



2025年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2026年2月13日

上場会社名 株式会社ASIAN STAR  
コード番号 8946 URL <https://www.asian.co.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 渡邊 智彦  
問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室 室長 (氏名) 松永 絵里香 TEL 045-324-2444  
定時株主総会開催予定日 2026年3月27日 有価証券報告書提出予定日 2026年3月26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

上場取引所 東

(百万円未満切捨て)

1. 2025年12月期の連結業績(2025年1月1日～2025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	％
2025年12月期	4,541	35.5	195	281.4	184	209.4	113	512.1
2024年12月期	3,351	57.7	51	3.9	59	25.4	18	54.9

(注) 包括利益 2025年12月期 131百万円 (75.1％) 2024年12月期 75百万円 (24.6％)

	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	％	％	％
2025年12月期	4.77	4.76	5.0	5.0	4.3
2024年12月期	0.78		0.8	1.7	1.5

(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
2025年12月期	4,022	2,353	58.3	98.86
2024年12月期	3,329	2,286	66.8	93.69

(参考) 自己資本 2025年12月期 2,345百万円 2024年12月期 2,222百万円

(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
2025年12月期	204	584	591	1,119
2024年12月期	568	266	282	1,309

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	％	％
2024年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2025年12月期		0.00		0.00	0.00	0		
2026年12月期(予想)								

2026年12月期の配当は、復配を目指し収益基盤の強化に努めておりますが、現時点では経営環境および業績動向を慎重に見極める必要があるため未定としております。業績の進捗を踏まえ、開示可能となり次第速やかに公表いたします。

3. 2026年12月期の連結業績予想(2026年 1月 1日～2026年12月31日)

(％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		1株当たり 当期純利益
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円 銭
通期	6,500	43.1	220	12.8	200	8.6	120	6.1	5.05

注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有

新規 2 社 (社名) 株式会社亜星源、JBC2号  
ファンド投資事業組合、除外 1 社 (社名) 株式会社亜信

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数 (普通株式)

期末発行済株式数 (自己株式を含む)

期末自己株式数

期中平均株式数

2025年12月期	23,808,200 株	2024年12月期	23,808,200 株
2025年12月期	83,200 株	2024年12月期	83,200 株
2025年12月期	23,725,000 株	2024年12月期	23,725,000 株

(参考) 個別業績の概要

2025年12月期の個別業績 (2025年1月1日 ~ 2025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	%
2025年12月期	3,305	23.4	96	476.3	94	732.6	75	845.6
2024年12月期	2,678	64.1	16	67.4	11	68.8	7	72.7

	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
2025年12月期	3.18	3.18
2024年12月期	0.34	0.34

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年12月期	3,409	2,078	60.8	87.44
2024年12月期	2,798	1,999	71.4	84.26

(参考) 自己資本 2025年12月期 2,074百万円 2024年12月期 1,998百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	4
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 連結貸借対照表 .....	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	7
連結損益計算書 .....	7
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	14
(会計方針の変更) .....	16
(連結貸借対照表に関する注記) .....	17
(連結損益計算書に関する注記) .....	17
(連結包括利益計算書関係) .....	17
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	18
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	19
(セグメント情報等の注記) .....	20
(1株当たり情報) .....	24
(重要な後発事象) .....	24
4. その他 .....	24
(1) 役員の異動 .....	24
(2) その他 .....	24

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当連結会計年度の概況

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により、緩やかな回復が見られました。他方、海外における地政学的動向の不確実性や物価上昇、エネルギー価格高騰などのリスク要因も残っており、依然として先行きは不透明な状況が続いています。

当社グループが属する不動産業界においては、特に住宅市場について、建築費高騰に伴う販売価格の上昇の影響で購入需要から賃貸需要へのシフトが見られます。今後は更なる建築資材の価格高騰や人件費の上昇に加えて、金利上昇の影響が顕在化する可能性があることから市場の動向には注視が必要です。

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。また、年度中に策定した中期経営計画に基づき、新たに強化した投資・アセットマネジメント・コンサルティング事業についても、着実に実績・利益貢献に結び付けました。

その結果、当連結会計年度の業績は、売上高4,541百万円（前連結会計年度比35.5%増）、営業利益195百万円（前連結会計年度比281.4%増）、経常利益184百万円（前連結会計年度比209.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益113百万円（前連結会計年度比512.1%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります（セグメント間の内部売上高等を含めて記載しております）。

#### （不動産販売事業）

実需用マンション及び投資用マンションの買取再販事業が堅調に推移していることに加え、レジデンス物件の販売も売上増加に寄与しており、売上高2,899百万円（前年同期比46.0%増）、営業利益318百万円（前年同期比102.1%増）となりました。

#### （不動産管理事業）

賃貸管理業務、建物管理業務ともに安定的に推移しており、売上高は654百万円（前年同期比2.0%減）となりました。また、固定費の削減効果などにより、営業利益は138百万円（前年同期比21.6%増）となりました。

#### （不動産賃貸事業）

中国子会社の賃貸料収入が増加しており、売上高は453百万円（前年同期比19.8%増）となりました。一方で、賃料相場の上昇などの影響を受け、営業利益は32百万円（前年同期比54.6%減）となりました。

#### （不動産仲介事業）

賃貸仲介業務、売買仲介業務ともに堅調に推移しており、売上高は345百万円（前年同期比5.0%増）となりました。また、国内子会社との事業統合による固定費の削減効果などにより営業利益は59百万円（前年同期比109.4%増）となりました。

#### （投資・アセットマネジメント・コンサルティング事業）

投資事業・アセットマネジメント・コンサルティング事業は、新たな不動産ファンドの組成、海外投資家の日本進出サポート等コンサルティングの機会を得ることができ、売上高191百万円（前年同期比はゼロ）、営業利益56百万円（前年同期比はゼロ）となりました。

### ②次期の見通し

当社グループは、当期大きく収益貢献のあった不動産販売事業につきましては、区分マンションや収益不動産の買取再販を次期はさらにリソースを拡大の上、当社の収益ドライバーに育てるべく、事業推進を加速して参ります。

不動産管理事業につきましては、サービスの向上及びサービス内容の拡大に努め、安定的な収益獲得と新規の管理受託件数増加を目指します。

不動産仲介事業につきましては、投資用及び居住用物件の積極的な斡旋による取扱件数の増加、大型物件の斡旋に努め収益力の増加を目指します。

不動産賃貸事業につきましては、稼働率の維持及び管理契約の内容見直し、リノベーションによる賃料向上等による収益増加に努めます。

投資・アセットマネジメント・コンサルティング事業につきましては、当期に引き続き強化し、多様なソーシングルートに基づく投資機会の探索、国内外富裕層や機関投資家の更なる開拓による不動産投資機会のアレンジメント、並びに海外企業の本邦進出コンサルティング能力の強化により、次期以降も引き続き当社の注力事業として成長を加速させるべく、努力して参ります。

以上により2026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6,500百万円（前連結会計年度比43.1%増）、営業利益220百万円（前連結会計年度比12.8%増）、経常利益200百万円（前連結会計年度比8.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益120百万円（前連結会計年度比6.1%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693百万円増加し、4,022百万円となりました。これは主として売上債権の増加181百万円、投資有価証券の増加417百万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625百万円増加し、1,669百万円となりました。これは主として有利子負債の増加597百万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67百万円増加し、2,353百万円となりました。これは主として当期純利益の計上122百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の譲渡による非支配株主持分の減少58百万円によるものであります。

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動による支出が204百万円、投資活動による支出が584百万円及び財務活動による収入が591百万円となったことから、前連結会計年度末に比べ189百万円減少し、1,119百万円となりました。

## (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、204百万円の支出（前連結会計年度は568百万円の収入）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164百万円、売上債権の増加179百万円、棚卸資産の増加169百万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、584百万円の支出（前連結会計年度は266百万円の支出）となりました。これは主として連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出333百万円、定期預金の預入による支出100百万円、短期貸付による支出90百万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、591百万円の収入（前連結会計年度は282百万円の支出）となりました。これは主として有利子負債の借入による収入583百万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

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期	2025年12月期
自己資本比率 (%)	53.3	54.4	59.8	66.7	58.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	50.9	49.8	55.1	59.9	45.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	4.1	1.2	3.0	0.4	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	19.0	37.0	17.4	98.5	—

(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。

## (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、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要施策として位置付けておりますが、2025年12月期の期末配当金につきましては、収益基盤の更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。続く2026年12月期の配当につきましても、復配に向け収益基盤の更なる強化を目指してまいります。現時点では経営環境や業績の見通しを慎重に見極める必要があることから未定とし、今後、業績の進捗等を踏まえ、予想の開示が可能となった段階で速やかに公表する方針でございます。

## 2. 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。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,309,311	1,219,887
受取手形及び売掛金	83,859	265,458
商品及び製品	5,302	4,133
販売用不動産	425,564	595,294
仕掛販売用不動産	109,969	111,130
原材料及び貯蔵品	1,981	1,454
関係会社短期貸付金	30,000	6,250
その他	248,154	465,866
貸倒引当金	△14,561	△21,402
流動資産合計	2,199,583	2,648,072
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	32,683	31,084
減価償却累計額	△23,199	△19,961
建物及び構築物（純額）	9,484	11,123
車両運搬具	29,166	23,623
減価償却累計額	△16,854	△16,776
車両運搬具（純額）	12,311	6,846
工具、器具及び備品	32,247	32,782
減価償却累計額	△28,309	△29,583
工具、器具及び備品（純額）	3,938	3,198
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	25,734	21,168
無形固定資産		
のれん	202,350	167,743
その他	10,503	6,496
無形固定資産合計	212,854	174,240
投資その他の資産		
投資有価証券	—	417,810
長期貸付金	150,000	70,000
その他の関係会社有価証券	26,250	12,984
繰延税金資産	10,093	2,953
投資不動産	876,732	876,732
減価償却累計額	△312,748	△323,118
投資不動産（純額）	563,983	553,614
その他	142,550	123,455
貸倒引当金	△1,440	△1,440
投資その他の資産合計	891,437	1,179,377
固定資産合計	1,130,026	1,374,786
資産合計	3,329,610	4,022,858

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,137	10,936
短期借入金	167,000	764,100
1年内返済予定の長期借入金	9,407	6,252
前受金	133,518	139,024
未払法人税等	24,196	39,566
預り金	259,908	241,811
未払金	88,871	114,240
その他	38,805	55,331
流動負債合計	728,846	1,371,263
固定負債		
長期借入金	62,793	51,996
退職給付に係る負債	37,540	38,955
長期預り保証金	214,420	207,267
繰延税金負債	6	—
固定負債合計	314,762	298,218
負債合計	1,043,608	1,669,481
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,705,236	1,705,236
資本剰余金	385,647	385,647
利益剰余金	125,377	238,466
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	2,116,349	2,229,438
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	106,440	115,999
その他の包括利益累計額合計	106,440	115,999
新株予約権	175	3,661
非支配株主持分	63,036	4,277
純資産合計	2,286,001	2,353,377
負債純資産合計	3,329,610	4,022,858



(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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	3,351,829	4,541,319
売上原価	2,504,430	3,415,380
売上総利益	847,399	1,125,938
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	17,750	25,707
販売促進費	103	—
販売手数料	17,366	57,614
旅費及び交通費	14,689	25,057
役員報酬	63,577	156,934
給与手当	252,529	221,939
退職給付費用	1,995	1,165
法定福利費	64,020	62,874
賞与	19,458	28,553
福利厚生費	8,993	10,683
支払手数料	90,387	101,868
賃借料	69,981	69,422
租税公課	34,185	29,698
減価償却費	12,394	10,021
のれん償却額	32,314	31,961
貸倒引当金繰入額	△1,212	6,795
その他	97,538	89,874
販売費及び一般管理費合計	796,072	930,173
営業利益	51,327	195,765
営業外収益		
受取利息	2,929	6,475
受取事務手数料	1,934	102
違約金収入	1,007	912
為替差益	4,025	—
補助金収入	3,236	1,650
還付消費税等	5,561	8,276
その他	234	1,593
営業外収益合計	18,929	19,010
営業外費用		
支払利息	6,187	15,901
支払手数料	4,170	9,551
為替差損	—	2,618
持分法による投資損失	85	—
その他	121	2,017
営業外費用合計	10,564	30,088
経常利益	59,692	184,686

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	889	1,943
特別利益合計	889	1,943
特別損失		
固定資産除却損	0	—
子会社株式売却損	—	15,402
関係会社株式評価損	—	7,015
持分変動損失	1,706	—
特別損失合計	1,706	22,418
税金等調整前当期純利益	58,875	164,212
法人税、住民税及び事業税	30,548	35,029
法人税等調整額	△4,500	7,132
法人税等合計	26,047	42,162
当期純利益	32,827	122,050
非支配株主に帰属する当期純利益	14,351	8,961
親会社株主に帰属する当期純利益	18,476	113,088

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	32,827	122,050
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	42,320	9,559
その他の包括利益合計	42,320	9,559
包括利益	75,148	131,609
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	60,797	122,647
非支配株主に係る包括利益	14,351	8,961

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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	2,193,218	385,647	△381,080	△99,912	2,097,873
当期変動額					
減資	△487,982	487,982	—	—	—
欠損填補	—	△487,982	487,982	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	18,476	—	18,476
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	△487,982	—	506,458	—	18,476
当期末残高	1,705,236	385,647	125,377	△99,912	2,116,349

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	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	64,119	64,119	175	—	2,162,168
当期変動額					
減資	—	—	—	—	—
欠損填補	—	—	—	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	18,476
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	42,320	42,320	—	63,036	105,357
当期変動額合計	42,320	42,320	—	63,036	123,833
当期末残高	106,440	106,440	175	63,036	2,286,001

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	1,705,236	385,647	125,377	△99,912	2,116,349
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	113,088	—	113,088
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	113,088	—	113,088
当期末残高	1,705,236	385,647	238,466	△99,912	2,229,438

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	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	106,440	106,440	175	63,036	2,286,001
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	113,088
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,559	9,559	3,486	△58,758	△45,713
当期変動額合計	9,559	9,559	3,486	△58,758	67,375
当期末残高	115,999	115,999	3,661	4,277	2,353,377

## (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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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	58,875	164,212
減価償却費	30,169	21,325
のれん償却額	32,314	31,961
固定資産売却益	△889	△1,943
固定資産除却損	0	—
子会社株式売却損益 (△は益)	—	15,402
関係会社株式評価損	—	7,015
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,002	1,414
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△765	6,802
受取利息及び受取配当金	△2,929	△6,475
支払利息	6,187	15,901
売上債権の増減額 (△は増加)	△10,266	△179,231
棚卸資産の増減額 (△は増加)	772,612	△169,495
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,390	3,733
未払金の増減額 (△は減少)	△5,127	41,158
未払消費税等の増減額 (△は減少)	22,100	△2,872
前受金の増減額 (△は減少)	9,074	4,930
預り金の増減額 (△は減少)	△251,483	△14,513
預り保証金の増減額 (△は減少)	△29,969	△6,799
その他	△26,210	△78,085
小計	591,301	△145,558
利息及び配当金の受取額	2,929	6,475
利息の支払額	△5,772	△12,135
法人税等の還付額	3,044	2,969
法人税等の支払額	△23,120	△56,349
営業活動によるキャッシュ・フロー	568,382	△204,598
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	△2,967	△10,900
有形固定資産の売却による収入	2,850	4,210
無形固定資産の取得による支出	△8,430	—
定期預金の預入による支出	—	△100,000
短期貸付けによる支出	△74,130	△90,000
短期貸付金の回収による収入	—	23,681
関係会社貸付けによる支出	△30,000	—
長期貸付けによる支出	△150,000	—
投資有価証券の取得による支出	—	△84,000
関係会社株式の取得による支出	△18,250	—
関係会社株式の売却による収入	4,000	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△333,810
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	11,782
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	9,005	—
その他	1,624	△5,795
投資活動によるキャッシュ・フロー	△266,298	△584,830

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
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	395,000	987,500
短期借入金の返済による支出	△502,006	△390,400
長期借入れによる収入	—	150,000
長期借入金の返済による支出	△219,260	△163,955
非支配株主からの払込みによる収入	43,510	4,900
新株予約権の発行による収入	—	3,432
財務活動によるキャッシュ・フロー	△282,756	591,476
現金及び現金同等物に係る換算差額	10,593	8,529
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	29,921	△189,423
現金及び現金同等物の期首残高	1,279,389	1,309,311
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)	—	—
現金及び現金同等物の期末残高	1,309,311	1,119,887

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 9社

連結子会社の名称

株式会社グリフィン・パートナーズ

株式会社ASIAN STAR INVESTMENTS

株式会社亜星源

JBC 2号投資事業組合

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、株式会社亜星源を新たに設立したため、同社を連結の範囲に含めております。また、JBC 2号投資事業組合の組合持分及び組合員たる地位の全部を取得したため、同組合を連結の範囲に含めております。

当連結会計年度において、株式譲渡を行ったため、株式会社亜信を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

該当する会社はありません。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

該当する会社はありません。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

ASIANSTAR LIFE CREATION株式会社

UniPono株式会社

株式会社ASIAN STARコンサルティング

(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

###### ① 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

なお、投資事業組合への出資金に対する出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて、入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分を純額で取り込む方法によっております。

###### ② 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

###### ① 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 10年～47年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3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 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。

###### 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。

## 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 投資・アセットマネジメント・コンサルティング事業

投資・アセットマネジメント・コンサルティングにおいては、顧客との契約に定められた役務を履行義務として識別し、顧客に対する役務の提供が完了した時点で収益を認識しております。また、投資事業組合等への出資に係る収益については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号）に基づき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

## 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。

## (会計方針の変更)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表に関する注記)

※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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
預金	—	100,000
販売用不動産	207,763	417,992
仕掛販売用不動産	97,957	99,118
合計	305,721	617,111

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
借入金	179,201千円	421,583千円
(短期借入金)	(167,000)	(420,000)
(1年内返済予定の長期借入金)	(9,407)	(1,583)
(長期借入金)	(2,793)	(—)

※2 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行1行と当座貸越契約を締結しております。当座貸越契約に係る借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
当座貸越極度額の総額	—	100,000
借入実行残高	—	100,000
差引額	—	—

(連結損益計算書に関する注記)

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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
為替換算調整勘定		
当期発生額	42,320	9,559
組替調整額	—	—
法人税等及び税効果調整前	42,320	9,559
法人税等及び税効果額	—	—
為替換算調整勘定	42,320	9,559
その他の包括利益合計	42,320	9,559

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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	23,808,200	—	—	23,808,200
合計	23,808,200	—	—	23,808,200
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		—	445,000	—	—	445,000	175

## 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 2025年1月1日 至 2025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	23,808,200	—	—	23,808,200
合計	23,808,200	—	—	23,808,200
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

	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	
区分	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
	株式会社ASIAN STAR 第7回新株予約権	普通株式	—	5,700,000	—	5,700,000	2,736
	株式会社ASIAN STAR 第8回新株予約権	普通株式	—	800,000	—	800,000	696
	株式会社ASIAN STAR 第9回新株予約権	普通株式	—	250,000	—	250,000	54
	合計	—	445,000	6,750,000	—	7,195,000	3,661

（注）第7回（5,700,000株）、第8回（800,000株）および第9回（250,000株）の新株予約権の増加は、いずれも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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
現金及び預金	1,309,311千円	1,219,887千円
預入期間が3か月を超える定期預金	—	△100,000
現金及び現金同等物	1,309,311	1,119,887

(セグメント情報等の注記)

【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・アセットマネジメント・コンサルティング事業」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・アセットマネジメント・コンサルティング事業	株式・債券等の売買並びにコンサルティング

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 2024年1月1日 至 2024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 (注) 3	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,986,055	667,266	373,861	324,646	—	3,351,829	—	3,351,829
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	5,004	4,004	—	9,009	△9,009	—
計	1,986,055	667,266	378,866	328,651	—	3,360,839	△9,009	3,351,829
セグメント利益	157,689	114,224	71,864	28,487	—	372,266	△320,939	51,327
セグメント資産	693,689	242,374	571,475	94,403	70,000	1,671,943	1,657,667	3,329,610
その他の項目								
減価償却費	—	—	18,650	—	—	18,650	11,518	30,169
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	19,316	19,316

(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△320,939千円は、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△321,220千円であります。

(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。

3. 投資事業は、投資・アセットマネジメント・コンサルティング事業を総称して表示しております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 (注) 3	計		
売上高								
外部顧客への売上高	2,899,214	654,000	451,987	345,078	191,038	4,541,319	—	4,541,319
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	1,705	—	—	1,705	△1,705	—
計	2,899,214	654,000	453,692	345,078	191,038	4,543,024	△1,705	4,541,319
セグメント利益	318,732	138,941	32,597	59,657	56,099	606,029	△410,263	195,765
セグメント資産	910,966	192,171	644,769	108,007	555,810	2,411,724	1,611,134	4,022,858
その他の項目								
減価償却費	—	—	10,671	—	—	10,671	10,654	21,325
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	2,982	2,982

(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△410,263千円は、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△410,544千円であります。
  - (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。
3. 投資事業は、投資・アセットマネジメント・コンサルティング事業を総称して表示しております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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
2,951,102	400,727	3,351,829

## (2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
24,588	1,146	25,734

## 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
株式会社松永ホールディングス	739,480	不動産販売事業

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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
4,017,669	523,650	4,541,319

## (2) 有形固定資産

(単位：千円)

日 本	中 国	合 計
19,851	1,316	21,168

## 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
株式会社エーシークリエイト	635,013	不動産販売事業



## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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	—	—	—	—	—	—	—

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 2024年1月1日 至 2024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	—	—	—	7,187	—	25,126	32,314
当期末残高	—	—	—	45,006	—	157,344	202,350

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	—	—	—	7,108	—	24,852	31,961
当期末残高	—	—	—	37,308	—	130,434	167,743

## 【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり純資産額	93円 69銭	98円 86銭
1株当たり当期純利益	0円 78銭	4円 77銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	4円 76銭

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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)	18,476	113,088
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)	18,476	113,088
普通株式の期中平均株式数(株)	23,725,000	23,725,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益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6回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株	第5回新株予約権 1,450個 普通株式 145,000株 第7回新株予約権 57,000個 普通株式 5,700,000株 第8回新株予約権 8,000個 普通株式 800,000株 第9回新株予約権 2,500個 普通株式 250,000株

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. 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。