

【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】	2024年3月29日
【事業年度】	第45期（自2023年1月1日 至2023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 吳 文偉
【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】	執行役員管理部長 田中 滋
【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】	執行役員管理部長 田中 滋
【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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (千円)	2,028,998	1,951,835	2,543,295	2,490,064	2,125,968
経常利益又は経常損失 () (千円)	85,605	209,747	4,261	42,601	47,610
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)	197,731	310,423	21,518	55,352	40,946
包括利益 (千円)	204,423	312,857	17,678	88,374	60,295
純資産額 (千円)	1,803,897	1,614,709	1,631,908	1,701,343	2,162,168
総資産額 (千円)	3,741,317	3,618,943	3,062,350	3,129,724	3,615,656
1株当たり純資産額 (円)	100.59	83.94	84.86	88.49	91.13
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 () (円)	11.03	17.23	1.12	2.88	1.94
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	48.2	44.6	53.3	54.4	59.8
自己資本利益率 (%)	-	-	-	3.3	2.1
株価収益率 (倍)	-	-	-	28.1	46.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	163,729	183,914	121,173	455,158	145,514
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,532	120,248	226,535	73,489	6,924
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	105,904	118,333	449,493	89,585	272,806
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	778,680	958,035	430,461	853,370	1,279,389
従業員数 (名)	60	105	93	87	87
(外、臨時雇用者数)	(12)	(10)	(9)	(10)	(6)

(注) 1 第41期、第42期及び第43期の潜在株式調整後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。また、第44期及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 第41期、第42期及び第43期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。

3 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第44期の期首から適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (千円)	1,502,844	1,494,479	1,785,556	1,873,283	1,632,529
経常利益又は経常損失 () (千円)	116,157	124,937	20,621	3,302	36,478
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	281,025	201,351	20,016	23,539	29,303
資本金 (千円)	1,931,218	1,992,968	1,992,968	1,992,968	2,193,218
発行済株式総数 (株)	18,008,200	19,308,200	19,308,200	19,308,200	23,808,200
純資産額 (千円)	1,596,271	1,518,376	1,538,129	1,561,313	1,991,146
総資産額 (千円)	3,409,901	3,093,954	2,625,510	2,762,113	3,219,141
1株当たり純資産額 (円)	89.01	78.93	79.98	81.21	83.92
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)	15.68	11.18	1.04	1.22	1.39
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	46.8	49.0	58.6	56.5	61.8
自己資本利益率 (%)	-	-	1.3	1.5	1.6
株価収益率 (倍)	-	-	0.0	66.1	75.6
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (外、臨時雇用者数) (名)	46 (3)	44 (3)	41 (4)	36 (5)	37 (6)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	106.0 (118.1)	72.6 (126.8)	69.2 (143.0)	69.2 (139.5)	71.8 (178.9)
最高株価 (円)	255	163	116	93	158
最低株価 (円)	98	60	73	71	81

- (注) 1 第41期及び第42期の潜在株式調整後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。また、第43期、第44期及び当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、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
- 2 第41期及び第42期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。
- 3 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。
- 4 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第44期の期首から適用しております。

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ーンシリーズ第1号「グリフォーン横浜・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ス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スが、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。
2021年9月	広東泛華藍十字健康管理有限公司との戦略提携覚書を締結。
2021年12月	柏雅資本集団控股有限公司(香港)が陽光智寓(香港)公寓管理有限公司の全株式及び上海陽光智寓公寓管理有限公司の全持分を譲渡
2022年1月	取締役会の諮問機関として任意の委員会である指名・報酬委員会を設置
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しに伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場からスタンダード市場に移行
2022年7月	第三者割当増資に伴い、連結子会社であった株式会社ASIAN STAR INVESTMENTSを連結子会社から持分法適用会社に変更
	旅行事業を行うため、非連結子会社としてASIANSTAR LIFE CREATION株式会社を設立
2023年7月	YEAR GOLD LIMITED、QUEEN VENATION 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
2023年8月	暗号資産投資事業を行う関連会社として、Asian Star Digital Asset Management株式会社を設立

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社6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。また、連結子会社であ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管理事業を主たる業務として行っております。

(3) 不動産賃貸事業

当社及び連結子会社である上海優宏資産管理有限公司は、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。

(4) 不動産仲介事業

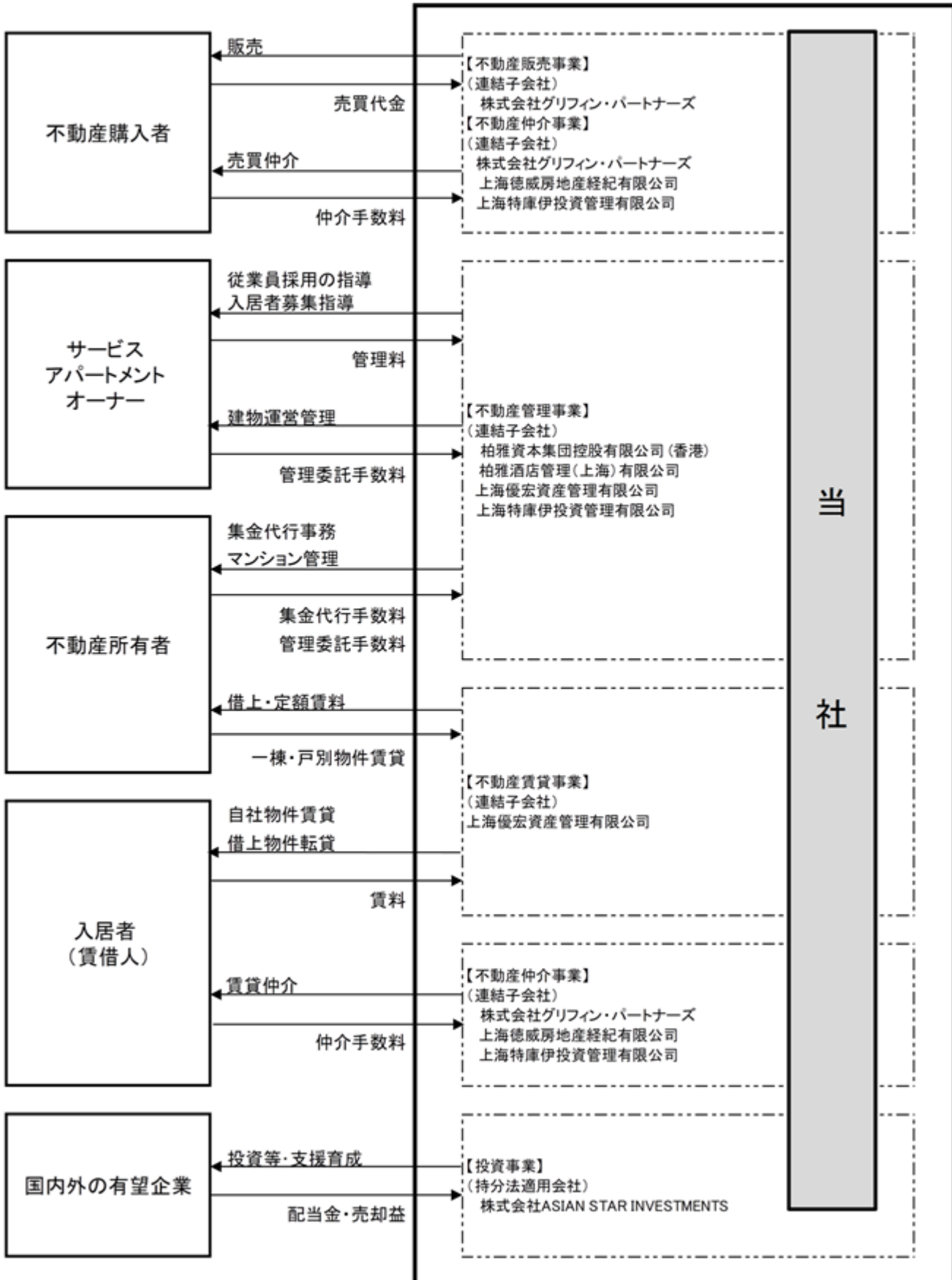
当社及び連結子会社である株式会社グリフィン・パートナーズ及び上海徳威房地產經紀有限公司並びに上海特庫伊投資管理有限公司は、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

(5) 投資事業

持分法適用関連会社である株式会社ASIAN STAR INVESTMENTSは、不動産関連の金融商品等への投資事業を行っております。

以上の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	当社への資金貸付 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	3,270万 香港ドル	資産管理業	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
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 管理事業	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 管理事業	100.0 (内間接所有100.0)	
(持分法適用関連会社)					
株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS	神奈川県 横浜市西区	60,000千円	投資事業	16.7	当社からの資金借入 役員の兼任 2名
(その他の関係会社)					
上海德威企業發展股份有 限公司	中国上海市	3,653万人民元	投資コンサ ルティング	被所有 - [20.6]	資本提携先 役員の兼任 3名
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20.6	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 上記のほか持分法を適用していない関連会社2社を有しておりますが、重要性が乏しいため記載を省略しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

2023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	3（-）
不動産管理事業	38（4）
不動産賃貸事業	0（-）
不動産仲介事業	40（2）
投資事業	0（-）
全社（共通）	6（-）
合計	87（6）

- (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4名は、従業員数には含まれておりません。
- 5 当期末時点で、不動産賃貸事業及び投資事業を専任で行っている使用人はありません。

(2) 提出会社の状況

2023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
37（6）名	41.1歳	6.7年	5,087千円

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	3（-）
不動産管理事業	12（4）
不動産賃貸事業	0（-）
不動産仲介事業	16（2）
投資事業	0（-）
全社（共通）	6（-）
合計	37（6）

- (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、当社に在籍し国内連結子会社に出向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4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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合 (%) (注1)	男性労働者の育児休業取得率 (%) (注2)	労働者の男女の賃金の差異 (%) (注1)		
		全労働者	正規雇用労働者	非正規労働者
10.9	-	81.0	89.4	130.0

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりである。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものである。

(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、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【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりでございます。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

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。

(1) ガバナンス

当社グループでは、お客様の満足を提供して人と社会の幸せに貢献して社会的な信用を果たすべく、各種規定及び制度を整備して法令や社会規範を遵守しながら事業活動に取り組んでおります。

なお、当社のコーポレート・ガバナンスの状況については、「第4 提出会社の状況 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」に記載のとおりであります。

(2) 戦略

当社グループは、サステナビリティの視点を踏まえた経営促進においても、当社の柱である不動産総合サービスならびに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（エディケーション）、観光（インバウンド）、エネルギー（再生可能エネルギー））における事業展開を目指して参ります。

また、当社グループでは、人材の多様性を意識した人材育成を目指しており、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、女性社員の登用並びに若手社員の育成に注力しております。

(3) リスク管理

当社グループは、事業上のリスクと機会の認識にあたっては、企業規模から鑑みて個別のリスク管理委員会は設けず、取締役会がその機能を果たしております。

(4) 指標及び目標

当社グループは、上記(2)戦略において記載した、人材の多様性を意識した人材育成を意識しております。一方で、現状当社グループにおいては、人材育成方針ならびに社内環境整備方針における定量的な指標及び目標は設定しておらず、その具体的な目標設定につきましては、今後の課題として検討してまいります。

3【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りした場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

<主な法的規制>

宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、個人情報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(3)第27989号 有効期間：2021年9月6日から2026年9月5日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・マンション管理業者登録

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項に基づき、マンション管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(4)第033175号 有効期間：2022年10月23日から2027年10月22日まで）をして、マンション管理業を営んでおります。

・賃貸住宅管理業者登録

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第3条第1項に基づき、賃貸住宅管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(01)第002743号 有効期間：2021年11月23日から2026年11月22日まで）をして、賃貸住宅管理業を営んでおります。

(株式会社グリフィン・パートナーズ)

・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(3)第27056号 有効期間：2024年3月17日から2029年3月16日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・金融商品取引業者登録

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

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

(3) 住宅瑕疵担保責任について

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

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

しかしながら、当社の供給物件に何らかの原因で瑕疵が発生した場合、クレーム件数と補償工事の増加等を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 土地の仕入れについて

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、高い水準で推移しております。今後、不動産販売物件の仕入に伴い、さらに有利子負債が増加していくことも考えられます。市場金利が予想を超えて上昇し、有利子負債の金利負担が増加した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

(9) 事業エリアの集中について

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

また、近年、首都圏ではワンルームマンションに対する規制を目的とした条例を制定する自治体が見られ、横浜市では「横浜市ワンルームマンション形式集合建築物に関する指導基準及び同施行細目」等の指導要綱等による規制が制定されており、管理員室の設置、住戸の最低専有面積、駐車・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。また、2006年4月に「横浜都心機能誘導地区建築条例」が施行され、特別用途地区として都市計画で定める横浜都心機能誘導地区(業務・商業専用地区及び商住共存地区に区分)内の建築物の建築及び敷地に関する制限が定められております。現在、自治体の条例による規制が、当社の事業展開に与える影響は軽微であります。将来的に規制が変更もしくは強化された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

エリア	棟数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
横浜市西区・中区・神奈川区	73	70.2	3,354	70.9
横浜市港北区	7	6.7	404	8.5
横浜市内その他	4	3.8	139	2.9
横浜市内計	84	80.8	3,897	82.4
川崎市幸区	4	3.8	233	4.9
川崎市中原区	9	8.7	345	7.3
川崎市内その他	3	2.9	116	2.5
川崎市内計	16	15.4	694	14.7
神奈川県下計	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) 2023年12月31日現在の竣工棟数・戸数について記載しております。

(10) 投資用マンション販売事業について

顧客からのクレームや訴訟提起等について

当社グループが販売したマンションは、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、家賃相場の下落、金利上昇による返済負担の増加等、マンション経営に関するリスクについて、顧客の十分な理解が得られる説明を行うよう努めております。また、販売後も集金の代行、建物の維持管理、入居者の募集及び賃貸仲介等、アフターサービスの充実に努めております。しかしながら、今後、何らかの事情により、顧客からクレームや訴訟提起等があった場合、事実の存否にかかわらず、当社グループの信用に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

販売物件の入居率低下について

当社グループが販売した投資用マンションの賃貸入居率が低下した場合、賃料収入を見込む新規購入者の購買意欲が低下する可能性があります。当社グループでは、賃貸需要が高いと考えられる地域へ物件を建設し、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、2021年12月期に27名、2022年12月期に18名、2023年12月期に10名発生しております。

当社グループは、優秀な人材の確保と育成を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、社内各部門に適した評価制度を定め、上長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

2020年12月7日付で当社取締役等に対し第5回新株予約権170,000株を発行し、2023年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数145,000株となります。また、2023年7月31日付で当社取締役等に対し第6回新株予約権300,000株を発行し、2023年12月31日現在の当該新株予約権の未行使の株式数は300,000株となります。これにより当社の潜在株式数は445,000株となり、これに係る議決権数は4,450個となるため、当社の総議決権数237,233個（2023年12月31日現在）に占める割合は1.9%に相当いたします。当該新株予約権の行使により、当該割合において当社株式に希薄化が生じる可能性があります。

(14)海外の不動産管理事業について

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

(15)海外の不動産賃貸事業について

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

4【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】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度の末日現在において判断したものであります。

(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に伴う行動制限及び水際対策等の緩和によりインバウンド需要が増加し、徐々に経済活動の正常化が進みました。一方、国内では物価上昇による個人消費の落ち込み、国外では各国に頻発する紛争問題、世界的なインフレや金融引き締めによる経済の停滞がリスクとなり、依然として先行きは不透明な状態が続いております。

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

このような事業環境のもと、当社グループは不動産管理事業を事業領域の中心に据え、それに関連する不動産仲介事業、不動産賃貸事業の更なる収益向上及び不動産販売事業の業容拡大を目指してまいりました。

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

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。

(不動産販売事業)

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

(不動産管理事業)

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

(不動産賃貸事業)

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

(不動産仲介事業)

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

(投資事業)

市況を鑑み投資を抑制していることから、売上高、営業利益共に発生はありませんでした（前連結会計年度も同様）。

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25.6%増の2,631百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金1,279百万円、販売用不動産859百万円、仕掛販売用不動産267百万円であります。増加の要因といたしましては、第三者割当増資などにより、現金及び預金が426百万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4.9%減の984百万円となりました。その主な内訳は、投資不動産574百万円であります。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が生じたことなどにより、投資不動産が34百万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10.4%増の947百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金139百万円、前受金124百万円、預り金505百万円であります。増加の要因といたしましては、不動産販売に係る預り金が149百万円増加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11.3%減の506百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金238百万円、長期預り保証金231百万円であります。減少の要因といたしましては、返済により長期借入金54百万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27.1%増の2,162百万円となりました。増加の要因といたしましては、第三者割当増資により資本金及び資本剰余金がそれぞれ200百万円増加したこと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145百万円、投資活動による収入が6百万円及び財務活動による収入が272百万円となったことから、前連結会計年度末に比べ426百万円増加し、1,279百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、145百万円の収入(前連結会計年度は455百万円の収入)となりました。これは主として税金等調整前当期純利益の計上47百万円、預り金の増加146百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、6百万円の収入(前連結会計年度は73百万円の支出)となりました。これは主として関係会社株式の売却による収入12百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、272百万円の収入(前連結会計年度は89百万円の収入)となりました。これは主として有利子負債の返済による支出488百万円、新株の発行による収入400百万円等によるものであります。

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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)				当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)			
	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	13戸	407,633	-	-	4戸	235,713	-	-
1棟マンション	-	-	-	-	-	-	-	-
土 地	11件	697,806	-	-	10件	355,318	-	-
そ の 他	3件	20,390	-	-	8件	124,235	-	-
合 計	-	1,125,830	-	-	-	715,267	-	-

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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
	売上高(千円)	売上高(千円)
不動産販売事業	1,126,858	715,792
不動産管理事業	579,877	589,809
不動産賃貸事業	391,826	380,392
不動産仲介事業	391,501	439,973
投資事業	-	-
合計	2,490,064	2,125,968

(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次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
マトリックス・キャピタル株式会社	278,606	11.2	-	-

(不動産販売事業)

物件別販売実績

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)			当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		
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	7件	396,331	横浜市	9件	354,085
その他の地域	4件	302,207	その他の地域	1件	1,609
小計	11件	698,538	小計	10件	355,694
(実需用戸建て)			(実需用戸建て)		
横浜市	6戸	228,062	横浜市	3戸	133,259
その他の地域	1戸	36,863	その他の地域	-	-
小計	7戸	264,926	小計	3戸	133,259
(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	3戸	84,485	横浜市	-	-
その他の地域	-	-	その他の地域	1戸	102,564
小計	3戸	84,485	小計	1戸	102,564
(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	3戸	58,507	横浜市	-	-
小計	3戸	58,507	小計	-	-
(収益物件)			(収益物件)		
横浜市	3件	20,400	横浜市	8件	124,274
小計	3件	20,400	小計	8件	124,274
合計	-	1,126,858	合計	-	715,792

(注)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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
横浜市	787,787	横浜市	611,619
その他の地域	339,070	その他の地域	104,173
合計	1,126,858	合計	715,792

(注)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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
579,877千円	589,809千円

(注) 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
物件形態	数量(戸)	物件形態	数量(戸)
当社分譲物件	2,204	当社分譲物件	2,050
その他	1,468	その他	1,500
合計	3,672	合計	3,550

(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)

販売実績

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
391,826千円	380,392千円

(注) 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
391,501千円	439,973千円

(注) 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
契約形態	数量(戸・件)	契約形態	数量(戸・件)
不動産賃貸	1,505	不動産賃貸	1,606
不動産売買	271	不動産売買	125
合計	1,776	合計	1,731

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
- 千円	- 千円

(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(2024年3月29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14.6%減の2,125百万円となりました。減収の主な要因は、需給の兼ね合いで不動産販売事業において戸建物件販売の伸び悩み等によるものです。

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、前連結会計年度比0.0%減の820百万円となりました。

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、コストの見直しと削減により前連結会計年度比0.7%減の767百万円となりました。

この結果、営業利益は前連結会計年度比10.8%増の53百万円となりました。

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、コロナの収束に伴いコロナ対策に係る助成金収入などが減少したことなどにより、前連結会計年度比24.4%減の16百万円となりました。また、営業外費用は、第三者割当にかかる支払手数料の増加がありましたが、借入利息及び為替差損の減少などにより前連結会計年度比18.6%減の21百万円となりました。

この結果、経常利益は前連結会計年度比11.8%増の47百万円となりました。

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の計上はありません(前連結会計年度の特別利益は35百万円)。また、特別損失は、前連結会計年度から3百万円減の0百万円となりました。

この結果、税金等調整前当期純利益は前連結会計年度比36.2%減の47百万円となりました。また、当連結会計年度の法人税等(法人税等調整額含む)は6百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は前連結会計年度比26.0%減の40百万円となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因について

「3 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、また全国に保有する土地の販売を行い、業容を拡大しております。また、都内のマンション買取再販事業を強化し、当社が有する海外富裕層とのネットワークをフルに活用して今後も積極的な事業展開を継続してまいります。

（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、国内における投資不動産並びに中国のサブリース事業の稼働率が一時的に低下したものの、賃料水準は概ね現状維持で推移しております。今後につきましても稼働率の維持により一層注視し、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、インバウンド需要のニーズを捉えて、タワーマンション等の大型物件の斡旋にも努めてまいります。

（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、徳威グループなど日中間のクロスボーダービジネス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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【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7百万円であります。その主なものは、車両運搬具 4百万円、建物及び構築物 2百万円の取得であります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2023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	車両運搬具	工具・器具 及び備品	ソフトウェア	投資不動産		合計
本社 (神奈川県横浜市西区)	全社(共通)	本社機能	10,072	6,906	2,600	5,255	-	24,835	37(6)
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	-	-	-	-	581,101	581,101	-(-)
合計			10,072	6,906	2,600	5,255	581,101	605,937	37(6)

- (注) 1 現在休止中の設備はありません。
2 従業員数の()は臨時従業員数であり、外書しております。
3 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

2023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	476.11	定めなし	12,803	5,261

(2) 在外子会社

2023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	車両運搬具	工具・器具 及び備品	ソフトウェア		合計
事務所 (中華人民共和国上海市他)	全社(共通)	建物及びその他	282	1,639	763	1,227	3,911	50(-)

- (注) 1 現在休止中の設備はありません。
2 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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年3月29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	23,808,200	23,808,200	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数100株
計	23,808,200	23,808,200	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024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	2020年11月20日 (第5回)	2023年7月14日 (第6回)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 1 当社執行役員 3 当社子会社役員 2	当社取締役 3 当社執行役員 2
新株予約権の数(個)	1,450	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 145,000	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95	1株につき89
新株予約権の行使期間	自 2020年12月20日 至 2028年12月7日	自 2023年8月1日 至 2031年7月31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 96 資本組入額 48	発行価格 89 資本組入額 45
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(2023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(2024年2月29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) 4. 第6回新株予約権（2023年7月14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、2023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1億円を超過している場合に各新株

予約権者に割り当てられた本新株予約権を100%行使することができ、のれん償却前営業利益の額が0.9億円を超過している場合に本新株予約権を50%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の概念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4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。但し、上記(2)に準じて取締役会により適切に調節されるものとする。）が一度でもその時点の行使価額の50%（但し、上記(2)に準じて取締役会により適切に調節されるものとする。）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（但し、上記(2)に準じて取締役会により適切に調節されるものとする。）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）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)
2020年12月7日 (注)1	1,300,000	19,308,200	61,750	1,992,968	61,750	185,397
2023年7月31日 (注)2	4,500,000	23,808,200	200,250	2,193,218	200,250	385,647

(注)1 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

(注)2 有償第三者割先増資 割当先 YEAR GOLD LIMITED. QUEEN VENATION PTE.LTD.及び

Rila International Investment Co., Limited

発行価額1株につき89円 資本組入額1株につき44.5円

(5) 【所有者別状況】

2023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	21	23	22	11	3,200	3,278	-
所有株式数 (単元)	-	814	12,805	926	136,720	198	86,602	238,065	1,700
所有株式数 の割合(%)	-	0.34	5.38	0.39	57.43	0.08	36.38	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】

2023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	20.65
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)	4,022,300	16.95
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)	1,000,000	4.21
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 (東京都港区赤坂1丁目12-32)	925,400	3.90
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	3.66
STATE STREET CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OD11 (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	700,000	2.95
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1番2号)	497,600	2.10
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	253,400	1.07
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3	224,900	0.95
呂 華蔚	東京都江東区	215,100	0.91
計	-	13,607,500	57.35

(注) 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】

2023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 23,723,300	237,233	-
単元未満株式	普通株式 1,700	-	-
発行済株式総数	23,808,200	-	-
総株主の議決権	-	237,233	-

【自己株式等】

2023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	0.35
計	-	83,200	-	83,200	0.35

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。

2023年12月期の期末配当金につきましては、収益基盤のさらなる強化が重要であると判断し、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。2024年12月期の配当につきましても、収益基盤の強化が先決であるとの考えから、中間配当金、期末配当金ともに無配を予定しております。

4【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、取締役3名（うち業務執行取締役3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6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。開催回数は22回で、呉文偉氏、陳歆氏、永田達也氏及び王璐氏は22回すべて出席、張平氏は22回中20回出席しております。唐偉中氏は第45期定時株主総会にて選任された新任取締役であります。

議長：代表取締役社長 呉文偉

構成員：取締役 陳歆、取締役 唐偉中、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） 王璐

構成員：取締役（監査等委員） 張平、社外取締役（監査等委員） 永田達也

指名・報酬委員会は、取締役の選任及び解任に関する株主総会議案、執行役員の選任及び解任に関する取締役会議案、社長の後継者計画、及び取締役及び執行役員の個人別報酬の内容等について、取締役会からの諮問への答申を行っております。任意の委員会で、開催回数は5回、委員3名全員が5回出席しております。

議長：社外取締役（指名・報酬委員会委員長） 王璐

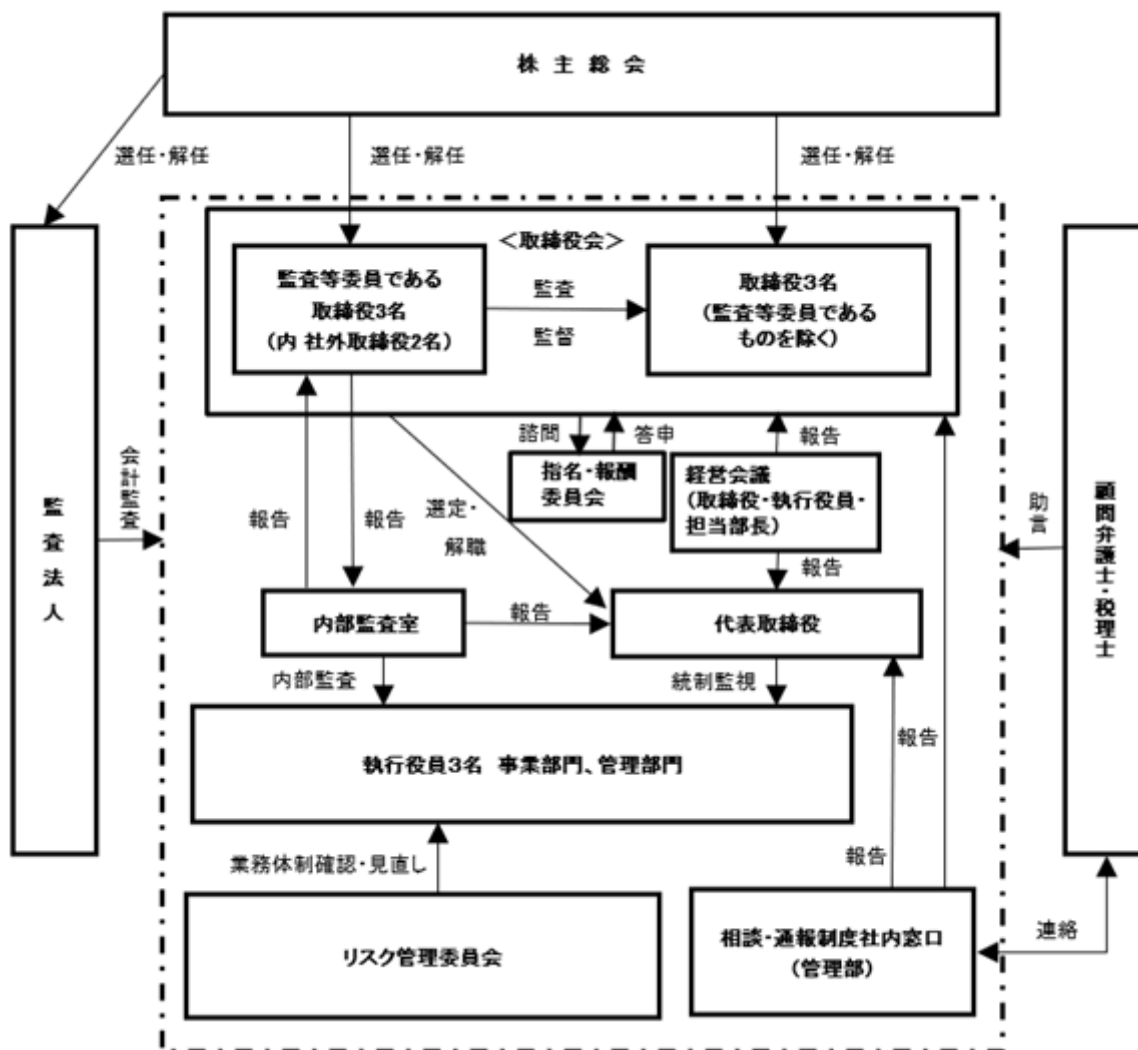
構成員：代表取締役社長 呉文偉、社外取締役（監査等委員） 永田達也

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. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、その概要は以下のとおりです。

1. 被保険者の範囲

当社取締役、執行役員

2. 保険契約の内容の概要

(1). 被保険者の実質的な保険料負担割合

保険料は特約部分も含め会社負担としており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

(2). 填補の対象となる保険事故の概要

特約部分も合わせ、被保険者である役員等がその職務の執行に関し責任を負うことまたは当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害について補填します。ただし、法令違反の行為であることを認識して行った行為等一定の免責事由があります。

(3). 役員等の職務の適正性が損なわれなかったための措置

保険契約に一定の免責額の定めを設けており、当該免責額までの損害については填補の対象としないこととしています。

ニ. リスク管理体制整備の状況

1. 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。

2. 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。

ホ. 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。

ヘ. 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。

ト．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。

チ．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。

リ．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6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)
代表取締役社長	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 2000年9月 上海德威房地產經紀有限公司 董事長 2000年9月 上海領和実業発展有限会社 執行董事(現任) 2005年1月 柏雅資本集団控股有限公司 (香港)執行董事(現任) 2007年3月 柏雅酒店管理(上海)有限公司 董事長(現任) 2010年1月 上海德威企業発展股份有限公司 董事長(現任) 2011年4月 思源国際発展有限公司 Director(現任) 2012年3月 当社取締役就任 2013年8月 德威国際発展有限公司 董事長(現任) 2015年3月 当社取締役会長就任 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 2022年3月 当社代表取締役就任(現任) 2022年5月 当社取締役社長就任(現任) 2022年6月 株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS 代表取締役(現任)	2024年3月 27日開催の 定時株主総 会の終結時 から1年	-
取締役	陳 歡	1982年9月16日	2010年10月 德勤華永會計師事務所入社 2011年12月 EY安永華明會計師事務所入社 2012年12月 上海德威企業発展股份有限公司入社 2015年7月 当社 入社 2017年8月 CIFI Japan株式会社 執行役員 資産管理部部長 2019年6月 リーディング証券株式会社 代表取締役 2022年3月 当社取締役(監査等委員)就任 2023年3月 当社取締役就任(現任)	2024年3月 27日開催の 定時株主総 会の終結時 から1年 (注)2	-
取締役	唐 偉中	1968年7月24日	2001年10月 東莞石龍京セラ光学有限公司営業本部 長補佐 2004年8月 興業基金管理有限公司 市場部副總監 2005年11月 上海德威服装有限公司 常務副總經理 2008年2月 HMA建築設計 董事總經理 2016年10月 上海瑞世財富投資管理有限公司 リス クマネジメント責任者 2017年1月 株式会社TYインベスターズ取締役会長 就任 2018年3月 上海德威企業発展股份有限公司董事就 任(現任) 2018年3月 当社入社 2020年4月 当社執行役員 2024年3月 当社取締役就任(現任)	2024年3月 27日開催の 定時株主総 会の終結時 から1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 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	2024年 3月 27日開催の 定時株主総 会の終結時 から 2年 (注) 3	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)	2024年 3月 27日開催の 定時株主総 会の終結時 から 2年 (注) 3	-
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一部シニアアソ 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 上海徳威企業発展股份有限公司 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 2016年 5月 寧夏嘉澤新能源股份有限公司 董事(現任) 2022年 3月 当社取締役就任 2023年 3月 当社取締役(監査等委員)就任 (現任)	2024年 3月 27日開催の 定時株主総 会の終結時 から 2年 (注) 2、 3	-
合 計					1,000

(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. 取締役(監査等委員) 陳歡氏は、第44期定時株主総会終結の時をもって辞任し、同株主総会において取締役
に選任されております。取締役張平氏は、第44期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任し、同
株主総会において取締役(監査等委員)に選任されております。

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 王璐 委員 永田達也、委員 張平

4. 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、執行役員事業開発部長巖
鋼毅、執行役員不動産販売部長佐藤陽子、及び執行役員中国事業担当葛間保暢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。

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、東京証券取引所が定める独立性基準を用いるものとし、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、永田達也氏は、開催された取締役会22回のすべて、監査等委員会22回のうち21回に出席、王璐氏は取締役会22回のすべて、監査等委員会22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22回開催され永田達也氏は21回出席、社外取締役王璐氏は毎回出席しております。

情報収集の充実を図り、内部監査部門等との十分な連携を通じて監査の実効性を高め、監査等委員会が主体となり内部統制システムを通じた組織的な監査を実施しているため、必ずしも常勤者の選定を必要としないことから、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。また、不正や不備を認識したときは、その旨を直接取締役会及び監査等委員会にも報告する仕組みを構築しております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

監査法人まほろば

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：土屋 洋泰、長谷川 哲央

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、監査法人まほろば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

当社の監査法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 RSM清和監査法人

当連結会計年度及び当事業年度 監査法人まほろば

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氏名又は名称

監査法人まほろば

退任する監査公認会計士等の氏名又は名称

RSM清和監査法人

(2) 異動の年月日 2023年3月28日

(3) 異動監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日 2020年3月26日

(4) 異動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

2021年12月期の監査報告書において、限定付適正意見を受領しております。なお、2022年12月期第2四半期会計期間において、当該限定付適正意見の根拠となった事象は解消されております。

(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RSM清和監査法人は、2023年3月28日開催予定の第44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。当該会計監査人については、会計監査が適切かつ妥当に行われていることを確保する体制を十分に備えていると考えておりますが、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、新たに監査法人まほろばを会計監査人として選任したものであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書又は内部統制監査報告書等の記載事項に係る異動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。

(7) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書又は内部統制監査報告書等の記載事項に係る監査等委員会の意見

妥当であると判断しております。

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	28,150	-	19,500	-
連結子会社	-	-	-	-
計	28,150	-	19,500	-

- (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及び業務内容に応じた業績連動報酬を基本とし、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決定します。決定に際しては、取締役会より諮問を受けた指名・報酬委員会が報酬案を作成し、監査等委員会の同意を得て、取締役会決議により決定するものとします。

(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、当該株主総会終結時点の取締役の員数は、2名(社外取締役はありません)です。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。取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることや、指名・報酬委員会及び監査等委員会の意見が尊重されていることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

(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

当期の連結営業利益を業績指標として目標額を設定し、目標達成の場合は目標額に一定の係数を乗じて算定し支給します。係数は目標額を勘案して決定します。

(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」 採用していません。

(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	-	-	-	-

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	-	-	-

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(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の財務諸表について監査法人まほろば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、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての的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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 853,370	1 1,279,389
受取手形及び売掛金	61,789	68,946
商品及び製品	4,621	5,238
販売用不動産	1 821,350	1 859,516
仕掛販売用不動産	1 224,842	1 267,952
原材料及び貯蔵品	2,065	1,880
その他	136,105	163,508
貸倒引当金	9,214	15,296
流動資産合計	2,094,932	2,631,136
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	32,598	32,334
減価償却累計額	19,442	21,311
建物及び構築物(純額)	13,155	11,023
車両運搬具	18,138	23,106
減価償却累計額	10,093	14,560
車両運搬具(純額)	8,044	8,546
工具、器具及び備品	31,621	32,260
減価償却累計額	26,306	28,329
工具、器具及び備品(純額)	5,315	3,930
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	2,899	2,899
リース資産(純額)	-	-
有形固定資産合計	26,515	23,499
無形固定資産		
のれん	223,746	210,414
その他	20,455	6,482
無形固定資産合計	244,202	216,897
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	29,888	21,793
繰延税金資産	5,187	5,592
投資不動産	914,083	876,734
減価償却累計額	305,615	302,368
投資不動産(純額)	608,467	574,365
その他	121,971	143,811
貸倒引当金	1,440	1,440
投資その他の資産合計	764,074	744,123
固定資産合計	1,034,792	984,520
資産合計	3,129,724	3,615,656

(単位：千円)

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

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,992,968	185,397	458,794	99,912	1,619,659
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	18,584	-	18,584
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,992,968	185,397	477,379	99,912	1,601,074
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	55,352	-	55,352
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	55,352	-	55,352
当期末残高	1,992,968	185,397	422,026	99,912	1,656,427

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	11,748	11,748	500	1,631,908
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	18,584
会計方針の変更を反映した当期首残高	11,748	11,748	500	1,613,323
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	-	55,352
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	33,021	33,021	355	32,666
当期変動額合計	33,021	33,021	355	88,019
当期末残高	44,770	44,770	145	1,701,343

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,992,968	185,397	422,026	99,912	1,656,427
当期変動額					
新株の発行	200,250	200,250	-	-	400,500
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	40,946	-	40,946
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-
当期変動額合計	200,250	200,250	40,946	-	441,446
当期末残高	2,193,218	385,647	381,080	99,912	2,097,873

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	44,770	44,770	145	1,701,343
当期変動額				
新株の発行	-	-	-	400,500
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	-	40,946
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,349	19,349	30	19,379
当期変動額合計	19,349	19,349	30	460,825
当期末残高	64,119	64,119	175	2,162,168

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	74,678	47,610
減価償却費	47,647	44,857
のれん償却額	27,968	29,883
固定資産除却損	1,406	-
減損損失	2,424	-
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	8,872	591
貸倒引当金の増減額 (は減少)	2,866	6,081
受取利息及び受取配当金	1,888	1,793
支払利息	12,336	8,308
売上債権の増減額 (は増加)	20,880	5,297
棚卸資産の増減額 (は増加)	148,421	66,831
仕入債務の増減額 (は減少)	8,578	1,482
未払金の増減額 (は減少)	18,735	22,276
未払消費税等の増減額 (は減少)	19,437	11,509
前受金の増減額 (は減少)	3,463	6,506
預り金の増減額 (は減少)	126,761	146,321
預り保証金の増減額 (は減少)	19,693	14,479
為替差損益 (は益)	18,217	-
その他	95,374	68,422
小計	516,060	144,403
利息及び配当金の受取額	1,888	1,793
利息の支払額	12,302	8,385
法人税等の還付額	10,817	13,886
法人税等の支払額	61,304	6,183
営業活動によるキャッシュ・フロー	455,158	145,514
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	9,906	4,948
無形固定資産の取得による支出	670	-
投資有価証券の取得による支出	-	2,260
投資有価証券の売却及び償還による収入	82,655	-
関係会社株式の売却による収入	-	12,000
関係会社株式の取得による支出	20,000	4,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得に対する前 期末払分の支払による支出	126,214	-
敷金及び保証金の回収による収入	-	6,391
その他	645	259
投資活動によるキャッシュ・フロー	73,489	6,924
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	948,283	360,400
短期借入金の返済による支出	819,833	433,000
長期借入金の返済による支出	88,863	55,123
株式の発行による収入	-	400,500
新株予約権の発行による収入	-	30
非支配株主からの払込みによる収入	50,000	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	89,585	272,806
現金及び現金同等物に係る換算差額	10,880	773
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	482,135	426,018
現金及び現金同等物の期首残高	430,461	853,370
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	59,225	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 853,370	1 1,279,389

【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 6社

連結子会社の名称

株式会社グリフィン・パートナーズ

柏雅資本集団控股有限公司(香港)

柏雅酒店管理(上海)有限公司

上海德威房地產經紀有限公司

上海優宏資産管理有限公司

上海特庫伊投資管理有限公司

当連結会計年度において、株式譲渡を行ったことにより非連結子会社であったASIANSTAR LIFE CREATION株式会社を非連結子会社から非持分法適用会社へ変更しています。

(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

株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

ASIANSTAR LIFE CREATION株式会社

Asian Star Digital Asset Management株式会社

(持分法を適用しない理由)

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結会計年度と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券(営業投資有価証券を含む)

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産

a 商品

総平均法による原価法

b 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

c 貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。但し、1998年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	10年～47年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	3年～15年

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。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

投資不動産

定率法によっております。但し、1998年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	15年～46年
---------	---------

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権及び貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び国内連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付とする簡便法を適用しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、投資効果の発現する期間（10年）で均等償却しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産販売事業

不動産販売においては、不動産売買契約で定めた売買代金を受領すると同時に、対象不動産を引き渡すことを以て履行義務が充足されるものであるため、顧客への対象不動産の引き渡し完了時点において収益を認識しております。

不動産管理事業

不動産管理においては、顧客との業務委託契約等に基づき当該物件を管理・維持する義務を負っており、サービスの提供に応じて収益を認識しております。

不動産賃貸事業

不動産賃貸においては、主として当社が保有する収益不動産、駐車場、店舗等の賃貸を行っており、リース取引に関する会計基準に従い賃貸借契約期間に渡り収益を認識しております。

不動産仲介事業

不動産売買仲介においては、売主と買主との間で取引成立に向けた調整を行い不動産の引き渡しまでをサポートする事業であり、媒介契約に基づく目的物である不動産が買主へ引き渡された時点を以て媒介業務が完了し履行義務が充足されるものであるため、買主への対象不動産の引き渡し完了時点において収益を認識しております。

不動産賃貸仲介においては、貸主の不動産に対し賃借人の斡旋を行っており、賃借人が入居開始となり貸主へ受け渡す家賃が発生することにより履行義務が充足されるものであるため、賃借人との賃貸借契約に基づく賃料の発生時点を以て収益を認識しております。

(7) 重要な外貨建ての資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建て金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、発生年度の期間費用としております。

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。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	821,350千円	859,516千円
仕掛販売用不動産	224,842千円	267,952千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価につき、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り下げの方法）による評価を行っております。収益性の低下により正味売却価額が簿価を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。なお、正味売却価額は、販売見込額から見積販売経費を控除したものであります。

販売見込額の算定に用いる物件ごとの賃料や利回り等については、市場の動向、類似不動産の取引事例や過去実績等を総合的に勘案しております。

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、不動産販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の見積りと実績に乖離が生じた場合には、翌連結会計年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	26,515千円	23,499千円
無形固定資産	244,202千円	216,897千円
投資不動産	608,467千円	574,365千円
減損損失	2,424千円	- 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、減損の兆候を判定するに当たり、主として物件を基本単位として資産のグルーピングを行い、営業活動による損益が継続してマイナスとなる物件及び市場価格が著しく下落した物件等を把握しております。減損の兆候が認められる資産グループについては、物件別の損益計画に基づき割引前将来キャッシュ・フローを算定し、帳簿価額と比較することで減損損失の認識の要否を判定しております。減損損失の認識が必要とされた場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い方としております。

正味売却価額は、物件の重要性に応じて、不動産鑑定評価額や固定資産税評価額等としております。使用価値は、将来キャッシュ・フローの割引現在価値として算定しており、各物件の将来キャッシュ・フローは、将来の稼働率の見通し及び過去の実績を基礎として算定しております。

割引前将来キャッシュ・フローの見積りの基礎となる物件別の損益計画における主要な仮定は、稼働率を反映した将来の売上高であります。

稼働率を反映した将来の売上高は、見積りの不確実性が高く、市場環境の変化により、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、結果として翌連結会計年度において減損損失が発生する可能性があります。

(会計方針の変更)

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

(未適用の会計基準等)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2025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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」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。

(追加情報)

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25,627千円を販売用不動産に振り替えております。

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

担保付債務は、次のとおりであります。

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

(連結損益計算書関係)

1 減損損失

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場 所	用 途	種 類	金 額
神奈川県	本社オフィス	建物附属設備等	2,424千円

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、主として物件を基本単位としてグルーピングしております。

本社の一部移転を行った際に、本社資産の一部について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として認識しております。なお、回収可能価額は正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額により測定する場合は不動産鑑定評価額等、使用価値により測定する場合は将来キャッシュ・フローを5.62%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

2 違約金収入

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

販売用不動産の売却について、契約相手方の事情により売買契約の解約を合意したことから、損害賠償金及び遅延損害金を違約金収入として計上しております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	19,308,200	-	-	19,308,200
合計	19,308,200	-	-	19,308,200
自己株式				
普通株式	83,200	-	-	83,200
合計	83,200	-	-	83,200

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第4回新株予約権	普通株式	300,000	-	300,000	-	-
	株式会社ASIAN STAR 第5回新株予約権	普通株式	170,000	-	25,000	145,000	145
	合計	-	470,000	-	325,000	145,000	145

(注) 第4回新株予約権の減少300,000株は、新株予約権の行使期間満了による消滅によるものであります。
第5回新株予約権の減少25,000株は、辞任した役員のコリタツトにより消滅するものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	19,308,200	4,500,000	-	23,808,200
合計	19,308,200	4,500,000	-	23,800,200
自己株式				
普通株式	83,200	-	-	83,200
合計	83,200	-	-	83,200

（注）普通株式の発行済株式の増加4,500,000株は第三者割当による新株発行に伴う増加であります。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （千円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
	株式会社ASIAN STAR 第5回新株予約権	普通株式	145,000	-	-	145,000	145
	株式会社ASIAN STAR 第6回新株予約権	普通株式	-	300,000	-	300,000	30
	合計	-	145,000	300,000	-	445,000	175

（注）第6回新株予約権の増加300,000株は、新株予約権の新規発行によるものであります。

3．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

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

(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、顧客及び取引先の信用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

金融商品の時価の算定において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。

前連結会計年度（2022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) 長期借入金	346,585	312,273	34,312
(2) 長期預り保証金	237,776	230,916	6,860
負債計	584,362	543,189	41,172

当連結会計年度（2023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) 長期借入金	291,461	288,219	3,242
(2) 長期預り保証金	231,146	227,319	3,826
負債計	522,607	515,538	7,069

(注) 1 市場価格のない株式等については、次表には含まれておりません。また、現金及び預金、短期借入金、預り金については、主に短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

- 2 長期借入金については、1年内返済予定の長期借入金を含めております。
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（2022年12月31日）

	1年以内 (千円)
現金及び預金	853,370
受取手形及び売掛金	61,789
合計	915,160

当連結会計年度（2023年12月31日）

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,279,389
受取手形及び売掛金	68,946
合計	1,348,336

4 借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2022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	212,000	-	-	-	212,000
長期借入金	53,857	54,231	58,626	179,868	346,585
計	265,857	54,231	58,626	179,868	558,585

当連結会計年度（2023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	139,400	-	-	-	139,400
長期借入金	52,965	58,648	56,540	123,306	291,461
計	192,365	58,648	56,540	123,306	430,861

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度(2022年12月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	312,273	-	312,273
長期預り保証金	-	230,916	-	230,916
負債計	-	543,189	-	543,189

当連結会計年度(2023年12月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	288,219	-	288,219
長期預り保証金	-	227,319	-	227,319
負債計	-	515,538	-	515,538

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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、レベル2の時価に分類しております。

長期預り保証金

当該時価は、返還すると見込まれるまでの預り期間及び国債利回り等で割り引いた現在価値によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年12月31日)
 該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年12月31日)
 該当事項はありません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	82,655	-	-
合計	82,655	-	-

(注) 前期末における連結貸借対照表計上額と当期売却額との差額は為替換算調整勘定に含まれておりません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	-	-	-

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度及び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)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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	28,257千円
退職給付費用	10,454
退職給付の支払額	1,582
退職給付に係る負債の期末残高	37,130千円

(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	37,130千円
連結貸借対照表上に計上された負債	37,130千円

退職給付に係る負債	37,130千円
連結貸借対照表上に計上された負債	37,130千円

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	10,454千円
----------------	----------

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	37,130千円
退職給付費用	3,997
退職給付の支払額	4,589
退職給付に係る負債の期末残高	36,538千円

(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	36,538千円
連結貸借対照表上に計上された負債	36,538千円

退職給付に係る負債	36,538千円
連結貸借対照表上に計上された負債	36,538千円

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	3,997千円
----------------	---------

(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

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金	- 千円	30千円

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
新株予約権戻入益	355千円	- 千円

3. 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ASIAN STAR 第5回新株予約権	株式会社ASIAN STAR 第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社執行役員 3名 当社子会社役員 2名	当社取締役 3名 当社執行役員 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 170,000株	普通株式 300,000株
付与日	2020年12月7日	2023年7月31日
権利確定条件	(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。
権利行使期間	自 2020年12月8日 至 2028年12月7日	自 2023年8月1日 至 2031年7月31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、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、2023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100,000千円を超過している場合に各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権を100%行使することができ、のれん償却前営業利益の額が90,000千円を超過している場合に本新株予約権を50%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(2023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ASIAN STAR 第5回新株予約権	株式会社ASIAN STAR 第6回新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	145,000	-
付与	-	300,000
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	145,000	300,000
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	-	-

単価情報

	株式会社ASIAN STAR 第5回新株予約権	株式会社ASIAN STAR 第6回新株予約権
権利行使価格(円)	95	89
行使時平均株価(円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	100	10

4. 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6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 モンテカルロ・シミュレーション

主な基礎数値及び見積方法

	株式会社ASIAN STAR 第6回新株予約権
株価変動性(注)1	56.06%
予想残存期間(注)2	8年
予想配当率(注)3	-%
無リスク利率(注)4	0.384%

- (注) 1. 8年間(2015年7月13日から2023年7月13日まで)の株価実績に基づき算定しております。
2. 割当日から権利行使期間の満期までを対象新株予約権の存続期間と見積っております。
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。

5. 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。

(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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	3,066千円	5,559千円
賞与引当金	-	1,050
未払事業税	1,933	3,215
販売用不動産評価損	14,637	14,342
繰延消費税	1,250	580
退職給付に係る負債	11,546	11,391
投資不動産未実現利益	3,190	3,090
一括償却資産	63	17
減価償却	37,707	28,019
減損損失	46,730	46,730
繰越欠損金(注)	237,061	99,291
その他	6,663	6,630
繰延税金資産小計	363,850	219,920
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	237,061	99,291
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	121,602	115,036
評価性引当額小計	358,663	214,327
繰延税金資産合計	5,187	5,592
繰延税金負債		
企業結合により識別された無形固定資産	2,707	-
その他	27	10
繰延税金負債合計	2,735	10
繰延税金資産(負債)の純額	2,452	5,582

(注) 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(2022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)	138,485	-	-	-	-	98,575	237,061
評価性引当額	138,485	-	-	-	-	98,575	237,061
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(2023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)	-	5,285	4,029	-	-	89,976	99,291
評価性引当額	-	5,285	4,029	-	-	89,976	99,291
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。

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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等	3.7	10.8
役員給与	2.3	11.3
繰越欠損金の利用	3.8	15.0
繰越欠損金の期限切れ	-	277.3
評価性引当額の増減	11.7	298.3
住民税均等割	1.4	2.2
法人税等還付税額	0.8	1.7
連結子会社の適用税率差異	9.8	34.2
のれんの償却額	6.2	19.2
連結調整項目	6.3	9.2
その他	1.4	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.9	14.0

(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35,989千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)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38,283千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	698,777	608,467
期中増減額	90,309	34,102
期末残高	608,467	574,365
期末時価	819,706	654,944

(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減少額は保有目的の変更(78,046千円)、減価償却費の計上(12,261千円)であります。当連結会計年度の主な減少額は保有目的の変更(25,627千円)、減価償却費の計上(10,734千円)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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:千円)

区分	報告セグメント					合計
	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	
顧客との契約から生じる収益						
日本	1,126,858	344,461	14,531	253,048	-	1,738,900
中国	-	235,415	-	138,453	-	373,868
小計	1,126,858	579,877	14,531	391,501	-	2,112,769
その他の収益						
日本	-	-	369,973	-	-	369,973
中国	-	-	7,321	-	-	7,321
小計	-	-	377,295	-	-	377,295
外部顧客への売上高	1,126,858	579,877	391,826	391,501	-	2,490,064

(注) 1 地域別の分解は、主に当社グループ各社の所在地を基礎としております。

2 その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入が含まれております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:千円)

区分	報告セグメント					合計
	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	
顧客との契約から生じる収益						
日本	715,792	363,092	14,795	254,374	-	1,348,054
中国	-	226,717	-	185,599	-	412,316
小計	715,792	589,809	14,795	439,973	-	1,760,371
その他の収益						
日本	-	-	357,284	-	-	357,284
中国	-	-	8,312	-	-	8,312
小計	-	-	365,597	-	-	365,597
外部顧客への売上高	715,792	589,809	380,392	439,973	-	2,125,968

(注) 1 地域別の分解は、主に当社グループ各社の所在地を基礎としております。

2 その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
契約負債(期首残高)	91,801	88,055
契約負債(期末残高)	88,055	95,434

当社グループの顧客との契約から生じる債権は、売掛金です。契約資産はありません。

契約負債は、契約に基づき顧客から受け取った前受金であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、28,784千円であります。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、24,468千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度における残存履行義務に配分した取引価格は82,871千円であります。また、当連結会計年度における残存履行義務に配分した取引価格は88,886千円であります。当該金額は、主に不動産管理事業において、不動産の賃貸契約時に原状回復費用を受領したものであり、賃借人退去後に原状回復を行うことにより履行義務が充足され収益が認識されます。各々の契約期間は平均して6年程度です。

なお、契約期間が1年以内の取引は含めておりません。また、取引価格に含まれていない重要な変動対価の額等はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(報告セグメントの決定方法)

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

したがって、当社は事業目的又はサービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産仲介事業」、「投資事業」の5つに集約していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
不動産販売事業	マンション等の販売
不動産管理事業	マンション等の管理
不動産賃貸事業	マンション等の賃貸
不動産仲介事業	不動産の仲介
投資事業	株式・債券等の売買

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	連結財務 諸表計上額 (注)2
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	投資事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,126,858	579,877	391,826	391,501	-	2,490,064	-	2,490,064
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	13,463	8,481	-	21,944	21,944	-
計	1,126,858	579,877	405,289	399,983	-	2,512,008	21,944	2,490,064
セグメント利益	72,776	145,671	87,767	88,342	-	394,558	346,320	48,238
セグメント資産	1,051,752	203,654	612,202	77,354	-	1,944,963	1,184,761	3,129,724
その他の項目								
減価償却費	-	10,829	23,949	-	-	34,778	8,346	43,124
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	-	10,376	10,376

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 346,320千円は、セグメント間取引消去313千円、各セグメントに配分していない全社費用 346,634千円であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

2. セグメント利益の合計額は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						調整額 (注) 1	連結財務 諸表計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	投資事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	715,792	589,809	380,392	439,973	-	2,125,968	-	2,125,968
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	7,115	5,429	-	12,545	12,545	-
計	715,792	589,809	387,508	445,403	-	2,138,514	12,545	2,125,968
セグメント利益	87,095	120,020	63,092	94,771	-	364,979	311,553	53,425
セグメント資産	1,152,242	242,101	585,381	73,040	-	2,052,766	1,562,890	3,615,656
その他の項目								
減価償却費	-	11,570	21,385	-	-	32,955	11,901	44,857
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	-	7,208	7,208

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 311,553千円は、セグメント間取引消去281千円、各セグメントに配分していない全社費用 311,834千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

2. セグメント利益の合計額は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
2,108,873	381,189	2,490,064

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
21,237	5,278	26,515

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
マトリックス・キャピタル株式会社	278,606	不動産販売事業

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
1,705,339	420,629	2,125,968

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
20,815	2,684	23,499

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	投資事業	全社・消去	合計
減損損失	-	-	-	-	-	2,424	2,424

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	投資事業	全社・消去	合計
減損損失	-	-	-	-	-	-	-

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	投資事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	6,220	-	21,747	27,968
当期末残高	-	-	-	49,765	-	173,981	223,746

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	投資事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	6,646	-	23,237	29,883
当期末残高	-	-	-	46,799	-	163,615	210,414

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

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
前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

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）
役員が議決権の過半数を所有している会社	香港德威企業集團控股有限公司	中国香港	100香港ドル	投資業	-	事業資金の借入	事業資金の借入及び回収注1	461,002	-	-
							借入利息の支払	6,367	-	-
役員が議決権の過半数を所有している会社	マトリック・ス・キャピタル株式会社	東京都渋谷区	47,500千円	コンサルティング業	-	資金の授受	手付金の授受	150,000	-	-

(注)1 資金の借入については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

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）
役員及びその近親者	呉 文傑	-	-	当社役員の近親者	-	当社代表取締役 呉文偉氏の兄弟	不動産の販売	102,564	-	-

(注)1 不動産の販売価格については、市場価格を勘案して合理的に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

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
前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

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	上海德威企業發展股份有限公司	中国上海市	36百万人民币元	投資コンサルティング業	(被所有) 間接25.5注1	役員の兼任資本提携	投資有価証券の売却	82,655	-	-
役員が議決権の過半数を所有している会社	Vision Clear Global Limited	イギリス領ヴァージン諸島	1千米ドル	投資業	-	資金の授受	ASIAN STAR INVESTMENTSの増資引受	50,000	-	-

(注)1 間接所有は、德威國際發展有限公司が所有するものです。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	88円 49銭	91円 13銭
1株当たり当期純利益	2円 88銭	1円 94銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-	-

(注) 1. 前連結会計年度及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	55,352	40,946
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	55,352	40,946
普通株式の期中平均株式数(株)	19,225,000	21,123,630
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第5回新株予約権 1,450個 普通株式 145,000株	第5回新株予約権 1,450個 普通株式 145,000株 第6回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株

(重要な後発事象)

当社は、2024年2月13日開催の取締役会において、2024年3月27日開催予定の第45回定時株主総会に、資本金の額の減少について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

1. 資本金の額の減少の目的

今後の資本政策の柔軟性及び機動性の確保を図るため、会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金の減少を行うものであります。

2. 資本金の額の減少の要領

(1) 減少する資本金の額

資本金2,193,218千円のうち487,982千円を減少させ、1,705,236千円といたします。

(2) 資本金の額の減少の方法

払戻を行わない無償減資とし、発行済株式総数の変更を行わず、減少する資本金をその他資本剰余金に振替えます。

3. 資本金額の減少が効力を生ずる日

2024年5月1日を予定しております。

【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	212,000	139,400	3.19	-
1年以内に返済予定の長期借入金	53,857	52,965	1.32	-
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)	292,727	238,495	3.06	2025年～ 2031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	558,585	430,861	-	-

(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	58,648	56,540	56,004	45,086	22,216

【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)	467,252	867,788	1,435,976	2,125,968
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失() (千円)	48,116	77,558	121,126	47,610
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四半期純損失() (千円)	51,074	80,928	123,847	40,946
1株当たり当期純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	2.66	4.21	6.12	1.94

(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又は1株当たり四半期純損失() (円)	2.66	1.55	1.93	6.95

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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 593,245	1 1,028,888
売掛金	36,331	36,559
商品	22	22
販売用不動産	1 821,350	1 859,516
仕掛販売用不動産	1 224,842	1 267,952
貯蔵品	1,170	1,153
前渡金	5,515	16,580
預け金	800	900
立替金	2 19,844	2 18,239
前払費用	6,274	6,650
その他	2 15,888	2 3,000
貸倒引当金	9,040	14,708
流動資産合計	1,716,245	2,224,754
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,048	27,048
減価償却累計額	15,738	16,976
建物(純額)	11,309	10,072
構築物	38	38
減価償却累計額	38	38
構築物(純額)	-	-
車両運搬具	7,625	12,075
減価償却累計額	2,273	5,168
車両運搬具(純額)	5,351	6,906
工具、器具及び備品	22,747	23,107
減価償却累計額	19,776	20,506
工具、器具及び備品(純額)	2,971	2,600
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	2,899	2,899
リース資産(純額)	-	-
有形固定資産合計	19,632	19,580
無形固定資産		
ソフトウェア	8,225	5,255
無形固定資産合計	8,225	5,255
投資その他の資産		
関係会社株式	370,340	362,340
投資不動産	925,997	888,648
減価償却累計額	310,511	307,546
投資不動産(純額)	615,485	581,101
長期未収入金	1,440	1,440
敷金及び保証金	32,169	26,094
その他	14	14
貸倒引当金	1,440	1,440
投資その他の資産合計	1,018,010	969,551
固定資産合計	1,045,868	994,387
資産合計	2,762,113	3,219,141

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	15,357	9,138
短期借入金	1 212,000	1 139,400
関係会社短期借入金	50,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	1 53,857	1 52,965
未払金	2 26,055	2 37,458
未払費用	6,334	7,486
未払法人税等	7,309	17,087
未払消費税等	9,206	2,528
前受金	2 117,315	2 123,665
預り金	2 306,302	2 456,860
賞与引当金	-	2,822
流動負債合計	803,739	899,414
固定負債		
長期借入金	1 232,727	1 178,495
退職給付引当金	31,662	30,355
長期預り保証金	132,671	119,729
固定負債合計	397,060	328,580
負債合計	1,200,800	1,227,994
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992,968	2,193,218
資本剰余金		
資本準備金	185,397	385,647
資本剰余金合計	185,397	385,647
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	517,285	487,982
利益剰余金合計	517,285	487,982
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	1,561,168	1,990,971
新株予約権	145	175
純資産合計	1,561,313	1,991,146
負債純資産合計	2,762,113	3,219,141

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高		
不動産売上高	1,068,351	715,792
管理収入	1 340,856	1 358,427
賃貸収入	1 397,968	1 379,195
仲介手数料収入	66,107	179,113
売上高合計	1,873,283	1,632,529
売上原価		
不動産売上原価	909,217	534,816
管理収入原価	247,920	257,453
賃貸原価	1 306,905	1 297,012
仲介原価	1 31,571	1 77,990
売上原価合計	1,495,615	1,167,272
売上総利益	377,668	465,256
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	5,333	16,797
販売促進費	287	218
役員報酬	21,300	46,439
給与手当	94,760	82,508
退職給付費用	4,427	1,299
法定福利費	18,469	20,723
賞与	817	3,686
福利厚生費	3,097	1,816
旅費及び交通費	6,319	10,714
支払手数料	77,782	72,365
賃借料	33,368	21,965
租税公課	39,308	35,560
減価償却費	12,814	8,373
貸倒引当金繰入額	4,074	5,667
その他	81,634	85,974
販売費及び一般管理費合計	403,795	414,110
営業利益又は営業損失()	26,127	51,145
営業外収益		
受取利息	85	3
受取配当金	1 30,000	-
業務受託手数料	1 18,000	1 3,000
違約金収入	1,651	1,014
受取保険金	-	1,395
その他	5,721	1,382
営業外収益合計	55,458	6,795
営業外費用		
支払利息	12,030	8,154
支払手数料	2,318	13,247
為替差損	18,275	-
その他	10	60
営業外費用合計	32,633	21,462
経常利益又は経常損失()	3,302	36,478

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
特別利益		
違約金収入	34,907	-
新株予約権戻入益	355	-
特別利益合計	35,262	-
特別損失		
固定資産除却損	1,121	0
減損損失	2,424	-
関係会社支援損	3,887	-
特別損失合計	7,433	0
税引前当期純利益	24,526	36,478
法人税、住民税及び事業税	986	7,175
法人税等調整額	-	-
法人税等合計	986	7,175
当期純利益	23,539	29,303

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023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		75,125	8.3	92,196	17.2
土地購入費用		740,168	81.4	371,551	69.5
外注建築工事費		80,429	8.8	62,021	11.6
その他経費		13,493	1.5	9,046	1.7
不動産売上原価		909,217	100.0	534,816	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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		73,913	29.8	68,340	26.5
外注費		97,253	39.2	87,889	34.1
その他経費		76,754	31.0	101,223	39.3
管理収入原価		247,920	100.0	257,453	100.0

3. 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払家賃		237,943	77.5	228,885	77.1
減価償却費		22,471	7.3	21,385	7.2
その他経費		46,490	15.1	46,741	15.7
賃貸原価		306,905	100.0	297,012	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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		-	-	32,803	42.1
広告宣伝費		29,461	93.9	36,843	47.2
その他経費		2,109	6.7	8,343	10.7
仲介原価		31,571	100.0	77,990	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年1月1日 至 2022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	1,992,968	185,397	185,397	540,825	540,825	99,912	1,537,629
当期変動額							
当期純利益	-	-	-	23,539	23,539	-	23,539
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	23,539	23,539	-	23,539
当期末残高	1,992,968	185,397	185,397	517,285	517,285	99,912	1,561,168

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	500	1,538,129
当期変動額		
当期純利益	-	23,539
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	355	355
当期変動額合計	355	23,184
当期末残高	145	1,561,313

当事業年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		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	1,992,968	185,397	185,397	517,285	517,285	99,912	1,561,168
当期変動額							
新株の発行	200,250	200,250	200,250	-	-	-	400,500
当期純利益	-	-	-	29,303	29,303	-	29,303
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	200,250	200,250	200,250	29,303	29,303	-	429,803
当期末残高	2,193,218	385,647	385,647	487,982	487,982	99,912	1,990,971

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	145	1,561,313
当期変動額		
新株の発行	-	400,500
当期純利益	-	29,303
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	30	30
当期変動額合計	30	429,833
当期末残高	175	1,991,146

【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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産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) 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。

(4) 投資不動産

定率法によっております。但し、1998年4月1日以降取得の建物 (建物附属設備を除く) 並びに2016年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び附属設備	15年～46年
----------	---------

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 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 不動産販売事業

不動産販売においては、不動産売買契約で定めた売買代金を受領すると同時に、対象不動産を引き渡すことを以て履行義務が充足されるものであるため、顧客への対象不動産の引き渡し完了時点において収益を認識しております。

(2) 不動産管理事業

不動産管理においては、顧客との業務委託契約等に基づき当該物件を管理・維持する義務を負っており、サービスの提供に応じて収益を認識しております。

(3) 不動産賃貸事業

不動産賃貸においては、主として当社が保有する収益不動産、駐車場、店舗等の賃貸を行っており、リース取引に関する会計基準に従い賃貸借契約期間に渡り収益を認識しております。

(4) 不動産仲介事業

不動産売買仲介においては、売主と買主との間で取引成立に向けた調整を行い不動産の引き渡しまでをサポートする事業であり、媒介契約に基づく目的物である不動産が買主へ引き渡された時点を以て媒介業務が完了し履行義務が充足されるものであるため、買主への対象不動産の引き渡し完了時点において収益を認識しております。

不動産賃貸仲介においては、貸主の不動産に対し賃借人の斡旋を行っており、賃借人が入居開始となり貸主へ受け渡す家賃が発生することにより履行義務が充足されるものであるため、賃借人との賃貸借契約に基づく賃料の発生時点を以て収益を認識しております。

5 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

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。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	821,350千円	859,516千円
仕掛販売用不動産	224,842千円	267,952千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「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(重要な会計上の見積り)」に同一の記載をしており、注記を省略しております。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	19,632千円	19,580千円
無形固定資産	8,225千円	5,255千円
投資不動産	615,485千円	581,101千円
減損損失	2,424千円	- 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「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(重要な会計上の見積り)」に同一の記載をしており、注記を省略しております。

(会計方針の変更)

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

(追加情報)

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25,627千円を販売用不動産に振り替えております。

(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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
預金	10,000千円	10,000千円
販売用不動産	786,146	652,733
仕掛販売用不動産	208,511	216,377
計	1,004,658	879,111

担保付債務は、次のとおりであります。

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

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
金銭債権	9,668千円	5,832千円
金銭債務	6,694	3,955

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業取引による取引高		
売上高	13,632千円	7,387千円
仕入高	34,253	40,302
営業取引以外の取引高	48,934	3,846

(有価証券関係)

前事業年度(2022年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額は関係会社株式370,340千円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

当事業年度(2023年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額は関係会社株式362,340千円)は、市場価格のない株式等のため、時価を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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	3,004千円	5,378千円
未払事業税	1,933	3,215
未収入金	5,467	5,467
販売用不動産評価損	14,637	14,342
繰延消費税	1,250	580
退職給付引当金	9,682	9,282
関係会社株式評価損	110,178	110,178
減価償却	32,917	20,046
減損損失	46,730	46,730
賞与引当金	-	863
繰越欠損金	224,519	85,751
その他	5,979	9,128
繰延税金資産小計	456,299	310,965
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	224,519	85,751
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	231,780	225,214
評価性引当額小計	456,299	310,965
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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等	10.9	14.1
役員給与	7.1	14.7
受取配当金の益金不算入額	37.4	-
評価性引当額の増減	35.6	40.6
住民税均等割	4.0	2.7
関係会社支援損	23.6	-
その他	0.8	1.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.0	19.7

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「重要な会計方針 4 . 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

(重要な後発事象)

「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) 」に同一の記載をしており、注記を省略しております。

【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	27,048	-	-	27,048	16,976	1,237	10,072
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	7,625	4,450	-	12,075	5,168	2,894	6,906
工具、器具及び備品	22,747	603	243	23,107	20,506	868	2,600
リース資産	2,899	-	-	2,899	2,899	-	-
有形固定資産計	60,358	5,053	243	65,168	45,588	5,000	19,580
無形固定資産							
ソフトウェア	40,747	-	-	40,747	35,492	2,970	5,255
無形固定資産計	40,747	-	-	40,747	35,492	2,970	5,255
投資その他の資産							
投資不動産	925,997	2,260	39,609	888,648	307,546	11,015	581,101
投資その他の資産計	925,997	2,260	39,609	888,648	307,546	11,015	581,101

(注) 1. 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。

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。

車両運搬具の増加

営業車の取得

4,450千円

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

39,609千円

【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	10,480	5,667	-	-	16,148

(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、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	<p>毎年6月末日および12月末日の当社株主名簿に記載又は記録された50単元(5,000株)以上保有の株主様を対象として、株主様の保有株式数に応じて優待ポイントが贈呈されます。その優待ポイントを株主様限定の特設Webサイト「ASIAN STARプレミアム優待倶楽部」において、食品、電化製品など2,000種類以上の商品から優待ポイントに応じて交換可能となります。</p> <p><株主優待ポイント表(1ポイント 1円)></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保有株式数</th> <th>6月末</th> <th>12月末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000株~5,999株</td> <td>5,000ポイント</td> <td>5,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>6,000株~6,999株</td> <td>6,000ポイント</td> <td>6,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>7,000株~7,999株</td> <td>8,000ポイント</td> <td>8,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>8,000株~8,999株</td> <td>10,000ポイント</td> <td>10,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>9,000株~9,999株</td> <td>15,000ポイント</td> <td>15,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>10,000株~29,999株</td> <td>20,000ポイント</td> <td>20,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>30,000株以上</td> <td>25,000ポイント</td> <td>25,000ポイント</td> </tr> </tbody> </table>	保有株式数	6月末	12月末	5,000株~5,999株	5,000ポイント	5,000ポイント	6,000株~6,999株	6,000ポイント	6,000ポイント	7,000株~7,999株	8,000ポイント	8,000ポイント	8,000株~8,999株	10,000ポイント	10,000ポイント	9,000株~9,999株	15,000ポイント	15,000ポイント	10,000株~29,999株	20,000ポイント	20,000ポイント	30,000株以上	25,000ポイント	25,000ポイント
保有株式数	6月末	12月末																							
5,000株~5,999株	5,000ポイント	5,000ポイント																							
6,000株~6,999株	6,000ポイント	6,000ポイント																							
7,000株~7,999株	8,000ポイント	8,000ポイント																							
8,000株~8,999株	10,000ポイント	10,000ポイント																							
9,000株~9,999株	15,000ポイント	15,000ポイント																							
10,000株~29,999株	20,000ポイント	20,000ポイント																							
30,000株以上	25,000ポイント	25,000ポイント																							

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44期）（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）2023年3月30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

2023年3月30日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第45期）第1四半期報告書（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）2023年5月12日関東財務局長に提出。

（第45期）第2四半期報告書（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）2023年8月14日関東財務局長に提出。

（第45期）第3四半期報告書（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）2023年11月10日関東財務局長に提出。

(4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

2023年10月10日関東財務局長に提出

（第45期第1四半期）（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(5) 臨時報告書

2023年3月30日関東財務局長に提出。

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。

(6) 有価証券届出書（第三者割当増資）及びその添付書類

2023年7月4日関東財務局長に提出。

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

2024年3月18日

株式会社 A S I A N S T A R

取締役会 御中

監査法人まほろば
東京都港区

指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	土 屋 洋 泰
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	長谷川 哲 央

<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2023年1月1日から2023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2023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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は2024年2月13日開催の取締役会において、2024年3月27日開催予定の第45回定時株主総会に、資本金の額の減少について付議することを決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

投資不動産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社グループは不動産関連事業を幅広く展開しており、当連結会計年度の連結貸借対照表上、投資不動産574,365千円を計上し、不動産賃貸事業セグメントの収益を稼得している。</p> <p>収益用不動産は不動産市況の悪化のリスクに晒されており、賃料の下落や空室率の上昇に伴う収益性の低下によって減損の兆候が識別された場合には減損損失の認識についてその要否を検討する必要がある。減損判定プロセスには、資産のグルーピングや将来キャッシュ・フロー、割引率などの使用価値の見積要素のほか、正味売却価額を算出するための市場価額の算定にも多くの論点が存在する。</p> <p>会社グループは「(重要な会計上の見積り)2. 固定資産の減損」に記載のとおり、主として物件を基本単位としたグルーピングを行い、営業活動による損益が継続してマイナスとなる物件及び市場価額が著しく下落した物件を兆候把握が認められるとした減損プロセスに載せている。</p> <p>割引前将来キャッシュ・フローの見積りの基礎となる物件別の損益計画は、過去の実績と将来の稼働率を反映した合理的な仮定であるが、不確実性が低いとは言えない。</p> <p>また、市場価格の算定方法は不動産鑑定評価額や固定資産税評価額を基礎とするが、評価要素や時価に置き換える係数などの合理性を判定する必要がある。</p> <p>以上のことから、当監査法人は収益用不動産に係る減損評価について、監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、監査上の主要な検討事項に対して、主に以下の監査手続を実施した。なお、当連結会計年度が当監査法人にとって初年度監査であるため、前任監査人からの監査業務の引継を実施した。加えて、会社の事業活動、事業上のリスクや内部統制の理解を深め、経営者及び経理責任者並びに内部監査部門等と面談を実施した。これらを通じたリスク評価に基づき、必要な監査手続を立案した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 収益用不動産を含む固定資産の減損損失計上の要否判定に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を検討した。 <p>(2) 減損損失計上の判定プロセスの評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 減損の兆候の有無について、継続的な営業赤字の判断の基礎となる物件毎の損益実績について、推移分析及び関連する資料との突合等により、その正確性を検討した。 減損の兆候が識別されたすべての物件につき、割引前将来キャッシュ・フローに係る収益・費用の設定根拠を把握し、実績との比較も踏まえ、その合理性を検討した。 使用価値を算定する場合に適用される割引率について、外部機関が公表しているマーケットデータとの比較により合理性を検討した。 正味売却価額を算出するための固定資産税評価額などの評価要素の合理性を検討した。

その他の事項

会社の2022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2023年3月30日付けで無限定適正意見を表明している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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、継続企業の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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 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2023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2023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

2024年3月18日

株式会社 A S I A N S T A R

取締役会 御中

監査法人まほろば
東京港区

指 定 社 員 公認会計士 土 屋 洋 泰
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 長谷川 哲 央
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2023年1月1日から2023年12月31日までの第45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2023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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は2024年2月13日開催の取締役会において、2024年3月27日開催予定の第45回定時株主総会に、資本金の額の減少について付議することを決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

投資不動産の減損

会社は不動産関連事業を幅広く展開しており、当事業年度の貸借対照表上、投資不動産581,101千円が計上されている。

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由並びに監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（収益用不動産の減損評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の事項

会社の2022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2023年3月30日付けで無限定適正意見を表明している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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。