務局長(金商)第1540号）をしております。

(株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS)

・適格機関投資家等特例業務届出

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

当社グループは主要な事業活動を行うにあたり、上記の免許、登録を必要とし、これらの規制を受けております。現時点におきまして、当社グループには、上記免許、登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在いたしません。将来、これらの免許、登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

③住宅瑕疵担保責任について

住宅の品質確保の促進等に関する法律では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うこと等を定めております。当社グループでは、自社開発物件におきましては、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すとともに、他社開発物件の仕入・販売におきましては、仕入先の開発実績及び物件の選定に十分留意し、瑕疵のない物件を供給するよう務めております。さらに、同法対象の新築販売物件につきましては、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律において規定される住宅瑕疵担保責任保険を付保することにより、万一不測の事態が起こった場合でも、当該責任を当社

グループの業績に影響なく履行できるよう対策を施しております。また、販売後のクレームに対しましても、法令上の責任に基づき、真摯な対応に努めております。

さらに、構造計算書偽造事件を教訓として、当社では、供給するマンションの構造計算の適正性につきまして細心の注意を払っております。例えば、建築確認の際には過去においてチェックミスが報告されていない実績のある住宅性能評価機関による住宅性能評価書の取得を義務づけております。当社グループでは、このように瑕疵のない物件を供給すべく、常に品質管理体制向上に努めております。

しかしながら、当社の供給物件に何らかの原因で瑕疵が発生した場合、クレーム件数と補償工数の増加等を招き、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)	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	1,297,138	1,191,632	949,629
総資産額(千円)(B)	4,139,710	3,741,317	3,572,686
有利子負債依存度(%) (A/B)	31.3	31.9	26.6

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。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) 2020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、2018年12月期に23名、2019年12月期に13名、2020年12月期に12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

2013年10月21日付で、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当先として第1回新株予約権2,800,000株及び株式会社ストライダーズを割当先として第1回新株予約権200,000株を発行し、同じく、当社取締役に対し第2回新株予約権（有償ストック・オプション）480,000株を発行いたしました。2020年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は第2回新株予約権の480,000株となっております。また、2014年7月14日付で、第三者割当によりHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limitedを割当先とした第3回新株予約権2,400,000株及び株式会社ストライダーズを割当先とした第3回新株予約権100,000株を発行し、同じく、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。2020年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は第4回新株予約権の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。2020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950,000株となり、これに係る議決権数は9,500個となるため、当社の総議決権数192,237個（2020年12月31日現在）に占める割合は4.9%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. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社9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。

(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。連結子会社である陽光智寓(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す。また、持分取得により当連結会計年度から新たに連結の範囲に含めた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賃貸事業を主たる業務として行っております。

(不動産仲介事業)

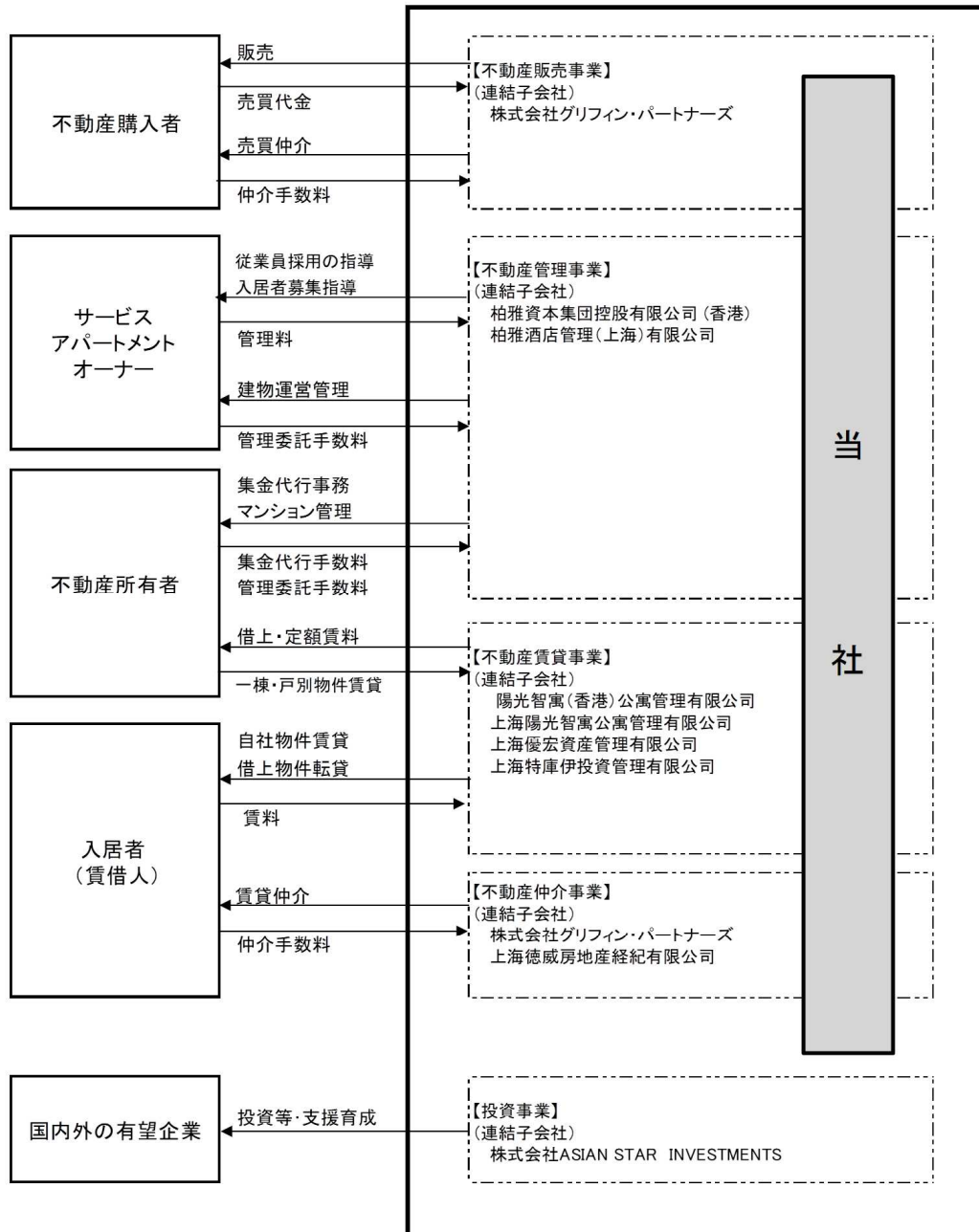
当社、連結子会社である株式会社グリフィン・パートナーズ、及び持分取得により当連結会計年度から新たに連結の範囲に含めた上海徳威房地產經紀有限公司は、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

(投資事業)

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〉



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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	778,680	958,035
受取手形及び売掛金	75,187	80,533
商品及び製品	4,542	4,360
販売用不動産	※1 231,376	※1 573,491
仕掛販売用不動産	※1 502,049	※1 288,460
原材料及び貯蔵品	1,720	1,538
営業投資有価証券	17,431	—
未収還付法人税等	442	6,573
その他	37,730	46,365
貸倒引当金	△9,550	△13,207
流動資産合計	1,639,610	1,946,151
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	110,510	186,161
減価償却累計額	△78,582	△99,442
建物及び構築物 (純額)	31,928	86,718
車両運搬具	1,605	10,403
減価償却累計額	△1,314	△6,112
車両運搬具 (純額)	290	4,290
工具、器具及び備品	46,266	77,901
減価償却累計額	△40,660	△48,270
工具、器具及び備品 (純額)	5,605	29,630
土地	13,147	—
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	50,972	120,640
無形固定資産		
のれん	5,359	92,784
その他	3,114	14,334
無形固定資産合計	8,473	107,119
投資その他の資産		
投資有価証券	9,343	7,503
繰延税金資産	5,832	8,440
投資不動産	2,291,144	1,642,751
減価償却累計額	△301,653	△312,433
投資不動産 (純額)	※1 1,989,490	※1 1,330,318
その他	39,033	53,952
貸倒引当金	△1,440	△1,440
投資その他の資産合計	2,042,260	1,398,774
固定資産合計	2,101,706	1,626,535
資産合計	3,741,317	3,572,686

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	25,066	37,286
短期借入金	※1 360,572	※1 209,200
1年内返済予定の長期借入金	※1 165,882	※1 60,000
前受金	135,705	151,016
未払法人税等	15,884	7,377
預り金	256,972	274,942
未払金	58,615	243,138
その他	30,734	36,040
流動負債合計	1,049,434	1,019,001
固定負債		
長期借入金	※1 665,178	※1 680,429
退職給付に係る負債	26,646	27,233
長期預り保証金	196,161	231,312
固定負債合計	887,985	938,974
負債合計	1,937,420	1,957,976
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,931,218	1,992,968
資本剰余金	123,647	185,397
利益剰余金	△126,852	△437,276
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	1,828,101	1,641,178
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,996	△2,588
為替換算調整勘定	△23,018	△24,859
その他の包括利益累計額合計	△25,014	△27,448
新株予約権	810	980
純資産合計	1,803,897	1,614,709
負債純資産合計	3,741,317	3,572,686

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	2,028,998	1,951,835
売上原価	※1 1,616,998	※1 1,580,183
売上総利益	412,000	371,651
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	20,063	20,344
販売促進費	5,341	629
販売手数料	23,496	17,583
旅費及び交通費	11,270	5,954
役員報酬	62,320	51,108
給与手当	119,500	146,461
退職給付費用	2,061	136
法定福利費	27,359	27,320
賞与	6,061	6,532
福利厚生費	3,334	2,644
支払手数料	69,687	116,857
賃借料	28,490	45,027
租税公課	29,505	39,902
減価償却費	5,093	6,956
のれん償却額	9,756	1,759
貸倒引当金繰入額	878	2,774
その他	60,481	79,908
販売費及び一般管理費合計	484,701	571,902
営業利益又は営業損失 (△)	△72,700	△200,251
営業外収益		
受取利息	4,029	2,448
受取配当金	358	328
業務受託手数料	—	2,400
受取事務手数料	486	1,468
違約金収入	1,018	546
その他	1,260	3,016
営業外収益合計	7,154	10,208
営業外費用		
支払利息	11,544	9,820
支払手数料	1,484	6,247
為替差損	7,023	2,932
その他	5	705
営業外費用合計	20,058	19,705
経常利益又は経常損失 (△)	△85,605	△209,747

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	—	8,044
特別利益合計	—	8,044
特別損失		
減損損失	※2 81,820	※2 95,720
その他	—	9,761
特別損失合計	81,820	105,482
税金等調整前当期純損失 (△)	△167,425	△307,185
法人税、住民税及び事業税	17,926	3,621
法人税等調整額	12,379	△383
法人税等合計	30,305	3,238
当期純損失 (△)	△197,731	△310,423
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 (△)	△197,731	△310,423

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純損失 (△)	△197,731	△310,423
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	552	△592
為替換算調整勘定	△7,244	△1,840
その他の包括利益合計	※1 △6,692	※1 △2,433
包括利益	△204,423	△312,857
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△204,423	△312,857
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 2019年1月1日 至 2019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	71,259	△99,912	2,026,213
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純損失(△)			△197,731		△197,731
新株の発行					
連結範囲の変動			△380		△380
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△198,111	—	△198,111
当期末残高	1,931,218	123,647	△126,852	△99,912	1,828,101

	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	△2,548	△15,774	△18,322	810	2,008,700
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純損失(△)					△197,731
新株の発行					
連結範囲の変動					△380
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	552	△7,244	△6,692		△6,692
当期変動額合計	552	△7,244	△6,692	—	△204,803
当期末残高	△1,996	△23,018	△25,014	810	1,803,897

当連結会計年度（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
新株の発行	61,750	61,750			123,500
連結範囲の変動					
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
新株の発行					123,500
連結範囲の変動					
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

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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損失 (△)	△167,425	△307,185
減価償却費	50,531	44,618
のれん償却額	9,756	1,759
固定資産売却益	—	△8,044
固定資産除却損	—	3,038
減損損失	81,820	95,720
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	2,612	587
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,884	2,760
受取利息及び受取配当金	△4,388	△2,777
支払利息	11,544	9,820
売上債権の増減額 (△は増加)	18,960	514
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△17,431	17,431
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△43,280	346,003
仕入債務の増減額 (△は減少)	△48,122	12,219
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△26,921	5,067
為替差損益 (△は益)	7,023	—
その他	△12,363	△11,502
小計	△140,569	210,032
利息及び配当金の受取額	4,388	2,695
利息の支払額	△11,531	△9,696
法人税等の還付額	2,223	—
法人税等の支払額	△18,240	△19,117
営業活動によるキャッシュ・フロー	△163,729	183,914
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	△1,333	△21,537
無形固定資産の取得による支出	△352	△12,127
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	△2,164	△72,049
投資有価証券の取得による支出	△674,159	—
投資有価証券の売却及び償還による収入	673,244	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	※2 64,743
その他	232	△9,560
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,532	120,248
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	299,500	192,200
短期借入金の返済による支出	△383,027	△343,572
長期借入れによる収入	37,300	77,893
長期借入金の返済による支出	△59,278	△168,524
株式の発行による収入	—	123,500
リース債務の返済による支出	△399	—
その他の収入	—	170
財務活動によるキャッシュ・フロー	△105,904	△118,333
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12,453	△6,473
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△286,620	179,355
現金及び現金同等物の期首残高	1,055,680	778,680
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	9,619	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 778,680	※1 958,035

(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 9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

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

上海德威房地產經紀有限公司

上海優宏資産管理有限公司

上海特庫伊投資管理有限公司

当連結会計年度において、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及び同社の子会社である上海特庫伊投資管理有限公司の持分を取得したため、新たに連結の範囲に含めております。なお、みなし取得日を2020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。

(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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
預金	一千円	10,000千円
販売用不動産	231,376	524,326
仕掛販売用不動産	219,857	81,842
投資不動産	1,273,494	689,505
合計	1,724,728	1,305,674

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
借入金	1,191,632千円	809,629千円
(短期借入金)	(360,572)	(109,200)
(1年内返済予定の長期借入金)	(165,882)	(60,000)
(長期借入金)	(665,178)	(640,429)

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
2,482千円	64,752千円

※2 減損損失

前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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
香港特別行政区 (不動産管理事業 セグメント)	—	のれん	26,324千円
東京都	賃貸マンション	投資不動産	30,384千円
神奈川県	駐車場	投資不動産	25,111千円

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柏雅資本集団控股有限公司(香港)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(26,324千円)として認識しております。当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.62%で割り引いて算定しております。

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(30,384千円)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により測定しており、売却予定価額を使用し、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(25,111千円)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4.62%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度（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。

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	552千円	△592千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	552	△592
税効果額	—	—
その他有価証券評価差額金	552	△592
為替換算調整勘定		
当期発生額	△7,244	△1,840
その他の包括利益合計	△6,692	△2,433

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	18,008,200	—	—	18,008,200
合計	18,008,200	—	—	18,008,200
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	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
合計		—	780,000	—	—	780,000	810

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 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) 1	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) 1. 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。

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
現金及び預金	778,680千円	958,035千円
現金及び現金同等物	778,680	958,035

※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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (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產經紀有限公司、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	146,439千円
固定資産	99,214
のれん	92,784
流動負債	△51,649
固定負債	△55,536
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

(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

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 2019年1月1日 至 2019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	858,242	404,384	520,152	234,589	11,630	2,028,998	—	2,028,998
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1,724	240	6,619	—	8,583	△8,583	—
計	858,242	406,108	520,392	241,208	11,630	2,037,582	△8,583	2,028,998
セグメント利益又は 損失 (△)	△6,171	142,672	52,333	80,073	△32,367	236,540	△309,241	△72,700
セグメント資産	734,235	418,434	2,070,324	32,297	27,904	3,283,196	458,120	3,741,317
その他の項目								
減価償却費	—	—	45,864	20	—	45,885	4,645	50,531
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	1,333	—	—	1,333	2,207	3,541

(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△309,241千円は、セグメント間取引消去△8,583千円、各セグメントに配分していない全社費用△300,657千円であります。

(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 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	187,949	1,661,712	85,700	4,722	2,804,387	768,298	3,572,686
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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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
1,906,421	122,577	2,028,998

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
25,762	25,210	50,972

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 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	98,029	120,640

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【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 2019年1月1日 至 2019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	—	26,324	55,495	—	—	—	81,820

当連結会計年度（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

【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 2019年1月1日 至 2019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	—	6,167	3,589	—	—	—	9,756
当期末残高	—	—	5,359	—	—	—	5,359

当連結会計年度（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	—	—	84,078	8,706	—	—	92,784

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	100円 59銭	83円 94銭
1株当たり当期純損失(△)	△11円 03銭	△17円 23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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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)	△197,731	△310,423
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)	△197,731	△310,423
普通株式の期中平均株式数(株)	17,925,000	18,013,798
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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。