

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年3月30日
【事業年度】	第42期（自2020年1月1日 至2020年12月31日）
【会社名】	株式会社ASIAN STAR
【英訳名】	ASIAN STAR CO.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 東 和雄
【本店の所在の場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	管理部長 木下 美里
【最寄りの連絡場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	管理部長 木下 美里
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (千円)	1,410,386	1,731,131	3,129,986	2,028,998	1,951,835
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	3,142	32,541	43,544	85,605	209,747
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 ( ) (千円)	169,257	2,710	73,525	197,731	310,423
包括利益 (千円)	137,066	12,056	87,460	204,423	312,857
純資産額 (千円)	2,084,104	2,096,161	2,008,700	1,803,897	1,614,709
総資産額 (千円)	3,920,094	4,434,647	4,139,710	3,741,317	3,572,686
1株当たり純資産額 (円)	116.22	116.90	112.02	100.59	83.94
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 ( ) (円)	9.51	0.15	4.10	11.03	17.23
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	9.42	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	53.1	47.2	48.5	48.2	45.2
自己資本利益率 (%)	8.9	0.1	-	-	-
株価収益率 (倍)	16.5	1,013.3	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,194,334	223,409	938,823	163,729	183,914
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	555,623	475,309	723,428	4,532	120,248
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	948,305	504,947	189,577	105,904	118,333
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,250,459	1,049,176	1,055,680	778,680	958,035
従業員数 (名)	49	47	53	60	105
(外、臨時雇用者数)	(9)	(14)	(13)	(12)	(10)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第39期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。また第40期、第41期及び第42期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。

3 第40期、第41期及び第42期連結会計年度の自己資本利益率及び株価収益率については、親会社株主に帰属する当期純損失であるため記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (千円)	1,056,779	1,358,171	2,706,233	1,502,844	1,494,479
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	15,936	314	69,527	116,157	124,937
当期純利益又は当期純損失 ( ) (千円)	222,213	108,003	192,675	281,025	201,351
資本金 (千円)	1,931,218	1,931,218	1,931,218	1,931,218	1,992,968
発行済株式総数 (株)	18,008,200	18,008,200	18,008,200	18,008,200	19,308,200
純資産額 (千円)	2,178,016	2,070,089	1,877,284	1,596,271	1,518,376
総資産額 (千円)	3,972,996	4,361,922	3,883,255	3,409,901	3,093,954
1株当たり純資産額 (円)	121.46	115.44	104.68	89.01	78.93
1株当たり配当額 (うち、1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 ( ) (円)	12.49	6.03	10.75	15.68	11.18
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	12.36	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	54.8	47.4	48.3	46.8	49.0
自己資本利益率 (%)	11.4	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	12.6	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (外、臨時雇用者数) (名)	33 (2)	34 (4)	41 (3)	46 (3)	44 (3)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	77.7 (100.3)	75.2 (122.6)	57.9 (103.0)	61.4 (121.7)	42.1 (130.7)
最高株価 (円)	430	209	233	255	163
最低株価 (円)	132	136	100	98	60

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第39期、第40期、第41期及び第42期事業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。

3 第39期、第40期、第41期及び第42期事業年度の自己資本利益率及び株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

4 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

## 2 【沿革】

- 1979年1月 土地・建物の売買、賃貸及び斡旋業務を目的として、神奈川県藤沢市円行209番地に有限会社陽光住販を設立
- 1979年3月 宅地建物取引業免許（神奈川県知事免許）を取得
- 1980年10月 神奈川県横浜市西区楠町12番地3に本店移転し、横浜市内エリアの物件を中心とした土地・中古建物の買取販売事業を開始
- 1984年4月 新築マンション一棟卸売事業を開始
- 1986年8月 不動産賃貸仲介事業拡充のため、有限会社ヨコハマ地所を設立
- 1988年11月 有限会社陽光住販を組織変更し、商号を株式会社陽光都市開発へ変更
- 1990年1月 神奈川県横浜市西区戸部本町50番25号に本店移転
- 1991年10月 グリフィンの名を初めて物件に冠した「グリフィン御所山」竣工
- 1992年11月 有限会社ヨーコー管財を設立
- 1993年1月 投資用マンション分譲販売開始に伴い営業部を設置
- 1993年4月 投資用物件としてのグリフィンシリーズ第1号「グリフィン横浜」竣工
- 1994年1月 中古投資用マンション買取販売を開始
- 1995年4月 神奈川県横浜市西区楠町10番1に本店移転
- 1996年12月 商品販売先へのアフターサービス充実のため、株式会社陽光ビルシステムを設立し、マンション管理事業開始
- 1997年3月 神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転
- 1997年10月 グリフィンシリーズ第2号「グリフィン横浜・ウェスタ」竣工、投資用マンションの分譲販売を本格化
- 1998年5月 投資用マンションの建築設計のため、サン建築設計株式会社を設立
- 2000年3月 宅地建物取引業免許（国土交通大臣免許）を取得
- 2000年4月 東京支店を東京都港区新橋一丁目18番19号に開設
- 2002年5月 DINKS対応型投資用マンショングリフォオーネシリーズ第1号「グリフォオーネ横浜・西口」竣工
- 2002年6月 株式会社陽光ビルシステムが、マンション管理適正化法施行に従い、国土交通省にマンション管理業者として登録
- 2002年11月 東京支店を東京都港区虎ノ門一丁目11番5号に移転
- 2002年12月 株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社を100%子会社化
- 2003年12月 有限会社ヨーコー管財を100%子会社化
- 2004年2月 不動産ファンド事業を行うため、株式会社陽光アセット・インベスターズを100%子会社として設立
- 2004年7月 株式会社陽光アセット・インベスターズが不動産投資顧問業として登録
- 2005年7月 東京支店・アセット事業部を東京都港区虎ノ門二丁目7番16号に移転
- 2005年9月 ジャスダック証券取引所へ株式上場
- 2007年5月 東京支店・アセット事業部を東京都中央区京橋二丁目7番14号に移転
- 2007年9月 1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得  
株式会社陽光アセット・インベスターズが第2種金融商品取引業者の登録
- 2007年10月 マンション管理業登録（国土交通大臣）を取得  
特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
- 2007年12月 株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
- 2008年1月 連結子会社株式会社陽光ビルシステム、株式会社ヨコハマ地所、サン建築設計株式会社を吸収合併  
横浜東口支店を神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に開設
- 2008年5月 株式会社陽光アセット・インベスターズが投資助言・代理業の登録
- 2009年1月 株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に本店移転
- 2009年3月 株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（神奈川県知事）を取得
- 2009年7月 マンション管理事業及び工事請負事業等を拡充するため、株式会社陽光ビルシステムを設立
- 2009年8月 株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転  
株式会社陽光ビルシステムがマンション管理業登録（国土交通大臣）及び特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
- 2010年1月 マンション管理に関連する事業を、株式会社陽光ビルシステムに譲渡  
株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目10番31号に本店移転
- 2010年2月 株式会社陽光ビルシステムが1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得
- 2010年4月 ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQに上場
- 2010年9月 株式会社陽光ビルシステムの全株式を譲渡
- 2011年9月 東京支店を廃止し、宅地建物取引業免許を国土交通省免許から神奈川県知事免許に変更
- 2011年12月 思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を実施  
上海徳威企業発展有限公司、思源国際発展有限公司及びフィンテックグローバル証券株式会社と資本提携契約を締結
- 2013年2月 フィンテックグローバル証券株式会社との資本提携契約を解消

- 2013年7月 東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に  
上場
- 2013年10月 株式会社ストライダーズと資本業務提携契約を締結
- 2014年1月 徳威国際発展有限公司、株式会社ストライダーズが、当社第1回新株予約権を行使して当社株式を  
取得
- 2014年2月 柏雅資本集団控股有限公司(香港)の株式を取得し、同子会社及び孫会社である柏雅酒店管理  
(上海)有限公司と上海柏雅投資管理有限公司の計3社を連結子会社とする
- 2014年4月 株式会社陽光アセット・インベスターズを商号変更して株式会社グリフィン・パートナーズとし、  
当社の不動産仲介事業を事業譲渡
- 2014年6月 上海柏雅投資管理有限公司の全株式を譲渡
- 2014年9月 柏雅資本集団控股有限公司(香港)の100%子会社として陽光智寓(香港)公寓管理有限公司を設立
- 2015年1月 陽光智寓(香港)公寓管理有限公司の100%子会社(当社曾孫会社)として上海陽光智寓公寓管理有  
限公司を設立
- 2015年2月 リゾート事業を開始するため、当社100%子会社として合同会社TYインベスターズを設立
- 2015年3月 徳威国際発展有限公司及び香港富心国際有限公司を割当先とする第三者割当増資を実施
- 2015年4月 商号を株式会社陽光都市開発から株式会社ASIAN STARに変更
- 2016年3月 監査等委員会設置会社へ移行
- 2016年5月 上海徳威企業発展股份有限公司及び思源国際発展有限公司と締結した資本提携契約を解消し、新た  
に上海徳威企業発展股份有限公司及び徳威国際発展有限公司と資本提携契約を締結
- 2016年12月 合同会社TYインベスターズの出資持分全てを譲渡
- 2017年9月 有限会社ヨーコー管財を清算
- 2018年11月 投資業を行うため、当社100%子会社として株式会社ASIAN STAR INVESTMENTSを設立
- 2019年7月 上海地産租賃住房建設発展有限公司と業務提携意向協定を締結
- 2020年12月 The Cevennes Pte.Ltd及びRILA INTERNATIONAL INVESTMENT CO LIMITEDを割当先とする第三者割当  
増資を実施
- 海南太禾控股集团有限公司との戦略提携覚書を締結
- 柏雅資本集団控股有限公司(香港)が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  
び上海特庫伊投資管理有限公司の出資持分を取得し、3社を連結子会社とする。

### 3【事業の内容】

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、不動産販売、不動産管理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。

なお、次の5部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げる報告セグメントの区分と同一であります。

#### (1) 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。

#### (2) 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。

#### (3) 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。

#### (4) 不動産仲介事業

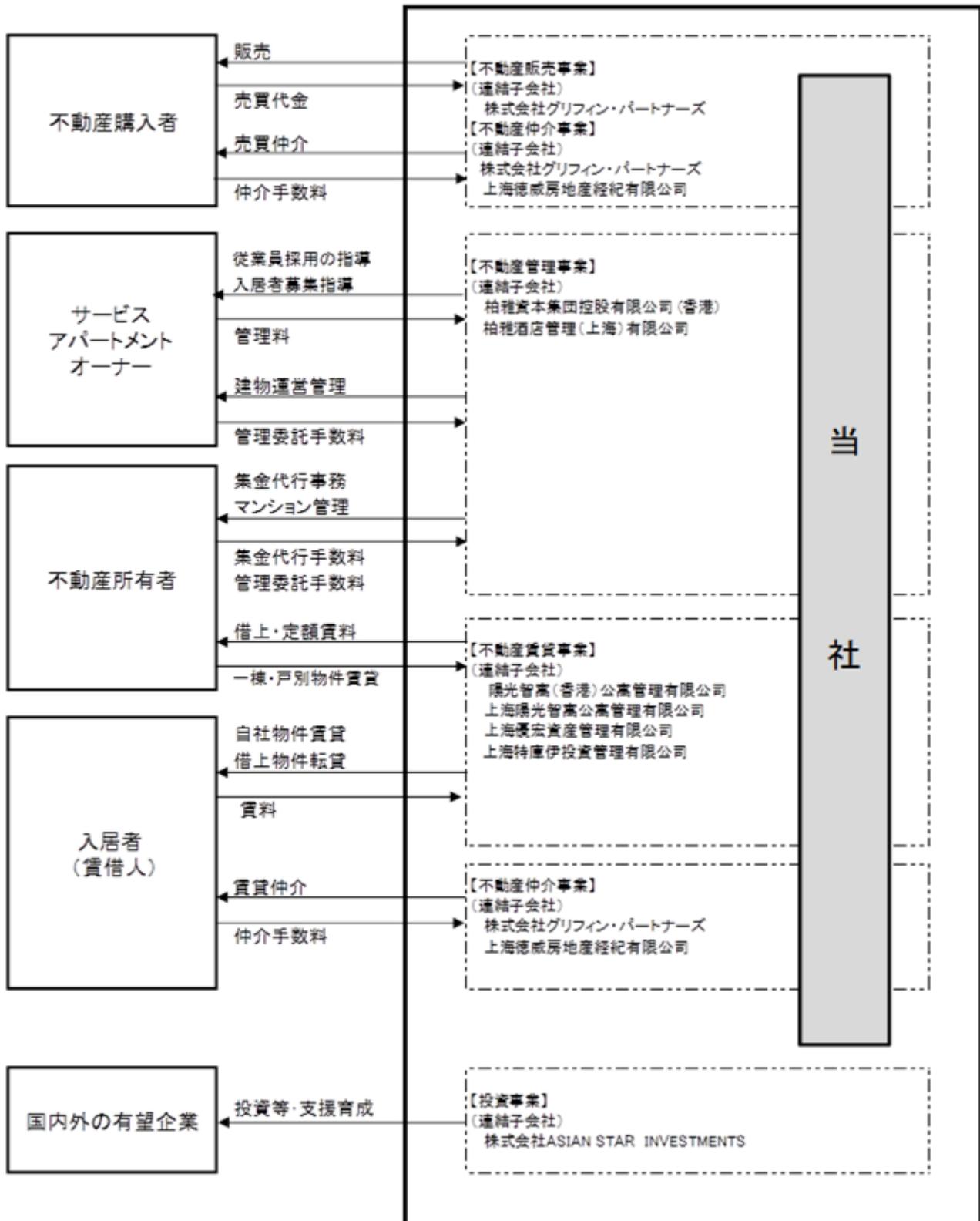
当社及び連結子会社である株式会社グリフィン・パートナーズ及び持分取得により当連結会計年度から新たに連結の範囲に含めた上海徳威房地產經紀有限公司は、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

#### (5) 投資事業

連結子会社である株式会社ASIAN STAR INVESTMENTSは、上記事業とのシナジー効果が見込める事業や今後の成長が見込まれる新たな事業への投資事業を行っております。

以上の事業内容について図示すると次のとおりであります。

〈当社グループ〉



## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業 の内容	議決権の所有 又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社グリフィン・パートナーズ(注)4	神奈川県 横浜市西区	10,000千円	不動産 仲介事業	100.0	役員の兼任 1名
株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS	神奈川県 横浜市西区	10,000千円	投資事業	100.0	当社からの資金借入 役員の兼任 2名
柏雅資本集団控股有限公司 (香港)	香港特別 行政区	2,270万 香港ドル	不動産 管理事業	100.0	役員の兼任 2名
柏雅酒店管理(上海)有限 公司	中国上海市	50万USドル	不動産 管理事業	100.0 (内間接所有100.0)	役員の兼任 2名
陽光智寓(香港)公寓管理 有限公司	香港特別 行政区	100香港ドル	不動産 賃貸事業	100.0 (内間接所有100.0)	役員の兼任 2名
上海陽光智寓公寓管理有限 公司	中国上海市	1,000万人民元	不動産 賃貸事業	100.0 (内間接所有100.0)	役員の兼任 2名
上海德威房地產經紀有限公 司	中国上海市	200万人民元	不動産 仲介事業	100.0 (内間接所有100.0)	
上海優宏資産管理有限公司	中国上海市	200万人民元	不動産 賃貸事業	100.0 (内間接所有100.0)	
上海特庫伊投資管理有限公 司	中国上海市	50万人民元	不動産 賃貸事業	100.0 (内間接所有100.0)	
(その他関係会社)					
上海德威企業發展股份有限 公司	中国上海市	41,440,047元	投資コンサル ティング	被所有 - [28.0]	資本提携先
思源國際發展有限公司	香港特別 行政区	1 香港ドル	投資業	被所有2.5	
德威國際發展有限公司	香港特別 行政区	415万USドル	投資業	被所有25.5	資本提携先

(注)1 連結子会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3 議決権所有割合の[ ]内は、緊密な者の所有割合で外数となっております。

4 株式会社グリフィン・パートナーズについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1)売上高	370,649千円
	(2)経常利益	6,659千円
	(3)当期純利益	5,166千円
	(4)純資産額	80,478千円
	(5)総資産額	186,377千円

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社における状況

2020年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	4（-）
不動産管理事業	21（3）
不動産賃貸事業	33（-）
不動産仲介事業	36（7）
投資事業	1（-）
全社（共通）	10（-）
合計	105（10）

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
- 2 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。
- 3 全社（共通）部門、不動産管理事業及び不動産賃貸事業で使用している派遣社員につきましては、従業員数から除外しております。
- 4 当社では委任契約に基づく執行役員制度を採用しております。執行役員3名は、従業員数には含まれておりません。
- 5 使用人数が前連結会計年度末と比べて45名増加しましたのは、2020年12月31日付で 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上海特庫伊投資管理 有限公司3社を連結子会社化したためであります。

## (2) 提出会社の状況

2020年12月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
44（3）名	41.5歳	5.7年	4,982千円

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	4（-）
不動産管理事業	15（3）
不動産賃貸事業	0（-）
不動産仲介事業	15（-）
投資事業	0（-）
全社（共通）	10（-）
合計	44（3）

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
- 2 従業員数には、当社に在籍し連結子会社に向出している者の数を含んでおります。
- 3 全社（共通）部門及び不動産管理事業で使用している派遣社員につきましては、従業員数から除外しております。
- 4 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。
- 5 執行役員3名は、従業員数には含まれておりません。
- 6 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

## (3) 労働組合の状況

当社グループには労働組合はありませんが、労使関係は円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（2021年3月30日）現在において当社が判断したものであります。

#### (1)経営方針

当社グループは、お客様へ新たな価値を提供できる喜びと感謝の気持ちを忘れずに、人と社会の幸せに貢献することを企業理念として企業活動に努めており、中長期的に成長・発展し続ける企業を目指しております。

#### (2)経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループは、不動産管理事業を中心とした不動産総合サービスを事業の柱とすることで事業基盤の確立を進め、安定的で、堅実な収益体系の構築が可能となっております。一方で、従来の主力事業であった投資用マンションの開発・販売事業を縮小したため、不動産管理事業の売上・利益の増加に大きく影響する管理戸数を伸ばすことが難しくなり、結果として、飛躍的な売上・利益の向上が困難となっております。このような状況を踏まえ、既存事業である不動産の販売、管理、賃貸、仲介といった不動産サービス分野の更なる規模拡大を図りながら、付加価値創造事業分野と位置付けた5分野（生活・娯楽（ライフスタイル）、医療・健康（ヘルスケア）、教育（エデュケーション）、観光（インバウンド）、エネルギー（再生可能エネルギー））の成長企業とのコラボレーションによるアジア展開を推進し、当社の企業価値・株式価値の向上を目指してまいります。

#### (3)経営環境と対処すべき課題

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産管理事業等の「ストック型フィービジネス」を強化してまいりました。そして、この事業基盤を土台としてさらに大きく飛躍するために、不動産販売事業の拡大、そして新たな収益の柱となる新規事業への取り組みを強化してまいります。そのための、当社グループの対処すべき課題及び対応策は次のとおりであります。

##### 不動産販売物件の仕入件数増加

不動産販売事業の拡大のために、中古の収益不動産及び居住用不動産の仕入を積極的に進めてまいります。不動産仲介会社、信託銀行などの不動産仕入情報ルートへの拡大、強化に努めるとともに、購入者ニーズを的確に捉えた商品の仕入を進めてまいります。

##### 賃貸管理戸数の増加

当社グループが開発、供給してまいりました「グリフィンシリーズ」は、横浜・川崎エリアに特化したドミナント戦略による供給展開を行ってきたため、エリア集中による賃貸管理業務の効率化が図られており、それによって、マンションレンタカーサービスや入居者コミュニティサイトの開設など、独自の入居者サービスの提供が実現しております。このような競争優位性を活かして、当該エリアにおいて他社が開発・分譲した賃貸不動産の管理業務受託件数の増加を目指してまいります。

##### 金融機関への対応

当社グループは、不動産販売事業の資金調達のために、既存の取引金融機関との関係強化に努めるとともに、新規の取引金融機関の開拓を進めてまいります。

##### 建設会社への対応

当社グループは、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、新築戸建の建築、中古不動産のリノベーション再販事業を拡大していく予定であり、建設会社とのさらなる関係強化に努めてまいります。

## 2【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、本有価証券報告書提出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、本有価証券報告書提出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(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努めております。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) 土地の仕入れについて

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・戸建住宅建設にあたり、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、建設中の騒音、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います。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います。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
神奈川県下計	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したマンションは、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物件を建設し、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重要な経営上の課題と捉え、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、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480,000株となっております。また、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。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192,238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。

#### (16)新型コロナウイルスについて

2020年1月より顕在化した新型コロナウイルスの感染拡大による事業への影響について、現時点で合理的に予測することは困難であるものの、今後も注視してまいります。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

##### 財政状態及び経営成績の状況

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（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失197百万円）となりました。

当連結会計年度におけるセグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

##### a. 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。

##### b. 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。

##### c. 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。

##### d. 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。

##### e. 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。

また、財政状態については次のとおりであります。

##### (流動資産)

当連結会計年度末の流動資産の残高は、前連結会計年度比18.7%増の1,946百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金958百万円、販売用不動産573百万円、仕掛販売用不動産288百万円であります。増加の要因といたしましては、保有目的の変更により投資不動産から販売用不動産への振替えが生じたことなどにより、販売用不動産が342百万円増加したことによるものであります。

##### (固定資産)

当連結会計年度末の固定資産の残高は、前連結会計年度比22.6%減の1,626百万円となりました。その主な内訳は、投資不動産1,330百万円であります。減少の要因といたしましては、保有目的の変更により投資不動産から販売用不動産への振替えが生じたことなどにより、投資不動産が659百万円減少したことによるものであります。

##### (流動負債)

当連結会計年度末の流動負債の残高は、前連結会計年度比2.9%減の1,019百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金209百万円、前受金151百万円、預り金274百万円、未払金243百万円であります。減少の要因といたしましては、返済により短期借入金が151百万円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末の固定負債の残高は、前連結会計年度比5.7%増の938百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金680百万円、長期預り保証金231百万円であります。増加の要因といたしましては、持分取得による連結範囲の変更などにより長期預り保証金が35百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産の残高は、前連結会計年度比10.5%減の1,614百万円となりました。減少の要因といたしましては、主として親会社株主に帰属する当期純損失310百万円の計上によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

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、現金及び現金同等物に係る換算差額が 6百万円計上されたことから、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。これは主に、たな卸資産の減少額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。これは主に、投資不動産の売却による収入170百万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。これは主に、有利子負債の返済による支出242百万円(純額)によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 契約の実績

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

種 別	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)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)
マンション・戸建	20戸	708,922	-	-	29戸	815,845	3戸	104,241
1棟マンション	1棟	170,000	1棟	170,000	-	-	-	-
土地	1件	20,800	-	-	5件	173,090	-	-
合 計	-	899,722	-	170,000	-	988,935	-	104,241

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	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(千円)	売上高(千円)
不動産販売事業	858,242	768,065
不動産管理事業	404,384	386,545
不動産賃貸事業	520,152	495,864
不動産仲介事業	234,589	226,926
投資事業	11,630	74,433
合計	2,028,998	1,951,835

(注) 最近2連結会計年度における開示すべき主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合はありません。

## (不動産販売事業)

## 物件別販売実績

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)		
物件名	数量	金額(千円)	物件名	数量	金額(千円)
(土地)			(土地)		
横浜市	1件	20,812	横浜市	2件	50,137
	-	-	その他の地域	1件	5,330
小計	1件	20,812	小計	3件	55,467
(実需用戸建て)			(実需用戸建て)		
横浜市	14戸	501,772	横浜市	15戸	537,087
その他の地域	3戸	124,410	その他の地域	1戸	21,845
小計	17戸	626,183	小計	16戸	558,933
(投資用マンション 中古等)			(投資用マンション 中古等)		
横浜市	1戸	9,250	横浜市	4戸	48,586
東京都	1戸	11,262	東京都	-	-
その他の地域	-	-	その他の地域	1戸	17,390
小計	2戸	20,513	小計	5戸	65,976
(実需用マンション 中古等)			(実需用マンション 中古等)		
横浜市	1戸	20,377	横浜市	3戸	87,687
東京都	3戸	170,354	東京都	-	-
小計	4戸	190,732	小計	3戸	87,687
(収益マンション)			(収益マンション)		
	-	-		-	-
小計	-	-	小計	-	-
合計	-	858,242	合計	-	768,065

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

## 地域別販売実績

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)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
東京都	181,617	東京都	-
横浜市	552,213	横浜市	723,498
その他の地域	124,410	その他の地域	44,566
合計	858,242	合計	768,065

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

## (不動産管理事業)

## 販売実績

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)
404,384千円	386,545千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

## 物件形態別管理実績

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)	
物件形態	数量(戸)	物件形態	数量(戸)
当社分譲物件	2,793	当社分譲物件	2,584
その他	1,150	その他	1,156
合計	3,943	合計	3,740

- (注) 物件所有者に代行して入居者募集業務、賃貸契約代行業務、家賃管理業務を行っている物件の各期末における管理戸数を記載しております。

## (不動産賃貸事業)

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)
520,152千円	495,864千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

## (不動産仲介事業)

## 販売実績

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)
234,589千円	226,926千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

## 契約形態別仲介実績

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)	
契約形態	数量(戸・件)	契約形態	数量(戸・件)
不動産賃貸	1,001	不動産賃貸	739
不動産売買	184	不動産売買	175
合計	1,185	合計	914

- (注) 不動産仲介業における契約形態別の取扱戸数を記載しております。

## (投資事業)

## 販売実績

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)
11,630千円	74,433千円

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日(2021年3月30日)現在において判断したものであります。

## 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づいて作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告金額及び偶発資産・負債の開示、並びに報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表作成にあたって採用している重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載のとおりであります。

## 当連結会計年度の経営成績等の分析

## a. 売上高・売上総利益

当連結会計年度における売上高は、前連結会計年度比3.8%減の1,951百万円となりました。減収の主な要因は、新型コロナウイルス感染拡大等の影響が、特に不動産販売事業、不動産賃貸事業並びに不動産仲介事業に及んだことによるものです。

また、当連結会計年度における売上総利益につきましては、売上高の減少やたな卸資産評価損の計上などにより、前連結会計年度比9.8%減の371百万円となりました。売上高総利益率は、不動産販売事業のセグメント損失の影響が大きく、前連結会計年度より1.3ポイント減の19.0%となりました。

## b. 販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、管理部門の業務効率化を図るため本社を増床したことなどにより、前連結会計年度比18.0%増の571百万円となりました。

この結果、営業損失は200百万円(前連結会計年度は営業損失72百万円)となりました。

## c. 営業外損益・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は、業務受託手数料が新たに発生したことなどにより、前連結会計年度から3百万円増の10百万円となりました。また、営業外費用は、前連結会計年度より0百万円減の19百万円となりました。

この結果、経常損失は209百万円(前連結会計年度は経常損失85百万円)となりました。

## d. 特別損益・法人税等(法人税等調整額含む)・親会社株主に帰属する当期純利益

当連結会計年度における特別利益は、投資不動産の売却に伴う固定資産売却益が発生したことにより8百万円となりました(前連結会計年度はなし)。また、特別損失は、投資不動産の減損損失を計上したことなどにより105百万円(前連結会計年度は減損損失の計上などにより81百万円)となりました。

この結果、税金等調整前当期純損失は307百万円(前連結会計年度は税金等調整前当期純損失167百万円)となりました。また、当連結会計年度の法人税等(法人税等調整額含む)は3百万円となり、親会社株主に帰属する当期純損失は310百万円(前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失197百万円)となりました。

## 経営成績に重要な影響を与える要因について

「2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

## 経営戦略の現状と見通し

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産管理事業等の「ストック型フィービジネス」を強化してまいりました。この事業基盤を土台として既存事業である不動産サービス分野の規模拡大、そして、新たな収益の柱となる新規事業への取り組みを強化してまいります。

### （不動産販売事業）

約30年間に渡り横浜で事業展開を行うことで培ったノウハウを活かし、横浜エリアを中心に新築戸建住宅の開発や投資用・居住用マンションの買取再販を行っておりますが、業容は拡大しております。今後も積極的な事業展開を継続し、さらなる業容拡大を図ってまいります。また、収益不動産については、建物劣化部分の修繕やバリューアップ、賃貸メニューの見直しによる賃貸稼働率の向上を図ることで物件の価値を上げ、販売してまいります。

### （不動産管理事業）

当社グループの基幹事業であり、既に安定した収益基盤を形成しております。不動産オーナーと入居者の双方へのサービスをより一層向上させることで、同業他社との差別化を図り、管理受託戸数の増加につなげるとともに、より一層の業務効率化を実現することで収益拡大を図ります。

### （不動産賃貸事業）

当社所有不動産の運用につきましては、賃料水準、稼働状況ともに概ね好調であるため、この状態を継続していくことに注力してまいります。また、中国における若年層向けのワンルームマンション運用についても本格稼働の状態になり、当連結会計年度においては概ね良好な稼働率を維持しておりますが、2020年1月以降発生した新型コロナウイルスの影響も懸念されることから、より一層注視してまいります。今後においても賃料水準、稼働状況の向上に努めてまいります。

### （不動産仲介事業）

事業内容は賃貸仲介と売買仲介に大別され、賃貸仲介につきましては、賃貸管理業務の受託物件が集中するエリアにおける取引件数及びシェアの拡大を目指します。売買仲介につきましては、投資用マンションオーナーの資産の現金化や組み換え等のニーズに的確に応えるため、購入希望者への斡旋業務を速やかに行ってまいります。また、投資用不動産だけでなく、居住用不動産の売買仲介取扱件数の増加を目指してまいります。

### （投資事業）

既存事業とのシナジー効果が見込める事業や今後の成長が見込まれる新たな事業への投資事業を行ってまいります。

### （新規事業）

当社グループは、徳威グループとの事業協力を収益拡大の好機と捉え、様々な事業協力の可能性を追求し、新たな事業の取り組みを進めてまいります。

## 資本の財源及び資金の流動性についての分析

### a. キャッシュ・フロー

当連結会計年度末におけるキャッシュ・フローの概況については、「(1)経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

### b. 資金需要及び資金調達

当社グループの資金需要は、主に土地・中古不動産の取得費用及び戸建新築費用、中古不動産の内装・工事費用等であります。

調達手段といたしましては、主に金融機関からの借入及び第三者割当による株式発行によっておりますが、社債発行による調達も検討してまいります。

## 4【経営上の重要な契約等】

### （取得による企業結合）

当社は、2020年8月21日開催の取締役会において、当社100%子会社である柏雅資本集団控股有限公司（香港）において、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產經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ことについて決議し、2020年10月1日付で出資持分譲渡契約を締結いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（企業結合等関係）」に記載のとおりであります。

(後発事象)

当社は、当社は、2021年2月26日開催の取締役会において、海南太禾健康産業有限公司との合併会社設立に向けた契約締結を決議し、同日付で契約を締結いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」及び「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載しております。

## 5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資は104百万円であります。その主なものは、本社設備、ソフトウェア並びに収益物件の取得であります。

#### 2【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2020年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物	投資不動産	工具・器具 及び備品	その他	合計	
本社 (神奈川県横浜市西区)	全社(共通)	本社機能	12,598	-	7,010	145	19,753	44(3)
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市西区他)	不動産賃貸事業	建物及び土地	-	1,340,265	-	-	1,340,265	-(-)
合計			12,598	1,340,265	7,010	145	1,360,019	44(3)

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具であります。  
3 現在休止中の設備はありません。  
4 従業員数の( )は臨時従業員数であり、外書しております。  
5 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

2020年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	占有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (神奈川県横浜市西区)	全社(共通)	事務所	738.19	定めなし	18,661	7,116

##### (2) 在外子会社

2020年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	工具・器具 及び備品	その他	合計	
賃貸事業用不動産 (中華人民共和国上海市他)	不動産賃貸事業	建物及びその他	73,146	20,737	4,145	98,029	-(-)

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具であります。  
3 現在休止中の設備はありません。  
4 従業員数の( )は臨時従業員数であり、外書しております。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	72,000,000
計	72,000,000

(注) 2020年3月26日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は同日より42,000,000株増加し、72,000,000株となっております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2020年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年3月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	19,308,200	19,308,200	東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード)	単元株式数100株
計	19,308,200	19,308,200	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2021年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2013年10月4日 (第2回)	2014年6月27日 (第4回)	2020年11月20日 (第5回)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 4	当社取締役 4 当社従業員 29	当社取締役 2 当社執行役員 3 当社子会社役員 2
新株予約権の数(個)	4,800	3,000	1,700
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) (注) 1	普通株式 480,000	普通株式 300,000	普通株式 170,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注) 2	1株につき172	1株につき167	1株につき95
新株予約権の行使期間	自 2013年10月22日 至 2021年10月21日	自 2014年7月15日 至 2022年7月14日	自 2020年12月8日 至 2028年12月7日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 173 資本組入額 87	発行価格 168 資本組入額 84	発行価格 96 資本組入額 48
新株予約権の行使の条件	(注) 3 参照	(注) 4 参照	(注) 5 参照
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6 参照		

当事業年度の末日(2020年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2021年2月28日)にかけて変更された事項はありません。

(注) 1. 当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合は、本新株予約権の目的となる株式の数は次の算式により調整する。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的である株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割（又は併合）の比率

また、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて株式の数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に株式の数の調整を行うことができるものとする。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

- (注) 2 . 当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（又は併合）の比率}}$$

また、当社が、当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく自己株式の譲渡及び株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。さらに、上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

- (注) 3 . 第2回新株予約権（2013年10月4日開催取締役会決議）における権利行使の条件に関する事項は、次のとおりとする。

(1) 割当日から行使期間の終期に至るまでの間に当社が上場する金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の当日を含む直近5取引日の終値（気配表示を含む。）の平均値（終値のない日数を除く。）が一度でもその時点の行使価額の30%を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額で行使期間の終期までに権利行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合。

当社が法令や当社が上場する金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合。

当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他割当日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合。

その他、当社が新株予約権者の信頼を害すると客観的に認められる行為が生じた場合。

(2) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(3) 各本新株予約権の一部行使はできない。

(4) 本新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとする。

- (注) 4 . 第4回新株予約権（2014年6月27日開催取締役会決議）における権利行使の条件に関する事項は、次のとおりとする。

(1) 新株予約権者は、2014年12月期以降の営業利益が2期連続で1.5億円を超過している場合のみ、本新株予約権を行使できるものとする。なお、営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書）の数値を用いるものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべきものを取締役会にて合理的に定めるものとする。

(2) 割当日から行使期間の終期に至るまでの間に当社が上場する金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の当日を含む直近5取引日の終値（気配表示を含む。）の平均値（終値のない日数を除く。）が一度でもその時点の行使価額の30%を下回った場合、新株予約権者は残存するすべ

ての本新株予約権を行使価額で行使期間の終期までに権利行使しなければならないものとする。  
但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合。

当社が法令や当社が上場する金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合。

当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他割当日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合。

その他、当社が新株予約権者の信頼を害すると客観的に認められる行為が生じた場合。

- (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (4) 各本新株予約権の一部行使はできない。
- (5) 本新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとする。

(注) 5. 第5回新株予約権(2020年11月20日開催取締役会決議)における権利行使の条件に関する事項は、次のとおりとする。

(1) 新株予約権者は、2020年12月期以降の事業年度における、のれん償却前営業利益(営業利益にのれん償却額を加算した額をいい、以下同様とする。)の額が1億円を超過した場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権を行使することができる。

(2) 上記(1)におけるのれん償却前営業利益については、当社の有価証券報告書に記載される各期の連結損益計算書における営業利益及び連結キャッシュ・フロー計算書におけるのれん償却額(連結財務諸表を作成していない場合、それぞれ損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書とする。)を用いるものとし、適用される会計基準の変更等により参照すべき営業利益及びのれん償却額に重要な変更があった場合、当社取締役会決議に基づき、別途参照すべき適切な指標及び数値を定めるものとする。

(3) 割当日から2年間に当社が上場する金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の当日を含む直近5取引日の終値(気配表示を含む。)の平均値(終値のない日数を除く。)が一度でもその時点の行使価額の20%を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額で行使期間の終期までに権利行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合。

当社が法令や当社が上場する金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合。

当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他割当日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合。

その他、当社が新株予約権者の信頼を害すると客観的に認められる行為が生じた場合。

- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権の一部行使はできない。
- (6) 本新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとする。

(注) 6. 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりとする。

当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転(以下「組織再編行為」と総称する。)を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社(以下「再編当事会社」と総称する。)は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

(1) 新たに交付される新株予約権の数

新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。

(2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類

再編当事会社の同種の株式

- (3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法  
組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。
- (4) 新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。
- (5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件  
組織再編行為に際して決定する。
- (6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限  
新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。
- (7) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
2016年1月1日～ 2016年12月31日 (注) 1	1,500,000	18,008,200	115,350	1,931,218	115,350	1,906,658
2016年4月29日 (注) 2	-	18,008,200	-	1,931,218	1,783,010	123,647
2020年12月7日 (注) 3	1,300,000	19,308,200	61,750	1,992,968	61,750	185,397

(注)

- 2016年1月20日、2月1日及び2月8日に行われた第3回新株予約権の行使により、発行済株式総数が1,500,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ115,350千円増加しております。
- 2016年3月25日開催の定時株主総会の決議により、2016年4月29日を効力発生日として、資本準備金を1,783,010千円減少し繰越利益剰余金に振替え、欠損填補を行っております。
- 有償第三者割先増資 割当先 The Cevennes Pte . Ltd及びRILA INTERNATIONAL INVESTMENT CO LIMITED 発行価額1株につき95円 資本組入額1株につき47.5円

## (5) 【所有者別状況】

2020年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	19	19	24	11	3,433	3,507	-
所有株式数(単元)	-	1,389	17,652	348	93,023	275	80,383	193,070	1,200
所有株式数の割合(%)	-	0.72	9.14	0.18	48.18	0.14	41.64	100.00	-

(注) 自己株式83,200株は、「個人その他」に含めて記載しております。

## (6) 【大株主の状況】

2020年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	FLAT J, 2/F, KA ON BUILDING 8-14 CONNAUGHT ROAD WEST, HK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	4,900,000	25.49
CITIC SECURITIES BROKERAGE (HK) LIMITED AC CLIENT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	26/F CITIC TWR1 TIM MEI AVENUE, CENTRAL, HONGKONG (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	868,800	4.52
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	822,053	4.28
The Cevennes Pte. Ltd (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	#13-562, 110A Punggol Field, Singapore (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	800,000	4.16
BBH/DBS BANK (HONG KONG) LIMITED A/C 005 NON US (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	11/F, THE CENTER 99 QUEEN'S ROAD CENTRAL HONG KONG HONG KONG (東京都千代田区丸の内1丁目3番2号)	565,100	2.94
KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	41/F CENTRAL PLAZA, 18 HARBOUR ROAD, WAN CHAI, HONG KONG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	522,300	2.72
RILA INTERNATIONAL INVESTMENT CO LIMITED (常任代理人 リーディング証券株式会社)	CHINACHEM GOLDEN PLAZA #10-1009 77 MODYRD.TSIM SHA TSUI EAST KOWLOON.HONG KONG (東京都中央区新川1丁目8-8アクロス新川ビル5階)	500,000	2.60

2020年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
Monex Boom Securities (H.K.) Limited-Clients' Account (常任代理人 マネックス証券株式会社)	25/F., AIA Tower, 183 Electric Road, North Point Hong Kong (港区赤坂1丁目12-32)	336,000	1.75
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	246,600	1.28
呂 華 蔚	東京都江東区	215,100	1.12
計	-	9,775,953	50.85

(注) 1 当社にとってその他の関係会社である思源国際発展有限公司より、所有株式478,300株について、KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNTに管理委託した旨及びその議決権行使の指図権は思源国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。

2 当社は、当社が実施した2013年10月21日付第1回新株予約権の引受先である徳威国際発展有限公司と、2016年5月20日付で資本提携契約を締結しております。同社が2014年1月9日付で権利行使したことにより取得した当社株式2,300,000株、2015年10月16日付で権利行使したことにより取得した当社株式500,000株及び2015年3月27日付で、第三者割当増資により取得した当社株式2,100,000株、合計4,900,000株については、KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITEDに管理委託した旨、及びその議決権行使の指図権は徳威国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 83,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,223,800	192,238	-
単元未満株式	普通株式 1,200	-	-
発行済株式総数	19,308,200	-	-
総株主の議決権	-	192,238	-

【自己株式等】

2020年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
株式会社 A S I A N S T A R	神奈川県横浜市西区 高島二丁目6番32号	83,200	-	83,200	0.43
計	-	83,200	-	83,200	0.43

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】  
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式(数)	処分価額の総額(円)	株式(数)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他( - )	-	-	-	-
保有自己株式数	83,200	-	83,200	-

## 3 【配当政策】

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づけるとともに、企業体質を強化し安定的な成長を可能とすることが最終的に株主への貢献につながることから、内部留保の充実についても重要な経営課題であると考えております。

剰余金の配当につきましては、中間配当と期末配当の年2回行うことを基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当につきましては株主総会、中間配当につきましては取締役会であります。なお、当社は「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

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【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスは、「企業の所有者は、その所有を法的に裏付ける株式の対価を支払って保有する者、すなわち株主である」ことが基本理念であります。そうした基本理念のもと、株主以外のいわゆるステークホルダー（利害関係者）との利害の調整を図りながらも、それが究極的には株主の利益となるよう常に意識し、企業価値（enterprise value）の極大化のみならず株主価値（shareholders value）の極大化を目的とした経営を心がけてまいります。

企業統治の体制の概要及び企業統治の体制を採用する理由

#### a．企業統治の体制の概要

当社は、監査等委員会設置会社であり、業務執行取締役2名、監査等委員である取締役3名（うち社外取締役2名）を選任しております。

取締役会は、下記の議長及び構成員の計5名で構成されており、最低月1回、必要に応じて複数回開催されております。取締役会では、法令で定められた事項のほか、経営に関する重要事項及び経営戦略を決定しており、子会社取締役から子会社の状況について適宜報告がなされる体制となっております。監査等委員である取締役3名（社外取締役2名含む。）も積極的に参画をし、取締役会の運営監督機能強化に努めております。

議長：代表取締役社長 東和雄

構成員：取締役会長 呉文偉、取締役 張平、社外取締役 永田達也、社外取締役 王璐

当社は、執行役員制度を導入しており、執行役員は会社との委任契約のもと社内規程に基づき、所管する各部門の業務を執行します。

経営会議は、常勤取締役、執行役員、担当部長及び必要に応じて非常勤取締役を招集することで構成し、定時経営会議は原則として月1回開催されております。経営会議では、月次の業務執行状況の報告が行われる他、取締役会の付議事項ではない重要事項等について審議を行っております。

監査等委員会は非常勤取締役3名で構成され、内2名は社外取締役であります。委員会で策定された監査方針及び監査計画に基づき、会社の業務及び財産の状況を調査し、取締役の職務執行の監査を行います。また、内部監査部門等との連携体制その他内部統制システムの構築・運用の状況等を踏まえながら、会社の内部統制システム等を活用して、組織的かつ効率的にその職務を執行するよう努めております。

議長：社外取締役（監査等委員会委員長） 永田達也

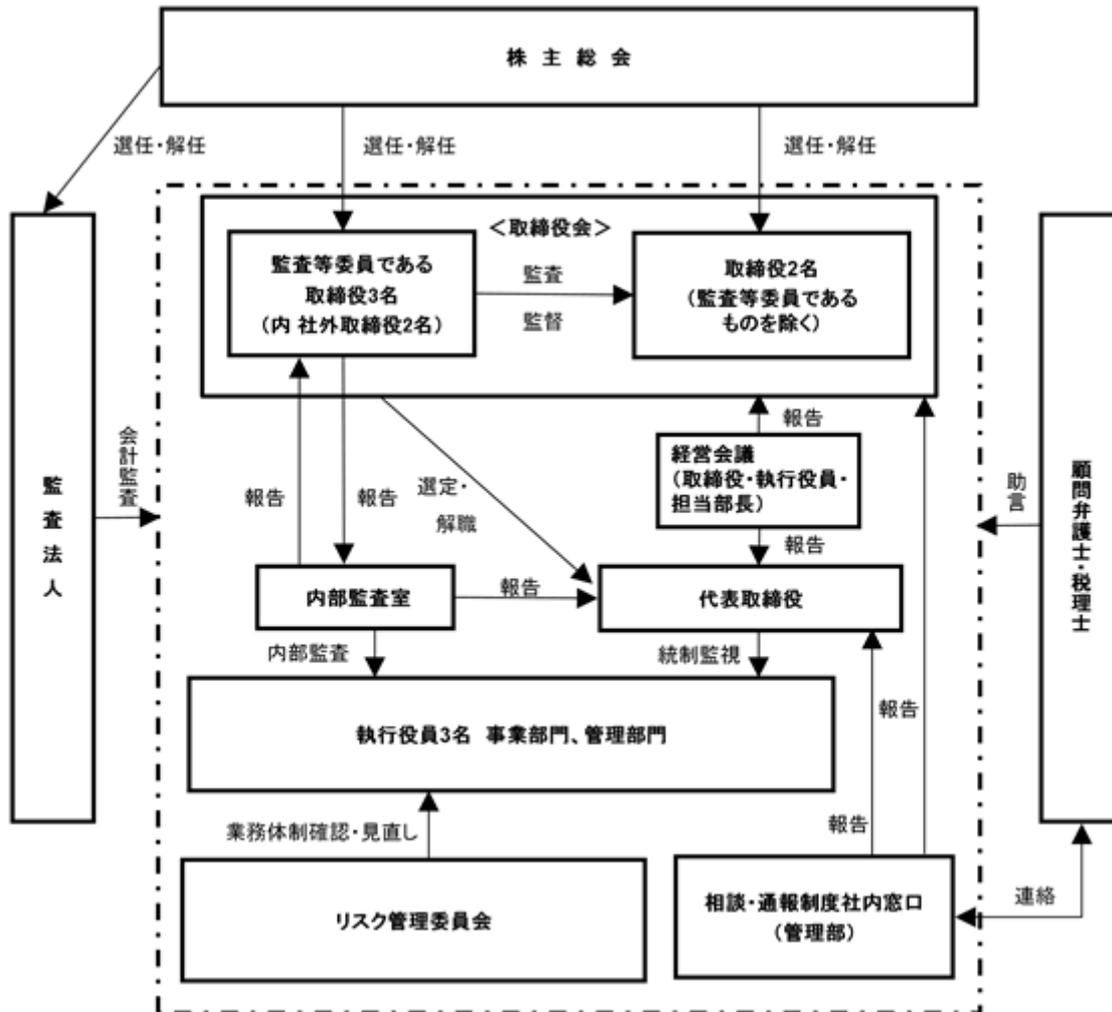
構成員：取締役（監査等委員） 張平、社外取締役（監査等委員） 王璐

#### b．当該体制を採用する理由

取締役会において議決権を有する監査等委員の経営参画により、取締役会の監査・監督機能及びコーポレート・ガバナンスの強化を図るとともに、権限委譲により迅速な意思決定を行い、経営の一層の効率化を図ることを目的としております。

なお、提出日現在における当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要図は以下のとおりであります。

( 経営管理組織図 )



企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、以下の体制を整備することで業務の適正を確保します。

1. 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制（コンプライアンス体制）

- (1) 当社グループでは、グループ全体でコンプライアンス意識を共有・徹底するため、倫理方針を策定し、当社の役員および使用人（以下「役職員」という。）に、法規や倫理の守るべき基本を示すものとする。
- (2) コンプライアンスを含むリスク管理体制及び情報の管理・開示体制整備を目的とした、リスク管理委員会を設置して、コンプライアンス徹底を図るものとする。
- (3) 当社グループの役職員は、社内でコンプライアンス違反行為が行われ、または行われようとしていることに気づいた場合には、総務部門長、監査等委員である取締役、顧問弁護士または当該違反行為に関わる社外の公的機関に通報することができるものとする。また、相談・通報制度を設けて、こうした場合に、通報内容の秘密を守り、通報者を不利益に扱わないことを定めるものとする。
- (4) 役職員の業務に関連する法令について、社内外の専門家による研修を施すことにより、個々の役職員が、それぞれの立場・視点でコンプライアンスを考え業務にあたるべく意識を向上させる。また、日々の業務上で発見された問題点について、相談制度を通じて適時改善に努めるものとする。
- (5) 当社では、内部監査部門による内部監査を実施して、当社グループの業務全般にわたる内部統制および業務執行の妥当性・法令遵守性を確保するものとする。
- (6) 当社では、2名以上の社外取締役を選任して、取締役会の意思決定の妥当性の担保を図るものとする。
- (7) 当社では、財務報告に係る基本方針および基本計画を策定し、適切な業務プロセスを構築することによって、業務執行の妥当性および財務報告の適正性を確保するものとする。

2. 取締役の職務の執行に関わる情報の保存及び管理に関する体制（情報保存管理体制）

当社の役職員は、法令および情報セキュリティポリシーに基づいて策定された諸規程に従って、取締役の職務の執行に関わる情報を含む社内情報の機密性・保全性・可用性を維持・向上させるよう努める。
3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制（リスク管理体制）
  - (1) 取締役は、リスク管理規程に基づき、リスクの所在・種類、リスク管理に必要なプロセス・手法を把握し、各リスクの管理状況を勘案して有効なリスク管理のための経営資源の配分に努め、リスク管理の状況を確認し、管理体制の見直しを行うものとする。
  - (2) リスク管理委員会を設置し、リスク管理規程の策定と見直し、リスク管理に係る行動計画書の策定と見直し、行動計画書の実施状況のモニタリングを行うものとする。
  - (3) 危機管理規程を定め、大規模災害などの緊急事態に対応の指針を示すものとし、また、コンティンジェンシープランを定め、緊急時の個別の事態に対する、時間経過に応じた部門毎の行動の割当てを策定するものとする。
4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制（効率的職務執行体制）

代表取締役及び各業務担当取締役は、組織規程・業務分掌規程・職務権限規程・稟議規程その他取締役の職務執行に関する諸規程に基づいて業務執行をし、これら諸規程については、業務の適正かつ効率的な執行のため、随時見直しをするものとする。
5. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制（グループ会社管理体制）
  - (1) 当社グループ各社は、情報管理体制、リスク管理体制、効率的職務執行体制、コンプライアンス体制につき、当社に準ずる体制を整備するものとする。
  - (2) 関係会社管理規程を定め、グループ会社に対して当社への承認を求めべき事項および報告をすべき事項等を明らかにし、また、グループ会社役員に、随時、当社取締役会へ出席させ、業務報告および質疑に回答をさせることにより、グループ全体の業務状況を把握し、その適正性を確認することができる体制を整えるものとする。
  - (3) 出向規程・グループ企業内転籍制度規程を定め、グループ間の人事交流の円滑化を図り、もってグループ全体の力を強化する体制を整えるものとする。
  - (4) 当社と当社グループ各社との間でなす取引で重要なものについては、双方の取締役会の承認を得るものとし、後日不当な取引との疑念を残さないよう、場合により税理士・弁護士等の意見を聴取して行うものとする。
6. 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
  - (1) 監査等委員会の職務を補助するために、監査等委員会の事務局を内部監査部門内に設置し、内部監査部門所属の従業員が兼務してその事務にあたるものとする。
  - (2) 必要によって、監査等委員会の職務補助のために、必要な知見を持った使用人を監査等委員会補助専任スタッフとして置くことができるものとする。
7. 当該使用人の監査等委員以外の取締役からの独立性に関する事項
  - (1) 前号(1)にいう監査等委員会の職務を補助するためにする事務については、監査等委員である取締役はその指示により事務内容について担当者に守秘義務を課することができるものとする。
  - (2) 前号(2)の監査等委員会補助専任スタッフの人選・任命・異動・人事考課にあたっては、監査等委員である取締役と監査等委員以外の取締役との間で意見交換を行い、監査等委員会の同意を得るものとする。
8. 監査等委員以外の取締役及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
  - (1) 監査等委員以外の取締役は、取締役会および経営会議においてその担当する業務の執行状況その他報告すべきと認めた事項につき報告を行うものとする。
  - (2) 役職員は、不祥事件取扱規程の定めに従い、以下の事件について総務部門長を経由して、監査等委員会に対し、暫定的または最終的な報告書を提出するものとする。
    - (a) 法令その他の外部規制違反に抵触したまたは重大な社内規程違反となるような行為
    - (b) 故意または過失により当社または第三者に損害を及ぼしもしくはその恐れのあるような行為
    - (c) 当社と第三者との間に将来重大な紛争を生じさせることが明らかな行為
    - (d) 当社の信用を著しく傷つけもしくはその恐れがある行為
    - (e) その他当社の業務に重大な影響を与えもしくはそのおそれがある行為
  - (3) 監査等委員以外の取締役及び使用人が監査等委員会に報告をしたことにより不利益な取り扱いを受けないことを、内部通報制度を定める規程に明記する。

9. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 監査等委員である取締役の過半数は社外取締役とする。
- (2) 監査等委員である取締役は、経営会議等の社内の重要な会議に出席し、主要な業務執行に関する文書を閲覧し、役職員に説明を求められることができるものとする。
- (3) 監査等委員である取締役は、監査法人・法律事務所・税理士・コンサルタント等の社外の専門家より意見を聴取することができるものとする。
- (4) 監査等委員である取締役の職務の執行について生ずる費用の前払いまたは償還の手続きについては、監査等委員である取締役からの請求に従い、速やかに処理するものとする。

ロ. 責任限定契約の内容の概要

当社と、監査等委員である取締役張平氏、監査等委員である社外取締役永田達也氏及び王璐氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める最低責任限度額となっております。

ハ. リスク管理体制整備の状況

ア. 企業倫理の確立

当社では、企業倫理の遵守は、道德の問題だけではなく、重要な経営手法の一つであるという認識を持っており、企業倫理の遵守は「個人」の問題だけではなく「組織」の問題であるため、組織上に企業倫理を遵守する仕組みを構築し、社風として定着させる必要があると考えております。

イ. リスクマネジメント

当社ではリスクの重要度と発生可能性を把握・測定し、こうしたリスク管理の状況を企業戦略にも反映させる仕組みを、組織及びビジネスプロセスにおいて構築する必要があると考えており、問題が起こってからそれを解決する「問題解決型マネジメント」から、問題が起こる前に事前予測して対応を図る「問題予防型マネジメント」への転換を進めております。

この考えを実効あらしめるため、当社では、リスク管理担当役員を委員長とし、各部門から選任されたリスク管理担当者により構成されたリスク管理委員会を設置するとともに、「リスク管理規程」「地震リスク管理規程」「危機管理規程」「不祥事件取扱規程」等の社内規程を制定し、リスク管理体制の徹底を図っております。

ニ. 取締役の定数

当社は、監査等委員でない取締役は10名以内、監査等委員である取締役は3名以内とする旨を定款に定めております。

ホ. 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

ヘ. 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

ト. 取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。

チ. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

## (2)【役員の状況】

## 役員一覧

男性5名 女性 - 名 ( 役員のうち女性の比率 - % )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役会長	呉 文偉	1969年10月24日	1993年9月 上海德威国際貿易有限公司 董事長兼經理 1995年2月 上海德威実業有限公司 董事長 2000年9月 上海德威不動産經紀有限公司 董事長(現任) 2010年1月 上海德威企業發展股份有限公司 董事長(現任) 2011年4月 思源国際發展有限公司 Director(現任) 2012年3月 当社取締役就任 2013年8月 德威国際發展有限公司 董事長(現任) 2014年2月 柏雅資本集團控股有限公司(香港) 董事長(現任) 柏雅酒店管理(上海)有限公司 董事長(現任) 2014年9月 陽光智寓(香港)公寓管理有限公司 董事長(現任) 2015年1月 上海陽光智寓公寓管理有限公司 董事長(現任) 2015年3月 当社取締役会長就任(現任) 2018年11月 株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS 代表取締役 2019年5月 株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS 取締役(現任)	2021年3月 26日開催の 定時株主総 会の終結時 から1年	-
代表取締役 社長	東 和雄	1958年11月30日	1981年4月 株式会社バシフィックコンサルタンツ インターナショナル入社 1988年3月 三井不動産販売株式会社入社 1990年2月 日興証券株式会社入社 1999年4月 インテル株式会社入社 インテル・ キャピタル日本代表 2000年9月 カーライル・グループ マネージング ディレクター 2003年1月 マトリックス・キャピタル株式会社代 表取締役就任(現任) 2008年3月 株式会社インターサーブ取締役就任 (現任) 2008年10月 国立学校法人東京工業大学 大学院理 工学研究所特任教授 2012年6月 日本アジア投資株式会社取締役 2015年3月 当社社外監査役 2016年3月 当社社外取締役(監査等委員)就任 2019年3月 当社代表取締役社長就任(現任) 2019年3月 株式会社グリフィン・パートナーズ取 締役就任(現任) 2019年5月 株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS 代表取締役就任(現任)	2021年3月 26日開催の 定時株主総 会の終結時 から1年	100,000
取締役 (監査等委員)	張 平	1973年11月1日	1996年6月 伊藤忠商事株式会社入社 1997年4月 三井物産株式会社入社 2002年9月 株式会社新生銀行入行 東京本店コー ポレートアドバイザー部シニアアソ シエイト 2004年8月 三菱証券株式会社 上海現地法人社長 2008年5月 AEA Investors 中国代表/パートナー 2010年3月 上海德威企業發展股份有限公司 董事(現任) 2012年3月 当社取締役就任 2012年4月 当社国際事業部長 2016年3月 当社取締役(監査等委員)就任 (現任) 2016年5月 寧夏嘉澤新能源股份有限公司 董事(現任)	2020年3月 26日開催の 定時株主総 会の終結時 から2年	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	永田 達也 (注) 1	1953年 6月30日	1978年 4月 伊奈製陶株式会社(1985年株式会社 INAXに社名変更、2011年 5 社合併によ り株式会社LIXILに社名変更)入社 1996年 4月 同社環境美研究所長 1998年 4月 同社国際統括部長 2004年 4月 同社執行役員 経営企画部長 2008年 4月 同社上席執行役員 人事・総務部長 2008年 6月 株式会社ジャパン・ティッシュ・ エンジニアリング社外取締役 2009年 6月 同社社外取締役退任 2011年 4月 会社合併により株式会社LIXIL上席執行 役員 採用部長 2012年 4月 同社上席執行役員 購買物流本部 GSS部長 2015年 4月 同社上席執行役員 共同購買推進部長 2016年 3月 当社社外取締役(監査等委員)就任 (現任) 2016年 7月 株式会社LIXIL 参事 共同購買推進 部長 2019年 6月 株式会社ニッセイ 社外取締役 (現任)	2020年 3月 26日開催の 定時株主総 会の終結時 から 2 年	1,000
取締役 (監査等委員)	王 璐 (注) 1	1971年 9月13日	1998年 4月 花王株式会社入社 パーソナルケア事 業部ブランド担当 2004年 1月 U F J つばさ証券株式会社(現三菱U F J モルガン・スタンレー証券株式会 社)入社 M & A 部門 バイスプレジ デント 2008年 1月 大成法律事務所入所 シニアパート ナー(現任) 2008年 6月 株式会社スズケン顧問(現任) 2019年 3月 当社社外取締役(監査等委員)就任 (現任)	2020年 3月 26日開催の 定時株主総 会の終結時 から 2 年 (注) 2	-
合 計					101,000

(注) 1 . 永田達也及び王璐の両氏は、社外取締役であります。

2 . 当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。

委員長 永田達也、委員 張平、委員 王璐

3 . 当社は、委任契約に基づく執行役員制度を導入しております。執行役員は3名で、専務執行役員不動産事業部長田中忍、株式会社グリフィン・パートナーズ代表取締役社長佐藤陽子、及び中国事業部長唐偉中で構成されております。

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名(いずれも監査等委員である取締役)であります。社外取締役の永田達也氏は、大手建材・設備機器の製造・販売会社である株式会社LIXILにおいて上席執行役員の職を務め、経営企画業務の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

現在は株式会社ニッセイで社外取締役を務めており、経営陣から独立した客観的立場で、当社取締役会の意思決定に際して的確な助言・提言をいただいていることから、監査等委員である社外取締役として選任しております。

社外取締役の王璐氏は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社のM & A部門において日中間案件の責任者として勤務した後、現在は大成法律事務所のシニアパートナーとして企業のM & A及び会社法務を専門分野として担当しております。上記経験と知見により、妥当性と適切性の見地から有益な助言をいただいていることから、監査等委員である社外取締役として選任しております。

当社と社外取締役永田達也氏及び王璐氏の間には、人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。社外取締役永田達也氏は株式会社ニッセイ社外取締役であり、同じく社外取締役王璐氏は大成法律事務所シニアパートナー及び株式会社スズケン顧問であります。当該会社と当社との間に人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として、明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務が遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。王璐氏は当社株式を所有しておらず、永田達也氏は当社株式を1,000株所有していますが、一般株主と利益相反の恐れがないと判断し、両氏を独立役員として東京証券取引所に届け出ております。なお、当事業年度において、永田達也氏及び王璐氏は、開催された取締役会18回及び監査等委員会14回のすべてに出席いたしました。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

両社外取締役には、幅広い経験と豊富な見識に基づき、取締役会の意思決定の妥当性や適正性について助言をいただくとともに、取締役会に対する監督機能を担っていただいております。社外取締役は会計監査人と連携し、内部統制を担う内部監査室とも適宜情報交換を行っております。情報を共有し相互連携することで、適切な監査機能を果たしております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員監査の状況

監査等委員会は、3名のうち2名が社外取締役であり、監査方針及び年度監査方針の決定、収集した監査資料の精査、取締役会及び経営会議の議事進行・決議内容のチェックなどを行い、独立した立場からの業務監査を行います。社外取締役永田達也氏は、経営企画業務の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。当事業年度において、監査等委員会は14回開催され、監査等委員3名全員が毎回出席しております。内部統制システムを通じた組織監査を実施していることから、常勤の監査等委員は選定しておりません。

また、会計監査人と定期的に会合をもち、必要に応じて監査等委員会への出席を求めるほか、会計監査人から監査に関する報告を適時かつ随時に受領し、積極的に意見及び情報の交換を行うなど、会計監査人と緊密な連携を保ち実効的かつ効率的な監査を実施することができるよう、そのための体制の整備に努めております。

内部監査の状況

当社では、内部監査室(人員1名)が内部監査の役割を担っております。内部監査室では、内部監査規程に則り、監査計画を策定して業務監査及び会計監査を実施しており、当社グループの業務活動が適正・効率的に行われているかを監査しております。その結果及び状況を、監査等委員会及び会計監査人とも共有し、効率的な監査を行うため、情報交換を行い連携強化に努めております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

RSM清和監査法人

b. 継続監査期間

1年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員：平澤 優、藤本 亮

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名とその他2名の合計6名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査等委員会は、会計監査人の品質管理の状況、独立性及び専門性、監査体制が整備されていること、具体的な監査計画並びに監査報酬が合理的かつ妥当であることを確認し、監査実績等を踏まえ、会計監査人を総合的に判断し、選定について判断しております。

監査等委員会は、会計監査人の職務執行状況や当社の監査体制等を勘案して会計監査人の変更が必要であると認められる場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

f. 監査等委員及び監査等委員会による会計監査人の評価

当社の監査等委員及び監査等委員会は、上記の選定方針に対する基準への適否について審議した結果、当連結会計年度において、RSM清和監査法人は会計監査人として適格であると判断しております。

g. 監査法人の異動

当社の監査人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度 EY新日本有限責任監査法人

当連結会計年度及び当事業年度 RSM清和監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の氏名又は名称

選任する監査公認会計士等の名称

RSM清和監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

EY新日本有限責任監査法人

(2) 異動の年月日 2020年3月26日

(3) 退任監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日 2015年3月25日

(4) 退任監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、2020年3月26日開催予定の第41期定時株主総会の終結の時をもって任期満了となりました。監査体制及び監査報酬を当社の事業規模や経営環境に見合った会計監査人とすることから、新たにRSM清和監査法人を会計監査人として選任しました。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任監査公認会計士等の意見  
特段の意見はない旨の回答を得ております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	28,566	-	24,921	-
連結子会社	-	-	-	-
計	28,566	-	24,921	-

- (注) 1. 会計監査人の報酬等の額は、公認会計士法第2条第1項の監査証明業務に係る報酬であります。  
2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社は、監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査公認会計士等より提示された監査計画の内容をもとに、当社の規模・事業の特性を勘案し検討を加え、監査等委員会の同意を得たうえで取締役会において決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会社監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬額について同意の判断をいたしました。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬額又は算定方法の決定に関する方針及び決定方法

(1)基本方針

当社の取締役（監査等委員であるものを除く。以下同じ）の報酬は役位・役割に応じた固定報酬を基本とし、中長期的な企業成長への貢献度、会社の業績、個人の業績評価及び経済情勢等を勘案し、株主総会で決議された総額の範囲内で、取締役会決議により社長に一任し、社長は監査等委員の意見を参考にして決定いたします。

(2)取締役の個人別の報酬等のうち、次の事項の決定に関する方針

(a)個人別の報酬等（業績連動報酬等・非金銭報酬等以外）の額または算定方法

固定報酬の総額については、2016年3月25日開催の第37期定時株主総会において年額250,000千円以内と決議されており、当該限度内で、中長期的な企業成長への貢献度、会社の業績、個人の業績評価及び経済情勢等を総合的に勘案の上、決定いたします。

(b)業績連動報酬等について業績指標の内容、額または数の算定方法

採用しておりません。

(c)非金銭報酬等（ストックオプション）の内容、「額もしくは数」または「算定方法」

採用しておりません。

(d) (a)(b)の割合（構成比率）

固定報酬のみとなります。

(3)報酬等を与える時期・条件の決定に関する方針

取締役の固定報酬は、月ごとに役位や役割に基づく固定額を支払うものとし、条件の決定及び改定においては、中長期的な企業成長への貢献度、会社の業績、個人の業績評価及び経済情勢等を勘案して適切に行うものとし、

(4)報酬等の内容の決定について取締役その他の第三者への委任に関する事項

各取締役の報酬は、取締役会決議に基づき社長にその具体的内容の決定を委任するものとし、社長は、株主総会で決議した報酬の総額の範囲内において、各取締役の役位や役割、中長期的な企業成長への貢献度、会社の業績、個人の業績評価及び経済情勢等を総合的に勘案して、監査等委員会に原案を提示し、監査等委員会の意見を参考にして決定いたします。

(5)報酬等の内容の決定方法

取締役会決議により一任を受けた社長が、監査等委員会に原案を提示し、監査等委員会の意見を参考にして決定するものとし、

(6)その他個人別報酬の内容の決定に関する重要な事項

監査等委員である取締役の報酬総額は、2016年3月25日開催の第37期定時株主総会において、年額30,000千円以内と決議されており、個人別報酬については、当該限度内で、監査等委員の協議に一任するものとし、

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

当事業年度における取締役の報酬等の総額は以下のとおりとなります。

	支給人数 (人)	基本報酬 (千円)	賞与 (千円)	ストックオプション (千円)	退職慰労金 (千円)	計 (千円)
取締役（監査等委員及び社外 取締役を除く。）	2	12,000	-	-	-	12,000
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く。）	1	6,840	-	-	-	6,840
社外役員	2	7,200	-	-	-	7,200
合計	5	26,040	-	-	-	26,040

## (5) 【株式の保有状況】

## 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、純投資目的とは株式の価値変動や株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする場合と考えており、純投資目的以外とは当社の顧客及び取引先等との安定的・長期的な取引関係の維持または強化を図るもの、あるいは当社の中長期的な企業価値向上に寄与するものと考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	2	969	2	1,183

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	40	-	215

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2020年1月1日から2020年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年1月1日から2020年12月31日まで)の財務諸表についてRSM清和監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容等を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【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)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	778,680	1,958,035
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
<b>流動資産合計</b>	<b>1,639,610</b>	<b>1,946,151</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
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)	-	-
<b>有形固定資産合計</b>	<b>50,972</b>	<b>120,640</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	5,359	92,784
その他	3,114	14,334
<b>無形固定資産合計</b>	<b>8,473</b>	<b>107,119</b>
<b>投資その他の資産</b>		
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)	1,989,490	1,330,318
その他	39,033	53,952
貸倒引当金	1,440	1,440
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>2,042,260</b>	<b>1,398,774</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>2,101,706</b>	<b>1,626,535</b>
<b>資産合計</b>	<b>3,741,317</b>	<b>3,572,686</b>

(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)
<b>負債の部</b>		
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	1,160,000
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

## 【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	1,161,998	1,158,183
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)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	-	3,044
<b>特別利益合計</b>	-	8,044
<b>特別損失</b>		
減損損失	2,81,820	2,95,720
その他	-	9,761
<b>特別損失合計</b>	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	-	-

## 【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

## 【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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	-	264,743
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	1,342,309	958,035

【注記事項】

( 継続企業の前提に関する事項 )

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A S I A N S T A R I N V E S T M E N T S  
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、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、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

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

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

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

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。

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

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。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、建設期間中の利息については、販売用不動産・仕掛販売用不動産に算入しております。

( 会計方針の変更 )

該当事項はありません。

( 未適用の会計基準等 )

- ・ 「収益認識に関する会計基準」( 企業会計基準第29号 平成30年 3月30日 企業会計基準委員会 )
- ・ 「収益認識に関する会計基準の適用指針」( 企業会計基準適用指針第30号 平成30年 3月30日 企業会計基準委員会 )

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )及び米国財務会計基準審議会( FASB )は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年 5月に「顧客との契約から生じる収益」( IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606 )を公表しており、IFRS第15号は2018年 1月 1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の 1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・ 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」( 企業会計基準第31号 2020年 3月31日 )

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )が2003年に公表した国際会計基準( IAS )第 1号「財務諸表の表示」( 以下「IAS 第 1号」) 第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準( 以下「本会計基準」) が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則( 開示目的 )を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第 1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年12月期の年度末から適用します。

( 表示方法の変更 )

前連結会計年度において「流動負債」の「その他」に含めていた「未払金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に表示していた89,350千円は、「未払金」58,615千円、「その他」30,734千円として組み替えております。

( 追加情報 )

( 投資不動産の保有目的の変更 )

投資不動産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、投資不動産479,119千円を販売用不動産に振替えております。

(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	- 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。

### 3 固定資産売却益の内容

固定資産売却益は、投資不動産の売却によるものです。

#### （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
組替調整額	-	-
税効果調整前	7,244	1,840
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	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)	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。

(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

(リース取引関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産販売事業を行うために必要な資金を金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先のリスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は、主に長期保有目的のその他有価証券であり、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しましては、資金運用細則に基づき、信用性の高い証券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

営業債務である支払手形及び買掛金、未払金、預り金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は主に事業全般に係る資金調達であり、返済期日は決算日後、最長で9年後であります。借入金は流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)を伴っておりますが、当社グループでは、資金計画を作成、適宜見直すことにより、当該リスクを管理しております。また、変動金利による長期借入金については、金利変動リスクに晒されておりますが、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

デリバティブ取引については、信用力の高い金融機関との取引を方針としておりますが、当連結会計年度末において、デリバティブ取引残高はありません。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前連結会計年度(2019年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	778,680	778,680	-
(2) 受取手形及び売掛金	75,187		
貸倒引当金(*1)	6,782		
	68,404	68,404	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	9,343	9,343	-
資産計	856,428	856,428	-
(1) 支払手形及び買掛金	25,066	25,066	-
(2) 短期借入金	360,572	360,572	-
(3) 預り金	256,972	256,972	-
(4) 長期借入金(*2)	831,060	802,607	28,452
負債計	1,473,672	1,445,219	28,452

(\*1) 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当連結会計年度（2020年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	958,035	958,035	-
(2) 受取手形及び売掛金 貸倒引当金(*1)	80,533 9,357		
	71,176	71,176	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	7,503	7,503	-
資産計	1,036,714	1,036,714	
(1) 支払手形及び買掛金	37,286	37,286	-
(2) 未払金	243,138	243,138	-
(3) 短期借入金	209,200	209,200	-
(4) 預り金	274,942	274,942	-
(5) 長期借入金(*2)	740,429	739,949	479
負債計	1,504,996	1,504,516	479

(\*1)受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(\*2)1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(注)1.金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

当該時価について、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 未払金、(3) 短期借入金、(4) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金

当該時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注)2.時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	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)
営業投資有価証券	17,431	-
長期預り保証金	196,161	231,312

上記については市場価格がなく、さらに長期預り保証金については実質的な預託期間を算定することが極めて困難と認められるため、時価の表示をしておりません。

(注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	計 (千円)
現金及び預金	778,680	-	-	778,680
受取手形及び売掛金	75,187	-	-	75,187
営業投資有価証券、有価証券及び投資有 価証券 その他有価証券 債券(社債)	-	-	50,000	50,000
合計	853,867	-	50,000	903,867

当連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	958,035
受取手形及び売掛金	80,533
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	1,038,568

(注) 4. 借入金連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超 (千円)	計 (千円)
短期借入金	360,572	-	-	-	360,572
長期借入金	165,882	56,232	355,912	253,034	831,060
計	526,454	56,232	355,912	253,034	1,191,632

当連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超 (千円)	計 (千円)
短期借入金	209,200	-	-	-	209,200
長期借入金	60,000	359,680	47,760	272,989	740,429
計	269,200	359,680	47,760	272,989	949,629

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2019年12月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	9,343	11,315	1,971
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	9,343	11,315	1,971
合計		9,343	11,315	1,971

(注) 営業投資有価証券(連結貸借対照表計上額 17,431千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2020年12月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	7,503	11,315	3,811
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	7,503	11,315	3,811
合計		7,503	11,315	3,811

2. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度においては、その他有価証券(営業投資有価証券)について33,945千円の減損処理を行っております。

当連結会計年度において、該当事項はありません。

なお、時価のある有価証券の減損処理にあたっては、時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には一律に減損処理を行い、下落率が30%以上50%未満の場合には、時価の回復可能性の判定を行い、減損処理の要否を決定しております。また、時価を把握することが極めて困難と認められる株式の減損処理にあたっては、財政状態の悪化等により実質価額が著しく低下した場合に、個別に回復可能性を判断し、減損処理の要否を決定しております。

(デリバティブ取引関係)

当社及び連結子会社は、デリバティブ取引の期末残高がないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

2. 確定給付制度

(1)退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	24,034千円
退職給付費用	4,776
退職給付の支払額	<u>2,164</u>
退職給付に係る負債の期末残高	26,646千円

(2)退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表計上された退職給付に係る負債の調整表

非積立制度の退職給付債務	<u>26,646千円</u>
連結貸借対照表上に計上された負債	<u>26,646</u>

退職給付に係る負債	<u>26,646</u>
連結貸借対照表上に計上された負債	<u>26,646</u>

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	4,776千円
----------------	---------

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

2. 確定給付制度

(1)退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	26,646千円
退職給付費用	3,237
退職給付の支払額	<u>2,650</u>
退職給付に係る負債の期末残高	27,233千円

(2)退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表計上された退職給付に係る負債の調整表

非積立制度の退職給付債務	<u>27,233千円</u>
連結貸借対照表上に計上された負債	<u>27,233千円</u>

退職給付に係る負債	<u>27,233千円</u>
連結貸借対照表上に計上された負債	<u>27,233千円</u>

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	3,237千円
----------------	---------

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る当初の資産計上額又は費用計上額及び科目名

	当連結会計年度
現金及び預金	170千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	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	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	株式会社ASIAN STAR 第5回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名	当社取締役 4名 当社従業員 29名	当社取締役 2名 当社執行役員 3名 当社子会社役員 2名
株式の種類別のストック・ オプションの数(注)1	普通株式 480,000株	普通株式 300,000株	普通株式 170,000株
付与日	2013年10月21日	2014年7月14日	2020年12月7日
権利確定条件	権利確定条件はありません。	(注)2	(注)3
対象勤務期間	対象勤務期間はありません。	対象勤務期間はありません。	対象勤務期間はありません。
権利行使期間	自 2013年10月22日 至 2021年10月21日	自 2014年7月15日 至 2022年7月14日	自 2020年12月8日 至 2028年12月7日

(注)1 株式数に換算して記載しております。

- 2 新株予約権者は、当社が金融商品取引法に基づき提出した有価証券報告書に記載される連結損益計算書において、2014年12月期以降の営業利益が2期連続で150,000千円を超過している場合のみ、本新株予約権を行使することができます。なお、国際財務報告基準の適用等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、上記指標に相当する指標で別途参照すべきものを取締役会にて合理的に定めるものとしております。
- 3 新株予約権者は、2020年12月期以降の事業年度における、のれん償却前営業利益(営業利益にのれん償却額を加算した額をいい、以下同様とする。)の額が100,000千円を超過した場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権を行使することができます。なお、適用される会計基準の変更等により参照すべき営業利益及びのれん償却額の概念に重要な変更があった場合には、上記指標に相当する指標で別途参照すべきものを取締役会にて合理的に定めるものとしております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2020年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	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	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	株式会社ASIAN STAR 第5回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	300,000	-
付与	-	-	170,000
失効	-	-	-
権利確定			
未確定残	-	300,000	170,000
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	480,000	-	-
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	480,000	-	-

単価情報

	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	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	株式会社ASIAN STAR 第5回新株予約権
権利行使価格(円)	172	167	95
行使時平均株価(円)	-	-	-
付与日における公正な評価 単価(円)(注)	100	110	4,378

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第5回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	株式会社ASIAN STAR第5回新株予約権
株価変動性(注)1	61.61%
予想残存期間(注)2	4年
予想配当率(注)3	-%
無リスク利子率(注)4	0.146%

- (注) 1. 4年間(2016年11月から2020年11月まで)の株価実績に基づき算定しております。  
2. 権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。  
3. 直近の配当実績によっております。  
4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

#### 4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

権利確定条件を考慮し、失効数を見積もっております。

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱いの適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

##### 1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

前述の「2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

##### 2. 採用している会計処理の概要

(権利確定日以前の会計処理)

- (1) 権利確定条件付き有償新株予約権の付与に伴う従業員等からの払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。
- (2) 新株予約権として計上した払込金額は、権利不確定による失効に対応する部分を利益として計上いたします。

(権利確定日後の会計処理)

- (3) 権利確定条件付き有償新株予約権が権利行使され、これに対して新株を発行した場合、新株予約権として計上した額のうち、当該権利行使に対応する部分を払込資本に振り替えます。
- (4) 権利不行使による失効が生じた場合、新株予約権として計上した額のうち、当該失効に対応する部分を利益として計上いたします。この会計処理は、当該失効が確定した期に行います。

(税効果会計関係)

##### 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
貸倒引当金	3,324千円	6,254千円
未払賞与	2,297	2,014
未払事業税	1,581	1,346
販売用不動産評価損	2,569	10,976
営業投資有価証券評価損	11,555	-
繰延消費税	6,719	5,445
退職給付に係る負債	8,236	8,447
投資不動産未実現利益	3,499	4,188
一括償却資産	262	381
減価償却	25,736	27,702
減損損失	54,823	57,816
投資有価証券評価損	16,121	16,121
繰越欠損金	763,037	232,488
その他	1,037	9,099
繰延税金資産小計	900,802	382,284
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注) 2	763,037	231,602
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	131,931	142,240
評価性引当額小計(注) 1	894,969	373,843
繰延税金資産合計	5,832	8,440
繰延税金資産の純額	5,832	8,440

(注) 1. 評価性引当額が521,125千円減少しております。この減少の主な理由は、税務上の繰越欠損金の期限切れ588,225千円によるものです。

(注) 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額  
前連結会計年度(2019年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	588,225	8,467	3,180	140,438	719	22,007	763,037
評価性引当額	588,225	8,467	3,180	140,438	719	22,007	763,037
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2020年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	8,596	3,228	140,626	1,457	18,362	60,216	232,488
評価性引当額	8,596	3,228	140,468	730	18,362	60,216	231,602
繰延税金資産	-	-	158	727	-	-	(b) 885

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b)税務上の繰越欠損金232,488千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産885千円を計上しております。当該繰延税金資産885千円は、主に連結子会社上海優宏資産管理有限公司における税務上の繰越欠損金の残高885千円(法定実効税率を乗じた額)について認識したものであります。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の見込みを検討した結果、回収可能と判断し評価性引当額を認識しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度、当連結会計年度のいずれも税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 上海徳威房地產經紀有限公司

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 上海徳威房地產經紀有限公司

事業の内容 中国の主要都市における住宅、オフィス、店舗等の賃貸仲介及び海外投資、不動産の売買仲介

企業結合を行った主な理由

当社がこれまで培ってきた日本の不動産サービス事業のノウハウと徳威不動産グループの日本人向け不動産サービスのノウハウを連携し、強化することで相互にシナジー効果を発揮し、より一層の企業価値向上を図るため。

企業結合日 2020年12月31日

企業結合の法的形式 現金を対価とする出資持分取得

結合後企業の名称 名称に変更はありません。

取得した議決権比率 100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とした出資持分取得により、当社の子会社である柏雅資本集団控股有限公司(香港)が被取得企業の議決権100%を取得したため、柏雅資本集団控股有限公司(香港)を取得企業としております。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2020年12月31日を取得日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には、被取得企業の業績は含まれておりません。

- (3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳  
相手方の意向により開示を控えさせていただきます。

- (4) 企業結合契約に定められた条件付取得対価  
条件付対価の内容  
被取得企業の将来の業績の達成水準に応じて、条件付取得対価を追加で支払うこととなっております。  
今後の会計処理  
取得対価の追加支払いが発生する場合には、取得時に支払ったものとみなして取得原価を修正し、のれんの金額及びのれんの償却額を修正することとしております。

- (5) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等	21,644千円
-----------	----------

3社の出資持分取得を同時に行っており、各社に分割することが困難なため、後述す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の取得についての関連費用も含んでおります。

- (6) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間  
発生したのれんの金額 8,706千円  
発生原因  
企業結合時の被取得企業の純資産額が取得価額を下回ったため、差額をのれんとして計上しております。  
償却方法及び償却期間  
効果の発現する期間にわたって均等償却致します。なお、償却期間については取得原価の配分の結果を踏まえて決定する予定であります。

- (7) 取得原価の配分

当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っております。

- (8) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	32,820千円
固定資産	5,515千円
資産合計	38,335千円
流動負債	10,862千円
固定負債	0千円
負債合計	10,862千円

- (9) 企業結合日が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法  
当連結会計年度末における概算が困難であるため、記載しておりません。

2. 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

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 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

事業の内容 中国における中古建物を借上げ、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等

企業結合を行った主な理由

当社がこれまで培ってきた日本の不動産サービス事業のノウハウと徳威不動産グループの日本人  
向け不動産サービスのノウハウを連携し、強化することで相互にシナジー効果を発揮し、より一層  
の企業価値向上を図るため。

企業結合日 2020年12月31日

企業結合の法的形式 現金を対価とする出資持分取得

結合後企業の名称 名称に変更はありません。

取得した議決権比率 100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とした出資持分取得により、当社の子会社である柏雅資本集団控股有限公司（香港）  
が上海優宏資産管理有限公司の議決権100%を取得したため、柏雅資本集団控股有限公司（香港）を  
取得企業としております。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2020年12月31日を取得日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には、被取得企業  
の業績は含まれておりません。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

相手方の意向により開示を控えさせていただきます。

(4) 企業結合契約に定められた条件付取得対価

条件付対価の内容

被取得企業の将来の業績の達成水準に応じて、条件付取得対価を追加で支払うこととなっており  
ます。

今後の会計処理

取得対価の追加支払いが発生する場合には、取得時に支払ったものとみなして取得原価を修正  
し、のれんの金額及びのれんの償却額を修正することとしております。

(5) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等	21,644千円
-----------	----------

3社の出資持分取得を同時に行っており、前述した上海徳威房地產經紀有限公司の取得についての  
関連費用も含んでおります。

(6) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん金額 84,078千円

発生原因

企業結合時の被取得企業の純資産額が取得価額を下回ったため、差額をのれんとして計上してお  
ります。

償却方法及び償却期間

効果の発現する期間にわたって均等償却致します。なお、償却期間については取得原価の配分の  
結果を踏まえて決定する予定であります。

(7) 取得原価の配分

当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定  
が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫  
定的な会計処理を行っております。

(8) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	113,726千円
固定資産	93,699千円
資産合計	207,426千円
流動負債	40,894千円
固定負債	55,536千円
負債合計	96,430千円

(9) 企業結合日が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度末における概算が困難であるため、記載しておりません。

(資産除去債務関係)

当社グループは、本社オフィスの不動産賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当連結会計年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積もり、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、神奈川県その他の地域において、賃貸用の建物(土地を含む)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は48,373千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は55,495千円(特別損失に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は65,867千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却損は8,044千円(特別利益に計上)、減損損失は80,473千円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,875,828	1,989,490
期中増減額	113,661	659,171
期末残高	1,989,490	1,330,318
期末時価	2,155,115	1,645,367

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は販売用不動産の保有目的の変更(196,230千円)、主な減少額は減価償却費の計上(32,067千円)及び減損損失(55,495千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は収益物件の取得(73,541千円)、主な減少額は保有目的の変更(479,119千円)、収益物件の売却(162,735千円)、減価償却費の計上(26,009千円)及び減損損失(80,473千円)であります。

3. 前連結会計年度末及び当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額もしくは「固定資産税評価額」を基に合理的な調整を行って算出した金額であります。

(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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等  
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）

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社の親会社	上海徳威企業発展股份有限公司	中国 上海市	41百万 人民元	投資コンサルティング業	（被所有） 間接28	役員の兼任 資本提携	子会社持分の取得	231,252	未払金	155,315

（注）1 間接所有は、思源国際発展有限公司、徳威国際発展有限公司が所有するものです。

2 子会社持分の取得については、独立した第三者機関により算定した価額を基礎として、両者協議の上で決定しております。

## ( 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)

(合併会社の設立)

当社は、2021年2月26日開催の取締役会において、中国に合併会社を設立することを決議いたしました。

1. 合併会社設立の目的

当社は、2020年12月10日に、中華人民共和国海南島での紅旗国際健康産業タウンプロジェクト推進を目的として、海南太禾控股集团有限公司と戦略提携覚書を締結いたしました。今回この戦略提携の一環として、紅旗国際健康産業タウンへの日本企業誘致、日本製先端医療機器・医薬品・サプリメントなどの中国への導入・販売支援等を事業目的として、海南太禾控股集团有限公司の子会社である海南太禾健康産業有限公司と合併会社を設立するに至りました。

2. 設立予定合併会社の概要

(1)	名称	海南垂星太禾健康産業園有限公司(予定)
(2)	所在地	中華人民共和国海南省海口市(予定)
(3)	代表者の役職・氏名	董事長 東 和雄(予定)
(4)	事業内容	国際健康産業園に関するマーケティング、コンサルティング、製品の輸入・販売代行
(5)	資本金	200万人民元(約32,000千円)(予定)
(6)	設立年月	2021年5月(予定)
(7)	株主及び持株比率	株式会社 ASIAN STAR 51% 海南太禾健康産業有限公司 49%

3. 今後の見通し

本決議に基づき、2021年5月を目途に設立を目指します。現時点で設立に至ってはならずその影響額を合理的に見積もることは困難であります。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	360,572	209,200	1.63	-
1年以内に返済予定の長期借入金	165,882	60,000	0.81	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	665,178	680,429	0.86	2022年～ 2030年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	1,191,632	949,629	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超(千円)
長期借入金	359,680	47,760	47,760	51,762	173,467

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	583,092	1,054,915	1,424,141	1,951,835
税金等調整前四半期(当期)純損失( ) (千円)	27,402	45,952	152,034	307,185
親会社株主に帰属する四半期(当期)純損失( ) (千円)	30,924	47,885	152,122	310,423
1株当たり当期純損失( )(円)	1.73	2.67	8.49	17.23

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純損失( )(円)	1.73	0.95	5.82	8.66

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	535,580	1,563,472
売掛金	37,187	37,902
商品	4,482	4,344
販売用不動産	1,162,161	1,547,317
仕掛販売用不動産	1,502,049	1,288,460
貯蔵品	1,170	1,083
前渡金	810	2,350
関係会社短期貸付金	4,000	10,000
立替金	2,21,738	2,21,651
前払費用	5,591	7,786
その他	2,2,572	2,12,331
貸倒引当金	9,021	18,404
<b>流動資産合計</b>	<b>1,268,323</b>	<b>1,478,295</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	39,861	26,930
減価償却累計額	30,140	14,332
建物(純額)	9,720	12,598
構築物	38	38
減価償却累計額	38	38
構築物(純額)	-	-
車両運搬具	1,605	1,605
減価償却累計額	1,314	1,460
車両運搬具(純額)	290	145
工具、器具及び備品	37,675	37,331
減価償却累計額	35,207	30,321
工具、器具及び備品(純額)	2,468	7,010
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)	-	-
<b>有形固定資産合計</b>	<b>25,626</b>	<b>19,753</b>
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,182	13,091
ソフトウェア仮勘定	1,855	-
<b>無形固定資産合計</b>	<b>3,037</b>	<b>13,091</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1,183	969
関係会社株式	60,840	202,140
関係会社長期貸付金	50,000	-
投資不動産	2,303,058	1,657,062
減価償却累計額	305,706	316,797
投資不動産（純額）	1,997,351	1,340,265
長期未収入金	1,440	1,440
敷金及び保証金	27,084	39,438
貸倒引当金	24,985	1,440
投資その他の資産合計	2,112,913	1,582,813
固定資産合計	2,141,578	1,615,659
資産合計	3,409,901	3,093,954
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	19,484	37,286
短期借入金	1,293,272	1,189,600
1年内返済予定の長期借入金	1,165,882	1,160,000
未払金	43,763	43,361
未払費用	13,281	12,674
未払法人税等	6,118	5,389
未払消費税等	5,458	8,009
前受金	2,131,932	2,138,402
預り金	2,248,900	2,240,811
その他	81	81
流動負債合計	928,175	735,616
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,665,178	1,640,429
退職給付引当金	24,115	23,756
長期預り保証金	196,161	175,775
固定負債合計	885,454	839,961
負債合計	1,813,630	1,575,577

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,931,218	1,992,968
資本剰余金		
資本準備金	123,647	185,397
資本剰余金合計	123,647	185,397
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	359,490	560,841
利益剰余金合計	359,490	560,841
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	1,595,463	1,517,612
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2	215
評価・換算差額等合計	2	215
新株予約権	810	980
純資産合計	1,596,271	1,518,376
負債純資産合計	3,409,901	3,093,954

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高		
不動産売上高	646,995	636,198
管理収入	1 383,265	1 366,554
賃貸収入	1 420,423	1 449,010
仲介手数料収入	52,159	42,715
売上高合計	1,502,844	1,494,479
売上原価		
不動産売上原価	2 607,019	2 649,954
管理収入原価	223,557	243,316
賃貸原価	1 364,010	1 337,914
仲介原価	1 46,452	1 42,537
売上原価合計	1,241,040	1,273,722
売上総利益	261,803	220,756
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	17,245	6,336
販売促進費	4,521	240
役員報酬	44,320	26,040
給与手当	81,909	95,844
退職給付費用	1,987	136
法定福利費	17,305	20,364
賞与	4,805	5,709
福利厚生費	1,383	1,635
旅費及び交通費	6,449	4,858
支払手数料	64,722	89,715
賃借料	17,225	28,769
租税公課	25,399	36,918
減価償却費	4,800	6,248
貸倒引当金繰入額	712	2,757
その他	1 61,624	77,861
販売費及び一般管理費合計	354,413	403,436
営業損失( )	92,609	182,679

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1 6,140	1 1,090
受取配当金	43	1 30,040
貸倒引当金戻入額	-	16,906
業務受託手数料	1 8,640	1 22,800
違約金収入	850	546
その他	1 1,291	2,166
営業外収益合計	16,965	73,551
<b>営業外費用</b>		
支払利息	10,377	9,009
支払手数料	647	6,247
貸倒引当金繰入額	23,545	-
為替差損	5,943	-
その他	-	551
営業外費用合計	40,513	15,808
経常損失( )	116,157	124,937
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	-	3 8,044
特別利益合計	-	8,044
<b>特別損失</b>		
関係会社株式評価損	10,000	-
減損損失	55,495	80,473
投資有価証券売却損	24	-
関係会社支援損	85,358	-
その他	-	2,998
特別損失合計	150,879	83,471
税引前当期純損失( )	267,037	200,364
法人税、住民税及び事業税	864	986
法人税等調整額	13,123	-
法人税等合計	13,987	986
当期純損失( )	281,025	201,351

## 【売上原価明細書】

## 1. 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地付建物購入費		-	-	-	-
土地購入費用		359,454	59.2	339,165	52.2
外注建築工事費		234,099	38.6	237,471	36.5
その他経費		13,465	2.2	73,317	11.3
不動産売上原価		607,019	100.0	649,954	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

土地付建物購入費はマンション等の仕入によるものです。

## 2. 管理収入原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		59,587	26.7	77,968	32.0
外注費		133,970	59.9	108,112	44.4
その他経費		29,999	13.4	57,234	23.5
管理収入原価		223,557	100.0	243,316	100.0

## 3. 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払家賃		214,178	58.8	239,673	70.9
減価償却費		32,348	8.9	30,860	9.1
その他経費		117,483	32.3	67,380	19.9
賃貸原価		364,010	100.0	337,914	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

## 4. 仲介原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
広告宣伝費		46,452	100.0	42,537	100.0
仲介原価		46,452	100.0	42,537	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,931,218	123,647	123,647	78,465	78,465	99,912	1,876,488
当期変動額							
当期純損失（ ）				281,025	281,025		281,025
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	281,025	281,025	-	281,025
当期末残高	1,931,218	123,647	123,647	359,490	359,490	99,912	1,595,463

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	14	14	810	1,877,284
当期変動額				
当期純損失（ ）				281,025
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	12	12		12
当期変動額合計	12	12	-	281,013
当期末残高	2	2	810	1,596,271

当事業年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,931,218	123,647	123,647	359,490	359,490	99,912	1,595,463
当期変動額							
新株の発行	61,750	61,750	61,750				123,500
当期純損失（ ）				201,351	201,351		201,351
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	61,750	201,351	201,351	-	77,851
当期末残高	1,992,968	185,397	185,397	560,841	560,841	99,912	1,517,612

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	2	2	810	1,596,271
当期変動額				
新株の発行				123,500
当期純損失（ ）				201,351
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	213	213	170	43
当期変動額合計	213	213	170	77,894
当期末残高	215	215	980	1,518,376

【注記事項】

( 継続企業の前提に関する事項 )

該当事項はありません。

( 重要な会計方針 )

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

事業年度の末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) たな卸資産の評価基準及び評価方法

商品

総平均法による原価法

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 )

貯蔵品

最終仕入原価法

2 固定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 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)

自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(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。

建物及び附属設備 15年～46年

(4) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

3 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。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方法を用いた簡便法を適用しております。

4 その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

(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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(投資不動産の保有目的の変更)

投資不動産の一部について、販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、投資不動産479,119千円を販売用不動産に振替えております。

(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。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
預金	- 千円	10,000千円
販売用不動産	162,161	511,532
仕掛販売用不動産	219,857	81,842
投資不動産	1,273,494	691,873
計	1,655,513	1,295,248

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
借入金	1,124,332千円	790,029千円
(短期借入金)	(293,272)	(89,600)
(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)

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
金銭債権	60,095千円	13,908千円
金銭債務	4,740	6,291

3 偶発債務

前事業年度(2019年12月31日)

(訴訟事件)

該当事項はありません。

当事業年度(2020年12月31日)

(訴訟事件)

該当事項はありません。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業取引による取引高		営業取引による取引高
売上高	1,964千円	売上高 17,619千円
仕入高	52,219	仕入高 52,175
販売費及び一般管理費	851	販売費及び一般管理費 -
営業取引以外の取引高	14,926	営業取引以外の取引高 51,483

- 2 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が不動産売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
	2,482千円	64,752千円

3 固定資産売却益の内容

固定資産売却益は、投資不動産の売却によるものです。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式202,140千円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式60,840千円)は、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

( 税効果会計関係 )

1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 ( 2019年12月31日 )	当事業年度 ( 2020年12月31日 )
繰延税金資産		
貸倒引当金	10,399千円	6,068千円
未払事業税	1,569	1,346
未払賞与	1,809	1,555
未収入金	-	5,467
販売用不動産評価損	2,569	10,976
繰延消費税	6,719	5,445
一括償却資産	262	349
退職給付引当金	7,374	7,264
関係会社株式評価損	110,177	110,177
減価償却	25,664	27,655
減損損失	44,966	55,306
投資有価証券評価損	16,121	16,121
繰越欠損金	748,023	198,704
その他	561	2,456
繰延税金資産小計	976,220	448,896
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	748,023	198,704
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	228,196	250,192
評価性引当額小計	976,220	448,896
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度、当事業年度のいずれも税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

( 重要な後発事象 )

当社は、2021年2月26日開催の取締役会において、中国に合併会社を設立することを決議いたしました。詳細は、「第5 経理の状況 1 . 連結財務諸表等 ( 1 ) 連結財務諸表注記事項 ( 重要な後発事象 ) 」をご参照ください。

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	39,861	11,178	24,109	26,930	14,332	1,644	12,598
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	1,605	-	-	1,605	1,460	145	145
工具、器具及び備品	37,675	6,920	7,264	37,331	30,321	2,379	7,010
土地	13,147	-	13,147	-	-	-	-
リース資産	2,899	-	-	2,899	2,899	-	-
有形固定資産計	95,226	18,099	44,521	68,805	49,051	4,169	19,753
無形固定資産							
ソフトウェア	27,251	13,282	-	40,534	27,442	1,373	13,091
ソフトウェア仮勘定	1,855	1,817	3,673	-	-	-	-
無形固定資産計	29,107	15,099	3,673	40,534	27,442	1,373	13,091
投資その他の資産							
投資不動産	2,303,058	99,475	745,470 (80,473)	1,657,062	316,797	26,009	1,340,265
投資その他の資産計	2,303,058	99,475	745,470 (80,473)	1,657,062	316,797	26,009	1,340,265

(注) 1. 「当期減少額」欄の( )内は、内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額及び減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

(増加)

投資不動産の増加

グリフィン横浜東口式番館3戸購入

73,541千円

(減少)

投資不動産の減少

販売用不動産への用途変更による振替

493,528千円

収益物件の売却による減少

171,469千円

減損損失による減少

80,473千円

3. 当期首残高及び当期末残高は、取得価額により記載しております。

## 【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	34,006	10,940	15	25,087	19,844
退職給付引当金	24,115	1,752	2,111	-	23,756

(注) 引当金の計上理由及び額の算定方法

上記の各引当金の計上理由及び額の算定方法については、重要な会計方針に記載しております。貸倒引当金の当期減少額の「その他」は、洗替処理及び債権回収によるものです。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社  なし
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.asian.co.jp">https://www.asian.co.jp</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社に親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
事業年度（第41期）（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）2020年3月27日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類  
2020年3月27日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書  
（第42期）第1四半期報告書（自 2020年1月1日 至 2020年3月31日）2020年5月14日関東財務局長に提出。  
（第42期）第2四半期報告書（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）2020年8月13日関東財務局長に提出。  
（第42期）第3四半期報告書（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日）2020年11月13日関東財務局長に提出。
- (4) 有価証券届出書（第三者割当による増資）及びその添付書類  
2020年11月20日関東財務局長に提出
- (5) 有価証券届出書の訂正届出書  
2020年11月27日関東財務局長に提出  
2020年11月20日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2021年3月29日

株式会社 A S I A N S T A R

取締役会 御中

RSM清和監査法人  
東京事務所

指 定 社 員      公認会計士      平 澤      優      印  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員      公認会計士      藤 本      亮      印  
業 務 執 行 社 員

### <財務諸表監査>

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社A S I A N S T A Rの2020年1月1日から2020年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社A S I A N S T A R及び連結子会社の2020年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の事項

会社の2019年12月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して2020年3月26日付けで無限定適正意見を表明している。

#### 連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社A S I A N S T A Rの2020年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社A S I A N S T A Rが2020年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

##### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

##### 内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- 1．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
  - 2．X B R L データは監査対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2021年3月29日

株式会社 A S I A N S T A R

取締役会 御中

RSM清和監査法人  
東京事務所

指 定 社 員      公 認 会 計 士      平 澤      優      印  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員      公 認 会 計 士      藤 本      亮      印  
業 務 執 行 社 員

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社A S I A N S T A Rの2020年1月1日から2020年12月31日までの第42期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社A S I A N S T A Rの2020年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の事項

会社の2019年12月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2020年3月26日付けで無限定適正意見を表明している。

### 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- 1．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
  - 2．X B R L データは監査対象には含まれていません。