



平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月16日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社ASIAN STAR
コード番号 8946 URL <http://www.asian.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 小坂 竜義

問合せ先責任者 (役職名) 総務経理部長

(氏名) 山口 和徳

TEL 045-324-2444

定時株主総会開催予定日 平成29年3月28日

有価証券報告書提出予定日 平成29年3月30日

配当支払開始予定日 —

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年12月期の連結業績(平成28年1月1日～平成28年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期	1,410	18.6	6	△89.1	△3	—	169	308.6
27年12月期	1,188	△45.0	58	△61.2	54	△68.7	41	△69.5

(注) 包括利益 28年12月期 137百万円 (419.0%) 27年12月期 26百万円 (△84.4%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年12月期	9.51	9.42	8.9	△0.1	0.5
27年12月期	2.70	2.62	3.1	2.2	4.9

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 一百万円 27年12月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年12月期	3,920	2,084	53.1	116.22
27年12月期	2,861	1,719	60.0	104.45

(参考) 自己資本 28年12月期 2,083百万円 27年12月期 1,715百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年12月期	△1,194	555	948	1,250
27年12月期	△547	△80	792	972

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
29年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成29年12月期の連結業績予想(平成29年1月1日～平成29年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	827	24.0	35	267.2	30	—	19	—	1.06
通期	3,633	157.6	259	—	244	—	205	21.1	11.44

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

28年12月期	18,008,200 株	27年12月期	16,508,200 株
28年12月期	83,200 株	27年12月期	83,200 株
28年12月期	17,797,131 株	27年12月期	15,362,123 株

(参考)個別業績の概要

平成28年12月期の個別業績(平成28年1月1日～平成28年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期	1,056	11.1	0	△97.7	15	△22.7	222	669.9
27年12月期	950	△31.3	22	△71.2	20	△85.7	28	△81.3

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年12月期	12.49	12.36
27年12月期	1.88	1.83

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
28年12月期	3,972		2,178		54.8		121.46	
27年12月期	2,776		1,727		62.1		104.98	

(参考) 自己資本 28年12月期 2,177百万円 27年12月期 1,724百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了しておりません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	11
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(会計方針の変更)	22
(表示方法の変更)	22
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	26
(セグメント情報等)	27
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	30
6. その他	30
(1) 役員の変動	30
(2) その他	30

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当連結会計年度の概況

当連結会計年度における我が国経済は、極めて緩和的な金融環境や政府の大型経済対策による財政支出などを背景に、企業や家計において所得から支出への前向きな循環メカニズムが持続するもとの、景気の先行きは緩やかな回復基調を迎えるものと考えられます。一方で、新政権のもとで揺らぐ米国経済や新興国の一部に残る脆弱さにより金融市場は世界的に不安定な動きとなっており、日本経済が影響を受けるリスクは少なくなく、依然として先行きには注意が必要な状況にあると思われまます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日本銀行によるマイナス金利の導入や政府による経済政策を背景に住宅需要は底堅く推移しておりますが、事業用地取得競争の激化や建築価格の上昇など、懸念材料の残る経営環境が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループは賃貸マンションの家賃管理業務を中心とした不動産管理事業を事業領域の中心に据え、それに関連する不動産仲介事業、不動産賃貸事業のさらなる収益向上を目指してまいりました。

その結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,410百万円（前連結会計年度比18.6%増）、営業利益6百万円（前連結会計年度比89.1%減）、経常損失3百万円（前連結会計年度は経常利益54百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益169百万円（前連結会計年度比308.6%増）となりました。

(不動産販売事業)

新築戸建て、実需用中古マンション等の引渡しを完了し、売上高は319百万円（前連結会計年度比87.6%増）、営業利益は3百万円（前連結会計年度比81.2%減）となりました。

(不動産管理事業)

国内のワンルームマンション管理、中国におけるサービスアパートメント管理の収入が底堅く推移し、売上高は535百万円（前連結会計年度比2.0%増）、営業利益は199百万円（前連結会計年度比7.3%減）となりました。

(不動産賃貸事業)

当社所有物件の賃貸稼働率の維持に努め、中国におけるワンルームマンション賃貸事業が本格的な稼働を開始しましたが、中国における先行費用を賄うまでには至らず、売上高は365百万円（前連結会計年度比10.2%増）、営業利益は11百万円（前連結会計年度比70.1%減）となりました。

(不動産仲介事業)

積極的な営業活動を行うとともに、収益性の高い案件の仲介に注力したことから、売上高は190百万円（前連結会計年度比17.3%増）、営業利益は63百万円（前連結会計年度比56.4%増）となりました。

(その他の事業)

売上高はなく、営業損失が0百万円となりました。（前連結会計年度は売上高はなく、営業損失0百万円）

②次期の見通し

当社グループは、安定した収益が見込める不動産管理事業につきましては、日本国内及び中国において引き続きサービスの向上及び業務の効率化に努め、収益増加を図ります。不動産販売事業につきましては、横浜エリアを中心とした戸建の販売戸数の増加及び都内の収益不動産の販売を図り、大幅な売上増を目指します。不動産仲介事業につきましては、投資用物件の積極的な斡旋により収益獲得を目指します。不動産賃貸事業につきましては、販売用の収益不動産の保有期間中の賃貸利益の計上により収益の増加を図ります。

以上により平成29年12月期の当社グループの業績見通しにつきましては、売上高3,633百万円（前連結会計年度比157.6%増）、営業利益259百万円（前連結会計年度は営業利益6百万円）、経常利益244百万円（前連結会計年度は経常損失3百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益205百万円（前連結会計年度比21.1%増）を見込んでおります。

なお、上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末から1,058百万円増加し、3,920百万円となりました。これは主として現金及び預金の増加278百万円、販売用不動産の増加960百万円によるものであります。

負債合計につきましては、前連結会計年度末から693百万円増加し、1,835百万円となりました。これは主として長期借入金の増加632百万円によるものであります。

純資産合計につきましては、前連結会計年度末から365百万円増加し、2,084百万円となりました。これは主に新株予約権の行使により資本金、資本準備金が各々115百万円増加したこと及び当期純利益が169百万円計上されたことによるものであります。

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動による支出が1,194百万円、投資活動による収入が555百万円及び財務活動による収入が948百万円となり、また現金及び現金同等物に係る換算差額が△31百万円計上されたことから、前連結会計年度末に比べ278百万円増加し、1,250百万円となりました。

(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、1,194百万円の支出（前連結会計年度は547百万円の支出）となりました。これは主に、たな卸資産の増加1,242百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、555百万円の収入（前連結会計年度は80百万円の支出）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う出資金の売却による収入681百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、948百万円の収入（前連結会計年度は792百万円の収入）となりました。これは主に、借入による収入720百万円（純額）、新株の発行による収入228百万円によるものであります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
自己資本比率 (%)	6.3	9.0	46.7	60.0	53.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	56.7	75.0	137.9	115.9	71.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	3.6	13.2	0.3	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	5.4	1.5	37.3	—	—

(注) 1. 各指標の算出は以下の算式を使用しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

3. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

4. 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

5. 平成27年12月期及び平成28年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要施策として位置付け、業績、資金需要見通し等を総合的に判断しながらも安定的な配当水準を維持することを基本方針とし、当期純利益に対する配当金の比率（配当性向）35%程度を基準としております。

平成28年12月期の期末配当金につきましては、収益基盤のさらなる強化が重要であると判断し、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。平成29年12月期の配当につきましても、収益基盤の強化が先決であるとの考えから、中間配当金、期末配当金ともに無配を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下におきまして、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループといたしましては必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項につきましても、投資判断の上で、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項につきましても、情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、以下の記載につきましては、本資料発表日現在における判断によるものであり、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本資料発表日現在で当社グループが判断したものであります。

①法的規制について

当社グループの事業におきまして関連する主な法的規制は以下のとおりであります。今後既存の法的規制が改廃されたり、関連する法令が新たに制定されたりした場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

<主な法的規制>

宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、個人情報保護に関する法律、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法、建築業法、建築士法、土地基本法、地方公共団体の条例、借地借家法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、消防法、貸金業法、金融商品取引法、金融商品の販売等に関する法律、資産の流動化に関する法律、不動産特定共同事業法、犯罪による収益の移転防止に関する法律、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約

②免許、登録

当社グループが得ている許可、登録は以下のとおりであります。

(当社)

・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(2)第27989号 有効期間：平成28年9月6日から平成33年9月5日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・マンション管理業者登録

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項に基づき、マンション管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(2)第033175号 有効期間：平成24年10月23日から平成29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。

・一級建築士事務所登録

建築士法第4条第1項及び第5条第1項に基づき、一級建築士事務所の登録（登録番号 神奈川県知事第14682号 有効期間：平成24年9月28日から平成29年9月27日まで）をして、設計、工事監理等を行っております。

(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(2)第27056号 有効期間：平成26年3月17日から平成31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。

(有限会社ヨーコー管財)

・貸金業

貸金業法第3条第1項に基づき、貸金業者の登録（登録番号 神奈川県知事(4)第03403号）をして貸金業を営んでおりました。しかし、新規貸付業務を行わず、既存貸付の回収業務のみを行うこととなったため、同法第44条に基づき、登録更新は行わず、当該貸金業登録は有効期限である平成17年7月1日をもって失効しております。

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

③住宅瑕疵担保責任について

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

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

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

④土地の仕入について

当社グループでは、マンション用地等の取得にあたり、売買契約前に綿密な事前調査を行っておりますが、契約後、稀に土壌汚染等の隠れた瑕疵が発見されることがあります。その場合、当社グループに追加費用が発生することがあり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤外注先の影響について

当社グループでは、マンションの建設につきましては、建設会社一括発注し、主に民間（旧四会）連合会協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しております。また、建築工事の進捗状況につきましては当社が定期的な監理を行っており、建設会社より当社に対して状況報告がなされる体制を構築しております。

工事請負契約の締結にあたりましては、外注先の財務状況、施工能力・実績、経営の安定性等を総合的に勘案の上決定しておりますが、外注先に信用不安等が発生し、工期遅延が生じた場合、当社の販売計画にも遅延が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外注先に倒産等の事態が発生した場合には、本来外先が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に想定外の費用負担が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥マンション建設に対する近隣住民の反対運動について

当社グループはマンション建設にあたり、建設地が属する自治体の条例等に従い、事前に周辺住民に説明会を実施する等の近隣への対策を講じております。マンションの立地につきましては、住宅密集地を避け、駅に近い商業地域を中心としてきたため、現在までのところ、近隣住民との摩擦は軽微なものに留まっております。

しかしながら、今後、開発中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民に反対運動等が発生する可能性は否定できず、その解決に時間を要したり、計画の変更が必要となったりした場合、工期遅延や追加費用が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦資金調達について

当社グループは不動産販売事業を遂行するにあたり、用地や土地建物の取得資金及び建設費用等を金融機関からの融資を主体として資金調達しております。当社は取引金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との取引開始、社債の発行等、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

しかしながら、何らかの事情により、当社の希望する金額及び条件で金融機関からの融資を受けることができない場合、販売物件を計画どおりに確保できず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧金利の上昇について

当社グループの有利子負債残高は、戸建工事代金及び収益マンション購入資金に充当するため、以前に比して増加しております。今後、不動産販売物件の仕入に伴い、さらに有利子負債が増加していくことも考えられます。市場金利が予想を超えて上昇し、有利子負債の金利負担が増加した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結)	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	197,050	259,538	980,462
総資産額(千円)(B)	2,017,136	2,861,560	3,920,094
有利子負債依存度(%) (A/B)	9.8	9.1	25.0

⑨事業エリアの集中について

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

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

エリア	棟数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
横浜市西区・中区・神奈川区	73	70.2	3,354	70.9
横浜市港北区	7	6.7	404	8.5
横浜市内その他	4	3.8	139	2.9
横浜市内計	84	80.8	3,897	82.4
川崎市幸区	4	3.8	233	4.9
川崎市中原区	9	8.7	345	7.3
川崎市内その他	3	2.9	116	2.5
川崎市内計	16	15.4	694	14.7
神奈川県内計	100	96.2	4,591	97.0
東京都内計	4	3.8	140	3.0
総計	104	100.0	4,731	100.0

(注)平成28年12月31日現在の竣工棟数・戸数について記載しております。

⑩投資用マンション販売事業について

(顧客からのクレームや訴訟提起等について)

当社グループが販売するマンションは、主にマンション経営による資産運用を目的として購入されており、金融商品や他の投資運用手段と競合した商品との位置付けにあると考えております。当社は商品販売に際し、空室の発生、家賃相場の下落、金利上昇による返済負担の増加等、マンション経営に関するリスクについて、顧客の十分な理解が得られる説明を行うよう努めております。また、販売後も集金の代行、建物の維持管理、入居者の募集及び賃貸仲介等、アフターサービスの充実に努めております。しかしながら、今後、何らかの事情により、顧客からクレームや訴訟提起等があった場合、事実の存否にかかわらず、当社グループの信用に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(販売物件の入居率低下について)

当社グループが販売した投資用マンションの賃貸入居率が低下した場合、賃料収入を見込む新規購入者の購買意欲が低下する可能性があります。当社グループでは、賃貸需要が高いと考えられる地域へ建設し、当社グループ及び近隣の不動産業者による新規入居者の獲得に努め、良好な住環境を整備し、入居者の固定化に尽力しております。

しかしながら、既存物件の周囲で住環境が悪化する等、不測の事態により入居率が低下した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪人材の確保について

当社グループの退職者は、平成26年12月期に9名、平成27年12月期に9名、平成28年12月期に17名発生しております。

当社グループは、優秀な人材の確保と育成を経営上の重要な課題と捉え、入社した従業員に対しましては、当社グループ内での研修カリキュラムを整備し、OJTの実施により早期の職務技能習得を目指しております。また、個人ごとの業績評価につきましては、社内各部門ごとに適した評価制度を定め、目標管理考課と行動考課の2種類の人事考課を実施することで、優秀な人材の定着に努めております。特に、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。平成17年4月1日より施行された個人情報保護法に鑑み、当社グループでは、グループ全体の役職員共通のプライバシーポリシーの制定等、同法を遵守する体制の構築を進めております。システム上においては、個人情報ファイル保管の厳重化・ITシステム監視ソフトの導入・アクセス権の制限などにより、個人情報の漏洩防止に備えております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合、損害賠償等による費用が発生する可能性がある他、当社グループの信用低下を招く場合があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬株式価値の希薄化に関わるリスクについて

平成25年10月21日付で、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当先として第1回新株予約権2,800,000株及び株式会社ストライダーズを割当先として第1回新株予約権200,000株を発行し、同じく、当社取締役に対し第2回新株予約権（有償ストック・オプション）480,000株を発行いたしました。平成28年12月31日現在の第1回及び第2回新株予約権の未行使の株式数は480,000株となっております。平成26年7月14日付で、第三者割当によりHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limitedを割当先とした第3回新株予約権2,400,000株及び株式会社ストライダーズを割当先とした第3回新株予約権100,000株を発行し、同じく、当社取締役及び従業員に対し第4回新株予約権（有償ストック・オプション）300,000株を発行いたしました。平成28年12月31日現在の第3回及び第4回の新株予約権の未行使の新株予約権の株式数は300,000株となっております。

これらにより潜在株式数は780,000株となり、これに係る議決権数は7,800個となるため、当社の総議決権数179,242個（平成28年12月31日現在）に占める割合は4.4%に相当いたします。当該新株予約権の行使により、当該割合において当社株式に希薄化が生じる可能性があります。

⑭海外の不動産管理事業について

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

⑮海外の不動産賃貸事業について

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

2. 企業集団の状況

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、不動産管理、不動産販売を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

(不動産販売事業)

当社は、平成5年から自社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」の企画・販売を行い、横浜・川崎エリアを中心に「グリフィンシリーズ」及び一棟販売マンションを延べ104棟4,731戸（平成28年12月31日現在）供給してまいりました。その他、居住用マンション、収益マンション、新築戸建て、土地の販売を行っております。

(不動産管理事業)

当社は、約4,100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を行っております。

(不動産賃貸事業)

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

(不動産仲介事業)

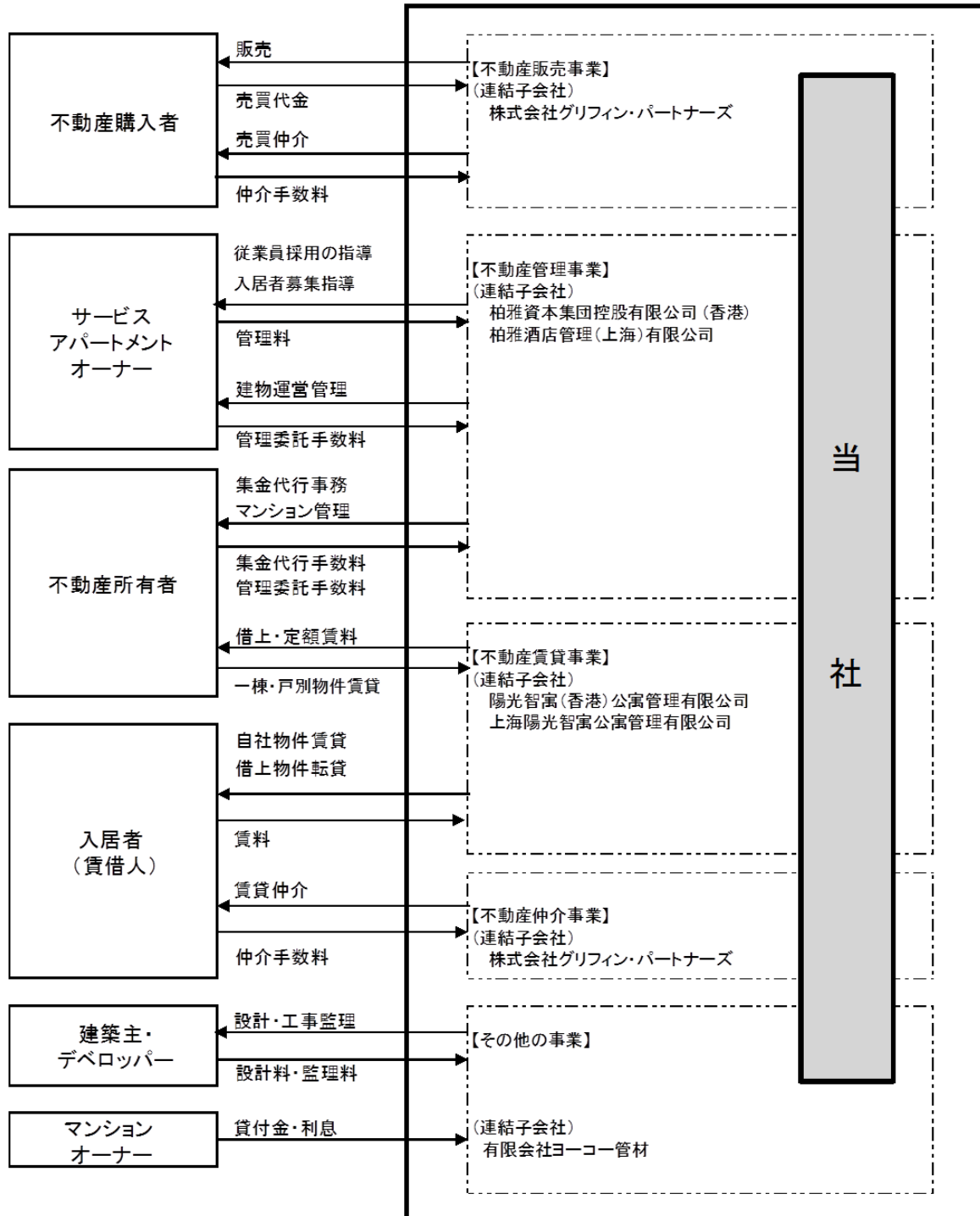
当社及び連結子会社である株式会社グリフィン・パートナーズは、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

(その他の事業)

当社は、設計業務、工事監理業務の受注活動を行っております。連結子会社である有限会社ヨーコー管財は、既存債権回収の範囲内に限り貸金業を行っております。

以上の企業集団の状況について図示すると次頁のとおりであります。

〈当社グループ〉



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「お客様に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」ことを経営理念として掲げております。

当社グループは、1979年の創業以来、主に横浜・川崎エリアにおいて約100棟の投資用ワンルームマンション「グリフィンシリーズ」を供給し、投資用マンションデベロッパーとして、数多くの不動産オーナー様の資産形成のお手伝いをしてまいりました。そして物件の管理を受託することで、入居者募集、家賃の徴収・送金、室内設備のメンテナンス・修繕、入居者入替時の原状回復工事、バリューアップ工事の提案など様々なサービスをご提供させていただいております。また、横浜・川崎エリアに住みたいと思われる方々へ毎年1,000件以上の賃貸物件の紹介をさせていただき、現在では、横浜で35年以上事業活動が続けることで築きあげた不動産に関する知識、ネットワークを活用し、横浜エリアで新築戸建ての販売事業を展開し、また、資本提携先である中国上海徳威グループの協力により、中国においてサービスアパートメント事業、ワンルームマンション賃貸事業を展開しております。

当社グループ社員は、このような機会を与えていただいたことへの喜びとお客様への感謝の気持ちを決して忘れることなく、不動産に関連する事業を通じて人と社会の幸せを追求してまいります。

当社グループでは、この経営理念をグループ社員全員が理解、実践することで、当社グループの持続的な成長と発展を実現し、顧客、株主、社員などのステークホルダーや社会にとって意義ある存在となるべく、企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、売上高経常利益率を経営指標とし、事業活動の成果たる経常利益の最大化を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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「ストック型フイービジネス」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。

①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最先端のリノベーションを施した居住用不動産の販売を行ってまいります。また、東京都内を中心とした収益不動産を積極的に取得し、賃貸稼働率の向上及び建物劣化部分の修繕などのバリューアップを図ることで物件の価値を上げ、国内及び海外投資家に販売してまいります。

②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。

③不動産賃貸事業

当社所有不動産の運用につきましては、賃料水準、稼働状況ともに概ね好調であるため、この状態を継続していくことに注力してまいります。将来的には、資産運用の規模を拡大してまいります。また、中国において、中古のオフィス、工場を借り上げ、ワンルームマンションにコンバージョンを施して賃貸を行う事業を開始しております。

④不動産仲介事業

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

⑤新規事業

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

(4) 会社の対処すべき課題

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。

①不動産販売物件の仕入件数増加

不動産販売事業の拡大のために、中古の収益不動産及び居住用不動産の仕入れを積極的に進めてまいります。不動産仲介会社、信託銀行などの不動産仕入情報ルートの拡大、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。

②賃貸管理戸数の増加

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

③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。

④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推進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。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

連結子会社の持分譲渡

当社は、平成28年6月17日開催の取締役会決議に基づき、当社連結子会社である合同会社TYインベスターズの全持分を譲渡いたしました。

(持分譲渡の理由)

合同会社TYインベスターズは平成27年2月に当社が設立した100%連結子会社であり、日本全国における約155万㎡の土地を取得し主にリゾート開発事業を行ってまいりました。当該事業の推進において共同事業のスキームで計画を進めるパートナーを模索していたところ、候補先の一社より当該事業を譲り受けたい旨の申出がありました。当該申出を受け社内にて慎重に協議を重ねた結果、本件譲渡は十分な投資利益を確保できる条件であること、本件譲渡により回収した資金を不動産販売事業及び検討中である新規事業の投資資金に充当することで当社グループのさらなる業容拡大につながるが見込まれることなどから、本件譲渡を決定いたしました。

なお、当該譲渡はみなし売却日を平成28年10月1日としているため、平成28年9月30日までの業績のみを連結し、当連結会計年度末の貸借対照表は当社の連結の範囲から除外しております。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	972,323	1,250,459
受取手形及び売掛金	90,016	84,238
商品及び製品	5,992	5,900
販売用不動産	※1 267,457	※1 1,228,025
仕掛販売用不動産	※1 319,338	※1 159,443
原材料及び貯蔵品	1,798	2,023
その他	70,580	96,527
貸倒引当金	△20,493	△13,478
流動資産合計	1,707,013	2,813,139
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	79,591	133,409
減価償却累計額	△24,062	△38,891
建物及び構築物(純額)	55,528	94,517
車両運搬具	7,592	7,199
減価償却累計額	△5,675	△5,811
車両運搬具(純額)	1,916	1,387
工具、器具及び備品	41,228	40,051
減価償却累計額	△31,833	△30,726
工具、器具及び備品(純額)	9,394	9,324
土地	36,958	12,451
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	△821	△1,401
リース資産(純額)	2,077	1,497
有形固定資産合計	105,876	119,179
無形固定資産		
のれん	153,981	144,472
その他	786	2,552
無形固定資産合計	154,767	147,025
投資その他の資産		
投資有価証券	321	309
長期貸付金	4,785	4,785
繰延税金資産	46,831	5,278
投資不動産	1,010,753	1,011,971
減価償却累計額	△215,960	△229,307
投資不動産(純額)	※1 794,792	※1 782,663
その他	51,956	52,499
貸倒引当金	△4,785	△4,785
投資その他の資産合計	893,901	840,750
固定資産合計	1,154,546	1,106,954
資産合計	2,861,560	3,920,094

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	15,441	22,694
短期借入金	※1 90,000	※1 135,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 63,516	※1 107,258
前受金	133,526	147,974
リース債務	648	660
未払法人税等	9,124	41,452
繰延税金負債	56,239	—
預り金	297,863	290,483
その他	63,155	69,616
流動負債合計	729,516	815,139
固定負債		
長期借入金	※1 106,022	※1 738,204
リース債務	1,675	1,045
退職給付に係る負債	19,803	21,030
長期預り保証金	284,424	260,570
その他	1,080	—
固定負債合計	413,005	1,020,850
負債合計	1,142,522	1,835,989
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,815,868	1,931,218
資本剰余金	1,791,308	123,647
利益剰余金	△1,810,192	142,074
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	1,697,071	2,097,028
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51	39
為替換算調整勘定	18,404	△13,773
その他の包括利益累計額合計	18,456	△13,734
新株予約権	3,510	810
純資産合計	1,719,037	2,084,104
負債純資産合計	2,861,560	3,920,094

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	1,188,966	1,410,386
売上原価	746,602	959,951
売上総利益	442,363	450,434
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	20,476	20,178
販売促進費	6,578	5,240
販売手数料	1,688	8,268
旅費及び交通費	13,528	21,279
役員報酬	57,300	56,820
給与手当	66,690	90,813
退職給付費用	520	1,087
法定福利費	24,024	23,987
賞与	2,332	3,205
福利厚生費	3,916	3,779
支払手数料	52,272	68,393
賃借料	28,825	26,201
租税公課	21,522	30,701
減価償却費	7,818	8,603
のれん償却額	18,197	18,205
その他	58,127	57,273
販売費及び一般管理費合計	383,819	444,040
営業利益	58,544	6,393
営業外収益		
受取利息	9,293	4,409
受取配当金	5	9
債務勘定整理益	4,609	23
為替差益	663	—
貸倒引当金戻入額	3,777	10,288
その他	5,338	7,126
営業外収益合計	23,687	21,858
営業外費用		
支払利息	10,541	4,271
支払手数料	13,874	9,646
新株発行費	2,382	—
為替差損	—	17,204
その他	752	271
営業外費用合計	27,551	31,394
経常利益又は経常損失(△)	54,680	△3,142

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
特別利益		
関係会社出資金売却益	—	251,772
特別利益合計	—	251,772
特別損失		
減損損失	—	※1 40,719
特別損失合計	—	40,719
税金等調整前当期純利益	54,680	207,910
法人税、住民税及び事業税	9,035	40,008
法人税等調整額	4,220	△1,355
法人税等合計	13,255	38,653
当期純利益	41,424	169,257
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	41,424	169,257

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	41,424	169,257
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30	△12
為替換算調整勘定	△15,047	△32,177
その他の包括利益合計	※1 △15,016	※1 △32,190
包括利益	26,407	137,066
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	26,407	137,066
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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	1,442,068	1,417,508	△1,851,617	△99,912	908,047
当期変動額					
新株の発行	373,800	373,800			747,600
親会社株主に帰属する当期純利益			41,424		41,424
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	373,800	373,800	41,424	—	789,024
当期末残高	1,815,868	1,791,308	△1,810,192	△99,912	1,697,071

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	21	33,451	33,472	5,010	946,530
当期変動額					
新株の発行					747,600
親会社株主に帰属する当期純利益					41,424
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30	△15,047	△15,016	△1,500	△16,516
当期変動額合計	30	△15,047	△15,016	△1,500	772,507
当期末残高	51	18,404	18,456	3,510	1,719,037

当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	1,815,868	1,791,308	△1,810,192	△99,912	1,697,071
当期変動額					
新株の発行	115,350	115,350			230,700
欠損填補		△1,783,010	1,783,010		—
親会社株主に帰属する当期純利益			169,257		169,257
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	115,350	△1,667,660	1,952,267	—	399,957
当期末残高	1,931,218	123,647	142,074	△99,912	2,097,028

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	51	18,404	18,456	3,510	1,719,037
当期変動額					
新株の発行					230,700
欠損填補					—
親会社株主に帰属する当期純利益					169,257
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△12	△32,177	△32,190	△2,700	△34,890
当期変動額合計	△12	△32,177	△32,190	△2,700	365,066
当期末残高	39	△13,773	△13,734	810	2,084,104

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	54,680	207,910
減価償却費	19,190	34,541
のれん償却額	18,197	18,205
新株発行費	2,382	—
減損損失	—	40,719
関係会社出資金売却損益 (△は益)	—	△251,772
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△662	1,226
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5,423	△7,306
受取利息及び受取配当金	△9,298	△4,418
支払利息	10,541	4,271
売上債権の増減額 (△は増加)	△31,873	4,384
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△549,844	△1,242,032
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,250	7,252
為替差損益 (△は益)	△663	17,204
その他	△45,239	△16,710
小計	△536,762	△1,186,522
利息及び配当金の受取額	9,298	4,418
利息の支払額	△10,685	△5,142
法人税等の支払額	△9,061	△7,087
営業活動によるキャッシュ・フロー	△547,211	△1,194,334
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	△78,539	△41,187
無形固定資産の取得による支出	△860	△1,971
投資不動産の取得による支出	—	△1,218
連結の範囲の変更を伴う出資金の売却による収入	—	※ ₂ 681,759
投資有価証券の取得による支出	△488,125	△587,989
投資有価証券の売却及び償還による収入	488,125	587,989
事業譲受による支出	—	※ ₃ △78,063
その他	△707	△3,695
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,108	555,623
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	625,000	174,500
短期借入金の返済による支出	△564,000	△129,500
長期借入れによる収入	60,000	745,000
長期借入金の返済による支出	△58,512	△69,076
株式の発行による収入	746,100	228,000
株式の発行による支出	△15,252	—
リース債務の返済による支出	△526	△618
財務活動によるキャッシュ・フロー	792,808	948,305
現金及び現金同等物に係る換算差額	△20,191	△31,457
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	145,297	278,136
現金及び現金同等物の期首残高	827,025	972,323
現金及び現金同等物の期末残高	※ ₁ 972,323	※ ₁ 1,250,459

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 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

有限会社ヨーコー管財

柏雅資本集団控股有限公司(香港)

柏雅酒店管理(上海)有限公司

陽光智寓(香港)公寓管理有限公司

上海陽光智寓公寓管理有限公司

連結の範囲の変更

当連結会計年度において、当社が100%出資を行ってございました合同会社TYインベスターズについては、平成28年12月20日付でその持分の全てを譲渡したことに伴い、平成28年10月1日をみなし売却日として連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結会計年度と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

a その他有価証券

時価のあるもの

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

②たな卸資産

a 商品

総平均法による原価法

b 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

c 貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	10年～47年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	4年～15年

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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

③投資不動産

定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	15年～38年
---------	---------

④リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び一部の国内連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付とする簡便法を適用しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、投資効果の発現する期間（5～10年）で均等償却しております。

(6) 重要な外貨建ての資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生年度の期間費用としております。

②販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

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

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下、「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下、「連結会計基準」という。)、及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下、「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、上記変更が当連結会計年度の営業損益、経常損益及び税金等調整前当期純損益に与える影響はありません。また、当連結会計年度末の資本剰余金に与える影響もありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において独立掲記しておりました「営業外収益」の「保険解約戻金」と「還付消費税等」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結損益計算書の組替えを行っております。

(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 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
販売用不動産	40,416千円	1,133,343千円
仕掛販売用不動産	83,633	104,121
投資不動産	622,557	611,406
合計	746,606	1,848,871

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
借入金	214,550千円	941,050千円
(短期借入金)	(90,000)	(135,000)
(1年内返済予定の長期借入金)	(43,500)	(80,570)
(長期借入金)	(81,050)	(725,480)

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

前連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成28年1月1日至平成28年12月31日)

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

場 所	用 途	種 類	金 額
中国江蘇省蘇州市	賃貸用不動産	建物及び構築物	40,719千円

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最少単位として、各資産または各プロジェクト単位でグルーピングしております。

当社連結子会社である上海陽光智寓公寓管理有限公司において、収益性が低下したプロジェクトについて、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(40,719千円)として認識しております。なお、回収可能額は使用価値によって測定しておりますが、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額はなしものとして取り扱っております。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	30千円	△12千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	30	△12
税効果額	—	—
その他有価証券評価差額金	30	△12
為替換算調整勘定		
当期発生額	△15,047	△32,177
その他の包括利益合計	△15,016	△32,190

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	13,138,200	3,370,000	—	16,508,200
合計	13,138,200	3,370,000	—	16,508,200
自己株式				
普通株式	83,200	—	—	83,200
合計	83,200	—	—	83,200

(注) 1. 普通株式の発行済株式数の増加3,370,000株は、有償第三者割当増資による新株の発行2,870,000株及び新株予約権の権利行使による新株の発行500,000株によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第1回新株予約権(注)1	普通株式	500,000	—	500,000	—	—
	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第2回新株予約権	普通株式	480,000	—	—	480,000	480
	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第3回新株予約権	普通株式	1,500,000	—	—	1,500,000	2,700
	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第4回新株予約権	普通株式	300,000	—	—	300,000	330
合計		—	2,780,000	—	500,000	2,280,000	3,510

(注) 1. 第1回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使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。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	16,508,200	1,500,000	—	18,008,200
合計	16,508,200	1,500,000	—	18,008,200
自己株式				
普通株式	83,200	—	—	83,200
合計	83,200	—	—	83,200

(注) 1. 普通株式の発行済株式数の増加1,500,000株は、新株予約権の権利行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第2回新株予約権	普通株式	480,000	—	—	480,000	480
	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第3回新株予約権(注1)	普通株式	1,500,000	—	1,500,000	—	—
	株式会社陽光都市開発 (現:株式会社ASIAN STAR) 第4回新株予約権	普通株式	300,000	—	—	300,000	330
合計		—	2,280,000	—	1,500,000	780,000	810

(注) 1. 第3回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の権利行使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 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金	972,323千円	1,250,459千円
現金及び現金同等物	972,323	1,250,459

※2 持分の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

持分の売却により合同会社TYインベスターズが連結子会社から除外されたことに伴う持分売却時の資産及び負債の内訳並びに持分の売却価額と売却による支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	632,708千円
固定資産	66,411
流動負債	△81,291
固定負債	—
関係会社出資金売却益	251,772
関係会社出資金の売却に伴う付随費用	<u>30,398</u>
関係会社出資金売却価額	900,000
関係会社出資金の売却に伴う付随費用	△30,398
関係会社現金及び現金同等物	<u>△187,842</u>
差引：関係会社出資金の売却による収入	681,759

※3 現金及び現金同等物を対価とする事業の譲受に係る資産及び負債の主な内容

前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

事業譲受により取得した資産及び負債の内訳並びに事業の取得価額と事業譲受による支出との関係は次のとおりであります。

固定資産	59,494千円
のれん	<u>18,568</u>
事業の取得価額	78,063
現金及び現金同等物	<u>—</u>
差引：事業の譲受による支出	78,063

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

したがって、当社は事業目的又はサービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産仲介事業」の4つに集約していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

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

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

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

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	170,101	525,078	331,581	162,206	1,188,966	—	1,188,966	—	1,188,966
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	335	24,442	24,777	—	24,777	△24,777	—
計	170,101	525,078	331,916	186,648	1,213,744	—	1,213,744	△24,777	1,188,966
セグメント利益又は 損失(△)	19,529	215,577	38,739	40,321	314,168	△4	314,163	△255,619	58,544
セグメント資産	702,706	790,456	929,893	36,388	2,459,444	469	2,459,914	401,645	2,861,560
その他の項目									
減価償却費	223	784	11,372	7	12,387	—	12,387	6,803	19,190
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	29,486	—	40,925	—	70,412	—	70,412	9,074	79,487

(注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△255,619千円は、セグメント間取引消去△24,777千円、各セグメントに配分していない全社費用△230,841千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益又は損失(△)の合計額は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	319,097	535,507	365,481	190,299	1,410,386	—	1,410,386	—	1,410,386
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	5	—	18,633	18,638	—	18,638	△18,638	—
計	319,097	535,512	365,481	208,932	1,429,024	—	1,429,024	△18,638	1,410,386
セグメント利益又は 損失 (△)	3,678	199,902	11,585	63,061	278,227	△44	278,183	△271,790	6,393
セグメント資産	1,389,842	638,231	932,520	26,328	2,986,923	320	2,987,243	932,850	3,920,094
その他の項目									
減価償却費	957	—	26,025	—	26,982	—	26,982	7,558	34,541
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	4,495	—	86,822	—	91,317	—	91,317	5,171	96,489

(注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△271,790千円は、セグメント間取引消去△18,638千円、各セグメントに配分していない全社費用△253,151千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益又は損失 (△) の合計額は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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

本邦への外部顧客への売上高が連結損益計算書の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位:千円)

日 本	ア ジ ア	合 計
64,776	41,100	105,876

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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	ア ジ ア	合 計
1,252,759	157,626	1,410,386

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	ア ジ ア	合 計
36,329	82,849	119,179

3. 主要な顧客ごとの情報

売上10%以上を占める特定の顧客は存在しないため、記載を省略しております。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

(単位：千円)

	不 動 産 販 売 事 業	不 動 産 管 理 事 業	不 動 産 賃 貸 事 業	不 動 産 仲 介 事 業	全 社 ・ 消 去	合 計
減 損 損 失	—	—	40,719	—	—	40,719

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：千円)

	不 動 産 販 売 事 業	不 動 産 管 理 事 業	不 動 産 賃 貸 事 業	不 動 産 仲 介 事 業	全 社 ・ 消 去	合 計
当 期 償 却 額	—	18,197	—	—	—	18,197
当 期 未 償 却 高	—	153,981	—	—	—	153,981

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

(単位：千円)

	不 動 産 販 売 事 業	不 動 産 管 理 事 業	不 動 産 賃 貸 事 業	不 動 産 仲 介 事 業	全 社 ・ 消 去	合 計
当 期 償 却 額	—	16,333	1,872	—	—	18,205
当 期 未 償 却 高	—	127,282	17,189	—	—	144,472

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	104円 45銭	116円22銭
1株当たり当期純利益金額	2円 70銭	9円51銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	2円 62銭	9円42銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	41,424	169,257
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益金額(千円)	41,424	169,257
普通株式の期中平均株式数(株)	15,362,123	17,797,131
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数(株)	436,921	176,359
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかつた 潜在株式の概要	第4回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株	第4回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。