

【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】	平成31年3月28日
【事業年度】	第40期（自平成30年1月1日 至平成30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】	専務取締役 小坂 竜義
【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】	専務取締役 小坂 竜義
【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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
売上高 (千円)	2,163,232	1,188,966	1,410,386	1,731,131	3,129,986
経常利益又は経常損失 (千円)	174,800	54,680	3,142	32,541	43,544
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)	135,945	41,424	169,257	2,710	73,525
包括利益 (千円)	169,395	26,407	137,066	12,056	87,460
純資産額 (千円)	946,530	1,719,037	2,084,104	2,096,161	2,008,700
総資産額 (千円)	2,017,136	2,861,560	3,920,094	4,434,647	4,139,710
1株当たり純資産額 (円)	72.12	104.45	116.22	116.90	112.02
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	11.10	2.70	9.51	0.15	4.10
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	10.73	2.62	9.42	-	-
自己資本比率 (%)	46.7	60.0	53.1	47.2	48.5
自己資本利益率 (%)	24.2	3.1	8.9	0.1	-
株価収益率 (倍)	19.2	74.9	16.5	1,013.3	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	683,271	547,211	1,194,334	223,409	938,823
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	226,529	80,108	555,623	475,309	723,428
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,437	792,808	948,305	504,947	189,577
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	827,025	972,323	1,250,459	1,049,176	1,055,680
従業員数 (名)	41	45	49	47	53
(外、臨時雇用者数)	(8)	(7)	(9)	(14)	(13)

(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金額については、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期連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

3 第40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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
売上高 (千円)	1,383,770	950,928	1,056,779	1,358,171	2,706,233
経常利益又は経常損失 (千円)	144,117	20,626	15,936	314	69,527
当期純利益又は当期純損失 (千円)	154,507	28,864	222,213	108,003	192,675
資本金 (千円)	1,442,068	1,815,868	1,931,218	1,931,218	1,931,218
発行済株式総数 (株)	13,138,200	16,508,200	18,008,200	18,008,200	18,008,200
純資産額 (千円)	952,821	1,727,815	2,178,016	2,070,089	1,877,284
総資産額 (千円)	1,996,897	2,776,088	3,972,996	4,361,922	3,883,255
1株当たり純資産額 (円)	72.60	104.98	121.46	115.44	104.68
1株当たり配当額 (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
(うち、1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	12.61	1.88	12.49	6.03	10.75
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	12.19	1.83	12.36	-	-
自己資本比率 (%)	47.5	62.1	54.8	47.4	48.3
自己資本利益率 (%)	26.9	2.2	11.4	-	-
株価収益率 (倍)	16.9	107.5	12.6	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (名)	34	37	33	34	41
(外、臨時雇用者数)	(8)	(4)	(2)	(4)	(3)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第39期及び第40期事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

3 第39期及び第40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。

2【沿革】

昭和54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
昭和54年3月	宅地建物取引業免許（神奈川県知事免許）を取得
昭和55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
昭和59年4月	新築マンション一棟卸売事業を開始
昭和61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
昭和63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
平成2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
平成3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
平成4年11月	有限会社ヨーコー管財を設立
平成5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
平成5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
平成6年1月	中古投資用マンション買取販売を開始
平成7年4月	神奈川県横浜市西区楠町10番1に本店移転
平成8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
平成9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
平成9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
平成10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
平成12年3月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣免許）を取得
平成12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
平成14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
平成14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
平成14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
平成14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
平成15年12月	有限会社ヨーコー管財を100%子会社化
平成16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
平成16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
平成17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
平成17年9月	ジャスダック証券取引所へ株式上場
平成19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
平成19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
平成19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
平成19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
平成20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
平成20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
平成21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
平成21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
平成21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
平成21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
平成22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
平成22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
平成22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
平成22年9月	株式会社陽光ビルシステムの全株式を譲渡
平成23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
平成23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
平成25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

平成25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
平成25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
平成26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
平成26年2月 柏雅資本集団控股有限公司(香港)の株式を取得し、同社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
平成26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
平成26年6月 上海柏雅投資管理有限公司の全株式を譲渡
平成26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
平成27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
平成27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
平成27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
平成27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
平成28年3月 監査等委員会設置会社へ移行
平成28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
平成28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
平成29年9月 有限会社ヨーコー管財を清算
平成30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

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社5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4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

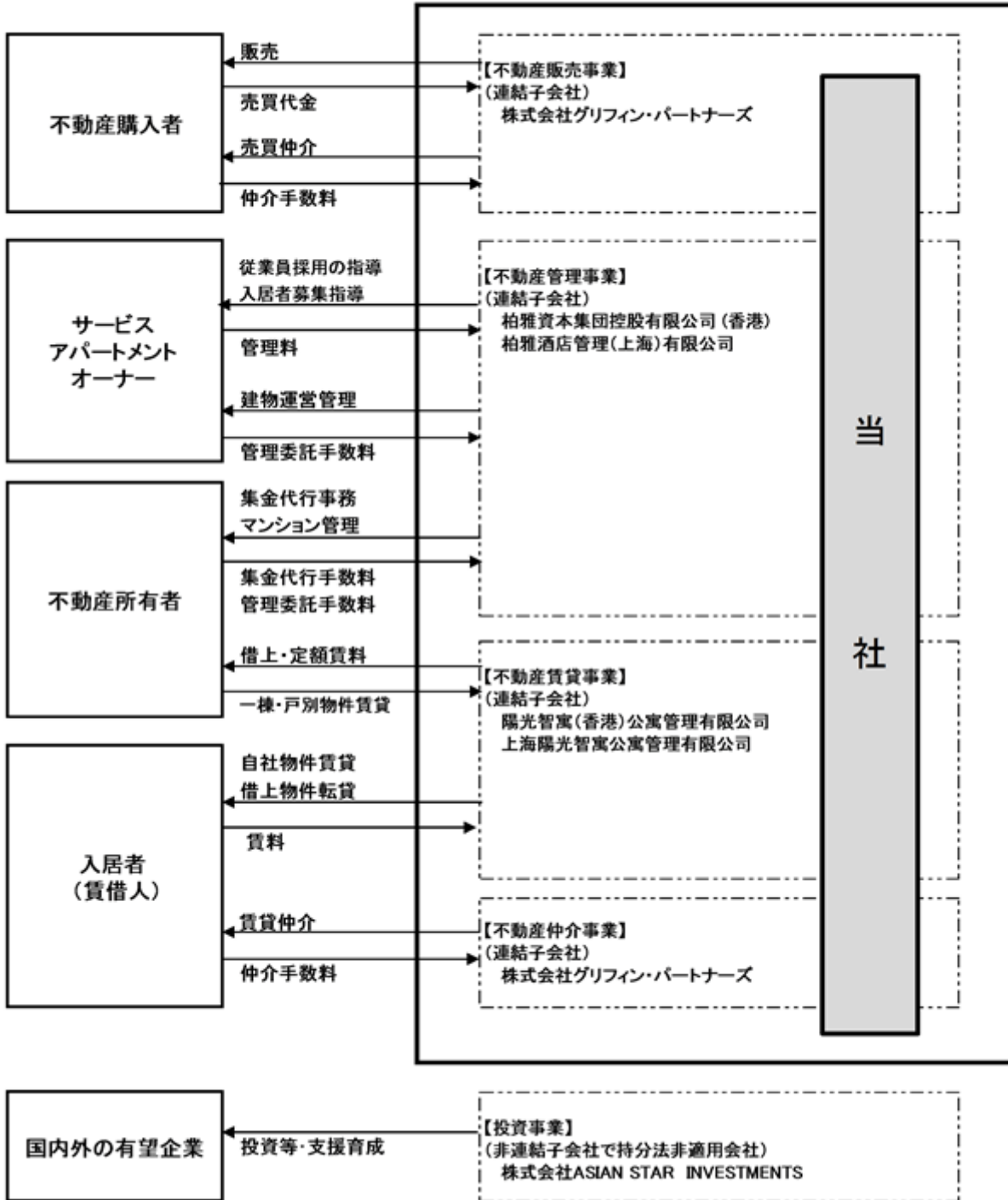
当社は、マンション、事務所及び駐車場等を所有又は賃借し、これらを賃貸又は転貸しております。連結子会社である陽光智寓（香港）公寓管理有限公司及び上海陽光智寓公寓管理有限公司は、中国において中古の建物を借上げ、ワンルームマンションにコンバージョンを施し賃貸するワンルーム賃貸事業を行っております。

(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。

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)5	神奈川県 横浜市西区	10,000千円	不動産 仲介事業	100.0	当社からの資金借入 役員の兼任 1名
柏雅資本集団控股有限公司 (香港)	香港特別 行政区	100香港ドル	不動産 管理事業	100.0	当社からの資金借入 役員の兼任 3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 3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 3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
(その他の関係会社)					
上海徳威企業発展股份有限 公司	中国上海市	41,440,047元	投資コンサル ティング	被所有 - [30.0]	資本提携先
思源国際発展有限公司	香港特別 行政区	1香港ドル	投資業	被所有2.7	
徳威国際発展有限公司	香港特別 行政区	390万USドル	投資業	被所有27.3	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 平成30年11月に設立いたしました株式会社ASIAN STAR INVESTMENTSは連結の範囲から除いており
ます。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成30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	5（-）
不動産管理事業	16（3）
不動産賃貸事業	12（-）
不動産仲介事業	13（10）
全社（共通）	7（-）
合計	53（13）

（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、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。

(2) 提出会社の状況

平成30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
41(3)名	40.2歳	5.1年	4,488千円

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	5（-）
不動産管理事業	13（3）
不動産賃貸事業	3（-）
不動産仲介事業	13（-）
全社（共通）	7（-）
合計	41（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向している者の数を含んでおります。

3 全社（共通）部門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 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（平成31年3月28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「ストック型フィービジネス」を事業の柱とすることで不動産市場の変動に左右されない安定した収益が見込める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短期間で伸ばすことが難しくなり、結果として、当社の売上・利益を短期間で伸ばすことが難しくなっております。基盤事業の底固めとより一層の事業規模拡大を図ることを当社の経営課題と位置付け、新築戸建の開発や首都圏における収益性の高い不動産の仕入・販売を中心とした不動産販売事業の拡大を図り、短期間で売上・利益の向上に努めるとともに、日本国内の管理戸数の増加及び付加価値サービスの向上、中国における不動産関連事業の更なる邁進を進めることに注力してまいります。基幹事業である不動産管理・仲介事業の収益力の拡充と不動産販売事業の拡大による飛躍的な成長、新規事業への取り組み強化を積極的に行ってまいります。

(3)経営環境と対処すべき課題

当社グループが属する不動産業界におきましては、日銀の金融緩和政策の継続等、良好な資金調達環境のもと住宅需要は底堅く推移しておりますが、事業用地取得競争の激化や建築価格の上昇など、懸念材料の残る経営環境が続いております。

そうした経営環境の中、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れ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してきたため、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

(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：平成28年9月6日から平成33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：平成29年10月23日から平成34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：平成31年3月17日から平成36年3月16日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・ 金融商品取引業者登録

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

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

(3) 住宅瑕疵担保責任について

住宅の品質確保の促進等に関する法律では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うこと等を定めております。当社グループでは、自社開発物件におきましては、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すとともに、他社開発物件の仕入・販売におきましては、仕入先の開発実績及び物件の選定に十分留意し、瑕疵のない物件を供給するよう努めております。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)	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	980,462	1,486,050	1,297,138
総資産額(千円)(B)	3,920,094	4,434,647	4,139,710
有利子負債依存度(%) (A/B)	25.0	33.5	31.3

(9) 事業エリアの集中について

当社グループが従来販売していた投資用マンション「グリフィンシリーズ」は、次表のとおり、横浜市内の横浜みなとみらい21地区周辺のエリア(西区・中区・神奈川区)、JR新横浜駅周辺(港北区)、川崎市(幸区、中原区)に集中しており、今後も企業イメージの形成を勘案し、当該エリアを中心とした事業展開を図る方針であります。このことから特に横浜市、川崎市を中心とした神奈川県内の経済環境、雇用環境、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。

また、近年、首都圏ではワンルームマンションに対する規制を目的とした条例を制定する自治体が見られ、横浜市では「横浜市ワンルームマンション形式集合建築物に関する指導基準及び同施行細目」等の指導要綱等による規制が制定されており、管理員室の設置、住戸の最低専有面積、駐車・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。また、平成18年4月に「横浜都心機能誘導地区建築条例」が施行され、特別用途地区として都市計画で定める横浜都心機能誘導地区(業務・商業専用地区及び商住共存地区に区分)内の建築物の建築及び敷地に関する制限が定められております。現在、自治体の条例による規制が、当社の事業展開に与える影響は軽微であります。将来的に規制が変更もしくは強化された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

エリア	棟数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
横浜市西区・中区・神奈川区	73	70.2	3,354	70.9
横浜市港北区	7	6.7	404	8.5
横浜市内その他	4	3.8	139	2.9
横浜市内計	84	80.8	3,897	82.4
川崎市幸区	4	3.8	233	4.9
川崎市中原区	9	8.7	345	7.3
川崎市内その他	3	2.9	116	2.5
川崎市内計	16	15.4	694	14.7
神奈川県下計	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)平成30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、平成28年12月期に17名、平成29年12月期に26名、平成30年12月期に23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、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)個人情報の取扱いについて

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。平成17年4月1日より施行され平成29年5月に改定された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

平成25年10月21日付で、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当先として第1回新株予約権2,800,000株及び株式会社ストライダーズを割当先として第1回新株予約権200,000株を発行し、同じく、当社取締役に対し第2回新株予約権(有償ストック・オプション)480,000株を発行いたしました。平成31年3月28日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は第2回新株予約権の480,000株となっております。また、平成26年7月14日付で、第三者割当によりHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limitedを割当先とした第3回新株予約権2,400,000株及び株式会社ストライダーズを割当先とした第3回新株予約権100,000株を発行し、同じく、当社取締役及び従業員に対し第4回新株予約権(有償ストック・オプション)300,000株を発行いたしました。平成31年3月28日現在の第3回新株予約権の未行使の株式数は第4回新株予約権の300,000株となっております。

これらにより潜在株式数は780,000株となり、これに係る議決権数は7,800個となるため、当社の総議決権数179,240個(平成31年3月28日現在)に占める割合は4.4%に相当いたします。当該新株予約権の行使により、当該割合において当社株式に希薄化が生じる可能性があります。

(14)海外の不動産管理事業について

当社グループは、中国においてサービスアパートメントの運営及び管理を行っている会社を連結子会社化することにより、海外の不動産管理事業に進出しております。中国の経済状況の変化等の要因により、サービスアパートメントの管理収入などが減少し、採算が悪化した場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15)海外の不動産賃貸事業について

当社グループは、中国においてワンルームマンションの賃貸事業を行っている会社を連結子会社化することにより、海外の不動産賃貸事業に進出しております。中国の経済状況の変化等の要因により、稼働率が低迷するなどした場合、当該事業の採算が悪化し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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、政府の経済政策や極めて緩和された金融環境のもと、企業収益は高水準で推移し個人の雇用・所得環境も着実に改善を継続していることなどから、振れを伴いながらも緩やかな拡大傾向であるものと考えられます。一方で、米国のマクロ政策運営やそれが国際金融市場に及ぼす影響、英国のEU離脱交渉の展開やその影響、地政学的リスクなどにより、日本経済が影響を受けるリスクは少なくなく、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日銀の金融緩和政策の継続等、良好な資金調達環境のもと住宅需要は底堅く推移しておりますが、事業用地取得競争の激化や建築価格の上昇など、懸念材料の残る経営環境が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループは賃貸マンションの家賃管理業務を中心とした不動産管理事業を事業領域の中心に据え、安定した事業基盤、財務基盤を構築しながら、さらなる企業価値向上のため不動産販売事業の収益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3,129百万円（前連結会計年度比80.8%増）、営業利益59百万円（前連結会計年度比13.9%増）、経常利益43百万円（前連結会計年度比33.8%増）、親会社株主に帰属する当期純損失73百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益2百万円）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

レジデンス3棟の引渡しを完了したことから、売上高は1,978百万円（前連結会計年度比266.0%増）、営業利益は21百万円（前連結会計年度比155.2%増）となりました。

b. 不動産管理事業

中国のサービスアパートメント管理事業において終了したプロジェクトがあったこと等により、売上高は433百万円（前連結会計年度比5.4%減）、営業利益は179百万円（前連結会計年度比6.5%減）となりました。

c. 不動産賃貸事業

レジデンス3棟の売却に伴う家賃収入の減少、自社保有の駐車場における機械装置等の修繕の発生などにより、売上高は500百万円（前連結会計年度比4.7%減）、営業利益は69百万円（前連結会計年度比36.1%減）となりました。

d. 不動産仲介事業

前期より引き続き積極的な営業活動を行ったこと等により堅調に推移し、売上高は217百万円（前連結会計年度比5.2%増）、営業利益は73百万円（前連結会計年度比16.0%増）となりました。

e. その他の事業

前連結会計年度において事業を廃止したため、売上高、営業利益はありません（前連結会計年度は売上高はなく、営業損失0百万円）。

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28.5%減の2,090百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金1,055百万円、販売用不動産558百万円、仕掛販売用不動産330百万円であります。減少の要因といたしましては、レジデンス3棟の引渡しにより、販売用不動産が827百万円減少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35.6%増の2,048百万円となりました。その主な内訳は、投資不動産1,875百万円であります。増加の要因といたしましては、新たな賃貸目的の収益不動産の購入により、投資不動産が616百万円増加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2.0%増の1,103百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金444百万円、預り金274百万円、前受金142百万円であります。

(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18.3%減の1,027百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金793百万円、長期預り保証金209百万円であります。減少の要因といたしましては、主として返済により長期借入金が206百万円減少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4.2%減の2,008百万円となりました。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73百万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の残高は、営業活動による収入が938百万円、投資活動による支出が723百万円及び財務活動による支出が189百万円となり、また現金及び現金同等物に係る換算差額が19百万円計上されたことから、前連結会計年度末に比べ6百万円増加し、1,055百万円となりました。

(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、938百万円の収入(前連結会計年度は223百万円の支出)となりました。これは主に、たな卸資産の減少821百万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、723百万円の支出(前連結会計年度は475百万円の支出)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出647百万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、189百万円の支出(前連結会計年度は504百万円の収入)となりました。これは主に、有利子負債の返済による支出188百万円(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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	25戸	627,960	9戸	162,138	18戸	675,485	3戸	127,671
1棟マンション	1棟	607,620	1棟	607,620	2棟	656,505	-	-
土地	1件	35,300	-	-	-	-	-	-
合 計	-	1,270,881	-	769,759	-	1,331,991	-	127,671

(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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
	売上高(千円)	売上高(千円)
不動産販売事業	540,668	1,978,618
不動産管理事業	458,613	433,767
不動産賃貸事業	525,488	500,546
不動産仲介事業	206,360	217,055
その他の事業	-	-
合計	1,731,131	3,129,986

(注) 1 最近2連結会計年度の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次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
A.Cast.Partner's株式会社	-	-	609,688	19.5
株式会社アースウィンド	-	-	521,440	16.7

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(不動産販売事業)

物件別販売実績

前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	35,303		-	-
小計	1件	35,303	小計	-	-
(実需用戸建て)			(実需用戸建て)		
横浜市	9戸	334,971	横浜市	12戸	485,657
その他の地域	2戸	69,689	その他の地域	-	-
小計	11戸	404,661	小計	12戸	485,657
(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	6戸	100,703	横浜市	6戸	99,451
	-	-	東京都	2戸	35,169
	-	-	その他の地域	1戸	16,366
小計	6戸	100,703	小計	9戸	150,986
(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	2戸	48,752
	-	-	東京都	1戸	25,571
小計	-	-	小計	3戸	74,323
(収益マンション)			(収益マンション)		
	-	-	東京都	3棟	1,267,650
小計	-	-	小計	3棟	1,267,650
合計	-	540,668	合計	-	1,978,618

(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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
東京都	-	東京都	1,328,391
横浜市	470,979	横浜市	633,860
その他の地域	69,689	その他の地域	16,366
合計	540,668	合計	1,978,618

(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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
458,613千円	433,767千円

- (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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	3,157	当社分譲物件	3,002
その他	1,206	その他	1,075
合計	4,363	合計	4,077

- (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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
525,488千円	500,546千円

- (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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
206,360千円	217,055千円

- (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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	1,076	不動産賃貸	1,102
不動産売買	170	不動産売買	172
合計	1,246	合計	1,274

- (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。

(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（平成31年3月28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80.8%増の3,129百万円となりました。大幅な増収の主な要因は、不動産販売事業においてレジデンス3棟、戸建て12戸等の引渡しを完了し、前連結会計年度比266.0%増にあたる1,978百万円の売上を獲得したことにあります。

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、売上高の増加により、前連結会計年度比1.0%増の525百万円となりました。売上高総利益率は、不動産販売事業の粗利率が他の事業に比して低いことから、前連結会計年度より13.3ポイント減の16.8%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、業容拡大を図りながらも費用の削減に努めた結果、前連結会計年度比0.5%減の465百万円となりました。

この結果、営業利益は前連結会計年度比13.9%増の59百万円となりました。

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、貸倒引当金戻入額の発生が影響し、前連結会計年度から3百万円増の12百万円となりました。また、営業外費用は収益不動産の購入に係る借入金の減少により支払利息が減少する一方、為替差損が増加し、前連結会計年度より0百万円増の29百万円となりました。

この結果、経常利益は前連結会計年度比33.8%増の43百万円となりました。

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、中止になったプロジェクトに係る違約金収入が発生し、16百万円（前連結会計年度は車両の売却による4百万円）となりました。また、特別損失は、中国におけるサービスアパートメント管理事業に係るのれんの減損損失、保有株式の評価損を計上したことなどにより、110百万円（前連結会計年度は減損損失の計上などにより15百万円）となりました。

この結果、税金等調整前当期純損失は50百万円（前連結会計年度税金等調整前当期純利益21百万円）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22百万円となり、親会社株主に帰属する当期純損失は73百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益2百万円）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。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。

（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、業容は順調に拡大しております。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、東京都内を中心として収益不動産を積極的に取得し、建物劣化部分の修繕やリニューアップ、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、概ね良好な稼働率を維持しております。今後も賃料水準、稼働状況の向上に努めてまいります。また、将来的には、収益性の高い不動産の取得により更なる賃貸料収入の増加を図り、資産運用の規模を拡大してまいります。

(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。

(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。不動産販売事業拡大のため、不動産の仕入及び建築に注力してまいります。

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】

該当事項はありません。

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694百万円であります。その主な内容は、賃貸用収益不動産の取得であります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成30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	土地 (面積㎡)	投資不動産	リース資産	その他		合計
本社 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	本社機能	7,296	-	-	338	4,707	12,342	41(3)
本社倉庫 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	建物及び土地	3,892	13,147 (12.4)	-	-	-	17,039	-(-)
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	-	-	1,883,971	-	-	1,883,971	-(-)
合計			11,188	13,147 (12.4)	1,883,971	338	4,707	1,913,353	41(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、工具・器具及び備品であります。
 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 平成30年9月に賃貸事業用不動産として、東京都墨田区において土地及び建物を641,544千円で取得いたしました。
 6 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

平成30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)	不動産管理事業	事務所	476.11	定めなし	14,852	7,431

(2) 在外子会社

平成30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	土地 (面積㎡)	投資不動産	リース資産	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	34,668	-	-	-	3,863	38,532	-(-)

- (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」は工具・器具及び備品であります。
 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	30,000,000
計	30,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成30年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成31年3月28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	18,008,200	18,008,200	東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード)	単元株式数100株
計	18,008,200	18,008,200	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成31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	平成25年10月4日(第2回)	平成26年6月27日(第4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
新株予約権の数(個)	4,800	3,000
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
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
新株予約権の行使期間	自平成25年10月22日 至平成33年10月21日	自平成26年7月15日 至平成34年7月14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 169 資本組入額 85
新株予約権の行使の条件	(注)3参照	(注)4参照
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)5参照	

当事業年度の末日(平成30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(平成31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(平成25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(平成26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、平成26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。
 - ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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。
 - ④ 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. 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)
平成26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注)1	3,500,000	13,138,200	295,650	1,442,068	295,650	1,417,508
平成27年3月27日 (注)2	2,870,000	16,008,200	330,050	1,772,118	330,050	1,747,558
平成27年1月1日～ 平成27年12月31日 (注)4	500,000	16,508,200	43,750	1,815,868	43,750	1,791,308
平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)5	1,500,000	18,008,200	115,350	1,931,218	115,350	1,906,658
平成28年4月29日 (注)6	-	18,008,200	-	1,931,218	1,783,010	123,647

- (注)1 平成26年1月8日及び1月9日に行われた第1回新株予約権の行使により、発行済株式総数が2,500,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ218,750千円増加しております。また平成26年10月1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1,000,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ76,900千円増加しております。
- 2 有償第三者割当増資 割当先 徳威国際発展有限公司及び香港富心国際有限公司
発行価額 660,100,000円、 資本組入額 330,050,000円
- 3 平成27年10月7日開催の取締役会において、第1回新株予約権の発行により調達する資金の具体的な使途及び支出時期について下記のとおり変更することを決議しております。
- (変更前)
具体的な使途
国内及び海外において、当社主力事業である不動産管理事業の拡大並びにその主力事業に付随する不動産関連事業の拡大を図ることが見込まれる企業もしくは事業の買収資金及び諸費用
金額 517百万円 支出予定時期 平成25年10月～平成27年10月
- (変更後)
具体的な使途
国内及び海外において、当社主力事業である不動産管理事業の拡大並びにその主力事業に付随する不動産関連事業の拡大を図ることが見込まれる企業もしくは事業の買収資金及び諸費用
金額 384.6百万円 支出予定時期 平成25年10月～平成27年9月
- 具体的な使途
国内及び海外において、当社主力事業である不動産管理事業の拡大並びにその主力事業に付随する不動産関連事業の拡大を図ることが見込まれる企業もしくは事業の買収資金及び諸費用並びに不動産販売事業の事業拡大を目的とした、販売用の土地・建物等の不動産
金額 130.5百万円 支出予定時期 平成27年10月～平成28年12月
- 4 平成27年10月16日に行われた第1回新株予約権の行使により、発行済株式総数が500,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ43,750千円増加しております。
- 5 平成28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。
- 6 平成28年3月25日開催の定時株主総会の決議により、平成28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。

(5) 【所有者別状況】

平成30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	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	1	26	24	30	2	3,370	3,453	-
所有株式数（単元）	-	2,897	13,281	2,893	74,441	75	86,485	180,072	1,000
所有株式数の割合（%）	-	1.61	7.38	1.61	41.34	0.04	48.03	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】

平成30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	27.34
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 TWRI TIM MEI AVENUE, CENTRAL, HONGKONG （東京都新宿区新宿6丁目27番30号）	553,200	3.09
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, WANCHAI, HONGKONG （東京都中央区日本橋3丁目11-1）	522,300	2.91
J.P.Morgan Securities plc （常任代理人 J P モルガン証券株式会社）	25 Bank Street Canary Wharf London UK （東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング）	366,925	2.05
市ヶ谷 孝	埼玉県さいたま市南区	362,400	2.02
大塔 公博	静岡県三島市	341,000	1.90
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	289,700	1.62
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	289,600	1.62
指田 仁	東京都板橋区	228,000	1.27
CLEARSTREAM BANKING S. A （常任代理人 香港上海銀行東京支店）	42, AVENUE JF KENNEDY, L-1855 LUXEMBOURG （東京都中央区日本橋3丁目11-1）	168,200	0.94
計	-	8,021,325	44.75

（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、当社が実施した平成25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、平成28年5月20日付で資本提携契約を締結しております。同社が平成26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、平成27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株及び平成27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】

平成30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17,924,000	179,240	-
単元未満株式	普通株式1,000	-	-
発行済株式総数	18,008,200	-	-
総株主の議決権	-	179,240	-

【自己株式等】

平成30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	0.46
計	-	83,200	-	83,200	0.46

(第三者割当等による取得者の株式等の移動状況)

平成23年12月19日付で、第三者割当増資により発行した株式の取得者である思源国際発展有限公司からは、中長期的に当社株式を保有し短期での売却は考えていない旨の意向表明を受けており、発行日から2年以内に当該割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容について当社に書面にて報告すること、並びに当社が当該報告内容等を株式会社東京証券取引所に報告し、当該報告内容が公衆縦覧に供されることにつき、確約書を受領しております。

なお、当該株式について当事業年度の開始日から有価証券報告書の提出日までの間に、思源国際発展有限公司による株式の移動は行われておりません。

平成27年3月27日付で、第三者割当増資により発行した株式の取得者である徳威国際発展有限公司からは、中長期的に当社株式を保有し短期での売却は考えていない旨の意向表明を受けており、発行日から2年以内に当該割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容について当社に書面にて報告すること、並びに当社が当該報告内容等を株式会社東京証券取引所に報告し、当該報告内容が公衆縦覧に供されることにつき、確約書を受領しております。

なお、当該株式について当事業年度の開始日から有価証券報告書の提出日までの間に、徳威国際発展有限公司による株式の移動は行われておりません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(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、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。

平成30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。平成31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【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
最高(円)	291	265	430	209	233
最低(円)	142	110	132	136	100

(注) 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) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成30年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	233	216	211	226	178	171
最低(円)	184	155	175	146	153	100

(注) 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。

5【役員状況】

男性6名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	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	昭和44年10月24日	平成5年9月 上海徳威国際貿易有限公司 董事長兼經理 平成7年2月 上海徳威実業有限公司 董事長(現任) 平成12年9月 上海徳威不動産經紀有限公司 董事長(現任) 平成22年1月 上海徳威企業發展股份有限公司 董事長(現任) 平成23年4月 思源国際發展有限公司 Director(現任) 平成24年3月 当社取締役就任 平成25年8月 徳威国際發展有限公司 董事長(現任) 平成26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) 平成26年9月 陽光智寓(香港)公寓管理有限公司 董事長(現任) 平成27年1月 上海陽光智寓公寓管理有限公司 董事長(現任) 平成27年3月 当社取締役会長就任(現任) 平成30年11月 株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS 代表取締役就任(現任)	平成31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	昭和33年11月30日	昭和56年4月 株式会社パシフィックコンサルタンツ インターナショナル入社 昭和63年3月 三井不動産販売株式会社入社 平成2年2月 日興証券株式会社入社 平成11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 平成12年9月 カーライル・グループ マネージング ディレクター 平成15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) 平成20年3月 株式会社インターサーブ取締役就任 (現任) 平成20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 平成24年6月 日本アジア投資株式会社取締役 平成27年3月 当社社外監査役 平成28年3月 当社社外取締役(監査等委員)就任 平成31年3月 当社代表取締役社長就任(現任) 平成31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)	平成31年3月26日開催の定時株主総会の終結時から1年	-
専務取締役	-	小坂 竜義	昭和39年5月17日	昭和63年4月 藤和不動産株式会社入社 平成14年4月 株式会社千代田コンサルタント入社 平成16年3月 サン建築設計株式会社入社 平成17年8月 当社入社 財務部長 平成19年3月 当社取締役 平成19年4月 当社管理本部副本部長 平成21年3月 当社取締役退任 財務経理部次長 平成22年1月 株式会社陽光ビルシステム監査役 平成22年12月 株式会社陽光アセット・インベスターズ (現株式会社グリフィン・パートナーズ)取締役就任 平成23年1月 当社財務経理部長 平成23年3月 株式会社陽光アセット・インベスターズ (現株式会社グリフィン・パートナーズ)代表取締役社長就任 平成23年3月 当社常務取締役就任 平成27年1月 当社代表取締役社長就任 平成27年2月 合同会社TYインベスターズ 職務執行者就任 平成28年3月 有限会社ヨーコー管財 取締役社長就 任 平成31年3月 当社専務取締役就任(現任) 平成31年3月 株式会社グリフィン・パートナーズ監 査役(現任)	平成31年3月26日開催の定時株主総会の終結時から1年	3,800

役名	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)	-	張 平	昭和48年11月1日	平成8年6月 伊藤忠商事株式会社入社 平成9年4月 三井物産株式会社入社 平成14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シエイト 平成16年8月 三菱証券株式会社 上海現地法人社長 平成20年5月 AEA Investors 中国代表/パートナー 平成22年3月 上海德威企業發展股份有限公司 董事(現任) 平成24年3月 当社取締役就任 平成24年4月 当社国際事業部長 平成28年3月 当社取締役(監査等委員)就任(現任) 平成28年5月 寧夏嘉澤新能源股份有限公司 董事(現任)	平成30年3月27日開催の定時株主総会の終結時から2年	-
取締役 (監査等委員)	-	永田 達也 (注)1	昭和28年6月30日	昭和53年4月 伊奈製陶株式会社(昭和60年株式会社INAXに社名変更、平成23年5社合併により株式会社LIXILに社名変更)入社 平成8年4月 同社環境美研究所長 平成10年4月 同社国際統括部長 平成16年4月 同社執行役員 経営企画部長 平成17年4月 同社上席執行役員 経営企画部長 平成20年4月 同社上席執行役員 人事・総務部長 平成20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 平成21年6月 同社社外取締役退任 平成23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 平成24年4月 同社上席執行役員 購買物流本部 GSS部長 平成26年6月 同社Senior Operating Officer Global Procurement & Sourcing Dept. 平成27年4月 同社上席執行役員 共同購買推進部長 平成28年3月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任) 平成28年7月 株式会社LIXIL 参事 共同購買推進部長 平成29年1月 同社 参事 物流・購買統括部 共同購買推進部長 平成29年4月 同社 参事 物流・購買統括部 購買企画部長 平成30年10月 同社 参事 物流・購買統括部 部付部長(現任)	平成30年3月27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	昭和46年9月13日	平成10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 平成16年1月 U F J つばさ証券株式会社(現三菱UFJ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 平成20年1月 大成法律事務所入所 シニアパートナー(現任) 平成20年6月 株式会社スズケン顧問(現任) 平成31年3月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任)	平成31年3月26日開催の定時株主総会の終結時から1年(注)2	-
合 計						4,800

(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. 王璐氏は、平成31年3月26日開催の定時株主総会終結の時をもって辞任した東和雄氏の補欠として選任され、その任期は東和雄氏の任期の残存期間である平成31年3月26日開催の定時株主総会の終結時から1年となります。

3. 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

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

a．コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

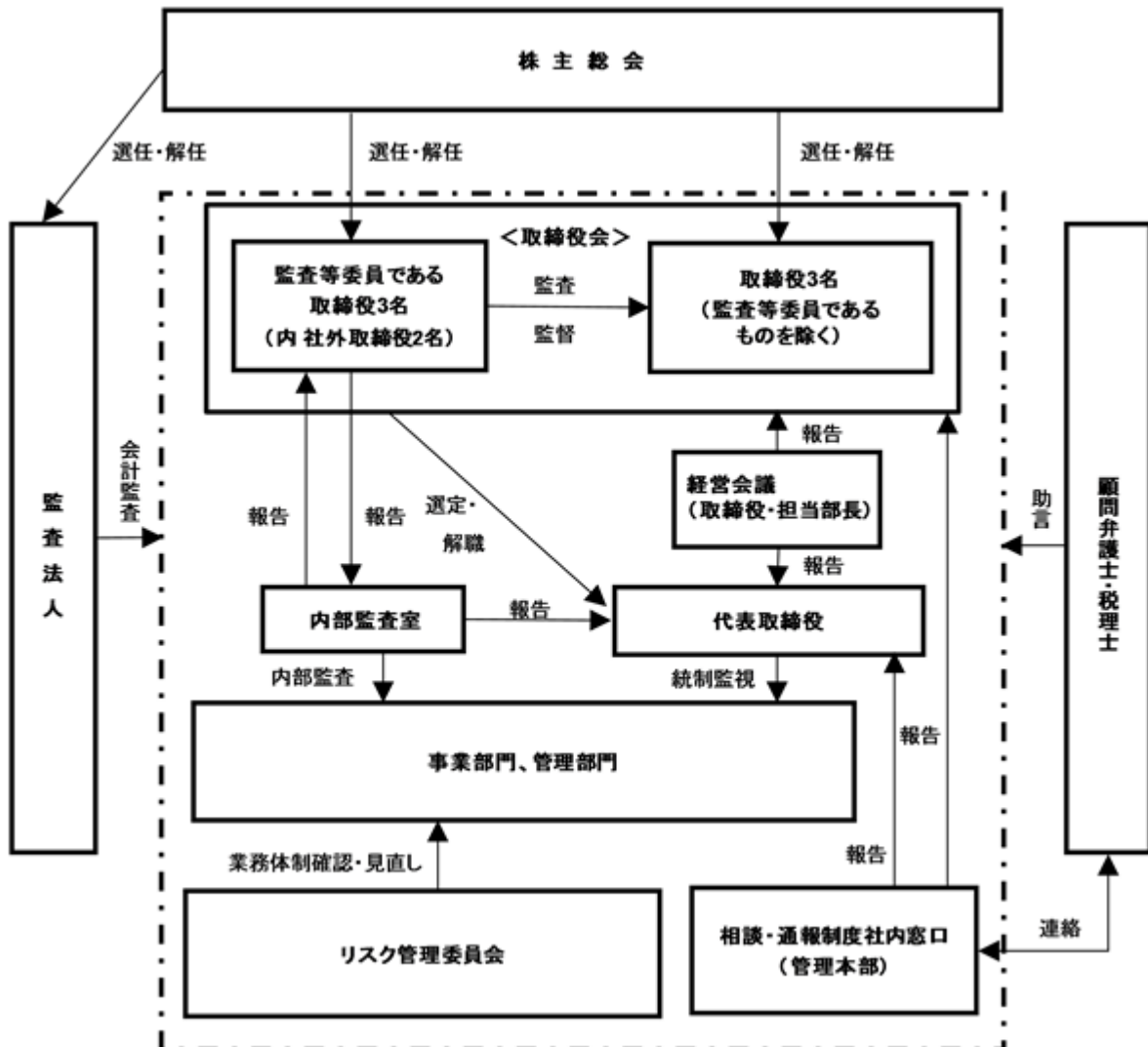
当社のコーポレート・ガバナンスは、「企業の所有者は、その所有を法的に裏付ける株式の対価を支払って保有する者、すなわち株主である」ことが基本理念であります。そうした基本理念のもと、株主以外のいわゆるステークホルダー（利害関係者）との利害の調整を図りながらも、それが究極的には株主の利益となるよう常に意識し、企業価値（enterprise value）の極大化のみならず株主価値（shareholders value）の極大化を目的とした経営を心がけてまいります。

b．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

当社は、監査役設置会社の形態を採用しておりましたが、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、同日付で監査等委員会設置会社へ移行しております。

この移行は、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。

(経営管理組織図)



イ．取締役会

当社の取締役会は、取締役会長1名、代表取締役社長1名、専務取締役1名、及び監査等委員である取締役3名の計6名で構成され、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。これにより取締役会は、株主から委ねられた会社の価値の最大化に対する善良なる管理者としての注意義務を遂行しております。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。

ロ．経営会議

当社の経営会議は、常勤取締役、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2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。

ハ．監査等委員会

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。

二．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。なお、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社に移行したことに伴い、同日付で内部統制システムの基本方針を変更しております。

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、内部監査室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が円滑化を図り、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総務部門内に設置し、総務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。

ホ．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。

内部監査及び監査等委員会による監査の状況

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、監査等委員会とも共有し、効率的な監査を行うため、連携強化に努めております。

監査等委員会は、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。

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。

会計監査の状況

会計監査業務は、以下の2名の公認会計士と13名の公認会計士等の合計15名が携わっております。

所属	氏名	継続監査年数
EY新日本有限責任監査法人	指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 福井 聡	-（注）
EY新日本有限責任監査法人	指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴	-（注）

（注）継続監査年数が7年を超えないため記載を省略しております。

社外取締役

当社と社外取締役永田達也氏及び王璐氏との間には、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L I X I L 参事であり、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。

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。

役員報酬等

a．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	21,600	-	-	-	21,600
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	35,640	-	-	-	35,640

b. 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

取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である取締役の報酬額については、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額を年額250,000千円以内、監査等委員である取締役の報酬額を30,000千円以内と決議いただいております。取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額は取締役会の決議により、監査等委員である取締役の報酬額は監査等委員である取締役の協議により、それぞれ決定しております。

株式の保有状況

- a. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
該当事項はありません。
- b. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
該当事項はありません。
- c. 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額ならびに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 (千円)	当事業年度(千円)			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	-	298	-	-	52,694
上記以外の株式	385	255	8	-	14

弁護士、税理士法人などその他第三者の関与状況

当社では、コンプライアンス経営を企業が社会で活動していく上での必須事項ととらえ、法律事務所と顧問契約を締結し、常に法律問題に関する助言を受けられる体制を整えております。また、税理士法人、社会保険労務士とも顧問契約を締結し、税務関連、労務関連についても適切なアドバイスを受けております。

当社は、EY新日本有限責任監査法人と監査契約を締結しております。当社は、同監査法人から、年4回の財務諸表等の監査等をはじめ、監査目的上必要と認められる範囲内で内部統制をはじめとする会計記録に関連する制度・手続きの整備・運用状況の監査等を受けております。さらに、会計上の課題についても定期的な会合を通じてアドバイスを受けております。

リスク管理体制整備の状況

a. 企業倫理の確立

当社では、企業倫理の遵守は、道徳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。

b. 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。

子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

上記「企業統治の体制」の「二. 内部統制システムの整備の状況」の「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）」に記載のとおりであります。

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。

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。

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。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年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。

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。

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)【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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	26,060	-	27,590	-
連結子会社	-	-	-	-
計	26,060	-	27,590	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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。

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(平成30年1月1日から平成30年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成30年1月1日から平成30年12月31日まで)の財務諸表についてEY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本有限責任監査法人は、名称変更により、平成30年7月1日をもって、EY新日本有限責任監査法人となりました。

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 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,049,176	1,055,680
受取手形及び売掛金	81,964	93,869
商品及び製品	5,578	4,501
販売用不動産	1,386,007	1,558,180
仕掛販売用不動産	1,334,858	1,330,623
原材料及び貯蔵品	2,088	2,041
未収還付法人税等	11,375	3,043
繰延税金資産	14,938	12,982
その他	50,194	42,303
貸倒引当金	13,083	12,473
流動資産合計	2,923,100	2,090,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	115,219	111,358
減価償却累計額	52,569	65,501
建物及び構築物(純額)	62,650	45,857
車両運搬具	1,605	1,605
減価償却累計額	950	1,168
車両運搬具(純額)	654	436
工具、器具及び備品	45,186	46,114
減価償却累計額	35,302	37,824
工具、器具及び備品(純額)	9,884	8,290
土地	12,451	13,147
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	1,980	2,560
リース資産(純額)	918	338
有形固定資産合計	86,558	68,070
無形固定資産		
のれん	118,823	41,954
その他	2,160	1,540
無形固定資産合計	120,984	43,494
投資その他の資産		
投資有価証券	385	2,18,150
繰延税金資産	5,323	5,229
投資不動産	1,505,500	2,142,621
減価償却累計額	245,721	266,792
投資不動産(純額)	1,259,779	1,875,828
その他	39,955	39,622
貸倒引当金	1,440	1,440
投資その他の資産合計	1,304,003	1,937,391
固定資産合計	1,511,546	2,048,956
資産合計	4,434,647	4,139,710

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	34,165	73,189
短期借入金	1,386,966	1,444,100
1年内返済予定の長期借入金	1,98,468	1,59,278
前受金	160,808	142,719
リース債務	671	399
未払法人税等	19,822	17,521
預り金	292,686	274,692
その他	88,333	91,915
流動負債合計	1,081,922	1,103,815
固定負債		
長期借入金	1,1,000,616	1,793,760
リース債務	391	-
退職給付に係る負債	21,847	24,034
長期預り保証金	233,707	209,399
固定負債合計	1,256,562	1,027,194
負債合計	2,338,485	2,131,010
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,931,218	1,931,218
資本剰余金	123,647	123,647
利益剰余金	144,785	71,259
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	2,099,739	2,026,213
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	115	2,548
為替換算調整勘定	4,503	15,774
その他の包括利益累計額合計	4,388	18,322
新株予約権	810	810
純資産合計	2,096,161	2,008,700
負債純資産合計	4,434,647	4,139,710

【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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上高	1,731,131	3,129,986
売上原価	1,210,722	1,260,544
売上総利益	520,408	525,442
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	17,676	18,769
販売促進費	4,928	5,883
販売手数料	12,352	29,319
旅費及び交通費	10,441	9,958
役員報酬	56,640	58,440
給与手当	85,242	76,327
退職給付費用	1,585	1,191
法定福利費	23,197	20,879
賞与	4,263	5,192
福利厚生費	2,828	2,657
支払手数料	66,738	69,405
賃借料	26,312	26,550
租税公課	59,720	53,970
減価償却費	6,365	5,544
のれん償却額	20,561	20,243
貸倒引当金繰入額	5,194	3,933
その他	63,802	57,312
販売費及び一般管理費合計	467,850	465,579
営業利益	52,558	59,862
営業外収益		
受取利息	4,284	4,948
受取配当金	7	8
貸倒引当金戻入額	-	2,515
違約金収入	2,726	1,164
その他	1,973	4,168
営業外収益合計	8,991	12,804
営業外費用		
支払利息	14,587	9,855
支払手数料	7,260	4,723
為替差損	5,323	14,016
貸倒引当金繰入額	1,440	-
その他	396	526
営業外費用合計	29,008	29,122
経常利益	32,541	43,544

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2,810	-
違約金収入	-	16,278
特別利益合計	4,810	16,278
特別損失		
減損損失	3,13,198	3,57,769
投資有価証券評価損	-	52,694
出資金評価損	2,260	-
出資金売却損	479	-
特別損失合計	15,938	110,463
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	21,413	50,640
法人税、住民税及び事業税	22,500	20,834
法人税等調整額	3,797	2,050
法人税等合計	18,702	22,885
当期純利益又は当期純損失()	2,710	73,525
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()	2,710	73,525

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益又は当期純損失 ()	2,710	73,525
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	76	2,663
為替換算調整勘定	9,270	11,270
その他の包括利益合計	1 9,346	1 13,934
包括利益	12,056	87,460
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	12,056	87,460
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 平成29年1月1日 至 平成29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	142,074	99,912	2,097,028
当期変動額					
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（ ）			2,710		2,710
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,710	-	2,710
当期末残高	1,931,218	123,647	144,785	99,912	2,099,739

	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	39	13,773	13,734	810	2,084,104
当期変動額					
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（ ）					2,710
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	76	9,270	9,346		9,346
当期変動額合計	76	9,270	9,346	-	12,056
当期末残高	115	4,503	4,388	810	2,096,161

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	144,785	99,912	2,099,739
当期変動額					
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（ ）			73,525		73,525
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	73,525	-	73,525
当期末残高	1,931,218	123,647	71,259	99,912	2,026,213

	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	115	4,503	4,388	810	2,096,161
当期変動額					
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（ ）					73,525
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,663	11,270	13,934		13,934
当期変動額合計	2,663	11,270	13,934	-	87,460
当期末残高	2,548	15,774	18,322	810	2,008,700

【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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 ()	21,413	50,640
減価償却費	53,485	47,815
のれん償却額	20,561	20,243
たな卸資産評価損	-	5,920
減損損失	13,198	57,769
投資有価証券評価損益(は益)	-	52,694
出資金売却損	479	-
出資金評価損	2,260	-
固定資産売却損益(は益)	4,810	-
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	817	2,186
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,561	506
受取利息及び受取配当金	4,291	4,956
支払利息	14,587	9,855
売上債権の増減額(は増加)	1,819	13,275
たな卸資産の増減額(は増加)	349,124	821,245
仕入債務の増減額(は減少)	11,470	39,023
未払消費税等の増減額(は減少)	28,680	5,373
為替差損益(は益)	5,323	14,016
その他	34,277	43,800
小計	153,412	962,963
利息及び配当金の受取額	4,291	4,956
利息の支払額	14,405	9,647
法人税等の還付額	-	11,354
法人税等の支払額	59,883	30,803
営業活動によるキャッシュ・フロー	223,409	938,823
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	809	3,058
有形固定資産の売却による収入	5,621	-
投資不動産の取得による支出	489,647	647,077
子会社株式の取得による支出	-	10,000
投資有価証券の取得による支出	573,152	773,210
投資有価証券の売却及び償還による収入	573,152	710,086
その他	9,525	169
投資活動によるキャッシュ・フロー	475,309	723,428
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	409,400	444,100
短期借入金の返済による支出	157,433	386,966
長期借入れによる収入	367,000	512,350
長期借入金の返済による支出	113,378	758,396
リース債務の返済による支出	641	664
財務活動によるキャッシュ・フロー	504,947	189,577
現金及び現金同等物に係る換算差額	7,510	19,314
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	201,282	6,503
現金及び現金同等物の期首残高	1,250,459	1,049,176
現金及び現金同等物の期末残高	1,049,176	1,055,680

【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 5社

連結子会社の名称

株式会社グリフィン・パートナーズ
柏雅資本集団控股有限公司(香港)
柏雅酒店管理(上海)有限公司
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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社の名称

株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は設立して間もなく事業も開始していないため、連結財務諸表に与える影響は軽微であり、重要性がないため連結の範囲からは除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

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

持分法を適用していない非連結子会社(株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS)は当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結会計年度と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a 子会社株式(持分法非適用の非連結子会社株式)

移動平均法による原価法

b その他有価証券

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、平成10年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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、平成10年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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、平成26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号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29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

(2) 適用予定日

平成34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。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
販売用不動産	1,309,281千円	410,399千円
仕掛販売用不動産	258,050	254,951
投資不動産	1,090,633	1,708,550
合計	2,657,964	2,373,900

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
借入金	1,473,326千円	1,296,042千円
(短期借入金)	(386,966)	(444,100)
(1年内返済予定の長期借入金)	(86,840)	(58,182)
(長期借入金)	(999,520)	(793,760)

2 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
投資有価証券(株式)	- 千円	10,000千円

3 偶発債務

前連結会計年度(平成29年12月31日)

(訴訟事件)

当社は、当社が販売した分譲マンションの外壁タイルが剥離するという事象が発生したことから、当該マンションの管理組合より、平成29年2月24日付で損害賠償請求訴訟(請求金額38,608千円)の提起を受けました。

当社といたしましては、主因は施工会社側の施工不良にあるものと考えており、当社の損害賠償責任はないものと判断しております。今後、弁護士と協議の上、本件訴訟に対応していきます。

当連結会計年度(平成30年12月31日)

(訴訟事件)

当社は、当社が販売した分譲マンションの外壁タイルが剥離するという事象が発生したことから、当該マンションの管理組合より、平成29年2月24日付で損害賠償請求訴訟(請求金額38,608千円)の提起を受けました。

今後、上記訴訟等の結果によっては損失が発生する可能性があります。現時点でその金額を合理的に見積ることは困難であり、当社といたしましては、主因は施工会社側の施工不良にあるものと考えており、当社の損害賠償責任はないものと判断しております。今後、弁護士と協議の上、本件訴訟に対応していきます。

(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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
- 千円	5,920千円

- 2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
車両運搬具	4,658千円	- 千円
工具、器具及び備品	151	-
計	4,810	-

- 3 減損損失

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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
中国江蘇省蘇州市	賃貸用不動産	建物及び構築物等	13,198千円

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において、収益性が低下したプロジェクトについて、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(13,198千円)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7.3%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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	53,378千円
神奈川県	駐車場	投資不動産	4,390千円

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)に係るのれんに関連する管理物件について管理契約内容の見直し合意に至った結果、株式取得時に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額まで減額し、当期減少額を減損損失(53,378千円)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3.7%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は、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(4,390千円)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、不動産鑑定評価額を使用し、算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	76千円	2,663千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	76	2,663
税効果額	-	-
その他有価証券評価差額金	76	2,663
為替換算調整勘定		
当期発生額	9,270	11,270
その他の包括利益合計	9,346	13,934

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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 平成30年1月1日 至 平成30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。

(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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
現金及び預金	1,049,176千円	1,055,680千円
現金及び現金同等物	1,049,176	1,055,680

(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、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10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。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で1年であります。

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)3.参照)。

前連結会計年度(平成29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	1,049,176	1,049,176	-
(2) 受取手形及び売掛金	81,964		
貸倒引当金(*1)	8,303		
	73,661	73,661	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	385	385	-
資産計	1,123,223	1,123,223	-
(1) 支払手形及び買掛金	34,165	34,165	-
(2) 短期借入金	386,966	386,966	-
(3) 預り金	292,686	292,686	-
(4) 長期借入金(*2)	1,099,084	1,059,910	39,173
負債計	1,812,902	1,773,729	39,173

(*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（平成30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	1,055,680	1,055,680	-
(2) 受取手形及び売掛金	93,869		
貸倒引当金(*1)	8,057		
	85,811	85,811	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	7,851	7,851	-
資産計	1,149,344	1,149,344	-
(1) 支払手形及び買掛金	73,189	73,189	-
(2) 短期借入金	444,100	444,100	-
(3) 預り金	274,692	274,692	-
(4) 長期借入金(*2)	853,038	816,150	36,887
負債計	1,645,020	1,608,132	36,887

(*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) 短期借入金、(3) 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。

(4) 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. リース債務については、金額の重要性が小さいことから注記を省略しております。

(注) 3. 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 （平成29年12月31日）	当連結会計年度 （平成30年12月31日）
投資有価証券	-	10,298
長期預り保証金	233,707	209,399

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) 4 . 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 (平成29年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,049,176
受取手形及び売掛金	81,964
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	1,131,141

当連結会計年度 (平成30年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,055,680
受取手形及び売掛金	93,869
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	1,149,549

(注) 5 . 借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度 (平成29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	386,966	-	-	-	386,966
長期借入金	98,468	54,286	51,240	895,090	1,099,084
計	485,434	54,286	51,240	895,090	1,486,050

当連結会計年度 (平成30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	444,100	-	-	-	444,100
長期借入金	59,278	128,582	56,232	608,946	853,038
計	503,378	128,582	56,232	608,946	1,297,138

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成29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	385	270	115
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	385	270	115
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	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		385	270	115

当連結会計年度(平成30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	7,851	10,400	2,548
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	7,851	10,400	2,548
合計		7,851	10,400	2,548

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 298千円)、非連結子会社株式(連結貸借対照表計上額 10,000千円)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。

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、減損処理を行っておりません。

当連結会計年度においては、その他有価証券について52,694千円の減損処理を行っております。

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、デリバティブ取引を利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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	21,030千円
退職給付費用	3,307
退職給付の支払額	2,490
退職給付に係る負債の期末残高	21,847

(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	21,847千円
連結貸借対照表上に計上された負債	21,847

退職給付に係る負債	21,847
連結貸借対照表上に計上された負債	21,847

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	3,307千円
----------------	---------

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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	21,847千円
退職給付費用	2,872
退職給付の支払額	685
退職給付に係る負債の期末残高	24,034

(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	24,034千円
連結貸借対照表上に計上された負債	24,034

退職給付に係る負債	24,034
連結貸借対照表上に計上された負債	24,034

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	2,872千円
----------------	---------

(ストック・オプション等関係)

1. 自社株式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

該当事項はありません。

2. 自社株式オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) 自社株式オプションの内容

	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
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
株式の種類別の自社株式オプションの数(注)1	普通株式 480,000株	普通株式 300,000株
付与日	平成25年10月21日	平成26年7月14日
権利確定条件	権利確定条件はありません。	(注)2
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。
権利行使期間	自 平成25年10月22日 至 平成33年10月21日	自 平成26年7月15日 至 平成34年7月14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、平成26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。

(2) 自社株式オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成30年12月期)において存在した自社株式オプションを対象とし、自社株式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。

自社株式オプションの数

	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
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	480,000	300,000
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	480,000	300,000

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
権利行使価格（円）	172	167
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

（注）公正な評価単価は、新株予約権1個（100株）の単価であります。

3. 自社株式オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

（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 （平成29年12月31日）	当連結会計年度 （平成30年12月31日）
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金	5,013千円	2,817千円
未払賞与	1,429	2,089
未払事業税	1,654	2,527
販売用不動産償却費	4,924	807
販売用不動産評価損	-	1,810
繰延消費税	7,345	9,245
棚卸資産未実現利益	1,034	180
繰越欠損金	4,005	392
その他	309	791
繰延税金資産（流動）小計	25,716	20,661
評価性引当額	10,778	7,679
繰延税金資産（流動）合計	14,938	12,982
繰延税金資産（流動）の純額		
	14,938	12,982
繰延税金資産（固定）		
退職給付に係る負債	6,681	7,418
投資不動産未実現利益	3,691	3,591
一括償却資産	126	100
減価償却	25,605	24,729
減損損失	41,371	40,160
投資有価証券評価損	-	16,113
繰越欠損金	1,289,925	1,181,905
その他	757	826
繰延税金資産（固定）小計	1,368,158	1,274,846
評価性引当額	1,362,835	1,269,616
繰延税金資産（固定）合計	5,323	5,229
繰延税金資産（固定）の純額		
	5,323	5,229

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 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
法定実効税率	30.8%	- %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	-
住民税均等割	5.2	-
評価性引当額の増減	3.1	-
税率の異なる海外子会社利益	2.6	-
特定外国子会社合算税制	31.9	-
のれんの償却	24.1	-
繰越欠損金の利用	5.9	-
その他	0.2	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	87.3	-

(注) 当連結会計年度は、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)

該当事項はありません。

(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41,925千円であります。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51,651千円であります。

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 (自平成29年1月1日 至平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自平成30年1月1日 至平成30年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	782,663	1,259,779
期中増減額	477,115	616,049
期末残高	1,259,779	1,875,828
期末時価	1,297,151	1,955,542

(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新規物件の取得(493,528千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上(16,413千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は新規物件の取得(641,544千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上(22,129千円)及び減損損失(4,390千円)によるものであります。

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」の4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

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(自平成29年1月1日至平成29年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上額 (注)3
	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	計				
売上高									
外部顧客への売上高	540,668	458,613	525,488	206,360	1,731,131	-	1,731,131	-	1,731,131
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	276	-	6,500	6,776	-	6,776	6,776	-
計	540,668	458,889	525,488	212,860	1,737,907	-	1,737,907	6,776	1,731,131
セグメント利益又は 損失()	8,542	191,537	108,206	63,459	371,744	178	371,566	319,008	52,558
セグメント資産	1,724,762	641,190	1,389,083	36,719	3,791,756	-	3,791,756	642,890	4,434,647
その他の項目									
減価償却費	-	-	47,177	19	47,197	-	47,197	6,288	53,485
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	609	200	809	-	809	-	809

(注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。なお、その他の事業として営んでおりました貸金業、設計監理事業等につきましては、当期中に事業を廃止しております。

2. 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 319,008千円は、セグメント間取引消去 6,776千円、各セグメントに配分していない全社費用 312,231千円であります。

(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。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額27,329千円は、主に全社資産への振替であります。

3. 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利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自平成30年1月1日至平成30年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上額 (注)3
	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	計				
売上高									
外部顧客への売上高	1,978,618	433,767	500,546	217,055	3,129,986	-	3,129,986	-	3,129,986
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	101	223	7,959	8,284	-	8,284	8,284	-
計	1,978,618	433,868	500,770	225,014	3,138,271	-	3,138,271	8,284	3,129,986
セグメント利益又は 損失()	21,796	179,137	69,139	73,642	343,716	-	343,716	283,853	59,862
セグメント資産	889,723	570,015	2,001,399	29,541	3,490,680	-	3,490,680	649,030	4,139,710
その他の項目									
減価償却費	-	-	42,425	23	42,449	-	42,449	5,366	47,815
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	758	-	758	-	758	27,329	28,087

- (注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。なお、その他の事業として
営んでおりました貸金業、設計監理事業等につきましては、前期中に事業を廃止しております。
2. 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 283,853千円は、セグメント間取引消去 8,284千
円、各セグメントに配分していない全社費用 275,568千円であります。
- (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。
3. 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利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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
1,596,431	134,699	1,731,131

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
30,853	55,705	86,558

3. 主要な顧客ごとの情報

売上の10%以上を占める特定の顧客は存在しないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位:千円)

日 本	中 国	合 計
2,994,966	135,020	3,129,986

(2) 有形固定資産

(単位:千円)

日 本	中 国	合 計
29,537	38,532	68,070

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A.Cast.Partner's株式会社	609,688	不動産販売事業
株式会社アースウィンド	521,440	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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	全社・消去	合 計
減 損 損 失	-	-	13,198	-	-	13,198

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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	全社・消去	合 計
減 損 損 失	-	53,378	4,390	-	-	57,769

【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 平成29年1月1日 至 平成29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	全社・消去	合計
当期償却額	-	16,752	3,809	-	-	20,561
当期末残高	-	104,993	13,830	-	-	118,823

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	全社・消去	合計
当期償却額	-	16,414	3,828	-	-	20,243
当期末残高	-	32,797	9,156	-	-	41,954

【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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

1. 連結財務諸表提出会社の兄弟会社等

該当事項はありません。

2. 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)
役員	小坂竜義	-	-	当社代表 取締役	被所有 直接(0.0)	-	当社銀行借 入に対する 債務被保証	4,956	-	-

(注) 1. 取引金額に消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、銀行借入に対して代表取締役小坂竜義より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

1. 連結財務諸表提出会社の兄弟会社等

該当事項はありません。

2. 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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり純資産額	116円 90銭	112円 02銭
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額 ()	0円 15銭	4円 10銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	-

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり 当期純損失金額 ()		
親会社株主に帰属する当期純利益金額又は 親会社株主に帰属する当期純損失金額 () (千円)	2,710	73,525
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純 利益金額又は親会社株主に帰属する当期純損 失金額 () (千円)	2,710	73,525
普通株式の期中平均株式数 (株)	17,925,000	17,925,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1 株当たり当期純利益金額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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	386,966	444,100	1.88	-
1年以内に返済予定の長期借入金	98,468	59,278	0.87	-
1年以内に返済予定のリース債務	671	399	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,000,616	793,760	0.89	2028年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	391	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	1,487,114	1,297,537	-	-

- (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 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。
 3 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5年内における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	128,582	56,232	355,912	43,992	209,042

【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)	1,631,888	2,213,274	2,554,770	3,129,986
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前当期純損失金額() (千円)	50,812	83,490	72,166	50,640
親会社株主に帰属する四半期純利益金額又は親会社株主に帰属する当期純損失金額() (千円)	39,546	66,244	52,635	73,525
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額() (円)	2.21	3.70	2.94	4.10

(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株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額() (円)	2.21	1.49	0.76	7.04

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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	768,498	804,805
売掛金	2 35,737	35,856
商品	5,511	4,436
販売用不動産	1 1,376,636	1 460,435
仕掛販売用不動産	1 334,858	1 331,208
貯蔵品	1,537	1,431
関係会社短期貸付金	2 134,971	2 93,000
未収還付法人税等	11,375	2,245
立替金	2 38,500	2 32,285
前払費用	4,322	3,872
繰延税金資産	12,339	11,510
その他	2 4,096	2 6,367
貸倒引当金	8,757	8,807
流動資産合計	2,719,628	1,778,648
固定資産		
有形固定資産		
建物	38,872	39,861
減価償却累計額	26,247	28,672
建物(純額)	12,624	11,188
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	950	1,168
車両運搬具(純額)	654	436
工具、器具及び備品	36,157	37,675
減価償却累計額	32,133	33,404
工具、器具及び備品(純額)	4,024	4,270
土地	12,451	13,147
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	1,980	2,560
リース資産(純額)	918	338
有形固定資産合計	30,672	29,381
無形固定資産		
ソフトウェア	1,986	1,420
無形固定資産合計	1,986	1,420

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	385	554
関係会社株式	122,575	70,840
関係会社長期貸付金	2 189,600	2 185,371
繰延税金資産	1,620	1,612
投資不動産	1,517,414	2,154,535
減価償却累計額	249,211	270,563
投資不動産（純額）	1 1,268,202	1 1,883,971
長期未収入金	1,440	1,440
敷金及び保証金	27,250	27,524
貸倒引当金	1,440	97,510
投資その他の資産合計	1,609,634	2,073,804
固定資産合計	1,642,293	2,104,606
資産合計	4,361,922	3,883,255
負債の部		
流動負債		
買掛金	34,165	74,373
短期借入金	1 386,966	1 362,500
1年内返済予定の長期借入金	1 98,468	1 59,278
リース債務	671	399
未払金	2 35,390	2 27,032
未払費用	9,634	11,226
未払法人税等	1,708	8,415
未払消費税等	29,294	35,306
前受金	2 155,816	2 136,828
預り金	2 284,797	2 265,321
その他	31	81
流動負債合計	1,036,946	980,763
固定負債		
長期借入金	1 1,000,616	1 793,760
リース債務	391	-
退職給付引当金	20,171	22,048
長期預り保証金	233,707	209,399
固定負債合計	1,254,886	1,025,207
負債合計	2,291,832	2,005,970

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,931,218	1,931,218
資本剰余金		
資本準備金	123,647	123,647
資本剰余金合計	123,647	123,647
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	114,210	78,465
利益剰余金合計	114,210	78,465
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	2,069,164	1,876,488
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	115	14
評価・換算差額等合計	115	14
新株予約権	810	810
純資産合計	2,070,089	1,877,284
負債純資産合計	4,361,922	3,883,255

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上高		
不動産売上高	456,550	1,860,207
管理収入	1,416,994	1,396,170
賃貸収入	429,017	1,400,087
仲介手数料収入	55,608	1,49,768
売上高合計	1,358,171	2,706,233
売上原価		
不動産売上原価	410,502	1,217,69,592
管理収入原価	225,535	214,302
賃貸原価	304,276	1,328,858
仲介原価	1,64,657	1,49,105
売上原価合計	1,004,971	2,361,858
売上総利益	353,199	344,375
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	16,711	17,100
販売促進費	4,482	5,049
役員報酬	35,640	35,640
給与手当	66,935	58,286
退職給付費用	1,585	1,191
法定福利費	15,503	13,249
賞与	3,178	3,545
福利厚生費	1,606	1,296
旅費及び交通費	3,569	2,962
支払手数料	61,513	62,240
賃借料	16,806	17,145
租税公課	56,986	51,099
減価償却費	6,345	5,520
その他	1,58,850	1,67,037
販売費及び一般管理費合計	349,716	341,364
営業利益	3,482	3,010

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
営業外収益		
受取利息	1 7,054	1 6,449
受取配当金	7	1 18,008
業務受託手数料	1 8,990	1 8,640
違約金収入	2,726	1,164
その他	1 1,559	1 3,169
営業外収益合計	20,337	37,431
営業外費用		
支払利息	14,587	9,761
支払手数料	7,260	3,855
貸倒引当金繰入額	1,440	96,069
その他	218	282
営業外費用合計	23,506	109,968
経常利益又は経常損失 ()	314	69,527
特別利益		
固定資産売却益	151	-
特別利益合計	151	-
特別損失		
出資金売却損	479	-
出資金評価損	2,260	-
関係会社株式評価損	107,130	61,735
投資有価証券評価損	-	52,694
減損損失	-	4,390
特別損失合計	109,870	118,820
税引前当期純損失 ()	109,404	188,347
法人税、住民税及び事業税	1,060	3,492
法人税等調整額	2,461	836
法人税等合計	1,401	4,328
当期純損失 ()	108,003	192,675

【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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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		16,554	4.0	1,327,008	75.0
土地購入費用		240,601	58.6	261,833	14.8
外注建築工事費		144,736	35.3	166,614	9.4
経費		8,609	2.1	14,137	0.8
不動産売上原価		410,502	100.0	1,769,592	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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		58,461	25.9	56,561	26.4
外注費		134,055	59.5	128,037	59.7
その他経費		33,018	14.6	29,703	13.9
管理収入原価		225,535	100.0	214,302	100.0

3. 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払家賃		218,931	72.0	216,133	65.7
減価償却費		32,677	10.7	27,994	8.5
その他経費		52,667	17.3	84,730	25.8
賃貸原価		304,276	100.0	328,858	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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		-	-	-	-
広告宣伝費		64,657	100.0	49,105	100.0
支払手数料		-	-	-	-
その他経費		-	-	-	-
仲介原価		64,657	100.0	49,105	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,931,218	123,647	123,647	-	-	222,213	222,213
当期変動額							
当期純損失（ ）						108,003	108,003
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	108,003	108,003
当期末残高	1,931,218	123,647	123,647	-	-	114,210	114,210

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	99,912	2,177,167	39	39	810	2,178,016
当期変動額						
当期純損失（ ）		108,003				108,003
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			76	76		76
当期変動額合計	-	108,003	76	76	-	107,926
当期末残高	99,912	2,069,164	115	115	810	2,070,089

当事業年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,931,218	123,647	123,647	-	-	114,210	114,210
当期変動額							
当期純損失（ ）						192,675	192,675
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	192,675	192,675
当期末残高	1,931,218	123,647	123,647	-	-	78,465	78,465

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	99,912	2,069,164	115	115	810	2,070,089
当期変動額						
当期純損失（ ）		192,675				192,675
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			129	129		129
当期変動額合計	-	192,675	129	129	-	192,805
当期末残高	99,912	1,876,488	14	14	810	1,877,284

【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

子会社株式

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

決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産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、平成10年4月1日以降取得の建物(建物附属設備を除く)並びに平成28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)

定額法によっております。

なお、ソフトウェア(自社利用)については社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) 投資不動産

定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物(建物附属設備を除く)並びに平成28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

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 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、退職一時金制度に基づき当期末において発生していると認められる額を計上しております。

4 その他財務諸表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。

(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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
販売用不動産	1,310,373千円	312,654千円
仕掛販売用不動産	258,050	255,536
投資不動産	1,099,057	1,716,692
計	2,667,480	2,284,883

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
借入金	1,473,326千円	1,214,442千円
(短期借入金)	(386,966)	(362,500)
(1年内返済予定の長期借入金)	(86,840)	(58,182)
(長期借入金)	(999,520)	(793,760)

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
金銭債権	330,036千円	288,285千円
金銭債務	6,992	7,516

3 偶発債務

前事業年度(平成29年12月31日)

(訴訟事件)

当社は、当社が販売した分譲マンションの外壁タイルが剥離するという事象が発生したことから、当該マンションの管理組合より、平成29年2月24日付で損害賠償請求訴訟(請求金額38,608千円)の提起を受けました。

当社といたしましては、主因は施工会社側の施工不良にあるものと考えており、当社の損害賠償責任はないものと判断しております。今後、弁護士と協議の上、本件訴訟に対応していきます。

当事業年度(平成30年12月31日)

(訴訟事件)

当社は、当社が販売した分譲マンションの外壁タイルが剥離するという事象が発生したことから、当該マンションの管理組合より、平成29年2月24日付で損害賠償請求訴訟(請求金額38,608千円)の提起を受けました。

今後、上記訴訟等の結果によっては損失が発生する可能性があります。現時点でその金額を合理的に見積ることは困難であり、当社といたしましては、主因は施工会社側の施工不良にあるものと考えており、当社の損害賠償責任はないものと判断しております。今後、弁護士と協議の上、本件訴訟に対応していきます。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	276千円	売上高	1,035千円
仕入高	68,866	仕入高	56,354
販売費及び一般管理費	951	販売費及び一般管理費	1,340
営業取引以外の取引高	16,060	営業取引以外の取引高	33,337

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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月12日)
- 千円	5,920千円

(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関係会社株式70,840千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式122,575千円)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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
繰延税金資産 (流動)		
貸倒引当金	2,698千円	2,693千円
未払事業税	442	2,094
未払賞与	1,130	1,483
販売用不動産償却費	4,924	807
販売用不動産評価損	-	1,810
繰延消費税	7,345	9,245
繰越欠損金	1,147	392
その他	255	310
繰延税金資産 (流動) 小計	17,943	18,838
評価性引当額	5,604	7,328
繰延税金資産 (流動) 合計	12,339	11,510
繰延税金資産 (流動) の純額	12,339	11,510
繰延税金資産 (固定)		
貸倒引当金	440	29,818
一括償却資産	126	100
退職給付引当金	6,168	6,742
関係会社株式評価損	32,760	51,639
減価償却	25,605	24,631
減損損失	27,209	28,552
投資有価証券評価損	-	16,113
繰越欠損金	1,289,925	1,167,251
その他	292	372
繰延税金資産 (固定) 小計	1,382,529	1,325,222
評価性引当額	1,380,908	1,323,609
繰延税金資産 (固定) 合計	1,620	1,612
繰延税金資産 (固定) の純額	1,620	1,612

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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
法定実効税率	-	-
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	-
住民税均等割	-	-
税務上繰越欠損金の利用	-	-
評価性引当額の増減額	-	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	-
その他	-	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	-

(注) 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)

該当事項はありません。

【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 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	38,872	11,882	10,893	39,861	28,672	1,647	11,188
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	1,605	-	-	1,605	1,168	218	436
工具、器具及び備品	36,157	2,300	782	37,675	33,404	2,053	4,270
土地	12,451	13,147	12,451	13,147	-	-	13,147
リース資産	2,899	-	-	2,899	2,560	579	338
有形固定資産計	92,024	27,329	24,127	95,226	65,844	4,498	29,381
無形固定資産							
ソフトウェア	26,899	-	-	26,899	25,479	566	1,420
無形固定資産計	26,899	-	-	26,899	25,479	566	1,420
投資その他の資産							
投資不動産	1,517,414	666,540	29,419 (4,390)	2,154,535	270,563	22,129	1,883,971
投資その他の資産計	1,517,414	666,540	29,419	2,154,535	270,563	22,129	1,883,971

(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)

建物の増加

 自社保有不動産の用途変更による振替 11,882千円

土地の増加

 自社保有不動産の用途変更による振替 13,147千円

投資不動産の増加

 収益不動産の購入 641,544千円

(減少)

建物の減少

 自社保有不動産の用途変更による振替 10,893千円

土地の減少

 自社保有不動産の用途変更による振替 12,451千円

投資不動産の減少

 自社保有不動産の用途変更による振替 25,029千円

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	10,197	103,238	227	6,890	106,317

(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	(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
株主名簿管理人	(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
取次所	
買取手数料	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 https://www.asian.co.jp
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39期）（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）平成30年3月28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

平成30年3月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第40期）第1四半期報告書（自 平成30年1月1日 至 平成30年3月31日）平成30年5月11日関東財務局長に提出。

（第40期）第2四半期報告書（自 平成30年4月1日 至 平成30年6月30日）平成30年8月10日関東財務局長に提出。

（第40期）第3四半期報告書（自 平成30年7月1日 至 平成30年9月30日）平成30年11月9日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成30年3月29日関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

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

平成31年3月28日

株式会社 A S I A N S T A R

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福井 聡 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴 印

<財務諸表監査>

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の平成30年1月1日から平成30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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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及び連結子会社の平成30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・フローの状況をすべ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。

< 内部統制監査 >

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の平成30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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、株式会社A S I A N S T A Rが平成30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、すべ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。

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。

独立監査人の監査報告書

平成31年3月28日

株式会社 A S I A N S T A R

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福井 聡 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴 印

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の平成30年1月1日から平成30年12月31日までの第40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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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の平成30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すべ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。

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。